

MARKTBERICHT

Augsburg

20
25



Kontakt

0821 90588553



Website

www.auwald-immobilien.de



E-mail

info@auwald-immobilien.de

Immobilienpreise

Augsburg 2025

Marktbericht zum Immobilienmarkt in Augsburg und Umgebung

Der Immobilienmarkt in Augsburg zählt weiterhin zu den stabilen Wohnimmobilienmärkten in Bayern. Die Nähe zur Metropolregion München, eine gute wirtschaftliche Entwicklung sowie eine hohe Lebensqualität machen die Region seit Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort. Entsprechend bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Augsburg und der umliegenden Region konstant hoch.
auch angepasst.

Nach den starken Preissteigerungen bis zum Jahr 2021 hat sich der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren deutlich verändert. Vor allem gestiegene Finanzierungskosten haben dazu geführt, dass Kaufentscheidungen stärker von der Finanzierbarkeit beeinflusst werden. Infolgedessen hat sich der Markt teilweise stabilisiert und in einzelnen Segmenten auch angepasst.



IMMOBILIENPREISE AUGSBURG 2025

Entwicklung & Prognose / Häuser

Preise Augsburg

Für Einfamilienhäuser und vergleichbare Wohnimmobilien liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis derzeit häufig zwischen 3.400 € und 4.900 € pro Quadratmeter.



Stadtteile / Hauspreise

Bestand - Neubau

Innenstadt	4.800 € – 7.500 €
Göggingen	4.500 € – 6.500 €
Pfersee	4.400 € – 6.000 €
Haunstetten	3.400 € – 5.600 €
Lechhausen	3.100 € – 4.900 €
Oberhausen	3.100 – 4.800€
Hochzoll	3.300 € – 5.100 €
Bärenkeller	3.400 € – 5.200 €
Kriegshaber	3.400 € – 5.400 €
Firnhaberau / Hammerschmiede	3.400 € – 5.400 €

Einflussfaktoren

- die Lage innerhalb der Stadt
- Baujahr und energetischer Zustand
- Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Grundstücksgröße sowie Objektgröße

Insbesondere modernisierte Immobilien oder Neubauten erzielen in vielen Fällen höhere Preise als der Durchschnitt.

Innerhalb der Stadt Augsburg zeigen sich die Immobilienpreise derzeit weitgehend stabil. In besonders gefragten Stadtteilen bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien hoch.

Im Landkreis Augsburg ist der Markt teilweise differenzierter zu betrachten.

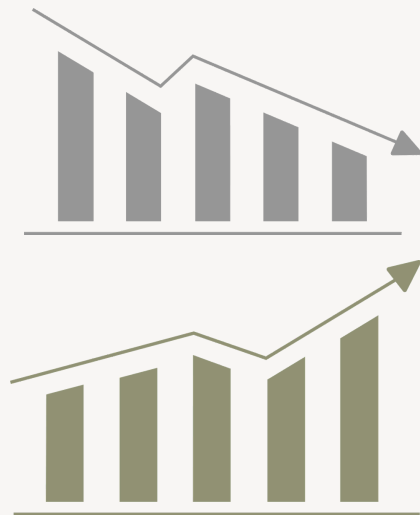
Bei einigen Immobilien – insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien oder energetisch sanierungsbedürftigen Häusern – kommt es vereinzelt zu Preisreduzierungen während der Vermarktung. Diese Entwicklung ist häufig auf die gestiegenen Finanzierungskosten sowie auf die höheren Anforderungen an energetische Sanierungen zurückzuführen.

IMMOBILIENPREISE AUGSBURG 2025

Entwicklung & Prognose / Wohnungen

Preise Augsburg

Eigentumswohnungen bewegen sich aktuell zwischen 3.100 € und 7000 € pro Quadratmeter, abhängig von Baujahr, Lage und energetischem Zustand. Neubauten oder kernsanierte Altbauwohnungen in zentralen Lagen erreichen teilweise über 5.500 € pro m², während ältere Bestände in einfachen Lagen eher zwischen 3.200 € und 3.900 € pro m² liegen.



Stadtteile / Wohnungspreise

Bestand - Neubau

Innenstadt	4.500 € – 7.000 €
Göggingen	3.800 € – 6.000 €
Pfersee	3.800 € – 5.900 €
Haunstetten	3.400 € – 5.400 €
Lechhausen	3.200 € – 5.200 €
Oberhausen	3.000€ – 5.100€
Hochzoll	3.500 € – 5.600 €
Bärenkeller	3.400 € – 5.600 €
Kriegshaber	3.300 € – 5.500 €
Firnhaberau / Hammerschmiede	3.200 € – 5.600 €

Einflussfaktoren

- die Lage innerhalb der Stadt
- Baujahr und energetischer Zustand
- Ausstattung und Modernisierungsgrad
- Rücklagen u. Hausgeld
- Miete / bei Vermietung

Insbesondere modernisierte Immobilien oder Neubauten erzielen in vielen Fällen höhere Preise als der Durchschnitt.

Mit dem deutlichen Anstieg der Bauzinsen seit dem Jahr 2022 hat sich die Situation am Immobilienmarkt verändert. Die Finanzierung von Immobilien ist für Käufer spürbar teurer geworden.

Während Immobilienkredite vor einigen Jahren teilweise noch zu Zinssätzen von unter zwei Prozent erhältlich waren, bewegen sich langfristige Bauzinsen aktuell häufig im Bereich von etwa 3,5 bis 4 Prozent.

Dadurch sind die monatlichen Belastungen für Käufer deutlich gestiegen.

Diese Entwicklung hat dazu geführt, dass Kaufinteressenten heute stärker auf den Gesamtpreis einer Immobilie achten und ihre Entscheidung häufig an der monatlichen Finanzierungsrate ausrichten.

IMMOBILIENPREISE AUGSBURG 2025

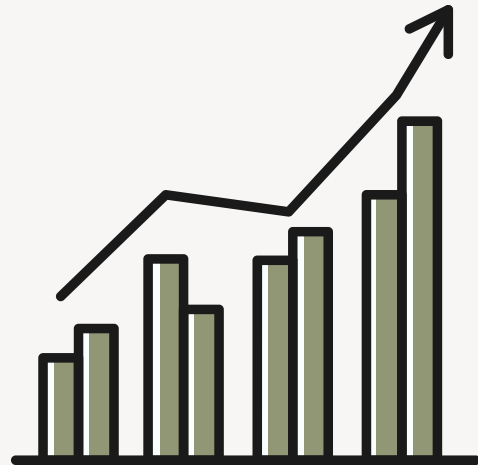
Entwicklung Mietpreise / Häuser & Wohnungen

Preise Augsburg

Die Mietpreise in Augsburg sind in den vergangenen Jahren gestiegen.

Nach unserer Marktbeobachtung bewegen sich die durchschnittlichen Mietpreise für Wohnungen aktuell häufig im Bereich von etwa 14 € bis 16 € pro Quadratmeter, abhängig von Lage, Ausstattung und Baujahr der Immobilie.

Moderne Neubauwohnungen oder besonders gut gelegene Wohnungen können teilweise auch höhere Mietpreise erzielen.



Stadtteile / Wohnungspreise

Bestand - Neubau

Durchschnitt Stadt: ca. 14–15 €/m²

einfache Lagen: ca. 11,9 – 12,5 €/m²

mittlere Lagen: ca. 13 – 15 €/m²

gute Lagen: ca. 16 – 18 €/m²

Stadtteile / Hauspreise

Bestand - Neubau

Durchschnitt Stadt: ca. 13–14,5 €/m²

einfache Lagen: ca. 11,5–12,5 €/m²

mittlere Lagen: ca. 13–14 €/m²

gute Lagen: ca. 14–16 €/m²

Der durchschnittliche Mietpreis für Häuser liegt damit etwas unter dem Mietpreis von Wohnungen, die aktuell im Schnitt etwa 14,7–15,7 €/m² erreichen.

Das liegt vor allem daran, dass Häuser meist größere Wohnflächen haben und deshalb der Quadratmeterpreis etwas niedriger ausfällt.

Markteinschätzung im Überblick

- Preisentwicklung: leicht rückläufig in bestimmten Lagen (-2 % bis -5 % im Vergleich zu 2023)
- Nachfrage: weiterhin solide, aber deutlich selektiver
- Finanzierung: entscheidender Faktor bei Kaufentscheidungen
- Angebotsvolumen: leicht steigend, vor allem im Bestand
- Prognose: stabile Entwicklung -> Marktlage beeinflusst durch wirtschaftliche Lage

Tipp für Eigentümer

Wer seine Immobilie verkaufen möchte, sollte den individuellen Zustand, die Ausstattung und die energetische Qualität prüfen lassen. Diese Faktoren wirken sich aktuell stärker auf den erzielbaren Preis aus als früher.



Hinweis zum Marktbericht

Die in diesem Marktbericht dargestellten Informationen beruhen auf allgemeinen Marktbeobachtungen, öffentlich zugänglichen Marktdaten sowie eigenen Einschätzungen zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Augsburg und der umliegenden Region. Trotz sorgfältiger Recherche kann keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit oder Aktualität der Angaben übernommen werden. Die tatsächlichen Preise von Immobilien können je nach Lage, Zustand, Ausstattung und Marktsituation erheblich variieren. Dieser Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information und stellt keine verbindliche Markt- oder Wertermittlung dar.