

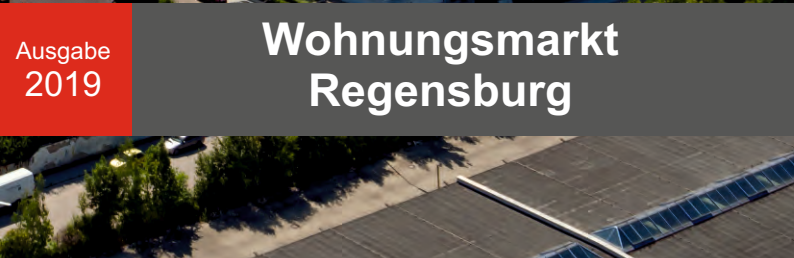


STADT
REGENSBURG



Ausgabe
2019

Wohnungsmarkt Regensburg



Vorwort

Regensburg ist seit Jahren geprägt von einem dynamischen Aufschwung, starker Wirtschaftskraft und hohem Bevölkerungswachstum. Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf dem Wohnungsmarkt wider. Es besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen, verbunden mit einem starken Preisanstieg. Aber auch die Zahl der Fertigstellungen und Baugenehmigungen ist hoch und es gibt faktisch keinen Leerstand. Die Stadt unternimmt seit Jahren erhebliche Anstrengungen, um Wohnraum zu schaffen und das Grundbedürfnis „Wohnen“ für die Menschen dieser Stadt erschwinglich zu halten.



Ich freue mich, Ihnen mit dieser Broschüre eine Informationsgrundlage an die Hand geben zu können, die nicht nur einen breiten und fundierten Überblick über die bestimmenden Faktoren des Wohnungsmarktes in Regensburg liefert, sondern auch die wichtigsten Handlungsfelder der Regensburger Wohnbauoffensive vorstellt.

Gertrud Maltz-Schwarzfischer
Bürgermeisterin

Strukturdaten zum 31.12.2018

Einwohner	168.426
-davon mit Hauptwohnsitz	151.739
-davon mit Nebenwohnsitz	16.687
Studierende (WS 2018/2019)	32.654
Verfügbares Einkommen/Einwohner	22.942 €
Hauptwohnsitz, Stand: 31.12.2017, Durchschnitt BRD 22.715 €	
BIP/Einwohner	90.735 €
Hauptwohnsitz, Stand: 31.12.2017, Durchschnitt BRD 39.622 €	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	125.114
Arbeitsplatzbesatz	824
(Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte je 1.000 Einwohner am Ort der Hauptwohnung)	
Arbeitslosenquote (Stand: 06/2018)	3,0
Pendler in die Stadt	80.274
Pendler aus der Stadt	19.585
Bestand an Wohngebäuden	22.642
Bestand an Wohnungen	90.717
(ohne Wohneinheiten in Wohnheimen)	
-davon mit 1 oder 2 Wohnräumen*	20.449
-davon mit 3 oder 4 Wohnräumen*	47.172
-davon mit 5 oder mehr Wohnräumen*	23.096
*) einschließlich Küchen über 6m ²	
Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	40
(in m ²)	
Baugenehmigungen (Wohnungen)	1.658
Bauüberhänge (Wohnungen)	3.484

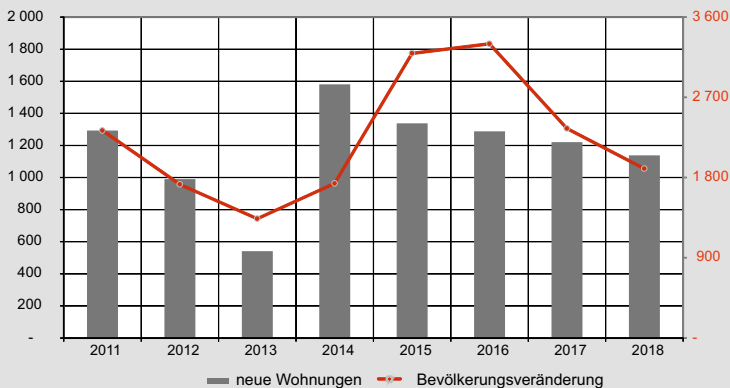
Wohnungsbau- und Einwohnerzuwachs

Insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 ist es zu einem unvorhersehbar hohen Bevölkerungsanstieg aufgrund der Flüchtlingswelle gekommen. Der Nachfrageüberhang aus diesem Zeitraum konnte noch nicht vollständig abgebaut werden. Inzwischen hat sich der starke Bevölkerungszuwachs wieder verlangsamt.

2018 konnten die Baufertigstellungen erstmals seit 2014 wieder in etwa den Wohnungsbedarf aus dem Bevölkerungsanstieg decken.

Baufertigstellungen
[Wohnungen]

Bevölkerungs-
veränderung
[Personen]

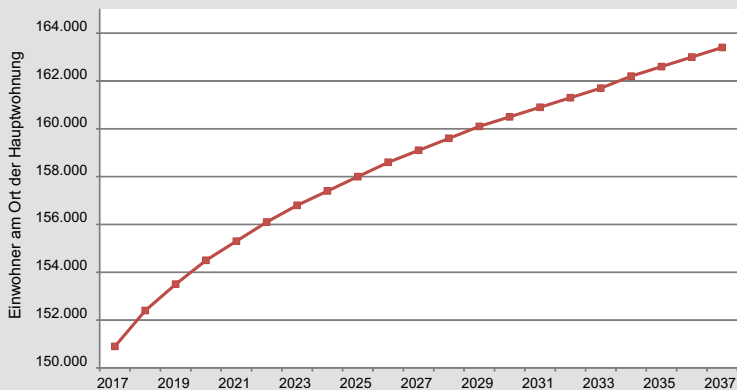


Anm.: In der Bevölkerungsveränderung sind Personen in Erstaufnahmeeinrichtungen/Notunterkünften für Flüchtlinge nicht enthalten

Einwohnerentwicklung bis 2037

Der rasante Bevölkerungsanstieg der Vergangenheit wird sich voraussichtlich weiter abmildern. Während bis 2022 noch ein jährlicher Anstieg um durchschnittlich etwa 900 Einwohner erwartet wird, kommen in den Folgejahren im Mittel 500 neue Einwohner pro Jahr hinzu (mit Hauptwohnsitz in Regensburg).

In der Vergangenheit lag die tatsächliche Entwicklung immer über der prognostizierten.

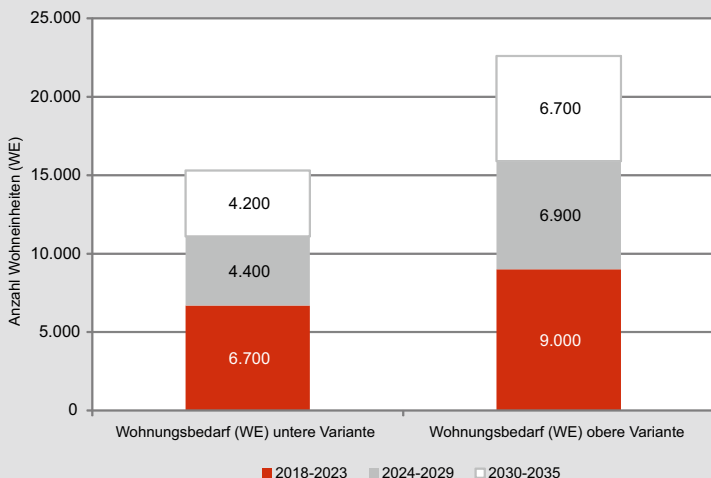


Wohnungsbedarf

Für die Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt.

Bei beiden Varianten wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,5 Personen pro Haushalt in den Jahren 2030-35 abnimmt. Für die obere Variante wurde der „Auflockerungsbedarf“, also der zusätzliche Wohnraumbedarf pro Einwohner, von 0,2 m² auf 0,4 m² erhöht.

In den kommenden Jahren sollten daher zwischen 1.100 und 1.500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt werden.

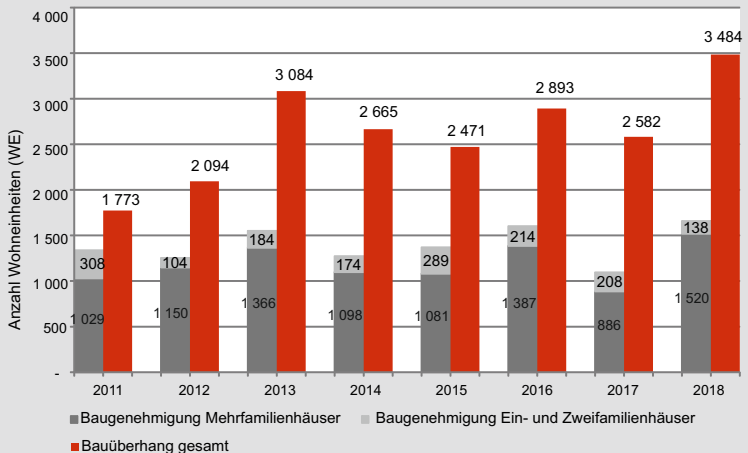


Baugenehmigungen und Bauüberhang

Im Jahr 2018 wurde die höchste Anzahl an Baugenehmigungen für Wohnungen seit 20 Jahren erteilt.

Bei Bauüberhängen handelt es sich um genehmigte Bauvorhaben, die am Ende eines Kalenderjahres noch nicht fertiggestellt sind. Ein Bauvorhaben kann deshalb mehrere Jahre in Folge in der Statistik aufgeführt sein.

2018 wurde von 3.484 Bauüberhängen bei ca. 28 % noch nicht mit dem Bau begonnen. Ein spekulatives Horten von Baugenehmigungen ist nicht erkennbar.



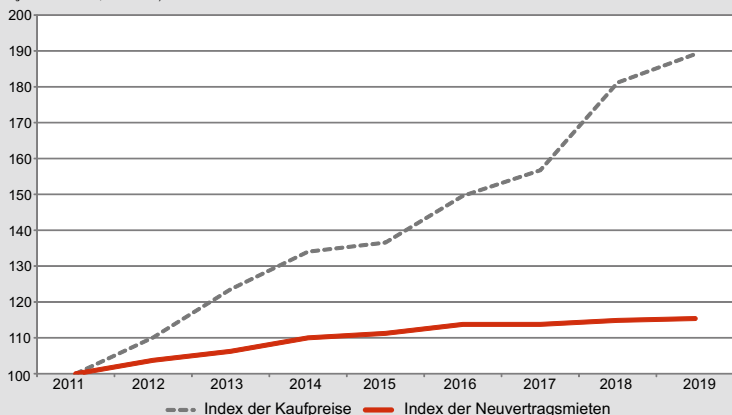
Entwicklung Kaufpreise - Mieten

Die Schere zwischen den Kaufpreisen und den Neuvertragsmieten klafft in den letzten Jahren immer mehr auseinander.

Aufgrund des Nachfrageüberhangs sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen insbesondere seit 2016 erneut kräftig angestiegen.

Die Neuvertragsmieten haben sich dagegen weniger stark erhöht, was ein Anzeichen dafür ist, dass das Mietwohnungsangebot zumindest annähernd die Nachfrage abdecken konnte.

Index der Kaufpreise für Immobilien und der Neuvertragsmieten in Regensburg
(jeweils 2. Quartal, 2011 = 100)

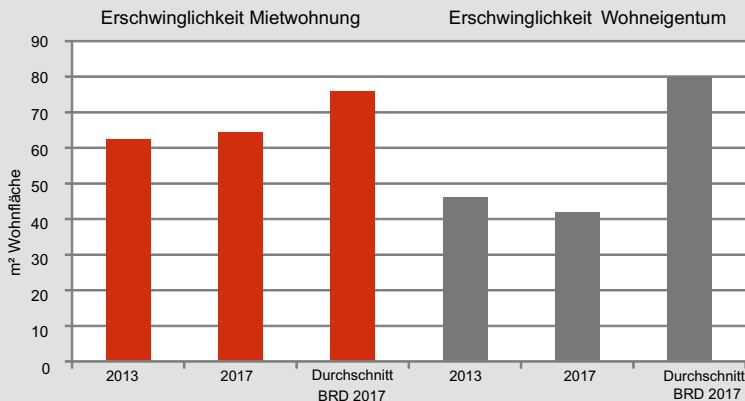


Erschwinglichkeit von Wohnraum

Mit rd. 26 % eines durchschnittlichen Nettoeinkommens konnte ein Einpersonenhaushalt in Regensburg 2017 eine Wohnung mit 62 m² und damit rund 2 m² Wohnfläche mehr mieten als 2013. Grund war, dass in diesem Zeitraum die Nettoeinkommen stärker gestiegen sind als die Mietpreise.

Dagegen konnten 2017 unter vergleichbaren Voraussetzungen nur 41 m² und damit rd. 4 m² weniger Wohnfläche gekauft werden als noch 2013.

Regensburg belegt unter den deutschen Großstädten bei der Erschwinglichkeit von Wohneigentum den 5. Rang und zählt damit zu den teuersten Standorten, bei Mietwohnungen ist es ein mittlerer Platz 24.

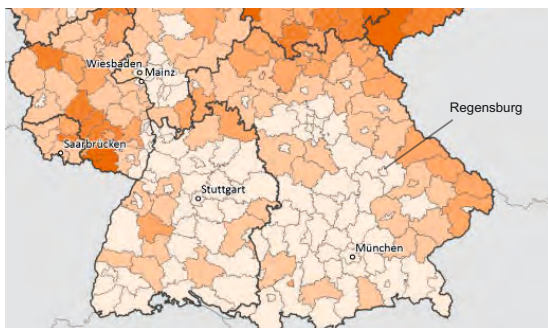


Leerstand

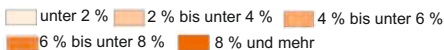
Laut dem CBRE-empirica-Leerstandsindex war für Regensburg im Jahr 2017 ein marktaktiver (unmittelbar vermietbarer bzw. innerhalb eines halben Jahres aktivierbarer) Leerstand von weniger als 2 % in Geschosswohnungen zu verzeichnen. Dieser Wert liegt unter der Fluktuationsreserve von 2-3 %, die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig wäre.

Angenommen wird, dass sich diese Quote bis zum Jahr 2022 nicht merklich erhöhen wird, so dass von einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt auszugehen ist.

Regensburg liegt damit deutlich unter dem deutschlandweiten Durchschnittswert von 2,9 %.



Marktaktiver Leerstand in Geschosswohnungen 2017

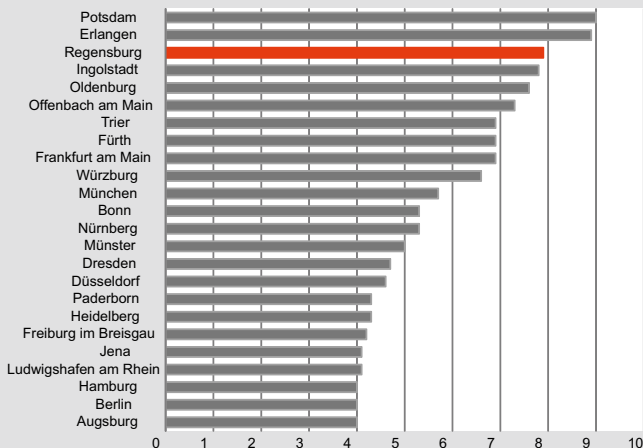


Kommunaler Vergleich der Fertigstellungen

Deutschlandweit konnten im Jahr 2017 unter den Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern nur Potsdam und Erlangen höhere Fertigstellungsraten pro 1.000 Einwohner als Regensburg aufweisen.

In den vergangenen Jahren belegte Regensburg immer einen Spitzenplatz bei den neu errichteten Wohnungen bezogen auf die Einwohner.

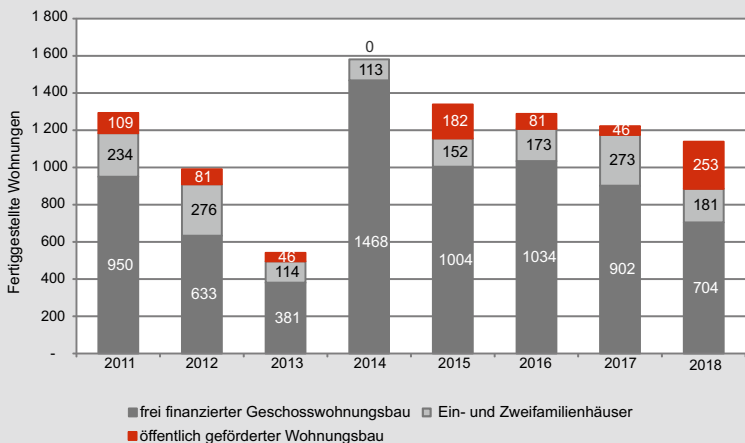
Fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner im Jahr 2017



Struktur der Fertigstellungen

2018 wurden neben 704 neuen Wohnungen im frei-finanzierten Geschosswohnungsbau und 181 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern auch 253 geförderte Wohnungen bezugsfertig. Damit wird erstmals die Quote erreicht, die der Stadtrat 2013 beschlossen hat.

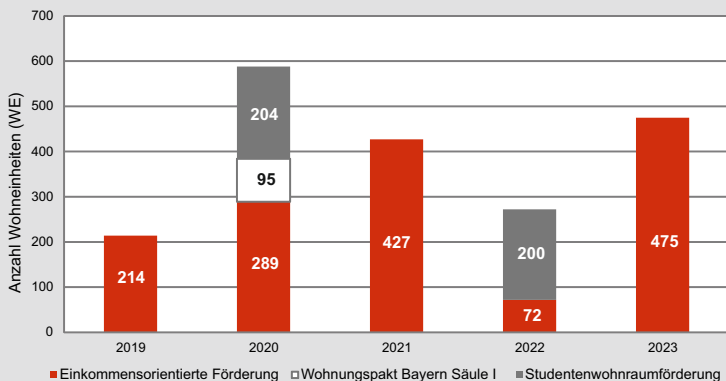
Für 2019 wird eine ähnlich hohe Zahl von Fertigstellungen wie 2018 erwartet. Die Verstetigung der hohen Fertigstellungszahlen von Wohnraum ist ein wichtiger Schritt, um den Nachfrageüberhang abzubauen und den Anstieg der Mieten zu dämpfen.



Absehbare geförderte Wohnungen

In den kommenden Jahren werden weiterhin hohe Fertigstellungen an geförderten Wohneinheiten erwartet.

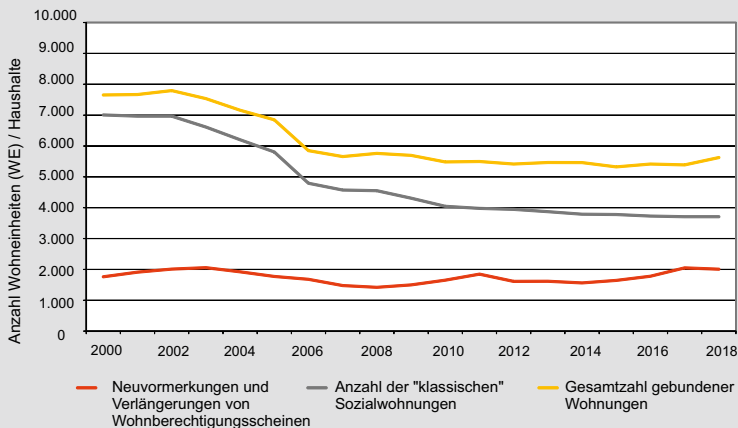
Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen hat am 16.07.2019 beschlossen, dass für zukünftige Bebauungspläne mit einem Wohnanteil von mehr als 2.500 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mindestens 40 % als geförderter Wohnraum zu erstellen ist (2010: Quote 15 %, 2013: Steigerung auf 20 % bei 4.500 m² BGF), wobei die Erhöhung der Einkommensstufe III zugute kommt (vgl. S. 15).



Entwicklung gefördertes Wohnen

Während die Zahl der „klassischen“ Sozialwohnungen aufgrund der auslaufenden Bindungen seit Jahren sinkt, konnte die Gesamtzahl der gebundenen Wohnungen in den letzten Jahren stabilisiert und zuletzt wieder leicht gesteigert werden.

Die Nachfrage nach Wohnberechtigungsscheinen hat sich nach einem Anstieg seit 2014 in den letzten zwei Jahren stabilisiert. Durch das anhaltend hohe Mietniveau und im Zuge einer verstärkten Öffentlichkeitsarbeit für Wohnungen der Einkommensstufe III ist künftig wieder eine deutliche Erhöhung der Nachfrage zu erwarten. 2018 konnten insgesamt 543 Wohnungen vermittelt werden.



Einkommensgrenzen für Förderung

Neben der rein quantitativen Schaffung von neuem Wohnraum ist vor allem die Bezahlbarkeit der Wohnungen von großer Bedeutung.

Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen am 01.05.2018 erfüllen etwa 60 % der bayerischen Haushalte die Voraussetzungen für eine einkommensorientiert geförderte Wohnung. Damit wird eine Förderung für breite Bevölkerungsschichten eine echte Alternative.

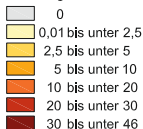
Je nach Einkommen wird ein monatlicher Zuschuss gewährt, der derzeit bis zu 3 Euro/m² Wohnfläche betragen kann.

	Haushaltstyp	Einkommensstufen		
		I	II	III
Einkommensgrenze Bruttojahres- einkommen bzw. Rente von ca.	Einpersonenhaushalt	21.000 €	27.100 €	33.200 €
	Zweipersonenhaushalt	32.400 €	41.400 €	50.200 €
	Alleinerziehende/r m. 1 Kind	33.900 €	43.900 €	53.800 €
	Paar m. 1 Kind	39.600 €	52.800 €	66.000 €
	Paar m. 2 Kindern	46.700 €	64.200 €	81.700 €
	Paar m. 3 Kindern	53.900 €	75.600 €	97.400 €
	Rentner	15.600 €	20.400 €	25.200 €
	Rentner-Ehepaar	24.600 €	31.600 €	38.500 €

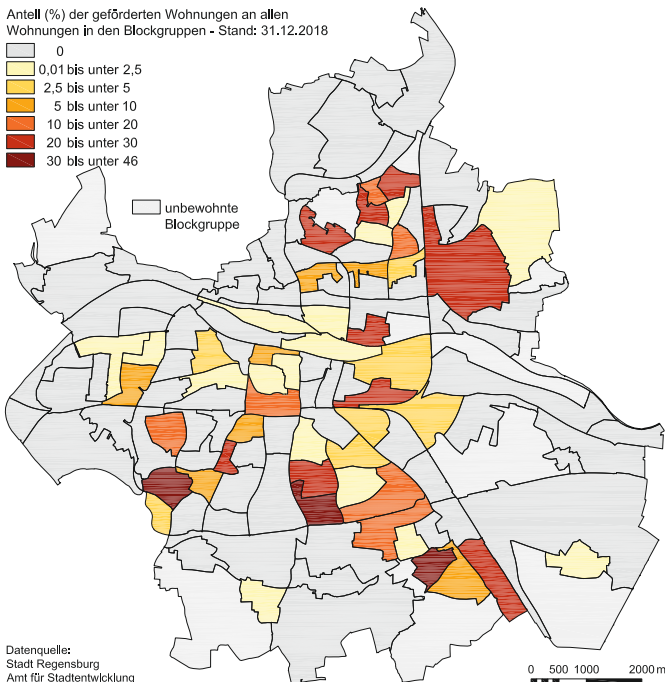
Räumliche Verteilung gefördertes Wohnen

Die geförderten Wohnungen verteilen sich bereits heute über das ganze Stadtgebiet, weisen jedoch einige räumliche Schwerpunkte auf. Durch die absehbaren Bebauungsplangebiete und Bauvorhaben wird sich eine noch gleichmäßigere Verteilung einstellen.

Anteil (%) der geförderten Wohnungen an allen Wohnungen in den Blockgruppen - Stand: 31.12.2018



unbewohnte Blockgruppe



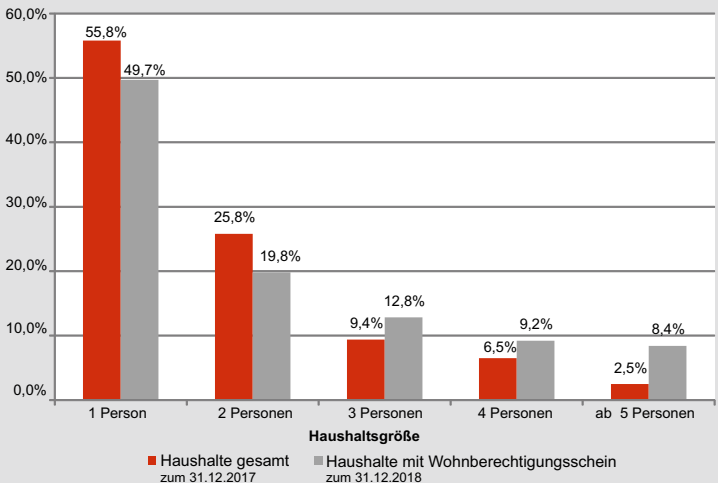
Datenquelle:
Stadt Regensburg
Amt für Stadtentwicklung

0 500 1000 2000 m

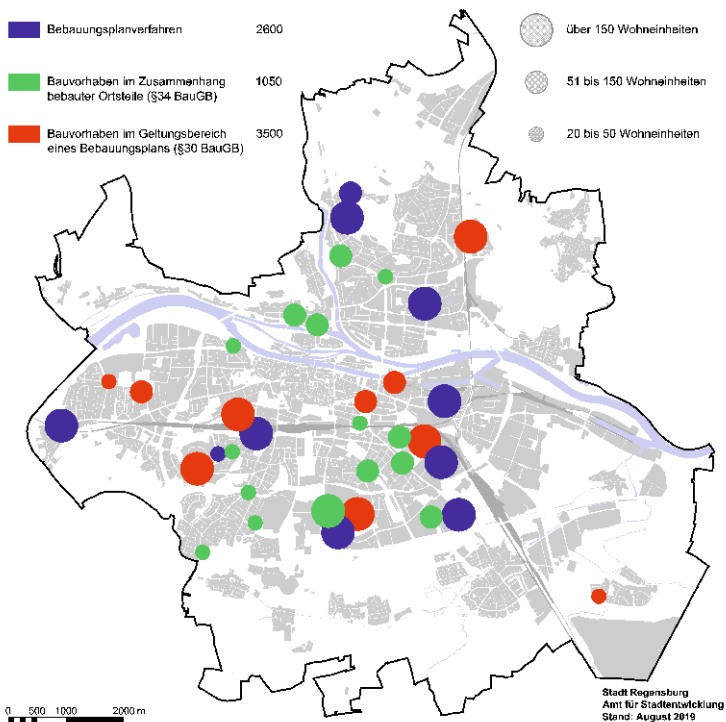
Struktur Haushalte mit Wohnberechtigung

Mit knapp 50 % sind Einpersonenhaushalte die Gruppe mit der höchsten Nachfrage nach geförderten Wohnungen. Während die Ein- und Zweipersonenhaushalte mit Wohnberechtigungsschein jeweils um 6%-Punkte unter den Anteilen in der Gesamtbevölkerung liegen, ist der Bedarf an geförderten Wohnungen bei allen größeren Haushalten vergleichsweise höher.

Die Haushalte mit Wohnberechtigungsschein setzen sich derzeit zu 87 % aus der Einkommensstufe I, zu 10 % aus der Einkommensstufe II und zu 3 % aus der Einkommensstufe III zusammen.



Aktuelle Bauvorhaben



Anhand der nebenstehenden Karte mit aktuellen Bauvorhaben ist erkennbar, wo und wie viele neue Wohnungen im gesamten Stadtgebiet geschaffen werden. Insgesamt entstehen derzeit über 4.000 neue Wohnungen. Neben vielen kleinen Projekten fallen darunter insbesondere die neuen Wohnungen im Dörnbergviertel, in der ehemaligen Nibelungenkaserne und auf dem ehemaligen LERAG-Gelände.

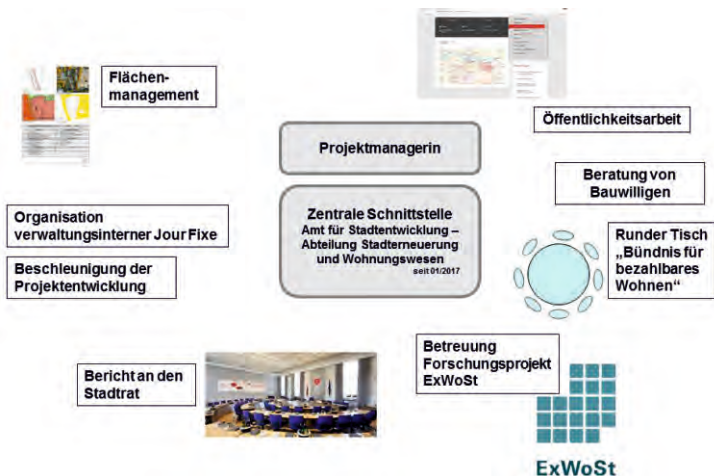
Für weitere 2.500 Wohnungen, unter anderem in den neuen urbanen Gebieten Grunewaldstraße (ehemaliges Möbelhaus Wagner) und Kirchmeierstraße, läuft derzeit die Baurechtschaffung. Auch für das Gelände der ehemaligen Prinz-Leopold-Kaserne sind die Planungen angelaufen: Eine erste grobe Schätzung geht hier von etwa 600 neuen Wohnungen aus.

Weitergehende Informationen zu einzelnen Bauvorhaben sind auf der interaktiven Karte der Wohnbauoffensive Regensburg zu finden:



<https://www.regensburg.de/wohnbauoffensive-karte>

Die Regensburger Wohnbauoffensive



Um der erkennbaren Verknappung und dem anhaltenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum in Regensburg entgegen zu wirken, wurde 2016 vom Stadtrat die Wohnbauoffensive Regensburg beschlossen.

Ziel war und ist es, ein aktives Wohnbauflächenmanagement in der Stadtverwaltung einzurichten und damit eine unterstützende und beschleunigende Wirkung zu entfalten. Die Aufgaben der Wohnbauoffensive sind vielfältig:

Projekte der Wohnbauoffensive

Auffinden, Analyse und Priorisierung von potentiellen Wohnbauflächen im **Flächenkatalog**.

Begleitung und Beschleunigung von konkreten Bauvorhaben innerhalb der Verwaltung.

Organisation der Runden Tische des **Bündnisses für bezahlbares Wohnen**, bestehend aus Genossenschaften, privaten Wohnungsunternehmen, sozialen Initiativen etc. Ziel des Bündnisses ist es, durch Ausnutzung von Kooperationsmöglichkeiten und Synergieeffekten schnelle und adäquate Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Zusammenarbeit mit der **Ostbayerischen Technischen Hochschule Regensburg**. Dabei wurde von der Fakultät für Architektur ein Masterseminar durchgeführt, in welchem unter dem Titel „**Ressource Wohnen in der Stadt**“ Entwürfe für die Umnutzung und Nachverdichtung von Grundstücken erarbeitet wurden.

Im **Forschungsprojekt ExWoSt „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“** des Bundes erfolgte ein Austausch mit anderen Modellkommunen, der zu ersten urbanen Gebieten in Regensburg führte und ein Bewertungsmodul für Wohnbauvorhaben hervorbrachte.

Projekte der Wohnbauoffensive

Die neue Baugebietskategorie "**Urbane Gebiete**" wurde im Frühjahr 2017 im Städtebaurecht eingeführt. Leitbild ist eine Stadt der kurzen Wege. Urbane Gebiete zeichnen sich aus durch Nutzungsmischungen von Wohnungen, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandel und Gastronomie, aber auch soziale und kulturelle Einrichtungen sollen in nächster Nähe gemeinsam existieren.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 18.07.2017 wurden in Regensburg die planerischen Schritte für die ersten urbanen Gebiete, nämlich in der **Kirchmeierstraße** und in der **Grunewaldstraße** eingeleitet.

Analyse **Parkplatzüberbauung**: Über 1.500 Parkplatzen im gesamten Stadtgebiet wurden identifiziert. Nach umfassender und sorgfältiger Prüfung jeder Fläche hat sich gezeigt, dass nur auf wenigen Flächen eine Chance auf Nachverdichtung besteht. Probleme sind u.a. Lärmbelastung, nicht ausreichende Statik, fehlendes Wohnumfeld, etc. Derzeit werden die Eigentümer bezüglich ihrer Mitwirkungsbereitschaft angefragt.

Zweckentfremdungssatzung

Am 16. Juli 2019 ist die **Wohnraumzweckentfremdungssatzung (ZeS)** der Stadt Regensburg in Kraft getreten und gilt für die kommenden fünf Jahre.

Zweckentfremdung von Wohnraum liegt dann vor, wenn zum Wohnen geeignete Räume entgegen ihrer ursprünglichen Bestimmung genutzt werden.

Eine Zweckentfremdung ohne Genehmigung ist eine Ordnungswidrigkeit und kann teuer werden. In schwerwiegenden Fällen kann das Bußgeld dafür bis zu 500.000 Euro betragen.

Die Genehmigung für eine Zweckentfremdung kann erteilt werden, wenn

- im Stadtgebiet Ersatzwohnraum gleicher Art und Größe geschaffen wird (Familienwohnraum muss wieder Familienwohnraum werden) oder
- eine Ausgleichszahlung geleistet wird, die in den öffentlich geförderten Wohnungsbau investiert wird.

Zweckfremde Nutzungen, z.B. Ferienwohnungen, die vor dem 16.07.2019 schon länger bestanden haben, sind von der Anwendung der Satzung nicht betroffen.

Regensburger Modell Wohnungstausch

Am 29.05.2019 hat der Stadtrat das **Regensburger Modell Wohnungstausch (RMW)** beschlossen.

Bei diesem Pilotprojekt werden Seniorinnen und Senioren, die in einer zu großen, nicht altersgerechten Wohnung leben, beim Umzug in eine kleinere bedarfsgerechte Wohnung (z.B. barrierefrei) sowohl finanziell als auch persönlich unterstützt.

Die größere Wohnung steht dann dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung.

Voraussetzungen:

- Die bisherige Wohnung besitzt drei oder mehr Wohnräume mit einer Wohnfläche von mehr als 65 m² und wird von einer oder zwei Personen bewohnt.
- Das Einkommen entspricht der Einkommensgrenze der Stufe II nach den Wohnraumförderungsbestimmungen des Freistaats Bayern (vgl. S.15)

Leistungen:

- Hilfe bei der Planung und Vorbereitung des Umzugs
- Zuschuss zu Umzug und Renovierungskosten

Förderprogramm Wohnen in der Stadt

Das Familienförderprogramm „**Wohnen in der Stadt**“ besteht seit 1986. Am 29.01.2013 hat der Stadtrat die Ergänzung um einen Kinderzuschuss beschlossen.

Seit 1986 wurden über 400 Haushalte mit rund 7,3 Mio. € bezuschusst. Ziel ist es, die höheren Grundstücks- und Erwerbskosten im Stadtgebiet abzufedern und Familien ein Leben in der Stadt zu ermöglichen. Gefördert wird der Erwerb eines eigengenutzten Hauses oder einer Wohnung bzw. der Bau eines Einfamilienhauses.

Eine Förderung können Familien und junge Paare (unter 40 Jahren) ohne Kind erhalten.

Voraussetzungen:

- Einhaltung der Einkommensgrenzen (vgl. S.15)
- Einhaltung der technischen Bedingungen
- Eigenkapitaleinsatz von mindestens 10 %
- Ab Bezugsfertigkeit muss das Eigentum als ausschließlicher Wohnsitz wenigstens 10 Jahre selbst bewohnt werden.

Förderung:

- einmaliger Baukostenzuschuss von bis zu 18.000 € (abhängig von Haushaltsgröße und Art des Erwerbs/Baus)
- Kinderzuschuss pro Kind von 5.000 € für Neubau und 3.000 € beim Gebraucherwerb.

Antragstellung Wohnberechtigungsschein

Für einen Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind folgende Unterlagen vorzulegen:

Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit

- die letzten 12 Verdienstabrechnungen bzw. Arbeitsvertrag und Verdienstabrechnungen seit Arbeitsbeginn
- aktueller Einkommenssteuerbescheid
- Rentenbescheid

Einkünfte aus selbständiger Tätigkeit / Gewerbebetrieb

- Einkommenssteuerbescheid oder Gewinn- und Verlustrechnung des letzten Jahres
- Nachweise über Altersvorsorge und Krankenversicherung

Sonstige Einkünfte

- geringfügige Einkünfte (450 Euro-Arbeit)
- Elterngeld
- Unterhalt/Unterhaltsvorschuss
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bzw. Einkünfte aus Kapitalvermögen (Zinsen)

Zusätzlich mitzubringen sind ggf.

- Schwerbehindertenausweis
- Mutterpass

Ansprechpartner im Amt für Stadtentwicklung

Wohnbauoffensive Regensburg:

Frau Sandra Betz

Telefon: 0941/507-7666

wohnbauoffensive@regensburg.de



Regensburger Modell Wohnungstausch:

Herr Stefan Thiel

Telefon: 0941/507-5669

E-Mail: tiel.stefan@regensburg.de

www.regensburg.de/wohnungstausch



Zweckentfremdung:

Frau Katja Lemper

Telefon: 0941/507-5664

E-Mail: stadtentwicklung@regensburg.de

www.regensburg.de/zweckentfremdung



Antrag auf Wohnberechtigungsschein:

Herr Anton Schmid

Telefon: 0941/507-5666

wohnungswesen@regensburg.de



Wohnraumförderung/Wohnen in der Stadt:

Herr Volkmar Wenzel

Telefon: 0941/507-5661

wohnraumfoerderung@regensburg.de



Impressum

Herausgeber: Stadt Regensburg
Amt für Stadtentwicklung, Wohnbauoffensive
Minoritenweg 10, 93047 Regensburg
Oktober 2019

Verantwortlich: Anton Sedlmeier

Druck: Erhardi Druck GmbH, Leibnizstraße 11, 93055 Regensburg

Bildnachweis: Stadt Regensburg, Bilddokumentation