

Wohnimmobilien-Marktbericht Regensburg Stadt und Umland

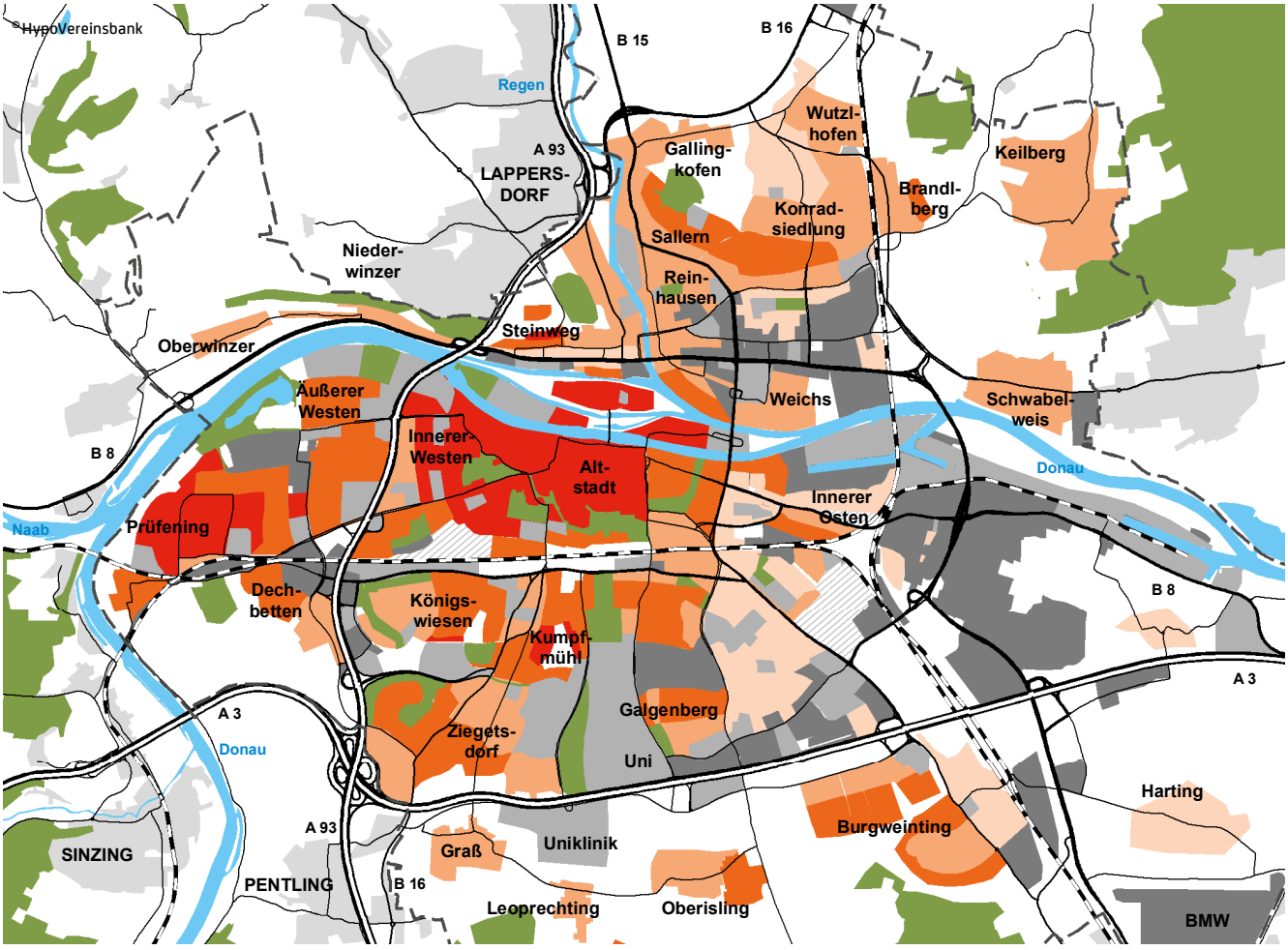
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte, Trends und Perspektiven.

Mai 2025

Alle Wohnimmobilien-Marktberichte auf hvb.de/immobilien-marktberichte

HypoVereinsbank
Member of UniCredit

Wohnimmobilienmarkt Regensburg: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel / einfach	Umlandgemeinden
Mietpreise (Neuvermietung)[1] € / m² Wfl. zzgl. NK Trend	15,00 – 16,50* ↗	14,50 – 15,50 ↗	10,00 – 14,50 ↗	10,00 – 15,50 ↗
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)[1] € / m² Wfl. Trend	7.500 – 8.300* →	6.500 – 7.600 → ↗	5.500 – 6.500** → ↗	5.000 – 7.000 →
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)[2] bezugsfrei – € / m² Wfl. Trend	5.000 – 5.700* →	4.300 – 5.200 →	3.400 – 4.500 →	3.500 – 5.500 →
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser[3] (in Tsd. €)	ab 1.100	950 – 1.100	850 – 950**	790 – 1.000
Doppelhaushälften[4] (in Tsd. €)	950 – 1.000	840 – 970	730 – 850**	750 – 900
Reihenhäuser[5] (in Tsd. €)	geringes Angebot	740 – 830	600 – 750	geringes Angebot
Bauland[6] (in € / m²)	1.500 – 1.900	1.100 – 1.600	830 – 1.200	450 – 850

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

Stand: April 2025; ©HypoVereinsbank

1 Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche
2 Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche
3 mit ca. 140 m² Wohnfläche
4 mit ca. 125 m² Wohnfläche
5 mit ca. 115 m² Wohnfläche
6 durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7
* Für Luxus- und Penthousewohnungen liegen die Miet- und Kaufpreise über der genannten Spanne.
**geringes Angebot

Die Marktübersicht – Stadt Regensburg

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Universitätsstadt an der Donau ist eine der ältesten Städte Deutschlands und Regierungssitz der Oberpfalz. Regensburg, das „Juwel an der Donau", zählt zu den attraktivsten Reisezielen in Deutschland. Die Altstadt gehört seit 2006 zum UNESCO-Welterbe.
- Stadt und Region erfahren seit etwa 15 Jahren eine dynamische Entwicklung mit hohen ökonomischen und demografischen Wachstumsraten. Seit der Pandemie und im aktuellen Krisenumfeld hat sich die Dynamik jedoch abgeschwächt.
- Der Arbeitsmarkt präsentiert sich trotz des Krisenumfeldes bisher robust. Basis sind die zahlreichen mittelständischen Unternehmen, Großunternehmen der IT- und Elektrobranche (u. a. Infineon, Osram), Hochschulen (Universität und Ostbayerische TH; rd. 33.000 Studierende) sowie die Kliniken (Universitätsklinikum und KH der Barmherzigen Brüder). Risiken bestehen jedoch bei den exportorientierten international agierenden Unternehmen, z. B. des Automobilsektors (BMW 8.000 Beschäftigte, Continental 5.000, Osram 2.200).
- Die Bevölkerung (rd. 160.000 Einwohner:innen) ist zwei Jahrzehnte enorm gewachsen (Grafik Seite 4) dank Zuwanderung und der positiven natürlichen Einwohnerentwicklung (mehr Geburten als Sterbefälle). Seit 2019 und verstärkt seit den beiden Pandemiejahren ist dieser positive Trend zwar gebremst. Die Bevölkerung wird dennoch laut amtlicher Prognosen in abgeschwächter Dynamik weiter wachsen auf einen Einwohnerstand von rund 167.700 im Jahr 2042.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Der Wohnungsmarkt befindet sich nahezu drei Jahre nach der abrupten Zinswende und der darauffolgenden etwa zweijährigen Schwächephase seit 2024 wieder auf dem Weg der Stabilisierung. Größere Preiseinbrüche waren an begehrten Standorten bei marktgerechten Objekten ohnehin nicht zu verzeichnen.
- Der Markt ist heute noch angespannt. Bedarf und Nachfrage bestehen in allen Segmenten, insbesondere im Bereich familiengerechtes Wohnen (4/5-Zi.-WE). Die marginale Leerstandsquote von 0,5 % (CBRE-empirica-Leerstandsindex 2023) ist ein Indiz für die enge Marktlage.
- Die Zuwanderung stellt die Stadt vor die Aufgabe, Wohnraum zügig insbesondere im preisgünstigen Segment bereitzustellen. Aus diversen Berechnungen lässt sich ein Bedarf von rund 22.000 Wohnungen bis 2040 ableiten.

WOHNUNGSBAU IN DEN KOMMENDEN JAHREN

- „CANDIS II": Regensburger Osten (250 Mietwohnungen, Bezug ab 2025)
- „VIVO 3": Galgenberg / Otto-Hahn-Str. (360 WE, in Bau)
- „Quartier West": Lilienthalstr. (242 WE, Bau ab 2025)
- „Innovationsquartier ehemalige Prinz-Leopold-Kaserne": Stadtosten (650 WE; 60 % geförderte WE, in Planung)
- „Klosterackerweg": Westenviertel (150 WE, in Planung)
- „Postblock": Furtmayrstraße (242 WE, in Planung)

- Das für eine Marktentspannung erforderliche Neubauvolumen wurde in den vergangenen Jahren nicht erreicht, wenngleich mehr gebaut wurde (v. a. 2-Zi.-Geschosswohnungen). Zusätzliche Neubauaktivitäten werden derzeit durch die erschwerten Rahmenbedingungen am Bau ausgebremst. Eine Trendwende zeichnet sich vorerst nicht ab, was die geringen Genehmigungszahlen von 2024 belegen.
- Allerdings war die Bautätigkeit der vergangenen Jahre mit rund 1.100 neu gebauten Wohnungen p. a. (rd. 85 % in Mehrfamilienhäusern) ungeachtet der Marktschwäche nicht so stark eingebrochen wie anderswo (Grafik Seite 5).
- Seit Längerem schon werden eher kleinere Wohnungen errichtet. Der Bedarf an größeren, familiengerechten Mietwohnungen kann somit bei Weitem nicht gedeckt werden.
- Kasernenflächen und aufgelassene Industrieareale bieten Entwicklungspotenzial (siehe Kasten). Die Maßnahmen der Planungsbehörde für eine zügige Realisierung insbesondere von gefördertem und familiengerechtem Wohnungsbau werden durch die momentane Krise am Bau erheblich erschwert.

MARKT FÜR EIGENHEIME UND BAUGRUNDSTÜCKE

- Die Nachfrage nach Eigenheimen ist bisher nur teilweise zurückgekehrt. Sowohl bei den Transaktionszahlen als auch bei den Kaufpreisen war bereits 2024 eine stabile bis leicht steigende Tendenz zu beobachten. Neuwertige Reihenhäuser kosten im Durchschnitt rund 750.000 €.
- Die dennoch rückläufige Anzahl von verkauften neuen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zeigt allerdings den Mangel an Baugrundstücken auf. Wegen der Verdichtungstendenzen in Neubaugebieten werden fast ausschließlich Grundstücke für den Geschosswohnungsbau erschlossen, weshalb auch auf absehbare Zeit nur wenige neue Eigenheime entstehen werden. Interessierte weichen oftmals in die umliegende Region aus (ab Seite 5).
- Der Baulandmangel trieb die Bodenpreise über viele Jahre auf historische Höchststände. Ab dem zweiten Halbjahr 2022 gingen die Grundstückspreise im Zuge der Marktschwäche in den gesuchten Lagen im ca. einstelligen Prozentbereich zurück.
- Die Kaufpreise für Bestandsobjekte in gewachsenen Wohnvierteln, die mit dem Generationenwechsell auf den Markt gelangen, stehen wegen vielfach energetisch unzureichender Standards bei gleichzeitig verhaltener Nachfrage weiter unter Druck.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Eigentumswohnungen sind in Regensburg nach wie vor nicht nur für die Eigentumsbildung, sondern dank guter Vermietungsperspektiven auch als Vermögensanlage gefragt.
- Nach der Schwächephase ist in diesem Segment mittlerweile eine leichte Erholung auf niedrigem Niveau zu beobachten.
- Somit ist nicht nur der Trend rückläufiger Preise gestoppt. Im zweiten Halbjahr 2024 wurden sogar wieder leichte Preisanstiege beobachtet, die jedoch vor allem auf höhere Baukosten zurückzuführen sind. Insgesamt waren die Preiskorrekturen am Regensburger Markt ohnehin weitgehend moderat.

- Vorbehaltlich mindestens stabiler Zinsen ist deshalb mit einer weiter anziehenden Nachfrage und einer verbesserten Nachfrage und einer verbesserten Marktaufnahme bei den angebotenen Neubauobjekten zu rechnen.
- Auf dem Bestandsmarkt, der jahrelang nahezu leergefegt war, gibt es mittlerweile ein vielfältigeres Angebot zu teilweise deutlich niedrigeren Preisen als noch 2021 (für Altbestand). Seit 2024 hat sich das Niveau stabilisiert. Allerdings stehen die Preise für Objekte abseits der gefragten Lagen und bei mangelhafter energetischer Ausstattung weiterhin unter Druck.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der seit Langem angespannte Mietwohnungsmarkt in der Studentenstadt weist vor allem für mittlere und untere Einkommensgruppen einen bedeutenden Wohnungsmangel auf.
- Die hohe Zahl der Schutzsuchenden (v. a. Ukraine) sowie Haushalte, die ihre Kaufabsicht zurückstellen, drängen bzw. verharren in diesem Marktsegment.
- Das Angebot wird durch krisenbedingt zurückgestellte Neubauprojekte nochmals verringert.
- Der Mietpreisanstieg setzt sich in allen Segmenten weiter fort. Ausweicheffekte führen zudem zu deutlichen Preissteigerungen, selbst in den einfachen Lagen und bei günstigeren Objekten. Dieser Trend dürfte anhalten.
- Die Durchschnittsmiete bei Neubauwohnungen beträgt heute rund 15 € / m² (Augsburg 14,50 € / m², Nürnberg 13,50 € / m²) und liegt damit um 2 € höher als 2020. Ebenso sind Verteuerungen in ähnlicher Höhe bei Bestandswohnungen zu beobachten – vor allem in bevorzugten sowie in eher preiswerteren Stadtteilen.
- Dank der Wohnraumoffensive der Stadt wird der Neubau von geförderten Wohnungen zwar beschleunigt, wird jedoch durch die aktuell schwierigen Rahmenbedingungen teilweise behindert. Vor allem in den Neubauquartieren ist ein vielfältiges Angebot im mittleren und preiswerten Segment geplant (siehe Kasten Seite 3).

PERSPEKTIVEN

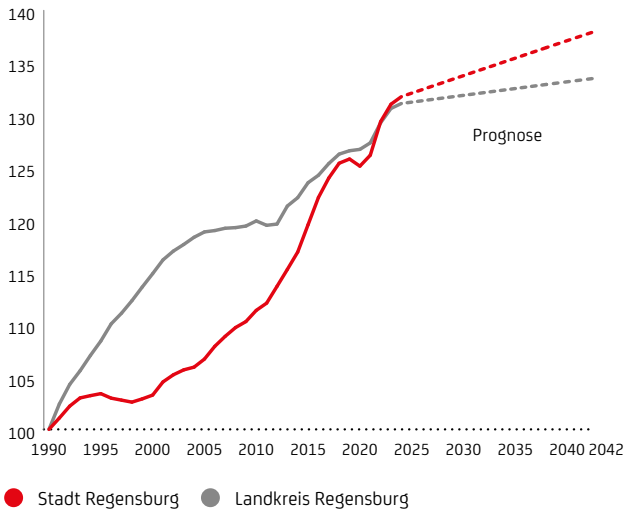
- Regensburg, eine der schönsten Städte bundesweit, wird auch im kommenden Jahrzehnt zu den zukunftsfähigsten Stadtregionen mit guter Lebensqualität und stabilen Entwicklungschancen zählen.
- Angesichts der schwachen und unsicheren Konjunktur könnte die leichte Erholung am Wohnungsmarkt wieder ins Stocken geraten. Mit einer teilweise verzögerten Entwicklung größerer Wohnungsbauvorhaben ist angesichts des herausfordernden Umfelds zu rechnen.
- Die begrenzte Neubautätigkeit stützt gleichzeitig die Preisentwicklung. So sind im laufenden Jahr in allen Kaufsegmenten insgesamt stabile bis leicht steigende Preise insbesondere bei gesuchten Objekten zu erwarten. Preisabschläge sind für energetisch unzureichend ausgestattete Objekte oder Einheiten mit erheblichen Lage- oder sonstigen individuellen Objektmängeln weiterhin einzukalkulieren.
- Der Engpass auf dem Mietwohnungsmarkt wird sich mit den weiteren Zuzügen und dem Verharren zahlreicher erfolgloser Immobilienkäufer:innen in ihren Mietwohnungen eher noch verstärken. Weitere Mietpreisanstiege sind somit wahrscheinlich, zusätzlich getrieben durch die baukosteninduzierten höheren Neubaumieten.

Regensburg Stadt und Umland		Trend
Einwohnerstand (06 / 2024)		
Regensburg, Stadt	160.346	↗
Regensburg, Landkreis	200.981	↗
Arbeitslosenquote (03 / 2025)		
alle zivilen Erwerbspersonen		
Regensburg, Stadt	4,9 %	→
Regensburg, Landkreis	3,1 %	→
Kaufkraftkennziffer		
Bundesdurchschnitt = 100		
Regensburg, Stadt	107,9	→
Regensburg, Landkreis	105,0	→
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2023)		
Regensburg, Stadt	1.521	→
Regensburg, Landkreis	1.264	→

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik, MB Research GmbH, Bundesagentur für Arbeit; *einschl. Wohnheimen

EINWOHNERENTWICKLUNG UND -PROGNOSE REGENSBURG STADT UND UMLAND

Index (1990 = 100)



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik;
2011 und 2022: Korrektur im Rahmen des Zensus

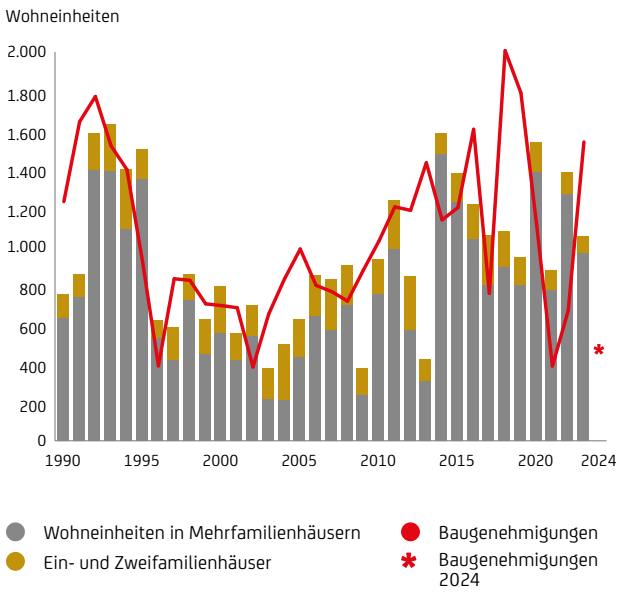
Umlandgemeinden

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Gemeinden im Umland entwickeln sich dank zahlreicher Standortvorteile (Nähe zur Domstadt, niedrigere Wohnimmobilienpreise, Verkehrsanbindung, attraktive Landschaft) dynamisch. Alle betrachteten Orte sind sehr gut an das Straßennetz angebunden und profitieren von kurzen Wegen nach Regensburg.
- Der Siedlungsdruck in den Umlandgemeinden ist anhaltend hoch. Gleichzeitig ist die Flächenverfügbarkeit gering. Schwierige Grundstücksverhandlungen mit Eigentümer:innen erschweren die Bereitstellung von Flächen zusätzlich.
- Mit der Wende am Wohnungsmarkt ab Mitte 2022 und dem damals abrupten Zinsanstieg ist die Nachfrage und in Folge die Ausweisung von Baugebieten deutlich zurückgegangen. Die Preise für Häuser und Grundstücke gaben jedoch nur in geringem Maße nach. Die Nachfrage kehrt zurück bei einem gleichzeitig schrumpfenden Angebot.
- Wohnungen und Häuser in den stadtnah gelegenen Orten erzielen das Regensburger Preisniveau. Der Angebotsmangel bei Bestandswohnungen führt zu Verteuerungsraten, die denen des Neubausegments entsprechen.

WOHNUNGSBAU IN DER STADT REGENSBURG

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden*



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; *inkl. Wohnheimen

LAPPERSDORF

Die Marktgemeinde (rd. 13.530 Einwohner:innen) grenzt an den nördlichen Stadtrand von Regensburg und liegt verkehrsgünstig an der A 93. Attraktive Hanglagen und die Nähe zur Stadt sorgen für ein überdurchschnittliches Preisniveau. Neubebauung findet derzeit nur begrenzt statt.

NEUTRAUBLING

Die Kleinstadt (rd. 14.560 Einwohner:innen) im Westen von Regensburg ist einer der größten Gewerbestandorte in der Region (Krones AG / Getränkeabfüllanlagen, 6.600 Beschäftigte; Automobilzulieferer / angrenzendes BMW-Werk Regensburg). Die Immobiliennachfrage ist vor allem dank des etwas niedrigeren Preisniveaus höher. Einige Wohnbauvorhaben stehen in den kommenden Jahren an. An der Haidauer Straße ist das Wohnquartier „Kastanienallee“ (105 Eigentumswohnungen) geplant. An der Bayerwaldstraße werden rund 40 Mietwohnungen errichtet.

PENTLING

Entsprechend der Lage an der südlichen Regensburger Stadtgrenze sowie nahe der Universität und dem Klinikum zählt die Gemeinde (rd. 6.340 Einwohner:innen) mit zu den bevorzugten und teuersten Wohnlagen im Umland der Domstadt. Auch hier wird mittlerweile weniger gebaut. Im Stadtteil Großberg werden derzeit Eigentumswohnungen am Kunigundenweg angeboten. Im Neubaugebiet „Jahnstraße“ in Großberg sind nur noch einzelne Parzellen frei.

REGENSTAUF

Die Marktgemeinde liegt circa 13 km nördlich der Universitätsstadt und ist mit rund 16.650 Einwohner:innen der größte Ort in der Region. Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen ist derzeit nicht geplant, einzelne Projekte entstehen auf Lückengrundstücken oder nach Abriss von Altimmobilien. Die Mieten und Kaufpreise liegen wegen der größeren Entfernung zu Regensburg in der unteren Spanne der Umlandgemeinden.

Gabriele Rees / Karin Hartig



Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen. **Mehr auf hvb.de/immobilien**

IHRE HVB IMMOBILIENFINANZIERUNGS-SPEZIALIST:INNEN

Privatkund:innen

Günter Mayer
0941 5691-180 | guenter.mayer@unicredit.de

Wealth Management & Private Banking

Stefan Walter
0941 5691-290 | stefan.walter@unicredit.de

Cornelia Meggendorfer
0871 293-255 | cornelia.meggendorfer@unicredit.de

Geschäftskund:innen

Katharina Vogt
0941 5691-800 | katharina.vogt@unicredit.de

Gewerbliche Immobilienkund:innen

Andreas Scheibl
089 378-30360 | andreas.scheibl@unicredit.de

W&W wohnen heißt **wüstenrot**

HypoVereinsbank
Member of UniCredit

Angabenvorbehalt: Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank 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: Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.
Herausgeber: UniCredit Bank GmbH | PPV2 | Arabellastraße 12 | 81925 München