



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Immobilienmarktreport

2022/2023



Gemeinsam auf der EXPO REAL 2023

Immobilien
Investoren
Insights

Messe München | Halle A1 | Stand 412
04. bis 06. Oktober 2023
exporeal-A3.de



Immobilienmarkt Region Augsburg

Der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg schafft Transparenz und identifiziert Potenziale für Investoren.

Auch in der vorliegenden 7. Ausgabe interpretiert der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – die Marktdaten des Vorjahres bis hinein ins 1. Quartal 2023 und schafft Transparenz hinsichtlich der Entwicklung des regionalen Marktes.

Der diesjährige Immobilienmarktreport erscheint erstmals in der Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG, einem der größten unabhängigen Beratungs-, Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Damit wurde die bisherige Berichtsgrundlage erweitert, auf der Basis von Primärdaten, ergänzt um sekundäre Quellen, die jährliche Marktanalyse durchzuführen. Vielmehr greift der Immobilienmarktreport auf die Marktinformationen der bulwiengesa AG zurück und ergänzt diese durch entsprechende Feedback-Schleifen mit den Experten und den Berichten der Gutachterausschüsse aus der Region Augsburg. Damit ist es nun möglich geworden, den bisherigen Immobilienmarktreport sowohl hinsichtlich der gewünschten stärkeren räumlichen Differenzierung der Aussagen wie auch im Hinblick auf detailliertere Marktanalysen in den Segmenten deutlich auszubauen. Demgemäß hat der Immobilienmarktreport erheblich an Umfang, und damit an Gehalt und analytischen Aussagen, gewonnen. Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH und der Aktivkreis Immobilien als Herausgeber bzw. Impulsgeber für den Marktreport hoffen, damit allen Interessierten einen noch besseren Einblick in den Immobilienmarkt der Region Augsburg bieten zu können.

In den beiden vorangegangenen Marktreporten haben sich insbesondere die COVID-19-Pandemie und die daraus resultierenden Unsicherheiten in den Zahlen widerspiegelt. 2022, beim gleichzeitigen Auslaufen der Auswirkungen der Pandemie, haben die Ukraine-Krise und Faktoren wie die Zinsentwicklung, die Energiepreise, Lieferengpässe, der Fachkräftemangel usw. den Immobilienmarkt weiter erheblich negativ beeinflusst. Viele Investitions- und Bauaktivitäten sind gebremst worden bzw. sogar vorerst zum Stillstand gekommen. Die Marktanalyse der bulwiengesa AG geht an vielen Punkten auf diese Faktoren und deren Auswirkungen für das Marktgeschehen in der Region Augsburg ein, das sich im Übrigen analog zum gesamten deutschen Markt entwickelt hat. Ein Sonderbeitrag betrachtet das Thema Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche im Hinblick auf die Herausforderungen von

EU-Taxonomie, ESG und die notwendige Transformation der Bau- und Immobilienbranche in diesem Kontext.

Der Wirtschaftsraum Augsburg hat bis zur COVID-19-Pandemie eine Dekade mit hervorragender wirtschaftlicher Dynamik erlebt, alle wirtschaftlichen Kennziffern bis hin zur Bevölkerungsentwicklung haben in allen drei zugehörigen Gebietskörperschaften Rekordwerte erreicht. Dies hat, zusammen mit den Effekten der benachbarten Metropole München, auch den Immobilienmarkt der Region Augsburg befeuert. Auch wenn die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der aktuellen multiplen Krisen diese große Dynamik gebremst haben, so rechnen wir bei der Bevölkerung- und der Wirtschaftsentwicklung mit weiterhin positiven Trends. Die Bevölkerungszahlen wie auch die Zahl der Haushalte werden in der Region Augsburg weiterhin überdurchschnittlich steigen, auch das Wirtschaftswachstum wird den positiven Trend wieder aufnehmen. Der Arbeitsmarkt in der Region war, ausgehend von den Rekordzahlen 2019, bereits 2022 in Sachen sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter erneut auf einem Rekordniveau, die Arbeitslosenquote in der Region liegen aktuell bei 3,8 %, in den beiden Landkreisen herrscht annähernd Vollbeschäftigung. Diese erwarteten Entwicklungen werden sich auf dem Immobilienmarkt der Region Augsburg dynamisch abbilden, sowohl im Bereich Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe, dort gerade im oberen Segment der Büroimmobilien, als Fortführung des regional gesetzten Trends zu hochwertigen Gewerbeimmobilien, eine Antwort auf die Mangelsituation im Bereich der Fachkräfte.

Es gibt viele gute Gründe, den Wirtschaftsraum Augsburg als Investor im Immobilienbereich neu ins Auge zu fassen – oder weiter im Auge zu behalten. Dieser Marktreport wird Sie dabei unterstützen.

Andreas Thiel, Geschäftsführer
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH



INHALT

INHALT

A³ IMMOBILIENMARKT

- 06 _ Der Immobilienmarkt Deutschland**
Beginn einer immobilienwirtschaftlichen Zeitenwende
- 08 _ Immobilienmarkt Region Augsburg**
Deutschlandweite Unsicherheiten auch in der Region Augsburg
- 09 _ Sonderbeitrag ESG**
Environment, Social und Governance in der Immobilienbranche
- 15 _ Management Summary**
Soziodemografische Rahmenbedingungen
- 20 _ Region Augsburg im bayerischen Kontext**
Überdurchschnittl. Werte bei Bevölkerungswachstum und Bauaktivitäten
- 26 _ Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region**
Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg A³
- 42 _ Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Wohnimmobilienmarkt im Profil
- 62 _ Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Büroimmobilienmarkt im Profil
- 72 _ Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg**
Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung
- 79 _ Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil
- 86 _ Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg**
Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil
- 92 _ Investmentmarkt Region Augsburg**
Der Investmentmarkt im Profil
- 96 _ Landkreiskommunen im Fokus**
Landkreis Augsburg
- 112 _ Landkreiskommunen im Fokus**
Landkreis Aichach-Friedberg
- 130 _ Ausgewählte Flächenverfügbarkeiten**
im Wirtschaftsraum Augsburg A³

MACHER & SPONSOREN

- 132 _ Von der Branche, für die Branche**
Unsere Sponsoren im Überblick

03 _ Grußwort

146 _ Impressum



A³ IMMOBILIEN-MARKT

Der Immobilienmarkt Deutschland Beginn einer immobilienwirtschaftlichen Zeitenwende

Ukraine-Konflikt, Energiekrise, Zinsanstieg, hohe Baukosten, verschärfte Material- und Lieferengpässe: Der Immobilienmarkt Deutschland ist seit dem Jahr 2022 in erheblichem Umfang von diesen Ereignissen und deren Auswirkungen beeinflusst. Die Angebotsverknappung hat im Zuge der Lieferengpässe und Energiepreisanstiege in vielen Bereichen zu einem deutlichen Anstieg der Inflation geführt. Infolgedessen sahen sich die Notenbanken weltweit dazu gezwungen, die Inflation durch Zinserhöhungen zu bekämpfen. Parallel zum Anstieg der Renditen für Staatsanleihen haben sich auch Hypothekenzinsen deutlich verteuert. Die Erschwinglichkeit von Immobilien hat sich im Zuge der Verteuerung von Hypothekenkrediten seit dem Jahr 2022 dagegen merklich verschlechtert.

Im Deutsche Hypo Immobilienklimaindex¹, der die Stimmung im deutschen Immobilienmarkt nach Nutzungsarten widerspiegelt, wird deutlich, wie sehr die einzelnen Assetklassen Büro, Logistik, Handel, Wohnen und Hotel durch die Folgen der oben erwähnten Ereignisse im Jahr 2022 ins Schwanken gerieten. Anfang des Jahres 2022 wurde vorsichtig optimistisch dem Ende der Corona-Pandemie, die die Märkte zwischen 2020 und Ende 2021 maßgeblich beeinflusst hat, entgegengeblickt. Die einzelnen Immobiliensegmente begannen, sich zu erholen. Der Ausbruch des Russland-Ukraine-Kriegs und die darauffolgenden explodierenden Energiepreise, die auffälligen Zinsbewegungen sowie die steigende Inflation sorgten in den Folgemonaten für erneute Stimmungseinbrüche unter den einzelnen Assetklassen. Neben Büros sind Wohn- sowie Logistikimmobilien diejenigen Immobiliensegmente, in denen sich die geopolitischen und wirtschaftlichen Ereignisse am deutlichsten niederschlugen.

¹ Mit dem Immobilienklima wird die Erwartungshaltung der Branche für die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung der Immobilienkonjunktur gemessen. Der Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen. Werte unter 100 Punkten deuten auf eine negative Grundhaltung; Werte über 100 Zählerpunkten deuten auf eine positive Erwartung. Grundlage ist eine monatliche Befragung bei ausgewiesenen Immobilienexperten.

A3/Fotograf Stefan Mayr

Deutscher Hypo Immobilienklimaindex nach Nutzungsarten, 2016–2023

Angaben in Zählerpunkten 0 bis 200
Quelle: bulwiengesa AG



Immobilienmarkt Region Augsburg

Deutschlandweite Unsicherheiten auch in der Region Augsburg

Unter Beachtung der schwierigen Bedingungen der gesamtwirtschaftlichen Lage konnte sich der Wirtschaftsraum Augsburg im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Vor allem Kaufpreise und Mieten innerhalb der Assetklassen Wohnen, Logistik, Büro und Handel legten nochmals zu.

Nach und nach beginnen die Folgen der negativen Entwicklungen allerdings vermehrt auf den Markt einzuwirken: Der Zinsanstieg führt auch in der Region Augsburg zu deutlich höheren Finanzierungskosten. Entsprechend nehmen Finanzierungsanfragen im Bereich von Wohnimmobilien tendenziell ab. Der Markt für Kapitalanleger befindet sich aktuell in einer Phase des Stillstands. Das neue Zinsregime und die Inflation sind sowohl bei institutionellen als auch bei privaten Kaufinteressenten angekommen. Der Druck, die Wohnimmobilienpreise preislich nach unten zu korrigieren, wächst. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Neubau geht sowohl in der Stadt Augsburg als auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg konstant zurück. Am Grundstücksmarkt ist ebenfalls eine deutlich verringerte Kaufaktivität erkennbar.

Der Gewerbeimmobilienmarkt innerhalb der Region Augsburg kämpft zunehmend mit ähnlichen Problemen: Die Preise für Grundstücke befinden sich trotz Preisannäherung noch auf einem zu hohen Niveau. Exit-Strategien müssen überdacht werden, nachdem die langanhaltende Renditekompression im letzten Jahr ihr vorzeitiges Ende gefunden hat. Die Renditen sind in allen Assetklassen gestiegen. Das sehr verhaltene Transaktionsgeschehen des ersten Quartals ist ein Beleg dafür, dass die Preisbildung noch nicht abgeschlossen ist. Weitere Preiskorrekturen sind im laufenden Jahr damit sehr wahrscheinlich. Die positive Nachricht ist, dass sich auch in der Region Augsburg der bundesweite Trend in Richtung höherwertiger und nachhaltiger Büroflächen abzeichnet. Damit sind weiterhin gute Rahmenbedingungen für Büroprojektentwicklungen gegeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten: Die mehr als zehn Jahre anhaltende Boomphase des Immobilienmarkts in der Region Augsburg ist vorbei. Die Trendwende ist auch in der Region Augsburg angekommen. Unsicherheit und Zurückhaltung prägen aktuell den Immobilienmarkt – nicht nur in der Region Augsburg, sondern deutschlandweit.

Sonderbeitrag ESG

Environment, Social und Governance in der Immobilienbranche

AUSGANGSSITUATION

Das Thema Nachhaltigkeit ist in den vergangenen Jahrzehnten immer mehr in den Fokus der Gesellschaft, Politik und Wirtschaft gerückt. Der Anstieg der Treibhausgasemissionen im Zuge der Industrialisierung, Globalisierung und intensivierten Land- und Viehwirtschaft sowie das stetige Wachstum der Weltbevölkerung haben eine globale Erderwärmung samt Klimawandel mit einer derartigen Geschwindigkeit zur Folge, wie die Erde ihn zuvor noch nie erlebt hat.

Bei der UN-Klimakonferenz in Paris im Jahr 2015 einigten sich 197 Staaten auf ein neues Klimaschutzabkommen mit dem globalen Ziel, die Erderwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter bis 2050 auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen, mit Anstrengungen zugunsten einer Beschränkung auf 1,5 Grad Celsius. Zudem sollen die Anpassungsfähigkeit betroffener Länder an ein verändertes Klima verbessert und die Finanzmittelströme mit den Klimazielen in Einklang gebracht werden.² Darüber hinaus setzt sich die Europäische Union im Rahmen des „European Green Deal“ das Ziel, bis 2050 der erste klimaneutrale Kontinent zu werden. Um jedoch die langfristige Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Wirtschaft sicherzustellen, sind Nach-

haltigkeit und der Übergang zu einer emissionsarmen, ressourcenschonenden Kreislaufwirtschaft notwendig. Um dieses Ziel zu erreichen, sind zusätzliche Investitionen von rund 350 Milliarden Euro pro Jahr allein in Energiesysteme erforderlich. Zum Erreichen des Ziels, die Nettoemissionen in der EU auf Null zu reduzieren, gehen Experten davon aus, dass sich die Investitionssumme im Zeitraum von 2021 bis 2050 auf rund eine Billion Euro pro Jahr belaufen wird.³

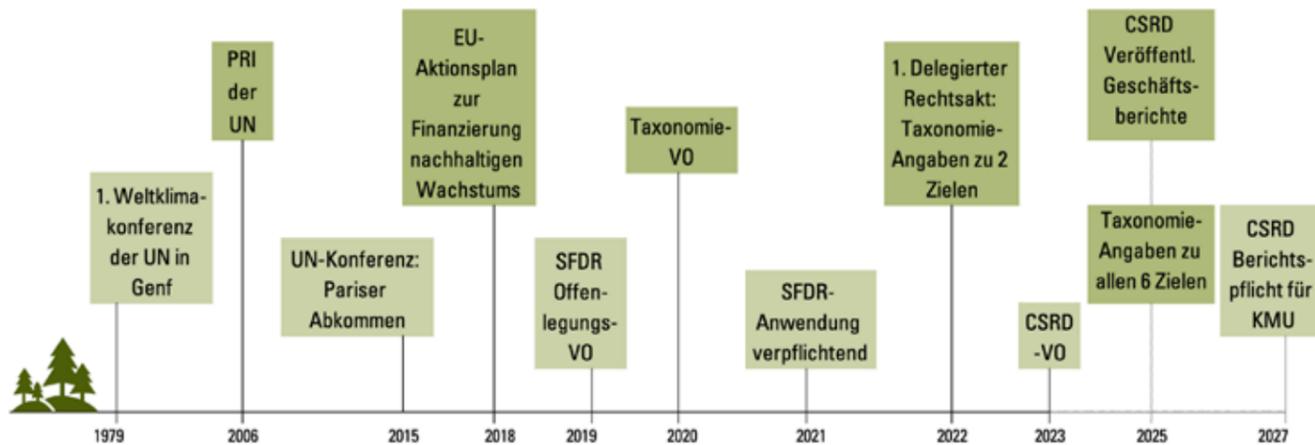
Diese enormen Investitionssummen sind nicht allein durch nationale Förderungen zu erbringen, sondern es muss auch eine Lenkung der Kapitalflüsse aus der Privatwirtschaft in Richtung nachhaltiger Investitionen erfolgen. Im EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums sind einzelne Maßnahmen zur Lenkung sämtlicher Kapitalflüsse zusammengefasst. Der Aktionsplan verfolgt neben dem Erreichen der Klimaziele unter anderem das Kernziel, die Transparenz auf den Finanzmärkten zu fördern. Zur Umsetzung der Ziele sind verschiedene EU-Verordnungen und -Richtlinien bereits verabschiedet worden, weitere sind in Arbeit. Die wichtigsten Instrumente innerhalb des EU-Aktionsplans sind die Offenlegungsverordnung, die CSRD und die EU-Taxonomie.

² BMWK: Klimaschutz. Abkommen von Paris.

³ Europäischer Rechnungshof (2021): EU fördert nachhaltige Investitionen nicht genug. Pressemitteilung.

ESG-Maßnahmen im Zeitverlauf

Quelle: bulwiengesa AG



Mit der Regulierung der Offenlegungsverordnung (Sustainable Finance Disclosure Regulation), die seit dem 10. März 2021 gilt, soll der Endanleger geschützt und „Greenwashing“ durch die größere Transparenz bezüglich der Nachhaltigkeit von einem Finanzprodukt vermieden werden. Dabei verpflichten sich Finanzmarktteilnehmer und -berater zur Offenlegung ihres Umgangs mit Nachhaltigkeitsrisiken und Nachhaltigkeitsfaktoren auf Produkt- und Unternehmensebene. Die Offenlegungsverordnung kategorisiert Finanzprodukte nach ihrer Berichtspflicht in drei verschiedene Arten:

1. Artikel-6-Fonds: Alle Produkte, die weder ökologische oder soziale Merkmale bewerben noch eine nachhaltige Investition als Ziel haben. (Basisprodukt)
2. Artikel-8-Fonds: Finanzprodukte, die unter anderem ökologische oder soziale Merkmale oder eine Kombination aus diesen Merkmalen bewerben/fördern. (hellgrünes Produkt)
3. Artikel-9-Fonds: Finanzprodukte, die eine nachhaltige Investition anstreben und ein spezifisches Investmentziel nachweisen. (dunkelgrünes Produkt)

Neben der Offenlegungsverordnung trat am 05. Januar 2023 die neue Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) auf EU-Ebene in Kraft, nach der Nachhaltigkeitsinformationen künftig im Lagebericht von berichtspflichtigen Unternehmen⁴ anhand einheitlicher EU-Berichtsstandards offengelegt werden.⁵ Die CSRD ist die Überarbeitung der Non Financial Reporting Directive (NFRD) und hat das Ziel, öffentlich zugängliche Informationen über die Risiken für Unternehmen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeitsaspekten und über die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zur Verfügung zu stellen. Dem aktuellen Zeitplan zufolge müssen Unternehmen die Regelungen ab dem 1. Januar 2025 für das Geschäftsjahr 2024 anwenden. Ab 2027 soll die CSRD-Berichtspflicht für alle KMU, ausgenommen Kleinstunternehmen, gelten.

Diese und weitere Regulierungen erfordern eine Schaffung eines einheitlichen Klassifizierungssystems, einer sogenannten Taxonomie. Mit einer einheitlichen Nachhaltigkeits-Taxonomie soll Klarheit auf dem Finanzmarkt geschaffen werden, welche wirtschaftliche Aktivitäten als (ökologisch) nachhaltig anzusehen sind. Die Grundlage bilden sechs Umweltziele.⁶

Sechs Umweltziele der EU-Taxonomie

Quelle: bulwiengesa AG

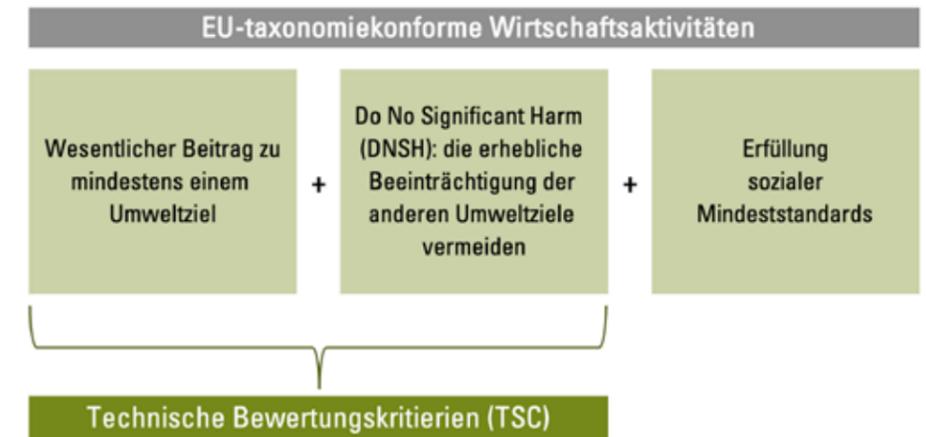


Ein Finanzprodukt wird dabei als taxonomiekonform eingestuft, wenn ein wesentlicher Beitrag zu mindestens einem der Umweltziele erfolgt und gleichzeitig keines der anderen Ziele erheblich beeinträchtigt wird (DNSH: Do No Significant Harm). Zudem müssen die sozialen Mindeststandards eingehalten werden.

Um bewerten zu können, ob die Umweltziele innerhalb unterschiedlicher Anlageklassen eingehalten werden, sind für jedes Ziel technische Bewertungskriterien (TSC) festgelegt. Bisher wurden in einem delegierten Rechtsakt allerdings nur für zwei Ziele Kriterien veröffentlicht, die seit dem 1. Januar 2022 gelten.⁷

EU-taxonomiekonforme Wirtschaftsaktivitäten

Quelle: bulwiengesa AG



⁴ Berichtspflichtige Unternehmen: mehr als 250 Beschäftigte (zuvor 500 Beschäftigte), mind. 20 Mio. Euro Bilanzsumme und/oder mind. 40 Mio. Euro Nettoumsatz; alle an der Börse gelisteten Unternehmen; ausgenommen Kleinstunternehmen.
⁵ Deutscher Nachhaltigkeitskodex (2023): Der DNK bereitet sich auf die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) vor.
⁶ Europäische Kommission (2023): EU taxonomy for sustainable activities.
⁷ Europäische Kommission (2022): EU-Taxonomie: ergänzender delegierter Klima-Rechtsakt.

EU-TAXONOMIEKONFORME WIRTSCHAFTSAKTIVITÄTEN

Des Weiteren wird aktuell eine EU-Sozialtaxonomie von der zuständigen EU-Arbeitsgruppe erarbeitet, wo Arbeitsbedingungen, Wohlbefinden und nachhaltige Gemeinschaft als übergeordnete Ziele benannt werden. Das Ziel besteht darin, klare Kriterien und Standards für nachhaltige Investitionen im sozialen Bereich festzulegen sowie eine einheitliche Bewertungsmethode von sozialen Auswirkungen von Unternehmen und Produkten zu etablieren. Jedoch gestaltet sich eine Einigung auf eine einheitliche Sozialtaxonomie auf EU-Ebene besonders in Hinblick auf Werteordnungen und kulturelle Identitäten schwierig, weswegen offen ist, ob eine finale Definition in 2023 oder 2024 erfolgen wird.

Auch eine Governance-Taxonomie soll mit dem Ziel erarbeitet werden, die Transparenz, Integrität und Effektivität der Unternehmensführung zu bewerten und zu fördern. Dazu gehören Aspekte wie gute Unternehmensführung, ethisches Verhalten, angemessene Vergütungspraktiken, Transparenz in der Berichterstattung und die Einhaltung relevanter gesetzlicher und regulatorischer Anforderungen. Damit ist die Governance-Taxonomie wichtiger Bestandteil der EU-Taxonomie, indem sie sicherstellen soll, dass Unternehmen nicht nur ökologische Aspekte berücksichtigen, sondern auch die Qualität der Unternehmensführung verbessern.

ESG IN DER IMMOBILIENBRANCHE

40 % des Endenergieverbrauchs und 36 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen haben ihren Ursprung bei Gebäuden. Rund 75 % der bestehenden Gebäude in Europa sind nicht energieeffizient und müssen im großen Maßstab energetisch renoviert werden.⁸ Damit gilt der Immobiliensektor als Schlüsselbranche zur Erreichung der UN-Klimaziele und Begrenzung der globalen Erwärmung auf 1,5 Grad. Die

Einbindung von ökologischen, sozialen und Governance-Kriterien (ESG) wird zukünftig einer der bestimmenden Faktoren auf dem Immobilien- und Investmentmarkt sein, was zudem durch die Regulatorik auch immer stärker eingefordert wird.

Der Europäische Rat einigte sich 2022 im Paket „Fit für 55“ darauf, dass alle neuen Gebäude bis 2030 Nullemissionsgebäude sein sollen. Bestehende Wohngebäude sind bis 2050 in Nullemissionsgebäude umzubauen, für Nichtwohngebäude müssen bis 2034 bestimmte Schwellenwerte der Gesamtenergieeffizienz eingehalten werden. Bis zum Jahr 2033 soll der Energiestandard D bei allen Gebäuden erreicht werden. Dazu müssen Solarenergieanlagen ab 2027 auf öffentlichen Gebäuden und Nichtwohngebäuden sowie ab 2030 auf allen neuen Wohngebäuden installiert werden.

Immobilienunternehmen werden langfristig größere Verantwortung übernehmen, da sie sich aufgrund von Regulatorik und gesellschaftlichem Druck mit Umwelt- und Sozialthemen befassen müssen, die auch Auswirkungen auf ihre Geschäftsmodelle haben. Es müssen daher Nachhaltigkeitsstrategien entwickelt werden, um auch langfristig wettbewerbsfähig zu sein. Infolgedessen werden auch Projektentwickler ihre Strategien hin zu nachhaltigen Projekten ändern müssen, um den veränderten Marktbedingungen gerecht werden zu können.

Neben Projektentwicklern ist eine Vielzahl von Stakeholdern der Immobilienbranche direkt oder indirekt von ESG-Maßnahmen betroffen, wobei auch eine Unterscheidung in der Unternehmensstrategie und dem operativen Geschäft getroffen werden muss. Die verabschiedete EU-Taxonomie richtet sich in erster Linie an Immobilienfonds-Anbieter, bei denen die EU ganz genau hinschaut, ob Vorgaben zu den Finanzprodukten eingehalten werden. Fonds-Manager bzw. Asset-Manager sind jedoch eher von operativen

Immobilienbewirtschaftern abhängig, um die EU-Nachhaltigkeitskriterien zukünftig zu erfüllen. Investoren sind ebenfalls stark von ESG-Kriterien betroffen, müssen jedoch grundsätzlich keinen operativen Beitrag leisten. Sie sind jedoch vom

operativen Beitrag von Projektentwicklern abhängig, denn: ohne nachhaltige Projekte keine nachhaltigen Immobilienfonds und Investitionen. Die Konsequenz dabei lautet allerdings auch für Projektentwickler: ohne nachhaltige Immobilienprojekte zukünftig keine Investoren.

ESG-Betroffenheits-/ Beitrags-Matrix von Immobilienakteuren

Quelle: bulwiengesa AG auf Grundlage von Alasco/Deloitte⁹



Die Taxonomie betrifft weite Bereiche des Immobilienlebenszyklus. Für den Gebäudesektor wurden dem Umweltziel „Klimaschutz“ folgende vier Prüfkriterien zugewiesen, bei denen die Taxonomie zur Anwendung kommt:

1. Errichtung neuer Gebäude,
2. Erwerb von Gebäuden,
3. Renovierung von Bestandsgebäuden,
4. Sanierungsmaßnahmen, Einbau erneuerbarer Energien sowie fachliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.

Mit dem Bedarf an Messbarkeit und Transparenz von nachhaltigen Immobilien spielen Zertifizierungen und Scoring-Modelle heutzutage für Nutzer und Bestandhalter, aber auch immer mehr für Investoren, eine große Rolle. Mit Blick auf

die Taxonomie-Kriterien ist vor allem unter dem Punkt Errichtung neuer Gebäude die Berücksichtigung von Zertifizierungen und Gebäudestandards von größerer Bedeutung. Auch können sich Nachhaltigkeitszertifikate positiv auf Immobilienwerte und Mieten auswirken. Daher hat sich bei Investoren eine ESG-Due-Diligence bei der Ankaufsprüfung längst etabliert und ist teils verpflichtender Bestandteil. Es gibt allerdings eine Vielzahl von Zertifikaten und Ratingagenturen, jedoch ohne einheitlichen Standard und Benchmarking. Ein Vergleich von Gebäuden anhand von Gütesiegeln ist aus diesem Grund kaum möglich. Eine Einigung auf einen international anerkannten, einheitlichen Standard gibt es bisher noch nicht. Dies hängt auch mit dem Ursprung der Zertifikate und den unterschiedlichen Baustandards in den jeweiligen Ländern zusammen. ▶

⁸ Europäischer Rat (2022): Infografik – Fit für 55: umweltfreundlichere Gebäude

⁹ Alasco GmbH (k. A.): Was ESG als Investitionskriterium für Projektentwickler bedeutet. www.ascalco.de/blog/was-esg-als-investitionskriterium-fuer-projektentwickler-bedeutet/

Zum Erreichen der Umweltziele werden zudem Investitionen in nachhaltige Technologien erwartet und gefordert, was zwar einerseits die Investitionskosten deutlich erhöht, andererseits durch die Verbesserung der Energieeffizienz und der Nachhaltigkeit Umweltbelastungen und Betriebskosten im Objekt reduziert. Nachhaltige Technologien können unter anderem bei der Bauweise (Holzbau, Holzhybrid, modular/seriell etc.) und bei der Wärmeerzeugung (Photovoltaik, Wärmepumpen, Biomasse etc.) zum Einsatz kommen. Auch aus Mieterperspektive können intelligente Smart-Home-Systeme in Wohnungen oder Smart-Office-Lösungen in Büros sowie Gebäudeautomatisierung in der Bewirtschaftung einen nachhaltigen Beitrag leisten. In dem Zusammenhang hat sich auch der Begriff „PropTech / Property Technology“ etabliert. Unternehmen, meist Startups, bieten moderne technische Entwicklungen im Bereich der Immobilienbranche an, die sich sowohl an Unternehmen als auch an Endverbraucher richten. Im Bereich der Digitalisierung zielen sie einerseits auf effizienzsteigernde Maßnahmen für bestehende Prozesse oder die Einführung neuer Technologien und Geschäftsmodelle ab.

Vor allem Bestandsimmobilien werden zukünftig mit Blick auf Energieeffizienz vor großen Herausforderungen stehen. Herausfordernd ist auch die Datenverfügbarkeit, da ältere Gebäude häufig nicht über die erforderliche Datengrundlage verfügen und somit die Messbarkeit und Bewertung der Objekte erschwert ist. Zudem bedarf der Transformationsprozess eines hohen Investitionsvolumens, was sich jedoch langfristig für den Besitzer zukunftsicherer auswirkt und zu Wertsteigerung sowie höheren Mieteinnahmen führen kann. Das Risiko von Stranded Assets wird damit gemindert. Auch politische und soziale Risiken sowie die Gefahr vor Sanktionierungen und erhöhten Kosten bei Nicht-Transformation werden damit vermieden. Jedoch ist die Lebenszyklusbetrachtung einer Immobilie essenziell, und es müssen individuelle Handlungsschritte passend zur Immobilie erfolgen.

Die Nachfrage von Investoren und Unternehmen nach nachhaltigen Gebäuden steigt deutlich, wodurch potenziell höhere Mieten und Verkaufspreise am Markt erwartet werden. Bei nachhaltigen Immobilien wird von einem geringeren Risiko bei Umweltauswirkungen und sozialen Konflikten ausgegangen, was höhere Renditen verspricht. Aufgrund des geringen Angebots werden aktuell allerdings noch Aufschläge für nachhaltige Immobilien gemäß EU-Taxonomie gezahlt, jedoch kann zukünftig davon ausgegangen werden, dass eine gegenteilige Entwicklung eintritt. Nicht-nachhaltige Immobilien weisen ein höheres Risiko auf, und eine Nicht-Beachtung der energetischen Effizienz kann eine Verkehrswertminderung bewirken. Eine schlechte Energieeffizienz drückt die Immobilienpreise. Zertifikate und Green Leases, nachhaltige Mietvertragsstrukturen, können sich hingegen auch positiv auf den Wert der Immobilie auswirken.

AUSBLICK: NACHHALTIGE GEBÄUDE IM INVESTMENTFOKUS

Es kann festgehalten werden, dass sich zum Erreichen der Klimaziele in Zukunft die Regulierungen am Finanzmarkt und im Gebäudesektor weiter verschärfen werden. Das Ziel eines klimaneutralen Kontinents bis 2050 ist sehr ambitioniert und lässt sich nur durch einheitliche Regulierungen auf EU- und Staatenebene erreichen. Die Berichtspflichten und die Taxonomie sind dabei hilfreich, um ein europäisches Nachhaltigkeitsverständnis als Grundlage und eine Vereinheitlichung von Nachhaltigkeitskriterien zu schaffen. Gebäude, die sowohl ökologische als auch soziale Kriterien erfüllen, rücken immer mehr in den Fokus und werden stärker nachgefragt. Auch aus Sicht der Banken werden nachhaltige Immobilien den Vorzug in der Finanzierung und damit günstigere Konditionen erhalten. Demnach werden ESG-Kriterien in der Errichtung und im Betrieb von Immobilien nicht nur ein Performanceindikator, sondern auch zentrale Investmentgrundlage sein.



Management Summary

Soziodemografische Rahmenbedingungen

LANGFRISTIGE NACHFRAGE NACH WOHNRAUM

Die Lebensqualität, die Altstadt mit der ältesten bestehenden Sozialsiedlung der Welt (die Fuggerei), die Vorzüge einer Universitätsstadt in Kombination mit der stabilen Wirtschaftsstruktur machen Augsburg und die dazugehörige Region mit den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg zu einem beliebten Wohnstandort. Dies drückt sich in steigenden Bevölkerungszahlen aus: Mittlerweile leben in der gesamten Region Augsburg insgesamt rd. 689.800 Personen – ca. 8,8 % mehr als zehn Jahre zuvor. Im bayerischen Gesamtkontext weist der Sitz

der Regierung des Bezirks Schwaben eine „pole position“ auf: Die Stadt Augsburg verzeichnet als drittgrößte Stadt des Freistaats Bayern überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse (+8,0 %). Für die kommenden Jahre ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen. Die Haushaltszahlen zeigen eine ebenfalls positive Entwicklung von +13,5 % seit dem Jahr 2011, die auf den Singularisierungstrend sowie auf den demografischen Wandel zurückzuführen ist. Die Zahl der Haushalte wird in Zukunft weiter ansteigen, sodass eine langfristige Nachfrage nach Wohnraum impliziert ist.

Ökonomische Rahmenbedingungen

WIRTSCHAFTSSTANDORT IN DER REGION AUGSBURG IST STABIL

Die Vorzüge des Wirtschafts- und Bildungsstandorts bilden die Grundlage für die Stabilität der Region Augsburg in den letzten Jahren. Hierzu gehört die sehr gute infrastrukturelle Lage Augsburgs eingebettet in der Metropolregion München, die wirtschaftliche Größe, die hohe Lebensqualität und das Image einer dynamischen Studentenstadt.

In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Augsburg hinsichtlich der Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (SVP) den dritten Rang ein. 2022 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) in der Stadt Augsburg auf rd. 149.390 Personen (ein Plus von ca. 16,3 % seit dem Jahr 2011), während die Land-

kreise Augsburg sowie Aichach-Friedberg rd. 81.930 bzw. rd. 38.500 SVP-Beschäftigte verzeichnen. Die gesamte Region weist somit seit 2011 ein Plus von rd. 24 % bis Ende 2022 auf. Neben den Folgen der Corona-Pandemie führte der Stellenabbau bei Unternehmen wie Fujitsu zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Arbeitslosenquote auf ca. 6,2 % in Augsburg im Jahr 2020. In den Folgejahren konnte jedoch die Arbeitslosenquote wieder sukzessive reduziert werden; diese pendelte sich 2022 auf ca. 5,3 % ein. Insgesamt liegt die Quote unterhalb der Durchschnittsniveaus der C-Städte, aber erkennbar über dem bayernweiten Durchschnitt von ca. 3,1 % im Jahr 2022. Der Landkreis Augsburg hingegen weist eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von ca. 2,8 % auf, der Landkreis Aichach-Friedberg lediglich eine Quote von ca. 2,6 %. Die Kaufkraft in Augsburg weist einen



leicht unterdurchschnittlichen Wert von 96,0 im Jahr 2022 auf, wohingegen mit 108,6 im Landkreis Augsburg und mit 109,5 im Landkreis Aichach-Friedberg eine überdurchschnittliche Kaufkraft besteht, die mit der erhöhten Erwerbstätigkeit größerer Haushalte zusammenhängt. Die Bruttowertschöpfung betrug in der Stadt 65.400 Euro und Jahr pro Erwerbstätigem in 2020. Dies bedeutet einen Anstieg von rd. 13 % im Vergleich 2012.

Campus der Universität Augsburg
Bild: A³/Fotograf Christian Strohmayer

Wohnimmobilienmarkt

REGION AUGSBURG: NACH WIE VOR EIN TEURES WOHNPFISTER

Der Anstieg der Preise sowie Mieten in der gesamten Region Augsburg setzte sich auch im Jahr 2022 weiter fort: Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag bei 6.500 Euro/qm im Erstbezug. Für Wohnungen im Bestand wurden im Schnitt 4.400 Euro/qm erzielt. In den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg pendelten sich die durchschnittlichen Kaufpreise zwischen 5.000 und 5.200 Euro/qm im Erstbezug ein. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand lag im Landkreis Augsburg bei Ø 3.900 Euro/qm; der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnete im Schnitt 4.000 Euro/qm im Bestand.

Am Mietwohnungsmarkt zeigt sich ein ähnliches Bild: In der Stadt Augsburg lagen die Mieten 2022 mit Ø 13,30 Euro/qm im Neubau sowie durchschnittlich 11,60 Euro/qm im Bestand deutlich über den Mietpreisen in den Landkreisen Augsburg (Ø 11,40 Euro/qm Neubau; Ø 10,00 Euro/qm Bestand) und Aichach-Friedberg

(Ø 11,50 Euro/qm Neubau; Ø 10,10 Euro/qm Bestand).

Die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser im Bestand haben sich in der gesamten Region Augsburg seit 2012 nahezu verdoppelt und pendelten sich 2022 zwischen 630.000 Euro (Landkreis Augsburg) und 800.000 Euro (Stadt Augsburg) ein. Treibende Kraft des Preisauftriebs bei Einfamilienhäusern der vergangenen Jahre waren die starken Anstiege für Einfamilienhausgrundstücke.

Der deutliche Preisanstieg der vergangenen Jahre insbesondere bei Eigentumswohnungen wird sich in der Region Augsburg vorerst nicht weiter fortsetzen, sondern seitwärtsgerichtet sein. Bei den Mieten ist ein generelles Ende des Preisauftriebs weiterhin nicht in Sicht – nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenztem Angebot. Die Entwicklung des Preistrends sowie der Mieten ist in der Auswertung von Angebotspreisen und -mieten Anfang 2023 bereits ersichtlich.



Büroimmobilienmarkt

STANDORTUNABHÄNGIG POSITIVE MIETENTWICKLUNG

Der Augsburger Büromarkt präsentiert sich im Gesamtbild im Jahr 2022 in einer gesunden Verfassung und zeigte insbesondere in der jüngeren Vergangenheit eine dynamische Marktentwicklung, die auch in Krisenzeiten robust geblieben ist. Bis zum Jahr 2021 wurde die Augsburger Spitzenmiete in den dezentralen Bürozentren erzielt. Im Jahr 2022 wurde sie erstmals in der City erzielt. Mit durchschnittlich rd. 18 Euro/qm liegt die Spitzenmiete in der City von Augsburg zudem deutlich über dem Durchschnitt der übrigen C-Standorte (Ø 14,30 Euro/qm). Synonym zu den Spitzenmieten ist auch die Durchschnittsmiete im Betrachtungszeitraum stark angestiegen und lag 2022 in Citylagen bei rd. 10,00 Euro/qm und in den Bürozentren bei 9,60 Euro/qm.

Die künftige Miet- und Umsatzentwicklung wird im Wesentlichen dadurch bestimmt werden, wie schnell der Augsburger Büromarkt auf veränderte Nutzeranforderungen hinsichtlich Flächenqualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit reagieren kann. Die angestoßenen Projekte erlauben hierbei einen optimistischen Blick in die Zukunft. Die Aussichten für die Büroflächennachfrage in Augsburg sind weiterhin positiv, wengleich die durch die multiplen Krisen verursachten gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten die Dynamik etwas hemmen werden.

Beschäftigungszuwächse werden primär in den büroaffinen Branchenzweigen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheit und Soziales sowie unternehmensnahe Dienstleistungen erwartet.

Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien

MIETEN VERZEICHNEN EINEN KONSTANT POSITIVEN TREND

Die Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg zeigt – dem allgemeinen Trend des Logistikimmobilienmarktes folgend – im Zeitraum ab 2012 einen konstant positiven Trend. Im Bereich der großflächigen Logistik lag die Spitzenmiete binnen Jahresfrist 2022 bei 6,30 Euro/qm. Im Durchschnitt belief sich der Mietpreis für einen Quadratmeter Hallenfläche auf 4,80 Euro/qm. Um Aufschluss über die Mietpreisentwicklung bei den Unternehmensimmobilien zu erhalten, wird die Mietentwicklung

der Serviceflächen betrachtet. Diese lagen 2022 auf einem Niveau von 7,60 Euro/qm respektive 6,00 Euro/qm. Trotz aller Unsicherheiten in der Preis- und Zinsentwicklung kann festgehalten werden, dass der nutzerseitige Nachfragegedruck, insbesondere nach Logistikflächen, ungebrochen hoch ist und moderne Flächen dringend benötigt werden. Die allgemeine Marktentwicklung im Frühjahr 2023 deutet außerdem darauf hin, dass die Preisanpassungen im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien rasch vorstättengehen und die Marktentwicklung nicht langfristig beeinträchtigt wird.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

RÜCKGANG DER INNENSTADTMIETEN; ANSTIEG DER MIETEN IM LEBENSMIT- TELEINZELHANDEL

Im direkten Augsburger Umland existiert kein Oberzentrum und kein großflächiges Shoppingcenter, womit die Stadt Augsburg eine gute Marktposition im Einzelhandelswettbewerb hat. Der Besatz in den benachbarten Landkreisen beschränkt sich größtenteils auf Lebensmitteleinzelhandel, kleinere Innenstädte mit dominanten, inhabergeführten Besatzstrukturen oder großflächigen Fachmarktakteuren.

Für die Augsburger 1a-Lage betrug die Durchschnittsmiete 2022 45 Euro/qm. Zwischen 2017 und 2022 lag der Rückgang bei

ca. 13,5 %. Die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel konnten dagegen stetig zulegen und erzielen derzeit im Schnitt 14,30 Euro/qm in der Stadt Augsburg, 13,00 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg sowie durchschnittlich 12,75 Euro/qm im Landkreis Augsburg.

Die wirtschaftlich starke Region Augsburg mit einer wachsenden Bevölkerung wird auch in Zukunft, trotz der genannten Probleme, eine gute Basis für Einzelhändler bieten – und damit auch für Einzelhandelsimmobilien. Allerdings sollten Eigentümer bzw. Investoren die aktuellen Trends des Marktes in ihre Entscheidungen mit einbeziehen, um Probleme frühzeitig zu erkennen bzw. beheben zu können.

Beherbergungsimmobilienmarkt

POSITIVE TENDENZEN MIT UNTERSCHIEDEN ZWISCHEN STADT UND LAND

Nachdem Lockdowns, Ausgangs- und Reisebeschränkungen den Stadttourismus in den Jahren 2020 und 2021 fast zum Erliegen brachten, zog 2022 die touristische Nachfrage in Deutschlands Städten deutlich an und erreichte mancherorts bereits höhere Werte als vor Corona. Dennoch bleibt die Situation für viele Hotelbetriebe, insbesondere kapitalschwächere, oftmals inhabergeführte Betriebe angespannt, da Corona finanzielle Nachwirkungen hat, große Personalnot in der Branche herrscht, Betriebskosten drastisch steigen und Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung Lösungsansätze fordern.

Der Beherbergungsmarkt der Region Augsburg bzw. insbesondere der Stadt Augsburg zeichnet im Wesentlichen die allgemeinen Entwicklungen in Deutschland nach. Seitens der Nachfrage performt die Stadt Augsburg jedoch weit

besser als die Region Augsburg und erreichte bereits 2022 einen Übernachtungszuwachs von rd. 6 % gegenüber 2019 (Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg: ca. -18 %; Deutschland: ca. -9 %).

Die Aussichten für den Beherbergungsmarkt der Region Augsburg sind somit unterschiedlich zu bewerten. Die 2016 gegründete Medizinische Fakultät am Uniklinikum (2019 Umwandlung des kommunalen Klinikums in ein Universitätsklinikum), der Augsburg Innovationspark sowie eine aufblühende Kunst- und Kulturszene lassen Nachfrageimpulse sowohl von Geschäfts- als auch Individualreisenden erwarten, von der insbesondere das Beherbergungsangebot der Stadt Augsburg und der nahe angrenzenden Gemeinden profitieren wird. So zeigt beispielweise die Eröffnung der beiden Hotels von NOVUM Hospitality in Neusäß im vergangenen Jahr, dass auch im Umland von Augsburg Potenziale für den Beherbergungsmarkt liegen.

Investmentmarkt

INVESTMENTMARKT 2022 DEUTLICH AUSGEBREMST; RENDITEKOMPRESSION 2022 BEENDET

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg stand lange im Schatten des Großraums Münchens. Im Zuge der gestiegenen Flächennachfrage, insbesondere im Büro- und Logistiksegment, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubautwicklungen realisiert. Dadurch wurden auch das investmentfähige Angebot und somit die Produktverfügbarkeit für institutionelle Investoren deutlich verbessert. Gleichzeitig sind aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestments und den damit verbundenen Preisanstiegen und der Produktverknappung Investoren, die im Großraum München keine adäquaten Investments mehr tätigen konnten, verstärkt auf die Region Augsburg aufmerksam geworden. In den Jahren 2018 bis 2021 summierte sich das Transaktionsvolumen mit gewerblichen Immobilien in der Region Augsburg (inkl. Mehrfamilienhäusern und Grundstücken) auf jährlich rd. 800 Mio. Euro. Damit liegt

die Region Augsburg knapp hinter dem Marktgeschehen der B-Stadt Nürnberg.

Das Preisniveau in allen Immobiliensegmenten ist im Großraum Augsburg von 2012 bis 2021 sukzessive gesunken. Mit Beginn des 2. Quartals 2022 und den veränderten Finanzierungskonditionen hatte der Preisrückgang ein Ende. Zum Jahresende 2022 sind die Nettoanfangsrenditen um rd. 30 bis 50 Basispunkte angestiegen. Bis zum Jahr 2021 wurde die Augsburger Spitzenmiete in den dezentralen Bürozentren erzielt. Im Jahr 2022 wurde sie erstmals in der City erzielt. Mit durchschnittlich rd. 18 Euro/qm liegt die Spitzenmiete in der City von Augsburg zudem deutlich über dem Durchschnitt der übrigen C-Standorte (Ø 14,30 Euro/qm).

Der Großraum Augsburg bleibt jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Flächennachfrage in allen Immobiliensegmenten mittel- und langfristig ein attraktiver Immobilieninvestmentmarkt.



Gewerbegebiet Friedberg am Friedberger Baggersee
Bild: A³/Christian Strohmayer

Region Augsburg im bayerischen Kontext

Überdurchschnittliche Werte bei Bevölkerungswachstum und Bauaktivitäten

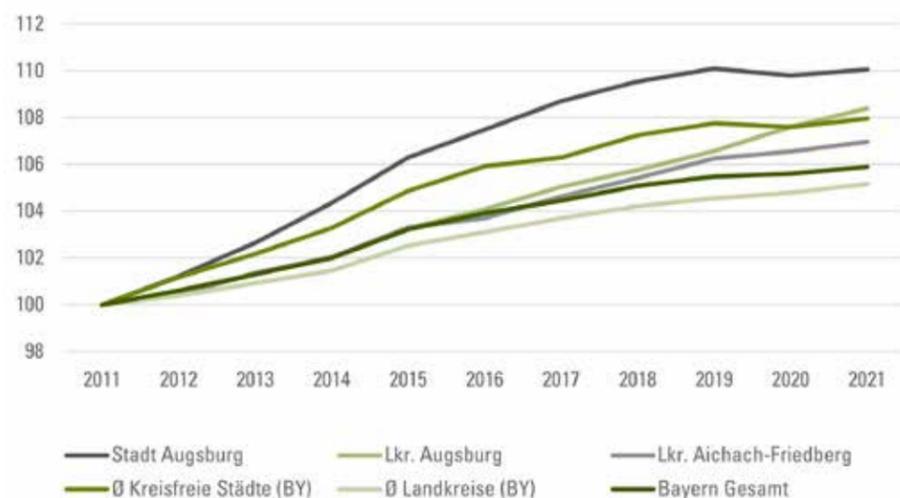
ÜBERDURCHSCHNITTLICHES BEVÖLKERUNGSWACHSTUM

Derzeit zählt der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt Augsburg und den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg, insgesamt rd. 689.800 Einwohner und damit 55.845 Einwohner mehr als noch zehn Jahre zuvor. Dies entspricht einer Steigerung von insgesamt rd. 8,8 % bzw. einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von ca. 0,8 %. Im Freistaat Bayern fällt dieses Wachstum mit 5,9 % bzw. 0,6 % p. a. im gleichen Zeitraum deutlich geringer aus.

Gemessen an der Anzahl der Einwohner ist Augsburg die drittgrößte Stadt im Freistaat Bayern. Die Plätze eins und zwei belegen die bayerische Landeshauptstadt München, gefolgt von Nürnberg. Im bayerischen Gesamtkontext weist der Sitz der Regierung des Bezirks Schwaben eine „pole position“ auf: Die Stadt Augsburg verzeichnet im Vergleich zu allen bayerischen Kreisstädten (Ø +8,0 %) – legt man den Zensus im Jahr 2011 zugrunde – überdurchschnittliche Bevölkerungszuwächse. Für die kommenden Jahre ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen.

Einwohnerentwicklung Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011–2021

Angaben: Index (2011=100)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



HOHE BESCHÄFTIGTENQUOTE INSBESONDERE IN DER REGION AUGSBURG

Auch wirtschaftlich – vor allem hinsichtlich der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – hat sich der Wirtschaftsraum Augsburg weiter positiv entwickelt. 2022 belief sich der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) in der Stadt Augsburg auf rd. 149.390 Personen (ein Plus von 16,3 % seit dem Jahr 2011), während die Landkreise Augsburg sowie Aichach-Friedberg rd. 81.930 bzw. rd. 38.500 SVP-Beschäftigte verzeichneten. Die gesamte Region weist somit seit 2011 ein Plus von 23,8 % bis Ende 2022 auf. Im gesamten Freistaat Bayern beträgt das Wachstum kumuliert für diesen Zeitraum ebenfalls ca. 23,8 %. In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Augsburg im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den dritten Rang ein. Und auch der Landkreis Augsburg erreicht

Rang vier der beschäftigungsstärksten bayerischen Kreise. Der Landkreis Aichach-Friedberg rangiert auf dem Platz 43 der bayerischen Kreise.

Neben den Folgen der Corona-Pandemie führte der Stellenabbau bei Unternehmen wie Fujitsu oder dem Automobilzulieferer Wafa zu einem überdurchschnittlichen Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,2 % in Augsburg im Jahr 2020. In den Folgejahren konnte jedoch die Arbeitslosenquote wieder sukzessive reduziert werden und pendelte sich 2022 auf 5,3 % ein. Insgesamt liegt die Quote unterhalb der Durchschnittsniveaus der C-Städte¹⁰, aber erkennbar über dem bayernweiten Durchschnitt von 3,1 % im Jahr 2022. Der Landkreis Augsburg hingegen weist eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 2,8 % auf, der Landkreis Aichach-Friedberg lediglich eine Quote von 2,6 %.

¹⁰ Die RIWIS (Regionales Immobilien-Wirtschaftliches Informations-System) Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in 4 Klassen (A-, B-, C- und D-Städte) unterteilt. C-Städte: Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011–2022

Angaben: Index (2011=100)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BAUAKTIVITÄT IN DER REGION AUGSBURG IM JAHR 2021 ÜBERDURCHSCHNITTLICH

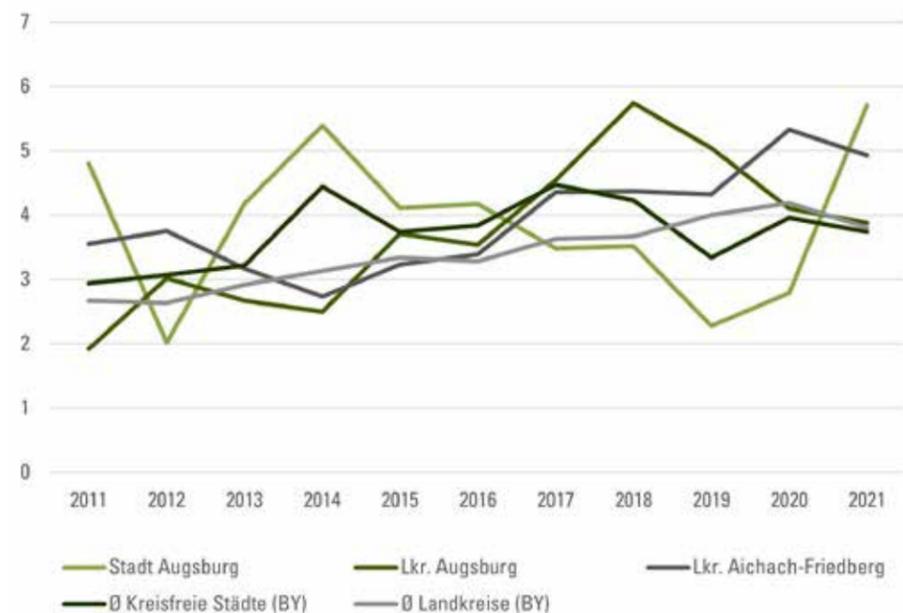
Bei Betrachtung der letzten zehn Jahre fällt die Bautätigkeit in der Region Augsburg insgesamt höher aus als in den meisten anderen kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns. Damit reagierten Politik und Wohnungswirtschaft vor allem in der Stadt Augsburg in den letzten Jahren auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Insbesondere die Stadt Augsburg erlebt seit Jahren einen deutlichen Zuzug und kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg. Ein hoher Zuzug impliziert eine dementsprechend hohe Notwendigkeit der Bautätigkeit, um den Bedarf decken zu können. Die Bautätigkeit der letzten fünf Jahre (2017–2021) beträgt durchschnittlich 1.050 Wohneinheiten. Der jährliche Bedarf für die Stadt Augsburg, der durch Zuzug und Ersatzbedarf entsteht, beträgt p. a. rd. 1.230 Wohneinheiten bis 2035. Folglich ist der nachfragereduzierte Bedarf bei einer

Fortführung vergleichbarer Bauvolumina in den kommenden Jahren nicht gedeckt.

Die Bauaktivität wird beschrieben durch die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen bezogen auf 1.000 Einwohner. Im Jahr 2021 belief sich die Zahl der Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in der Stadt Augsburg auf einen Wert von 5,7 Wohnungen, während in den kreisfreien Städten Bayerns im Mittel etwa 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden. Folglich liegt der Wert erstmals seit 2016 wieder über dem Durchschnitt der Fertigstellungen in den kreisfreien Städten Bayerns. Im Landkreis Augsburg wurde mit durchschnittlich rd. 3,9 Wohnungen je 1.000 Einwohnern nahezu so viel gebaut wie im Durchschnitt der bayerischen Landkreise mit 3,8 Wohnungen. Relativ hohe Bauaktivitäten wurden indes im Landkreis Aichach-Friedberg gezählt, in dem 4,9 Wohnungen je 1.000 Einwohner gebaut wurden.

Bauaktivität Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011–2021

Angaben: Index (2011=100); Fertigstellungen/1.000 Einwohner
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



IMMOBILIENPREISE- UND MIETEN IN AUGSBURG AUCH IM JAHR 2022 AUF HOHEM NIVEAU

Analog zu anderen C-Städten ist Augsburg durch einen konstant positiven Trend in der Entwicklung der Kauf- und Mietpreise gekennzeichnet. Besonders bei Eigentumswohnungen im Neubau liegt Augsburg deutlich über dem Mittel der C-Städte.

Die Immobilienpreise in Augsburg bewegen sich im bayerischen Kontext in allen untersuchten Segmenten (Eigentumswohnungen: Neubau und Bestand¹¹, Mietwohnungen: Neubau und Bestand¹² sowie Grundstücke für Wohnbebauung) auf einem überdurchschnittlichen hohen Niveau. Den Hintergrund für die vergleichsweise hohen Immobilienpreise und Mieten bildet die sehr gute infrastrukturelle Lage Augsburgs (Metropolregion München), die wirtschaftliche Größe, die hohe Lebensqualität und das Image einer dynamischen Studentenstadt. Im Jahr 2022 lagen die durchschnittlichen Preise bei Eigentumswohnungen im Neubau bei 6.500 Euro/qm und im Bestand bei 4.400 Euro/qm (Ø bayerische Landkreise Eigentumswohnungen Neubau: 4.300 Euro/qm; Bestand: 3.200 Euro/qm). Die hohen Grundstückskosten in Augsburg von durchschnittlich 1.030 Euro/qm (Ø bayerische Landkreise: 420 Euro/qm) tragen im Wesentlichen zu den Preisanstiegen für Eigentumswohnungen bei. Dem Wert der Stadt Augsburg am nächsten – jedoch mit deutlichem Abstand – kommt hierbei



der Landkreis Aichach-Friedberg, in dem Preise von durchschnittlich 4.000 Euro/qm (Eigentumswohnungen Bestand) bis 5.200 Euro/qm (Eigentumswohnungen Neubau) aufgerufen werden. Im Landkreis Augsburg befindet sich der durchschnittliche Kaufpreis bei Eigentumswohnungen sehr nahe an den Preisen kreisfreier Städte. Bei den Mietwohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild: Die Wohnungsmieten in Augsburg (Neubau: 13,30 Euro/qm; Bestand: 11,60 Euro/qm) liegen weit über dem Mittelwert der kreisfreien Städte in Bayern (Neubau: 11,60 Euro/qm; Bestand: 9,80 Euro/qm) und auch sehr deutlich über den vergleichsweise niedrigen Mietniveaus der bayerischen Landkreise.

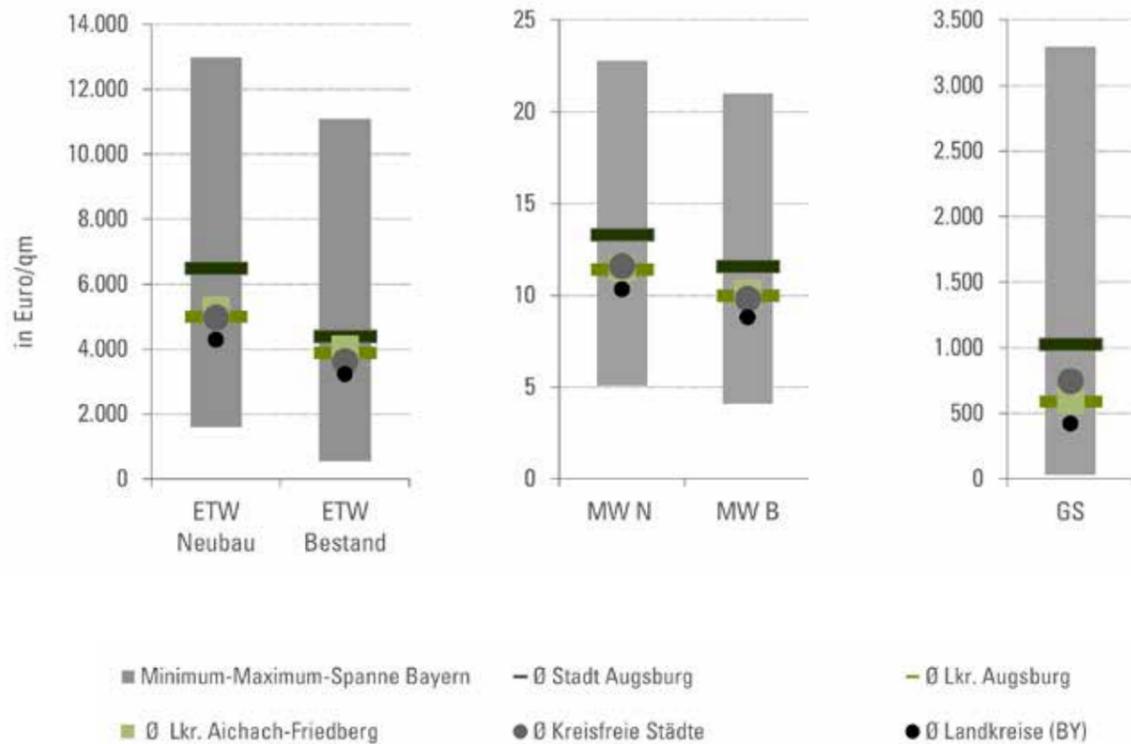
Wohnbebauung am Schöfflerbach im Kammgarnquartier
Bild: A³/Thorsten Franzisi

¹¹ Definition: Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3–5% des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen; sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

¹² Definition: Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5% des Marktes, aus denen einen Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen; sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Regionale Einordnung der Immobilienpreise und -mieten im Vergleich im Jahr 2022

Angaben in Euro/qm
 Quelle: bulwiengesa AG
 Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung, GS: Grundstück Wohnen; N: Erstbezug; B: Bestand



AUFWENDUNG VON ÜBER 13 JAHRESEINKOMMEN FÜR EIGENTUMSERWERB IN AUGSBURG

Der Erschwinglichkeitsindex für Kaufpreise ist als das Vielfache des Haushaltsjahresnettoeinkommens, das zum Erwerb von Wohneigentum notwendig wäre, definiert. In den untersuchten Gebieten haben sich die Vervielfacher des Jahreseinkommens in den letzten Jahren deutlich erhöht. In der Großstadt Augsburg mussten für den Erwerb einer „standardisierten“ Wohnimmobilie im Mittel 13,1 Jahreseinkommen im Jahr 2022 aufgewendet werden. Im bayerischen Kontext betrachtet, müssen in kreisfreien Städten des Freistaats mit

9,3 Jahreseinkommen gut 3,8 Jahreseinkommen weniger für eigenen Wohnraum aufgebracht werden. Somit zählt Augsburg zu den teuersten Städten Bayerns – nach München (19,7-fach), Miesbach (14,3-fach), Garmisch-Partenkirchen (13,7-fach) sowie Fürstentfeldbruck (13,1-fach).

Im Landkreis Augsburg sind 8,6 Jahreseinkommen für den Kauf einer Eigentumswohnung im Jahr 2022 erforderlich. Der Landkreis Aichach-Friedberg liegt mit 8,5 Jahreseinkommen nahezu gleichauf. Hierbei wird erkennbar, dass die Erschwinglichkeit in Stadt und Umland zunehmend auseinander geht. Potenzielle Erwerber von Immobilieneigentum weichen auf-



grund des Preisniveaus im städtischen Raum vermehrt in die umliegenden Landkreise aus, wodurch dort ebenfalls Preissteigerungen bewirkt werden.

In den letzten Jahren (2020–2022) hat sich der Kaufpreisanstieg abgeflacht. Der Trend starker Preissteigerungen ist unterbrochen, da mit dem Zinsumfeld sowie hohen Grundstücks- und Baukosten suboptimale Finanzierungsbedingungen einhergehen.

IM BAYERISCHEN VERGLEICH ZÄHLEN MIETPREISE IN AUGSBURG ZU DEN HÖCHSTEN IN BAYERN

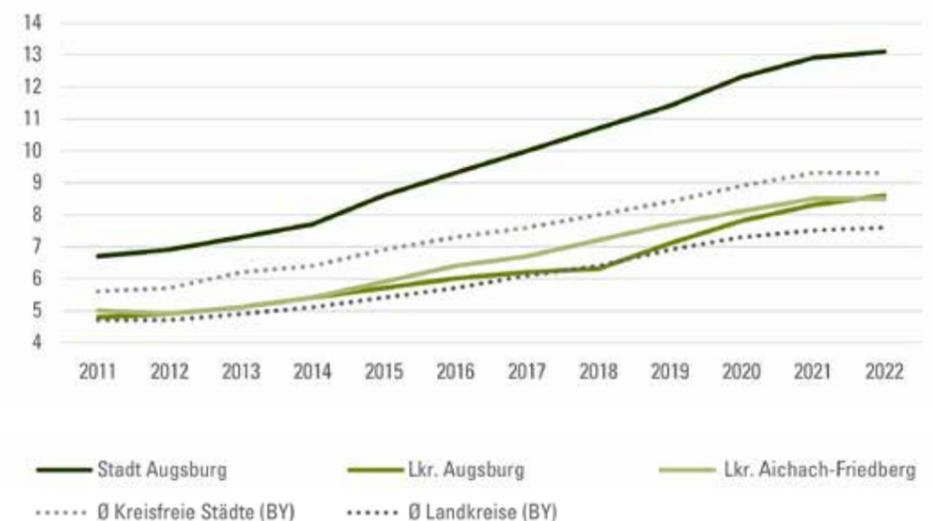
Neben den Kaufpreisen gehören die Mieten in Augsburg zu den höchsten im Freistaat Bayern. Im Jahr 2022 mussten im Durchschnitt anteilig 27,7 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete (kalt) aufgewendet werden. Einzig in der Landeshauptstadt München war der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens mit

ca. 32,6 % höher. Weitere hohe Mietbelastungen in Bayern waren in Würzburg (27,5 %), Regensburg (27,2 %) und im Landkreis München (26,6 %) zu beobachten. Die durchschnittliche Mietbelastung aller kreisfreien Städte lag im Jahr 2022 bei 22,3 %. 2011 lag die Mietbelastung in Augsburg bei 18,7 %. Damals befand sich Augsburg auf dem 17. Platz der höchsten Mieten und zählte somit zu erschwinglichen Wohnmieträumen.

Die Mietbelastungen im Landkreis Augsburg (21,0 %) und im Landkreis Aichach-Friedberg (21,2 %) sind im Vergleich zum Durchschnittswert der Landkreise in Bayern (20,0 %) minimal höher. Auch in den beiden Landkreisen ist seit Jahren ein deutlicher Zuwachs zu erkennen. Trotz eines leichten Rückgangs im Jahr 2022 werden die Mieten mittelfristig wieder ansteigen, wohingegen die Kaufpreise eine moderatere Entwicklung aufgrund der höheren Zinsreagibilität aufweisen werden.

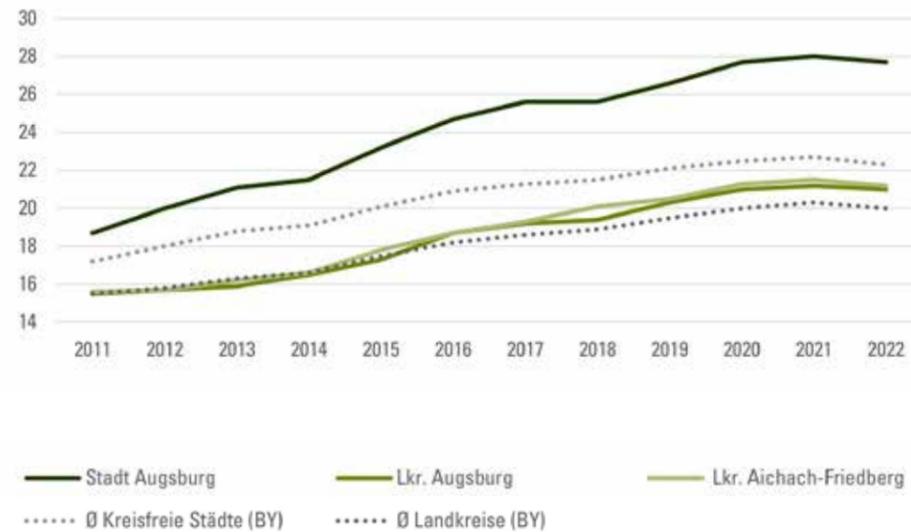
Erschwinglichkeit von Wohnraum (Kauf) als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext, 2011–2022

Angaben als Vielfaches des Jahreseinkommens
 Quelle: bulwiengesa AG; Bayerisches Landesamt für Statistik



Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete) im bayerischen Kontext, 2011–2022

Angaben als Anteil der Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen in %
Quelle: bulwiengesa AG; Bayerisches Landesamt für Statistik, BBSR



Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region

Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg A³

DYNAMISCHE EINWOHNERENTWICKLUNG BEI GLEICHZEITIG DEUTLICHEM ZUWACHS AN SENIOREN

Seit dem Zensus-Jahr 2011 verzeichnet die Fuggerstadt Augsburg eine steigende Bevölkerungsentwicklung. Die Anzahl der Einwohner wuchs seitdem durchschnittlich um ca. 2.900 Personen pro Jahr. Aktuell beläuft sich die Bevölkerungszahl auf knapp unter 296.500 Einwohner. Ausschlaggebend für die positive Einwohnerentwicklung sind seit vielen Jahren zunehmend Wande-

rungsgewinne. Als Bildungsstandort und Universitätsstadt zog die Stadt in den vergangenen Jahren insbesondere eine Vielzahl junger Menschen an. In Folge der Corona-Pandemie wurde das Wachstum im Jahr 2020 gebremst, das von fehlender Bildungswanderung und kaum Zuzügen aus dem Ausland geprägt war. Zusätzlich zeigte ein Teil der Bevölkerung Tendenzen weg vom Stadtleben hin zum Landleben. Davon abgesehen wird sich die positive Bevölkerungsentwicklung wieder fortsetzen. Bis 2035 wird davon ausgegangen, dass insgesamt rd. 308.000 Bewohner in-



Augsburg leben werden. Dies entspricht einem relativen Zuwachs von +4,1 % im Betrachtungszeitraum beziehungsweise +0,3 % pro Jahr.

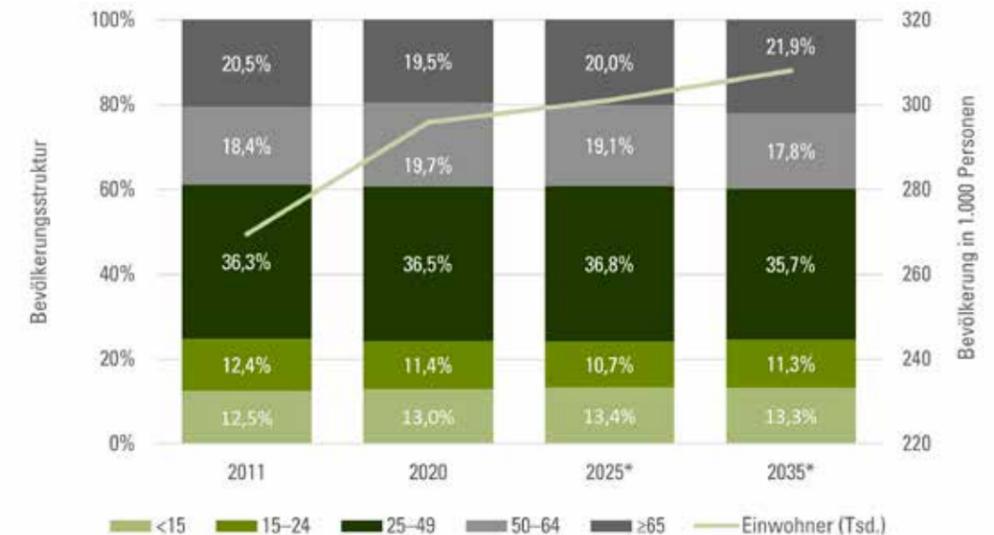
Der demografische Wandel wird auch die Gesellschaft in Augsburg verändern, wenngleich die Verschiebungen in den Alterskohorten nicht derart stark ausgeprägt sind wie in ländlicheren Regionen Deutschlands. Nichtsdestotrotz wird eine deutliche Zunahme der über 65-jährigen erwartet, die bis 2035 einen Anteil von 21,9 % ausmachen dürften (absolut: +7.300 Senioren). In diesem Zusammenhang werden wichtige immobilienwirtschaftliche Fragestellungen und Themen wie barrierefreies Wohnen, kleinteiligere Wohnungsgrößen oder Smart Living für diese wachsende Nachfragegruppe an Bedeutung gewinnen. Des Weiteren sind bis zur Fertigstellung der medizinischen Fakultät Anfang der 2030er Jahre allein dadurch mit einer Zunahme von ca. 1.500 Studierenden, und rd. 1.000 Beschäftigten zu rechnen.

Deutlich stärkere Effekte des demografischen Wandels werden im Landkreis Augsburg sichtbar. Bis 2035 wird jede vierte Person über 65 Jahre alt sein. Bei den mittleren Alterskohorten (50- bis 64-jährige und 25- bis 49-jährige) wird ein Rückgang erwartet. Die Verteilung der jüngeren Alterskohorten (≤ 24 Jahre) bleibt durch den Zuzug von Familien aufgrund der hohen Lebensqualität im „Speckgürtel“ Augsburgs relativ stabil. Vor allem im ländlichen Bereich ist der Remanenzeffekt verbreitet, bei dem bewohnter Wohnraum bei Familien durch spätere Veränderungen in der Familienstruktur unverändert bleibt. Bei diesem Effekt besteht ein hohes Potenzial an Einfamilienhäusern im Bestand, bei denen nachhaltigere Wohnflächennutzungen impliziert werden können.

Ungeachtet dessen wird dem Landkreis Augsburg eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. So wird bis 2035 eine Bevölkerungszunahme von +17.200 Personen (+6,7 %) prognostiziert.

Bevölkerungsstruktur in der Stadt Augsburg

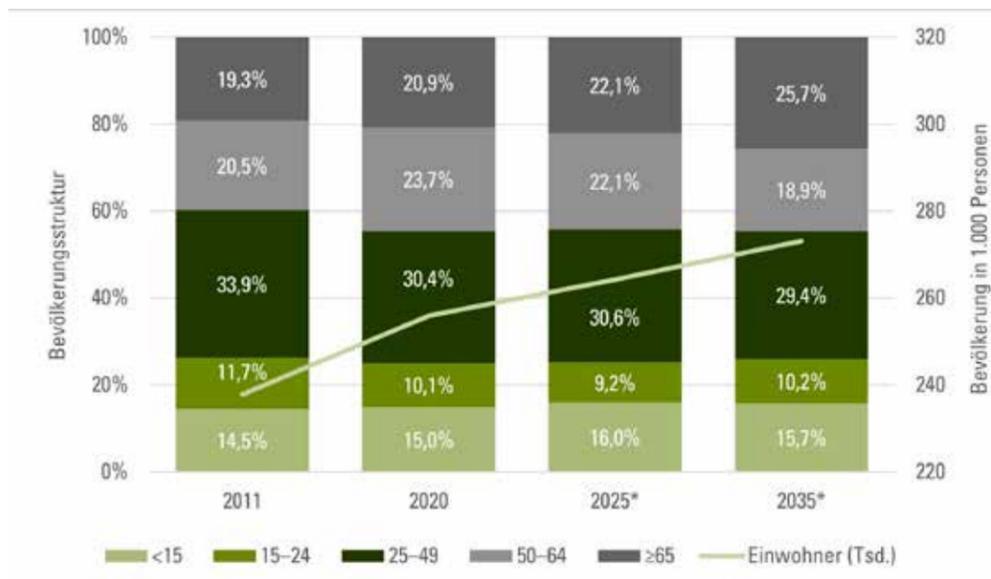
Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,
*Prognose ab 2021 bulwiengesa AG





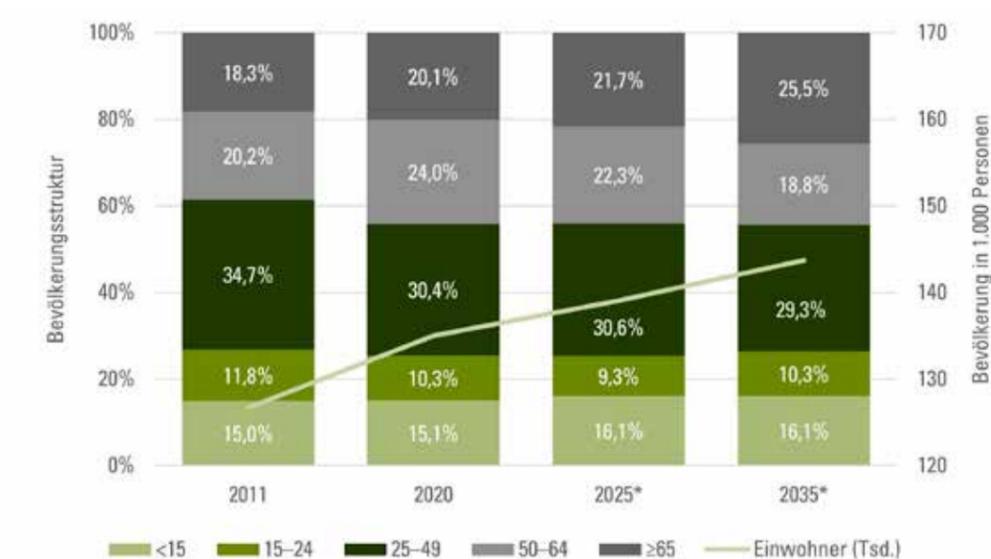
Bevölkerungsstruktur im Landkreis Augsburg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,
 *Prognose ab 2021 bulwiengesa AG



Bevölkerungsstruktur im Landkreis Aichach-Friedberg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,
 *Prognose ab 2021 bulwiengesa AG



Im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Landkreis Augsburg. Hier werden 2035 ca. 25,5 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Ein Großteil davon wird zur gesellschaftlichen Generation der sogenannten Babyboomer gehören, die den geburtenstarken Jahren zwischen 1945 und 1964 zuzurechnen sind. Die hier untersuchte Region stellt den Landkreis mit dem größten Verlustraum der 50- bis 64-Jährigen dar, die sich 2035 größtenteils in Rente befinden werden. Hieraus ergeben sich ebenfalls neue Bedarfe bei der Schaffung von senioren-gerechten Wohnformen und Umnutzung von zu großen Wohnflächen, mit deren Thematik sich wohnungspolitisch in naher Zukunft auseinandergesetzt werden muss. Ausgehend von 2020 wird von einer Bevölkerungszunahme mit einem Plus von +8.700 Personen bis 2035 ausgegangen. Dies macht einen Zuwachs von +6,5 % aus, was einer jährlichen Steigerungsrate von +0,4 % entspricht. Somit liegt bezüglich der jährlichen Wachstumsrate der Landkreis Aichach-Friedberg in der

„goldene Mitte“ zwischen Stadt Augsburg (+0,3 %) und Landkreis Augsburg (+0,5 %).

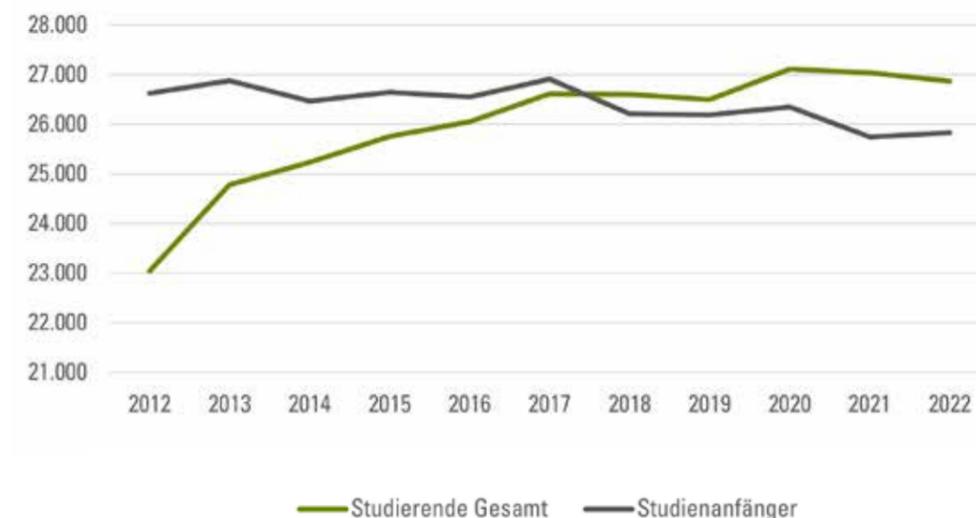
ZUNAHME DER STUDIENANFÄNGER IM WINTERSEMESTER 2022/2023 IN AUGSBURG

Im Wintersemester 2022/2023¹³ waren insgesamt 26.868 Studierende in Augsburg immatrikuliert. Davon 19.392 an der Universität Augsburg, 6.606 an der Hochschule Augsburg, 401 an der Hochschule für Ökonomie Essen (Priv. FH FOM) am Standort Augsburg sowie 469 an der Internationalen Hochschule Erfurt (Priv. FH) am Standort Augsburg. Im Vergleich zum Wintersemester 2021/2022 ist eine leichte Abnahme von rd. 0,6 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Studierenden im ersten Hochschulsemester nahm im Vergleich zum Wintersemester 2021/2022 um 1,9 % weiter zu und lag bei 4.142 Studienanfängern.

¹³ Erste vorläufige Zahlen für das Wintersemester 2022/23

Studierende und Studienanfänger in der Stadt Augsburg, Wintersemester 2012/2013–2022/2023

Angaben in Tsd.
 Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023; vorläufige Zahlen für das WS 2022/2023



KRISENRESILIENZ AUF DEM ARBEITSMARKT IN DER REGION AUGSBURG

Die bayerisch-schwäbische Großstadt stellt aufgrund der idealen Lage, Anbindung und historischen Entwicklung einen der wichtigsten Industriestandorte im süddeutschen Raum dar. Augsburg ist bis heute noch vom verarbeitenden Gewerbe und den Werken der Industrieunternehmen geprägt, in denen traditionelle Unternehmen wie MAN (Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg), KUKA (führender Roboterhersteller), Premium AEROTEC (Zulieferer der Flugzeugindustrie) wichtige Akteure des Standorts darstellen. Des Weiteren sind die Branchenzweige Gesundheit und Sozialwesen sowie höhere, unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber. Zusätzlich bilden Fachbereiche wie Umwelt, Ressourceneffizienz und Leichtbau/Faserverbundstoffe Schwerpunkte des Wirtschaftsstandorts. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in Augsburg im dargestellten Zeitraum moderat an. So nahm bis 2019 die Entwicklung um 19.000 Beschäftigte (+14,7 %) zu. Aufgrund der Pandemie erfuhr der Trend einen kleinen Dämpfer in 2020, stieg in den beiden Folgejahren jedoch wieder an. Insbesondere die umliegenden Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg glänzen durch ein überdurchschnittlich hohes Beschäftigungsniveau: Ungeachtet der Pandemie wurden keinerlei Defizite bei der SPV-Entwicklung, sondern vielmehr starke Zuwächse verzeichnet. Im regionalen Vergleich weist vor allem der Landkreis Augsburg einen überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf. Ausgehend von 2019 bis 2022 wurden allein im Landkreis Augsburg rd. 4.380 Beschäftigte mehr gezählt (+5,6 %) – ein Anstieg auf rd. 81.930 Personen. Im Landkreis Aichach-Friedberg gab es ein „Beschäftigten-Plus“ von rd. 1.410 Personen (+3,8 %) – ein Anstieg auf 38.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Folglich zeigte insbesondere der Landkreis Augsburg seine wirtschaftliche Stärke und Krisenresilienz in einem konjunkturell schwierigen Umfeld. Im gesamten Wirtschaftsraum Augsburg

wird auch die nächsten Jahre von einem weiteren Zuwachs der Beschäftigtenzahlen ausgegangen. Für die Stadt Augsburg wird bis 2027 mit einem Plus von ca. 1,8 % gerechnet. Für die Landkreise werden Zunahmen der SVP-Beschäftigten von +3,0 % (Landkreis Augsburg) und +0,1 % (Landkreis Aichach-Friedberg) prognostiziert.

Der Arbeitsmarkt in Augsburg befand sich in den letzten Jahren in einer guten Verfassung. In der Folge führte dies zu einem Rückgang der Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote 2011 noch bei 6,9 % lag, betrug sie 2019 nur noch 4,9 %. Aufgrund der Corona-Krise erhielt die Stadt im Jahr 2020 einen Dämpfer, der auch durch Stellenabbau von Unternehmen wie Wafa oder Fujitsu bedingt war. Somit stieg die Arbeitslosenquote auf 6,2 % und pendelte sich in 2022 auf 5,3 % ein. Die Arbeitslosenquote liegt somit unterhalb des Durchschnittsniveaus der C-Städte, aber über dem Durchschnitt in Bayern (3,1 %).

Der Landkreis Augsburg weist im Vergleich dazu eine Quote von lediglich 2,7 % in 2022 auf (2011: 3,1 %). Die niedrigste Arbeitslosenquote hat jedoch der Landkreis Aichach-Friedberg mit nur 2,5 % (2011: 2,8 %), was nahezu einer Vollbeschäftigung gleichkommt.

BILDUNGS- UND GESUNDHEITSWESEN ALS TRAGENDE WIRTSCHAFTSSÄULEN IN DER REGION

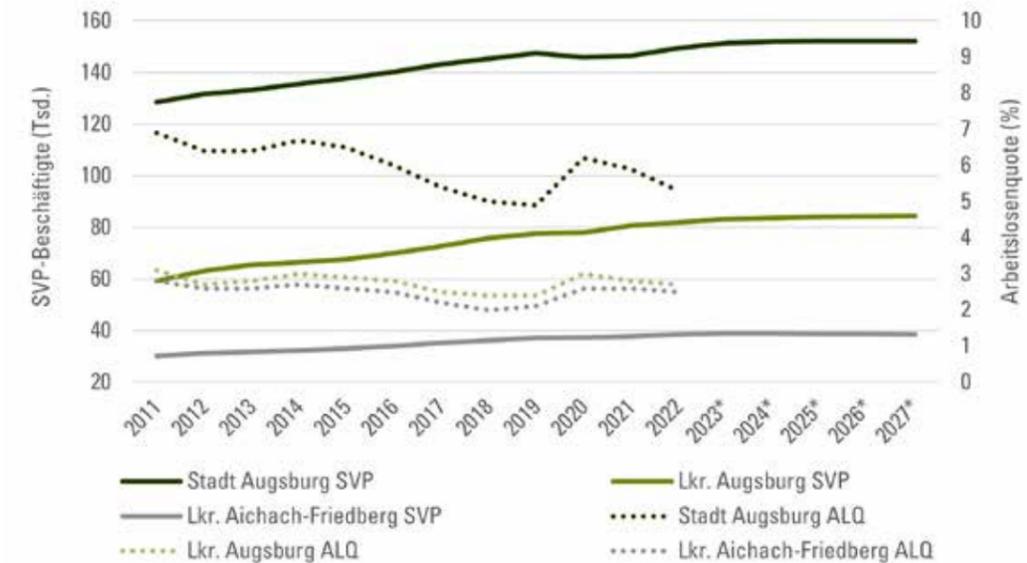
Den stärksten Wirtschaftszweig in der Stadt wie auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg stellt das Bildungs- und Gesundheitswesen dar. In 2022 lag der Anteil gemessen an der Gesamtzahl an SVP-Beschäftigten in Augsburg bei ca. 24 %, im namensgleichen Landkreis bei ca. 13 % und im Landkreis Aichach-Friedberg bei rd. 15 %. Hierbei zählt insbesondere das Universitätsklinikum Augsburg als eine der größten Kliniken Deutschlands mit rd. 6.500 Mitarbeitern zu einem der größten Arbeitgeber in diesem Bereich. Ferner bietet die Universität Augsburg rd. 4.100 Personen



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) und Arbeitslosenquote (ALQ) in der Region Augsburg

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte); in % (Arbeitslosenquote)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, Prognose ab 2023 bulwiengesa AG



eine Beschäftigung an. Hierauf folgt das verarbeitende Gewerbe in Augsburg mit 17,1 % und in den Landkreisen Augsburg mit rd. 26 % und in Aichach-Friedberg mit 26 %. Eine weitere wesentliche Bedeutung spielen der Wirtschaftssektor „Grundstücks- und Wohnungswesen, Dienstleistungen für Unternehmen“ (16 %) in der Stadt sowie der Bereich Handel und KFZ in den Landkreisen Augsburg (18 %) und Aichach-Friedberg (17 %). In den letzten fünf Jahren wurde der Ausbau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Augsburg (Stadt) insbesondere vom Bereich Land- und Forstwirtschaft, dem Baugewerbe sowie Information und Kommunikation generiert. Im Landkreis Augsburg sind in den letzten Jahren insbesondere die Wirtschaftssektoren Energie-, Abfall- und Wasserinfrastruktur (+41 %), Logistik (+25 %) sowie Information und Kommunikation (+32 %) angestiegen. Der Landkreis Aichach-Friedberg

verzeichnet neben dem Segment Energie-, Abfall- und Wasserinfrastruktur (+38 %) seit 2017 ein positives Delta im Bergbau (+36 %) sowie im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen, Dienstleistungen für Unternehmen“ (+34 %). Einzelne Wirtschaftsabschnitte wie unter anderem Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind in der gesamten Region Augsburg sowie beim Gastgewerbe in Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg zurückgegangen. Diese Rückgänge können auf die Auswirkungen der Corona-Krise zurückgeführt werden.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) in der Region Augsburg nach Wirtschaftszweigen im Jahr 2022

Angabe in Anteil und Entwicklung in %
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

WIRTSCHAFTSSEKTOR	STADT AUGSBURG		LKR. AUGSBURG		LKR. AICHACH-FRIEDBERG	
	2022	Δ17-22	2022	Δ17-22	2022	Δ17-22
Land- und Forstwirtschaft	0,1 %	+561,9 %	0,6 %	+4,1 %	1,4 %	-3,0 %
Bergbau	0,0 %	+5,3 %	0,1 %	+27,5 %	0,04 %	+36,4 %
Verarbeitendes Gewerbe	17,1 %	-12,4 %	25,7 %	+3,1 %	26,2 %	-0,8 %
Energie-, Abfall-, Wasserinfrastruktur	1,5 %	+11,6 %	1,7 %	+40,8 %	0,5 %	+37,9 %
Baugewerbe	3,6 %	+21,9 %	8,5 %	+19,9 %	11,1 %	+14,2 %
Handel und KFZ	10,8 %	+4,0 %	17,8 %	+8,9 %	17,3 %	+3,4 %
Logistik	5,1 %	+5,5 %	10,0 %	+25,5 %	4,8 %	+11,5 %
Gastgewerbe	2,7 %	-1,7 %	2,1 %	+7,2 %	2,8 %	-7,2 %
Information, Kommunikation	4,6 %	+37,4 %	1,7 %	+31,6 %	3,1 %	+9,8 %
Finanz-, Versicherungsdienstleistungen	2,7 %	-12,1 %	1,5 %	-11,0 %	1,9 %	+3,9 %
Grundstücks-, Wohnungswesen, Dienstleistungen für Unternehmen	16,0 %	+0,2 %	11,5 %	+15,7 %	8,3 %	+34,5 %
Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherungen	6,3 %	+13,6 %	3,7 %	+21,2 %	5,7 %	+22,0 %
Bildungs-, Gesundheitswesen	24,1 %	+14,6 %	12,8 %	+24,0 %	14,8 %	+26,0 %
Sonstige Beschäftigung	5,3 %	+6,2 %	2,3 %	+2,7 %	2,0 %	-17,5 %
Anzahl gesamt SVP-Beschäftigte	149.392	+4,3 %	81.929	+12,8 %	38.500	+9,0 %



ARBEITSSTANDORT AUGSBURG ALS ÜBERREGIONALER MAGNET

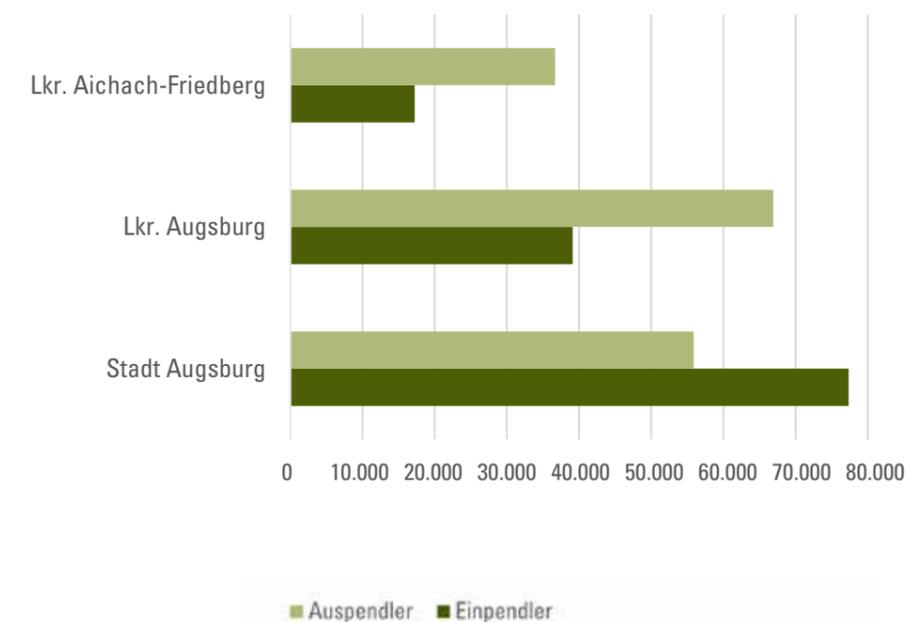
Die überregionale Anziehungskraft und wirtschaftliche Bedeutung des Standorts Augsburg zeigt sich in der Pendlerentwicklung: Im zeitlichen Betrachtungsrahmen lässt sich eine konstante Zunahme des Pendlerüberschusses beobachten, wobei die Entwicklung der Auspendler sich in den letzten Jahren dynamischer entwickelt hat. In 2022 standen den rd. 77.300 Einpendlern nach Augsburg rd. 55.900 Auspendler gegenüber, während der Landkreis Augsburg rd. 39.100 Einpendler und rd. 66.900 Auspendler verzeichnet. Der Landkreis Aichach-Friedberg hingegen weist rd. 17.200 Einpendler und rd. 36.700 Auspendler aus. Das Pendlervolumen (Summe von Ein- und

Auspendlern) hat sich in der Wohnungs-marktregion Augsburg (Augsburg / Landkreis Augsburg / Landkreis Aichach-Friedberg) seit 2011 um rd. 32 % erhöht, was für eine hohe Dynamik des Wirtschafts- und Lebensraums in und um Augsburg steht.

Eine Differenzierung der Ein- und Auspendler der Stadt Augsburg nach Destinationen zeigt, dass die meisten Pendlerbewegungen in oder aus dem Landkreis Augsburg erfolgen: Rd. 48 % aller Einpendler nach Augsburg kommen aus dem Landkreis Augsburg und rd. 18 % aus dem Landkreis Aichach-Friedberg. Umgekehrt arbeiten die meisten Auspendler der Stadt (rd. 36 %) im Landkreis Augsburg, die zweitmeisten in München (rd. 19 %).

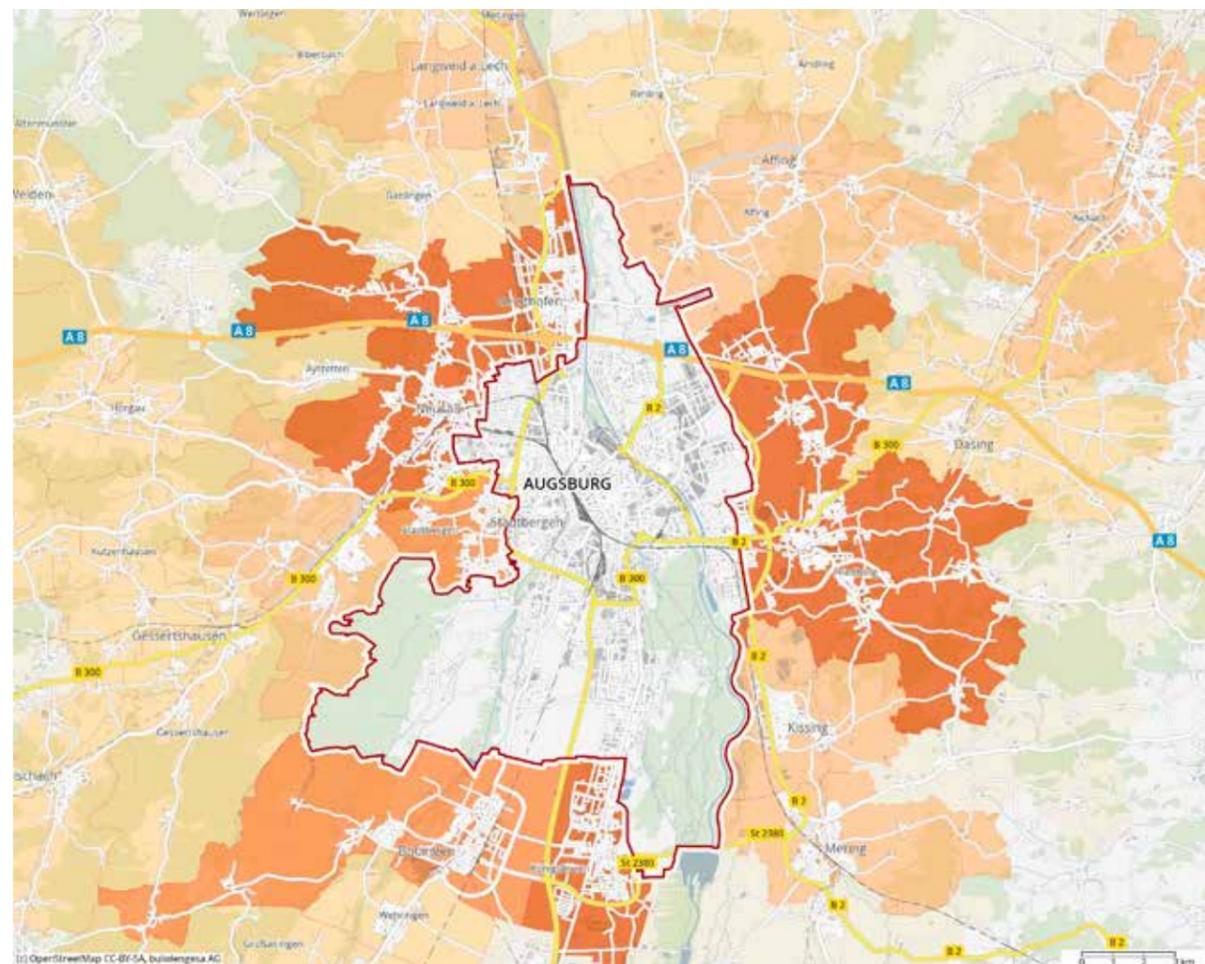
Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Region Augsburg im Jahr 2022

Angaben SVP-Beschäftigte
Quelle: bulwiengesa AG; Bundesagentur für Arbeit

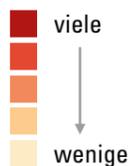


Übersicht der Einpendler in die Stadt Augsburg im Jahr 2022

Quelle: bulwiengesa AG

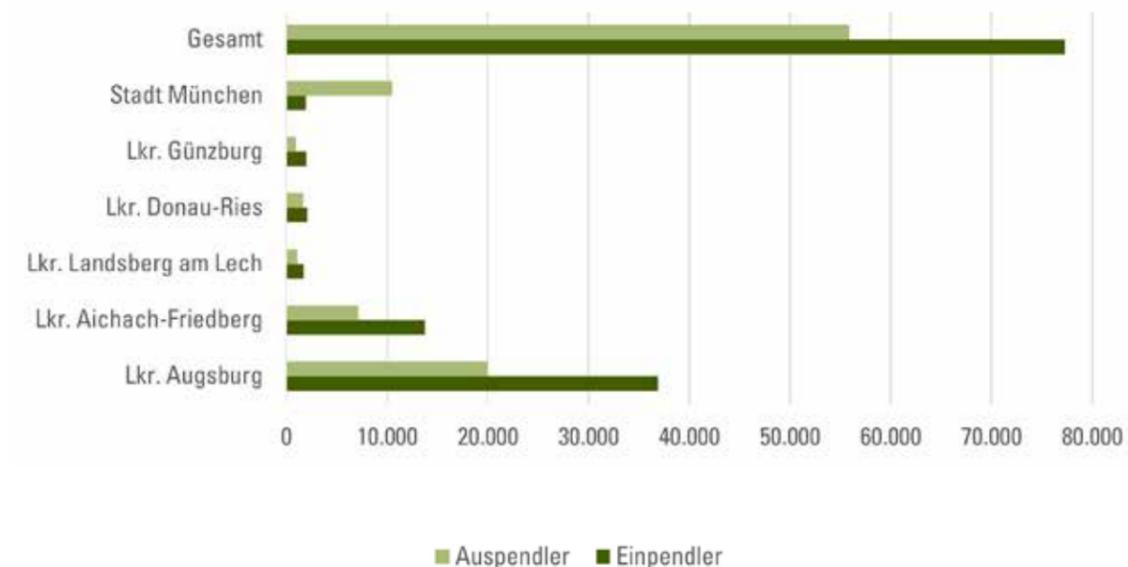


Einpendler



Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler der Stadt Augsburg im Jahr 2022

Angaben SVP-Beschäftigte
Quelle: bulwiengesa AG; Bundesagentur für Arbeit

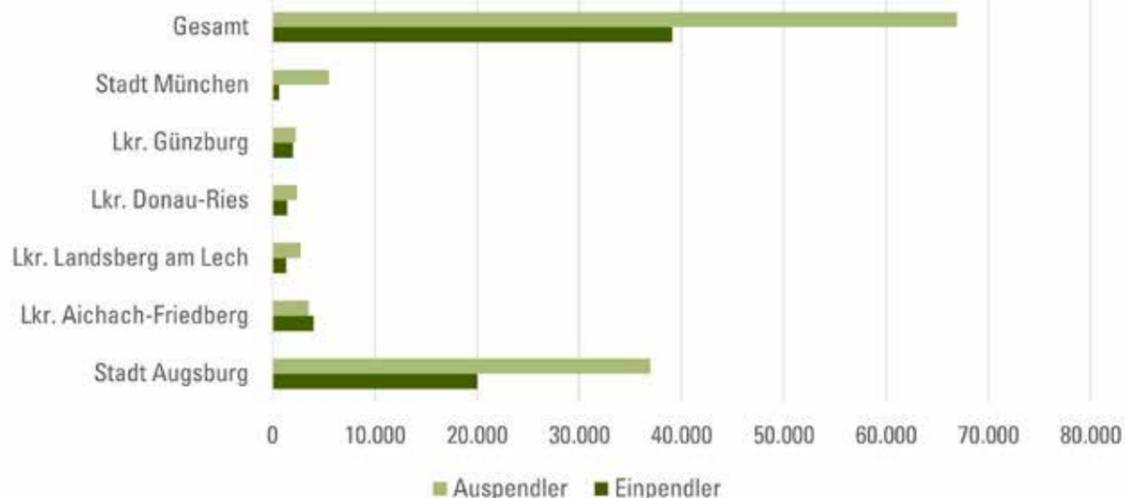


Im Landkreis Augsburg sind aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Anbindung zur Stadt Augsburg die meisten Pendlerströme zu verzeichnen. Von den insgesamt 39.000 Einpendlern im Landkreis Augsburg stammen rd. 20.000 Personen aus Augsburg (51 %). Bei der Betrachtung der insgesamt rd. 66.900 Auspendler zeigt sich, dass rd. 36.200 (55 %) in die Stadt zum Arbeiten fahren. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landkreis Aichach-Friedberg sind auch hier deutliche Pendlerbewegungen zu beobachten: So pendeln rd. 10 % der Beschäftigten aus dem Landkreis Aichach-Friedberg in den Landkreis Augsburg; umgekehrt sind es rd. 5 %. Etwa 8 % der Beschäftigten im Landkreis Augsburg pendeln zu ihrer Arbeitsstelle nach München.

Die Ein- (rd. 17.200) und Auspendlerbewegungen (rd. 36.700) des Landkreises Aichach-Friedberg betreffen insbesondere die Stadt und den Landkreis Augsburg sowie München. Für die Auspendler ist vor allem Augsburg (rd. 37 %) attraktiv, da die Stadt neben München (rd. 18 %) als zentraler Standort viele Arbeitsplätze bietet. Bei den Einpendlern in den Landkreis Aichach-Friedberg generieren vor allem die Stadt Augsburg (41 %) und der Landkreis Augsburg (rd. 21 %) die meisten Pendlerströme.

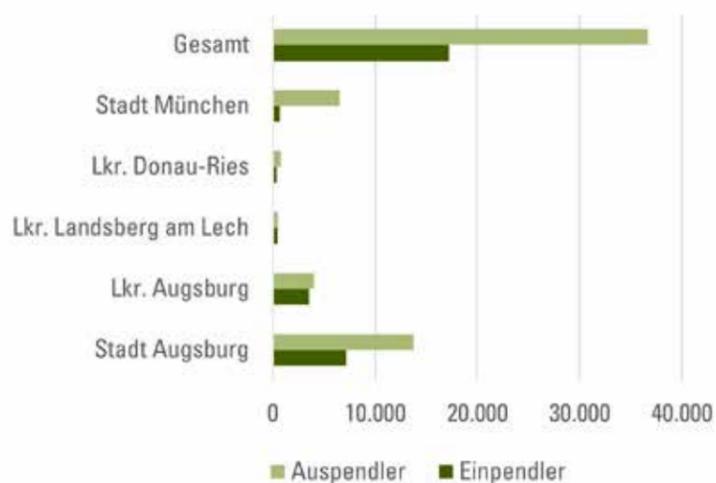
Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Augsburg im Jahr 2022

Angaben SVP-Beschäftigte
Quelle: bulwiengesa AG; Bundesagentur für Arbeit



Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Aichach-Friedberg im Jahr 2022

Angaben SVP-Beschäftigte
Quelle: bulwiengesa AG; Bundesagentur für Arbeit



AUSWIRKUNG DER DEMOGRAFISCHEN ENTWICKLUNG AUF DIE GRÖSSE DER HAUSHALTE

Die Entwicklung der Haushalte im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 ist mit einem Plus von rd. 13,5 % besonders positiv. Dabei ist der Zuwachs an Haushalten sogar deutlicher als die Bevölkerungsentwicklung (+10,0 %). Insgesamt zählte die Stadt Augsburg in 2020 rd. 164.400 Haushalte. Zuletzt kamen so auf einen Haushalt durchschnittlich 1,8 Personen (2011: 1,9 Personen/Haushalt). Bis 2035 wird für Augsburg eine Zunahme der Haushalte um rd. 8,2 % prognostiziert. Die Haushaltsgröße soll bis dahin auf 1,7 Personen/Haushalt abnehmen. 2020 waren 48,7 % aller Haushalte in Augsburg Singlehaushalte. Dies ist vor allem auf die hohe Anzahl an Studierenden zurückzuführen. Für die Zukunft wird eine fortschreitende Zunahme der 1-Personen-Haushalte auf 50,2 % und die der 2-Personen-Haushalte erwartet. Die Haushalte werden haupt-

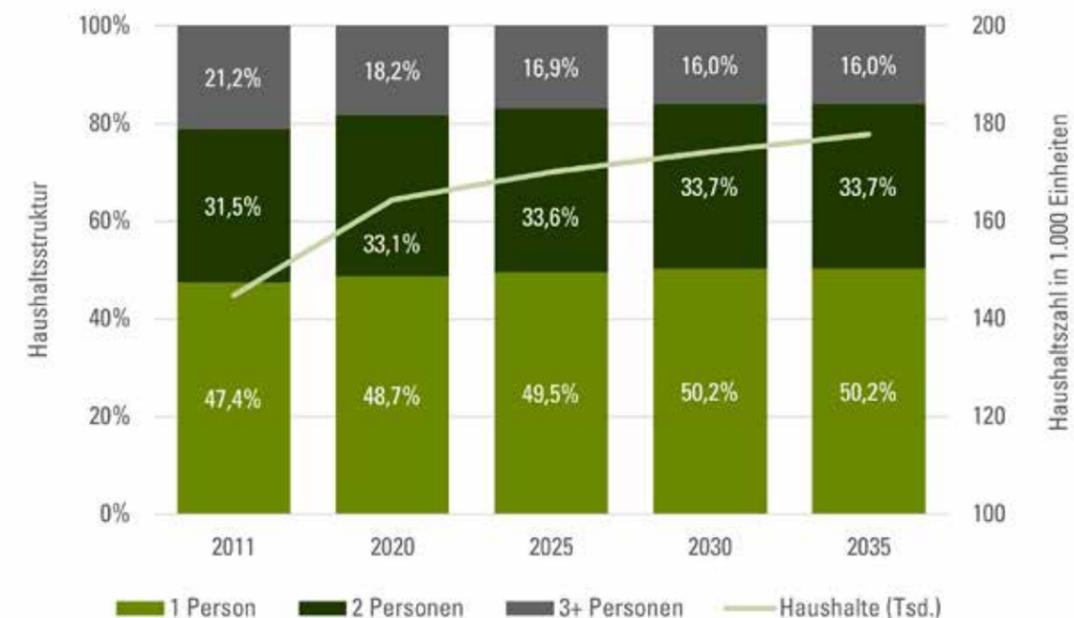
sächlich von Singles, Paaren, kleineren Familien, Senioren (≥ 65 Jahre), Studenten sowie Young Professionals gebildet werden. Die Mehrpersonenhaushalte werden dagegen sukzessive abnehmen. So wird der Anteil der Haushalte mit ≥ 3 Personen/Haushalt zwischen 2020 und 2035 von 18,2 % auf 16,0 % sinken, was einer absoluten Abnahme um rd. 1.400 Haushalte dieser Größe entspricht.

In Anbetracht der zunehmenden 1- und 2-Personen-Haushalte, der Singularisierung der Gesellschaft und der steigenden Lebenserwartung ist im wohnungswirtschaftlichen Kontext eine Kurswende bei der Planung und Gestaltung von Bestandssanierungen und Neubauprojekten hin zu kleinteiligeren Wohnformaten nötig.

Die Haushaltsentwicklung- und -struktur stellen sich im ländlich geprägten Landkreis Augsburg im Vergleich zur Stadt etwas anders dar. Zwar ist die Entwicklung der Haushalte im Betrachtungszeitraum

Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose in Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur); in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Prognose ab 2021 bulwiengesa AG



2011 bis 2020 ebenfalls positiv, jedoch nicht ganz so ausgeprägt (+12,2 %). In 2020 wurden im Landkreis Augsburg rd. 121.280 Haushalte gezählt. Ein Haushalt bestand aus rd. 2,1 Personen (2011: 2,2 Personen/Haushalt). Dabei ist die Struktur der Haushalte im Vergleich zum städtischen Bild relativ ausgewogen. Auch Mehrpersonen-Haushalte (≥ 2 Personen/Haushalt) sind mit einem Anteil von 63,4 % vermehrt vorhanden (Augsburg: 51,3 %). Nichtsdestotrotz nimmt der Anteil der 1-Personen-Haushalte zu, wobei sich dieser laut Prognose in 2030 auf einen Anteil von 38,2 % einpendeln wird. Die zweitgrößte Haushaltskohorte wird mit 36,4 % die der 2-Personen-Haushalte darstellen. Allgemein kann in Zukunft von einer konstanten Verteilung der Altersstruktur ausgegangen werden.

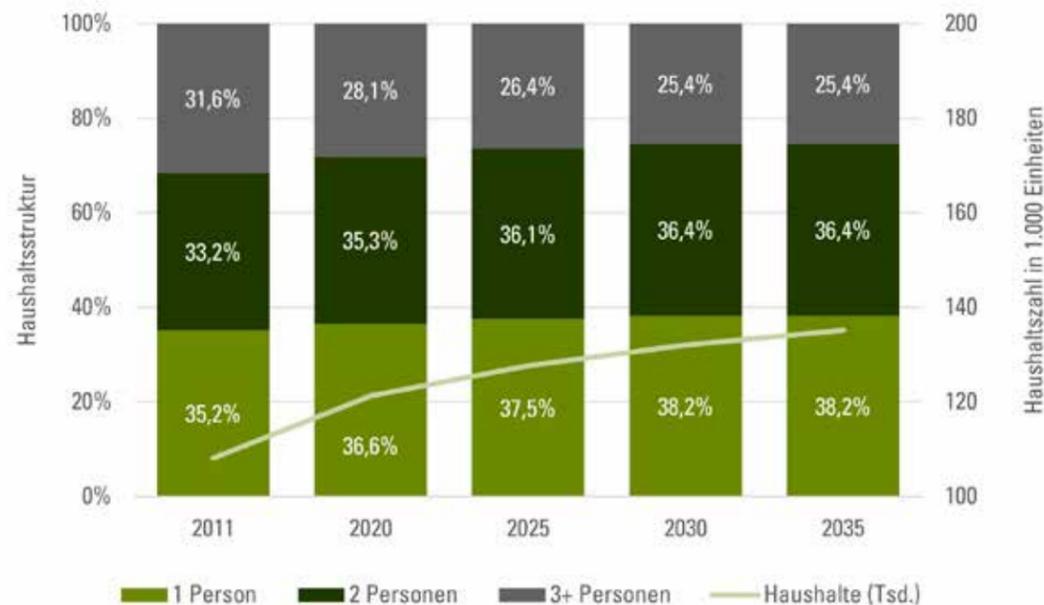
Zwischen 2020 und 2035 wird eine Zunahme der Haushalte um 11,4 % prognostiziert, was einem überdurchschnittlichen Wachstum in der Region entspricht (Stadt Augsburg: +8,2 %). Knappes Wohnraumangebot in der Stadt bei steigenden Mie-

ten wird viele Personen dazu bewegen, in die umliegenden Landkreise mit guter Infrastruktur zu ziehen.

Die Verteilung, Entwicklung und Prognose der Haushalte im Landkreis Aichach-Friedberg verhält sich hierbei ähnlich zum Landkreis Augsburg. Lediglich die Bevölkerungsgröße ist in den beiden Landkreisen unterschiedlich (Landkreis Aichach-Friedberg: 135.000 Personen, Landkreis Augsburg: rd. 255.900 Personen). In 2020 wurden im Landkreis Aichach-Friedberg rd. 62.500 Haushalte gezählt (Landkreis Augsburg: rd. 121.300 Haushalte). Die Haushaltsstruktur ist nahezu äquivalent zum Landkreis Augsburg. Pro Haushalt gibt es rd. 2,2 Personen (2011: 2,3 Personen/Haushalt). Auf das Jahr 2020 bezogen bestanden die Haushalte vorwiegend aus 1-Personen (36,4 %) und 2-Personen-Haushalten (35,2 %). Bis 2035 werden lediglich rd. 2,1- Personen/Haushalt prognostiziert (Landkreis Augsburg: 2,0 Personen/Haushalt), wobei bei den 1-Personen- und 2-Personen-Haushalten mittel- bis langfristig eine Zunahme erfolgen wird.

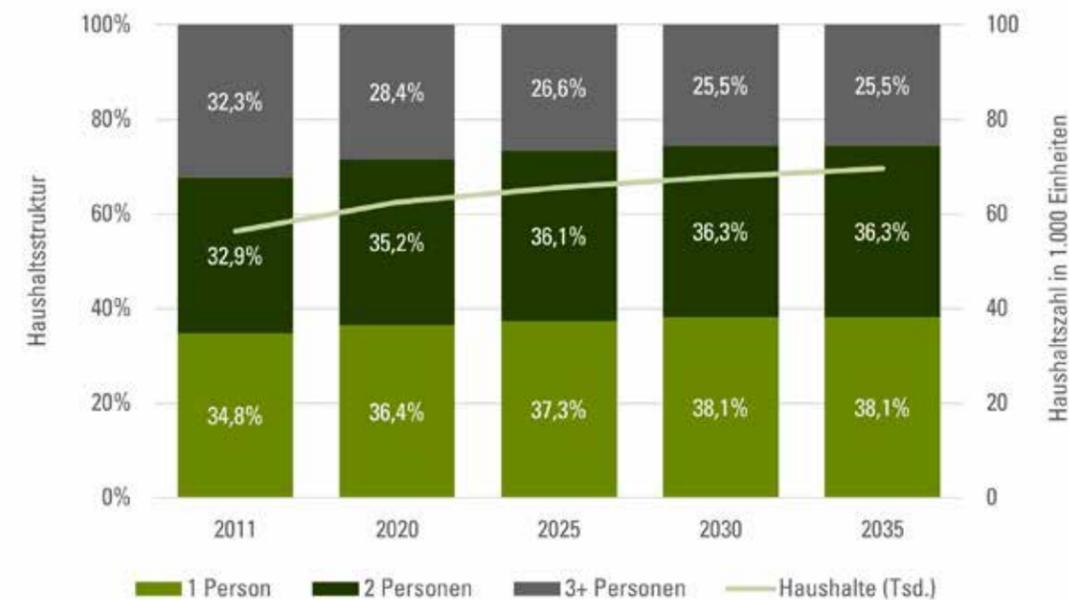
Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur); in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Prognose ab 2021 bulwiengesa AG



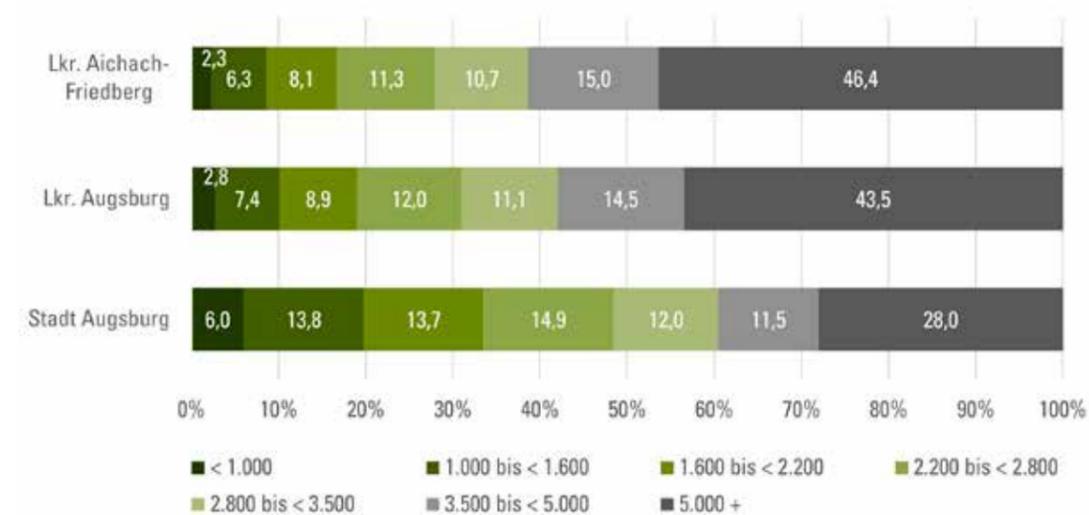
Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Aichach-Friedberg

Angaben in % (Haushaltsstruktur); in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Prognose ab 2021 bulwiengesa AG



Haushaltsnettoeinkommen in der Region Augsburg im Jahr 2022

Angaben in %
Quelle: Michael Bauer Research GmbH



Aus der Analyse der Haushaltsentwicklung, -struktur- und -prognose lässt sich ableiten, dass die Nachfragesituation auf den Wohnungsmärkten in der Region Augsburg nicht nur zunimmt, sondern sich diese auch ausdifferenziert. Untermuert wird dies durch die relative Zunahme der Haushalte gemessen an der Bevölkerungsentwicklung.

ÜBERDURCHSCHNITTLICHE KAUFKRAFT IN LANDKREISEN DURCH GRÖßERE HAUSHALTE

Die Kaufkraft der Stadt Augsburg weist gegenüber dem bundesdeutschen Schnitt (Deutschland = 100) eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft von 96,0 in 2022 auf. Mit 108,6 liegen der Landkreis Augsburg und der Landkreis Aichach-Friedberg mit 109,5 über dem bundesdeutschen Schnitt. Die Kaufkraft im Regierungsbezirk Schwaben liegt bei 103,3 (Bayern: 108,5). Zu begründen ist dies mit der abweichenden Haushaltsgröße in den Landkreisen, die dementsprechend auch ein höheres Einkommen durch die Erwerbstätigkeit mehrerer Familienmitglieder mit sich bringt. Hinzu kommt, dass durch die hohe Zahl an Studierenden in Augsburg von einem geringeren monatlich verfügbaren Einkommen auszugehen ist, das sich auf die Kaufkraft dementsprechend auswirkt.

In 2022 verfügten rd. 28 % der Haushalte in Augsburg über ein monatliches Nettoeinkommen von über 5.000 Euro, wohingegen im Landkreis Augsburg diese Schwelle bei 43,5 % liegt und im Landkreis Aichach-Friedberg sogar 46,4 % der Haushalte mindestens dieses Nettoeinkommen aufweisen.

ZUNEHMENDES BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DER GESAMTEN REGION AUGSBURG

Die wirtschaftliche Stärke der Region Augsburg lässt sich am Bruttoinlandspro-

dukt (BIP) nachvollziehen. Der Anstieg des BIP ist auf das wirtschaftliche Wachstum zurückzuführen. Das anteilige BIP in der Stadt Augsburg betrug im Jahr 2020 rd. 48.200 Euro pro Kopf, was einem Plus von 11,3 % im Vergleich zu 2011 entspricht. Das Absinken in 2020 ist auf die Folgen der Corona-Krise zurückzuführen, was im Vergleich zu den Landkreisen in der Stadt stärker zu spüren war. Für die nächsten Jahre ist mit einer Erholung und einem weiteren positiven Verlauf zu rechnen.

Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg stehen dieser Entwicklung, wenn auch auf einem niedrigeren Niveau, nicht nach. Das anteilige BIP je Einwohner im Landkreis Augsburg beträgt rd. 31.100 Euro (+23,4 % im Vergleich zu 2011) und im Landkreis Aichach-Friedberg rd. 28.300 Euro in 2020 (+13,6 % im Vgl. zu 2011).

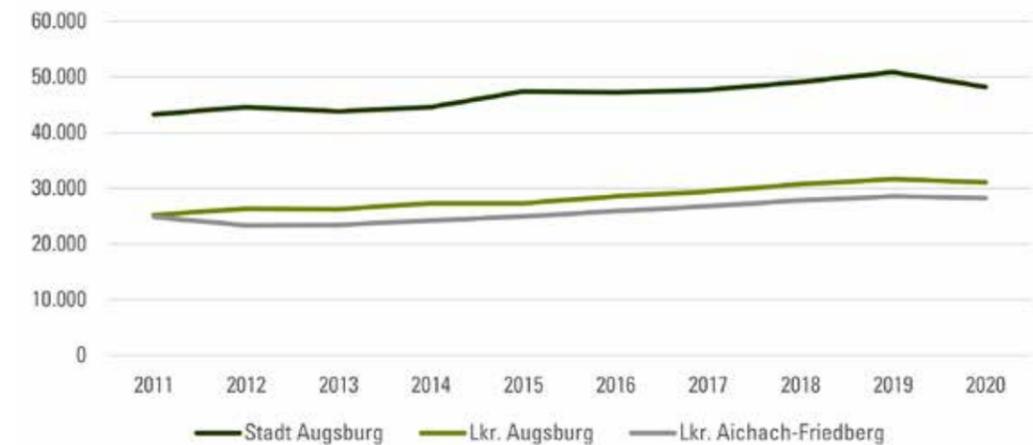
Der deutliche Unterschied zwischen der Stadt und den Landkreisen liegt in der hohen Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einpendler vom jeweiligen Landkreis in die Stadt Augsburg. Die Wertschöpfung des BIPs wird hierbei der Stadt zugeschrieben.

STEIGENDE BRUTTOWERTSCHÖPFUNG ALS MASS FÜR WIRTSCHAFTLICHE LEISTUNG IN DER REGION

Die Bruttowertschöpfung weist einen bis zur Corona-Pandemie ähnlich positiven Verlauf aus. Augsburg verzeichnete in 2020 eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem von 65.400 Euro pro Jahr. Analog zum BIP sind die Werte für die untersuchten Landkreise nahezu auf dem gleichen Niveau. So verfügen Erwerbstätige im Landkreis Augsburg über rd. 64.800 Euro und im Landkreis Aichach-Friedberg über 62.300 Euro im gleichen Betrachtungszeitraum.

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in der Region Augsburg, 2011–2020

Angaben in Euro p. a.
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder



Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in der Region Augsburg, 2011–2020

Angaben in Euro p. a.
Quelle: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder



Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Wohnimmobilienmarkt im Profil

UNTERSCHIEDLICHE STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Wie für eine Großstadt üblich, besteht der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der Stadt Augsburg aus Mehrfamilienhäusern. Mit ca. 118.700 Wohneinheiten machen sie 78 % des gesamten Wohnungsbestands der Stadt aus. Ein- und Zweifamilienhäuser haben mit 19 % einen Anteil von knapp einem Fünftel, und weitere 3 % entfallen auf Wohnheime in der von Studierenden geprägten Stadt.

Im ländlichen Umland der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg überwiegen hingegen Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierauf entfallen 63 % des Wohnungsbestands im Landkreis Augsburg sowie 70 % im Landkreis Aichach-Friedberg. Besonders auffallend ist der vergleichsweise höhere Anteil von Zweifamilienhäusern im Landkreis Aichach-Friedberg (22 %) gegenüber dem Landkreis Augsburg (17 %).

Wohnungsbestand Region Augsburg nach Gebäudetyp im Jahr 2021

Angaben in %
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



DRASTISCHER RÜCKGANG DER BAUGENEHMIGUNGEN IN DER REGION AUGSBURG IM JAHR 2022

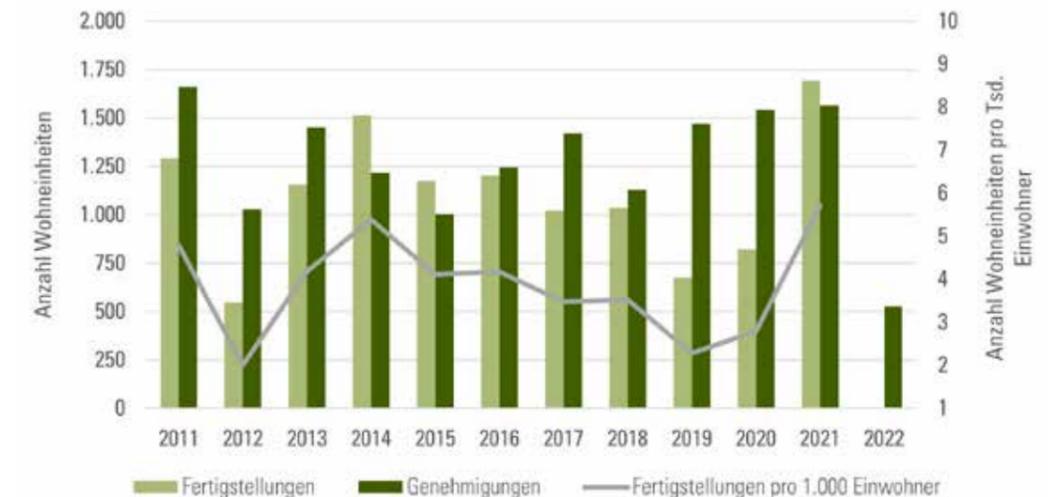
Die Beliebtheit Augsburgs als Wohnstandort führt seit Jahren zu wachsenden Fertigstellungs- und Baugenehmigungsvolumina, auch wenn diese Parameter zyklischen Schwankungen unterliegen. Seit 2011 wurden rd. 1.100 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, was einem durchschnittlichen Wert von ca. 3,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Über den gesamten Beobachtungszeitraum dominiert der Bau von Mehrfamilienhäusern. Die im Vergleich zum Vorjahr doppelt so große Anzahl neu gebauter Wohneinheiten resultiert insbesondere aus der hohen Anzahl an Genehmigungen im Zeitraum 2019 und 2020.

Im Jahr 2022 setzte jedoch ein drastischer Rückgang bei der Anzahl an Baugenehmigungen ein. Bei neu zu errichtenden Wohnungen in Wohngebäuden wurden im Jahr 2022 insgesamt 527 Einheiten genehmigt. Das waren 66,3 % oder 1.039 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich, und zwar um 69,6 % (-996) auf 435 Wohnungen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg verlief die Bautätigkeit in den letzten Jahren im Vergleich zur Stadt Augsburg konstanter. Im Landkreis Augsburg wurden in den letzten zehn Jahren im Durchschnitt 920 Wohneinheiten pro Jahr (3,6 Fertigstellungen

Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Augsburg, 2011–2022

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Hinweis: Zum Erhebungszeitpunkt lagen die Daten fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden noch nicht vor.



pro 1.000 Einwohner) fertiggestellt. Im Landkreis Aichach-Friedberg belief sich die Zahl auf 517 Wohneinheiten im Durchschnitt pro Jahr (3,9 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner). Der Trend ist hier im Gegensatz zum Landkreis Augsburg aufwärts gerichtet – seit 2019 wurden 1.969 Wohneinheiten fertiggestellt. Der Geschosswohnungsbau nahm dabei in beiden Landkreisen merklich zu. Im Landkreis Augsburg lag der prozentuale Anteil fertiggestellter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2020 und 2021 erstmals höher als die Anzahl fertiggestellter Eigenheime. Die Genehmigungen stiegen in beiden Landkreisen bis zum Jahr 2021 an. Im Vergleich zur Stadt Augsburg fiel der Rückgang der Genehmigungen in 2022 im Landkreis Augsburg weniger drastisch aus. Im Jahr 2022 setzte allerdings im Landkreis Augsburg ähnlich zur Stadt Augsburg ebenfalls ein Rückgang ein. Die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohngebäuden ging zum Vorjahr allerdings „nur“ um 13,2 % auf ins-

gesamt 1.226 Wohnungen zurück. Dabei fiel der Rückgang genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit -11,2 % geringer aus als bei genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-15,3 % ggü. 2021). Im Gegensatz zur Stadt Augsburg sowie dem gleichnamigen Landkreis nahm die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohngebäuden im Landkreis Aichach-Friedberg in 2022 um 8,2 % weiter zu.

WEITERE ERHÖHUNG DES BAUPREISINDEX FÜR WOHNGBÄUDE AUFGRUND HÖHERER ENERGIESTANDARDS IN DEN KOMMENDEN JAHREN?

Seit 2010 sind die Bau- und Immobilienpreise in Deutschland stark gestiegen. Der Baupreisindex für Wohngebäude weist dabei die Entwicklung der Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser nach. In den letzten Jahren haben demografische und wirtschaftliche Faktoren für einen Anstieg der Baupreise gesorgt. Eine wachsende Bevölkerung

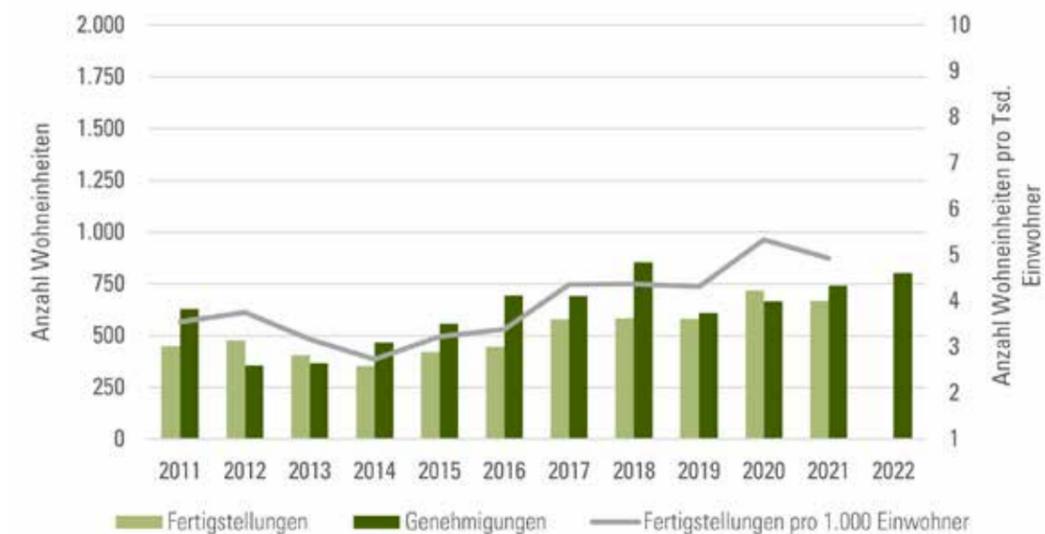
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Augsburg, 2011–2022

Angaben in Zahl Wohneinheiten gesamt; Zahl Wohneinheiten pro Tsd. EW
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Hinweis: Zum Erhebungszeitpunkt lagen die Daten fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden noch nicht vor.



Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg, 2011–2022

Angaben in Anzahl Wohneinheiten Gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Hinweis: Zum Erhebungszeitpunkt lagen die Daten fertiggestellter Wohnungen in Wohngebäuden noch nicht vor.



und ein knappes Angebot an Immobilien sowie ein historisch niedriges Zinsniveau haben zu steigenden Preisen geführt. Die Corona-Pandemie sowie Lieferengpässe und Energiepreisanstiege haben die Preise nochmal deutlich in die Höhe getrieben. Allein im ersten Quartal 2022 haben sich die Baupreise in Bayern im Vergleich zum Vorjahr um 13,2 % erhöht und damit etwa so stark wie in den dreieinhalb Jahren davor. Im ersten Quartal 2023 setzte im Vergleich zum Vorjahr eine erneute Zunahme von 15,4 % ein. Eine weitere Erhöhung des Baupreisindex für Wohngebäude ist aufgrund höherer Energiestandards wahrscheinlich. Allein bei Heizanlagen und zentralen Wasserwärmungsanlagen stiegen die Preise im ersten Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 18,2 %.

PRO-KOPF-BEDARF AN WOHNFLÄCHE NIMMT IN DEN BEIDEN LANDKREISEN WEITER ZU

Während die verfügbare Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Augsburg seit zehn Jahren relativ konstant bei etwa 39 qm liegt, wird die Wohnfläche pro Kopf in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg seit Jahren ausgebaut. Zuletzt

standen im Landkreis Augsburg jedem Einwohner rd. 48 qm zur Verfügung. Im Landkreis Aichach-Friedberg belief sich die Zahl sogar auf rd. 50 qm pro Einwohner. Die relativ hohe Differenz der verfügbaren Wohnfläche pro Kopf innerhalb der Region Augsburg ist mehreren Faktoren geschuldet. Die Bevölkerungsstruktur in der Stadt ist geprägt von einem hohen Anteil Studierender, die vorwiegend in Einzimmerwohnungen oder Wohngemeinschaften wohnen. Des Weiteren unterscheiden sich die Strukturen der Fertigstellungen innerhalb der Region Augsburg maßgeblich voneinander. Während in der Stadt Augsburg überwiegend kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, werden im Landkreis vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer entsprechend höheren Anzahl an Räumen fertiggestellt. In der Stadt liegt der Schwerpunkt auf dem Bau von Wohnungen mit maximal drei Räumen.

WOHNLAGEN IN AUGSBURG

Zu den begehrten Wohnlagen in Augsburg zählt der Süden Augsburgs mit Stadtteilen wie Bergheim, Göggingen, aber auch das innenstadtnahe Antonsviertel, ▶

Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern, 2010–2023

Angaben: Index 2015=100
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (30.04.2023)



die Jakobervorstadt sowie die Stadtteile Pfersee und Spickel. Die zum Planungsraum Innenstadt zählenden Stadtbezirke wie das Stadtjäger- und Domviertel sind als Wohngebiete sehr begehrt, denn deren Lage ist sowohl ruhig als auch gut angebunden. Die innerstädtische Lage bietet belebte Fußgängerzonen mit einem vielseitigen Einzelhandelsangebot sowie einer historischen Altstadt. Des Weiteren tragen zur hohen Anziehungskraft das Curt-Frenzel-Stadion, das Plärrergelände und das Familienbad im Stadtjägerviertel bei. Parks und Grünanlagen wie der Hofgarten, der Rote Tor Park oder der Wittelsbacher Park sorgen für Wohnqualität in den innerstädtischen Bezirken.

Das am nördlichen Rand der Augsburger Altstadt liegende Georgs- und Kreuzviertel sowie der westlich an die Innenstadt angrenzende Stadtbezirk Am Schäfflerbach sind als überwiegend gute Wohnlagen zu klassifizieren – aufgrund des historischen Altstadtcharmes bzw. der Innenstadtnähe.

Der Süden Augsburgs stellt flächendeckend eine gute bis sehr gute Wohnlage dar. Dies ist unter anderem auf die gute

infrastrukturelle Anbindung durch die B17, B300 sowie einigen Linien des öffentlichen Nahverkehrs zur Innenstadt zurückzuführen. Es werden Vorzüge des Stadtlebens mit dem ländlichen Naherholungscharakter vereint. Der Stadtteil Haunstetten-Süd gilt als sehr gute Wohnlage und ist äußerst beliebt. Er gilt als gehobene Wohngegend mit individuellem Baustil und gepflegten Gärten. Eine weitere Aufwertung der Wohnlage wird durch den Siebentischwald, den Zoo und den Botanischen Garten gewährleistet. Der Stadtteil Göggingen kann mit dem Kurhaus und dem zugehörigen Park eine weitere gute Wohngegend vorweisen. Aufgrund der Lage an der Hangkante der im Westen beginnenden Westlichen Wälder sowie den historischen Straßenzügen zählt auch Bergheim zu den sehr guten Wohnlagen im Süden Augsburgs. Die Siedlungsstruktur Bergheims ist im Norden und Süden vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Die Beliebtheit des Stadtteils Bergheim sowie auch des benachbarten Inningen ist unter anderem auf das dörflich geprägte Stadtbild mit Kleinstadtcharme zurückzuführen. Das Hochfeld war lange als „Arbeiterviertel“

Wohnfläche pro Einwohner in der Region Augsburg im Vergleich, 2011–2021

Angabe: Index 2011=100; Wohnfläche pro EW in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



bekannt, jedoch hat sich die Wohnlagenqualität mit der Zeit verbessert. Südlich schließt sich das Universitätsviertel mit einem baulich älteren Norden und einem neueren, teureren Süden an. Das Stadtteilzentrum ermöglicht eine gute Nahversorgung. Die Größe der Wohneinheiten in diesem Stadtteil von Augsburg ist sehr breit gestreut.

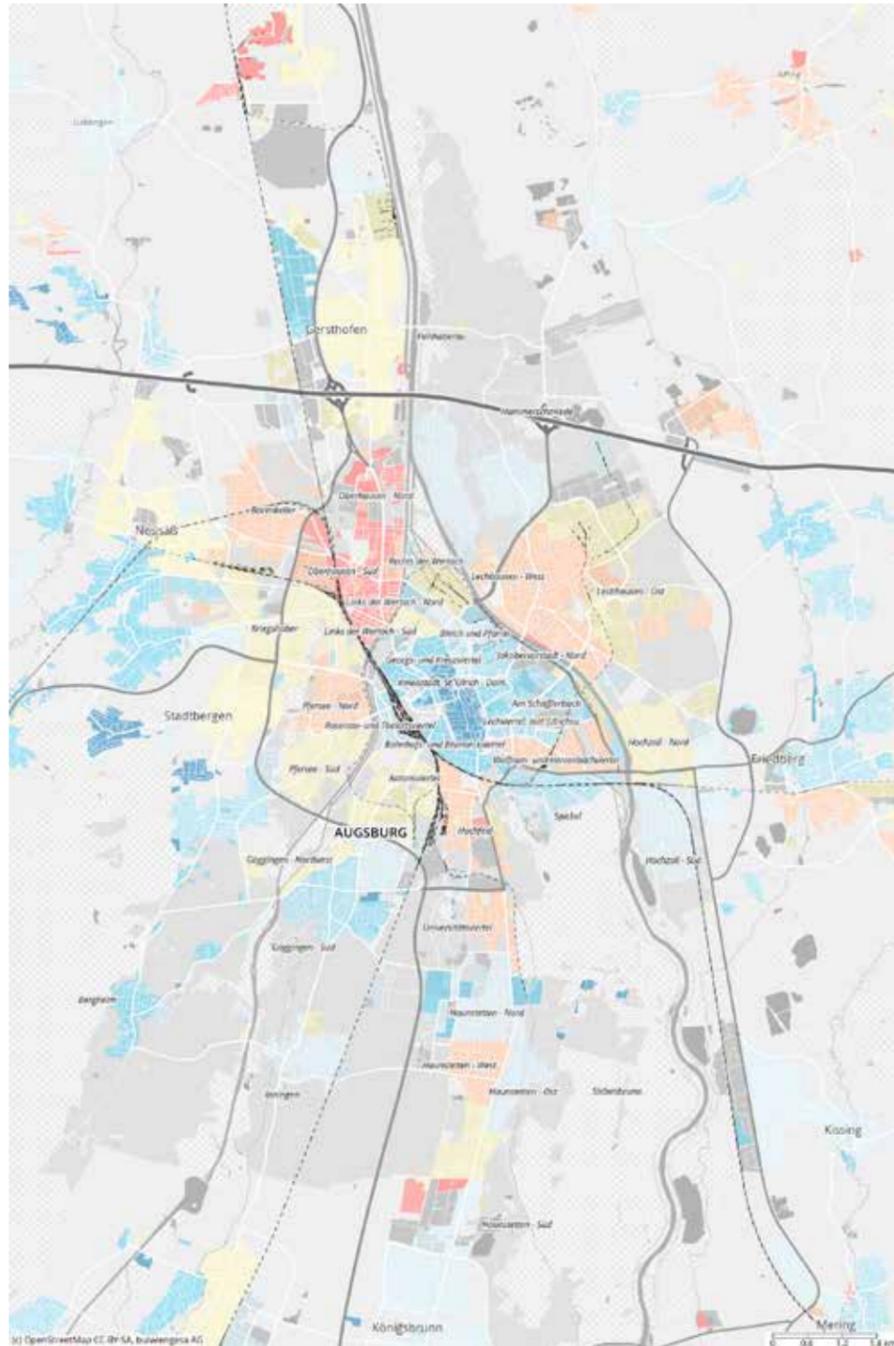
Der Norden Augsburgs bildet eine kontrastreiche Wohnlagenqualität. Die Stadtteile Oberhausen und Lechhausen können meist nur eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Wohnlage vorweisen. Dies liegt unter anderem an den einfacheren Wohngegenden sowie den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten. Hingegen gilt die Firnhäuserau als gute Wohngegend, und auch der Stadtteil Hammerschmiede hat sich hinsichtlich der Wohnqualität verbessert. Die Wohngebiete haben viele Grünflächen

und Gärten, Schulen und Spielplätze. Sie gelten als die bessere Wohngegend im Norden.

Der im Osten liegende Stadtbezirk Spickel gilt als bürgerliche Wohn- und Gartensiedlung und zählt zu den gehobenen Stadtteilen Augsburgs. Die Attraktivität der Wohngegend wird aufgrund der Freizeitmöglichkeiten wie dem Fribbe-Freibad, dem Eiskanal und der Spickelwiese erhöht. Pfersee hat sich als beliebter Stadtteil im Westen von Augsburg etabliert. Er vereint die Vorteile der Innenstadtnähe sowie die Nähe zu den Westlichen Wäldern. Der Stadtteil Kriegshaber grenzt bereits an die nicht mehr zu Augsburg gehörenden Städte Stadtbergen und Neusäß. Der von ehemaligen Kasernen geprägte Stadtbezirk bietet jedoch nur eine durchschnittliche Wohnlage. Die Bevölkerungsfuktuation ist relativ hoch.

Wohnlagen in der Stadt Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

- Sehr gut
- Gut bis sehr gut
- Gut
- Durchschnittlich bis gut
- Durchschnittlich
- Einfach bis durchschnittlich
- Einfach



Der Wohnimmobilienmarkt für Eigennutzer

REGION AUGSBURG: NACH WIE VOR EIN TEURES WOHNPFLESTER

Im Jahr 2022 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen bei 6.500 Euro/qm im Erstbezug. Das sind ca. 20,3 % mehr als drei Jahre zuvor. In guten und sehr guten Lagen ist eine Preissteigerung gegenüber 2019 um ca. 13,3 % auf 7.200 Euro/qm zu verzeichnen. Für Wohnungen im Bestand wurden im Jahr 2022 im Schnitt 4.400 Euro/qm erzielt. In den guten und sehr guten Wohnlagen lag der Kaufpreis bei 5.200 Euro/qm.

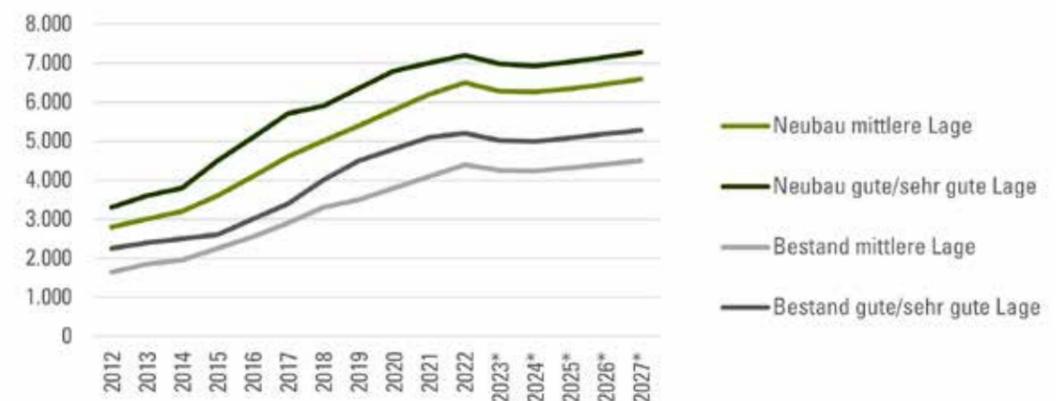
Der Preisanstieg auf breiter Front belegt die positive Nachfrageentwicklung in den unterschiedlichen Lagequalitäten der Stadt.



Wohnprojekt Vis a Vis in der Augsburger Innenstadt
Bild: A³/Stefan Mayr

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012–2027

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG; *Kaufpreisschätzung ab 2023 auf Basis der Prognose Frühjahr 2023

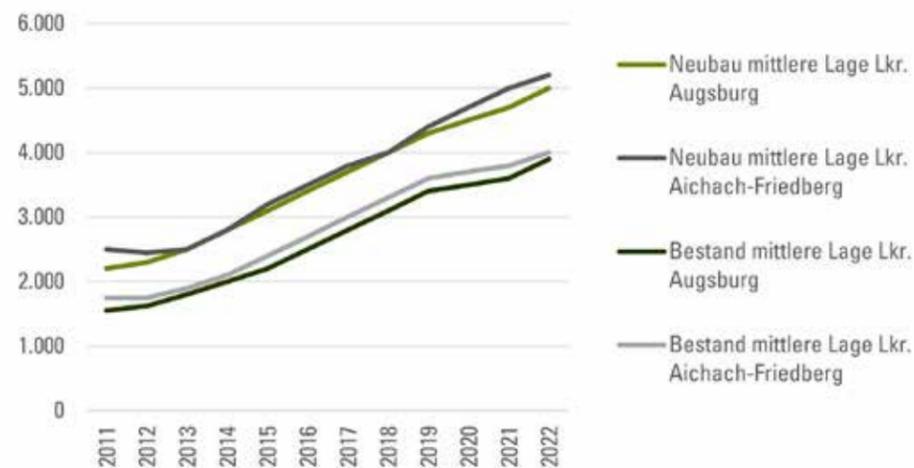


Auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt. 2022 lagen die Preise für Neubauwohnungen (Erstbezug) in mittleren Lagen rd. 16 % (Lkr. Augsburg) bzw. rd. 18 % (Lkr. Aichach-Friedberg) höher als vor drei Jahren. In absoluten Zahlen haben sich die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Erstbezug) im Schnitt von 4.300 auf 5.000 Euro/qm (Lkr. Augsburg) bzw. im

Schnitt von 4.400 auf 5.200 Euro/qm (Lkr. Aichach-Friedberg) erhöht. Eine ähnliche Entwicklung kann bei den Kaufpreisen im Bestand in mittleren Lagen beobachtet werden. Im Landkreis Augsburg ist ein Preisanstieg von rd. 15 % seit 2019 auf 3.900 Euro/qm im Jahr 2022 zu verzeichnen. Im Landkreis Aichach-Friedberg setzte eine vergleichsweise weniger starke Dynamik ein: Seit 2019 stiegen die Kaufpreise im Bestand um ca. 11 % auf 4.000 Euro/qm im Jahr 2022.

Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2011–2022

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



RÜCKGÄNGE DER KAUFPREISE WERDEN MODERAT BLEIBEN

Für die kommenden Jahre werden weitere Preissteigerungen innerhalb der Region Augsburg nur schwer zu erzielen sein. Infolge der enorm gestiegenen Baupreise, den gestörten Lieferketten, den steigenden Energiekosten als Folge der Pandemie und des Ukrainekrieges sowie den gestiegenen Finanzierungskosten werden für die

Jahre 2023 und 2024 leicht rückläufige, ab 2025 jedoch wieder stabilisierte Kaufpreise prognostiziert. Der Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise im Neubau bis 2024 für die Stadt Augsburg beträgt ca. 3,5 %, in der Spitze ca. 3,8 %. Im Jahr 2027 wird das durchschnittliche Preisniveau (ca. 6.590 Euro/qm) nach derzeitigem prognostiziertem Stand leicht oberhalb des Jahres 2022 liegen.



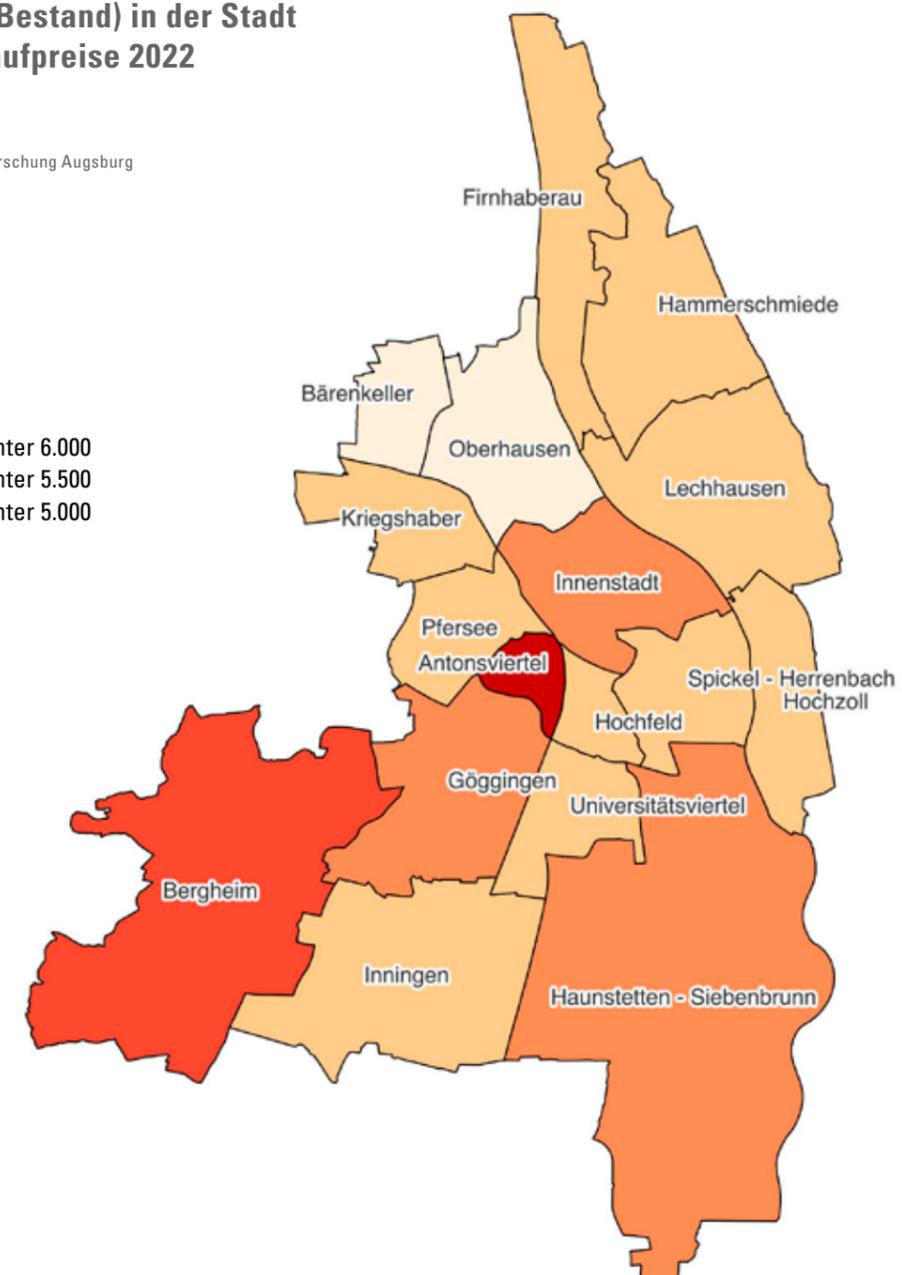
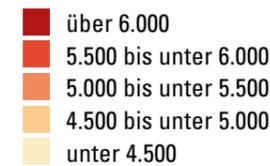
ANGEBOTSAUSWERTUNG EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG IN 2022 – BERGHEIM ERZIELT MIT ABSTAND DIE HÖCHSTEN ANGEBOTSPREISE

Im Jahr 2022 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Augsburg insgesamt 2.846 Bestandseigentumswohnungen inseriert. Der durchschnittliche Angebotskaufpreis über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattungen hinweg lag bei rd. 4.900 Euro/qm und somit

11,3 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis (RIWIS) einer Standardwohnung in mittlerer Lage. Die höchsten Preise wurden mit Abstand in zentraler Lage im Antonsviertel (Ø 6.300 Euro/qm) sowie im Stadtbezirk Bergheim (Ø 5.800 Euro/qm) beobachtet. Die niedrigsten Preise wurden im Norden der Stadt Augsburg in den Stadtbezirken Oberhausen (Ø 4.450 Euro/qm) und Bärenkeller (Ø 3.900 Euro/qm) erfasst.

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotskaufpreise 2022

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg



GERINGES ANGEBOT INSERierter EIGENTUMSWOHNUNGEN (BESTAND) IN DEN LANDKREISEN AUGSBURG UND AICHACH-FRIEDBERG

Das Angebot sowie die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg werden maßgeblich von der Nähe zur Stadt Augsburg bestimmt. Verkehrsgünstig gelegene Gemeinden mit guter MIV- bzw. ÖPNV-Anbindung profitieren ebenfalls. Im Jahr 2022 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 allerdings nur in

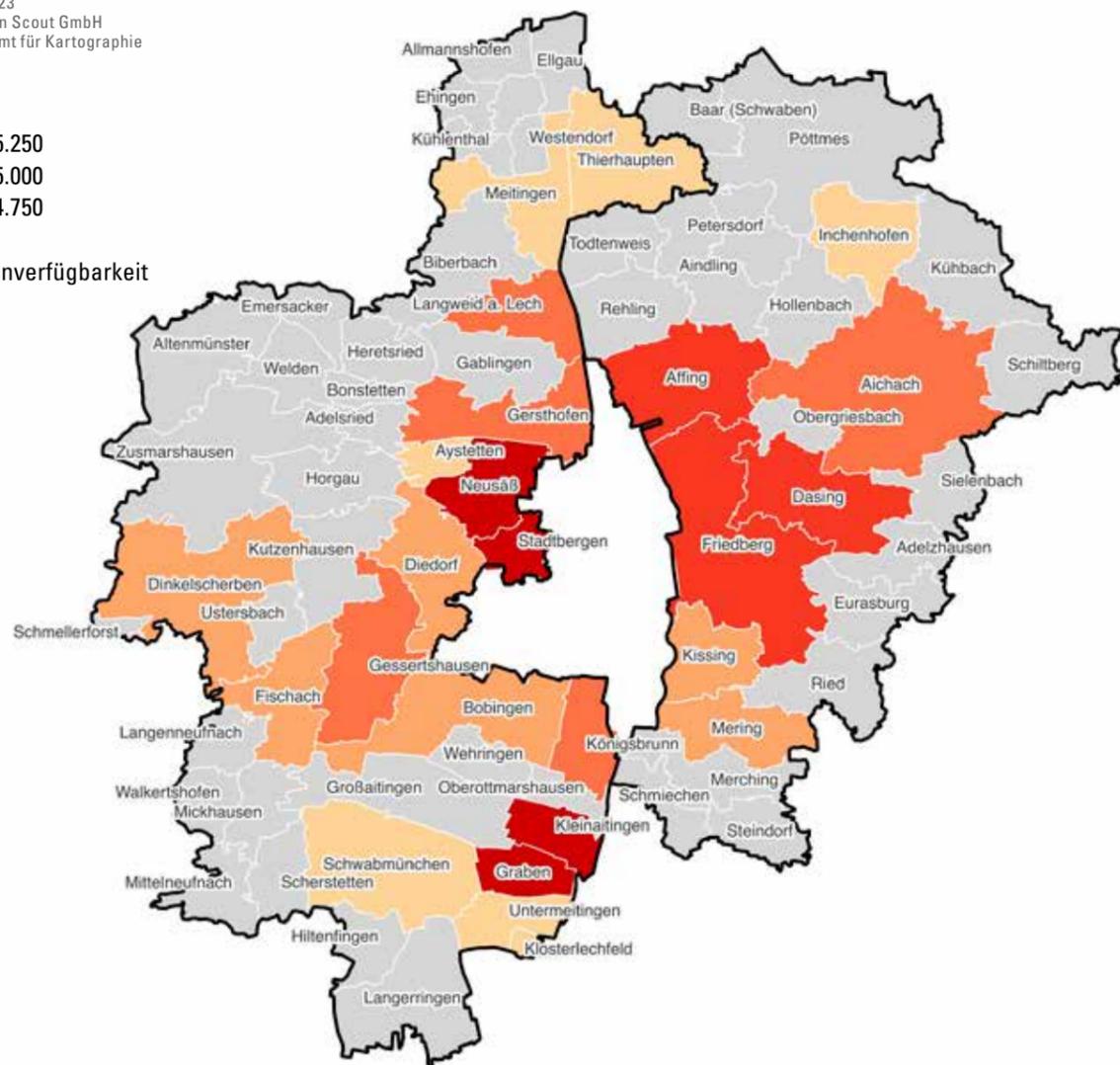
weniger als der Hälfte aller Gemeinden innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg Eigentumswohnungen im Bestand angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Bestand belief sich im betrachteten Zeitraum in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg auf rd. 4.770 Euro/qm. Im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Kaufpreisniveaus von 5.200 bis 5.500 Euro/qm lassen sich in Stadtbergen, Neusäß, Kleinaitingen und Graben vorfinden. Diesen Umstand

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Region Augsburg – Angebotskaufpreise 2022

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie

- über 5.250
- 5.000 bis unter 5.250
- 4.750 bis unter 5.000
- 4.500 bis unter 4.750
- unter 4.500
- zu geringe Datenverfügbarkeit



haben die entsprechenden Kommunen der jeweils hervorragenden Anbindung an die Stadt Augsburg zu verdanken, welche einerseits durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Stadt, andererseits durch die leichte Erreichbarkeit des Oberzentrums mittels gängiger Hauptverkehrswege wie Bundesstraßen oder ÖPNV-Linien sichergestellt wird. Selbiges Phänomen kann in leicht abgeschwächter Form bei weiteren, an die Stadt angrenzenden Kommunen beobachtet werden. Dem entgegengesetzt generieren Gemeinden wie Aystetten, Schwabmünchen, Untermeitingen, Klosterlechfeld und Thierhaupten für Eigentumswohnungen im Bestand lediglich Kaufpreisspannen von 3.800 bis 4.400 Euro/qm, was größtenteils auf die höhere Entfernung und schlechtere verkehrsinfrastrukturale Anbindung der Kommunen an die Stadt Augsburg zurückzuführen ist.

Insgesamt belief sich die Anzahl auf 582 Inserate. Gab es im betrachteten Zeitraum keine beziehungsweise zu wenige Inserate, um valide Aussagen bezüglich des vorherrschenden Angebotspreises treffen zu können, wurde zu entsprechender Gemeinde kein Wert zugewiesen. Die Anzahl der Inserate kann je Gemeinde stark variieren, gleiches gilt für die Lage und Qualität der angebotenen Wohnungen innerhalb der Gemeinde. Dementsprechend unterliegen die dargestellten Werte zwangsläufig einer gewissen Schwankung und sollten somit in erster Linie als Orientierungshilfe angesehen werden.

Der Wohnimmobilienmarkt für Mieter

MIETWACHSTUM WENIGER ABHÄNGIG VON FINANZIERUNGSBEDINGUNGEN

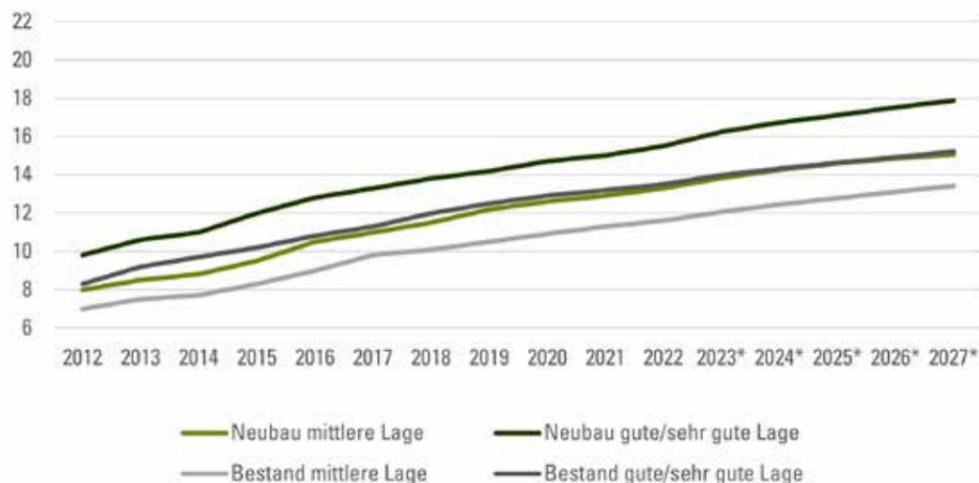
Im Gegensatz zu Kaufpreisen sind Mieten deutlich weniger zinsreagibel. Der Durchschnittspreis für Neubauwohnungen in mittleren Lagen lag in der Stadt Augsburg im Jahr 2022 bei 13,30 Euro/qm. In guten sowie sehr guten Lagen wurden Mieten von 15,50 Euro/qm erzielt. Damit liegt das Mietwachstum in den letzten drei Jahren bei jeweils ca. 3 % p. a. in mittleren Lagen bzw. ca. 2,9 % in guten und sehr guten Lagen.

Bei Bestandswohnungen werden aktuell im Durchschnitt 11,60 Euro/qm in mittleren Lagen und 13,50 Euro/qm in guten und sehr guten Lagen bezahlt.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sind Neubaumietwohnungen im Durchschnitt mit 11,40 Euro/qm bzw. 11,50 Euro/qm in mittleren Lagen deutlich günstiger als in der Stadt Augsburg. Ähnlich verhält es sich mit Mietwohnungen im Bestand (Landkreis Augsburg: 10,00 Euro/qm; Landkreis Aichach-Friedberg: 10,10 Euro/qm). In den letzten drei Jahren lag das Mietwachstum im Landkreis Augsburg bei jeweils ca. 3,1 % p. a. im Neubau und im Bestand. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag das Wachstum der Mieten in den letzten drei Jahren sowohl im Neubau (ca. 3,0 % p. a.) wie auch im Bestand (ca. 2,4 % p. a.) leicht unter dem prozentualen Anstiegswert des Landkreises Augsburg.

Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012–2027

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG; *Mietpreisschätzung ab 2023 auf Basis der Prognose Frühjahr 2023



Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2011–2022

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



MIETEN WERDEN WEITER STEIGEN

Auch für die nächsten Jahre ist von einem weiteren Attraktivitätszuwachs von Augsburg als Wohnstandort und anhaltend hoher Wohnungsnachfrage im Mietwohnungssegment auszugehen. Ausdruck dessen sind die von bulwiengesa prognostizierten Anstiege bis 2027 von rd. 13,2 % bei den Durchschnittsmieten; d. h. durchschnittlich pro Jahr ca. 2,5 %.

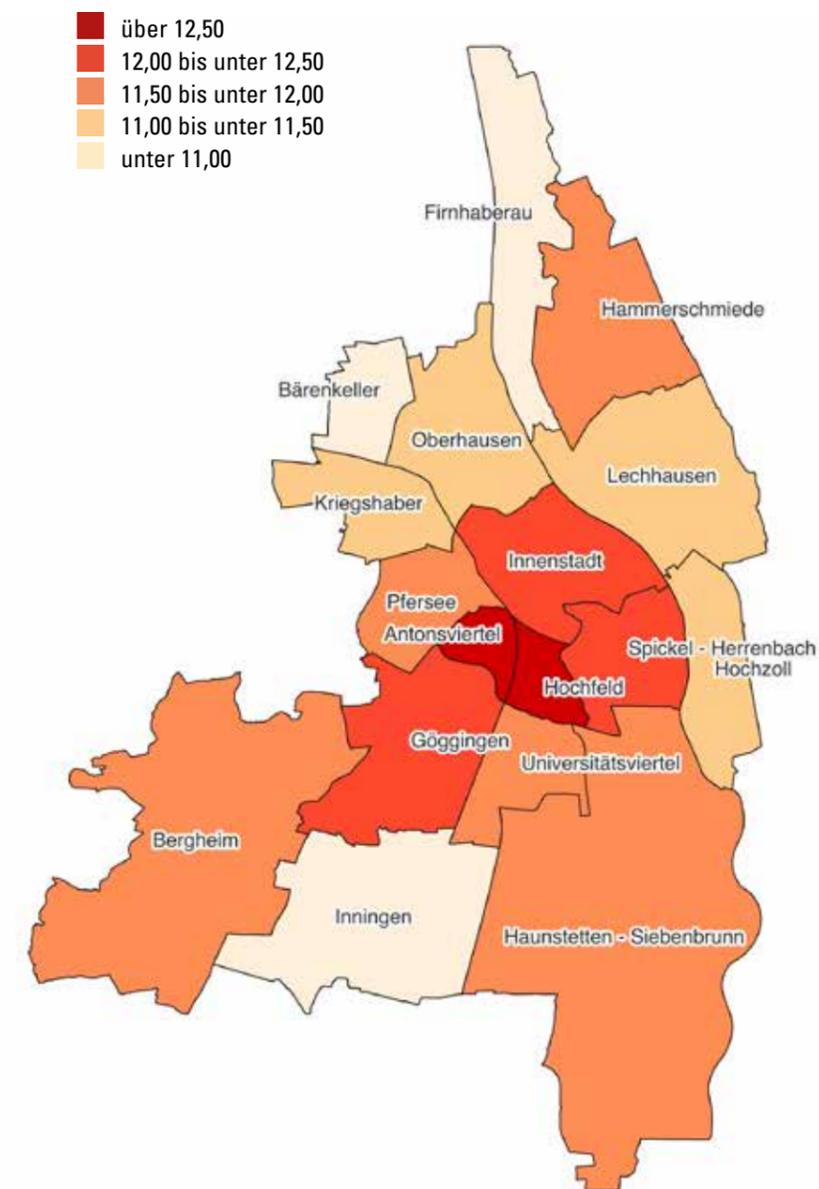
ANGEBOTSAUSWERTUNG MIETWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG IM JAHR 2022 – DIE HÖCHSTEN ANGEBOTSMIETEN WURDEN IN ZENTRALEN LAGEN ERZIELT

Im beobachteten Zeitraum wird deutlich, dass das höchste Mietpreisniveau im Stadtzentrum beziehungsweise im Innenstadtbereich erreicht wird. Am teuersten sind die Stadtbezirke Hochfeld (Ø 13,10 Euro/qm), Antonsviertel (Ø 13,00 Euro/qm), Innenstadt (Ø 12,50 Euro/qm), Spickel-Herrenbach (Ø 12,10 Euro/qm) und Göggingen (Ø 12,00 Euro/qm). Die niedrigsten Mieten wurden in den Stadtbezirken Bärenkeller (Ø 10,90 Euro/qm), Inningen (Ø 10,80 Euro/qm) und dem Stadtbezirk Firnhaberau (Ø 10,40 Euro/qm) im Norden der Stadt Augsburg erzielt.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Augsburg insgesamt 5.740 Mietwohnungen im Bestand inseriert.

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotsmieten 2022

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg



NACHBARGEMEINDEN UM AUGSBURG MIT DEM HÖCHSTEN MIETNIVEAU

Die dargestellten Angebotsmieten basieren auf insgesamt 820 Immobilienscout24-Inseraten im betrachteten Zeitraum. Analog zu den Bestandskaufpreisen von Eigentumswohnungen gibt es auch bei den Angebotsmieten Kommunen mit unzureichender Anzahl an Inseraten, weshalb vereinzelt keine valide Bewertung der Mietpreise zulässig und demzufolge kein entsprechender Wert aufgeführt ist.

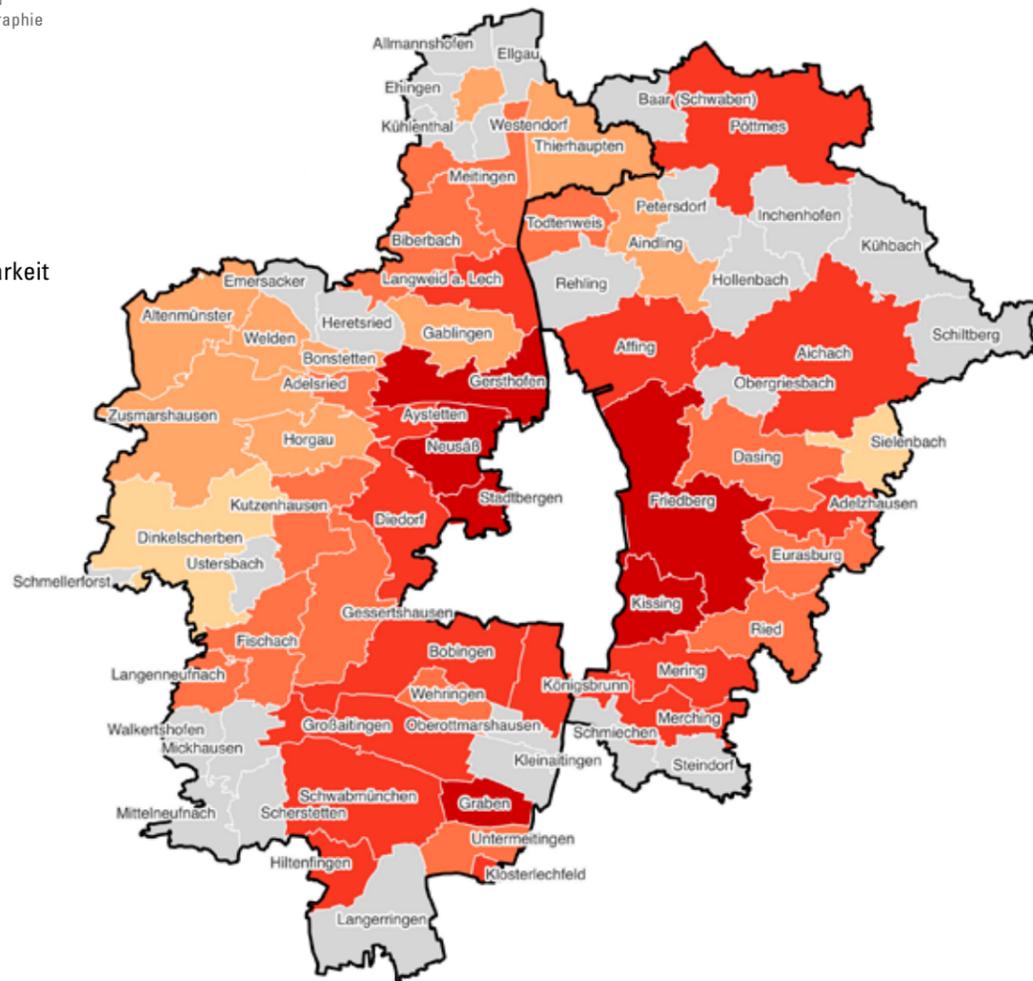
Abhängig von der Wohnlage, Ausstattung oder Wohnfläche lag die Angebotsmiete in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg durchschnittlich bei rd.

9,80 Euro/qm. Die höchsten Mietpreise mit rd. 11,70 Euro/qm konnten dabei in Neu-säß generiert werden; ähnlich hohe Mietpreinsniveaus über 11,00 Euro/qm konnten in Gemeinden mit direkter Nachbarschaftsbeziehung zu Augsburg wie Stadtbergen, Kissing, Gersthofen und Friedberg erzielt werden. Insgesamt zeichnet sich, mit Ausnahme der Gemeinde Graben, eine regionale Marktsituation sinkender Mietpreise mit zunehmender Distanz vom Oberzentrum Augsburg ab. Infolgedessen bilden die Kommunen Sielenbach und Dinkelscherben mit der dezentralsten Lage und günstigen Angebotsmieten von unter 8,00 Euro/qm die Schlusslichter des regionalen Mietpreisvergleichs.

Mietwohnungen in der Region Augsburg – Angebotsmieten 2022

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie

- über 11,00
- 10,00 bis unter 11,00
- 9,00 bis unter 10,00
- 8,00 bis unter 9,00
- unter 8,00
- zu geringe Datenverfügbarkeit



Der Immobilienmarkt für Baugrundstücke und Eigenheime

KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER: WACHSTUMSDYNAMIK HAT SICH VERLANGSAMT

Die Stadt Augsburg ist ein beliebter Wohnstandort für Jung und Alt. Folglich ist neben dem Markt für Eigentums- und Mietwohnungen auch der Markt für Häuser weiter kräftig gewachsen. In der Stadt Augsburg hat sich der Preis für ein Einfamilienhaus in mittlerer Lage in den letzten zehn Jahren auf 800.000 Euro verdoppelt. In den begehrtesten Lagen innerhalb der Stadt Augsburg stiegen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand seit 2012 um 120 % auf 1.100.000 Euro im Jahr 2022 an.

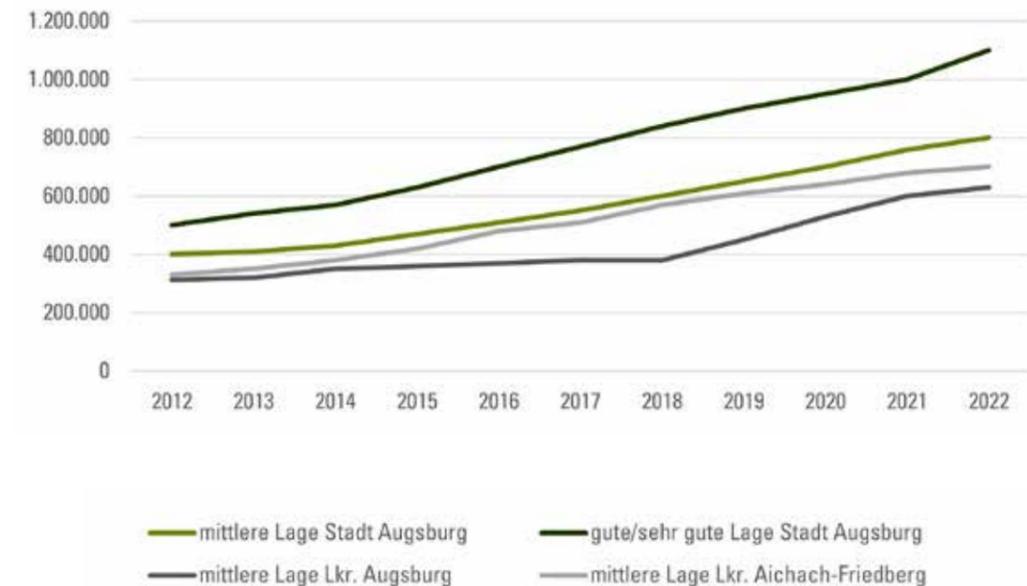
In den Landkreisen Augsburg (+100 % seit 2012 auf 630.000 Euro im Jahr 2022) und Aichach-Friedberg (+112 % auf 700.000 Euro im Jahr 2022) haben sich die Immo-

bilienpreise für Einfamilienhäuser im Bestand ebenfalls verdoppelt. Die Preissteigerungen sind vor allem auf das lange Zeit vorherrschende geringe Angebot im Segment der Einfamilienhäuser bei gleichzeitig hoher Nachfrage zurückzuführen.

Das hohe Preisniveau stellt viele potenzielle Käufer mittlerweile vor eine große Hürde. In Kombination mit der hohen Bautätigkeit nimmt das Kaufpreiswachstum ab. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich das Wachstum in mittleren Lagen im letzten Jahr teilweise deutlich verlangsamt. In der Stadt stiegen die Preise seit 2021 um 5,3 % und in den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg um 5,0 % bzw. 2,9 %. Im Bereich der guten und sehr guten Lagen innerhalb der Stadt Augsburg stiegen die Preise dagegen, wengleich etwas langsamer, weiter an.

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Augsburg, 2012–2022

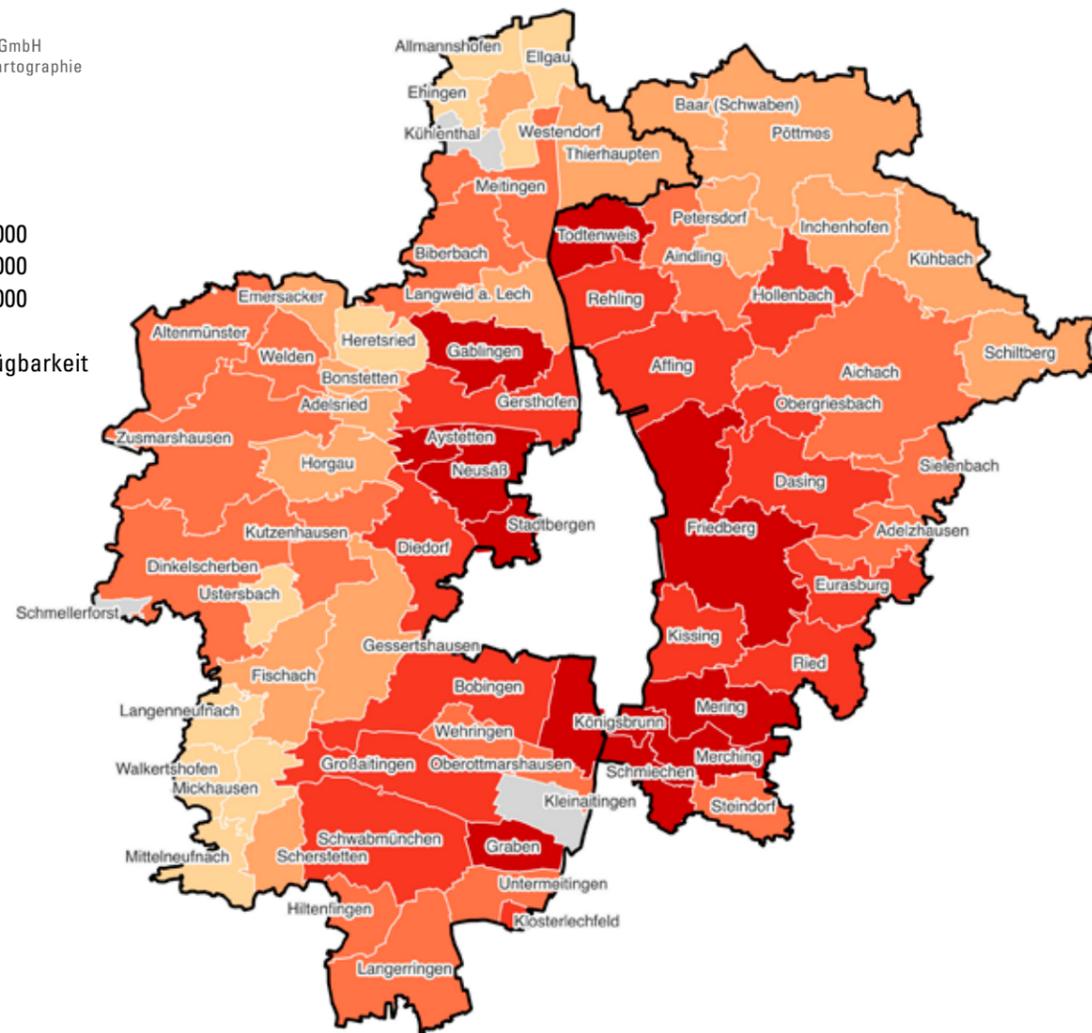
Angabe in Euro
Quelle: bulwiengesa AG



Einfamilienhäuser in der Region Augsburg – Angebotskaufpreise 2022

Preisspannen in Euro/qm
 Quelle: bulwiengesa AG 2023
 Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH
 Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie

- über 800.000
- 700.000 bis unter 800.000
- 600.000 bis unter 700.000
- 500.000 bis unter 600.000
- unter 500.000
- zu geringe Datenverfügbarkeit



ANGEBOTSAUSWERTUNG EINFAMILIENHÄUSER IN DEN LANDKREISEN AUGSBURG UND AICHACH-FRIEDBERG IM JAHR 2022 – LANDKREISGEMEINDEN IN ERSTER REIHE VERZEICHNEN HÖCHSTE PREISE

Datengrundlage zur Bewertung der Kaufpreise für Eigenheime im Bestand sind insgesamt 1.543 Inserate, die auf der Plattform Immobilienscout24 im betrachteten Zeitraum eingestellt wurden. Die im Vergleich zu Bestands-Eigentumswohnungen und Mietangeboten substantiell

höhere Anzahl an Inseraten suggeriert eine allgemein breitere Angebotssituation und Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern in der Region Augsburg. Dementsprechend kann für beinahe jede betrachtete Gemeinde eine valide Aussage zum Kaufpreis von Einfamilienhäusern formuliert werden.

Im regionalen Durchschnitt liegt der Angebotskaufpreis für ein Einfamilienhaus bei rd. 645.000 Euro, wobei, verglichen mit Mietpreisen und Angeboten für Eigen-



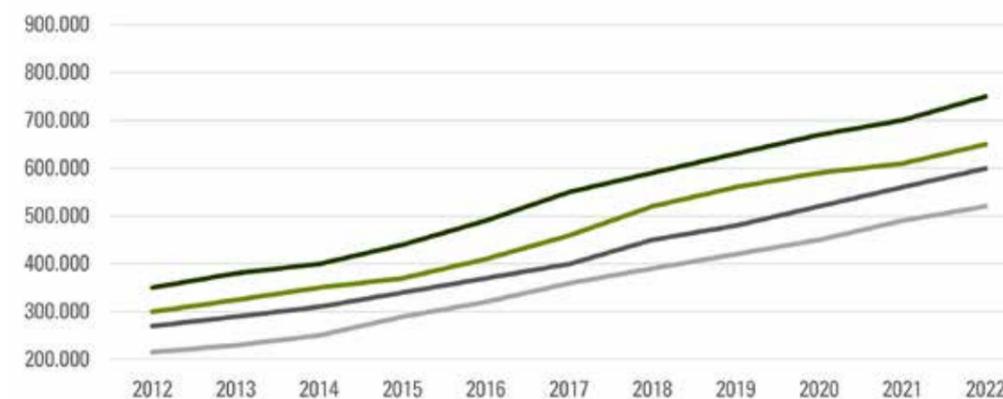
tumswohnungen, eine deutlich breitere Streuung der Preise innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg zu beobachten ist. So bildet Gablingen mit rd. 875.000 Euro Kaufpreis pro Eigenheim die Obergrenze der Kaufpreisspanne, wohingegen Ustersbach mit einem Kaufpreis von 328.000 Euro je EFH das untere Ende des regionalen Preisvergleichs markiert.

Tendenziell folgt die räumliche Verteilung der Kaufpreise in abgeschwächter Ausprägung den zentralitätsbedingten Schemata, welche bereits bei Mietwohnpreisen und Preisen für Eigentumswohnungen festgestellt wurden. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass die hohe örtliche Preisvariabilität in Teilen auch mit der Lage der betrachteten Eigenheime im jeweiligen Ort, deren baulichem Zustand und Wohnfläche zu erklären ist.

In der Stadt Augsburg beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus im Neubau in mittlerer Wohnlage 650.000 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen werden 750.000 Euro erzielt. Im Bestand liegt der Preis mit 520.000 Euro etwa 20 % unter dem Neubaupreis, und in guten beziehungsweise sehr guten Lagen beträgt der Kaufpreis 600.000 Euro und damit ebenfalls circa 20 % weniger als im Neubau. Auch bei Reihenhäusern haben sich die Preise in den letzten zehn Jahren mehr als verdoppelt. In mittleren Lagen gab es mit etwa 117 % (Neubau) und 142 % (Bestand) die höchsten Zuwächse. Die Kaufpreise für Reihenhäuser gehören zu den höchsten in Bayern. Lediglich die Landeshauptstadt München sowie Rosenheim und Regensburg weisen höhere Preise für Reihenhäuser auf.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012–2022

Angabe in Euro
 Quelle: bulwiengesa AG



- Neubau mittlere Lage
- Bestand mittlere Lage
- Neubau gute/sehr gute Lage
- Bestand gute/sehr gute Lage

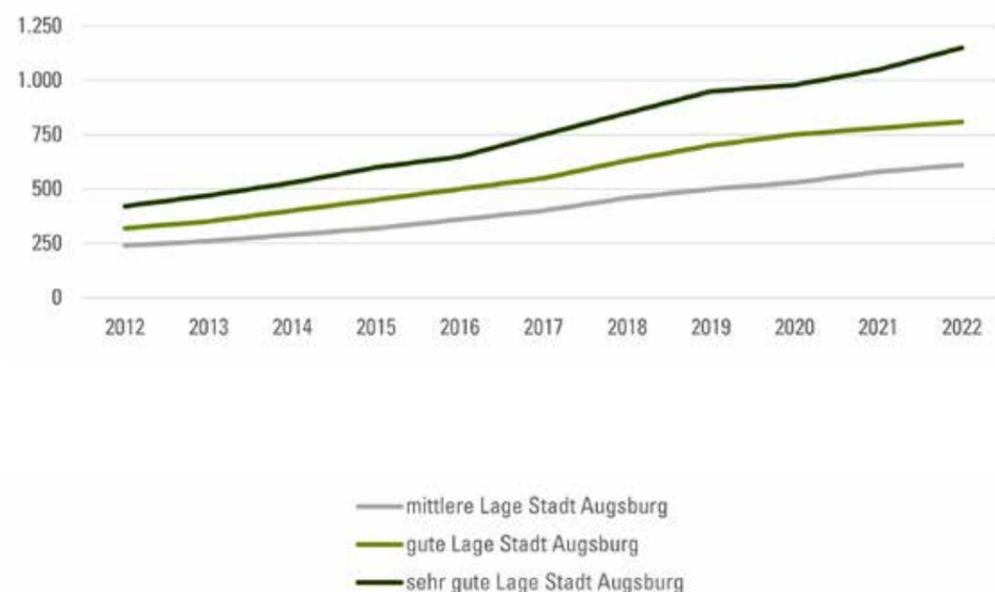
PREISE FÜR WOHNGRUNDSTÜCKE AUF HOHEM NIVEAU

Treibende Kraft des Preisauftriebs bei Einfamilienhäusern der vergangenen Jahre waren die starken Anstiege für Einfamilienhausgrundstücke. In den letzten zehn Jahren stiegen in guten Lagen die Grundstückspreise in der Stadt Augsburg um 153 % bzw. 9,8 % pro Jahr. Für ein durchschnittliches Grundstück mit 600 bis 800 qm Fläche wären demnach aktuell zwischen rd. 490.000 und 650.000 Euro fällig. Die Kaufpreise für das Grundstück

machen somit den bei Weitem größten Anteil an den gesamten Kosten aus. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sind Einfamilienhausgrundstücke noch günstiger zu erwerben. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in mittleren Lagen befinden sich in den beiden Landkreisen auf einem ähnlichen Niveau (Landkreis Augsburg: 590 Euro/qm; Landkreis Aichach-Friedberg: 600 Euro/qm). Durch die hohen Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke in der Stadt wird der überwiegende Teil der Einfamilienhäuser in den Landkreisen gebaut.

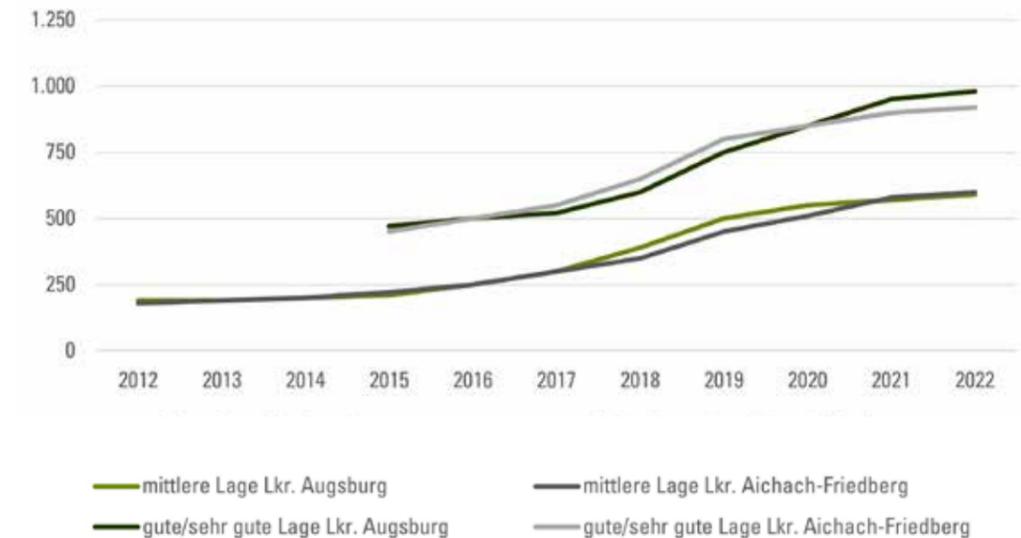
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012–2022

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2012–2022

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Wohnimmobilienmarkt

Die Bautätigkeit in der Region Augsburg war in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau, was unter anderem durch die hohe Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2021 bestätigt wird. Der Zinsanstieg und die erhöhten Baupreise führen allerdings dazu, dass die Baukosten insgesamt höher sind. Gleichzeitig können Verkaufspreise aufgrund der Zinssteigerung nicht mehr so leicht durchgesetzt werden, was wiederum dazu führen kann, dass weniger Wohnungen gebaut werden. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Neubau von Wohnungen schlugen sich im Jahr 2022 bereits bei Baugenehmigungen nieder. Bei den Baufertigstellungen werden ebenfalls deutliche Einbrüche in den kommenden Jahren erwartet.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg wird aufgrund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation daher auch weiterhin vor große Herausforderungen gestellt. Aktuell befindet sich der Markt in einer Anpassungsphase an ein erhöhtes

Zinsniveau. Die Akteure am Wohnungsmarkt müssen sich langsam den Marktgegebenheiten anpassen bzw. annähern. Entscheidend hierfür wird eine Stabilisierung des mittel- und langfristigen Zinsniveaus sein und eine damit einhergehende Planungssicherheit. Des Weiteren müssen Projektentwickler ihre Geschäftsmodelle im Einklang mit den sich ändernden Regularien und Nachhaltigkeitszielen anpassen, um wettbewerbsfähig zu bleiben und den Bedürfnissen der Verbraucher gerecht zu werden.

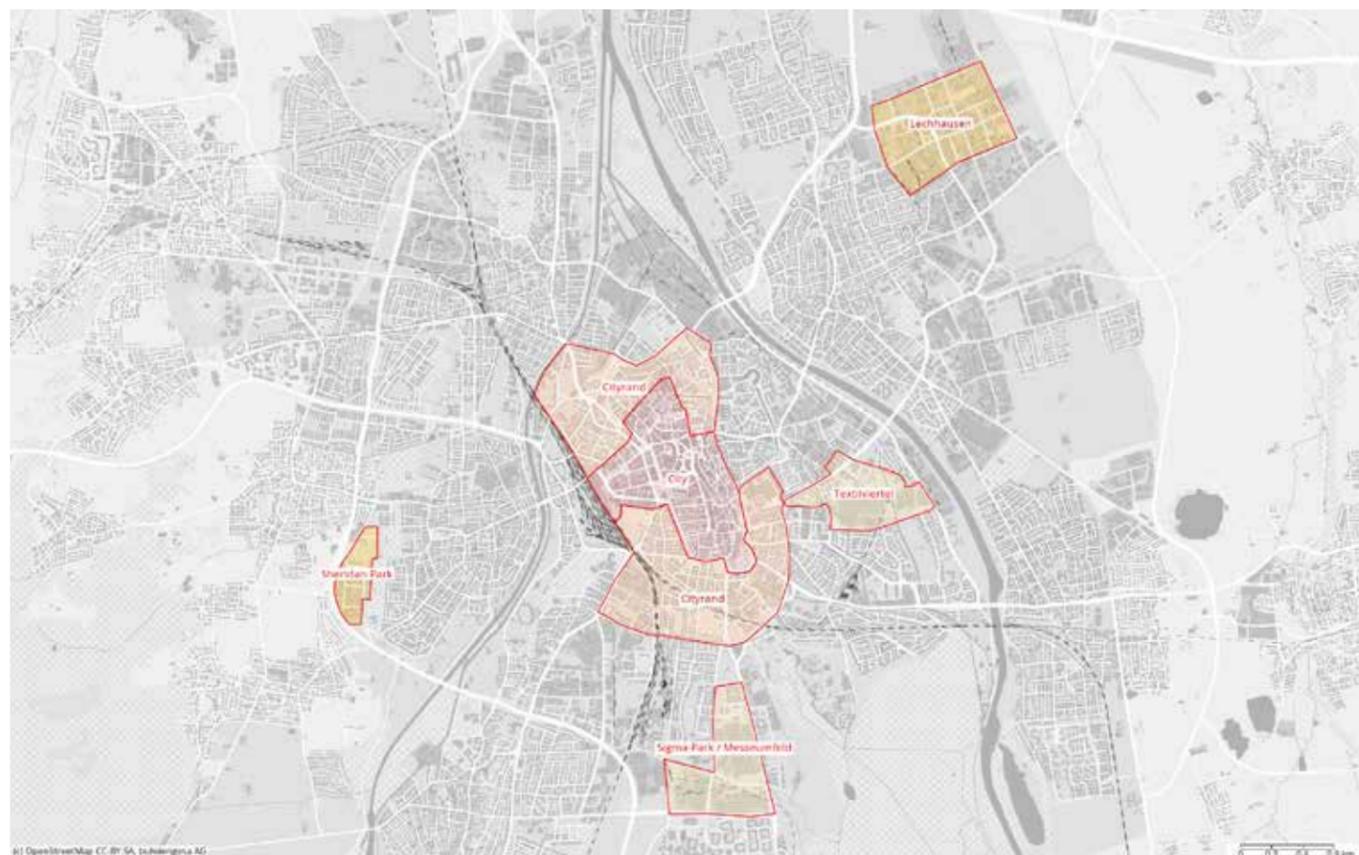
Der deutliche Preisanstieg der vergangenen Jahre, insbesondere bei Eigentumswohnungen, wird sich in der Region Augsburg vorerst nicht weiter fortsetzen, sondern seitwärts gerichtet sein. Bei den Mieten ist ein generelles Ende des Preisauftriebs weiterhin nicht in Sicht – nicht zuletzt aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum bei gleichzeitig begrenztem Angebot.

Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Büroimmobilienmarkt im Profil

Übersicht Bürolagen in Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



Bürolagen Augsburg



REGIONALER BÜROMARKT MIT WICHTIGER AUSSTRAHLUNG AUF DIE UMGEBENDE REGION

Ende 2022 summierte sich der Büroflächenbestand in Augsburg auf ca. 1,5 Mio. qm MF-GIF¹⁴. Augsburg wird damit, innerhalb der von bulwiengesa analysierten 127 Marktstädte in Deutschland, als C-Standort klassifiziert. Die Städte werden entsprechend ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in A-, B-, C- und D-Städte untergliedert. Als C-Stadt ist Augsburg von regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

AUGSBURG ZEIGT STETIG ANZIEHENDE BAUTÄTIGKEIT IN DEN LETZTEN JAHREN

Der Augsburger Büromarkt zeigt in der jüngeren Vergangenheit ein dynamisches Marktgeschehen, das auch auf eine höhere Bautätigkeit zurückzuführen ist. Die Fuggerstadt positioniert sich als interessanter Standort für Eigennutzer und Unternehmen aus dem High-Tech-Bereich und wirbt mit der großen Flächenverfügbarkeit, die sich aus der Umstrukturierung von Kasernenarealen oder neu entstehenden Bürozentren ergibt. Während die Bauaktivität in Augsburg in der Vergangenheit eher bedarfs- und eigennutzerorientiert ausgerichtet war, wurden jüngst auch teilspekulative oder spekulative Projekte angestoßen und umgesetzt.

2022 wurden dem Augsburger Büromarkt knapp 24.000 qm Bürofläche zugeführt, was nicht ganz an die hohen Werte von 2020 und 2021 anknüpfen konnte, aber dennoch deutlich über dem 10-Jahresmittel von ca. 18.000 qm lag.

Der Schwerpunkt der Entwicklungen entfiel zuletzt u. a. auf das Bürozentrum Sheridan Park, westlich des Augsburger Stadtzentrums direkt an der B 17. Mit dem Westpoint Business Center, dem Medical Center Sheridan Park und drei weiteren Neubauten wurden hier alleine knapp 11.000 qm Bürofläche im Jahr 2019 realisiert. Auch im südlichen Stadtgebiet, wie dem Innovationspark sowie dem Universitäts- und Messeumfeld, konnte zuletzt eine rege Bautätigkeit registriert werden.

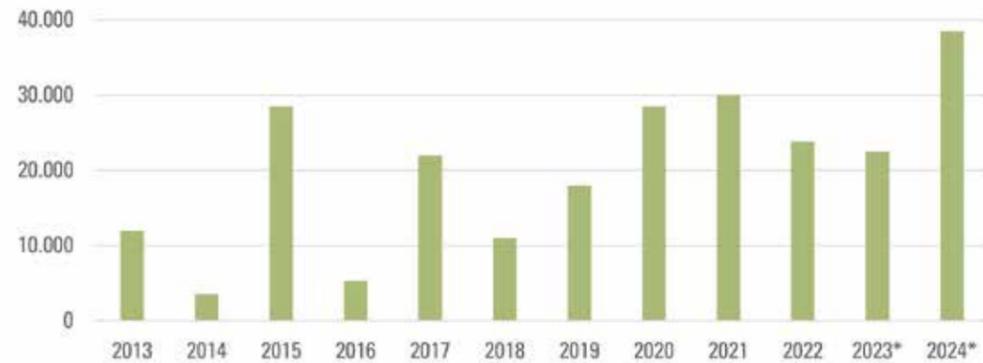
Der Augsburg Innovationspark mit ca. 66 Hektar befindet sich südlich des Augsburger Zentrums unmittelbar an der Bundesstraße 17. Das zukunftsweisende Projekt wurde von der Region Augsburg und dem Freistaat Bayern zur Stärkung des Standortes Augsburg im Bereich Hochtechnologie, zur Schaffung von Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität sowie zur Sicherung einer wirksamen Vernetzung zwischen Universität, Forschungseinrichtungen und Unternehmen ins Leben gerufen. Im Fokus stehen dabei die Zukunftstechnologien wie Faserverbund, Mechatronik und Automation, IT und Umwelt, Industrie 4.0, Wasserstoff etc. Mit dem Multifunktionsgebäude Q40 und dem Büroobjekt Weitblick 1.7 wurden die ersten privatwirtschaftlichen Projekte im Jahr 2021 fertiggestellt. Allein auf das Weitblick 1.7 entfallen ca. 15.000 qm Bürofläche.

Weitere prägende Projekte im südlichen Stadtgebiet waren die Fertigstellung zweier Bauabschnitte im Toni Park (Gebäude A und B+C) mit insgesamt rd. 22.000 qm Bürofläche in den Jahren 2020 und 2022. Binnen Jahresfrist 2021 wurde zudem das Projekt Augsburg Offices – The Campus der brixx Projektentwicklung GmbH mit ca. 8.300 qm fertiggestellt.

¹⁴Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in diesem Kapitel auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif e. V. – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung)

Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in Augsburg, 2013–2024

Angabe in qm
Quelle: bulwiengesa AG, *ab 2023 Prognose



Die Pipeline lässt auch künftig ein hohes Neubauvolumen erwarten. Allein in den nächsten beiden Jahren kommen rd. 60.000 qm Bürofläche auf den Markt. Im Augsburg Innovationspark entsteht derzeit der Innovationsbogen der WALTER Beteiligungen und Immobilien AG mit rd. 14.000 qm. Die Fertigstellung ist für Ende 2023 avisiert. Am Augsburger Hauptbahnhof entsteht bis Mitte 2024 auf dem inneren Ladehof-Areal das Aurum der CV Real Estate mit rd. 13.000 qm Bürofläche. Ebenfalls bis 2024 werden auf dem ehemaligen NCR-Areal in der Nähe des Medizincampus weitere 7.000 qm Bürofläche im Daytona-Park errichtet. Zudem erfolgte im April 2023 die Grundsteinlegung des zweiten Bauabschnittes der Augsburg Offices von der brixx. Das Loft

genannte Projekt in der Bergiusstraße in Göggingen wird nach Fertigstellung Ende 2024 ca. 11.600 qm Gesamtmietfläche bieten. Weitere Projekte, die überwiegend dem Eigennutzer-Segment zuzuordnen sind, komplettieren das Neubauvolumen bis 2024.

SPEKULATIVE BAUTÄTIGKEIT IN DEN LANDKREISEN BILDET DIE AUSNAHME

Gemäß amtlicher Statistik wurden in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zwischen 2012 und 2021 23.500 qm bzw. 22.000 qm Bürofläche fertiggestellt. Die durchschnittliche Objektgröße betrug 635 qm bzw. 520 qm und deutet auf ein sehr kleinteiliges und eigennutzerorientiertes Marktgeschehen hin.

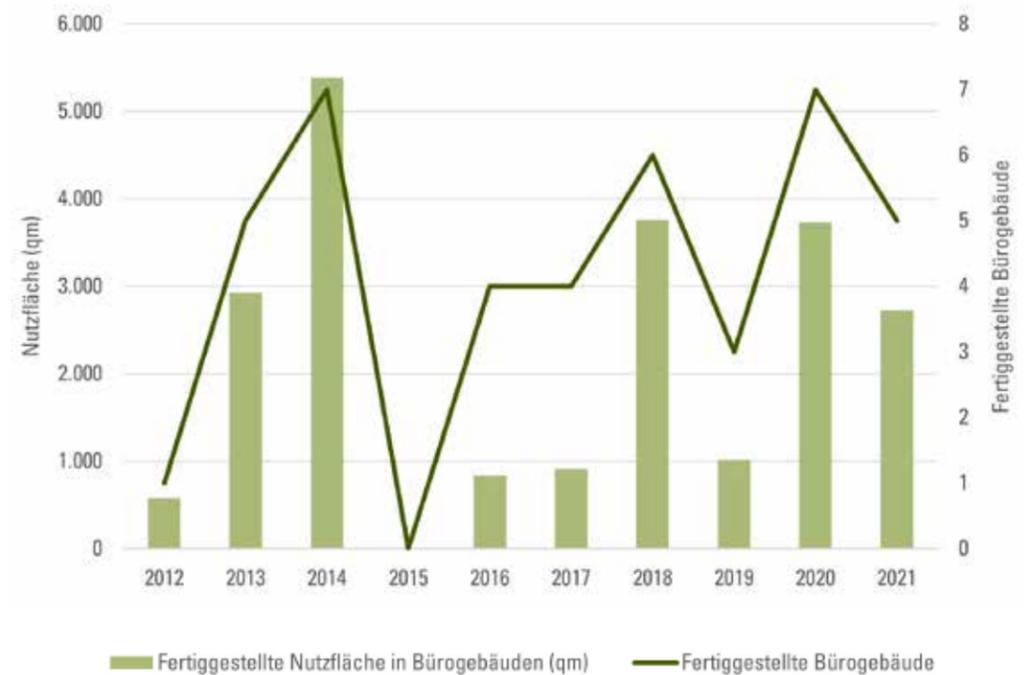
Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Augsburg, 2012–2021

Angabe in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Aichach-Friedberg, 2012–2021

Angabe in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Entwicklung des Büroflächenleerstands in Augsburg, 2013–2022

Angaben Leerstand absolut in qm MIF-GIF; Leerstandsrate in %
Quelle: bulwiengesa AG



LEERSTANDSNIVEAU DEUTET AUF GESUNDE MARKTVERFASSUNG HIN

Nach dem letztmaligen deutlichen Anstieg des Leerstands 2014, infolge des Leerzugs der Weltbild-Zentrale mit ca. 20.000 qm, hat sich das Flächenangebot in Augsburg sukzessive verringert und setzte sich, auch den corona-induzierten Unsicherheiten zum Trotz, weiter fort. Ende 2021 betrug der Leerstand in Augsburg ca. 55.000 qm bzw. 3,8 % des Bestandes.

Im letzten Jahr ist der Leerstand in Augsburg moderat auf 59.000 qm bzw. 4,0 % gestiegen. Ausschlaggebend waren Flächenkonsolidierungen bzw. Leerzüge in Bestandsgebäuden. Das Leerstandsniveau befindet sich damit immer noch im Bereich einer gesunden Fluktuationsreserve.

Ausgehend von der konkreten Pipeline dürfte das Flächenangebot kurz- bis mit-

telfristig steigen. Es ist zu erwarten, dass einige größere Projekte, die bereits in Bau gegangen sind, bis zur Fertigstellung nicht vollständig vom Markt absorbiert werden und zu einem markanteren Leerstandsanstieg beitragen. Nichtsdestotrotz ist auch in Augsburg der Trend zu höherwertigen und modernen Büroflächen erkennbar, der eine gute Absorptionsprognose für Neubauprojekte in Aussicht stellt.

Im aktuellen Marktumfeld agieren Unternehmen wieder deutlich vorsichtiger bei Anmietungsentscheidungen. Durch die gut gefüllte Pipeline sind Unternehmen derzeit nicht gezwungen, sich frühzeitig Flächen zu sichern. Wahrscheinlicher ist, dass Flächengesuche und entsprechende Mietabschlüsse mit zunehmendem Baufortschritt der Projekte deutlich anziehen.

Büromarkt Nachfragesituation

FLÄCHENNACHFRAGE

Nach zwei schwächelnden Umsatzjahren im Pandemieumfeld konnte der Augsburger Büromarkt im Jahr 2022 wieder ein lebhafteres Umsatzgeschehen verbuchen. Der Flächenumsatz summierte sich auf 34.000 qm und übertraf damit leicht den 10-Jahresschnitt von 30.000 qm.

Zu den marktprägenden Mietabschlüssen im Jahr 2022 zählten die Vermietung von ca. 3.900 qm an den Photovoltaik-Spezialisten meteocontrol in den Sheridan Cubes im Sheridan Park, die Projektanmietungen von 5.000 qm durch Patrizia bzw. von 3.200 qm durch den Softwareentwickler MaibornWolff im Aurum am Hauptbahnhof sowie die Anmietung von 1.700 qm Bürofläche durch das KI-Produktionsnetzwerk der Universität Augsburg im Walter Technology Campus.

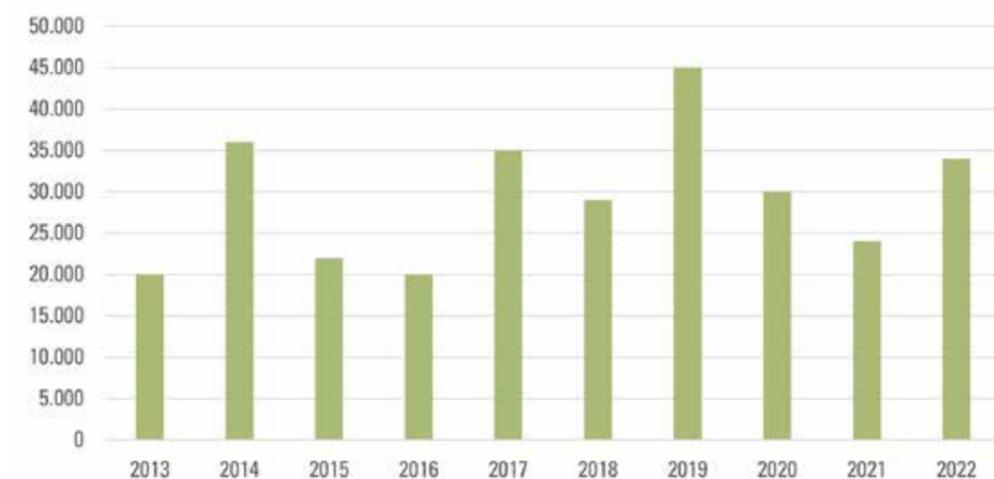
Dazu kommen Eigennutzerbaustarts der Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Augsburg mit über 4.600 qm und der Polizeiinspektion mit über 3.000 qm.

Generell entfällt das Gros der Abschlüsse in Augsburg auf das kleinteilige Flächensegment unterhalb von 1.000 qm. Großvolumige Abschlüsse über 5.000 qm sind eher selten und i. d. R. auf Eigennutzungen zurückzuführen.

Eine Umsatzprognose für das laufende Jahr ist mit hohen Unsicherheiten verbunden. Ende letzten Jahres wurde die Rezession harmloser eingeschätzt als ursprünglich befürchtet. Das Statistische Bundesamt ging für das erste Quartal dieses Jahres noch von einer Stagnation aus. Aufgrund der nachlassenden Industrieproduktion und des überraschend starken Auftragseinbruchs in der Industrie ist eine Revision der Zahlen wahrscheinlich. Die Meinungen der Ökonomen über die weitere Entwicklung reichen von konjunktureller Erholung über Stagnation bis Schrumpfung. Inwieweit davon der Augsburger Büromarkt betroffen sein wird, bleibt abzuwarten. Es ist aber nicht unwahrscheinlich, dass Unternehmen nicht zwingende Anmietungen auf einen späteren Zeitpunkt verlegen und die Flächennachfrage gegenüber dem Vorjahr deutlich sinkt.

Entwicklung des Büroflächenumsatzes in Augsburg, 2013–2022

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG



Marktprägende Bürovermietungen im Zeitraum 2021–2023

Flächenangaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG

Teilraum	Objekt	Adresse	Mieter	Branche	Fläche in qm	Abschluss
City		Volkhartstraße 4–6	Landratsamt Augsburg	Öffentliche Verwaltung	2.700	Q4/2021
Cityrand	Aurum	Ladehofstraße 11	Patrizia	Grundstücks- und Wohnungswesen	5.000	Q1/2023
Cityrand	Aurum	Ladehofstraße 11	MaibornWolff	Software, IT	3.200	Q3/2022
Sheridan Park	Sheridan Cubes	Pröllstraße 28 / General-Cramer-Weg	meteocontrol	Energieversorgung	3.870	Q3/2022
Sonstige Lagen	Augsburg Offices	Peter-Dörfner-Straße 30 - 32, Ohmstraße	Weltbild D2C Group	Handel	3.500	Q2/2021
Siemens Technologiepark	Augsburg Offices	Werner-von-Siemens-Straße / Melli-Beese-Straße 9	Siemens BK	Versicherungsdienstleistungen	2.200	Q1/2021
Siemens Technologiepark	Tonipark – Gebäude B+C	Werner-von-Siemens-Straße / Melli-Beese-Straße 9	Fityou	Fitness	1.600	2022
Siemens Technologiepark	Tonipark – Gebäude B+C	Werner-von-Siemens-Straße / Melli-Beese-Straße 9	makandra GmbH	Software, IT	800	2022
Peripherie	Walter Technology Campus	Josef-Schorer-Straße / Bürgermeister-Ulrich-Straße 100	ebase	Banken	3.000	Q3/2021
Peripherie	Walter Technology Campus	Josef-Schorer-Straße / Bürgermeister-Ulrich-Straße 100	KI-Produktionsnetzwerk Augsburg (Uni Augsburg)	Öffentliche Verwaltung	1.700	Q1/2022



ZUNEHMENE BÜROFLÄCHENNACHFRAGE IN AUGSBURG SOWIE IM LANDKREIS ZU ERWARTEN

Die Anzahl der Bürobeschäftigten in Augsburg ist seit 2013 mit Ausnahme eines Corona-bedingten kurzfristigen Einbruchs 2020 um rd. 9,8 % auf rd. 69.800 angestiegen. Insbesondere der Luftfahrtzulieferer Premium Aerotec konnte mit Neuausrichtung des Unternehmens seit Beginn der Corona-Pandemie rd. 500 neue Mitarbeitenden am Standort gewinnen. Auch das Automatisierungsunternehmen Kuka plant nach langjährigem Stellenabbau in Folge eines sehr erfolgreichen Geschäftsjahres 2021 die Einstellung von bis zu 150 neuen Fachkräften.

Der Landkreis Augsburg konnte mit einem Anstieg der Bürobeschäftigten um 18,9 % auf rd. 32.900 den stärksten Zuwachs im Betrachtungszeitraum verbuchen. Mit

einem Anstieg um 11,9 % auf rd. 15.700 Bürobeschäftigte legte der Landkreis Aichach-Friedberg die zweitstärkste Entwicklung hin. Mit der Ansiedlung einer Außenstelle der Technischen Hochschule Augsburg in Form eines Technologiezentrums in Aichach ist auch zukünftig eine impulsgebende Dynamik zu erwarten.

Die Aussichten für die Büroflächennachfrage in Augsburg sind weiterhin positiv, wenngleich die durch die multiplen Krisen verursachten gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten die Dynamik etwas hemmen werden.

Beschäftigungszuwächse werden primär in den büroaffinen Branchenzweigen Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, Gesundheit und Soziales sowie unternehmensnahe Dienstleistungen erwartet.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in der Region Augsburg, 2012–2022

Angabe: Index 2012=100
Quelle: bulwiengesa AG; Prognose ab 2023



STANDORTUNABHÄNGIG POSITIVE MIETENTWICKLUNG

In Augsburg fehlten in der Vergangenheit vor allem Flächen mit Neubauqualität, die entsprechend höherpreisige Abschlüsse hätten generieren können. Durch die anziehende Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit zeigen auch die Mieten lageübergreifend einen aufsteigenden Trend.

Die Augsburger Spitzenmiete wurde 2022 in der City erzielt und liegt mit 18,00 Euro/qm deutlich über dem Durchschnitt der übrigen C-Standorte von 14,30 Euro/qm. Einzelne Abschlüsse lagen bereits über der 20,00-Euro/qm-Grenze, reichten in Summe aber noch nicht aus, um die Spitzenmiete noch deutlicher nach oben zu treiben.

Bis 2021 wurde die Spitzenmiete in den dezentralen Bürozentren (-agglomerationen) erzielt. Diese verteilen sich auf vier Bürocluster und deren direktes Umfeld in Lechhausen (nördlich), im Sheridan Park im Westen, dem Textilviertel im Osten sowie dem Teilraum Sigma-Technopark/Innovationspark Messeumfeld im Süden.

Diese Bereiche waren in den letzten Jahren durch eine vergleichsweise rege Bautätigkeit gekennzeichnet und verfügen daher insbesondere im Westen und Süden über moderne und hochwertige Flächenqualitäten. Seit 2013 hat sich die Spitzenmiete in dieser Lageklassifikation mehr als verdoppelt und erreichte binnen Jahresfrist 2022 ein Niveau von 16,50 Euro/qm.

Im Lagebereich Cityrand fehlten bislang Neubauprojekte für den Vermietungsmarkt, was das Mietwachstum deutlich ausbremst.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die nachhaltig erzielbare Miete für Neubauprojekte mit guten bis sehr guten Lage- und Ausstattungsqualitäten in einer Spanne von 16,50 und 18,50 Euro/qm liegt. Synonym zu den Spitzenmieten ist auch die Durchschnittsmiete im Betrachtungszeitraum stark angestiegen und datiert aktuell in Citylagen bei rd. 10,00 Euro/qm und in den Bürozentren bei 9,60 Euro/qm.

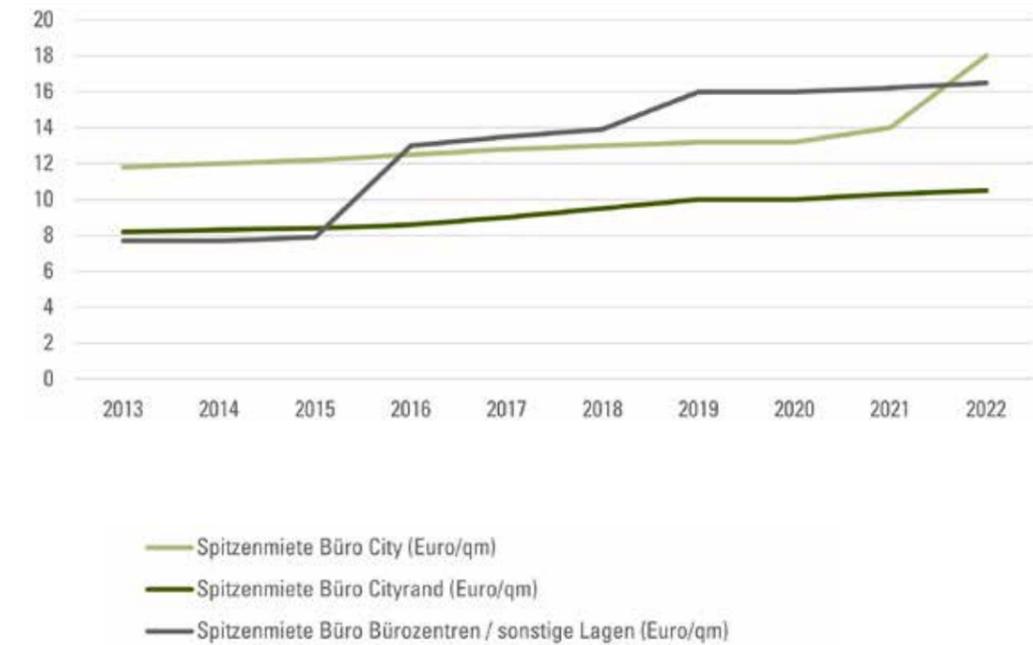
Damit verfügt Augsburg über eines der höchsten Mietniveaus unter den vergleichbaren deutschen C-Städten (direkt hinter Heidelberg, Potsdam und Freiburg i. B.).



Sheridan Tower im Sheridan Park
Bild: A³/Fotograf Stefan Mayr

Entwicklung der Spitzenmieten nach Lagen in Augsburg, 2013–2022

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Büroimmobilienmarkt

Der Augsburger Büromarkt präsentiert sich im Gesamtbild in einer gesunden Verfassung und zeigte insbesondere in der jüngeren Vergangenheit eine dynamische Marktentwicklung, die auch in Krisenzeiten stabil geblieben ist. Allgemein ist festzuhalten, dass in Augsburg, wie auch in den größeren Städten Deutschlands, die Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen aufgrund des veränderten Finanzierungsumfelds, der wirtschaftlichen Unsicherheiten stärker hinterfragt werden. Zudem kann immer noch nicht abschließend beurteilt werden, wie stark sich Homeoffice und Remote Work auf die künftige Flächennachfrage auswirken. Projekten, die mit ESG-konformen und

smarten Büroflächen in guten Lagen entwickelt werden, kann aber weiterhin eine positive Absorptionsprognose in Aussicht gestellt werden. Der Wettbewerb um qualifizierte Arbeitskräfte hat das zusätzlich positiv beeinflusst. Die künftige Miet- und Umsatzentwicklung wird im Wesentlichen dadurch bestimmt werden, wie schnell der Augsburger Büromarkt auf veränderte Nutzeranforderungen hinsichtlich Flächenqualität, Flexibilität und Nachhaltigkeit reagieren kann. Die angestoßenen Projekte erlauben hierbei einen optimistischen Blick in die Zukunft.

Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg

Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung

DEFINITORISCHE ABGRENZUNG

Im Rahmen des folgenden Kapitels wird auf unterschiedliche Immobilientypen eingegangen. Diese lassen sich generell unterteilen in Logistikimmobilien und Unternehmensimmobilien (UI). Zu den Logistikimmobilien werden großflächige Distributionsimmobilien (Hallenfläche ≥ 10.000 qm NF), Umschlagimmobilien und Kühlager gezählt. Derartige Immobilien sind derzeit besonders gefragt und zeichnen sich bundesweit durch niedrige Leerstandsquoten aus. Daneben bestehen die Unternehmensimmobilien, bei denen es sich im Allgemeinen um gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur handelt. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen. Zu den Unternehmensimmobilien gehören vier unterschiedliche Immobilienkategorien: Produktionsimmobilien, Transformationsimmobilien, Gewerbeparks und Lagerimmobilien. Letztere unterscheiden sich von den Logistikimmobilien durch ihre geringere Dimensionierung der Hallenflächen (< 10.000 qm NF). Die Stärke von Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur die Nutzung, sondern auch die Nutzer betreffend. Somit stellen sie auch vor dem Hintergrund des zunehmen-

den Angebotsmangels an Gewerbegrundstücken und der zunehmend restriktiven Ausweisung von Potenzialflächen (bspw. als GE-Gebiet) eine attraktive Investment- und Entwicklungsalternative dar.

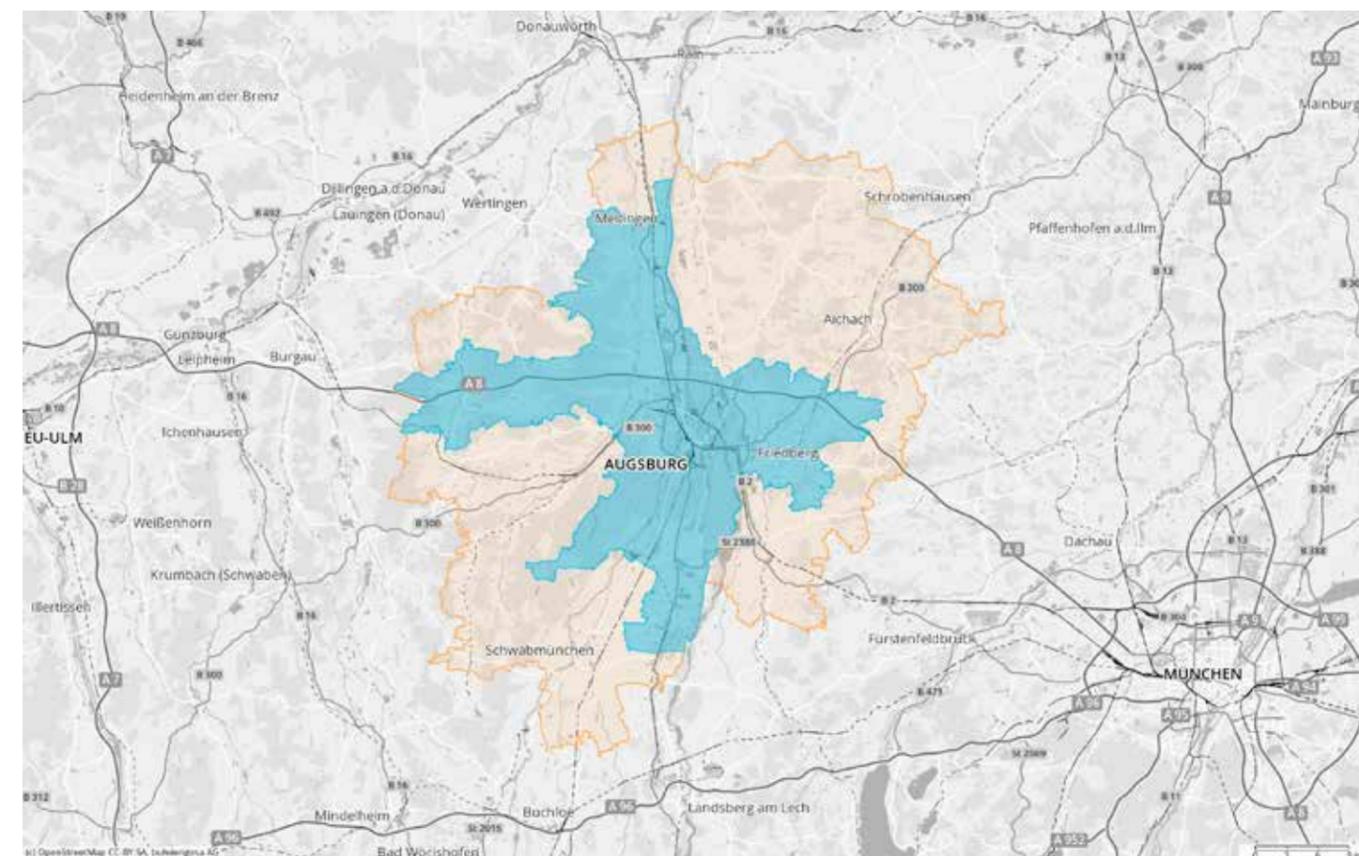
GEOGRAFISCHE ABGRENZUNG

Im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien wird die Logistikregion Augsburg als Untersuchungsraum herangezogen. Diese Region ist nicht deckungsgleich mit der Auswertung auf Stadt- und Landkreisebene der übrigen Themengebiete, orientiert sich jedoch an den Standortbedürfnissen von Logistikimmobilien wie beispielsweise der infrastrukturellen Verkehrsanbindung (bspw. A8, B2 und B17). Die Logistikregion Augsburg profitiert von ihrer Nähe zur Landeshauptstadt München und deren Logistikregion sowie einem vergleichsweise moderaten Preisniveau. Innerhalb der Region zeichnet sich insbesondere die Stadt Augsburg durch eine besonders verkehrsgünstige Lage an der A8 und eine sehr gute Anbindung an das Bahnnetz aus. Aufgrund von Ansiedlungen im Güterverkehrszentrum, aber auch außerhalb des Augsburger Stadtgebiets, beispielsweise in Graben oder Gersthofen, konnte sich die Region zuletzt als bedeutender Logistikstandort profilieren.

Räumliche Abgrenzung der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG

Hinweis: Die Karte verdeutlicht die beschriebene Ausdehnung der Logistikregion (blau) entlang der bedeutenden regionalen Verkehrsachsen sowie die Unterschiede hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung im direkten Vergleich mit der Region Augsburg.



Angebotssituation

FLÄCHENBESTAND UND NEUZUGÄNGE: JAHR 2022 VON STILLSTAND GEPRÄGT

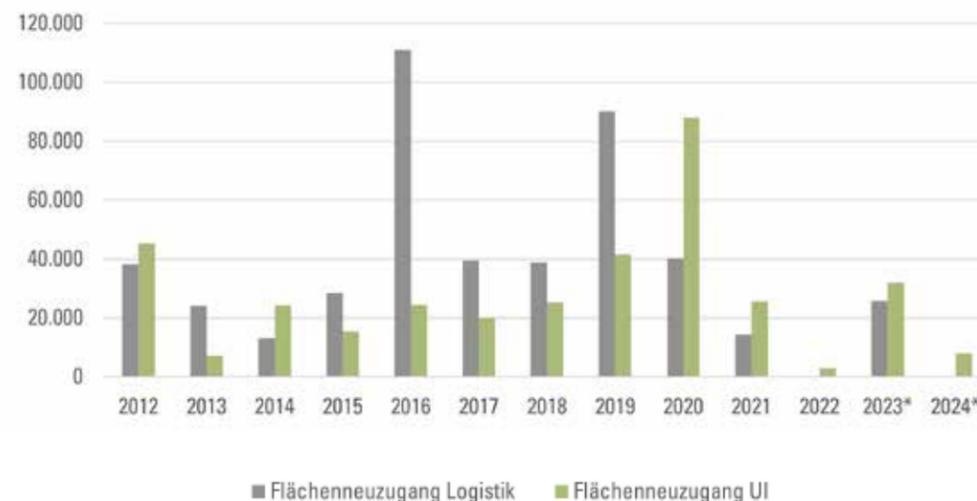
Der Flächenneuzugang in der Region Augsburg war in der jüngeren Vergangenheit von einer deutlichen Volatilität geprägt. Das höchste Volumen wurde im Jahr 2016 erzielt und ist vor allem auf das klassische Logistiksegment zurückzuführen. Von besonderer Relevanz war dabei die Fertigstellung des Goodman-Logistikzentrums in Kleinaitingen mit einer Gesamtnutzfläche von etwa 70.000 qm. In den darauffolgenden Jahren bis 2021 wurden kombinierte Fertigstellungsvolumina zwischen 40.000 und 130.000 qm pro Jahr verzeichnet. Der zweithöchste Flächenneuzugang fällt in das Jahr 2019 und ist u. a. auf die Fertigstellungen des DB Schenker Logistikzentrums im Augsburger

GVZ und des DPD-Paketsortierzentrums im interkommunalen Gewerbepark Acht 300 zurückzuführen. In den Folgejahren nahm der Flächenneuzugang sukzessive ab. Im Jahr 2022 wurden im Bereich der großflächigen Logistik keine Fertigstellungen verzeichnet, während das Segment der Unternehmensimmobilien mit rd. 3.000 qm ebenfalls ein niedriges Jahresergebnis aufwies.

Zwischen 2012 und 2022 wurden in Summe rund 460.000 qm Nutzfläche im Logistiksegment und ca. 360.000 qm im Segment der Unternehmensimmobilien fertiggestellt. Im laufenden Jahr ist ausgehend von der konkreten Pipeline wieder mit einer höheren Bautätigkeit als in den Jahren 2021 und 2022 zu rechnen.

Flächenneuzugang Logistikregion Augsburg, 2012–2022

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG; *Prognose ab 2023



Nachfragesituation

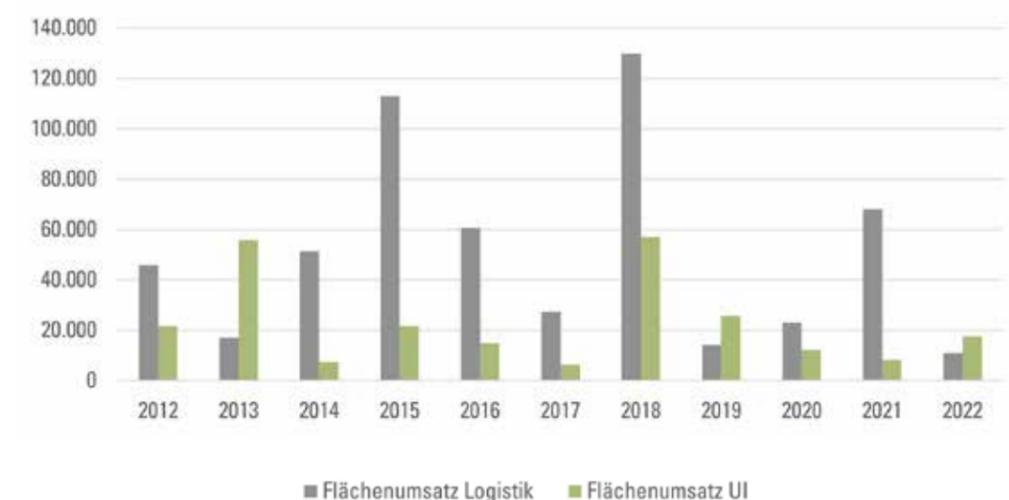
BESTEHENDES FLÄCHENANGEBOT KANN NACHFRAGE NICHT VOLL- UMFÄNGLICH BEDIENEN

Für den Zeitraum von 2012 bis 2022 wurde in der Logistikregion Augsburg ein kombinierter Flächenumsatz von Logistik- und Unternehmensimmobilien im Umfang von rd. 810.000 qm verzeichnet. Davon entfielen insgesamt rd. 561.000 qm auf die großflächige Logistik und 249.000 qm auf den Bereich der Unternehmensimmobilien. Besonders hohe Flächenumsätze waren in den Jahren 2015 und 2018 zu beobachten. Mit dem Rückgang des Flächenneuzugangs im Logistiksegment in den vergangenen Jahren gingen auch die Flächenumsätze zurück. Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien bleibt insgesamt deutlich hinter der Logistik zurück, vereinzelt (2013, 2019, 2022) konnten jedoch auch höhere Umsätze verzeichnet werden.

Im Logistiksegment entfielen rd. 53 % der Flächenumsätze auf Eigennutzungen. Etwa 39 % der Flächen wurden vorvermietet. Der Umstand, dass ein bedeutender Teil der Neubauf Flächen bereits vor Baubeginn durch Mietverträge abgesichert war, verdeutlicht die Attraktivität von Neubau-Logistikflächen in der Region. Die Vermietung von Bestandsflächen spielt demgegenüber eine tendenziell untergeordnete Rolle. Das ist aber insbesondere dem geringen Angebot an kurzfristig bezugsfähigen Flächen geschuldet. Bei Unternehmensimmobilien liegt der Eigennutzeranteil in der Regel höher als im Logistiksegment, was auch auf die Region Augsburg zutrifft. Der Eigennutzeranteil beläuft sich auf rd. 65 %. Da hier Transformationsimmobilien und Gewerbeparks einfließen, liegt der Flächenanteil der Vermietungen in Bestandgebäuden mit 31 % ebenfalls deutlich höher. Vorvermietungen und Vermietungen im Bau spielen mit

Flächenumsatz Logistikregion Augsburg, 2012–2022

Angaben in qm
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)



Umsatzanteilen im niedrigen einstelligen Prozentbereich hingegen eine deutlich untergeordnete Rolle.

Da im Logistiksegment längerfristige Mietverträge, insbesondere bei Neubauten, keine Seltenheit darstellen und das bestehende Flächenangebot die Nachfrage vielerorts nicht vollumfänglich bedienen kann, limitiert das Neubauvolumen die Flächenumsätze deutlich. Dies zeigt sich in jüngster Vergangenheit auch in der Logistikregion Augsburg.

HOHE ZAHL MARKTPRÄGENDER VERMIETUNGSABSCHLÜSSE IN DEN LETZTEN JAHREN

In der Region Augsburg wurden in den vergangenen Jahren eine Reihe marktprägender Vermietungsabschlüsse verzeichnet. Diese großvolumigen Abschlüsse können gemeinhin als Startschuss für die entsprechenden Bauprojekte betrachtet werden. Sie hatten und haben somit deutlichen Einfluss auf die Region Augsburg als Logistikstandort. Die zehn bedeutendsten Vermietungsabschlüsse in den Bereichen Logistik und Unternehmensimmobilien sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Marktprägende Mietvertragsabschlüsse

Flächenangaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG

Nr.	Ort	Objekt	Objektart	Mieter	Mietfläche gesamt (gerundet)	Anlass	Abschluss
1	Kleinaitingen	Goodman Logistikzentrum	Distributionsimmobilie	BMW	69.000	Vorvermietung	Q1/2015
2	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA2)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	38.000	Vorvermietung	Q1/2018
3	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA1)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	18.000	Vorvermietung	Q3/2015
4	Augsburg	Ehem. Norma Zentrallager	Distributionsimmobilie	Andreas Schmid Logistik	17.500	Vermietung	Q4/2014
5	Graben	Hermes Logistikzentrum	Umschlagimmobilie	Hermes	11.500	Vorvermietung	Q4/2016
6	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	DB Schenker	10.300	Vorvermietung	Q1/2012
7	Gersthofen	Amazon Verteilzentrum	Umschlagimmobilie	Amazon	7.600	Vorvermietung	Q4/2019
8	Augsburg	Ehem. Weltbild Logistikzentrum	Distributionsimmobilie	Webasto	5.300	Vermietung	Q3/2016
9	Augsburg	Walter Technology Campus	Gewerbepark	KI-Produktionsnetzwerk	5.300	Vermietung	Q1/2022
10	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	Media-Concept Bürobedarf	5.400	Vorvermietung	Q3/2015

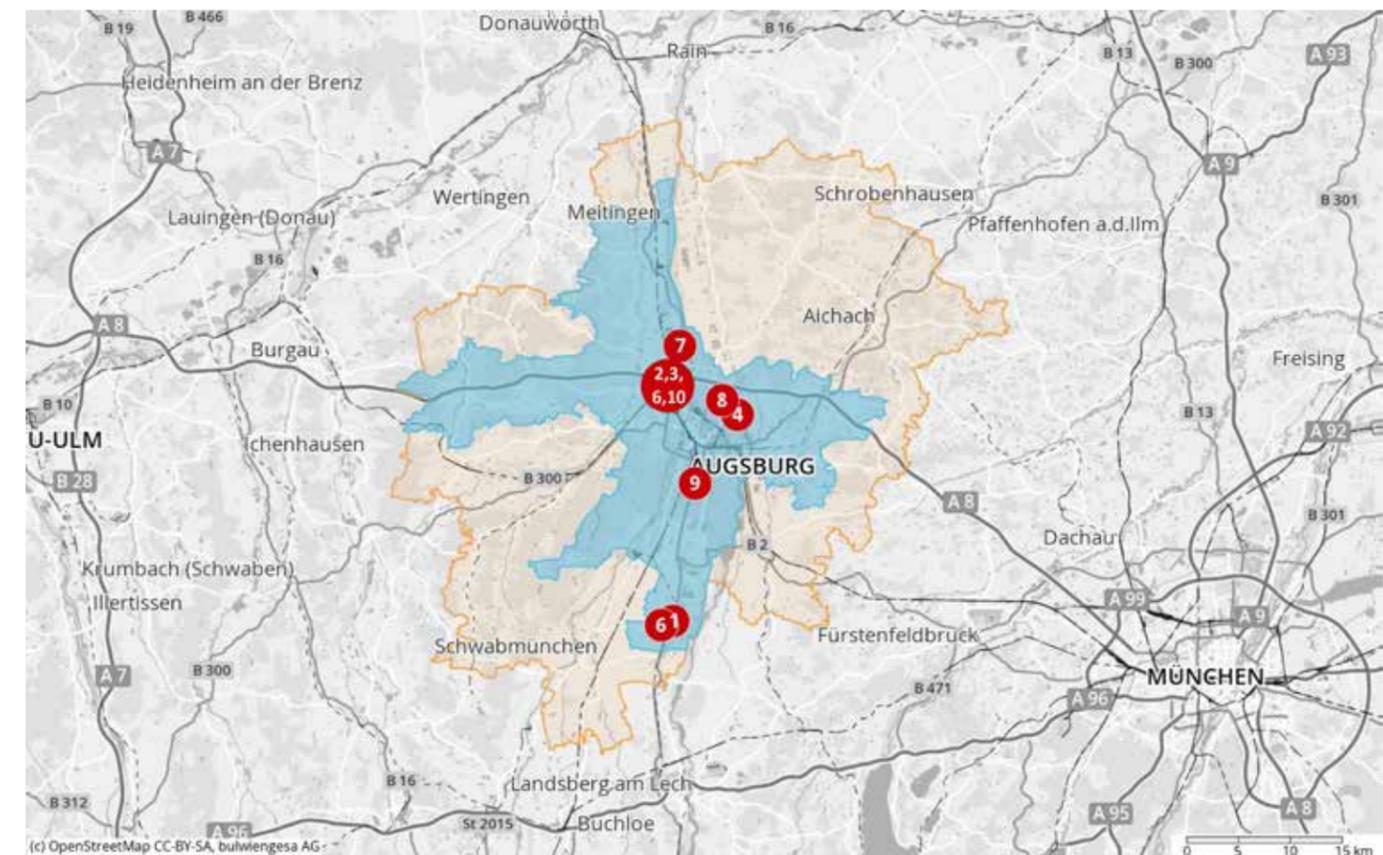
Aufgrund der Dimensionierung von Logistikimmobilien und der nochmals merklich höheren Eigennutzerquote im Bereich der Unternehmensimmobilien ist die Auflistung der marktprägenden Vermietungsabschlüsse überproportional durch logistische Nutzungen geprägt. Die Vermietungen an Webasto und Media-Concept wären bezogen auf die Mietfläche den Unternehmensimmobilien (Lagerimmobilien) zuzuordnen, da es sich dabei aber jeweils um Teilflächen bzw. Erweiterungsbauten von größeren Distributionszentren handelt, sind diese ebenfalls dem Logistiksegment zuzurechnen. In räumlicher Hinsicht verdeutlicht die Auflistung außerdem die Bedeutung des Güterverkehrszentrums als Logistikstandort, auch wenn die mit Abstand größte Vermietung im Gewerbepark Graben/Lechfeld stattfand.



DB Schenker im Güterverkehrszentrum Augsburg
Bild: GVZ Region Augsburg / Christian Strohmayer

Verortung der marktprägenden Mietvertragsabschlüsse in der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



Mietentwicklung

MIETEN VERZEICHNEN EINEN KONSTANT POSITIVEN TREND

Die Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg zeigt – dem allgemeinen Trend des Logistikimmobilienmarktes folgend – im Zeitraum ab 2012 einen konstant positiven Trend. Der regionale Markt profitiert dabei von der verkehrsgünstigen Lage und dem in den vergangenen Jahren sukzessive erweiterten Angebot an modernen Logistik- und Unternehmensimmobilien. Darüber hinaus profitiert die Region potenziell vom zusehends ausgeschöpften Flächenangebot in der benachbarten Logistikregion München. Im Bereich der großflächigen Logistik lag die Spitzenmiete binnen Jahresfrist 2022 bei 6,30 Euro/qm. Im Durchschnitt belief sich der Mietpreis für einen Quadratmeter Hallenfläche auf 4,80 Euro/qm. Ausgehend von den jeweiligen Anfangswerten (2012) entspricht dies einer jährlichen Mietpreissteigerung in

Höhe von 3,4 % (Spitze) beziehungsweise 3,2 % (Durchschnitt). Insgesamt legten die Mietpreise zwischen 2012 und 2022 somit im Spitzensegment um 40 % und im Durchschnitt um 37,1 % zu. Um Aufschluss über die Mietpreisentwicklung bei den Unternehmensimmobilien zu erhalten, wird die Mietentwicklung der Serviceflächen betrachtet. Diese stiegen im Beobachtungszeitraum 6,10 Euro/qm (Spitze) beziehungsweise 4,90 Euro/qm (Durchschnitt) auf ein Niveau von 7,60 Euro/qm respektive 6,00 Euro/qm. Im Vergleich zur großflächigen Logistik fällt der Preisanstieg mit einer Wachstumsrate von 2,2 % / 2,0 % p. a. bzw. +24,6 % / +22,4 % im gesamten Betrachtungszeitraum moderater aus. Hierbei bleibt aber festzuhalten: Der Markt für Unternehmensimmobilien weist je nach Größe der Einheit, spezifischen Nutzungsanforderungen, Standort- und Objektqualitäten sowie Flächenart zum Teil große Spannen marktüblicher beziehungsweise erzielbarer Mieten auf.

Ausblick: Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien

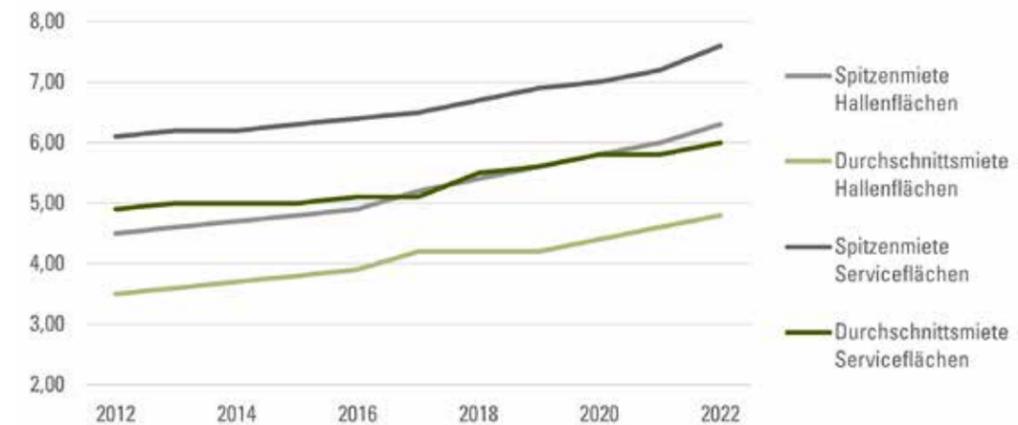
Während sich der Markt auf bundesweiter Ebene in 2022, allen Unsicherheiten zum Trotz, relativ resilient dargestellt hat, war innerhalb der Logistikregion Augsburg eine rückläufige Marktaktivität sichtbar. Dies trifft insbesondere auf die Neubauproduktion im Logistiksegment zu. Trotz aller Unsicherheiten in der Preis- und Zinsentwicklung kann festgehalten werden, dass der nutzerseitige Nachfragedruck, insbesondere nach Logistikflächen, ungebrochen hoch ist und moderne Flächen dringend benötigt werden. Die allgemeine Marktentwicklung im Frühjahr 2023 deutet außerdem darauf hin, dass die Preisadjustierungen im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien rasch voranschreiten und die Marktentwicklung nicht langfristig beeinträchtigt wird. Der grundsätzliche Mangel an modernen Flächen wird außerdem durch eine vielerorts zunehmend restriktive Ausweisung von Bauflächen weiter verstärkt.

Der daraus resultierende Nachfrageüberhang führt zu kontinuierlich steigenden Mieten, die auch in der Logistikregion Augsburg zu beobachten sind, und zu einer zunehmenden Attraktivität von Brownfieldprojekten. Als Beispiel für entsprechende Projekte kann die Umnutzung des ehemaligen Ledvance-Logistikareals durch BEOS genannt werden. Im Bereich des Wafa-Geländes sowie am ehemaligen Standort der Gersthofer Backbetriebe wären potenziell vergleichbare Entwicklungen denkbar. Unter diesen Voraussetzungen bestehen in der Logistikregion Augsburg insgesamt positive Entwicklungspotenziale für Logistik- und Unternehmensimmobilien, da die Region insgesamt von ihrer guten infrastrukturellen Lage und einem, im Vergleich zur angrenzenden Logistikregion München, moderaten Preisniveau profitiert. 2024 steht zudem der Baubeginn für das lang erwartete Containerterminal des GVZ Region Augsburg an.



Mietentwicklung Logistikregion Augsburg, 2012–2022

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

AUGSBURG VERZEICHNET ÜBERDURCHSCHNITTICHE ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

Im direkten Augsburger Umland existiert kein Oberzentrum und kein großflächiges Shoppingcenter, womit die Stadt eine gute Marktposition im Einzelhandelswettbewerb hat. Der Besitz in den benachbarten Landkreisen beschränkt sich größtenteils auf Lebensmitteleinzelhandel, kleinere Innenstädte mit dominanten, inhabergeführten Besitzstrukturen oder großflächigen Fachmarktakteuren. Diese Marktstrukturen unterstützen die zentrale Stellung des Augsburger Einzelhandels für die Region, was sich in einer überdurchschnittlichen Zentralitätskennziffer zeigt.

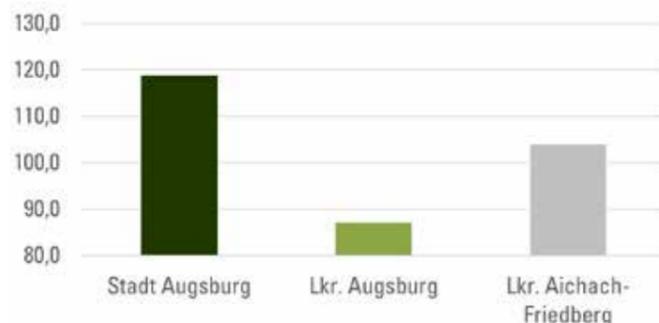
Die höhere Zentralitätskennziffer des Landkreises Aichach-Friedberg gegenüber dem Landkreis Augsburg lässt sich u. a. aufgrund zweier ausgedehnter Fachmarkttagglomerationen in Friedberg erklären (u. a. Möbel Segmüller, Saturn usw.).

UMSATZENTWICKLUNG STADT AUGSBURG – 2022 LEICHTE AUFHOL-EFFEKTE ZU VERZEICHNEN

Die Krisen der letzten Jahre gingen am Einzelhandel nicht spurlos vorbei. Die verschiedenen Sortimente bzw. Vertriebswege waren unterschiedlich betroffen oder konnten sogar Umsatzzuwächse

Einzelhandelszentralität Augsburg und Region im Jahr 2022

Angaben: Index D= 100
Quelle: MB Research



verzeichnen. Während der Umsatz im periodischen Bedarf bzw. im Online-Handel weiter gestiegen ist, hat der stationäre Handel in Sortimenten wie Mode seit 2019 erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen müssen.

Der Einzelhandelsumsatz in Augsburg konnte zwischen 2013 bis 2019 stetig gesteigert werden, was dem deutschlandweiten Trend entsprochen hat. Mit dem Einsetzen der Corona-Pandemie im Jahr 2020 und den daraus resultierenden Restriktionen für den Einzelhandel musste auch der Einzelhandelsumsatz in Augsburg einen leichten Rückgang verkraften. Die systemrelevanten Sortimente konnten in diesem Fall den Umsatzverlust der von den Restriktionen betroffenen Einzelhandelsortimente nicht ausgleichen.

Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Augsburg, 2013–2022

Angabe Mio. Euro; Index 2013 = 100
Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, MB Research



Mit dem Ende der Restriktionen im Einzelhandel konnte zwar der Umsatzrückgang gestoppt werden, einem größeren Wachstum bzw. Aufholeffekt stand im Jahr 2022 allerdings die Ukraine-Krise in Verbindung mit einer hohen Inflation entgegen.

UNTERSCHIEDLICHE FLÄCHEN-ENTWICKLUNG INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Laut der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 verfügt die Stadt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 564 Tsd. qm, was einer Pro-Kopf-Verkaufsfläche von rd. 1,9 qm entspricht und rd. 26,7 % über dem deutschen Durchschnittswert liegt. Die City-Galerie als modernes Shoppingcenter stellt neben der Innenstadt eine weitere Destination im Einzelhandel mit einer hohen Auswahl in der Leitbranche Mode dar.

Im Lebensmitteleinzelhandel gibt es in der Region unterschiedliche Trends. Während

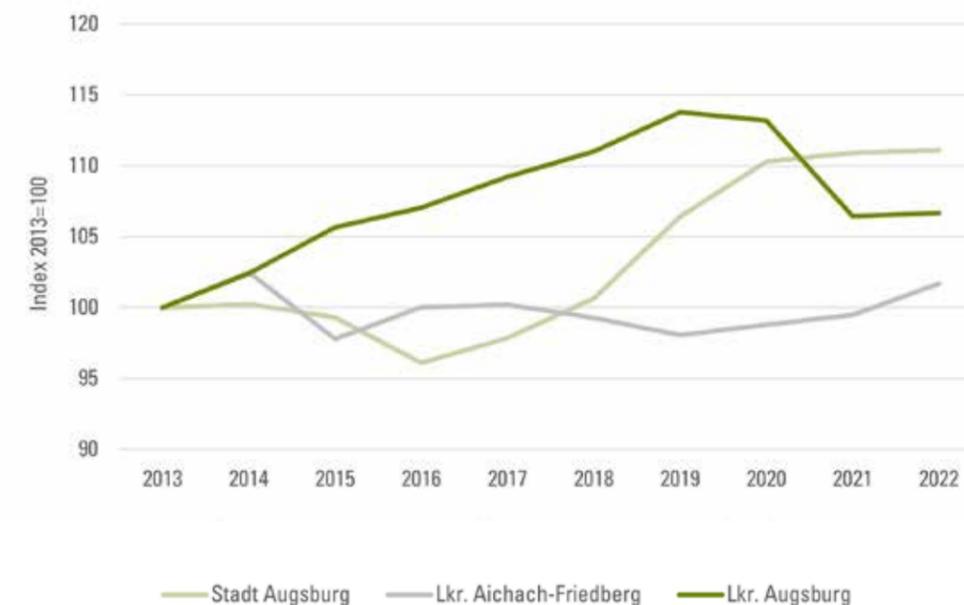
der Landkreis Aichach-Friedberg seit 2013 über einen nahezu konstanten Flächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel verfügt, gab es im Landkreis Augsburg von 2013 bis 2019 einen stetigen Flächenzuwachs in diesem Segment. Erst im Zuge der Umstrukturierungen bei real und der damit verbundenen Schließung einiger Standorte bzw. Umfirmierung gab es im Landkreis Augsburg zwischen 2019 und 2021 einen Flächenrückgang.

Die Stadt Augsburg konnte seit 2016 einen stetigen Flächenzuwachs verzeichnen, was aufgrund einer steigenden Bevölkerungszahl keine Überraschung darstellt.

Aufgrund dieses ausbleibenden Flächenwachstums verfügt der Landkreis Aichach-Friedberg auch über die geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im regionalen Vergleich.

Flächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2013–2022

Angabe: Index 2013 = 100
Quelle: TradeDimensions, eigene Berechnungen



Verkaufsflächendichte im Lebensmittel-einzelhandel im Jahr 2022

Angabe: D = 100
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, TradeDimensions,
Statistische Landesämter

Stadt / Kreis	Drogerie	Discounter	Vollsortimenter	Lebensmittel-einzelhandel
Augsburg (Stadt)	130,1	77,9	113,6	100,0
Lkr. Aichach-Friedberg	112,6	94,5	95,0	94,8
Lkr. Augsburg	100,7	112,1	115,0	113,9

Einzelhandelsmieten

RÜCKGANG DER INNENSTADTMIETEN SETZT SICH 2022 FORT

Nach einem langen Aufwärtstrend der innerstädtischen Einzelhandelsmieten bis ins Jahr 2016 bzw. 2017 sind diese mit dem rasant zunehmenden Umsatzanteil des Online-Handels und den Auswirkungen der Krisen der letzten Jahre wieder sukzessive zurückgegangen. Der stationäre Modehandel ist, abgesehen vom Luxussegment, sehr stark von diesen Umsatzabwanderungen in den Online-Bereich bzw. von der Kaufzurückhaltung der Konsumenten betroffen, was zu Umsatzrückgängen oder im schlimmsten Fall zu Insolvenzen in dieser Branche führte. Da Anbieter des modischen Bedarfs u. a. ein wichtiger Werttreiber der Spitzenmieten in Innenstädten bzw. Shoppingcentern waren, sind diese in den Innenstädten besonders stark betroffen. Für die Augsburger 1a-Lage bedeuteten diese Marktveränderungen der letzten Jahre einen Rückgang der Spitzenmiete um ca. 23,5 % zwischen 2017 und 2022. Bei den Durchschnittsmieten betrug der Rückgang ca. 13,5 %.

MIETEN IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL LEGEN 2022 WEITER ZU

So wie der Umsatz im Lebensmitteleinzelhandel in den letzten Jahren stetig zulegen konnte, so folgen auch die Mieten diesem Wachstumspfad. Insbesondere Standorte in wirtschaftlich starken Regionen in Verbindung mit einem Bevölkerungswachstum sind bei den expandierenden Lebensmitteleinzelhändlern sehr beliebt. Aus diesem Grund konnten die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel in der Region seit 2016 stetig zulegen.



Einzelhandelsmietentwicklung 1a-Lage in Augsburg, 2013–2022

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



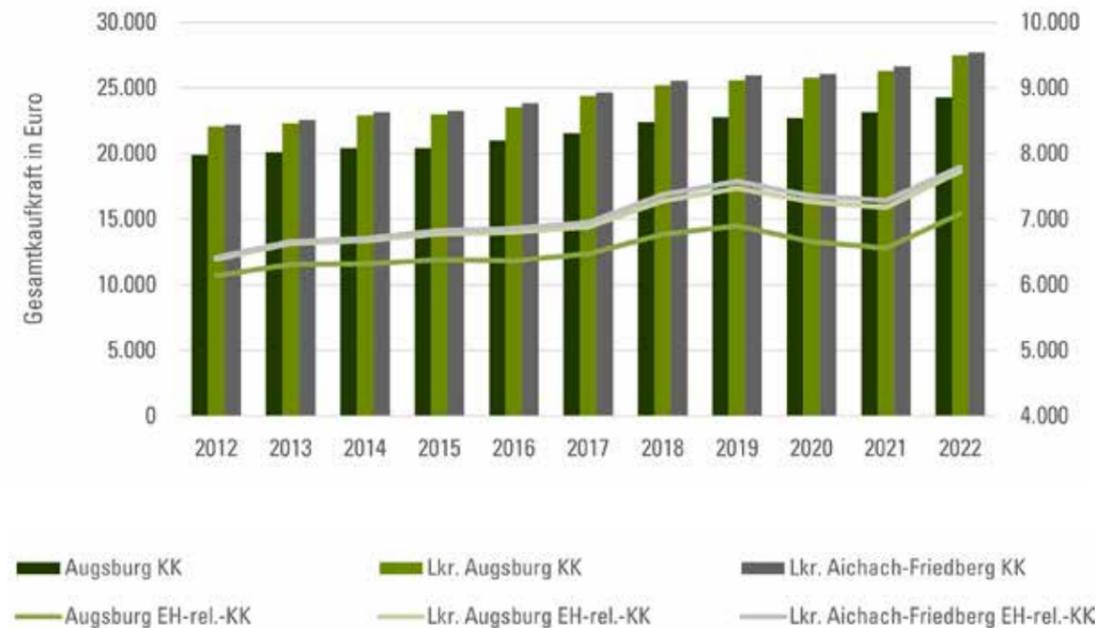
Mietentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2016–2021

Angabe: Index 2016 = 100
Quelle: bulwiengesa AG



Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region Augsburg, 2012–2022

Angaben in Euro pro Kopf p. a.
Quelle: MB Research



Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen

UMLAND MIT HÖHERER KAUFKRAFT ALS DIE KERNSTADT

Sowohl die Stadt Augsburg als auch die beiden angrenzenden Landkreise konnten in den vergangenen Jahren eine stetig wachsende Kaufkraft verzeichnen. Einzig die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist während der Corona-Krise leicht zurückgegangen, was aber im Jahr 2022 wieder aufgeholt werden konnte.

Während die beiden Landkreise über eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verfügen, hinkt die Stadt Augsburg mit einem Wert von 96,0 im regionalen Vergleich hinterher.

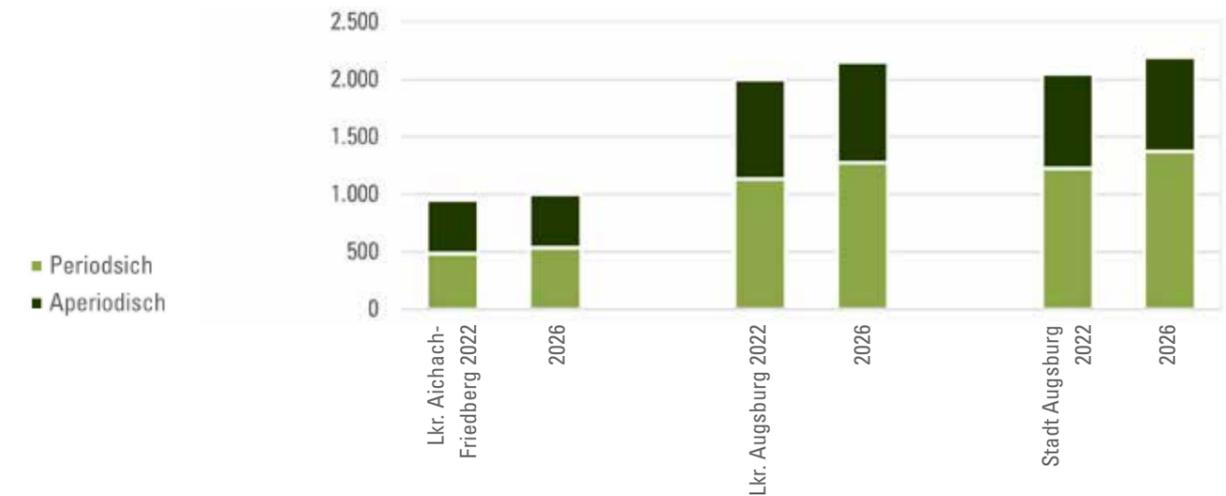
NACHFRAGEVOLUMEN IM EINZELHANDEL WIRD WEITER STEIGEN

In den nächsten Jahren kann ein steigendes Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel für die Region prognostiziert werden, was einerseits an weiterhin steigenden Verbrauchsausgaben und andererseits einer positiven Bevölkerungsprognose liegt. Treiber des Wachstums ist der periodische Bedarf, der laut der Prognose in allen drei Gebietseinheiten ein Wachstum von über 10 % verzeichnen kann. Im Gegensatz dazu wird im aperiodischen Bedarf ein nahezu konstantes Niveau prognostiziert.



Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel

Angabe in Mio. Euro
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Einzelhandelsimmobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien erfreuten sich lange Zeit einer großen Beliebtheit bei Investoren, insbesondere Geschäftshäuser und Shoppingcenter. Erst in den letzten Jahren konnten Fachmarktzentren, Lebensmittelmärkte oder Baumärkte in diesen Kreis aufschließen. Die sich ändernden Marktbedingungen im Einzelhandel sorgen allerdings dafür, dass wichtige Nutzer von Geschäftshäusern und Shoppingcentern ihren Geschäftsbetrieb einstellen, das Filialnetz bereinigen oder Verkaufsflächen reduzieren. Stellvertretend können hier der Modeeinzelhandel oder die Warenhauskette Galeria genannt werden. In diesem Zuge werden Immobilienbesitzer insbesondere von inner-

städtischen Geschäftshäusern bzw. von Shoppingcentern in den nächsten Jahren mit Herausforderungen wie Mietanpassungen, Flächenveränderungen oder Flächenumnutzungen konfrontiert sein.

Die wirtschaftlich starke Region Augsburg mit einer wachsenden Bevölkerung wird auch in Zukunft, trotz der genannten Probleme, eine gute Basis für Einzelhändler bieten und damit auch für Einzelhandelsimmobilien. Allerdings sollten Eigentümer bzw. Investoren die aktuellen Trends des Marktes in ihre Entscheidungen mit einbeziehen, um Probleme frühzeitig zu erkennen bzw. beheben zu können.

Beherbergungsimmobiliemarkt Region Augsburg

Der Beherbergungsimmobiliemarkt im Profil

MARKT IM AUFWIND – STIMMUNG ABER WEITERHIN GESPALTEN

Nach zwei Jahren Pandemie schien Anfang letzten Jahres eine baldige Erholung des Beherbergungsmarktes – nicht nur innerhalb der Region Augsburg, sondern deutschlandweit – in Sicht. Durch den Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022 und dessen u. a. wirtschaftlicher Folgen wurde die Branche mit neuen Problemen konfrontiert. Vor allem die hohe Inflation drückte auf die Konsumstimmung.

Die Stimmung im Markt ist weiterhin gespalten. Auf der einen Seite ist ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Schlüsselindikatoren wie Übernachtungszahlen, Auslastung und Zimmerraten erkennbar, auf der anderen Seite sieht sich die Branche mit Fachkräftemangel, stark gestiegenen Energie-, Bau und Finanzierungskosten konfrontiert.

DEUTLICHER AUFWÄRTSTREND BEI DEN ÜBERNACHTUNGSAHLEN IN DER STADT AUGSBURG

Trotz lockdownbedingter Schließungen zu Beginn des letzten Jahres erholten sich die Übernachtungszahlen im vergangenen Jahr deutlich. In Augsburg wurden

in allen Beherbergungsbetrieben¹⁵ rund 912.000 Übernachtungen gezählt, was ein Plus von 91 % gegenüber 2021 bedeutete und zudem ca. 6 % über dem Vor-Corona-Niveau lag. Die Anzahl der Ankünfte summierte sich auf rund 475.000 und lag damit marginal über dem Wert von 2019.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 1,92 Tagen und damit leicht über dem Wert von 2019 (1,81 Tage). In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zeigten die Übernachtungszahlen ebenfalls einen deutlichen Aufwärtstrend, wenngleich das Niveau von 2019 noch erkennbar unterschritten wurde. Der Landkreis Augsburg zählte gut 350.000 Übernachtungen und damit ca. 15 % weniger als noch 2019, im Landkreis Aichach-Friedberg wurden mit knapp 180.000 ca. 23 % weniger Übernachtungen als noch 2019 registriert.

Ankünfte und Übernachtungen im Beherbergungssegment in der Region Augsburg, 2012–2022

Angaben in Tsd.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Anteil ausländischer Gäste in der Region Augsburg, 2012–2022

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Berechnungen bulwiengesa AG



¹⁵Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen

Ausländische Gäste stellen in der Region eine wichtige Nachfragegruppe dar. Im Vorkrisenjahr 2019 lagen die Anteile in der Stadt Augsburg und im Landkreis Aichach-Friedberg bei 27 bzw. 25 %. Neben Geschäftsreisenden ist in der Region Augsburg auch der Individualtourismus relevant. Die Fuggerstadt erfreute sich vor der Pandemie einer größer werdenden Beliebtheit bei Städtereisenden und profitiert auch von der Lage an der Romanischen Straße, die von Würzburg über Augsburg nach Füssen im Allgäu führt. Die Stadt Augsburg erreichte mit 24 % annähernd wieder das Vorkrisenniveau, während der Landkreis Aichach-Friedberg mit 20 % noch deutlich unter dem Niveau von 27 % des Vorkrisenjahres 2019 lag.

Der Landkreis Augsburg fällt mit einem Anteil von 17 % ausländischer Gäste im Jahr 2022 (2019: 18 %) in dieser Statistik etwas zurück.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg lag 2022 bei 1,97 bzw. 1,94 Tagen und damit über dem Niveau des Jahres 2019 (1,78 bzw. 1,84). Die Ausschläge im Landkreis Aichach-Friedberg und der Stadt Augsburg im Jahr 2021 waren auf weitreichende Reisebeschränkungen in diesem Jahr und dem Trend, den Urlaub „zu Hause“ zu verbringen, zurückzuführen.

ZULETZT DEUTLICHE ANGEBOTSERWEITERUNG IN DER STADT AUGSBURG

Den deutlichen Erholungstendenzen bei den Übernachtungen in der Stadt Augsburg steht ein umfangreicher Angebotsausbau gegenüber. Vor Corona zeigte die Angebotsentwicklung eine vergleichsweise geringe Volatilität, und die Anzahl der Betten stieg im Zeitraum von 2012 bis 2019 lediglich um 14 % bzw. 578 auf 4.608 Betten in 47 Betrieben (2012: 42



Betriebe). 2022 zählte die Stadt Augsburg im Jahresdurchschnitt ca. 6.300 Betten in 57 Betrieben, was einem Plus von ca. 37 % bei der Bettenanzahl und 21 % bei der Zahl der Betriebe entsprach. Treiber dieser Entwicklung waren zahlreiche Hotelprojekte, die in der jüngeren Vergangenheit fertiggestellt wurden. Dabei waren es vor allem kettengebundene und für Augsburg überdurchschnittlich große Betriebe wie bspw. Leonardo Hotel (235 Zimmer), NinetyNine Hotel (160 Zimmer, 2021), Super 8 Hotel (154 Zimmer), B&B Hotel (124 Zimmer), die in der jüngeren Vergangenheit das Angebot in Augsburg ausgeweitet haben.

In den Landkreisen dagegen ging die Anzahl der Betriebe gegenüber 2019 moderat zurück. Der Landkreis Aichach-Friedberg zählte 2022 im Schnitt ca. 44 Betriebe (2019: 46), im Landkreis Augsburg wurden im Mittel 57 Betriebe registriert

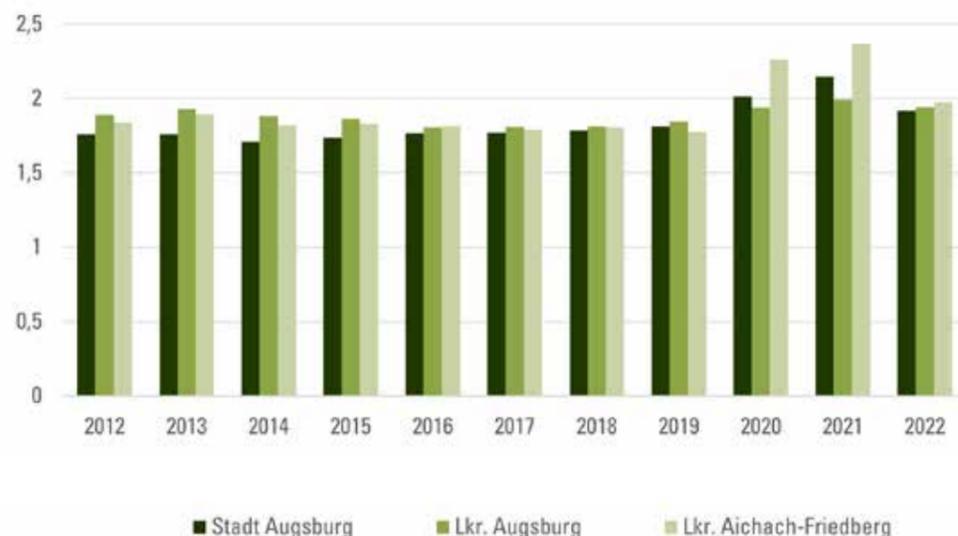
(2019: 60). Die Bettenanzahl im Landkreis Aichach-Friedberg bewegte sich mit 1.616 nahezu auf dem Niveau von 2019 (1.631), während der Landkreis Augsburg im Vergleich zu 2019 ein Plus von ca. 7 % auf 3.278 Betten verbuchte.

AUSLASTUNG NOCH NICHT AUF DEM NIVEAU VON 2019

Die Bettenauslastung in der Region lag 2022 trotz eines deutlichen Aufwärtstrends bei den Übernachtungszahlen noch erkennbar unter dem Vor-Corona-Niveau. In der Stadt Augsburg ist dies auf die Angebotserweiterung zurückzuführen. Die Bettenauslastung lag im Jahresmittel bei knapp 38 % und damit noch erkennbar unter dem letzten Höchstwert von ca. 50 % im Jahr 2019.

Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Beherbergungssegment der Region Augsburg, 2012–2022

Angaben Aufenthaltsdauer in Tagen
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Beherbergungsbetriebe und -betten in der Region Augsburg, 2012–2022

Angaben jeweils im Jahresdurchschnitt
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



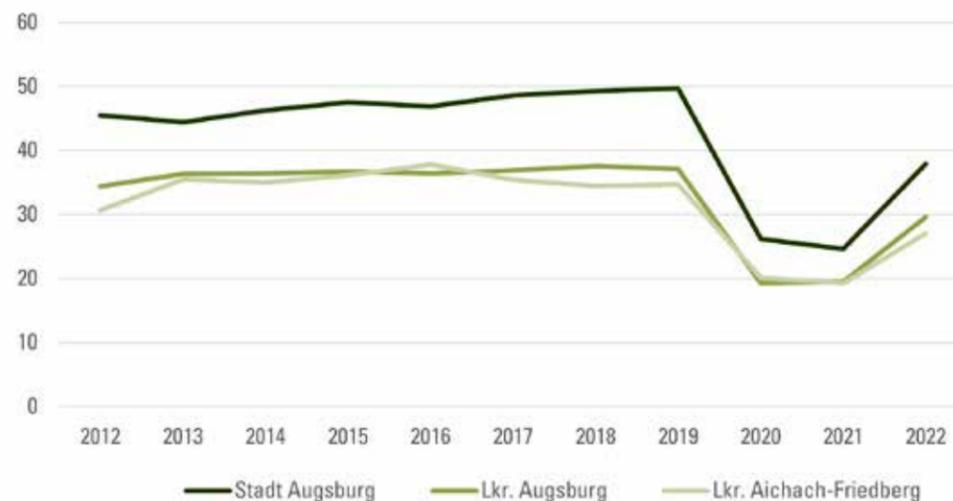


Der Landkreis Augsburg zeigte im Zeitraum 2012 bis 2019 eine relativ stabile Bettenauslastung, die zwischen 34 und 37 % lag. Mit ca. 30 % im vergangenen Jahr nähert sich die Auslastung wieder dem Vor-Corona-Niveau an. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag die Bettenauslastung vor Ausbruch der Pandemie in einer Spanne von ca. 31 bis 38 %. Nach jeweils ca. 20 % in den ersten beiden Pandemie-jahren stieg sie 2022 wieder auf 27 %.

Mandichosee im Landkreis Aichach-Friedberg
Bild: A³/Christian Strohmayer

Entwicklung der durchschnittlichen Bettenauslastung in der Region Augsburg, 2012–2022

Angaben jeweils im Jahresdurchschnitt; Bettenauslastung in %
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Ausblick Markt für Beherbergungsimmobilien

Nachdem Lockdowns, Ausgangs- und Reisebeschränkungen den Städtourismus in den Jahren 2020 und 2021 fast zum Erliegen brachten, zog 2022 die touristische Nachfrage in Deutschlands Städten deutlich an und erreichte mancherorts bereits höhere Werte als vor Corona. Dennoch bleibt die Situation für viele Hotelbetriebe, insbesondere kapitalschwächere, oftmals inhabergeführte Betriebe angespannt, da Corona finanzielle Nachwirkungen hat, große Personalnot in der Branche herrscht, Betriebskosten drastisch steigen und Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung Lösungsansätze fordern.

Der Beherbergungsmarkt der Region Augsburg bzw. insbesondere der Stadt Augsburg zeichnet im Wesentlichen die allgemeinen Entwicklungen in Deutschland nach. Seitens der Nachfrage performt die Stadt Augsburg jedoch weit besser als die Region Augsburg und erreichte bereits 2022 einen Übernachtungszuwachs von rd. 6 % gegenüber 2019 (Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg: rd. -18 %; Deutschland: ca. -9 %).

Die Fuggerstadt zeigt jüngst eine zunehmende Attraktivierung des Hotelmarktes und eine steigende Marktdurchdringung nationaler und internationaler Ketten. So stieg das Bettenangebot in Augsburg in den letzten drei Jahren stark überproportional um rd. 37 %, wodurch die Bettenauslastung in Augsburg um rd. 10 Prozentpunkte gegenüber 2019 sank. Nicht selten geht der Wettbewerbsdruck zu Lasten kleinerer Hotels, die im aktuellen Marktumfeld in besonderem Maße den Kostendruck spüren. Hiervon bleiben auch Traditionsbetriebe nicht verschont.

Die wirtschaftlich angespannte Lage vieler Betreiber trifft unmittelbar die Immo-

bilienbranche in Form einer anhaltenden Umkehr vom Vermieter- zum Mietermarkt. Vor diesem Hintergrund ist zumindest für die nächsten beiden Jahre nicht mit einer vergleichbar hohen Schlagzahl bei den Neueröffnungen wie in der jüngeren Vergangenheit zu rechnen, obwohl der Tourismus in Augsburg weiterhin stark steigt. Im ersten Quartal 2023 lagen die Übernachtungszahlen bereits 21 % höher als in Q1 2019. Und anders als in vielen deutschen Großstädten resultiert der hohe Zuwachs sowohl aus Gästen aus dem Inland (+20 %) als auch aus Gästen aus dem Ausland (+23 %). Das Augsburger Umland entwickelt sich weit weniger dynamisch, da die Stadt Augsburg mit ihrer vielfältigen Infrastruktur im Tourismus dominiert. Die beiden Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg generieren zusammen nur rd. 70 % des Übernachtungsaufkommens von Augsburg.

Die Aussichten für den Beherbergungsmarkt der Region Augsburg sind somit unterschiedlich zu bewerten. Die 2016 gegründete Medizinische Fakultät und die Umwidmung zum Uniklinikum in 2019, der Augsburg Innovationspark und eine aufblühende Kunst- und Kulturszene lassen Nachfrageimpulse sowohl von Geschäfts- als auch Individualreisenden erwarten, von denen insbesondere das Beherbergungsangebot der Stadt Augsburg und der nah angrenzenden Gemeinden profitieren wird. So zeigt bspw. die Eröffnung des Doublebrand-Konzeptes von Novum in Neusäß im vergangenen Jahr, dass auch im Umland von Augsburg Potenziale für den Beherbergungsmarkt liegen, zumal dort die Grundstückspreise i. d. R. niedriger als im Stadtgebiet ausfallen.

Investmentmarkt Region Augsburg

Der Investmentmarkt im Profil

INVESTMENTMARKT 2022 DEUTLICH AUSGEBREMST

Das Investmentvolumen in Deutschland summierte sich 2022 auf rd. 62 Mrd. Euro (inkl. Mehrfamilienhäuser). Im Vergleich zu 2021 (rd. 112 Mrd. Euro) ist dies ein Einbruch um fast 50 %. Bei gewerblichen Immobilien war der Rückgang mit rd. 15 % zwar deutlich geringer, jedoch ist das Ergebnis auch insbesondere auf die rege Transaktionstätigkeit im ersten Quartal vor dem massiven Anstieg der Finanzierungsbedingungen zurückzuführen.

Im weiteren Jahresverlauf konnten kaum mehr Transaktionen umgesetzt werden. Die notwendigen Preisanpassungen für Investoren mit einer hohen Fremdfinanzierungsquote wurden am Markt noch nicht angemessen vollzogen. Seit Ende 2022 sind die Preise für gewerbliche Immobilien zwar deutlich gesunken, ein deutliches Anspringen des Transaktionsgeschehens wird aber erst zum Jahresende 2023 erwartet.

AUGSBURGER INVESTMENTMARKT HAT IN DEN LETZTEN JAHREN DEUTLICH ZUGELEGT

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg stand lange im Schatten des Großraums München. Dies war auch auf einen deutlichen Produktmangel im Core-Segment in der Region Augsburg zurückzuführen. Im Zuge der gestiegenen Flächennachfrage, insbesondere im Büro- und Logistiksegment, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubauentwicklungen realisiert. Dadurch wurden auch das investmentfähige Angebot und somit die Produktverfügbarkeit für institutionelle Investoren deutlich verbessert.

Gleichzeitig sind aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestments und den damit verbundenen Preisanstiegen und der Produktverknappung Investoren, die im Großraum München keine adäquaten Investments mehr tätigen konnten, verstärkt auch auf die Region Augsburg aufmerksam geworden. Das Preisniveau im Großraum Augsburg war lange Zeit noch deutlich attraktiver, zudem stützen die wirtschaftlichen Fundamentaldaten anstehende Investitionsentscheidungen.



Transaktionsvolumen in der Region Augsburg, 2017–2022

Angaben in Mio. Euro
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG auf Basis von Einzeltransaktionen, Marktberichten und Gutachterausschussdaten



In den Jahren 2018 bis 2021 summierte sich das Transaktionsvolumen mit gewerblichen Immobilien in der Region Augsburg (inkl. Mehrfamilienhäusern und Grundstücken) auf jährlich rd. 800 Mio. Euro. Damit liegt die Region Augsburg knapp hinter dem Marktgeschehen der B-Stadt Nürnberg.

ZAHLREICHE GROSSDEALS IN ALLEN SEGMENTEN

Seit 2017 sind in der Region Augsburg zahlreiche großvolumige Transaktionen in allen Segmenten vollzogen worden. Neben deutschen institutionellen Investoren sind auch einige internationale Akteure auf der Käuferseite in Erscheinung getreten.

Die größte Einzeltransaktion war das Objekt Helio (ehem. Fuggerstadt-Center) direkt am Augsburger Hauptbahnhof. Das Einkaufszentrum mit Kino und Büroflächen wurde 2019 für rd. 110 Mio. Euro von ActivumSG Capital Management an die GEG German Estate Group verkauft. Mit dem Büroneubau Weitblick 1.7 haben die Projektentwickler LeitWerk und AUDAX

2020 den größten Bürodeal in der Region getätigt. Käufer des Projektes für rd. 85 Mio. Euro war die Fondsgesellschaft Hannover Leasing.

Im Logistiksegment war der größte Deal in 2017 der Ankauf des Amazon Distribution Center 1 durch AXA Investment Managers von Gramercy Property Europe für rd. 80 Mio. Euro. Das Fachmarktzentrum Hery Park in Gersthofen wurde 2019 für rd. 55 Mio. Euro von Tristan Capital Partners und Kintyre Investments erworben.

RENDITEKOMPRESSION 2022 BEENDET

Das Preisniveau in allen Immobiliensegmenten ist im Großraum Augsburg von 2012 bis 2021 sukzessive gestiegen. Die Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten haben die Nachfrage nach Immobilieninvestments massiv gefördert, gleichzeitig war kein ausreichendes Angebot vorhanden. Im Bürosegment haben die Nettoanfangsrenditen für Top-Objekte in der Region Augsburg 2021 ein Niveau von rd. 3,6 % erreicht, dies ist ein Rückgang um 300 Basispunkte seit 2011. Im

Marktprägende Deals in der Region Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG

Objekt	Adresse	Fläche (qm)	Käufer	Verkäufer	Objektart	Transaktionsjahr	Mio. Euro
Hermes Logistikzentrum	Hermesstraße 5, 86836 Graben/Lagerlechfeld	12.000	Frasers Logistics & Industrial Trust (FLT)	Frasers Property Europe	Lager / Logistik	2019	33
Pfersee Park	Franz-Kobinger-Straße 5 - 11, 86157 Augsburg	16.000	Catella Real Estate	FLE GmbH	Büro- und Geschäftshaus	2020	34
Dorint Hotel	Imhofstraße 12, 86199 Augsburg	6.000	Pandox AB	Hotels by HR	Hotel	2019	37
FMA Ulmer Straße	Wankelstraße / Ulmer Straße, 86391 Stadtbergen	28.000	WALTER Beteiligungen und Immobilien	PATRIZIA	Fachmarktzentrum	2022	40
Augsburg ONE	Berliner Allee 28, 86153 Augsburg	13.000	PATRIZIA	Jargonant Partners	Büro	2021	44
Augsburg Offices - The Campus	Peter-Dörfler-Straße / Ohmstraße, 86199 Augsburg	9.000	Corestate Capital	brixx Projektentwicklung	Büro	2021	47
Hery Park	Dieselstraße 5, 86368 Gersthofen	65.000	Tristan Capital / Kintyre Investments	Revetas Capital Advisors / Freo Group	Fachmarktzentrum	2019	54
Amazon (Distribution Center 1)	Amazonstraße 1, 86836 Graben/Lagerlechfeld	108.000	AXA Investment Managers	Gramercy Property Europe	Lager / Logistik	2017	79
SIGMA Technopark Augsburg I	Werner-von-Siemens-Straße 6, 86161 Augsburg	113.000	Sirius Real Estate / AXA Investment Managers	ATOS Asset Management	Gewerbepark	2021	80
Weitblick 1.7	Karl-Drais-Straße, 86159 Augsburg	15.000	Hannover Leasing	Leitwerk/Audax	Büro	2020	85
Helio	Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg	36.000	GEG German Estate Group	ActivumSG Capital Management	Büro- und Geschäftshaus	2019	110

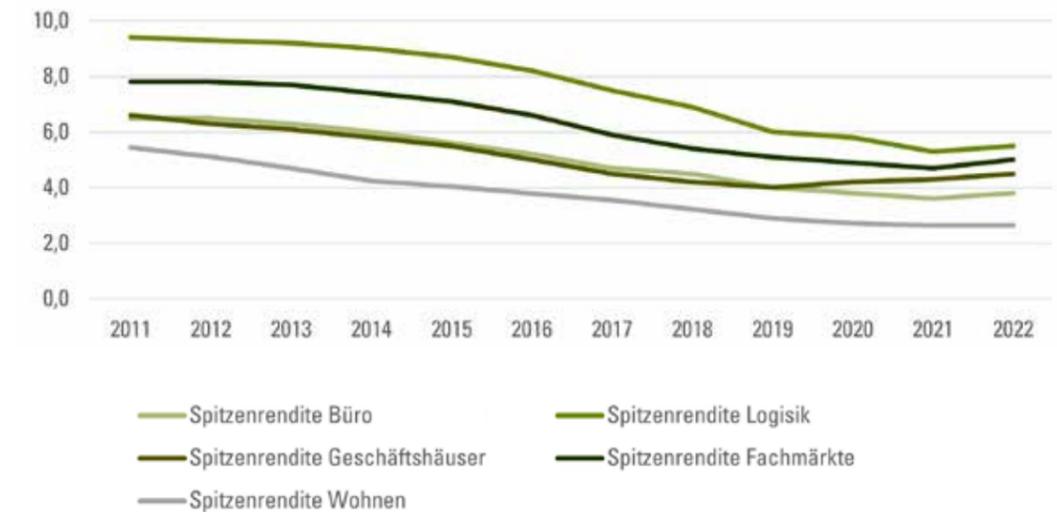
Vergleich dazu ist die Spitzenrendite für Büros in München im selben Zeitraum von ca. 4,8 % in 2011 auf ca. 2,6 % in 2021, und somit um 220 Basispunkte gesunken.

Mit Beginn des 2. Quartals 2022 und den veränderten Finanzierungsbedingungen

hatte der Preisrückgang ein Ende. Zum Jahresende 2022 sind die Nettoanfangsrenditen um rd. 30 bis 50 Basispunkte angestiegen. Aufgrund der geringen Fallzahl tatsächlicher Abschlüsse sind die Werte empirisch nur bedingt belastbar.

Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) innerhalb der Region Augsburg, 2011–2022

Angaben in %
Quelle: bulwiengesa AG



Weitblick 1.7 im Augsburg Innovationspark
Bild: A³/Christian Strohmayer

AUSBLICK – WEITERE PREISRÜCKGÄNGE ERWARTET

Im Jahr 2023 erwartet bulwiengesa weitere Preisadjustierungen in allen Immobiliensegmenten, da einerseits die neuen Marktrahmenbedingungen, um Angebot und Nachfrage wieder zusammenzubringen, in 2022 noch nicht angemessen eingepreist wurden und andererseits die Finanzierungsbedingungen 2023 nochmals steigen werden. Neben den gestiegenen Zinsen, die bei gewerblichen Immobilienfinanzierungen Ende des 1. Quartals 2023 bei mindestens rd. 4 % lagen, sind auch die Eigenkapitalforderungen der Banken gestiegen. Die restriktivere Kreditvergabe bremst den Investmentmarkt derzeit zusätzlich aus.

Der Großraum Augsburg bleibt jedoch aufgrund der wirtschaftlichen Rahmendaten und der Flächennachfrage in allen Immobiliensegmenten mittel- und langfristig ein attraktiver Immobilieninvestmentmarkt.

Landkreiskommunen im Fokus

Landkreis Augsburg



Im Folgenden werden Standortprofile und Wohnungsmärkte von fünf ausgewählten Kommunen des Landkreises Augsburg dargestellt. Hierbei werden Gemeinden unterschiedlicher Größe und Lage innerhalb des Landkreises betrachtet, um unterschiedliche Ausgangslagen des Immobilienmarktes in entsprechenden Gebieten darzustellen.

Bild: Wagnerdesignlab

Sozioökonomische Kennziffern ausgewählter Kommunen im Landkreis Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG

Kommunen	Einwohner (2021)	SVP-Beschäftigte (2022)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2022)
Gersthofen	22.846	16.797	26.184
Königsbrunn	27.888	7.202	26.020
Neusäß	22.676	6.897	32.453
Bobingen	17.757	5.778	25.990
Schwabmünchen	14.553	5.714	26.616



Königsbrunn

Die südlich von Augsburg gelegene Stadt Königsbrunn stellt mit knapp 28.000 Einwohnern die größte Kommune im Landkreis dar. Ihre Lage am Lech, gepaart mit der Nähe zum Augsburger Stadtwald und einer Vielzahl idyllischer Seen wie dem Auen- oder Mandichosee, verleiht der Stadt einen besonderen landschaftlichen Reiz.

Über die B 17 sind sowohl Augsburg (ca. 12 km) als auch Landsberg am Lech (ca. 31 km) gut erreichbar. Eine Buslinie verbindet Königsbrunn mit den umliegenden Gemeinden und dem nächstgelegenen Bahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr in Bobingen (ca. 7 km).

Die Wirtschaftsstruktur ist von mittelständischen Betrieben nahezu aller Branchen mit sowohl internationalen, nationalen als auch regionalen Verbindungen gekennzeichnet. Zwei Gewerbegebiete bieten ein gutes Umfeld für unternehmerische Tätigkeiten, auch die Nähe zur Universitätsstadt Augsburg wirkt als begünstigender Standortfaktor.

Die örtliche, soziale Infrastruktur ist ebenso hervorragend ausgebaut. Neben einem weitreichenden Betreuungsangebot verfügt die Stadt über drei Grundschulen, eine Mittel- und Realschule sowie ein Gymnasium. Das Bildungsangebot wird zudem durch eine Ausbildungsstätte der Bereitschaftspolizei und eine Jagdschule ergänzt. Auch die Nahversorgung ist durch zahlreiche Supermärkte im gesamten Stadtgebiet leicht erreichbar und bestens gesichert.

Ein vielfältiges Freizeitangebot wird durch umfangreiche Sportstätten und Kulturveranstaltungen gewährleistet. Mittels

eigener Eisarena und einem Cineplex-Kino kann sich Königsbrunn als besonders attraktives Zentrum zur Freizeitgestaltung von umliegenden Kommunen abgrenzen.¹⁶

Die herausragende Positionierung der Stadt im regionalen Vergleich schlägt sich auch im Immobilienmarkt nieder: Besonders neu gebaute Eigentumswohnungen (ETW) erfahren große Nachfrage, trotz steigender Quadratmeterpreise. Um den Bedarf zu decken, wurden seit 2020 insgesamt 61 neue Eigentumswohnungen in der Haunstetter- und Schwabenstraße fertiggestellt, 33 weitere Eigentumswohnungen befinden sich derzeit im Rahmen des Projekts „Living 33“ im Bau und mehr als 70 Einheiten in konkreter Planung. Hingegen wächst das Angebot an Eigentumswohnungen im Bestand sowie deren Preis, gleichzeitig stagniert jedoch die Nachfrage. Im Mietwohnsegment leidet das stabile Angebot an Mietwohnungen, trotz lediglich moderater Preissteigerung, unter einem Einbruch der Nachfrage, sowohl im Bestand als auch im Neubau. Konkrete Projekte zur Erweiterung des Mietwohnmarktes in Königsbrunn sind derzeit nicht angedacht.

Signifikante Preissteigerungen im örtlichen Häusermarkt wirken sich ebenso negativ auf die derzeitige Nachfragesituation aus. Parallel dazu stagniert das Angebot an Bestands- und Neubau-Immobilien, wobei geplante Großbauprojekte Grund zu Optimismus bieten. So sollen in den kommenden Jahren innerhalb des Baugebiets Lechstraße am östlichen Stadtrand von Königsbrunn mehr als 300 Bauplätze entstehen.¹⁷

¹⁶ koenigsbrunn.de

¹⁷ Recherche bulwiengesa AG

Immobilienmarkt in Königsbrunn auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	8	45	-	428	343	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.700–6.300 Ø 5.600	3.800–6.100 Ø 4.800	+	3.300–6.100 Ø 4.600	2.600–5.000 Ø 3.800	+
Ø Laufzeit der Angebote	42 Tage	84 Tage	-	29 Tage	31 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	14	9	+	25	41	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	24	11	+	440	444	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,30–16,20 Ø 12,40	10,80–13,10 Ø 11,90	+	8,10–15,20 Ø 11,00	7,10–14,20 Ø 10,10	+
Ø Laufzeit der Angebote	40 Tage	16 Tage	+	19 Tage	17 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	7	44	-	40	97	-
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	7,10–14,20	7,10–14,20		7,10–14,20	7,10–14,20	
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	568.700–1.480.000 Ø 847.500	399.000–988.850 Ø 654.100	+	425.000–1.399.000 Ø 800.000	388.000–1.550.000 Ø 689.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	32 Tage	48 Tage	-	32 Tage	39 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	24	37	-	28	57	-

Wohnlagen in Königsbrunn

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

- Sehr gut
- Gut bis sehr gut
- Gut
- Durchschnittlich bis gut
- Durchschnittlich
- Einfach bis durchschnittlich
- Einfach

Gersthofen

Die Stadt Gersthofen ist mit rd. 22.900 Einwohnern die zweitgrößte Kommune im Landkreis und grenzt unmittelbar an den Norden der Stadt Augsburg.

Die Anbindung an den Regional- und Fernverkehr ist über die B2 und B17 sowie die A8 hervorragend. Mehrere Buslinien und ein stadteigener Bahnhof verbinden Gersthofen mit dem öffentlichen Nahverkehr. Das „Gersthofen-Abo“ für den ÖPNV stellt dabei eine kostengünstige Alternative zum Individualverkehr dar.

Die wirtschaftlichen Strukturen Gersthofens sind besonders durch die Nähe zum Augsburger Güterverkehrszentrum gekennzeichnet, wodurch der Standort besonders für Logistik- und Handelsunternehmen attraktiv ist. Die ortsansässige Logistikbranche beschäftigt ca. 26 % der SVP-Beschäftigten und ist mit dem produzierenden Gewerbe (rd. 28 %) der wichtigste Arbeitgeber.¹⁸

Durch ein umfangreiches Angebot an Kinderbetreuung, Bildungseinrichtungen aller Stufen sowie zahlreicher Einrichtungen zur Senioren- und Altenpflege verfügt Gersthofen über eine erstklassige soziale Infrastruktur. Neben einer breitgefächerten Auswahl an Supermärkten werden die Nahversorgung und der Einzelhandel durch das City Center Gersthofen und den im städtischen Gemeindegebiet ansässigen IKEA Augsburg ergänzt.

Das Kultur- und Sportangebot wird durch über 120 Vereine mitgestaltet und ermöglicht dank zahlreicher Museen und Sportstätten wie dem Hallenbad eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.¹⁹

Angebotsseitig weist Gersthofens Wohnimmobilienmarkt, besonders mit Fokus auf Eigentumswohnungen, eine hohe Dynamik auf. So wurden im betrachteten Zeitraum in fünf unterschiedlichen Projekten insgesamt rd. 180 Eigentumswohnungen im Neubau realisiert, knapp 30 Einheiten befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Bau; zudem durchlaufen vier weitere Wohnbauprojekte den Planungsprozess. Dennoch stagniert die Nachfrage aufgrund des ansteigenden Preisniveaus sowohl im Neubau- als auch im Bestandssektor.

Aufgrund konstanter Mietpreise neugebauter Mietwohnungen bleibt die Mietmarktlage fortwährend stabil; zudem ist ein geringfügiger Ausbau der Angebotslage durch das im Bau befindliche Projekt „Gersthofen Living“ zu erwarten. Lediglich bei Mietwohnungen im Bestand zeichnet sich durch Steigerungen des Mietniveaus im unteren Preissektor eine Abnahme der Nachfrageintensität ab.

Neubauimmobilien erfreuen sich, trotz gestiegener Kaufpreise, eines konstanten Nachfragevolumens. Die Vermarktung von Bestands-Wohnhäusern wird durch sinkende Nachfrage und steigende Preise jedoch stark erschwert. Trotz problematischer Preisentwicklungen kann allgemein, dank einer hohen Zahl an Bauprojekten unterschiedlicher Skalen und der räumlichen Nähe zu Augsburg, von einem auch künftig starken Immobilienmarkt ausgegangen werden.



Immobilienmarkt in Gersthofen auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022

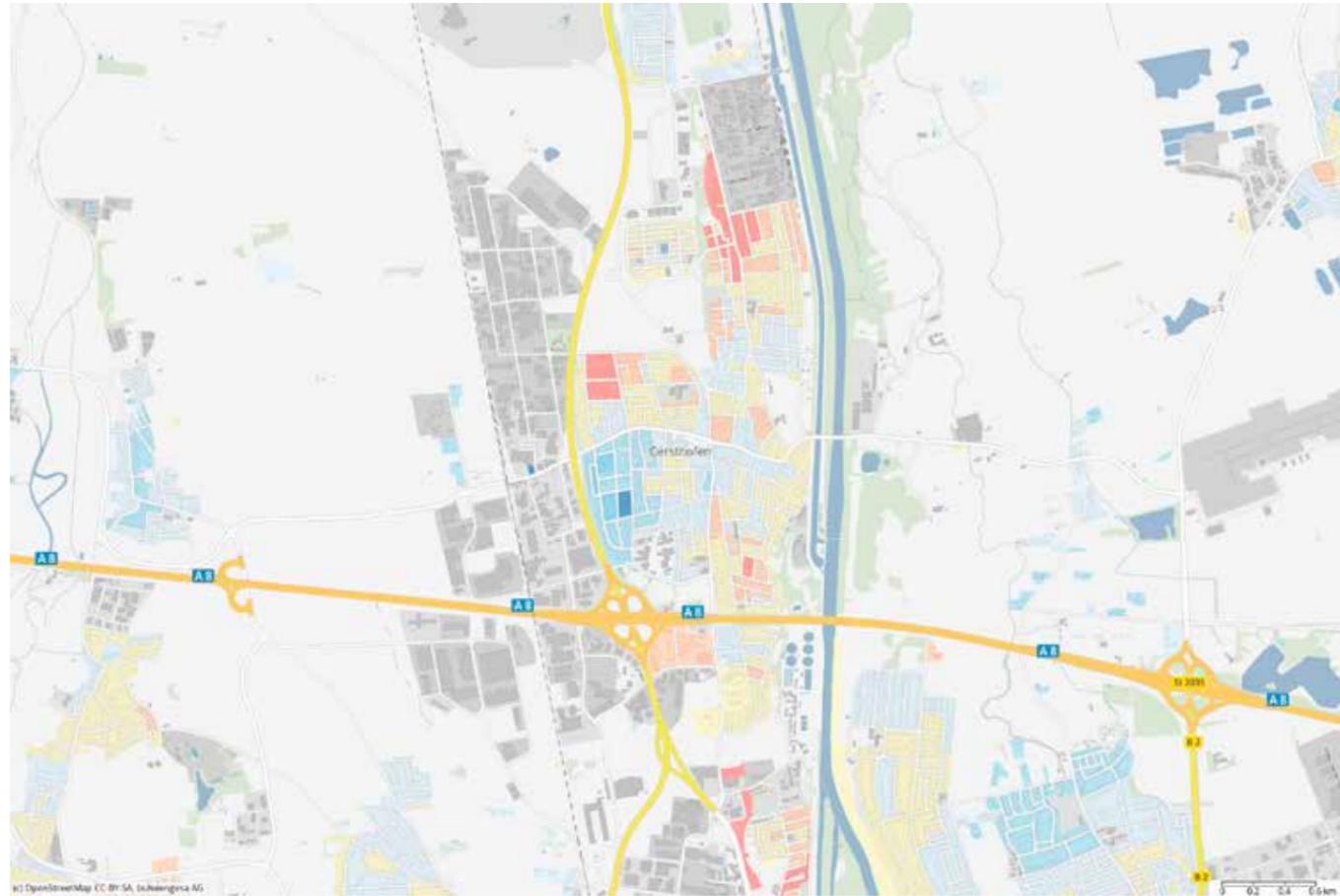
Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	37	122	-	281	343	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.660–7.000 Ø 6.200	4.300–5.800 Ø 4.900	+	3.400–6.400 Ø 4.700	2.400–5.450 Ø 3.900	+
Ø Laufzeit der Angebote	40 Tage	67 Tage	-	29 Tage	44 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	3	19	-	21	35	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	127	111	+	499	380	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	11,00–16,20 Ø 14,40	10,50–16,00 Ø 14,20	=	8,40–15,50 Ø 11,40	7,40–15,10 Ø 10,40	+
Ø Laufzeit der Angebote	38 Tage	26 Tage	+	16 Tage	16 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	13	16	-	43	101	-
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	57	28	+	158	155	=
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	530.000–1.200.000 Ø 900.600	460.150–1.125.400 Ø 729.000	+	425.000–1.950.000 Ø 848.800	260.000–1.429.000 Ø 693.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	33 Tage	40 Tage	-	38 Tage	36 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	34	34	=	46	79	-

¹⁸ RIWIS (bulwiengesa AG)

¹⁹ gersthofen.de

Wohnlagen in Gersthofen

Quelle: bulwiengesa AG



Neusäß

Die Stadt Neusäß hinterlässt besonders durch ihre Lage und Sehenswürdigkeiten wie dem Bismarckturm und Schloss Hamel einen landschaftlich reizvollen Eindruck. Die an den Westen von Augsburg grenzende Stadt bietet den Lebensraum für knapp 22.700 Einwohner und ist somit die drittgrößte Stadt im Landkreis.

Durch die Nähe zu den Bundesstraßen 17 und 300 sowie einer eigenen Ausfahrt von der A8 ist Neusäß hervorragend an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zusätzlich bieten die Bahnhöfe Neusäß und Westheim ortsnahe Anschlüsse an den regionalen Schienenverkehr.

Kleinen- und mittelständischen Unternehmen wird in sechs verschiedenen Gewerbegebieten ausreichend Raum für unternehmerische Wertschöpfung zur Verfügung gestellt. Die lokale Wirtschaftsstruktur ist besonders vom produzierenden Gewerbe, dem Handel, Handwerk und dem Dienstleistungssektor geprägt. Zusätzlich sind durch die Verortung der Stadt im Wirtschaftsraum A³ begünstigende Standortfaktoren und Cluster-Strukturen mit zahlreichen wirtschaftsfördernden Initiativen gegeben.

Das Bildungs- und Erziehungswesen wird durch Schulen verschiedener Stufen und ein berufliches Schulzentrum bereichert. Zudem sorgen fünf Pflegeeinrichtungen für die adäquate Betreuung und das Wohlbefinden im hohen Alter.

Neusäß verfügt über ein beträchtliches Freizeit- und Kulturangebot. Ergänzend bieten das Freizeitbad Titania Neusäß und der Walderlebnispfad der Stadt Möglichkeiten zur Naherholung.²⁰

Die Nähe zu Augsburg und dem Uniklinikum samt künftigem Medizincampus sowie die wirtschaftliche Einbindung der Stadt in den Wirtschaftsraum A³ beeinflussen auch die Dynamik des örtlichen Wohnimmobilienmarktes.

Im Rahmen des Projektes „Beethovenpark“ konnten seit 2020 in zwei Bauabschnitten insgesamt 138 Wohneinheiten zur Deckung der Nachfrage nach ETW realisiert werden. In unmittelbarer Nachbarschaft dazu entstehen, im Zuge des von der AMG Wohnbau GmbH finanzierten Projektes „Neusäß Now“, drei moderne Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 ETW. Dennoch stagniert auch hier die Nachfrage nach Neubau- und Bestands-ETW, unter dem Druck steigender Kaufpreise.²¹

Ähnliche Dynamiken spiegeln sich im Mietwohnmarkt wider. Steigende Mietpreise führen zu einer abnehmenden Nachfrageintensität von sowohl neugebauten als auch bestehenden Mietwohnungen.

Stabile Marktverhältnisse sind im Segment Neubau-Häuser vorzufinden. Die Nachfragesituation trotz hierbei dem kreisweit höchsten durchschnittlichen Kaufpreis von 923.000 Euro und bietet Investoren Anreiz zum Ausbau der Angebotsseite. Bestandsimmobilien erfahren im Gegenzug hohe Einbußen der Nachfrage, obwohl der durchschnittliche Kaufpreis im Vorjahresvergleich um nur 20.000 Euro anstieg.

²⁰ neusaess.de

²¹ amg-wohnbau.de

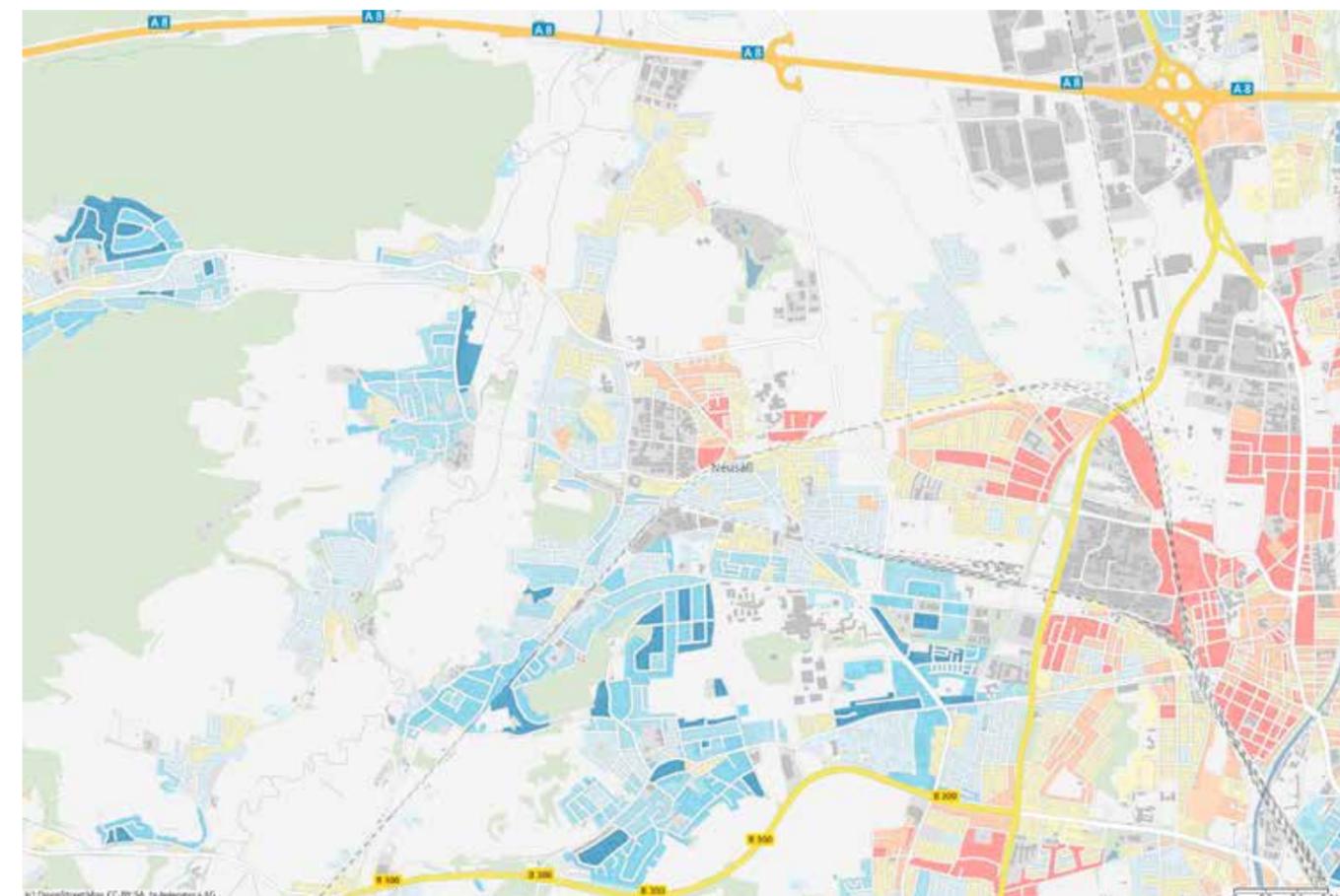
Immobilienmarkt in Neusäß auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	43	18	+	224	343	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.900–6.900 Ø 6.200	4.100–5.600 Ø 4.650	+	2.750–6.500 Ø 4.550	2.200–5.300 Ø 3.800	+
Ø Laufzeit der Angebote	44 Tage	69 Tage	-	28 Tage	34 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	4	15	-	16	42	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	73	128	-	432	395	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	11,50–16,40 Ø 13,60	8,80–14,30 Ø 12,10	+	8,00–16,00 Ø 11,30	7,50–14,70 Ø 10,40	+
Ø Laufzeit der Angebote	31 Tage	29 Tage	=	18 Tage	18 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	20	46	-	30	86	-
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	81	53	+	318	310	+
Preisspanne der angebotenen Häuser Euro)	500.000–2.476.200 Ø 923.000	380.000–1.888.000 Ø 760.300	+	330.000–2.850.000 Ø 900.000	198.000–2.850.000 Ø 880.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	32 Tage	34 Tage	=	32 Tage	46 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	40	38	=	38	71	-

Wohnlagen in Neusäß

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

- Sehr gut
- Gut bis sehr gut
- Gut
- Durchschnittlich bis gut
- Durchschnittlich
- Einfach bis durchschnittlich
- Einfach

Bobingen

Die Stadt Bobingen hat rd. 17.800 Einwohner und liegt südlich von Augsburg an der Wertach. Die umliegende Landschaft und das Stadtgebiet sind zudem durch den Fluss Singold und den nahegelegenen Stausee geprägt.

Über die B17 wird eine gute Verbindung an den motorisierten Regional- und Fernverkehr gewährleistet. Eine Anbindung an das Umland ist durch den Bahnhof Bobingen und eine Vielzahl an Buslinien gegeben.

Traditionell ansässige Unternehmen stammen vorwiegend aus der Textil- und Faserproduktion, jedoch hat sich der Branchenmix im Laufe der Zeit zunehmend diversifiziert. Mit rd. 42 % der SVP-Beschäftigten dominiert das produzierende Gewerbe den Arbeitsmarkt, gefolgt von einem starken Gesundheits- und Sozialwesen (rd. 13 %).²²

In Bobingen wird ein ausgewogenes Bildungs- und Betreuungsangebot durch den Standort der Augsburger Fachschule für Rechnungswesen ergänzt. Die Stadt zeichnet sich besonders durch ihr exzellentes Gesundheitswesen in Verbindung mit der ansässigen Wertachklinik Bobingen aus. Zudem deckt ein breites Portfolio an Supermärkten und Discountern die örtliche Nahversorgung ab.

Das Angebot an Freizeitaktivitäten wird durch stadteneigene Vereine mitgestaltet, welche die Nutzung der Singoldhalle zur Ausrichtung zahlreicher kultureller Veranstaltungen und Festivitäten nutzen. Darüber hinaus bieten die an den Singoldpark angrenzenden städtischen Bäder „Aquamarin“ und der Saunapark Bobingen eine angenehme Möglichkeit zur Naherholung.²³

Im Rahmen des groß skalierten Wohnbauprojekts „Verde 21“ entstand von 2021 bis 2023 ein moderner Wohnpark auf einer Fläche von knapp einem Hektar. Die hierbei neu errichteten 31 Reihenhäuser und 28 ETW sind in harmonischer Anordnung von Grünflächen und offenen Gartenanlagen umgeben und ergänzen das örtliche Wohnangebot.²⁴

Weiterführend plant die Stadt im neu etablierten Wohnbaugebiet „Point IV“ die Entstehung von 18, teils schon im Bau befindlichen Doppelhaushälften an der Wertacher Straße. Ein sich daran optisch orientierendes Baugebiet „Point V“ durchläuft derzeit den Planungsprozess und soll ergänzend Bauplätze für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und einen Geschosswohnungsbau bereitstellen.

Die allgemeine Wohnmarktlage ist, ähnlich zu anderen Kommunen, von steigenden Preisspiegeln getrieben. Dennoch bietet Bobingens vorteilhafte Lage im Großraum Augsburg, gepaart mit der leistungsstarken Wirtschafts- und Sozialinfrastruktur, gute Rahmenbedingungen für Investitionsvorhaben in der Region.



Immobilienmarkt in Bobingen auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	5	45	-	147	120	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.800–6.800 Ø 5.700	3.800–5.950 Ø 4.500	+	2.700–5.850 Ø 4.200	2.500–5.200 Ø 3.800	+
Ø Laufzeit der Angebote	22 Tage	96 Tage	-	31 Tage	25 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	2	4	-	17	48	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	18	9	+	200	251	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	9,60–14,70 Ø 12,50	10,00–11,70 Ø 10,90	+	7,40–14,40 Ø 10,20	6,80–13,50 Ø 9,50	+
Ø Laufzeit der Angebote	21 Tage	24 Tage	=	17 Tage	19 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	5	23	-	44	85	-
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	73	53	+	104	137	-
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	552.000–1.520.000 Ø 765.000	349.000–870.000 Ø 587.000	+	350.000–1.500.000 Ø 710.000	226.000–1.300.000 Ø 586.500	+
Ø Laufzeit der Angebote	36 Tage	45 Tage	-	41 Tage	33 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	25	53	-	16	58	-

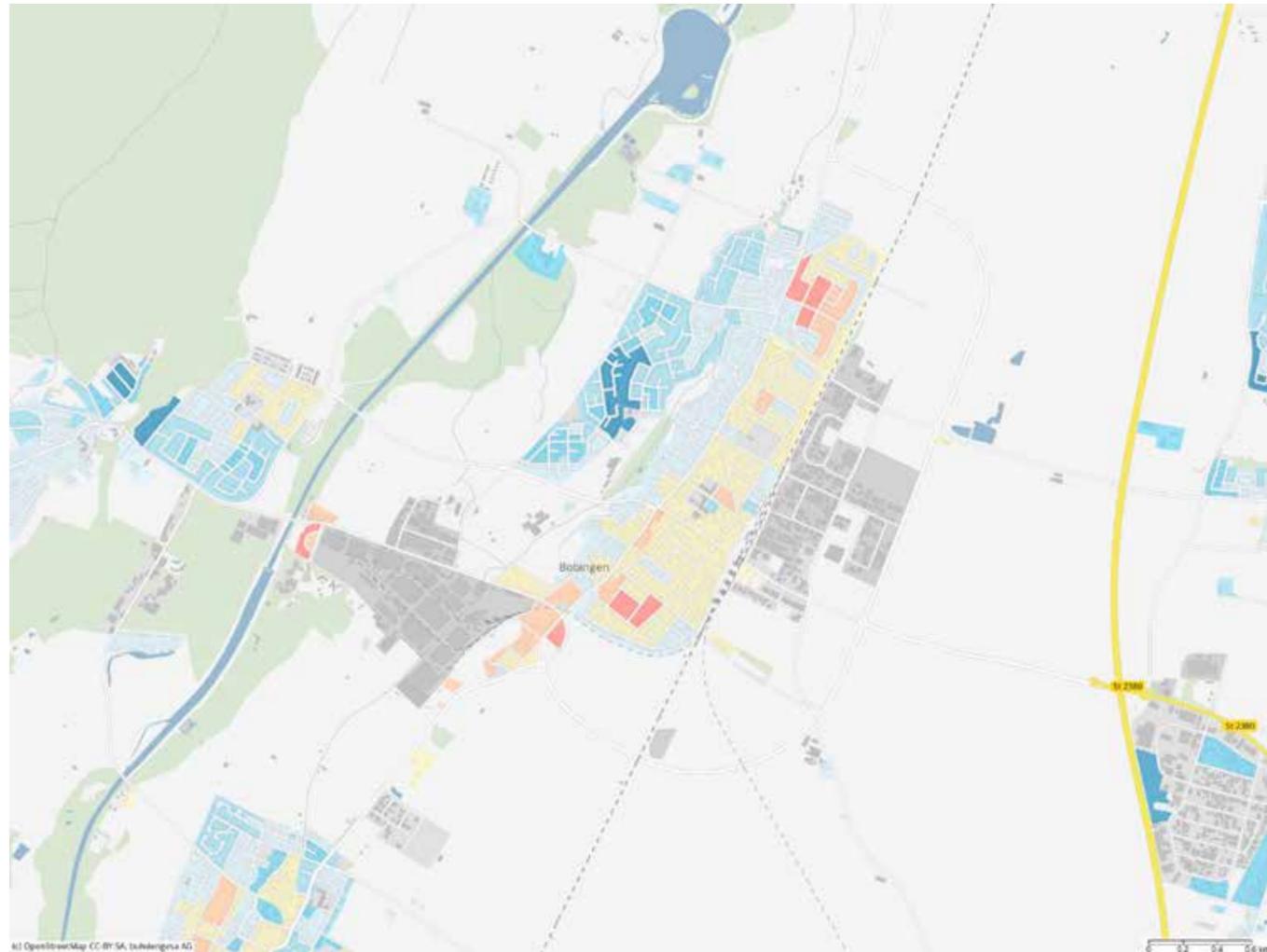
²² RIWIS (bulwiengesa AG)

²³ stadt-bobingen.de

²⁴ layer-gruppe.de

Wohnlagen in Bobingen

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

■ Sehr gut	■ Durchschnittlich
■ Gut bis sehr gut	■ Einfach bis durchschnittlich
■ Gut	■ Einfach
■ Durchschnittlich bis gut	



Schwabmünchen

Mit knapp 14.600 Einwohnern stellt Schwabmünchen die sechstgrößte Stadt des Landkreises dar und nimmt die Rolle eines Mittelzentrums im ländlichen Raum ein.

Die Verbindung zu den Oberzentren Augsburg (ca. 31 km) und Landsberg am Lech (ca. 26 km) wird durch die Bundesstraße 17 und über den Schienenverkehr vom Bahnhof Schwabmünchen gewährleistet.

Die wirtschaftliche Struktur der Stadt beinhaltet insgesamt ca. 960 kleine und mittelständische Unternehmen in zwei großen Gewerbegebieten, womit Schwabmünchen über die meisten Arbeitsplätze je Einwohner im Landkreis verfügt. Analog zu Bobingen weist Schwabmünchen mit ca. 18 % einen überdurchschnittlichen Anteil SVP-Beschäftigter im Gesundheits- und Sozialsektor auf.²⁵

Im Bereich der Bildung bietet Schwabmünchen Schulen jeder Stufe sowie die Möglichkeit zur Weiterbildung auf einer landwirtschaftlichen Berufsschule an. Zudem kann durch die stadteigene Wertachklinik in Verbindung mit dem Radiologie Zentrum Schwabmünchen eine herausragende Gesundheitsversorgung gesichert werden.

Die Freizeitinfrastruktur der Stadt stützt sich überwiegend auf die ca. 135 ortsansässigen Vereine, die sowohl sportliche als auch kulturelle Schwerpunkte abdecken. Außerhalb der Vereinsstrukturen stehen der Bevölkerung zudem eine breite Auswahl an Sport- und Vergnügungsstätten zur freien Verfügung, wie beispielsweise ein Schwimmbad, verschiedene Fitnesscenter oder ein Minigolfplatz im Luitpoldpark.²⁶

Schwabmüchens Wohnimmobilienmarkt ist von einer hohen Dynamik, besonders im Bereich von Eigentumswohnungen, gekennzeichnet. Im Betrachtungszeitraum konnten in der „Innova Wohnanlage“ an der Mindelheimstraße sowie dem „Singoldhof“ am Sinkelweg zusammen rd. 50 Neubau-Eigentumswohnungen bereitgestellt werden. Weiterführend befinden sich derzeit knapp 100 Wohnungen im Rahmen von fünf eigenständigen, mittelgroßen Wohnbauprojekten in der Planungsphase.

Darüber hinaus beschäftigt sich die Verwaltung intensiv mit der Planung eines weiteren Wohngebiets am südlichen Stadtrand. Das „Wohnbaugbiet Südwest III“ wurde mit Verabschiedung des Bebauungsplans im September 2020 beschlossen; die Erschließung endete bereits im Oktober letzten Jahres. Aktuell befindet sich das Projekt in der Vergabephase. Nach Abschluss aller Bauarbeiten sollen im Gebiet östlich der Badstraße insgesamt rd. 400 Wohneinheiten aller Art Platz und Wohnraum für die wachsende Stadtbevölkerung bieten.²⁷

Zusammengeführt zeichnet sich ein klares Bild Schwabmüchens als wachsende Stadt mit zunehmendem Flächenbedarf und steigender Nachfrage nach Wohnraum.

²⁵ RIWIS (bulwiengesa AG)

²⁶ schwabmuenchen.de

²⁷ gws-smue.de

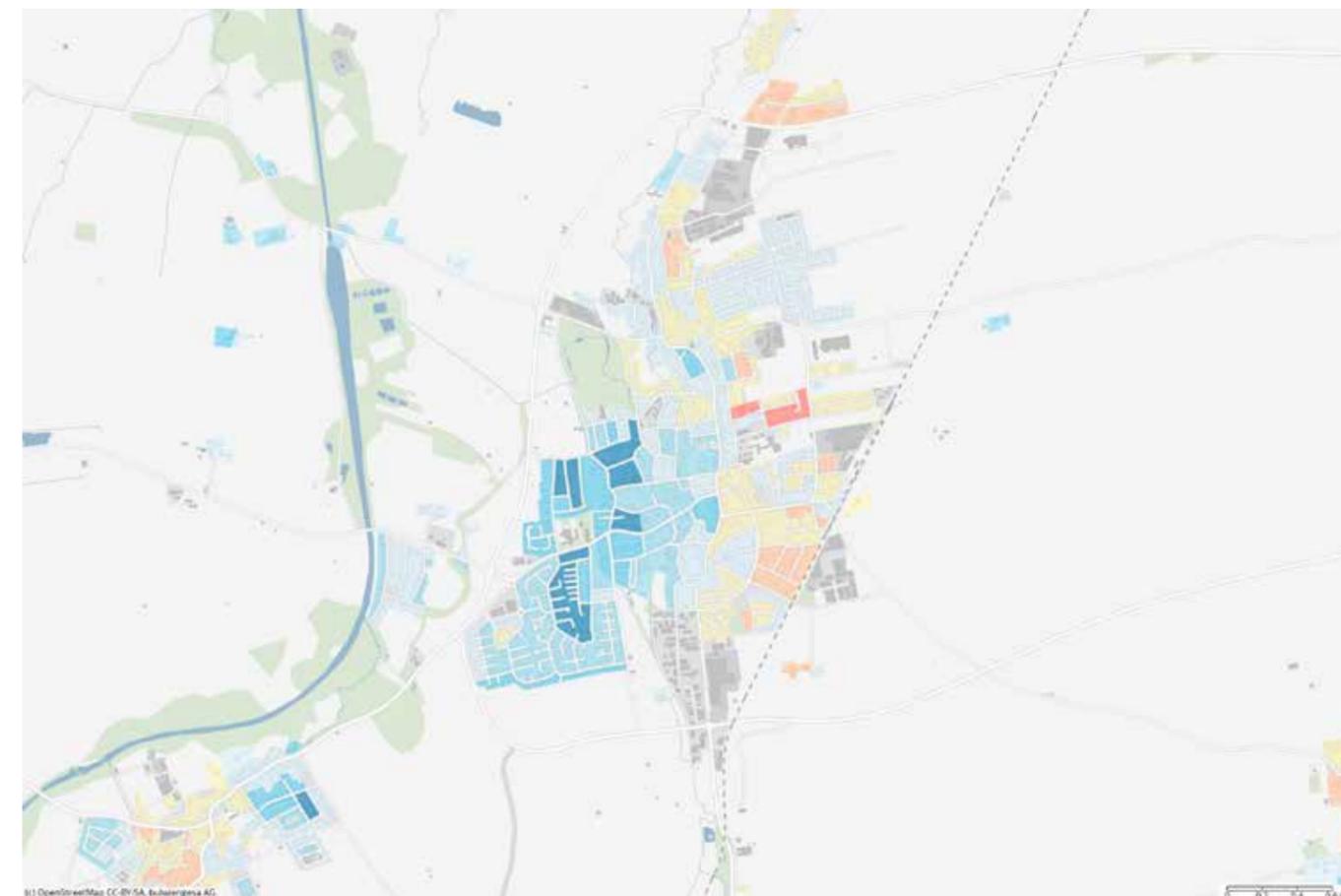
Immobilienmarkt in Schwabmünchen auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019–2022

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	34	66	–	145	156	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.400–6.800 Ø 5.450	3.950–6.200 Ø 4.700	+	2.950–5.800 Ø 4.150	2.500–5.200 Ø 3.800	+
Ø Laufzeit der Angebote	40 Tage	53 Tage	–	32 Tage	43 Tage	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	4	9	–	8	25	–
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	53	50	=	223	211	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	9,60–16,00 Ø 12,40	8,50–12,80 Ø 10,60	+	7,50–14,20 Ø 10,10	7,00–11,00 Ø 9,20	+
Ø Laufzeit der Angebote	37 Tage	20 Tage	+	18 Tage	17 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	21	52	–	49	102	–
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	30	46	–	119	161	–
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	298.000–927.650 Ø 674.000	400.000–678.000 Ø 523.000	+	319.000–1.200.000 Ø 685.000	269.000–1.500.000 Ø 592.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	38 Tage	31 Tage	+	33 Tage	33 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	16	44	–	8	34	–

Wohnlagen in Schwabmünchen

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

■ Sehr gut	■ Durchschnittlich
■ Gut bis sehr gut	■ Einfach bis durchschnittlich
■ Gut	■ Einfach
■ Durchschnittlich bis gut	

Landkreiskommunen im Fokus

Landkreis Aichach-Friedberg

Innerhalb des Landkreises Aichach-Friedberg werden fünf Kommunen unterschiedlicher Größe und Lage näher beleuchtet. Dabei gleicht die Vorgehensweise der bereits geschilderten Analyse der Landkreiskommunen Augsburgs.



Blick auf Friedberg
Bild: A³/Christian Strohmayer

Sozioökonomische Kennziffern ausgewählter Kommunen im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: bulwiengesa AG

Kommunen	Einwohner (2021)	SVP-Beschäftigte (2022)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2022)
Friedberg	30.056	12.890	30.402
Aichach	21.515	8.931	25.858
Kissing	11.556	2.895	27.950
Mering	14.986	2.584	28.188
Pöttmes	6.946	1.605	24.372



Friedberg

Mit rd. 30.000 Einwohnern ist die an den Osten Augsburgs grenzende Stadt Friedberg die größte Kommune im Landkreis Aichach-Friedberg. Charakteristisch für das Stadtbild ist die geschichtsträchtige Altstadt, die sich besonders durch das Wittelsbacher Schloss Friedberg auszeichnet. Durch die Anschlüsse zur B300 und A8 (Ausfahrt Friedberg: 7,8 km vom Stadtkern entfernt) ist die Stadt hervorragend an den regionalen und überregionalen Individualverkehr angebunden. Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur ist durch den stadteigenen Bahnhof sowie zahlreiche Buslinien leicht zugänglich.

Mit vier separaten Gewerbegebieten verfügt Friedberg über ausreichend Fläche und eine differenzierte, produktive Unternehmenslandschaft, welche die Stadt zu einem aufstrebenden Wirtschaftsstandort macht. Das betriebliche Engagement der Firma Segmüller, die mit einem Einrichtungshaus, Lager, einer Fundgrube und einer Polstermöbelfabrik in Friedberg vertreten ist, stellt sich hierbei als besonders prägend für die örtliche Wirtschaftsstruktur heraus. Gepaart mit zahlreichen Facharzt-Praxen sichert das Krankenhaus Friedberg die örtliche Gesundheitsversorgung. Das umfangreiche Bildungsangebot der Stadt eröffnet heranwachsenden Generationen mittels Schulen aller Stufen, einer FOS und BOS, der Vinzenz-Palotti-Sonderschule, einer Berufsschule sowie einer Landwirtschaftsschule eine Vielzahl an Zugängen zur individuellen Entwicklung.

Abseits der grundlegenden Wirtschafts- und Sozialinfrastruktur kann die Stadt durch ihr ausgeprägtes Angebot an Kultur- und Freizeitaktivitäten überzeugen. Ein Hallenbad, Minigolfplatz sowie zahlreiche Sportanlagen und Badeseen in

näherer Umgebung bieten Möglichkeiten zur abwechslungsreichen Gestaltung des Privatlebens.²⁸

Die herausragenden wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedingungen Friedbergs schlagen sich auch auf den Wohnimmobilienmarkt nieder, wodurch dieser von einer ausgeprägten Dynamik gekennzeichnet ist. Besonders die Nachfrage nach Neubau-ETW nimmt trotz steigender Preise im Betrachtungszeitraum kontinuierlich zu; auch für Bestandswohnungen fanden sich zahlreiche Abnehmer auf dem Markt. Folglich ergeben sich vielversprechende Investitionsmöglichkeiten, welche zum Teil bereits in vergangenen Jahren von Akteuren erkannt und genutzt wurden. Derzeit befinden sich knapp 70 Wohneinheiten in der Realisierungsphase. Bei der Mehrheit handelt es sich um den Neubau von Eigentumswohnungen.²⁹

Trotz der bereits initiierten Bauprojekte im Friedberger Stadtgebiet scheint der Bedarf an Wohnflächen noch nicht bedient zu sein, was sich auch an den intensiven zukünftigen Planungsvorhaben der Stadtverwaltung erkennen lässt.

²⁸ friedberg.de

²⁹ Recherche bulwiengesa AG

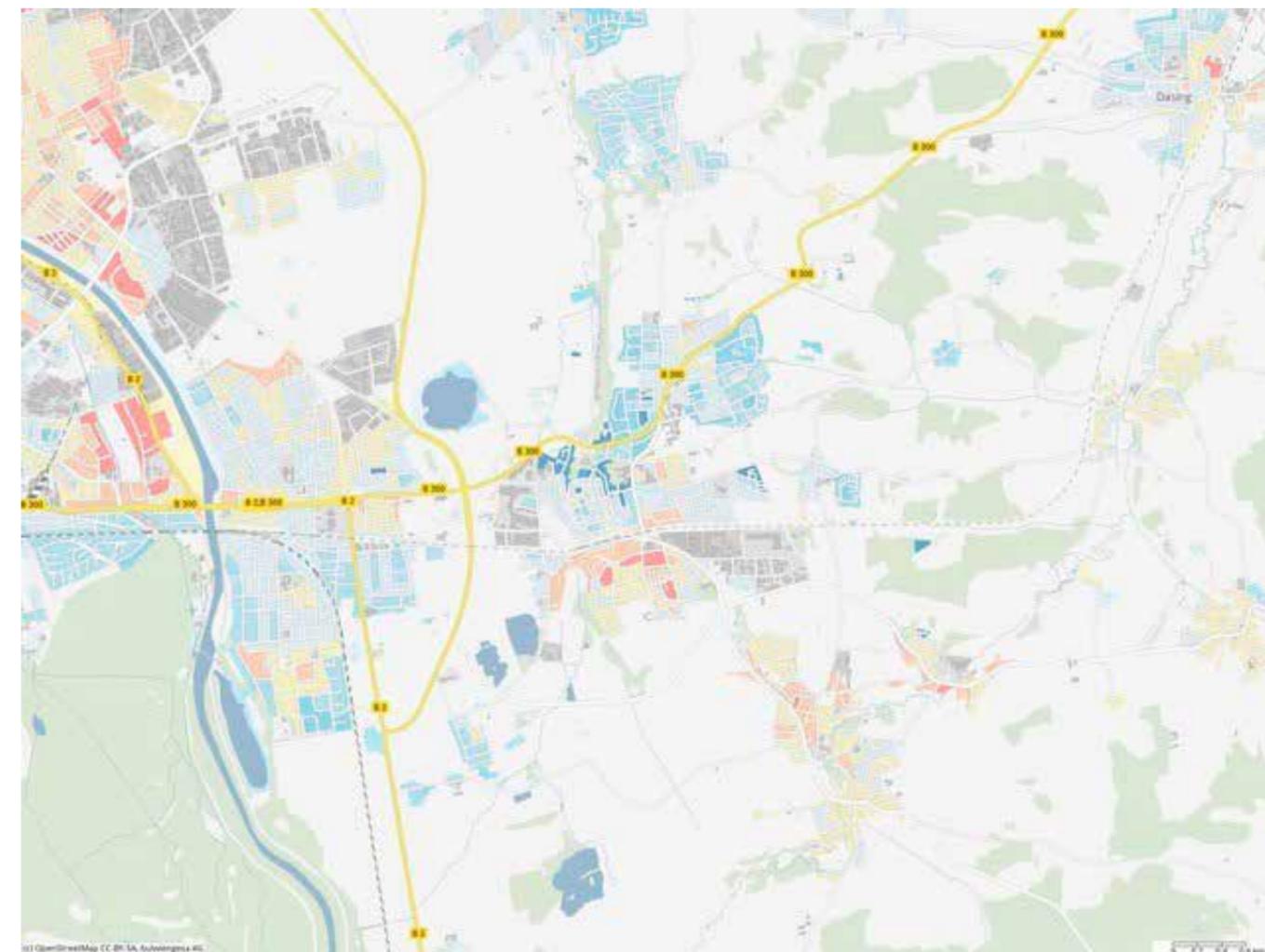
Immobilienmarkt in Friedberg auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	29	8	+	98	146	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	6.000–7.000 Ø 6.600	4.050–5.800 Ø 5.000	+	3.550–6.450 Ø 5.100	3.050–5.450 Ø 3.900	+
Ø Laufzeit der Angebote	65 Tage	22 Tage	+	33 Tage	28 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	9	6	+	14	24	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	24	22	=	274	282	-
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,40–14,70 Ø 13,10	10,20–14,40 Ø 12,60	+	7,10–15,50 Ø 11,10	6,90–14,60 Ø 10,30	+
Ø Laufzeit der Angebote	20 Tage	36 Tage	-	17 Tage	18 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	10	13	-	39	80	-
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	44	115	-	286	287	=
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	547.000–1.950.000 Ø 882.000	377.000–1.180.000 Ø 698.000	+	362.500–1.820.000 Ø 885.000	279.000–1.298.000 Ø 682.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	30 Tage	37 Tage	-	34 Tage	40 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	99	58	+	23	65	-

Wohnlagen in Friedberg

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

Sehr gut	Durchschnittlich
Gut bis sehr gut	Einfach bis durchschnittlich
Gut	Einfach
Durchschnittlich bis gut	

Aichach

Auch bekannt als „Wiege der Wittelsbacher“, fand die Wittelsbacher Dynastie in der aktuell rd. 21.500 Einwohner starken Kreisstadt Aichach ihren Ursprung. Die zwischen Augsburg und Ingolstadt an der Paar gelegene Altstadt ist noch heute durch die markanten Spuren des vormaligen Adelsgeschlechts, wie dem Schloss Unterwittelsbach, gekennzeichnet.

Über die Hauptverkehrswege A8 und B300 sind Augsburg (ca. 28 km), Ingolstadt (ca. 58 km) und München (ca. 75 km) problemlos erreichbar. Zudem sorgt der Bahnhof Aichach zusammen mit einem ausgeprägten Netz an Buslinien für eine zuverlässige Anbindung an das Umland.

Aichachs Wirtschaftsstruktur ist durch Betriebe aller Größen geprägt. In den beiden Gewerbeparks „B300“ und „Acht 300“ sind Unternehmen aus dem Handel, Handwerk und der Industrie präsent, wobei die Verarbeitung von Metall, Holz, Textilien und Kunststoff einen besonderen Schwerpunkt darstellt.

Zudem bietet ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot ein hervorragendes Umfeld für junge Familien. Die Nahversorgung mit Gütern des alltäglichen Bedarfs ist durch zahlreiche Supermärkte, verteilt über das gesamte Stadtgebiet, problemlos und jederzeit zugänglich. Zur adäquaten Gesundheitsversorgung der Stadtbevölkerung und des Umlandes verfügt Aichach über ein eigenes Klinikum, das in Partnerschaft mit dem Krankenhaus Friedberg steht.

Eine beträchtliche Zahl an Vereinen aus Sport und Kultur ist maßgeblich an der Gestaltung des Freizeitangebots in

Aichach beteiligt und bietet Möglichkeiten zur Einbindung ins örtliche Gemeinschaftsleben. Ergänzt wird die facettenreiche Kultur- und Sportlandschaft durch das Wittelsbacher Museum, das städtische Freibad und das Cineplex-Kino Aichach.³⁰

Der örtliche Wohnimmobilienmarkt profitiert maßgeblich von den attraktiven Standortgegebenheiten Aichachs, wodurch eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum erzeugt wird. Jedoch konnte die Bereitstellung von Wohnimmobilien, aufgrund ausbleibender Fertigstellungsquoten der letzten Jahre, besonders im Bereich der Eigentumswohnungen, den nachfrageseitigen Bedarf an Wohnraum nicht befriedigen. Entsprechende Wohnprojekte zur Kompensation benannter Diskrepanz befinden sich derzeit in der Umsetzung.

In diesem Kontext erweisen sich die städtischen Baubestrebungen im neu etablierten Wohnpark Sudetenstraße als besonders vielversprechend. In vier weitläufigen, vierstöckigen Wohngebäuden, umgeben von gut strukturierten Park- und Grünflächen, entstehen knapp 130 Wohnungen sowie vereinzelte Gewerbeflächen. Drei weitere Wohnbauprojekte mit insgesamt 81 Wohneinheiten durchlaufen derzeit noch die finale Planungsphase, sollen jedoch bis spätestens Ende 2025 vollständig realisiert sein.

Durch Aichachs positive Entwicklungstendenzen, gepaart mit durchgängig hohem Wohnraumbedarf, entsteht erhebliches Marktpotenzial, sodass sich auch zukünftig vielversprechende Chancen für Akteure im Wohnsegment bieten.



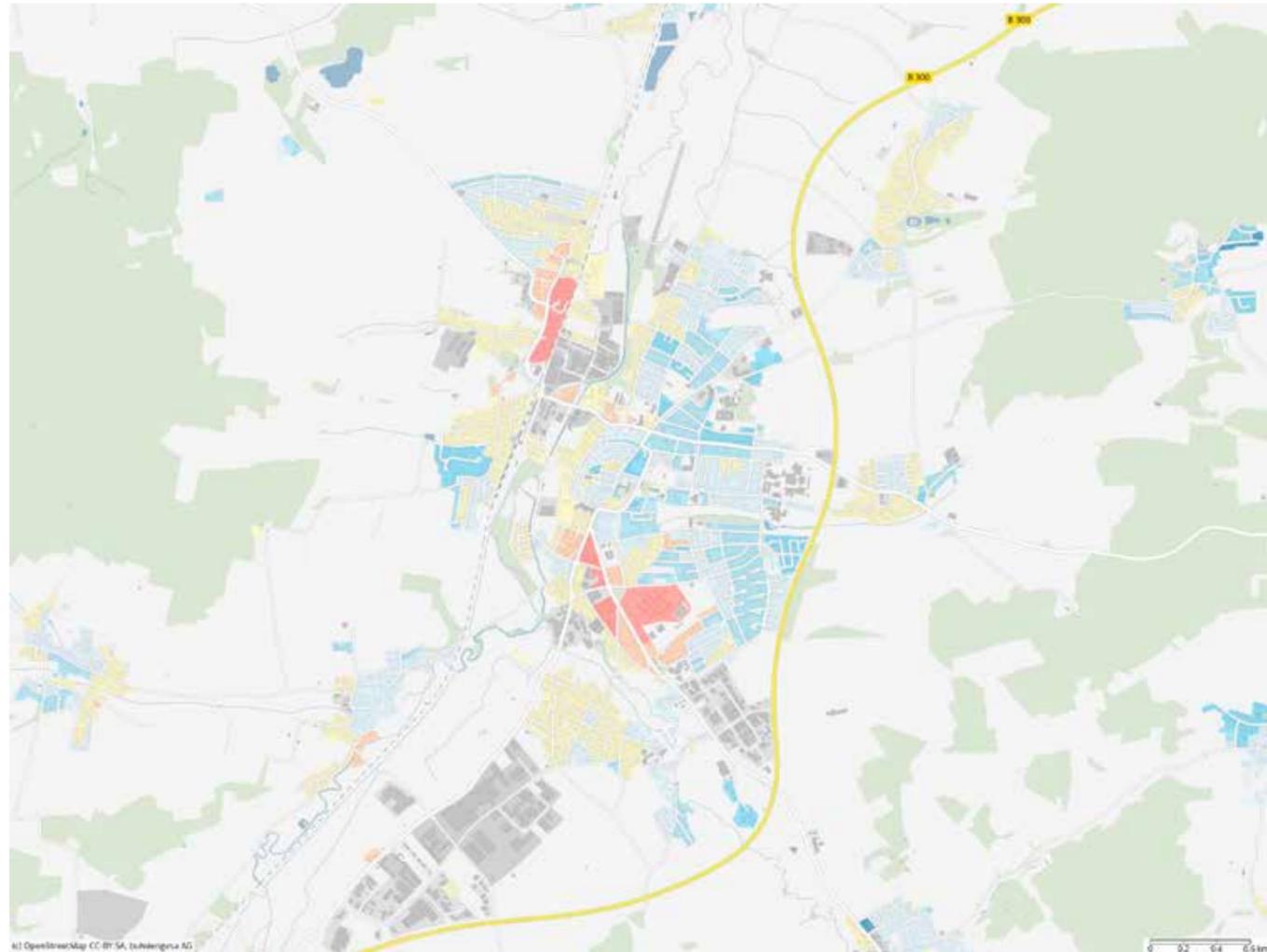
Immobilienmarkt in Aichach auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022; * geringe Fallzahl

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	3*	6	–	104	59	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.350–5.800 Ø 5.100	3.500–4.850 Ø 4.100	+	3.100–6.400 Ø 4.700	2.600–5.200 Ø 3.800	+
Ø Laufzeit der Angebote	31 Tage	19 Tage	+	38 Tage	27 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	2	5	–	17	21	–
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	32	24	+	264	270	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,00–13,70 Ø 11,80	9,90–12,70 Ø 11,00	+	7,30–13,40 Ø 10,00	7,10–12,30 Ø 9,40	+
Ø Laufzeit der Angebote	16 Tage	26 Tage	–	17 Tage	18 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	50	24	+	32	77	–
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	31	55	–	268	119	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	473.000–1.400.000 Ø 800.000	321.000–907.000 Ø 605.000	+	299.000–1.950.000 Ø 900.000	241.000–1.195.000 Ø 630.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	33 Tage	44 Tage	–	35 Tage	40 Tage	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	21	36	–	24	49	–

Wohnlagen in Aichach

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

■ Sehr gut	■ Durchschnittlich
■ Gut bis sehr gut	■ Einfach bis Durchschnittlich
■ Gut	■ Einfach
■ Durchschnittlich bis gut	



Mering

Der landschaftlich reizvoll am Lech gelegene Markt ist mit knapp 15.000 Einwohnern die drittgrößte Kommune im Landkreis Aichach-Friedberg. Zudem wird das Gemeindegebiet von der Paar durchquert und von dem Park Badanger geziert.

Über die B2 sowie den Bahnhof Mering ist der Markt gut an das Umland angebunden und Großraumzentren wie Augsburg (ca. 16,5 km), Landsberg am Lech (ca. 37 km) und München (ca. 68 km) sind problemlos erreichbar.

Merings wirtschaftliche Landschaft beherbergt besonders kleine und mittelständische Unternehmen, vornehmlich in dem Gewerbegebiet südlich der Wendelsteinstraße. Mit rd. 21 % der SVP-Beschäftigten stellt der Groß- und Einzelhandel die am stärksten vertretene Branche dar, gefolgt vom Gesundheits- und Sozialwesen mit rd. 16 % und dem produzierenden Gewerbe (rd. 14 %).³¹

Die alltägliche Nahversorgung wird durch Supermärkte wie REWE, ALDI SÜD und LIDL bedient und von Händlern des mittel- bis langfristigen Bedarfs wie Deichmann oder Action ergänzt. Im Bereich der Kinderbetreuung bietet Mering ein breites Portfolio an Kindergärten und Krippen zur Auswahl an. Besonderes Engagement zeigt der Markt im Bereich der integrativen und behindertengerechten Kinderbetreuung, wobei die Kommune hierbei mit der ersten entsprechenden Kindergartengruppe im Landkreis eine Vorreiter-Stellung einnimmt. Auch das schulische Bildungsangebot ist durch eine Grund-, Realschule, ein Gymnasium und eine Krankenpflegeschule breit gefächert.

Neben einem Freibad, Ballettstudio, dem Freizeitpark BlocJump und einem Heimatmuseum sind rd. 100 Vereine verschiedener Teilbereiche in die Gestaltung des Meringer Freizeit- und Kulturangebots involviert. Für sportliche Aspekte der Freizeitgestaltung stehen außerdem ein Skaterplatz, ein Sportplatz sowie eine Turnhalle zur Verfügung.³²

Merings Wohnlandschaft unterliegt seit 2020 einer noch anhaltenden, intensiven Dynamik, die speziell auf die Realisierung zahlreicher kleiner bis mittelgroßer Bauvorhaben zurückzuführen ist. Im Betrachtungszeitraum konnten bereits fünf Projekte mit einer Gesamtzahl von 104 Wohneinheiten, darunter hauptsächlich Eigentumswohnungen, aber auch Mietwohnungen und eigenständige Wohnhäuser, zum Bezug fertiggestellt werden. Aktuell befinden sich fünf weitere Wohnstandorte im Bau, welche zusätzlich 85 Eigentumswohnungen bereitstellen sollen. Weitere konkrete Wohnbauplanungen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht angedacht.

Ähnlich überregionaler Preisentwicklungen steigt der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser um rd. 260.000 Euro (zwischen 2019 und 2022), woraufhin sich eine sinkende Tendenz der Nachfrage abzeichnet. Ähnliche nachfrageseitige Entwicklungen lassen sich bei bestehenden Mietwohnungen nachverfolgen.³³

³¹ RIWIS (bulwiengesa AG)

³² mering.de

³³ Auswertung inserierter Angebote auf immobilenscout24.de im Zeitraum 2020–2022

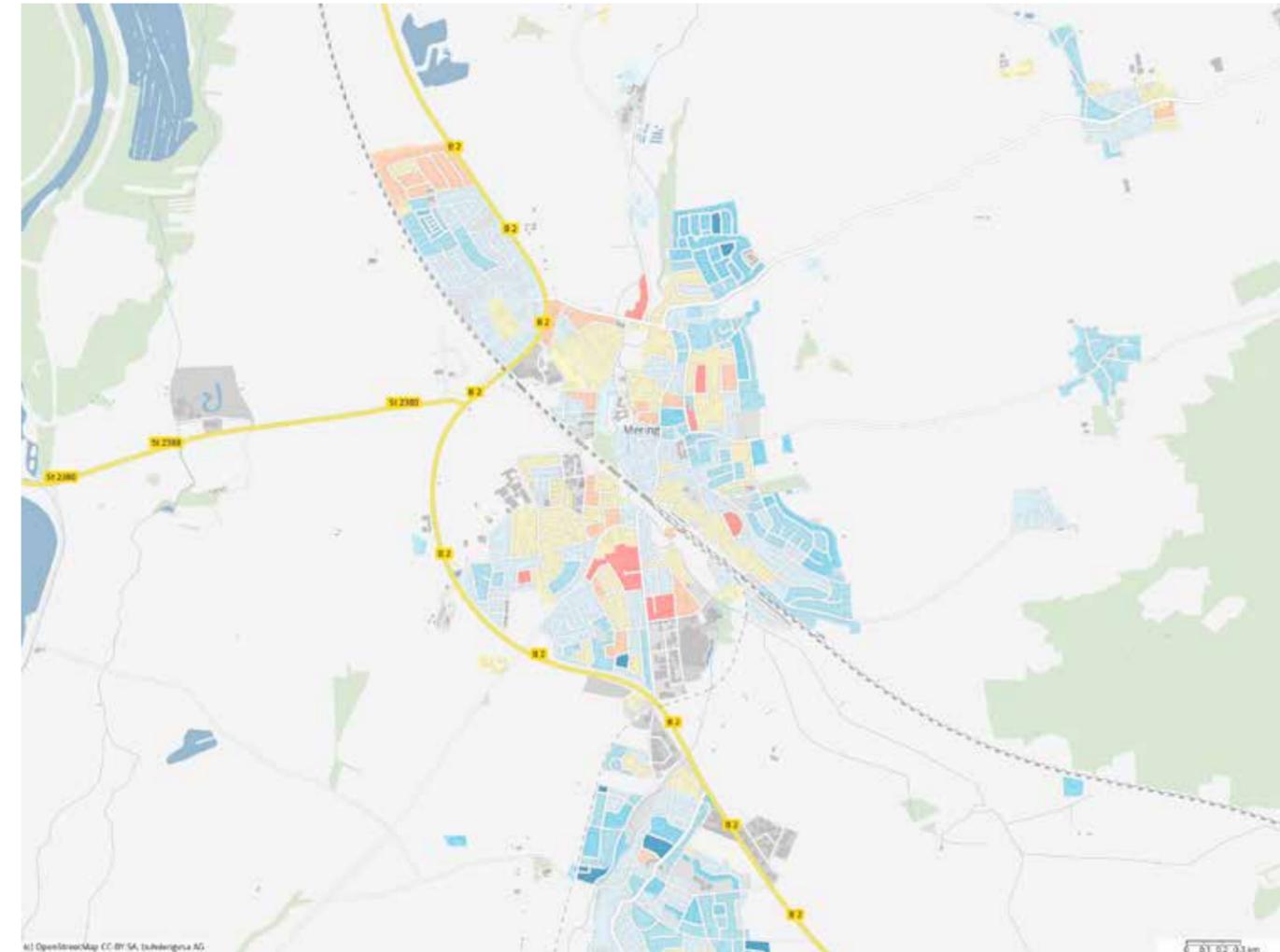
Immobilienmarkt in Mering auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022; *geringe Fallzahl;
**kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	17	_**		4*	3*	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.600–5.200 Ø 4.950	_**		3.050–4.800 Ø 3.650	2.400–3.250 Ø 3.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	62 Tage	_**		54 Tage	47 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	1	_**		2	7	-
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	_**	_**		4*	3*	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	_**	_**		8,40–11,50 Ø 9,30	8,30–9,70 Ø 8,90	+
Ø Laufzeit der Angebote	_**	_**		7 Tage	11 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_**	_**		38	15	+
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	_**	_**		15	7	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	_**	_**		429.000–1.250.000 Ø 929.000	449.000–985.000 Ø 666.600	+
Ø Laufzeit der Angebote	_**	_**		17 Tage	46 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_**	_**		4	30	-

Wohnlagen in Mering

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

■ Sehr gut	■ Durchschnittlich
■ Gut bis sehr gut	■ Einfach bis durchschnittlich
■ Gut	■ Einfach
■ Durchschnittlich bis gut	

Kissing

Die mit rd. 11.500 Einwohnern viertgrößte Gemeinde Kissing des Landkreises Aichach-Friedberg liegt östlich des Augsburgers Stadtwaldes in der Kissinger Heide. Die umliegende Landschaft ist durch mehrere Seen wie dem Weitmann-, Auen- oder Helenensee geprägt und wird von der Paar und dem Lech durchflossen.

Die verkehrsinfrastrukturelle Anbindung an die näheren Großzentren Augsburg (ca. 12,4 km) und Landsberg am Lech (ca. 40 km) wird durch die B2 und dem Bahnhof Kissing mit der Bahnlinie Augsburg–München gewährleistet.

In drei Gewerbegebieten findet sich ausreichend Raum für vielfältige wirtschaftliche Akteure. Besonders dominant zeigt sich hierbei das produzierende Gewerbe mit ca. 38 % der SVP-Beschäftigten, mit großem Abstand gefolgt vom Groß- und Einzelhandel mit rd. 14 %.³⁴

Mit einer ausgeprägten Nahversorgung durch ein breites Spektrum an Supermärkten, zahlreichen Kindergärten und dem Seniorendomizil Haus Gabriel verfügt Kissing über eine stabile soziale Infrastruktur.

Zudem wird eine facettenreiche, sportliche Freizeitgestaltung von einem Fußballplatz, dem Kissinger Sportclub e. V., dem Tennis Club Kissing e. V. und der Instroke Billard und Bowling Halle bereitgestellt.³⁵

Die allgemeine Situation der Kissinger Wohnbranche zeigt eine gedämpfte Marktlage mit angebotsseitig nur wenig Dynamik. Im betrachteten Zeitraum wurden keine Bauprojekte realisiert, hingegen tendieren alle Wohnkategorien zu Preissteigerungen, woraufhin die Nachfrage stagniert. Einzig das Projekt „Neuer Rosenhof“ lässt in absehbarer Zeit Neubauwohnungen erwarten. Hierbei sollen 20 Eigentumswohnungen gehobener Klasse mit je zwei bis vier Zimmern und privaten Gärten entstehen. Hinzu kommt ein Sozialbauprojekt in der Tulpenstraße mit 15 Mietwohnungen, allerdings konnte das Projekt bisweilen nicht die Planungsphase übergehen.³⁶



Immobilienmarkt in Kissing auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de; Inserierte Angebote im Zeitraum 2019-2022; *geringe Fallzahl

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	5*	14	–	87	90	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	5.350–6.200 Ø 5.600	4.450–5.400 Ø 5.000	+	3.400–5.700 Ø 4.400	2.600–4.750 Ø 3.700	+
Ø Laufzeit der Angebote	40 Tage	45 Tage	–	34 Tage	27 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	1	3	–	16	25	–
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	7	11	–	188	179	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,70–14,50 Ø 13,30	10,00–13,20 Ø 11,50	+	7,10–15,30 Ø 10,80	6,80–14,30 Ø 9,80	+
Ø Laufzeit der Angebote	15 Tage	27 Tage	–	15 Tage	22 Tage	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	32	70	–	37	96	–
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	22	23	=	127	98	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	599.000–1.610.000 Ø 904.000	407.000–770.000 Ø 546.000	+	350.000–2.050.000 Ø 830.000	329.000–1.255.000 Ø 669.500	+
Ø Laufzeit der Angebote	36 Tage	48 Tage	–	35 Tage	30 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	6	52	–	27	46	–

³⁴ RIWIS (bulwiengesa AG)

³⁵ kissing.de

³⁶ Recherche bulwiengesa AG

Wohnlagen in Kissing

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

■ Sehr gut	■ Durchschnittlich
■ Gut bis sehr gut	■ Einfach bis durchschnittlich
■ Gut	■ Einfach
■ Durchschnittlich bis gut	

Pöttmes

Der zwischen Augsburg und Ingolstadt gelegene Markt Pöttmes ist mit knapp 7.000 Einwohnern die fünftgrößte Kommune im Landkreis Aichach-Friedberg. Durch seine knapp 1.500 Jahre alte Geschichte zählt der Markt zu den ältesten Kulturstätten in Schwaben.

In der Region liegende Oberzentren sind Augsburg mit rd. 31 km Entfernung und das ca. 40 km entfernte Ingolstadt. Pöttmes verfügt über keine eigenständige Anbindung an Bundesstraßen oder Autobahnen im Gemeindegebiet. Die mit ca. 17 km Entfernung nächstgelegene Bundesstraße 300 ist über die Staatsstraßen 2035 und 2045 jedoch leicht erreichbar. Der öffentliche Personennahverkehr im Marktgebiet stützt sich primär auf die zahlreichen Buslinien, die auch eine zuverlässige Verbindung zum nächsten Bahnhof in Radersdorf gewährleisten.

Die örtliche Wirtschaftsstruktur wird mit einem Anteil von rd. 43 % der SVP-Beschäftigten vom produzierenden Gewerbe dominiert; als zweitstärkster Wirtschaftssektor kann sich der Groß- und Einzelhandel mit rd. 17 % etablieren.³⁷ Zusätzlich verfügt Pöttmes über ein eigenständiges Gewerbegebiet „Bei der Mittermühle“.

Die regionale Nahversorgung im Gemeindegebiet wird durch mehrere Supermärkte wie LIDL und EDEKA gewährleistet; zudem deckt ein breites Angebot an

Kindergärten und Krippen den Bedarf an Betreuungsplätzen. Eine Grund-, Mittel- und Wirtschaftsschule sorgen für eine gute Bildungsinfrastruktur. Für die nötige Gesundheitsversorgung stehen ein eigener Allgemeinarzt, Zahnarzt und eine Rettungswache des BRK zur Verfügung.

Zahlreiche Vereine des Marktes sind an der Bereitstellung eines abwechslungsreichen Freizeit- und Sportangebots beteiligt; zudem verfügt Pöttmes über einen eigenen Jugendzeltplatz am Mandlachsee und ein Fitnessstudio.³⁸

Im Betrachtungszeitraum wurde innerhalb des Gemeindegebiets von Pöttmes lediglich ein nennenswertes Bauprojekt realisiert. Das am Erdweg gelegene „Parkpalais Pöttmes“ soll nach Abschluss der Bauarbeiten 19 Eigentumswohnungen in einer Angebotspreisspanne von 4.370 bis 4.530 Euro/qm Wohnfläche bereitstellen. Anderweitig befinden sich keine konkreten Bauvorhaben in Planung.

Ähnlich überschaubar gestaltet sich die allgemeine Immobilienmarktlage. Eine statische Angebotssituation muss sich einer preisbedingt stagnierenden Nachfrageintensität stellen.

³⁷ RIWIS (bulwiengesa AG)

³⁸ markt-poettmes.de

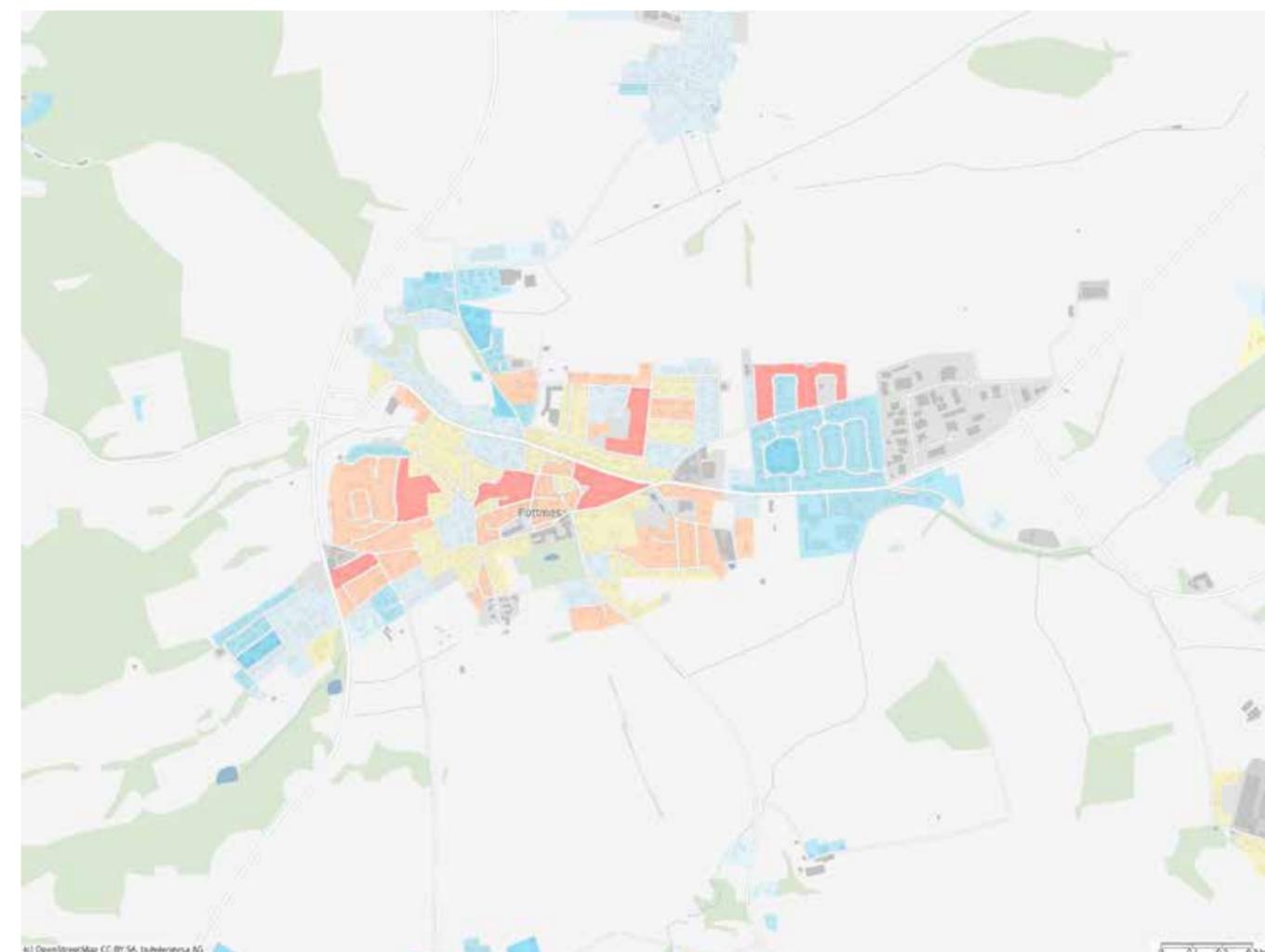
Immobilienmarkt in Pöttmes auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2019–2022; *geringe Fallzahl;
**kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2021/22	Neubau 2019/20	Entw. Neubau	Bestand 2021/22	Bestand 2019/20	Entw. Bestand
EIGENTUMSWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	_**	1*		2*	7	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	_**	_** Ø 3.550		_** Ø 4.000	2.300–3.600 Ø 3.100	+
Ø Laufzeit der Angebote	_**	3 Tage*		17 Tage*	25 Tage	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_**	23*		16*	52	–
MIETWOHNUNGEN						
Anzahl an Angeboten	4*	2*	+	81	42	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,50–11,30 Ø 10,80	Ø 9,70	+	6,40–12,40 Ø 9,70	6,00–12,00 Ø 8,40	+
Ø Laufzeit der Angebote	10 Tage	23 Tage	–	17 Tage	13 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	9	44	–	23	34	–
HÄUSER						
Anzahl an Angeboten von Häusern	26	23	+	52	54	=
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	349.000–945.000 Ø 627.000	273.000–510.000 Ø 400.800	+	349.000–1.249.000 Ø 612.000	259.000–950.000 Ø 466.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	44 Tage	43 Tage	=	41 Tage	33 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	2	7	–	5	16	–

Wohnlagen in Pöttmes

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen



STAND DER DATEN

Für die Erstellung des Immobilienmarktreports des Wirtschaftsraums Augsburg werden soziodemografische, ökonomische und immobilienmarktspezifische Variablen für die Stadt Augsburg bzw. die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg analysiert. Die Angaben beziehen sich mehrheitlich auf das Jahr 2022. Die von bulwiengesa prognostizierten Datenreihen beginnen je nach Sachverhalt ab dem Jahr 2021, 2022 bzw. 2023. Für die von Michael Bauer Research GmbH verwendeten Daten beläuft sich der aktuelle Datenstand auf das Jahr 2022. Ende der Datenrecherche ist der 30. April 2023. Mit Auftragserteilung des Immobilienmarktreports werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG in die Analyse eingebunden. Prognosen sowie inhaltliche Ableitungen des Reports beziehen sich auf den angegebenen Zeitpunkt bzw. auf das zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Datenmaterial.

Für die Auswertung der Angebotskaufpreise sowie Angebotsmieten werden Wohnungen / Häuser im Wiederverkauf herangezogen. Baujahre ab 2020, d. h. Neubauobjekte im Erstbezug, werden nicht berücksichtigt. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2022 auf der Internetplattform immobilienscout24.de eingestellten Wohnungen. Die Angebote des ersten Quartals 2023 wurden zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht veröffentlicht. Die Grundgesamtheit ist insbesondere um doppelte Datensätze bereinigt. Die angegebenen Preisspannen stellen eine Spanne gleicher Intervallgrößen dar, die um den jeweiligen Mittelwert gebildet wird. Insofern gibt es innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten durchaus Wohnungsangebote / Angebote von Häusern, die teurer oder günstiger angeboten werden, als die Spanne vermuten lässt. Die Angebotspreise werden weder nach Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard noch nach Mikrostandortqualität nivelliert. Bei der Auswertung von Angeboten ist weder auswertbar, ob es zu einem Vertragsabschluss oder etwaigen Preisab- oder -aufschlägen bei Vertragsabschluss kam. Ebenso werden keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Die Auswertung von Angebotspreisen kann lediglich Hinweise auf den Einfluss von Lagequalität, Wohnungsgröße, Geschossigkeit und Baujahr auf marktfähige Angebotspreise in jeweiliger räumlicher Abgrenzung (Stadtteile bzw. Gemeinde) geben.

METHODIK

Für die soziodemografischen, ökonomischen und immobilienmarktspezifischen Untersuchungsschritte wird existierendes statistisches Material von der bulwiengesa AG sowie vom Bayerischen Landesamt für Statistik genutzt. Ebenso fließen Daten des RIWIS Online (regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) von der bulwiengesa AG sowie eigene Erkenntnisse und Recherchen in die Analyse mit ein.

Die analysierten Rahmendaten werden – wo möglich – auf Ebene der Stadtbezirke Augsburg und ansonsten auf Ebene der Gesamtstadt Augsburg und der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg analysiert. Bei den von der bulwiengesa AG errechneten Prognosewerten ist anzumerken, dass Wanderungsbewegungen, aber keine Sonderentwicklungen, wie zum Beispiel kommunale Ausweisungen von Bauland bzw. Neubauvorhaben, berücksichtigt werden. Des Weiteren liegt den zukünftigen Entwicklungen immer die Annahme zugrunde, dass die prognostizierte Entwicklung dem Trend der Vergangenheit folgt.

Die Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen, weisen zudem unterschiedliche Eintrittswahrscheinlichkeiten auf. Im Rahmen der Arbeitsmarktvariablen greift man daher beispielsweise auf einen kürzeren, in Prognosen für den Wohnungsmarkt hingegen auf einen längeren Beobachtungszeitraum zurück. Die prognostizierte Bevölkerungs- sowie Haushaltsentwicklung beruht auf dem Datenstand 2020. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen von Zuzügen von Menschen aus der Ukraine lässt sich noch keine aktualisierte Prognose errechnen, da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Daten über die Verteilung der Menschen aus der Ukraine innerhalb Deutschlands (temporäre Sesshaftigkeit / Wohnsitz) vorliegen.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Bausteine für eine starke Region Augsburg

Im A³ Förderverein gestalten Unternehmen die Zukunft. Branchenübergreifend.

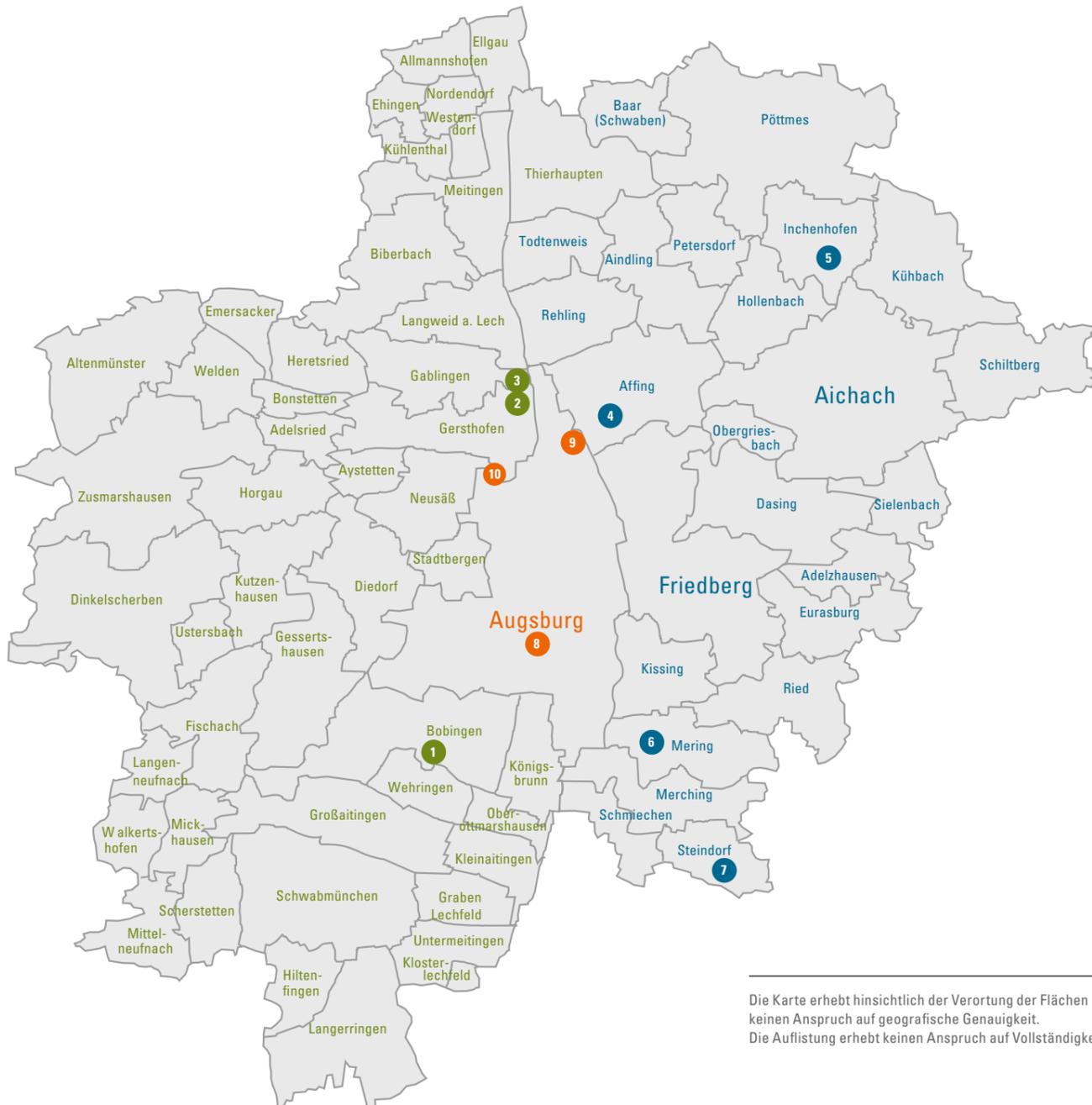


© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Andreas Dippelhofer; Ingo Dumreicher

Informationen finden
Sie unter:
foerderverein-A3.de

AUSGEWÄHLTE FLÄCHEN- VERFÜGBARKEITEN

im Wirtschaftsraum Augsburg A³



Die Karte erhebt hinsichtlich der Verortung der Flächen keinen Anspruch auf geografische Genauigkeit. Die Auflistung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Landkreis Augsburg

1. Bobingen | Gewerbegebiet „nördl. der Max-Fischer-Straße“
Gesamtfläche: 170.000 m²
Verfügbar 13.600 m²
Preis: auf Anfrage
stadt-bobingen.de

2. Gersthofen | Industriegebiet „Industriepark Gersthofen“
Gesamtfläche 350.000 m²
Verfügbare Fläche: 20.000 m²
Parzelliert von 1.000 m² bis 4.500 m²
Preis: auf Anfrage
gersthofen.de

3. Gersthofen | Mischgebiet „Industriepark Gersthofen (Nord)“
Gesamtfläche: 50.000 m²
Preis: auf Anfrage
gersthofen.de

Landkreis Aichach-Friedberg

4. Affing
Gesamtfläche 26.121m²
Verfügbar 2023
Preis: 140 €/m²
affing.de

5. Ichenhofen | Gewerbegebiet Unterkreutweg
Gesamtfläche: 15.000 m²
Verfügbar 2024
ichenhofen.de

6. Mering | Gewerbepark „Mering-West“
Gesamtfläche 18.200 m²
Preis: 167 €/m²
mering.de

7. Steindorf
Gesamtfläche 20.000 m²
Verfügbar 2024
Preis: auf Anfrage
steindorf.vg-mering.de

Stadt Augsburg

8. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee
Gesamtfläche: 700.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 48.000 m²
im städtischen Besitz
Preis: auf Anfrage
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

9. Augsburg Air Park
Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 3.000 m²
Preis: auf Anfrage
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

10. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg¹⁾
Gesamtfläche: 610.000 m²
Flächenverfügbarkeit: online auf gvz-augsburg.de
Preis: auf Anfrage
gvz-augsburg.de

Hinweise: Stand Juli 2023
Flächengrößen teilweise gerundet, zum Teil parzelliert verfügbar, Details auf Anfrage erhältlich. Aufgeführte Preise sind Kaufpreise, sofern nicht anders angegeben.
¹⁾ Interkommunales Projekt der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß

MACHER & SPONSOREN

Von der Branche, für die Branche.

Unsere Sponsoren im Überblick

Seit 2016 wird der A³ Immobilienmarktreport veröffentlicht. Dies geschieht unter der Leitung der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in Zusammenarbeit mit der Branche, mit Sponsoren und weiteren Partnern. In diesem Jahr haben wir zum ersten Mal gemeinsam mit dem Beratungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa AG kooperiert. Der Immobilienmarktreport stellt verlässliches Zahlenmaterial zur Verfügung und sorgt für Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Diese Informationen sind vor allem für am Standort interessierte Investoren oder Firmen von großer Bedeutung.

Diese siebte Ausgabe des Immobilienmarktreports basiert auf statistischem Material, das von Experten der bulwiengesa AG interpretiert wird. Der Wirtschaftsraum A³ wird hierbei in einen Kontext gestellt, und seine regionalen Highlights werden aufgezeigt. Deshalb ist der Immobilienmarktreport ein bedeutendes Instrument für lokale Akteure sowie für die breite Öffentlichkeit.

Dierig Holding AG



A3/Fotograf Stefan Mayr



►► Historische Substanz neu interpretiert: Der Name Dierig wird von Vielen in erster Linie mit der Textilproduktion in Verbindung gebracht. Das 1805 in Schlesien gegründete Traditionsunternehmen, seit Ende des 2. Weltkriegs mit Hauptsitz in Augsburg, erschloss sich mit dem Niedergang der Textilindustrie in Deutschland ein neues Geschäftsfeld im Immobiliensektor. So verwaltet die Dierig Holding AG aktuell insgesamt 482.000 m² Grund mit 147.000 m² vermietbarer Fläche. Zum Eigentum gehören moderne Gebäude wie stilvolle Industriebauten der Jahrhundertwende. In den vergangenen Jahren spielten insbesondere die mieterspezifische Umnutzung und Umbaumaßnahmen in historische

Substanz eine wesentliche Rolle, beispielsweise auf dem Areal des ehemaligen Augsburger Schlacht- und Viehhofs, dem heutigen Schlachthofquartier. Nachdem die Dierig Holding AG bisher vor allem gewerbliche Flächen entwickelt hat, werden aktuell auch Projekte im Wohnungsbau vorangetrieben. Highlightprojekte sind: Augsburger Schlachthofquartier mit Bürogebäude „Bürolofts am Proviantbach“, Wohnbauprojekt (in Planung) und Parkhaus am Stammsitz in Pfersee. ►►

Dierig Holding AG
Kirchbergstraße 23 | 86157 Augsburg
+49 821 52 10-395
info@dierig.de | dierig.de

ECO OFFICE GmbH & Co. KG



Entwurfsverfasser Hascher Jehle



►► Die ECO OFFICE GmbH & Co. KG hat sich auf die Entwicklung moderner Bürowelten spezialisiert. Dabei hat sich das von Inhaber Stephan Deurer geführte Unternehmen aus Augsburg zum Ziel gesetzt, neue Wege zu gehen und die hohen Anforderungen der Generationen Y, Z und jünger an ihr Arbeitsumfeld zu erfüllen: die Schaffung von kommunikativen Umfeldern und kreativen Freiräumen – eine Arbeitswelt, welche die Arbeitsqualität durch außergewöhnliche Architektur in Zusammenspiel mit hochtechnischen Standards erhöht und nachhaltige Werte verfolgt. Vorzeigeprojekte sind der SHERIDAN TOWER sowie zukünftig der SHERIDAN CAMPUS

in Augsburg. Das Bürogebäude SHERIDAN TOWER ist mit der LEED-Platinum-Zertifizierung versehen, einem Nachweis für umweltfreundliches, ressourcenschonendes und nachhaltiges Bauen. Auch für den SHERIDAN Campus wird die höchste LEED-Zertifizierung angestrebt. ►►

ECO OFFICE GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24 | 86157 Augsburg
+49 821 65 09 13 76
mail@eco-office.de
eco-office.de
sheridan-campus.net



ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG



ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG



►► Die von Inhaber Stephan Deurer geführte ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG möchte neue Wege gehen und Wohnkonzepte entwickeln, die sich am Menschen orientieren. Digitalisierung, Urbanisierung sowie insbesondere der demografische Wandel und der Klimawandel erfordern ein Umdenken bei der Entwicklung bereits bestehender Flächen in Städten. Gemeinsam mit Eigentümern, Kommunen und Projektbeteiligten werden moderne Konzepte realisiert, die am Ende allen einen Mehrwert bieten. Die aktuellen

Highlight-Projekte sind die Projektentwicklung „Parkresidenz Stadtbergen“ sowie die Quartiersentwicklung Eger Viertel des ehemaligen Brauereigeländes in der Nördlinger Innenstadt. ►►

ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24 | 86157 Augsburg
+49 821 65 09 13 76
mail@eco-residential.de
eco-residential.de

Hasen-Immobilien AG



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH



►► Die Hasen-Immobilien AG ist eine Beteiligungsholding mit Immobilienbeteiligungen, die eigene Immobilien verwalten. Bei den Beteiligungen handelt es sich um die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG mit dem Anwesen Bahnhofplatz 1 in München sowie um die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG und die Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG mit dem überwiegend in Augsburg gelegenen Grundbesitz. Die Kommanditanteile der Hasen-Immobilien AG an ihren Tochterbeteiligungen betragen jeweils 90 %. Die Geschäftsführungsaufgaben werden durch Komplementärgesellschaften ausgeübt, die nicht am Vermögen und am Ergebnis der Kommanditgesellschaften

beteiligt sind und durch die Hasen-Immobilien AG gehalten werden. Das Ziel ihrer Immobilienverwaltung besteht darin, den Immobilienbestand im Rahmen einer intelligenten Diversifikation zu konsolidieren und konzentrieren, ihn optimal und umsichtig zu bewirtschaften sowie langfristig zu verbessern. Diese Ausrichtung soll sich hierbei, soweit möglich, an den zukünftigen energetischen Anforderungen der Klimakrise orientieren und sich die Vorteile der Digitalisierung zu Nutzen machen. ►►

Hasen-Immobilien AG
Fuggerstr. 1 | 86150 Augsburg
+49 821 31 95 900
info@hasen-ag.de | hasen-ag.de

KLAUS Wohnbau GmbH



Burkhard Franke Architekt



►► KLAUS Wohnbau ist einer der renommiertesten Projektentwickler und Bauträger Süddeutschlands. 40 Mitarbeiter entwickeln und realisieren zwischen 150 und 200 Wohneinheiten jährlich für Eigennutzer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren – und dies bereits in der dritten Generation. Der großen Verantwortung, welche die Entwicklung neuer Wohnungsbauquartiere bedeutet, begegnet das Unternehmen mit hohem Anspruch an Architektur, Innovation und Nachhaltigkeit. Um diese Ziele zu erreichen, nimmt KLAUS Wohnbau die Dinge selbst in die Hand. Von der Grundstücksakquisition über die Planung und Realisierung bis hin zur Vermarktung ihrer

Projekte überzeugt das Knowhow und Engagement ihrer Mitarbeiter. Derzeitige Highlight-Projekte sind das Projekt ANTON im Augsburger Antonsviertel, KULT. QUARTIER in der Augsburger Innenstadt, das Projekt ZUGSPITZ in Augsburg-Hochzoll sowie ein Projekt im Stadtjägerviertel. Darüber hinaus sind zwei weitere Projekte am Standort München in Planung. ►►

KLAUS Wohnbau GmbH

Schwangastraße 29 | 86163 Augsburg
+49 821 26 17-160
vertrieb@klaus-wohnbau.de
klaus-wohnbau.de | anton-augsburg.de
zugspitz-augsburg.de

Joint-Venture LeitWerk AG & AUDAX Projektentwicklung GmbH



Viktoria Dragone Photography



►► Die LeitWerk AG übernimmt als Augsburgs größtes Ingenieurbüro für Planung, Bau- und Projektmanagement seit fast 30 Jahren die Abwicklung deutschlandweiter Baustellen. Zu den Geschäftsfeldern von LeitWerk zählen Bauleitung und Bauüberwachung, Projektsteuerung, Qualitäts- und Konfliktmanagement, Planung und Generalplanung sowie Bauconsulting und energetische Sanierung. Durch die Gründung der Projektentwicklungsfirma AUDAX GmbH wurde vor einigen Jahren der Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit gelegt. Es gelang die optimale Abdeckung des gesamten Leistungsspektrums zur Entstehung einer Immobilie. Die Erfahrung

in der Entwicklung eigener und fremder Objekte in Verbindung mit dem Knowhow der Abwicklung stellt einen signifikanten Vorteil dar. Gemeinsames Highlight-Projekt der beiden Unternehmen ist das Joint-Venture Weitblick 1.7 im Augsburg Innovationspark. ►►

LeitWerk AG

Karl-Drais-Straße 4e | 86159 Augsburg
+49 821 45 55 63 21
info@leitwerk-ag.de | leitwerk-ag.de

AUDAX GmbH

Lena-Christ-Straße 2 | 82031 Grünwald
+49 89 21 53 65 91
info@audax-gmbh.eu | audax-gmbh.eu



Peter Wagner Immobilien AG



A3/Fotograf Stefan Mayr



►► Seit 1990 ist Ganzheitlichkeit nicht nur ein Schlagwort für die Peter Wagner Immobilien AG: Das Team macht das Unternehmen zu einem facettenreichen Immobiliendienstleister – bei der Peter Wagner Immobilien AG heißt es alles aus einer Hand, deshalb betreuen wir Sie in der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilie. Wir entwickeln und analysieren das Potenzial Ihres Objekts. Mithilfe von Investitions- und Rentabilitätsrechnungen optimieren wir die Ertragschance Ihrer Immobilie. Darüber hinaus eröffnen wir Ihnen mit unserer langjährigen Erfahrung und unseren vielfältigen Kontakten neue Möglichkeiten, u. a. bei: Einkauf und Verkauf Ihrer Immobilie, Objektsuche für Mietinteres-

senten, Vermietung, Verwaltung, Beratung bei Ihren Immobilienprojekten, Analyse von Immobilienportfolios und Finanzierung der Immobilie. Vertrauen Sie auf unsere Erfahrung sowie Kompetenz als Immobiliendienstleister und vereinbaren Sie einen Beratungstermin. Hier können wir Ihre genauen Wünsche besprechen und den Umfang unserer Leistungen klären. ►►

Peter Wagner Immobilien AG

Büro Augsburg
Hochfeldstraße 2 | 86159 Augsburg
+49 821 243 77-20
info@pw-immo.de
peter-wagner-immobilien.de

tfm Wohnbau GmbH & Co. KG



tfm Wohnbau GmbH & Co. KG



►► Bleibende Werte zum Wohlfühlen: Bei den Bauvorhaben von tfm Wohnbau wird besonderer Wert auf ein grünes Umfeld, eine nahegelegene Infrastruktur und hohe Bauqualität gelegt. Geschäftsführer sind Axel Blum und Matthias Maresch, die ihre jahrzehntelange Baubranchen-Erfahrung in das gemeinsame Unternehmen einbringen.

Aktuelle Bauvorhaben:

Kultiviert wohnen im ruhigen Westen von Augsburg, dafür steht das Westend-Quartier – ein attraktives Architekturkonzept und hochwertige Ausstattung im aufstrebenden Stadtteil Kriegshaber für Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger.

Zukunft und Tradition verbindet das Studenten-Wohnprojekt Campus Bahnmuseum im Herzen Augsburgs – moderne Studenten-Apartments und Penthäuser nahe dem historischen Bahnpark im Hochfeld.

Stilvoll wohnen in City-Nähe, dafür steht das Luxus-Wohnprojekt Kurhaus Palais in Göggingen. In Top-Lage am Klausenberg entstehen variantenreiche Wohnungen und Penthäuser in einer exklusiven Wohnanlage.

tfm Wohnbau GmbH & Co. KG

Kobelweg 85 | 86156 Augsburg
+49 821 440 170-0
info@tfm-wohnbau.de | tfm-wohnbau.de

Stadtparkasse Augsburg



Bilder: A3/Fotograf Stefan Mayr



►► Die Stadtparkasse Augsburg ist der wichtigste Finanzdienstleister im Wirtschaftsraum Augsburg und Friedberg und Marktführer bei Privat- und Firmenkunden mit einem Marktanteil von über 50 %. Mit einer Bilanzsumme von über sieben Milliarden Euro ist sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region. Als einer der großen Arbeitgeber in und um Augsburg beschäftigt die Stadtparkasse über 900 Mitarbeitende, darunter rund 75 Auszubildende.

Die Geschäftspolitik ist auf die Förderung und Weiterentwicklung der Region ausgerichtet. Zur Stärkung und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur leistet die Stadtparkasse als größter örtlicher Kreditgeber einen wichtigen Beitrag. In der Unternehmensphilosophie ist die Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung fest verankert. Die Stadtparkasse fühlt sich hier dem öffentlichen Auftrag verpflichtet und trägt mit vielfältigen Spenden und Sponsoringengagements in Kultur, Bildung, Sport und den sozialen Bereichen für das Gemeinwohl Sorge.

Während die privaten Kunden im Immobilienbereich i. d. R. als Immobilienkäufer (Häuser oder ETWs) auftreten, bedienen die gewerblichen Kunden das gesamte Spektrum (Bauträger, Projektentwickler, Bestandshalter). Dem begegnet die Stadtparkasse mit einer entsprechenden Spezialisierung bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Neben der Finanzierung von Immobilien deckt ein weiterer Spezialbereich das Immobilien-Maklergeschäft (Kauf und Miete) ab.

Zukunftsorientiert richtet die SSKA ihr Geschäft zunehmend an ESG-Kriterien aus. Das Kreditinstitut hat die gesellschaftliche Verantwortung, Finanzströme in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Unternehmen müssen ihr Geschäftsmodell auf den Prüfstand stellen, um den Herausforderungen von morgen auch nachhaltig begegnen zu können. Die notwendige Transformation im Wirtschaftsraum Augsburg begleitet die Sparkasse partnerschaftlich und lösungsorientiert. ►►

 **Stadtparkasse
Augsburg**

Stadtparkasse Augsburg
Halderstraße 1–5 | 86150 Augsburg
+49 821 32 55-0
mail@sska.de
sska.de



TONI GmbH & Co. KG



Gebäude B/C, TONI Park



Begrünte Fassade des Parkhauses, TONI PARK



Parkanlage, TONI Park
Bilder: TONI GmbH & Co. KG

►► Die TONI KG wurde 1993 in München von Dr. Hartmut Krafft und Andreas Lesser gegründet. Spezialisiert auf Gewerbestandorte, kauft und entwickelt sie seitdem vor allem in Südbayern Grundstücke für den eigenen Bestand. Das Ausscheiden des langjährigen Geschäftsführers und Komplementärs Andreas Lesser führt zur neuen Firmenstruktur TONI GmbH & Co. KG und einer neuen Büroadresse. Vision, Werte und Mitarbeiter bleiben dieselben.

Derzeitige Highlight-Projekte sind der TONI Park in Augsburg und der Campus Neuried in München. In Augsburg besitzt die TONI KG rund 13 ha zwischen Universitätsviertel und Innenstadt. Dieser TONI Park bietet auf einem attraktiven, grünen IT-Campus Gewerbe- und Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung, Heizung und Kühlung über Energieboden, Glasfaserdirektanbindung bis 10 Gbit/s, flächendeckendes WLAN im gesamten Außenbereich und eine parkähnliche Umgebung.

Neben den Bestandsgebäuden im TONI Park, mit Mietern wie Salvea, Bauhaus, Mix Markt, Bukowina Institut, Erhardt + Leimer und Böwe Systec, werden derzeit ca. 50.000 m² innerhalb von fünf Neubauten mit Tiefgaragen und einem gemeinsamen Parkhaus entwickelt. Gebäude A wurde bereits im Oktober 2020 von Infineon und Fujitsu bezogen – inzwischen auch von

Kinderwelt TONI Park und FitYou. Das Doppelgebäude B/C mit insgesamt 20.000 m² neuer Bürofläche ist ebenfalls fertiggestellt. Mieter wie IGEL, makandra, Yunex Traffic, Siemens und SBK sind bereits eingezogen, andere Flächen werden zur Zeit ausgebaut. Eine Gastronomie ist in Planung.

Besonderen Fokus legt die TONI KG auf Nachhaltigkeit und Naturschutz: Die hügelartig realisierte Dachbegrünung mit besonders dicker Substratschicht bedeutete zwar eine statische Herausforderung, ermöglicht aber auch die Ansiedlung einer breiteren Artenvielfalt. In der parkähnlichen Umgebung wurden große heimische Bäume gepflanzt und naturnahe Rabatten angelegt. Durch Geothermie wird Grundwasser für die Heizung und Kühlung genutzt, Wärmepumpen ermöglichen niedrige Energiekosten. Für die Bemühungen im Bereich Nachhaltigkeit und Naturschutz erhielt der TONI Park eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. ►►

 **TONIPark**

TONI GmbH & Co. KG
Neuhauser Straße 27 | 80331 München
+49 89 44 44 31 66-0
Info@TONI-KG.de
TONI-PARK.de

WAGNER – Eine Marke der Topstar GmbH



A3/Fotograf Stefan Mayr

wagner

www.wagner-living.de

►► Tradition schätzen, Innovation leben, bewegt sitzen! Die Topstar GmbH ist einer der innovativsten und führenden Hersteller von einzigartigen Sitzmöbeln in Europa. Bekannt ist das Unternehmen unter dem Namen Topstar und der Premium Marke Wagner Living. Ca. 400 Mitarbeiter produzieren am Standort Langenneufnach bei Augsburg ca. 1,5 Mio. Sitzmöbel im Jahr und beliefern weltweit über 60 Länder. Die Marke Topstar ist im mittleren bis gehobenen Preissegment in vielen Handelsbereichen und im Projektgeschäft tätig. Die Marke Wagner bedient Premiumkunden bis hin zur kompletten Raumgestaltung im Büro, in der Gastronomie, Hotellerie und im privaten und öffentlichen Raum. Partner

sind hier der Fachhandel, Architekten und Planer sowie Unternehmen und öffentliche Institutionen. Im Mittelpunkt der Produkte von TOPSTAR und WAGNER steht das einzigartige, dreidimensional, bewegte Sitzgelenk, welches unsichtbar unter dem Sitz verbaut ist. Ein erfolgreiches Konzept, das in nahezu allen Produkten verbaut ist und für gesünderes und bewegtes Sitzen sorgt! ►►

WAGNER – Eine Marke der TOPSTAR GmbH

Augsburger Straße 29
86863 Langenneufnach
+49 8239 789-166
info@wagner-living.de | wagner-living.de

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG



Thomas Wunderer und Stephanie Zenner.
Bild: VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

 VR Bank
Augsburg-Ostallgäu eG

►► Wohneigentum ist und bleibt ein wichtiges Thema – unabhängig von Krisen und damit verbundenen Unsicherheiten. Umso wichtiger ist es, einen professionellen Ansprechpartner an der Seite zu haben. Wir – das Immobilienteam der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG – begleiten Sie auch durch solche Zeiten und finden zusammen mit Ihnen eine passende Lösung für jedes Vorhaben. Wir begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess, egal ob es ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, eine einzelne Wohnung oder ein Grundstück ist. Im Verkaufsfall unterstützen wir Sie auf Wunsch von der wirtschaftlichen Bewertung der Immobilie über die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen

360°-Ansicht, die Durchführung der Besichtigungstermine bis hin zur Organisation und Begleitung des Beurkundungstermins beim Notar sowie der abschließenden Übergabe der Immobilie. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen der Finanzierungsabteilung können wir Ihnen nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anbieten, sondern kümmern uns auch um die Berücksichtigung möglicher Fördermittel und Zuschussmöglichkeiten. ►►

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
Schießgrabenstr. 10 | 86150 Augsburg
+49 821 50 40-91 61
immobilien@vrbank-a-oal.de
vrbank-a-oal.de

VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG



VR-Bank

 VR-Bank
Handels- und Gewerbebank

►► Wir sind eine innovative, leistungsstarke und erfolgreiche Genossenschaftsbank, die als kompetenter und verlässlicher Partner ihrer Kunden in der Region auftritt. Als Universalbank spielt die VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG – insbesondere auch durch die Kreditversorgung im privaten und gewerblichen Sektor – eine zentrale Rolle für die wirtschaftliche Entwicklung und Stabilität vor Ort. Unser Geschäftsgebiet umfasst das Stadtgebiet sowie Teile des Landkreises Augsburg, Dillingen und Aichach-Friedberg. Unser Anspruch ist es, schon heute die Chancen und Heraus-

forderungen von morgen zu erkennen und so nachhaltige Erfolge für unser Haus und unsere Kunden zu erzielen. Zu unseren Stärken zählen wir unser innovatives Bankgeschäft, unser effizientes Handeln und die Nähe zu unseren Kunden. ►►

VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG
Augsburger Straße 10 | 86368 Gersthofen
+49 821 40 804-34 01
marcus.gottwald@vrbank-hg.de
vrbank-hg.de/immobilien

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG



Hadi Teherani Architects – Panoptikon

 WALTER

►► Die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG ist eine unternehmerisch agierende Firmengruppe, die mittel- und langfristig in Beteiligungen an wachstumsstarken Unternehmen sowie in Immobilienprojekten für den Eigenbestand und Projektentwicklungen investiert. Die Firmengruppe deckt im Immobilienbereich die gesamte Wertschöpfungskette für Neubau- und Bestandsprojekte ab. Im Augsburg Innovationspark ist WALTER Eigentümer von 70.000 m² Grundstücksfläche mit einem Baurecht von ca. 135.000 m² Geschossfläche für Büros und Forschungseinrichtungen. Auf einer ersten Teilfläche entsteht der Innovationsbogen, ein zukunftsweisendes Büroprojekt, nach einem Entwurf des

Stararchitekten Hadi Teherani. Weiteres Highlight-Projekt ist der Technology Campus: Das 180.000 m² umfassende Areal des ehemaligen Fujitsu-Werks geländes ist mit hochwertigen Büro- und Hallenflächen bebaut und ermöglicht weiteres Nachverdichtungspotenzial auf den Flächen der vorhandenen Pkw-Stellplätze. Alle an eine Immobilie gestellten Anforderungen von Technologie- und Industrieunternehmen können abgedeckt werden. ►►

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG
Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg
+49 821 65 05 10-0
wbi.info@walterag.de
walterag.de

SPONSOREN DER A³ STANDORT- KAMPAGNE

Premiumpartner



Mitmachpartner



Sponsoringpartner



Weitere Unterstützer



Hauptsponsor des Immobilienmarktreports Wirtschaftsraum Augsburg

Sponsoren und Unterstützer des Immobilienmarktreports
Wirtschaftsraum Augsburg

WIR DANKEN ALLEN SPONSOREN, PARTNERN UND
DATENLIEFERANTEN FÜR DIE UNTERSTÜTZUNG.

Die Immobilienmarktberichte bzw. Grundstücksmarktberichte aller drei Gebietskörperschaften, der Stadt Augsburg, des Landkreises Augsburg und des Landkreises Aichach-Friedberg, können direkt bei den verantwortlichen Stellen bezogen werden:

Gutachterausschuss Stadt Augsburg
+49 821 324-9363 und -9366, gutachterausschuss@augsburg.de

Landkreis Augsburg:
+49 821 3102-2883 | sven.pagallies@lra-a.bayern.de
+49 821 3102-2591 | michael.tsigaridas@lra-a.bayern.de

Landkreis Aichach-Friedberg:
+49 8251 92-3385 | sven.pagallies@lra-aic-fdb.de

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Herausgeber:
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Karlstraße 2, 86150 Augsburg
region-A3.com

Redaktion und Anzeigen:
Andreas Thiel, Lena-Marie Buhler,
Sayeh Farahpour, Vanessa Bergler

Inhalte:
bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5 | 80335 München

Druck:
Himmer GmbH Druckerei & Verlag
Steinerne Furt 95 | 86167 Augsburg

Gestaltung:
Pia Paulus

Titelbild:
A³/Fotograf Stefan Mayr

V. i. S. d. P.:
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Geschäftsführer: Andreas Thiel
Sitz Augsburg
Registergericht Augsburg, HRB 24384
Steuer-Nr. 103/136/21478



Alle Rechte vorbehalten. Die enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Aufnahme in Onlinedienste sowie Vervielfältigung auf Datenträgern nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung seitens der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH. Alle Informationen dieser Publikation wurden mit größter Sorgfalt kontrolliert. Weder Autoren noch der Herausgeber können jedoch für Schäden haftbar gemacht werden, welche in Zusammenhang mit dieser Publikation stehen. Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte.



Mit mineralölfreien Eco-Druckfarben (auf Basis nachwachsender Rohstoffe) auf FSC-zertifiziertem Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

sska.de

Ihr Partner für Gewerbe- immobilien

Unser Wissen zahlt sich aus.

Sicherheit, Verlässlichkeit, individuelle
Finanzierungslösungen und Betreuungs-
kontinuität, dafür stehen wir. Wir sind für
Sie da. Jetzt und in der Zukunft.



Stadtparkasse
Augsburg

Weil's um mehr als Geld geht.

EGER
VIERTEL



WOHNEN IN DER NÖRDLINGER ALTSTADT

Das neue Eger Viertel bietet Wohnraum
für Jung und Alt.



www.egerviertel.de



+49 821 450 247 14



mail@eco-residential.de



**eco
residential**
Urban · Human · Responsible