

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Augsburg



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

Augsburg

Die Stadt



Augsburg, die historische Stadt in Bayern, vereint Tradition und Moderne auf einzigartige Weise. Mit über 303.000 Einwohnern und einer Fläche von 146,4 km² bietet Augsburg eine hohe Lebensqualität, unterstützt durch eine dichte Infrastruktur und die Nähe zu München. Die größten Altersgruppen sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile Bevölkerungsstruktur hinweist. Die Stadt punktet mit kultureller Vielfalt, wirtschaftlicher Stärke und idyllischen Naherholungsgebieten entlang der Flüsse Lech und Wertach.

Augsburg auf einen Blick



Einwohner: **303.150**
Bevölkerungsdichte: **2.071 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,7



Fläche
146,40 km²



Durchschnittsalter
42,8 Jahre



Wohneigentumsquote
36,7 %



Wohnungsquote
52,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Augsburg zeigt sich robust, mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.262 €/m² und einer Mietrendite von 3,8 % bis Ende 2025. Diese Kennzahlen machen Augsburg sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren interessant. Die Wohnungseigentumsquote liegt bei 36,7 %, was auf einen lebhaften Mietmarkt hinweist und Chancen für Kapitalanleger bietet. Durch das ausgewogene Verhältnis zwischen Preis und Leistung bleibt Augsburg ein gefragter Standort mit stabilem Wachstumstrend für 2026.

Wohneigentumsquote Augsburg



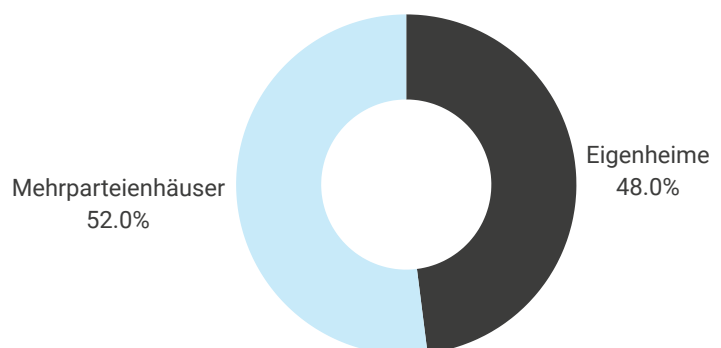
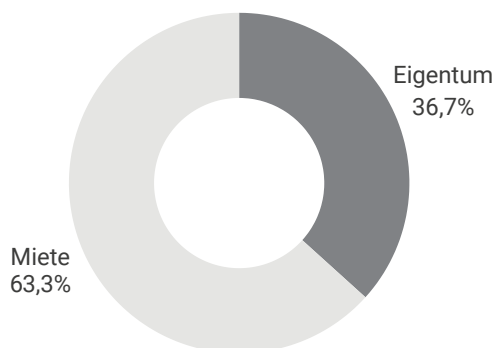
In Augsburg dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 63,3 %, was auf eine lebendige Nachfrage nach Mietwohnungen hindeutet. Mehrparteienhäuser sind die vorherrschende Immobilientypologie, was Investitionsmöglichkeiten für Kapitalanleger eröffnet. Die niedrige Wohneigentumsquote signalisiert Potenzial für Eigennutzer, die von stabilen Kaufbedingungen profitieren können. Der Markt bietet vielfältige Optionen mit einem ausgewogenen Verhältnis von Einfamilienhäusern und Wohnungen. Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von den dynamischen Marktbedingungen.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser

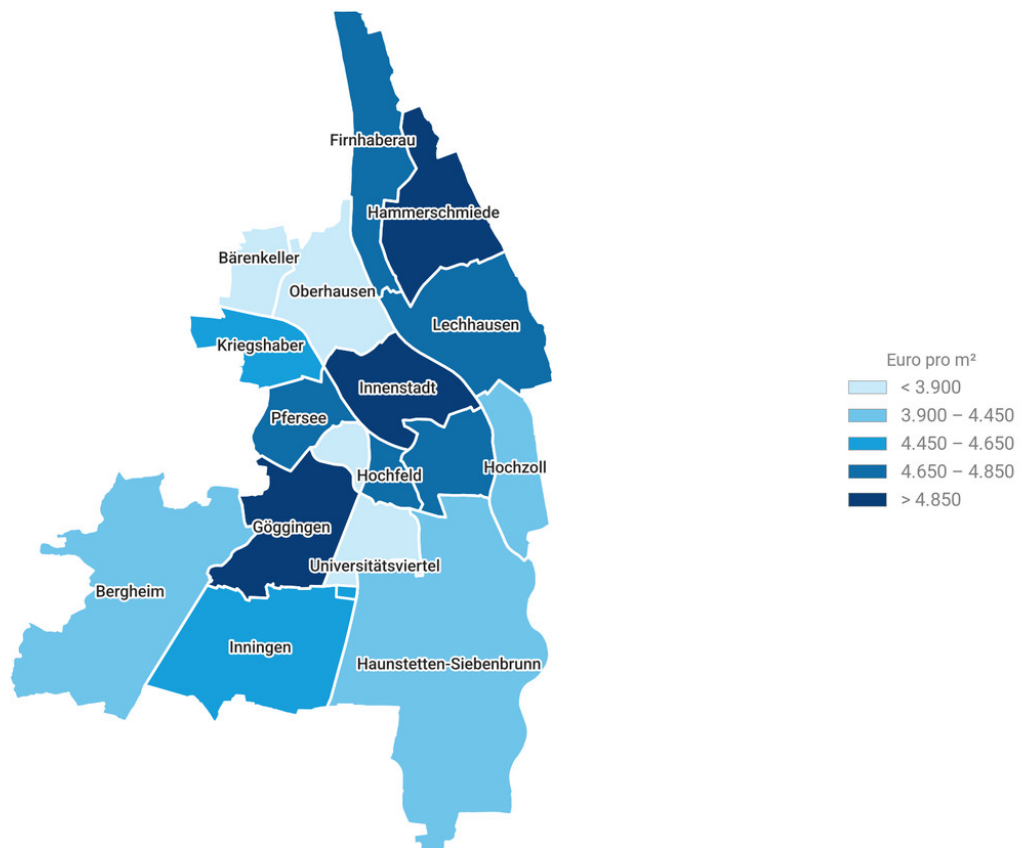


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Augsburg präsentiert sich 2025 mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.495 €/m² für Häuser, was im Vergleich mit anderen Städten im oberen Bereich liegt. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Preissteigerung von 3 % hin. Stadtteilspezifische Unterschiede lassen sich besonders in begehrten Lagen wie dem zentrumsnahen Antonsviertel und den idyllischen Wohngegenden entlang der Flüsse erkennen. Diese Preistreiber unterstreichen die Bedeutung der Lage für den Immobilienwert. Augsburgs Immobilienmarkt zeigt sich somit stabil und vielversprechend, sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	4.495 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

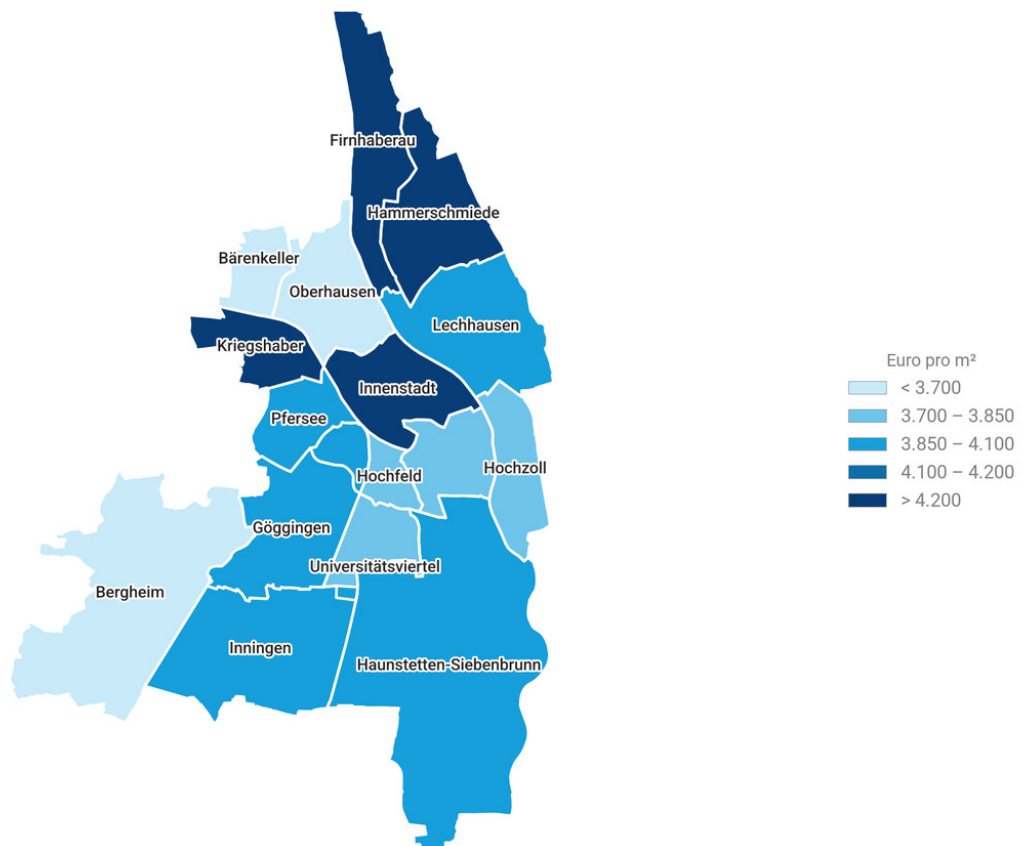


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Augsburg bei 3.973 €/m². Dieser Wert ordnet sich im oberen Bereich im Städtevergleich ein, was die Attraktivität der Stadt unterstreicht. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 1,9 %, was auf eine stabile Marktentwicklung hinweist. Innerhalb der Stadt variieren die Preise deutlich, insbesondere attraktive Lagen wie das Antonsviertel treiben die Preise nach oben. Im Vergleich zu den Hauspreisen, die bei 4.495 €/m² liegen, bieten Wohnungen eine interessante Alternative. Diese Preisunterschiede verdeutlichen die Rolle der Lage als entscheidenden Preistreiber auf dem Augsburger Wohnungsmarkt.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.973 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



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

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Augsburg zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 13,67 €/m², was im oberen Bereich im Städtevergleich liegt. Der Trend 2026 deutet auf einen Anstieg von 4,6 % hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 27,4 bleibt die Stadt für Anleger interessant, da Investitionen in Immobilien solide Renditen von 3,6 % erwarten lassen. Die Kombination aus moderaten Preissteigerungen und attraktiven Renditen macht Augsburg zu einem interessanten Standort.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,67 €/m²
Trend 2026	+4,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Auf dem Augsburger Wohnungsmarkt liegt die durchschnittliche Miete Ende 2025 bei 13,72 €/m², was im Städtevergleich im oberen Bereich angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 4 %, was auf eine fortdauernde Nachfrage hindeutet. Mit einem Kaufpreisfaktor, der günstige Investitionsbedingungen signalisiert, bleibt Augsburg für Kapitalanleger interessant. Im Vergleich dazu weisen Hausmieten mit 13,67 €/m² eine ähnliche Struktur auf, was die Vielseitigkeit des Mietmarkts betont.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	13,72 €/m²
Trend 2026	+4,0 %

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:



Die Innenstadt führt das Ranking an. Mit 5.268 €/m² sind hier die höchsten Hauspreise 2025 in Augsburg zu finden. Diese zentrale Lage bietet kulturelle und historische Attraktionen und ist besonders attraktiv für Investoren.



Günstig ist der Kauf von Häusern im Universitätsviertel mit 3.761 €/m² (nicht unter den Top-10). Diese erschwingliche Option zieht Käufer an, die von der Nähe zu Bildungseinrichtungen profitieren möchten.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Innenstadt	5.268 €
Göggingen	5.149 €
Hammerschmiede	4.950 €
Lechhausen	4.835 €
Spickel-Herrenbach	4.811 €
Hochfeld	4.675 €
Firnhaberau	4.670 €
Pfersee	4.665 €
Inningen	4.497 €
Kriegshaber	4.481 €

Trend 2026

3,2 %
3,0 %
3,2 %
3,1 %
3,0 %
3,0 %
3,3 %
3,0 %
3,1 %
3,0 %

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:



Hammerschmiede ist mit 4.528 €/m² der teuerste Stadtteil für Wohnungen. Die hohe Lebensqualität und attraktive Lage machen ihn besonders begehrt bei Käufern.



Haunstetten-Siebenbrunn bietet den günstigsten Einstieg in die Top-10 mit 3.951 €/m². Trotz des niedrigeren Preises bleibt der Stadtteil wegen seiner guten Anbindung beliebt.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Hammerschmiede	4.528 €
Innenstadt	4.517 €
Kriegshaber	4.359 €
Firnhaberau	4.242 €
Antonsviertel	4.096 €
Pfersee	4.092 €
Lechhausen	4.087 €
Göggingen	4.087 €
Inningen	4.017 €
Haunstetten-Siebenbrunn	3.951 €

Trend 2026

2,1 %
2,1 %
1,9 %
2,1 %
2,0 %
1,8 %
2,0 %
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 Augsburg zeigt sich 2025 stark. Häuser kosten durchschnittlich 4.495 €/m², Wohnungen 3.973 €/m². Die Mieten liegen bei 13,67 €/m² für Häuser und 13,72 €/m² für Wohnungen. Der Trend 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, wobei Häuser um 3 % und Wohnungen um 1,9 % steigen könnten. Die Mietpreise erhöhen sich voraussichtlich um 4,6 % bei Häusern und 4 % bei Wohnungen. Mit einer Wohneigentumsquote von 36,7 % bleibt der Mietmarkt lebendig. Augsburg bietet ein attraktives Umfeld für Investitionen.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Hauspreise sind hoch mit 4.495 €/m² im Jahr 2025.
- Wohnungsmieten steigen um 4 % im Trend 2026.
- Der Mietmarkt dominiert mit einer Eigentumsquote von 36,7 %, was Chancen für Anleger und Eigennutzer bietet.

Ausblick:

Der Trend 2026 zeigt moderate Preis- und Mietsteigerungen, was auf eine gesunde Nachfrage hinweist. Neubauprojekte und eine stabile Bevölkerungsentwicklung unterstützen den Markt. Für Investoren und Eigennutzer bleibt Augsburg attraktiv. Der Fokus auf Lage und energetische Effizienz wird weiterhin entscheidend sein.

- Moderate Preissteigerungen im Trend 2026 erwartet.
- Neubauprojekte unterstützen den Markt.
- Fokus auf Lage und energetische Effizienz wird entscheidend bleiben.

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.

Augsburg ist ein Standort mit viel Geschichte und Tradition - aber auch wirtschaftliche Stärke, Innovationsgeist und kultureller Vielfalt. Die Flüsse Lech und Wertach mit Ihren Naherholungsgebieten, die westlichen Wälder, die traditionsreiche Innenstadt, aber auch die Nähe zu München sorgen für Lebensqualität und einer stabilen Nachfrage am Immobilienmarkt. Langfristig sehen wir ein konstantes Wachstum mit einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Preis und Leistung.

Marcel Gamon, PlanetHome Regionalleiter Augsburg/München



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.

