

**Der**

# **IMMOBILIEN REPORT**

**Regensburg**

**Wohnraum und Büroimmobilienmarkt**





## Liebe Leserinnen und Leser,

voller Freude und auch Stolz darf ich Ihnen die fünfte Ausgabe unseres Immobilienreports präsentieren. Erneut können wir – die Sparkasse Regensburg und die International Real Estate Business School IRE|BS in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG – spannende Erkenntnisse zum Immobilienmarkt in unserer Region vorstellen.

Und doch ist die Situation irgendwie eine andere. Denn die vergangenen Monate waren sehr herausfordernd. Aufgrund der Verbreitung des Corona-Virus haben wir eine weltweit noch nie dagewesene Situation. Unser Alltag hat sich verändert. Prioritäten haben sich verschoben und die derzeitige Lage erfordert auch neue Sichtweisen.

Notwendige, signifikante Einschränkungen des öffentlichen Lebens haben auch die Wirtschaft vor enorme Herausforderungen gestellt – und das weltweit. Auf dem Immobilienmarkt werden sich ebenfalls Veränderungen zeigen, vielleicht nicht in gleicher Dynamik, aber doch spürbar.

Daher ist es uns in diesem Jahr sehr wichtig, auch die gegenwärtigen Entwicklungen in den aktuellen Marktbericht einfließen zu lassen, wenngleich viele Auswertungen und Analysen bereits vor der Ausbreitung des Corona-Virus erhoben wurden.

Mit dem Immobilienreport 2020 können wir Ihnen wieder einen umfassenden Überblick über den Wohnraum in Stadt und Landkreis Regensburg präsentieren. Wir betrachten die Region Regensburg im bayerischen Kontext, werfen einen intensiven Blick auf die Landkreiskommunen und beschäftigen uns mit dem Markt für Büroimmobilien. Denn weiterhin sind die Eckdaten intakt – ein Immobilienmarkt, der nach wie vor robust ist. Es zeigt sich auch in diesem Jahr, dass jeder Immobilienreport anders ist und neue Aspekte enthält.

Sie dürfen also auf einen interessanten Einblick in den Immobilienmarkt unserer Region gespannt sein. Vielen Dank für Ihr Interesse und viel Spaß beim Lesen!

Ihr

**Dr. Markus Witt**

stv. Vorstandsvorsitzender  
Sparkasse Regensburg

# Outperformance bis zuletzt. Was bringt die Zukunft?

## Liebe Leserinnen und Leser,

Regensburg ist seit Jahren ein attraktiver und über die bayerischen Grenzen hinaus angesehener Immobilienstandort. Neben einer prosperierenden Wirtschaft und einem hohen Beschäftigungsniveau befinden sich hier ausgezeichnete Bildungseinrichtungen und zahlreiche Tourismushighlights. Die Covid-19-Pandemie hat jedoch auch hier zeitweise für Ernüchterung gesorgt; der Aufwärtstrend der wirtschaftlichen Entwicklung legt eine Verschnaufpause ein.

Die positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen der letzten Jahre haben sich auch entsprechend auf den Immobilienmarkt ausgewirkt. Zunehmend waren im vergangenen Jahr auch große institutionelle Investoren auf Einkaufstour in Regensburg, um mittels Wohnimmobilien ihre Portfolios zu stabilisieren. Auch weiter steigende Preise in Stadt und Umland schreckten Investoren und Eigennutzer im Berichtszeitraum nicht ab, denn im Vergleich zu den sog. A-Städten (wie bspw. München) sind diese immer noch attraktiv. Die Mieten konnten sich zwar ebenfalls weiter positiv entwickeln, jedoch war eine anhaltende Entkoppelung von den Kaufpreisen auch in der vergangenen Periode deutlich sichtbar. Die Schallgrenze der Erschwinglichkeit ist aus Sicht der Mieter erreicht, auch weichen junge Familien aufgrund des hohen Kaufpreisniveaus in der Stadt vermehrt auf die günstigeren Landkreisgemeinden aus. Neben den direkt angrenzenden Kommunen verzeichnen nun auch die Orte in „zweiter Reihe“ hohe Miet- und Kaufpreisstigerungen. Die Pandemie und allgemeine wirtschaftliche Abkühlung wird aus unserer Sicht zu einer Stagnation der Kaufpreise und Mieten führen – erst mittelfristig wird es wieder zu dann verhalteneren Preisanstiegen kommen. Die Krise wird also alle enttäuschen, die nun die großen Schnäppchen erwartet haben. Chancen ergeben sich jedoch für Käufergruppen mit guter Bonität – diese werden nun attraktive Immobilienangebote sehen und sich gleichzeitig vorteilhafte Finanzierungskonditionen sichern können. Politik und Immobilienbranche sind dennoch weiter aufgerufen, aktiv an der Erschwinglichkeit von Wohnraum in Regensburg zu arbeiten. Diese hat sich auch in der letzten Berichtsperiode weiter verschlechtert. Das heißt, die Immobilienpreise laufen der allgemeinen Einkommensentwicklung der Bevölkerung davon – Wohnen und Kaufen sind kaum noch erschwinglich. Für Haushalte, die durch den wirtschaftlichen Abschwung nun auch von Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit betroffen sein werden, bedeutet diese Situation, dass es für sie immer schwieriger wird, leistbaren Wohnraum zu finden.

Die Neuauflage des Erfolgsprodukts „Immobilienreport Regensburg“ erscheint in einer Marktphase der Ungewissheit. Nichtsdestoweniger haben wir die Entwicklungen der vergangenen Jahre vollständig für Sie aufbereitet und Prognosen mithilfe unserer langjähri-



**Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV**



**Prof. Dr. Tobias Just**

gen Markterfahrung formuliert. Der nunmehr fünfte Marktbericht sorgt für Transparenz auf dem Regensburger Immobilienmarkt. Neben der Fortführung der Wohnungsmarktanalyse von Stadt und Landkreis wurden auch erneut zehn Umlandgemeinden genauer unter die Lupe genommen. Zudem haben wir die erstmalig in der Vorgängerstudie erschienene Büromarktanalyse aktualisiert. Um das aktuelle Marktgeschehen in Regensburg besser einordnen zu können, enthält der Bericht außerdem einen umfassenden Exkurs zur Corona-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sowie eine makroökonomische Analyse des Standorts Regensburg. Zusätzlich geben wir Ihnen Einblicke in ein angesichts der aktuellen gesellschaftlichen Herausforderungen stetig an Bedeutung gewinnendes Themenfeld: die Entwicklung nachhaltiger Finanzsysteme.

Unser Dank gilt insbesondere unserem Projektpartner, der bulwiengesa AG, ohne deren umfangreiche Arbeit und aufschlussreiche Datenbasis der diesjährige Report nicht möglich gewesen wäre. Darüber hinaus haben wir zahlreiche Marktakteure wie Bauträger, Makler und die kommunale Verwaltung um ihre Einschätzungen und Erfahrungen gebeten und die Rückmeldungen in unsere Studie einbezogen.

Weiterhin danken wir der Sparkasse Regensburg, dem Marktführer für Immobilien und deren Finanzierung der Region Regensburg, für die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit. Ohne ihre finanzielle Unterstützung wäre eine erneute umfassende Auflage des Immobilienreports nicht möglich gewesen.

Eine informative und aufschlussreiche Lektüre wünschen Ihnen

**Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV**

Leitung Kompetenzzentrum für  
Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft  
IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft  
Universität Regensburg

**Prof. Dr. Tobias Just**

Geschäftsführer  
IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Universität Regensburg

# INHALT



<b>Immobilie: Sparkasse</b>	<b>10</b>	<b>4. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg</b>	<b>36</b>
<b>Management Summary</b>	<b>14</b>	4.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen	38
<b>1. Sonderbeitrag: Die Wirtschaft im Zeichen der Corona-Krise</b>	<b>18</b>	4.2 Ökonomische Rahmenbedingungen	43
<b>2. Sonderbeitrag: Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt</b>	<b>22</b>	4.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden	48
<b>3. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext</b>	<b>26</b>	<b>5. Sonderbeitrag: Entwicklung nachhaltiger Finanzsysteme</b>	<b>53</b>
		<b>6. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg</b>	<b>58</b>
		6.1 Der Wohnimmobilienmarkt im Profil	58
		6.2 Transaktionsvolumen (Stadt Regensburg)	61



6.3	Wohnlagen in Regensburg	63	<b>9. Landkreiskommunen im Fokus</b>	<b>90</b>	
6.4	Preise von Eigentumswohnungen	64	9.1	Hemau	92
6.5	Wohnungsmieten	68	9.2	Lappersdorf	94
6.6	Preise von Häusern	71	9.3	Neutraubling	96
6.7	Preisbeeinflussende Faktoren von Wohnungsangeboten	73	9.4	Nittendorf	98
6.8	Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage	75	9.5	Obertraubling	100
6.9	Markt für Mehrfamilienhäuser	77	9.6	Regenstauf	102
<b>7.</b>	<b>Büromarkt Regensburg</b>	<b>80</b>	9.7	Schierling	104
<b>8.</b>	<b>Innovative Lösungen für das Bauen im Landkreis</b>	<b>88</b>	9.8	Tegernheim	106
	Interview mit Tanja Schweiger, Landrätin des Landkreises Regensburg		9.9	Wenzenbach	108
			9.10	Wörth an der Donau	110
			9.11	Zusammenfassung zu den Landkreiskommunen	112
			<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>113</b>	
			<b>Impressum</b>	<b>114</b>	





# Immobilie: Sparkasse!





# Sie haben Ihre Wunschimmobilie noch nicht gefunden?

Vertrauen Sie auf die Kompetenz und Stärke der Immobilienmakler der Sparkasse Regensburg!

- ✓ Jahrelange Erfahrung und Know-how im Maklergeschäft
- ✓ Kompetente und realistische Ermittlung des Verkaufswerts
- ✓ Fachkundig erstelltes Exposé
- ✓ Gezielte Ansprache vorgemerakter Interessenten
- ✓ Werbung für Ihr Objekt in den Sparkassen-Filialen, in Zeitungen und im Internet
- ✓ Besichtigung mit ausgewählten Interessenten – auf Wunsch bei vorheriger Bonitätsprüfung

Nutzen Sie unseren Service – wir führen Sie schnell und sicher zum Erfolg. Jederzeit können wir Ihnen interessante Objekte in unserer Region anbieten. Wir kümmern uns für Sie um die Qualitätssicherung der Unterlagen, Termine und Korrespondenz. Dasselbe gilt für den Fall, wenn Sie sich von Ihrer Immobilie trennen wollen. Bei uns erhalten Sie von der Marktbewertung bis hin zum Notartermin alle Leistungen aus einer Hand – von Ihrer Sparkasse.

**Kommen Sie auf uns zu!**



\* 98 % der Verkäufer sind mit der Beratung ihres Immobilienmaklers sehr zufrieden (90 %) oder zufrieden (8 %). Basis: 1.542 Verkäufer, die von Januar 2017 bis Januar 2019 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

# Unsere Immobilienspezialisten der Sparkasse Regensburg – immer für Sie da



**Matthias Haneder**  
Leiter Immobilien

„ Immobilien sind unsere Leidenschaft! „Betongold“ war, ist und bleibt eine sehr sichere und hervorragende Investition. Wir erfüllen täglich Ihre Wohnträume und freuen uns auf Sie!



**Andreas Ströder**  
Spezialist Immobilien

„ Auch mit vielen Berufsjahren Erfahrung ist jede Immobilienvermittlung immer noch individuell und facettenreich. Das ist das Interessante und Abwechslungsreiche an diesem Beruf und auch der Grund, warum ich gerne für Sie tätig bin!



**Helmut Wittl**  
Spezialist Immobilien

„ Immobilien in und um Regensburg haben für mich als erfahrenen Immobilienmakler die gleiche Faszination wie zum Anfang meiner Berufsjahre. Vor, mit oder nach „Corona“: Wer in der eigenen und abbezahlten Immobilie lebt, kann sich glücklich schätzen, denn er hat im Alter mehr von seiner Rente. Darauf haben Sie mein Wort.



**Dirk Pochat**  
Spezialist Immobilien

„ Seit der letzten Auflage des Reports kannte der Markt in Stadt und Landkreis nur eine Richtung: nach oben. Umso mehr wird für eine fundierte Kauf- oder insbesondere auch Verkaufsentscheidung für eine Immobilie die Expertise eines Spezialisten immer wertvoller. Sprechen Sie mit uns, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen.



**Michael Straubmeier**  
Spezialist Immobilien

„ 2020 ist das außergewöhnlichste Jahr in meiner 13-jährigen Maklertätigkeit. Ein Wandel im Markt führt zu neuen Herausforderungen und Anforderungen. Ich freue mich, unsere Kunden in dieser außergewöhnlichen Zeit mit Know-how und hohem Engagement unterstützen zu können. Gerade die Unterschiede der Immobilien im Gewerbehandel und Bauträgersgeschäft machen diese Aufgaben für mich so reizvoll. Die Zufriedenheit des Kunden kommt bei uns dabei immer an erster Stelle.



**Thomas Trebitsch**  
Spezialist Immobilien

„ Der Wunsch nach einem Eigenheim ist ungebrochen. Am Immobilienmarkt Regensburg übersteigt die Nachfrage noch immer bei Weitem das Angebot. Gerne helfe ich dabei, dennoch ein passendes Objekt zu finden. Es liegt mir sehr viel daran, Sie in allen Belangen rund um die Immobilie zu unterstützen und im gesamten Kauf- und Verkaufsprozess bestmöglich zu begleiten.



**Sparkasse Regensburg**

KompetenzCenter Immobilien  
Neupfarrplatz 10 | 93047 Regensburg  
0941 301-1734  
immoservice@sparkasse-regensburg.de



# Ihr verlässlicher Partner in Sachen Immobilie: Die Sparkasse Regensburg

Die eigene Immobilie ist der Inbegriff einer sicheren Geldanlage sowie eine attraktive Möglichkeit zur Altersvorsorge. Das mietfreie Wohnen, der Schutz vor Kündigung, die Aussicht auf Wertsteigerung und im Idealfall sogar Einnahmen aus vermieteten Objekten – diese schlagkräftigen Argumente überzeugen. Gerade auch in Krisenzeiten hat die Immobilie als Sachwert Bestand.

Als führender Finanzdienstleister in der Region stehen wir bei der Sparkasse Regensburg unseren Kundinnen und Kunden in allen Fragen rund um ihre Immobilie zur Seite. Wir setzen dabei auf unsere Erfahrung, unsere Marktkennntnis und ein breites Netzwerk an Partnern.

So konnten viele Häuser, Wohnungen, Gewerbeimmobilien und Investitionsobjekte in Stadt und Landkreis mit Unterstützung der Baufinanzierungsspezialisten der Sparkasse finanziert werden. Oft verlassen sich die Bauträger oder Handwerker, die am Bau beteiligt sind, auf die Sparkasse als ihre Hausbank. Ein Bausparvertrag der LBS gehört häufig zu den wichtigen Finanzierungssäulen einer Immobilie. Über die Versicherungskammer Bayern, ein Unternehmen der Sparkassen Finanzgruppe, sind viele Häuser und Wohnungen versichert.

Kurzum: Es gibt keine größere Immobilienkompetenz in der Region als die der Sparkasse Regensburg. Mit uns haben Sie einen verlässlichen Partner an Ihrer Seite, der Sie gerne in allen Finanzfragen berät und Sie dabei unterstützt, Ihren Traum von einer eigenen Immobilie zu erfüllen.

## Die Immobilienkompetenz der Sparkasse Regensburg schlägt sich auch in den aktuellen Zahlen nieder:

- Vermitteltes Objektvolumen in 2019:  
78 Mio. Euro
- Volumen an Wohnbauzusagen in 2019:  
412,8 Mio. Euro
- Volumen an Bausparverträgen im Bestand:  
1,6 Mrd. Euro
- Anzahl an Bausparverträgen im Bestand:  
35.000
- Anzahl an Gebäude- und Hausratsversicherungen:  
55.800

**„Gerade in Zeiten wie diesen ist die Immobilie als Wertanlage gefragt. Der Markt zeigt sich noch immer sehr robust und auf lange Sicht wird die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich auf diesem hohen Niveau bleiben. Mit dem Kauf einer Immobilie im Raum Regensburg macht man weiterhin nichts verkehrt – das ist eine sichere Investition und die beste Altersvorsorge.“**

Dr. Markus Witt, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Sparkasse Regensburg





# Management Summary

## Soziodemografische Rahmenbedingungen

### Regensburg wächst weiter – langfristige Unterstützung des Immobilienmarktes

Die zentrale positive Botschaft: Regensburg wächst in Stadt und Land weiter. Die Bevölkerung wird von aktuell 153.100 auf 159.500 im Jahr 2035 ansteigen. Dasselbe gilt für den Landkreis. Hier wird eine Zunahme von 194.100 auf 207.300 im selben Betrachtungszeitraum prognostiziert. Die Zahl der städtischen Haushalte steigt ebenfalls signifikant von 94.800 auf ca. 101.750 an und damit sogar stärker als die der Einwohner. Eine wachsende Bevölkerung ist immer der zentrale Treiber für einen prosperierenden Wohnungsmarkt. Daneben liegt Regensburg mit seinen fast 1.000 Einzeldenkmälern und der einmaligen Lage an der Donau immer auf den vorderen Plätzen bei Städterankings. Auch die Lebensqualität ist somit überdurchschnittlich und trägt positiv zum Bevölkerungswachstum bei.

### Singularisierung und Alterung schreiten voran – klare Anforderungen an Wohnentwicklungen leiten sich ab

Daneben wirken zwei weitere wichtige Aspekte auf den lokalen Immobilienmarkt ein. Die Bevölkerung altert und der Bedarf

an kleinen Wohneinheiten aufgrund der rückläufigen Haushaltsgrößen hält an. Aktuell setzt sich ein Haushalt in der Stadt Regensburg aus durchschnittlich 1,61 Personen zusammen, in den kommenden Jahren wird diese Rate weiter auf 1,57 Personen sinken. Dies ist folglich bei neuen Projektentwicklungen entsprechend zu berücksichtigen.

## Ökonomische Rahmenbedingungen

### Corona hat die deutsche Wirtschaft fest im Griff – auch in Regensburg

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Wirtschaft sind in jedem deutschen Teilmarkt relevant und können nicht ignoriert werden. Im Juni 2020 lag die Zahl der Arbeitslosen in der Stadt Regensburg bei 4.112 Personen, was einen Anstieg von 42,3 % gegenüber Juni 2019 darstellt. Im Mai 2020 wurden 7.452 Personen von Unternehmen zur Kurzarbeit angezeigt.

Dennoch wird es mittelfristig einen leichten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 7 % auf rund 52.700 im Landkreis und um 3,7 % auf 130.250 in der Stadt bis 2024 geben.



Die Bruttowertschöpfung lag in der Stadt Regensburg zuletzt bei 76.900 Euro pro Jahr, was im Vergleich zum Jahr 2012 einer Zunahme von rund 8.900 Euro entspricht. Auch die Kaufkraft in der Stadt Regensburg ist mit fast 26.500 Euro pro Jahr im Landesvergleich überdurchschnittlich und rangiert in Bayern auf Platz sechs. Durch vermehrte Kurzarbeit im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen den Bürgern, nicht nur in Bayern, jedoch derzeit in vielen Fällen deutlich weniger finanzielle Mittel für ihre Konsumausgaben zur Disposition.

### **Raum Regensburg mit spezifischen Stärken und Schwächen**

Der Großraum Regensburg zählt auch weiterhin zu den attraktivsten in Bayern bzw. in Deutschland. Zusammen mit einer hohen Lebensqualität, den bisher starken wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Tourismusbranche sind hier optimale Grundlagen vorhanden, auch wenn pandemiebedingt insbesondere wirtschaftlich eine längere Phase der Entschleunigung auftreten sollte. Exportlastige (Leit-)Betriebe und Tourismus waren der Motor für Regensburgs prosperierende Wirtschaft der letzten Jahre. Bereits 2007/2008 waren genau diese Bereiche auch der Grund für die höhere Anfälligkeit für globale Krisen. Regensburg ist auch eine Studierendenstadt. Somit darf deren Beitrag zur Wirtschaft allgemein und in Bezug auf den Immobilienmarkt nicht vernachlässigt werden. Im Sommersemester 2020 waren insgesamt 32.400 Studierende

an den Regensburger Hochschulen eingeschrieben. Große Zuwächse sind hier generell nicht mehr zu erwarten, da Treiber wie der doppelte Abiturjahrgang in Bayern oder die Aussetzung der Wehrpflicht mittlerweile abgeklungen sind.

## **Wohnungsmarkt**

### **Bautätigkeit: Starker Genehmigungsüberhang in der Stadt**

Die Bautätigkeit in Regensburg ist deutlich höher als in den meisten anderen kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. In der Stadt betrug sie in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt 1.069 Einheiten pro Jahr. Seit 2017 waren die Fertigstellungen rückläufig und umfassten im letzten Jahr nur 941 Einheiten. Gleichzeitig gibt es seit 2018 einen massiven Genehmigungsüberhang für Wohnungen in der Stadt. Für die Folgejahre kann somit eine deutliche Steigerung der Fertigstellungen prognostiziert werden.

Im Landkreis wurden in den letzten zehn Jahren im Schnitt 768 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt. Insbesondere in den letzten drei Jahren nahm die Bautätigkeit deutlich zu, was auf die steigende Zahl der neu errichteten Geschosswohnungen



zurückzuführen ist. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen liegt im Landkreis mit 939 Einheiten 22,3 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.

### **Erschwinglichkeit von Wohnraum weiter eingeschränkt**

In Bezug auf die Erschwinglichkeit wird Wohnraum in Regensburg immer teurer. Heute müssen für den Eigentumserwerb fast zwölf Jahreseinkommen aufgewendet werden. Im Vergleich dazu sind es im bayerischen Durchschnitt ca. acht Jahreseinkommen. Damit gehört Regensburg zu den teuersten Wohnlagen im Freistaat. Im Jahr 2018 bezahlte man in der Stadt für eine „standardisierte“ Wohnimmobilie „nur“ 11,3 Jahreseinkommen. Die Preisralley der vergangenen Jahre hat somit dazu geführt, dass sich die Immobilienpreisentwicklung immer mehr von der hinterherhinkenden Einkommensentwicklung der Haushalte entkoppelt hat. Trotz der etwas abflachenden Kurve in jüngster Zeit war hier auch im aktuellen Berichtszeitraum keine wirkliche Entspannung in Sicht. Die Politik stellt sich dieser Situation aktiv und schreibt einen Anteil von mindestens

40 % öffentlich gefördertem Wohnraum bei Bauvorhaben mit einer Geschossfläche ab 2.500 qm vor. Mehrere hundert öffentlich geförderte Wohnungen sind in diesem Rahmen bereits entstanden sowie in der Planung bzw. Realisierung.

Der Kaufpreis für eine Neubau-Eigentumswohnung in der Stadt Regensburg liegt derzeit bei 5.500 Euro/qm – die Schallmauer von 5.000 Euro wurde klar durchbrochen – im Landkreis etwas günstiger bei 4.000 Euro/qm. Bei Bestandswohnungen müssen 4.200 Euro/qm (Stadt) bzw. 3.100 Euro/qm (Landkreis) bezahlt werden. Für die Stadt sind das damit 24 % mehr als noch vor drei Jahren. Bereits seit 2018 zeigt sich jedoch ein deutliches Abflachen der Kurven in den sehr guten Lagen. Des Weiteren schließt sich allmählich auch die Schere zwischen Stadt und Landkreis in Bezug auf die Preise. Die Nähe zu Regensburg wirkt sich auch auf die Angebotspreise im Umfeld aus.

Die Mieten stiegen zuletzt nicht so stark wie die Kaufpreise, dennoch heben sich Regensburg und der Landkreis von anderen Städten und Landkreisen in Bayern ab. Der Anteil der Kaltmiete am jährlichen Haushaltsnettoeinkommen beträgt 2019 26,2 % in Regensburg – auch dies unterstreicht, dass die Leistbarkeitsgrenzen für den Durchschnittshaushalt erreicht und teilweise bereits überschritten sind. Im Landkreis hingegen sind es 20,5 %. Die Mieten für eine Neubauwohnung betragen in der Stadt derzeit 12,60 Euro/qm pro Monat (Neubau) beziehungsweise 10,70 Euro/qm pro Monat (Bestand). Im Landkreis liegen diese bei 10,00 Euro/qm beziehungsweise 8,40 Euro/qm.

Der Wohnungsmarkt kommt in der Corona-Krise bisher verhältnismäßig glimpflich davon. Größere Preiskorrekturen sind unwahrscheinlich, das Wachstum ist lediglich gebremst.

### **Preisexplosion bei Wohnbaugrundstücken als wesentlicher Kostentreiber**

Die Baukostensteigerungen (18,4 % seit 2015) und auch der allgemeine Nachfrageüberhang trugen zum weiteren Anstieg der Wohnungspreise bei. Der zentrale Preistreiber der vergangenen zehn Jahre war jedoch die Verteuerung der Baugrundstücke. Für Flächen, die sich für den Geschosswohnungsbau eignen, muss heute fast das Dreifache wie vor 10 Jahren bezahlt werden. Aktuell betragen die Preise je Quadratmeter rund 1.130 Euro.

### **Gefragte Wohnungsgrößen und -ausstattungsmerkmale**

In der Stadt sind Angebotslücken im Bereich kleiner Wohnungen sichtbar. Überdurchschnittlich nachgefragt werden Eigentumswohnungen mit einem Zimmer sowie Mietwohnungen mit 1,5 bis 2 Zimmern. Besonders gefragt sind Objekte in den Stadtteilen Innenstadt, Stadtamhof und Westenviertel. Im Mietsegment können sich darüber hinaus das Ostenviertel



und der Galgenberg behaupten. Im Landkreis ist neben der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen mit mehr als 4,5 Zimmern auch das Interesse an Mietwohnungen dieser Größe gestiegen. Auch konnte im vergangenen Berichtszeitraum beobachtet werden, dass für Erdgeschosswohnungen überdurchschnittlich hohe Preise aufgerufen werden, während Wohnungen in den obersten Etagen besonders in der Stadt deutlich günstiger angeboten werden.

### Landkreis gewinnt weiter an Bedeutung

Das hohe Preisniveau in Regensburg schränkt die Erschwinglichkeit von Wohnraum ein. Auch ist der Pro-Kopf-Flächenverbrauch tendenziell leicht rückläufig mit aktuell 43 qm. Im Landkreis profitieren die Einwohner mit 51 qm von einer generell höheren Wohnfläche pro Kopf, die in den letzten Jahren gestiegen ist. Diese Situation bewirkt, dass mehr und mehr Kaufinteressenten und junge Familien ins verkehrstechnisch gut erschlossene Umland von Regensburg ausweichen.

## Büromarkt

### Bis Ende 2019 waren die Marktdaten weiter auf Rekordkurs

Regensburg verzeichnete auch 2019 sinkende Büroflächenleerstände, eine stabile Flächennachfrage sowie steigende Mieten. Treiber waren in der Vergangenheit die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie die stetigen Beschäftigungszuwächse. Ende 2019 lag die Leerstandsquote bei historischen 2 %. Die Mieten legten durch die gute Nachfragesituation bis zum Ausbruch der Pandemie weiter zu. In zentralen Lagen stiegen die Spitzenmieten in den vergangenen zehn Jahren am stärksten: auf aktuell 13,30 Euro/qm. In den Bürozentren liegen diese bei 12,00 Euro/qm. Am Cityrand betragen sie 10,10 Euro/qm, in peripheren Lagen können immerhin noch 9,00 Euro/qm erzielt werden.

Seit 2012 sinken auch die Nettoanfangsrenditen in zentralen Lagen kontinuierlich und die Preise steigen entsprechend: Ende 2019 wurde ein Tiefstand von 4,3 % verzeichnet.

### Corona lässt nur verhaltenen Ausblick für Bürosegment zu

Lockdown, Homeoffice und die allgemeine Wirtschaftskrise werden die Büromärkte stärker treffen als die Wohnungsmärkte. Neue Büroentwicklungen, Vermietungsumsätze sowie die Entwicklung der Spitzenrenditen und Zuwächse bei den Mieten werden durch die aufgrund der konjunkturellen Abkühlung sinkende Nachfrage etwas ausgebremst sein. Auch in diesem Segment wird jedoch kein Einbruch der Märkte erwartet – kurzfristig ist eine Seitwärtsbewegung der Mieten

wahrscheinlich. Leichte Mietsteigerungen sind bei entsprechend wieder anziehender Büroflächennachfrage mittelfristig zu erwarten.

## Landkreiskommunen

### Die Stadt ist Wachstumsmotor der ganzen Region Regensburg

In den Landkreiskommunen sind die Preise und Mieten in den vergangenen Jahren durchweg gestiegen. Waren 2017 noch Bestandsmieten ab 6,10 Euro/qm zu verzeichnen, beginnen die günstigsten Angebotsmieten momentan bei 7,20 Euro/qm. Ähnlich verhalten sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand, deren Minimalpreise von 1.700 Euro/qm auf 2.500 Euro/qm stiegen. Im „Speckgürtel“ rund um die Stadt Regensburg wird dies besonders deutlich, da die Einwohner verstärkt auf das vergleichsweise günstige Umland ausweichen. Die Gemeinden versuchen der hohen Nachfrage mit der Ausweisung von zahlreichen Baugebieten entgegenzukommen, dennoch kann das Angebot nur sukzessive geschaffen werden, um die Infrastruktur nicht zu überlasten. Nach wie vor sind vor allem Einfamilienhäuser gefragt, aber auch Wohnungen sind verstärkt von Interesse.





# 1. Die Wirtschaft im Zeichen der Corona-Krise

Autor: Prof. Dr. Jürgen Jerger

**Auch ganz ohne Corona-Krise wäre das gesamtwirtschaftliche Umfeld derzeit aus mindestens vier Gründen schwierig.**

- Ein Ende des langanhaltenden Aufschwungs nach der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 war bereits im Herbst 2019 absehbar, sowohl für die Ebene der Weltwirtschaft als auch für Deutschland. Es ist dies auch der erste Konjunkturbeschwung, in dem außerhalb von Japan wegen des Erreichens der Nullzinsgrenze jedenfalls das konventionelle geldpolitische Instrumentarium de facto nicht mehr zur Verfügung steht.
- Der Strukturwandel aufgrund gesellschaftlicher – nicht zuletzt demografischer – und technischer Entwicklungen ist zwar ein jederzeit aktuelles und relevantes Phänomen. Die Anpassungen unter den Stichworten „Klimawandel“ und „Energiewende“ sind aber zum einen von einer besonders großen Tragweite und betreffen zum anderen in besonderem Maße für Deutschland und die ostbayerische Region wichtige Sektoren, insbesondere die Automobilindustrie einschließlich Zulieferern.
- Die internationale politische Großwetterlage entwickelt sich schon seit einiger Zeit in Richtung einer zwischen den

Ländern eher konfrontativen statt kooperativen Herangehensweise bei Problemlösungen – und führt immer häufiger zu deren Absenz. Dies betrifft praktisch alle Politikbereiche von der Klima- über die Entwicklungs-, Verteidigungs- und Migrationspolitik bis hin zur Handels- und Gesundheitspolitik, um nur einige der wichtigeren Felder zu benennen. Das Trump'sche Mantra „America first!“ ist dabei nur die kürzeste Formel für das Phänomen, das sich keineswegs auf die USA beschränkt.

- Innerhalb Europas ist eine Neuordnung des Verhältnisses zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU nach wie vor nicht in Sicht. Zwar bietet die seit dem formellen Austritt Ende Januar 2020 gültige Übergangsregelung die Option einer Verlängerung dieses Übergangs bis Ende 2021 oder auch Ende 2022. Aber selbst die Nutzung dieser zeitlichen Spielräume ist zwischen den Verhandlungsteilnehmern kontrovers. Eine seriöse Prognose des Ergebnisses der laufenden Verhandlungen ist daher schlicht nicht möglich – weder zeitlich noch inhaltlich.

Jeder einzelne der o. g. Punkte wäre für sich genommen ein hinreichender Grund zur Besorgnis hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in der näheren Zukunft. Derzeit



werden diese Dinge jedoch auch rein quantitativ durch die Folgen der Corona-Pandemie deutlich in den Schatten gestellt; dies gilt auch für regionale Differenzierungen. Nie zuvor hat sich eine Pandemie so rasch über den gesamten Planeten verbreitet und zog so weitreichende wirtschaftliche und über rein wirtschaftliche Aspekte hinausgehende gesellschaftliche Konsequenzen nach sich.

Aus ökonomischer Perspektive handelt es sich um das Zusammentreffen eines massiven Angebots- und Nachfrageschocks. Diese Schocks sind zudem nicht wie das in früheren Krisen der Fall war auf eine Branche, ein Land oder eine Region konzentriert. Die diversen Maßnahmen zur Verhinderung einer unkontrollierbaren epidemiologischen Situation limitierten die Produktionskapazitäten in offensichtlicher Weise. Ganze Branchen wie Personenverkehr – hier v. a. die Luftfahrt –, Tourismus und Einzelhandel wurden und werden zeitweise einfach ausgesetzt, ausfallende Transportmöglichkeiten behindern zudem internationale Lieferketten. Wegbrechende Einkommen, die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung und teilweise auch infektionsschutzbedingte Verbote von Konsum, beispielsweise durch die Schließung von Restaurants und Veranstaltungsorten, haben gleichzeitig die aggregierte Nachfrage auf breiter Front einbrechen lassen.

Dieser doppelte Schock hat – ganz nach Lehrbuch – einen klaren negativen Effekt auf die gesamtwirtschaftliche Wertschöpfung und Beschäftigung sowie einen vom Vorzeichen her unklaren Effekt auf die Preisentwicklung. Derzeit deutet jedoch alles darauf hin, dass die Krise auch den Preisauftrieb eher abmildert. Tab. 1 fasst die bei Abfassung des Beitrags (Mitte Juli 2020) aktuellsten Prognosen der Europäischen Kommissi-

on für die EU, die Eurozone und einige ausgewählte Länder für das Wachstum der realen Wertschöpfung (BIP) und die Konsumentenpreisinflation zusammen. Auch wenn Deutschland innerhalb der EU noch vergleichsweise gut abschneidet, ist der Einbruch noch einmal deutlich stärker als der in Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise im Jahr 2009. Man muss auch betonen, dass die Schätzungen mit großen Unsicherheiten behaftet sind, weil die Ergebnisse vom weiteren Verlauf der Pandemie abhängen und damit auch davon, wie gut Präventionsmaßnahmen umgesetzt werden und greifen. Dass diese Maßnahmen aus epidemiologischer Sicht wirksam waren und sind, ist inzwischen empirisch gut nachgewiesen.<sup>1</sup>

Land	Reales BIP		Konsumentenpreise	
	2020	2021	2020	2021
Deutschland	-6,3	5,3	0,4	1,5
Österreich	-7,1	5,6	0,8	1,2
Frankreich	-10,6	7,6	0,3	0,7
Italien	-11,2	6,1	0,0	0,8
Spanien	-10,9	7,1	-0,1	0,9
EU	-8,3	5,8	0,9	1,3
Eurozone	-8,7	6,1	0,3	1,1

Tabelle 1: Prognosen der jährlichen Veränderungen in %  
Quelle: European Commission: European Economic Forecast Summer 2020 (July 2020)

<sup>1</sup> Hsiang, S., Allen, D., Annan-Phan, S. et al. The effect of large-scale anti-contagion policies on the COVID-19 pandemic. Nature (2020). <https://doi.org/10.1038/s41586-020-2404-8>

Angesichts der Dimension der Krise hat die Wirtschaftspolitik in den meisten Ländern schnell, massiv und richtig reagiert. Es war und ist ein klarer Konsens, dass die Stützung der Nachfrage insbesondere durch fiskalpolitische Maßnahmen einen noch dramatischeren Einbruch verhindern kann und dazu beiträgt, wieder schneller aus der Krise herauszukommen. Teilweise haben diese Maßnahmen auch eine sozialpolitische Komponente. Gleichzeitig wird versucht, mithilfe von Unterstützungsmaßnahmen für Unternehmen – bis hin zur staatlichen Beteiligung wie im Falle der Lufthansa – Produktionskapazitäten nicht durch Insolvenzen von Unternehmen dauerhaft zu zerstören. Allerdings kann und wird dies nur teilweise gelingen. Für manche Unternehmen wird die Unterbrechung zu lang und der Abschwung zu tief sein, um eine Insolvenz zu verhindern. In den Prognosen der Tab. 1 ist dies dadurch sichtbar, dass in keinem der genannten Länder bzw. Regionen das Vorkrisenniveau im Laufe des Jahres 2021 wieder erreicht werden wird.

Gerade in Bayern und der in besonderem Maße exportorientierten Regensburger Region ist die Fallhöhe von der wirtschaftlich enorm erfolgreichen jüngeren Vergangenheit sehr groß. Abb. 1 zeigt die Veränderung der bayerischen Warenexporte im April 2020 jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat und dem Vormonat. Gegenüber April 2019 betrug der Rückgang über 40 %, in der gewerblichen Wirtschaft waren es sogar 43,7 %. Die beiden unteren Balken in der Grafik zeigen an, dass ein Großteil dieses Rückgangs zwischen März und April 2020 stattfand, d. h. ein unmittelbares Resultat der Corona-Pandemie ist. Dementsprechend besteht auch die Hoffnung, dass die Talsohle bald durchschritten sein wird.

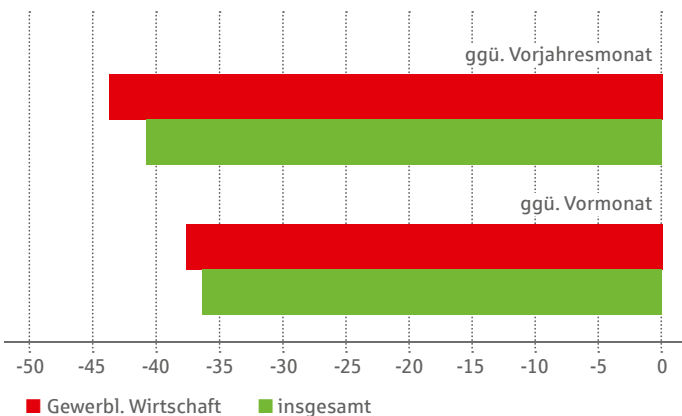


Abbildung 1: Veränderungen der bayerischen Warenexporte im April 2020 gegenüber dem Vorjahresmonat bzw. dem Vormonat.

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Will man den Blick noch stärker auf die Region Regensburg und Umgebung fokussieren, so bieten sich die jeweils recht schnell verfügbaren Arbeitsmarktdaten an. Während in den vergangenen Jahren die bundesweit ohnehin schon erfreuliche Entwicklung in der Region immer noch übertroffen wurde, war – ausgehend von einem jeweils sehr niedrigen Niveau – die Steigerung der Arbeitslosenzahlen im Juni 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat in Bayern deutlich höher als im gesamtdeutschen Durchschnitt. So stieg im Landkreis Regensburg die Arbeitslo-

senzahl binnen Jahresfrist um 1.064 auf 3.050 Personen – und damit um über 50 %. Die Zahlen in Abb. 2 zeigen, dass in Bayern, aber auch in der näheren Region diese Steigerungen über dem gesamtdeutschen Durchschnitt von knapp 30 % lagen. Unabhängig von der Region zeigen die Zahlen jedoch an, dass die aktuelle Krise trotz aller Hilfsmaßnahmen und insbesondere trotz des massiv genutzten Instruments der Kurzarbeit auch auf dem Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlässt.

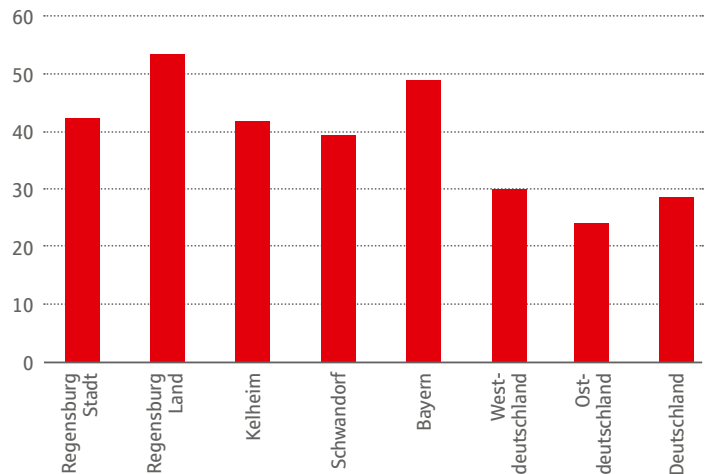


Abbildung 2: Veränderung der Arbeitslosenzahlen im Juni 2020 gegenüber Juni 2019 in %.

Quelle: Regionalstatistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Diese hohen Steigerungen der regionalen Arbeitslosenzahlen sind natürlich auch Reflex des wirtschaftlichen Erfolgs, der bis vor der Corona-Pandemie die Region kennzeichnete. Abb. 3 macht deutlich, dass trotz des deutlichen Anstiegs der Arbeitslosenquoten im Juni 2020 relativ zum Vorjahresmonat die Region immer noch vergleichsweise gut dasteht. Die gut diversifizierte regionale Wirtschaftsstruktur kann dabei helfen, die Coronakrise rasch und nachhaltig zu überwinden. Neben dem weiteren Verlauf der Pandemie wird dabei die Lösung der vier eingangs genannten Problemfelder eine Rolle spielen. Vor allem mit Blick auf den Umgang mit dem dort genannten Strukturwandel sind die Akteure in der Region gefordert.

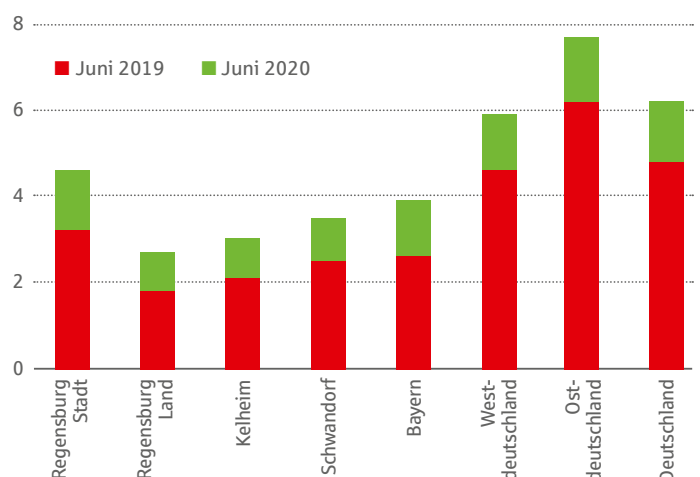


Abbildung 3: Arbeitslosenquoten in %, Juni 2019 und Juni 2020

Quelle: Regionalstatistik der Bundesagentur für Arbeit





## 2. Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Immobilienmarkt

Autoren: Prof. Dr. Sven Bienert, Chiara Künzle MScRE

**Die aktuelle Ausnahmesituation aufgrund von Covid-19 zeigt eindrucksvoll auf, inwiefern außerökonomische Gefahrenpotenziale die Wirtschaft massiv beeinflussen können. Die Pandemie legt dabei die Zerbrechlichkeit des Systems offen und könnte in der weiteren Folge zu grundlegenden Veränderungen führen. Dies betrifft auch die Immobilienwirtschaft. Der folgende Beitrag skizziert wesentliche Argumentationsstränge, die gegenwärtig in Bezug auf bereits wirkende und potenziell in der Zukunft auftretende Effekte von Marktteilnehmern diskutiert werden.**

Die Hauptthemen des bisher nicht nur in Regensburg florierenden Immobilienmarktes waren zuletzt Kapitalflut, Globalisierung, Digitalisierung und ESG (Environmental, Social

and Governance) sowie oftmals eine Diskussion über Flächenknappheit, gepaart mit starken Nachfrageüberhängen auf den meisten Teilmärkten. Aufgrund der Pandemie hat sich der Fokus nun abrupt und massiv verändert und die Bau- und Immobilienbranche analysiert ihre Betroffenheit sowie ggf. notwendige Reaktionsstrategien und Handlungsalternativen im aktuellen Umfeld.

Die Auswirkungen der allgemeinen Wirtschaftskrise fallen regional unterschiedlich aus und betreffen nicht jede Assetklasse im gleichen Ausmaß. Auch ist die Immobilienwirtschaft als ein Anlagesegment nicht homogen und gleichförmig – vielmehr sind die verschiedenen Nutzungsarten den Effekten der Pandemie in unterschiedlicher Form ausgesetzt.



So sind Wohnimmobilien derzeit weniger stark betroffen, bei einzelnen Handelsimmobilien sowie Hotels war der wirtschaftliche Abschwung und Lockdown hingegen deutlich offensichtlicher zu spüren. Neben den kurzfristigen Einflüssen werden mittel- und langfristig weitere Auswirkungen auf den Immobilieninvestmentmarkt zukommen. Dafür werden in diesem Artikel mögliche Wirkungsketten vorgestellt, um die Marktteilnehmer auf indirekte Rückwirkungen der Pandemie hinzuweisen.

## 1. Mietstundung ist nur die erste Welle

Der Nutzer ist ausschlaggebend für den Erfolg und Nichterfolg eines Immobilieninvestments: Fallen Mieteinnahmen im gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Bereich aus, so schmälert das die Erfolgsaussichten auf dem Immobilieninvestmentmarkt, da die gesamte Wertschöpfungskette betroffen ist. Durch die „indirekte“ Stundungsmöglichkeit von Mietzahlungen dürfen Mieter bis zu drei Monate keine Miete zahlen, ohne dass ihnen gekündigt werden kann.<sup>2</sup> Dadurch sollen in erster

Linie kleine und mittlere Verbraucher sowie Pächter geschützt werden. Die weiteren Auswirkungen auf die Nutzungsarten sind sehr unterschiedlich. Das Hotel- und Gaststättengewerbe war durch die Einschränkungen der Reisemöglichkeiten von wochenlangen Einnahmefällen unmittelbar betroffen. So kam es auch dort zu Miet- und Pachttausfällen für die Bestandhalter. Seit Ende April wurde der Einzelhandel schrittweise hochgefahren, jedoch zeigt sich weiterhin eine Kaufzurückhaltung der Konsumenten im stationären Einzelhandel. Auch im Handel kam es dadurch zu Stundungen und Mietreduktionen, vor allem die Segmente Textil, Elektro, Gastronomie und Dienstleistungen waren betroffen. Die Stundungen sind erste Auswirkungen und bilden quasi die erste Welle der Veränderung in Bezug auf die Immobilienbranche.

Durch die Mietstundungen sind Mieter in Zukunft zu höheren Zahlungen verpflichtet. Ob diese bedient werden können, hängt von der künftigen wirtschaftlichen Situation ab. So könnte sich die Liquiditätssituation der Mieter durch regelmäßige Arbeitstätigkeit oder Geschäftstätigkeit wieder stabilisieren. Anhaltende Kurzarbeit oder Geschäftsaufgaben könnten jedoch zu dauerhaften Mietausfällen führen. Dass sich aktuelle Stundungen letzten Endes in Ausfälle umwandeln und die betroffenen Marktsegmente auch weiterhin für Mietausfälle sorgen, bleibt als Gefahr bestehen. Dies könnte zu einer zweiten Welle des Mietausfalls zu einem späteren Zeitpunkt führen.

Eine dritte Auswirkungswelle könnte sich Ende 2020 dann auch auf derzeit nicht von Stundungen betroffene Mietersegmente auswirken: Durch korrigierte Umsatzerwartungen unterschiedlichster Branchen wird sich auch der Flächenbedarf sowohl in Quantität als auch in Qualität anpassen. Dies könnte zu steigenden Leerständen sowie erhöhtem Druck auf Vorvermietungen führen und sich auf den Investmentmarkt auswirken.

2021 kann eine vierte Welle auf die (Wohn-)Projektentwickler zurollen: Zwar werden derzeit bestehende Vorverkäufe abgearbeitet, jedoch können Neuabschlüsse 2021 sehr verhalten ablaufen. Wie in vergangenen Krisen könnte sich die Investitionszurückhaltung bei privaten Käufern ausweiten. Hier muss jedoch ins Feld geführt werden, dass sich speziell in Bezug auf den Wohnimmobilienmarkt auch gegenläufige Entwicklungen zeigen. So werden Wohnimmobilien in Krisenzeiten als „sicherer Hafen“ angesehen, was wiederum für ggf. andere/weitere Nachfragegruppen spricht.

## 2. Das Volumen an Investitionen und grenzüberschreitenden Käufen wird abnehmen

Während das erste und zweite Quartal 2020 noch von sich bereits in Transaktionsverhandlungen befindenden Verkäufen geprägt war, werden durch die eingeschränkte Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> Anmerkung: vorübergehender Kündigungsausschluss (bis 30.06.2022) wegen ausbleibender Mietzahlungen im Zeitraum vom 01.04.2020 bis zum 30.06.2020

tigkeit aller Marktteilnehmer seit Q2 und auch in Q3 weniger Abschlüsse verzeichnet. Lange waren Ortsbegehungen kaum möglich, was die Transaktionstätigkeit einschränkte. Zudem sind die Akteure am Markt generell verunsichert, inwieweit sich die Assetklassen und deren Bepreisung verändern werden. Der Handel muss sich an die gewandelten Kaufgewohnheiten anpassen, durch die Digitalisierung und mobiles Arbeiten verändert sich auch die Bürolandschaft. Zwar profitiert die Logistikbranche derzeit von der Krise, jedoch sind hier ebenfalls Veränderungen im Geschäftsmodell möglich. Ähnlich verlief es auch im ersten Jahr nach der Finanzkrise, dort war ebenfalls ein deutlicher Rückgang zu spüren. Zu erwarten ist auch die Rückbesinnung der Investoren auf ihre Heimatmärkte.

### **3. „Digitalisierungs-Peak“ hat langfristigen Nachhall**

Die Digitalisierung verlief bisher in der Immobilienbranche noch recht schleppend, der große Durchbruch ist beispielsweise in der Bewirtschaftung bisher nicht erfolgt. Die Erkenntnisse in der Krise könnten nun der Digitalisierung in der Branche einen nachhaltigen Schub verleihen: Die positiven Erfahrungen aus den neuen Arbeitsgewohnheiten werden bleiben. Einen großen Vorteil haben Unternehmen, die bereits über eine „saubere“ Datengrundlage in ihren Systemen verfügen und Digitalisierungsprozesse bereits eingeleitet haben.

### **4. Höhere Arbeitslosigkeit hat stets negative Folgen**

Eine erhöhte Arbeitslosigkeit wirkt sich zeitverzögert auch auf den Immobilienmarkt aus: Auswirkungen auf die Vermietungsleistung, den Leerstand und weitere wichtige Kennzahlen sind einige Quartale zeitversetzt zum Arbeitsmarkt zu spüren. Wenn der private Konsum durch hohe Arbeitslosenzahlen und Kurzarbeit sinkt, bricht eine wichtige Säule der Wirtschaftsleistung ein. Diese Situation hatte in der Vergangenheit auch immer (negative) Anpassungen auf den Immobilienmärkten zur Folge.

Aufgrund der hohen Exportzahlen und der globalen Verflechtung Deutschlands spielen auch die Entwicklungen im Ausland eine große Rolle. Eine aktuelle Studie von McKinsey rechnet in den kommenden Monaten mit einer möglichen Verdopplung der Arbeitslosigkeit in Europa. Die dadurch sinkenden Konsum- und Investitionsausgaben treffen bestimmte Bereiche in der Immobilienwirtschaft nachhaltig: Das Hotel- und Gaststättengewerbe sowie insbesondere auch der Non-Food-Einzelhandel, aber auch die Nachfrage nach Büroflächen bekommen diese Auswirkungen dann deutlich zu spüren. Auch der Bausektor reagiert deshalb verhalten und registriert derzeit zunehmende Auftragsstornierungen aus Handel, Hotellerie und Industrie.





## 5. Cash is King – Liquidität des Sektors

Einen Vorteil haben jene Unternehmen, die über ein ausreichendes Liquiditätspolster verfügen. So kann der Geschäftsbetrieb auch über mehrere Wochen und Monate mit Umsatzeinbußen aufrechterhalten werden. Zudem kann bei indirekten Immobilienanlagen benötigte Liquidität über eine geringere Ausschüttung oder die Zurückstellung nicht dringend benötigter Investitionen teilweise gesichert werden. Freie Liquidität kann aber auch für Akquisitionen genutzt werden. Auch für private Anleger mit guter Bonität kann somit ggf. die eine oder andere „gute Gelegenheit“ für einen Ankauf entstehen.

## 6. Immobilienwirtschaft darf nicht die ganze Last tragen

In der Krise wurden zunächst bevorzugt Arbeitsplätze gesichert und die Lasten auf die Immobilienwirtschaft abgewälzt. Jedoch wird viel Vermögen treuhänderisch gehalten und somit trifft jeder Mietausfall und jede Stundung auch die Pensionskassen, Deckungsstöcke der Versicherungen sowie die Kleinanleger und Sparer. Immobilien sind ein wesentlicher Bestandteil der institutionellen Geldanlage und der Altersvorsorge, insbesondere auch für private Anlegergruppen.

Wenn die Mieteinnahmen ausfallen oder sich die Zahlung über längere Zeit verzögert, so ist eine vollumfängliche Verwaltung des Vermögens nicht mehr gewährleistet. Die fehlenden Einnahmen wirken sich sowohl auf die Ausschüttung sowie auf die Werthaltigkeit des Anlageobjekts aus. Indirekte Immobilienanlagen sind letztlich keine Produkte „reicher Spekulanten“, sondern dienen der breiten Masse der Gesellschaft als Anlage.

## 7. Mieten sinken und Risikoprämien steigen

In Bezug auf die Immobilienwerte sind unter anderem folgende Entwicklungen absehbar: In Zukunft muss intensiver zwischen den Nutzungsarten unterschieden werden. Wie stabil die Nutzung und die Flexibilität der Immobilie in Bezug auf Krisen ist, ist von größerer Bedeutung. Da der konjunkturelle Ausblick eingetrübt ist, sind Prognosen bezüglich Mietwachstum, Auslastung etc. dementsprechend verhaltener auszulegen. Risiken nehmen zu; das gilt insbesondere für opportunistische Objekte oder für schlechtere Lagen. Abwertungen werden demnach für die einzelnen Produkte und Nutzungsarten kommen, das Ausmaß kann jedoch nicht im Voraus abgeschätzt werden.

## 8. Immobilienanlage als Krisenprofiteur?

Trotz aller bereits erwähnter Auswirkungen können am Ende der Wirkungsketten auch positive Effekte auf die Immobilienwirtschaft entstehen. Durch massiv weiter zunehmende Staats- und Unternehmensverschuldungen könnte das Vertrauen der Anleger in Geld und bestimmte andere Anlageformen sinken.



„Betongold“ und somit Immobilien könnten je nach Lage und Nutzungsart von der Krise profitieren, sofern sie im Vergleich zu Finanzanlagen als sichere Anlageform aufgefasst werden. Zudem gilt Deutschland in Krisenzeiten traditionell als „sicherer Anlagehafen“. Außerdem kann aufgrund der weltweiten Rezession in den kommenden Jahren mit weiterhin sehr niedrigen Zinsen gerechnet werden: Das unterstützt den Immobilienmarkt positiv.

## 9. Chancen erkennen – Spreu trennt sich vom Weizen

Krisen bringen immer auch Chancen mit sich. So ist davon auszugehen, dass der Bereich der Digitalisierung von Arbeitsprozessen schneller und homogener voranschreitet. Zudem wird das Risikomanagement gestärkt und die Entscheidungskriterien für die Wahl einer Anlage erhalten neue Gewichtungen. Mit Investments in ESG (Environment, Social, Governance) und Nachhaltigkeit werden potenzielle Marktchancen genutzt. Dies erfolgt eventuell auf leicht gemäßigerem Niveau, was dem Immobilienmarkt aber nicht zwangsläufig schaden muss.

## Fazit

Als wesentlicher Faktor der Bruttowertschöpfung in Deutschland ist die Immobilienbranche ein zentraler Anlagebereich. Neben kurzfristigen Auswirkungen werden die grundlegenden Folgen auf die Assetklassen erst im Zeitversatz zu erkennen sein. Durch die Wirkungsketten der Pandemie ergeben sich grundlegende Veränderungen, die uns alle treffen: die privaten Verbraucher und Arbeitnehmer, die Wirtschaftsunternehmen und die Immobilienwirtschaft. Absehbar ist schon heute, dass die Risiken der Hotellerie und der Shoppingcenter eher steigen. Bei Büroimmobilien und Fachmärkten ist das Bild gemischt und Wohnimmobilien haben bis dato kaum oder gar nicht gelitten.

Quellen:

DVFA Kommission Immobilien (2020): Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Immobilieninvestmentmarkt.

# Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext







## 3. Stadt und Landkreis Regensburg im bayerischen Kontext

Die Region Regensburg, bestehend aus Stadt und Landkreis Regensburg, gilt als hervorragender Wirtschafts- und Logistikstandort. Ausschlaggebend dafür sind vor allem die zahlreichen innovativen Unternehmen und die ausgeglichene Wirtschaftsstruktur, welche mitunter auch aus global erfolgreich positionierten Unternehmen besteht. Zudem profitiert die Region von ihrer zentralen geografischen Lage und der sehr guten verkehrstechnischen Erschließung. Diese positiven Rahmenbedingungen, gepaart mit der idyllischen Lage an der Donau, resultieren in einer hohen Lebensqualität, was sich auch in der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre widerspiegelt. Regensburg erreicht in diversen Rankings regelmäßig sehr gute Platzierungen in den Bereichen qualitativ hochwertiger Lebensraum und Entwicklungsdynamik: Zuletzt im Städteranking 2019 der Wirtschaftswoche in Zusammenarbeit mit Immobilienscout 24 und dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, bei dem die 71 kreisfreien Städte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern verglichen wurden. Hier konnte sich Regensburg in der Kategorie „Dynamik“ auf dem vierten Rang und in der Kategorie „Wohn-, Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftssituation“ bundesweit auf Rang 6 platzieren.

Der größtenteils arbeitsplatzbedingte Zuzug in die Region Regensburg hat in Kombination mit dem niedrigen Zinsniveau insbesondere im Segment der Wohnimmobilien zu deutlichen Preissteigerungen geführt. Dennoch bleibt die Wohnungsbautätigkeit der letzten Jahre hinter der Wohnungsnachfrage zurück, was sich ebenfalls weiter preistreibend auswirkt.

Landkreis und Stadt gelten als Innovationsstandort bzw. als Standort der Zukunft. Durch die starke Vernetzung der Wirtschaft sowie die klare Positionierung der gesamten Region Regensburg im Wettbewerb der europäischen Metropol- und Regionalverbände ist davon auszugehen, dass der Großraum auch weiterhin zu den attraktivsten in Bayern bzw. Deutschland zählen wird – auch wenn pandemiebedingt insbesondere wirtschaftlich eine längere Phase der Entschleunigung eintreten sollte.

*Keine Trendwende in Sicht – auch künftig werden die Einwohnerzahlen in Stadt und Landkreis Regensburg steigen*

### Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungen

In der Demografie spricht man von einem Geburtenüberschuss, wenn in einem bestimmten Gebiet in einer bestimmten Zeit mehr Menschen geboren werden als sterben. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung, also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen, ist in einem solchen Fall positiv. Ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, spricht man von einem Sterbeüberschuss bzw. Geburtendefizit. Zu- und Fortzüge werden als Wanderungssaldo benannt, dabei werden die Fortzüge von den Zuzügen abgezogen. Der Bevölkerungssaldo ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

## Einwohnerentwicklung

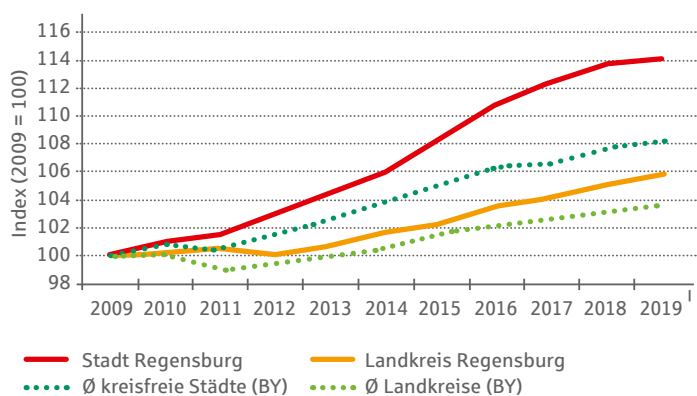


Abbildung 4: Einwohnerentwicklung bis 2019 im bayerischen Kontext, Zensus 2011

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Derzeit leben in Stadt und Landkreis Regensburg insgesamt knapp 347.200 Menschen (Stichtag: 2019) und damit fast 30.000 mehr als noch zehn Jahre zuvor. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt 9,4 % bzw. einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,91 %. In Bayern fällt dieses Wachstum mit 4,7 % bzw. 0,46 % p. a. im gleichen Zeitraum deutlich geringer aus. Das Delta von derzeit 4,7 Prozentpunkten betrug 2016 noch 4,5 Prozentpunkte – es kann also festgestellt werden, dass sich die Dynamik in der Region auch in den vergangenen Jahren noch weiter ausgeweitet hat. Inwiefern sich die Corona-Pandemie auf diese Dynamik auswirken wird, kann erst nach der statistischen Erfassung der Bevölkerungsdaten für das Jahr 2020 festgestellt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Einwohnerentwicklung in der Region trotz Sondereffekten auch weiterhin positiv verlaufen wird, wobei jedoch zumindest kurz- bis mittelfristig ein leichter Rückgang bei den Zuzügen aufgrund der nachlassenden Wirtschaftsdynamik denkbar ist.

Gemessen an der Zahl der Einwohner ist Regensburg mit rund 153.100 (Ende 2019) nach wie vor die viertgrößte Stadt in Bayern. Die Plätze eins bis drei belegen die bayerische Landeshauptstadt München, gefolgt von Nürnberg und Augsburg. Bei einer Betrachtung der 71 bayerischen Landkreise nimmt der Großraum Regensburg mit rund 194.100 Einwohnern Ende 2019 den fünften Rang ein. Diese Zahlen beinhalten nicht die Nebenwohnsitze sowie Personen, die ggf. gar nicht mit einem festen Wohnsitz gemeldet sind, wie es bei Studenten beispielsweise oft der Fall sein kann. In der gesamt-bayerischen Betrachtung kommen nur die Landkreise München, Rosenheim, Augsburg und Fürstentum Bruck auf mehr Bewohner. Folglich zählt die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Landkreis Regensburg zu den dynamischsten im Bundesland.

Auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung durch einen entsprechenden Geburtenüberschuss (2019: +290) in der Stadt Regensburg in den letzten Jahren wieder vermehrt positive Tendenzen aufweist (2019 im Landkreis weiterhin leicht

negativ, jedoch lediglich -16), resultieren die Einwohnerzuwächse sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg vor allem aus Zuzügen in den bisher außerordentlich starken Wirtschaftsraum.

Im Zeitraum von 2009 bis 2019 weisen Bayerns Landkreise gemessen an der Bevölkerung ein jährliches Geburtendefizit von ungefähr -0,3 % auf. Aus diesem Grund verläuft die Einwohnerentwicklung trotz Zuzügen vergleichsweise konstant.

## Corona-Krise beeinträchtigt Unternehmen in und um Regensburg

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Bundesagentur für Arbeit definiert die Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten wie folgt: Sozialversicherungspflichtig (SVP) beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u. a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind, zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind. Die Erfassung wird nach dem Arbeitsortprinzip vorgenommen, d. h. Beschäftigte werden dem Ort zugeordnet, in dem der Betrieb liegt.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

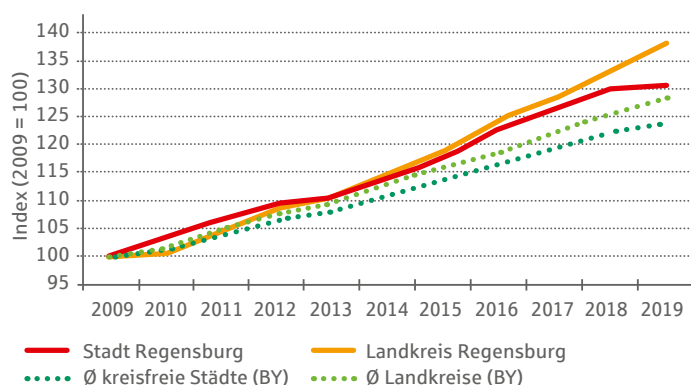


Abbildung 5: Entwicklung der SVP-Beschäftigung bis 2019 im bayerischen Kontext

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2019

Auch wirtschaftlich – insbesondere hinsichtlich der Beschäftigtenzahlen – haben sich sowohl die Stadt als auch der Landkreis Regensburg bisher weiter positiv entwickelt. Derzeit sind in der Stadt Regensburg rund 125.600 Menschen sozialversicherungspflichtig (SPV) beschäftigt (ein Plus von 30,7 % seit dem Jahr 2009), während der Landkreis Regensburg auf rund 49.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte kommt (+38,0 % ggü. 2009). In der Stadt Regensburg fiel der Beschäftigtenzuwachs zwischen 2018 und 2019 nach den sehr starken Vorjahren bereits etwas weniger dynamisch aus als im Zehnjahreschnitt.

Die gesamte Region wies seit 2009 ein Plus von 32,6 % bis Ende 2019 auf. Damit verlief die regionale Entwicklung der Beschäftigung im landesweiten Vergleich klar über dem Durchschnitt. Im gesamten Freistaat beträgt das Wachstum kumuliert für diesen Zeitraum nur 26,6 %.

### *Noch im Dezember 2019 herrschte in der Region Vollbeschäftigung*

In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Regensburg im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den vierten Rang ein. Der Landkreis erreicht Rang 25 der beschäftigungsstärksten bayerischen Kreise. Dies führte in den letzten Jahren verstärkt zu einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt in der Region, da Arbeitskräfte oftmals von außerhalb zuziehen und demnach auch eine entsprechende Nachfrageerhöhung generieren.

Der Beschäftigungsanstieg lag zudem über der oben dargelegten Einwohnerentwicklung, weshalb die Arbeitslosenquote in der Stadt bis Dezember 2019 sukzessive auf 3,2 % und im Landkreis auf 1,8 % gesunken ist. Diese Zahlen unterstreichen einmal mehr, dass in Stadt und Landkreis – seit nunmehr mehreren Jahren – praktisch Vollbeschäftigung herrschte. Die Arbeitslosigkeit konnte deshalb kaum mehr weiter abgebaut werden. Die Zahl der offenen Stellen im Agenturbezirk Regensburg belief sich im Dezember 2019 auf exakt 5.884. Dies entspricht nochmals 197 Stellen bzw. 3,2 % weniger als zum selben Zeitpunkt im bereits sehr guten Vorjahr.

Klar ist, dass der Sondereffekt eines Shutdowns und die damit einhergehende deutliche wirtschaftliche Abkühlung nicht spurlos an einem exportlastigen Wirtschaftsraum mit vielen

Leitbetrieben vorübergehen kann. Vor diesem Hintergrund ist die ausführliche Analyse dieser Situation wesentlich, um klare Rückschlüsse auf die wirtschaftliche Entwicklung des Großraums Regensburg und insbesondere den hier im Fokus stehenden Immobilienmarkt ziehen zu können. Eine detailliertere Analyse der Chancen und Risiken von Regensburg auch in Zeiten der Corona-Pandemie folgt im weiteren Verlauf des Marktreports.

### *Höhere Anfälligkeit der Region Regensburg für globale Krisen*

Bei einer historischen Betrachtung hinterließen die negativen Auswirkungen von wirtschaftlichen Verwerfungen in der Stadt Regensburg deutlichere Spuren als im Landkreis. Während im Krisenjahr 2007/2008 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beispielsweise mit ca. 2.850 (-2,9 %) deutlich rückläufig war, blieb die Beschäftigtenzahl im Landkreis Regensburg weitgehend stabil. Die Ursachen für diesen Entwicklungsverlauf liegen u. a. in den unterschiedlichen Internationalisierungsgraden der beiden Raumeinheiten. So sind urbane Ökonomien wie die der Stadt Regensburg deutlich exportlastiger und damit anfälliger für globale Verwerfungen. Wie stark sich die Corona-Krise langfristig auf die Wirtschaft und Unternehmen – insbesondere auf die Automotivebranche und deren Zulieferer – in der Region Regensburg auswirken wird, lässt sich noch nicht genau beziffern. Unter Berücksichtigung des bis Ende 2019 stark angespannten Arbeitsmarktes und der allgemeinen Vollbeschäftigung gehen die Autoren auch bei einer intensiven Würdigung der aktuellen Entwicklung weiterhin von einem leichten Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowohl für die Stadt als auch den Landkreis Regensburg aus.

## **Exkurs: Covid-19-Pandemie 2020 – Konjunkturausblick Deutschland und Regensburg**

Als Folge der Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zu deren Eindämmung wurden sowohl die internationale als auch die deutsche Volkswirtschaft im März dieses Jahres in einen markanten Abschwung gestoßen. Seit dem zweiten Quartal gab es infolge des Shutdowns (Auswirkungen der Dauer des Shutdowns und der Phase des Post-Shutdowns) eine globale Rezession in noch nie dagewesener Größe und Synchronität. Die Konjunkturprognose der Autoren erwartet daher für 2020 in Deutschland einen Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,8 %. Mit der Zurückdrängung der Ausbreitung der Covid-19-Pandemie und damit einhergehenden Lockerungen der Beschränkungen wurde das wirtschaftliche Leben seit Mai 2020 wieder agiler. Weiterhin strenge Regelungen bzw. eine Verlängerung der Shutdownphase wurden in der Gastronomie sowie im Bereich Tourismus, Hotellerie und Veranstaltungs-/Eventmanagement umgesetzt.

Die wirtschaftliche Aktivität begann, im Zuge der einsetzenden Lockerungen und des Anziehens der weltwirtschaftlichen Aktivitäten

im Verlauf des zweiten Quartals wieder etwas an Fahrt aufzunehmen. Ein Vorkrisenniveau liegt aber noch in weiter Zukunft, da insbesondere der „soziale Konsum“ weit über die reine zeitliche Dauer der Phase des Shutdowns in Mitleidenschaft gezogen werden wird. „Social Distancing“ wird hier eine signifikante Verhaltensänderung hinterlassen, die auch in den kommenden Quartalen zu spüren sein wird.

Für 2021 wird mit einer verhaltenen Erholung gerechnet und ein Wirtschaftswachstum von 3,8 % erwartet. Das Niveau des realen BIP vor der Krise wird erst wieder Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erreicht werden.

Durch umfangreiche fiskalische Maßnahmen werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Erwerbsbevölkerung und die Unternehmen gemildert. Für den Arbeitsmarkt gilt, dass – in Analogie zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 – verschiedene Kanäle die Ausbreitung der negativen wirtschaftlichen Folgen kompensieren werden.

Das vom Shutdown betroffene Arbeitsvolumen wird teils über den Abbau von Beschäftigung aufgefangen (d. h. durch ausbleibende Einstellungen, Auslaufen von befristeten Verträgen, aber auch Entlassungen), teils über verschiedene Maßnahmen zur Reduktion der durchschnittlichen Arbeitszeit der verbliebenen Arbeitnehmer wie Kurzarbeit oder den Abbau von Guthaben auf Gleitzeitkonten. Ferner ist auch davon auszugehen, dass ein Teil des betroffenen Arbeitsvolumens über eine geringere Stundenproduktivität kompensiert wird. Dies bedeutet, dass ein Teil dieses Arbeitsvolumens dennoch geleistet wird.

Historische Erfahrungen infolge einer Pandemie fehlen. Covid-19 kann als erster Fall einer globalen Pandemie angesehen werden, die weltweite Auswirkungen auf die Volkswirtschaften verursacht. Daher kann die Aufteilung der Arbeitsmarktanpassung auf die beschriebenen

Kanäle nur schwer approximiert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil durch Beschäftigungsabbau kompensiert werden wird und Unternehmen wie zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 versuchen werden, ihre Beschäftigten weitestgehend zu halten. Deutschlandweit ist davon auszugehen, dass die Bereiche Tourismus, Gastronomie und Einzelhandel besonders stark von der Pandemie getroffen werden. Dies gilt insbesondere für Regionen mit hohem Handelsüberschuss wie die Regensburger Region. Bei Betrachtung der bayerischen Warenexporte im Mai 2020 lässt sich feststellen, dass der Rückgang gegenüber 2019 bei knapp 37 % liegt.

Eine ausführliche Darstellung der pandemiebedingten Effekte auf den Arbeitsmarkt in Regensburg sind in nachfolgender Tabelle dargestellt:

### Eckwerte der regionalen Arbeitsmarktbilanz für die Stadt Regensburg, 2015 bis 2024 (Prognose ab 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Erwerbstätige im Inland	151.399	155.859	159.377	162.245	164.045	163.519	165.193	166.787	167.969	168.879
Selbstständige	10.186	10.130	10.063	9.958	9.767	9.284	9.242	9.235	9.257	9.294
Arbeitnehmer	141.213	145.729	149.314	152.287	154.278	154.236	155.951	157.552	158.712	159.585
darunter:										
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (zum 30.06.)	113.254	118.020	121.773	125.114	125.582	126.374	127.651	128.882	129.697	130.248
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte	16.158	16.266	15.907	15.828	15.758	14.505	14.647	14.748	14.683	14.673
nachrichtlich:										
Bürobeschäftigung	50.332	52.093	53.390	54.601	54.660	54.613	55.060	55.498	55.774	55.964
Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen (in %)	33,24	33,42	33,50	33,65	33,32	33,40	33,33	33,27	33,20	33,14

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit. \*Prognose 2020 – 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2020).

### Regensburger haben jeweils 422 Euro mehr für Verbrauchsausgaben zur Verfügung als der bayerische Durchschnitt

#### Kaufkraft und Kaufkraftkennziffer

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Einkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region. Zur Bevölkerung werden alle Personen inkl. Kinder und Rentner bzw. Pensionäre gerechnet. Für den Vergleich von Standorten wird der bundesweite Mittelwert der Kaufkraft auf 100 gesetzt und regionale Abweichungen auf Kaufkraftkennziffern größer bzw. kleiner 100 berechnet. Der Absatz von Verbrauchsgütern, langlebigen Konsumgütern, persönlichen Dienstleistungen und Immobilien ist unmittelbar abhängig von der Höhe der Kaufkraft. Die Definition beruht auf Datengrundlagen der Michael Bauer Research GmbH und Berechnungen der bulwiengesa AG.

In Bayern belief sich die Kaufkraft im Jahr 2019 auf 26.075 Euro pro Einwohner. In der Stadt Regensburg (Kaufkraftkennziffer 110,4) stehen den Einwohnern im Landesvergleich hingegen jährlich 422 Euro mehr für ihre Verbrauchsausgaben zur Verfügung (= 26.497 Euro/Kopf). In den vorangegangenen Jahren zeichnete sich bereits ein ähnliches Bild ab.

Verglichen mit der Kaufkraft anderer bayerischer Städte rangiert Regensburg damit auf dem sechsten Platz hinter München (135,8), Erlangen (119,4), Landshut (116,3), Ingolstadt (113,9) und Schwabach (111,9); allerdings auch vor Städten wie Fürth (107,6) oder Rosenheim (107,5) und selbst Nürnberg (104,5). Durch vermehrte Kurzarbeit im Zusammenhang mit der Corona-Krise stehen den Bürgern, nicht nur in Bayern, derzeit in vielen Fällen deutlich weniger finanzielle Mittel für ihre Konsumausgaben zur Disposition. Mit einer (zumindest temporär) sinkenden Kaufkraft sowie einem grundsätzlich veränderten Konsumverhalten (vermehrte Onlinekäufe etc.), welches sich aufgrund des offenen Endes der Pandemie aktuell noch nicht beziffern lässt, muss gerechnet werden.

2019 lag das verfügbare Einkommen im Landkreis bei 25.254 Euro/Kopf. Von 71 Landkreisen in Bayern rangiert der Raum Regensburg damit auf Rang 23 (ohne die 25 kreisfreien Städte). Die Spitzenreiter sind weiterhin die Landkreise Starnberg mit einer Kaufkraftkennziffer von 149,7 und München mit einer Kaufkraftkennziffer von 139,4. Mit einer Kaufkraftkennziffer von 105,2 liegt der Landkreis Regensburg dennoch über dem Bundesdurchschnitt.

Bezogen auf die Einwohnerzahl Regensburgs weist die Stadt einen großen Anteil an Studierenden auf. Sie kommen aus dem gesamten Bundesgebiet, um an einer der renommierten Hochschulen ein Studium aufzunehmen. Die Studierenden stellen eine wichtige Stütze des lokalen Konsums dar und sind eine zentrale Nachfragegruppe nach kleinen Wohnungsgrößen/ studentischem Wohnen. Im Wintersemester 2019/2020 waren insgesamt rund 32.400 Studentinnen und Studenten immatrikuliert (hier werden alle Hochschulen kumuliert betrachtet), davon rund 5.100 Studierende im ersten Hochschulsemester. Trotz des erneuten Rückgangs bei den Studienanfängern wurde im Wintersemester (WS) 2019/2020 ein neuer Spitzenwert bei den Studierenden erreicht. Die Studierendenzahlen (Studenten/Studienanfänger) selbst dürften weder mittel- noch langfristig durch die Corona-Krise beeinflusst werden. Allerdings zeichnet sich bereits jetzt ab, dass die Art und Weise des Studierens bzw. Lernens sich zumindest kurz- bis mittelfristig deutlich wandelt. Wie an allen anderen Universitäten/Hochschulen in Deutschland greifen auch die Lehreinrichtungen in Regensburg auf Alternativen zu Präsenzvorlesungen zurück. In der Regel erfolgen die Vorlesungen in Form von Webinaren oder E-Learning. Damit ist die Präsenz der Studierenden in Regensburg nicht gänzlich hinfällig, allerdings entscheiden sich deshalb viele dafür, teilweise nicht vor Ort in Regensburg zu sein, sondern stattdessen bei ihrer Familie oder den Lebenspartnern zu bleiben. Es ist abzusehen, dass sich die Situation auch im WS 2020/2021 (und somit zumindest bis April 2021) fortsetzen und auch Spuren auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt hinterlassen wird.

**Bauaktivität in Stadt und Landkreis Regensburg weiterhin überdurchschnittlich**

**Bauaktivität**

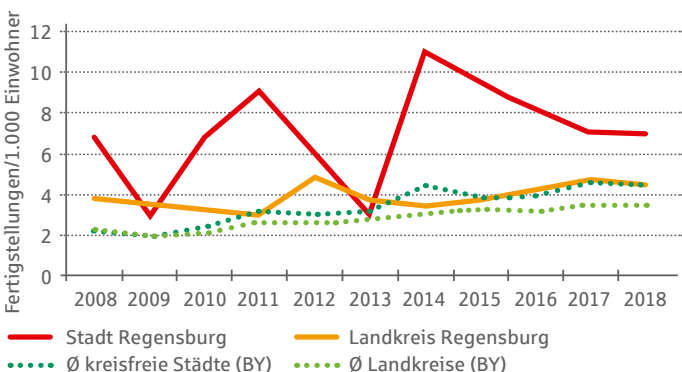


Abbildung 6: Bauaktivität 2018 im bayerischen Kontext  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bei Betrachtung der letzten zehn Jahre fällt die Bautätigkeit in Regensburg bzw. im Landkreis Regensburg deutlich höher aus als in den meisten anderen kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Damit reagieren Politik und Wohnungswirtschaft in der Stadt und im Landkreis zwar bereits auf die hohe und aufgrund der sukzessive steigenden Bevölkerungszahlen weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum. Trotzdem konnte bisher eine Deckung der Nachfrage nicht erreicht werden.

Die Bauaktivität wird beschrieben durch die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bezogen auf 1.000 Einwohner. Seit dem Spitzenwert 2014 ist die Zahl der Fertigstellungen jährlich gesunken, erreicht zuletzt jedoch, wie im Jahr 2017, wieder einen Wert von rund 7 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner. Der Wert liegt nach wie vor über den Fertigstellungen in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Die erteilten Genehmigungen der letzten Jahre lassen künftig wieder auf höhere Fertigstellungszahlen schließen. Insgesamt hat sich die Corona-Krise bisher nicht allzu stark auf Deutschlands Baustellen ausgewirkt. Dennoch treten Verzögerungen auf. So kommt es derzeit zu verstärkten Wartezeiten für Baugenehmigungen, da die Ämter nicht vollständig besetzt sind. Hinzu kommt, dass Arbeitskräfte aus dem Ausland teilweise nicht mehr verfügbar waren oder sind (siehe u. a. Quarantänebestimmungen bei Ein- und Ausreise) und aufgrund der Abstandsregelungen oft nur ein Gewerk zeitgleich auf einer Baustelle arbeiten konnte. Speziell in Süddeutschland kam es zeitweise zu Engpässen bei Materialien wie Fenstern und Türen sowie Stahl und Steinen.

**Immobilienpreise in Regensburg bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau**

**Immobilienpreise und -mieten im Vergleich im Jahr 2019**

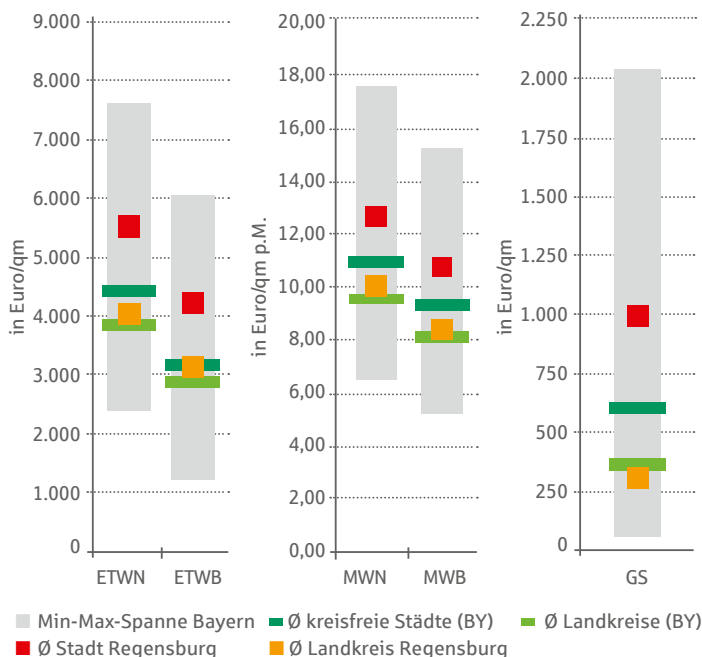


Abbildung 7: Regionale Einordnung der Wohnungspreise  
Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung; GS: Grundstück Wohnen; N: Erstbezug; B: Bestand





## Für den Eigentumserwerb müssen in Regensburg mittlerweile fast zwölf Jahreseinkommen aufgewendet werden

### Erschwinglichkeit von Wohnraum

Die Erschwinglichkeit von Wohnraum wird über das Verhältnis von lokalen Immobilienpreisen und verfügbaren Einkommen bestimmt. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl an durchschnittlich verfügbaren Jahreseinkommen, die für den Erwerb einer standardisierten Wohnimmobilie aufgewendet werden müssen.

Das Primäreinkommen der privaten Haushalte enthält die Einkommen aus Erwerbstätigkeit und Vermögen, die den inländischen privaten Haushalten zugeflossen sind. Zu diesen Einkommen gehören im Einzelnen die Selbstständigeneinkommen der Einzelunternehmer und Selbstständigen, die auch eine Vergütung für die mithelfenden Familienangehörigen enthalten, der Betriebsüberschuss aus der Produktion von Dienstleistungen aus eigengenutztem Wohneigentum sowie das Brutto-Arbeitnehmerentgelt und die netto empfangenen Vermögenseinkommen. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (Ausgabenkonzept) ergibt sich dadurch, dass dem Primäreinkommen einerseits die monetären Sozialleistungen und sonstigen laufenden Transfers hinzugefügt werden, die die privaten Haushalte überwiegend seitens des Staates empfangen; abgezogen werden dagegen Einkommen- und Vermögensteuern, Sozialbeiträge und sonstige laufende Transfers, die von den privaten Haushalten zu leisten sind. Das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte entspricht damit den Netto-Einkommen, die den privaten Haushalten letztendlich zufließen und die sie für Konsum- und Sparzwecke verwenden können.

Hierfür folgendes Beispiel zur Illustration: Das Jahreseinkommen einer Familie mit einem Kind beträgt 35.000 Euro und setzt sich aus Arbeitsentgelten sowie Kinder- und Elterngeld zusammen: Die infrage stehende Dreizimmerwohnung hat einen Preis von 297.500 Euro zzgl. Erwerbsnebenkosten. Es müssen folglich 8,5 verfügbare Jahreseinkommen für den Erwerb aufgewendet werden.

Verglichen mit den anderen kreisfreien Städten in Bayern schneidet die Stadt Regensburg hinsichtlich des Preisniveaus in allen betrachteten Segmenten (Eigentumswohnungen, Mietwohnungen, Einfamilien- bzw. Reihenhäuser, unbebaute Grundstücke) im Jahr 2019 erneut stark überdurchschnittlich ab. Grund für das hohe Preisniveau sind, zumindest bis vor der Corona-Krise, die prosperierende Wirtschaft in der Region, die hohe Lebensqualität und nicht zuletzt Regensburgs Status als beliebte Studentenstadt. Als wirtschaftliches Zentrum der Region profitiert Regensburg darüber hinaus, wie bereits dargelegt, von vergleichsweise vielen Zuzügen.

All dies hat in den letzten Jahren zu einer sukzessiv steigenden Wohnraumnachfrage geführt. Verglichen mit den Immobilienmarktberichten aus den Vorjahren lässt sich feststellen, dass das Kaufpreisniveau in Regensburg (Stadt) nochmals angezogen hat und zuletzt deutlich über dem ausgewiesenen Mittelwert aller bayerischen kreisfreien Städte lag. Auch im Landkreis lassen sich höhere Kaufpreise verzeichnen, wobei diese sich in etwa auf dem Niveau des Mittelwerts aller Landkreise bewegen.

Bei den Mieten zeigt sich eine ähnliche Entwicklung wie bei den Kaufpreisen. Auch die Mietpreise in Regensburg (Stadt) nahmen zu und notieren derzeit abermals deutlich über dem Mittelwert der bayerischen kreisfreien Städte, während sich die Mietpreise im Landkreis auf dem mittleren Preisniveau aller bayerischen Landkreise bewegen. Einmal mehr kann somit das Resümee gezogen werden, dass sich die Stadt Regensburg hinsichtlich ihres Preisniveaus deutlich oberhalb des Durchschnitts der bayerischen kreisfreien Städte bewegt.

### Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Kauf)

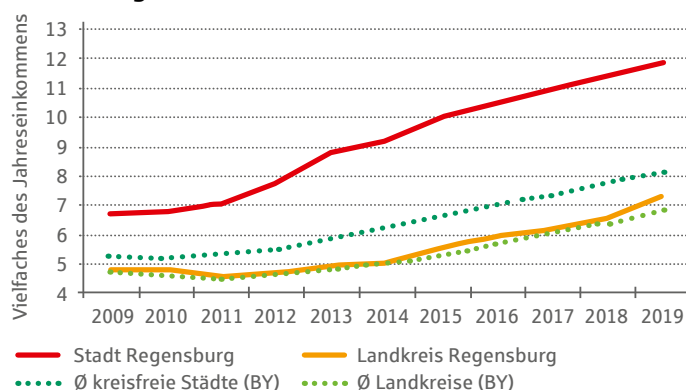


Abbildung 8: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens 2019 im bayerischen Kontext

Quelle: bulwiengesellschaft AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Derzeit müssen in Regensburg für eine standardisierte Wohnimmobilie im Schnitt 11,9 Jahreseinkommen aufgewendet werden. Beim Vergleich mit den anderen kreisfreien Städten Bayerns, wo im Schnitt 8,1 Jahreseinkommen aufgewendet werden müssen, wird deutlich, dass Regensburg zu den teuersten Wohnlagen im Freistaat gehört. Nur Standorte wie München (inkl. dem Landkreis München), Starnberg, Miesbach oder Garmisch-Partenkirchen sind aktuell teurer. Zum Vergleich: 2017 mussten noch „lediglich“ 10,5 Jahreseinkommen für eine standardisierte Wohnimmobilie in Regensburg aufgewendet werden. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum hat sich für durchschnittliche Haushalte somit weiter signifikant eingeschränkt. Einziger Lichtblick: Die laufenden Finanzierungskosten sind aufgrund der aktuell geringeren Leitzinsen deutlich moderater als noch vor zehn Jahren. Der springende Punkt aber: Eine Wohnung oder ein Haus müssen auch einmal abbezahlt werden und bei der Tilgung eines Kredites hilft bekanntlich nicht der geringe laufende Zinssatz. Aufgrund der Corona-Pandemie ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren die realen Einkommenssteigerungen gering ausfallen werden. Im Ergebnis müssen wir einmal mehr zu dem Schluss kommen: „Wohnen“ hat sich massiv verteuert, insbesondere in der Stadt Regensburg.

Im Landkreis Regensburg müssen aktuell ca. 7,3 Jahreseinkommen für den Eigentumserwerb investiert werden (2017 waren es noch 5,9), während der Durchschnitt der restlichen Landkreise auf einen Wert von 6,9 kommt. Die Diskrepanz zu anderen Landkreisen ist somit weniger gravierend, aber auch im Umland von Regensburg geht die Schere zunehmend auf. Familien und andere potenzielle Erwerber von Wohnraum weichen aufgrund des Preisniveaus in der Stadt vermehrt auf den Landkreis aus und bewirken auch dort deutliche Preissteigerungen. Wir hatten bereits in den Berichten der vergangenen Jahre auf die zu erwartenden Aufholeffekte im Landkreis hingewiesen.

Bei Betrachtung des zeitlichen Verlaufs der letzten zehn Jahre wird deutlich, dass sich die Immobilienpreise in der Stadt Regensburg ab dem Jahr 2011 von den Einkommen entkoppelt haben. Diese Entwicklung hält nach wie vor an. Im Landkreis setzte dieser Trend dagegen erst im Jahr 2014 ein. Trotz des seit Jahren überdurchschnittlichen Erschwinglichkeitsindex



hat sich somit die rationale Erwartung einer nachlassenden Preisdynamik bisher nicht erfüllt.

Die Corona-Krise und etwaige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt könnten den Suchkunden und den potenziellen Eigenheimkäufern in die Hände spielen. Dies ist in erster Linie von der Einkommensentwicklung sowie der Entwicklung der Kauf- und Mietpreise abhängig. Letztere werden künftig nicht mehr so deutlich steigen wie in den Vorjahren, oder sogar, zumindest temporär, etwas nachgeben. Unter der Annahme, dass sich die individuellen Einkommen eines Haushaltes weiterhin stabil bzw. positiv entwickeln, entsteht für potenzielle Käufer somit möglicherweise ein Vorteil aus der Gesamtsituation.

### Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)

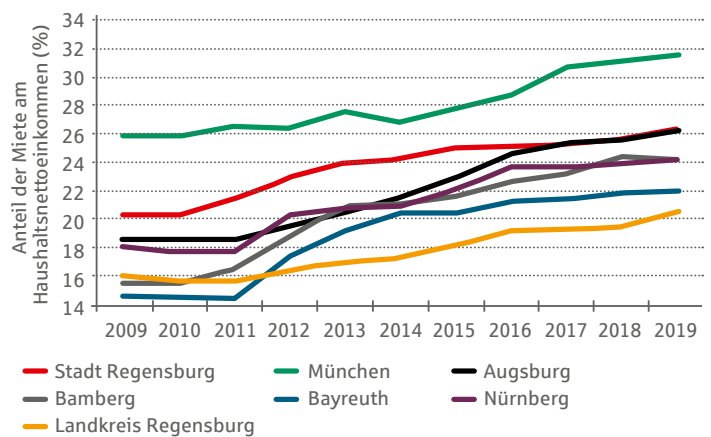


Abbildung 9: Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)

Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, BBSR

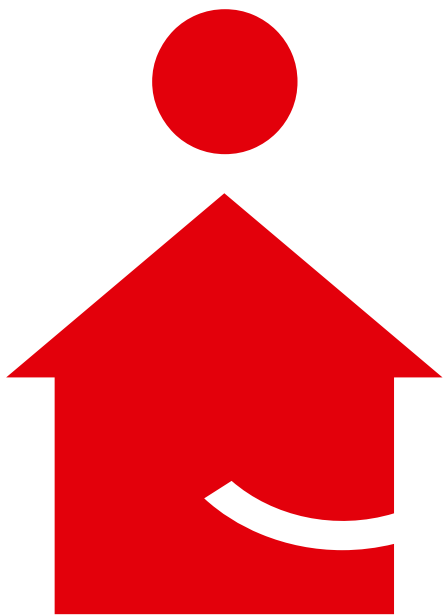
Auch der Anteil der Kaltmiete (d. h. Nettokaltmiete ohne Betriebskosten) am jährlichen Haushaltsnettoeinkommen ist in Regensburg kontinuierlich gestiegen. 2009 mussten Regensburger im Schnitt 20,4 % des verfügbaren Einkommens für die Mietzahlung aufwenden. 2019 sind es bereits 26,2 %. Verglichen mit anderen bayerischen Städten zeigt sich im Jahresverlauf, dass sich Regensburg in der Mietentwicklung stets abgehoben hat (mit Ausnahme von München). Lediglich Augsburg konnte zuletzt aufholen und das Niveau Regensburgs erreichen. Auch hier zeigt sich somit, dass die Einkommensentwicklung der Bevölkerung nicht mit dem signifikant gestiegenen Mietniveau mithalten konnte. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch innerhalb der Stadt ist somit weiterhin eine zentrale Aufgabe der Politik.

Im Landkreis lag der Anteil der Kaltmiete am jährlichen Haushaltsnettoeinkommen 2009 bei 16,0 % und ist bis 2019 auf 20,5 % gestiegen. Somit hebt sich auch der Landkreis Regensburg von anderen Landkreisen in Bayern ab, jedoch schwächer als die Stadt Regensburg im Städtevergleich.

Auch wenn der Anstieg des Erschwinglichkeitsindex im Segment der Mietwohnungen deutlich schwächer ausfällt als beim Eigentumserwerb, bleibt festzuhalten, dass ersterer dafür einen größeren Anteil der Bevölkerung betrifft.

Jetzt unsere Individuelle  
Wohnmarktanalyse nutzen:  
mit dem S-ImmoPreisfinder!

# Was ist Ihre Immobilie wert?



Finden Sie es in nur wenigen Minuten  
kostenlos und unverbindlich heraus!

- Mit dem S-ImmoPreisfinder\* erhalten Sie mit nur ein paar Klicks ihre individuelle Marktpreiseinschätzung.
- Dazu braucht der S-ImmoPreisfinder nur wenige Eckdaten von Ihnen - innerhalb weniger Minuten wird ein Richtwert für Ihre Immobilie ermittelt.
- Die Analyse erhalten Sie anschließend direkt und bequem per E-Mail.

\* Ein Produkt in Kooperation mit dem iib Dr. Hettenbach Institut

Der unabhängige iib Immobilien-Richtwert liefert eine objektbezogene Marktanalyse für Ihre Immobilie. Basierend auf den gesetzlichen NormBewertungsverfahren, wissenschaftlich ermittelten Wohnlagen und tagesaktuellen Vergleichsobjekten, bietet die Analyse besonders im Preisvergleich die bestmögliche Orientierung für alle Beteiligten - Leicht verständliche Ergebnisse und fachliche Expertise aus einer Hand.

# Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg





# 4. Allgemeine Rahmenbedingungen am Standort Regensburg

## 4.1 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen

### Regensburg wächst auch künftig – Anteil der über 65-Jährigen nimmt weiter zu

Regensburg verzeichnete in den letzten Jahren aufgrund der Standortqualitäten, welche sich insbesondere aus der hohen Lebensqualität und der ausgewogenen Wirtschaftsstruktur ergeben, ein positives Bevölkerungswachstum. So ist die Zahl der Einwohner der Stadt in den letzten zehn Jahren durchschnittlich um ca. 1.900 Personen pro Jahr gestiegen. In den letzten drei Jahren ist das Wachstum der Einwohnerzahl mit einem jährlichen Durchschnitt von ca. 2.000 Einwohnern sogar noch etwas stärker ausgefallen als im langjährigen Mittel. Zuletzt erreichte die Stadt mit rund 152.600<sup>3</sup> Personen die bis dato höchste Einwohnerzahl. Die positive Einwohnerentwicklung wird sich – wenngleich mit einer etwas abgeschwächten Dynamik – auch in der Zukunft fortsetzen. Bis 2035 geht die Prognose von einem weiteren Wachstum der Bevölkerungszahl auf dann ca. 159.500 Einwohner aus. Dies entspricht einem Plus von absolut rund 6.900 Personen bzw. 4,5 % im gesamten Betrachtungszeitraum (0,3 % p. a.).

### Bevölkerungsstruktur in der Stadt Regensburg

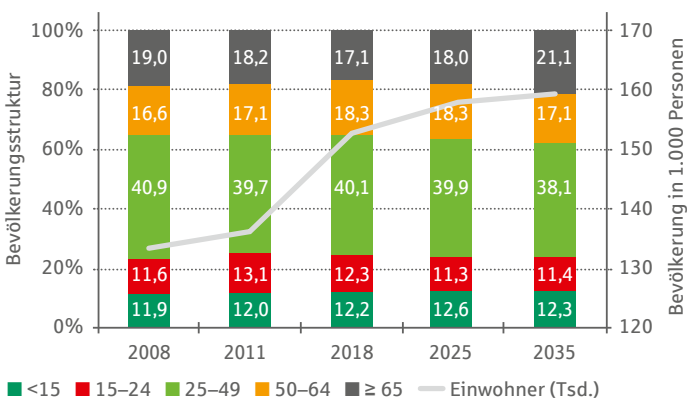


Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg 2018

Hinweis: Prognose ab 2019 (zum Redaktionsschluss lagen die Kohorten/Prognosen noch nicht auf Basis 2019 vor)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

<sup>3</sup> Zum Redaktionsschluss lag zwar die Einwohnerzahl 2019 für die Stadt vor, jedoch noch keine Prognose sowie keine Alterskohorten.

Die Bevölkerungsstruktur in Regensburg wird bis 2035 eine deutliche Verschiebung in Richtung der Alterskohorte der über 65-Jährigen erfahren, während die Anteile der restlichen Gruppen an der Gesamtbevölkerung tendenziell rückläufig sein werden. Diese Entwicklung verläuft auch in Regensburg gemäß dem demografischen Wandel in Deutschland, wenn auch nicht ganz so stark wie in weiten Teilen Nordbayerns oder im Bayerischen Wald. Die Veränderungen in der gesellschaftlichen Zusammensetzung werden künftig auch maßgebliche Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum haben. Themen wie Barrierefreiheit, Smart Living, Kombinationen aus Wohnen und Dienstleistungen sowie singuläre Wohnformen im Allgemeinen werden in Zukunft mehr und mehr an Relevanz gewinnen.

### Bevölkerungsstruktur im Landkreis Regensburg

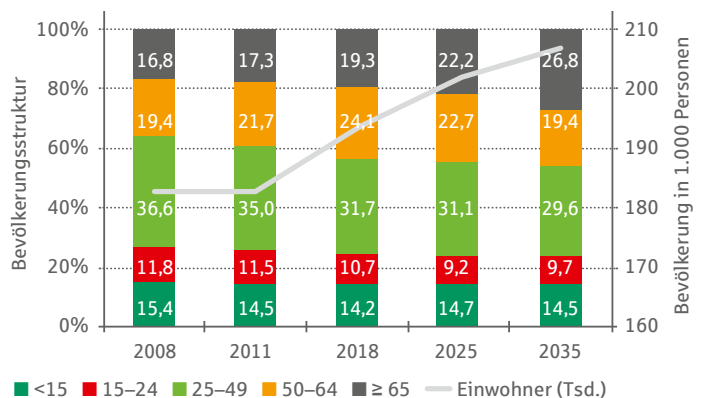


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2018

Hinweis: Prognose ab 2019 (zum Redaktionsschluss lagen die Kohorten/Prognosen noch nicht auf Basis 2019 vor)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, bulwiengesa AG

Auch im Landkreis Regensburg ist der demografische Wandel nicht zu übersehen. Er fällt wesentlich stärker aus als in der Stadt. Der Zuzug von Familien mit Kindern in den Landkreis sorgt künftig weiterhin für einen stabilen Anteil von Kindern und Jugendlichen. Während der Anteil der Alterskohorten der 25- bis 49-Jährigen sowie der 50- bis 64-Jährigen künftig rückläufig sein wird, steigt der Anteil der über 65-Jährigen bis 2035 deutlich an.

Unabhängig von der Verschiebung der Alterskohorten wird auch für den Landkreis Regensburg insgesamt eine positive Einwohnerentwicklung prognostiziert. Bis 2035 werden etwa

13.200 Menschen mehr im Landkreis leben. Dies entspricht einem Plus von absolut 6,8 % bzw. 0,4 % jährlich. Damit wird das jährliche Wachstum sogar etwas höher ausfallen als in der Stadt Regensburg.

**Berufsbedingte Zuwanderung könnte durch die Corona-Krise gedämpft werden**

In der Vergangenheit wurde die positive Einwohnerentwicklung der Stadt Regensburg maßgeblich durch die anhaltend hohe Zuwanderung getragen. In den letzten zehn Jahren zogen etwa 144.800 Menschen nach Regensburg zu. Demgegenüber stehen im selben Zeitraum hingegen nur rund 126.300 Fortzüge aus der Stadt. Dies resultiert in einem positiven Wanderungssaldo von rund 18.500 Personen. Auch der Landkreis weist im gleichen Zeitraum einen positiven Wanderungssaldo von rund 13.700 Personen auf.

Während des letzten Abschwungs 2007/2008 ging die Zahl der Zuzüge sowohl in der Stadt als auch im Landkreis kurzfristig leicht zurück, allerdings ließen sich in beiden Raumeinheiten bereits ab 2009 wieder deutlich steigende Zuzugszahlen feststellen. Durch die Corona-Krise könnte die berufsbedingte Zuwanderung stärker gedämpft werden, insbesondere auch im Hinblick auf den geplanten Stellenabbau bei Continental, BMW und anderen großen Arbeitgebern der Region.

Seit 2012 verzeichnet die Stadt Regensburg einen durchgehend positiven Geburtensaldo, wobei der Geburtenüberschuss zwischen absolut 8 und 290 (dem Höchstwert im Jahr 2019) schwankte. Im gleichen Zeitraum wies der Landkreis Regensburg stets einen leicht negativen Geburtensaldo auf.

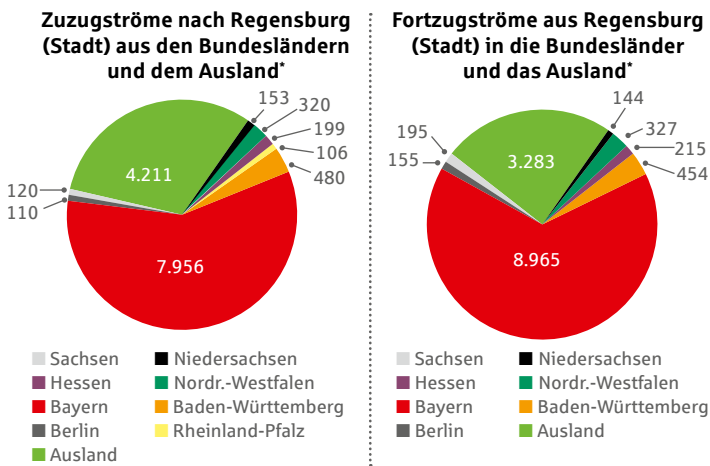


Abbildung 12: Zu- und Fortzugströme nach bzw. aus Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2019  
Hinweis: \*Es wurden nur Ströme von 100 oder mehr Personen berücksichtigt  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bei Betrachtung der Zu- und Fortzugströme (100 Personen oder mehr) nach bzw. aus der Stadt Regensburg zeigt sich, dass sich ein Großteil des Wanderungsgeschehens innerhalb Bayerns abspielt. 2019 zogen insgesamt rund 7.960 Personen nach Regensburg, die bereits zuvor in Bayern gewohnt hatten.

Demgegenüber stehen rund 8.970 Personen, die aus Regensburg an einen anderen Ort in Bayern zogen. Nennenswerte Zu- oder Fortzugströme aus anderen bzw. in andere Bundesländer gab es kaum. 480 Personen zogen aus dem benachbarten Baden-Württemberg nach Regensburg, 280 aus Nordrhein-Westfalen. Rund 4.200 Zuzüge wurden durch ausländische Personen (aus ausgewählten Ländern) von außerhalb der Bundesrepublik generiert. Diese hohe Zahl ist v. a. zurückzuführen auf ausländische (Fach-)Arbeitskräfte sowie Asyl- bzw. Schutzsuchende (v. a. Irak, Iran und Nigeria). Letztere machten rund 31 % der ausländischen Zuzüge aus.

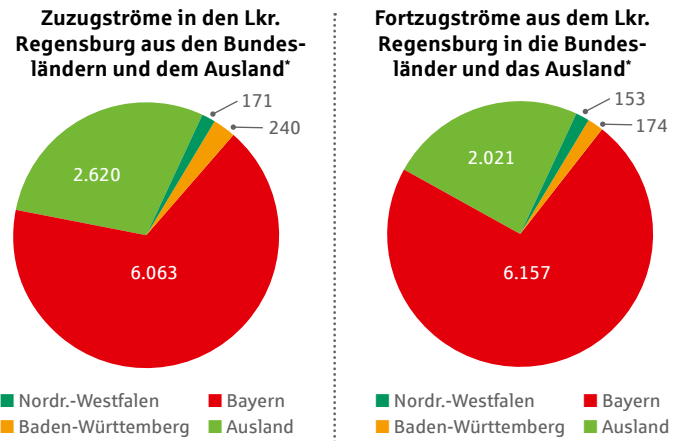


Abbildung 13: Zu- und Fortzugströme in den bzw. aus dem Landkreis Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2019  
Hinweis: \*Es wurden nur Ströme von 100 oder mehr Personen berücksichtigt  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Die Zu- und Fortzugströme von mehr als 100 Personen in den bzw. aus dem Landkreis beschränkten sich 2019 auf Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen sowie das Ausland. Auch hier machten die Verflechtungen mit Bayern den Löwenanteil aus (6.063 Zuzüge vs. 6.157 Fortzüge). Bei den Zuzügen aus dem Ausland handelte es sich meist um Arbeitskräfte, während Herkunftsländer von Asyl- bzw. Schutzsuchenden nur in sehr geringem Maße vertreten waren. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die zentrale Aufnahmestelle in Regensburg (Stadt) liegt.

**Die höchsten Wanderungssaldi je 1.000 Einwohner weisen die Bezirke Brandlberg-Keilberg und Galgenberg auf**

Wie bereits in der Vorgängerstudie zeigen sich im Hinblick auf das innerstädtische Wanderungsverhalten teils sehr deutliche Unterschiede. Lediglich fünf der 18 Stadtbezirke weisen leicht negative Saldi auf. Den größten Zuwachs können zuletzt die Stadtbezirke 06 Brandlberg-Keilberg (+102,3 Personen), 12 Galgenberg (+57,8 Personen) und 02 Stadtamhof (+38,3) verbuchen. Die Spitzenreiter der Vorgängerstudie 08 Weichs, 10 Ostenviertel und 18 Burgweinting-Harting werden damit zwar abgelöst, verbuchen jedoch bis auf den Bezirk 08 Weichs weiterhin positive Saldi. Die hohen Saldi in den Bezirken 06 und 12 sind auf die große Anzahl an im Jahr 2018 fertiggestellten Wohnungen in teilweise großen Wohnbauprojekten

zurückzuführen (z. B. Marina Quartier, Candis I, Neubau Lore-Kullmer).

Mit einem negativen Wanderungssaldo von -11,6 Personen bildet der Stadtbezirk 14 Großprüfening-Dechbetten-Königswiesen das Schlusslicht. Auch die Bezirke 03 Steinweg-Pfaffenstein (-7,8 Personen), 04 Sallern-Gallingkofen (-3,0 Personen), 08 Weichs (-8,5 Personen) und 17 Oberisling-Graß (-3,5 Personen) weisen negative Saldi auf.

Menschen, die bislang ihren Wohnsitz noch nicht in Regensburg hatten, bevorzugen die Stadtbezirke 01 Innenstadt, 02 Stadtamhof, 06 Brandlberg-Keilberg und 12 Galgenberg. Hier ist davon auszugehen, dass die beiden erstgenannten Bezirke vor allem das Ziel jüngerer Menschen sind, die beispielsweise im Rahmen ihres Studiums nach Regensburg ziehen und eine zentrale Lage bevorzugen, während die beiden letztgenannten Bezirke zeigen, dass Schaffung von Wohnraum starke Zuzugseffekte von außerhalb auslösen kann.

Bei den Umzügen innerhalb der Stadt werden ebenfalls die Bezirke 02 Stadtamhof, 06 Brandlberg-Keilberg und 12 Galgenberg deutlich bevorzugt gewählt. Auch bei den Regensburgern

zeigt sich somit der positive Effekt, den die Schaffung von neuem Wohnraum generiert. Daraus lässt sich ableiten, dass eine Großzahl an Bürgern zu einem Umzug innerhalb der Stadt bereit ist, sofern es ein entsprechendes Angebot gibt.

*Verkleinerung der Haushalte und „Versingelung“ der Gesellschaft schreitet auch in Regensburg weiter voran*

## Haushalte

Einen Haushalt bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) – auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung, z. B. Wohngemeinschaften („WGs“ im studentischen Bereich), hat.

Ein weiterer Anhaltspunkt für den voranschreitenden demografischen Wandel ist neben der Alterung der Gesellschaft auch die damit einhergehende Abnahme der Haushaltgrößen.

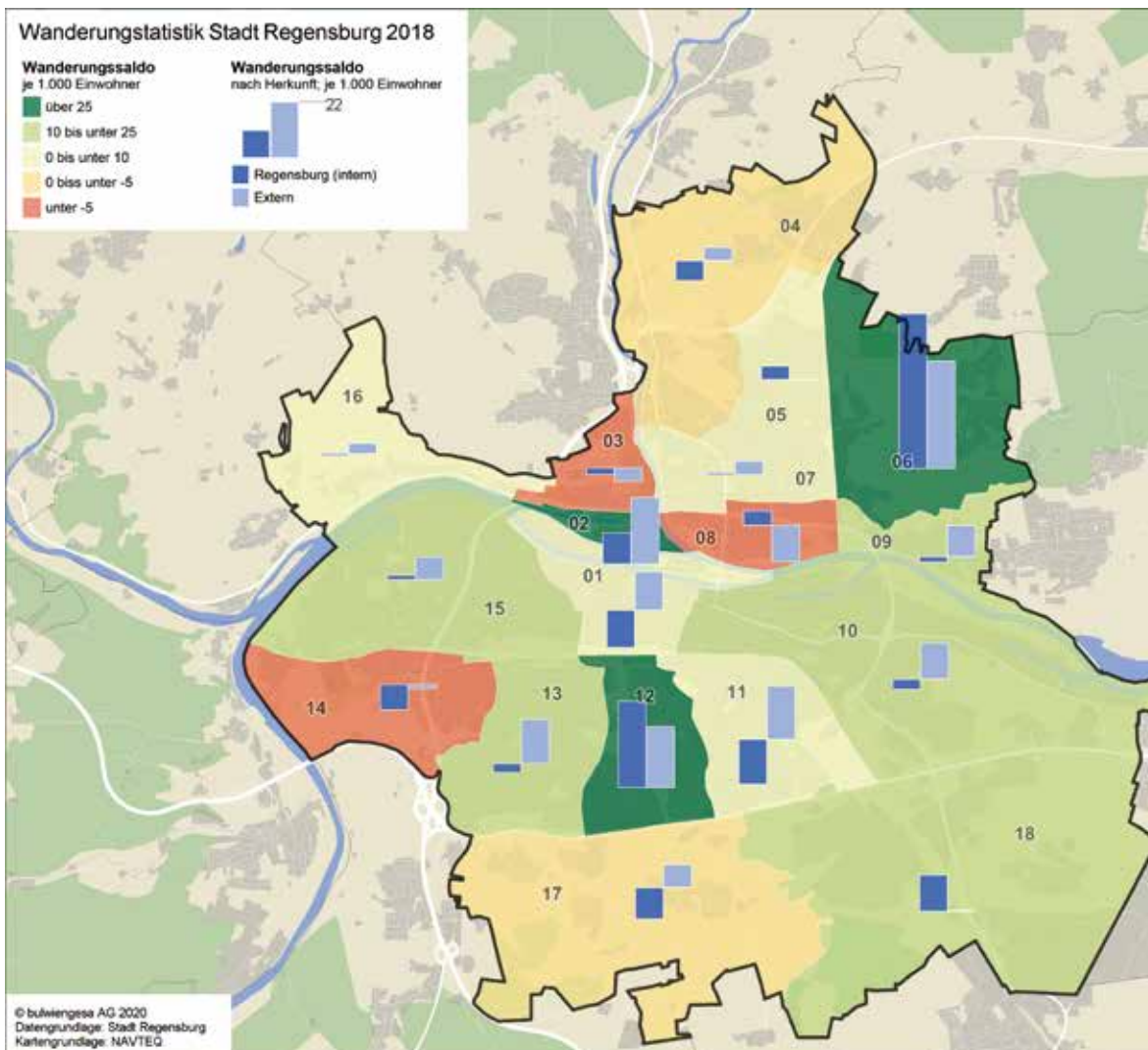


Abbildung 14: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg  
 Quelle: Stadt Regensburg



Aktuell setzt sich ein Haushalt in Regensburg aus durchschnittlich 1,61 Personen zusammen. Damit hat die Haushaltsgröße gegenüber dem Vorgängerbericht (1,63 Personen) im Einklang mit unserer Prognose bereits leicht abgenommen. Die derzeitige Vorhersage geht in Regensburg von einer weiteren Verkleinerung auf 1,57 Personen aus (der bundesweite Durchschnitt notiert derzeit bei ca. 1,95 Personen je Haushalt).

Im Landkreis beträgt die Haushaltsgröße aktuell 2,01 Personen je Haushalt. Bis zum Jahr 2035 wird auch hier eine Abnahme auf 1,94 Personen erwartet. Die größeren Haushalte im Landkreis sind vor allem darauf zurückzuführen, dass dieser verstärkt von Familien bewohnt wird.

Grund für diesen Trend der Singularisierung bzw. Verkleinerung der Haushaltsgrößen sind neben den vorgenannten steigenden Seniorenzahlen auch die länger dauernden Ausbildungen (der Studierenden) und darüber hinaus vor allem auch auf die zunehmende Veränderung der Lebensstile in der heutigen Gesellschaft (u. a. höhere Scheidungsraten, Alleinerziehende, berufsbedingtes Alleinleben, gutes Einkommen gepaart mit individualistischem Charakter und Bindungsunentschlossenheit etc.). Somit wird künftig nicht nur der Bedarf an kleinen Wohnungen deutlich steigen, sondern auch der Bedarf an Wohnraum insgesamt. Dies ist folglich bei Projektentwicklungen entsprechend zu berücksichtigen. Praktische Beispiele aus der Stadt finden sich zum Beispiel beim Projekt „Königstor“ der F & B Grundbesitz Regensburg II GmbH. Hier entstehen bis 2021 ca. 540 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 30 qm sowie Einzelhandelsflächen. Auch die 46 Wohneinheiten des 2019 fertiggestellten Projekts „H25 Herzschlag“ der Rennplatz Immobilien GmbH weisen eine Durchschnittsgröße von 45 qm auf und folgen somit dem Trend hin zu kleineren Wohnungen.

Gerade im Seniorenalter bleiben viele Alleinstehende in dem mittlerweile zu großen Haus (bzw. der Wohnung), das für die Familiengründung bezogen wurde (Remanenzeffekt). Da in zentraleren Lagen adäquater Wohnraum oftmals nicht zur Verfügung steht, müssen junge Familien in das Umland ausweichen. Somit könnte ein entsprechend attraktives Angebot für (alleinstehende) Senioren hier einen mehrschichtig positiven Effekt auslösen.

Auch wenn die akute Flüchtlingskrise mit damals hohem Zuzug nun bereits einige Jahre zurückliegt, zeigt sich nach wie vor, dass zunächst nur einzelne Familienmitglieder in Deutschland Asyl beantragen. Bei Anerkennung und im Zuge eines späteren Familiennachzugs zeigt sich dann jedoch oft binnen relativ kurzer Frist eine (höhere) Wohnraumnachfrage. Die oben genannten Zuzugszahlen aus dem Ausland, insbesondere aus unsicheren Herkunftsländern, bestätigen dies.

Für die Wohnungs- und Bauwirtschaft sowie die Stadtplanung hat die Schaffung eines entsprechenden Angebots somit

oberste Priorität, wobei nicht nur langfristige demografische Entwicklungen und Trends berücksichtigt werden müssen, sondern auch kurzfristige Veränderungen im Auge behalten werden sollten.

### Haushalte in der Stadt Regensburg

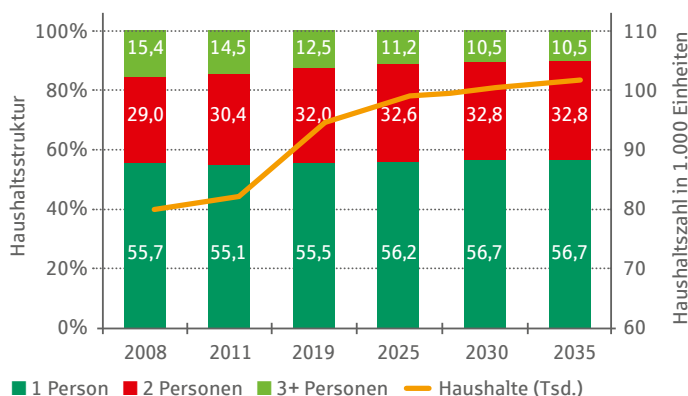


Abbildung 15: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg 2019

Hinweis: Prognose ab 2020

Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

Entsprechend der oben beschriebenen Entwicklungstrends bei Einwohnern und Haushalten wird die Zahl der Haushalte im Vergleich zu jener der Einwohner stärker zunehmen. Derzeit liegt die Zahl der Haushalte in der Stadt Regensburg bei rund 94.800, während es im Landkreis rund 96.500 sind. Somit ist die Zahl der Haushalte in Regensburg in den letzten zehn Jahren um 17,3 % und im Landkreis Regensburg um 10,7 % gestiegen. Für Stadt und Landkreis geht die Prognose bis 2035 von einem weiteren Anstieg der Haushaltszahlen von 8 % bzw. 11 % aus. Diese Zunahme ist ein Indikator für die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten. Im Ergebnis lässt sich aus der prognostizierten Entwicklung der Haushalte eine weiter wachsende Wohnungsnachfrage für die Region Regensburg ableiten.

### Haushalte im Landkreis Regensburg

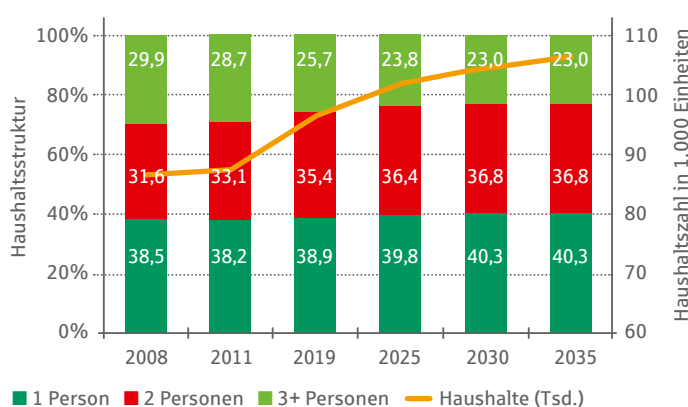


Abbildung 16: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2019

Hinweis: Prognose ab 2020

Quelle: bulwiengesa AG, BBSR

**Höhere Kaufkraft in der Stadt, höheres Haushaltseinkommen im Landkreis**

**Haushalts-Nettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg**

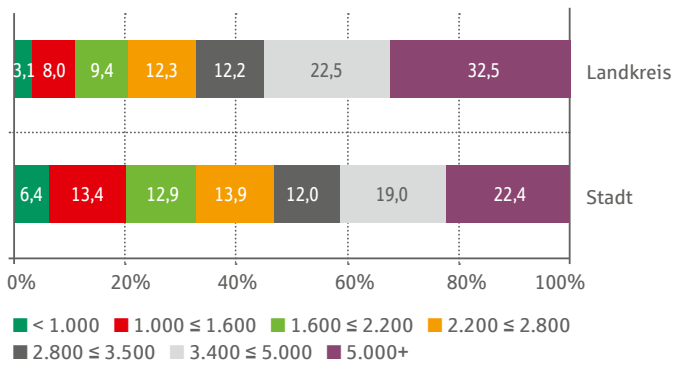


Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2019

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Die Stadt Regensburg weist derzeit eine Kaufkraftkennziffer von 110,4 auf, während der Landkreis Regensburg einen Wert von 105,2 erreicht. Somit ist die einwohnerbezogene Kaufkraft in der Stadt zwar höher als im Landkreis, dennoch verfügen die Haushalte im Landkreis über höhere Einkommen als jene in der Stadt. Dieser Umstand ist vor allem auf die oben bereits erwähnte größere durchschnittliche Haushaltsgröße im Umland zurückzuführen. Hier gehen oftmals mehrere Familienmitglieder einer Erwerbstätigkeit nach, was in höheren Haushaltseinkommen resultieren kann. Hinzu kommt, dass der hohe Anteil an Studierenden in Regensburg – mit überwiegend moderatem Budget – sich dämpfend auf das durchschnittliche Haushaltseinkommen in der Stadt auswirkt.

**Knapp 10 % der Einwohner sind mit einem Nebenwohnsitz in Regensburg gemeldet**

Zum letzten Stichtag (2018) betrug der Anteil der Einwohner mit Nebenwohnsitz in Regensburg 9,9 %. Das daraus erwachsende Marktsegment ist somit für die weitere Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes von hoher Bedeutung. Dies ist



maßgeblich auf zwei Faktoren zurückzuführen: Zum einen ist Regensburg eine klassische Studierendenstadt – etwa jeder fünfte Einwohner ist immatrikuliert (ca. 32.000 Studierende im WS 2018/2019). Viele Studierende melden sich daher nur mit dem Nebenwohnsitz am Studienort an. Zum anderen erhebt Regensburg keine Zweitwohnsitzsteuer – weshalb auch weiterhin keine Notwendigkeit besteht, sich mit einem Erstwohnsitz in der Stadt anzumelden.

**Studierende und Studienanfänger in Regensburg**

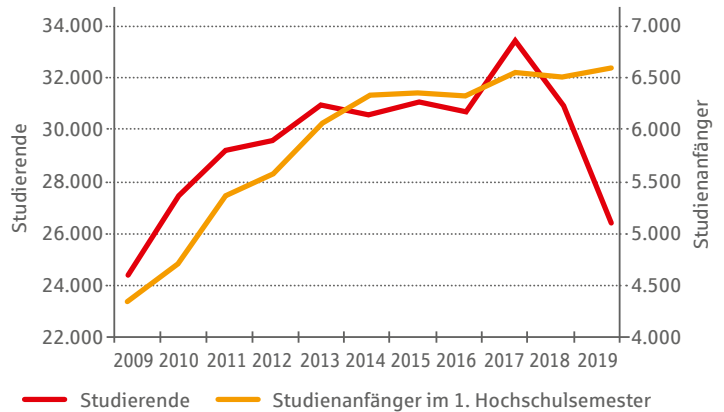


Abbildung 18: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2019

Zwischen den Wintersemestern 2009 und 2019 ist die Zahl der Studierenden in Regensburg insgesamt um rund 38 % gestiegen; ausgehend von rund 23.500 Studierenden 2009 auf zuletzt rund 32.400. Der gute Ruf der Universität bzw. Hochschulen mit einem breiten Angebot an Studiengängen sowie die insgesamt hohe Lebensqualität sind zentrale Gründe für die hohen Studentenzahlen. Faktoren für diesen starken Studentenanstieg sind jedoch auch der doppelte Abiturjahrgang in Bayern im Jahr 2011, die Aussetzung der Wehrpflicht sowie allgemeine gesellschaftliche Veränderungen, welche eine höhere Studierneigung in fast allen Schichten mit sich brachten. Dieser Trend flacht langsam ab, was sich in sinkenden Zahlen der Studienanfänger in den letzten zwei Jahren widerspiegelt.

Die studentische Wohnraumversorgung ist mittlerweile als gespalten zu betrachten. Einerseits sind teure Studentenwohnungen von privaten Anbietern zur Genüge verfügbar. Andererseits ist erschwinglicher Wohnraum für Studierende dagegen mehr als knapp, u. a. auch, weil einige Gebäude in der Otto-Hahn-Straße sowie das Wohnheim am Ernst-Reuter-Platz abgerissen wurden. Ein Ersatz hierfür wurde bisher noch nicht geschaffen. Die Universität organisiert daher zu Beginn der Wintersemester regelmäßig eine Schlafplatzbörse. Bezahlbarer Wohnraum ist somit auch für diese Nachfragegruppe ein wichtiges Anliegen.

Die in der Vergangenheit sehr dynamisch gestiegenen Studierendenzahlen beginnen langsam abzuflachen. Dies wird den allgemeinen Druck und Nachfrageüberhänge auf den studentischen Wohnungsmarkt mittelfristig reduzieren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich die sozioökonomischen und soziodemografischen Basisdaten von Regensburg und dem Umland weiterhin positiv entwickelt haben. Sowohl Bevölkerung als auch Haushaltszahlen wachsen weiter, was u. a. auch auf die hohe Lebensqualität in der Region Regensburg zurückzuführen ist. Auch wenn die Corona-Pandemie den Exportstandort Regensburg härter getroffen hat als andere Regionen, werden die Beschäftigtenzahlen künftig weiter steigen, wenn auch in abgeschwächter Form.

## 4.2 Ökonomische Rahmenbedingungen

### *Starker Wirtschaftsstandort – Export- und Automotivebranche mit ungewissem Ausblick*

Innerhalb des Freistaats Bayern zählt die Region Regensburg nach wie vor zu den attraktivsten Wirtschafts- und Bildungsstandorten. Regensburg konnte durch die Ansiedelung von Großunternehmen das bereits bestehende Image als leistungsstarker Wirtschaftsstandort immer weiter festigen. Die anhaltend hohen Einpendlerzahlen der letzten Jahre haben darüber hinaus zur positiven Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region Regensburg beigetragen, da gerade bei Pendlern oft ein zumindest latentes Interesse besteht, näher am Arbeitsplatz zu wohnen, um Fahrtkosten und -zeiten zu reduzieren. Eine weitere Stärkung erfuhr der Wirtschaftsstandort mit der Gründung der Universität 1962 und der OTH Regensburg 1971. Beide Hochschulen erfuhren einen stetigen Ausbau und sorgten für weiteres Wachstum.

Auch weitere positive Standortfaktoren unterstützen die wirtschaftliche Stellung der Region. Hierzu gehören neben den exzellenten Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A 3 und A 93 vor allem auch die gute Erreichbarkeit der Nachbarländer Österreich, Tschechien und Slowakei. Ein weiterer Pluspunkt ist die Lage an der Bundeswasserstraße Donau und dem umschlagstärksten Binnenhafen Bayerns. Auch der Tourismus ist ein wirtschaftliches Standbein der Region. Darüber hinaus ist die Stadt Regensburg auch Sitz der Bezirksregierung Oberpfalz und des Landkreises Regensburg.

Die Leitunternehmen der Region stammen insbesondere aus den Branchen Automotive und deren Zulieferbetriebe, Elektrotechnik, Mikroelektronik sowie Maschinenbau. Die größten Arbeitgeber waren auch 2019 die BMW AG (rund 9.000 Mitarbeiter), die Continental AG (rund 8.000 Mitarbeiter) sowie die Universität (inkl. Universitätsklinikum ca. 4.400 Beschäftigte). Vor der Corona-Krise planten einige Unternehmen eine Ausweitung des Engagements in der Region: Der Zulieferer Continental plante ab 2020 beispielsweise den Börsengang seiner Antriebssparte Vitesco (vormals Powertrain). Dieser wurde inzwischen aufgrund der Corona-Krise abgesagt.

### Leitunternehmen und wichtige Arbeitgeber am Wirtschaftsstandort Regensburg

ANDRITZ Fiedler GmbH	Verarbeitendes Gewerbe (300 Mitarbeiter in Regensburg; 25.000 Mitarbeiter weltweit)
AVL Software and Functions GmbH	Automotive (600 Mitarbeiter in Regensburg; 10.400 Mitarbeiter weltweit)
Bayernwerk AG	Verteilnetzbetreiber (3.000 Mitarbeiter deutschlandweit)
BMW AG	Automotive (9.000 Mitarbeiter in Regensburg)
Bosch Siemens Hausgeräte GmbH	Hausgeräte (400 Mitarbeiter in Regensburg)
Continental AG	Automotive (8.300 Mitarbeiter in Regensburg; 227.000 Mitarbeiter weltweit)
Dallmeier Electronic GmbH & Co. KG	Video-Informationstechnologie (250 Mitarbeiter in Regensburg)
Infineon Technologies AG	Halbleiter (2.500 Mitarbeiter in Regensburg)
Krones AG	Maschinenbau (16.000 Mitarbeiter weltweit)
Maschinenfabrik Reinhausen GmbH	Energie (2.800 Mitarbeiter weltweit)
Osram Opto Semiconductors GmbH	Halbleiter/IT-Security (2.200 Mitarbeiter in Regensburg)
Siemens AG	Elektrotechnik (1.500 Mitarbeiter in Regensburg; 87.000 Mitarbeiter weltweit)
Webasto AG	Automotive (115 Mitarbeiter in Regensburg; 13.500 Mitarbeiter weltweit)

Abbildung 19: Leitunternehmen/wichtige Arbeitgeber in Stadt und Landkreis Regensburg

Quelle: Wirtschaftsförderung der Stadt Regensburg

Der Wirtschaftsraum Regensburg profitierte mit seinen überregional tätigen und exportlastigen Unternehmen in den vergangenen zehn Jahren massiv vom allgemeinen wirtschaftlichen Aufschwung. Somit war der Automobilsektor eine der größten Stützen für die Region. Während der letzten rezessiven Wirtschaftsphase 2007/2008 hat sich die Krisenanfälligkeit der Region bereits offenbart, die jedoch in den Folgejahren durch den Aufbau von innovativen Clusterstrategien der bayerischen Staatsregierung nachhaltig positiv beeinflusst worden ist. Die Einbindung der Region Regensburg in diese innovativen Cluster schwächt auch in der aktuell herausfordernden Wirtschaftsphase den Strukturwandel in der Automobilindustrie zumindest vor Ort ab.

Regensburg hat bereits im Jahr 1996 damit begonnen, Kompetenzen in Wissenschaft und Wirtschaft in Bereichen aufzubauen, in denen die Stadt über den mittelfristigen Horizont hinaus wettbewerbsfähig bleiben will und damit neue Arbeitsplatzpotenziale für den Raum erschließen kann. In den folgenden Segmenten wurden und werden derartige Clusterstrukturen aufgebaut: Lebenswissenschaften, IT-Sicherheit, IT-Logistik, Sensorik, Mechatronik & Automation, Elektromobilität, Energie, Kultur- und Kreativwirtschaft sowie Gesundheitswirtschaft. Von besonderer Bedeutung ist der interdisziplinär ausgelegte IT-Logistikcluster, der ein Branchennetzwerk der Logistik- und Informations- und Kommunikationstechnikbranche abbildet. Schwerpunkte sind die Digitalisierung der Logistikbranche, Intralogistik und Industrie 4.0, da diese Teilbereiche durch den Megatrend Digitalisierung in der Wertschöpfungskette miteinander verbunden sind. Der IT-Logistikcluster beschäftigt sich mit Aufgabenstellungen der Logistik und Steuerung globaler Supply Chains, der internationalen Arbeitsteilung, der kundengerechten Bereitstellung von Waren und Gütern sowie der Planung und Steuerung von Produktionsprozessen bzw. Wertschöpfungsnetzwerken. Dabei ist die Logistik Teil internationaler Beschaffungsvorgänge und eng mit dem Mobilitätssektor verbunden, da die gleiche Verkehrsinfrastruktur benutzt wird. Somit lässt sich insgesamt festhalten, dass der Strukturwandel in der Automotivebranche nicht per se negative Folgen für den Standort haben muss, sondern (zumindest teilweise) von anderen Entwicklungen kompensiert wird.

### Wirtschaftsraum Regensburg vor Corona-Krise in sehr guter Verfassung

Ende 2019 arbeiten in der gesamten Region Regensburg rund 174.900 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, wovon 72 % der Beschäftigten auf die Stadt Regensburg und 28 % auf den Landkreis entfallen.



Im Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre verlief die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Regensburg durchgehend positiv, auch wenn seit 2018 eher eine Seitwärtsbewegung zu beobachten war. So sind derzeit rund 125.600 Personen in Regensburg sozialversicherungspflichtig beschäftigt, was einem Plus von 31 % gegenüber 2009 entspricht (+0,4 % gegenüber 2018). Im Landkreis fiel das Wachstum im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 38 % noch etwas stärker aus. Derzeit sind hier rund 49.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

Die im Rahmen der Corona-Krise neu errechnete Prognose geht bis 2024 von einer weiteren positiven, wenngleich etwas schwächeren Entwicklung von insgesamt rund plus 3,7 % für die Stadt Regensburg aus. Auch für den Landkreis wird ein positiver Entwicklungsverlauf in Bezug auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten prognostiziert. Bis 2024 soll die Zahl auf rund 52.700 ansteigen. Prozentual entspräche dies einem Plus von insgesamt rund 7 %.

### Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) und Arbeitslosenquote (ALQ)

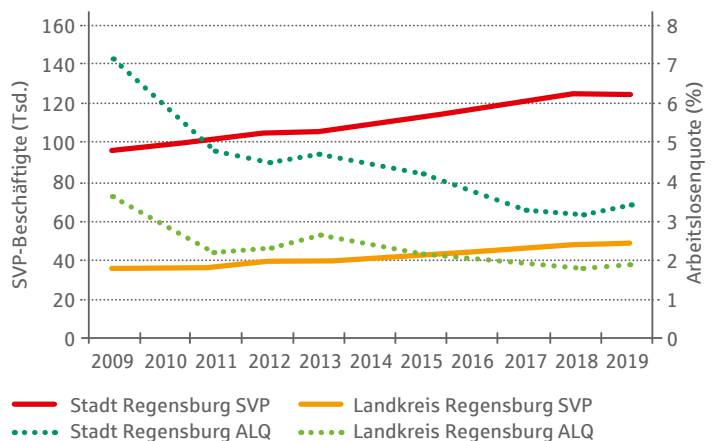


Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis

Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Arbeitsmarkt in Regensburg war in den vergangenen Jahren in einer sehr guten Verfassung. Dies hat unter anderem zu einem sukzessiven Abbau der Arbeitslosigkeit geführt. Während die Arbeitslosenquote in Regensburg im Dezember 2014 noch bei 4,4 % lag, betrug sie Ende 2019 nur noch 3,4 %. Im Vergleich dazu kam der Landkreis Regensburg Ende 2019 auf eine Arbeitslosenquote von 1,9 %, ausgehend von 2,4 % im Jahr 2014. Die wirtschaftliche Prosperität zusammen mit einer sehr guten Arbeitsmarktverfassung waren bisher die wesentlichen Treiber für die positive Beschäftigungsentwicklung in Regensburg und Umgebung. Jedoch waren schon vor Beginn der Corona-Pandemie Unternehmen wie der Autozulieferer Continental vom Konjunkturabschwung betroffen. Werkschließungen und Stellenabbau auf globaler Ebene wurden beschlossen. Das Werk in Regensburg mit 8.300 Beschäftigten war ebenfalls im Gespräch. Osram und Krones bauten bereits im Jahr 2019 Stellen ab.



## Exkurs: Corona-Pandemie 2020 – erste Auswirkungen auf die Region Regensburg (Stand Juni 2020)

Die Corona-Pandemie macht auch vor der Region Regensburg nicht Halt. Inzwischen sind die Auswirkungen spürbar und lassen sich beziffern. In Stadt und Landkreis Regensburg haben sich einige Indikatoren ins Negative gedreht. Im März 2020, also kurz nach dem flächendeckenden Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland, lag die Zahl der Arbeitslosen in Regensburg (Stadt) mit 3.175 etwa 1,4 % über dem Wert zum gleichen Zeitpunkt im Vorjahr. Nur einen Monat später, im April 2020, notierte die Zahl bereits bei 3.686 Personen (+22,9 % gegenüber April 2019). Die Arbeitslosenzahl in Regensburg (Stadt) hat somit binnen eines Monats um 16,1 % zugenommen. Bis Juni 2020 erfolgte dann ein weiterer Anstieg der Arbeitslosen auf 4.112, was einen Anstieg von 42,3 % gegenüber Juni 2019 darstellt.

Auch die Zahl der Unterbeschäftigten (ohne Kurzarbeit) hat zwischen März und Juni 2020 um rd. 560 Personen zugenommen und lag zuletzt bei 5.539, was einer prozentualen Zunahme von 11,2 % entspricht. Verglichen mit Juni 2019 ist dieser Wert um 17,1 % höher.

Die Zahl der neu gemeldeten freien Arbeitsstellen hat ebenfalls deutlich abgenommen. Während sie im März 2020 noch bei 519 lag, wurde im Juni 2020 nur noch ein Wert von 357 ausgewiesen (-46,9 % gegenüber Juni 2019).

Im Mai 2020 wurden in Regensburg (Stadt) 7.452 Personen von Unternehmen zur Kurzarbeit angezeigt, während es im April 2020 insgesamt 37.005 Personen waren. Im Vorjahr war zum gleichen

Zeitpunkt keine Anzeige zur Kurzarbeit bei der Bundesagentur für Arbeit eingegangen.

Im Landkreis Regensburg zeichnen sich sehr ähnliche Entwicklungen ab. Hier lag die Zahl der Arbeitslosen im April 2020 bei 2.715 (+31,2 % gegenüber April 2019), während im März 2020 2.516 Personen arbeitslos gemeldet waren. Bis Juni 2020 stieg die Zahl der Arbeitslosen weiter an auf 3.050 (+53 % gegenüber Juni 2019).

Die Zahl der Unterbeschäftigten (ohne Kurzarbeit) hat zwischen März 2020 und April 2020 um 3,0 % auf zuletzt 3.717 zugenommen (+18,3 % gegenüber April 2019). Bis Juni 2020 erfolgte ein weiterer Anstieg auf insgesamt 3.895. Auch die neu gemeldeten freien Arbeitsstellen im Landkreis erreichten mit 140 im Juni 2020 ein neues Tief (-53,3 % gegenüber Juni 2019). Im Mai 2020 wurden im Landkreis 11.590 Fälle von Kurzarbeit angezeigt, im Juni 2020 weitere 4.302.

Die langfristigen Folgen für die Region Regensburg und die Entwicklung vorgenannter Faktoren ist stark abhängig vom weiteren Verlauf der Pandemie, insbesondere auch der globalen Ausprägungen. Je nach Entwicklung der Infektionszahlen in Deutschland und den Entscheidungen der Politik ist ein vollumfängliches Hochfahren der Wirtschaft am Standort Regensburg kurzfristig möglich, sofern Hygiene- und Abstandsregelungen bei den Arbeitsprozessen eingehalten werden (können). Sofern dies geschieht, wird sich die Zahl der Arbeitslosen sowie die Zahl der Kurzarbeiter zügig abbauen lassen.

*Bis Q1/2020 zeigten alle Wirtschaftszweige in der Region Regensburg starkes Wachstum*

Wirtschaftssektor	Stadt Regensburg			Landkreis Regensburg		
	2019		Δ14-19	2019		Δ14-19
	Beschäftigte	Anteil	Entwicklung	Beschäftigte	Anteil	Entwicklung
Landwirtschaft	126	0,1 %	+14,8 %	542	1,1 %	+32,1 %
Verarbeitendes Gewerbe	36.796	29,3 %	+12,9 %	15.324	31,1 %	+17,5 %
Baugewerbe	2.637	2,1 %	+20,5 %	4.385	8,9 %	+17,5 %
Groß- und Einzelhandel	12.307	9,8 %	+6,1 %	7.145	14,5 %	+21,8 %
Hotel- und Gastgewerbe	3.767	3,0 %	+18,7 %	1.380	2,8 %	+34,5 %
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	9.921	7,9 %	+33,3 %	4.977	10,1 %	+15,5 %
Kredit- und Versicherungsgewerbe	2.637	2,1 %	-7,3 %	641	1,3 %	-21,9 %
Grundstücks-, Wohnungswesen, Dienstleistungen für Unternehmen	18.461	14,7 %	+10,3 %	5.519	11,2%	+44,7 %
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Organisationen	6.907	5,5 %	+19,1 %	1.577	3,2 %	+20,1 %
Bildungs- und Gesundheitswesen	27.628	22,0 %	+21,9 %	6.898	14,5 %	+20,1 %
Sonstige Beschäftigung	4.395	3,5 %	+3,0 %	887	1,8 %	-6,0 %
Gesamt	125.582		+14,8 %	49.274		+20,1 %

Abbildung 21: SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren  
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

Der beschäftigungsstärkste Wirtschaftszweig im Landkreis Regensburg ist wie in den Vorjahren das verarbeitende Gewerbe. 2019 lag der Anteil hier bei gut 31,1 % (inkl. Baugewerbe 40,0 %). Darauf folgten der Groß- und Einzelhandel sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen mit jeweils 14,5 %. Auch in der Stadt lag das verarbeitende Gewerbe mit einem Beschäftigtenanteil von 29,3 % an erster Stelle, gefolgt vom Bildungs- und Gesundheitswesen (22,0 %) sowie Dienstleistungen für Unternehmen (14,7 %). Auch dem Einzel- und Großhandel kam mit 9,8 % eine wesentliche Bedeutung zu.

Im Zeitraum von 2014 bis 2019 wurde der Beschäftigungsaufbau in Regensburg (Stadt) maßgeblich vom Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung (+33,3 %), dem Bildungs- und Gesundheitswesen (+21,9 %) sowie dem Baugewerbe (+20,5 %) generiert. Im Landkreis dominierten dagegen die unternehmensbezogenen Dienstleistungen (+44,7 %), das Hotel- und Gastgewerbe (+34,5 %) sowie die Landwirtschaft (+32,1 %). Sowohl in der Stadt als auch im Landkreis Regensburg konnten in allen Wirtschaftsabschnitten, bis auf das Kredit- und Versicherungsgewerbe, zwischen 2014 und 2019 Beschäftigungszuwächse generiert werden. Der Beschäftigungsaufbau der letzten Jahre in vielen Wirtschaftssektoren wirkte für wohnwirtschaftliche Marktsegmente insbesondere

auf der Nachfrageseite unterstützend. Die Corona-Pandemie greift nun die stärksten Wirtschaftssektoren der Region an.

*Regensburg – bedeutender Arbeitsstandort mit überregionaler Anziehungskraft*

**Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg**

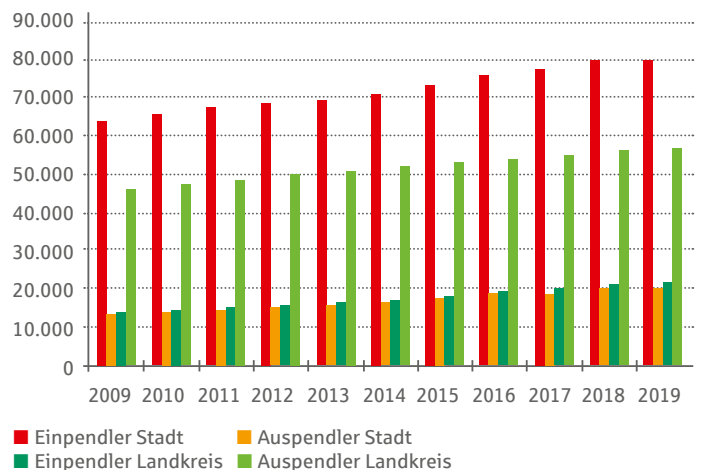


Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg 2019  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Der Einpendlerüberschuss ist in der Stadt Regensburg in den letzten Jahren stetig gewachsen. So standen zuletzt den rund 79.800 Einpendlern nur rund 19.800 Auspendler gegenüber, während der Landkreis rund 21.800 Einpendler und rund 56.700 Auspendler aufwies. Damit folgt der Landkreis auch aktuell der Entwicklung seit 1994. Das Pendlervolumen (Addition aus Ein- und Auspendlern) erhöhte sich in der Wohnungsmarkregion Regensburg seit 2009 um rund 30 %.

### **Tourismussektor – wirtschaftliches Zugpferd von Corona stark getroffen**

Deutschlandweit gilt Regensburg als besterhaltene mittelalterliche Großstadt. Das Zentrum der Stadt verfügt über ca. 1.500 denkmalgeschützte Gebäude, wovon 984 das Ensemble „Altstadt mit Stadtamhof“ bilden. Letzteres wurde 2006 von der UNESCO als Weltkulturerbe ausgezeichnet. Zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten der Stadt gehören u. a. die Steinerne Brücke, der Dom, das Alte Rathaus, die Kirche und das Schloss St. Emmeram, die Patriziertürme sowie die Porta Praetoria. Im Juni 2019 wurde zudem das Museum der Bayerischen Geschichte eröffnet, welches einen weiteren Besuchermagnet darstellt. Diese hohe Dichte an Sehenswürdigkeiten spiegelt sich auch in den kontinuierlich gestiegenen Tourismuskennziffern wider.

Zuletzt lag die Zahl der Übernachtungen (beinhaltet alle Betriebsarten inkl. Privatpensionen und private Ferienwohnungen) bei rund 1.100.400. Damit konnte ein neuer Höchststand erreicht werden. Dies sind rund 187.600 Übernachtungen bzw. rund 20,5 % mehr als noch im Jahr 2012. Die Bettenauslastung aller Beherbergungsbetriebe betrug 2018 rund 48,6 %. Damit lag die Stadt sowohl oberhalb des Bundesdurchschnitts (39,0 %) als auch des Landesdurchschnitts (41,2 %). Unter Berücksichtigung aller Betriebsarten lag die durchschnittliche Aufenthaltsdauer eines Gastes in Regensburg bei 1,8 Nächten.

Im Rahmen der Corona-Pandemie wurde der Tourismus, eines der wichtigsten wirtschaftlichen Standbeine der Region, stark getroffen. Zwischen dem 18.03.2020 und dem 30.05.2020 durften Übernachtungsbetriebe in Bayern Betten nur noch zu notwendigen, nicht jedoch zu touristischen Zwecken anbieten. Seit der Wiedereröffnung am 30.05.2020 gelten strenge Auflagen. Dieser Zeitraum macht sich auch in der Tourismusstatistik deutlich bemerkbar. Während im März, April und Mai 2019 noch Auslastungsquoten von 40,8 % (April 2019) bis 49,8 % (Mai 2019) erreicht wurden, lagen sie im gleichen Zeitraum 2020 zwischen 7,5 % (April 2020) und 18,4 % (März 2020). Die Gästeankünfte und -übernachtungen wiesen eine entsprechend katastrophale Entwicklung auf. Der gesamte Städtetourismus kam während des Shutdowns zum Erliegen. Eine Erholung in Regensburg hängt hier nicht nur von der Wiedereröffnung aller Beherbergungsbetriebe und der Sehenswürdigkeiten ab, sondern auch sehr stark vom Sicherheitsgefühl der Touristen aus dem In- und Ausland. Laut mehreren Umfragen tendieren

sehr viele Deutsche dazu, ihren Urlaub 2020 innerhalb der Landesgrenzen zu verbringen, da Angst besteht, bei einem Corona-Ausbruch im Zielgebiet nicht mehr zurückzukommen oder einer generell höheren Ansteckungsgefahr im (europäischen) Ausland ausgesetzt zu sein. Hiervon könnte Regensburg unter Umständen teilweise profitieren, allerdings wird der weitgehende Wegfall internationaler Gäste in 2020 schwerlich kompensiert werden können.

Auch der Tourismussektor trägt stark zur Prosperität der Wirtschaft insgesamt und des Immobilienmarktes im Besonderen bei. Ende 2019 bzw. Anfang 2020 wurden in Regensburg noch zwei Hotels fertiggestellt: ein Ibis-Hotel mit 135 Zimmern sowie ein Haus der Kette Novotel mit 124 Zimmern. Zwei weitere Hotels befinden sich in Bau: zum einen ein Hotel der Novum Gruppe (niu Sparrow Regensburg) mit 258 Zimmern, welches im dritten Quartal 2020 fertiggestellt werden soll, zum anderen ein Hotel der Hilton-Kette mit 131 Zimmern. Insofern wird in einer aufgrund der Sondersituation ohnehin schwierigen Lage die verfügbare Bettenkapazität noch weiter ausgeweitet.

### **Der seit 2008 kontinuierliche Anstieg des Bruttoinlandsprodukts pro Kopf kommt nun zum Erliegen**

#### **Bruttoinlandsprodukt (BIP)**

Das Bruttoinlandsprodukt umfasst den Wert aller innerhalb eines Wirtschaftsgebietes und während einer bestimmten Periode (i. d. R. ein Kalenderjahr) produzierten Waren und Dienstleistungen. Oft wird diese Wertschöpfung zur besseren Vergleichbarkeit auf die Einwohner bezogen und dann als BIP pro Kopf bezeichnet.

#### **Bruttoinlandsprodukt je Einwohner**

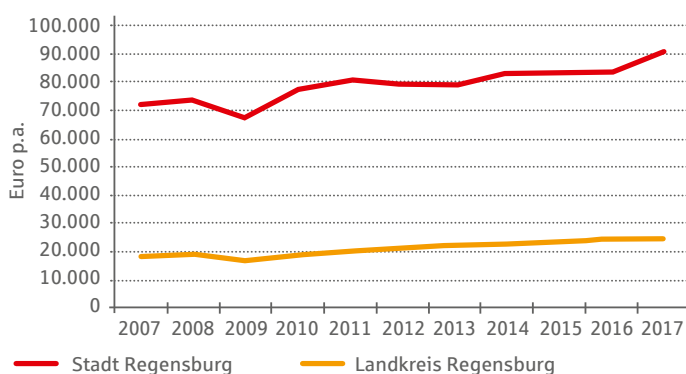


Abbildung 23: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg 2017

Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder

In der Vergangenheit ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) je Einwohner in Regensburg aufgrund der positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konstant gestiegen. Lediglich 2008/2009 legte das rasante Wachstum aufgrund der Auswirkungen der Finanzkrise eine Pause ein und war sogar leicht rückläufig. Zuletzt lag die Kennzahl bei rund 90.700 Euro p. a. pro Einwohner,

was einer Steigerung von 14,5 % gegenüber 2012 entspricht. Auch der Landkreis Regensburg verzeichnete im gleichen Zeitraum eine insgesamt positive Entwicklung. So lag hier das BIP je Einwohner zuletzt bei rund 25.000 p. a. (+18,3 % gegenüber 2012). Im aktuellen Umfeld wird erwartet, dass das BIP pro Kopf 2020 aufgrund der wirtschaftlichen Abkühlung und des Shutdowns rückläufig sein wird. Eine Erholung wird erst für 2021 erwartet.

Die Unterschiede zwischen Stadt und Land bei der Entwicklung sind vor allem auf die hohe, berufsbedingte Einpendlerzahl vom Landkreis in die Stadt Regensburg zurückzuführen. Die von den Einpendlern generierte Wertschöpfung wird der Stadt zugerechnet. Zudem leben im Landkreis, im Gegensatz zur Stadt, weniger Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahren. Zum Vergleich: Im Landkreis Regensburg sind 33,5 % der Bevölkerung noch nicht bzw. nicht mehr im erwerbsfähigen Alter. In der Stadt sind es nur 29,3 %. Diese tragen somit gar nicht, bzw. nur in sehr geringem Umfang zur Wertschöpfung bei.

**Bruttowertschöpfung in der Region Regensburg im Zeitraum 2009 bis zur Corona-Krise durchgehend steigend**

**Bruttowertschöpfung (BWS)**

Die Bruttowertschöpfung als Maß für die wirtschaftliche Leistung eines Wirtschaftsbereichs ergibt sich durch Abzug der bei der Produktion verbrauchten Vorleistungen (Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe, Halbfabrikate und Handelsware, Transportkosten, Mieten u. ä.) von der gesamten Gütererzeugung (Umsatz, Wert der Bestandsveränderung an eigenen Erzeugnissen und der selbsterstellten Anlagen) in einem Berichtsjahr. Die BWS ist eine Kennzahl der Entstehungsrechnung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Ein hoher Wert der BWS in der Region ist somit ein Indikator für wirtschaftliche Stärke.

**Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem**

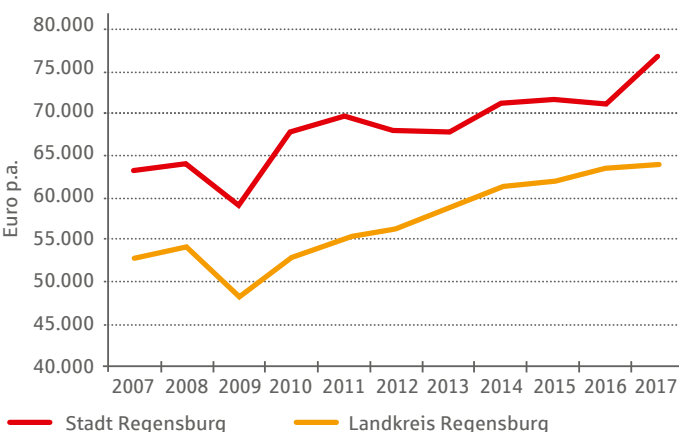


Abbildung 24: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg  
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder



Die Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem lag in der Stadt Regensburg zuletzt bei rund 76.900 Euro p. a. Der Landkreis kam auf einen Wert von rund 64.200 Euro p. a. Dies entspricht im Vergleich zum Jahr 2012 einer Zunahme von absolut rund 8.900 Euro in der Stadt Regensburg bzw. knapp über 7.800 Euro im Landkreis. Analog zum BIP gab es auch bei der Wertschöpfung aufgrund der Verwerfungen infolge der Finanzkrise einen deutlichen Einbruch. Eine ähnliche Entwicklung kann aufgrund des Shutdowns auch 2020 erwartet werden.

**4.3 Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen in den Stadtbezirken und ausgewählten Gemeinden**

**Heterogene Altersstruktur in Stadt und Landkreis mit klaren Implikationen für den Wohnungsbau**

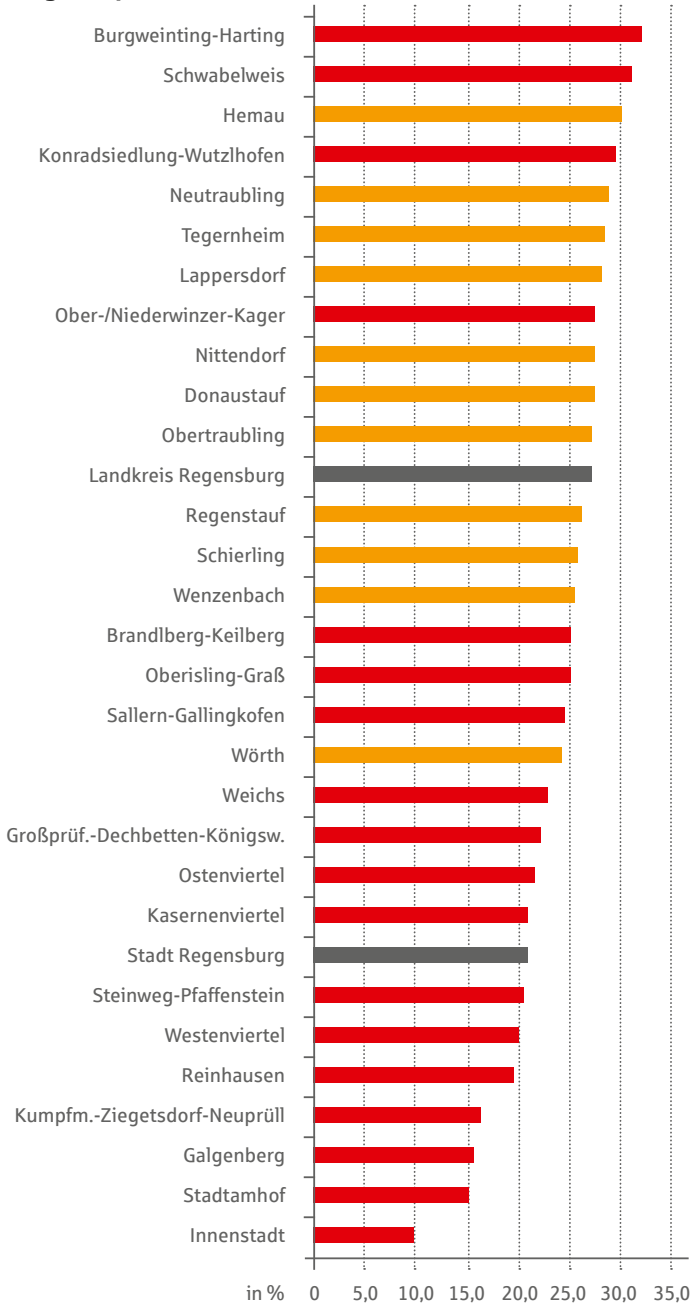
**Jugendquotient/Altenquotient**

Im Jugendquotienten wird die jüngere (noch nicht erwerbsfähige) Bevölkerung (bis 18 Jahre) auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) bezogen. Im Altenquotienten wird die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung (ab 65 Jahre) auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 bis 64 Jahre) bezogen.

Die Altersstruktur in den Stadtbezirken Regensburgs bzw. ausgewählten Gemeinden fällt wie auch in der Vorgängerstudie sehr heterogen aus. Sie wirkt sich unmittelbar auf die Wohnungsnachfrage und die erforderlichen Zuschnitte, Größen und Ausstattungsmerkmale aus. Während in den Gemeinden im Landkreis Regensburg mit einem überproportional hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen (Familien) vor allem Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser nachgefragt werden, zieht es junge Berufsstarter oder Studenten vor allem in die (Innen-) Stadt, vornehmlich in zentrale Wohnlagen. Der urbane Lebensstil spielt für diese Personengruppen eine entscheidende Rolle.



**Jugendquotient**



**Altenquotient**

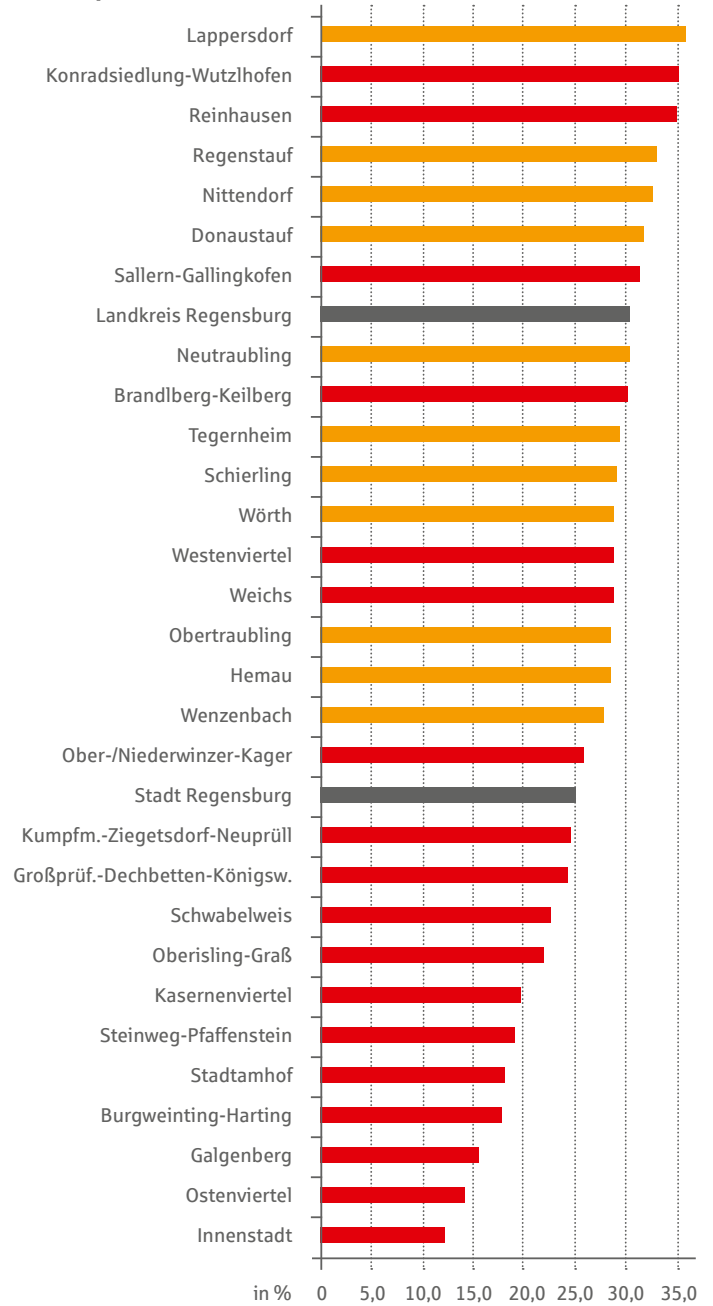


Abbildung 25: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2018

Hinweis: gelb: Gemeinden im Landkreis; rot: Stadtbezirke; grau: Landkreis und Stadt gesamt

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Abbildung 26: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2018

Hinweis: gelb: Gemeinden im Landkreis; rot: Stadtbezirke; grau: Stadt und Landkreis gesamt

Quelle: Stadt Regensburg, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Der Jugendquotient reicht von einem Anteil in Höhe von 9,8 % in der Regensburger Innenstadt bis hin zu 32,3 % im Stadtbezirk Burgweinting-Harting. Gleichzeitig weist der Stadtbezirk Innenstadt mit 12,1 % auch den niedrigsten Altenquotient auf, während Lappersdorf mit 36,3 % den höchsten aufweist. Im Vergleich mit den letzten Jahren bzw. der Vorjahresstudie sind die Veränderungen hier nur marginal. Regensburgs Randbezirke weisen nach wie vor einen vergleichsweise hohen Jugendquotient auf. Dies ist auf die verstärkte Neubautätigkeit im Eigenheimsegment zurückzuführen.

**Der größte Anteil der Einpersonenhaushalte befindet sich im Bezirk Innenstadt**

Die Einpersonenhaushalte befinden sich in Regensburg vor allem in der Innenstadt beziehungsweise in innenstadtnahen Stadtbezirken, während Familien die Umlandstandorte vorziehen. Der Stadtbezirk Innenstadt ist im Hinblick auf den Anteil der Einpersonenhaushalte absoluter Spitzenreiter in Regensburg. 71 % aller Haushalte sind hier Singlehaushalte. Auch in den Bezirken Stadtamhof (66 %), Galgenberg (61 %), Kaser-

nenviertel (60 %) und Ostenviertel (59 %) ist der Anteil der Singlehaushalte sehr hoch.

Stadtbezirke mit einem überdurchschnittlichen Anteil von (Ehe-)Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden sind Burgweinting-Harting, Brandlberg-Keilberg, Schwabelweis, Konradsiedlung-Wutzlhofen oder Sallern-Gallingkofen. Diese Bezirke können folglich als „familiäre“ Stadtbezirke bezeichnet werden. (Ehe-)Paare ohne Kinder sind insbesondere in Brandlberg-Keilberg (37 %), Burgweinting (32 %), Sallern-Gallingkofen (31 %) und Konradsiedlung-Wutzlhofen (30 %) vertreten. Diese räumliche Verteilung der unterschiedlichen Haushaltstypen ist wesentlich für die in den einzelnen Gebieten nachgefragten Wohnungsgrößen und -typen sowie deren Ausstattung und Konfiguration. Folglich werden in Stadtbezirken wie Innenstadt oder Stadtamhof gut geschnittene (evtl. sogar möblierte) Wohnungen für Einpersonenhaushalte auf eine hohe Nachfrage treffen. Die Wohnungsnachfrage in den dezentraleren Stadtbezirken weist dagegen insgesamt zwar eine heterogenere Struktur auf, der Fokus liegt jedoch in jedem Fall auf größeren Wohnungen.

Der direkte Vergleich zwischen Stadt und Landkreis Regensburg zeigt, dass in allen betrachteten Kommunen des Landkreises Regensburg der Anteil von Haushalten mit mindestens einem Kind zwischen 32,8 % (Regenstauf) und 41,2 % (Hemau) liegt, während in der Stadt Regensburg lediglich in 14,4 % der Haushalte ein oder mehrere Kinder leben. Haushalte mit Kindern zieht es demnach in der Wohnungsmarktre-gion Regensburg schwerpunktmäßig ins Umland.

Demgegenüber weist die Stadt Regensburg einen deutlich höheren Anteil an Einpersonenhaushalten auf. Dieser liegt bei 55,6 %, während der Anteil an Singlehaushalten im Landkreis lediglich einen Anteil von 34,5 % erreicht. Somit bevorzugen Ein- und Zweipersonenhaushalte im Gegensatz zu Mehrperso-nenhaushalten mit Kindern vor allem urbane Standorte.

Es lässt sich zudem erkennen, dass die Haushaltsstruktur inner-halb der betrachteten Kommunen wesentlich gleichförmiger ist, verglichen mit der eher heterogenen Struktur zwischen den Stadtbezirken.

### Haushaltsstruktur auf Stadtbezirksebene

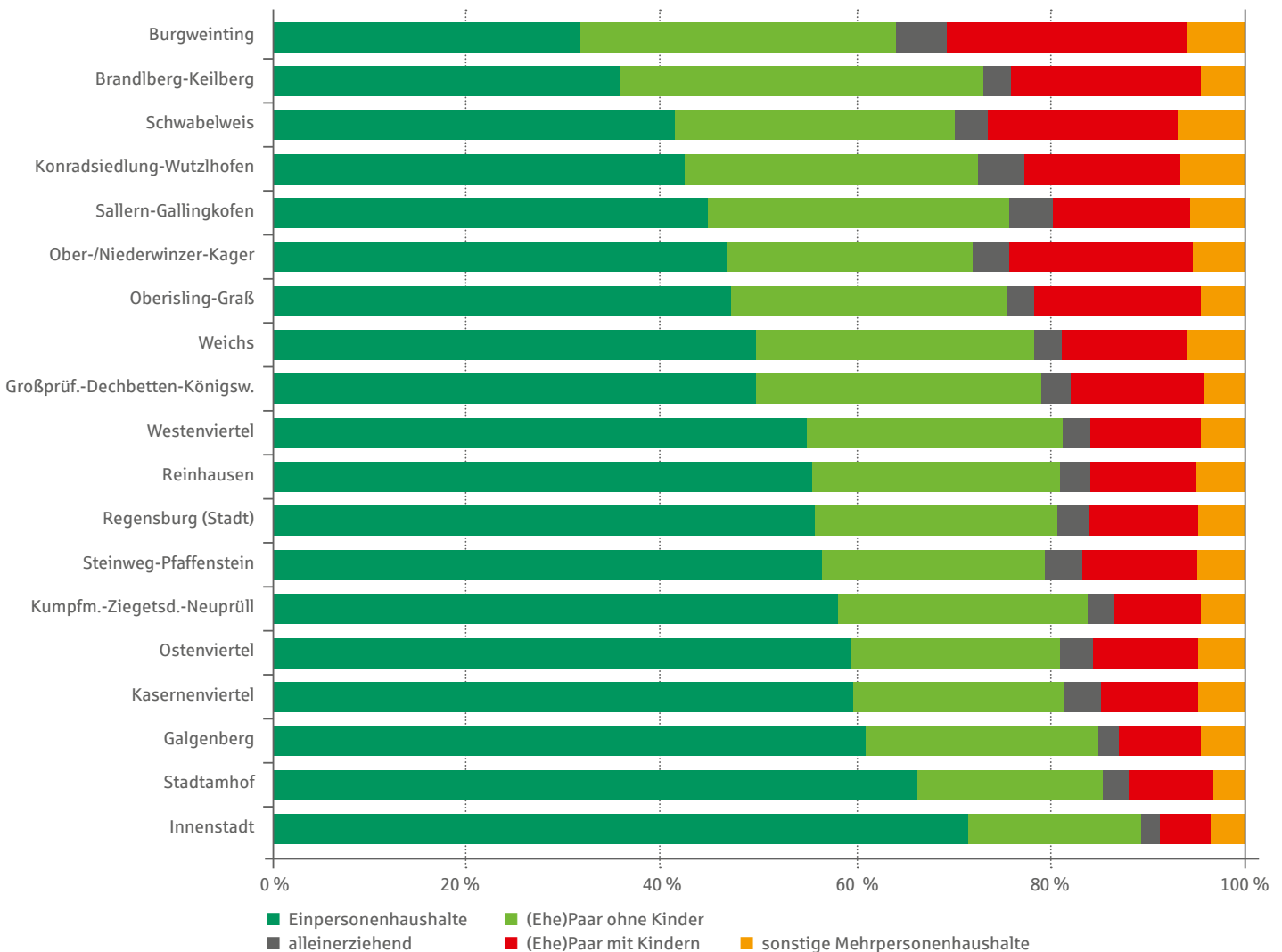


Abbildung 27: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2018  
Quelle: Stadt Regensburg

### Haushaltsstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen

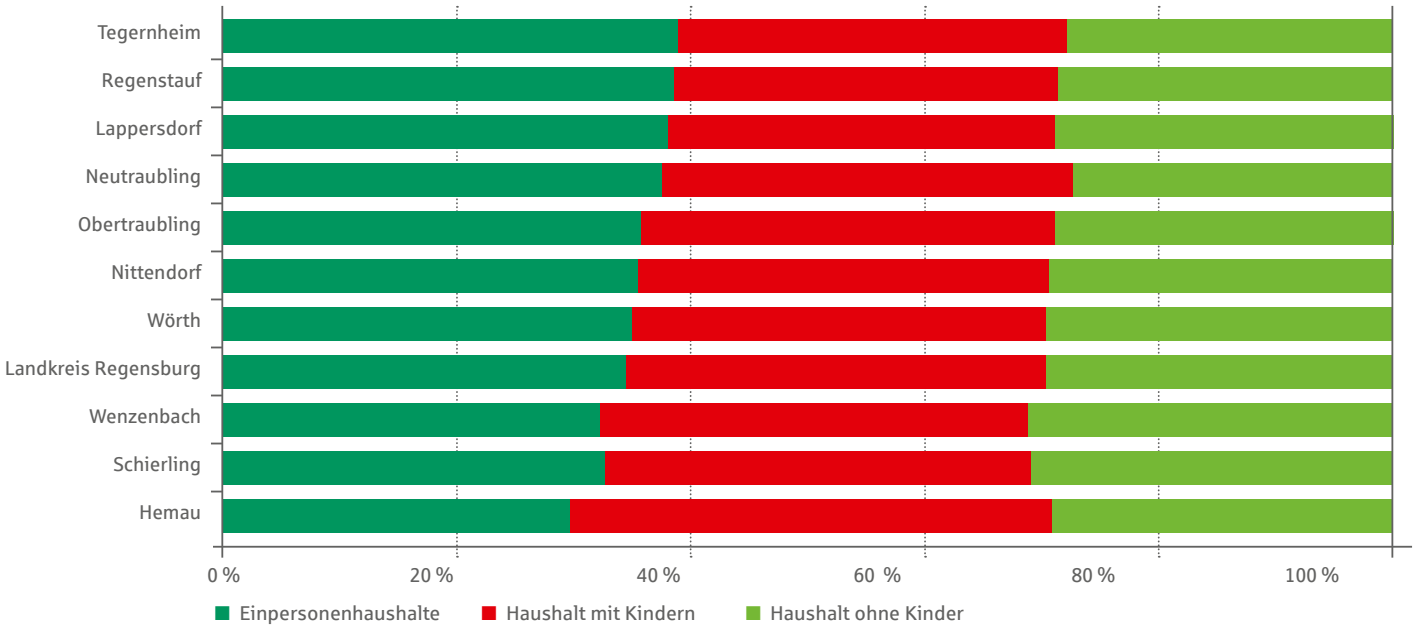
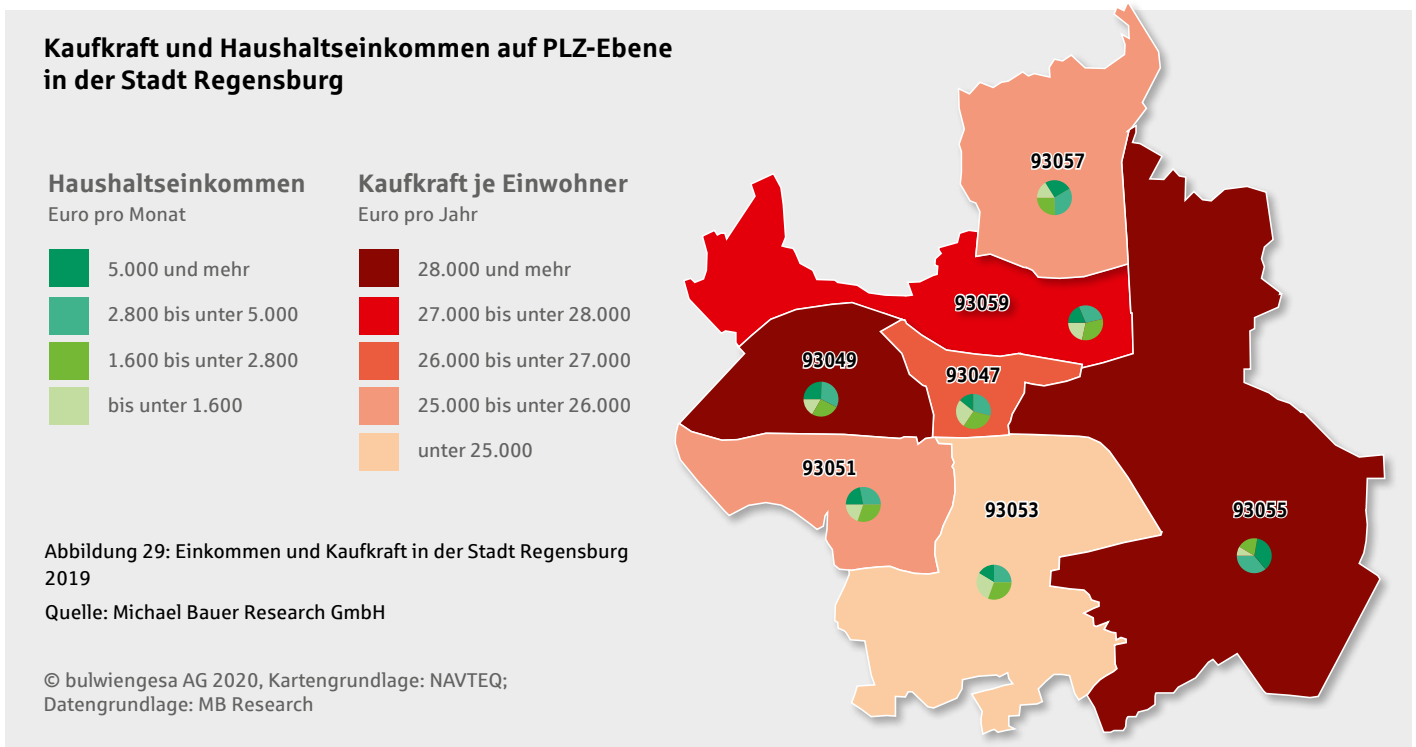


Abbildung 28: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2019  
 Quelle: Michael Bauer Research GmbH

### Höchste Kaufkraft vor allem im Regensburger Westen und Osten erkennbar



Wie schon in den Vorgängerstudien lassen sich zwischen den einzelnen Postleitzahlgebieten teilweise deutliche Unterschiede im Hinblick auf die einwohnerbezogene Kaufkraft feststellen. 2019 wurden die höchsten Kaufkraftwerte erneut im westlich gelegenen PLZ-Gebiet 93049 und im östlich gelegenen PLZ-Gebiet 93055 erreicht. Den Bewohnern standen hier rund 28.400 Euro pro Person (93055) bzw. rund 28.200 Euro pro Person (93049) pro Jahr zur Verfügung.

Das untere Ende bildete der PLZ-Bereich 93053, welcher die Stadtbezirke Galgenberg, Kasernenviertel und Oberisling-Graß-Leoprechting umfasst.

Hier standen den Einwohnern rund 23.700 Euro pro Jahr zur Verfügung. Nicht zuletzt aufgrund der studentischen Prägung Regensburgs fanden sich auch im Innenstadtbereich viele Haushalte mit niedrigen Einkommen.

### Einkommensstruktur in ausgewählten Landkreiskommunen

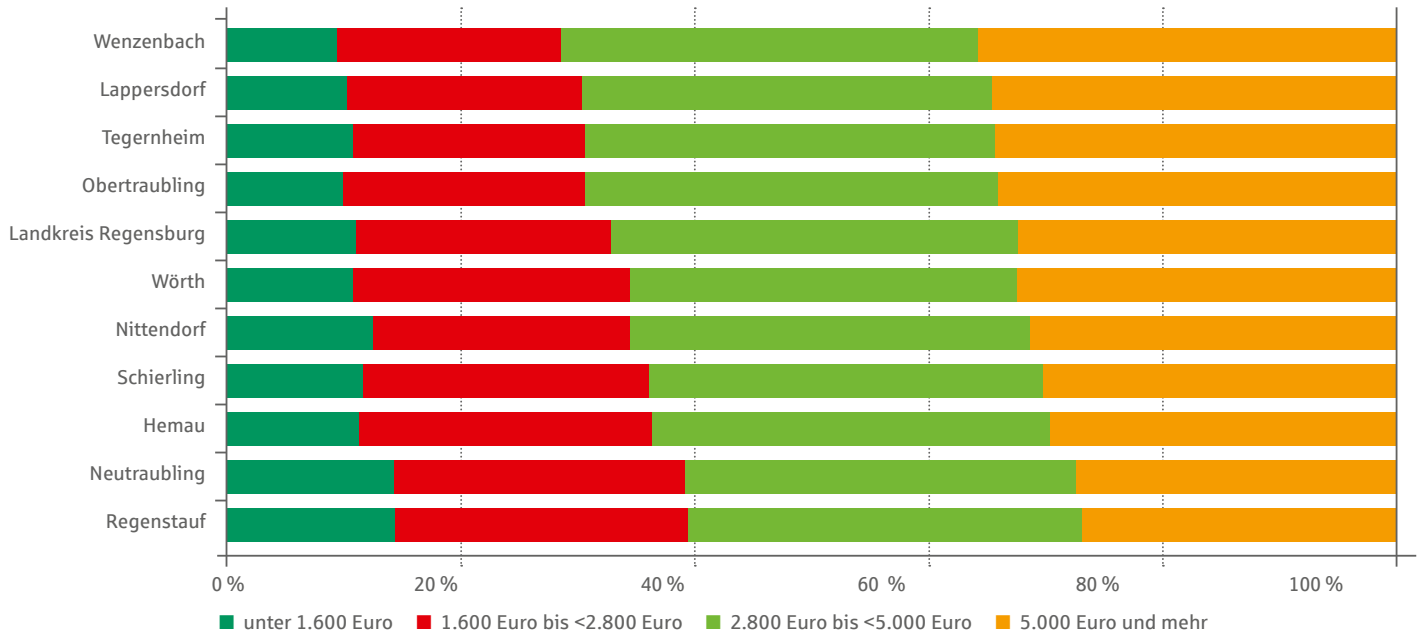


Abbildung 30: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2019

Quelle: Michael Bauer Research GmbH

Im Landkreis Regensburg verfügen derzeit rund 67 % der Haushalte über ein monatliches Einkommen von 2.800 Euro und mehr (Regensburg Stadt: rund 54 %). Rund 32 % der Haushalte können sogar ein monatliches Einkommen von 5.000 Euro und mehr aufweisen (Regensburg Stadt: rund 22 %).

Ein Vergleich ausgewählter Kommunen des Landkreises zeigt, dass die Spitzenreiter 2019 hier Wenzenbach, Lappersdorf, Tegernheim und Obertraubling waren. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von mindestens 5.000 Euro

war hier im Vergleich zu den anderen Gemeinden stärker vertreten. Im Hinblick auf die Spitzeneinkommensklasse bildeten Neutraubling und Regenstauf das Schlusslicht.

Die einwohnerbezogene Kaufkraft weist eine relativ große Spanne auf und reicht von rund 22.400 Euro p. a. in Hemau bis hin zu rund 27.600 Euro p. a. in Tegernheim. Eine stark unterschiedliche Kaufkraft und divergierende verfügbare Einkommen bedingen auch große Unterschiede bei der Zahlungsbereitschaft und Leistungsgrenzen für Nachfrager auf den jeweiligen Wohnungsmärkten.





## 5. Entwicklung nachhaltiger Finanzsysteme

Autoren: Prof. Dr. Sven Bienert, Chiara Künzle MScRE

**Im Rahmen der Immobilienveranlagung kommt mittlerweile kaum eine Entscheidung ohne die Beachtung des Kriteriums „Nachhaltigkeitsorientierung“ aus. Bis Ende 2030 streben sogar mehr als 70 % der in einer Studie befragten Investmentmanager eine vollständig nachhaltige Ausrichtung ihrer Portfolios an.<sup>4</sup> Eine genaue Definition von Nachhaltigkeit im Kontext von Immobilieninvestments fiel jedoch bis zuletzt schwer. Der neue EU-Aktionsplan Sustainable Finance und die damit verbundene EU-Taxonomie versuchen hier Abhilfe zu schaffen.**

Seit mehreren Jahren ist der Begriff „ESG – Environmental, Social and Governance“ fester Bestandteil der Diskussion. Damit verbunden werden eine Reihe von Standards und Kriterien für Investoren und andere Interessensgruppen zur Bewertung der Umwelt-, Sozial- und Governance-Performance einer Anlage.

Im Folgenden geben wir Ihnen einen Einblick in den aktuellen Stand der Umsetzung von ESG-Kriterien am deutschen bzw. europäischen Investmentmarkt.

### Nachhaltigkeit des Finanzsystems als Basis für eine grüne Wirtschaft

Die EU-Kommission hat in den letzten Jahren einige Verordnungen und Richtlinien in die Wege geleitet, um die Nachhaltigkeitsorientierung der Gesellschaft zu verstärken. Diese haben auch die Bau- und Immobilienwirtschaft beeinflusst. Zu nennen ist insbesondere die Richtlinie EPBD<sup>5</sup>, die in Deutschland als Energieeffizienzrichtlinie (EnEV) und Gebäudeenergiegesetz (GEG)<sup>6</sup> umgesetzt wurde. Dagegen wurde der

4 Vgl. Ennulat, M. (2020).

5 Vgl. Europäische Kommission (2014).

6 Vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2013).

Nachhaltigkeitsgedanke bisher weniger im Bereich der (Immobilien-)Finanzierung oder Immobilienveranlagung diskutiert. Im März 2018 veröffentlichte die EU-Kommission schließlich den Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums (engl.: Action Plan on Financing Sustainable Growth)<sup>7</sup>. Darin sind neben der Finanzierung auch sämtliche Formen von Anlageprodukten sowie Investitionen und die geplanten konkreten Schritte zur Erreichung einer verstärkten Nachhaltigkeitsorientierung detailliert beschrieben.<sup>8</sup>

Um die Klimaziele der EU zu erreichen, war diese Entwicklung sachlogisch notwendig und richtig. Im Mittelpunkt der weltweiten Klimaziele (vgl. das Pariser Klimaschutzabkommen und die Sustainable Development Goals – SDG)<sup>9</sup> steht die Begrenzung der globalen Klimaerwärmung auf maximal 2° C im Vergleich zum vorindustriellen Niveau. Massive Investitionen zur Förderung eines nachhaltigen Umbaus der Wirtschaft sind zur Zielerreichung notwendig.<sup>10</sup> Dabei spielt der Finanzsektor eine entscheidende Rolle bei der Generierung und Lenkung der erforderlichen Investitionssummen. Insbesondere müssen auch Anreize zur Aktivierung von privatem Kapital geschaffen wer-

den. Dieses kann genutzt werden, um eine Kreislaufwirtschaft mit klimafreundlichen, langfristigen und kohlenstoffarmen Technologien und Anlageformen zu fördern. Genau in diesem Bereich ortete die EU-Kommission zu Recht ein Defizit: Zwar gab es auch bisher schon private Investitionen in nachhaltige und „grüne“ Produkte, aber der Anteil am gesamten Spektrum der Anlagen war noch zu gering, um die notwendige ökologische Wende zu vollziehen. Auch war klar, dass Subventionen oder Verbote/Gebote alleine ebenfalls nicht ausreichen werden.

Eine Finanzierung oder Investition kann als nachhaltig bezeichnet werden, wenn sie auf ökonomischer, ökologischer und sozialer Ebene überzeugt. Aus ökonomischer Sicht sollte für den Kapitalgeber ein langfristiger Wert bzw. eine Rendite generiert werden. Unter ökologischen Gesichtspunkten werden Projekte bzw. Objekte als vorteilhaft eingestuft, wenn sie ressourcenschonend und umweltfreundlich sind. Soziale Aspekte umfassen die Wertigkeit für die Gesellschaft insgesamt oder für Mitarbeiter.<sup>11</sup> Zur Bemessung dieser verschiedenen Zielstellungen bzw. Ansprüche wird neben der klassischen Rentabilität vermehrt auf die sogenannten ESG-Kriterien zurückgegriffen. Ziel ist es dabei insbesondere, eine starke „grüne“ Komponente in die nachhaltige Finanzierung oder Anlage zu integrieren, um Treibhausmissionen zu reduzieren und natürliche Res-

---

7 Vgl. Europäische Kommission (2018).

8 Vgl. ebd.

9 Vgl. United Nations (2016).

10 Vgl. ebd.

---

11 Vgl. Kullig, S. (2018).



sources zu schonen. Zentral ist dabei eine erhöhte Transparenz in Bezug auf die relevanten Kriterien, weil so Marktteilnehmer für klimarelevante Aspekte von Anlageprodukten verstärkt sensibilisiert werden.

## Aktionsplan der EU-Kommission: Financing Sustainable Growth

Der Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums der EU-Kommission richtet sich insbesondere an das europäische Parlament. Wesentlich ist jedoch, dass es sich dabei nicht um eine Verordnung oder Richtlinie handelt, sondern vielmehr um eine Anleitung zur Realisierung eines nachhaltigen Finanzsektors. Dabei wurden verschiedene Teilschritte mit Regulierungsvorschlägen ausgearbeitet. Aus diesen Regulierungsvorschlägen heraus sollen bestehende Verordnungen oder Richtlinien ergänzt bzw. neu geschaffen werden. Dieser Prozess wurde entsprechend weiter verfolgt und hat nunmehr laufend auch innerhalb der Mitgliedsländer – und somit auch in Deutschland – eine Weiterentwicklung der Regulierung zu Folge.

Aus dem Aktionsplan lassen sich drei Hauptziele ableiten:

- Eine Neuausrichtung der Kapitalflüsse hin zu nachhaltigeren Investitionen. Dabei sollen langfristiges Investorenverhalten, Investitionen in die Dekarbonisierung und Kreislaufwirtschaft gefördert, der Ressourcenverbrauch und Emissionen gesenkt und die Forderung nach unangemessen hohen kurzfristigen Renditen begrenzt werden.
- Die Bewältigung finanzieller Risiken aufgrund von Klimarisiken, Zerstörung der Umwelt und sozialen Herausforderungen. Dabei sollen die Finanzstabilität durch stärkere Berücksichtigung von Umwelt- und Klimarisiken verbessert, finanzielle Risiken durch Vermeidung von Fehlallokation reduziert, soziale Aspekte entlang der gesamten Lieferkette berücksichtigt und ein stärkerer Fokus auf Governance gelegt werden.
- Die Förderung von Transparenz und Langfristigkeit in finanziellen und wirtschaftlichen Aktivitäten. Dabei sollen die Vergleichbarkeit von Anlagen erhöht und Informationen über Nachhaltigkeitsorientierung zugänglich gemacht werden.

## Klimawandel muss Risikomanagement beeinflussen

Ein klarer Fokus der EU-Kommission liegt sicherlich auf den Gefahrenpotenzialen (vgl. zweites Ziel) des Klimawandels und der damit verbundenen Eingliederung in das Risikomanagement. In der Vergangenheit wurde durchgehend der potenzielle Mehrwert einer Immobilie durch nachhaltige Aspekte, wie eine Gebäudezertifizierung (DGNB, LEED, BREEAM) diskutiert. Jedoch ergeben sich neben den positiven Aspekten durch besonders gute Performance auch negative Implikationen für Immobilien. Gerade

Gefahrenpotenziale durch Klimarisiken können sich reduzierend auf den Immobilienwert auswirken. In verschiedenen wissenschaftlichen Arbeiten wie „ImmoRisk“<sup>12</sup> oder der Publikation „Extreme weather events and property values“<sup>13</sup> konnte nachgewiesen werden, dass Naturgefahren, wie beispielsweise Stürme, Hagel oder Starkregen am Objektstandort in Zukunft tendenziell ansteigen. Damit erhöhen sich auch die jährlich zu erwartenden Schäden der einzelnen Immobilien signifikant. Eine verstärkte Transparenz im Hinblick auf beispielsweise solche Naturgefahren könnte besonders gut beurteilte Anlagen positiv von vergleichbaren Objekten abheben.

## Zunehmende Transparenz ermöglicht bewusstere Kundenentscheidungen

Die Inhalte des Aktionsplans umfassen Handlungsempfehlungen, die sich in erster Linie explizit an institutionelle Anleger und Vermögensverwalter richten. Sie betreffen Aufsichtsvorschriften und Anforderungen an die Offenlegung von nicht-finanziellen Informationen. Der private Anleger bzw. Endkunde ist weiterhin in seiner Entscheidung frei, ob er nachhaltig investieren möchte oder eben nicht. Steigende Transparenz in Bezug auf die Nachhaltigkeitsorientierung eines Produktes kann jedoch hier bereits eine wichtige Verhaltensänderung der Konsumenten bewirken. Ein allseits bekanntes Beispiel ist die Energieeffizienzangabe auf Kühlchränken. Energetische Effizienz ist in diesem Zusammenhang mittlerweile ein klares Kaufsignal. Ähnliches Konsumentenverhalten lässt sich bei Energieeffizienzangaben zum Beispiel auf der Plattform Immobilienscout zunehmend auch bei Wohnungssuchenden beobachten.<sup>14</sup>

Einen ersten Informationszugang zu Nachhaltigkeitsbestrebungen von Wertpapierhäusern und Fondsgesellschaften bieten deren mittlerweile jährlich veröffentlichte Nachhaltigkeitsberichte. Beispielsweise bringt die DekaBank (Sparkassen-Finanzgruppe) Interessenten auf 62 Seiten ihre aktuellen (ESG-)Kennzahlen hinsichtlich ökonomischer, ökologischer und sozialer Unternehmensführung näher.<sup>15</sup> Auf Immobilienebene hat sich die Deka zum Ziel gesetzt, zunehmend Vereinbarungen von grünen Vertragsklauseln in Property-, Facility- und Mietverträgen (sog. Green Leases) zu treffen, Nebenkosten durch nachhaltige Bewirtschaftung und energetische Sanierungen zu reduzieren sowie ökologische und soziale Belange in den Prozess rund um das Immobilien- und Fondsmanagement zu verankern.<sup>16</sup> Auch ist bei den Immobilien-Fondsprodukten der Deka bereits für den überwiegenden Teil der Objekte eines der bekannten Nachhaltigkeitszertifikate (DGNB, LEED, BREEAM) verliehen worden, wodurch den Objekten im Vergleich zum Gesamtmarkt eine überdurchschnittliche Nachhaltigkeit attestiert wird.

12 Vgl. Hirsch, J., Braun, T., Bienert S. (2015).

13 Vgl. Bienert, S. (2014).

14 Vgl. Cajias, M., Piazzolo, D. (2013) // Cajias, M., Ertl, S. (2018).

15 Vgl. DekaBank (2020).

16 Vgl. Deka Immobilien (2020).



## Fazit und Ausblick

Bisher wurde im Bereich der Investition und Finanzierung nur unzureichend über Nachhaltigkeit diskutiert und über die Notwendigkeit von entsprechenden Regulierungen gesprochen. Die Dekarbonisierung der Wirtschaft bis 2050 und die damit einhergehenden Klimaziele der Europäischen Union zu erreichen, ist eine Herkulesaufgabe für unsere Gesellschaft. Jüngsten Veröffentlichungen ist zu entnehmen, dass Deutschland das Ziel der 40-prozentigen CO<sub>2</sub>-Reduktion dieses Jahr nicht erreichen wird. Derzeit wird lediglich von einer Reduktion in Höhe von 32 % gegenüber 1990 ausgegangen.<sup>17</sup>

Um den strukturellen Wandel hin zu einer klimafreundlichen Wirtschaft erfolgreich umzusetzen, muss auch der Finanzsektor einen höheren Beitrag leisten. Die EU-Kommission versucht, hier nicht nur durch neue Gebote und Verbote einzugreifen. Es wird vielmehr Transparenz geschaffen. Klimafreundliche und nachhaltige Veranlagung ist kein Altruismus. Studien zeigen deutlich, dass hierdurch auch die eigenen finanziellen Anlageziele langfristig unterstützt werden. So können durch die Integration von Nachhaltigkeitskriterien Verbesserungspotenziale beim Management langfristiger Gefahrenpotenziale, insbesondere Klimarisiken, sowie neue Wettbewerbsvorteile und -potenziale generiert werden.

### Quellen:

Bienert, S. (2014). *Extreme weather events and property values: Assessing new investment frameworks for the decades ahead*, London: Urban Land Institute.

Bundesministerium für Umwelt (2018), Naturschutz und nukleare Sicherheit, Klimaschutzbericht 2017, Zum Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 der Bundesregierung, Berlin.

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2013). *Energieeinsparverordnung*, URL: <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Gesetze/Energie/EnEV.html> (Zugriff: 28.07.2020).

Cajias, M., Ertl, S. (2018). Spatial effects and non-linearity in hedonic modeling: Will large data sets change our assumptions?, *Journal of Property Investment & Finance*, Vol. 36(1), S. 32–49.

Cajias, M., Piazzolo, D. (2013). Green Performs Better: Energy Efficiency and Financial Return on Buildings, *Journal of Corporate Real Estate*, Vol. 15(1), S.53–72.

DekaBank (2020). *Nachhaltigkeitsbericht 2019*, URL: [https://www.deka.de/site/dekade\\_deka-gruppe\\_site/get/documents\\_E1164115503/dekade/mediendepool\\_dekade/deka-gruppe/de/Dokumente/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsbericht\\_2019\\_DE.pdf](https://www.deka.de/site/dekade_deka-gruppe_site/get/documents_E1164115503/dekade/mediendepool_dekade/deka-gruppe/de/Dokumente/Nachhaltigkeit/Nachhaltigkeitsbericht_2019_DE.pdf) (Zugriff: 28.07.2020).

Deka Immobilien (2020). *Nachhaltigkeit im Fokus*, URL: <https://www.deka.de/immobilien/ueber-uns/nachhaltigkeit> (Zugriff: 28.07.2020)

Ennulat, M. (2020). Nachhaltigkeitsaspekte bei nicht börsennotierten Immobilieninvestments.

Europäische Kommission (2014). URL: [https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive\\_en](https://ec.europa.eu/energy/topics/energy-efficiency/energy-efficient-buildings/energy-performance-buildings-directive_en) (Zugriff: 28.07.2020).

Europäische Kommission (2018). *Aktionsplan: Finanzierung Nachhaltigen Wachstums* (Mitteilung der Kommission an das Europäische Parlament, den Europäischen Rat, den Rat, die Europäische Zentralbank, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen), Brüssel, den 8.3.2018 COM 097.

Hirsch, J., Braun, T., Bienert S. (2015). Assessment of climatic risks for real estate, *Property Management*, Vol. 33(5), S. 494–518.

Kullig, S. (2018). Pfandbriefbanken begrüßen Pläne für nachhaltiges Finanzwesen, in *Quarterly – der vierteljährliche Infobrief des vdp*, Q2.2018 Berlin 2018, S.4–6.

United Nations (2016). *Sustainable Development Goals*, URL: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/sustainable-development-goals/> (Zugriff: 28.07.2020).

<sup>17</sup> Vgl. Bundesministerium für Umwelt (2018)





GRÜSS G  
IM M

ARTS

NO PARKING

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

TRAFFIC LIGHT

# 6. Wohnimmobilienmarkt in Stadt und Landkreis Regensburg

## 6.1 Der Wohnimmobilienmarkt im Profil

*Städtisch und ländlich geprägter Wohnungsbestand weiter auf Wachstumspfad*

**Wohnungsbestand – Wohnung – Räume**

Das Statistische Bundesamt definiert Wohngebäude als Gebäude, die gemessen an der Gesamtnutzfläche mindestens zur Hälfte Wohnzwecken dienen.

Eine Wohnung ist die Gesamtheit von Räumen, die nach außen abgeschlossen zu Wohnzwecken bestimmt sind, in Wohn- oder Nichtwohngebäuden liegen und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

In einem Raum der Wohnung muss eine festinstallierte Kochgelegenheit (separate Küche oder Kochnische) vorhanden sein. Eine Wohnung hat zudem grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang, Wasserversorgung, Beheizbarkeit und Sanitäranlagen, die auch außerhalb der Wohnung liegen können.

Als Räume zählen alle Wohn- und Schlafräume mit 6 qm oder mehr Wohnfläche sowie alle Küchen.

### Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp

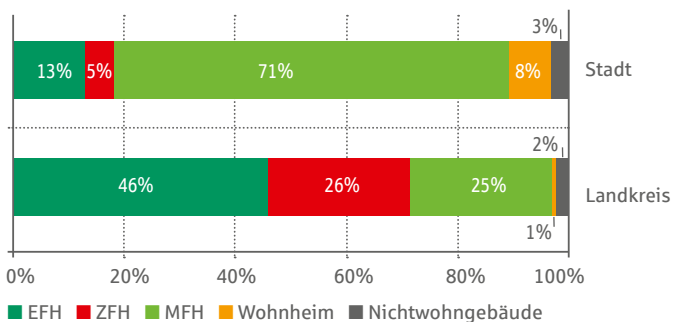


Abbildung 31: Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Fast drei Viertel aller Wohnungen in Regensburg befinden sich in Mehrfamilienhäusern, weitere 8 %, d. h. 7.092 Wohnungen in der von Studierenden geprägten Stadt, sind Wohnheimen zuzuordnen. Der Anteil der Wohnungen in Ein- oder Zweifamili-

enhäusern ist mit 18 % entsprechend gering. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden stieg zuletzt auf 89.949 (+3,7 % in den letzten drei Jahren), dazu kommen weitere 2.779 Wohnungen (-2,4 %) in sogenannten Nichtwohngebäuden.

Im ländlich geprägten Umland Regensburgs überwiegt mit knapp drei Vierteln des Bestands dagegen erwartungsgemäß der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier besteht nur ein Viertel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Im Bestand aller Wohngebäude zählte der Landkreis zuletzt insgesamt 86.594 Wohnungen und damit 3,6 % mehr als drei Jahre zuvor, zzgl. der 1.977 Wohnungen in Nichtwohngebäuden (+2,7 %).

Während in der Stadt die Dynamik leicht nachlässt, bedient der Landkreis die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Region mit steigenden Fertigstellungszahlen und entsprechend wachsendem Bestand.

### Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung

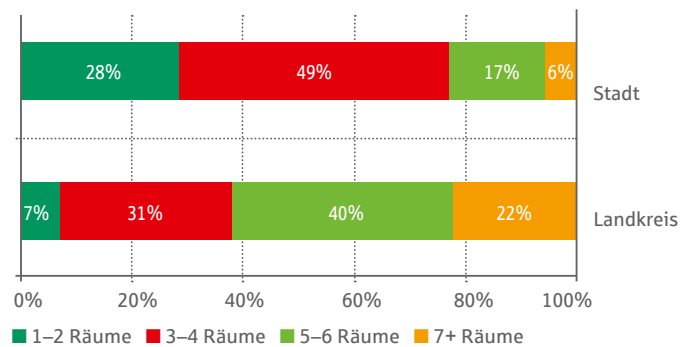


Abbildung 32: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 31.12.2019)

Natürlich ist der strukturelle Unterschied des Wohnungsbestands zwischen Stadt und Land auch in der Zahl der Räume pro Wohnung sichtbar. In Regensburg entfällt fast die Hälfte des Bestandes auf das Segment der Drei- bis Vierraumwohnungen; dabei zählt eine separate Küche als ein Raum. Des Weiteren entfallen 28 % der Einheiten auf das Segment der Ein- oder Zweiraumappartements. Im Landkreis Regensburg liegt der Schwerpunkt dagegen auf Wohneinheiten mit fünf oder mehr Räumen, die sich üblicherweise in freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppel- oder Reihenhäusern befinden.

Trotz zahlreicher Neubaufertigstellungen blieb die Wohnungsbestandsstruktur in den letzten Jahren sowohl in der Stadt als auch auf dem Land weitgehend unverändert.

**Bautätigkeit in der Stadt Regensburg zuletzt rückläufig, der Landkreis holt (weiter) auf**

**Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg**

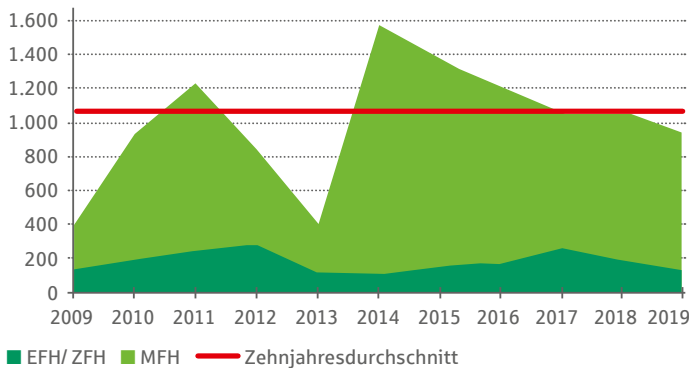


Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Die Bautätigkeit der letzten zehn Jahre verläuft speziell in der Stadt Regensburg sehr volatil. Im Durchschnitt werden hier jedes Jahr 1.069 Wohneinheiten fertiggestellt, davon erwartungsgemäß mit 83 % der überwiegende Anteil in Mehrfamilienhäusern. In den letzten drei Jahren verringerten sich die Neubaufertigstellungen um 22,6 % aufgrund der rückläufigen Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau sowie der gleichermaßen verringerten Bautätigkeit im Einfamilienhausbau. Derzeit liegen die fertiggestellten Wohnungen mit 941 Einheiten somit 12,0 % unter dem langjährigen Mittelwert. Aufgrund des aktuell hohen Genehmigungsüberhangs ist jedoch in den kommenden Jahren von steigenden Fertigstellungen auszugehen.

**Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg**

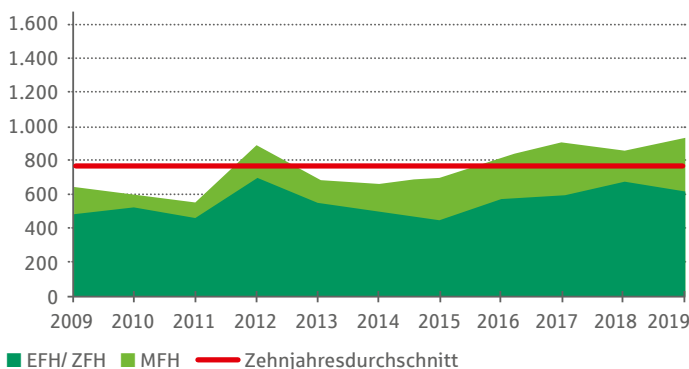


Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Im Landkreis Regensburg wurden in den letzten zehn Jahren im Schnitt 768 Wohneinheiten p. a. im Neubau fertiggestellt. Ein- und Zweifamilienhäuser sind dabei im Umland noch immer die beliebteste Wohnform. Auch wenn die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitiger Verteuerung der Baulandpreise in den letzten Jahren im Landkreis Regensburg zwischenzeitlich

(2015 bis 2017) zu einem Umdenken führte, indem sich der Anteil der Mehrfamilienhäuser erhöhte, waren im Mittel der letzten Dekade drei Viertel aller neu gebauten Wohneinheiten Einfamilienhäuser.

Während der letzten drei Jahre nahm die Bautätigkeit im Landkreis deutlich zu, was insbesondere auf die steigende Zahl der neu errichteten Geschosswohnungen zurückzuführen ist, während die Fertigstellungen von Einfamilienhäusern zuletzt leicht rückläufig waren. Entsprechend erhöht sich damit der Anteil des Geschosswohnungsbaus von 32 % auf aktuell 34 %. Die Zahl der Fertigstellungen liegt mit 939 Wohneinheiten 22,3 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.

**Weniger Fertigstellungen, aber hoher Genehmigungsüberhang in der Stadt**

**Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg**

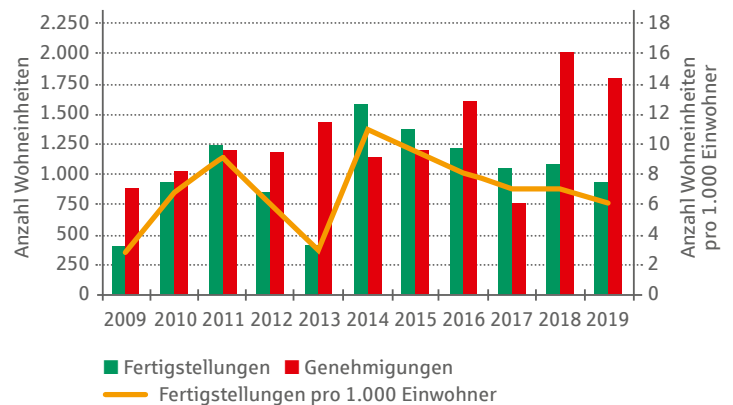


Abbildung 35: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

**Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg**

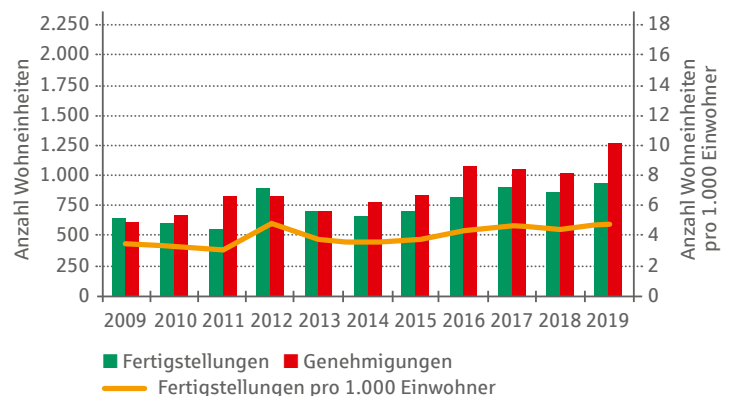


Abbildung 36: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Nicht nur bei einer absoluten Betrachtung, sondern auch pro Einwohner ist der Wohnungsbau in der Stadt dennoch weiterhin deutlich aktiver als auf dem Land. Während im Landkreis

durchschnittlich 4,1 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner p. a. im Zehnjahresmittel errichtet wurden, waren es mit 7,4 Einheiten pro 1.000 Einwohner in der Stadt deutlich mehr.

Im Einklang mit der Entwicklung in Regensburg sind auch im Umland aufgrund des dort ebenfalls bestehenden Genehmigungsüberhangs weiter ansteigende Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren zu erwarten.

Auch wenn nicht jede Genehmigung zwingend zu einer Realisierung führt, so zeigt der historische Vergleich dennoch klar, dass sich im Nachgang zu massiven Genehmigungsüberhängen stets in den Folgejahren deutliche Steigerungen der Fertigstellungen ergaben. Dies ist auch in der aktuellen Situation zu erwarten. Im Gegensatz zum Gewerbebau werden aufgrund der Corona-Pandemie im Wohnbau weit weniger Projekte zurückgestellt, da die Nachfrage weiterhin vorhanden ist und der Markt somit eine Aufnahme der Objekte erwarten lässt. Auch sind weite Teile der projektierten Wohnungen oft schon vorverwertet und müssen somit nur noch errichtet und an ihre Käufer übergeben werden.

**Geschosswohnungsbau in der Region konzentriert sich in der Stadt, der Landkreis holt auf**

**Fertiggestellte Wohnungen nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg**

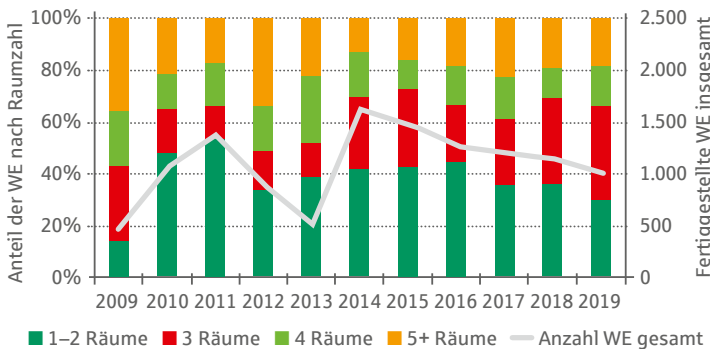


Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg. Wohneinheiten = WE  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

**Fertiggestellte Wohnungen nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg**

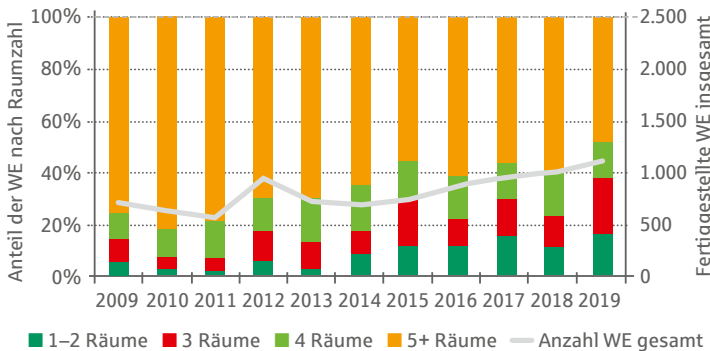


Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg. Wohneinheiten = WE  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Sowohl Wohnungsbestand als auch Bautätigkeit in Stadt und Landkreis Regensburg sind vollkommen unterschiedlich strukturiert. Die in den letzten zehn Jahren fertiggestellten Wohneinheiten in der Stadt Regensburg haben eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 80 qm. Im Landkreis beträgt die durchschnittliche Wohnfläche einer Wohneinheit aufgrund des überwiegenden Anteils von Ein- und Zweifamilienhäusern mehr als 130 qm – entsprechend hat auf dem Land der überwiegende Teil, d. h. durchschnittlich 63 % der fertiggestellten Wohneinheiten, mindestens fünf Räume. In der Stadt liegt dagegen der Anteil von Ein- bis Dreiraumwohnungen an den Fertigstellungen im Durchschnitt bei 65 %. Zuletzt ist jedoch erkennbar, dass der Anteil der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau im Landkreis steigt, was vor allem auf die steigende Nachfrage nach günstigen Alternativen an Wohnraum zurückzuführen ist. Der bereits in den Vorgängerberichten von den Autoren identifizierte Nachfragedruck weitet sich weiter von der Stadt auf das Land aus.

**Flächenverfügbarkeit pro Kopf in der Stadt stagnierte zuletzt weitgehend**

**Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich**

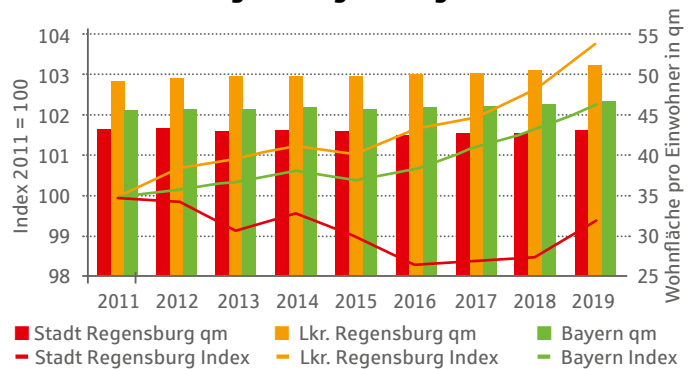


Abbildung 39: Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich

Hinweis: Statistische Abweichung vor 2011 aufgrund der Bevölkerungs- und Wohnungszählung Zensus 2011  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (31.12.2019)

Die allgemeine Flächenknappheit und Verteuerung von Wohnraum in den Großstädten zeigt sich auch in Regensburg deutlich. Seit 2011 ist hier die Flächenverfügbarkeit pro Kopf tendenziell rückläufig, auch wenn sie zuletzt um 0,4 qm in den letzten drei Jahren angestiegen ist. Damit stehen derzeit jedem Regensburger ca. 43,0 qm Wohnraum zur Verfügung. Im Landkreis Regensburg dagegen profitieren die Einwohner mit 51,0 qm von einer generell höheren Wohnfläche pro Kopf, die tendenziell sogar weiter zunahm. Aktuell verfügt die dortige Bevölkerung damit über insgesamt 1,8 qm mehr Wohnfläche pro Kopf als noch 2011. Im ländlich geprägten Bayern liegt der Flächenzuwachs über das gesamte Bundesland hinweg im Durchschnitt hingegen bei lediglich 1,0 qm. Speziell in hochpreisigen Lagen/Regionen wie der Stadt Regensburg kann somit weiterhin beobachtet werden, dass der Pro-Kopf-Flächenverbrauch nicht weiter ansteigt oder aufgrund des



Preisgefüges sogar leicht rückläufig ist. Potenzielle Erwerber schränken sich teilweise lieber in Bezug auf die Fläche ein, als ihren gewünschten Lebensmittelpunkt zu ändern. Aus Sicht der Projektentwicklung sind somit flexible und intelligente Grundrisse gefragt, die diese Entwicklung zumindest teilweise kompensieren können. Aktuelle Umfragen in der Region belegen, dass für Wohnungssuchende eine Grundrissplanung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten die höchste Priorität hat und noch vor Aspekten wie Smart-Living-Applikationen oder einem barrierefreien Zugang rangieren.

## 6.2 Transaktionsvolumen (Stadt Regensburg)

*Das Transaktionsgeschehen in Regensburg legte zuletzt wieder leicht zu – die Anzahl ist jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt*

**Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg**

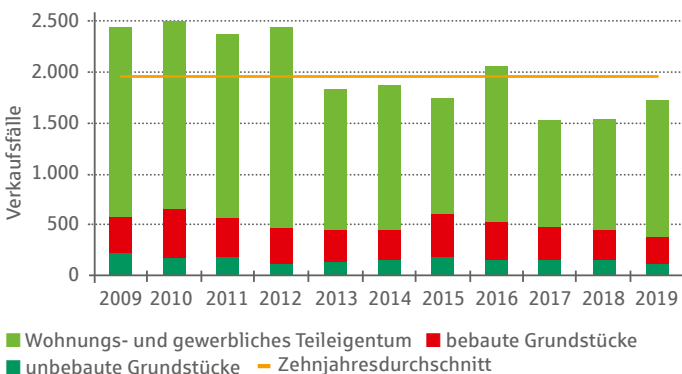


Abbildung 40: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg  
Hinweis: Keine Berücksichtigung von Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstücken

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

In den letzten zehn Jahren wurden auf dem gesamten Regensburger Immobilienmarkt rund 20.400 Verkäufe (inklusive Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstücken) beurkundet. Drei

Viertel der Verträge betreffen das Segment des Wohnungseigentums und gewerblichen Teileigentums, 18 % entfallen auf bebaute Grundstücke und lediglich 8 % auf unbebaute Grundstücke. Die Anzahl der in 2019 transaktionierten Wohnungen in der Stadt ist deutlich von 990 im Vergleich zum Vorjahr auf 1.276 gestiegen. Davon entfielen 595 Wohnungen auf das Neubausegment, 2018 waren es 321 Wohnungen. Dies kann u. a. auf den dritten Bauabschnitt des Dörnberg-Areals zurückzuführen sein, der 2020 in Bau ging und im Vorfeld vermarktet wurde.

Im Nachgang zur Finanzkrise setzte spätestens ab 2009/2010 aufgrund der Niedrigzinsphase eine verstärkte Investitionstätigkeit in Immobilienanlagen ein, die bis heute anhält. Das Marktgeschehen in Regensburg sowie in den wichtigsten bayerischen Immobiliemärkten folgt dabei diesem allgemeinen Trend. Betongold und die Flucht in Sachwerte sind weiterhin zentrale Treiber dieser Entwicklung. Die daraus folgende sukzessive Verknappung des Angebots bei anhaltend hohem Nachfrageüberhang führten zu einem tendenziellen Rückgang der Anzahl der erfolgten Transaktionen (bei gleichzeitig steigendem Preisniveau). Zwar wurden 2016 wieder mehr Verkäufe verzeichnet, doch sank das Transaktionsgeschehen 2017 mit 1.576 Beurkundungen auf den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Dies war auf den massiven Preisanstieg bei gleichzeitig gesunkenen Neubaufertigstellungen zurückzuführen. Seit 2018 setzt mit der beginnenden Kaufpreisstagnation wiederum eine (leichte) Stärkung des Transaktionsgeschehens zugunsten des Wohnungs- und Teileigentums ein. Dennoch notierten die Verkäufe auch im letzten Berichtsjahr (2019) mit 1.803 Beurkundungen weiterhin unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Ferner ist anzumerken, dass der Regensburger Wohnimmobilienmarkt auch zunehmend für internationale Investoren interessant wird.

*Verteuerung durch Angebotsknappheit auf dem Regensburger Grundstücksmarkt mit historischem Hoch – erstmals über 1 Mrd. Wertumsatz\**

**Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg**

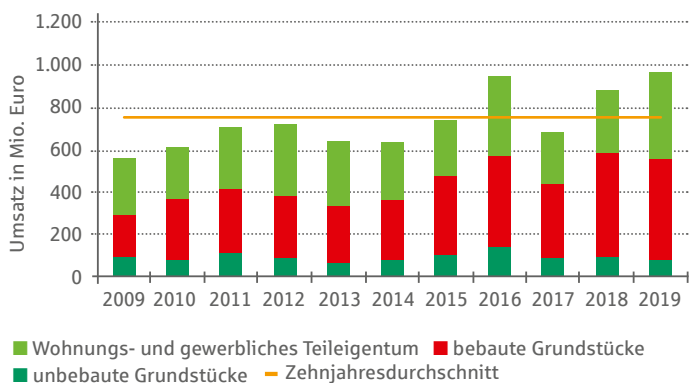


Abbildung 41: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg  
Hinweis: Keine Berücksichtigung von Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstücken

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

\*inklusive Erbbaurecht und Erbbaurechtsgrundstücken

Während die Transaktionsanzahl rückläufig war oder stagnierte, zeigte sich ein deutlich anderes Bild bei den Wertumsätzen. Seit dem Jahr 2016 entwickelt sich der Wertumsatz zwar erstmals wieder analog zur Zahl der Verkaufsfälle – nur mit weit mehr Dynamik. So übertrifft der Erlös mit rund 966 Mio. Euro den bisherigen historischen Höchststand aus dem Jahr 2016 – nach einem kurzzeitigen Rückgang in 2017 – und liegt damit aktuell weit über dem langjährigen Mittel von rund 755 Mio. Euro p. a.

In der letzten Dekade hatten bebaute Grundstücke einen Anteil von 47 % und Verkäufe von Wohn- und Teileigentum einen Anteil von 41 % am Wertumsatz. Der geringste Umfang am Gesamtumsatz entfiel auf unbebaute Grundstücke mit einem Anteil von 12 %.

### Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg

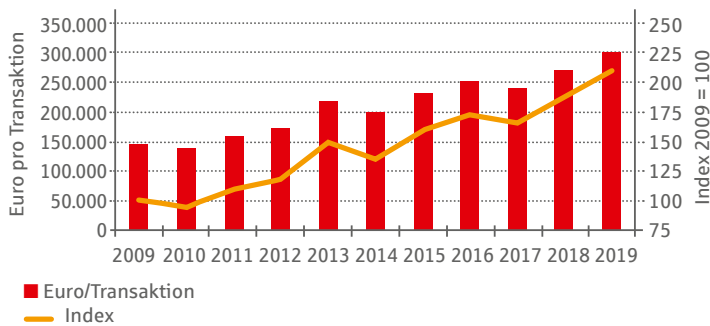


Abbildung 42: Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

Die Diskrepanz der zuletzt deutlichen stärkeren Dynamik bei den Wertumsätzen im Gegensatz zur Entwicklung der Verkaufsfälle hat hohe Preissteigerungen als Ursache. So verdoppelte sich der durchschnittliche Verkaufspreis von Wohn- und Teileigentum in den letzten zehn Jahren und notiert derzeit bei ca. 303.000 Euro.

### Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg

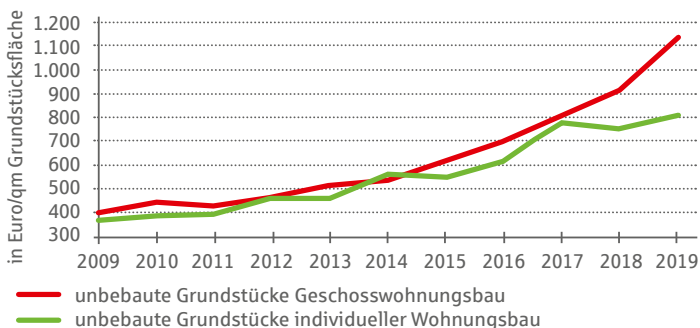


Abbildung 43: Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

Während der letzten zehn Jahre wurden im Segment der unbebauten Wohnbaugrundstücke (individueller Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau) kumuliert mehr als eine halbe

Milliarde Euro in der Stadt Regensburg umgesetzt. Gleichzeitig hat sich der durchschnittliche Preis pro Quadratmeter bis heute praktisch verdoppelt; beim Geschosswohnungsbau sogar fast verdreifacht – ein deutliches Zeichen für die zunehmende Verknappung von Grundstücken in Regensburg. Derzeit werden unbebaute Wohnbaugrundstücke im individuellen Wohnungsbau für rd. 810 Euro/qm verkauft, im Geschosswohnungsbau sind es rd. 1.130 Euro/qm.

Die in den letzten zehn Jahren gehandelten Bestandsobjekte auf dem Wohnungsmarkt hatten eine bebaute Grundstücksfläche von rd. 150 ha und generierten einen kumulierten Umsatz von 1,8 Mrd. Euro.

### Flächenumsatz des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg

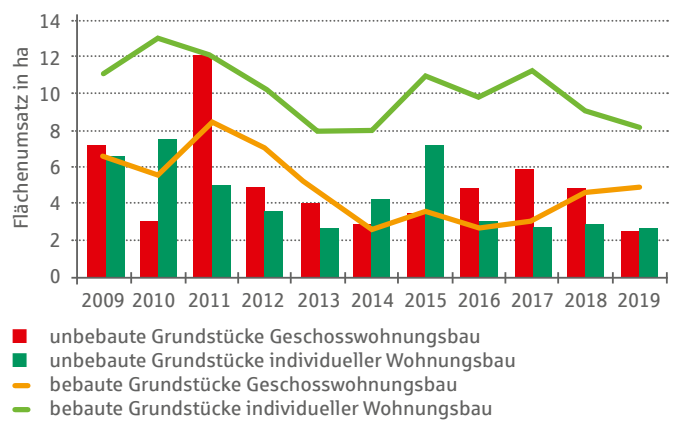


Abbildung 44: Flächenumsatz (in ha) des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

Bei den Flächenumsätzen nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg zeigt sich ein teilweise sehr volatiles Bild. Während in fast allen Segmenten Rückgänge zu verzeichnen sind, steigen in den letzten Jahren die Flächenumsätze bei Mehrfamilienhäusern im Bestand.



## 6.3 Wohnlagen in Regensburg



Die Qualität der Wohnlagen in Regensburg ist sehr heterogen. Die besten Wohnlagen, die sich u. a. nach der Art der Bebauung, der Nähe zu Nahversorgungsmöglichkeiten und Grünflächen sowie der Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und der Qualität der Verkehrsanbindung von anderen Wohnlagen unterscheiden, sind in den zentralen Stadtteilen wie der Innenstadt oder dem Westenviertel zu finden.

Vor allem der Stadtteil Galgenberg/Universität befindet sich aktuell in einem Aufwertungsprozess. Ebenso tragen die großen innenstadtnahen bzw. innerstädtischen Neubaugebiete wie das Dörnberg-Areal oder das Marina-Viertel zur weiteren Belebung des direkten Umfeldes bei.

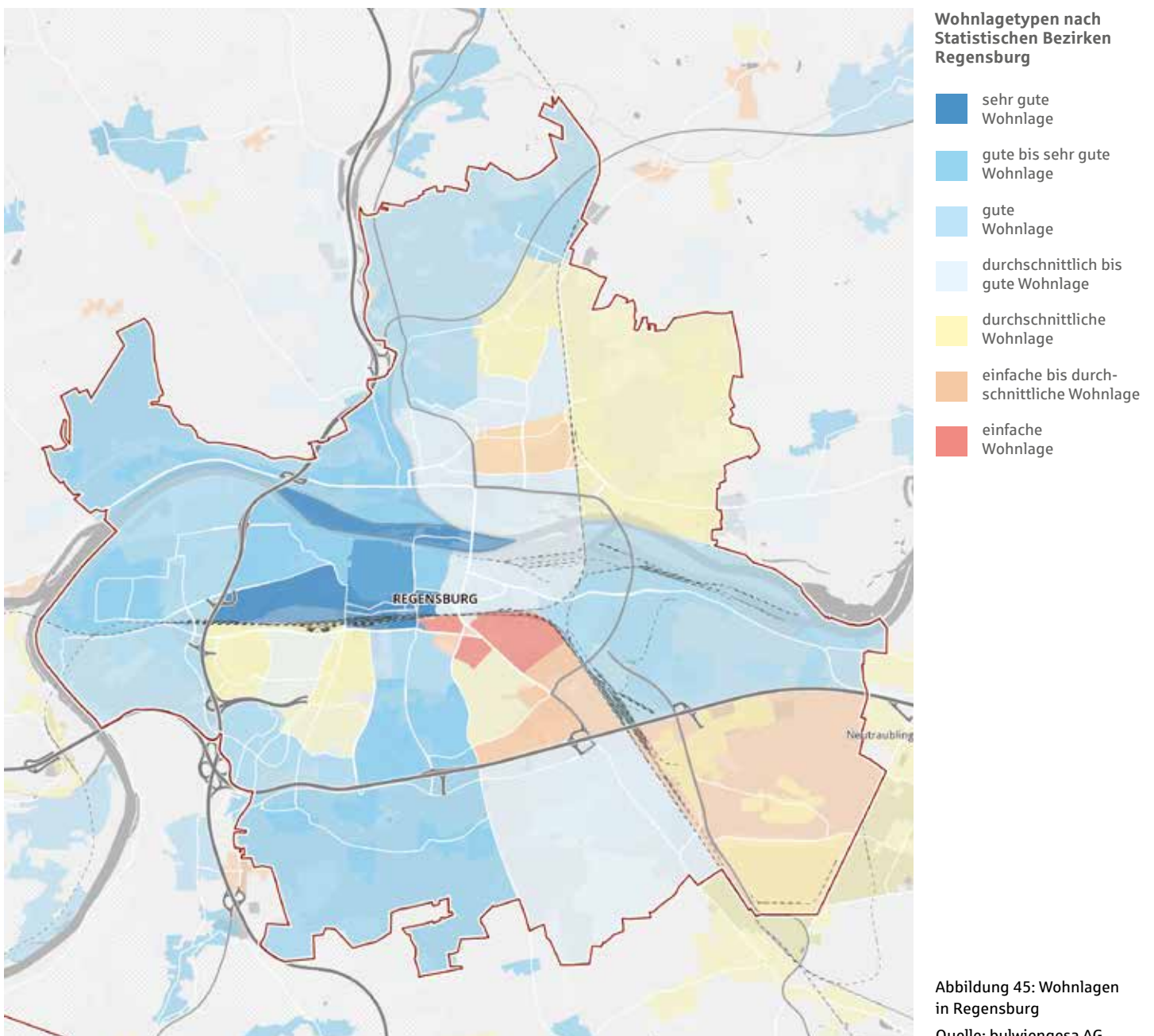


Abbildung 45: Wohnlagen in Regensburg

Quelle: bulwiengesa AG

## 6.4 Preise von Eigentumswohnungen

*Abermals deutliche Preissteigerungen in der Region Regensburg bis Ende 2019*

### Kaufpreise für Eigentumswohnungen

Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug bei Neubau und nach Sanierung sowie für den Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen. Sie gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern bei ca. 65 bis 95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte, d. h. ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten oder anderer Vergünstigungen.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg

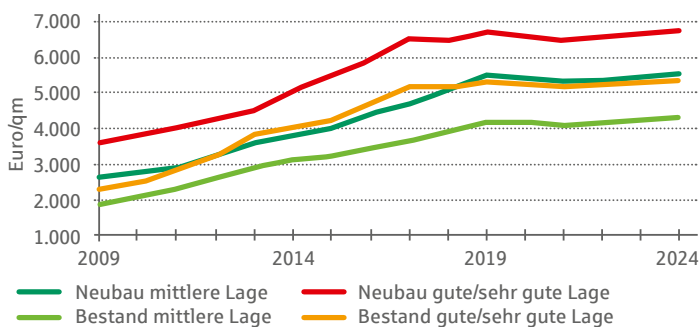


Abbildung 46: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2020

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

In Regensburg müssen derzeit durchschnittlich 5.500 Euro/qm für eine neugebaute Eigentumswohnung ausgegeben werden. Das sind 25 % mehr als noch drei Jahre zuvor (4.400 Euro/qm). In guten bis sehr guten Lagen werden derzeit durchschnittlich sogar Preise von 6.700 Euro/qm erzielt (+14 %). Bei zugleich hoher Ausstattungsqualität liegen die Preise entsprechend noch darüber. Zu wichtigen Ausstattungen zählen neben Smart-Living-Technik auch Aspekte wie ausreichend Parkmöglichkeiten, guter ÖPNV-Anschluss, hohe energetische Effizienz des Gebäudes, erneuerbare Energieträger, E-Ladestationen etc.

*„Schallgrenze“ bei Preisen nunmehr wohl erreicht – Seitwärtsbewegung als wahrscheinlichstes Szenario*

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand stieg in den letzten drei Jahren in Regensburg ebenfalls sehr dynamisch von 3.400 Euro/qm um insgesamt 24 % auf nunmehr 4.200 Euro/qm. In guten bis sehr guten Wohnlagen können aktuell durchschnittlich sogar 5.300 Euro/qm bei Bestandswohnungen erzielt werden.

Bereits seit 2018 zeigt sich jedoch ein deutliches Abflachen der Kurven in den sehr guten Lagen – die massiven Preissteigerungen der Vergangenheit sind nicht mehr zu beobachten. Nach Meinung der relevanten Marktteilnehmer auf dem Regensburger Wohnungsmarkt wird bestätigt, dass die Zahlungsbereitschaft für Topobjekte im Neubau die jeweilige „Schallgrenze“ erreicht hat. Nicht nur coronabedingt sind hier somit in den nächsten Jahren keine weiteren wesentliche Preissteigerungen zu erwarten.

### Höchstes Preisniveau im bayerischen Vergleich der B-, C- und D-Städte

### Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top zehn B-,C- und D-Städte

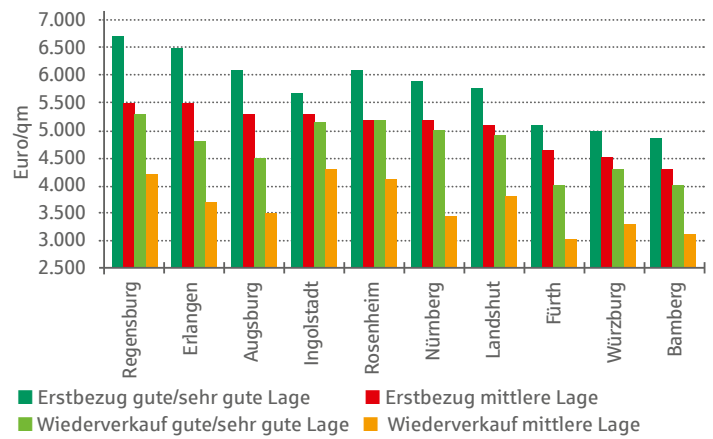


Abbildung 47: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top zehn B-, C- und D-Städte 2019

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Im Vergleich zu anderen bayerischen Großstädten (ausgenommen München) steht das Preisniveau des Regensburger Wohnungsmarktes an vorderster Stelle; teurer als Regensburg ist in Bayern nur die Landeshauptstadt München. Auch die Dynamik der Preissteigerungen der vergangenen zehn Jahre bei Neubauwohnungen notierte in Regensburg mit durchschnittlich 7,2 % p. a. auf einem Niveau, das nur von München (8,3 % p. a.) übertroffen werden konnte.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg

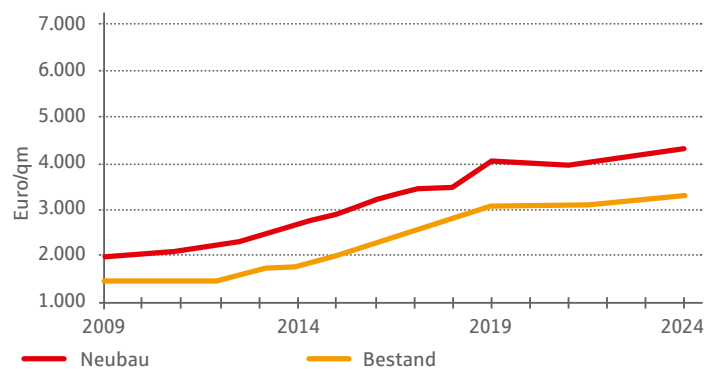


Abbildung 48: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2020

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)



Auch im Landkreis Regensburg sind die deutlichen Preissteigerungen für Eigentumswohnungen spürbar. Durchschnittlich werden bei Neubauwohnungen in mittleren Lagen 4.000 Euro/qm erzielt, drei Jahre zuvor lag der Preis noch bei 3.200 Euro/qm (+25 %). Allein im Vergleich zum Vorjahr erreichte die Zunahme 14 %. Im Bestand stiegen die Preise sogar noch deutlicher um 35 % auf 3.100 Euro/qm bis 2019. In guten bis sehr guten Wohnlagen wie Tegernheim oder Pentling konnten 2019 durchschnittlich sogar 5.200 Euro/qm bei Neubau- und 4.600 Euro/qm bei Bestandswohnungen erzielt werden.

Der Wohnungsmarkt in den Landkreisgemeinden wird vor allem durch Lagequalitäten bestimmt. Faktoren wie die Nähe zur Kernstadt Regensburg, die allgemeine Verkehrsanbindung sowie die Nähe zu Versorgungs- oder Bildungseinrichtungen wirken dabei preisfördernd, da durch sie die Landkreisgemeinden eine relativ günstige Alternative zum Wohnen in der Stadt darstellen.

### **Gestiegene Baukosten bei gleichzeitigem Nachfragedruck erhöhen die Preise**

Ursächlich für die Preisentwicklung in der Region Regensburg sind – wie auch in den meisten anderen Großstädten – diverse Faktoren: Einerseits führen die wachsenden Einwohner- und Haushaltszahlen durch Zuzüge und die gestiegenen Zahl an Studierenden zu einem hohen Nachfragedruck auf dem Regensburger Wohnungsmarkt, der nur in Teilen durch verstärkte Suburbanisierungsprozesse abgebaut werden kann. Andererseits ist die anhaltend günstige Finanzierungssituation aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus und den daraus resultierenden fehlenden Anlagealternativen bei einem bis zu Beginn der Covid-19-Pandemie jahrelangen wirtschaftlichen Aufschwung maßgebend für die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien trotz massiver Preissteigerungen.

### **Bauindex für Wohngebäude in Bayern**

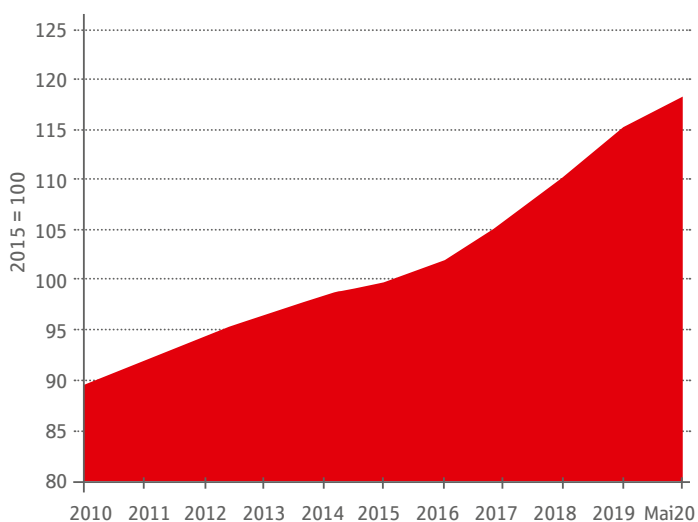


Abbildung 49: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Juli 2020

Angebotsseitig wird diese Entwicklung durch die fortschreitende Verknappung von Wohnbauflächen bei gleichzeitig gestiegenen Baukosten verschärft. Das ungleiche Angebots- und Nachfrageverhältnis vor dem Hintergrund dieser außergewöhnlichen ökonomischen Rahmenbedingungen führt dazu, dass – im Einklang mit dem allgemeinen bundesweiten Trend – die Preise für Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg in den letzten zehn Jahren um 112 % im Neubau und 121 % im Bestand sowie im Landkreis um 105 % im Neubau und 114 % im Bestand anstiegen. Im Vergleich aller bayerischen Großstädte, die „nur“ eine Verdoppelung der Preise registrierten, liegen die Preissteigerungen in Regensburg somit deutlich über dem Durchschnitt. Nur in München, Nürnberg, Augsburg und Ingolstadt kann eine höhere Dynamik verzeichnet werden, mit Erlangen und Fürth liegt Regensburg gleichauf.

### **Kurzfristiger (moderater) Kaufpreisrückgang von insgesamt knapp 3 % bis zum Jahr 2021 infolge der Covid-19-Pandemie**

Aufgrund der aktuellen Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zu deren Eindämmung und der damit verbundenen weltweiten wirtschaftlichen Rezession kommt es 2020 voraussichtlich zu einem Ende der bisherigen Preissteigerung in der Region Regensburg. Der Wohnungsmarkt in ganz Deutschland befindet sich seit März 2020 in einer Art Seitwärtsbewegung und der Boom der Vorjahre ist vorerst unterbrochen. Der Gutachterausschuss Regensburg registriert einen deutlichen Einbruch der Transaktionszahlen seit Beginn des Lockdowns. Für die kommenden zwölf bis 18 Monate wird dennoch nur ein leichtes Nachgeben der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Regensburg erwartet (minus 2,8 %).

Zwar werden derzeit Kaufentscheidungen aufgrund der aktuellen Unsicherheiten in die Zukunft verschoben und einzelne Projektentwicklungen verzögern sich ggf., jedoch bleibt die allgemein hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in der Region Regensburg bei gleichzeitig begrenztem Angebot grundsätzlich bestehen. Die Abarbeitung des oben dargelegten Genehmigungsüberhangs wird hierbei leicht dämpfend wirken, steht jedoch dem weiterem Bevölkerungsanstieg gegenüber. In der aktuellen Situation wird der Wohnungsmarkt weiterhin von Privatanlegern und teils auch in Regensburg von institutionellen Investoren gestützt, die weiterhin die Anlageklasse „Wohnen“ als sicheren Hafen ansehen und ggf. auch nur sehr moderate Renditen akzeptieren, wenn gleichzeitig die Risiken des jeweiligen Investments begrenzt sind. Für die Zukunft ist aufgrund des anhaltend hohen Preisniveaus der Stadt zu erwarten, dass Eigennutzer und junge Familien mit begrenztem Budget nach wie vor auf das in Relation günstigere Umland ausweichen. Mittelfristig wird es ab 2022 bzw. 2023 wieder zu Preissteigerungen kommen – wenn auch deutlich moderater als in der Phase bis Ende 2019.

Tendenziell werden auch die verhaltenen Einkommenssteigerungen aufgrund des abkühlenden wirtschaftlichen Umfeldes

preisdämpfend wirken. Besonders die Arbeitnehmer aus der Automotive-Industrie und auch aus der Tourismusbranche in Regensburg sind von der Corona-Pandemie neben vielen anderen Sektoren stark von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit betroffen. Die ohnehin verschärften Standards bei der Kreditvergabe werden für sog. Schwellenhaushalte zunehmend die Finanzierung erschweren. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum in Regensburg wird demnach vor allem für die unteren Einkommenschichten immer schwieriger.

Bei Bestandswohnungen und bei Neubau-Eigentumswohnungen werden sich die Preise in der Stadt Regensburg dennoch bis zum Prognosehorizont 2024 wieder stabilisieren und das Ausgangsniveau von 2019 erreichen. Im Bestand sind in den mittleren Lagen mit insgesamt 1,8 % die höchsten Preissteigerungen für den Prognosezeitraum wahrscheinlich, in den guten bis sehr guten Lagen liegt die Steigerung bis 2024 voraussichtlich bei insgesamt mageren 1,0 %.

Im Landkreis Regensburg wird es dagegen 2020/2021 zu einer Seitwärtsbewegung kommen. Bis 2024 wird im Vergleich zu 2019 sogar eine Preiszunahme von 6,9 % im Neubau und 6,4 % im Bestand erwartet.

Die Volatilität von Wohnimmobilienpreisen ist im Vergleich zu anderen Assetklassen verhältnismäßig gering. Zudem lassen sich Wohnimmobilien auch nicht substituieren. Dies unterstützt die These, dass die Corona-Pandemie auf dem Wohnungsmarkt lediglich zu einem gebremsten Wachstum bzw. nur sehr moderaten Rückgängen führen wird und größere (negative) Preiskorrekturen unwahrscheinlich sind.

## Aktuelle Angebotsauswertung – Eigentumswohnungen in Regensburg: weniger Angebot, höhere Preise

### Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen

Für die Auswertung der Angebotskaufpreise werden Wohnungen und Häuser im Wiederverkauf herangezogen. Baujahre ab 2019, d. h. Neubauobjekte im Erstbezug, werden nicht berücksichtigt. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2019 bis einschließlich erstes Quartal 2020 auf der Internetplattform [www.immobilienscout24.de](http://www.immobilienscout24.de) eingestellten Wohnungen und Häuser. Die Angebote des zweiten Quartals lagen zum Zeitpunkt der Erhebung nicht vor. Die Grundgesamtheit ist insbesondere um doppelte Datensätze bereinigt. Die angegebenen Preisspannen stellen eine Spanne gleicher Intervallgrößen dar, die um den jeweiligen Mittelwert gebildet wird. Insofern gibt es innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten durchaus Wohnungsangebote, die teurer oder günstiger angeboten werden, als die Spanne vermuten lässt.

Die Angebotspreise werden nicht nach Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard oder Mikrostandortqualität nivelliert. Bei der Auswertung von Angeboten ist nicht auswertbar, ob es zu einem Vertragsabschluss oder etwaigen Preisab- oder -aufschlägen bei Vertragsabschluss kam. Ebenso werden keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Die Auswertung von Angebotspreisen kann lediglich Hinweise auf den Einfluss von Lagequalität, Wohnungsgröße, Geschossigkeit und Baujahr auf marktfähige Angebotspreise in jeweiliger räumlicher Abgrenzung (Stadtteil bzw. Gemeinde) geben. Die nachrichtliche Auswertung des zweiten Quartals 2020 zeigte keinerlei Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Immobilienpreise. Das Auswerten einzelner Quartale ist jedoch aufgrund der Volatilität der Daten des Immobilienportals zu hinterfragen.

### Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Regensburg Angebotskaufpreise

#### Preisspannen in Euro/qm

2019– Q1/2020

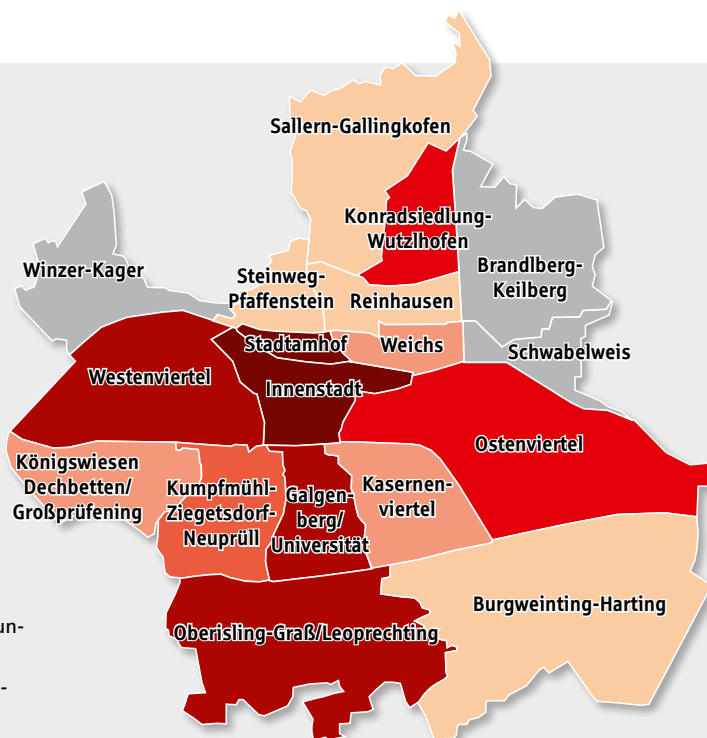
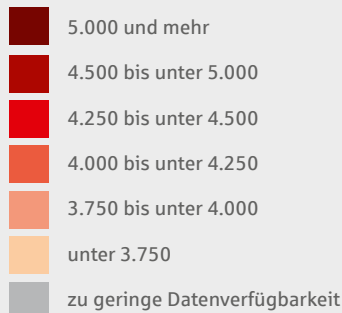


Abbildung 50: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg

Quelle: [immobilienscout24.de](http://immobilienscout24.de): inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020, (n = 729)

Hinweis: Die Auswertungen basieren auf Ebene der Stadtbezirke auf unterschiedlich großen Fallzahlen und haben demzufolge nur eine eingeschränkte statistische Validität.

© bulwiengesa AG 2020, Kartengrundlage: NAVTEQ; Datengrundlage: [immobilienscout24.de](http://immobilienscout24.de)

Die Preise der 2019/2020 auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 angebotenen Bestandseigentumswohnungen sind in allen Regensburger Stadtbezirken weiter gestiegen. Insgesamt wurden 729 Angebote für das Regensburger Stadtgebiet ausgewertet, deutlich weniger als im Vorgängerbericht.

Durchschnittlich wurden Eigentumswohnungen im Bestand für 4.300 Euro/qm angeboten, unabhängig von Lage, Wohnfläche und Ausstattung. Der durchschnittliche Angebotspreis lag damit 2,4 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis (RIWIS) einer Standard-Eigentumswohnung in mittlerer Lage. Im Vergleich zum Immobilienreport 2018 stiegen die Angebotspreise um 10,3 %.

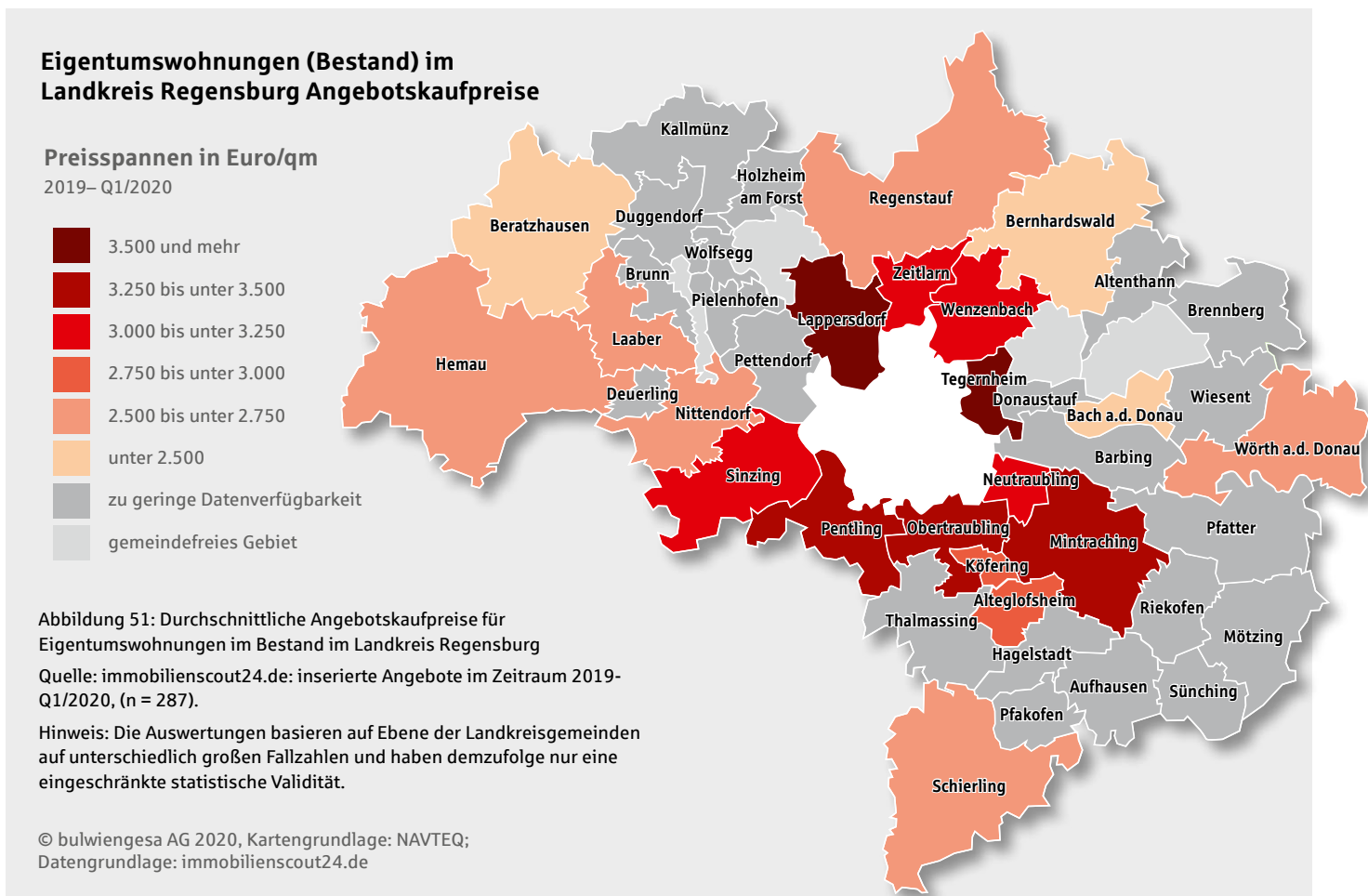
Das preisliche Spitzensegment fand sich weiterhin in den zentralen Lagen mit den Stadtbezirken Innenstadt (Ø 5.450 Euro/qm; +16,8 % Steigerung in den letzten drei Jahren), Stadtamhof (Ø 5.050 Euro/qm; +25,2 %) und Westenviertel (Ø 4.850 Euro/qm; +10,5 %). Die niedrigsten Preise wurden demgegenüber in Reinhausen bzw. Sallern-Gallingkofen (Ø 3.550 Euro/qm; 7,2 % bzw. 15,6 %), Steinweg-Pfaffenstein (Ø 3.600 Euro/qm; +2,2 %) und Burgweinting-Harting (Ø 3.650 Euro/qm; -11,5 %) registriert.

Die Zahl der monatlich inserierten Wohnungen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verringert. Auch hier bestätigt sich somit die bereits an mehreren Stellen in diesem Bericht festgestellte allgemeine Angebotsverknappung. Von durch-

schnittlich 86 monatlich inserierten Eigentumswohnungen im Zeitraum 2016 und Q1/2017 und 124 im Zeitraum 2017 und Q1/2018 sank die Zahl der Inserate auf nur noch 49 Eigentumswohnungsangebote pro Monat im aktuellen Betrachtungszeitraum 2019 und Q1/2020.

**Nähe zu Regensburg schlägt sich auf den Angebotspreis im Umland nieder**

Die Nähe zu Regensburg ist nach wie vor bei den Landkreisgemeinden preisbegünstigender Faktor; insbesondere bei jenen mit direktem Anschluss an das Stadtgebiet. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für eine Eigentumswohnung im Landkreis liegt unabhängig von Lage, Wohnfläche und Ausstattung mit rd. 3.100 Euro/qm auf dem gleichen Niveau wie der durchschnittliche Kaufpreis (RIWIS) einer Standard-Eigentumswohnung in mittlerer Lage. Allerdings notieren die aktuellen Offerten um 24,0 % über dem Niveau des Immobilienreports 2018. Die höchsten Angebotspreise werden in den Landkreisgemeinden Tegernheim (rd. 3.900 Euro/qm; +5,1 % im Vergleich zum Vorgängerbericht), Lappersdorf (rd. 3.500 Euro/qm; +5,1 %), Mintraching (rd. 3.450 Euro/qm; +36,1 %), Pentling (rd. 3.400 Euro/qm; +8,7 %), Neutraubling (rd. 3.260 Euro/qm; +12,1 %) und Obertraubling (rd. 3.250 Euro/qm; +9,8 %) aufgerufen. In nur drei Gemeinden werden Wohnungen mit Quadratmeterpreisen von unter 2.500 Euro/qm angeboten. In Gemeinden mit besonders



großer Entfernung zu Regensburg und gleichzeitig schwächerer Infrastruktur zeigten sich die niedrigsten Angebotspreise. Konnten wir in der Vorgängerstudie noch in 13 Gemeinden Quadratmeterpreise von unter 2.000 Euro registrieren, so ist dies aktuell nur in drei Gemeinden der Fall.

Die Zahl der inserierten Wohnungen im Landkreis Regensburg bewegt sich, anders als im Immobilienreport 2018, auf einem insgesamt sehr niedrigen Niveau. So werden im Durchschnitt nur 17 Wohnungen zum Kauf angeboten. 2017-Q2/2018 waren es noch 131 Wohnungsinserate pro Monat und von Januar 2016 bis März 2017 immerhin 33 Wohnungsinserate pro Monat. Auch im Umland ist die Angebotsknappheit durch die geringe Anzahl an Inseraten spürbar.

Zwar ist einerseits eine Angebotsknappheit an der gesunkenen Zahl der Inserate abzulesen, gleichzeitig spielen jedoch Immobilienportale wie Immobilienscout24 nicht mehr eine so dominante Rolle. Nach Aussagen einiger Marktakteure wird Eigentum aufgrund der hohen Nachfrage oft direkt vom Bauträger erworben, sodass häufig nur noch Restanten über ein Portal inseriert werden.

## 6.5 Wohnungsmieten

*Anstieg der Mieten bis 2019 geringer als bei Kaufpreisen*

**Wohnungsmieten**

Wohnungsmieten werden für Erstbezug im Neubau oder nach Sanierung sowie Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen. Sie gelten idealtypisch für eine Wohnung mit drei Zimmern und ca. 65 bis 95 qm Wohnfläche bei Standardausstattung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominalwerte, d. h. ohne Berücksichtigung von Nebenkosten bzw. anderen Vergünstigungen.

### Durchschnittliche Wohnungsmiete nach Lage in der Stadt Regensburg

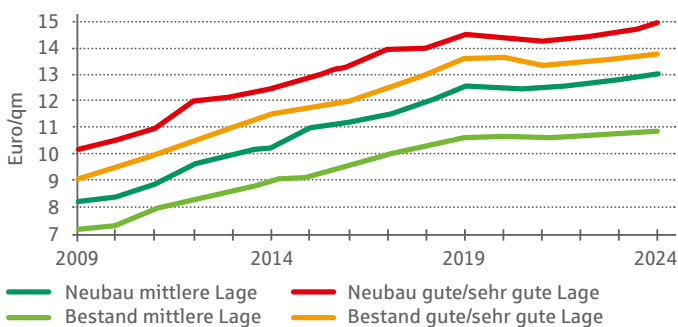


Abbildung 52: Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2020  
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Während sich die Kaufpreise im Geschosswohnungsbau der Stadt Regensburg in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelten, stiegen die Mieten im selben Zeitraum ebenfalls – aber weitaus weniger stark. Für eine Neubauwohnung müssen derzeit durchschnittlich 12,60 Euro/qm pro Monat bezahlt werden, für eine Bestandswohnung liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 10,70 Euro/qm jeweils in mittleren Lagen. In den letzten drei Jahren stiegen die Mieten damit um 12,5 % im Neubau und 11,5 % im Bestand. In den guten bis sehr guten Lagen können im Neubau durchschnittlich 14,50 Euro/qm (+9,0 %) und im Bestand 13,60 Euro/qm (+13,3 %) erzielt werden. Bei entsprechender Ausstattungsqualität liegen die Mieten noch darüber. Auch auf dem Mietmarkt ist die Obergrenze nach Aussagen der Marktteilnehmer schon fast erreicht.

### Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg

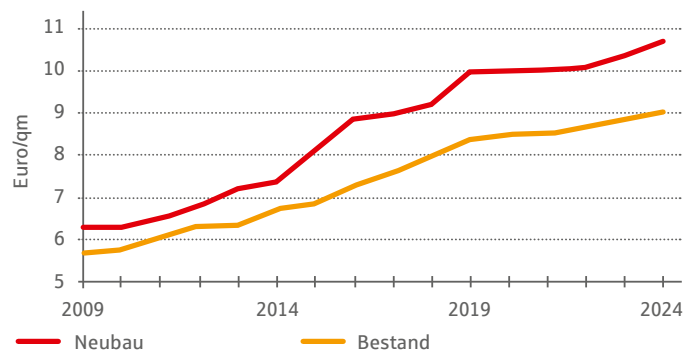


Abbildung 53: Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2020  
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Im Landkreis Regensburg sind Mietwohnungen mit durchschnittlich 10,00 Euro/qm im Neubau (+12,4 %) und 8,40 Euro/qm (+15,1 %) im Bestand bei mittlerer Lage aktuell deutlich günstiger als in der Stadt. In guten bis sehr guten Lagen werden durchschnittlich 12,90 Euro/qm (+15,2 %) im Neubau und 11,20 Euro/qm (+17,9 %) im Bestand erzielt. Obwohl die absoluten Anstiege pro Quadratmeter nur minimal höher oder gleich sind, äußert sich der Anstieg der Mieten aufgrund des niedrigeren Mietpreisniveaus dynamischer als in der Stadt.

Auch im Landkreis Regensburg entwickelten sich die Mieten nicht so dynamisch wie die Eigentumswohnungspreise, die sich in den letzten zehn Jahren nahezu wie in der Stadt verdoppelt haben. Die durchschnittlichen Mietpreise stiegen im Landkreis im Neubau in mittleren Lagen in der letzten Dekade um 59 % und im Bestand um 47 %. In der Stadt liegt das Mietwachstum bei 54 % für Neubau- und 51 % für Bestandswohnungen.

### *Covid-19-Pandemie mit geringerem Einfluss auf die Mieten*

Die Mieten werden tendenziell nicht so stark reagieren wie die Kaufpreise, da der weiterhin vorhandene Wohnungsbedarf aufgrund wachsender Haushaltszahlen in Regensburg und der Region die Mieten stützen wird. Zwar wird 2020 und 2021 in



**Angebotsauswertung Mietwohnungen – Galgenberg/Universität hat sich zum teuersten Viertel der Stadt entwickelt**

Bei den Mietpreisen im Stadtgebiet von Regensburg zeigt sich auch 2019/2020 weiterhin, dass in den hochzentralen Lagen nach wie vor die teuersten Wohnungsangebote zu finden sind: Innenstadt (Ø 12,30 Euro/qm; +10,7 % im Vergleich zum Vorgängerbericht), Ostenviertel (Ø 12,10 Euro/qm; +6,6 %) und Stadtamhof (Ø 12,60 Euro/qm; +16,5 %). Die absolut höchsten Angebotsmieten werden allerdings am Galgenberg (Ø 12,70 Euro/qm; +20,2 % seit 2018) aufgerufen. Deutlich günstiger werden dagegen die Wohnungen in den Stadtbezirken Konradsiedlung (+7,8 %) und Oberisling/Graß/Leoprechting (+2,1 %) angeboten, wo Angebotsmieten im Schnitt knapp unter 10 Euro/qm liegen. Im Vergleich zum Immobilienreport 2018 zeigt sich, dass der Regensburger Mietmarkt auch insbesondere in den vermeintlich günstigen Lagen deutlich anzieht. Die dynamischste Entwicklung zeigten Brandlberg-Keilberg (+29,5 %) und Winzer-Kager (+27 %).

Stellten wir in den vergangenen Berichten noch oftmals die 10 Euro/qm als Schallgrenze fest, so werden nun bereits vermehrt 12 Euro/qm und mehr durchgesetzt. 2019-Q1/2020 wurden 2.459 Mietwohnungsangebote inseriert. Damit wurden monatlich 164 Mietwohnungen angeboten, d. h. 44 weniger als im Immobilienreport 2018 (2017-Q2/2018).

der Stadt als direkte Folge der Maßnahmen der Covid-19-Pandemie mit leichten Rückgängen zu rechnen sein. Spätestens ab 2022 wird es jedoch erneut zu einem Mietwachstum – wenn auch in gedämpfter Form – kommen. Bis 2024 wird in der Stadt Regensburg insbesondere im Neubausegment das Ausgangsniveau von 2019 um 2,8 % in den guten bis sehr guten Lagen bzw. um 4,0 % in den mittleren Lagen überschritten werden. Im Bestand ist eher mit geringeren Mietpreissteigerungen zwischen 1,5 % (gute/sehr gute Lagen) bis 1,9 % (mittlere Lagen) zu rechnen. Im Landkreis Regensburg wird es dagegen 2020/2021 nicht zu Mietpreissrückgängen, sondern eher zu einer Seitwärtsbewegung kommen. Zwischen 2019 und 2024 wird sogar eine Mietpreiszunahme von 7,1 % im Neubau und 8,2 % im Bestand erwartet. Die dynamische Entwicklung der letzten Dekade ist jedoch vorerst unterbrochen.

**Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Regensburg Angebotsmieten**

Mietpreisspannen in Euro/qm  
2019– Q1/2020

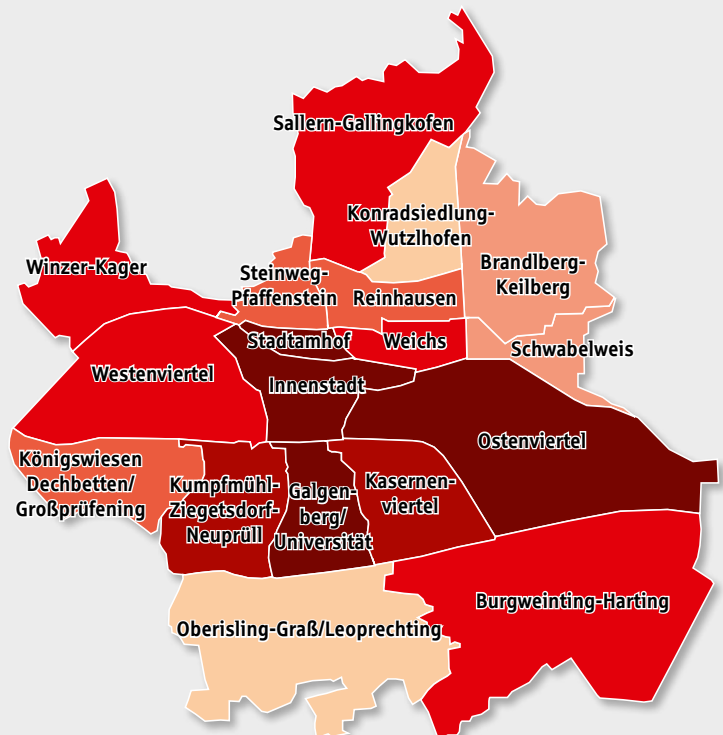
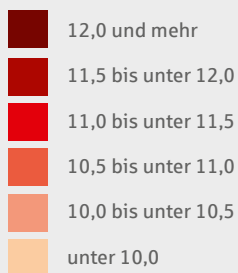
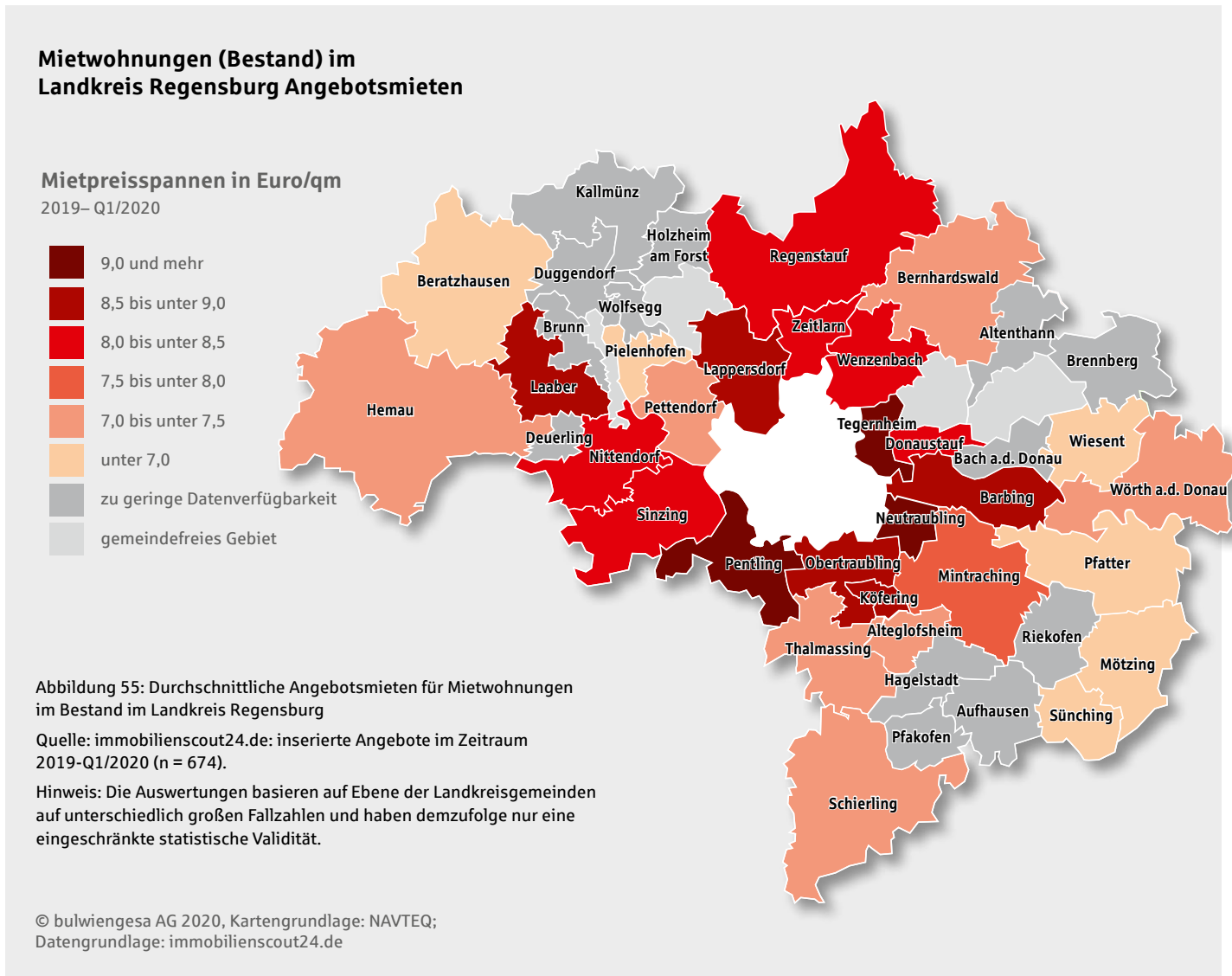


Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg  
Quelle: immobilien Scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020, (n = 2.459).

Hinweis: Die Auswertungen basieren auf Ebene der Stadtbezirke auf unterschiedlich großen Fallzahlen und haben demzufolge nur eine eingeschränkte statistische Validität.

© bulwiengesa AG 2020, Kartengrundlage: NAVTEQ; Datengrundlage: immobilien Scout24.de

*Nachbargemeinden um Regensburg mit dem höchsten Mietniveau, aber nur moderaten Steigerungsraten*



Auch 2019-Q1/2020 sind die Mieten im Landkreis moderat gestiegen. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Landkreis lag dabei unabhängig von Lage, Wohnfläche und Ausstattung bei durchschnittlich 8,60 Euro/qm und damit 2,1 % über der durchschnittlichen Marktmiete (RIWIS) des Landkreises in mittlerer Lage im Bestand 2019. Im Vergleich zum Immobilienreport 2018 verteuerten sich die Angebote um 5,9 %. Die höchsten Angebotsmieten zeigten sich nach wie vor in den an Regensburg angrenzenden Gemeinden. Pentling (Ø 10,70 Euro/qm; +0,9 % seit 2018) verzeichnete – wie bereits in den Vorgängerhebungen – weiterhin die höchsten Mietangebote bei sehr geringer Steigerung, gefolgt von den Gemeinden Tegernheim (Ø 9,10 Euro/qm; +5,9 %), Neutraubling (Ø 9,00 Euro/qm; +1,4 %) und Obertraubling (Ø 8,90 Euro/qm; +5,1 %). Deutlich niedriger sind hingegen die durchschnittlichen Angebotsmieten in den Gemeinden Wörth a. d. Donau (Ø 7,40 Euro/qm; +7,1 %), Hemau (Ø 7,20 Euro/qm; +14,1 %) oder Beratzhausen (Ø 6,80 Euro/qm; +1,5 %) mit vereinzelt sehr hoher Dynamik aufgrund eines Nachholeffektes.



## 6.6 Preise von Häusern

*Die Schere zwischen Stadt und Landkreis schließt sich wieder*

### Preise für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser

Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für maximal 20 Jahre alte Bestandsobjekte im Wiederverkauf mit 150 bis 200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße mit i. d. R. 600 bis 800 qm Grundstücksfläche; das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

Kaufpreise für Reihenhäuser werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihemittelhaus mit 100 bis 120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; ein Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten.

#### Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg

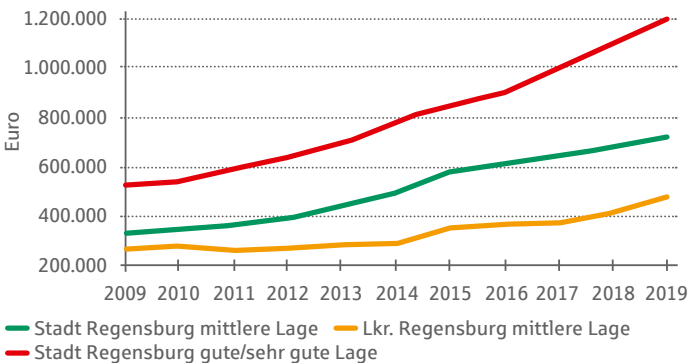


Abbildung 56: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg  
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Einfamilienhäusern verlief in den letzten zehn Jahren in der Stadt und im Landkreis Regensburg sehr differenziert. Während sich die Preisschere zwischen Stadt und Landkreis von Einfamilienhäusern in den mittleren Lagen bis 2014 geöffnet hatte, begann sie sich ab 2015 wieder zu schließen. Bis heute haben sich die Preise für Einfamilienhäuser in mittleren Lagen in der Stadt Regensburg mehr als verdoppelt (+112 % in den letzten zehn Jahren), während sie im Landkreis vergleichsweise geringer um 78 % im selben Zeitraum gestiegen sind. In den letzten drei Jahren stiegen dagegen die Preise in mittleren Lagen im Landkreis mit einem Plus von

insgesamt 30 % stärker als in der Stadt mit 18 %. Ausschlaggebend hierfür war zunächst die zunehmende Angebotsverknappung von baureifen Grundstücken in der Stadt Regensburg, die insbesondere die Preise von Einfamilienhäusern in den guten bis sehr guten Lagen ansteigen ließ (+33 %). In den meisten Umlandkommunen wurde dagegen regelmäßig Wohnbauland für Eigenheime ausgewiesen, sodass nun die Landkreiskommunen in der Preisentwicklung aufgrund der doch sehr starken Nachfrage nachziehen. Derzeit beläuft sich der durchschnittliche Kaufpreis in mittleren Lagen für ein freistehendes Einfamilienhaus im Bestand in der Stadt Regensburg auf 720.000 Euro und 480.000 Euro im Landkreis Regensburg. Spitzenpreise werden in der Stadt in den guten bis sehr guten Lagen von Regensburg aufgerufen: Hier kostet ein freistehendes Standard-Einfamilienhaus rund 1,2 Mio. im Schnitt und bis zu 1,9 Mio. Euro in der Spitze. Neu gebaute freistehende Einfamilienhäuser wurden in der Stadt Regensburg praktisch nicht gehandelt/angeboten. Bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche schwanken die Preise für freistehende Eigenheime zwischen 4.000 Euro im Bestand bei einfachen bis mittleren Lagen und Preisen von über 7.000 Euro/qm im Topsegment und in Spitzenlagen.

#### Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg

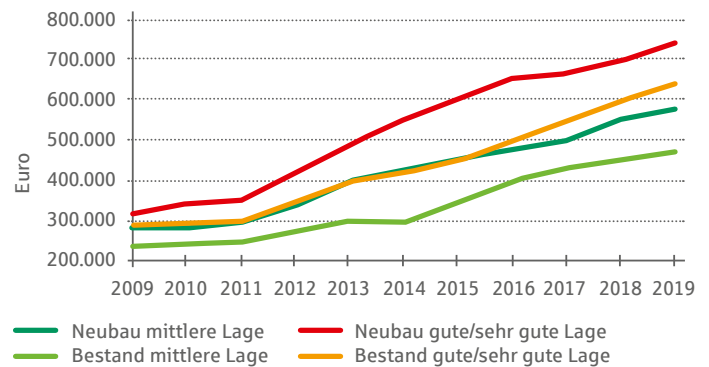


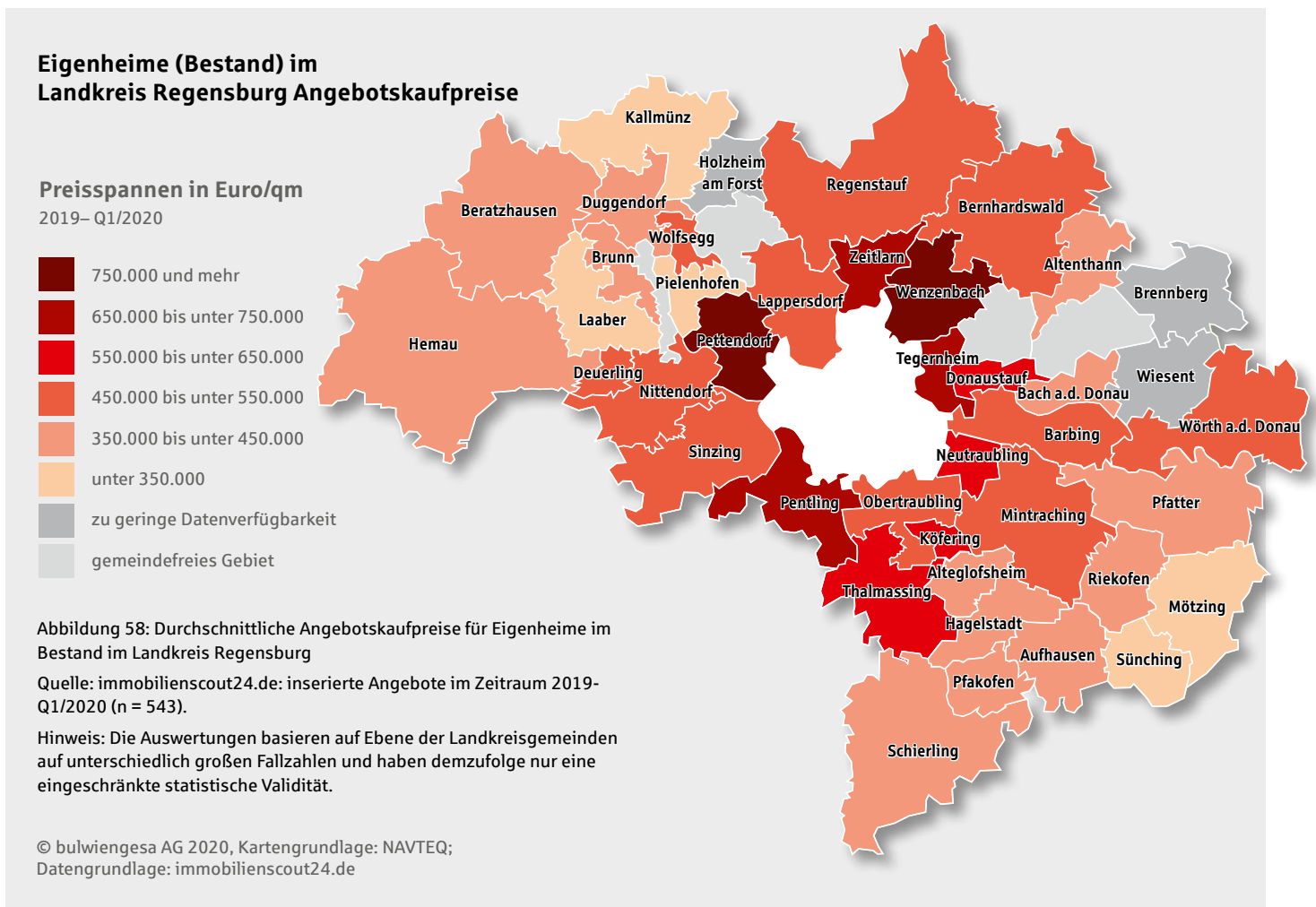
Abbildung 57: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihemittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

In Regensburg beläuft sich der Durchschnittspreis für ein Reihemittelhaus im Neubau auf 580.000 Euro in mittleren Wohnlagen. In guten bis sehr guten Lagen werden sogar 740.000 Euro erzielt. Der Durchschnittspreis für ein Reihemittelhaus im Bestand liegt dagegen bei 470.000 Euro, in guten bis sehr guten Lagen werden durchschnittlich 640.000 Euro erzielt. Damit haben sich die Durchschnittspreise für Reihemittelhäuser in den letzten zehn Jahren verdoppelt. In den guten bis sehr guten Wohnlagen stiegen die Preise für Reihemittelhäuser in der letzten Dekade noch dynamischer: Im Neubau konnte ein Plus von 131 % verzeichnet werden und im Bestand ein Zuwachs in Höhe von 121 %.

In den letzten drei Jahren verzeichneten vor allem Bestandsreihemittelhäuser in den guten bis sehr guten Lagen mit 8,6 % p. a. hohe Steigerungsraten. Dagegen verteuerten sich Neubau-Reihemittelhäuser in den guten bis sehr guten Lagen vor allem bis 2016 mit 10,7 % p. a.; in den letzten drei Jahren stiegen sie nur

**Angebotsauswertung Eigenheime – Landkreisgemeinden in erster Reihe legen nochmal deutlich zu**



noch um 4,4 % p. a. Die Preise reichen bei Reihenmittelhäusern von 3.500 Euro in einfachen Lagen im Bestand bis zu über 5.000 Euro/qm im Neubau für Doppelhaushälften in guter Lage.

Die Angebotspreise für Bestandseigenheime – d. h. freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser – standen auch 2019-Q1/2020 im Landkreis in starker Relation zur räumlichen Nähe zu Regensburg und zur Verkehrsanbindung an die Stadt. Je näher und schneller die Anbindung, desto höher die Preise der angebotenen Eigenheime. Die höchsten Angebotspreise werden an den Standorten Wenzenbach (+13,5 % seit der letzten Erhebung 2018), Pettendorf (+87,5 %), Tegernheim (+57,7 %) und Zeitlarn (+5,2 %) aufgerufen. Hier werden Eigenheime für durchschnittlich mehr als 700.000 Euro angeboten. Demgegenüber liegen die Angebotspreise von Eigenheimen im Bestand zum Beispiel am Standort Laaber (-20,6 %) unter 350.000 Euro. Im Topsegment werden exklusive Villen in bester Lage sogar zu Preisen von bis zu etwa 2 Mio. Euro angeboten.

Im Betrachtungszeitraum 2019-Q1/2020 wurde ein Bestands-eigenheim im Landkreis Regensburg für durchschnittlich rd. 540.000 Euro – ungeachtet Lage, Ausstattung und Größe



– angeboten. Damit lag der Angebotspreis 14,9 % über den Marktpreisen (RIWIS) von Bestandseigenheimen mit Standardgröße und -ausstattung in mittlerer Lage und 15,6 % unter den Marktpreisen (RIWIS) von Eigenheimen in guter bis sehr guter Lage.

Im Vergleich zum Immobilienreport 2018 mit Angeboten aus 2017-Q2/2018 erhöhte sich der Angebotspreis um 22,7 %.

**Extremer Preisanstieg bei Wohnbaugrundstücken setzt sich fort**

**Grundstückspreise für Einfamilienhäuser**

Der Grundstückspreis für Einfamilienhäuser wird in Euro/qm Grundstück für eine Standardfläche mit 600 bis 800 qm erschlossenem Grund, bebaubar mit einem Ein- bis Zweifamilienhaus, ausgewiesen. Da Größe und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

**Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Region Regensburg**

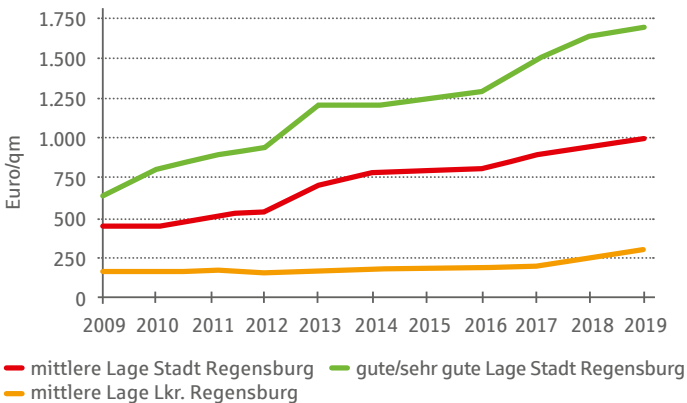


Abbildung 59: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lagen in der Region Regensburg  
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Grundstücke für Einfamilienhäuser haben sich in den vergangenen zehn Jahren extrem verteuert. Bodenwerte waren dabei eine der treibenden Kräfte. So stiegen die Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke in der Region Regensburg in den letzten zehn Jahren je nach Lage zwischen 82 % (mittlere Lagen im Landkreis Regensburg) und 166 % (sehr gute Lagen in der Stadt Regensburg). Bei Einfamilienhausgrundstücken in mittleren Lagen im Landkreis kann man die geringste Steigerung innerhalb der letzten Dekade beobachten. Dafür profitierte der Landkreis in den letzten drei Jahren mit einem Plus von 58 % von einem Nachholeffekt; so liegt der Preis eines Grundstücks derzeit bei 300 Euro/qm. Dagegen sind die Preissteigerungen in der Stadt Regensburg in den letzten drei Jahren geringer. Aktuell müssen in mittleren Lagen in Regensburg 990 Euro/qm (+21 %) und in guten bis sehr guten Lagen



1.700 Euro/qm (+31 %) investiert werden. Wesentliche Ursache für die insgesamt dynamische Preisentwicklung ist die zunehmende Verknappung der für Wohnungsbau geeigneten Grundstücke.

**6.7 Preisbeeinflussende Faktoren von Wohnungsangeboten**

**Diversifizierte Preisstruktur in Abhängigkeit von Größe, Geschoss und Baujahr**

Es gibt eine Vielzahl von Faktoren, die Einfluss auf die Preisgestaltung von Immobilien haben. An dieser Stelle werden bei der Auswertung der inserierten Angebote neben der Wohnfläche auch die Geschoszahl und das Baujahr berücksichtigt. Weitere Einflussgrößen sind beispielsweise Lagequalität, Ausstattung, Wohnungszuschnitt, Sanierungszustand oder auch sonstige Alleinstellungsmerkmale. In Bezug auf Regensburg wurden diese Preistreiber intensiv analysiert. Eine statistische Signifikanz konnte anhand der zur Verfügung stehenden Angebotsdaten nur

**Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg**

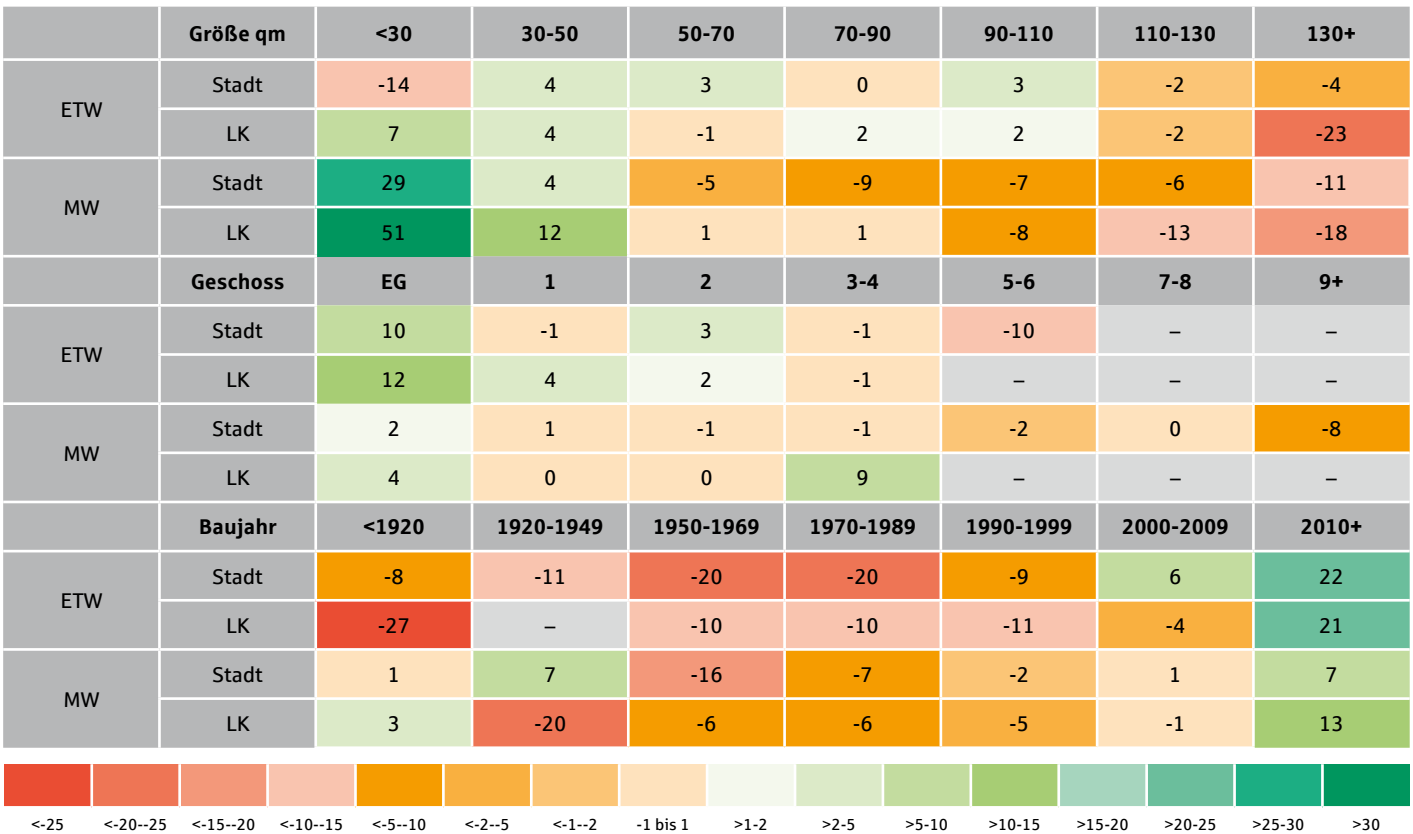


Abbildung 60: Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg

Quelle: immobilien Scout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

bedingt erreicht werden, da für jegliche Differenzierung jeweils ausreichend Daten vorliegen müssten, um eine klare und stabile Aussage ableiten zu können. Interessant ist jedoch, dass weite Teile der Kernaussagen identisch sind mit den Ergebnissen, die die Auswertungen der Vorgängerberichte trafen.

Hinsichtlich der Wohnfläche der angebotenen Wohnungen werden deutliche Abschläge in den Quadratmeterpreisen bei großen Einheiten verzeichnet. Dieser allgemeine Trend zeigt sich unabhängig vom Standort sowohl bei Eigentums- als auch bei Mietwohnungen. Während die Abschläge bei Eigentumswohnungen erst ab einer Wohnfläche von 110 qm und besonders ab 130 qm beginnen, sind Abschläge bei Mietwohnungen wie bereits in der Vorgängererhebung schon bei deutlich kleineren Größen zu beobachten.

Zudem kann eine gewisse Variabilität in der Intensität der Abweichungen vom Durchschnittspreis in Abhängigkeit von der Lage (Stadt bzw. Landkreis) registriert werden. Insbesondere bei Mietwohnungen werden kleine Apartments zu stark überdurchschnittlichen Quadratmeterpreisen angeboten.

Bezüglich der Lage innerhalb eines Objekts werden bei Erdgeschosswohnungen und bei Eigentumswohnungen überdurchschnittlich hohe Preise aufgerufen. Dabei hat eine mögliche Gartennutzung einen signifikanten Einfluss auf die Preisgestaltung. Wohnungen in den obersten Etagen, wie sie

vor allem in der Stadt vorkommen, werden im Unterschied zu den vorherigen Ergebnissen der Erhebung deutlich günstiger angeboten. Ausschlaggebend sind häufig Baualter und Bausubstanz entsprechend hoher Gebäude, die häufig aus den 1960er- und 1970er-Jahren stammen, mit denen deutliche Abschläge auf den durchschnittlichen Quadratmeterpreis einhergehen. Angebote von Wohnungen in der dritten und vierten Etage sind bei Mietwohnungen im Landkreis vergleichsweise teuer, dabei spielen Faktoren wie Aussicht und Belichtung eine wichtige Rolle.

Bei der Preisgestaltung in Abhängigkeit vom Baujahr zeigt sich ein diversifiziertes Bild. Angebote neuerer Immobilien aus den Jahren 2010 und später sind mit Abstand am teuersten. Dieser Trend zeigt sich unabhängig vom Standort bei Eigentumswohnungen stärker als bei Mietwohnungen. Dagegen können bei den Baualtersklassen vor 1950 in Abhängigkeit des Sanierungs- und Ausstattungszustands und der Lage der angebotenen Objekte deutliche Zu- oder Abschläge vom durchschnittlichen Quadratmeterpreis beobachtet werden. Insbesondere bei Eigentumswohnungen wirkt eine schlechtere Bausubstanz preismindernd. In der Vorgängerstudie wurden gerade bei Altbauten mit Baujahr vor 1920 noch die höchsten Preisaufschläge gesetzt. Bei Mietwohnungen und der daraus resultierenden temporären Nutzung wird gerade auf einem studentisch geprägten Wohnungsmarkt momentan noch ein höherer Mietpreis akzeptiert.

## 6.8 Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

### Deutliche Unterschiede in der Angebotsstruktur von Stadt und Landkreis

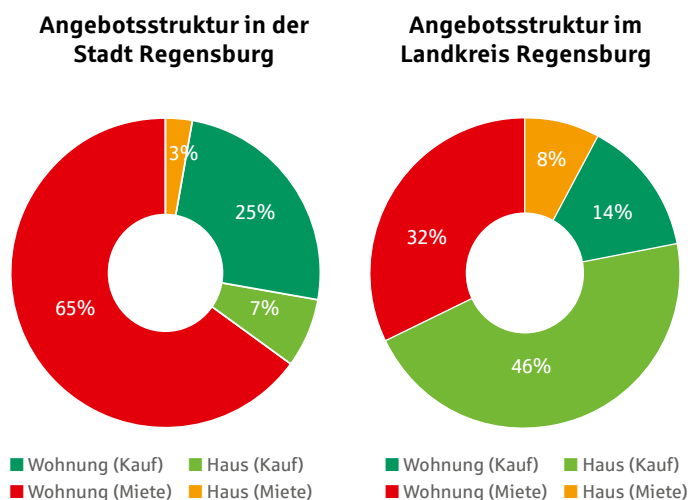


Abbildung 61: Angebotsstruktur nach Segment in der Region Regensburg im Vergleich

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

In der Stadt Regensburg dominieren wie auch in der Vorgängererhebung Mietwohnungen mit einem Anteil von 65 % deutlich die Angebotsstruktur auf dem Immobilienmarkt. Während Eigentumswohnungen ein Viertel der Angebote ausmachen, sind nur 10 % aller inserierten Immobilien Häuser zum Kauf oder zur Miete.

Auf dem Immobilienmarkt im Landkreis Regensburg zeigt sich aktuell ein deutlich anderes Bild. Der Anteil an Mietwohnungsangeboten ist nur halb so hoch wie in der Stadt, hier dominieren mit 46 % die zum Kauf angebotenen Häuser.

Während sich die Angebotsstruktur in der Stadt Regensburg in den letzten Jahren nur geringfügig verändert hat, sind im Landkreis Regensburg im Vergleich zur Vorgängererhebung deutliche Unterschiede erkennbar. Der Anteil der angebotenen Eigentumswohnungen halbierte sich zugunsten der Mietwohnungsangebote und insbesondere der Angebote von Eigenheimen. Ursächlich ist die Ausweisung von Baugebieten in den Landkreiskommunen, die vor allem die Neubautätigkeit im Häusersegment forciert.

### Angebote Mietwohnungen in der Stadt Regensburg deutlich kleiner als im Landkreis

Insgesamt zeigen sich bei den durchschnittlichen Wohnungsgrößen sowohl im Vergleich zwischen Stadt und Landkreis als auch bei Differenzierung nach Eigentum bzw. Miete trotz einiger Ausreißer nur geringe Unterschiede.

Eine Ausnahme stellen die angebotenen Mietwohnungen in der Stadt Regensburg dar, die mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 63 qm deutlich kleiner sind als die angebotenen Eigentumswohnungen in der Stadt und die angebotenen Mietwohnungen im Landkreis (jeweils mit rd. 80 qm Wohnfläche). Tendenziell sind zudem angebotene Häuser in der Stadt Regensburg etwas kleiner als im Landkreis, in den Vorjahren war diesbezüglich noch eine gegenteilige Entwicklung zu verzeichnen.

### Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg

Stadt Regensburg						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW	30 qm	59 qm	110 qm	110 qm	170 qm	80 qm
MW	30 qm	56 qm	81 qm	101 qm	141 qm	63 qm
Zimmerzahl	bis 4,5	5-5,5	6-6,5	7-7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	118 qm	142 qm	160 qm	183 qm	274 qm	170 qm
Landkreis Regensburg						
Zimmerzahl	1	1,5-2	2,5-3	3,5-4	4,5+	Durchschnitt
ETW	31 qm	57 qm	85 qm	101 qm	148 qm	82 qm
MW	34 qm	59 qm	86 qm	104 qm	134 qm	81 qm
Zimmerzahl	bis 4,5	5-5,5	6-6,5	7-7,5	8+	Durchschnitt
Haus (Kauf)	122 qm	153 qm	171 qm	200 qm	285 qm	179 qm

Abbildung 62: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

Alles in allem wird auch im Landkreis, trotz eines tendenziell größeren Flächenangebots bei vergleichsweise geringeren Immobilienpreisen, im Neubau auf eine kompaktere Bauweise geachtet. Neben ökologischen Gesichtspunkten spielen dabei im Zuge der Immobilienmarktentwicklung vor allem finanzielle Aspekte eine wichtige Rolle.

**Angebotsstruktur mit unterschiedlich starken Neubauanteilen**

**Anteil von Neubauten am gesamten Wohnungsangebot**

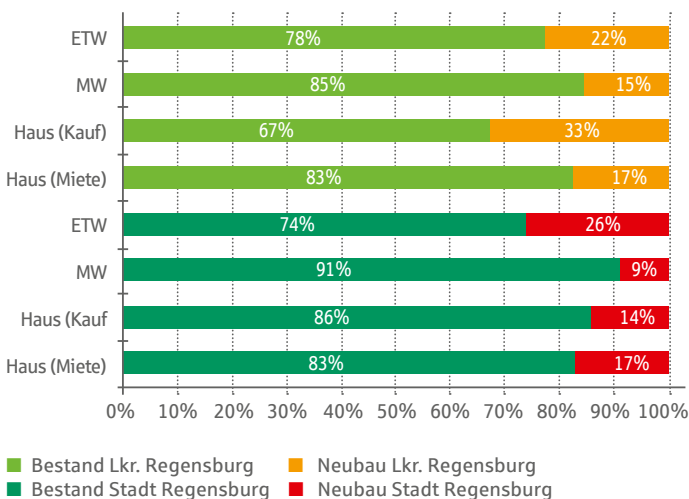


Abbildung 63: Anteil von Neubauten (Baujahr ab 2019) am gesamten Wohnungsangebot

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

Der Anteil angebotener Neubauobjekte mit Baujahr 2019 und später variiert in Abhängigkeit von Immobiliensegment und Standort (Stadt bzw. Landkreis) deutlich. Tragende Säule des Immobilienmarktes ist unverändert der Bestandsmarkt mit Anteilen zwischen 67 und 91 %.

Wie auch in der Vergangenheit ist der Anteil der angebotenen Eigentumswohnungen im Neubau hoch. Die Anteile dieser Wohnungsangebote liegen derzeit zwischen 26 % in der Stadt Regensburg und 22 % im Landkreis. Bei Mietwohnungsangeboten ist der Anteil an Neubauobjekten mit 9 % in der Stadt und 15 % im Landkreis wie auch im Immobilienreport 2018 deutlich geringer. Prägnante Unterschiede zeigen sich auf dem Häusermarkt (Kaufangebote). Während im Landkreis Regensburg neu errichtete Häuser rund ein Drittel der insgesamt angebotenen Häuser ausmachen, liegt deren Anteil in der Stadt lediglich bei 14 %. Dies ist auf die zahlreichen Baugebiete in den Landkreiskommunen und eine entsprechend verstärkte Neubautätigkeit im Häusersegment zurückzuführen, während die diesbezüglichen Entwicklungsmöglichkeiten in der Stadt Regensburg nur eingeschränkt vorhanden sind.

In der Gegenüberstellung zum Vorgängerbericht sind die Neubauanteile am Gesamtangebot deutlich zurückgegangen. Dies

ist jedoch nicht allein auf eine geringere Bautätigkeit zurückzuführen, sondern verdeutlicht die bei Neubauprojekten greifende Limitierung der Angebote pro Projekt.

**Angebot und Nachfrage in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße**

In den folgenden Tabellen wird das Angebot (inserierte Immobilien) und die Nachfrage (Anzahl der Klicks auf die Angebote) nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen in der Stadt und im Landkreis Regensburg dargestellt.

Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße in der Stadt Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	4,5+-Zimmer-MW 4,5+-Zimmer-ETW		
	Ø	3,5-4-Zimmer-ETW 3,5-4-Zimmer-MW	1-Zimmer-MW	1,5-2-Zimmer-ETW 2,5-3-Zimmer-ETW 2,5-3-Zimmer-MW
	über-Ø		1-Zimmer-ETW	1,5-2-Zimmer-MW

Abbildung 64: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020

Wohnungsangebot und -nachfrage nach Wohnungsgröße im Landkreis Regensburg				
		Angebot		
		unter-Ø	Ø	über-Ø
Nachfrage	unter-Ø	1-Zimmer-ETW 1-Zimmer-MW		
	Ø	4,5+-Zimmer-MW	1,5-2-Zimmer-ETW 3,5-4-Zimmer-ETW 3,5-4-Zimmer-MW	2,5-3-Zimmer-ETW 2,5-3-Zimmer-MW
	über-Ø	4,5+-Zimmer-ETW	1,5-2-Zimmer-MW	

Abbildung 65: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg

Quelle: immobilenscout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

Die Analyse verdeutlicht eine Angebotslücke bei den Inseraten der Jahre 2019-Q1/2020 im Bereich kleiner Wohnungen in der Stadt Regensburg. Überdurchschnittlich nachgefragt wurden Eigentumswohnungen mit einem Zimmer sowie Mietwohnungen mit 1,5-2-Zimmern. Im Gegensatz dazu wurden große Wohnungen mit mehr als 4,5 Zimmern seltener angefragt, gleichzeitig lagen deren Angebotszahlen unter dem Durchschnitt. Im Vergleich zur Erhebung im Zeitraum 2016-Q1/2017 zeigt sich, dass die Nachfrage nach 2,5-3-Zimmer- sowie 3,5-4-Zimmer-Eigentumswohnungen noch überdurchschnittlich war. Eine Präferenz zwischen Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen war nicht erkennbar. Ein ganz anderes Bild offenbart sich im Landkreis Regensburg. Die Nachfrage dort ist insbesondere für große Eigentumswohnungen mit mehr als 4,5 Zimmern hoch, die Angebotszahlen für diese sind jedoch unterdurchschnittlich. Auch die Nachfrage nach 1,5-2-Zimmer-Mietwohnungen kann mit dem vorhandenen Angebot augenscheinlich nicht gedeckt werden. Gegenüber dem Erhebungszeitraum 2016-Q1/2017 war erkennbar, dass Familien auf 4,5+-Zimmer-Mietwohnungen ausweichen, weil das Angebot an großen Wohnungen fehlt. Im Gegensatz zur Wohnungsmarktsituation in der Stadt Regensburg wurden kleine 1-Zimmer-Wohnungen sowohl im Eigentum als auch zur Miete nicht stark nachgefragt.

Die Unterschiede zwischen Stadt und Landkreis Regensburg resultieren aus der unterschiedlichen Haushaltsstruktur (Anteil Studierende, Einpersonenhaushalte, Paare, Familien etc.) und ihrem jeweiligen Nachfrageverhalten, was eine unterschiedliche Preisgestaltung der Wohnungsangebote nach sich zieht.

#### Angebotsdauer und Klicks von Angeboten nach Segment

Segment	Durchschnittliche Angebotsdauer (Tage)	Durchschnittliche Anzahl der Klicks auf die Angebote
Mietwohnungen Stadt Regensburg	18	973
Mietwohnungen Landkreis Regensburg	25	782
Eigentumswohnungen Stadt Regensburg	50	525
Eigentumswohnungen Landkreis Regensburg	49	467
Häuser Stadt Regensburg	47	821
Häuser Landkreis Regensburg	46	639

Abbildung 66: Angebotsdauer und Klicks von Angeboten nach Segment  
Quelle: immobilien Scout24.de; inserierte Angebote im Neubau und Bestand im Zeitraum 2019-Q1/2020

Die durchschnittliche Anzahl der Klicks auf die Angebote in der Stadt und im Landkreis Regensburg nahm zuletzt insgesamt deutlich ab. Scheinbar schwächen die steigenden Preise auf dem Immobilienmarkt die Nachfrage bereits ab. Nichtsdes-

towniger hat sich die Vermarktungsdauer im Vergleich zur Vorgängererhebung kaum verändert. Tendenziell ist derzeit eine kürzere Angebotslaufzeit zu beobachten.

Insbesondere in der Stadt Regensburg, aber auch im Landkreis, werden Mietobjekte deutlich schneller an Interessierte vermittelt als Kaufobjekte. Während bei ersteren die Vermarktungsdauer zwischen 18 und 25 Tagen variiert, muss bei Eigentumswohnungen mit rund 50 Tagen gerechnet werden. Für Häuser sind ähnlich lange Angebotslaufzeiten zu beobachten. Auch in diesem Segment gibt es keinen nennenswerten Unterschied zwischen Stadt und Landkreis.

## 6.9 Markt für Mehrfamilienhäuser

### Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern

#### Rohtragsvervielfacher

Der Vervielfacher entspricht dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite. Bruttoanfangsrenditen verstehen sich als das Verhältnis von eingehenden Nettokaltmieten zum Nettokaufpreis, d. h. ohne Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten, nicht umlagefähigen Betriebskosten und Steuern. Die Miete ist die erzielbare Miete im ersten Jahr (betrachtet zum Kaufzeitpunkt).

Der Vervielfacher gilt für ein reines Wohnobjekt, ca. 20 Jahre, mindestens sechs Wohneinheiten, keine Paketverkäufe, kein Erstbezug/Totalsanierung. Da Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Spanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.



### Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg

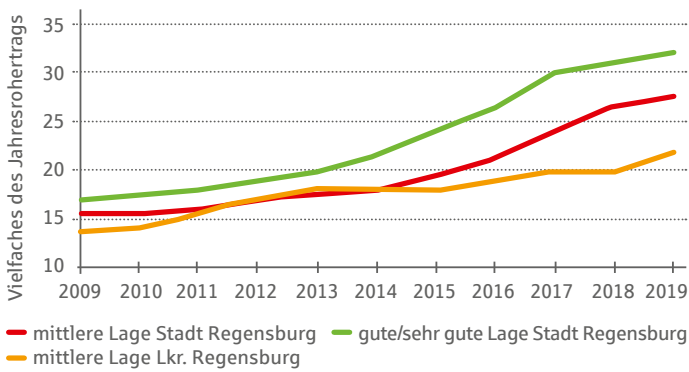


Abbildung 67: Rohertragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

2019 wurden nur neun Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet veräußert. Hinzu kamen noch acht Objekte in der Altstadt (gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser) sowie 13 Gewer-

beobjekte. Die seit der Finanzkrise 2008 veränderte Situation auf dem Kapitalmarkt – insbesondere die fehlenden Anlagealternativen – haben das Interesse von institutionellen und vermögenden privaten Anlegern an Immobilien geweckt. Seitdem kommt es auf dem Wohninvestmentmarkt zu einem starken Anstieg der Kaufpreisfaktoren. Bei einem verringerten Angebot an Mehrfamilienhäusern, aber tendenziell höherem Angebot an sogenannten Renditeobjekten (Wohn- und Geschäftshäuser) steigt gleichzeitig der Wertumsatz in Mio. Euro.

So werden in der Stadt Regensburg für Mehrfamilienhäuser im Bestand in mittleren Lagen 27,5 Jahresnettokaltnieten als Faktor gezahlt. In guten bis sehr guten Lagen ist es üblicherweise das 32-Fache des Jahresrohertrags. Damit stieg der Faktor in den letzten drei Jahren um 6,0 Jahresnettokaltnieten und es wird in den mittleren Lagen bereits mehr gezahlt als im Jahr 2016 in den guten bis sehr guten Lagen.

Von der Verteuerung des Wohnungsmarktes Regensburg profitiert auch der Landkreis. Einzelne Mehrfamilienhäuser in guten



Lagen werden momentan zum 27-Fachen gehandelt und liegen damit bereits auf Regensburger Niveau. Allein aufgrund der Wohnungsbestandsstruktur im Landkreis ist das Angebot und das Transaktionsvolumen entsprechend begrenzt.

### Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg

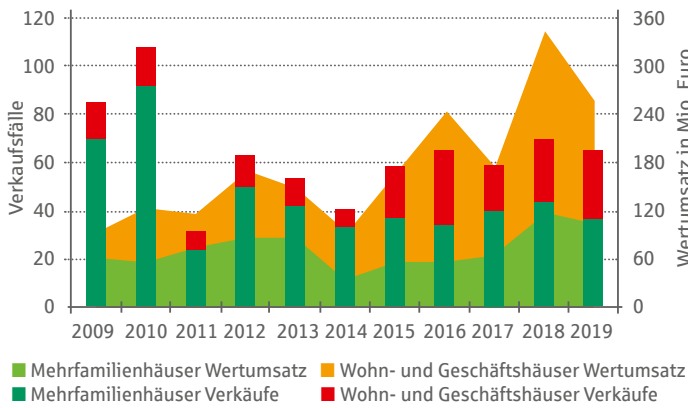


Abbildung 68: Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Stadt Regensburg 2020

### Rückkehr zu erhöhtem Risikobewusstsein

Durch das geringere Wachstum der Kaufpreise gegenüber den Mieten wird für die kommenden Jahre mit einem Rückgang der Vervielfacher gerechnet. Gegen Ende des Prognosezeitraums 2024 werden die Niveaus der Vervielfacher jedoch immer noch höher sein als 2016.

Eine Rückkehr zu erhöhtem Risikobewusstsein wird zu einem Umdenken der Investoren insbesondere in den überhitzten Märkten führen. Anleger werden sich das Risiko einer Investition wieder zunehmend durch entsprechende Renditeaufschläge kompensieren lassen. Andere Assetklassen könnten zudem wieder interessanter für Investoren werden. Während im Vergleich zur Investition in Immobilien Aktienmärkte bei hoher Schwankungsanfälligkeit attraktiv bewertet werden, ist eine dagegen wenig volatile Alternativenanlage in Anleihen immer noch niedrig verzinst.

### Preise für Mehrfamilienhausgrundstücke verteuerten sich

**Grundstückspreise Mehrfamilienhäuser**

Der Grundstückspreis für Mehrfamilienhäuser wird in Euro/qm Grundstück ausgewiesen und gilt für eine erschlossene Fläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,8. Da Nutzungsintensität und Erschließung standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

### Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg

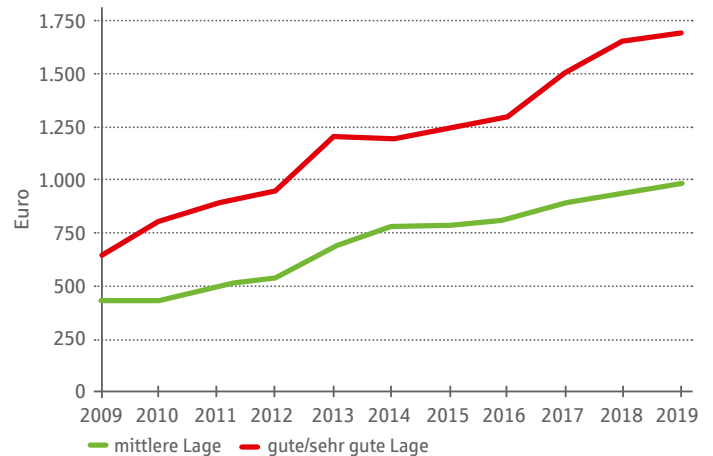


Abbildung 69: Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg

Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)

Ein entscheidender Treiber für die massiven Miet- und Preissteigerungen der letzten Dekade auf dem Regensburger Wohnungsmarkt waren die gestiegenen Grundstückspreise. Die Verknappung des Angebots aufgrund des hohen Nachfragedrucks führte dazu, dass sich die Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in Regensburg über alle Lagen hinweg sehr dynamisch entwickelten und sich bereits bis 2016 mehr als verdoppelten. Die jährlichen Wachstumsraten lagen in der gesamten letzten Dekade in mittleren Lagen bei 8,4 % p. a. und in guten bis sehr guten Lagen sogar bei 10,3 % p. a.

Grunderwerbskosten nehmen bei Projektentwicklungen neben den stetig gestiegenen Baukosten einen immer größeren Anteil an den Gesamtentwicklungskosten ein.

Eine zielgerichtete Aktivierung von Flächenpotenzialen sowie eine optimierte Zusammenarbeit der Stadt mit den Entwicklern führt bereits in Teilen zu Lösungsansätzen. Die Wohnbauoffensive der Stadt Regensburg, die Anfang 2016 ins Leben gerufen wurde, soll zur schnelleren Schaffung von überwiegend günstigem Wohnraum beitragen und die Fertigstellungen auf einem konstant hohen Niveau halten. Dabei werden durch ein neu geschaffenes Wohnbauflächenmanagement die Koordinierung und Steuerung der Projekte und Vorhaben der Wohnbauoffensive an einer zentralen Stelle gebündelt.

Im Rahmen der Wohnbauoffensive entstehen derzeit über 4.000 neue Wohnungen (u. a. Dörnbergviertel, ehemalige Nibelungenkaserne, ehemaliges LERAG-Gelände). Für weitere 2.500 Wohnungen läuft derzeit die Baurechtschaffung und weitere 650 Einheiten sind in der Planung. Bei Bauvorhaben mit einer Geschossfläche von mindestens 2.500 qm sind zudem mindestens 40 % öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren. Mehrere hundert öffentlich geförderte Wohnungen sind in diesem Rahmen bereits entstanden sowie in der Realisierung bzw. Planung.





# Büromarkt Regensburg



# 7. Büromarkt Regensburg

## Prosperierender Wirtschaftsstandort mit bisher positiver Büromarktentwicklung

Deutschland weist eine polyzentrale Wirtschaftsstruktur auf. Neben den sieben wichtigsten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt a. M., Köln, München und Stuttgart haben sich im Laufe der Jahre eine Vielzahl von prosperierenden Bürostandorten, sog. Sekundärstandorte, jenseits der großen Metropolen herausgebildet, die sich durch ein lokal bis regional ausgerichtetes, wenig spekulatives Marktgeschehen charakterisieren lassen. Basis für die Dynamik dieser Standorte bilden zumeist mittelständisch geprägte Unternehmen mit entsprechender Standorttradition. Zusätzliche Impulse für den Büromarkt ergeben sich bei Hochschulstandorten.

Der Büromarkt Regensburg kann zweifellos der Kategorie der prosperierenden Sekundärstandorte zugerechnet werden. Er ist von regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region. In der jüngeren Vergangenheit hat sich Regensburg zunehmend zu einem Standort von Zukunftsbranchen schwerpunktmäßig bei der Biotechnologie und der Informations- und Kommunikationstechnologie entwickelt. Seit der Gründung der Universität in den 1960er-Jahren bilden Forschung und Bildung ein wichtiges Standbein in der Wirtschaft. Zudem hat Regensburg in der Funktion als Sitz des Regierungspräsidiums, der Kreisverwaltung sowie diverser lokaler Behörden für die öffentliche Verwaltung eine große Bedeutung.

Regensburg beheimatet eine Vielzahl namhafter Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Dazu zählen Globalplayer wie die Infineon Technologies AG, BMW AG, ZF Friedrichshafen AG, Continental AG oder Siemens AG. Hinzu gesellen sich weitere Unternehmen wie bspw. die Thermo Fisher Scientific GENEART GmbH, SBG-SMIT Starkstrom Geräte GmbH, OneVision Software AG, Osram Opto Semiconductors GmbH oder Vector Informatik GmbH.

## Homeoffice und Lockdown könnten negative Auswirkungen haben

Die Dynamik des Büromarktes von Regensburg konnte bisher durch sinkende Büroflächenleerstände, eine stabile Flächenachfrage und steigende Mieten dokumentiert werden. Treiber der guten Büromarktpformance in der Vergangenheit waren insgesamt gute konjunkturelle Rahmenbedingungen mit stetigen Beschäftigtenzuwachsen, auch wenn die Automobilbranche und die mit dieser Branche assoziierten Unternehmen wie Continental und Osram seit Längerem vor strukturellen

Herausforderungen standen. Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahlen in Regensburg ist seit 2010 durch einen konstant positiven Trend gekennzeichnet. Derzeit zählt Regensburg insgesamt 54.601 Beschäftigte im Bürosektor, was einem Zuwachs von 20,3 % bzw. 9.240 Beschäftigten seit 2010 entspricht und die Basis für eine rege Büroflächennachfrage bildet. Ein eventueller Stellenabbau oder auch die Erkenntnis, dass Homeoffice ein Arbeitskonzept ist, welches auch losgelöst von den Sondereffekten der aktuellen Pandemie sehr gut funktionieren kann, könnte in Zukunft durchaus (negative) Auswirkungen auf die Flächennachfrage haben. Auch ist absehbar, dass sich die Flächenkonfiguration wieder ändern wird, da die aktuelle Krise deutlich macht, dass reine Großraumkonzepte ebenfalls Schwächen aufweisen und sich nur eingeschränkt dafür eignen, die nötigen Abstandsregelungen zur Einhaltung der Hygienevorschriften zu gewährleisten.

Im Folgenden wird die Entwicklung der relevanten Büromarktkennziffern in Regensburg für den Zeitraum von 2009 bis 2019 dargestellt.

## Bisher überdurchschnittliche Dynamik in der Bestandsentwicklung

### Büroflächenbestand Regensburg und Durchschnitt der C-Städte

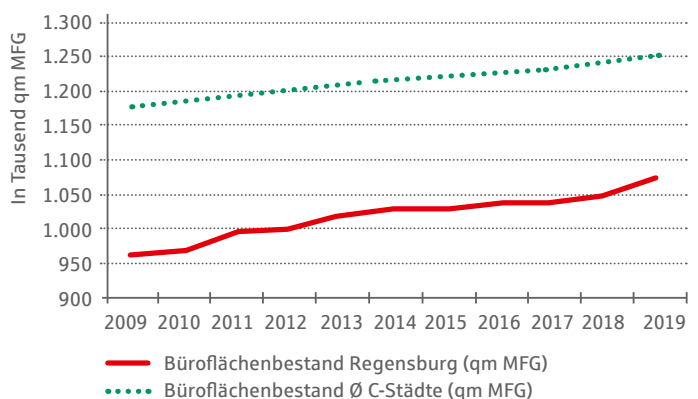


Abbildung 70: Entwicklung des Büroflächenbestands in der Stadt Regensburg und Durchschnitt der C-Städte  
Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Der Büroflächenbestand umfasst die fertiggestellte, belegte Bürofläche und alle leerstehenden Flächen, die innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sind.

Der Büromarkt Regensburg verzeichnete im Zeitraum von 2009 bis 2019 einen kontinuierlichen Bestandszuwachs. Aktuell summiert sich der Gesamtbestand an Büroflächen in

Regensburg auf ca. 1,07 Mio. qm MFG<sup>18</sup>, was einen Wert leicht unterhalb des gemittelten Flächenbestands aller C-Städte von durchschnittlich 1,25 Mio. qm MFG entspricht.

Im Vergleich zu den C-Städten verzeichnete Regensburg seit 2009 eine höhere Dynamik in Bezug auf die Bestandsentwicklung. In den letzten zehn Jahren betrug der relative Anstieg insgesamt 11,5 %, während die C-Städte im Mittel einen Bestandszuwachs von lediglich 6,5 % verbuchten. Auch diese Kennzahl ist somit ein Beleg für die bisher überdurchschnittlich gute Entwicklung des lokalen Immobilienmarktes, zumal die neu geschaffenen Flächen nicht zu einem Anstieg der Leerstandsquote führten.

### Büroflächenneuzugang in Regensburg und C-Städten

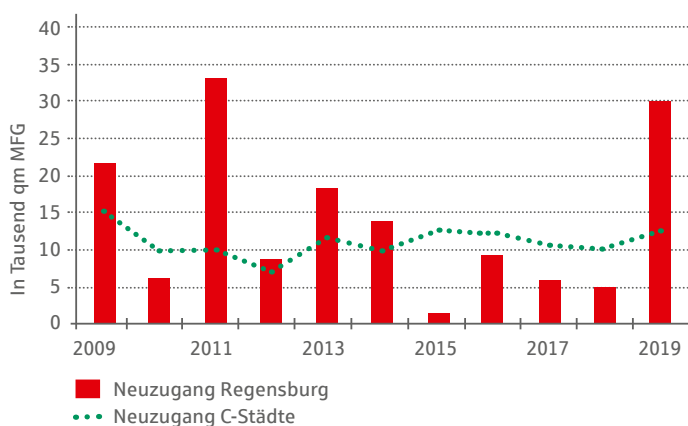


Abbildung 71: Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in Regensburg und im Mittel der C-Städte

Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Die Büroneubautätigkeit in Regensburg zeigte in den letzten zehn Jahren die für C-Städte typischen Schwankungen und lag im langfristigen Mittel bei rund 14.000 qm MFG; somit leicht oberhalb des Durchschnittswertes der C-Städte. Dabei lassen insbesondere großvolumige Eigennutzungen die Fertigstellungszahlen punktuell deutlich nach oben ausschlagen.

Zuletzt summierte sich das Fertigstellungsvolumen auf ca. 30.000 qm MFG, darunter bspw. das Continental Entwicklungszentrum mit 11.000 qm MFG, das Dörnbergforum mit 5.500 qm MFG und ein Neubau im Businesspark Regensburg mit rund 3.000 qm MFG. Insgesamt lässt sich für den Regensburger Büromarkt konstatieren, dass Neubauflächen in der Regel gut am Büromarkt angenommen und entsprechend zügig absorbiert werden. Rein spekulative Bautätigkeit ohne ausreichende Vorvermietung bildet in Regensburg eine absolute Ausnahme

18 Die von der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) werden zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen. Die Mietfläche ergibt sich in der Regel aus den Maßen zwischen den ortsgewunden Wänden in Fußbodenhöhe, wobei Fußleisten oder Schrammborde unberücksichtigt bleiben. Örtliche An- oder Einbauten, wie beispielsweise Heizkörper, werden nicht in die Ermittlung der Mietfläche einbezogen. Nichttragende, also ortsungebundene Wände, werden übermessen. Keine Mietflächen sind zum Beispiel Treppenläufe, Aufzüge oder Installationsschächte, die der vertikalen Erschließung des Gebäudes dienen.

und konnte im größeren Umfang nicht festgestellt werden. Der Büromarkt Regensburg wird demnach bedarfsorientiert weiterentwickelt.

2020 werden dem Regensburger Büromarkt mit der Fertigstellung des neuen Hauptgebäudes von das.Stadtwerk.Regensburg und REWAG 8.500 qm MFG Neubaufäche zugeführt.

Für den Zeitraum danach lassen sich vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie derzeit keine belastbaren Aussagen treffen. Es ist davon auszugehen, dass sich Büroprojektentwicklungen, die für den Vermietungsmarkt bestimmt sind, zeitlich etwas nach hinten verschieben werden, da die nötigen Vorvermietungsquoten aufgrund der Zurückhaltung der Unternehmen bei Anmietungsentscheidungen derzeit nicht erreicht werden.

### Büroflächenleerstand in Regensburg unterschreitet gesunde Angebotsreserve

#### Büroleerstand in Regensburg und C-Städten

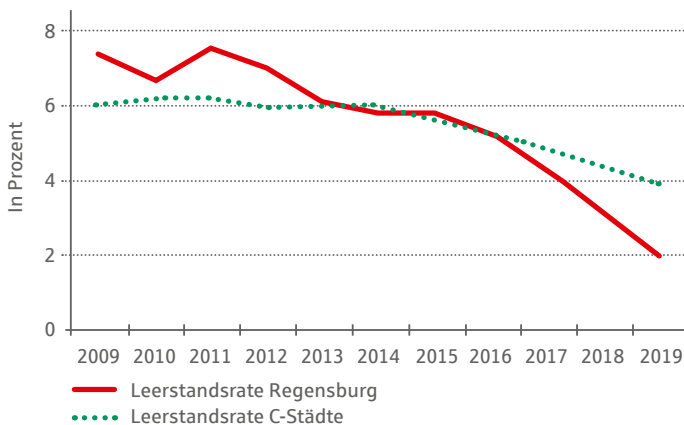


Abbildung 72: Entwicklung des Büroleerstands in der Stadt Regensburg und dem Durchschnitt aller C-Städte

Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Der Büroleerstand<sup>19</sup> in Regensburg zeigt seit 2012 einen konstant abnehmenden Trend. Seit dem letzten Höchststand im Jahr 2011 mit einer Leerstandsquote von 7,5 % ist das Flächenangebot kontinuierlich bis auf 2 % Ende 2019 gesunken. Damit wird in Regensburg mittlerweile das Niveau einer gesunden Fluktuationsreserve von zumindest ca. 3 % des Bestandes unterschritten. In einer solchen Situation kann die Funktionsfähigkeit des Büroimmobilienmarktes ggf. nicht mehr ausreichend gewährleistet werden und Unternehmen haben nur noch sehr eingeschränkt die Möglichkeit, kurzfristig zu expandieren. Das absolute Leerstandsvolumen ist von 70.000 qm MFG im Jahr 2009 auf derzeit 22.000 qm MFG gesunken. Entscheidend für den deutlichen Leerstandsrückgang in Regensburg ist die (bisher) gute Nachfragesituation für Büroflächen, verbunden mit einer moderaten, bedarfsgerechten Neubautätigkeit.

19 Nach der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. umfasst der Leerstand die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt (i. d. R. zum Jahresende) zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf angeboten werden und innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind.



Die guten konjunkturellen Rahmenbedingungen der letzten Jahre spiegeln sich auch in der Leerstandsentwicklung der C-Städte wider. Die gemittelte Leerstandsquote für 22 untersuchte C-Städte ist innerhalb der letzten zehn Jahre von 6,1 % auf 3,9 % gesunken. Im Mittel stehen in den C-Städten momentan ca. 49.000 qm MFG Bürofläche zum kurzfristigen Bezug zur Verfügung, was einem Rückgang von ca. 22.500 qm MFG seit 2009 entspricht.

Als Folge der Covid-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zu deren Eindämmung wurde sowohl die internationale als auch die deutsche Volkswirtschaft im März dieses Jahres in einen markanten Abschwung gestoßen. Im zweiten Quartal trat infolge des Shutdowns (Auswirkungen der Dauer des Shutdowns und der Post-Shutdown-Phase) eine globale Rezession in noch nie dagewesener Größe und Synchronität ein.

Durch umfangreiche fiskalische Maßnahmen werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Erwerbsbevölkerung und die Unternehmen gemildert. Für den Arbeitsmarkt gilt, dass – in Analogie zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 – verschiedene Kanäle die Ausbreitung der negativen wirtschaftlichen Folgen kompensieren werden.

Die Auswirkungen der Rezession werden sich insbesondere bei den prekär Beschäftigten und Selbstständigen zeigen. Das Gros der Bürobeschäftigten wird jedoch auch nach der Krise weiterhin in Anstellung sein. Bereits in der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 hat sich das Instrument der Kurzarbeit als wirksames Mittel gegen Arbeitsplatzabbau, insbesondere bei den Angestelltenverhältnissen, erwiesen. Die noch weitgehendere Ausgestaltung der derzeitigen Regelungen wird in der jetzigen Krise zusätzlich absichernd wirken. Von

einem fundamentalen Nachfrageeinbruch aufgrund rückläufiger Beschäftigung ist somit im Bürobereich derzeit nicht auszugehen.

Dennoch hinterlässt die Krise Spuren, die bereits jetzt spürbar zu sehen sind: Geplante Neuanmietungsvorhaben werden zurückgestellt und es ist zu erwarten, dass die Flächenumsätze in allen Märkten rückläufig sein werden. In der Folge dürften die Leerstände in Regensburg wieder leicht ansteigen und für eine Entspannung auf der Angebotsseite sorgen, wodurch sich auch der Druck in Bezug auf die Mietentwicklung verringern wird.

### Höchste Durchschnittsmieten in Regensburger Bürozentren

#### Entwicklung der monatlichen Durchschnittsmieten (Büro) in ausgewählten Lagen

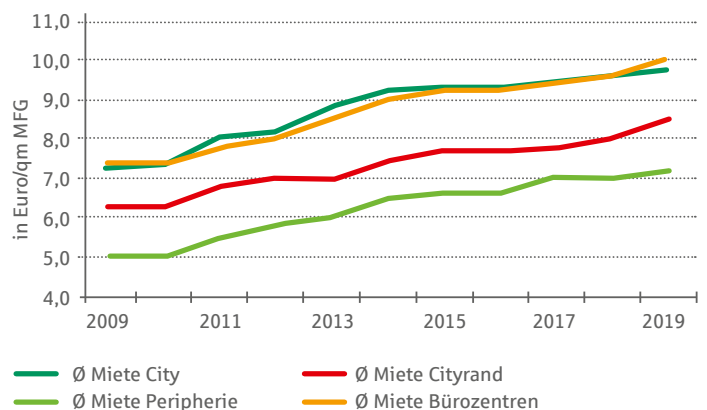


Abbildung 73: Entwicklung der monatlichen Bürodurchschnittsmieten nach Bürolagekategorien (in Euro Nettokaltmiete pro Monat)  
Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten lässt bereits seit 2011 eine erhöhte Dynamik erkennen. Auffällig ist, dass die Durchschnittsmieten in Bürozentren mittlerweile leicht über jenen der Citylagen liegen. Das ist auf den jüngeren Flächenbestand in Regensburger Bürozentren im Vergleich zur City zurückzuführen, der aufgrund des jüngeren Gebäudebestands und entsprechend besseren Ausstattungsqualitäten etwas höhere Mieten generiert.

Der Mangel an kurzfristig bezugsfähigen Büroflächen in Regensburg führte auch im Jahresverlauf 2019 zu weiter steigenden Bürodurchschnittsmieten. Den höchsten relativen Zuwachs im langfristigen Betrachtungszeitraum der letzten zehn Jahre verzeichneten dabei periphere Lagen mit einem Plus von 44,0 % auf 7,20 Euro/qm MFG, gefolgt von Bürozentren mit +35,1 % auf 10,00 Euro/qm MFG, Cityrandlagen mit +34,9 % auf 8,50 Euro/qm MFG und der City mit +34,2 % auf 9,80 Euro/qm MFG.

Damit lässt sich in Bezug auf die Mietentwicklung in Regensburg eine deutlich höhere Dynamik als im Mittel der C-Städte feststellen. In der letzten Dekade lässt sich der höchste relative Anstieg bei den Citylagen mit einer Steigerung von 22,8 % auf 9,50 Euro/qm MFG feststellen, gefolgt von Cityrandlagen mit

+20,9 % auf 7,90 Euro/qm MFG, peripheren Lagen mit +18,9 % auf 6,40 Euro/qm MFG und Bürozentren mit +18,7 % auf 8,40 Euro/qm MFG.

Kurz- bis mittelfristig dürften sich die Durchschnittsmieten in Regensburg stabil entwickeln und partiell auch moderat steigen. Im Zuge der Coronakrise ist kurzfristig mit sinkenden Vermietungsumsätzen zu kalkulieren. Dem gegenüber steht in Regensburg ein ausgeprägter Mangel an kurzfristig bezugsfertigen Büroflächen, der weiterhin einen gewissen Nachfrageüberhang erwarten lässt.

### Gute Nachfragesituation beeinflusst Spitzenmieten lageübergreifend

#### Entwicklung der monatlichen Spitzenmieten (Büro) in ausgewählten Lagen

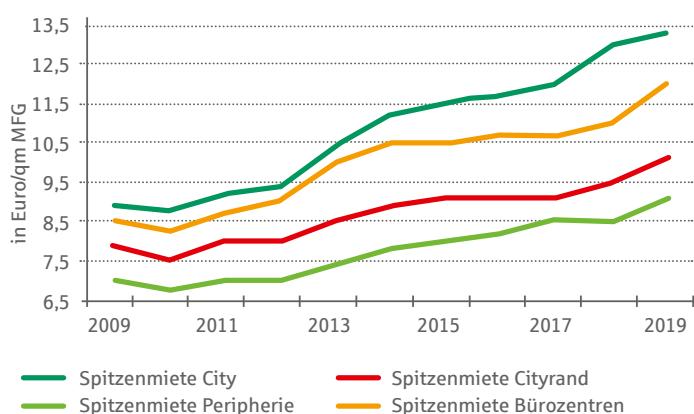


Abbildung 74: Entwicklung der monatlichen Bürospeitsmiete in ausgewählten Lagen (in Euro Nettokaltmiete pro Monat)  
Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Die Entwicklung der Spitzenmieten<sup>20</sup> in Regensburg zeigt seit 2012/2013 für alle Lagekategorien einen deutlichen Aufwärtstrend. Entscheidend für diese Entwicklung ist die stabile Flächenachfrage, verbunden mit einer moderaten Bautätigkeit. Derzeit liegen die Spitzenmieten in Regensburg zwischen 9,00 Euro/qm MFG in peripheren Lagen und 13,30 Euro/qm MFG in der City.

In den letzten zehn Jahren verzeichneten die Spitzenmieten in den zentralen Lagen von Regensburg mit einem Plus von 49,4 % auf 13,30 Euro/qm den höchsten Anstieg (C-Städte: +26,4 % auf 13,35 Euro/qm MFG), gefolgt von Bürozentren mit +41,2 % auf 12,00 Euro/qm MFG (C-Städte: +29,9 % auf 11,08 Euro/qm MFG), peripheren Lagen mit +28,6 % auf 9,00 Euro/qm MFG (C-Städte: +18,8 % auf 8,22 Euro/qm MFG) und Cityrandlagen mit +27,8 % auf 10,10 Euro/qm MFG (C-Städte: +23,6 % auf 10,43 Euro/qm MFG).

<sup>20</sup> Die Büromieten werden in Euro/qm Nutzfläche (MFG nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte.

Die Spitzenmiete bezieht sich auf die obersten 3-5 % der Vermietungen der jeweiligen Lage, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entspricht nicht der absoluten Topmiete (als Ausreißer definiert).

Im Zuge der Coronakrise wird das dynamische Spitzenmietwachstum in Regensburg und den meisten der 127 untersuchten Marktstädten ausgebremst und erst wieder mit einer Belebung auf der Nachfrageseite deutlich an Fahrt aufnehmen. Kurzfristig ist damit eine Seitwärtsbewegung der Mieten wahrscheinlich. Leichte Mietsteigerungen sind bei entsprechend wieder anziehender Büroflächennachfrage mittelfristig zu erwarten.

### Großvolumige Eigennutzungen führen zu Umsatzspitzen auf dem Büromarkt Regensburg

#### Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Regensburg und C-Städten

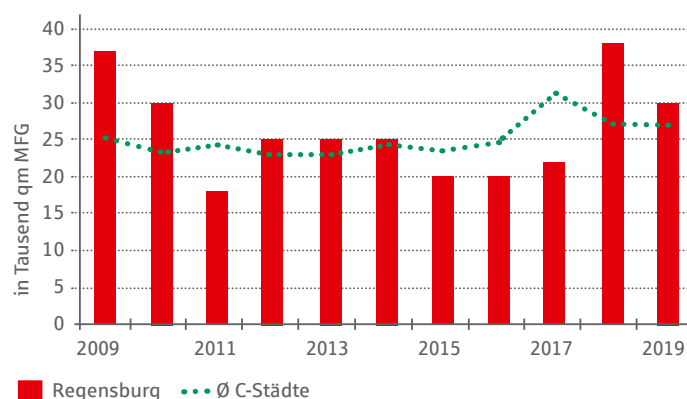


Abbildung 75: Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Regensburg und C-Städten

Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

Zuletzt summierte sich der Flächenumsatz<sup>21</sup> auf dem Regensburger Büromarkt auf 30.000 qm MFG, was über dem Zehnjahresmittel von 25.300 qm MFG notiert.

Marktprägende Abschlüsse des vergangenen Jahres waren bspw. die Eigenutzerbaustarts von das Stadtwerk.Regensburg und REWAG mit 8.500 qm MFG sowie von Osram Opto Semiconductors mit 4.500 qm MFG, die Anmietung von 2.600 qm MFG durch Vector Informatik im Dörnbergforum, 1. Bauabschnitt Georgenhof, und die Projektanmietung von 2.000 qm MFG durch Fitness First in dem in Realisierung befindlichen niu Sparrow Hotel Regensburg.

Die Büroflächennachfrage in Regensburg ist derzeit breit gefächert und wird aus Forschung und Lehre, der öffentlichen Verwaltung und Dienstleistungen aus der Industrie gestützt.

Verglichen mit den Flächenumsätzen der C-Städte in der Langzeitbetrachtung zeigt sich, dass Regensburg mehr oder weniger um den gemittelten Umsatzwert der C-Städte schwankt.

<sup>21</sup> Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung (keine Vertragsverlängerungen, kein Lease-back) umgesetzte Büroflächen (in qm MFG), beinhaltet jedoch auch neu in Anspruch genommene Flächen durch Eigennutzer. Zeitpunkt der Wertung des Flächenumsatzes ist der Vertragsabschluss bei Vermietungen (Vorvermietung, Vermietung in Bau, Vermietung) und der Baubeginn bzw. Erwerb bei eigengenutzten Objekten.

Dabei lassen in Regensburg großvolumige Eigennutzungen, bspw. die der Continental AG mit 11.000 qm MFG in 2018, das Umsatzergebnis deutlich nach oben ausschlagen.

Für das laufende Jahr ist aufgrund der Covid-19-Pandemie mit rückläufigen Vermietungsumsätzen zu rechnen, da Unternehmen ob der Unsicherheit über den weiteren Fortgang der Pandemie und deren Auswirkungen ihre Anmietungsabsichten vorerst einstellen bzw. auf der Zeitschiene deutlich nach hinten verschieben.

**Bis Ende 2019 fallende Nettoanfangsrenditen erkennbar – 2020 stabile Renditen zu erwarten – mittelfristig leichte Aufschläge von 20 bis 30 Basispunkten möglich**

**Entwicklung Nettoanfangsrenditen (Büro) in ausgewählten Lagen**

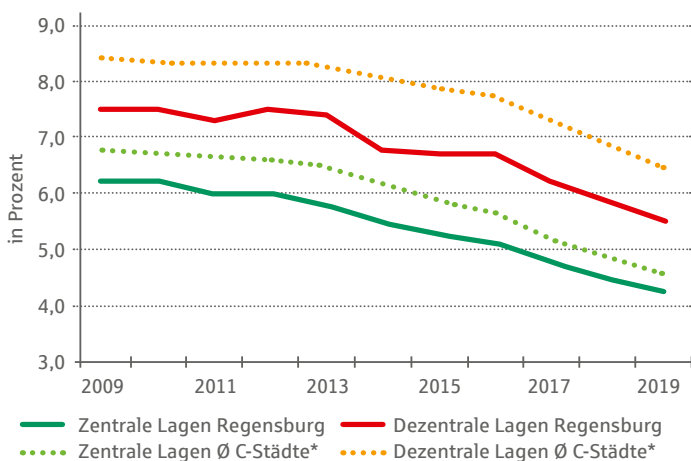


Abbildung 76: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen (Büro) in ausgewählten Lagen

Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG, \* gewichteter Durchschnitt

2019 betrug der Investmentumsatz mit Wirtschaftsimmobilien in Deutschland ca. 73 Mrd. Euro, was den höchsten je dokumentierten Wert darstellt. Das Volumen lag ca. 19 % über dem hervorragenden Vorjahresergebnis und deutlich über dem letzten Rekordwert von 2007, als rund 67 Mrd. Euro in Gewerbeimmobilien investiert wurden.

Ausschlaggebend für die ungebrochen hohe Nachfrage waren der Mangel an Anlagealternativen und die anhaltende, sehr lockere Geldpolitik der EZB, die weiterhin günstige Finanzierungsbedingungen für Investoren schafft. Büroimmobilien festigten 2019 mit einem Umsatzanteil von 58 % ihre Position als nachgefragtestes Immobiliensegment und konnten als einzige Assetklasse sowohl prozentual als auch absolut einen Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr verbuchen (+26,3 % auf 39,8 Mrd. Euro).

Der hohe Anlagedruck im Niedrigzinsumfeld führte vor allem in A-Standorten zu einer deutlichen Verteuerung von Büroimmobilien, die mit einer entsprechenden Renditekompression ein-

herging. Durch die sich immer schneller drehende Preisspirale für Büroimmobilien in den sieben wichtigsten Bürometropolen Deutschlands verengt sich der Spielraum für wirtschaftlich tragfähige Investments zusehends, sodass auch Sekundärstandorte wie bspw. Regensburg in den Fokus der Anleger rücken.

In Regensburg sind die Nettoanfangsrenditen<sup>22</sup> für Büroobjekte in zentralen Lagen seit 2012 kontinuierlich bis auf ein Allzeit-tief von 4,3 % Ende 2019 gesunken. Die Renditekompression seit dem letzten Höchstwert im Jahr 2009 mit 6,2 % beträgt demnach 190 Basispunkte und fällt damit weniger dynamisch aus als im Mittel der C-Städte, wo die Renditen seit 2009 um insgesamt 220 Basispunkte auf 4,6 % nachließen.

Eine ähnliche Entwicklung lässt sich bei den Nettoanfangsrenditen für dezentrale Lagen in Regensburg ablesen. Hier sind die Renditen seit 2009 um insgesamt 200 Basispunkte auf 5,5 % Ende 2019 gesunken. Im Mittel der C-Städte betrug die Renditekompression im selben Zeitraum 190 Basispunkte auf 6,5 % Ende 2019.

In den verglichen mit den C-Städten niedrigeren Renditeniveaus in Regensburg kommen die guten Rahmenbedingungen auf dem Büromarkt und das entsprechend geringere Investmentrisiko zum Ausdruck.

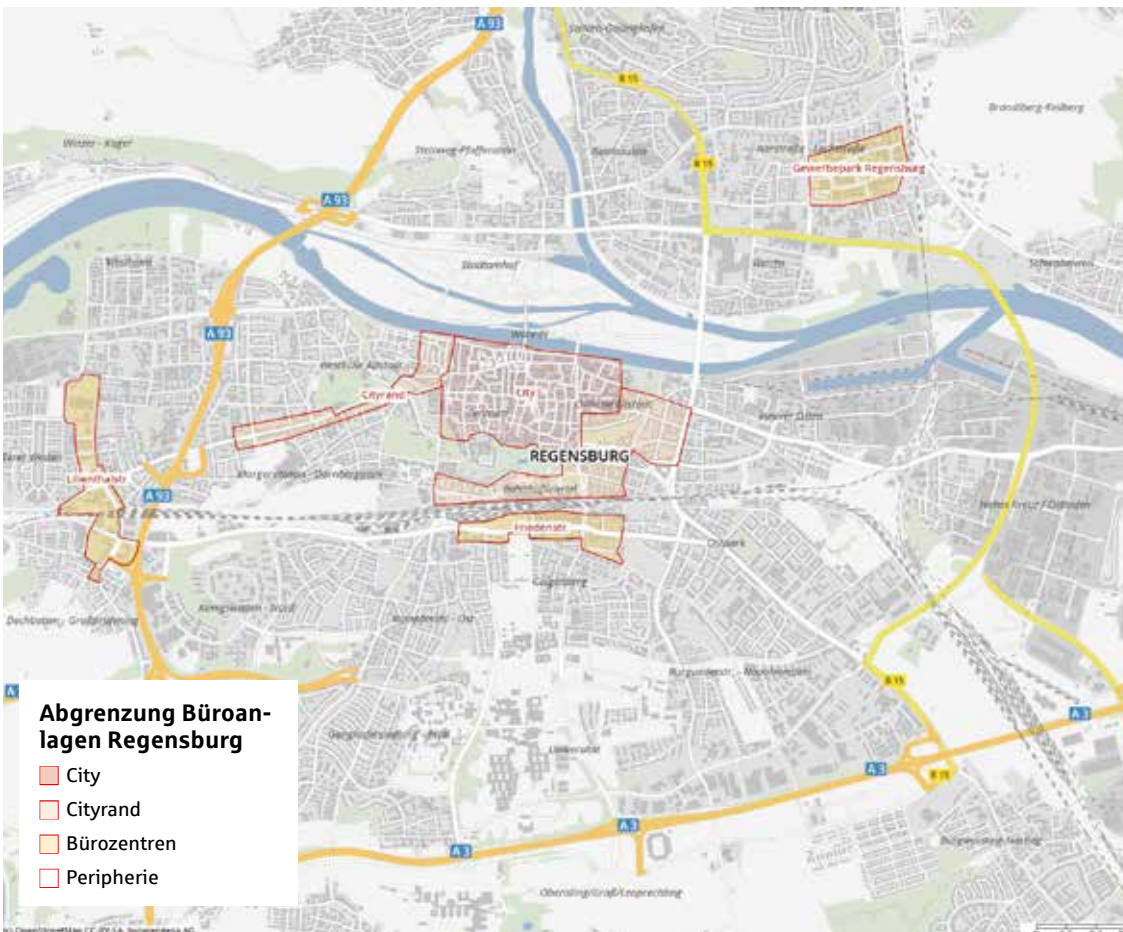
Für 2020 wird aufgrund der Coronakrise mit deutlich nachlassenden Transaktionszahlen in Deutschland gerechnet, wodurch die Renditekompression ein Ende finden wird. In Regensburg ist kurzfristig von einer Seitwärtsbewegung der Renditen auszugehen. Mittelfristig dürften sich die Nettoanfangsrenditen wieder leicht um 20 bis 30 Basispunkte nach oben bewegen und somit zu moderat sinkenden Kaufpreisen führen. Aufgrund des mittelfristig zu erwartenden Mietanstiegs könnte dieser Effekt aber ausgeglichen werden.

Wenn der Investmentmarkt die derzeitige Schockstarre überwunden hat, bleiben die Rahmenbedingungen auf dem gewerblichen Investmentmarkt durch einen hohen Anlagedruck und ein Niedrigzinsumfeld gekennzeichnet. Zukünftig ist davon auszugehen, dass wieder mehr Wert auf die Nachhaltigkeit von Lage und Objekt gelegt wird.

22 Die bulwiengesa AG weist für den Büromarkt Nettoanfangsrenditen (NR) aus: Nettomiet(rein)einnahmen verstehen sich als Jahresreinertrag, also Mieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten (NK). Die Miete ist die erzielbare (bei Bestandsgebäuden) Jahresmiet bzw. veranschlagte (bei Neubauten) im ersten Jahr ab Kaufzeitpunkt. Faustformel für Büro (nicht-umlegbare Nebenkosten ca. 9%): Nettomiet(rein)einnahmen = (erzielbare bzw. veranschlagte Jahresmiete) x 0,91. Der Gesamtkaufpreis ist der Nettokaufpreis zuzüglich üblicher Nebenkosten (NK). Übliche NK sind Grunderwerbssteuer (3,5 % bis 6,5 %), Grundbucheintragung (ca. 1 %), Notar- und Gutachterkosten (ca. 0,5 %) sowie Maklergebühren (ca. 1 bis 5 %). Insbesondere die Notar-, Gutachter- und Maklerkosten variieren von Fall zu Fall. Die angegebenen Werte sind übliche, theoretische Werte. Die Erwerbsnebenkosten betragen demnach in unserer Definition ca. 7 % des Nettokaufpreises. Faustformel: Gesamtkaufpreis = Nettokaufpreis x 1,07.



**Abgrenzung Bürolagen Regensburg**



**City:** Klassischer innerstädtischer Bereich, zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

**Cityrand:** Meist direkt an die City angrenzende Bürolage, verläuft häufig entlang des Verkehrsringes; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die zweithöchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.

**Bürozentrum:** Außerhalb der City- und des Cityrandbereiches liegende Agglomeration von Büroobjekten, die hohe Flächenvolumen und hohe Mieten (ähnlich hoch oder sogar höher als im Citybereich) aufweisen.

Abbildung 77: Abgrenzung Bürolagen Regensburg

Quelle: RIWIS, bulwiengesa AG

## 8. Innovative Lösungen für das Bauen im Landkreis

### Interview mit Tanja Schweiger, Landrätin des Landkreises Regensburg



**Frau Schweiger, die Überschrift unseres Vorworts lautet „Out-performance bis zuletzt. Was bringt die Zukunft?“. Was bringt Ihrer Meinung nach die Zukunft für den Immobilienmarkt in und um Regensburg?**

Tanja Schweiger: Ich sehe grundsätzlich weiteres Wachstumspotenzial, wobei das Thema Flächenknappheit als begrenzender Faktor an Bedeutung stark zunehmen wird. Die öffentliche Hand, also Bund, Länder und Kommunen, kann wichtige Impulse setzen. Sie kann aber nur eingeschränkt unmittelbaren Einfluss auf das Marktgeschehen nehmen, beispielsweise indem sie Flächen erwirbt, um diese dem Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. In den letzten Jahren hat sich im Landkreis beim Wohnungsbau sehr viel getan. So waren in allen 41 Landkreisgemeinden massive Impulse bei der Bautätigkeit festzustellen. Das heißt, das Wachstum erfolgte nicht nur im Stadtumlandbereich, sondern auch in den weiter von Regensburg entfernten Gemeinden. Gerade auch im Geschosswohnungsbau gab es ebenfalls Fortschritte.

**Welche Auswirkungen sehen Sie auf den Immobilienmarkt in der Region aufgrund der Coronapandemie zukommen? Leitbetriebe planen zum Teil einen Stellenabbau – hat das Auswirkungen?**

Es wird eine leichte Delle geben, aber ich sehe zumindest kurzfristig keine signifikanten Auswirkungen. Der Zuzug mag ein wenig gebremst sein, da Betriebe nicht mehr so stark expandieren oder Investitionen aufgrund der Coronakrise zurückstellen. Der Wirtschaftsstandort Regensburg mit seinen Hochschulen und innovativen Betrieben sowie die hohe Lebensqualität der Gesamtregion werden jedoch auch in Zukunft für junge Menschen eine anhaltend hohe Attraktivität und Anziehungskraft haben. Aber wir dürfen uns nichts vormachen. Der eine



oder andere, der eigentlich schon bauen oder kaufen wollte, wird sich nochmal überlegen, ob er seine Pläne im aktuellen Umfeld umsetzt oder doch noch etwas wartet. Einige Projekte werden deshalb sicher auch auf Eis gelegt werden.

**Reden wir über das Thema der Erschwinglichkeit: Im Landkreis Regensburg müssen derzeit aktuell circa 7,3 Jahreseinkommen für den Eigentumserwerb investiert werden – 2017 waren es noch 5,9 –, während der Durchschnitt der restlichen Landkreise auf einen Wert von 6,9 kommt. Was tut die Politik, um diese fortlaufende Entwicklung zu entschärfen?**

Dieses Thema ist ein grundsätzliches, es betrifft nicht nur Stadt oder Landkreis Regensburg, sondern alle Wachstumsregionen. Und es gibt viele Aspekte, die hier eine Rolle spielen und in ihrer Gesamtheit zu der Frage führen, wer sich eine eigene Immobilie in der Zukunft noch leisten kann. Um einen Gesichtspunkt herauszugreifen: Wir müssen uns meiner Meinung nach ein wenig von der Vorstellung großzügiger Grundstücke und Wohnflächen auch auf dem Land verabschieden. Innovative Lösungen durch Ketten- oder Reihenhäuser oder andere Gestaltungsoptionen wie Mehrgenerationenhäuser bieten hier auch gute und vor allem finanziell noch leistbare Möglichkeiten sowohl beim Eigentumserwerb als auch bei Mieten. Was mir in diesem Zusammenhang sehr wichtig ist: Es gibt gute Zuwächse im Bereich des geförderten Wohnungsbaus. Dank des Engagements der Gemeinden und vieler privater Investoren ist es gelungen, von 2015 bis zu den Prognosezahlen von 2020 eine Zunahme um fast 20 Prozent zu erreichen. Was viele nicht wissen: Der Bezug einer geförderten Mietwohnung beispielsweise in der Einkommensstufe III ist für einen Vierpersonenhaushalt bis zu einem Familienbruttoeinkommen von etwa 82.000 Euro möglich. Eine wichtige Steuerungsfunktion haben die Gemeinden, bei ihnen ist die kommunale Bauleitplanung angesiedelt. Dort wird viel getan, um Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

**Bis 2038 werden etwa 15.900 Menschen mehr im Landkreis leben als zuletzt. Wo wird Ihrer Meinung nach Wachstum im Landkreis stattfinden und wie sehen die Vorbereitungen darauf aus? Müssen die Menschen mit weiter steigenden Preisen rechnen?**

Die Zuwächse werden natürlich dort stattfinden, wo am meisten neue Flächen ausgewiesen werden. Jede Gemeinde versucht, sich selbst zu positionieren, der Landkreis ist insofern heterogen. Viele werden auch die Wahl des gewünschten Wohnortes an der Entfernung und Erreichbarkeit ihrer jeweiligen Arbeitsstelle ausrichten, oder auch an weiteren Kriterien wie etwa der Bildungsinfrastruktur. Wie sich die Immobilienpreise in den nächsten 20 Jahren entwickeln, hängt von so vielen Faktoren ab, dass ich darüber nicht mutmaßen will.

**Im Landkreis Regensburg wurden in den letzten zehn Jahren im Schnitt 768 Wohneinheiten pro Jahr im Neubau fertiggestellt. Aktuell liegt die Zahl der Fertigstellungen mit 939 Wohneinheiten 22,3 Prozent über dem Zehnjahresdurchschnitt. Sind Sie damit zufrieden oder muss noch mehr passieren?**

Wir haben 2014 konsequent begonnen, zusätzlichen Wohnraum im Landkreis zu schaffen. Von der Idee über die Planung bis zur Baureife dauert es einige Jahre. Die Erfolge sind erst seit Kurzem sichtbar. Und wir stehen sehr gut da mit dem, was wir erreicht haben. Ich glaube, es bleibt auf diesem guten Niveau. Aber es gilt, nicht nachzulassen in dem gemeinsamen Engagement, auch in mittel- und langfristiger Sicht ausreichenden Wohnraum anbieten zu können – für die Bürgerinnen und Bürger, die schon hier sind, ebenso wie für die, die noch kommen wollen.

**Sind Sie mit dem ÖPNV-Angebot und allgemein der Anbindung der Landkreisgemeinden an Regensburg zufrieden?**

Wir haben in den vergangenen Jahren den ÖPNV massiv ausgebaut. Mit dem größten Maßnahmenpaket in ihrer Geschichte hat die landkreiseigene Nahverkehrsgesellschaft GFN in diesem Jahr das ÖPNV-Angebot im Landkreis Regensburg sowohl qualitativ als auch quantitativ verbessert – auch in den Abendstunden und am Wochenende, mit neuen Linien und höherer Taktichte. Die Betriebsleistung der GFN in 2020 liegt mit 8,77 Millionen Wagenkilometern um 27 Prozent höher als die des Jahres 2010. Durch Corona und zunehmendes Homeoffice wird sich da Einiges verändern, der klassische Pendlerverkehr wird eher zurückgehen. Wir werden auch hier konsequent weiterarbeiten, die Zukunftsfähigkeit der Region ist eng verknüpft mit der Frage, wie Mobilität in Zukunft organisiert ist. Das neue integrierte Gesamtmobilitätskonzept für Stadt und Landkreis Regensburg, das gerade auf den Weg gebracht wird, wird hier wichtige Impulse und Erkenntnisse bringen.

**” Modernes Wohnen und Leben ist sehr gut im Landkreis möglich – und zwar in allen unseren Gemeinden und für alle Generationen.**

Tanja Schweiger, Landrätin des Landkreises Regensburg

**Marktteilnehmer wünschen sich ja immer etwas von der Politik, oder sagen wir besser, es werden Vorschläge an Sie herangetragen. Was würden Sie sich von den Projektentwicklern, Investoren und Banken wünschen?**

Ich würde es begrüßen, wenn die großen Marktteilnehmer den Landkreis etwas mehr „entdeckten“. Und zwar nicht nur aus rein pragmatischen Gründen, etwa weil in der Stadt die Flächen knapper werden, sondern weil die Vielfalt der 41 Landkreisgemeinden groß und spannend ist. Viele Große gehen gar nicht ins Umland, da die bisherigen Geschosswohnungsbauten aufgrund der begrenzten Anzahl der Einheiten nicht attraktiv genug schienen. Ich denke, hier sollte ein Umdenken stattfinden. Modernes Wohnen und Leben ist sehr gut im Landkreis möglich – und zwar in allen unseren Gemeinden und für alle Generationen. Neben klassischen Wohnformen können im Landkreis ebenso auch neue Wohnformen wie etwa gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen realisiert werden.



## 9. Landkreiskommunen im Fokus

Im Folgenden werden Standortprofile und Wohnungsmärkte zehn ausgewählter Kommunen des Landkreises Regensburg dargestellt. Um die unterschiedlichen Gegebenheiten des Immobilienmarktes im Landkreis Regensburg aufzuzeigen, werden dabei Gemeinden unterschiedlicher Größe und Lage betrachtet.

Zur Übersicht der Preise und Mieten der Landkreiskommunen wurden die jeweiligen inserierten Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020 auf Immobilienscout24 intensiv analysiert. Eine statistische Signifikanz konnte nur bedingt erreicht werden, da die zur Verfügung stehenden Daten nur eine kleine Stichprobengröße darstellen. Darüber hinaus finden zunehmend Vermittlungen abseits der Immobilienplattform statt. Nichtsdestoweniger kann mit der Erhebung ein guter Überblick über die Preisbildung und -entwicklung der Gemeinden gegeben werden. Die Ergebnisse decken sich in fast allen Fällen mit den Einschätzungen der Marktexperten.

	Einwohner (2018)	SVP- Beschäftigte (2018)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2018)
Hemau	9.224	1.644	21.914
Lappersdorf	13.298	1.982	26.920
Neutraubling	13.796	15.067	22.914
Nittendorf	9.277	1.157	24.354
Obertraubling	8.406	3.165	25.447
Regenstauf	16.343	4.957	23.475
Schierling	8.142	3.013	23.231
Tegernheim	5.504	566	26.969
Wenzenbach	8.706	816	25.439
Wörth	4.918	2.146	24.678

Abbildung 78: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Michael Bauer Research GmbH



2019-Q1/2020	Ø-Preise Eigentumswohnungen (Euro/qm)		Ø-Miete Wohnungen (Euro/qm)		Ø-Preise Häuser (Euro)	
	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand
Hemau	2.750	2.750	8,10	7,20	360.000	420.000
Lappersdorf	4.750	3.500	11,10	8,80	720.000	500.000
Neutraubling	4.650	3.200	11,50	9,00	550.000	590.000
Nittendorf	-**	2.500	10,70	8,00	450.000	500.000
Obertraubling	-**	3.250	11,00	8,90	430.000	490.000
Regenstauf	3.850	2.700	-**	8,10	400.000	500.000
Schierling	-**	2.550	8,90	7,30	510.000	420.000
Tegernheim	4.650	3.500	10,70	9,10	650.000	730.000
Wenzenbach	3.900	3.150	11,40	8,00	500.000	840.000
Wörth	-**	2.600	7,50	7,40	420.000	540.000

Abbildung 79: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Landkreiskommunen

Quelle: immobilenscout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020;

\*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum



## 9.1 Hemaу

Die mit rund 9.200 Einwohnern fünftgrößte Kommune liegt landschaftlich reizvoll auf einem grünen Höhenzug zwischen den Flüssen Altmühl und Schwarze Laber im Westen des Landkreises Regensburg. Über die Bundesstraße 8 sind sowohl Regensburg (ca. 30 km) als auch Neumarkt in der Oberpfalz (ca. 40 km) und Nürnberg (ca. 85 km) gut zu erreichen. Zwei Buslinien des Regensburger Verkehrsverbundes verbinden Hemaу mit den umliegenden Gemeinden und Regensburg. Der nächste Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt etwa 7 km entfernt in Beratzhausen.

Die Wirtschaftsstruktur der Kommune zeichnet sich vor allem durch mittelständische Betriebe aus. Wichtige Wirtschaftszweige sind Land- und Forstwirtschaft, Holz-, Papier- und Druckgewerbe, Metallverarbeitung und Handels-, Verkehrs- sowie Handwerksbetriebe. Seit 2002 trägt Hemaу zudem die Bezeichnung „Solarstadt“. Zu dieser Zeit wurde auf einem ehemaligen Militärgelände der damals leistungsfähigste private Solarpark der Welt errichtet.

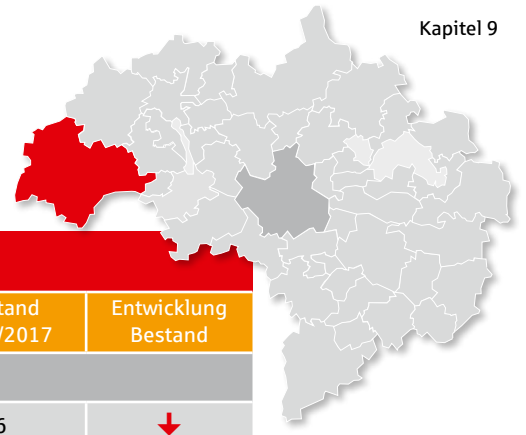
Die Stadt weist eine gute soziale Infrastruktur auf. Neben einer Vielzahl von Krippen bzw. Kindergärten besitzt Hemaу eine Grund- und Mittelschule, ein sonderpädagogisches Zentrum, ein Blindeninstitut sowie Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten für Senioren. Durch die landschaftlich attraktive

Lage, das vielseitige Sportangebot und einen abwechslungsreichen Veranstaltungskalender mit vielfältigen Festen und Kulturabenden sind verschiedenste Freizeitmöglichkeiten gegeben.

Insbesondere seit den letzten Jahren liegt in Hemaу der Schwerpunkt des Immobilienangebotes auf dem Häusermarkt. Der derzeit im Durchschnitt vergleichsweise geringe Preis für neugebaute Häuser lässt sich u. a. durch die deutlich geringere mittlere Wohnfläche erklären. Ende 2019 ist das neue Baugebiet „Nordwest IV“ mit Grundstückspreisen zwischen 115 und 145 Euro/qm beschlossen worden.<sup>23</sup> Hier entstehen Bauplätze für 52 Einfamilienhäuser, außerdem werden vier Parzellen an Bauträger vergeben. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage mit dem „Gewerbepark II“ auf ca. 16 Hektar ein weiteres Baugebiet geplant. Die Gemeinde ist bemüht, die Grundstückspreise durch die direkte Vergabe weitreichend konstant zu halten, dennoch sind in den letzten Jahren deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Das Baugebiet „Jurablick“ hatte Ende 2015 noch mit einem Baulandpreis ab 85 Euro/qm für Attraktivität gesorgt. Dieser Preistrend spiegelt sich auf dem gesamten Immobilienmarkt wider.

---

23 Mittelbayerische Zeitung (31.10.2019)



Immobilienmarkt in Hemau auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	2	5	6	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	Ø 2.750*	von 2.400 Ø 2.750 bis 3.300	von 1.420 Ø 1.750 bis 2.080	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	318 Tage	105 Tage	37 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	2	6	27	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	9	11	6	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 6,60 Ø 8,10 bis 9,50	von 5,50 Ø 7,20 bis 9,50	von 5,30 Ø 6,10 bis 6,90	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	35 Tage	22 Tage	22 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4	135	72	↑
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	8	15	9	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 280.000 Ø 360.000 bis 470.000	von 280.000 Ø 420.000 bis 660.000	von 75.000 Ø 312.000 bis 620.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	92 Tage	38 Tage	48 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4	39	42	↓

Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise in Hemau  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl

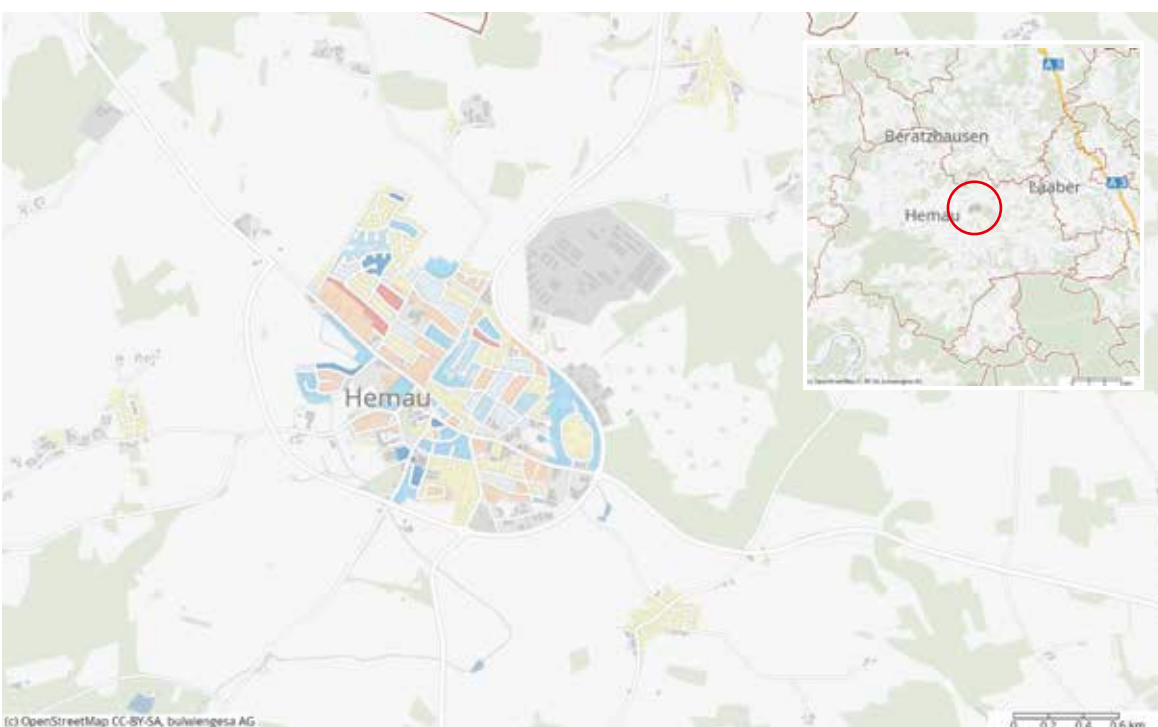


Abbildung 81: Wohnlagen in Hemau  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.2 Lappersdorf

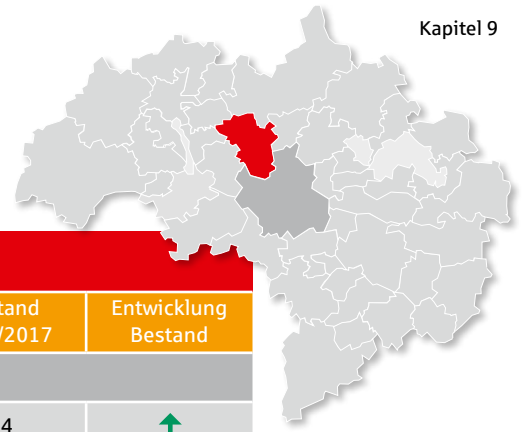
Der Markt Lappersdorf ist mit knapp 13.300 Einwohnern die drittgrößte Kommune im Landkreis und grenzt unmittelbar an den Nordwesten von Regensburg.

Durch die Lage an der Autobahn 93 ist Lappersdorf infrastrukturell gut angeschlossen. Zudem ist der Markt mit fünf Buslinien an die umliegenden Gemeinden und die Stadt Regensburg mit ihrem überregionalen Bahnhof angebunden. Lagebedingt ist Lappersdorf mit einer hohen Auspendlerquote v. a. nach Regensburg und Neutraubling konfrontiert. Ziel des aktuellen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist daher, die Entwicklungsmöglichkeiten für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe, Dienstleister und Freiberufler weiter auszubauen.

Die Dichte an Bildungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur ist überdurchschnittlich hoch. Neben zwei Grundschulen, einer Mittelschule und einem Gymnasium prägt auch die überregional bekannte Feuerweherschule den Bildungsstandort. Zudem zeichnet sich die Kommune durch zahlreiche Kinderbetreuungsmöglichkeiten und Angebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen aus. Mehrere Supermärkte, Bäckereien, eine Post- und eine Bankfiliale sowie diverse andere Dienstleister stellen die Versorgung des täglichen Bedarfs sicher. Neben dem regen (Sport-)Vereinsleben bietet u. a. das Aurelium als Kultur- und Begegnungsstätte ein abwechslungsreiches Veranstaltungsprogramm. Weitere Freizeitmöglichkeiten sind durch die Nähe zur Stadt Regensburg gegeben.

Der Markt Lappersdorf ist ein bedeutender, schnell wachsender und attraktiver Wohnstandort. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in Lappersdorf werden stark durch die Nähe zu Regensburg und die hohe Nachfrage auf dem dortigen Immobilienmarkt geprägt. Dies zeigt sich u. a. an den vergleichsweise hohen Preisen in allen Immobiliensegmenten und dem großen Interesse an den Immobilienangeboten. In der folgenden Tabelle wird der durchschnittliche Häuserpreis als sinkend ausgewiesen, was mit einem geringen Stichprobenumfang im Erhebungszeitraum erklärt werden kann.

Christian Hauner, Bürgermeister des Markt Lappersdorf, kommentiert die Marktlage entsprechend: „In Lappersdorf besteht durch die allgemeine positive Entwicklung des Großraums Regensburg grundsätzlich ein Siedlungsdruck. Die Gemeinde weist regelmäßig Baugebiete aus und vergibt diese über das Einheimischenmodell. Private Bauträger sind mit einer Vielzahl von Projekten in Lappersdorf aktiv. Bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sind der Marktgemeinde jedoch Grenzen gesetzt. Zum einen durch geografische Gegebenheiten in Lappersdorf, zum anderen durch die Infrastruktur, also Verkehr, Versorgung, Entsorgung oder Kinderbetreuung, die mit einer Siedlungsentwicklung schritthalten muss. Für Bürgerinnen und Bürger, die nach Lappersdorf ziehen möchten, steht dennoch entsprechender Wohnraum zur Verfügung. Leider sind jedoch die Immobilienpreise in den letzten Jahren stark gestiegen.“



Immobilienmarkt in Lappersdorf auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	24	19	14	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.300 Ø 4.750 bis 5.200	von 2.300 Ø 3.500 bis 4.200	von 2.260 Ø 2.680 bis 3.080	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	77 Tage	62 Tage	37 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	3	23	38	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	7	98	44	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 10,50 Ø 11,10 bis 12,40	von 5,0 Ø 8,80 bis 13,10	von 4,50 Ø 8,00 bis 11,00	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	77 Tage	18 Tage	20 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	25	81	133	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	5	38	18	↑
Preisspanne Angebote (Euro)	von 660.000 Ø 720.000 bis 830.000	von 230.000 Ø 500.000 bis 860.000	von 250.000 Ø 563.000 bis 870.000	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	64 Tage	33 Tage	42 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4	93	130	↓

Abbildung 82: Angebotsmieten und -preise in Lappersdorf  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020



Abbildung 83: Wohnlagen in Lappersdorf  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.3 Neutraubling

Die erst nach dem Zweiten Weltkrieg in der Donauebene entstandene Gemeinde ist heute mit knapp 13.800 Einwohnern nach Regensburg die einwohnerstärkste Kommune des Landkreises Regensburg.

Die an den Südosten von Regensburg angrenzende Gemeinde ist über die Bundesautobahn 3 und die Bundesstraßen 8 und 15 an den Regional- und Fernverkehr angeschlossen. In Neutraubling verkehren mehr als zehn Buslinien nach Regensburg und in die umliegenden Gemeinden. Der nächstgelegene Personenbahnhof ist der Hauptbahnhof Regensburg. Die heutige Industriestadt weist eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte auf. Wichtige Wirtschaftszweige sind u. a. Maschinenbau, Metallverarbeitung, Chemie, Lebensmittelherstellung, Textil- und Verpackungsindustrie und Logistik. Zudem ist Neutraubling relevanter Einzelhandelsstandort mit dem größten Fachmarktzentrum Bayerns. In der Gemeinde sind verschiedene national und international bedeutende Unternehmen ansässig. Einer der größten Arbeitgeber ist die börsennotierte Krones AG (Maschinen für den Produktions-, Abfüll- und Verpackungsprozess von flüssigen Lebensmitteln) mit mehr als 6.500 Angestellten. Auch das an Neutraubling westlich angrenzende BMW-Werk mit rund 9.000 Mitarbeitern prägt das Wirtschaftsgeschehen der Kommune.

Die Stadt Neutraubling weist eine hervorragende soziale Infrastruktur auf. Neben zahlreichen Kinderbetreuungsstätten, einer Grund-, Mittel- und Realschule sowie einem Gymnasium sind

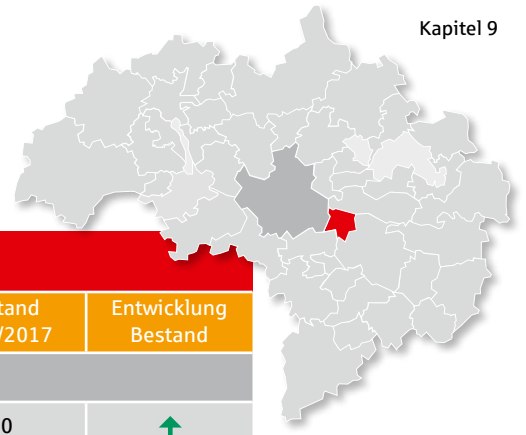
auch ein sonderpädagogisches Förderzentrum, eine städtische Musikschule und die Volkshochschule ansässig. Zudem besteht ein vielfältiges Netzwerk aus Angeboten und Einrichtungen für Senioren. Nicht nur das kulturelle Leben ist mit zahlreichen Chören, Kapellen und Theatervereinen sehr belebt, auch das sportliche Angebot ist dank des Hallenbades und den verschiedenen Vereinen groß. Zudem besticht Neutraubling durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Guggenberger See.

Der Immobilienmarkt in Neutraubling wird nicht nur durch die Nähe zur Stadt Regensburg, sondern auch durch die örtliche Wirtschaftsstruktur und deren ökonomische Entwicklung geprägt. Das aktuelle Angebot ist im Vergleich zum Vorgängerbericht (insbesondere bei Häusern) stark gestiegen. Die Nachfrage, v. a., nach den angebotenen Bestandsobjekten, ist weiterhin positiv. Neubaueigenheime werden u. a. aufgrund ihrer deutlich geringeren durchschnittlichen Größe im Mittel günstiger als die Bestandsobjekte angeboten.

Es ist auch weiterhin mit einem dynamischen Wohnungsmarkt zu rechnen. Das im Südosten der Stadt gelegene Neubaugebiet „Am Kleinfeld I“ wird gegenwärtig bebaut und auch die Erschließung für das Erweiterungsareal „Am Kleinfeld II“ von der VMAX Stiftung (Grundstückspreise zwischen 400 und 450 Euro/qm) soll noch 2020 beginnen.<sup>24</sup>

24 amkleinfeld2.de (o.J.); Mittelbayerischer Zeitung (10.10.2019)





Immobilienmarkt in Neutraubling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	4	78	50	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 3.850 Ø 4.650 bis 5.650	von 2.200 Ø 3.200 bis 4.250	von 1.860 Ø 2.680 bis 3.300	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	175 Tage	33 Tage	26 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	47	35	53	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	26	62	48	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 9,70 Ø 11,50 bis 14,00	von 6,90 Ø 9,00 bis 17,30	von 6,20 Ø 7,90 bis 11,00	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	26 Tage	18 Tage	26 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	50	99	184	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	6	54	12	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 240.000 Ø 550.000 bis 830.000	von 330.000 Ø 590.000 bis 950.000	von 399.000 Ø 564.000 bis 875.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	37 Tage	17 Tage	19 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	18	87	148	↓

Abbildung 84: Angebotsmieten und -preise in Neutraubling  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020

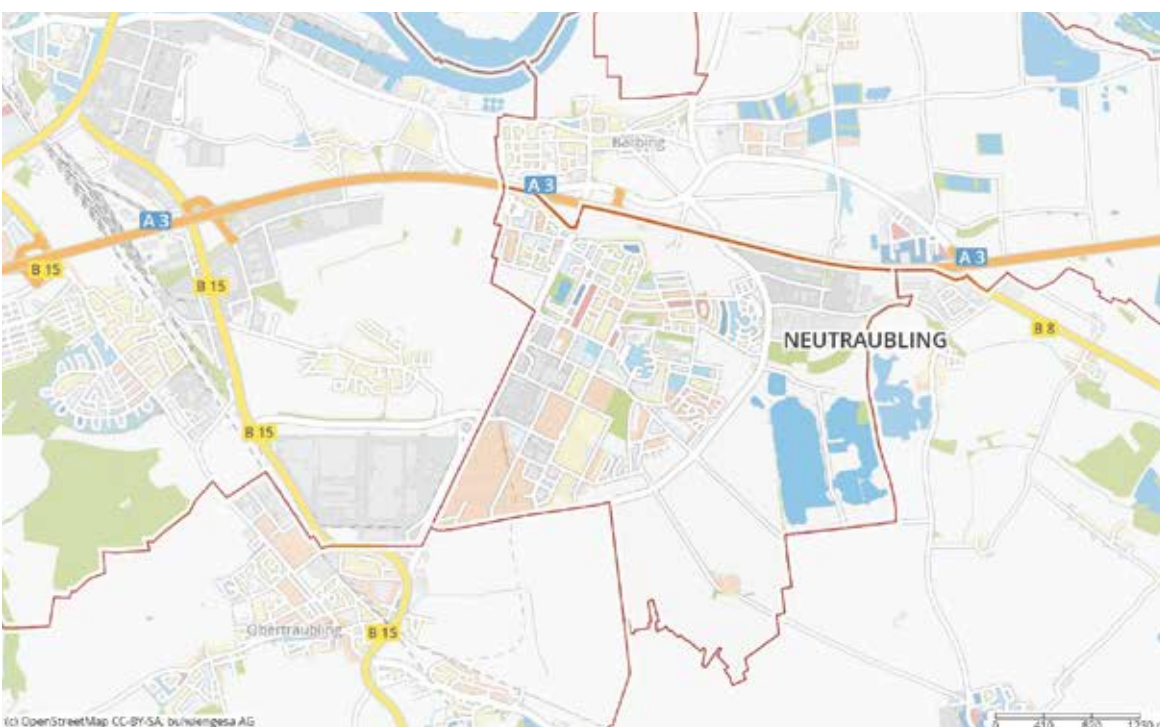


Abbildung 85: Wohnlagen in Neutraubling  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.4 Nittendorf

Der Markt Nittendorf liegt idyllisch im östlichen Ausläufer des Fränkischen Jura zwischen Schwarzer Laber und Naab. Der 15 km westlich von Regensburg gelegene Markt hat knapp 9.300 Einwohner und ist damit die viertgrößte Kommune des Landkreises.

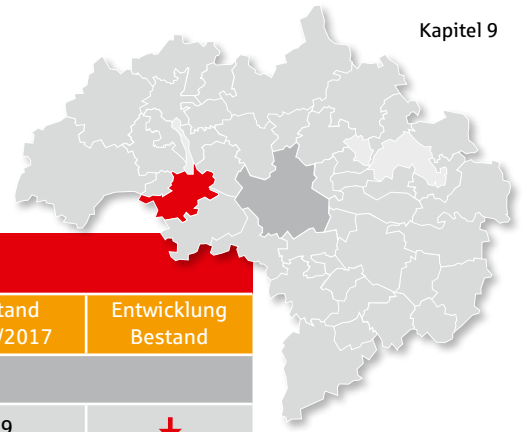
Infrastrukturell ist die Gemeinde durch die Lage an der Bundesautobahn 3 bzw. der Bundesstraße 8 und einen Regionalbahnhof im Gemeindeteil Undorf sowie fünf Buslinien sehr gut angebunden. Die Stadt Regensburg kann in ca. 20 Autominuten erreicht werden, mit dem ÖPNV ist etwa doppelt so viel Zeit einzurechnen.

Nittendorf ist überwiegend eine Wohngemeinde und verzeichnet nur wenige kleine bzw. mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe oder Dienstleister. Die soziale Infrastruktur ist mit mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen, einer Grund- und einer Mittelschule gut ausgebaut. Neben einem Seniorenheim sind zudem vielfältige Unterstützungs- und Beschäftigungsangebote für Senioren vorhanden. Auch die ärztliche Versorgung ist durch diverse Allgemein- und Fachärzte sichergestellt. Die Freizeitinfrastruktur des Marktes stützt

sich vor allem auf eine vielfältige Vereinslandschaft. Doch auch Einrichtungen wie die Bücherei und die Kunstmühle Eichhofen wirken sich positiv auf die Lebensqualität aus. Besonders erwähnenswert ist die malerische Landschaft, teilweise durch bizarre Felsformationen geprägt, sowie die große Anzahl an Sehenswürdigkeiten wie Schlössern und Burgruinen.

Im Neubau prägen vor allem Häuser das Angebot. Ausschlaggebend dafür ist v. a. das 2017 erschlossene Baugebiet „Am Bauernfeld II“ mit Grundstückspreisen von rund 200 Euro/qm.<sup>25</sup> Ferner wird ein neues Baugebiet in Thumhausen auf den 15 Parzellen hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut werden. Auch in Nittendorf ist der Nachfrageüberhang in allen Immobiliensegmenten sichtbar. Während die Preissteigerungen von Eigentums- und Mietwohnungen bei der Analyse der inserierten Angebote auf Immobilienscout24 sichtbar werden, zeigt sich ein gegenteiliges Bild für den durchschnittlichen Angebotspreis von Häusern. Dies kann unter anderem auf eine geringe Stichprobenanzahl zurückgeführt werden. Laut Expertenmeinung sind auch die Häuserpreise im letzten Jahr gestiegen.

<sup>25</sup> Mittelbayerische Zeitung (21.05.2017)



Immobilienmarkt in Nittendorf auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	0	15	29	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	..**	von 2.000 Ø 2.500 bis 3.150	von 1.160 Ø 1.730 bis 2.550	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	..**	33 Tage	33 Tage	→
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	..**	49	38	↑
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	3	34	25	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	Ø 10,70*	von 5,50 Ø 8,00 bis 13,8	von 5,50 Ø 7,10 bis 10,00	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	66 Tage	26 Tage	25 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	17	59	106	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	14	29	19	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 200.000 Ø 450.000 bis 769.000	von 270.000 Ø 500.000 bis 1.350.000	von 160.000 Ø 530.000 bis 795.000	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	92 Tage	48 Tage	42 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	6	52	164	↓

Abbildung 86: Angebotsmieten und -preise in Nittendorf  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl



Abbildung 87: Wohnlagen in Nittendorf  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.5 Obertraubling

Die Großgemeinde Obertraubling hat rund 8.400 Einwohner und grenzt an den südlichen Stadtrand von Regensburg.

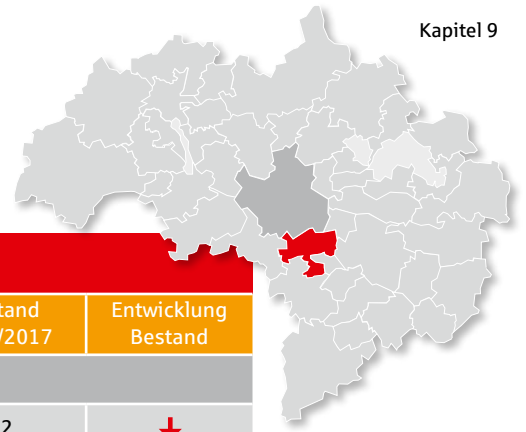
Die Lage an der Bundesstraße 15 und die Nähe zur Bundesautobahn 3 im Norden und zur Bundesautobahn 93 im Westen tragen zu einer guten Anbindung an den motorisierten Regional- und Fernverkehr bei. Zudem weist die Gemeinde einen Regionalbahnhof auf und ist mit diversen Buslinien an Regensburg und die umliegenden Gemeinden angeschlossen. Der Gewerbestandort zeichnet sich vor allem durch Großhandels- und Logistikbetriebe aus, aber auch verschiedene Industrie- und Dienstleistungsfirmen sind hier ansässig. Zudem prägt das im Norden angrenzende BMW-Werk mit seinen rund 9.000 Angestellten das Wirtschaftsgeschehen von Obertraubling.

Die soziale Infrastruktur der Großgemeinde bilden mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und eine Realschule sowie mehrere Allgemein- und Zahnärzte. Neben einem Seniorenheim und einem Angebot für Betreutes Wohnen bietet die Gemeinde zudem einen bunten Veranstaltungskalender für Senioren. Die Nähe zur Stadt Regensburg ermöglicht die Teilnahme am dortigen abwechslungsreichen Kultur- und Freizeitangebot. Aber auch die Gemeinde selbst bietet ein vielfäl-

tiges Vereinsleben sowie Freizeit- bzw. Sporteinrichtungen wie den privaten Flugplatz in Oberhinkofen.

Der Immobilienmarkt wird durch die Nähe zur Stadt Regensburg und den dortigen Nachfragedruck geprägt. Das aktuelle Interesse an angebotenen Mietwohnungen im Bestand ist groß und wird in nächster Zeit weiter an Beliebtheit gewinnen. Ferner sind derzeit nur wenige Neubauobjekte auf dem Markt. 2019 sind von der Gemeinde die Bauplätze im Neubaugebiet „Dorfbreite II“ für rund 355 Euro/qm vergeben worden.<sup>26</sup> Darüber hinaus wird 2020 die Erschließung für das Baugebiet „Anno-Santo-Siedlung III“ durchgeführt. Hier sollen etwa 30 Parzellen zu moderaten Preisen verkauft werden. Außerdem bestehen konkrete Planungen für verschiedene größere private Bauvorhaben, u. a. das Projekt Quellenhöfe (Home-Bau Projekt GmbH) und das Projekt Weintinger Feld (Immobilien Zentrum Unternehmensgruppe) sowie geförderte Wohneinheiten durch die Gemeinde. Obertraubling sieht sich weiterhin einem hohen Nachfragedruck ausgesetzt, jedoch wird auf Angebotsseite auf ein moderates Wachstum gesetzt, um die vorhandene Infrastruktur nicht zu überlasten.

26 Gemeinde Obertraubling (22.03.2019)



Immobilienmarkt in Obertraubling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	-**	11	12	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	-**	von 2.200 Ø 3.250 bis 4.100	von 1.880 Ø 2.690 bis 3.200	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	30 Tage	33 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	36	55	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	1	54	38	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	Ø 11,00*	von 5,70 Ø 8,90 bis 11,80	von 5,36 Ø 8,00 bis 11,43	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	1 Tage	19 Tage	22 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	48	104	210	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	5	26	13	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 220.000 Ø 430.00 bis 590.000	von 390.000 Ø 490.00 bis 990.000	von 320.000 Ø 436.000 bis 580.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	140 Tage	19 Tage	34 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	6	49	114	↓

Abbildung 88: Angebotsmieten und -preise in Obertraubling  
 Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 89: Wohnlagen in Obertraubling  
 Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.6 Regenstauf

Der Markt Regenstauf ist mit knapp 13.350 Einwohnern die größte Gemeinde im Landkreis Regensburg. Regenstauf ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des nördlichen Landkreises.

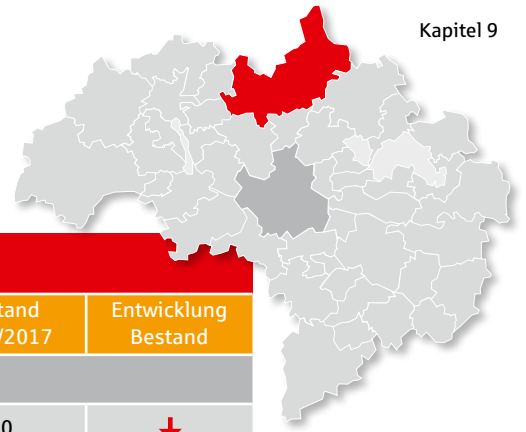
Die Gemeinde liegt an der Bundesautobahn 93 und an der Bundesstraße 15, die eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt Regensburg (ca. 20 Autominuten) gewährleisten. Mit einem Regionalbahnhof (Verbindungen nach Regensburg, Marktredwitz, Nürnberg) und verschiedenen Buslinien ist auch der öffentliche Personennahverkehr gut ausgebaut. Wirtschaftlich ist die Marktgemeinde recht breit aufgestellt. Wichtige Wirtschaftszweige sind u.a. Maschinenbauwerke, die Metall-, Glas- und Holzverarbeitung, das Baugewerbe, Speditionen, Verlags- und Druckerzeugnisse sowie Großhandels- und Handwerksbetriebe. Es gibt ein großes und modernes Einzelhandelsangebot. Größter Arbeitgeber und bedeutender wirtschaftlicher Faktor ist die Firmengruppe Dr. Eckert mit dem Berufsförderungswerk und der Rehabilitationsklinik (ca. 1.200 Angestellte und 3.000 Umschüler).

Neben den Bildungsangeboten der Eckert-Schulen ist auch die sonstige Bildungsinfrastruktur der Kommune gut. Es gibt mehrere Grundschulen, eine Mittelschule, eine Realschule und eine Förderschule. Zudem gibt es vielfältige Kinderbetreuungseinrichtungen. Für Senioren sind neben kurz- und langfristigen stationären Plätzen auch Angebote des betreuten Wohnens vorhanden. Die gesundheitliche Versorgung wird durch ein breites Angebot an Allgemein- und Fachärzten sichergestellt. Wichtige Bestandteile des kulturellen Lebens sind die (u. a. traditionellen) Vereine der Gemeinde. Zudem gibt es ein großes Sportangebot. Neben den Sportvereinen bietet dabei insbesondere das landschaftlich reizvolle Umland vielfältige Bade-,

Wander-, Radfahr- und sogar Wintersportmöglichkeiten. Die Aktivitäten auf dem Immobilienmarkt von Regenstauf sind im Betrachtungszeitraum mit Ausnahme von Bestandsmietwohnungen vergleichsweise gering. Nach Auskunft der Gemeinde ist jedoch insbesondere die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser hoch. Nachdem in den letzten Jahren in den verschiedenen Gemeindeteilen bereits einige neue Baugebiete bebaut wurden, konnte 2019 eine Erweiterung im Ortsteil Regenstauf ausgewiesen werden. Dort sollen im Rahmen des Baugebiets „Grasiger Weg V“ 60 Bauplätze entstehen, welche nach dem Einheimischenvergabesystem für etwa 250 Euro/qm verkauft werden sollen. Bemerkenswert ist die extrem hohe Anzahl der Bewerbungen auf die Bauplätze im Grasiger Weg.

Die Gemeinde ist zudem bemüht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Josef Schindler, Regenstaufs Bürgermeister, kommentiert dies wie folgt: „Unser Ziel in Regenstauf ist es, Familien erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu haben wir ein Baulandprogramm entwickelt, das zum ersten Mal für 60 Grundstücke ‚Am Grasiger Weg‘ Anwendung findet. Dank des Katholischen Wohnungsbau- und Siedlungswerkes entstehen dort 60 Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten. Der Markt Regenstauf verwirklicht derzeit den zweiten Abschnitt von sozialgerechten Wohnungen. Leider ist es uns, trotz größter Anstrengungen, nicht möglich, die Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhäuser zu decken.“

In der nebenstehenden Tabelle weicht das Ergebnis der durchschnittlichen Häuserpreise von den Expertenmeinungen ab. Dies lässt sich aber auch hier durch den deutlich geringeren Stichprobenumfang in der Vergleichsperiode erklären.



Immobilienmarkt in Regensburg auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	9	6	10	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 3.250 Ø 3.850 bis 4.450	von 2.000 Ø 2.700 bis 3.400	von 1.700 Ø 2.600 bis 3.600	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	43 Tage	24 Tage	40 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1	35	47	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	-**	61	36	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	-**	von 3,90 Ø 8,10 bis 16,80	von 3,90 Ø 7,80 bis 12,90	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	25 Tage	19 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	59	127	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	6	46	29	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 270.000 Ø 400.000 bis 500.000	von 220.000 Ø 500.000 bis 680.000	von 260.000 Ø 576.000 bis 1.290.000	↓
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	80 Tage	26 Tage	39 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4	78	101	↓

Abbildung 90: Angebotsmieten und -preise in Regensburg  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

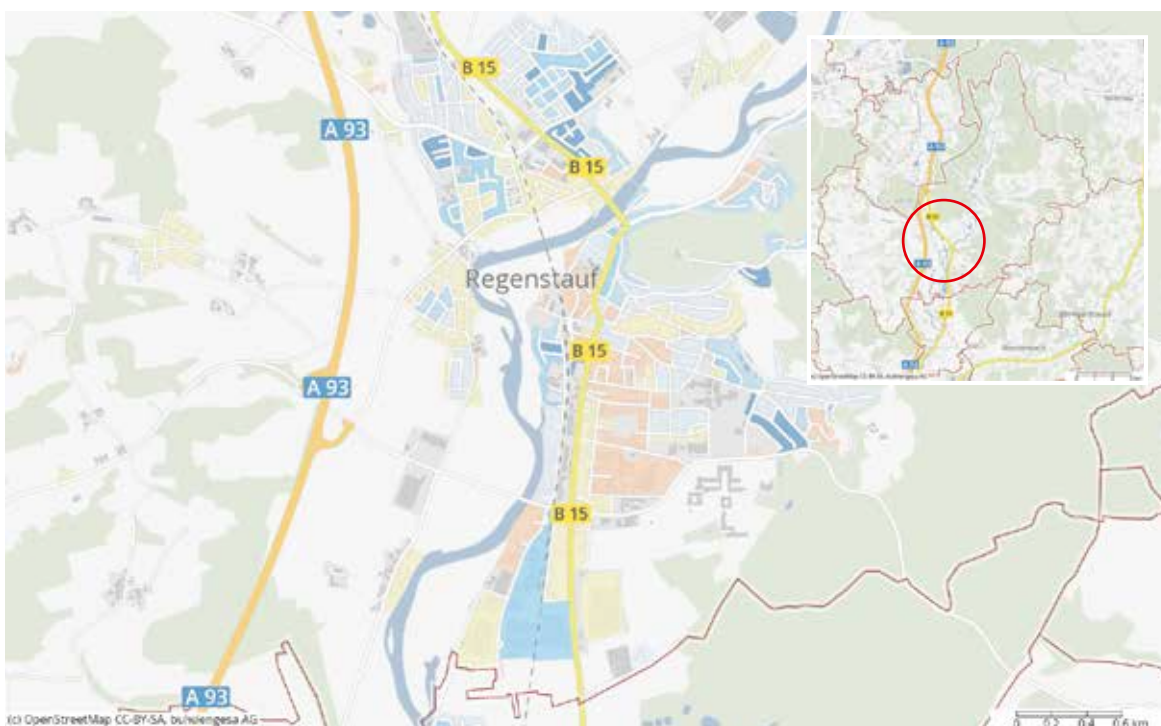


Abbildung 91: Wohnlagen in Regensburg  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.7 Schierling

Die Marktgemeinde Schierling mit knapp 8.150 Einwohnern liegt im Süden des Landkreises Regensburg zwischen den Städten Regensburg und Landshut.

Die Anbindung an Regensburg (ca. 30 km) und Landshut (ca. 40 km) wird über die Bundesstraßen 15, 15n und die im Westen verlaufende Bundesautobahn 93 ermöglicht (Anschlussstelle ca. 10 km entfernt). Im Ortsteil Eggmühl liegt ein wichtiger Regionalbahnhof, der Verbindungen nach Regensburg und Landshut im Stundentakt und nach München im Zweistundentakt bietet. Seit Fertigstellung der sogenannten Neufahrner Spange ist der Bahnhof zudem im Stundentakt an den Flughäfen München angebunden.

Schierling ist ein Wohn- und Gewerbestandort, der vor allem von (über-)regional bedeutsamen mittelständischen Betrieben geprägt wird. Neben der familiengeführten Labertaler Heil- und Mineralquellen Getränke Hausler GmbH sind dort verschiedene spezialisierte Druckbetriebe und die Holmer Maschinenbau GmbH ansässig. Zudem hat der Automobilzulieferer Webasto in den letzten Jahren stark in den Standort Schierling investiert. Die ortsansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Discounter, Supermarkt, Baumarkt) stellen die Grundversorgung der Einwohner sicher.

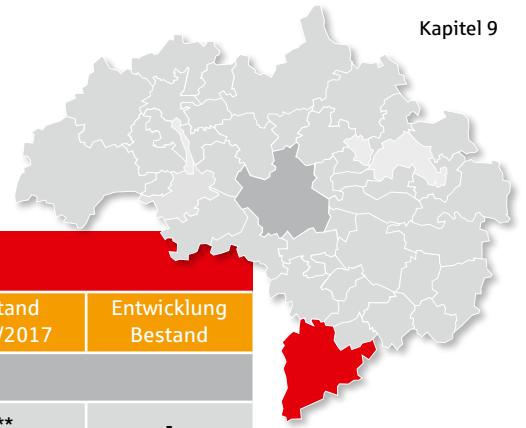
Neben mehreren Kindergärten gibt es in den Ortsteilen Schierling bzw. Eggmühl insgesamt zwei Grundschulen und

eine Mittelschule. Dort befinden sich zudem ein Angebot für Betreutes Wohnen und das Seniorenheim Schloss Eggmühl. Die ärztliche Versorgung stellen sowohl Allgemeinmediziner als auch Fachärzte verschiedener Fachrichtungen sicher.

Das kulturelle Gemeindeleben wird vor allem durch das vielfältige Vereinsleben geprägt, aber auch das kleine Kulturzentrum Artonicon im Gemeindeteil Unterlaichling und Veranstaltungen wie das Labertalfestival bieten immer wieder kulturelle Höhepunkte. Die Freizeitinfrastruktur der Marktgemeinde prägen darüber hinaus vielfältige Indoor- und Outdoor-Sportmöglichkeiten. Die große Lauber und Auenlandschaft zeichnen die Attraktivität der Natur in Schierling aus.

Insgesamt gibt es auf dem Immobilienmarkt nur wenig Angebote. Die bestehenden Angebote zeigen jedoch einen Preisanstieg im Vergleich zu Vorgängererhebung. Die Nachfrage nach Immobilien stieg insbesondere im Zuge des infrastrukturellen Ausbaus der letzten Jahre, wo die autobahngleiche Bundesstraße 15n hervorzuheben ist. Christian Kiendl, Bürgermeister in Schierling, setzt auf eine moderate Erhöhung des Wohnraumangebots: „Der Markt Schierling legt besonderen Wert auf seine nachhaltige Entwicklung als Lebensraum für alle Generationen. Insbesondere im Hauptort Schierling besteht eine hervorragende Infrastruktur beim Einzelhandel, der Kinderbetreuung und bei der ärztlichen Versorgung.“





Immobilienmarkt in Schierling auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	..**	3	..**	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	..**	Ø 2.550*	..**	-
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	..**	19 Tage	..**	-
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	3	2	..**	-
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	6	23	11	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 8,50 Ø 8,90 bis 9,00	von 5,10 Ø 7,30 bis 8,70	von 4,70 Ø 7,30 bis 9,90	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	64 Tage	35 Tage	14 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	28	28	..**	-
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	3	25	6	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	Ø 510.000*	von 280.000 Ø 420.000 bis 1.150.000	von 255.000 Ø 367.000 bis 519.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	64 Tage	39 Tage	29 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	3	59	56	↑

Abbildung 92: Angebotsmieten und -preise in Schierling  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

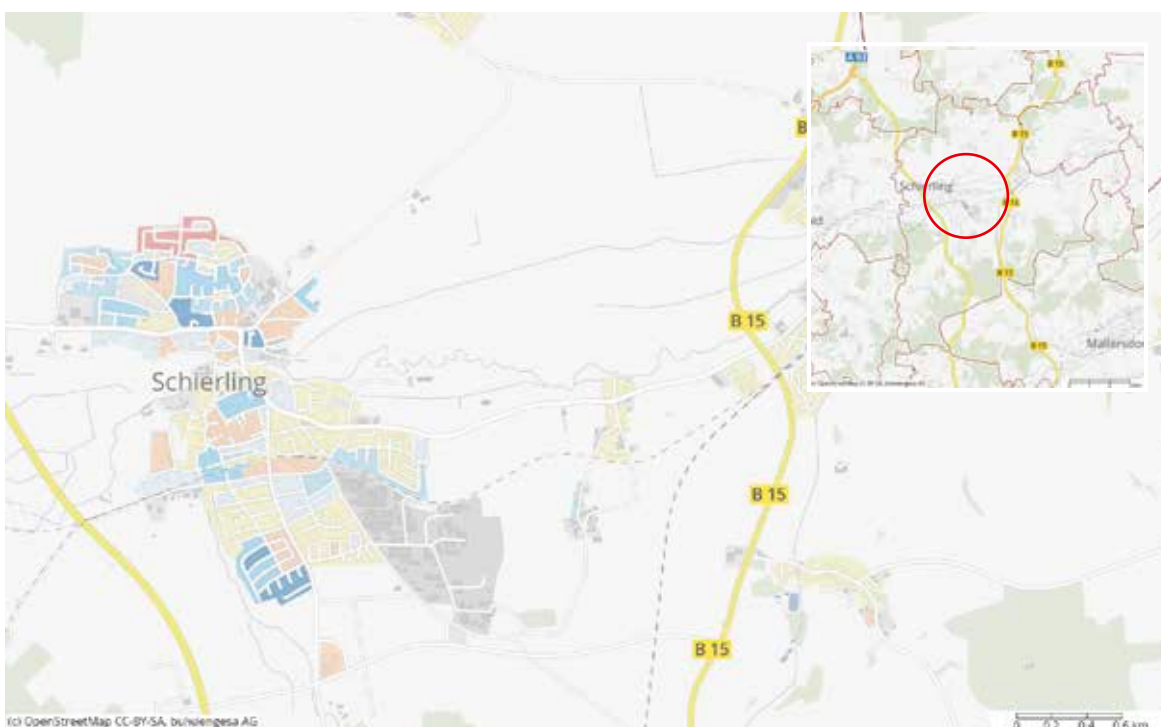


Abbildung 93: Wohnlagen in Schierling  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.8 Tegernheim

Die Gemeinde Tegernheim mit rund 5.500 Einwohnern liegt unmittelbar östlich von Regensburg an den Ausläufern des Falkensteiner Vorwalds.

Die Anbindung an die Stadt Regensburg wird über die Staatsstraße 2125 und über mehrere Buslinien gewährleistet. Mit dem Auto braucht man bis in die Innenstadt rund zehn Minuten, mit dem öffentlichen Personennahverkehr etwa doppelt so lang. Die Gemeinde ist vor allem eine beliebte Wohngegend, Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sind nur vereinzelt angesiedelt. Einrichtungen der Nahversorgung bzw. des täglichen Bedarfs sind vor Ort und nach wenigen Minuten Fahrzeit in den Nachbargemeinden vorhanden.

Neben mehreren Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im Ort eine Grundschule und eine Fachschule für Heilerziehungspflege. Die gesundheitliche Versorgung wird durch Allgemeinmediziner, Zahnärzte und andere Gesundheitsangebote (Physiotherapie, Logopädie etc.) sichergestellt. Zudem befindet sich in Tegernheim ein Seniorenheim. Eine weitere Anlage für Betreutes Wohnen ist derzeit in Planung. Aufgrund der Nähe zu den kulturellen Angeboten der Stadt Regensburg ist das Ange-

bot in Tegernheim weniger ausgeprägt. Für das Gemeindeleben spielen jedoch die Vereine, insbesondere der Heimat- und Geschichtsverein und der lokale Sportverein, eine wichtige Rolle. Die Gemeinde liegt im zweitkleinsten Weinbaugebiet Deutschlands und bietet ein ausgedehntes Rad- und Wanderwegenetz. Besonders erwähnenswert ist die Tegernheimer Schlucht im Norden, die aufgrund ihrer geologischen Bedeutung auf einem Geopfad erkundet werden kann.

Die Nähe zur Stadt Regensburg fördert den Nachfragedruck auf dem Immobilienmarkt und führt zu steigenden Preisen bei Mietwohnungen und Häusern. Als Folge dieser Entwicklung und aufgrund der u. a. topografisch bedingt begrenzten Verfügbarkeit neuer Flächen wurden die Grundstücke im neuen Baugebiet „Tegernheim Süd-West I“ im Jahr 2019 im Rahmen eines Einheimischenmodells vergeben.<sup>27</sup>

„Tegernheim ist ein äußerst beliebter Wohnort und deshalb sind auch die Immobilien hochpreisig“, sagt Bürgermeister Max Kollmannsberger.

---

<sup>27</sup> tegernheim.de (06.05.2019)



Immobilienmarkt in Tegernheim auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	6	20	10	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	von 4.050 Ø 4.650 bis 4.800	von 2.750 Ø 3.500 bis 4.900	von 3.080 Ø 3.480 bis 3.780	→
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	137 Tage	32 Tage	46 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	17	46	54	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	5	33	21	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 9,60 Ø 10,70 bis 12,70	von 7,00 Ø 9,10 bis 13,90	von 6,00 Ø 8,40 bis 10,50	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	44 Tage	24 Tage	21 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	7	84	164	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	30	20	9	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 330.000 Ø 650.000 bis 1.145.000	von 413.000 Ø 732.000 bis 2.490.000	von 475.000 Ø 660.000 bis 1.000.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	32 Tage	24 Tage	22 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	11	31	61	↓

Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise in Tegernheim  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl

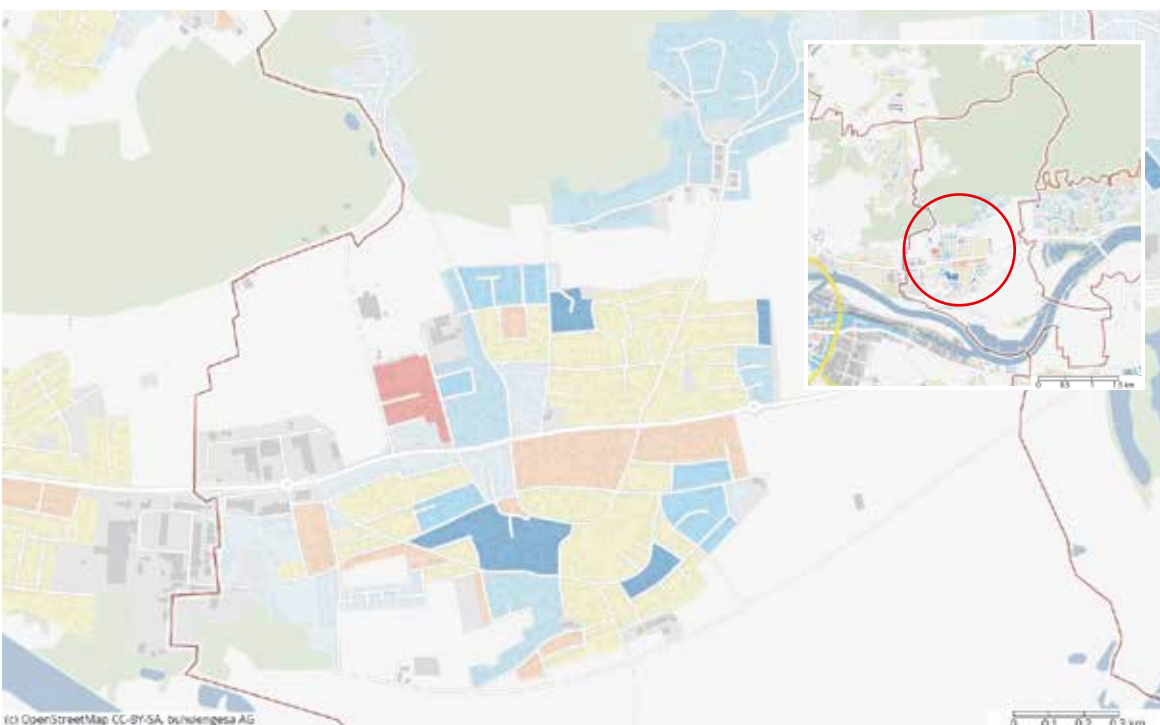


Abbildung 95: Wohnlagen in Tegernheim  
Quelle: bulwiengesa AG

- Wohnlagen**
- sehr gut
  - gut bis sehr gut
  - gut
  - durchschnittlich bis gut
  - durchschnittlich
  - einfach bis durchschnittlich
  - einfach



## 9.9 Wenzenbach

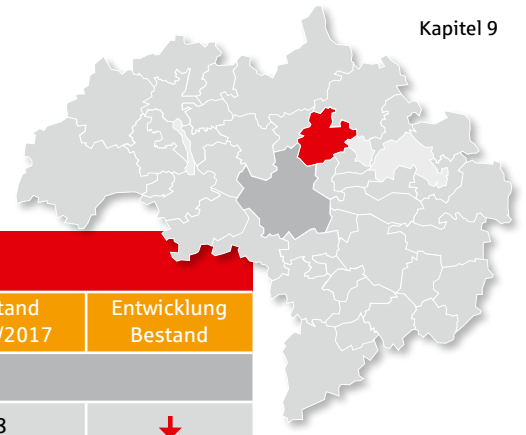
Wenzenbach, eine Gemeinde mit rund 8.700 Einwohnern, liegt nordöstlich von Regensburg am Kreuther Forst. Über die Staatsstraße 16 ist die Innenstadt von Regensburg in ca. 20 Autominuten erreichbar. Zudem ist die Gemeinde über zwei Buslinien an den ÖPNV von Regensburg angeschlossen.

Die Gemeinde Wenzenbach ist vor allem eine Wohngemeinde. Es gibt jedoch kleinere Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Mit mehreren Supermärkten, einem Getränkemarkt, Bäckereien, Banken, einer Postfiliale etc. ist die Grundversorgung gut ausgebaut. Zur sozialen Infrastruktur tragen mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, zwei Grundschulen und eine Mittelschule bei. Zudem gibt es in der Gemeinde ein Seniorenheim und verschiedene Veranstaltungsangebote für Senioren.

Neben der idyllischen Lage im Grünen zeichnet sich Wenzenbach insbesondere durch mehrere Schützenvereine, die verschiedenen Ableger der Freiwilligen Feuerwehr und diverse Stammtische aus, die das lokale Freizeitprogramm prägen. In der Gemeinde Wenzenbach spielt insbesondere der Häusermarkt eine wichtige Rolle. Die vergleichsweise geringen Neubaupreise können auch hier v. a. durch deutliche Quadratmeterunterschiede im Vergleich zu den Häusern im Bestand erklärt werden (im Durchschnitt Differenz von rd. 60 qm). Dane-

ben steigt auch verstärkt die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Baulandpreise sind in Wenzenbach mit 400 bis 600 Euro/qm enorm. Im fast abgeschlossenen Baugebiet „Am Steinert“ wurden die Parzellen sogar für 640 Euro/qm verkauft.

Diese Entwicklung kommentiert Bürgermeister Sebastian Koch folgendermaßen: „Wir haben hier viel zu lange den Fehler begangen, ausschließlich Bauinvestoren die Entwicklung und Vermarktung der Baugebiete zu überlassen. Mit einem Baugebiet in Gonnersdorf haben wir aber vor zwei Jahren einen Paradigmenwechsel eingeleitet und 24 Parzellen selbst entwickelt sowie anhand des Einheimischenmodells vergeben. In den Grundstückserwerb und die Erschließung mussten insgesamt 2,1 Mio. Euro investiert werden und natürlich haben wir keinen Gewinnaufschlag berechnet, sodass die Wohnbauparzellen nun für 190 Euro/qm verkauft werden konnten. In diese Richtung planen wir aktuell weitere Projekte. Auch auf dem Mietwohnungsmarkt versuchen wir als öffentliche Hand der Preisexplosion die Stirn zu bieten. In Irlbach schaffen wir beispielsweise 25 Wohneinheiten mit einem Investitionsvolumen von ca. 7,4 Mio. Euro, abzgl. der Förderung von 2,4 Mio. Euro aus dem Wohnungspakt Bayern. Diese werden wir, je nach Wohnungsgröße, zu einem Kaltmietpreis zwischen 6,40 und 7,10 Euro/qm und damit mehr als 30 % unter den marktüblichen Konditionen vermieten.“



Immobilienmarkt in Wenzelbach auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	1	4	8	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	Ø 3.900*	Ø 3.150*	von 2.110 Ø 2.540 bis 2.980	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	92 Tage	41 Tage	63 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	1	21	31	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	5	27	13	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	von 9,80 Ø 11,40 bis 13,90	von 5,70 Ø 8,00 bis 11,30	von 5,30 Ø 6,10 bis 6,90	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	30 Tage	22 Tage	19 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	4	94	132	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	17	50	23	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 210.000 Ø 500.000 bis 740.000	von 360.000 Ø 840.000 bis 1.350.000	von 245.000 Ø 573.500 bis 895.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	76 Tage	31 Tage	37 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	14	20	130	↓

Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise in Wenzelbach  
Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl

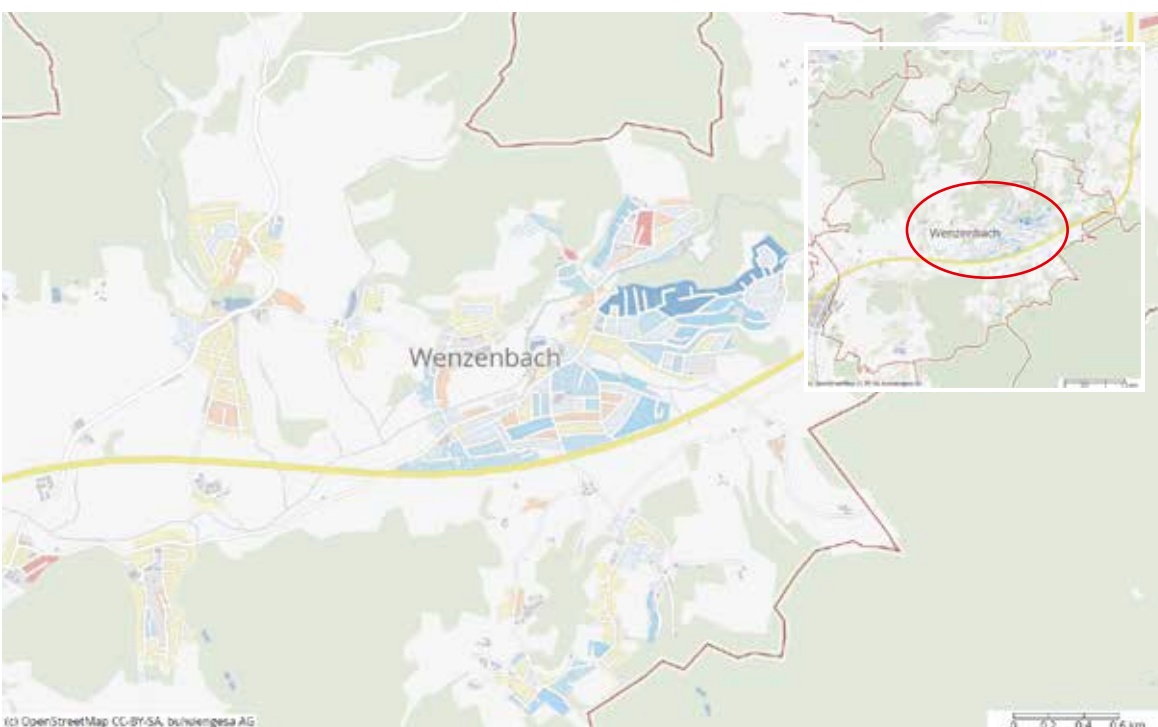


Abbildung 97: Wohnlagen in Wenzelbach  
Quelle: bulwiengesa AG

**Wohnlagen**

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- durchschnittlich bis gut
- durchschnittlich
- einfach bis durchschnittlich
- einfach



## 9.10 Würth an der Donau

Die Stadt Würth an der Donau mit rund 4.900 Einwohnern ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des östlichen Landkreises.

Die Gemeinde liegt zentral zwischen Regensburg und Straubing direkt an der Bundesautobahn 3, beide Städte sind ca. 25 km entfernt. Auch über den ÖPNV (Bus) ist Würth an beide Städte angebunden, die Fahrzeiten liegen bei rund 40 Minuten.

Die Kommune hat eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzdichte und zeichnet sich vor allem durch kleine und mittelgroße Gewerbe- und Industriebetriebe aus. Um weitere regionale Arbeitsplätze zu schaffen, wurde der interkommunale Gewerbepark Würth-Wiesent direkt an der Bundesautobahn geschaffen, der weiterhin Potenzialflächen bietet. Wichtige Arbeitgeber sind die Deutsche Technoplast GmbH und die Kartonagen- und Hülsenfabrik Erich Müller GmbH & Co. KG.

Die Kreisklinik mit Gesundheits-Kompetenz-Zentrum ist nicht nur zentraler Bestandteil der Gesundheitsinfrastruktur, sondern auch größter Arbeitgeber in Würth an der Donau (ca. 380 Angestellte). Darüber hinaus sind mehrere Kinderkrippen und

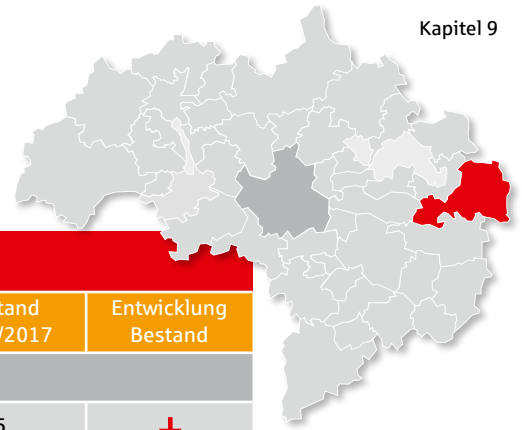
Kindergärten, eine Mittelschule, eine städtische Musikschule und ein Seniorenheim Teil der sozialen Infrastruktur des Ortes.

Würth an der Donau zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Freizeitqualität aus. Die attraktive Lage zwischen der Donau ebene im Süden und dem Bayrischen Wald im Norden bietet vielfältige Outdoor-Beschäftigungsmöglichkeiten. Neben einem Hallenbad, einem Kino und einer aktiven Theaterbühne sind insbesondere die Konzerte im Bürgerhaus wichtige Bestandteile des Freizeit- und Kulturprogramms.

Die Angebotszahlen auf dem Immobilienmarkt liegen derzeit ungefähr auf dem Niveau der Vorgängererhebung. Preise und Mieten sind jedoch durchweg gestiegen. Besonders fällt die vermehrte Nachfrage nach Mietobjekten auf. Im Jahr 2020 findet die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets „Am Brand“ am nordwestlichen Stadtrand statt.<sup>28</sup> Die 150 Parzellen sind aufgeteilt in 108 Einfamilienhäuser, neun Geschosswohnungsbauten, 23 Reihenhäuser und 14 Kettenhäuser und werden etwa 200 Euro/qm kosten.

---

28 stadt-woerth.de (o.J.)



Immobilienmarkt in Würth an der Donau auf einen Blick				
Indikator	Neubau 2019/2020	Bestand 2019/2020	Bestand 2016/2017	Entwicklung Bestand
<b>Eigentumswohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	-**	2	5	↓
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	-**	Ø 2.600*	Ø 2.130*	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	-**	76 Tage	43 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	-**	1	38	↓
<b>Mietwohnungen</b>				
Anzahl an Angeboten	1	14	11	↑
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	Ø 7,50*	von 5,00 Ø 7,40 bis 9,30	von 4,30 Ø 6,20 bis 9,40	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	22 Tage	16 Tage	11 Tage	↑
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	6	42	140	↓
<b>Häuser</b>				
Anzahl an Angeboten	7	10	9	↑
Preisspanne der Angebote (Euro)	von 190.000 Ø 420.000 bis 980.000	von 250.000 Ø 540.000 bis 570.000	von 220.000 Ø 399.000 bis 650.000	↑
Durchschnittliche Laufzeit der Angebote	121 Tage	4 Tage	29 Tage	↓
Durchschnittliche Anzahl der Klicks pro Tag	15	36	71	↓

Abbildung 98: Angebotsmieten und -preise in Würth an der Donau

Quelle: immobilien-scout24.de: inserierte Angebote im Zeitraum 2019-Q1/2020; \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum



Abbildung 99: Wohnlagen in Würth

Quelle: bulwiengesa AG

**Wohnlagen**

- sehr gut
- gut bis sehr gut
- gut
- durchschnittlich bis gut
- durchschnittlich
- einfach bis durchschnittlich
- einfach



## 9.11 Zusammenfassung zu den Landkreiskommunen

Die Analyse der zehn ausgewählten Landkreiskommunen verdeutlicht die Diversität der Immobilienmarktlandschaft rund um Regensburg. Gemein ist den Kommunen jedoch die gute sozial-infrastrukturelle Ausstattung, das rege kulturelle Gemeinschaftsleben, die landschaftlich reizvolle Lage und die gute verkehrliche Anbindung. Ökonomischer Wachstumsmotor der Region ist die Stadt Regensburg. Die entsprechenden Pendeldistanzen haben maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes der einzelnen Gemeinden. Auf die durchweg hohe Nachfrage versuchen die Gemeinden mit der Ausweisung von neuen Baugebieten zu reagieren. Die jeweiligen Bürgermeister betonen aber durch die Reihe, dass dies nur in moderaten Zeitabständen und Größenordnungen realisiert werden könne, um die Infrastruktur nicht zu überlasten. Insbesondere auf Kinderbetreuung und die Verkehrssituation sei zu achten.

Insgesamt sind deutliche Preissteigerungen bei den Angeboten, insbesondere im Mietwohnungs- und Eigentumswohnungssegment, zu beobachten. Während die Vorgängererhebung noch Bestandsmieten ab 6,10 Euro/qm verzeichnete, beginnen die günstigsten Angebotsmieten momentan bei 7,20 Euro/qm. Ähnlich verhalten sich die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand, deren Minimalpreise von 1.700 Euro/qm auf 2.500 Euro/qm gestiegen sind. Dies bestätigt die

Auskünfte der Gemeinden, die eine überproportional gestiegene Nachfrage nach Wohnungen beobachten. Der Häusermarkt zeigt mit einer durchschnittlichen Angebotspreisspanne von 420.000 bis 840.000 Euro deutlich mehr Diversität. Insgesamt gehen die Klickzahlen für die Angebote zumeist zurück, was mit den teilweise deutlichen Preissteigerungen in Zusammenhang stehen könnte. Nur in einigen Fällen führt dies aber tatsächlich auch zu einer längeren Vermarktungsdauer der Objekte.

Um den Kauf- und Mietpreissteigerungen entgegenzuwirken, verkaufen, entwickeln und sanieren die Gemeinden zunehmend selbst. Das Angebot an sozialem Wohnungsbau nimmt in den meisten Landkreiskommunen zu. Die Ämter stellen extrem lange Wartelisten für neue Bauplätze fest, wo 300 Bewerbungen auf 50 Parzellen keine Seltenheit sind. Es ist jedoch anzumerken, dass sich suchende Familien bei allen Gemeinden auf die Warteliste schreiben lassen, um ihre Chancen zu erhöhen.

Zu beobachten bleibt außerdem die Entwicklung der Angebotspreise im Hinblick auf den Baubeginn des „Graf Lerchenfeld Quartiers“ in der Landkreiskommune Köfering. Auf den ersten drei Bauabschnitten des zwölf Hektar großen Areals werden ab 2020 345 Einfamilienhäuser realisiert.<sup>23</sup>

23 Mittelbayerische Zeitung (21.07.2020)



# Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 1: Veränderungen der bayerischen Warenexporte im April 2020 gegenüber dem Vorjahresmonat bzw. dem Vormonat, S. 20
- Abbildung 2: Veränderung der Arbeitslosenzahlen im Juni 2020 gegenüber Juni 2019 in %, S. 20
- Abbildung 3: Arbeitslosenquoten in %, Juni 2019 und Juni 2020, S. 20
- Abbildung 4: Einwohnerentwicklung bis 2019 im bayerischen Kontext, Zensus 2011, S. 29
- Abbildung 5: Entwicklung der SVP-Beschäftigung bis 2019 im bayerischen Kontext, S. 29
- Abbildung 6: Bauaktivität 2018 im bayerischen Kontext, S. 32
- Abbildung 7: Regionale Einordnung der Wohnungspreise, S. 32
- Abbildung 8: Erschwinglichkeit von Wohnraum als Vielfaches des Jahreseinkommens 2019 im bayerischen Kontext, S. 33
- Abbildung 9: Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete), S. 34
- Abbildung 10: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Stadt Regensburg 2018, S. 38
- Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2018, S. 38
- Abbildung 12: Zu- und Fortzugströme nach bzw. aus Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2019, S. 39
- Abbildung 13: Zu- und Fortzugströme in den bzw. aus dem Landkreis Regensburg (Bundesländer und Ausland) 2019, S. 39
- Abbildung 14: Wanderungsbewegungen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg, S. 40
- Abbildung 15: Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose Stadt Regensburg 2019, S. 41
- Abbildung 16: Haushaltsentwicklung und -struktur Landkreis Regensburg 2019, S. 41
- Abbildung 17: Haushaltsnettoeinkommen in Stadt und Landkreis Regensburg 2019, S. 42
- Abbildung 18: Studierende und Studienanfänger in den Wintersemestern in Regensburg, S. 42
- Abbildung 19: Leitunternehmen/wichtige Arbeitgeber in Stadt und Landkreis Regensburg, S. 43
- Abbildung 20: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Arbeitslosenquote in Stadt und Landkreis, S. 44
- Abbildung 21: SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren, S. 46
- Abbildung 22: Sozialversicherungspflichtige Pendler in Stadt und Landkreis Regensburg 2019, S. 46
- Abbildung 23: Bruttoinlandsprodukt in Stadt und Landkreis Regensburg 2017, S. 47
- Abbildung 24: Bruttowertschöpfung in Stadt und Landkreis Regensburg, S. 48
- Abbildung 25: Jugendquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2018, S. 49
- Abbildung 26: Altenquotient auf Stadtbezirksebene und in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Regensburg 2018, S. 49
- Abbildung 27: Haushaltstypen auf Stadtbezirksebene der Stadt Regensburg 2018, S. 50
- Abbildung 28: Haushaltstypen in ausgewählten Kommunen des Landkreises Regensburg 2019, S. 51
- Abbildung 29: Einkommen und Kaufkraft in der Stadt Regensburg 2019, S. 51
- Abbildung 30: Einkommensstruktur im Landkreis Regensburg 2019, S. 52
- Abbildung 31: Wohnungsbestand Stadt und Landkreis Regensburg nach Gebäudetyp, S. 58
- Abbildung 32: Wohnungsbestand nach Zahl der Räume pro Wohnung, S. 58
- Abbildung 33: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg, S. 59
- Abbildung 34: Fertiggestellte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg, S. 59
- Abbildung 35: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden in der Stadt Regensburg, S. 59
- Abbildung 36: Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Regensburg, S. 59
- Abbildung 37: Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume in der Stadt Regensburg, S. 60
- Abbildung 38: Fertiggestellte Wohnungen nach Zahl der Räume im Landkreis Regensburg, S. 60
- Abbildung 39: Wohnfläche pro Einwohner in Stadt und Landkreis Regensburg im Vergleich, S. 60
- Abbildung 40: Verkäufe nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg, S. 61
- Abbildung 41: Wertumsätze nach Teilmärkten in der Stadt Regensburg, S. 61
- Abbildung 42: Wertumsätze pro Transaktion im Wohnungs- und Teileigentum in der Stadt Regensburg, S. 62
- Abbildung 43: Durchschnittliche Baulandpreise in allen Wohnlagen in der Stadt Regensburg, S. 62
- Abbildung 44: Flächenumsatz (in ha) des Grundstücksverkehrs in der Stadt Regensburg, S. 62
- Abbildung 45: Wohnlagen in Regensburg, S. 63
- Abbildung 46: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2020, S. 64
- Abbildung 47: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen im bayerischen Vergleich der Top zehn B-, C- und D-Städte 2019, S. 64
- Abbildung 48: Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2020, S. 64
- Abbildung 49: Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern, S. 65
- Abbildung 50: Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg, S. 66
- Abbildung 51: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg, S. 67
- Abbildung 52: Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Regensburg, Prognose ab 2020, S. 68
- Abbildung 53: Durchschnittliche Wohnungsmieten in mittleren Lagen im Landkreis Regensburg, Prognose ab 2020, S. 68
- Abbildung 54: Durchschnittliche Angebotspreise für Mietwohnungen im Bestand auf Stadtbezirksebene in der Stadt Regensburg, S. 69
- Abbildung 55: Durchschnittliche Angebotsmieten für Mietwohnungen im Bestand im Landkreis Regensburg, S. 70
- Abbildung 56: Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Regensburg, S. 71
- Abbildung 57: Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenmittelhäuser nach Lage in der Stadt Regensburg, S. 71
- Abbildung 58: Durchschnittliche Angebotskaufpreise für Eigenheime im Bestand im Landkreis Regensburg, S. 72
- Abbildung 59: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lagen in der Region Regensburg, S. 73
- Abbildung 60: Zu- und Abschläge auf den Durchschnittspreis der Angebote in Prozent nach Segment in der Region Regensburg, S. 74
- Abbildung 61: Angebotsstruktur nach Segment in der Region Regensburg im Vergleich, S. 75
- Abbildung 62: Durchschnittlich angebotene Wohnungsgrößen nach Segment und Zimmerzahl in der Region Regensburg, S. 75
- Abbildung 63: Anteil von Neubauten (Baujahr ab 2019) am gesamten Wohnungsangebot, S. 76
- Abbildung 64: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen in der Stadt Regensburg, S. 76
- Abbildung 65: Gegenüberstellung von Angebot und Nachfrage von Wohnungen im Landkreis Regensburg, S. 76
- Abbildung 66: Angebotsdauer und Klicks von Angeboten nach Segment, S. 77
- Abbildung 67: Rohenstragsvervielfacher für Mehrfamilienhäuser im Bestand in der Region Regensburg, S. 78
- Abbildung 68: Transaktionen von Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern in der Stadt Regensburg, S. 79
- Abbildung 69: Durchschnittliche Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Regensburg, S. 79
- Abbildung 70: Entwicklung des Büroflächenbestands in der Stadt Regensburg und Durchschnitt der C-Städte, S. 82
- Abbildung 71: Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in Regensburg und im Mittel der C-Städte, S. 83
- Abbildung 72: Entwicklung des Büroerstands in der Stadt Regensburg und dem Durchschnitt aller C-Städte, S. 83
- Abbildung 73: Entwicklung der monatlichen Bürodurchschnittsmieten nach Bürolagekategorien (in Euro Nettokaltmiete pro Monat), S. 84
- Abbildung 74: Entwicklung der monatlichen Bürospitzenmiete in ausgewählten Lagen (in Euro Nettokaltmiete pro Monat), S. 85
- Abbildung 75: Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Regensburg und C-Städten, S. 85
- Abbildung 76: Entwicklung der Nettoanfangsrenditen (Büro) in ausgewählten Lagen, S. 86
- Abbildung 77: Abgrenzung Bürolagen Regensburg, S. 87
- Abbildung 78: Sozioökonomische Kennziffern in ausgewählten Landkreiskommunen, S. 90
- Abbildung 79: Übersicht über Angebotsmieten und -preise in ausgewählten Landkreiskommunen, S. 91

## Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 80: Angebotsmieten und -preise in Hemau, S. 93
- Abbildung 81: Wohnlagen in Hemau, S. 93
- Abbildung 82: Angebotsmieten und -preise in Lappersdorf, S. 95
- Abbildung 83: Wohnlagen in Lappersdorf, S. 95
- Abbildung 84: Angebotsmieten und -preise in Neutraubling, S. 97
- Abbildung 85: Wohnlagen in Neutraubling, S. 97
- Abbildung 86: Angebotsmieten und -preise in Nittendorf, S. 99
- Abbildung 87: Wohnlagen in Nittendorf, S. 99
- Abbildung 88: Angebotsmieten und -preise in Obertraubling, S. 101
- Abbildung 89: Wohnlagen in Obertraubling, S. 97
- Abbildung 90: Angebotsmieten und -preise in Regenstauf, S. 103
- Abbildung 91: Wohnlagen in Regenstauf, S. 103
- Abbildung 92: Angebotsmieten und -preise in Schierling, S. 105
- Abbildung 93: Wohnlagen in Schierling, S. 105
- Abbildung 94: Angebotsmieten und -preise in Tegernheim, S. 107
- Abbildung 95: Wohnlagen in Tegernheim, S. 107
- Abbildung 96: Angebotsmieten und -preise in Wenzenbach, S. 109
- Abbildung 97: Wohnlagen in Wenzenbach, S. 109
- Abbildung 98: Angebotsmieten und -preise in Wörth an der Donau, S. 111
- Abbildung 99: Wohnlagen in Wörth, S. 111

## Impressum

### Herausgeber:

Sparkasse Regensburg  
Lilienthalstraße 5  
93049 Regensburg  
Telefon: 0941 301-0  
www.sparkasse-regensburg.de  
Handelsregister: HRA 6259  
Amtsgericht Regensburg

### Realisierung und Gestaltung:

 medienfabrik

Kumpfmühler Straße 15  
93047 Regensburg  
www.m-medienfabrik.de

### Autoren:

IRE|BS Institut für  
Immobilienwirtschaft:  
Prof. Dr. Sven Bienert  
Chiara Künzle MScRE  
Prof. Dr. Jürgen Jerger (Lehrstuhl  
für Internationale und Monetäre  
Ökonomie)  
Katja Meqdam (bulwiengesa AG)  
Christian Steilen (bulwiengesa AG)  
Felix Embacher (bulwiengesa AG)

### Druck:

Aumüller Druck GmbH & Co. KG  
Weidener Straße 2  
93057 Regensburg

### Piktogramme Umschlag:

Deutscher Sparkassenverlag

### Fotos:

- S. 3: Rainer Fleischmann  
Photografie
- S. 5: IRE|BS Thomas Plettenberg,  
Margit Scheid, Universität  
Regensburg,
- S. 6: Adobe Stock\_Bergfee
- S. 8: Rainer Fleischmann  
Photografie
- S. 10: Deutscher Sparkassenverlag
- S. 11: Klara Hofmann
- S. 12: Deutscher Sparkassenverlag
- S. 14: Adobe Stock\_Frank Wagner
- S. 16: Adobe Stock\_Friedberg

- S. 17: Adobe Stock\_moodboard
- S. 18: Adobe Stock\_SergeyBitos
- S. 21: Adobe Stock\_Stanisic Vladimir
- S. 22: Adobe Stock\_Андрей  
Яланский
- S. 24: Adobe Stock\_prostooleh
- S. 25: Adobe Stock\_Axel Bueckert
- S. 26: Istvan Pinter
- S. 33: Istvan Pinter
- S. 34: Istvan Pinter
- S. 35: Deutscher Sparkassenverlag
- S. 36: Adobe Stock\_element  
photography
- S. 42: Stina Walterbach
- S. 44: Istvan Pinter
- S. 45: Stina Walterbach
- S. 48: Istvan Pinter
- S. 52: Istvan Pinter
- S. 53: Adobe Stock\_AungMyo
- S. 54: Adobe Stock\_vegefox.com
- S. 56: Adobe Stock\_Andrey Popov
- S. 57: Istvan Pinter
- S. 61: Stina Walterbach
- S. 62: Adobe Stock\_reimax16
- S. 63: Stina Walterbach
- S. 69: Istvan Pinter
- S. 70: Tino Lex
- S. 72: Stina Walterbach
- S. 73: Stina Walterbach
- S. 77: Istvan Pinter
- S. 78: Istvan Pinter
- S. 80: Istvan Pinter
- S. 84: Adobe Stock\_xy
- S. 87: Istvan Pinter
- S. 88: Julia Knorr
- S. 90: Adobe Stock\_Bernd Jürgens
- S. 92: Gemeinde Hemau
- S.94: Nuernberg Luftbild,  
Hajo Dietz
- S. 96: Tino Lex
- S. 98: Tino Lex
- S. 100: Tino Lex
- S. 102: Fotograf – Lukas Reinker,  
Markt Regenstauf
- S. 104: Gemeinde Schierling
- S. 106: Siegfried Kerscher,  
Mitterskirchen
- S. 108: Gemeinde Wenzenbach
- S. 110: Tino Lex
- S. 113: Rainer Fleischmann  
Photografie

Copyright © Sparkasse Regensburg 2020



## Rechtliche Hinweise

### Zugang

Die Publikation von und der Zugang zu Informationen in dieser Studie kann durch lokale Vorschriften in gewissen Ländern eingeschränkt sein. Diese Studie richtet sich ausdrücklich nicht an Personen in Staaten, in denen (aufgrund der Staatsangehörigkeit bzw. des Wohnsitzes der jeweiligen Person oder aus anderen Gründen) entsprechende Einschränkungen gelten. Insbesondere richtet sich die Studie nicht an Bürger der USA sowie an Personen, die in den USA oder in einem ihrer Territorien, Besitzungen oder sonstigen Gebieten, die der

Gerichtshoheit der USA unterstehen, wohnhaft sind oder dort ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben. Personen, für welche entsprechende Beschränkungen gelten, dürfen nicht, weder online noch in anderer Form, auf diese Studie zugreifen.

### Kein Angebot

Der Inhalt dieser Studie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt keine Werbung, kein Angebot und keine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Immobilien oder zum Tätigen irgendwelcher Anlagegeschäfte oder sonstiger Transaktionen

dar. Diese Studie (einschließlich der darin enthaltenen Informationen und Meinungen) stellt keine Anlageberatung dar und sollte nicht als solche aufgefasst werden. Potenzielle Investoren sind gehalten, spezifische Beratung einzuholen und Anlageentscheide gestützt auf ihre individuellen Anlageziele sowie ihre finanziellen und steuerlichen Gegebenheiten zu treffen.

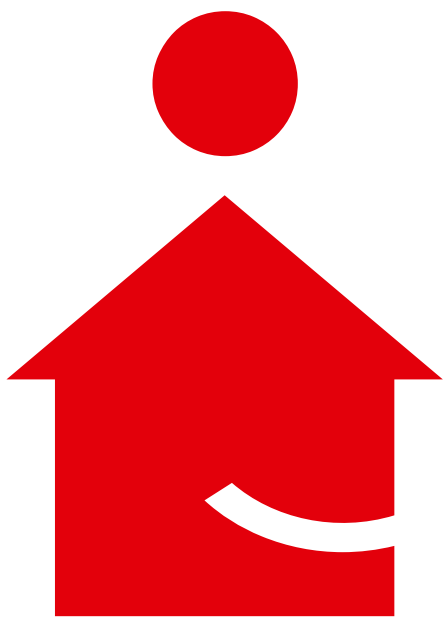
### Haftungsausschluss

Die Autoren sind darum bemüht, dass diese in dieser Studie enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt ihrer Ver-

öffentlichung richtig und vollständig sind und aus zuverlässigen Quellen stammen. Die Autoren lehnen jedoch jegliche Verantwortung für die Genauigkeit, Zuverlässigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der hierin wiedergegebenen Informationen und Meinungen ab. Die Autoren lehnen ausdrücklich jegliche Haftung für Verluste oder Schäden ab, die sich aus der Nutzung dieser Studie oder dem Vertrauen in die darin enthaltenen Informationen ergeben könnten, einschließlich Gewinnauffälle oder anderer direkter und indirekter Schäden.



# Zuhause ist einfach.



## Immobilie: Sparkasse!

- Baufinanzierung
- Bausparen & Versicherungen
- Immobilienvermittlung
- Baukindergeld
- Eigenheimzulage
- Modernisierungskredit



**Sparkasse  
Regensburg**

KompetenzCenter Immobilien  
Neupfarrplatz 10  
93047 Regensburg  
Telefon: 0941 301-1734  
Fax: 0941 301-1736  
E-Mail: [immoservice@sparkasse-regensburg.de](mailto:immoservice@sparkasse-regensburg.de)



International Real Estate Business School  
Universität Regensburg