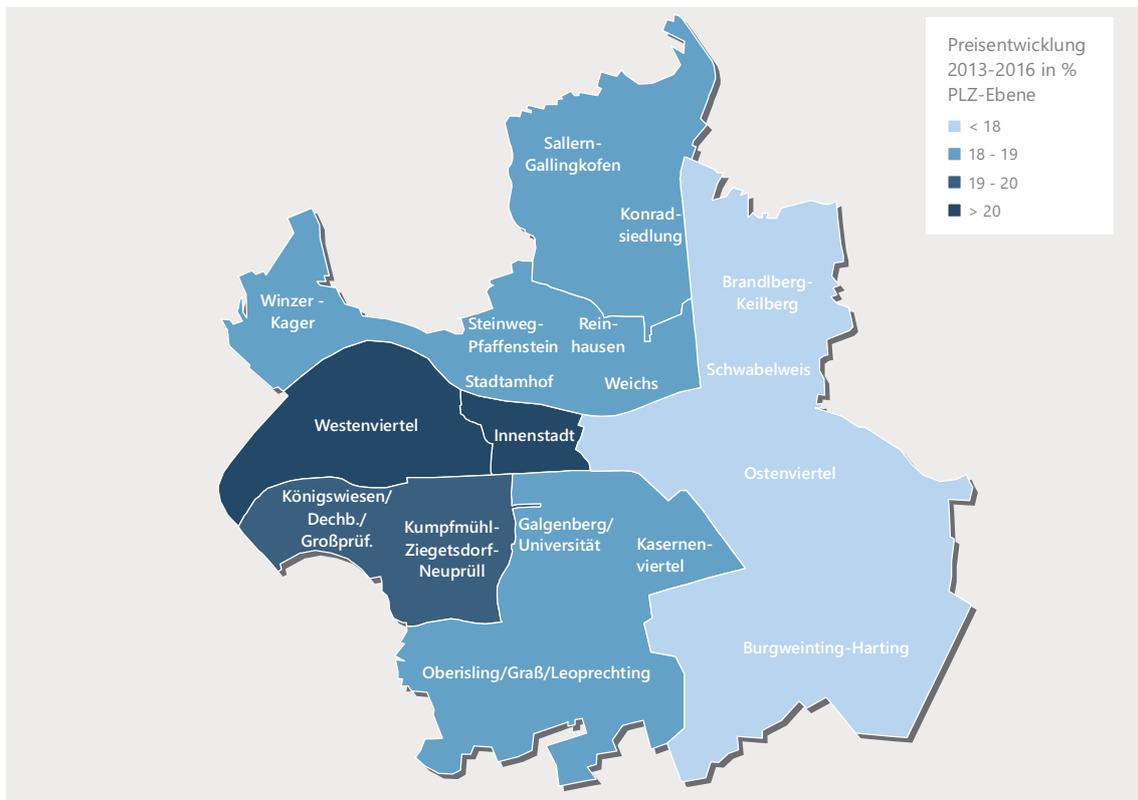


# Wohnungsmarkt Regensburg 2016/2017

Die Großstadt an der Donau hat sich in Bayern zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte etabliert. Sowohl ein leistungsstarker Industriesektor als auch ein Wissenschaftsstandort mit überregionaler Bedeutung sind starke Anziehungsfaktoren für Regensburg. Neben drei Hochschulen wurde ein neuer HighTech Campus geschaffen. Die vielversprechenden Investitionen in innovative und zukunftsfähige Wirtschaftszweige wie Elektromobilität und IT so-

wie eine enge Verzahnung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft sind ausschlaggebend für steigende Beschäftigungszahlen und einer daraus resultierenden positiven Einwohnerentwicklung. Entsprechend sind die Nachfrage nach Mietwohnungen rund um die Hochschulstandorte im Süden und Westen der Stadt und damit einhergehend die Neuvertragsmieten stark gestiegen.

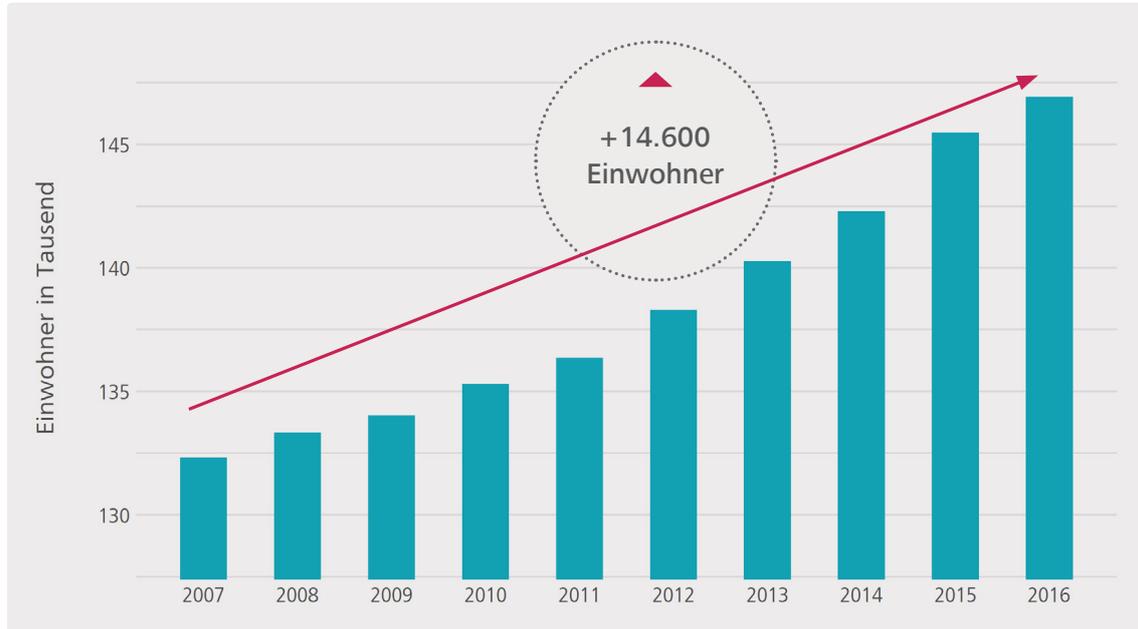
## Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen (2013 - 2016)



Quelle: vdpResearch 2017

## Demografische Entwicklung

### Bevölkerungsentwicklung



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern und vdpResearch auf Basis Zensus 2011; Stand jeweils 31.12.

### Wachstumsstarke Stadt

Regensburg zählt zu den wachstumsstärksten kreisfreien Städten und Landkreisen in Bayern. Seit Ende 2007 verzeichnete die oberpfälzische Stadt ein Plus von rund 14.600 Einwohnern, was einem Anstieg von 11 % entspricht. Mit dieser Veränderungsrate belegt Regensburg unter allen 92 bayerischen Landkreisen und Städten Platz 5. Stärker gewachsen sind nur die Städte München und Landshut sowie die Landkreise Ebersberg und Dachau, die alle der Region München angehören.

Während in der Vergangenheit das Wachstum allein auf Wanderungsgewinnen basierte, trägt seit 2012 auch eine positive natürliche Bevölkerungsbilanz – also mehr Geburten als Sterbefälle – zum Anstieg der Einwohnerzahl bei.

Die hohen Wanderungsgewinne sind zum einen der Funktion Regensburgs als bedeutender Universitätsstandort mit über 31.000 Studenten geschuldet. Die

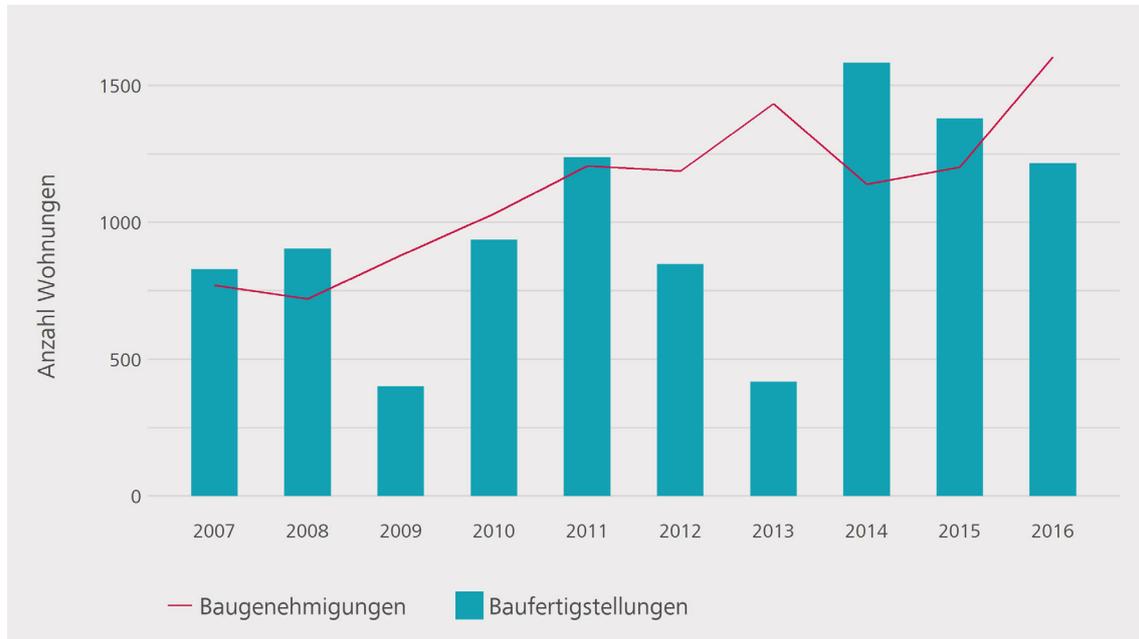
große Anzahl von Studenten bedingt, dass die Haushaltsstruktur von kleinen Haushalten dominiert wird. Dem Zensus 2011 folgend (neuere Daten liegen nicht vor) leben in vier von fünf Haushalten maximal zwei Personen. Im Durchschnitt leben mittlerweile nur noch 1,8 Personen in einem Regensburger Haushalt.

Zum anderen entstanden in den letzten zehn Jahren in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen neue Arbeitsplätze mit der Folge, dass die Zahl der Beschäftigten um rund 20 % stieg.

Der heute rund 147.000 Einwohner zählenden Stadt wird auch langfristig eine steigende Bevölkerungszahl vorausgesagt. Der Prognose des Statistischen Landesamtes folgend wird sich die Bevölkerungszahl innerhalb der nächsten zehn Jahre um weitere 10.000 Personen bzw. um mindestens 5.500 Haushalte erhöhen.

## Neubautätigkeit

### Genehmigte und fertig gestellte Wohnungen



Quelle: Statistisches Landesamt Bayern; Errichtung neuer Gebäude einschl. Wohnheime

### Unzureichende Neubautätigkeit

Der Regensburger Wohnungsmarkt ist mit einer Leerstandsquote von unter 3 % als angespannt zu bezeichnen. Die Wohnbautätigkeit war in den letzten zehn Jahren deutlichen Schwankungen unterworfen und ging nicht mit der Entwicklung der Einwohner bzw. Haushalte einher. Allein in den letzten beiden Jahren sank die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wieder deutlich und lag 2016 mit knapp 1.200 Wohnungen unter dem von Seiten der Stadtverwaltung bezifferten Wohnungsbedarf von rund 1.350 Einheiten pro Jahr.

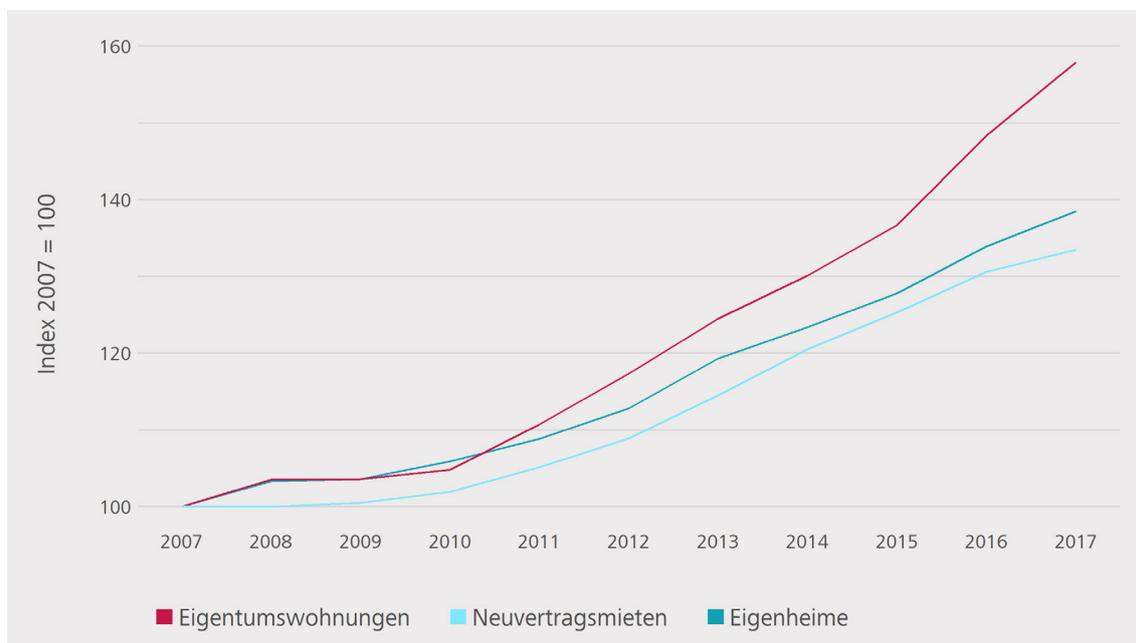
Dominiert wird die Neubautätigkeit derzeit vom Geschosswohnungsbau, während innerhalb der letzten drei Jahre nur jede zehnte fertig gestellte Wohnung in einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus entstand. Dieser Trend wird sich den Baugenehmigungszahlen folgend weiter fortsetzen.

Insgesamt wurden 2016 rund 1.400 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt, die mit Abstand höchste Zahl im gesamten Betrachtungszeitraum.

Durch die hohe Anzahl an Baugenehmigungen und durch die Vielzahl an in Bau befindlichen Projekten könnte 2017 die Zahl der fertig gestellten Wohnungen wieder steigen. Zu den größten aktuellen Baugebieten zählen das im Westen der Stadt gelegene „Dörnbergviertel“ (ehemalige Bahnflächen), das Areal der Nibelungenkaserne sowie das seit vielen Jahren im Süden entstehende Entwicklungsgebiet Burgweinting. Auch längerfristig kann die Nachfrage nach Wohnraum u.a. dank großer, innenstadtnaher Konversionsflächen, wie z.B. die Prinz-Leopold-Kaserne, gedeckt werden.

## Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und -mieten in Regensburg



Quelle: vdpResearch 2017

### Hohe Preissteigerungen im Bundesvergleich

Regensburg gehört bayern- und bundesweit zu den Städten mit den höchsten Preissteigerungen. Besonders hohe Preissteigerungen sind bei Eigentumswohnungen festzustellen. Hier haben sich die Preise seit 2007 um nahezu 60 % erhöht. Damit liegt Regensburg bayernweit auf Platz 3 nach der Stadt und dem Landkreis München. Bundesweit liegt die Stadt auf Platz 7. Ursächlich für diesen starken Preisanstieg ist eine sehr dynamische Nachfrage sowohl von Seiten der Eigennutzer als auch von Kapitalanlegern. Seit der Finanzkrise haben sich die Transaktionszahlen in Regensburg deutlich erhöht. Allein in den letzten drei Jahren wurden im Durchschnitt nahezu 1.300 Wohnungen pro Jahr mit einem Transaktionsvolumen von über 280 Mio. € gekauft. 2016 wurden für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt rund 256.000 € bezahlt.

Vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit und dem überschaubaren Angebot auf dem Bestandsmarkt ist der Markt für Eigenheime mit rund

200 Transaktionen pro Jahr deutlich kleiner. Die Nachfrage ist jedoch spürbar größer, mit der Folge, dass die Kaufpreise auch in diesem Segment überdurchschnittlich stark gestiegen sind (bundesweit Rang 22). Für Objekte, die nach dem Jahr 2000 gebaut bzw. saniert wurden (ohne Neubau), werden mittlerweile Quadratmeterpreise von 2.655 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt einfache Lage und Ausstattung) bis 3.960 €/m<sup>2</sup> (Durchschnitt sehr gute Lage und Ausstattung) bezahlt.

Mit einem Plus von 30 % sind die Wohnungsmieten zwar weniger stark gestiegen als die Kaufpreise, im bundesweiten Vergleich zählt Regensburg dennoch zu den 30 Stadt- und Landkreisen mit den höchsten Steigerungsraten. Trotz der in den letzten drei Jahren zu beobachtenden deutlichen Belebung des Geschosswohnungsbaus ist der Mietwohnungsmarkt durch ein hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

## Miet- und Preisspiegel

### Ausstattungs- und Lageabhängige Mieten und Preise

	Ausstattung				Preisänderung Stadtgebiet ggü. dem Jahr 2015	Trend Stadtgebiet 2017
	Sehr gut	Gut	Mittel	Einfach		
<b>Preise für Eigentumswohnungen (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	5.115	4.750	4.445			
Gute Lage	4.350	4.040	3.780	3.125	8,6 %	↑
Mittlere Lage	4.100	3.810	3.565	2.955		
Einfache Lage		3.180	2.970	2.460		
<b>Neuvertragsmieten (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	16,50	14,90	13,80			
Gute Lage	13,50	12,30	11,40	10,90	4,2 %	↗
Mittlere Lage	11,70	10,60	9,90	9,60		
Einfache Lage		8,70	8,10	7,80		
<b>Preise für Einfamilienhäuser (€/m<sup>2</sup>)</b>						
Sehr gute Lage	3.960	3.495	3.245			
Gute Lage	3.740	3.300	3.060	3.020	4,8 %	↑
Mittlere Lage	3.500	3.090	2.865	2.830		
Einfache Lage		2.900	2.690	2.655		

Quelle: vdpResearch 2017; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

↑ = Preisanstieg über 3 %; ↗ = Preisanstieg bis zu 3 %

### Ausblick

Wenn man die Fundamentaldaten betrachtet, ist davon auszugehen, dass die Preise in Regensburg weiter steigen werden. Denn sowohl die Wirtschaftsdaten für Deutschland als auch für Regensburg sind weiterhin gut. Bei den Zinsen ist aktuell kein spürbarer Anstieg zu erkennen und die Bevölkerungsprognosen gehen von einem weiteren Zuwachs aus.

Die hohe Anzahl an Baugenehmigungen und die vielen Projekte in Bau weisen jedoch auf eine spürbare Ausweitung des Angebotes hin. Davon betroffen ist insbesondere das Segment der Eigentumswohnungen, sodass sich hier der Preisanstieg abschwächen dürfte.

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin

+49 30 206 229-260  
info@vdpresearch.de  
vdpresearch.de

## Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

## Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.