

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Memmingen



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

Memmingen

Die Stadt



Memmingen, die charmante Stadt im Allgäu, begeistert durch ihre historische Bausubstanz und hohe Lebensqualität. Mit knapp 46.200 Einwohnern und einer Fläche von fast 70 km² vereint sie urbanen Komfort mit einem naturnahen Lebensgefühl. Die wirtschaftliche Stärke der Region und ausgezeichnete Erreichbarkeit machen Memmingen zu einem attraktiven Standort für Selbstnutzer und Investoren. Positiv hervorzuheben ist das stabile Bevölkerungswachstum von 4,1 % seit 2020, das die kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum beflügelt.

Memmingen auf einen Blick



Einwohner: **46.178**
Bevölkerungsdichte: **662 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,2



Fläche
69,77 km²



Durchschnittsalter
44,0 Jahre



Wohneigentumsquote
49,7 %



Wohnungsquote
39,0 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Die Wohnimmobilienlandschaft wird von Eigenheimen dominiert, die 61 % der Immobilien ausmachen, während die Mietform mit gut 50 % ebenfalls stark vertreten ist. Diese Vielfalt bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren zahlreiche Möglichkeiten.

Mit einem Kaufpreisfaktor von 24,2 und einer Mietrendite von 4,1 % bietet Memmingen interessante Anreize für Kapitalanleger. Die moderate Preisentwicklung und solide Nachfrage nach Erstwohnsitzen unterstreichen das Potenzial der Stadt als Immobilienstandort. Memmingen ist ein Ort, der Tradition und Moderne vereint und bietet durch seine attraktive Wohn- und Lebensqualität beste Voraussetzungen für eine positive Zukunft.

Wohneigentumsquote Memmingen



In Memmingen zeigt sich der Immobilienmarkt durch ein ausgewogenes Verhältnis von Eigentum und Miete. Mit einem Eigentumsanteil von über 50 % und einem hohen Anteil an Eigenheimen, die 61 % ausmachen, bietet die Stadt vielfältige Chancen für Investoren und Eigennutzer. Diese Struktur schafft ein stabiles Fundament für den Immobilienmarkt, da sowohl Miet- als auch Kaufoptionen stark nachgefragt werden. Investoren profitieren von einer stabilen Nachfrage nach Mietwohnungen, während Eigennutzer von der Verfügbarkeit attraktiver Eigenheime profitieren. Memmingens Marktchancen sind daher vielversprechend, dank der Kombination aus stabiler Nachfrage und moderatem Preisniveau.

Häufigste Wohnform:

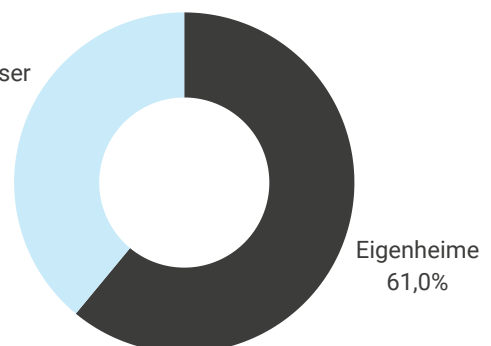
Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime



Mehrparteienhäuser
39,0%

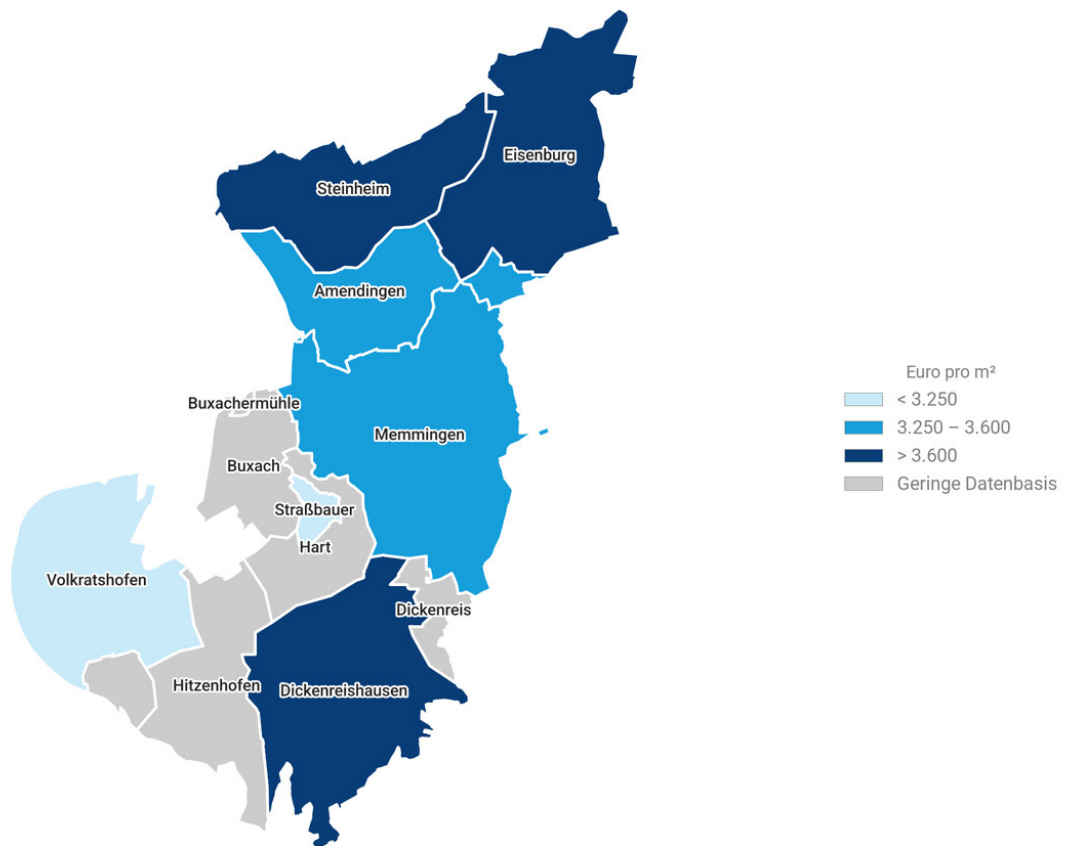


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Memmingen bei 3.456 €/m². Innerhalb Memmingens variieren die Hauspreise je nach Stadtteil erheblich, was auf die Bedeutung der Lage als Preistreiber hinweist. Besonders begehrte Wohngegenden mit guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung sind tendenziell teurer. Die regionale Preisstruktur spiegelt die Attraktivität der jeweiligen Lagen wider und bietet sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger interessante Optionen.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.456 €/m²
Trend 2026	+3,1 %

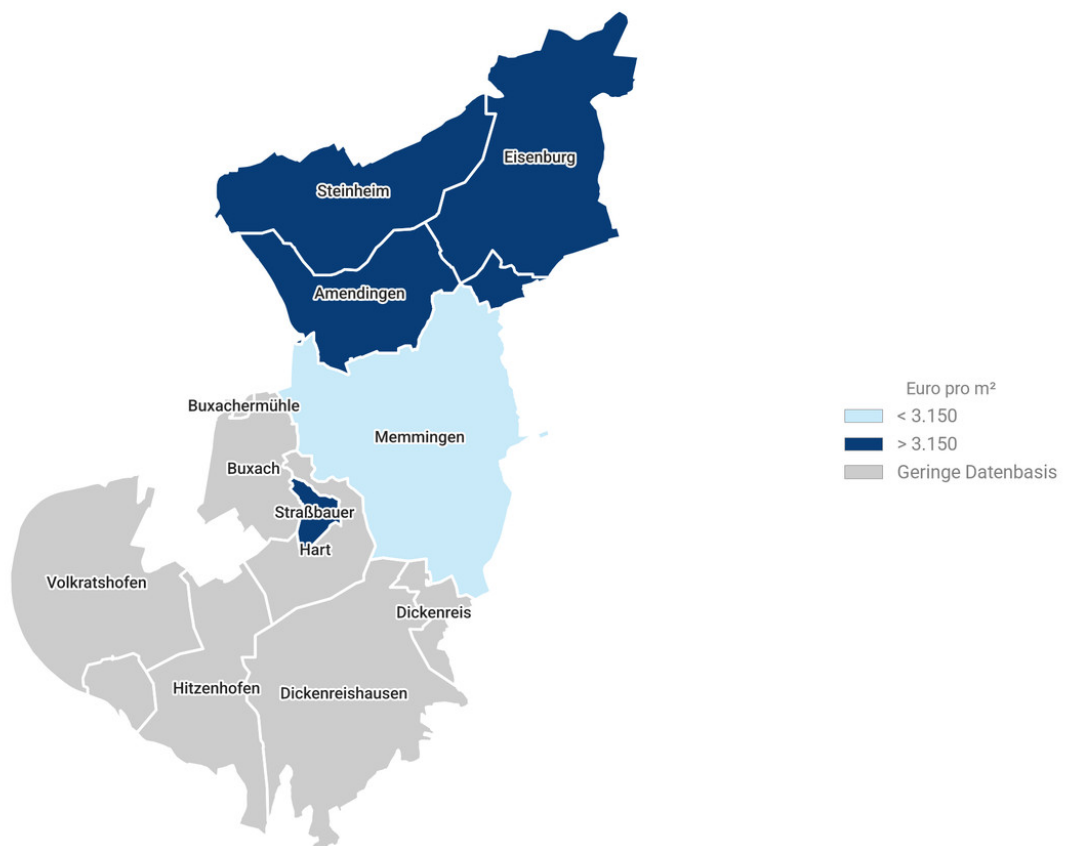


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Memmingen liegt Ende 2025 bei 3.131 €/m². Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Im Vergleich zu den Hauspreisen von 3.456 €/m² sind Wohnungen etwas günstiger, was sie besonders für junge Familien und Erstkäufer attraktiv macht. Die Lage bleibt ein wesentlicher Preistreiber, mit signifikanten Preisunterschieden zwischen den Stadtteilen. Zentrale Lagen und Stadtteile mit guter Infrastruktur sind tendenziell teurer, bieten aber auch höhere Renditechancen für Kapitalanleger. Diese Preisstruktur spiegelt die vielfältigen Möglichkeiten wider, die der Wohnungsmarkt in Memmingen bietet.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.131 €/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 Memmingen präsentiert sich stabil. Ende 2025 beträgt die durchschnittliche Miete für Eigenheime 10,76 €/m², was im mittleren Bereich liegt. Der Trend 2026 zeigt einen bemerkenswerten Anstieg der Mietpreise um 3,6 %, was auf eine starke Nachfrage hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 26,8 deutet auf ein moderates Renditepotenzial hin. Diese Entwicklungen unterstreichen die Attraktivität der Stadt sowohl für Kapitalanleger als auch für Mieter, die von der hohen Lebensqualität profitieren möchten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	10,76 €/m²
Trend 2026	+3,6 %

Mietpreise von Wohnungen

Auch der Wohnungsmarkt in Memmingen zeigt sich dynamisch. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Wohnungen bei 11,48 €/m², was die Stadt im oberen Bereich positioniert. Der Trend für 2026 weist auf einen deutlichen Anstieg der Mieten hin. Mit einem Kaufpreisfaktor von 22,7 bieten Wohnungen ein attraktives Renditepotenzial von 4,4 %. Im Vergleich zu den Hausmieten von 10,76 €/m² sind Wohnungen teurer, was die Nachfrage nach kleineren, zentralen Mietobjekten reflektiert.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,48 €/m²
Trend 2026	+3,6 %

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 Hauspreise in Memmingen sind stark von der Lage geprägt. In zentralen Stadtteilen wie Eisenburg und Steinheim liegen die Preise über 3.600 €/m², während in weniger zentralen Lagen wie Volkratshofen die Preise bei knapp über 3.000 €/m² liegen.



Stadtteile wie Amendingen und Straßbauer bieten Eigennutzern eine attraktive Mischung aus Preis und Lage, während Kapitalanleger in teureren Stadtteilen wie Eisenburg auf Wertstabilität setzen können. Die Preisstruktur ermöglicht gezielte Investitionsentscheidungen.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Eisenburg	3.733 €
Steinheim	3.608 €
Dickenreishausen	3.605 €
Memmingen	3.465 €
Amendingen	3.255 €
Straßbauer	3.135 €
Volkratshofen	3.083 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
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 Wohnungspreise in Memmingen variieren stark, von knapp über 3.000 €/m² in zentralen Lagen bis zu 3.618 €/m² in gefragten Stadtteilen wie Amendingen. Diese Preisspanne verdeutlicht die Bedeutung der Lagequalität und Infrastruktur für die Preisbildung.



Kapitalanleger finden in zentralen Stadtteilen wie Memmingen und Eisenburg gute Einstiegsmöglichkeiten, während Amendingen und Steinheim durch Preisstabilität langfristige Sicherheit bieten. Dies ermöglicht unterschiedliche Anlagestrategien je nach Zielsetzung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Amendingen 3.618 €

Steinheim 3.314 €

Eisenburg 3.172 €

Straßbauer 3.151 €

Memmingen 3.071 €

Trend 2026

1,9 %

2,0 %

2,0 %

2,1 %

2,0 %

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 Memmingen zeigt sich Ende 2025 stabil mit einem durchschnittlichen Kaufpreis von 3.456 €/m² für Häuser und 3.131 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote liegt bei über 50 %, was auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentum und Miete hinweist. Der Trend für 2026 deutet auf moderate Preissteigerungen hin, wobei die Mietpreise sowohl für Häuser als auch für Wohnungen um 3,6 % steigen könnten. Diese Marktentwicklung unterstreicht die Attraktivität der Stadt für Investoren und Eigennutzer gleichermaßen. Die solide Nachfrage nach Wohnraum wird durch die hohe Lebensqualität und die gute Erreichbarkeit der Stadt gestützt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser in Memmingen bei 3.456 €/m².
- Die Mietpreise sollen 2026 um 3,6 % steigen, was auf starke Nachfrage hinweist.
- Memmingen bietet mit einem Kaufpreisfaktor von 24,2 und einer Mietrendite von 4,1 % attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Ausblick:

Für 2026 wird erwartet, dass der Immobilienmarkt in Memmingen weiterhin von stabiler Nachfrage geprägt ist. Die moderate Preissteigerung bei Kaufpreisen und der deutliche Anstieg der Mietpreise unterstreichen die Attraktivität der Stadt. Neubauprojekte könnten das Angebot erweitern, jedoch bleibt die strukturelle Angebotsknappheit ein Thema. Investoren profitieren von stabilen Mietrenditen, während Eigennutzer von der hohen Lebensqualität und dem urbanen Komfort profitieren.

- Der Trend 2026 deutet auf einen moderaten Anstieg der Kaufpreise in Memmingen hin.
- Die Mietpreise sollen 2026 deutlich steigen, was die hohe Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt.
- Investoren können von stabilen Mietrenditen profitieren, während Eigennutzer von der Lebensqualität profitieren.

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.

Memmingen verbinde ich mit guter Erreichbarkeit, historischer Bausubstanz und hoher Wohnqualität im Grünen. Die Stadt punktet mit einem attraktiven Mix aus urbanem Komfort und Allgäuer Lebensgefühl. Der Immobilienmarkt zeigt sich stabil – getragen von solider Nachfrage im Erstwohnsitzbereich und einem ausgeprägten regionalen Bezug.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



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.

