AUGSBURG

ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

# STADTPROFIL: SO WIRKT DER MIETENDECKEL

**Augsburg** ist eine Stadt mit deutlich steigenden Mieten. Zwischen 2010 und 2022 sind hier die Bestandsmieten von 6,25 €/m² auf 7,99 €/m², d.h. um 28 Prozent, gestiegen. Der Durchschnitt der inserierten Angebotsmieten hat sich im selben Zeitraum von 6,68 €/m² auf 12,15 €/m² erhöht – ein Anstieg von 82 Prozent. Im Jahr 2022 haben die über 105.000 Haushalte in Mietwohnungen etwa 697,2 Millionen Euro für Mieten bezahlt. Den größten Teil dieser Mieterträge haben private Vermieter*innen und gewinnorientierte Unternehmen eingenommen, die 76,4 Prozent der Wohnungen in Augsburg vermieten. Mit einer stark steigenden Bevölkerungszahl (+ 1,14 % pro Jahr seit 2010), einer Leerstandsquote von 3,9 Prozent und einer Differenz zwischen den Bestands- und den Wiedervermietungsmieten von 52 Prozent gilt Augsburg als eine Stadt mit «Wohnungsnotlage». Mit einem bundesweiten Mietendeckel würden Mieterhöhungen bis zur künftigen Referenzmiete (im Durchschnitt bei 7,99 €/m²) gekappt. Neu abgeschlossene Mietverträge dürften die Referenzmiete nicht überschreiten. Der bundesweite Mietendeckel würde Bestandsmieter*innen in Augsburg vor höheren Mietsteigerungen schützen und die Wiedervermietungsmieten deutlich absenken.

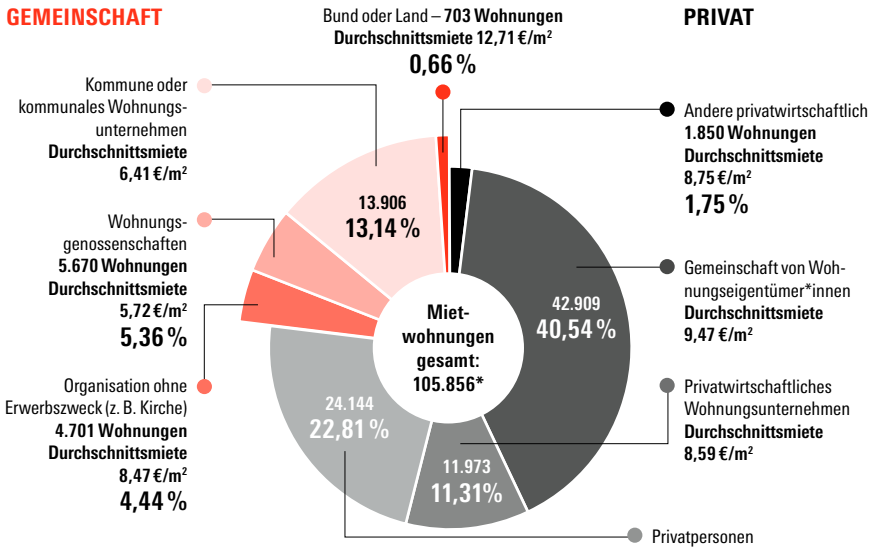
Informationen zu den Auswirkungen eines bundesweiten Mietendeckels finden sich hier:

## Basisdaten

| Bevölkerung | 2010 | 2020 | 2023 | Veränderungen 2010–2023 | Veränderung pro Jahr seit 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| Augsburg | 263.903 | 296.206 | 303.150 | + 14,87 % | + 1,14 % |
| Durchschnitt aller Städte | 664.627 | 703.392 | 717.306 | + 7,90 % | + 0,61 % |

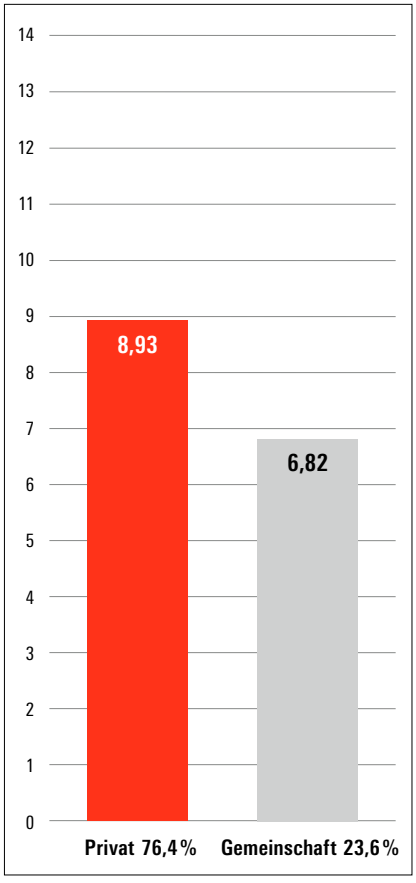
| Wohnungen | Wohnungen gesamt | Mietwohnungen | Anteil Mietwohnungen |
|---|---|---|---|
| Augsburg | 162.407 | 105.870 | 65,19 % |
| Durchschnitt aller Städte | 382.550 | 287.336 | 72,50 % |

## Anzahl der Mietwohnungen, Durchschnittsmiete und Marktanteil der Eigentümergruppen




* Abweichungen zur Tabelle «Basisdaten» ergeben sich aus der im Zensus 2022 nicht erfassten Zuordnung zu den Eigentümer*innengruppen.

## Durchschnittliche Miete nach Eigentümergruppen in €/m²

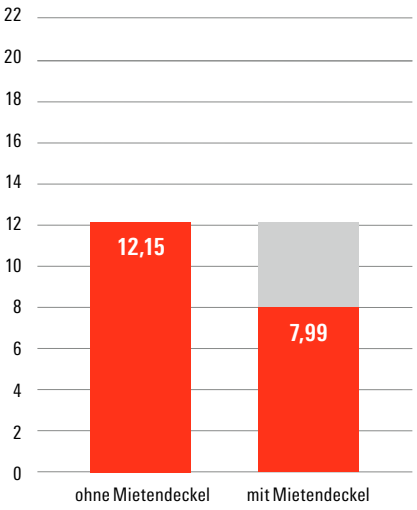


| | 2010 | 2014 | 2018 | 2022 | Veränderung 2010–2022 |
|---|---|---|---|---|---|
| Mietspiegelmittelwert | – | – | 8,56 €/m² | 7,35 €/m² | – |
| Bestandsmieten (Median) | 6,25 €/m² | 6,83 €/m² | 7,22 €/m² | 7,99 €/m² | + 28 % |
| Angebotsmieten (Median) | 6,68 €/m² | 8,29 €/m² | 10,54 €/m² | 12,15 €/m² | + 82 % |
| Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten | 7 % | 21 % | 46 % | 52 % | – |

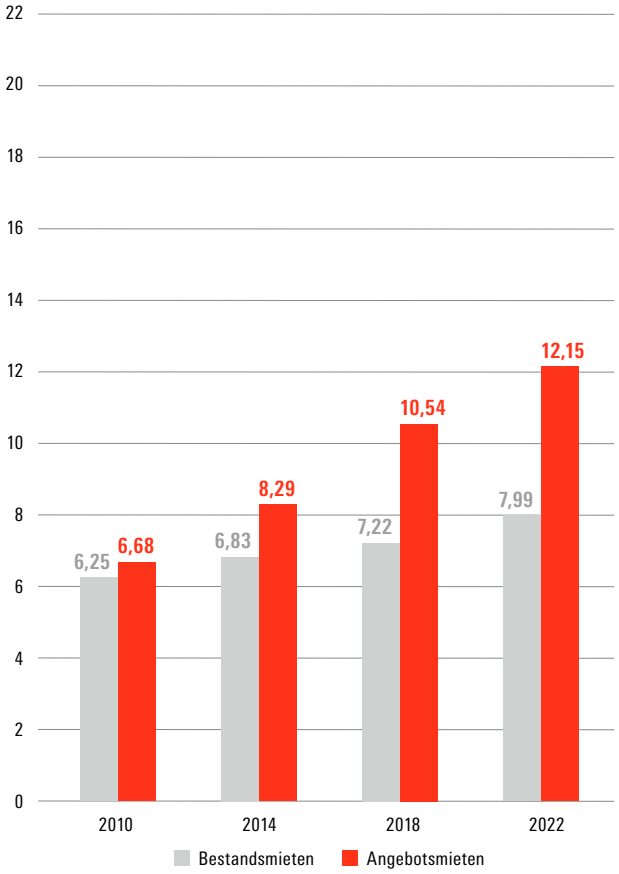
## Einordnung der Stadt Augsburg nach Mietendeckel-Gebietstyp

| | Nicht angespannt | Angespannt | Wohnungsnotlage |
|---|---|---|---|
| Angebots-/Bestands-mietverhältnis | < 30 % | 30 % < 50 % | > 50 % |
| Leerstandsquote | > 3 % | 2 % > 3 % | < 2 % |
| Bevölkerungsentwicklung | stagnierend | steigend | stark steigend |

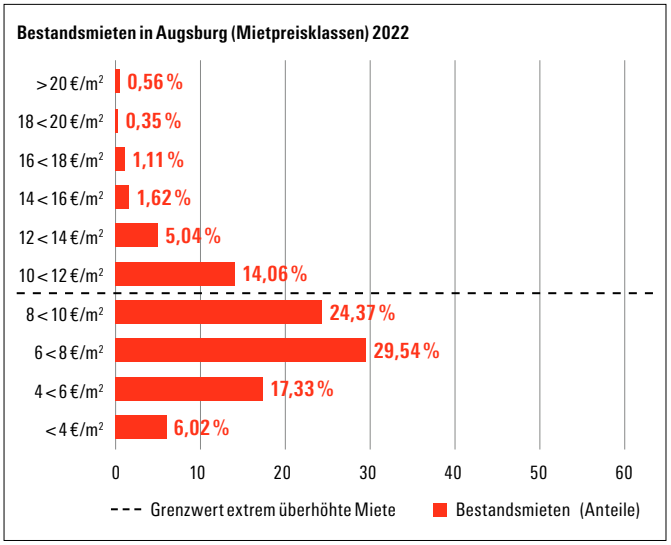
## Angebotsmiete (Stand 2022) ohne und mit Mietendeckel in €/m²

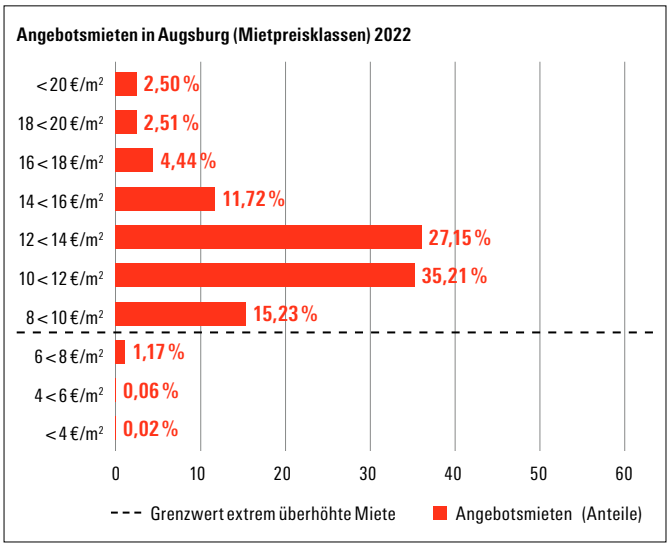



## Mietentwicklung 2010 bis 2022 in €/m²




## Anteil der Wohnungen nach Mietpreisklassen





## IMPRESSUM

Herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.:Armin Kuhn · Str. der Pariser Kommune 8A · 10243 Berlin
www.rosalux.de · Redaktionsschluss: September 2025
Autoren: Andrej Holm, zusammen mit Christoph Trautvetter
Datenaufbereitung: Isabel Peretto, Roberto Cruz Romero
und Itziar Gastaminza Vacas
Redaktion: Stefan Thimmel
Layout: MediaService GmbH Druck und Kommunikation


Quellen: Statistisches Bundesamt 2024: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes (12411-0015); Statistisches Bundesamt 2024: Zensus 2022. Regionaltabelle Gebäude und Wohnungen; F+B 2019: Mietspiegelindex 2010 bis 2018, aktuelle Mietspiegel der Städte; RWI Essen 2024: RWI-GEO-RED v 9 (Inserate Mietwohnungen bei immoScout24)