

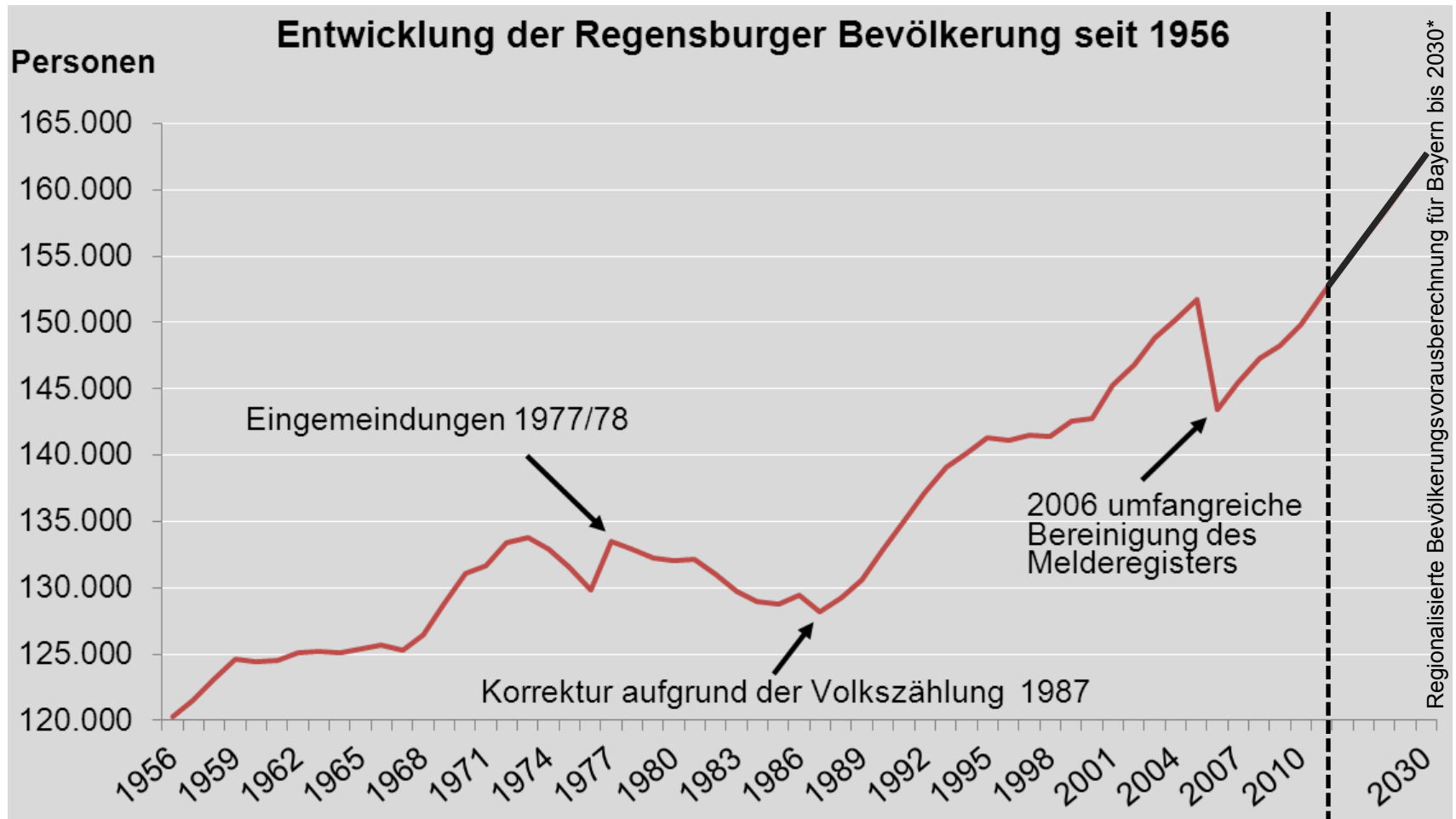


Perspektiven des Wohnungsbaus in Regensburg

Entwicklung der Nachfrage, des Angebots und der Fördermöglichkeiten

Immobilienmesse Regensburg | 21./22. September 2013

Ab Beginn der 1970er Jahre Rückgang der Bevölkerung, seit 1987 kontinuierliches Wachstum



* Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Mehr Menschen brauchen mehr Wohnraum - Fachprogramm Wohnen II -

Hintergrund

- Wohnen als existenzielles Grundbedürfnis aller Menschen
- Deckung des Wohnraumbedarfs aus eigener Kraft gelingt nicht allen

Ziele

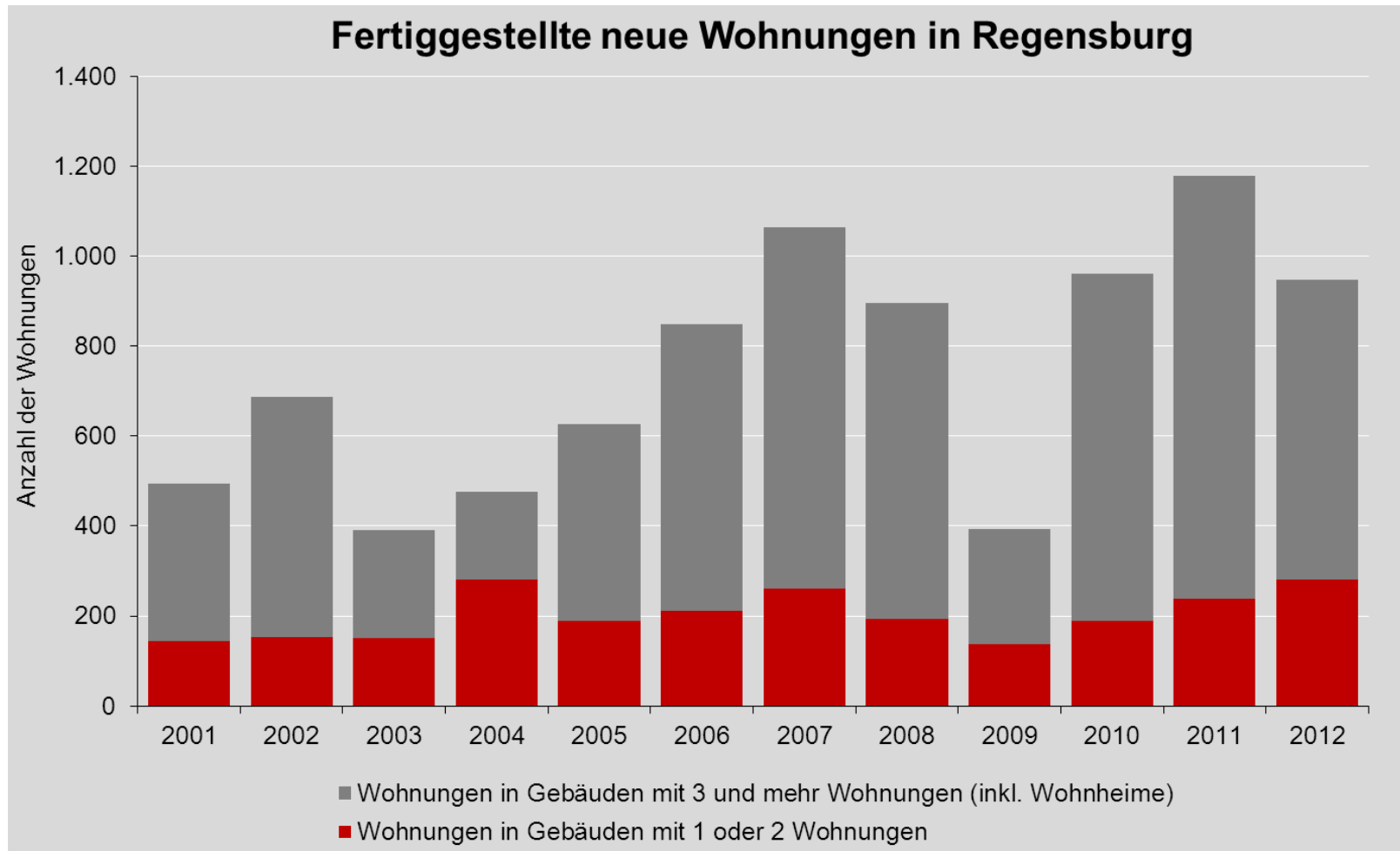
- Sicherstellung einer angemessenen und sozialverträglichen Wohnungsversorgung
- Schaffen und Aufzeigen von Rahmenbedingungen und Angeboten, die für möglichst viele potentielle Investoren unterschiedliche Anreize bieten, damit Investitionen im Wohnungsbau dauerhaft rentabel bzw. verantwortbar sind
- Erstellung von 20 Prozent der Wohneinheiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung bei allen neuen größeren Wohngebieten



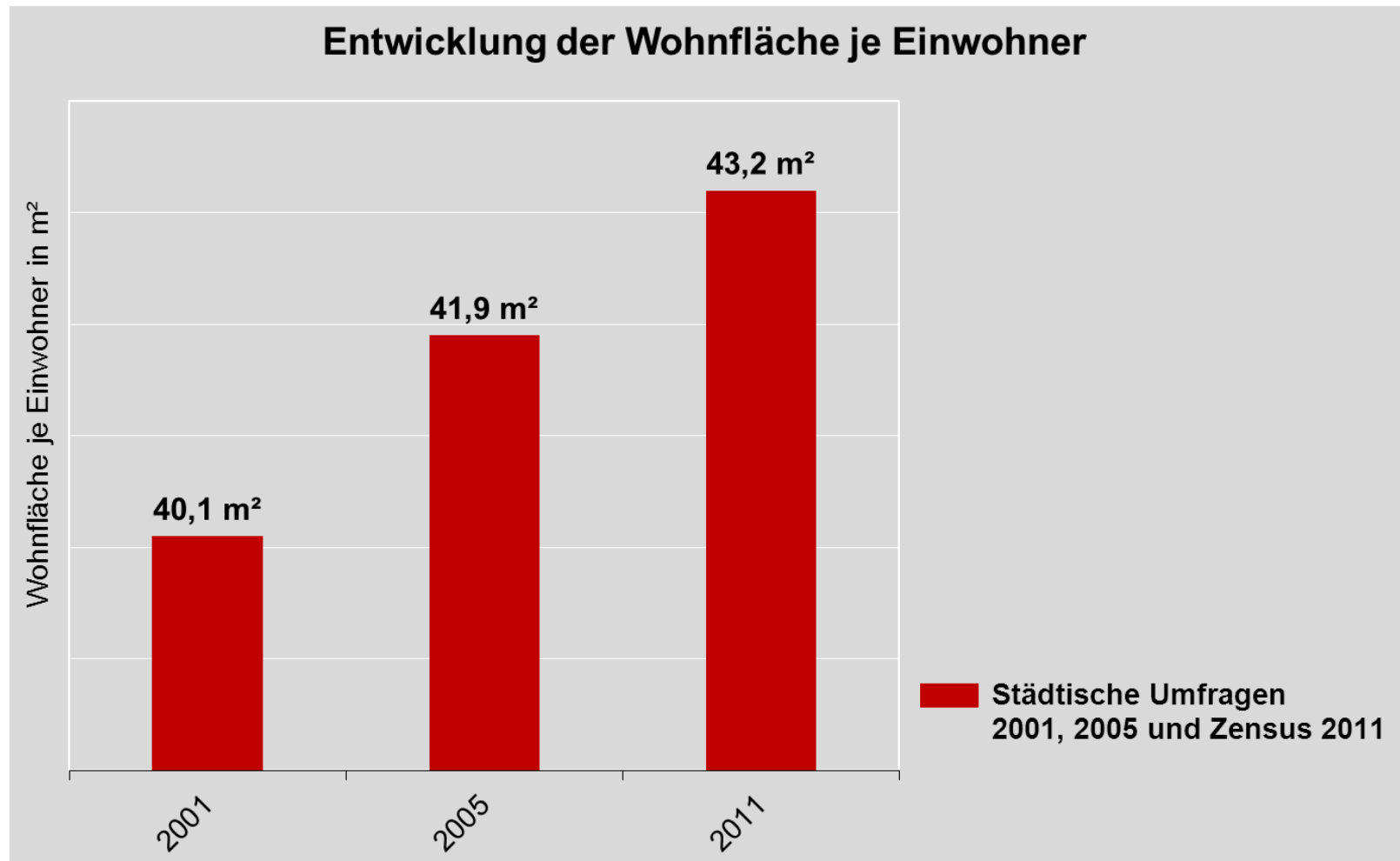
Der Wohnungsneubau kann mit der Bevölkerungsentwicklung kaum Schritt halten



Positiver Trend im Wohnungsneubau zu verzeichnen



Der Pro-Kopf-Wohnflächenbedarf wächst weiter



Der Wohnungsbedarf hält an



Wohnungsbedarf bis 2025:

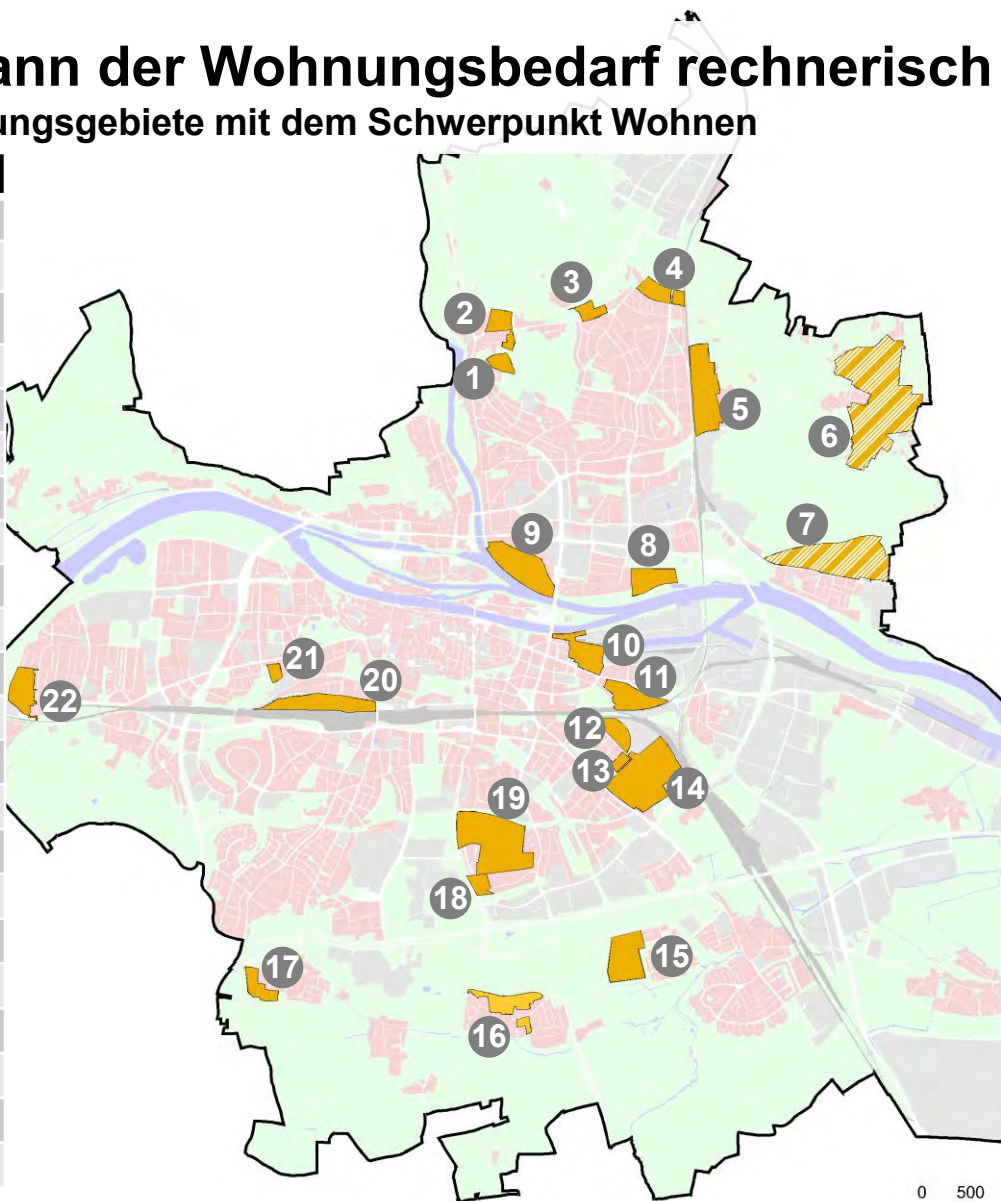
- insgesamt ca. 7.000 WE
- davon 5.370 im Geschossbau

Bis 2025 kann der Wohnungsbedarf rechnerisch gedeckt werden

Städtische Planungsgebiete mit dem Schwerpunkt Wohnen

Nr.	Name
1	Sallerner Berg Nord
2	Gallingkofen-Ost
3	Chamer Straße
4	Frauenzellstraße
5	Brandlberg
6	Keilberg*
7	Schwabelweis*
8	Weichs-Ost
9	Holzgartenstraße
10	Marinaquartier
11	Ehem. Zuckerfabrik
12	Lerag-Gelände
13	Plato-Wild-Straße
14	Prinz-Leopold-Kaserne
15	Burgweinting NW III
16	Oberisling
17	Graß
18	Südl. Otto-Hahn-Straße
19	Nibelungenkaserne
20	Ladehofstraße
21	Jahnstadion
22	Klostergründe

* nur kleinere Teilflächen



Potenziale:

- insg. ca. 8.000 Wohnungen
- ca. 2.500 Wohnungen in Baulücken
- Nachverdichtung

Rechnerisch kann der Wohnungsbedarf gedeckt werden, die Mobilisierung aber ist zum Teil schwierig!

Die Stadt Regensburg hat folgende Grundstücke im Angebot...

Chamer Straße Nord – BP 244

- Oktober 2013
- Grundstücke für Reihen-, Ketten- und Einfamilienhäuser



3

Bau-/Umlegungsgebiet Schwabelweis Nord

- Anfang / Mitte 2014
- Grundstücke für Doppel- und Einfamilienhäuser



7

Bau-/Umlegungsgebiet Holzgartenstraße

- Oktober 2013
- Grundstücke für Doppel-/ Einfamilienhäuser



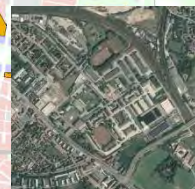
9

Nibelungenkaserne – BP 102

- Herbst 2013
- 800 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau, 300 Studentenwohnungen



19



Prinz-Leopold-Kaserne ?

- Planung von rund 900 Wohneinheiten, überwiegend im Geschosswohnungsbau

14

Burgweinting NW III – BP 254

- ab Ende 2015
- Grundstücke für Geschosswohnungsbau, Reihen-, Ketten- und Einfamilienhäuser

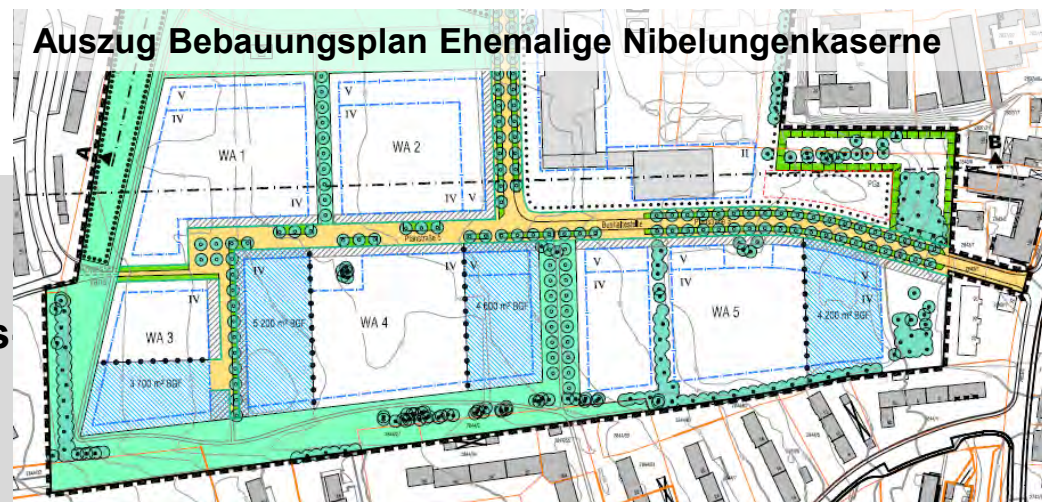


15

0 500 1000 2000 m

Bodenbevorratung in Neubaugebieten

- Erwerb von Grundstücken durch die Stadt Regensburg, so dass der Bodenpreis relativ niedrig gehalten werden kann
- zügiges Schaffen von Baurecht
- Grundstücke werden nach bestimmten sozialen Vergabekriterien veräußert
- Beispiel: ehemaliges militärisches Areal (Nibelungenkaserne mit rund 31 Hektar)



**gleichzeitig Verbesserung der
Wohnraumversorgung einkommens-
schwächerer Haushalte**



Fläche für öffentlich geförderten Wohnungsbau

1986: „Wohnen in der Stadt“ – Familienförderungsprogramm zum Bau / Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Voraussetzungen

- Lage des zu fördernden Objektes innerhalb des Stadtgebietes
- Eigennutzung des Objektes für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren
- Einkommensgrenzen analog staatlicher Wohnbauförderung
- Begrenzung der Wohnfläche gemäß Grenzen der staatlichen Wohnbauförderung
(Bsp.: Ehepaar mit zwei Kindern bis zu 145 m²)
- Eigenkapital in Höhe von mindestens 15 Prozent



„Wohnen in der Stadt“ – Familienförderungsprogramm zum Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Förderungssätze

- Einmaliger Baukostenzuschuss zu den Herstellungskosten des Objektes bis zu folgenden Höchstbeträgen:

Förderungsgruppe		Förderungssätze in Euro			
		Neubau		Altbau	
		ETW	Eigenheim	ETW	Eigenheim
1	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinderreiche* Familien ▪ Junge Paare** mit zwei Kindern 	12.000	18.000	6.000	9.000
2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalte mit zwei Kindern ▪ Junge Paare mit einem Kind 	9.000	14.000	4.500	7.000
3	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalte mit einem Kind ▪ Junge Paare ohne Kind 	6.000	9.000	3.000	4.500

* drei oder mehr Kinder unter 18 Jahren

** Ehegatten / Lebenspartner jünger 40 Jahre; Heirat / Lebensgemeinschaft liegt noch nicht länger als 10 Jahre zurück

„Wohnen in der Stadt“ – Familienförderungsprogramm zum Bau und Erwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Einkommensgrenzen entsprechen einem Bruttojahreseinkommen von ...

Bruttojahreseinkommen	
Zweipersonenhaushalt	42.400 Euro
Alleinerziehende(r) mit 1 Kind	43.900 Euro
Familie mit 1 Kind	53.100 Euro
Familie mit 2 Kindern	63.900 Euro
Familie mit 3 Kindern	74.600 Euro

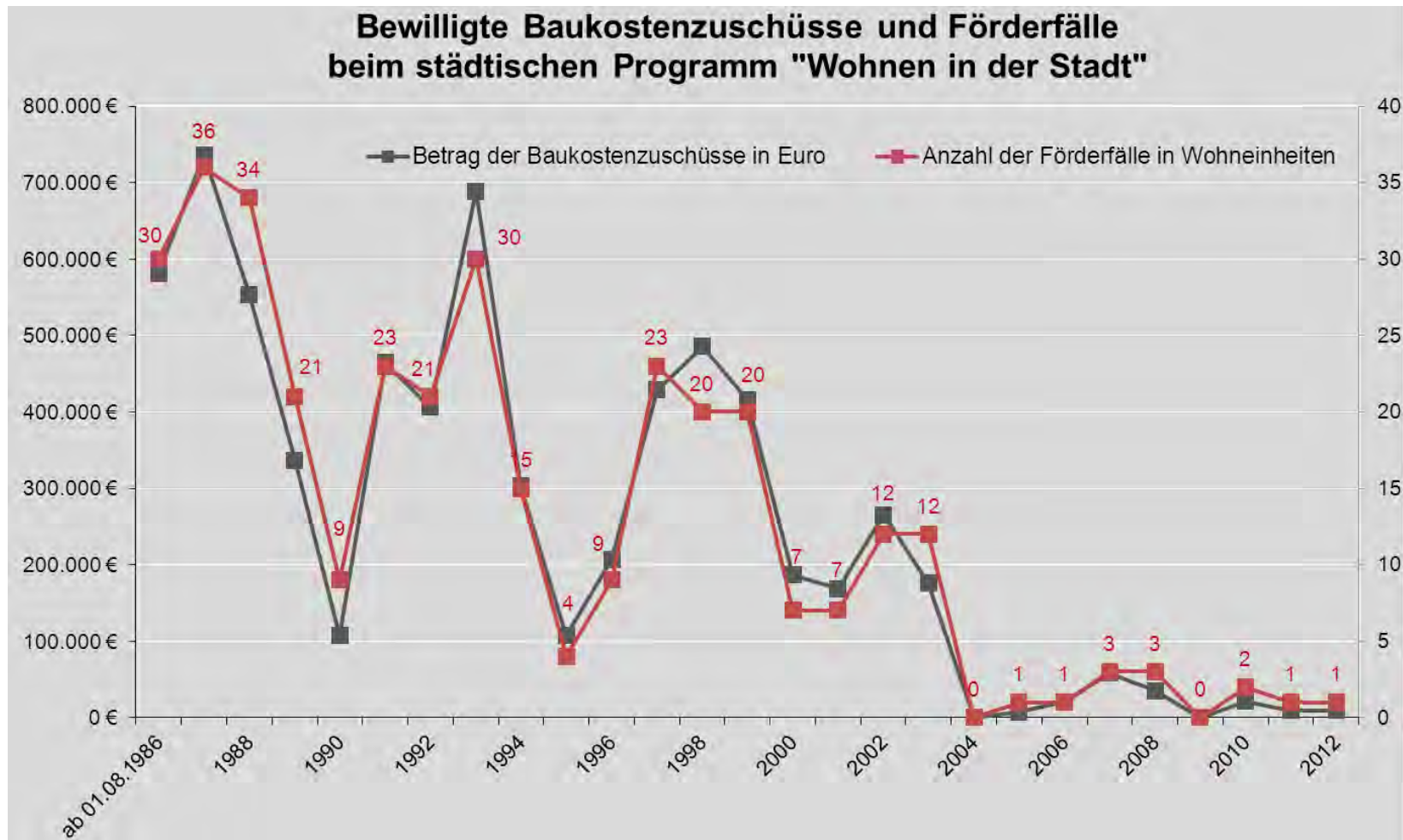


Quelle: <http://flagpedia.net/data/currency/eur/euro-coins-and-banknotes.jpg>



Abhängig vom Haushaltseinkommen und der monatlichen Finanzierungsbelastung können je nach Familiengröße Baukostenzuschüsse bis zu 18.000 Euro gewährt werden.

Günstiges Zinsniveau führt dazu, dass das Programm in der jüngeren Vergangenheit kaum in Anspruch genommen wurde



Gerade Familien mit Kindern soll der Weg in die eigenen vier Wände erleichtert werden

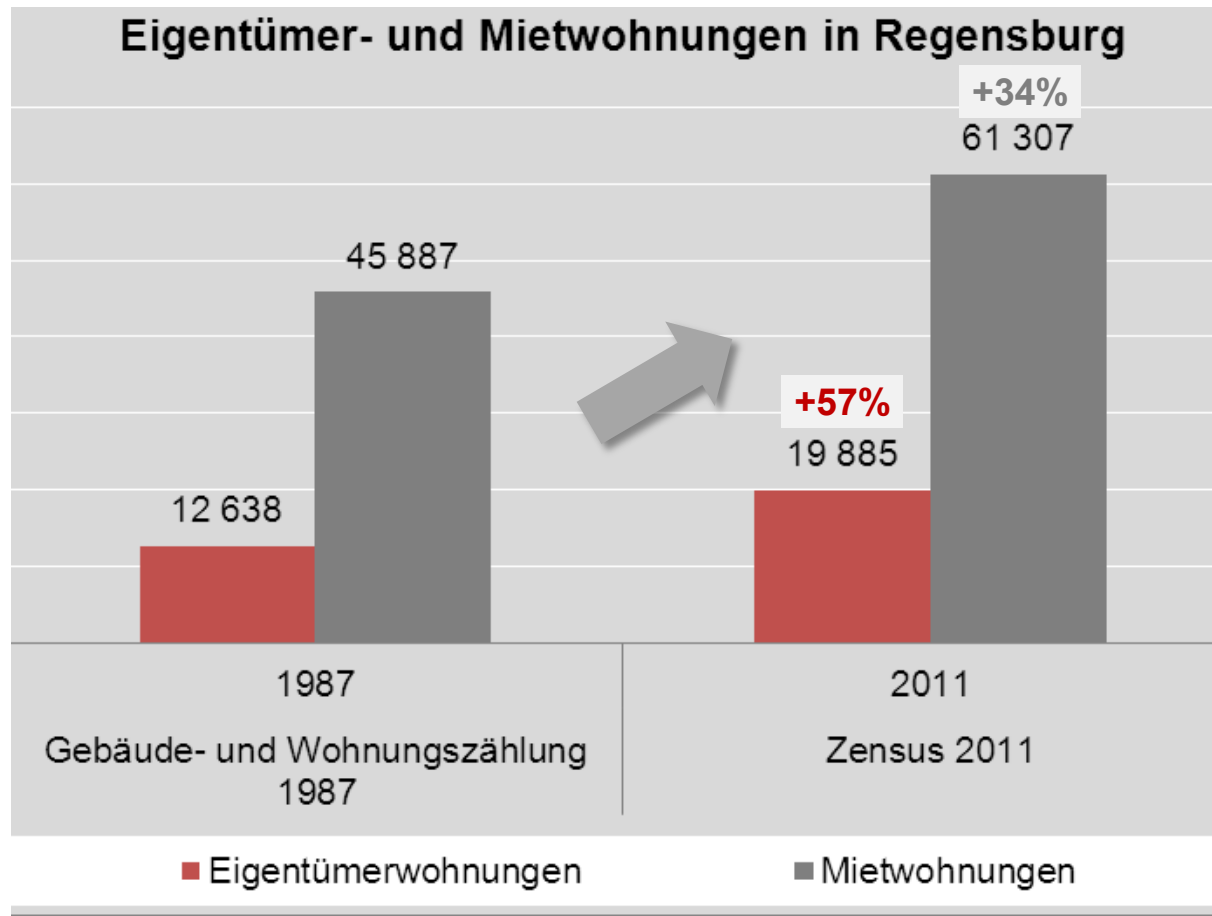
seit 1. März 2013 neu: der Kinderzuschuss beim Programm „Wohnen in der Stadt“

- Erweiterung des Förderprogramms zur Stärkung der Familien mit Kindern
- Neubau: ein (weiterer) Zuschuss in Höhe von 5.000 Euro pro Kind
- Gebrauchterwerb: ein (weiterer) Zuschuss in Höhe von 3.000 Euro pro Kind
- der Kinderzuschuss kann als Eigenkapitalersatz angesetzt werden
- **Voraussetzungen:**
Einhalten der Einkommensgrenzen und der technischen Bedingungen der staatlichen Wohnraumförderung;
Eigenkapital in Höhe von mindestens zehn Prozent der Gesamtkosten des Objektes

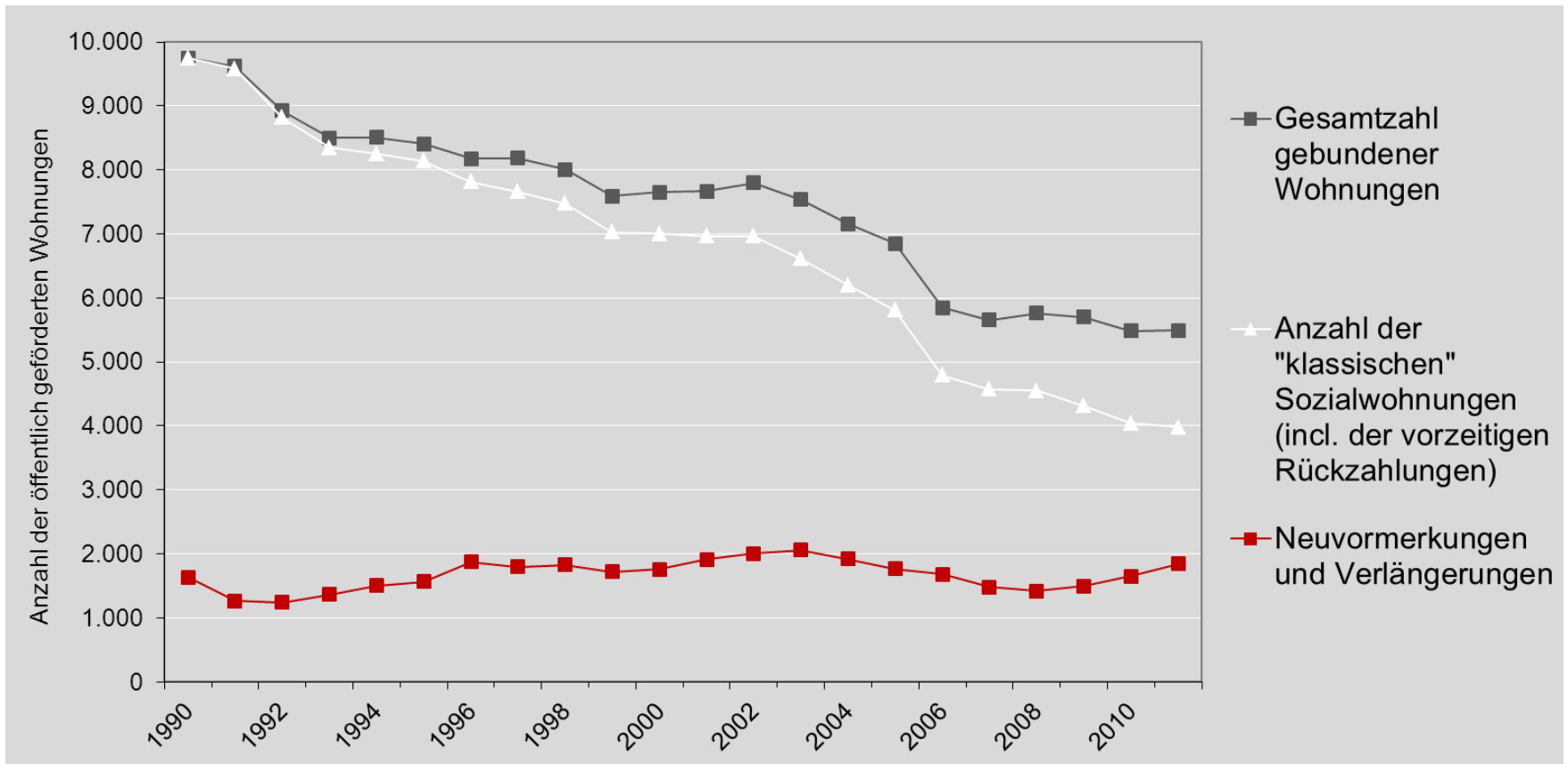


seit März 2013 wurde der Kinderzuschuss 5-mal bewilligt

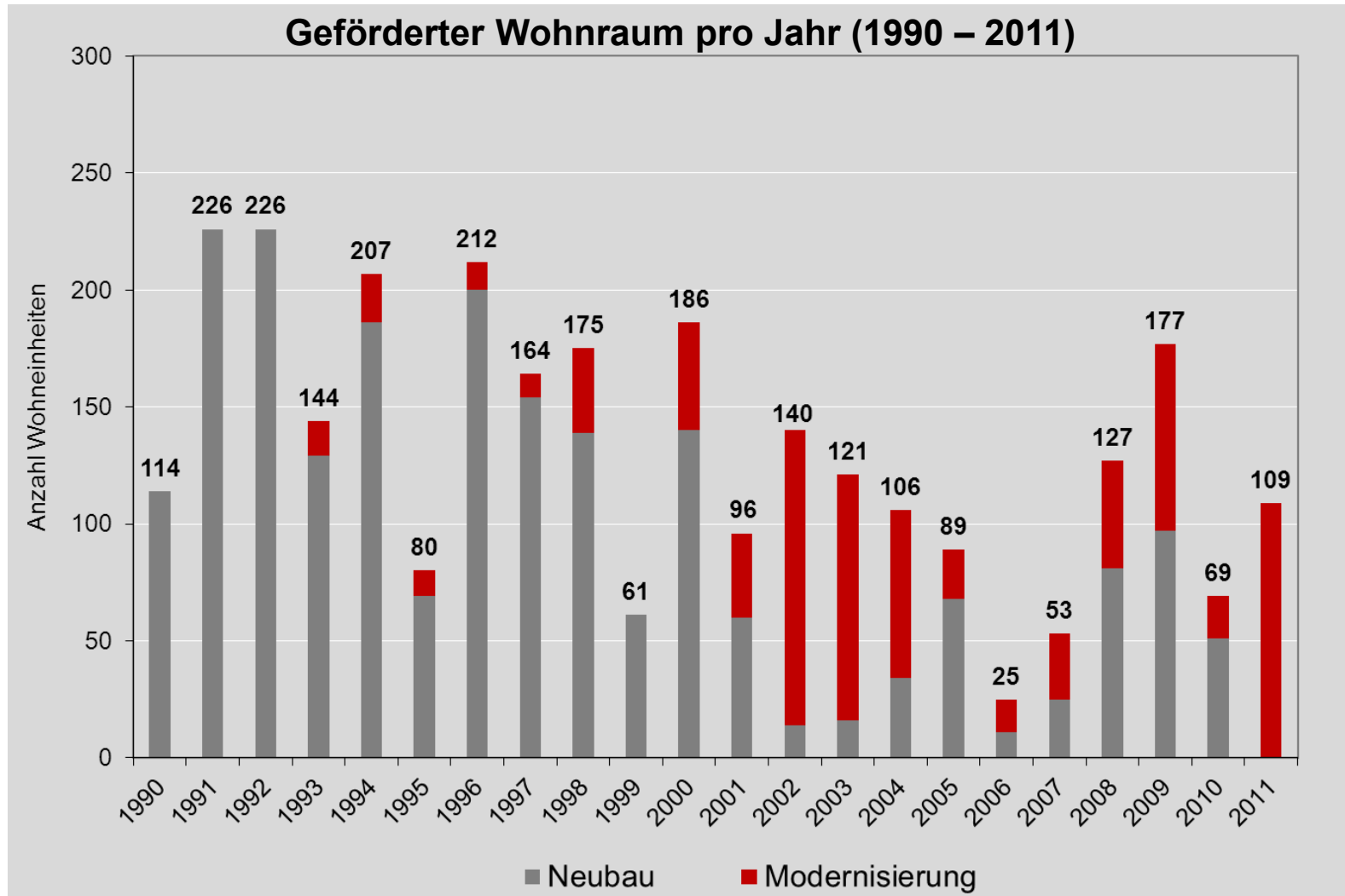
Signifikanter Zuwachs des Immobilieneigentums



Rückgang der Sozialwohnungen bei steigender Nachfrage

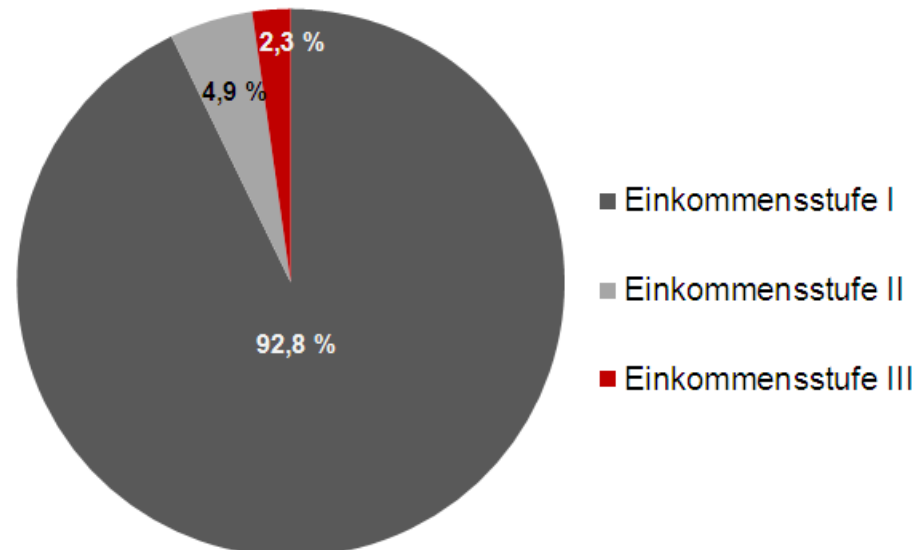


Es werden zu wenig Sozialwohnungen neu gebaut



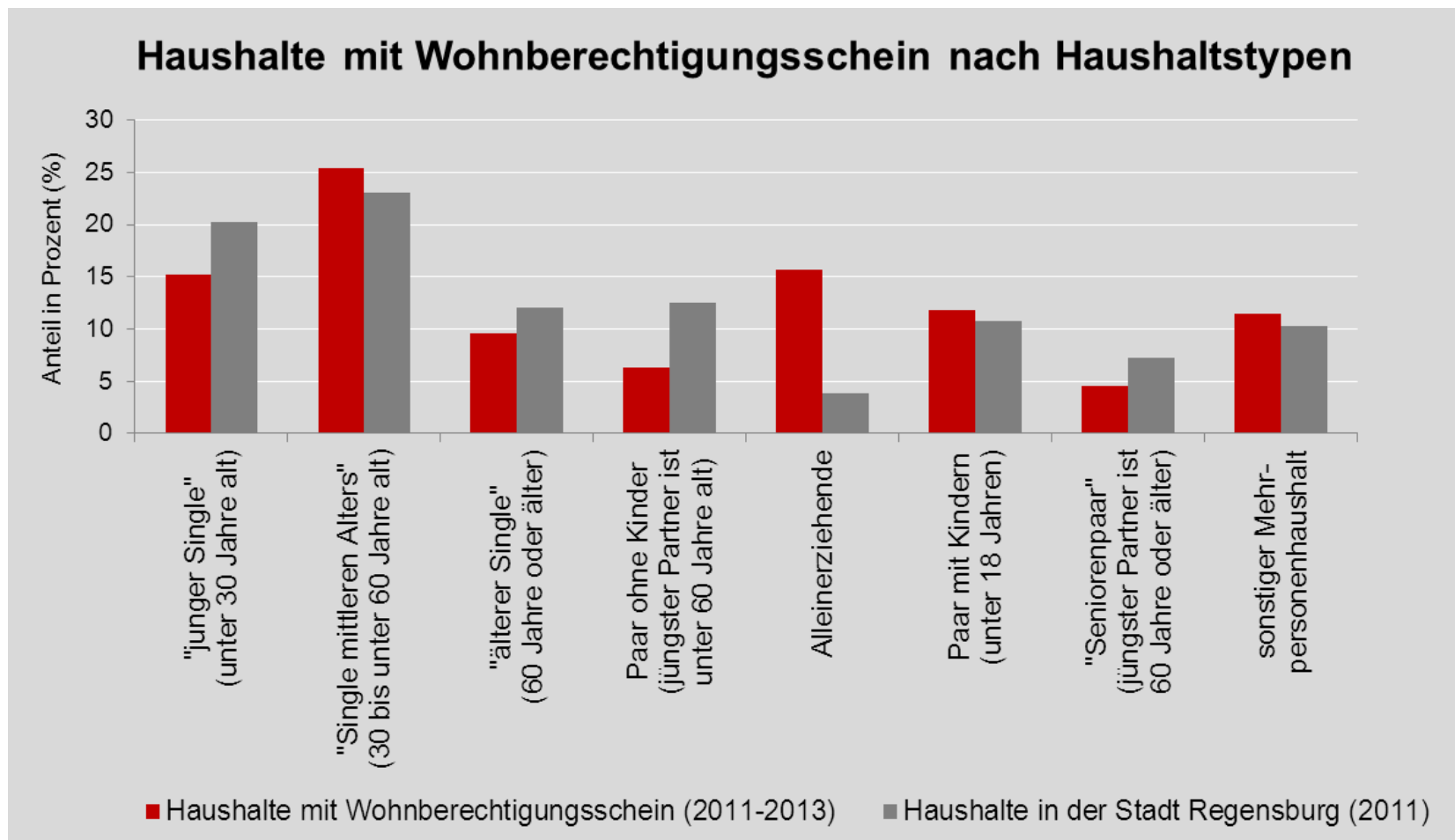
Untere Einkommensgruppe dominiert Nachfrage

Einkommensstufe	I	II	III
Bruttojahreseinkommen in €			
Einpersonenhaushalt	18.100	23.300	28.100
Zweipersonenhaushalt	26.700	34.400	42.400
Allein Erziehende(-r) mit 1 Kind	27.400	35.500	43.900
Familie mit 1 Kind	33.300	43.100	53.100
Familie mit 2 Kindern	39.900	51.700	63.900
Familie mit 3 Kindern	46.400	60.400	74.600

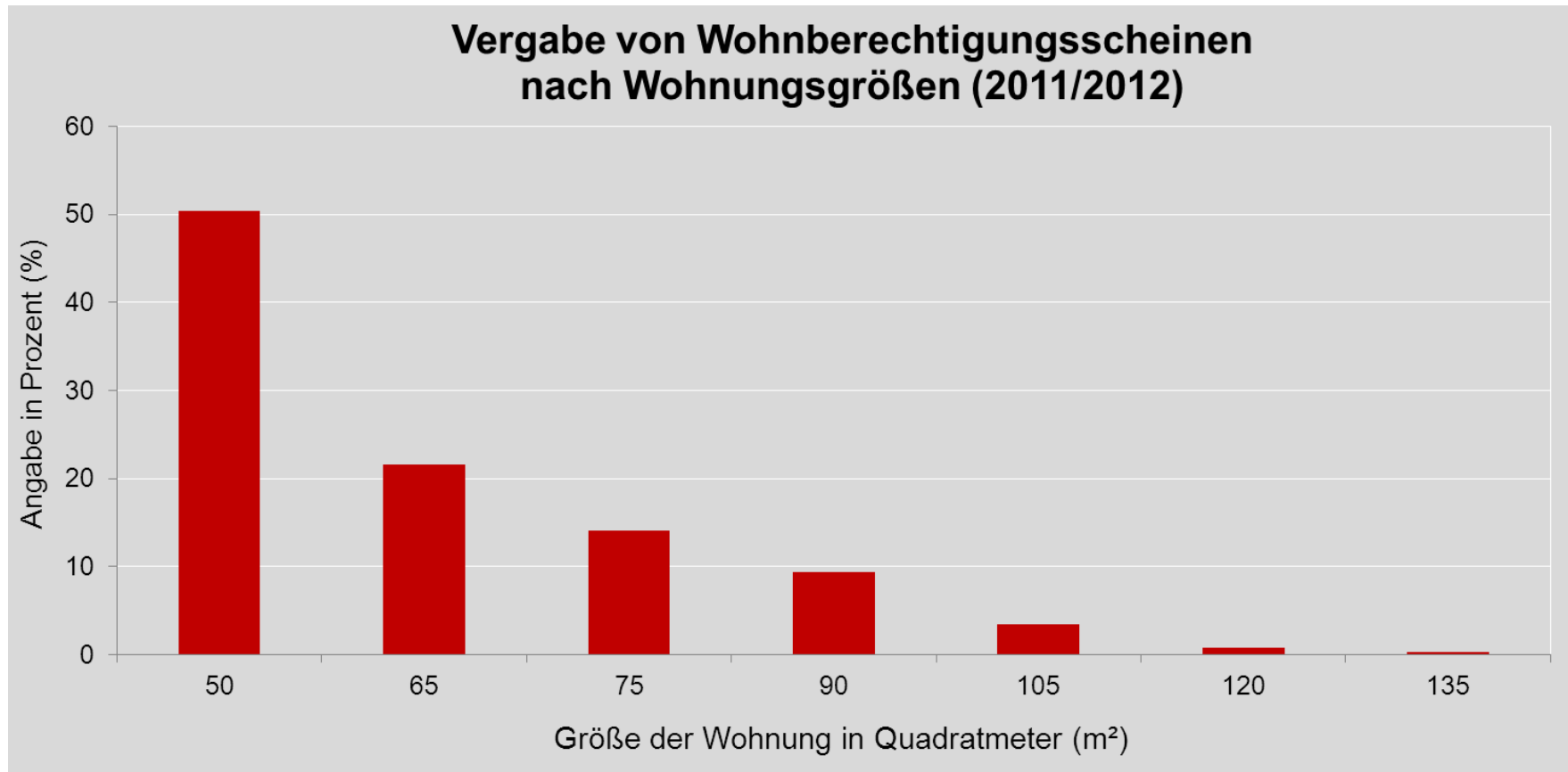


**Wohnungssuchende 2011/12
nach Einkommensstufen ►**

Es sind in besonderem Maße die Alleinerziehenden, die auf Unterstützung angewiesen sind



Die Kleinwohnungen sind am stärksten gefragt





Vielen Dank für Ihr Interesse!

Anton Sedlmeier, Amtsleiter

☎ +49 941/ 507-1662

📠 +49 941/ 507-1669

✉ sedlmeier.anton@regensburg.de