

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Regensburg



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Regensburg

Die Stadt



Regensburg, als historisch und kulturell bedeutende Stadt in Bayern, kombiniert Altstadtflair mit moderner Innovationskraft. Mit einer Bevölkerung von rund 159.000 Menschen verzeichnet die Stadt ein beeindruckendes Bevölkerungswachstum, was ihre Attraktivität als Wohnort unterstreicht. Die hohe Lebensqualität wird durch die Nähe zur Donau und zahlreiche Grünflächen ergänzt. Wirtschaftlich profitiert Regensburg von einer soliden Basis.

Regensburg auf einen Blick



Einwohner: **159.465**
Bevölkerungsdichte: **1.998 / km²**



Kaufpreisfaktor
26,3



Fläche
79,83 km²



Durchschnittsalter
41,4 Jahre



Wohneigentumsquote
29,5 %



Wohnungsquote
53,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Für Immobilienkäufer bietet Regensburg ein attraktives Umfeld: Der durchschnittliche Kaufpreis deutet auf ein solides Preisniveau hin, das Investitionen sowohl für Selbstnutzer als auch Kapitalanleger interessant macht. Die Mietnachfrage und der stabile Markt sorgen für gute Renditen. Besonders die Mischung aus Altbaucharme und Neubauprojekten macht Regensburg als Immobilienstandort einzigartig.

Wohneigentumsquote Regensburg



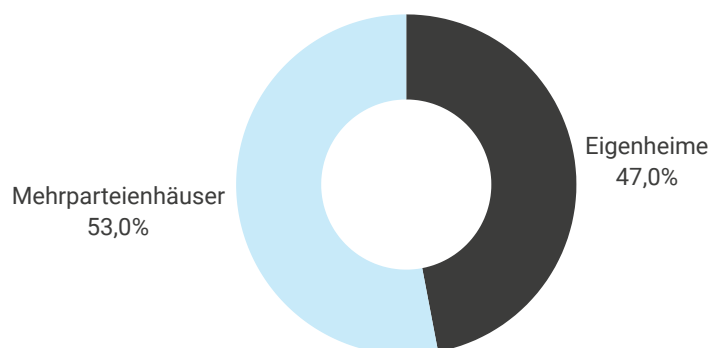
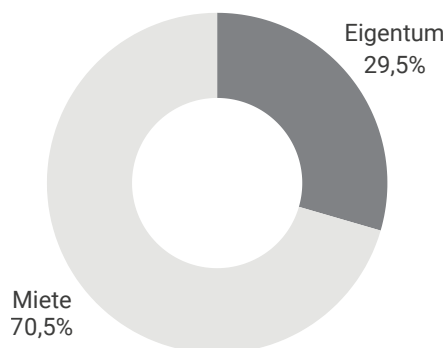
In Regensburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 70,5 % der Bewohner, die zur Miete wohnen. Diese Struktur bietet Investoren Potenzial, da die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch bleibt. Mehrparteienhäuser sind mit 53 % verbreitet und bietet Chancen für Kapitalanleger, da stabile Mieteinnahmen erwartet werden können. Für Eigennutzer bieten Ein- und Zweifamilienhäuser attraktive Möglichkeiten, da sie im Vergleich weniger zahlreich sind.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

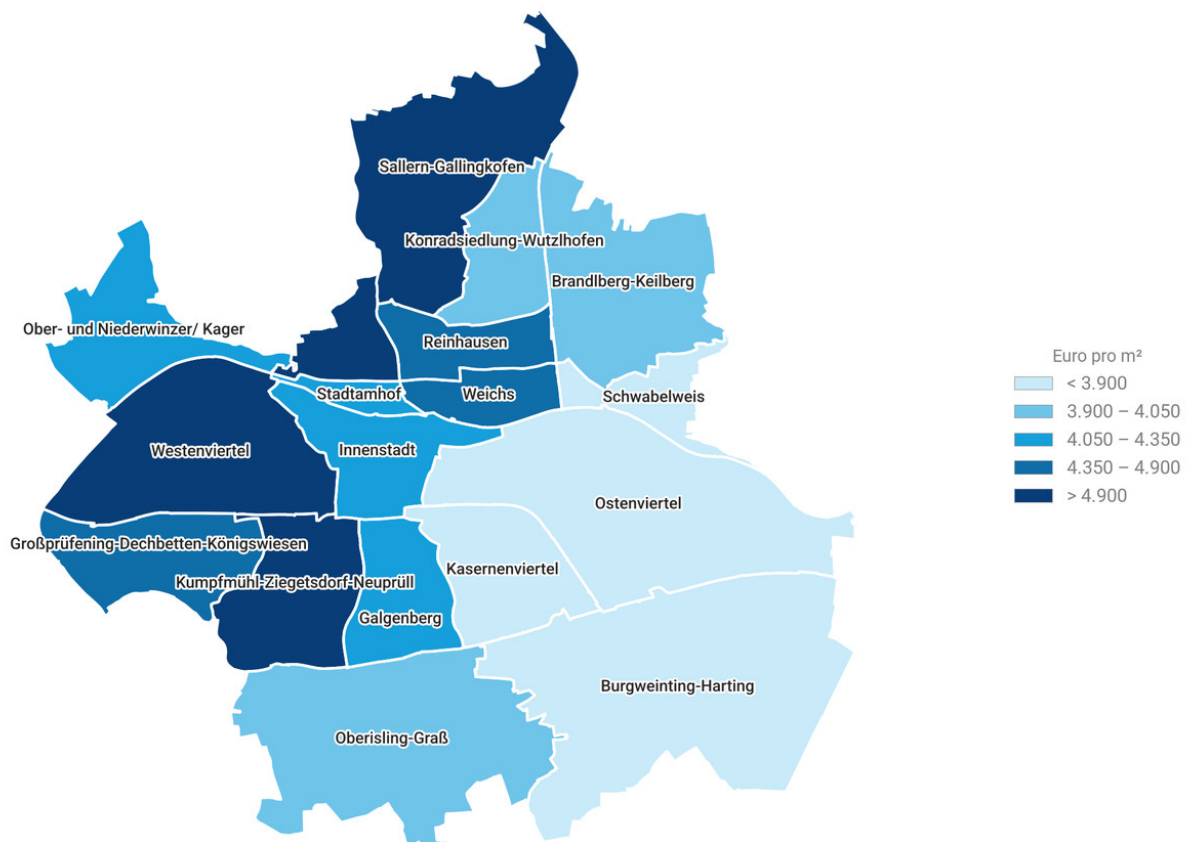


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Regensburg liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 4.414 €/m², was im Städtevergleich überdurchschnittlich ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3,1 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Innerhalb der Stadt spiegelt sich eine erhebliche Preisdifferenz zwischen den Stadtteilen wider. Zentrale und beliebte Lagen treiben die Preise in die Höhe, während periphere Gebiete günstiger bleiben. Der Hausmarkt in Regensburg bleibt verlässlich, was sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren interessant ist.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.414 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

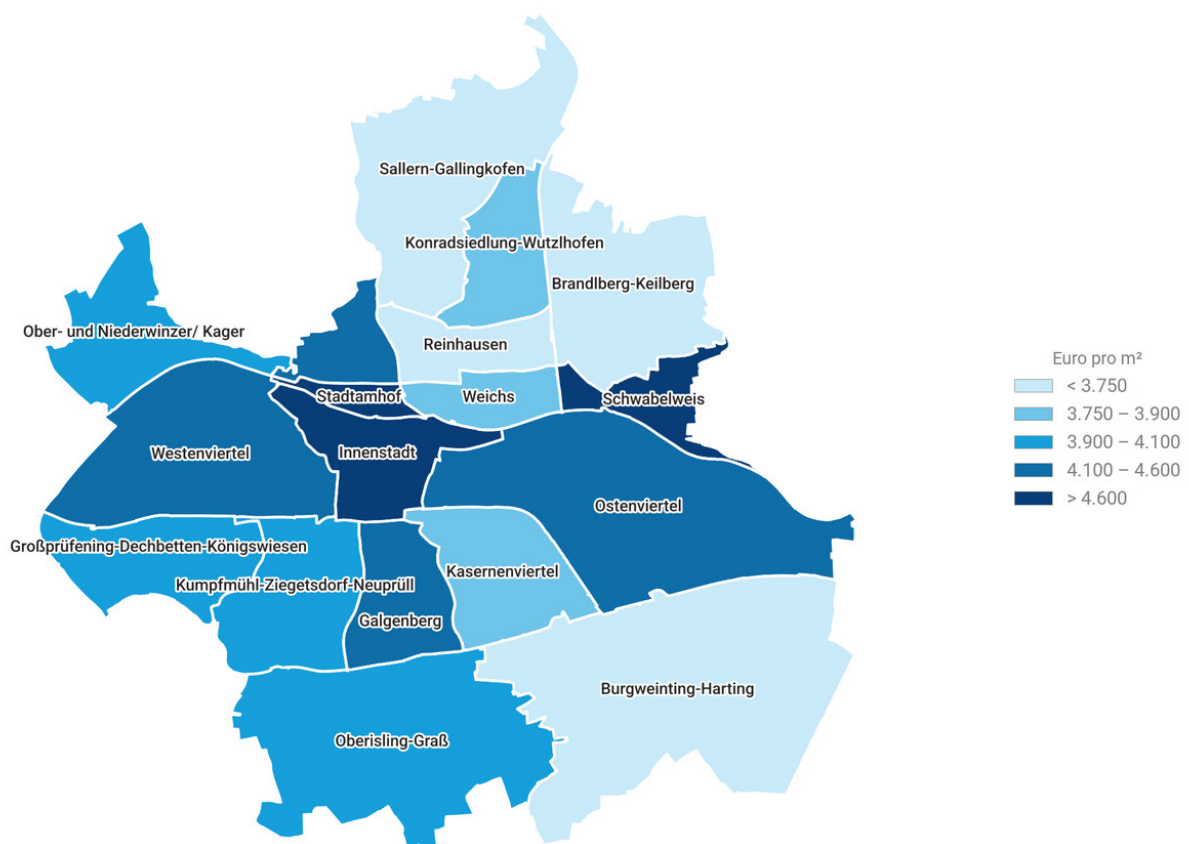


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Regensburg liegt Ende 2025 bei 4.159 €/m² und zeigt sich im Städtevergleich als überdurchschnittlich. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 2,0 % hin, was auf eine anhaltend stabile Nachfrage schließen lässt. Die Unterschiede zwischen den Stadtteilen sind beträchtlich, wobei zentrale Lagen die höchsten Preise erzielen. Diese Preisunterschiede spiegeln den Einfluss der Lage als wesentlichen Preistreiber wider. Verglichen mit den Hauspreisen, die bei 4.414 €/m² liegen, bleibt der Preis für Wohnungen auf einem etwas niedrigeren Niveau, was potenziell mehr Käufer anziehen könnte. Regensburg bietet somit vielfältige Möglichkeiten für Investitionen in Wohnimmobilien, sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.159 €/m²
Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Regensburg zeigt sich Ende 2025 stark mit einer durchschnittlichen Miete von 12,22 €/m². Im Städtevergleich liegen die Mieten im oberen Bereich. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 7,8 % hin. Der Kaufpreisfaktor von 30,1 und die Mietrendite von 3,3 % verdeutlichen das Investitionspotenzial in Regensburg. Diese Kennzahlen machen den Standort für Kapitalanleger aber gleichzeitig herausfordernd.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,22 €/m²
Trend 2026	+7,8 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Mietmarkt für Wohnungen in Regensburg zeigt sich Ende 2025 mit einem durchschnittlichen Preis von 13,65 €/m² als überdurchschnittlich. Der Trend 2026 weist auf einen Anstieg von 7,2 % hin, was ein wachsendes Interesse der Mieter widerspiegelt. Die Mietrendite für Wohnungen ist solide. Im Vergleich zu den Hausmieten, die bei 12,22 €/m² liegen, bieten Wohnungsmieten ein höheres Preisniveau, was auf die Nachfrage nach urbanem Wohnraum hinweist. Diese Kennzahlen verdeutlichen das Potenzial von Wohninvestitionen in Regensburg.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,65 €/m²
Trend 2026	+7,2 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll führt mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 5.089 €/m² und zeigt sich überdurchschnittlich attraktiv für Käufer.



Stadtamhof bietet mit 4.126 €/m² den günstigsten Zugang zu zentralem Wohnen in der Top-10-Liste, was es für preisbewusste Käufer interessant macht.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Kumpfmühl	5.089 €
Westenviertel	5.066 €
Sallern-Gallingkofen	5.063 €
Steinweg-Pfaffenstein	4.998 €
Weichs	4.798 €
Reinhausen	4.560 €
Großprüfening	4.458 €
Galgenberg	4.311 €
Innenstadt	4.198 €
Stadtamhof	4.126 €

Trend 2026

3,2 %
3,2 %
2,9 %
2,9 %
3,2 %
2,8 %
3,2 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Die Innenstadt führt mit 4.944 €/m² die Liste an und spiegelt ihre zentrale Lage sowie den historischen Charme wider.



Oberisling-Graß bietet mit 3.935 €/m² den günstigsten Zugang in der Top-10, ideal für preisbewusste Käufer, die Wert auf Lage legen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innenstadt	4.944 €
Schwabelweis	4.889 €
Stadtamhof	4.868 €
Steinweg-Pfaffenstein	4.585 €
Ostenviertel	4.568 €
Galgenberg	4.545 €
Westenviertel	4.421 €
Kumpfmühl-Ziegetsdorf	4.044 €
Ober- und Niederwinzer	4.032 €
Oberisling-Graß	3.935 €

Trend 2026

1,9 %
2,0 %
2,0 %
1,8 %
2,1 %
2,0 %
2,1 %
2,1 %
2,0 %
1,9 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Regensburg zeigt sich Ende 2025 stabil mit überdurchschnittlichen Kaufpreisen für Häuser und Wohnungen. Der Mietmarkt ist ebenfalls stark, mit Mieten, die im oberen Bereich liegen. Die Wohneigentumsquote ist niedrig, was Investitionen in Mietobjekte attraktiver macht. Der Trend 2026 signalisiert moderates Preiswachstum und Mietsteigerungen. Die Kombination aus Altstadtflair und wirtschaftlicher Stärke macht Regensburg sowohl für Eigennutzer als auch Investoren attraktiv.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise in Regensburg liegen 2025 bei 4.414 €/m², ein überdurchschnittliches Niveau.
- Wohnungspreise zeigen 2025 einen Schnitt von 4.159 €/m² mit stabiler Nachfrage.
- Mieten sind stark, 12,22 €/m² für Häuser und 13,65 €/m² für Wohnungen, mit Steigerungsraten 2026.

Ausblick:

Der Trend 2026 deutet auf weitere Preissteigerungen im Miet- und Kaufbereich hin. Die Nachfrage bleibt breit, da Regensburg durch seine wirtschaftliche Stärke und Lebensqualität überzeugt. Neubauaktivitäten könnten die Nachfrage nicht voll decken. Investitionen in Regensburg bieten solide Renditepotenziale für Anleger und Eigennutzer.

- Moderate Preissteigerungen bei Kaufpreisen für 2026 erwartet.
- Hohe Mietnachfrage treibt Mieten weiter an.
- Neubau bleibt hinter Nachfrage zurück, verstärkt Investitionspotenzial.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Regensburg ist für mich ein wirtschaftlich starker Standort mit hoher Kaufkraft und solider Preisentwicklung. Die Nachfrage ist breit gefächert – von Studierenden bis zu Kapitalanlegern. Für mich ist Regensburg ein verlässlicher Markt mit hoher Wohnqualität. Die Verbindung von Altstadtflair und Innovation ist besonders attraktiv.

Jens Schmidt, PlanetHome Regionalleiter Bayern Nord



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

