



**vdpResearch**

## **vdpResearch**

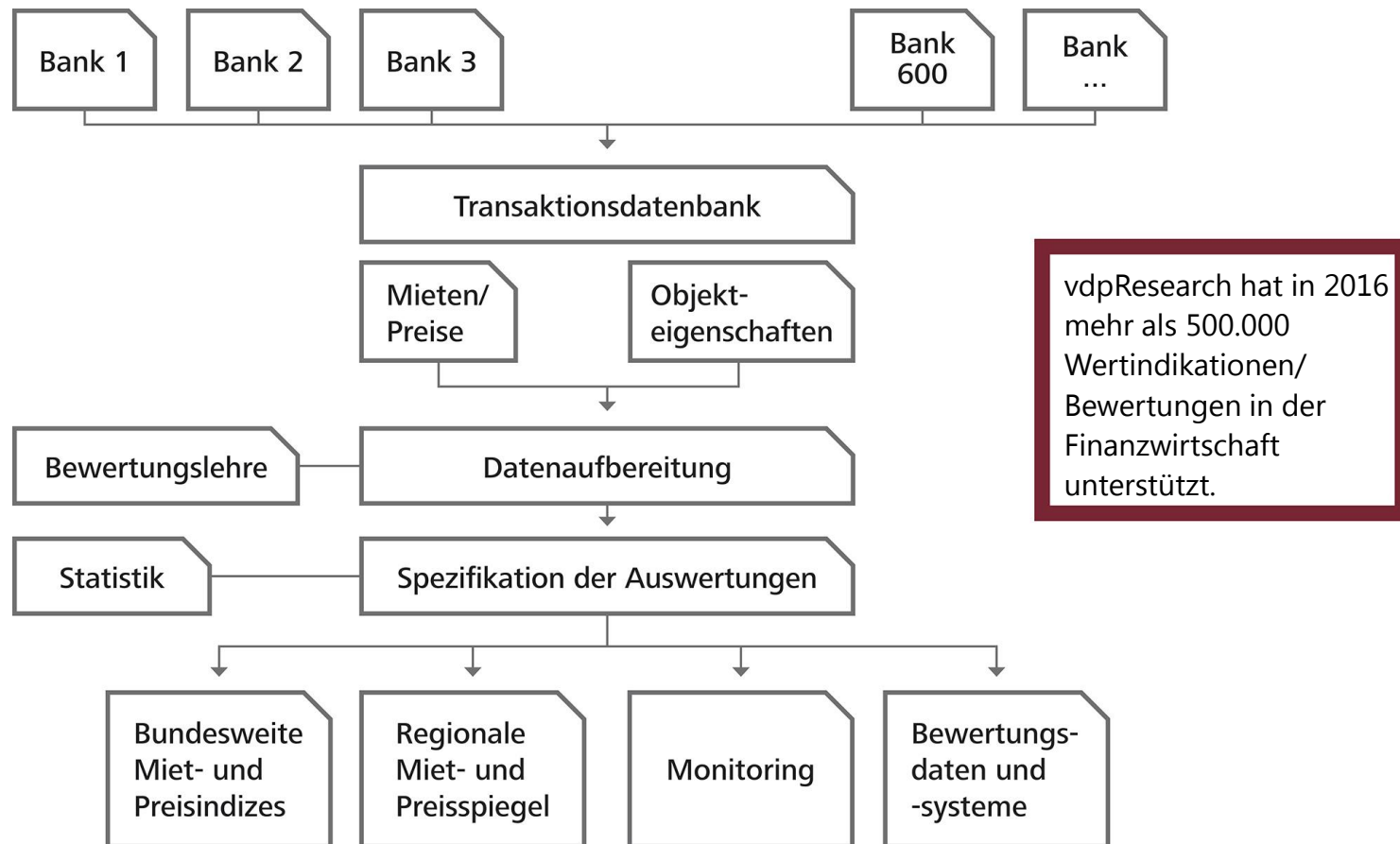
Die vdpResearch wurde im Dezember 2008 als Tochterunternehmen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken in Berlin gegründet; seit Juli 2009 ist sie operativ tätig. Im Jahr 2015 beteiligte sich der Bundesverband deutscher Volks- und Raiffeisenbanken e.V. (BVR) am Unternehmen.

## **Primäre Ziele**

Beobachtung, Analyse und Prognose der Immobilienmärkte. Der Schwerpunkt liegt in der Messung regionaler Marktpreisschwankungen und der Entwicklung von Mieten und Preisen.

Bereitstellung von empirisch abgeleiteten, bundesweit vergleichbaren Bewertungsparametern auf der Grundlage von Transaktionsdaten.

# Transaktionsdatenbank



vdpResearch hat in 2016 mehr als 500.000 Wertindikationen/ Bewertungen in der Finanzwirtschaft unterstützt.

## Transaktionsdatenbank der vdpResearch Auswertung Stadt Regensburg

- Die Transaktionsdatenbank der vdpResearch umfasst mehr als 7.000 Datensätze für die Stadt Regensburg. Ein Großteil der Objekte ist dem wohnwirtschaftlichen Segment zuzuordnen.
- Innerhalb der letzten drei Jahre ist die Datenbank insbesondere im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen deutlich gewachsen.

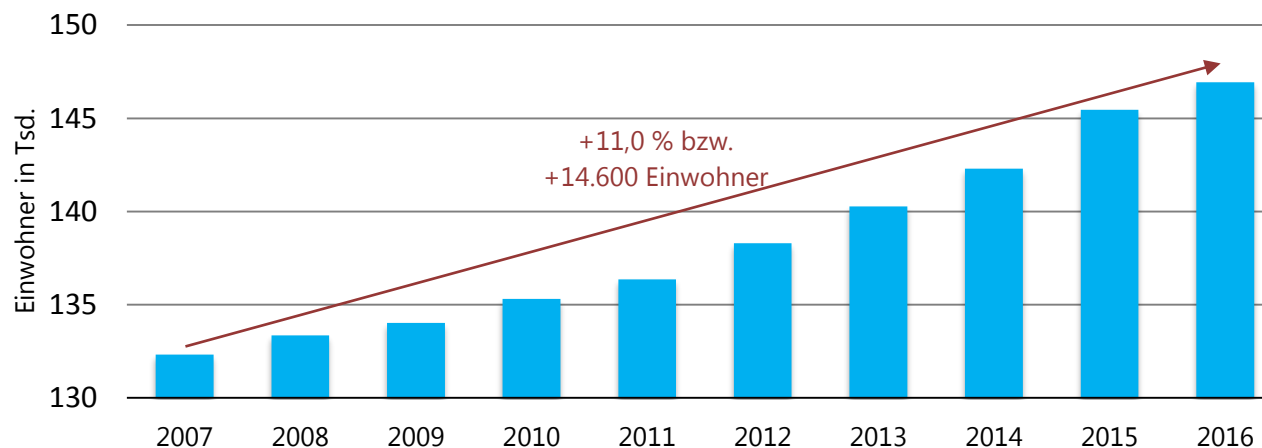


# **Wohnungsmarkt Regensburg**

**2016/2017**

# Stadt Regensburg Demografische Entwicklung

## Einwohnerentwicklung Stadt Regensburg



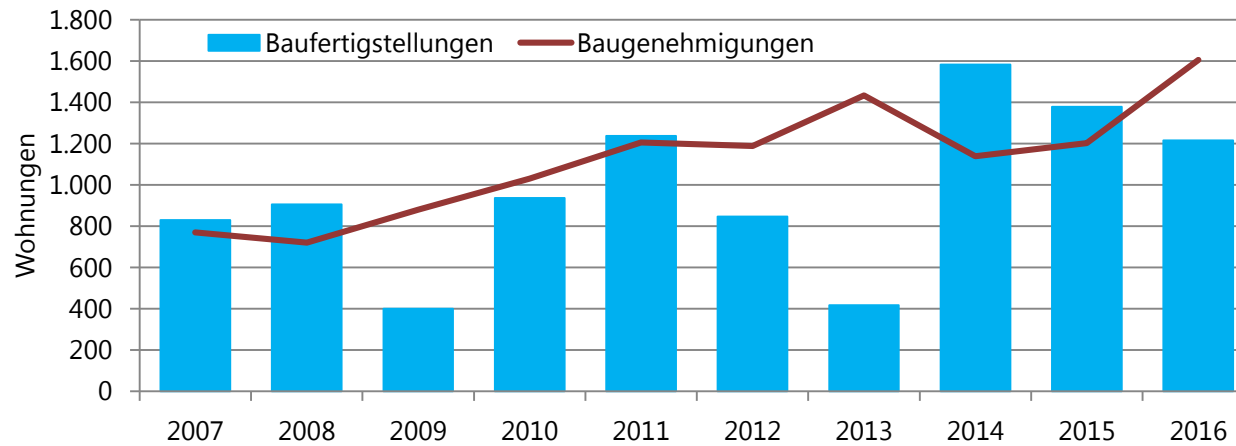
Quelle: Statistisches Landesamt Bayern und vdpResearch auf Basis Zensus 2011; Stand jeweils 31.12.

- Regensburg zählt zu den wachstumsstärksten Stadt- und Landkreisen in Bayern. Seit Ende 2007 verzeichnete die oberpfälzische Stadt ein Plus von rund 14.600 Einwohnern, was einem Anstieg um 11 % entspricht. Mit dieser Veränderungsrate belegt Regensburg unter allen 92 bayerischen Stadt- und Landkreisen 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 u. a. der Funktion Regensburgs als bedeutender Universitätsstandort mit über 31.000 Studenten geschuldet. Die hohe Studentenzahl 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.
- 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.

# Stadt Regensburg

## Entwicklung der Neubautätigkeit

### Stadt Regensburg



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

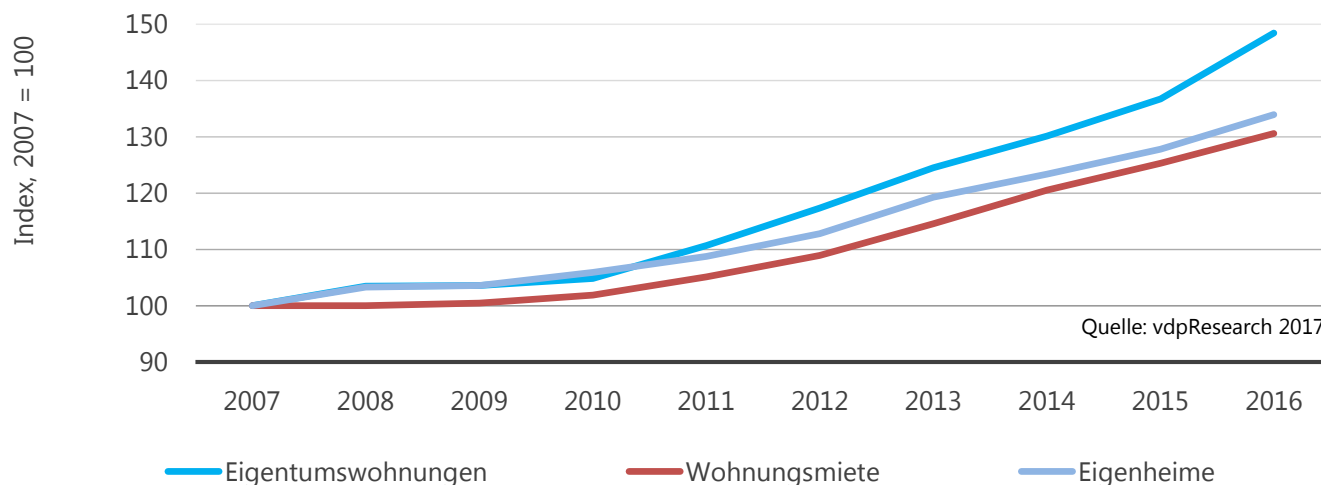
- Der Regensburger Wohnungsmarkt ist mit einer Leerstandsquote von unter 3 % als angespannt zu bezeichnen.
- Die Wohnbautätigkeit war in den letzten zehn Jahren deutlichen Schwankungen unterworfen und ging nicht mit der Entwicklung der Einwohner bzw. Haushalte einher. Allein in den letzten beiden Jahren 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), die ehemalige 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 Nibelungenkaserne, gedeckt werden.



# Stadt Regensburg

## Entwicklung der Wohnimmobilienpreise nach Marktsegmenten (2007 = 100)

### Stadt Regensburg



- Regensburg gehört bayern- und bundesweit zu den Städten mit höchsten Preissteigerungen. Besonders hohe Preissteigerungen sind bei **Eigentumswohnungen** festzustellen. Hier haben sich die Preise seit 2007 um nahezu 50 % 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 Eigentumserwerber 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 wurde für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt rund 256.000 € bezahlt.
- Vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeit und dem überschaubaren Angebot auf dem Bestandmarkt ist der Markt für **Eigenheime** mit rund 200 Transaktionen pro Jahr deutlich kleiner. Die Nachfrage ist jedoch deutlich höher, 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 hohes Nachfrageüberhang gekennzeichnet.



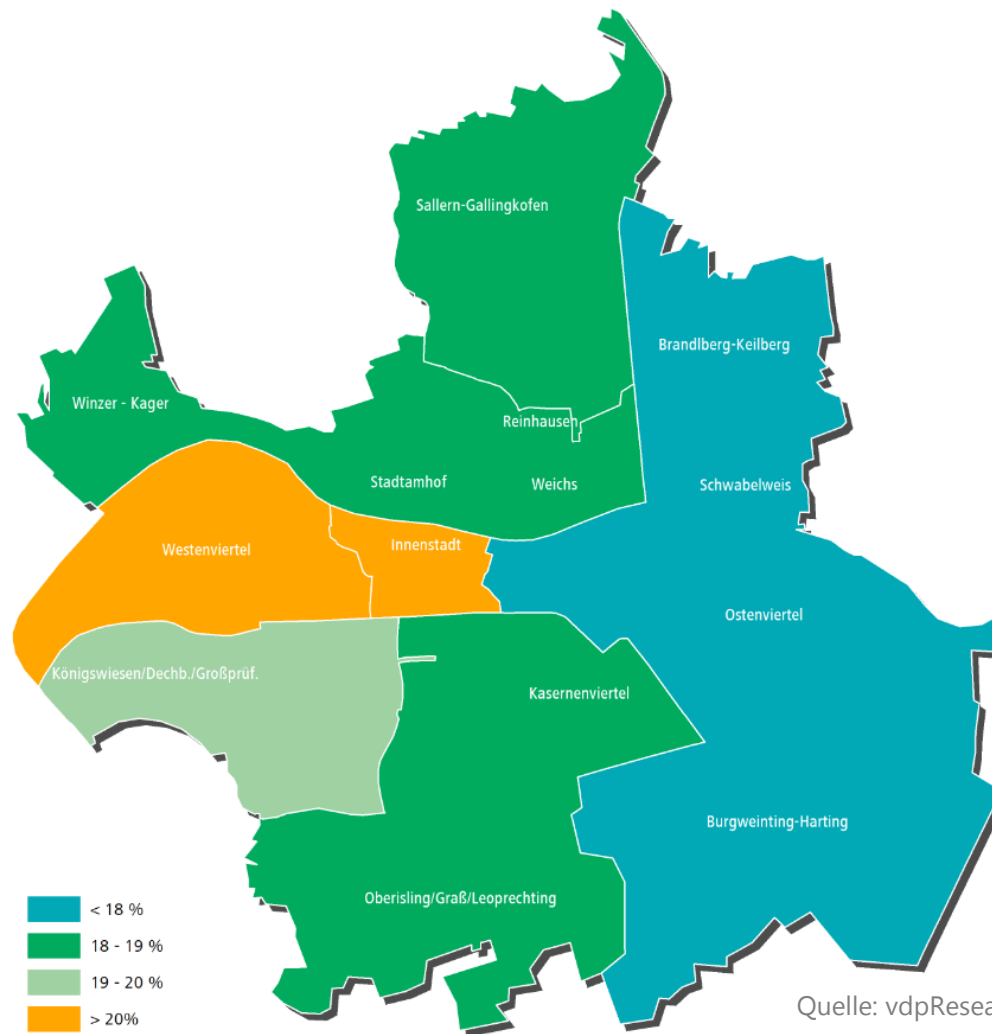
# Miet- und Preisspiegel Stadt Regensburg

	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		

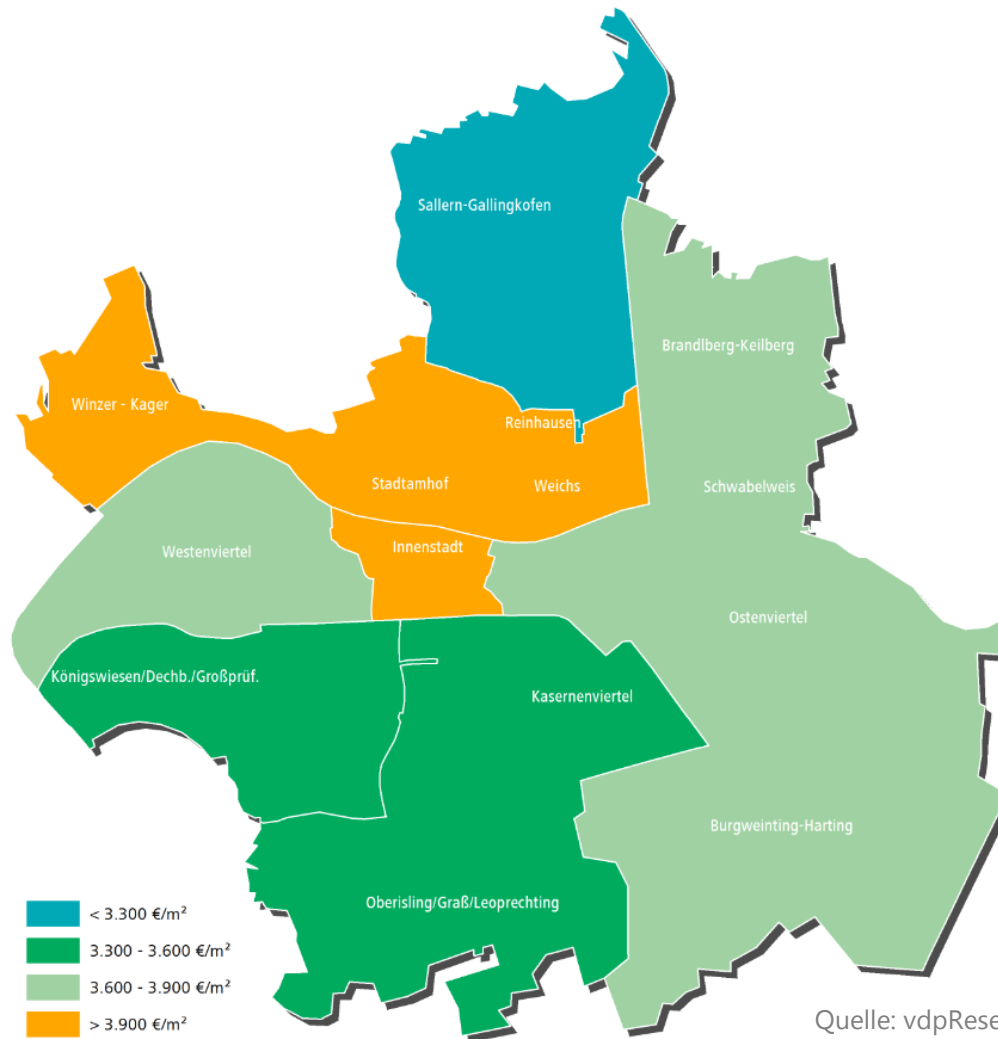
Quelle: vdpResearch 2017; Baujahr ab 2000 oder vollständig saniert, ohne Neubau

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

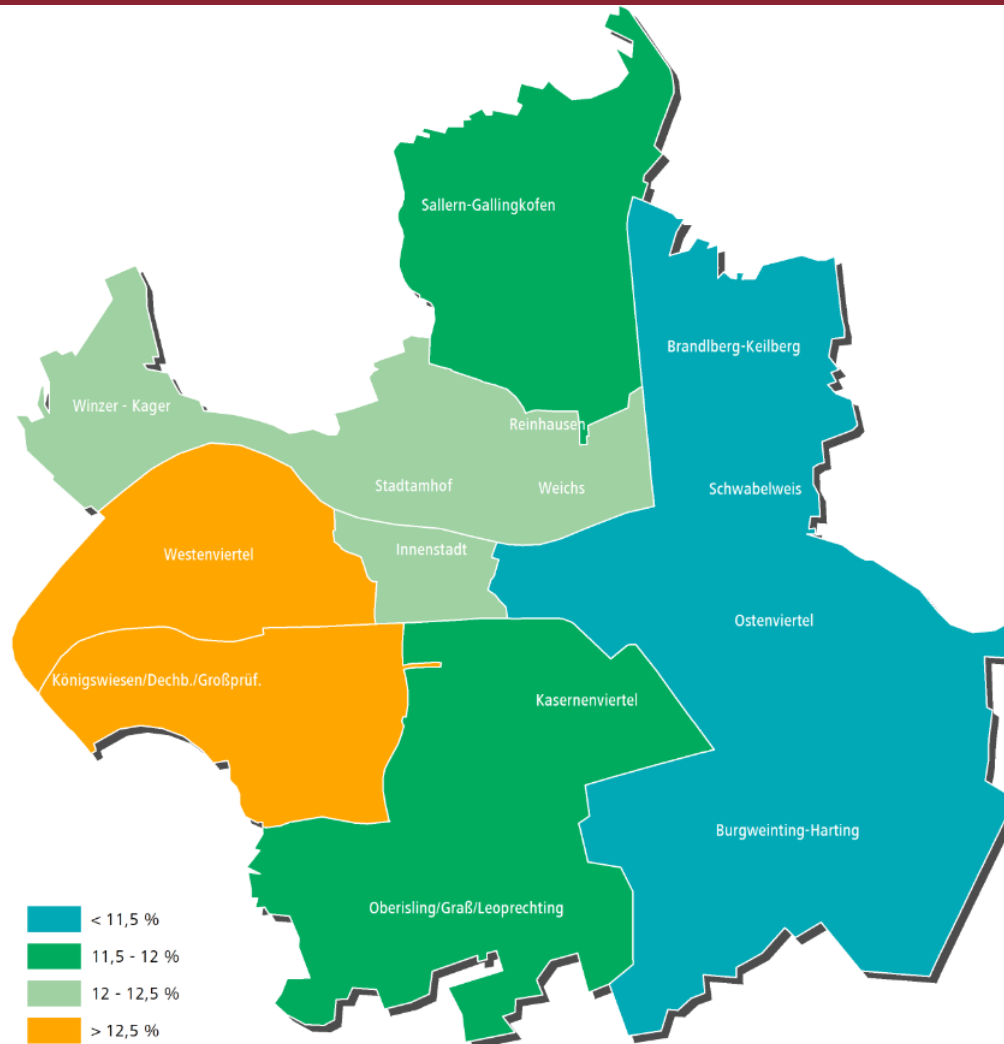
# Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zwischen 2013 und 2016 in der Stadt Regensburg



# Durchschnittliche Transaktionspreise für Eigentumswohnungen in der Stadt Regensburg 2016



# Entwicklung der Neuvertragsmieten zwischen 2013 und 2016 in der Stadt Regensburg



Quelle: vdpResearch 2017



# vdpResearch

**vdpResearch GmbH**  
Hildegard Höhlich  
Georgenstraße 22  
10117 Berlin

+49 (0) 30 206 229 260  
hoehlich@vdpresearch.de

[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)