



# Mietspiegel 2025

## Wohnen in Augsburg

# Inhalt

<b>1. Vorwort</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeine Hinweise</b>	<b>4</b>
2.1. Mietspiegelerstellung	4
2.2. Funktion und Anwendung des Mietspiegels	4
2.3. Geltungsbereich	5
2.4. Nettomiete und Nebenkosten	5
2.5. Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten	5
<b>3. Anwendung des Mietspiegels</b>	<b>6</b>
3.1. Schritt 1: Basismiete – Wohnfläche und Baujahr	6
3.2. Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen	8
3.3. Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	12
3.4. Mietpreisspannen	13
<b>4. Anwendungsbeispiel</b>	<b>16</b>
<b>5. Information und Beratung</b>	<b>17</b>
<b>6. Impressum</b>	<b>18</b>
<b>7. Gültigkeit</b>	<b>18</b>



## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,  
der Wohnungsmarkt in Augsburg bleibt weiterhin angespannt. Die hohe Attraktivität der Stadt als Lebens- und Arbeitsort führt zu einer konstanten Nachfrage nach Wohnraum und macht einen fairen Ausgleich der Interessen von Mieterinnen und Mietern sowie Vermietenden umso wichtiger. Der qualifizierte Mietspiegel 2025 leistet hierzu einen zentralen Beitrag.

Mit der voraussichtlich ab dem 01.01.2026 nahtlos in Kraft tretenden Mieterschutzverordnung, die bis Ende 2029 gelten soll, wird Augsburg erneut als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Diese Verordnung stärkt die Wirkung des Mietspiegels und schafft zusätzliche Sicherheit für alle Beteiligten.

Der vorliegende Mietspiegel ist bereits die fünfte Ausgabe seit 2017 – davon die dritte vollständige Neuerstellung. Er erfüllt die gesetzlichen Anforderungen für Städte mit über 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern und bildet die Grundlage für mietrechtliche Regelungen wie die Mietpreisbremse bei Neuvermietungen sowie die reduzierte Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen. Die gesetzlichen Regelungen sehen vor, dass die Miete innerhalb von drei Jahren nur um maximal 15 Prozent bzw. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden darf. Bei Neuvermietungen darf die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Er dient als verlässlicher Anhaltspunkt für eine angemessene Miethöhe – sowohl für

Mietende und Mietinteressierte als auch für Vermietende. Bei Rechtsstreitigkeiten bietet er eine objektive Grundlage für außergerichtliche Einigungen und trägt damit wesentlich zum Rechtsfrieden bei, wie auch Interessensvertretungen von Mietenden und Vermietenden bestätigen.

Eine wichtige Neuerung im Mietspiegel 2025 ist die Umstellung von Wohnbereichskarten auf ein umfassendes Adressverzeichnis, das jeder Adresse eine Wohnlage zuordnet. Das Verzeichnis steht als PDF unter [augsburg.de/mietspiegel](#) zum Download bereit. Der Online-Mietspiegel-Rechner übernimmt die Zuordnung automatisch. Auch inhaltlich wurde der Mietspiegel weiterentwickelt, um die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu vereinfachen.

Unser besonderer Dank gilt allen Haushalten, die im Sommer 2025 an der Mieterinnen- und Mieterbefragung teilgenommen haben und damit die Neuerstellung des Mietspiegels ermöglicht haben. Ebenso danken wir dem EMA-Institut für die wissenschaftliche Begleitung, dem Amt für Wohnbauförderung und Wohnen der Stadt Augsburg sowie den verschiedenen Interessensvertretungen für die hervorragende und partnerschaftliche Zusammenarbeit im Arbeitskreis Mietspiegel.

Mit freundlichen Grüßen

*Eva Weber*

Eva Weber  
Oberbürgermeisterin

*Martin Schenkelberg*

Martin Schenkelberg  
Sozialreferent

## 2. Allgemeine Hinweise

### 2.1 Mietspiegelerstellung

Dieser Mietspiegel wurde im Auftrag der Stadt Augsburg auf Grundlage einer repräsentativen Mieterumfrage aufgestellt. Er basiert auf insgesamt 6329 Antworten der eigens zum Zweck der Mietspiegelerstellung durchgeföhrten Primärdatenerhebung. Insgesamt konnten hiervon 2 645 Antworten für die Mietspiegelerstellung verwendet werden. Die Daten wurden im Zeitraum von Juli bis August 2025 bei zufällig ausgewählten mietspiegelrelevanten Haushalten im Stadtgebiet schriftlich erhoben.

Die durchschnittliche<sup>1</sup> Nettomiete pro m<sup>2</sup> über alle in Augsburg gesammelten Nettomieten pro m<sup>2</sup>, unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen, beträgt zum Zeitpunkt der Datenerhebung 9,80 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Differenzierung der Nettomiete pro m<sup>2</sup> nach dem Mietpreis beeinflussenden Wohnwertmerkmalen kann mit Hilfe der Tabellen 1 und 2 durchgeföhrert werden.

Die Befragung und die Auswertung der erhobenen Daten wurden durch das EMA-Institut für empirische Marktanalysen, Regensburg, durchgeföhr. Der Mietspiegel wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen ebenfalls vom EMA-Institut aufgestellt.

An der Erstellung des Mietspiegels hat ein begleitender Arbeitskreis aus Wohnungsmarktexperten der Kommune mitgewirkt.

Der Mietspiegel wurde durch Beschluss des Stadtrats am 27. November 2025 als qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) anerkannt. Er tritt am 1. Dezember 2025 in Kraft und gilt bis zum 30. November 2027.

### 2.2 Funktion und Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel ist gemäß §§ 558c und 558d BGB eine Übersicht über die in Augsburg gezahlten Mieten für frei finanzierten Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, einschließlich energetischer Ausstattung und Beschaffenheit (= ortsübliche Vergleichsmiete). Die ortsübliche Vergleichsmiete setzt sich aus Mieten zusammen, die in den letzten sechs Jahren neu vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Der Mietspiegel trägt dazu bei, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand transparent zu machen. Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien aus Unkenntnis über das Mietniveau sollen vermieden bzw. versachlicht, Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall geringgehalten werden. Den Gerichten wird in Streitfällen die Entscheidung erleichtert.

Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungsalternativen bei der **Anpassung der Miethöhe** zwischen den Mietvertragspartnern. Bei Neuvermietungen kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Die Vereinbarungsfreiheit endet, wenn eine überhöhte Miete verlangt wird (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz).

### 2.3 Geltungsbereich

Dieser Mietspiegel gilt nur für Mietwohnungen und vermietete Häuser auf dem nicht preisgebundenen Wohnungsmarkt im Wohnflächenbereich zwischen 20 und 150 Quadratmetern.

Aufgrund rechtlicher Bestimmungen fallen nicht in den Anwendungsbereich des Mietspiegels:

- Wohnungen, bei denen es sich um selbstgenutztes Eigentum handelt
- Wohnungen, die Teil eines Wohnheims, einer sozialen Einrichtung oder einer Sammelunterkunft sind (z.B. Studenten-, Alten-, Behinderten-, Pflegewohnheim, Teil einer sozial betreuten Wohnanlage)
- Wohnungen, die ausschließlich gewerblich genutzt oder nur vorübergehend – maximal drei Monate pro Mieter – vermietet werden (z.B. Ferienwohnung, Untermiete)

Nicht unmittelbar anwendbar ist der Mietspiegel auf nachfolgend aufgelistete besondere Wohnraumverhältnisse, die bei der Datenerhebung nicht oder zu selten erfasst wurden:

- Wohnraum, der mietfrei oder verbilligt überlassen wird (z.B. Dienst- oder Werkswohnung, Mitarbeiterwohnung, Wohnung gehört Verwandten)
- Wohnungen, die überwiegend möbliert vermietet werden (Einbauküche/-schränke und einzelne Möbelstücke zählen nicht als Möblierung)
- Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist

### 2.4 Nettomiete und Nebenkosten

Bei den Mietpreisangaben im Mietspiegel handelt es sich um monatliche Nettomieten in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m<sup>2</sup>).

Unter der Nettomiete versteht man das Entgelt für die Überlassung der Wohnung ohne sämtliche Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung.

Nicht enthalten sind zum Beispiel folgende Betriebskosten: laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer), Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung, der zentralen Heizung und Warmwasserversorgung, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Müllabfuhr, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Hausbeleuchtung, der Schornsteinreinigung, der hausbezogenen Versicherungen und die laufenden Kosten für Kabelfernsehen bzw. Gemeinschaftsantenne.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten dürfen nach § 1 Betriebskostenverordnung nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Die Miete für eine Garage, Stellplatz, Küche, Zuschläge für Möblierung und Unter Vermietung sowie Anteile für Schönheitsreparaturen sind in der Nettomiete ebenfalls nicht enthalten.

### 2.5 Bereinigung von (Teil-)Inklusivmieten

Sind in der Mietzahlung Betriebskosten, Küchen-, Stellplatz-/Garagenmieten, Zuschläge für Möblierung oder Unter Vermietung, Anteile für Schönheitsreparaturen enthalten, muss durch entsprechende Abzüge zunächst die Höhe der Nettomiete ermittelt werden.

<sup>1</sup> wobei mit durchschnittlicher Nettomiete pro m<sup>2</sup> das arithmetische Mittel über alle Nettomieten pro m<sup>2</sup> gemeint ist, welche für die Mietpreisschätzungen herangezogen wurden.

### 3. Anwendung des Mietspiegels

Die **Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete** für eine konkrete Wohnung erfolgt im Mietspiegel in drei Schritten:

1. Es wird das durchschnittliche Nettomietenniveau (= **Basis-Nettomiete**) für eine Wohnung je nach Wohnungsgröße und Baujahr bestimmt (Tabelle 1).
2. **Besonderheiten** bei der Ausstattung, der Beschaffenheit, der Art der Wohnung und der Wohnlage werden über prozentuale Zu- bzw. Abschläge auf das durchschnittliche Mietniveau aus Tabelle 1 als Punktwerte berücksichtigt (Tabelle 2).
3. Die Ergebnisse aus Tabelle 1 und 2 werden zusammengefasst, um daraus abschließend die **ortsübliche Vergleichsmiete** für jede individuelle Wohnung zu ermitteln (Tabelle 3)

#### 3.1 Schritt 1: Basismiete – Wohnfläche und Baujahr

Tabelle 1 bildet die Basis des Mietspiegels. Sie gibt das durchschnittliche Nettomietenniveau für Wohnungen mittleren Standards und mittlerer Wohnlage (= Basis-Nettomiete) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße und dem Baujahr in Euro/m<sup>2</sup> pro Monat wieder. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind die gesetzlichen Bestimmungen der Wohnflächenverordnung zu beachten.

##### Anwendungsanleitung für Tabelle 1:

1. Ordnen Sie Ihre Wohnung zunächst nach der **Wohnfläche und Baujahr** in die zutreffende Zeile ein.
2. Zur späteren Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete **übertragen Sie den abgelesenen Wert** in Zeile A der Tabelle 3.

**Tabelle 1:** Basis-Nettomiete einer durchschnittlichen Wohnung in Abhängigkeit von der Wohnfläche und dem Baujahr

Wohnfläche	Baujahr												
	bis 1918	1919–1948	1949–1960	1961–1969	1970–1979	1980–1989	1990–1995	1996–2001	2002–2007	2008–2013	2014–2019	2020–2025	
	Euro pro m <sup>2</sup>										Euro pro m <sup>2</sup>		
20-<25	12,92	11,91	12,25	13,16	14,41	15,69	17,44	20,06	22,70	24,67	26,07	27,35	
25-<30	11,26	10,44	10,71	11,45	12,47	13,51	14,94	17,08	19,23	20,83	21,98	23,02	
30-<35	10,21	9,52	9,75	10,38	11,24	12,12	13,32	15,12	16,94	18,29	19,25	20,14	
35-<40	9,53	8,93	9,13	9,67	10,41	11,17	12,22	13,77	15,35	16,51	17,35	18,11	
40-<45	9,07	8,54	8,72	9,19	9,85	10,52	11,44	12,81	14,20	15,23	15,96	16,63	
45-<50	8,76	8,29	8,45	8,88	9,46	10,06	10,88	12,11	13,35	14,27	14,92	15,52	
50-<60	8,50	8,09	8,23	8,59	9,10	9,62	10,32	11,38	12,45	13,24	13,81	14,33	
60-<70	8,36	8,02	8,13	8,44	8,87	9,30	9,90	10,80	11,70	12,37	12,85	13,28	
70-<80	8,37	8,07	8,17	8,44	8,81	9,18	9,70	10,48	11,26	11,84	12,25	12,63	
80-<90	8,45	8,19	8,28	8,52	8,84	9,17	9,63	10,31	11,00	11,51	11,88	12,21	
90-<100	8,58	8,35	8,43	8,64	8,93	9,23	9,64	10,25	10,86	11,32	11,65	11,94	
100-<110	8,73	8,52	8,59	8,78	9,05	9,32	9,69	10,24	10,79	11,21	11,50	11,77	
110-<120	8,89	8,70	8,76	8,94	9,18	9,42	9,76	10,26	10,77	11,15	11,42	11,66	
120-<130	9,04	8,86	8,92	9,08	9,31	9,53	9,84	10,30	10,77	11,12	11,37	11,59	
130-<140	9,18	9,02	9,07	9,22	9,43	9,64	9,92	10,35	10,78	11,10	11,33	11,54	
140-<=150	9,31	9,16	9,21	9,35	9,54	9,73	10,00	10,40	10,80	11,10	11,31	11,50	

### 3.2 Schritt 2: Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Neben Wohnfläche und Baujahr beeinflussen auch Besonderheiten bei der Art des Gebäudes bzw. der Wohnung, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage den Mietpreis einer Wohnung. Tabelle 2 weist Punktwerte (entsprechend Zu-/Abschlag in %) für das Vorhandensein besonderer, nicht standardmäßer Wohnwertmerkmale aus. Tabelle 2 enthält nur Wohnwertmerkmale, die sich im Rahmen der Auswertungen als mietpreisbeeinflussend herausgestellt haben. Maßgeblich sind nur Merkmale, die vom Vermieter gestellt werden. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen - ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden - so gelten diese Ausstattungsmerkmale als nicht vorhanden. Bei den ausgewiesenen Zu- und Abschlägen handelt es sich jeweils um durchschnittliche Punktwerte hinsichtlich Qualität und Zustand.

#### Allgemeine Hinweise zur Verwendung von Tabelle 2

Hinweise zur Voll- und Teilsanierung bzw. -modernisierung

- Gilt nur für Baujahre vor 2000:** Seit 2011 durch bauliche Maßnahmen von Seiten des Vermieters durchgeführt, die zu einer wesentlichen Gebrauchsverhöhung oder Steigerung der Energieeffizienz im Vergleich zum ursprünglichen Zustand der Wohnung führten
- Definition „**Vollsanierung**“: Vergleichbar mit einem neuwertigen Zustand der Wohnung bzw. des Gebäudes zum Modernisierungszeitpunkt.
- Die hier verwendete Definition der **Vollsanierung** ist nicht gleich der Definition einer **Kernsanierung**. Kernsanierungen wurden aufgrund baurechtlicher Vorgaben in diesem Mietspiegel nicht berücksichtigt.
- Eine umfassende Modernisierung, die die Anwendbarkeit der Mietpreisbremse ausschließt, erfordert einen Bauaufwand von einem Drittel der Neubaukosten. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen bleiben unberücksichtigt. Zudem muss die Wohnung in wesentlichen Bereichen qualitativ einem Neubau entsprechen, der BGH mit Urteil vom 11.11.2020 - VIII ZR 369/18.
- Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten.

#### Anwendungsanleitung für Tabelle 2:

- Überprüfen Sie, ob die angeführten mietpreisbeeinflussenden Wohnwertmerkmale auf die Wohnung zutreffen. Falls ja, tragen Sie die entsprechenden Punktwerte in die grauen Felder der Spalte „Übertrag“ am rechten Rand von Tabelle 2 ein.
- Bilden Sie am Ende der Tabelle 2 jeweils die Punktsumme der Zu- bzw. Abschläge in der Spalte „Übertrag“.
- Übertragen Sie diese Ergebnisse in Zeile B von Tabelle 3.

Tabelle 2: Zu-/Abschläge auf Tabelle 1 in %

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Vollmodernisierung bzw. -sanierung, durchgeführt seit 2011, gilt nur für Baujahre vor 2000</b> (mit einem Neubau vergleichbaren Zustand der Wohnung zum Modernisierungszeitpunkt)				
Vollmodernisierung- bzw. Vollsaniert	+21			
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2011, gilt nur für Baujahre vor 2000</b> (neuwertiger Zustand zum Modernisierungszeitpunkt)				
Sanitärbereich (mind. Fliesen, Wanne /Duschwanne, Waschbecken, Toilette) erneuert	+2			
Fenster überwiegend erneuert	+2			
Erneuerung des Wärmeerzeugers (z.B. Heizkessel, Gastherme)	+2			
Innen- und Wohnungstüren erneuert	+2			
Treppenhaus modernisiert (samt Eingangstür)	+2			
Elektroinstallation zeitgemäß umfassend erneuert (inkl. Leitungsquerschnitt, FI-Schalter)	+2			
(Tritt-)Schallschutz eingebaut	+2			
Komplette Dämmung der Außenwand	+2			
Komplette Dämmung von Dach /oberster Geschossdecke	+2			
Komplette Dämmung aller Kellerdecken	+2			
<b>Wohnungstyp</b>				
Mansardenwohnung	+5			
Maisonettewohnung	+5			
Galeriewohnung	+4			
Penthouse	+4			
Reine Erdgeschoßwohnung (kein Bungalow bzw. keine der o. g. Wohnungstypen)	+2			
<b>Wohnungsausstattung</b>				
Einzelöfen, welche überwiegend mit Öl oder Gas betrieben werden		-3		
Die Heizung wird mittels Fern-/Nahwärme betrieben <b>ODER</b> die Wohnung unterliegt einem Wärme-Contracting-Vertrag (d. h. die Heizungsanlage gehört einem externen Betreiber, der sämtliche Wärmekosten (Installation und Heizstoff) direkt mit dem Mieter abrechnet)		-3		
Warmwasserversorgung erfolgt durch Kleinboiler oder Untertischgeräte, welche vor dem Jahr 2011 verbaut wurden		-3		
Mindestens ein Durchgangszimmer (Räume, welche nur über ein Schlaf- oder Kinderzimmer erreichbar sind)		-3		
Keine Gegensprechanlage vorhanden		-3		
Seit 2011 nicht modernisierter PVC- oder Teppichboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches (nicht gemeint ist Vinyl-Design-Boden)		-3		
Überwiegend Vinyl-Design-, Laminat-, Linoleumboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches verbaut (Standardfußböden)	0			

**Hinweis:** Fortsetzung der Tabelle auf der nächsten Seite

Fortsetzung Tabelle 2

Merkmal	in %		Übertrag	
	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
<b>Wohnungsausstattung</b>				
Überwiegend Parkettboden oder Dielenholzboden oder Naturstein-, Fliesen-, Kachelboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches verbaut	+4			
Fußbodenheizung im Wohnraum bzw. in den Haupträumen (nicht im Badezimmer)	+2			
Die Nutzung eines ausschließlich eigenen Gartens ist im Mietvertrag eingeschlossen (gilt für alle Haustypen)	+2			
(Dach-)Terrasse ab 10 m <sup>2</sup> (es handelt sich um tatsächliche Fläche)	+2			
Balkon/Loggia ab 6 m <sup>2</sup> (es handelt sich um tatsächliche Fläche)	+2			
Überdachter Stellplatz (Carport)	+2			
Stellplatz in Tiefgarage (wird im Rahmen des Mietvertrages zur Verfügung gestellt)	+2			
Aufzug in Gebäuden mit weniger als 4 Volletagen (inkl. EG)	+2			
Gehobene Sanitärausstattung, d. h. mindestens 6 Punkte der genannten Merkmale in der <b>Merkmalstabelle 1</b> (Sanitärausstattung) (zu finden nach Tabelle 2)	+4			
Vom Vermieter <b>ohne gesonderten Mietzuschlag</b> zur Verfügung gestellte Einbauküche; das Alter der Küche beträgt maximal 10 Jahre; die Küchenausstattung umfasst mindestens Herd/Backofen, Küchenschrank, Dunstabzug, Kühlschrank, Spülmaschine	+6			
Vom Vermieter <b>ohne gesonderten Mietzuschlag</b> zur Verfügung gestellte Einbauküche; das Alter der Küche beträgt mehr als 10 Jahre und weniger als 20 Jahre; Herd/Backofen, Küchenschrank, Dunstabzug, Kühlschrank, Spülmaschine	+3			
Vom Vermieter ohne gesonderten Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche; das Alter der Küche beträgt mehr als 20 Jahre	0			
Vom Vermieter ohne gesonderten Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Kochinsel oder Pantryküche	0			
<b>Lage</b> Hinweis: Distanzen als <b>Luftlinie</b> in m gemessen (Berechnung der Lage über <a href="http://online-mietspiegel.de/augsburg">online-mietspiegel.de/augsburg</a> )				
Lageklasse 1	+11			
Lageklasse 2	+7			
Lageklasse 3	+4			
Lageklasse 4	0			
Lageklasse 5		-4		
Lageklasse 6		-7		
Lageklasse 7		-11		
<b>Punktsumme der Zuschläge:</b>				
<b>Punktsumme der Abschläge:</b>				

Merkmalstabelle 1: Sanitärausstattung

Nr.	Merkmal	Punktwert
1	Zwei oder mehr Badezimmer vorhanden	+1
2	Zusätzliches Gäste-WC innerhalb der Wohnung vorhanden	+1
3	Badewanne	+1
4	Separate Dusche	+1
5	Bodengleiche Dusche	+1
6	Fußbodenheizung im Badezimmer	+1
7	Waschmaschinenanschluss	+1
8	Handtuchheizkörper	+1
9	Fenster im Bad	+1
10	WC im Badezimmer	+1
11	Kein WC innerhalb der Wohnung	-1
12	Belüftung(sanlage), Ventilator (Fenster zählen nicht – siehe oben)	+1
13	Fußboden nicht durchgehend gefliest	-1
14	Kachelung im ganzen Nassbereich	+1
15	Zweites Waschbecken	+1

### 3.3 Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Anhand des Berechnungsschemas in Tabelle 3 wird aus den Ergebnissen der Tabellen 1 und 2 die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt.

**Tabelle 3:** Berechnungsschema zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
A	aus Tabelle 1 Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>			Ergebnis A
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	- Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B
			-	=
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A	x Ergebnis B	= Ergebnis C
			x : 100	=
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A	± Ergebnis C	= Ergebnis D
			±	=
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D	x Wohnfläche	= Ergebnis E
			x	=

#### Zeile A:

Wählen Sie die Basis-Nettomiete in Tabelle 1 aus und übertragen Sie diese in Tabelle 3.

#### Zeile B:

Ermitteln Sie jeweils getrennt die Punktsumme aller Zu- bzw. Abschläge in Tabelle 2 und übertragen Sie diese in Tabelle 3. Ziehen Sie anschließend von der Punktsumme der Zuschläge die Punktsumme der Abschläge ab. Die Punktedifferenz (Ergebnis B) kann auch einen negativen Wert annehmen, wenn die Abschläge überwiegen.

#### Zeile C:

Rechnen Sie die Punktedifferenz in Euro/m<sup>2</sup> um, indem Sie die Basis-Nettomiete (Ergebnis A) mit der Punktedifferenz (Ergebnis B) multiplizieren und anschließend durch 100 teilen. Ist der resultierende Betrag positiv, ergibt sich ein Zuschlag zur Miete, ist er negativ ein Abschlag.

#### Zeile D:

Berechnen Sie die **durchschnittliche** monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m<sup>2</sup> (Ergebnis D), indem Sie die Summe aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Zuschlagsbetrag (Ergebnis C) bzw. die Differenz aus Basis-Nettomiete (Ergebnis A) und dem Abschlagsbetrag (Ergebnis C) bilden.

### 3.4 Mietpreisspannen

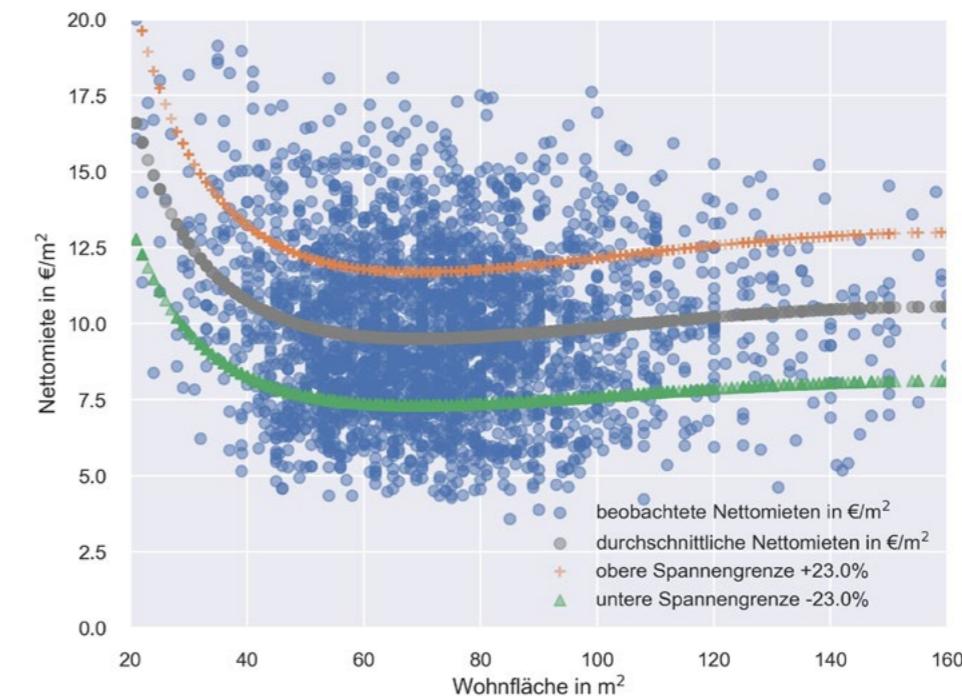
Bei dem in Tabelle 3 (Zeile E) ermittelten konkreten Vergleichswert handelt es sich um die **durchschnittliche** ortsübliche Vergleichsmiete, die für eine Wohnung bestimmter Größe, Art, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Schnitt pro Monat gezahlt wird.

Die Auswertung zeigt, dass die Mietpreise von gleichen Wohnungen erheblich differieren können. Der Mietspiegel kann wesentliche Mietpreisunterschiede grundsätzlich durch die in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Wohnwertmerkmale erklären. Trotzdem verbleibt ein Streubereich der Nettomieten für

gleichartige Wohnungstypen, der statistisch nicht erklärt werden kann. Dies liegt sowohl an der Vertragsfreiheit als auch an qualitativen Unterschieden von im Mietspiegel enthaltenen Wohnwertmerkmalen, sowie an nicht erfassten Wohnwertmerkmalen.

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannbreite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Augsburg im Schnitt auf **± 23 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 3 (Zeile E).

**Abbildung 1:** Grafische Illustration der 2/3-Spanne



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten **durchschnittlichen** ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH - VIII ZR 227/10 - zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden.

**Tabelle 4:** Erfasste Merkmale mit mindestens 30 Beobachtungen aus der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel, welche **keinen** signifikanten Einfluss auf die Nettokaltmiete haben

▪ Gebäude typ: Doppelhaushälfte/Reihenhaus
▪ Wohnungstyp: Dachgeschoss ohne Dachschrägen; Einzimmer-Appartement mit Bad und Küche bzw. Kochnische
▪ Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
▪ Geschosslage: Untergeschoss/Souterrain
▪ Betriebsmittel der Heizung: regenerative Energie (z.B. Erdwärme, Solarthermie, Photovoltaik, Pellets); Elektrospeicher; Wärmepumpe
▪ Mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ist ohne fest installierte Heizungsversorgung
▪ Zusätzliche Feuerungsanlage für feste Brennstoffe (Kachelofen, offener Kamin, Schwedenofen) vorhanden
▪ Blockheizkraftwerk zur Wärmegewinnung
▪ Überwiegend vom Vermieter gestellte, zentrale Warmwasserversorgung; Durchlauferhitzer (mit Gas/Strom)
▪ Überwiegend Vinyl-Design-, Laminat-, Linoleumboden im überwiegenden Teil des Wohn-/Schlafbereiches vom Vermieter verbaut
▪ Fenstereigenschaften: Einscheibenverglasung (einfach verglast); Zweischeibenverglasung; Dreischeibenverglasung; Kastenfenster/Doppelfenster, Fenster mit zusätzlichem Vorfenster
▪ Balkon/Loggia mit einer tatsächlichen Fläche von weniger als 6 m <sup>2</sup>
▪ (Dach-) Terrasse mit einer tatsächlichen Fläche von weniger als 10 m <sup>2</sup>
▪ Vom Vermieter ohne gesonderten Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Einbauküche; das Alter der Küche beträgt mehr als 20 Jahre
▪ Vom Vermieter ohne gesonderten Mietzuschlag zur Verfügung gestellte Kochnische oder Pantryküche
▪ Roll- oder Fensterläden an allen Fenstern (außer WC- bzw. Badfenster); teilweise Roll-/Fensterläden an den Fenstern; keine Roll-/Fensterläden vorhanden
▪ Gemeinschaftliche Nutzung mit anderen Hausparteien
▪ Gemeinschaftliche Einrichtungen: Wäschetrockenraum, Waschküche; Fahrradraum; außergewöhnliche Gemeinschaftsräume (z.B. Werkstatt, Tischtennis-, Hobbyraum)
▪ Offener PKW-Stellplatz; einzelner Garagenplatz
▪ Energieklasse lt. Energieausweis (Energieverbrauch des Gebäudes): A–H
▪ Mieter- und Vermieteranteil (Summe) des CO <sub>2</sub> -Preises in €

**Hinweis:** Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden.

Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.

Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen:

Zudem wurden innerhalb der Primärdatenerhebung Merkmale erfasst, welche die angestrebte Anzahl von mindestens 30 Beobachtungen wesentlich unterschritten. Für diese Merkmale kann aufgrund fehlender Häufigkeiten keine Signifikanz bzw. kein Mietpreiseinfluss überprüft werden.

Diese Merkmale können – unter den oben genannten rechtlichen Voraussetzungen – im Rahmen der Spannenanwendung berücksichtigt werden.

**Tabelle 5:** Merkmale mit weniger als 30 Häufigkeiten innerhalb der Primärdatenerhebung zum Mietspiegel (können somit innerhalb der Spanne behandelt bzw. bewertet werden)

▪ Freistehendes Einfamilienhaus
▪ Betriebsmittel der Heizung überwiegend: Holz/Kohle
▪ Solarthermieanlage zur Wärmegewinnung (Achtung: Nicht verwechseln mit Photovoltaik zur Stromerzeugung)
▪ Korkboden; kein Belag oder Rohboden
▪ Keine vom Vermieter gestellte Heizung
▪ Überhaupt keine Warmwasserversorgung vom Vermieter gestellt
▪ Kein abgeschlossenes Badezimmer vorhanden

Abweichungen nach oben oder unten können auch begründet sein, wenn vom jeweiligen durchschnittlichen Merkmalsstandard (z.B. hinsichtlich Qualität, Menge oder Umfang) der in den Tabellen 1 bis 2 angeführten Merkmale erheblich abweichen wird.

Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

## 4. Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung wird die Vorgehensweise an einer fiktiven Wohnung illustriert:

Schritt	Wohnwertmerkmale	Konkrete Angaben	Tabellenwerte	
Tabelle 1	Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>		8,84 Euro/m <sup>2</sup>
	Baujahr	1978		
			Zuschlag	Abschlag
Tabelle 2	Modernisierungsmaßnahmen	Fenster überwiegend erneuert	2	
	Ausstattung und Beschaffenheit	keine Gegensprechanlage		3
		(Dach-)Terrasse 15 m <sup>2</sup>	2	
		überdachter Stellplatz (Carport)	2	
	Lage	Lageklasse 2	7	
<b>Punktsumme der Zuschläge bzw. der Abschläge:</b>			<b>13</b>	<b>3</b>

Exemplarische Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete:

Zeile	Beschreibung des Vorgangs			Ergebnis
A	aus Tabelle 1	Basis-Nettomiete in Abhängigkeit von der Wohnfläche und Baujahr in Euro/m <sup>2</sup>		Ergebnis A <b>8,84</b>
B	aus Tabelle 2	Punktsumme Zuschläge	- Punktsumme Abschläge	= Ergebnis B <b>13</b> - <b>3</b> = <b>10</b>
C	Umrechnung der Punktedifferenz der Zu-/Abschläge in Euro/m <sup>2</sup>	Ergebnis A <b>8,84</b>	x Ergebnis B <b>x 10</b>	= Ergebnis C <b>: 100</b> = <b>0,88</b>
D	durchschnittliche monatliche ortsübliche Vergleichsmiete pro m <sup>2</sup> (Euro/m <sup>2</sup> )	Ergebnis A <b>8,84</b>	± Ergebnis C <b>± 0,88</b>	= Ergebnis D <b>= 9,72</b>
E	durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete pro Monat (Euro)	Ergebnis D <b>9,72</b>	x Wohnfläche <b>x 84</b>	= Ergebnis E <b>= 816,48</b>

## 5. Information und Beratung

### Information zur Anwendung des Mietspiegels

Stadt Augsburg  
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen  
Stabsstelle Wohnraumentwicklung  
Mittlerer Lech 5  
86150 Augsburg  
0821 324-9080  
[wohnraumentwicklung@augsburg.de](mailto:wohnraumentwicklung@augsburg.de)

Bitte beachten Sie: Die Stadtverwaltung kann nur kurze allgemeine Auskünfte und Hinweise zum Mietspiegel geben. Eine für den Einzelfall erforderliche Rechtsberatung kann nicht übernommen werden.

Den kostenlosen Online-Mietenberechner finden Sie unter  
[online-mietspiegel.de/augsburg](http://online-mietspiegel.de/augsburg)

### Information und Beratung für Mitglieder

Mieterverein Augsburg und Umgebung e. V.  
Hallstraße 11  
86150 Augsburg  
0821 151055  
[info@mieterverein-augsburg.de](mailto:info@mieterverein-augsburg.de)  
[mieterverein-augsburg.de](http://mieterverein-augsburg.de)

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e. V.  
Zeugplatz 7  
86150 Augsburg  
0821 345270  
[info@hugaugsburg.de](mailto:info@hugaugsburg.de)  
[hugaugsburg.de](http://hugaugsburg.de)

## 6. Impressum

**Herausgegeben von**

Stadt Augsburg  
Referat für Soziales, Familie, Pflege,  
Generationen und Inklusion  
Bürgermeister-Fischer-Straße 11  
86156 Augsburg  
[sozialreferat@augsburg.de](mailto:sozialreferat@augsburg.de)

**Konzeption, Datenerhebung, Datenanalyse und Auswertung:**

EMA-Institut für empirische Marktanalysen  
Im Gewerbepark C 25, 93059 Regensburg

**Im Rahmen der Erarbeitung des Mietspiegels waren in einem Arbeitskreis beteiligt**

- Arbeitsgemeinschaft schwäbischer Wohnungsunternehmen
- Aktivkreis Immobilien
- Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V.
- Jobcenter Augsburg-Stadt
- Mieterverein Augsburg und Umgebung e.V.
- Wohnbaugruppe Augsburg GmbH und Wohnbaugruppe Augsburg Leben GmbH
- Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg
- Stadt Augsburg:
  - Amt für Soziale Leistungen, Senioren und Menschen mit Behinderung
  - Amt für Statistik und Stadtforschung
  - Datenschutzbeauftragte
  - Geodatenamt
  - Liegenschaftsamt
  - Referat für Soziales, Familie, Pflege, Generationen und Inklusion
  - Amt für Wohnbauförderung und Wohnen

**Stand: Dezember 2025**

**Titelbild**

Stadtteil Pfersee mit Sheridanpark,  
Ulrich Wagner, 2025

**Copyright bei der Herausgeberin**

© 2025 Stadt Augsburg

Das Urheberrecht liegt bei der Stadt Augsburg.  
Alle Rechte vorbehalten. Es ist insbesondere nicht gestattet, ohne ausdrückliche Genehmigung der Herausgeberin die Daten des Mietspiegels oder Teile daraus zu vervielfältigen und in elektronischen Systemen zu speichern und anzubieten.

## 7. Gültigkeit

Der Mietspiegel in der vorliegenden Fassung gilt ab dem 01.12.2025.

**Erhältlich bei**

Stadt Augsburg  
Bürgerinformation  
Rathausplatz 1  
86150 Augsburg

Stadt Augsburg  
Amt für Wohnbauförderung und Wohnen  
Wohnraumangelegenheiten  
Mittlerer Lech 5  
86150 Augsburg

Der Mietspiegel und das zusätzliche Adressverzeichnis stehen außerdem unter [augsburg.de/mietspiegel](http://augsburg.de/mietspiegel) als interaktiver Online-Mietspiegel sowie zum Download zur Verfügung.



Die Berechnung der Lage ist über den Online-Mietspiegel ([online-mietspiegel.de/augsburg](http://online-mietspiegel.de/augsburg)) möglich.

