



WIRTSCHAFTS  
RAUM  
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

# Immobilienmarktreport

2023/2024



## Wir fördern Wirtschaft

Bilden. Bündeln. Beraten.

Die IHK Schwaben macht sich für die berufliche Bildung stark. Sie bündelt die Interessen der bayerisch-schwäbischen Unternehmen aus Produktion, Handel und Dienstleistungen und berät sie zu unternehmerischen Fragen. Die IHK Schwaben bildet, bündelt und berät.

IHK Schwaben  
Ihre Ansprechpartnerin für die Immobilienbranche:  
Manuela Hecht  
☎ 0821 3162-208 | @ manuela.hecht@schwaben.ihk.de  
🌐 [ihk.de/schwaben](https://www.ihk.de/schwaben)

UNSERE ANGEBOTE  
FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT



## Ihr Standortvorteil durch Immobilien Know-How

IHK Akademie  
Schwaben

- Geprüfte/r Immobilienfachwirt/-in
- Immobilienmakler/-in IHK
- Immobilienverwalter/-in IHK
- Bauleiter/-in IHK
- Crashkurs WEG-Verwaltung
- 20 Stunden Weiterbildung für Immobilienmakler



Jetzt alle  
Möglichkeiten  
entdecken

## Immobilienmarkt Region Augsburg

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

Die inzwischen 8. Ausgabe des Immobilienmarktreports für den Wirtschaftsraum Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – interpretiert die Marktdaten des Vorjahres bis zum Ende des 1. Quartal 2024 und schafft Transparenz hinsichtlich der Entwicklung des regionalen Marktes.

Der Immobilienmarktreport erscheint zum zweiten Mal in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG, einem der größten unabhängigen Beratungs- und Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Damit haben wir die ursprüngliche Vorgehensweise erweitert, diese Marktanalyse auf der Basis von Primärdaten, ergänzt um sekundäre Quellen, aufzulegen. Denn nun greift der Immobilienmarktreport auf die Datengrundlagen der bulwiengesa AG zurück und sichert deren Resultate durch Feedback-Schleifen mit den Experten und den Berichten der Gutachterausschüsse aus der Region Augsburg ab. Damit ist es nun seit der letzten Ausgabe möglich, den Marktreport sowohl hinsichtlich der gewünschten stärkeren räumlichen Differenzierung der Aussagen wie auch im Hinblick auf detailliertere Marktanalysen in den Segmenten deutlich auszubauen. Über das zahlreiche Lob zur neuen Vorgehensweise haben wir uns sehr gefreut, den kritischen Hinweisen sind wir für diese zweite Auflage nachgegangen. Für beides bedanken wir uns! Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH und der Aktivkreis Immobilien als Herausgeber des Marktreports hoffen, damit allen Interessierten einen optimalen Einblick in den Immobilienmarkt der Region Augsburg bieten zu können.

Im letzten Marktreport haben, nach dem Auslaufen der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Ukraine-Krise und Faktoren wie die Zinsentwicklung, die Energiepreise, Lieferengpässe, Baukosten, der Fachkräftemangel den regionalen Immobilienmarkt erheblich negativ beeinflusst. Viele Investitions- und Bauaktivitäten sind gebremst worden bzw. vorerst zum Stillstand gekommen. Auch der vorliegende Report zeigt den Immobilienmarkt von multiplen Krisen gezeichnet. 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.

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, 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 sagen uns die Prognosen nach wie vor bei der Bevölkerungs- wie auch der Wirtschaftsentwicklung positive Trends voraus. Die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltszahlen werden in der Region Augsburg weiterhin überdurchschnittlich steigen, auch das Wirtschaftswachstum setzt den positiven Trend fort. Der Arbeitsmarkt in der Region war, ausgehend von den Rekordzahlen 2019, bereits 2022 in Sachen sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter erneut auf einem Rekordniveau, die Arbeitslosenquoten in der Region liegen aktuell bei 4,0 %; in den beiden Landkreisen herrscht annähernd Vollbeschäftigung. Diese erwarteten Entwicklungen werden sich künftig auf dem Immobilienmarkt der Region Augsburg dynamisch abbilden, sowohl im Bereich Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe, dort etwa im oberen Segment der Büroimmobilien, in Fortführung des regional gesetzten Trends zu hochwertigen Gewerbeimmobilien als eine Antwort auf die Mangelsituation im Bereich der Fachkräfte und auf die Förderung von ESG.

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 Ihnen dabei helfen.

Andreas Thiel, Geschäftsführer  
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

# INHALT



# INHALT

## A<sup>3</sup> IMMOBILIENMARKT

### 06 \_ Der Immobilienmarkt Deutschland

Die Immobilienkrise hat 2023 an Fahrt aufgenommen

### 08 \_ Immobilienmarkt Region Augsburg

Auswirkungen der Immobilienkrise sind deutlich spürbar

### 09 \_ Management Summary

Soziodemografische Rahmenbedingungen

### 13 \_ Region Augsburg im bayerischen Kontext

Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick

### 20 \_ Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region

Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg

### 37 \_ Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Wohnimmobilienmarkt im Profil

### 58 \_ Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Büroimmobilienmarkt im Profil

### 68 \_ Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg

Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung

### 76 \_ Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

### 83 \_ Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg

Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil

### 89 \_ Investmentmarkt Region Augsburg

Der Investmentmarkt im Profil

### 93 \_ Landkreiskommunen im Fokus

Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

### 118 \_ Ausgewählte Flächenverfügbarkeiten

Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup>

## MACHER & SPONSOREN

### 120 \_ Von der Branche, für die Branche

Unsere Sponsoren im Überblick

### 03 \_ Grußwort

### 134 \_ Impressum

# A<sup>3</sup> IMMOBILIEN- MARKT



## Der Immobilienmarkt Deutschland

### Die Immobilienkrise hat 2023 an Fahrt aufgenommen

Trotz der vielfachen Krisen bis ins Jahr 2022 hinein konnte die Immobilienbranche größere Friktionen vermeiden. Jedoch markierte die Zinswende von 2022 und der darauffolgende rapide Anstieg der Zinsen eine entscheidende Zäsur, die dem Immobilienboom ein Ende setzte. Die Gesellschaft für deutsche Sprache (GfdS) wählte „Krisenmodus“ zum Wort des Jahres 2023, was auch auf den Immobilienmarkt in Deutschland zutrifft. Seit dem letzten Jahr wurde dieser von einer Pleitewelle erschüttert, wobei immer mehr Projektentwickler und andere Marktteilnehmer aufgrund hoher Kreditzinsen in Schieflage geraten. Die Situation am deutschen Immobilienmarkt hat sich 2023 durch Inflation, Lieferengpässe, hohe Zinsen und die dadurch explodierenden Baukosten noch weiter verschärft. Der Fachkräftemangel verstärkt diese Probleme zusätzlich.

Im Deutsche Hypo Immobilienklimaindex<sup>1</sup>, der die Stimmung im deutschen Immobilienmarkt nach Nutzungsarten widerspiegelt, sind die negative Entwicklung und deren Auswirkungen auf die einzelnen Assetklassen im Jahr 2023 deutlich erkennbar: Während das Büroklima mit 49,9 Zählerpunkten (-25,5 % gegenüber 2022) zu den Verlierern des Jahres 2023 zählte, verzeichneten das Handelsklima (+30,8 %) und das Wohnklima (+28,7 %) trotz immer wiederkehrender Rückschläge eine positive Bilanz für 2023. Auch das Logistikklima hielt sich mit Ausnahme der Monate Juli sowie August über der Marke von 100 Punkten.

Zu Beginn des Jahres 2024 ist zwar noch wenig Bewegung im Markt – die Erwartung, dass die EZB den Leitzins in absehbarer Zeit senken wird, führt jedoch dazu, dass die Akteure verstärkt an den richtigen Markteinstiegsstrategien und -zeitpunkten feilen. Dies lässt einen leicht optimistischen Blick in die Zukunft zu. In den Monaten April und Mai verzeichnete das Deutsche Hypo Immobilienklima positive Entwicklungen und erreichte mit 86,9 Punkten (Stand Mai 2024) ein Niveau, das zuletzt im Mai 2022 höher lag.

<sup>1</sup> Mit dem Deutsche Hypo 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.

## Deutsche Hypo Immobilienklima nach Nutzungsarten, 2016 bis 2024

Angaben in Zählerpunkten 0 bis 200  
Quelle: bulwiengesa AG



## Immobilienmarkt Region Augsburg

Auswirkungen der Immobilienkrise sind deutlich spürbar

Der Immobilienmarkt in der Region Augsburg reflektiert im Wesentlichen die allgemeine Entwicklung in Deutschland. Die Region Augsburg kämpfte im Jahr 2023 teilweise erheblich mit den Auswirkungen der Immobilienkrise. Insbesondere Projektentwickler im Wohnsegment standen aufgrund sinkender Verkaufspreise, steigender Materialkosten und hoher Finanzierungskosten teilweise vor großen Herausforderungen. Dies führte dazu, dass einige Bauprojekte gestoppt wurden, was das ohnehin knappe Wohnraumangebot weiter verschärfte, insbesondere im sozialen Wohnungsbau. Auch die sonst so

dominante Assetklasse der Büroimmobilien musste Einbußen hinnehmen und war durch eine geringe Marktaktivität geprägt, während Diskussionen über Remote Work und die Umgestaltung von Bürowelten in nachhaltige, ESG-kompatible Arbeitsumgebungen den Büromarkt beeinflussten. Im Gegensatz dazu zeigte der Einzelhandelsimmobilienmarkt bereits früher eine Preiskorrektur aufgrund der Auswirkungen vergangener Krisen. Das Jahr 2023 war geprägt von Konsumzurückhaltung und Leerständen, was Neuvermietungen erschwerte und teilweise zu Preisabschlägen führte.

Positiv entwickelten sich hingegen die Assetklassen Logistik- und Unternehmensimmobilien sowie der Beherbergungsmarkt. Die Region Augsburg folgte hierbei dem Trend des Gesamtmarktes von Logistik- und Unternehmensimmobilien, der sich im Laufe des Jahres 2023 von den allgemeinen Unsicherheiten erholte. Der Beherbergungsmarkt erlebte eine deutliche Entspannung und verzeichnete sogar neue Rekordwerte bei den Übernachtungszahlen in der Stadt Augsburg.

Seit Anfang 2024 zeigen sich trotz anhaltender Unsicherheit und Zurückhaltung erste Bewegungen auf dem Wohn- und Büroimmobilienmarkt. Dies ist hauptsäch-

lich auf den verhaltenen Rückgang der langfristigen Zinsen und die Erwartung einer möglichen Senkung des Leitzinses durch die EZB ab Frühsommer 2024 zurückzuführen. Für den weiteren Verlauf im Jahr 2024 erhoffen sich die Expertinnen und Experten aus der Region eine Stabilisierung auf dem Immobilienmarkt. In der Region Augsburg sind weitere drastische Preisabstürze nicht zu erwarten, allerdings wird das Auseinanderdriften zwischen den realen Preisen und den Wunschpreisen weiter zunehmen. Zudem wird die bereits vorhandene Sensibilität für Preise bestehen bleiben und den Markt entsprechend beeinflussen.

## Management Summary

### Soziodemografische Rahmenbedingungen

Die Lebensqualität, die Altstadt mit der ältesten bestehenden Sozialsiedlung der Welt (Fuggerei), die Vorzüge einer Universitätsstadt in Kombination mit der stabilen Wirtschaftsstruktur machen Augsburg und die dazugehörige Region mit den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zu einem beliebten Wohnstandort. Dies drückt sich in steigenden Bevölkerungszahlen aus: Mittlerweile leben in der gesamten Region Augsburg insgesamt rd. 699.700 Personen, ca. 9,5 % mehr als zehn Jahre zuvor. Für die kommenden Jahre ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen, während sich die Altersstruktur zunehmend geprägt durch Ältere darstellt. Der demografische Wandel stellt die Region vor neue Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft mit einem steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnformen und Dienstleistungen. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg ist dieser Wandel

noch ausgeprägter – angesichts der stärkeren erwarteten Zunahme der über 65-Jährigen und einem Rückgang in den mittleren Altersgruppen bis 2035. Die Haushaltszahlen zeigen in den letzten zehn Jahren ebenfalls eine positive Entwicklung von rd. 14,6 %. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend bis zum Jahr 2035 fortsetzt, wobei insbesondere eine fortschreitende Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf zusammen rd. 79,5 % prognostiziert wird.

### ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

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

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der gesamten Region Augsburg stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an, wobei der Landkreis Augsburg das stärkste Wachstum verzeichnete. In der Stadt Augsburg sowie im Landkreis Aichach-Friedberg florierte insbesondere das Gesundheitswesen, während im verarbeitenden Gewerbe und im Bildungssektor Rückgänge verzeichnet wurden. Im Landkreis Augsburg bleibt die Beschäftigung trotz des Negativtrends im verarbeitenden Gewerbe stabil. Bis zum Jahr 2028 wird sowohl für die Stadt Augsburg als auch für den gleichnamigen Landkreis ein weiteres Beschäftigungswachstum erwartet. Für den Landkreis Aichach-Friedberg hingegen wird ab dem Jahr 2025 eine Abnahme der SVP-Beschäftigten von -0,9 % bis zum Jahr 2028 prognostiziert.

Der Arbeitsmarkt in der Region Augsburg befand sich in den letzten Jahren in einer guten Verfassung. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg herrscht seit über einem Jahrzehnt Vollbeschäftigung mit Arbeitslosenquoten von unter 3 %. Auch wenn die Stadt Augsburg mit einer Arbeitslosenquote von 5,5 % im Jahr 2023 vergleichsweise höher lag, bleibt sie aufgrund ihrer hohen Arbeitsplatzdichte ein attraktives Ziel für Pendler aus dem Umland. Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg verzeichnen hingegen negative Pendlerbilanzen. Die Kaufkraft in Augsburg weist einen leicht unterdurchschnittlichen Wert von 95,6 im Jahr 2023 auf, wohingegen mit 107,5 im Landkreis Augsburg und mit 108,4 im Landkreis Aichach-Friedberg eine überdurchschnittliche Kaufkraft besteht, die mit der erhöhten Erwerbstätigkeit größerer Haushalte zusammenhängt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) und die Bruttowertschöpfung (BWS) sind in der Region gestiegen, wobei insbesondere die Stadt Augsburg von Einpendlern profitiert. Die Zukunft der Region Augsburg sieht vielversprechend aus – mit weiterem Wachstum und einer mittel- bis langfristig prosperierenden Wirtschaftsleistung.

### WOHNIMMOBILIENMARKT

Aufgrund des Zinsanstiegs und der anhaltenden Inflation zeigt sich auf dem Immobilienmarkt Augsburg eine Trendwende: Das Jahr 2023 war von sinkenden Preisen und einer abnehmenden Nachfrage geprägt. Trotz der Kaufpreissrückgänge für Wohnraum bewegen sich die Immobilienpreise in Augsburg im bayerischen Kontext in allen untersuchten Segmenten (Eigentumswohnungen: Neubau und Bestand, Mietwohnungen: Neubau und Bestand sowie Grundstücke für Wohnbebauung) nach wie vor auf einem überdurchschnittlichen hohen Niveau. Den Hintergrund für die vergleichsweise hohen Immobilienpreise und Mieten bilden die sehr gute infrastrukturelle Lage Augsburgs (Metropolregion München), die wirtschaftliche Größe, die hohe Lebensqualität und das Image einer dynamischen Studentenstadt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen lag bei 6.450 Euro/qm im Erstbezug. Für Wohnungen im Bestand wurden im Schnitt 4.200 Euro/qm erzielt. In den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg pendelten sich die durchschnittlichen Kaufpreise zwischen 4.900 und 5.100 Euro/qm im Erstbezug ein. Der Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Bestand lag im Landkreis Augsburg bei Ø 3.750 Euro/qm; der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnete im Schnitt 3.800 Euro/qm im Bestand.

Am Mietwohnungsmarkt setzte sich der Anstieg im Jahr 2023 weiter fort: In der Stadt Augsburg lagen die Mieten 2023 mit Ø 14,00 Euro/qm im Neubau sowie Ø 12,00 Euro/qm im Bestand deutlich über den Mietpreisen in den Landkreisen Augsburg (Ø 11,80 Euro/qm Neubau, Ø 10,50 Euro/qm Bestand) und Aichach-Friedberg (Ø 11,90 Euro/qm Neubau, Ø 10,60 Euro/qm Bestand).

Die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser im Bestand pendelten sich 2023 zwischen 590.000 Euro (Landkreis Augsburg) und 800.000 Euro (Stadt Augsburg) ein.



Zusammenfassend bleibt die Region Augsburg weiterhin attraktiv, jedoch wird das Angebot in den kommenden Jahren abnehmen, was langfristig wieder zu steigenden Kaufpreisen im Neubau führen könnte. Die „Energieproblematik“ bleibt hingegen eine Herausforderung beim Verkauf von Bestandsimmobilien. Ein generelles Ende des Mietpreisanstiegs ist aufgrund der hohen Nachfrage bei begrenztem Angebot nicht absehbar.

### BÜROIMMOBILIENMARKT

Wie andere deutsche Büromärkte bewegte sich auch Augsburg im Jahr 2023 in einem schwierigen Marktumfeld. Die wirtschaftliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte blieb aus – ohne diesen konjunkturellen Rückenwind stellten viele Unternehmen ihre Wachstums- und Investitionsentscheidungen vorerst zurück, was in einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz zum Ausdruck kam. Mit Blick auf die Büromarktkennzahlen kann für Augsburg dennoch ein positiver Ausblick prognostiziert werden. Der Büroflächenleerstand stieg das zweite Jahr in Folge, liegt mit 4,3 % aber weiterhin im Bereich einer gesunden Angebotsreserve. Ausgehend von der Pipeline, die 2024 ein Neubauvolumen von 57.000 qm erwarten lässt, dürfte der Leerstand weiter zulegen. Ein optimistischer Blick in die Zukunft ist dennoch erlaubt. Die Nachfrage wird sich zunehmend auf nachhaltige und smarte Büroflächen fokussieren, und mit dem entsprechenden konjunkturellen Rückenwind werden Neubauprojekte wieder zügiger vom Markt absorbiert.

Die Herausforderungen liegen im Bestand. Für Lagen und Objekte mit eingeschränkten Qualitäten wird die Vermarktung deutlich schwieriger, was erhöhte Leerstandsrisiken und deutliche Abschläge auf das erzielbare Mietniveau mit sich bringt. Diese Entwicklung erhöht die Gefahr von Stranded Assets im Bestand, zumal die örtlichen Preisniveaus gerade an kleineren Standorten umfangreiche Investitionen nicht möglich machen.

### MARKT FÜR LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Im Jahr 2023 erlebte die Region Augsburg eine Belebung des Immobilienmarktes für Logistik- und Unternehmensimmobilien mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 63.000 qm in beiden Segmenten. Dieser Wert liegt zwar leicht unter dem langjährigen Durchschnitt, spiegelt aber trotz der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten eine solide Marktentwicklung wider. Im Jahr 2023 erreichte der Flächenumsatz für Logistik- und Unternehmensimmobilien insgesamt rd. 72.000 qm, wobei der Bereich der Unternehmensimmobilien den größeren Anteil ausmachte. Die geringeren Flächenumsätze im Logistiksegment liegen im fehlenden Angebot an Neubauflächen begründet, wodurch vermehrt Bestandsmietverträge verlängert werden. Die Mietentwicklung setzte ihren positiven Trend fort, wobei die Spitzenmiete für großflächige Logistik bei 6,50 Euro/qm binnen Jahresfrist 2023 notiert. Die Region Augsburg bleibt ein attraktiver Standort für Investitionen im Segment der Logistik- und Unternehmensimmobilien, und das Angebot an modernen Flächen wird kontinuierlich erweitert. Trotz anhaltender Unsicherheiten auf dem Gesamtmarkt zeigt sich die Zukunft vielversprechend. Die Region Augsburg hat Potenzial, sich weiterhin als regionaler Ausweichstandort zu etablieren.

### EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Die Stadt Augsburg verzeichnet eine überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer aufgrund fehlender Oberzentren und großer Shoppingcenter im Umland. Der Einzelhandel der Stadt profitiert von dieser Marktposition, unterstützt durch einen Mix aus Lebensmitteleinzelhandel, inhabergeführten Geschäften und Fachmärkten. Die positive Entwicklung des Einzelhandels spiegelt sich in einem steigenden Umsatz wider, der während der Pandemie leicht zurückging, aber seit 2023 zunimmt. Trotz rückläufiger Innenstadtmieten steigen

die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel aufgrund der gestiegenen Baukosten und der Inflation. Die Kaufkraft im Umland ist höher als in der Stadt, was auf eine wirtschaftsstarke Region hinweist.

Für die Augsburger 1a-Lage betrug die Durchschnittsmiete 2023 43,50 Euro/qm. Zwischen 2017 und 2023 lag der Rückgang bei ca. 16 %. Die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel konnten dagegen stetig zulegen und erzielen derzeit im Schnitt 15,00 Euro/qm in der Stadt Augsburg, 14,10 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg sowie durchschnittlich 13,40 Euro/qm im Landkreis Augsburg.

Für die Zukunft wird ein weiteres Wachstum im stationären Einzelhandel erwartet, insbesondere im periodischen Bedarf. Der Markt für Einzelhandelsimmobilien durchläuft eine Preiskorrektur, insbesondere bei Einkaufszentren und innerstädtischen Geschäftshäusern. Trotz dieser Herausforderungen bietet die wirtschaftsstarke Region Augsburg weiterhin gute Chancen für Einzelhändler und Immobilieninvestoren, die jedoch die aktuellen Marktentwicklungen im Auge behalten sollten, um rechtzeitig reagieren zu können.

#### BEHERBERGUNGSSIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2023 erlebte der Beherbergungsmarkt der Region Augsburg eine deutliche Erholung, gekennzeichnet durch Rekordübernachtungszahlen in der Stadt, begleitet von einer leichten Abnahme der durchschnittlichen Aufenthaltsdauer. Auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg war ein Aufwärtstrend zu verzeichnen, der jedoch teilweise noch unter dem Niveau von 2019 lag. In Bezug auf das Angebot verzeichnete Augsburg einen Zuwachs auf rd. 6.900 Betten in 62 Betrieben, während die Anzahl der Betriebe in den Landkreisen weitgehend stabil blieb. Im Hinblick auf die Bettenauslastung verzeichnen sowohl die Stadt

Augsburg (+15 %) als auch die Landkreise Augsburg (+11 %) und Aichach-Friedberg (+21 %) deutliche Zuwächse gegenüber 2022. Trotz steigender Übernachtungszahlen bleibt die Stimmung am Markt gespalten, insbesondere für finanzschwache Betriebe. Die Hotelbranche steht weiterhin vor Herausforderungen wie steigenden Kosten, Fachkräftemangel und der zunehmenden Bedeutung der ESG-Regulierung.

#### INVESTMENTMARKT

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg stand lange im Schatten des Großraums München, teilweise aufgrund eines Mangels an Core-Immobilien. In den letzten Jahren wurden jedoch zahlreiche Neubautwicklungen vorangetrieben, um die Flächennachfrage zu decken und das Angebot für institutionelle Investoren zu verbessern. Vor der Zinswende 2022 verzeichnete Augsburg aufgrund der attraktiven Preise im Vergleich zu München eine verstärkte Aufmerksamkeit von Investoren, was zu steigenden Transaktionen führte. In den Jahren vor der Krise (2018 bis 2021) lag das jährliche Transaktionsvolumen in der Region Augsburg bei etwa 800 Mio. Euro, nur knapp hinter Nürnberg. Seit der Zinswende ist jedoch ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, wobei das Volumen 2023 auf etwa 170 Mio. Euro fiel. Die Renditen für Immobilieninvestitionen in Augsburg spiegeln den allgemeinen Trend wider, wobei die Spitzenrenditen im Bürosegment stiegen, während das Logistiksegment vergleichsweise robust blieb. Für das Jahr 2024 wird eine allmähliche Erholung der Investmentmärkte erwartet. Stabile Finanzierungsbedingungen könnten dazu beitragen, den Markt anzukurbeln, und potenzielle Zinssenkungen seitens der Notenbanken könnten zusätzliche Impulse setzen. Allerdings erschweren die globalen Unsicherheiten eine präzise Prognose für die Entwicklung des Marktes.

# Region Augsburg im bayerischen Kontext

## Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER REGION AUGSBURG

Der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt Augsburg und den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg, zählte zum 31.12.2022 insgesamt rd. 699.700 Einwohner. Damit verzeichnet die Region seit der Erhebung des Zensus 2011 kontinuierlich Einwohnergewinne.

Gegenüber dem Ende des Vorjahres nahm die Bevölkerung im Laufe des Jahres 2022 um rd. 9.900 Personen (+ 1,4 %) zu. Der Freistaat Bayern verzeichnete im gleichen Zeitraum einen Anstieg um ca. 1,5 % auf rd. 13,37 Millionen Menschen. Diese hohen Zuwächse innerhalb eines Jahres lassen sich vor allem auf die verstärkten Fluchtzuwanderungen infolge des Angriffskriegs der Russischen Föderation gegen die Ukraine zurückführen. Währenddessen sinkt das natürliche Bevölkerungssaldo im gesamten Freistaat Bayern (-27.520 Personen) sowie im Wirtschaftsraum Augsburg (-1.148 Personen) von Jahr zu Jahr stärker in den negativen Bereich.

Gemessen an der Anzahl der Einwohner ist Augsburg mit 301.033 Personen nach wie vor die drittgrößte Stadt im Freistaat Bayern. Die Plätze eins und zwei belegen die bayerische Landeshauptstadt München, gefolgt von Nürnberg. Bei einer Betrachtung der 71 bayerischen Landkreise nimmt der Landkreis Augsburg mit 261.342 Einwohnern ebenfalls den dritten Rang ein. Der Landkreis Aichach-Friedberg belegt mit 137.334 Einwohnern Rang 27. Bis 2035 ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen (+3,0 % auf rd. 720.390 Einwohner).

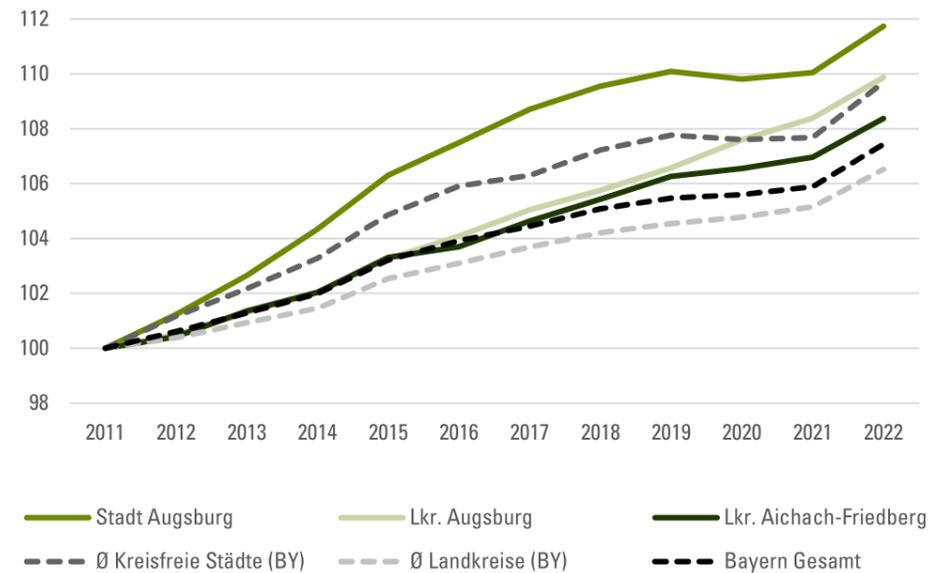
Mandichosee im Landkreis Augsburg  
Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer





## Einwohnerentwicklung Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011 bis 2022

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



### SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

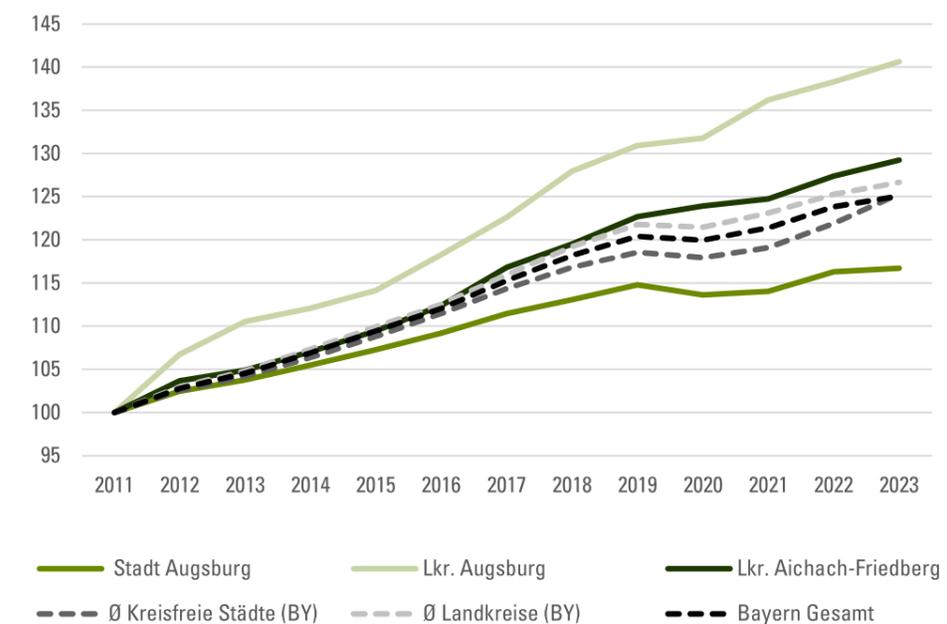
Die wirtschaftliche Dynamik im Raum Augsburg zeigt sich insbesondere in der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Stadt Augsburg beherbergt den größten Arbeitsmarkt mit rd. 149.950 SVP-Beschäftigten, gefolgt vom Landkreis Augsburg mit etwa 83.320 und dem Landkreis Aichach-Friedberg mit rd. 39.070 SVP-Beschäftigten. Speziell im Landkreis Augsburg ist seit 2011 eine deutliche Steigerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen (+40,7 %). Auch der Landkreis Aichach-Friedberg zeigt mit einem Anstieg von 29,2 % bis Ende 2023 im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt (+26,7 % seit

2011) eine überdurchschnittliche Entwicklung auf. Insgesamt verzeichnet die Region Augsburg seit 2011 ein Wachstum von 25,0 % bis Ende 2023, was dem Durchschnittswachstum im gesamten Freistaat Bayern entspricht.

In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Augsburg im Hinblick auf Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den dritten Rang ein. Der Landkreis Augsburg erreicht Rang 4 der beschäftigungsstärksten bayerischen Kreise; der Landkreis Aichach-Friedberg rangiert auf Platz 44 der bayerischen Kreise.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011 bis 2023

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



### BAUAKTIVITÄT

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 erlebte in den letzten Jahren einen deutlichen Zuzug und kontinuierlichen Bevölkerungsanstieg, was sich teilweise in hohen Baufertigstellungsraten niederschlug. In den Jahren 2022 und 2023 sank die Zahl der Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner in der Stadt Augsburg massiv.

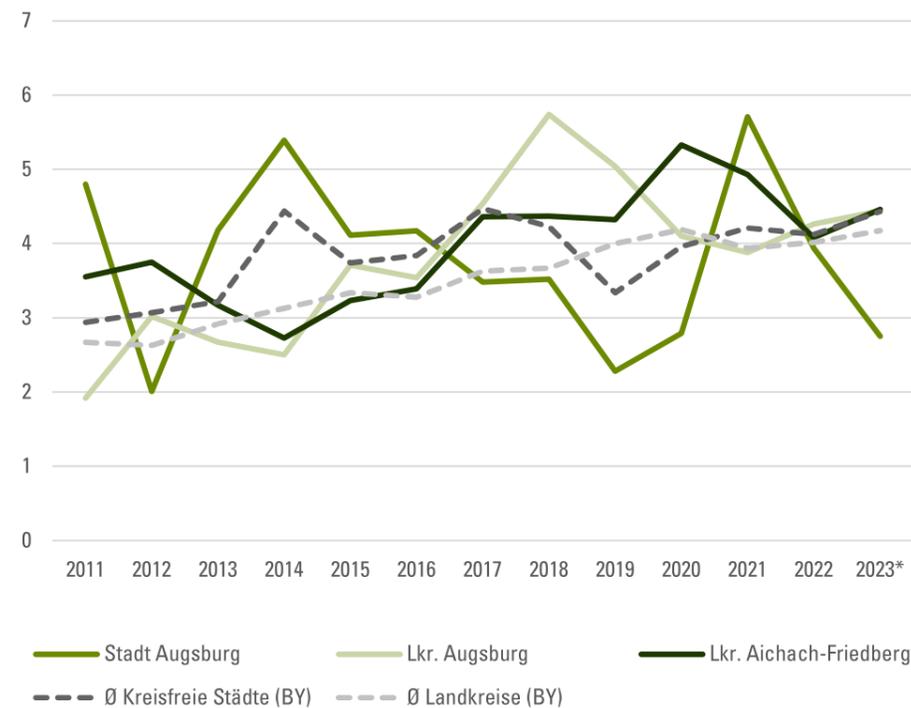
Die Bauaktivität wird anhand der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner gemessen. Im Jahr 2023 wurden in Augsburg lediglich 2,8 Woh-

nungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt, im Vergleich zu einem Durchschnitt von etwa 4,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner in den kreisfreien Städten Bayerns. Somit liegt Augsburg deutlich unter dem Durchschnitt der Wohnungsfertigstellungen der bayerischen Städte.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg wurden hingegen im Vergleich zum Vorjahr Steigerungen von etwa 4 bzw. 9 % bei den neu geschaffenen Wohnungen verzeichnet. Im Landkreis Augsburg wurden im Jahr 2023 durchschnittlich etwa 4,4 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt, was leicht über dem Durchschnitt der bayerischen Landkreise von 4,2 liegt. Ähnlich verhält es sich im Landkreis Aichach-Friedberg, wo etwa 4,5 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, ebenfalls leicht über dem Durchschnitt der bayerischen Landkreise.

## Bauaktivität Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2011 bis 2023

Angaben: Index (2011=100); Fertigstellungen pro Tsd. EW;  
\*Daten für 2023 beruhen auf prognostizierter Einwohnerentwicklung  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa AG



### IMMOBILIENPREISE- UND MIETEN

Nach mehreren Jahren des Anstiegs haben 2023 die Preise für Wohneigentum<sup>2</sup> in Bayern erstmals in der Mehrheit der kreisfreien Städte und Landkreise stagniert bzw. sind gefallen. Über alle kreisfreien Städte sowie alle bayerischen Landkreise hinweg lag der durchschnittliche Preisabfall für Eigentumswohnungen im Bestand gegenüber 2022 bei -5,6 % bzw. -2,9 %. Im Neubau sind Preisrückgänge von im Schnitt -1,5 % (Ø bayerische Städte) sowie -1,4 % (Ø bayerische Landkreise) zu verzeichnen.

In der Stadt Augsburg fielen die durchschnittlichen Preise bei Eigentumswohnungen im Bestand um 4,5 % gegenüber 2022 auf 4.200 Euro/qm, was deutlich über dem Durchschnitt der bayerischen Städte

liegt. Der Preisabfall für Eigentumswohnungen im Neubau fiel mit -0,8 % auf 6.450 Euro/qm hingegen unterdurchschnittlich aus. Bei den Grundstückskosten von durchschnittlich 1.030 Euro/qm (Ø kreisfreie Städte: 744 Euro/qm) ist eine Seitwärtsbewegung zu verzeichnen. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg werden im Jahr 2023 Kaufpreise von durchschnittlich 3.750 Euro/qm bzw. 3.800 Euro/qm (Eigentumswohnungen Bestand) bis 4.900 Euro/qm bzw. 5.100 Euro/qm (Eigentumswohnungen Neubau) aufgerufen. Trotz der hohen Kaufpreisrückgänge von -3,8 % bzw. -5,0 % für Eigentumswohnungen im Bestand liegen die Kaufpreise im Bestand und im Neubau in beiden Landkreisen deutlich über den Durchschnittswerten der bayerischen Landkreise (Ø bayerische Landkreise Eigentumswohnungen Neubau: 4.220 Euro/qm, Bestand: 3.130 Euro/qm).



Wohnbebauung auf den ehemaligen Ladehöfen  
Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

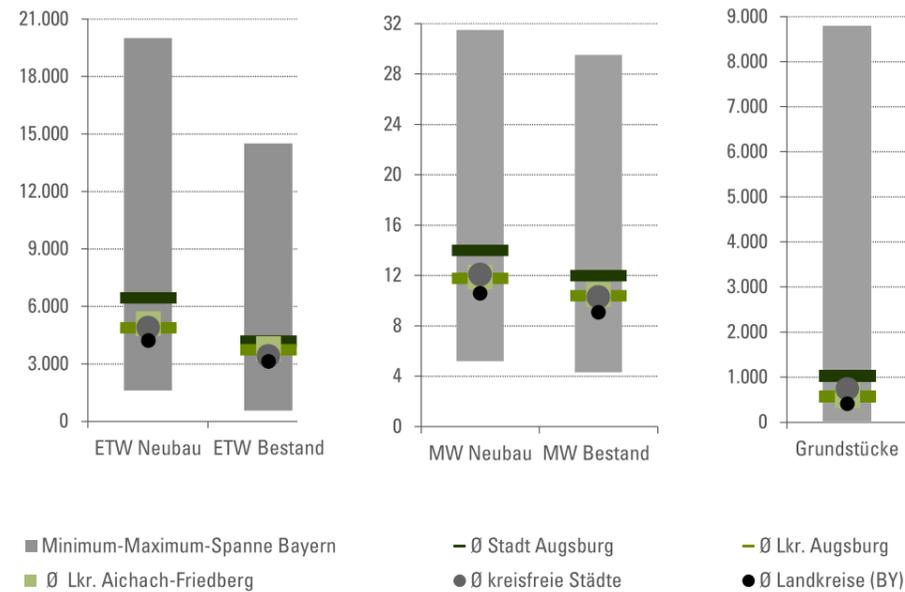
Auf dem Mietwohnungsmarkt<sup>3</sup> ist hingegen keine Entspannung in Sicht: Im Vergleich zu 2022 verzeichnen die Mieten über alle kreisfreien Städte sowie alle bayerischen Landkreise hinweg erneut Anstiege. Mit einem Plus von 3,4 % auf 12,00 Euro/qm im Bestand bzw. 5,3 % auf 14,00 Euro/qm im Neubau liegen die Wohnungsmieten in Augsburg weit über dem Mittelwert der kreisfreien Städte in Bayern (Bestand: 10,30 Euro/qm, Neubau: 12,10 Euro/qm). In den Landkreisen Augsburg (Bestand: 10,40 Euro/qm, Neubau: 11,80 Euro/qm) und Aichach-Friedberg (Bestand: 10,50 Euro/qm, Neubau: 11,90 Euro/qm) liegt das Mietniveau ebenfalls deutlich über den Durchschnittswerten der bayerischen Landkreise (Bestand: 9,10 Euro/qm, Neubau: 10,60 Euro/qm).

<sup>2</sup> 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 ein 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.

<sup>3</sup> 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 ein 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 2023

Angaben in Euro/qm  
 Quelle: bulwiengesa AG  
 Hinweis: ETW: Eigentumswohnung, MW: Mietwohnung



### ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR WOHNRAUM – KAUFPREIS

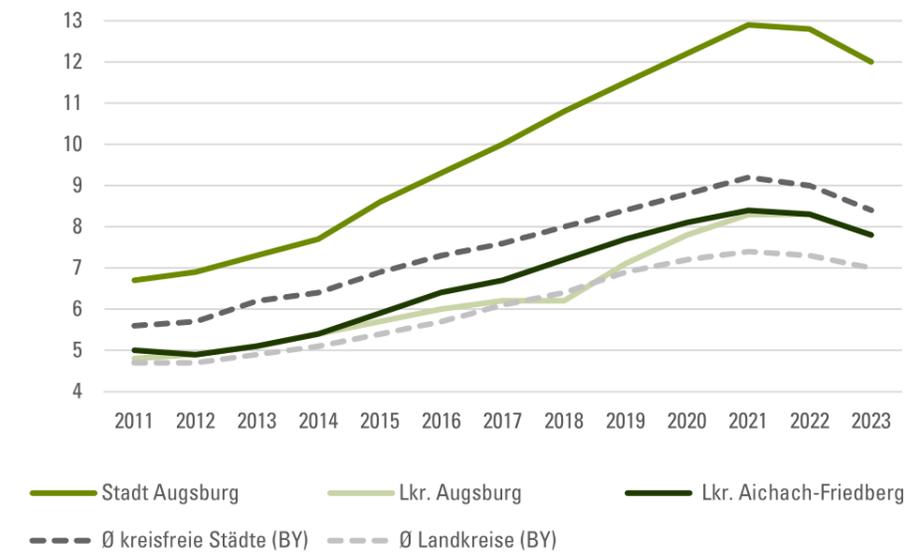
Der Erschwinglichkeitsindex für Kaufpreise ist als das Vielfache des Haushaltsjahresnettoeinkommens, das zum Erwerb von Wohneigentum notwendig wäre, definiert. In den untersuchten Gebieten haben sich die Vervielfacher des Jahreseinkommens in den letzten Jahren deutlich erhöht. Analog zu den Kaufpreiserückgängen in der Region Augsburg sind auch die Vervielfacher des Jahreseinkommens im Jahr 2023 teilweise deutlich gesunken. In der Großstadt Augsburg mussten für den Erwerb einer „standardisierten“ Wohnimmobilie im Mittel 12,0 Jahreseinkommen im Jahr 2023 (-6,3 % gegenüber 2022) aufgewendet werden. Im bayerischen Kontext betrachtet, müssen in kreisfreien Städten des Freistaats mit 8,4 Jahreseinkommen gut 3,6 Jahreseinkommen

weniger für eigenen Wohnraum aufgebracht werden. Somit zählt Augsburg nach München (17,6 Jahreseinkommen in 2023) zu den teuersten kreisfreien Städten Bayerns.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg beläuft sich das durchschnittliche Jahresgehalt, das im Jahr 2023 für den Kauf einer Eigentumswohnung benötigt wird, jeweils auf 7,8 Jahreseinkommen. Dies stellt einen Rückgang von etwa 6,0 % im Vergleich zum Vorjahr dar. Diese Entwicklung verdeutlicht eine zunehmende Diskrepanz in der Erschwinglichkeit zwischen Stadt und Umland. Aufgrund der höheren Immobilienpreise im städtischen Bereich weichen potenzielle Käufer vermehrt in die umliegenden Landkreise aus, was wiederum in den letzten Jahren zu Preissteigerungen in diesen Gebieten geführt hat.

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

Angaben in Vielfaches des Jahreseinkommens  
 Quelle: bulwiengesa AG, Bayerisches Landesamt für Statistik



### ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR WOHNRAUM – MIETE

Neben den Immobilienkaufpreisen zählen auch die Mieten in Augsburg zu den höchsten in Bayern. Die Entwicklung des Erschwinglichkeitsindex zeigt, dass der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen in Augsburg von 2011 bis 2023 um etwa 45,5 % gestiegen ist. Im Jahr 2023 mussten durchschnittlich 27,2 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufgewendet werden, was deutlich über dem Durchschnitt aller kreisfreien Städte Bayerns (21,7 %) liegt. Nur in München war der Anteil mit etwa 32,8 % höher. Zu den fünf Städten in Bayern mit den höchsten Mietbelastungen gehören außerdem Würzburg (26,3 %), Regensburg (26,0 %) und Nürnberg (24,3 %).

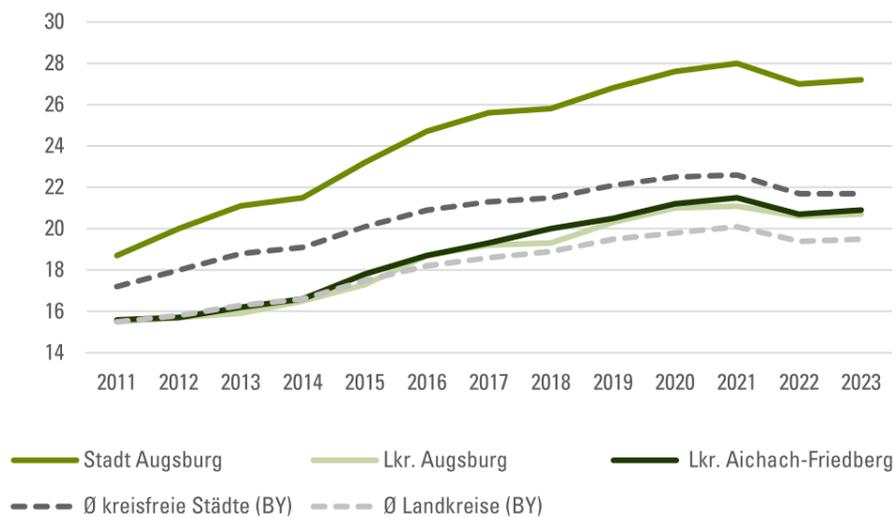


Die Mietbelastungen im Landkreis Augsburg (20,7 %) und im Landkreis Aichach-Friedberg (20,9 %) sind im Vergleich zum Durchschnittswert der Landkreise in Bayern (19,5 %) minimal höher. Auch in den beiden Landkreisen ist seit Jahren ein deutlicher Zuwachs zu erkennen.

VIS A VIS Wohnen im historischen Augsburg von KLAUS Wohnbau  
 Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

### Erschwinglichkeit von Wohnraum (Miete) im bayerischen Kontext, 2011 bis 2022

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



## Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region

Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup>

#### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

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 insgesamt 301.033 Einwohner. Ausschlaggebend für die positive Einwohnerentwicklung sind seit vielen Jahren zunehmende Wanderungsgewinne. Als Bildungsstandort und Universitätsstadt

zog die Stadt in den vergangenen Jahren insbesondere eine Vielzahl junger Menschen an. Im Verlauf des Jahres 2022 stieg die Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahresende um etwa 4.555 Personen an, was einem Zuwachs von 1,5 % entspricht. Die größten Gruppen unter den Zuzügen aus dem EU-Ausland stellen Personen mit ukrainischer (ca. 13 %) und rumänischer (ca. 4 %) Staatsangehörigkeit. Zuzüge aus dem Nicht-EU-Ausland erfolgen vor allem von Personen mit irakischer (ca. 4 %) und türkischer (ca. 3 %) Staatsangehörigkeit.



In den kommenden Jahren wird sich die positive Bevölkerungsentwicklung weiter fortsetzen. Bis 2035 wird davon ausgegangen, dass insgesamt rd. 318.800 Bewohner in Augsburg leben werden. Dies entspricht einem relativen Zuwachs von 5,9 % im Betrachtungszeitraum beziehungsweise 0,3 % pro Jahr.

die Nachfrage stark prägen und mehr und mehr an Relevanz gewinnen wird. Hierzu gehören Themen wie zum Beispiel Barrierefreiheit, Kombinationen aus Wohnen und Dienstleistungen, singuläre Wohnformen und Shared-Living-Konzepte, aber auch haustechnische Themen (Smart Living) werden an Bedeutung gewinnen.

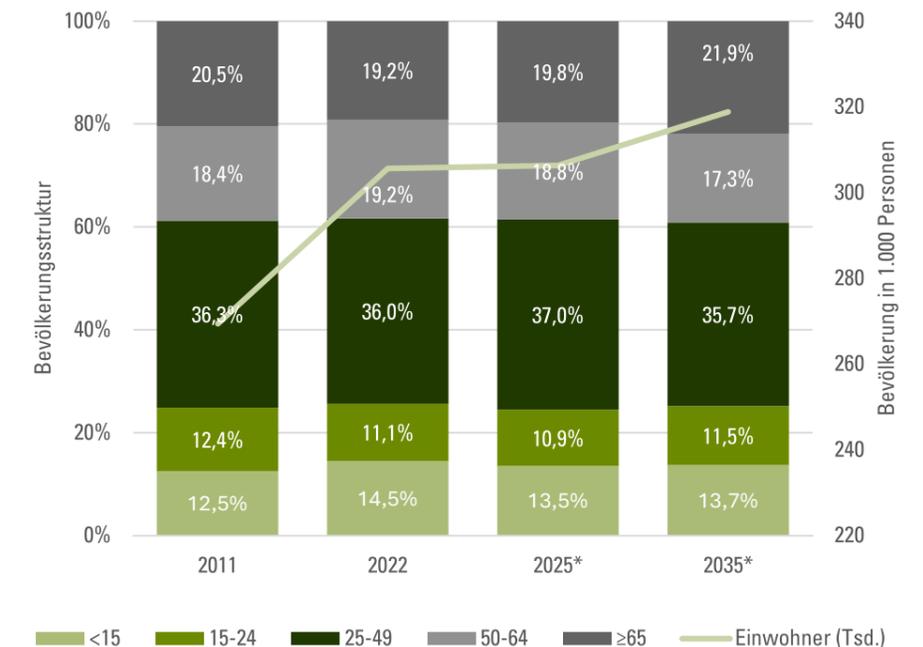
Die in ganz Deutschland sichtbare Tendenz eines demografischen Wandels hin zu einer älteren Gesellschaft ist auch in Augsburg zu verzeichnen. Zwar wird die Verschiebung nicht so stark prognostiziert wie in anderen Teilen Bayerns, trotzdem wird bis 2035 eine deutliche Zunahme der Alterskohorte der über 65-Jährigen erwartet – absolut und relativ. Die Anteile der jüngeren Alterskohorten sollen dagegen tendenziell rückläufig oder weitestgehend stabil bleiben. Diese Entwicklung wird neue Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft mit sich bringen, da sie



Hotelturm Augsburg  
Bild: A<sup>3</sup>

### Bevölkerungsstruktur in der Stadt Augsburg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,  
\*Prognose ab 2023 bulwiengesa AG





Im Landkreis Augsburg ist der demografische Wandel deutlich ausgeprägter als in der Stadt. Bis 2035 wird erwartet, dass der Anteil der über 65-Jährigen auf rd. 24 % steigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang in den mittleren Altersgruppen (25 bis 49 Jahre und 50 bis 64 Jahre) erwartet, während der Anteil von Kindern und Jugendlichen durch den Zuzug von Familien in den „Speckgürtel“ um Augsburg stabil bleibt bzw. leicht ansteigen soll. Diese Entwicklung hat vielfältige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, für die exemplarisch der sogenannte Remanenzeffekt genannt werden soll, der besagt, dass Personen weiterhin in ihren Wohnungen/Häusern verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Verkleinerung der Wohnflächenbedarf theoretisch ändert. Hier besteht Potenzial an Einfamilienhäusern, die auf den Markt

kommen können, wie auch die Möglichkeit, neue, alternative Wohnformen zu etablieren.

Ungeachtet dessen wird dem Landkreis Augsburg eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Aktuell beläuft sich die Bevölkerungszahl auf insgesamt 261.342 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszunahme von 20.700 Personen (+7,9 %) prognostiziert.

Im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Landkreis Augsburg. Hier werden 2035 rd. 26 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt sein. Der Anteil der mittleren Altersgruppen, insbesondere der 50- bis 64-Jährigen, wird ebenfalls abnehmen. Hieraus ergeben sich neue Bedarfe bei der Schaffung von

seniorengerechten Wohnformen und Umnutzung von zu großen Wohnflächen, mit deren Thematik sich wohnungspolitisch in naher Zukunft auseinandergesetzt werden muss. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen nimmt dagegen bis zum Jahr 2035 leicht zu.

Ausgehend von 2022 (137.334 Einwohner) wird von einer Bevölkerungszunahme mit einem Plus von 10.500 Personen bis 2035 ausgegangen. Dies macht einen Zuwachs von 7,6 % aus, was einer jährlichen Steigerungsrate von 0,6 % entspricht.

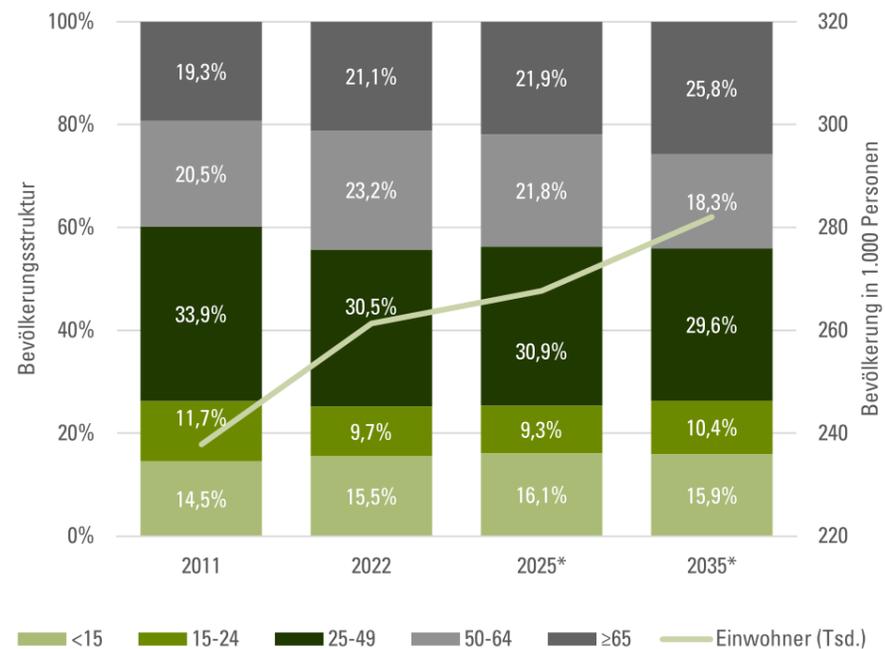
**STUDIERENDE UND STUDIENANFÄNGER IM WINTERSEMESTER 2023/2024**

Im Wintersemester 2023/2024<sup>4</sup> waren insgesamt 27.030 Studierende in Augsburg immatrikuliert. Davon 19.089 an der Universität Augsburg, 7.025 an der Hochschule Augsburg, 317 an der Hochschule für Ökonomie Essen (Priv. FH FOM) am Standort Augsburg sowie 602 an der IU Internationalen Hochschule GmbH (Priv. FH) am Standort Augsburg. Im Vergleich zum Wintersemester 2022/2023 ist eine leichte Zunahme von rd. 0,6 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Studienanfänger im ersten Hochschulsemester stieg dagegen deutlich um 10,6 % auf 4.582 Studierende.

<sup>4</sup> Erste vorläufige Zahlen für das Wintersemester 2023/2024

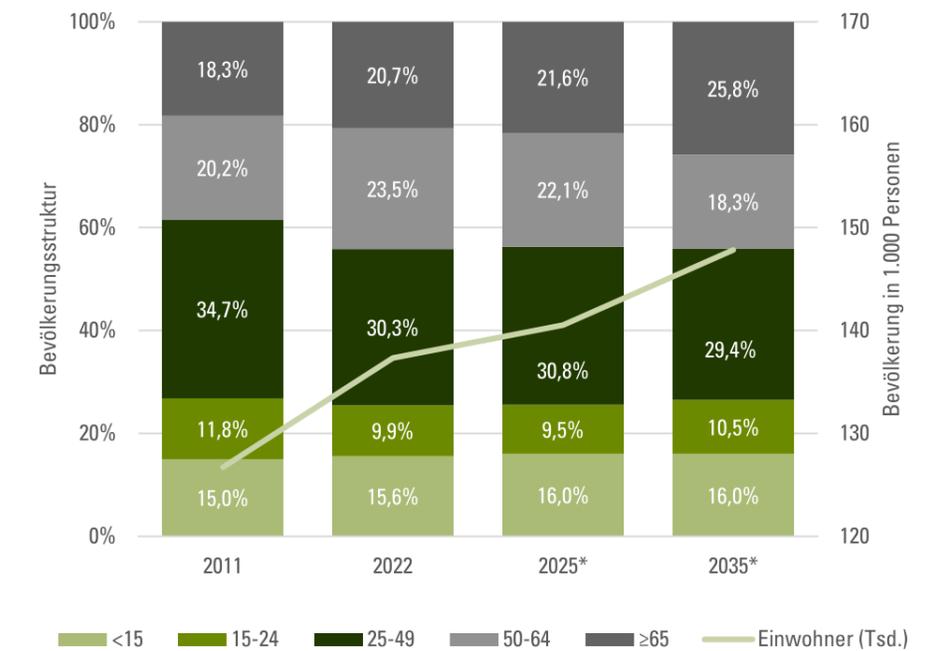
**Bevölkerungsstruktur im Landkreis Augsburg**

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,  
\*Prognose ab 2023 bulwiengesa AG



**Bevölkerungsstruktur im Landkreis Aichach-Friedberg**

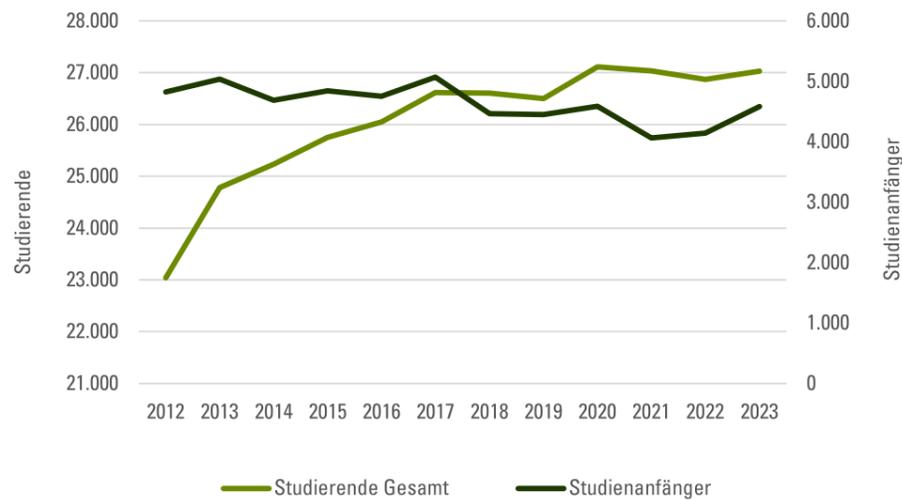
Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,  
\*Prognose ab 2023 bulwiengesa AG





## Studierende und Studienanfänger in der Stadt Augsburg, Wintersemester 2012/2013 bis 2023/2024

Angaben in Tsd.  
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, vorläufige Zahlen für das WS 2023/2024



### KENNZAHLEN ARBEITSMARKT

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 vom verarbeitenden Gewerbe und den Werken der Industrieunternehmen geprägt, in denen traditionelle Unternehmen wie MAN (Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg), KUKA (führender Roboterhersteller), RENK (Getriebehersteller), Premium AEROTEC (Zulieferer der Flugzeugindustrie) wichtige Akteure des Standorts darstellen. Darüber hinaus sind das Gesundheits- und Sozialwesen sowie unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber. Zudem bilden Kompetenzfelder wie Umwelt, Ressourceneffizienz und Leichtbau/Faserverbundwerkstoffe Schwerpunkte des Wirtschaftsstandortes.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in den letzten Jahren im gesamten Wirtschaftsraum Augsburg weiter an. Im regionalen Vergleich weist vor allem der Landkreis Augsburg einen überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf. Ausgehend von 2018 bis 2023 wurden allein im Landkreis Augsburg rd. 7.510 Beschäftigte mehr gezählt (+9,9 %) – ein Anstieg auf insgesamt rd. 83.320 Personen. Im Landkreis Aichach-Friedberg stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um 8,1 % auf insgesamt rd. 39.070 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an. Die Stadt Augsburg weist hingegen die schwächste Entwicklung innerhalb der Region Augsburg auf. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 3,2 % auf insgesamt rd. 149.950 Personen an. Dies lässt sich unter anderem durch den Rückgang der Beschäfti-

gung im Verarbeitenden Gewerbe (-6,3 % seit 2018) erklären. Demgegenüber zählt der Wirtschaftssektor Bildungs- und Gesundheitswesen zu den am stärksten gewachsenen Zweigen innerhalb der letzten Jahre (+16,3 % seit 2018). Im Jahr 2023 lag der Anteil gemessen an der Gesamtzahl an SVP-Beschäftigten in Augsburg (Stadt) bei ca. 17,8 %. 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. Zudem wurde in den letzten fünf Jahren der Ausbau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Augsburg (Stadt) insbesondere vom Bereich Information und Kommunikation (+40,9 % seit 2018) sowie dem Baugewerbe (+11,4 % seit 2018) generiert.

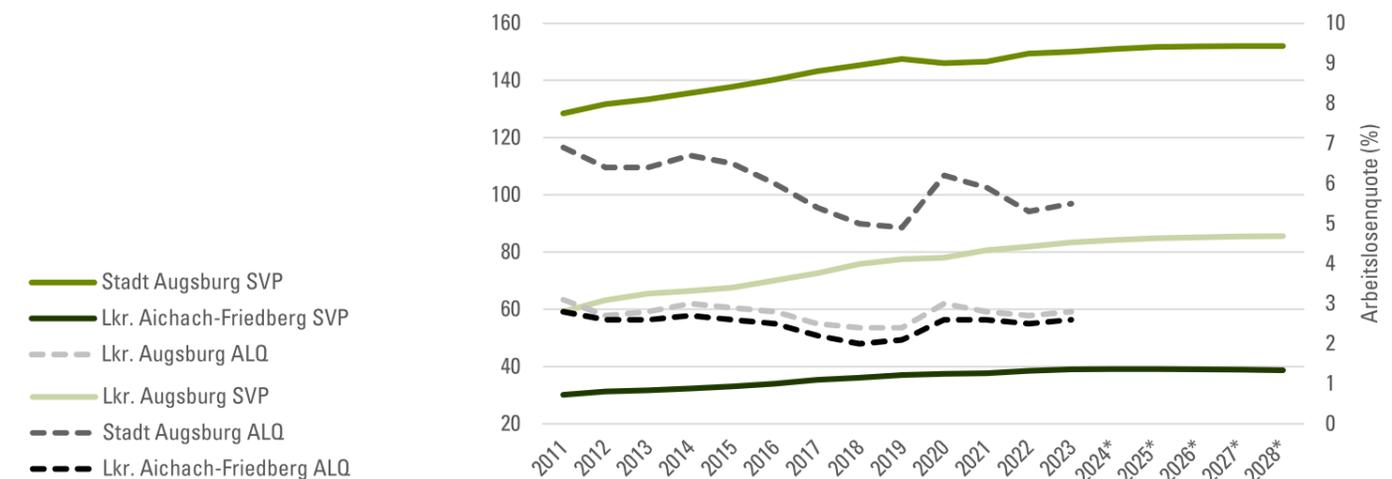
Der Landkreis Augsburg, der mit rd. 25 % einen hohen Anteil an Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe aufweist, konnte seine Beschäftigtenzahl entgegen dem negativen Trend ausweiten. Weitere wichtige Wirtschaftszweige für den Landkreis

Augsburg sind die Bereiche Information und Kommunikation (+18,1 % seit 2018), Bildungs- und Gesundheitswesen (+20,6 % seit 2018), Verkehr & Lagerei (+17,5 % seit 2018) und das Baugewerbe (+15,4 % seit 2018), welche sich in den letzten Jahren ebenfalls sehr positiv entwickelten. Im Landkreis Aichach-Friedberg nahm die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe seit 2018 um ca. 2,5 % ab. Ebenfalls Rückgänge verzeichneten die Wirtschaftssektoren Metall-, Elektro- und Stahlindustrie (-6,1 % seit 2018) sowie das Gastgewerbe (-7,4 % seit 2018). Zu den Wirtschaftssektoren mit einer positiven Entwicklung seit 2018 zählen die Bereiche Verkehr und Lagerei (+29,2 % seit 2018), das Baugewerbe (+11,1 % seit 2018) sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen (+28,1 % seit 2018).

In der Stadt Augsburg sowie im Landkreis Augsburg wird auch die nächsten Jahre von einem weiteren Zuwachs der Beschäftigtenzahlen ausgegangen. Für die Stadt Augsburg wird bis 2028 mit einem Plus von ca. 1,4 % gerechnet. Im Land-

## 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 2024 bulwiengesa AG



kreis Augsburg liegt die Steigerungsrate mit 2,7 % sogar deutlich über dem Wert der Stadt. Für den Landkreis Aichach-Friedberg hingegen wird ab dem Jahr 2025 eine Abnahme der SVP-Beschäftigten von -0,9 % bis zum Jahr 2028 prognostiziert.

Der Arbeitsmarkt in der Region Augsburg befand sich in den letzten Jahren in einer guten Verfassung. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg herrscht seit über einem Jahrzehnt Vollbeschäftigung mit Arbeitslosenquoten von unter 3 %. Im Jahr 2023 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Augsburg 2,8 % und im Landkreis Aichach-Friedberg 2,6 %.

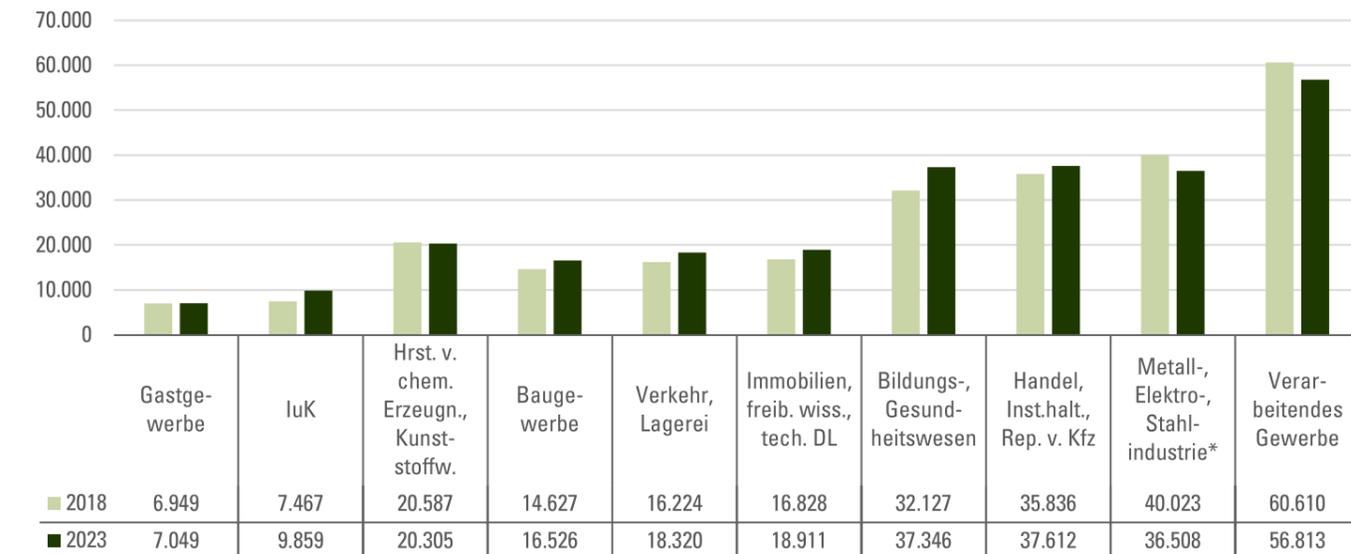
Die Stadt Augsburg weist dagegen seit vielen Jahren eine für die Region hohe Arbeitslosenquote auf. Im Jahresmittel 2023 betrug sie 5,5 % und damit mehr als in Bayern mit 3,4 %.

**PENDLERENTWICKLUNG**

Das Pendlervolumen (Summe von Ein- und Auspendlern) hat sich in der Region Augsburg seit 2011 um rd. 33 % erhöht, was für eine hohe Dynamik des Wirtschafts- und Lebensraums in und um Augsburg steht.

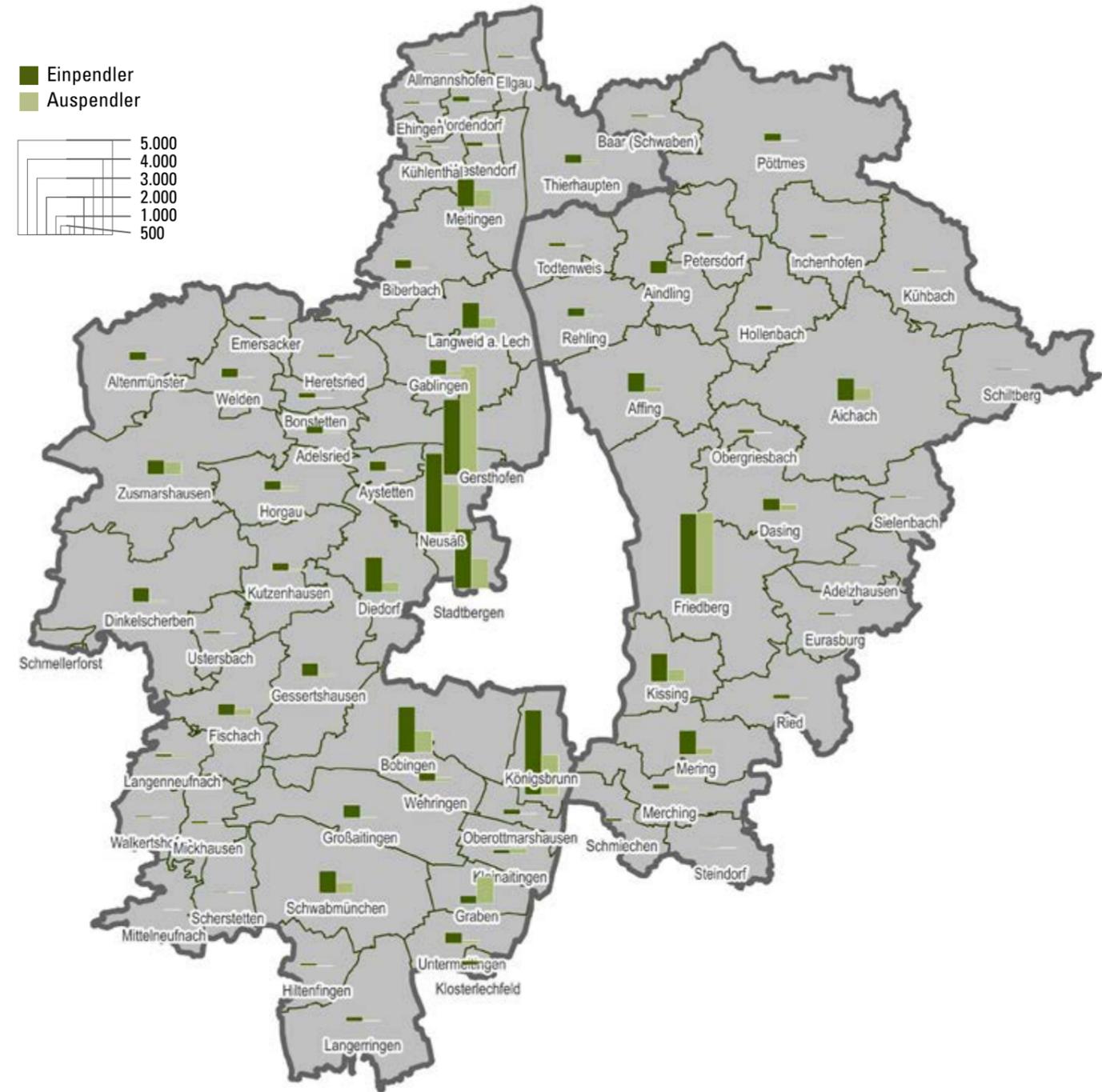
**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) in der Region Augsburg nach Wirtschaftssektoren in den Jahren 2018 und 2023**

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, \*Teil des Verarbeitenden Gewerbes



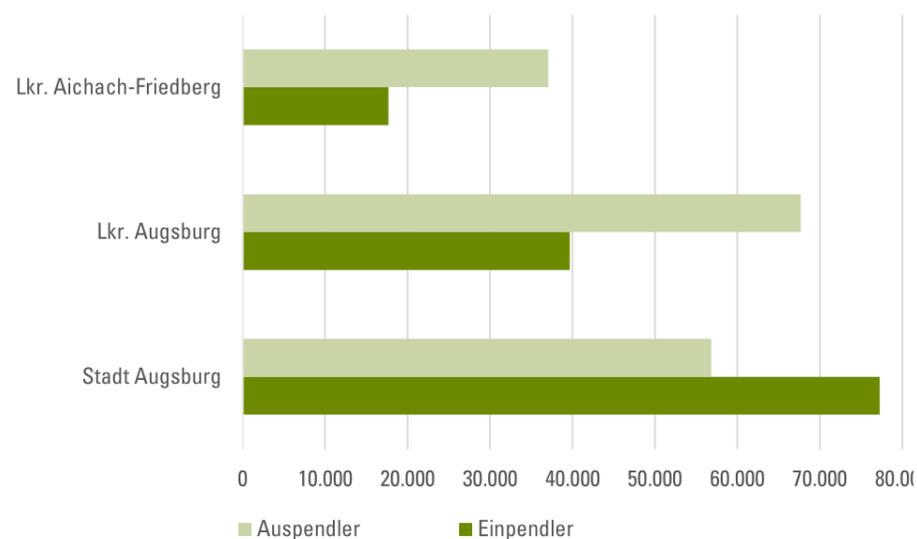
**Region Augsburg: Übersicht der Ein- und Auspendler im Jahr 2023**

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesa AG



## Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Region Augsburg im Jahr 2023

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.  
Quelle: bulwiengesa AG, Bundesagentur für Arbeit

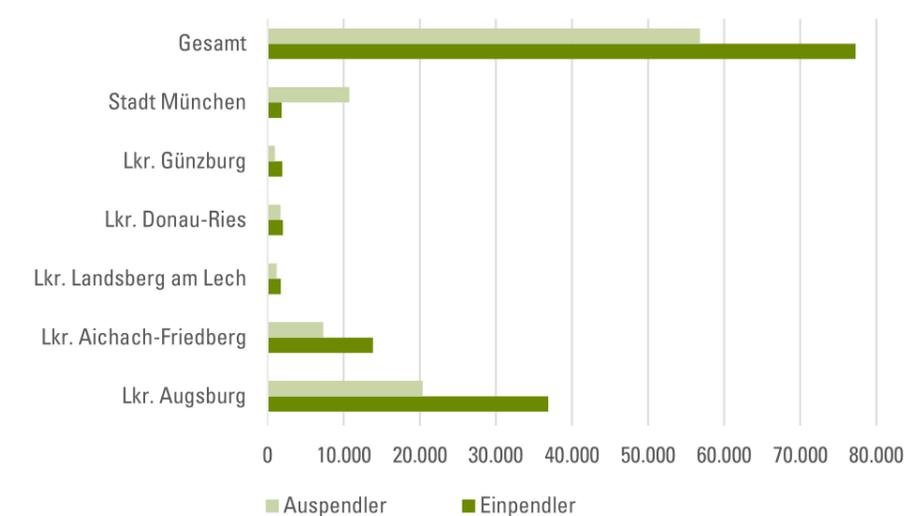


Die Stadt Augsburg verzeichnet über die letzten Jahre hinweg einen positiven Pendlersaldo (Ei pendler minus Auspendler), was die große Bedeutung für Arbeitskräfte aus dem Umland und damit den wirtschaftlichen Stellenwert Augsburgs unterstreicht. Im Jahr 2023 standen den rd. 77.251 Ei pendlern nach Augsburg rd. 56.840 Auspendler gegenüber, was einem positiven Pendlersaldo von 20.411 Personen entspricht. Mit dem direkten Umland besteht der stärkste Austausch im Pendlerverkehr: Etwa 48 % aller Ei pendler 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. An zweiter Stelle positioniert sich die Landeshauptstadt München (rd. 19 %).

Der Landkreis Augsburg weist im Gegensatz zur Stadt Augsburg einen negativen Pendlersaldo von zuletzt 28.025 Personen auf. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Anbindung zur Stadt Augsburg pendeln rd. 54 % der insgesamt 67.683 Auspendler in die bayerische Großstadt. Im Gegenzug pendeln rd. 51 % aus der Stadt Augsburg in den gleichnamigen Landkreis. 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.

## Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler der Stadt Augsburg im Jahr 2023

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesa AG



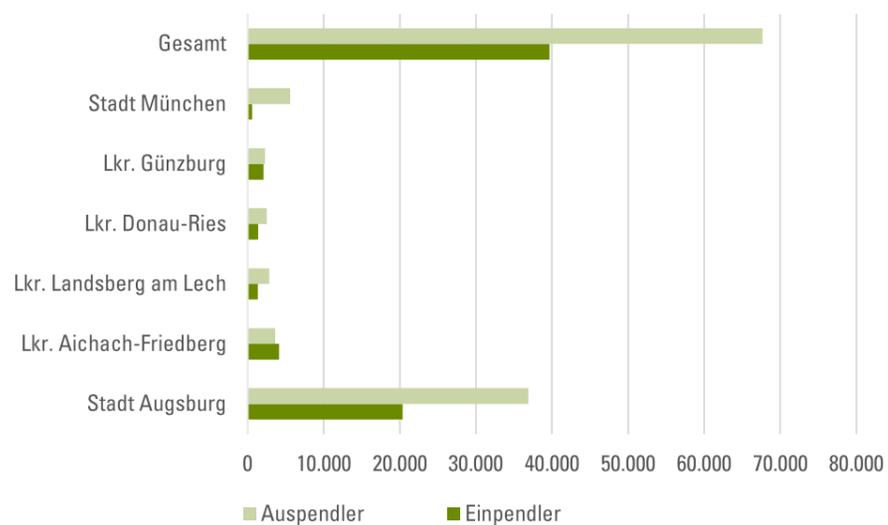
Der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet ebenfalls seit Jahren ein negatives Pendlersaldo. Im Jahr 2023 pendelten insgesamt 37.076 Personen zur Arbeit nach Augsburg (rd. 37 %), München (rd. 18 %) und in den Landkreis Augsburg (rd. 11 %). Bei den insgesamt 17.698 Ei pendlern in den Landkreis Aichach-Friedberg generieren vor allem die Stadt Augsburg (rd. 41 %) und der Landkreis Augsburg (rd. 20 %) die meisten Pendlerströme. An dritter Stelle positioniert sich der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (rd. 7 %).



Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

### Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Augsburg im Jahr 2023

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesa AG



### Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Aichach-Friedberg im Jahr 2023

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.  
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesa AG



### ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

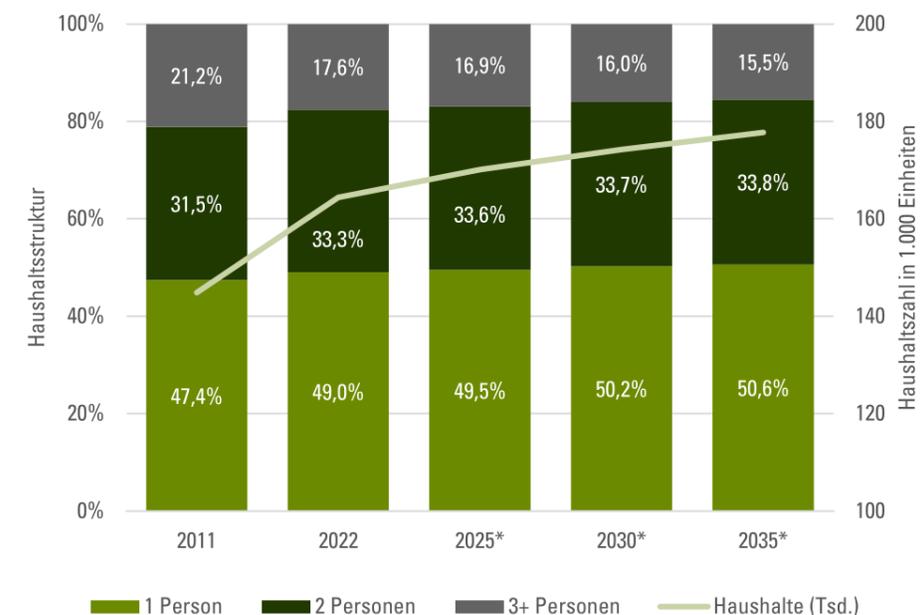
Die Entwicklung der Haushalte im Betrachtungszeitraum von 2011 bis 2020 ist mit einem Plus von rd. 16,6 % besonders positiv. Insgesamt zählte die Stadt Augsburg in 2022 rd. 168.900 Haushalte. Zuletzt kamen so auf einen Haushalt durchschnittlich 1,8 Personen (2011: 1,9 Personen/Haushalt). Bis 2035 wird prognostiziert, dass die Anzahl der Haushalte in Augsburg um etwa 8,8 % ansteigen, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,7 Personen pro Haushalt zurückgehen soll. 2022 waren ca. 49 % aller Haushalte in Augsburg Singlehaushalte. Dies ist vor allem auf die hohe Anzahl an Studierenden zurückzuführen. Für die Zukunft wird eine fortschreitende Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auf

zusammen rd. 84 % erwartet. Die Haushalte werden hauptsächlich 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 zwischen 2022 und 2035 von rd. 18 % auf 15,5 % sinken, was einer absoluten Abnahme um rd. 1.200 Haushalte entspricht.

In Anbetracht der zunehmenden Ein- und Zwei-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.

### Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose in der Stadt Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur), in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, \*Prognose ab 2023 bulwiengesa AG



Im Landkreis Augsburg belief sich die Zahl der Haushalte zuletzt auf rd. 124.900, was einem Anstieg von ca. 15,5 % gegenüber 2011 entspricht. Ein durchschnittlicher Haushalt bestand aus ungefähr 2,1 Personen im Vergleich zu 2,2 Personen im Jahr 2011. Die Haushaltsstruktur ist im Vergleich zur städtischen Region relativ ausgeglichen. Mehrpersonenhaushalte (≥ 3 Personen/Haushalt) machen rd. 27 % aus (im Vergleich zu ca. 18 % in Augsburg). Dennoch steigt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2035 auf knapp 39 % an. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Zwei-Personen-Haushalte mit einem Anteil von rd. 37 %. Es wird erwartet, dass die Altersstruktur der Haushalte auch in Zukunft relativ stabil bleiben wird.

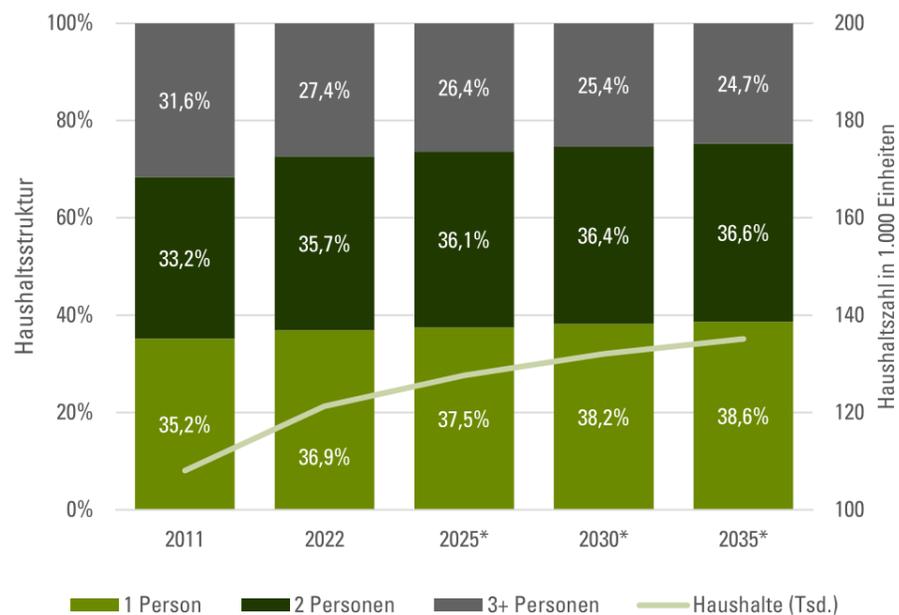
Die Verteilung, Entwicklung und Prognose der Haushalte im Landkreis Aichach-Friedberg verhält sich hierbei ähnlich zum Landkreis Augsburg. Im Jahr 2022 wurden im Landkreis Aichach-Friedberg etwa

64.150 Haushalte registriert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug zuletzt 2,1 Personen pro Haushalt im Vergleich zu 2,3 Personen im Jahr 2011. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte belief sich zusammen auf etwa 72 % und wird voraussichtlich bis 2035 auf rd. 75 % ansteigen. Hingegen wird die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte bis 2035 leicht zurückgehen.

Zwischen 2020 und 2035 wird in beiden Landkreisen eine Zunahme der Haushalte um rd. 11,5 % prognostiziert, was einem überdurchschnittlichen Wachstum in der Region entspricht (Stadt Augsburg: +8,8 %). Knappes Wohnraumangebot in der Stadt bei steigenden Mieten wird viele Personen dazu bewegen, in die umliegenden Landkreise mit guter Infrastruktur zu ziehen.

### Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur), in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, \*Prognose ab 2023 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 2023 bulwiengesa AG

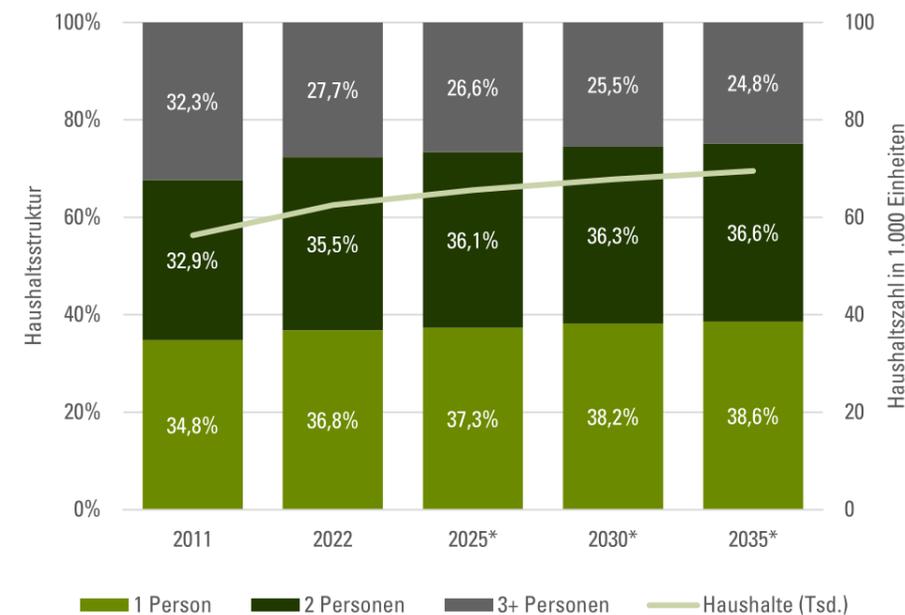


Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

**KAUFKRAFT UND HAUSHALTSNETTOEINKOMMEN**

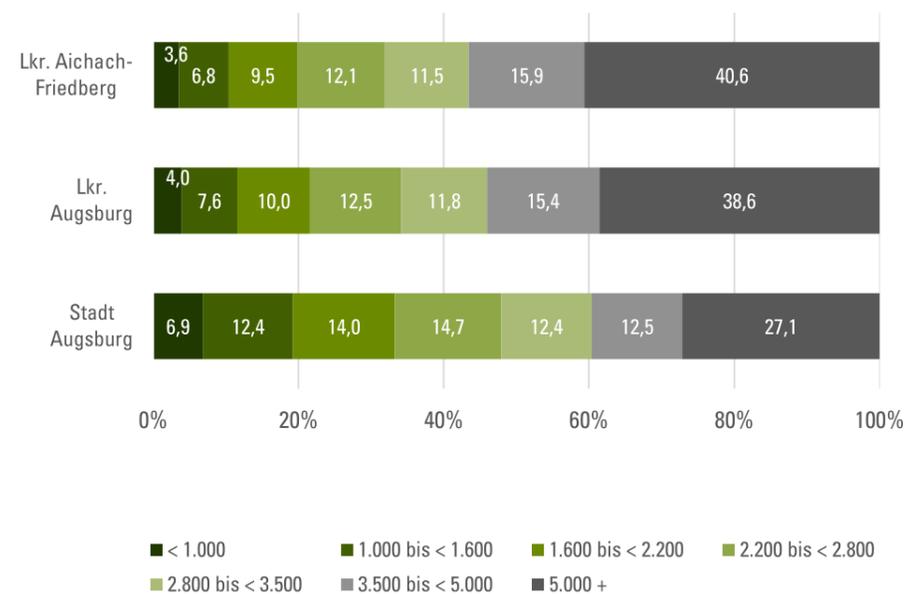
Die Kaufkraft der Stadt Augsburg weist gegenüber dem bundesdeutschen Schnitt (Deutschland = 100) eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft von 95,6 in 2023 auf. Mit 107,5 liegen der Landkreis Augsburg und der Landkreis Aichach-Friedberg mit 108,4 über dem bundesdeutschen Schnitt. Die Kaufkraft im Regierungsbezirk Schwaben liegt bei 103,1 (Bayern: 108,7). Zu begründen ist dies mit der abweichenden Haushaltsgröße in den Landkreisen, die dementsprechend 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.

Im Jahr 2023 verfügten rd. 27 % der Haushalte in Augsburg über ein monatliches Nettoeinkommen von über 5.000 Euro, wohingegen im Landkreis Augsburg diese Schwelle bei 38,5 % lag und im Landkreis Aichach-Friedberg sogar 40,6 % der Haushalte mindestens dieses Nettoeinkommen aufwiesen.

**Haushaltsnettoeinkommen in der Region Augsburg im Jahr 2023**

Angaben in %  
Quelle: Michael Bauer Research GmbH



**BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DER REGION AUGSBURG**

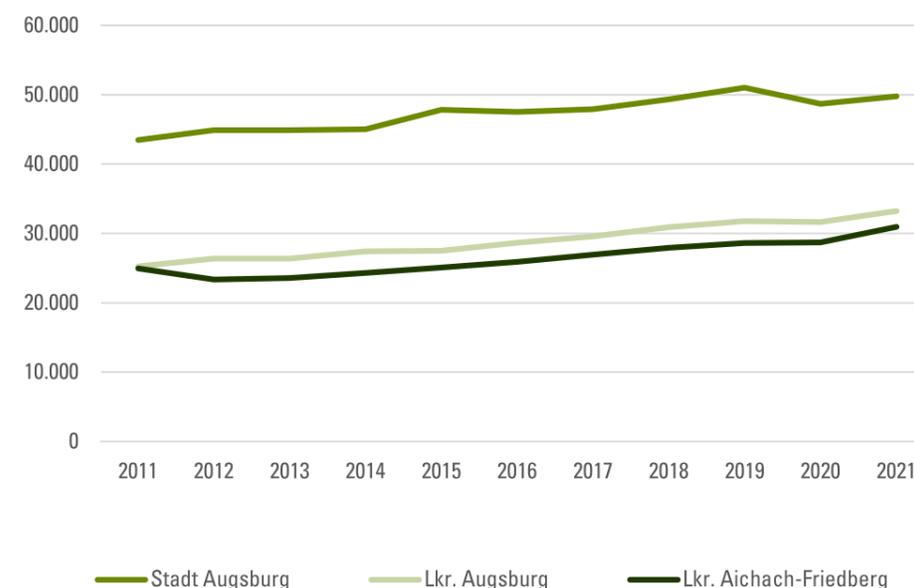
Die wirtschaftliche Stärke der Region Augsburg lässt sich am Bruttoinlandsprodukt (BIP) nachvollziehen. Konstantes Wachstum über die letzten Jahre ließ das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner auf rd. 49.770 Euro im Jahr 2021 ansteigen, was einem Plus von 14,5 % im Vergleich zu 2011 entspricht. Das Absinken 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 weiteren 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. 33.270 Euro (+31,8 % im Vergleich zu 2011) und im Landkreis Aichach-Friedberg rd. 30.970 Euro in 2021 (+24,3 % im Vergleich 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.

**Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in der Region Augsburg, 2011 bis 2021**

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



Gewerbegebiet Lechhausen  
Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

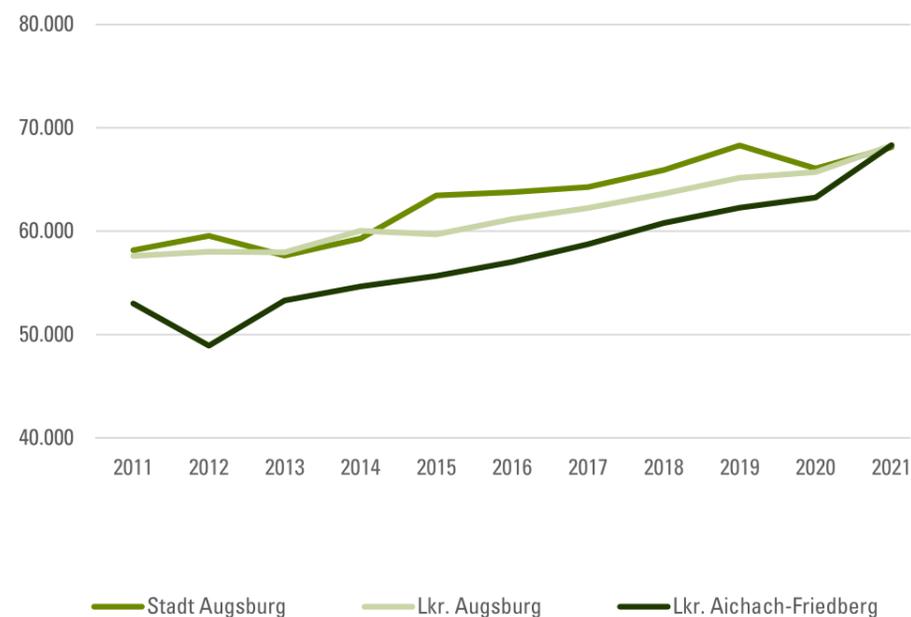


**BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DER REGION AUGSBURG**

Die Bruttowertschöpfung (BWS) gilt als Maß für die wirtschaftliche Leistung in der Region Augsburg und weist ähnlich wie das Bruttoinlandsprodukt einen grundsätzlich positiven Verlauf auf. Einschnitte wie die Folgen der Corona-Pandemie sind auch hier ablesbar. Die Stadt Augsburg verzeichnete in 2021 eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem von rd. 68.100 Euro pro Jahr. Im Gegensatz zum BIP sind die Werte für die untersuchten Landkreise mit jeweils rd. 68.300 Euro im Jahr 2021 nahezu auf dem gleichen Niveau. Aktuelle Prognosen erwarten, dass auch die Bruttowertschöpfung in den nächsten Jahren weitere Steigerungen aufweisen wird.

**Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in der Region Augsburg, 2011 bis 2021**

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



# Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg

**Der Wohnimmobilienmarkt im Profil**

**WOHNUNGSBESTAND INNERHALB DER REGION AUGSBURG**

Zum Jahresende 2022 zeigt der Wohnungsbestand in der Stadt Augsburg mit einem Anstieg von 0,8 % auf rd. 153.600 Wohnungen nur marginale Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr. Dies ist größtenteils auf die abnehmende Bautätigkeit zurückzuführen, die die Entwicklung neuer Wohnungen beeinträchtigt hat.

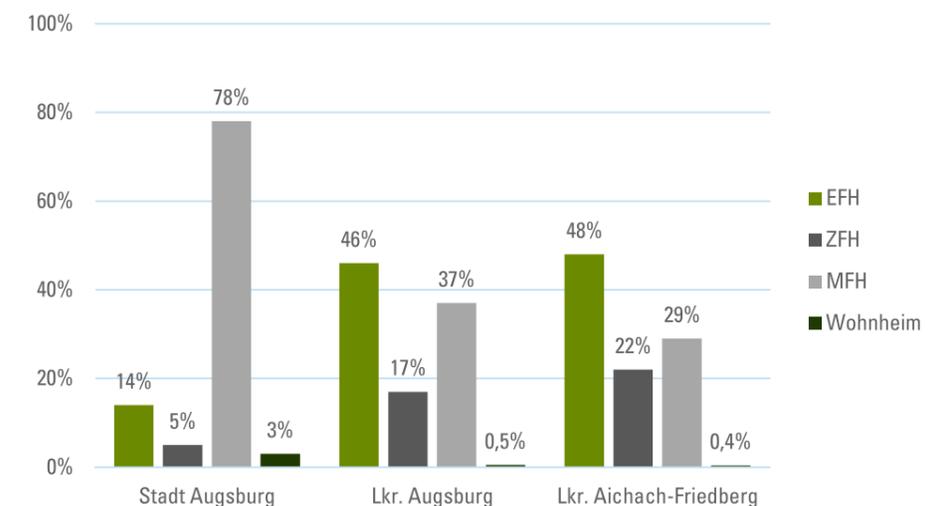
Wie für eine Großstadt üblich, besteht der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der Stadt Augsburg aus Mehrfamilienhäusern. Mit ca. 119.800 Wohneinheiten machen sie 78 % des gesamten Wohnungsbestands der Stadt aus. Ein- und Zweifamilienhäuser haben mit 19 %

einen Anteil von knapp einem Fünftel, und weitere 3 % entfallen auf Wohnheime in der von Studierenden geprägten Stadt.

Im ländlichen Umland der Landkreise Augsburg (+1,1 %) und Aichach-Friedberg (+1,0 %) stieg der Wohnungsbestand im Vorjahresvergleich ebenfalls nur geringfügig an. Ein- und Zweifamilienhäuser bleiben auch weiterhin die dominierende Wohnform. Folglich entfallen im Landkreis Augsburg lediglich 37 % des Wohnungsbestandes auf Mehrfamilienhäuser, während es im Landkreis Aichach-Friedberg sogar nur 29 % sind. Besonders auffallend ist der höhere Anteil von Zweifamilienhäusern im Landkreis Aichach-Friedberg (22 %) gegenüber dem Landkreis Augsburg (17 %).

**Wohnungsbestand Region Augsburg nach Gebäudetyp im Jahr 2022**

Angaben in %  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



**BAUTÄTIGKEIT IN DER REGION AUGSBURG**

Die Beliebtheit Augsburgs als Wohnstandort führt seit Jahren zu wachsenden Fertigstellungs- und Baugenehmigungsvolumina, auch wenn diese Parameter zyklischen Schwankungen unterliegen. Seit 2011 wurden im Durchschnitt rund 1.090 Wohneinheiten pro Jahr fertiggestellt, was etwa 3,7 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner entspricht. Während des gesamten Beobachtungszeitraums war der Bau von Mehrfamilienhäusern dominant. Im Jahr 2023 sank die Anzahl der neu gebauten Wohneinheiten jedoch drastisch auf insgesamt etwa 830 Fertigstellungen, was einem Rückgang von ungefähr 29,9 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Insbesondere im Geschosswohnungsbau war ein relativer Rückgang von 32,9 % im Vergleich zu 2022 zu verzeichnen, während Ein- und Zweifamilienhäuser einen Zuwachs von etwa 10,9 % verzeichneten.

Bei neu zu errichtenden Wohnungen in Wohngebäuden wurden seit 2011 im Durchschnitt rund 1.300 Wohneinheiten pro Jahr genehmigt. Im Jahr 2022 belief sich die Zahl auf insgesamt 527 genehmigte Wohnungen, was im Vergleich zu den Vorjahren einen signifikanten Rückgang darstellt. Im darauffolgenden Jahr liegt die Anzahl genehmigter Wohnungen, insgesamt 1.707 Einheiten<sup>5</sup>, wieder über dem langjährigen Durchschnitt von rd. 1.300 Wohneinheiten pro Jahr. Dies zeigt, dass die Stadt Augsburg im Gegensatz zur allgemeinen Entwicklung in Bayern, wo die Genehmigungen im Jahr 2023 weiter abnehmen, einen entgegengesetzten Trend verzeichnet. Bei der zahlenmäßig stärksten Gebäudeart, den Mehrfamilienhäusern, nahm die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich zu (+1.120 Wohnungen). Laut Aussage des Bayerischen Landesamts handelt es sich hierbei unter anderem um Baugenehmigungen von knapp unter 30 Mehrfamilienhausprojekten<sup>6</sup>. Es ist jedoch anzumerken, dass es sich hierbei ausschließlich um erteilte

Baugenehmigungen handelt; ob diese tatsächlich zur Errichtung von Gebäuden führen, bleibt noch unklar.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg verlief die Bautätigkeit in den letzten Jahren im Vergleich zur Stadt Augsburg konstanter. Im Landkreis Augsburg wurden seit 2011 im Durchschnitt 950 Wohneinheiten pro Jahr (3,8 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner) fertiggestellt. Im Landkreis Aichach-Friedberg belief sich die Zahl auf 528 Wohneinheiten im Durchschnitt pro Jahr (3,9 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner). Im Vergleich zur Stadt Augsburg nahm in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 wieder leicht zu. Im Landkreis Augsburg belief sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 auf 1.167 Einheiten (+4,8 % gegenüber 2022), im Landkreis Aichach-Friedberg wurden ca. 616 Wohneinheiten fertiggestellt (+9,8 % gegenüber 2022). Der Geschosswohnungsbau nahm dabei insbesondere im Landkreis Augsburg merklich zu.

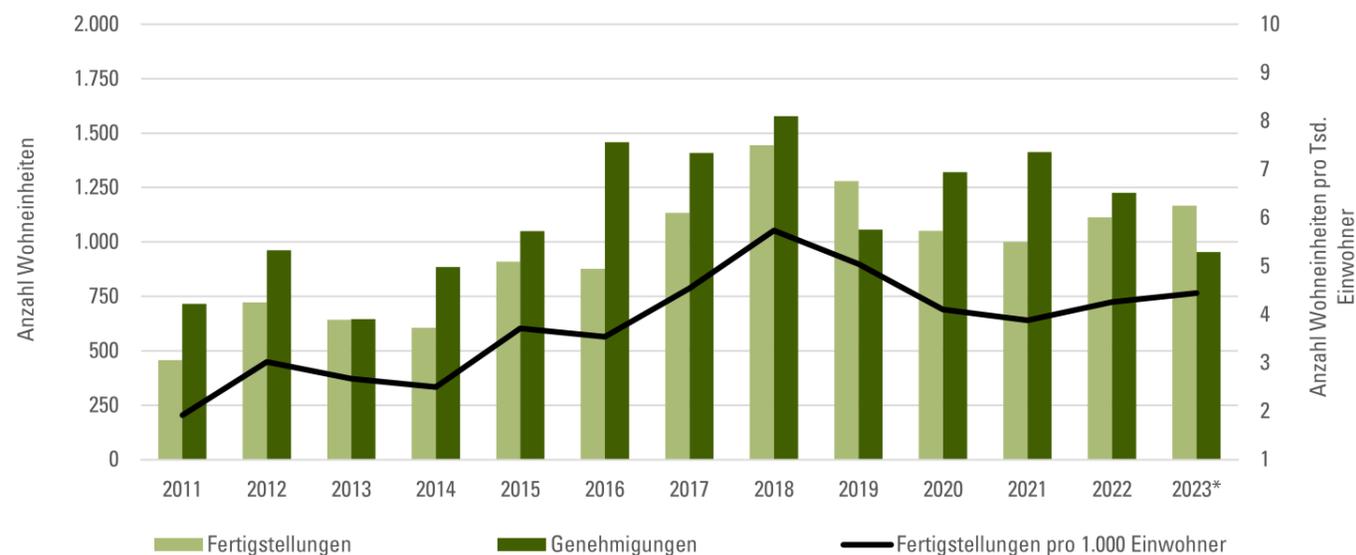
Im Gegensatz zur deutlichen Steigerungsrate in der Stadt Augsburg wiesen beide Landkreise im Jahr 2023 erneut Rückgänge bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen auf. Im Landkreis Augsburg sank die Anzahl genehmigter Wohnungen in Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahr um 22,2 % auf insgesamt 953 Wohnungen. Dabei fiel der Rückgang genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit -15,9 % geringer aus als bei genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-28,9 % gegenüber 2022). Im Landkreis Aichach-Friedberg war der Rückgang der Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser mit einem Minus von 7,5 % ebenfalls weniger stark ausgeprägt als der Rückgang bei den genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-38,4 % gegenüber 2022).

**Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Augsburg, 2011 bis 2023**

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,  
\*vorläufiges Ergebnis für 2023  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG

**Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Augsburg, 2011 bis 2023**

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt;  
Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,  
\*vorläufiges Ergebnis für 2023  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,  
bulwiengesa AG

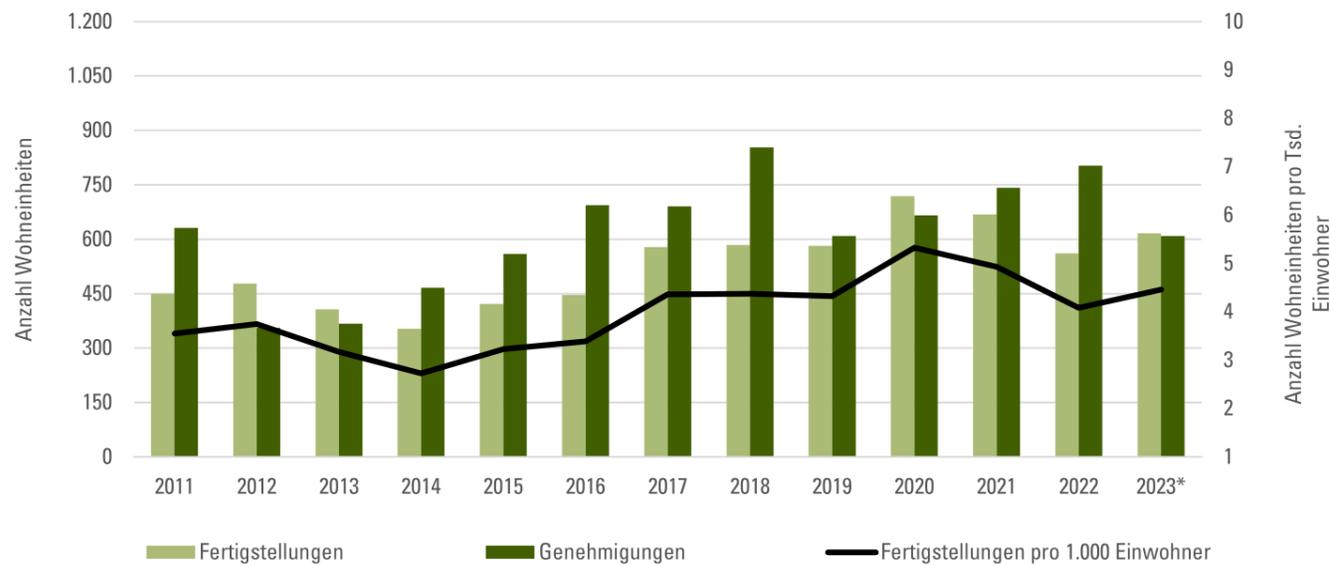


<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Vorläufiges Ergebnis (Stand: 14.05.2024)

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 16.05.2024)

## Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg, 2011 bis 2023

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW, \*vorläufiges Ergebnis für 2023  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG



### WOHNUNGSBEDARF REGION AUGSBURG BIS 2040

Der Wohnungsbedarf errechnet sich primär aus der erwarteten Entwicklung der Haushaltszahlen, da die Wohnungsnachfrage stets von Haushalten ausgelöst wird. Aus entsprechenden Annahmen unter anderem zu Ersatzbedarfsquote, Untermietverhältnissen und erforderlicher Mobilitätsreserve werden die zwei Bestandteile Ersatz- und Zusatzbedarf ermittelt: Der Ersatzbedarf stellt den Bedarf an Wohnungen dar, der die Kompensation des Abgangs (Abrisse) und Zusammenlegung bestehender Wohnungen beschreibt. Der Zusatzbedarf entwickelt sich aus der künftigen Nachfrage (Haushaltszahl), die stark mit dem erwarteten Zuzug in Verbindung steht.

Bis 2040 liegt der von bulwiengesa prognostizierte Bedarf in der Stadt Augsburg

bei ca. 1.460 Wohneinheiten jährlich. Hier kann bei Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre keine Deckung des Wohnungsbedarfs in Augsburg erreicht werden. Auf langfristige Sicht ist somit von einer weiter angespannten Wohnungsmarktsituation in Augsburg auszugehen.

Im Landkreis Augsburg wird bis zum Jahr 2040 ein prognostizierter Bedarf von rund 1.300 Wohneinheiten pro Jahr erwartet. Durch die Fortführung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre könnte dieser Bedarf nahezu vollständig gedeckt werden. Im Landkreis Aichach-Friedberg würde eine anhaltende Bautätigkeit der letzten fünf Jahre den Wohnungsbedarf sogar übersteigen, was auf eine Überdeckung hinweist. Bis zum Jahr 2024 wird ein Bedarf von etwa 670 Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert.



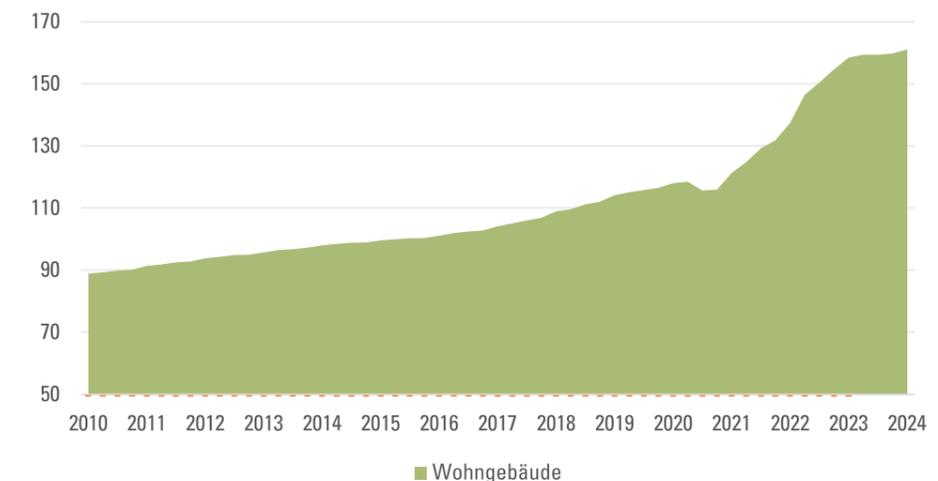
### BAUPREISINDEX 2023 AUF REKORDNIVEAU

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 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 im Jahr 2022 nochmals deutlich in die Höhe getrieben. Im Jahr 2023 verzeichne-

te der Baupreisindex ein Rekordniveau. Allein im ersten Quartal haben sich die Baupreise für Wohngebäude im Vergleich zum Vorjahr um 15,4 % erhöht. Ende 2023 lag der Indexwert bei 159,7, was einer Steigerung von 0,8 % im gesamten Jahresverlauf entspricht. Im Februar 2024 erreichte der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern einen Stand von 161,1 und stieg somit gegenüber dem letzten Erhebungsmonat November 2023 um 0,9 %. Angesichts der momentan geringen Auslastungen im Wohnungsbau ist eine weitere signifikante Erhöhung des Baupreisindex für Wohngebäude im Jahresverlauf 2024 eher unwahrscheinlich.

### Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern, 2010 bis 2024

Angaben: Index 2010 = 100  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand Februar 2024)



### PRO-KOPF-BEDARF AN WOHNFLÄCHE INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Die Wohnflächenknappheit in den Städten zeigt sich auch innerhalb der Region Augsburg. Während die verfügbare Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Augsburg seit Jahren relativ konstant bei etwa 39 qm verläuft, werden die Wohnflächen pro Kopf in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg seit Jahren ausgebaut. Zuletzt standen im Landkreis Augsburg jedem Einwohner rd. 48 qm und damit 9 qm mehr als in der Stadt 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 DER STADT AUGSBURG

Zu den begehrtesten Wohnlagen in Augsburg zählen nach wie vor die zum Planungsraum Innenstadt zugeordneten Stadtbezirke wie die Innenstadt, St. Ulrich-Dom, das Stadtjäger- und Domviertel, das Bismarckviertel und das Lechviertel, östliches Ulrichsviertel. 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 Grün-



anlagen 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 östlich an die Innenstadt angrenzende Stadtbezirk Am Schöfflerbach sind ebenfalls als 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 einige Linien des öffentlichen Nahverkehrs unter anderem 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 des benachbarten Inningens ist unter anderem auf das dörflich geprägte Stadtbild mit Kleinstadtcharme zurückzuführen. Das Hochfeld war lange als „Arbeiterviertel“ 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.

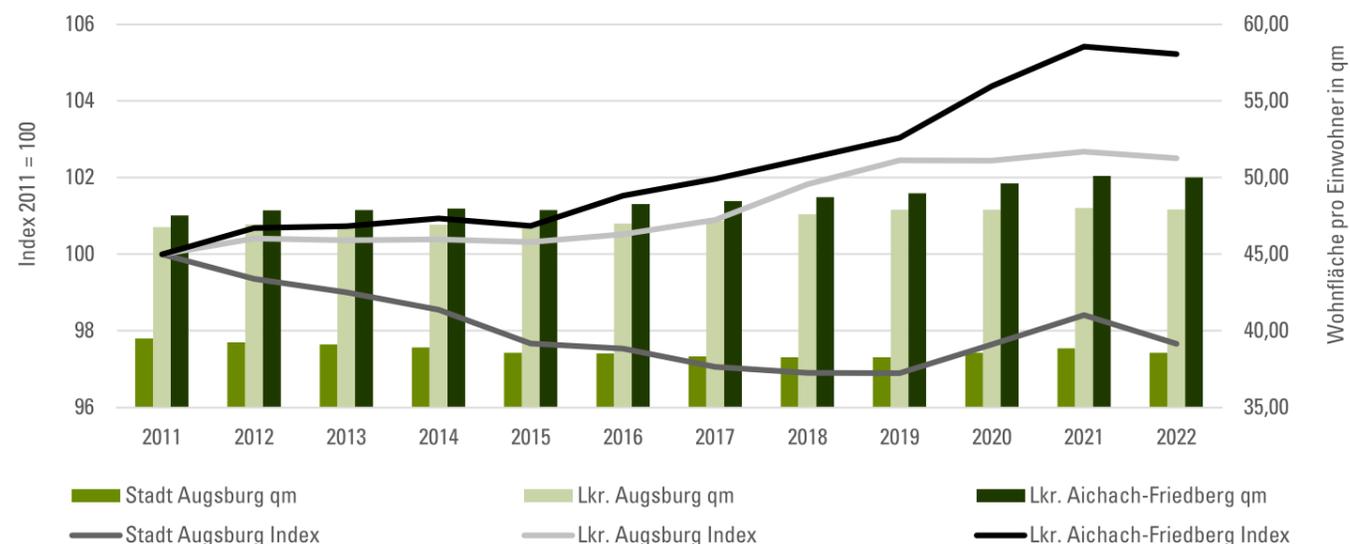
Der Norden Augsburgs bildet eine kontrastreiche Wohnlagenqualität. Die Stadtteile Oberhausen und Lechhausen können meist nur eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Wohnlage vorweisen. Dies liegt unter anderem an den einfacheren Wohngegenden sowie den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten. Hingegen gilt die Firnhaberau als gute Wohngegend; 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. Der Stadtteil Hochzoll weist insbesondere im Süden eine beliebte Wohngegend auf. Durch den Bahnhof Augsburg-Hochzoll besteht eine schnelle Anbindung nach München, was diesen Stadtteil für Pendler zusätzlich ansprechend macht.

Im Westen Augsburgs befinden sich die Stadtteile Pfersee, Bärenkeller und Kriegshaber. 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 Wohnlagenqualität. Der Stadtteil Pfersee ist aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum von Augsburg durchaus beliebt. Die Wohnqualität variiert innerhalb des Stadtteils von einfachen bis durchschnittlichen Wohnlagen im Norden bis hin zu durchschnittlichen bis guten Wohnlagen im Süden. Die Wohnlagenqualität im Stadtteil Bärenkeller wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich eingestuft. Insbesondere im nördlichen Teil des Bärenkellers ist der Lärmpegel deutlich erhöht, da sich Autobahnen, Bahnstrecken und Güterverkehrszentren in unmittelbarer Nähe befinden.

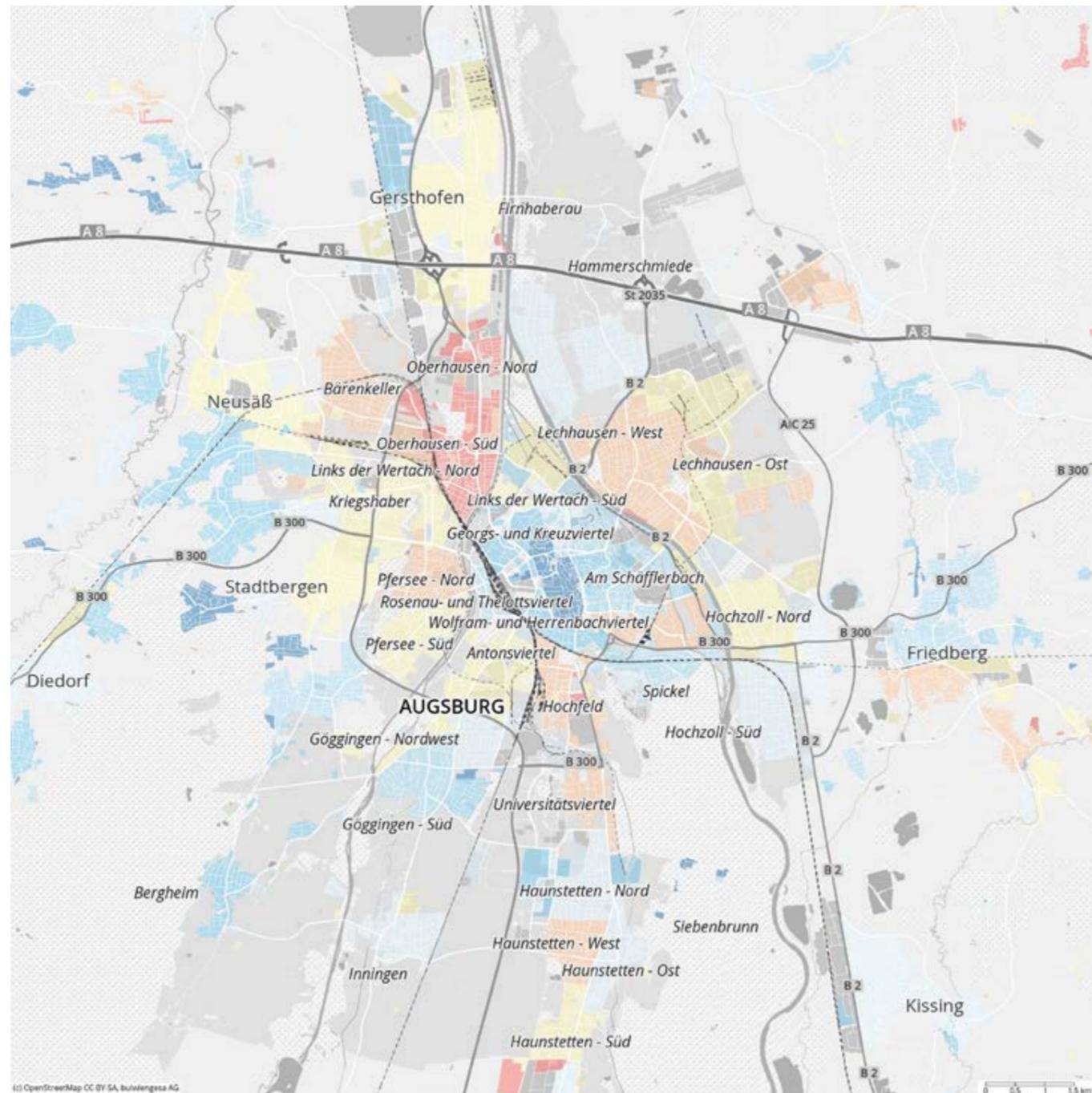
## Wohnfläche pro Einwohner in der Region Augsburg im Vergleich, 2011 bis 2022

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



## Wohnlagen in der Stadt Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



©1 OpenStreetMap CC BY SA, bulwiengesa AG



## Der Wohnimmobilienmarkt für Eigennutzer

### KAUFPREISE FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Nach jahrelangen erheblichen Preisanstiegen für Eigentumswohnungen, sowohl im Neubau als auch im Bestand, macht sich die Krise im deutschen Wohnungsbau auch in Augsburg bemerkbar: Im Jahr 2023 verzeichnete der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung im Bestand einen deutlichen Rückgang von 4,5 % gegenüber 2022 auf 4.200 Euro/qm. In guten und sehr guten Lagen sank der Preis um 3,8 % auf 5.000 Euro/qm.

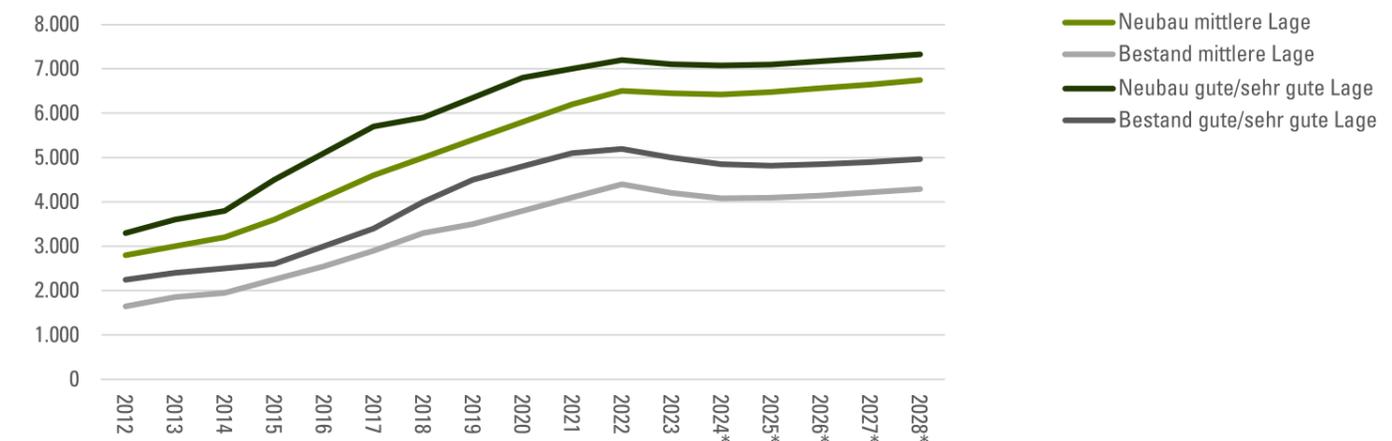
Neubauwohnungen waren von den Preissenkungen im Allgemeinen nicht so stark betroffen. Im Jahr 2023 wurden für neuerrichtete Eigentumswohnungen durchschnittlich 6.450 Euro/qm erzielt, was einem Rückgang von 0,8 % gegenüber 2022 entspricht. In guten und sehr guten Lagen ist im Vergleich zu den deutlichen

Preisrückgängen bei Bestandswohnungen ebenfalls nur eine leichte Abwärtsbewegung um etwa 1,4 % auf 7.100 Euro/qm zu verzeichnen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zeichnet sich für das Jahr 2023 ein ähnliches Bild ab: Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in mittleren Lagen nahmen gegenüber 2022 um 3,8 % (Lkr. Augsburg) bzw. um 5,0 % (Lkr. Aichach-Friedberg) deutlich ab. In absoluten Zahlen sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen (Bestand) im Schnitt von 3.900 auf 3.750 Euro/qm (Lkr. Augsburg) bzw. im Schnitt von 4.000 auf 3.800 Euro/qm (Lkr. Aichach-Friedberg) gesunken. Für Eigentumswohnungen im Neubau werden in mittleren Lagen durchschnittlich rd. 4.900 Euro/qm im Landkreis Augsburg (-2,0 % gegenüber 2022) bzw. rd. 5.100 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg (-1,9 % gegenüber 2022) aufgerufen.

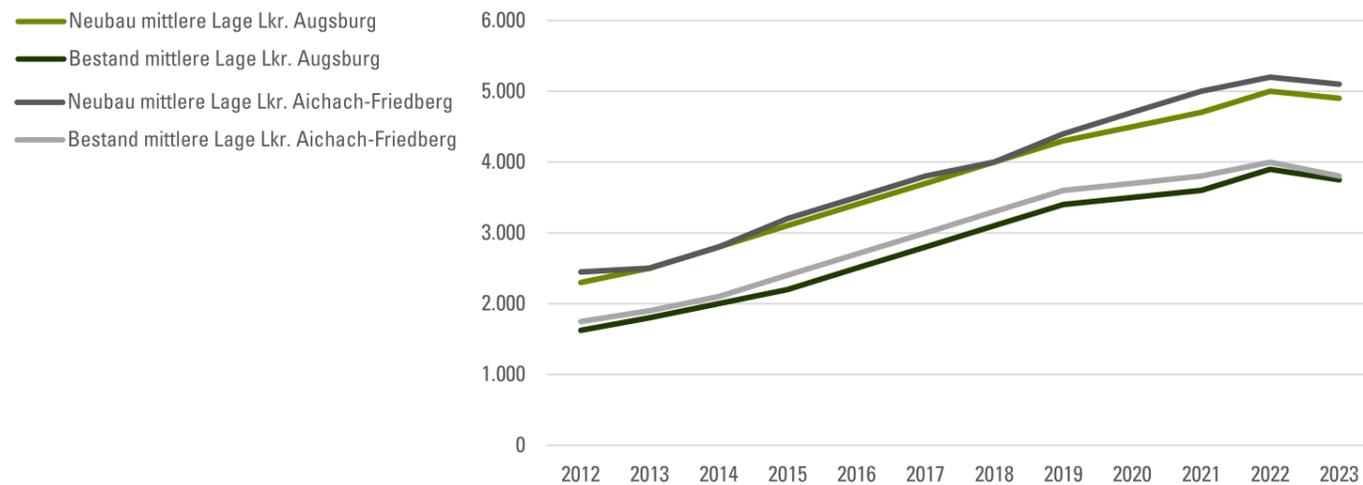
### Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012 bis 2028

Angabe in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG, \*Kaufpreisschätzung ab 2024 auf Basis der Prognose Frühjahr 2024



## Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2012 bis 2023

Angabe in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG



### PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ETW-KAUFPREISE

Für das Jahr 2024 werden leicht rückläufige, ab 2025 jedoch wieder stabilisierte Kaufpreise prognostiziert. Der Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise im Bestand bis 2024 für die Stadt Augsburg beträgt ca. 2,8 %, in der Spitze ca. 3,0 %. Im Neubau werden minimale Rückgänge von 0,4 % im Durchschnitt sowie 0,3 % im Maximum für das Jahr 2024 prognostiziert. Bis zum Jahr 2028 wird das durchschnittliche Preisniveau im Neubau nach derzeit prognostiziertem Stand um insgesamt 4,6 % wachsen. Trotz der erwarteten Erholung der Kaufpreise im Bestand wird prognostiziert, dass sie im Jahr 2028 immer noch knapp unter dem Niveau von 2023 liegen werden.

### ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im Jahr 2023 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt

Augsburg insgesamt 4.851 Bestandseigentumswohnungen inseriert. Damit hat sich die Zahl der Inserate um 70 % im Vergleich zum Vorgängerbericht deutlich erhöht.

Der durchschnittliche Angebotskaufpreis über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattungen hinweg lag bei rd. 4.500 Euro/qm und somit rd. 7 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis (RIWIS) einer Standardwohnung in mittlerer Lage. Im Vergleich zu den Angebotspreisen aus dem Jahr 2022 (4.900 Euro/qm) ist der Durchschnittspreis um ca. 8,2 % gesunken. Die höchsten Preise 2023 wurden mit Abstand in zentraler Lage im Antonsviertel (Ø 5.800 Euro/qm) sowie in den Stadtbezirken Kriegshaber (Ø 5.100 Euro/qm) und Bergheim (Ø 5.090 Euro/qm) beobachtet. Die niedrigsten Preise wurden im Norden der Stadt Augsburg in den Stadtbezirken Oberhausen (Ø 3.390 Euro/qm), Hammerschmiede (Ø 3.900 Euro/qm) und Bärenkeller (Ø 3.670 Euro/qm) erfasst.

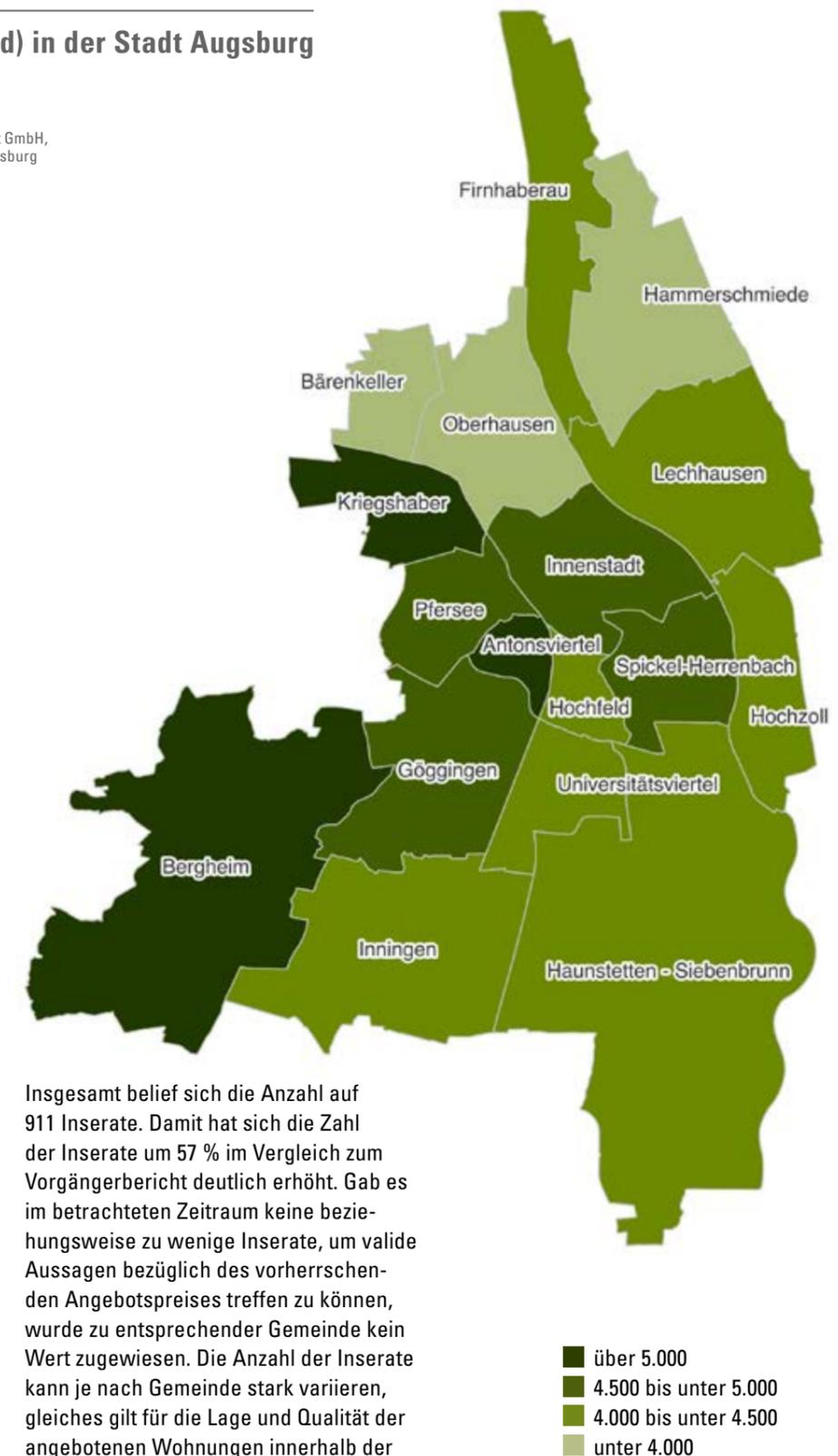
## Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotskaufpreise 2023

Quelle: bulwiengesa AG, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg

### ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

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 2023 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.

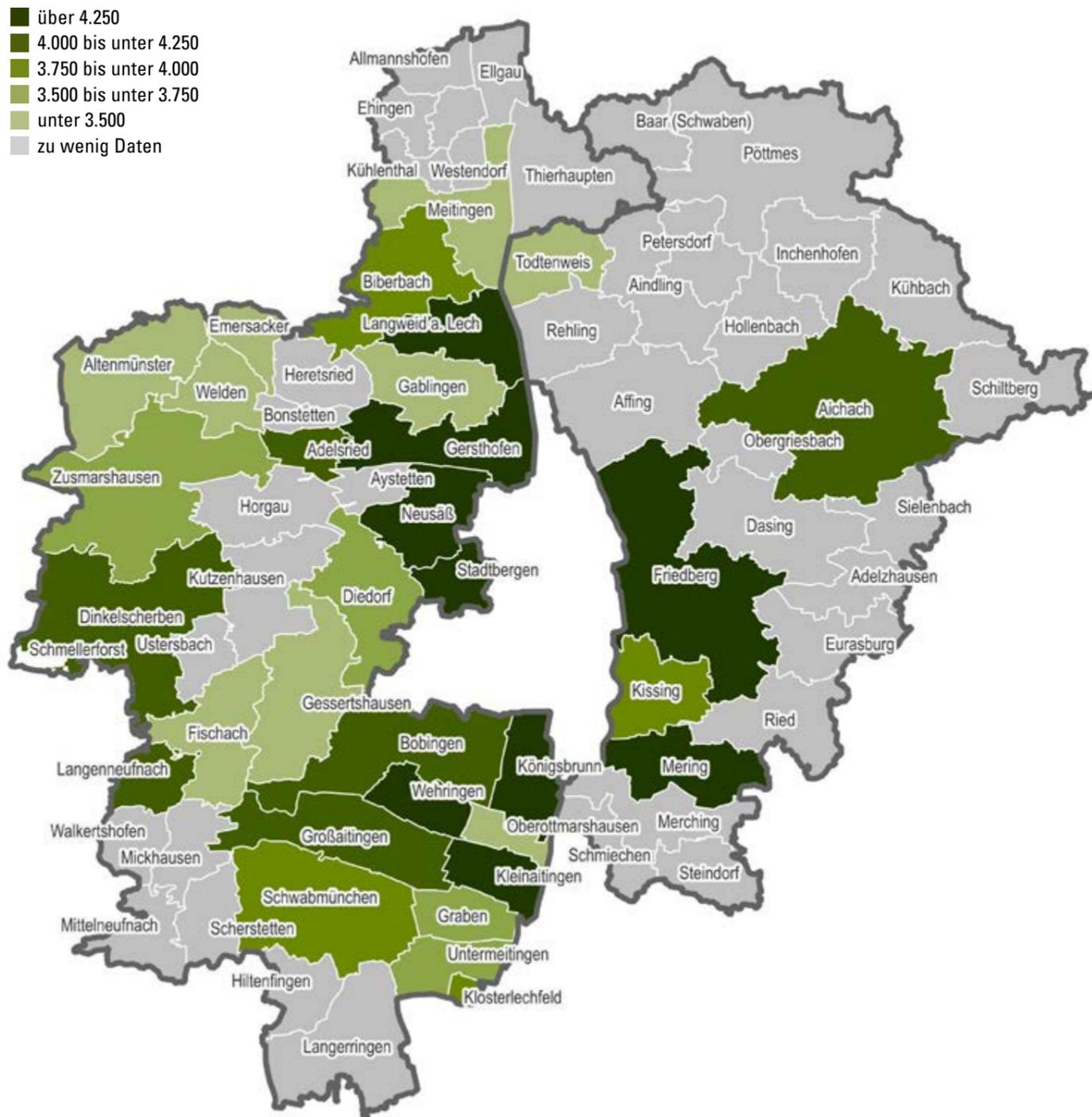
Der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Bestand belief sich im betrachteten Zeitraum in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg auf rd. 3.800 Euro/qm. Im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Kaufpreisniveaus von 4.500 bis 5.000 Euro/qm lassen sich in Kleinaitingen, Mering und Wehringen vorfinden. Diesen Umstand 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 zum Beispiel Altenmünster, Emersacker, Fischach und Meitingen für Eigentumswohnungen im Bestand lediglich Kaufpreisspannen von 2.300 bis 3.500 Euro/qm, was größtenteils auf die höhere Entfernung und schlechtere verkehrsinfrastrukturelle Anbindung der Kommunen an die Stadt Augsburg zurückzuführen ist.



Insgesamt belief sich die Anzahl auf 911 Inserate. Damit hat sich die Zahl der Inserate um 57 % im Vergleich zum Vorgängerbericht deutlich erhöht. 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 nach 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.

## Eigentumswohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2023

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



## Der Wohnimmobilienmarkt für Mieter

### PREISE FÜR MIETWOHNUNGEN

Während die Kaufpreise in der Region Augsburg 2023 erstmals wieder gesunken sind, verzeichnen die Mieten weitere Anstiege. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich derzeit in vielen deutschen Städten. Vor allem die gesunkene Nachfrage nach Wohneigentum aufgrund von gestiegenen Finanzierungskosten hat den Druck auf den von Wohnungsknappheit geprägten Mietwohnungsmarkt in der Region Augsburg erneut deutlich erhöht.

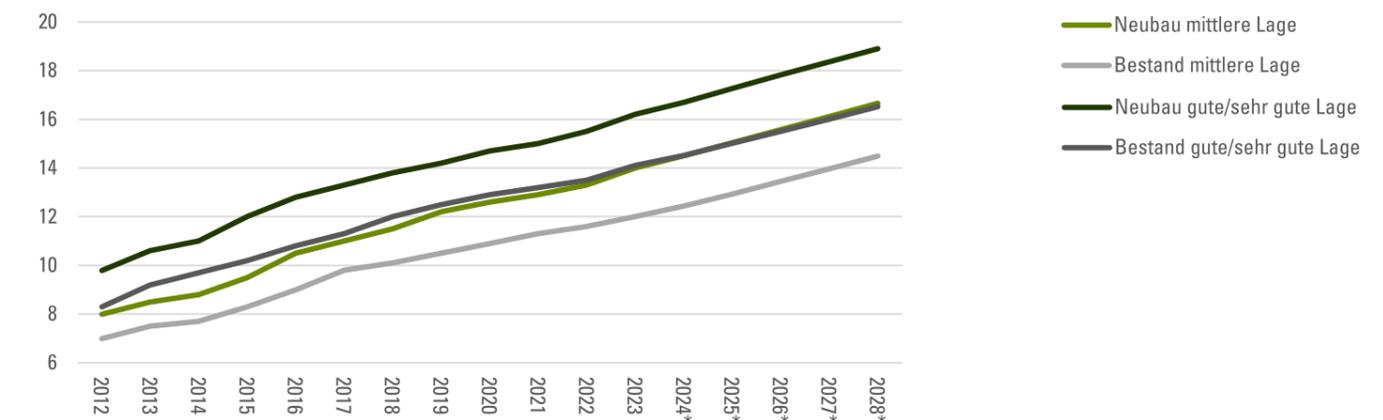
In der Stadt Augsburg erhöhten sich die Durchschnittsmieten für Neubauwohnungen um 5,3 % auf 14,00 Euro/qm im Vergleich zum Vorjahr. Das ist ein stärkerer Anstieg als der Durchschnitt der letzten fünf Jahre (+4,3 % p. a.). In guten sowie sehr guten Lagen wurden Mieten von 16,20 Euro/qm (+4,5 % gegenüber 2022) erzielt. Für Bestandswohnungen erhöhten

sich die Mietpreise gegenüber dem Vorjahr um 3,4 % auf aktuell im Durchschnitt 12,00 Euro/qm in mittleren Lagen sowie um 4,4 % auf 14,10 Euro/qm in guten und sehr guten Lagen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sind Neubaumietwohnungen im Durchschnitt mit 11,80 Euro/qm bzw. 11,90 Euro/qm in mittleren Lagen deutlich günstiger als in der Stadt Augsburg. Ähnlich verhält es sich mit Mietwohnungen im Bestand (Landkreis Augsburg: 10,50 Euro/qm, Landkreis Aichach-Friedberg: 10,60 Euro/qm). Der Anstieg der Neubaumieten gegenüber dem Vorjahr fällt in beiden Landkreisen mit jeweils +3,5 % etwas niedriger aus im Vergleich zur Stadt. Die prozentualen Anstiegswerte der Bestandsmieten gegenüber 2022 belaufen sich in den beiden Landkreisen auf jeweils rd. 4,0 %.

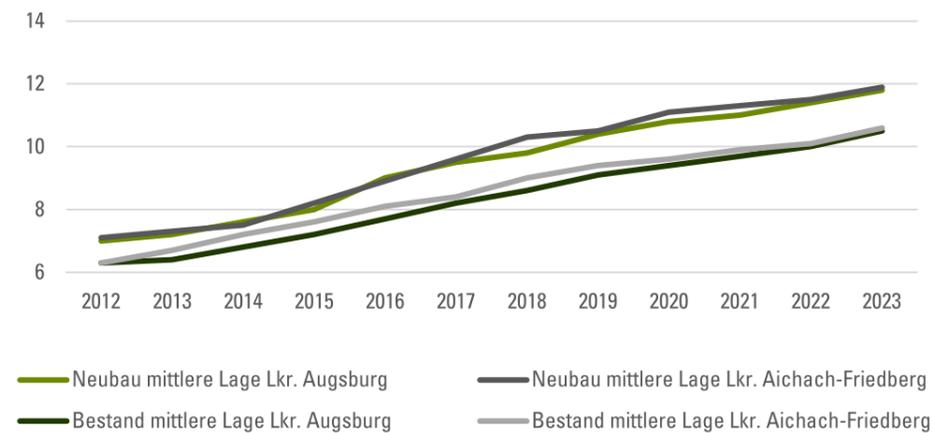
## Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012 bis 2028

Angabe in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG, \*Kaufpreisschätzung ab 2024 auf Basis der Prognose Frühjahr 2024



## Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2012 bis 2023

Angabe in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG



### PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

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 2028 von rd. 19,0 % bei den Durchschnittsmieten im Neubau sowie rd. 20,8 % im Bestand.

### ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im beobachteten Zeitraum wird deutlich, dass das höchste Mietpreisniveau im Stadtzentrum beziehungsweise im Innenstadtbereich erreicht wird. Am teuersten sind die Stadtbezirke Antonsviertel (Ø 13,90 Euro/qm), Hochfeld (Ø 13,50 Euro/qm) und Innenstadt (Ø 13,00 Euro/qm). Die niedrigsten Mieten wurden in den

Stadtbezirken Bärenkeller (Ø 11,30 Euro/qm) und Firnhaberau (Ø 11,00 Euro/qm) im Norden der Stadt Augsburg erzielt.

Insgesamt wurden im Jahr 2023 auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Augsburg 5.949 Mietwohnungen im Bestand inseriert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer leichten Zunahme von rd. 4 %.

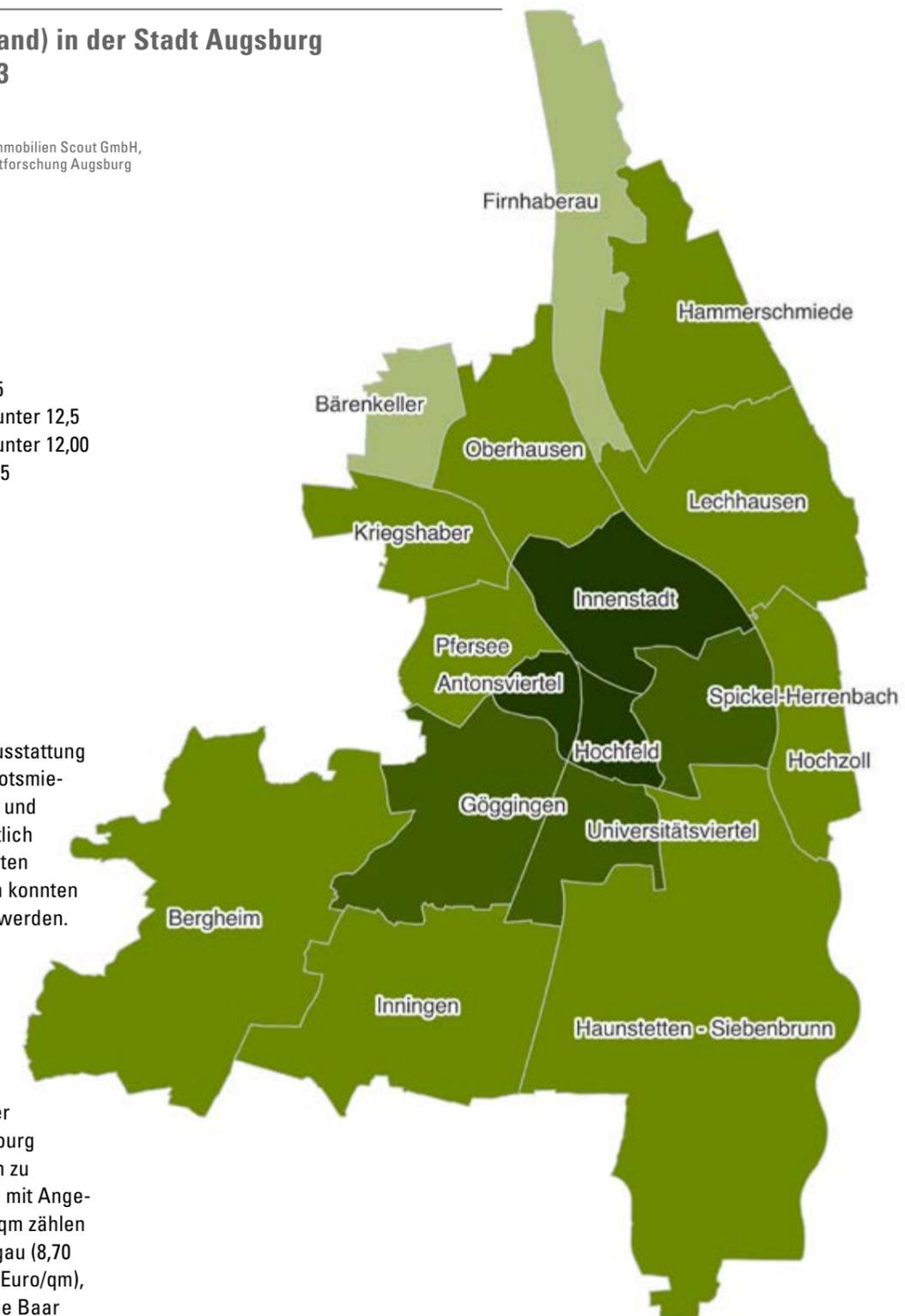
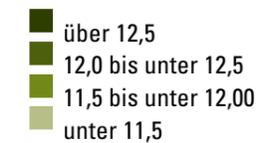
### ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

Die dargestellten Angebotsmieten basieren auf insgesamt 1.034 Immobilien-scout24-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.



## Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotsmieten 2023

Preisspannen in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg

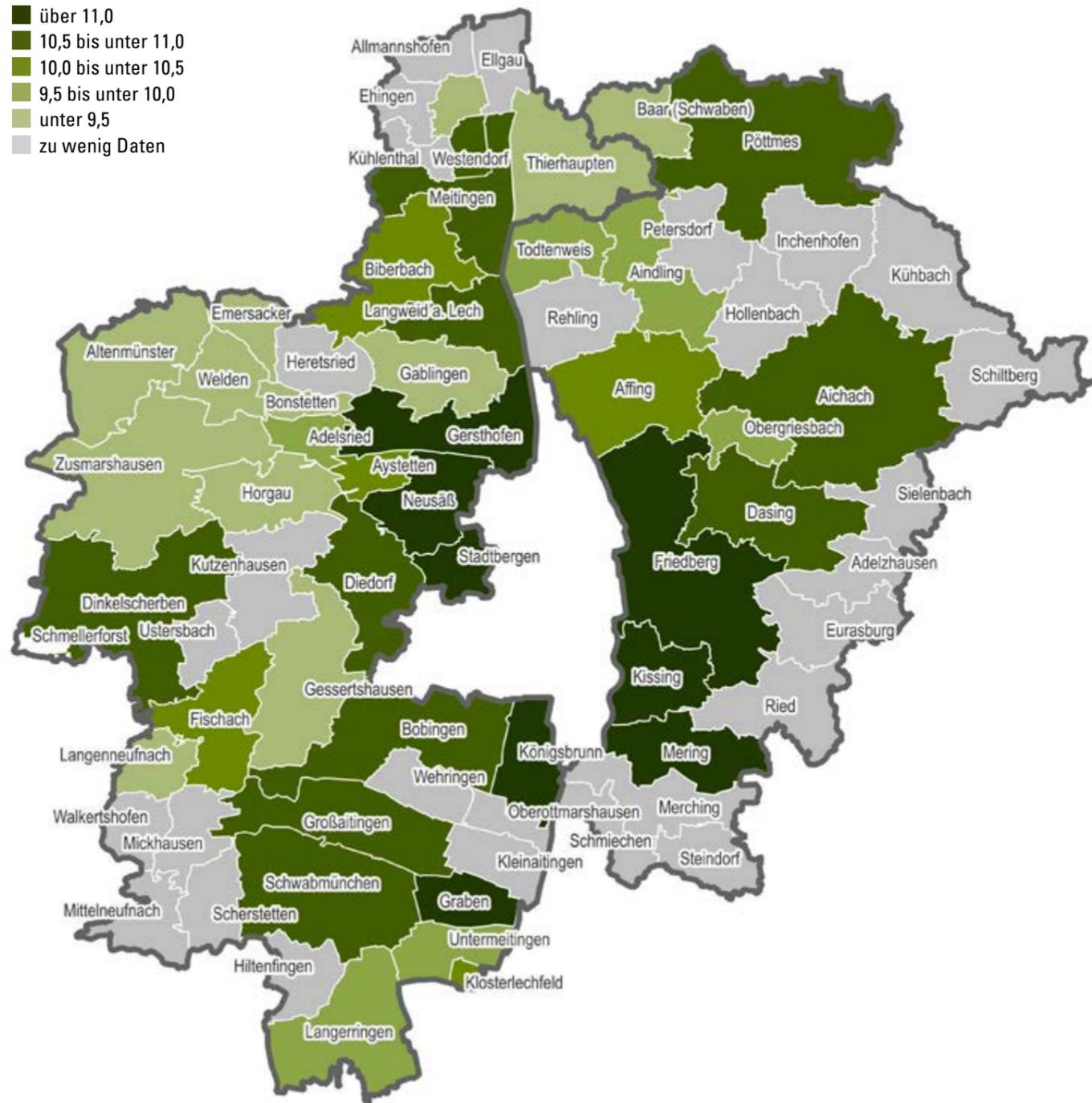


Abhängig von der Wohnlage, Ausstattung oder Wohnfläche lag die Angebotsmiete in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg durchschnittlich bei rd. 10,20 Euro/qm. Die höchsten Mietpreise mit rd. 11,70 Euro/qm konnten dabei in Königsbrunn generiert werden. Ähnlich hohe Mietpreisniveaus über 11,50 Euro/qm konnten in Gemeinden mit direkter Nachbarschaftsbeziehung zu Augsburg wie Gersthofen, Neusäß, Mering und Friedberg erzielt werden. Mit zunehmender Distanz vom Oberzentrum Augsburg sind günstigere Angebotsmieten zu verzeichnen. Zu den Kommunen mit Angebotsmieten von unter 9,00 Euro/qm zählen Nordendorf (8,80 Euro/qm), Horgau (8,70 Euro/qm), Zusmarshausen (8,60 Euro/qm), Emersacker (8,60 Euro/qm) sowie Baar (Schwaben) (8,20 Euro/qm).

## Mietwohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotsmieten 2023

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

- über 11,0
- 10,5 bis unter 11,0
- 10,0 bis unter 10,5
- 9,5 bis unter 10,0
- unter 9,5
- zu wenig Daten



## Der Immobilienmarkt für Baugrundstücke und Eigenheime

### KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Neben dem Markt für Eigentumswohnungen wurde auch der Käufermarkt für Häuser von einer gedämpften Nachfrage beeinträchtigt, was sich negativ auf die Preisentwicklung im Jahr 2023 auswirkte. In den begehrtesten Lagen innerhalb der Stadt Augsburg fielen die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand gegenüber 2022 um 9,1 % auf 1.000.000 Euro. In den mittleren Lagen blieb das Preisniveau mit 800.000 Euro stabil.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg gingen die Preisniveaus nach vielen Jahren kontinuierlichen Wachstums ebenfalls spürbar zurück. Im Jahr 2023 mussten Käufer für Einfamilienhäuser im Bestand im Landkreis Augsburg im Durchschnitt 590.000 Euro aufbringen, was einem Rückgang von 6,3 % gegenüber 2022 entspricht. Im Landkreis Aichach-Friedberg war der Preisrückgang mit -2,9 % auf 680.000 Euro im Bestand etwas weniger ausgeprägt.

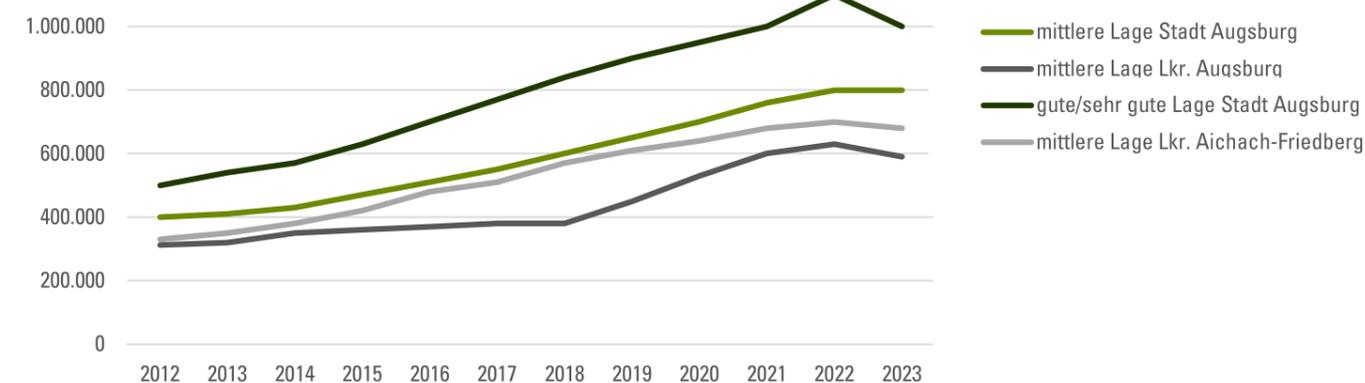
### ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN DEN LANDKREISEN

Datengrundlage zur Bewertung der Kaufpreise für Eigenheime im Bestand sind insgesamt 2.596 Inserate, die auf der Plattform Immobilienscout24 im betrachteten Zeitraum eingestellt wurden. Die im Vergleich zu Bestands-Eigentumswohnungen und Mietangeboten substanziiell 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. 570.700 Euro, wobei, verglichen mit Mietpreisen und Angeboten für Eigentumswohnungen, eine deutlich breitere Streuung der Preise innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg

## Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

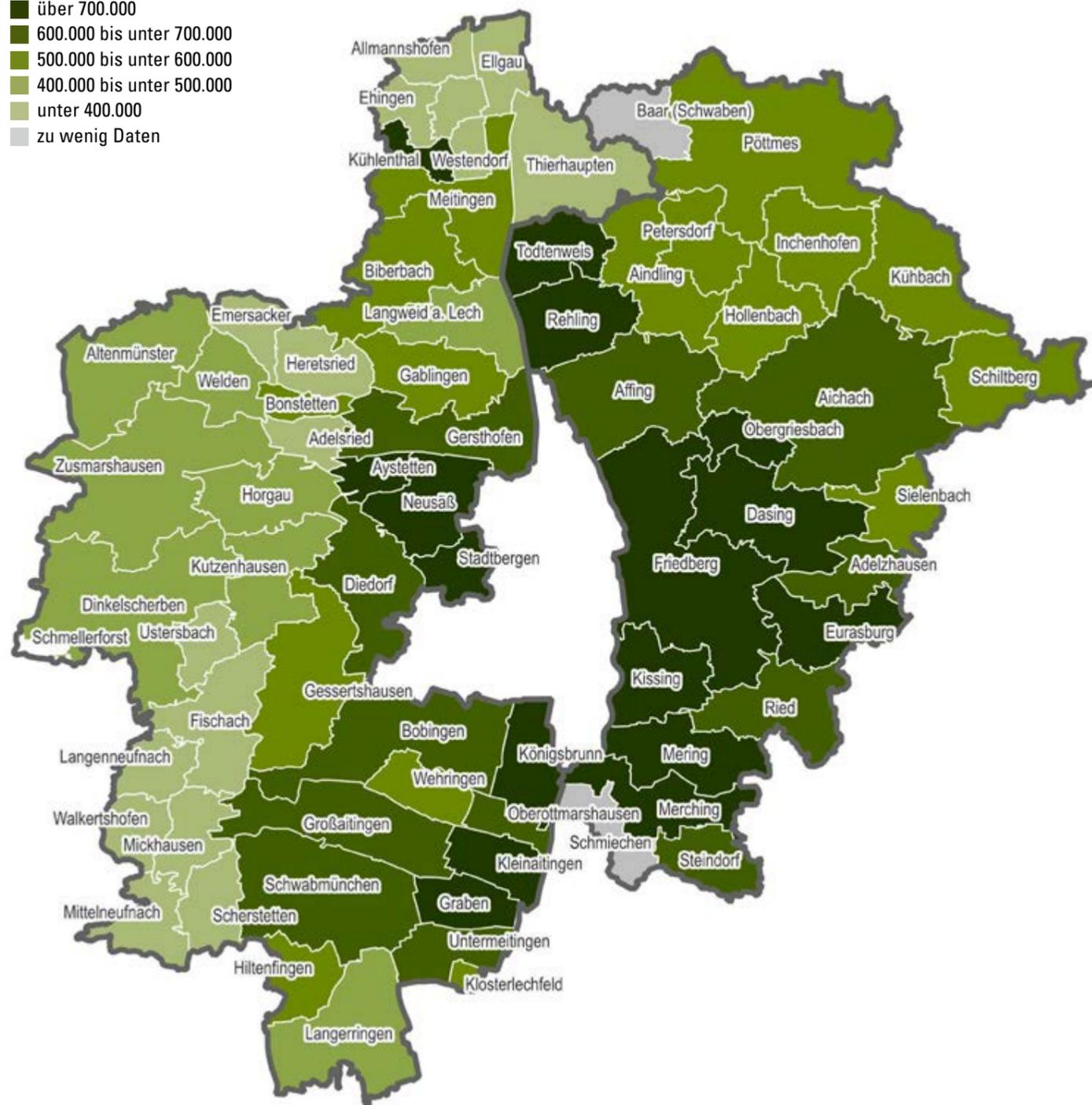
Angaben in Euro  
 Quelle: bulwiengesa AG



## Einfamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2023

Preisspannen in Euro  
 Quelle: bulwiengesa AG, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie

- über 700.000
- 600.000 bis unter 700.000
- 500.000 bis unter 600.000
- 400.000 bis unter 500.000
- unter 400.000
- zu wenig Daten



zu beobachten ist. So bildet Stadtbergen mit rd. 886.700 Euro Kaufpreis pro Eigenheim die Obergrenze der Kaufpreisspanne, wohingegen Walkertshofen mit einem Kaufpreis von 322.600 Euro je Einfamilienhaus das untere Ende des regionalen Preisvergleichs markiert. Im Vergleich zum Vorjahr nahm das Angebot an Eigenheimen im Bestand um rd. 68 % zu, während das Preisniveau von im Schnitt 645.000 Euro (2022) auf 570.700 Euro abnahm.

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.

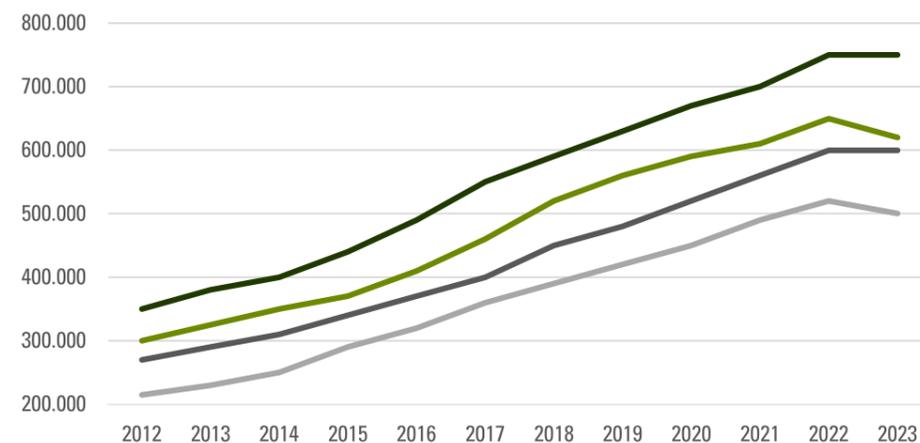
### KAUFPREISE FÜR REIHENHÄUSER

In der Stadt Augsburg beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus im Neubau in mittlerer Wohnlage 620.000 Euro, was einem Rückgang von 4,6 % gegenüber 2022 entspricht. Im Bestand sinkt der Preis dagegen etwas weniger stark um 3,8 % auf 500.000 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen blieb das Preisniveau mit 750.000 Euro im Neubau sowie 600.000 Euro im Bestand dagegen stabil. Obwohl im Vergleich zum Vorjahr teilweise stärkere Rückgänge zu verzeichnen sind, befinden sich die Kaufpreise für Reihenhäuser im bayerischen Vergleich weiterhin auf einem hohen Niveau. 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 bis 2023

Angaben in Euro  
 Quelle: bulwiengesa AG

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



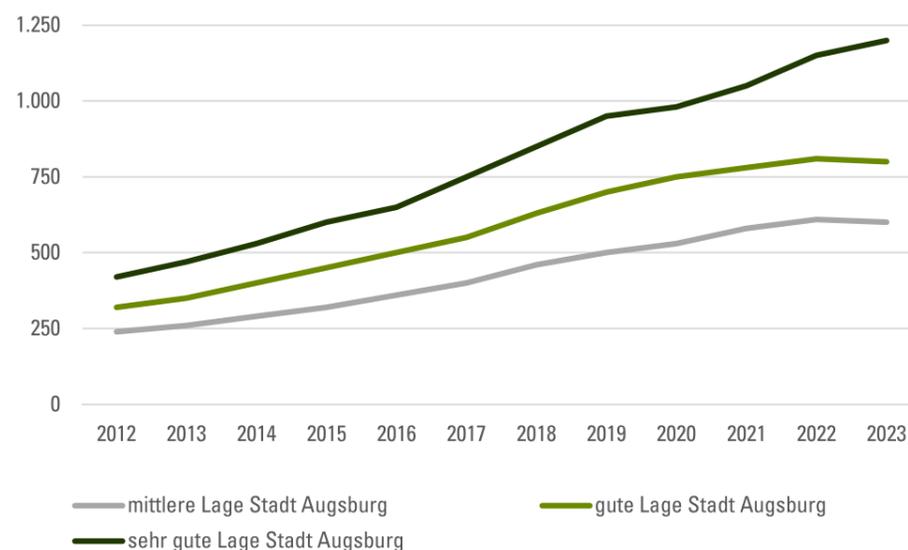
**PREISE FÜR WOHNGRUNDSTÜCKE**

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 rd. 130 % bzw. 8,8 % pro Jahr. Im Vergleich zum Vorjahr sind allerdings auch bei den Grundstückspreisen der Stadt Augsburg leichte Preisrückgänge zu beobachten. In mittleren Wohnlagen geht der Grundstückspreis für ein Einfamilienhaus um 1,6 % auf 600 Euro/qm zurück, in guten Wohnlagen sinkt der Preis um 1,2 % auf 800 Euro/qm. Im Maximum, das heißt in den sehr guten Wohnlagen, stieg der Kaufpreis dagegen um 4,3 % auf 1.200 Euro/qm.

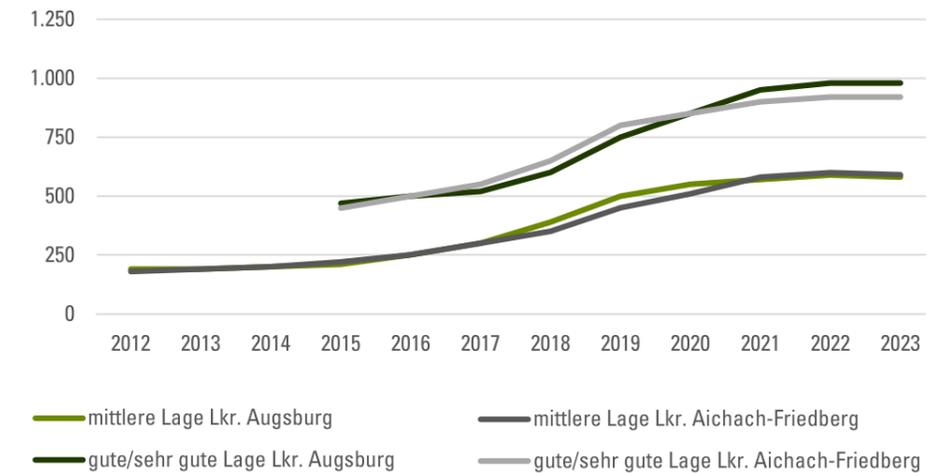
In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sind Einfamilienhausgrundstücke günstiger zu erwerben. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in mittleren Lagen befinden sich in den beiden Landkreisen auf einem ähnlichen Niveau (Landkreis Augsburg: 580 Euro/qm, Landkreis Aichach-Friedberg: 590 Euro/qm). Der Rückgang des Preisniveaus gegenüber 2022 beträgt in beiden Landkreisen jeweils 1,7 %, während in guten bzw. sehr guten Lagen Seitwärtsbewegungen zu verzeichnen sind.

**Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Augsburg, 2012 bis 2023**

Angaben in Euro  
Quelle: bulwiengesa AG

**Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2012 bis 2023**

Angaben in Euro  
Quelle: bulwiengesa AG, Erhebung der Kaufpreise im Maximum erst ab dem Jahr 2015

**Ausblick Wohnimmobilienmarkt**

Die Bautätigkeit in der Augsburger Region war in den letzten Jahren auf einem hohen Niveau, was durch die hohe Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2021 bestätigt wird. Allerdings führen der Zinsanstieg und erhöhte Baupreise zu insgesamt höheren Baukosten. Dies erschwerte die Realisierung von Wohnungsbauprojekten, was sich insbesondere in rückläufigen Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Jahr 2022 zeigte. Im Jahr 2023 verzeichneten die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg erneut Rückgänge bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen für Wohnungen. In der Stadt Augsburg hingegen stieg die Zahl an Baugenehmigungen im Jahr 2023 wieder deutlich an. Es ist jedoch anzumerken, dass diese Zahl lediglich die erteilten Baugenehmigungen widerspiegeln. Ob diese zur tatsächlichen Realisierung von Bauprojekten führen, bleibt abzuwarten.

Aufgrund des Zinsanstiegs und der anhaltenden Inflation zeigt sich auf dem Immobilienmarkt Augsburg eine Trendwende: Das Jahr 2023 war von sinkenden

Preisen und einer abnehmenden Nachfrage geprägt. Insbesondere potenzielle Käufer im mittleren Preissegment sind fast vollständig weggefallen. Diejenigen, die jetzt kaufen, konzentrieren sich vor allem auf absolute Spitzenlagen. Das bedeutet, dass die Lage einer Immobilie wieder an Bedeutung gewinnt. Zudem sind die Vermarktungszeiträume deutlich länger. Der Markt für Kapitalanleger befindet sich momentan in einer Phase der Stagnation, wobei vermietete Wohnobjekte besonders herausfordernd sind.

Zusammenfassend bleibt die Region Augsburg weiterhin attraktiv, jedoch wird das Angebot in den kommenden Jahren abnehmen, was langfristig wieder zu steigenden Kaufpreisen im Neubau führen könnte. Die „Energieproblematik“ bleibt hingegen eine Herausforderung beim Verkauf von Bestandsimmobilien. Ein generelles Ende des Mietpreisanstiegs ist aufgrund der hohen Nachfrage bei begrenztem Angebot nicht absehbar.

# Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg

## Der Büroimmobilienmarkt im Profil

### BÜROMARKT REGION AUGSBURG

Gemessen am Büroflächenbestand von 1,5 Mio. qm MF-GIF<sup>7</sup> und der durchschnittlichen Büroflächenumsätze der letzten Jahre wird Augsburg, innerhalb der von bulwiengesa analysierten 127 Marktstädte in Deutschland, als C-Standort eingestuft.

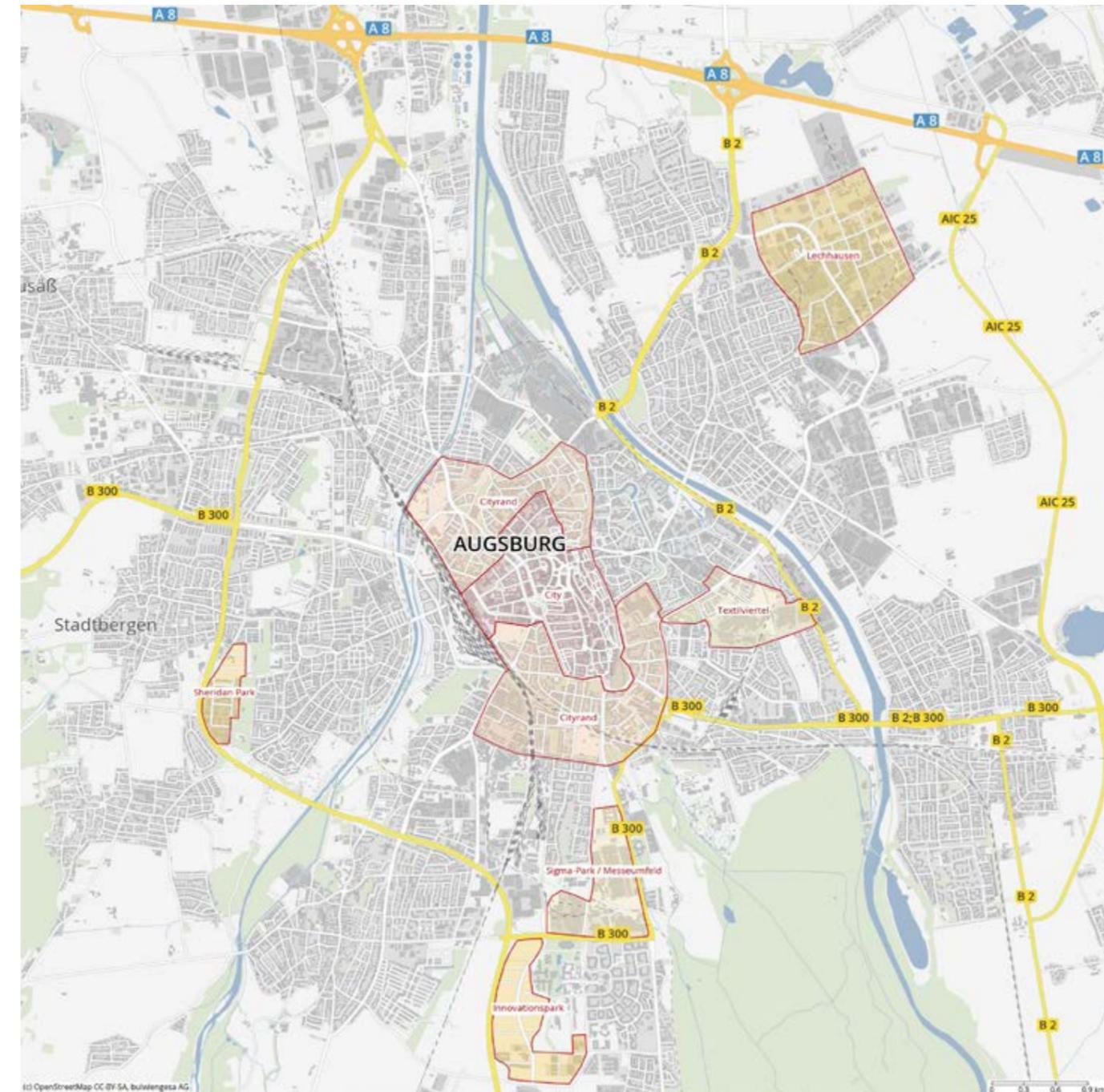
Die Städte werden nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in A-, B-, C- und D-Städte eingeteilt. Augsburg ist damit von regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

Firmenzentrale der Wohnbaugruppe  
Bild: A<sup>3</sup>



## Übersicht Bürolagen in Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



<sup>7</sup> Soweit 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)



Technologiezentrum Augsburg im Augsburg Innovationspark  
Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

**BAUTÄTIGKEIT BÜROMARKT REGION AUGSBURG**

Augsburg zeigt die für C-Städte typische Volatilität bei den Fertigstellungszahlen, wobei einzelne Bauvorhaben das Volumen deutlich nach oben ausschlagen lassen. Auffällig ist die anziehende Dynamik in den Jahren 2020 bis 2022, als dem Büromarkt insgesamt 82.000 qm neue Bürofläche zugeführt wurden.

2023 kamen auf dem Augsburger Büromarkt rd. 7.500 qm Bürofläche hinzu. Das Fertigstellungsvolumen lag damit deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt von knapp 18.000 qm. Im Jahr 2023 ist die größte Fertigstellung der Sheridan Point im Sheridan Park.

Der Schwerpunkt der Entwicklungen entfiel zuletzt neben dem Bürozentrum Sheridan Park, westlich des Augsburger Stadtzentrums direkt an der B17, insbesondere auf den Augsburg Innovationspark.

**Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in der Stadt Augsburg, 2013 bis 2025**

Angaben in qm  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG, \*ab 2024 Prognose

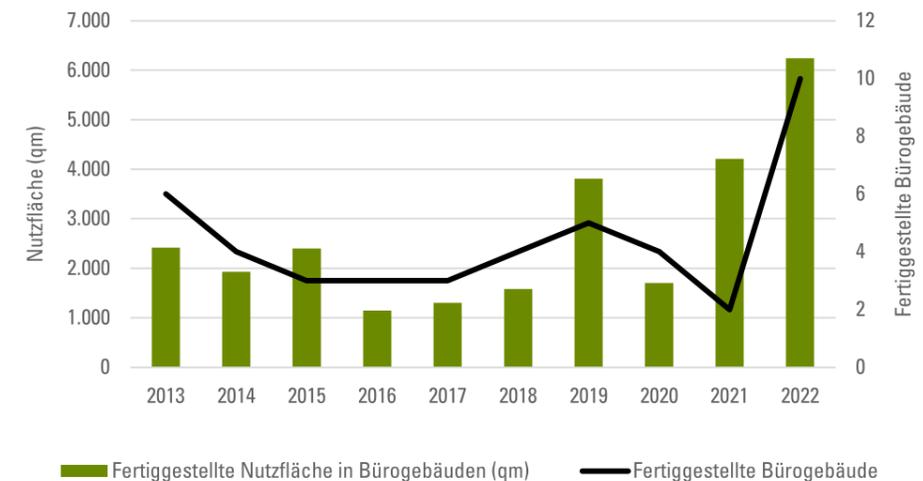


Der rund 66 Hektar große Augsburg Innovationspark liegt südlich der Augsburger Innenstadt direkt an der Bundesstraße 17. Das Zukunftsprojekt wurde von der Region Augsburg und dem Freistaat Bayern ins Leben gerufen, um den Hightech-Standort Augsburg zu stärken, Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für die Universität zu schaffen und eine effiziente Vernetzung von Universität, Forschungseinrichtungen und Unternehmen zu gewährleisten. Im Fokus stehen Zukunftstechnologien wie Faserverbund, Mechatronik und Automation, IT und Umwelt, Industrie 4.0, Wasserstoff etc. Mit dem Weitblick 1.7 (rd. 15.000 qm Bürofläche) wurde im Jahr 2021 das erste großvolumige Büroprojekt fertiggestellt – das Objekt ist vollvermietet. Mit dem Innovationsbogen kommen 2024 im Augsburg Innovationspark weitere rd. 14.000 qm Bürofläche hinzu. Dieser ist Teil des Walter Innovation Campus, welcher im Norden des Innovationscampus auf 10 Baufeldern Entwicklungspotenzial von

insgesamt bis zu 130.000 qm bietet. Die Pipeline lässt 2024 ein neues Allzeithoch mit einem Neubauvolumen von 57.000 qm erwarten. Neben dem Innovationsbogen entsteht am Augsburger Hauptbahnhof auf dem inneren Ladehofgelände bis Ende 2024 das Aurum der CV Real Estate mit ca. 13.700 qm Bürofläche. Ebenfalls bis 2024 entstehen im Daytona-Park auf dem ehemaligen NCR-Gelände in der Nähe des Medizincampus weitere 7.000 qm Bürofläche. Darüber hinaus wurde im April 2023 der Grundstein für den zweiten Bauabschnitt der Augsburg Offices von brixx gelegt. Das Lofts genannte Projekt im Stadtteil Göggingen wird nach seiner Fertigstellung Ende 2024 rund 11.600 qm Gesamtmietfläche bieten. Weitere Projekte, überwiegend Eigenutzer, ergänzen das Neubauvolumen bis 2024. 2025 wird das Neubauvolumen nach jetzigem Kenntnisstand deutlich zurückgehen und bei knapp unter 20.000 qm liegen.

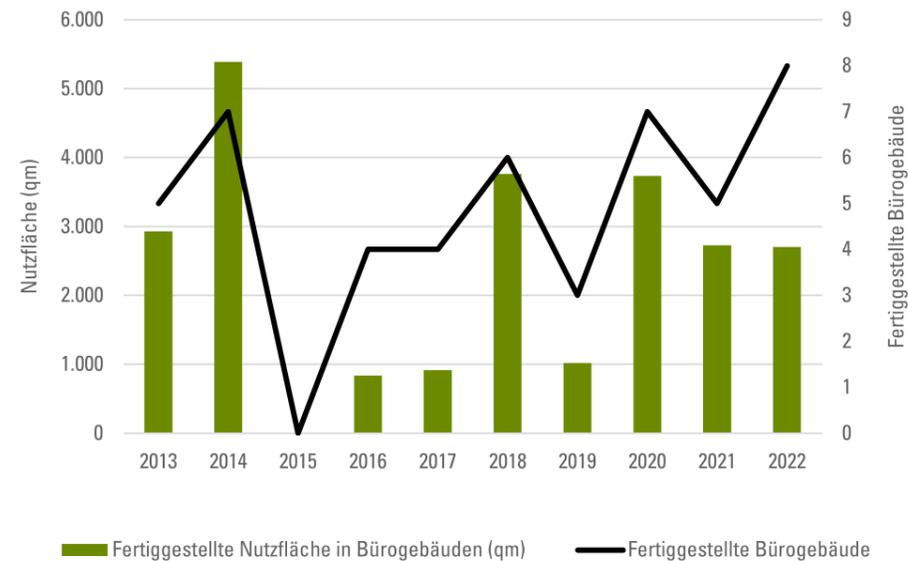
**Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Augsburg, 2013 bis 2022**

Angaben in qm  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



## Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Aichach-Friedberg, 2013 bis 2022

Angaben in qm  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Gemäß amtlicher Statistik wurden in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zwischen 2013 und 2022 26.700 bzw. 24.000 qm Bürofläche fertiggestellt. Die durchschnittliche Objektgröße lag bei 687 qm bzw. 418 qm, was auf ein sehr kleinteiliges und eigennutzerorientiertes Marktgeschehen hindeutet.

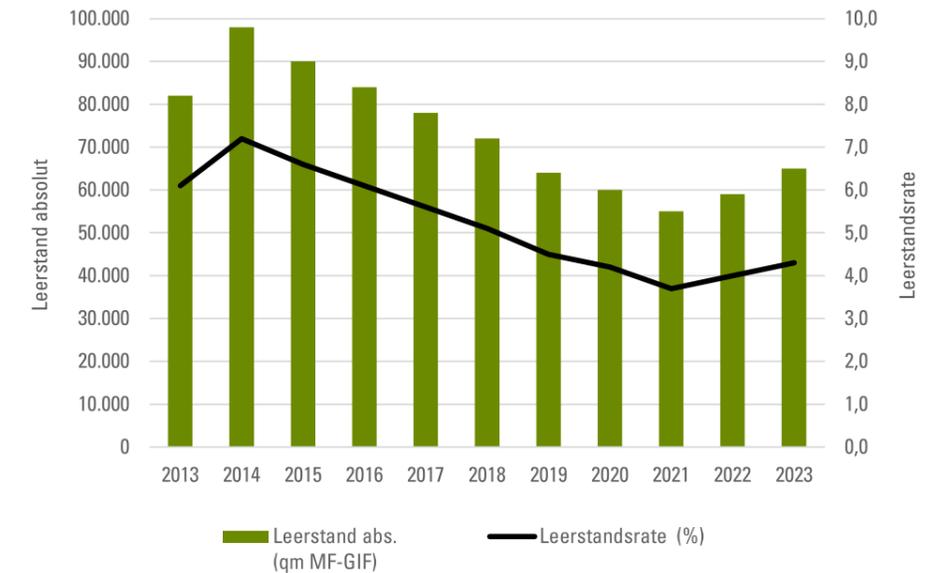
### LEERSTANDSNIVEAU

Nach dem letzten Peak des Leerstands 2014, infolge des Leerzugs der Weltbild-Zentrale mit ca. 20.000 qm, konnte der Büroflächenleerstand bis 2021 kontinuierlich gesenkt werden. Ende 2021 betrug der Leerstand in Augsburg ca. 55.000 qm bzw. 3,8 % des Bestandes. Infolge von Flächenkonsolidierungen bzw. Leerzügen von Bestandsgebäuden ist der Leerstand 2022 moderat um 30 Basispunkte auf 4,0 % angestiegen. Dieser Trend setzte sich auch 2023 fort – im Zuge der wirtschaftlichen Unsicherheiten stellten Unternehmen ihre Anmietungsentscheidungen vermehrt

zurück, und der Leerstand stieg auf 4,3 %, was sich allerdings weiterhin noch im Bereich einer gesunden Angebotsreserve bewegt. Vor dem Hintergrund der konkreten Fertigstellungspipeline und der verhaltenen konjunkturellen Aussichten für das laufende Jahr wird der Büroflächenleerstand in Augsburg voraussichtlich weiter ansteigen. Es ist davon auszugehen, dass einige sich bereits im Bau befindlichen Großprojekte bis zu ihrer Fertigstellung nicht vollständig vom Markt absorbiert werden und zu einem deutlicheren Leerstandsanstieg beitragen. Im aktuellen Marktumfeld agieren Unternehmen bei Anmietungsentscheidungen wieder deutlich vorsichtiger. Aufgrund der gut gefüllten Projektentwicklungspipeline sind Unternehmen derzeit nicht gezwungen, sich frühzeitig Flächen zu sichern. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Flächennachfrage und die entsprechenden Mietvertragsabschlüsse erst mit zunehmendem Baufortschritt der Projekte anziehen werden.

## Entwicklung des Büroflächenleerstands in der Stadt Augsburg, 2013 bis 2023

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



## Büromarkt Nachfragesituation

### FLÄCHENNACHFRAGE

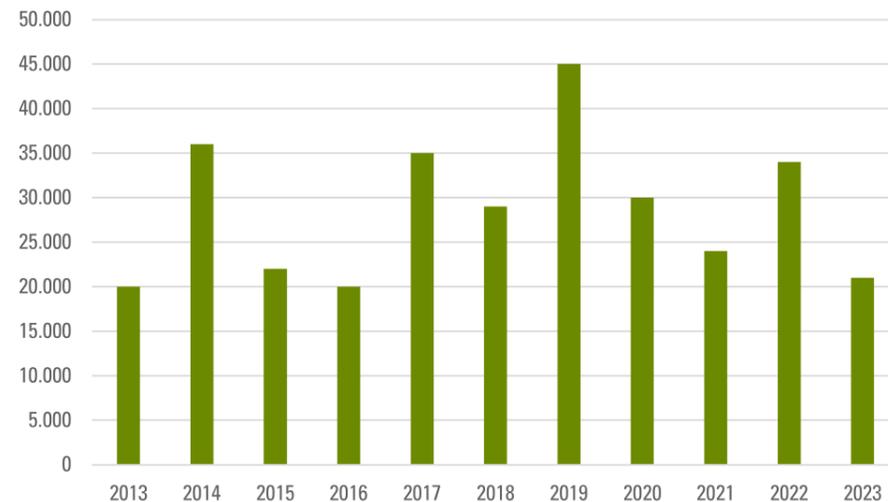
Nachdem der Augsburger Büromarkt nach zwei umsatzschwachen Jahren im Umfeld der Pandemie im Jahr 2022 mit rd. 34.000 qm wieder ein lebhafteres Umsatzgeschehen verzeichnen konnte, ist im Jahr 2023 im Zuge der konjunkturellen Unsicherheiten eine erneute Abschwächung der Flächennachfrage zu beobachten. Mit rund 21.000 qm liegt der Flächenumsatz unter dem langjährigen Durchschnitt von knapp 30.000 qm und damit auch deutlich unter dem Vor-Corona-Niveau. Eine Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen war im vergangenen Jahr jedoch in allen Märkten zu beobachten. Zu den marktpregenden Mietabschlüssen im Jahr 2023 zählten die Anmietungen von rd. 5.000 qm durch die Patrizia Immobilien AG sowie von 1.600 qm durch die Deutsche

Bahn in dem in Bau befindlichen Projekt Aurum am Augsburger Hauptbahnhof. Zudem sicherte sich eine international agierende Agentur aus dem Bereich Media und Kommunikation 2.000 qm Bürofläche im Projekt Innovationsbogen der WALTER Beteiligungen und Immobilien AG, und ein forschungsaffines Unternehmen mietete 1.100 qm im Weitblick 1.7. Umsatzwirksam war zudem der Eigenutzerbaustart der BBV Steuerberatung für Land- und Forstwirtschaft über rd. 1.200 qm im Sheridan Park.

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.

## Entwicklung des Büroflächenumsatzes in der Stadt Augsburg, 2013 bis 2023

Angaben in Tsd. qm  
Quelle: bulwiengesa AG



Eine Umsatzprognose für das laufende Jahr ist mit großen Unsicherheiten verbunden, zumal eine konjunkturelle Belebung zu Beginn des neuen Jahres ausgeblieben ist. Die Stimmungsindikatoren deuten, wenn auch auf niedrigem Niveau, auf eine optimistischere Entwicklung als noch zu Jahresbeginn hin. Dementsprechend ist eine leichte Belebung der Nachfrage im Jahr 2024 nicht auszuschließen. Insbesondere nachhaltige und intelligente Büroflächen haben gute Absorptionsperspektiven.

Sheridan Tower im Sheridan Park  
Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

## Marktprägende Bürovermietungen im Zeitraum 2022 bis 2024

Angaben in qm  
Quelle: bulwiengesa AG

| Teilraum               | Objekt                   | Adresse  | Mieter  | Branche  | Fläche   | Abschluss |
|------------------------|--------------------------|--|---|--|----------|-----------|
| City                   | Aurum                    | Ladehofstraße 11                                       | Deutsche Bahn                                     | Personenverkehr  | 1.600 qm | Q2/2023   |
| City                   | Aurum                    | Ladehofstraße 11                                       | Patrizia  | Grundstücks- und Wohnungswesen                                 | 5.000 qm | Q1/2023   |
| Innovationspark        | Innovationsbogen         | Karl-Drais-Straße                                      | Scheidle & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft mbB | Juristische Dienstleistungen                                   | 1.500 qm | Q1/2024   |
| Innovationspark        | Innovationsbogen         | Karl-Drais-Straße                                      | n/a   | Information und Kommunikation                                  | 2.000 qm | Q3/2023   |
| Innovationspark        | Innovationsbogen         | Karl-Drais-Straße                                      | Sokratel GmbH                                     | Freiberufliche, wissenschaftl. und technische Dienstleistungen | 600 qm   | Q3/2023   |
| Innovationspark        | Weitblick 1.7            | Karl-Drais-Straße 4                                    | n/a   | Forschung und Entwicklung                                      | 1.100 qm | Q2/2023   |
| Sheridan Park          | Sheridan Cubes           | Pröllstraße 28 / General-Cramer-Weg                    | meteo-control                                     | Energieversorgung  | 3.870 qm | Q3/2022   |
| Sigma-Park/Messeumfeld | Tonipark – Gebäude B+C   | Werner-von-Siemens-Straße / Melli-Beese-Straße 9       | Fityou  | Fitness  | 1.600 qm | 2022      |
| Peripherie             | Augsburg Office Lofts    | Bergiusstraße 17, Pilsener Straße 3-7                  | n/a   | Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen                         | 1.000 qm | Q2/2023   |
| Peripherie             | Walter Technology Campus | Josef-Schorer-Straße / Bürgermeister-Ulrich-Straße 100 | KI-Produktionsnetzwerk Augsburg (Uni Augsburg)    | Öffentliche Verwaltung   | 1.700 qm | Q1/2022   |

### BÜROBESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

Die Anzahl der Bürobeschäftigten in Augsburg ist seit 2012 mit Ausnahme eines Corona-bedingten kurzfristigen Einbruchs 2020 um rd. 12,3 % auf rd. 70.240 angestiegen. Insbesondere der Luftfahrtzulieferer Premium Aerotec konnte mit Neuausrichtung des Unternehmens seit Beginn der Corona-Pandemie rd. 500 neue Mitarbeitende am Standort gewinnen.

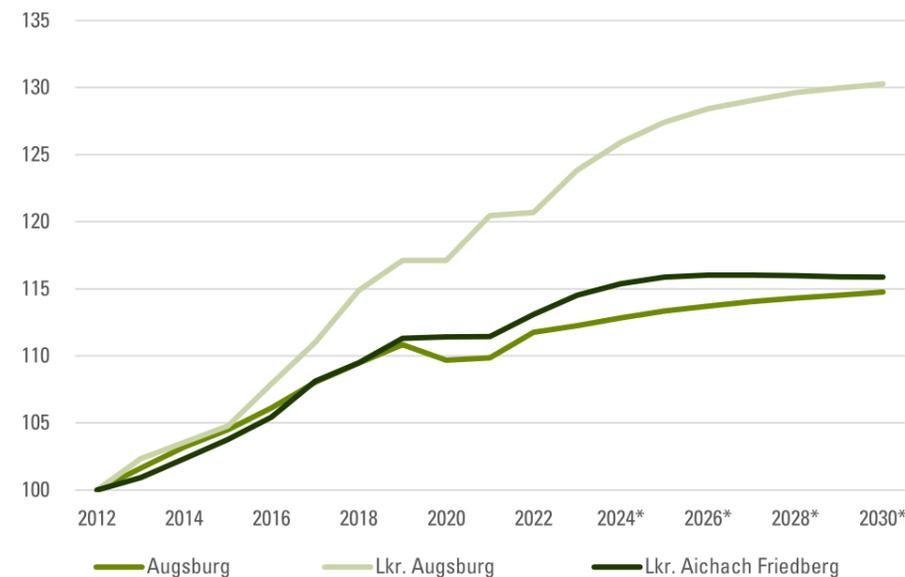
Der Landkreis Augsburg konnte mit einem Anstieg der Bürobeschäftigten um 23,8 % auf rd. 33.500 den stärksten Zuwachs in der Region im Betrachtungszeitraum ver-

buchen. Mit einem Anstieg um 14,5 % auf rd. 15.900 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 Branchen zweigen Finanz- und Versicherungs-

## Entwicklung der Bürobeschäftigten in der Region Augsburg, 2012 bis 2030

Angaben: Index 2012 = 100  
Quelle: bulwiengesa AG, \*Prognose ab 2024



dienstleistungen, Gesundheit und Soziales sowie unternehmensnahe Dienstleistungen erwartet.

### ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

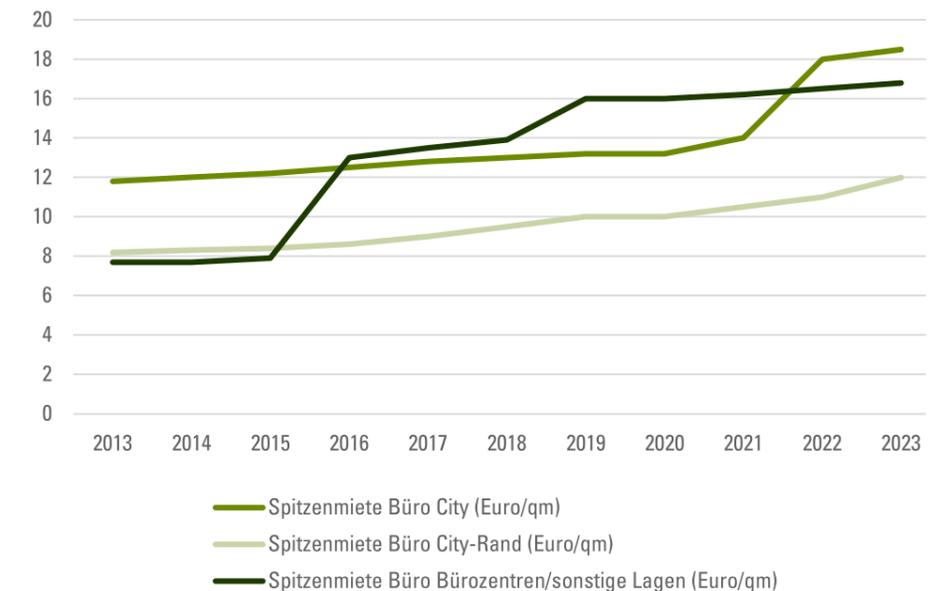
Aufgrund der verstärkten Bautätigkeit der letzten Jahre zeigen die Mieten in allen Lagen eine aufsteigende Tendenz. Die Spitzenmiete in Augsburg wurde wie im Vorjahr im Teilmarkt City erzielt und liegt mit 18,50 Euro/qm deutlich über dem Durchschnitt der übrigen C-Lagen von 14,70 Euro/qm. Einzelne Abschlüsse lagen bereits über der 20,00 Euro/qm-Grenze, reichten aber in der Summe noch nicht aus, um die Spitzenmiete noch deutlicher nach oben zu treiben. Bis 2021 wurde die Spitzenmiete in den Augsburger Bürozentren erzielt. Diese verteilen sich auf fünf Bürocluster und deren unmittelbares Umfeld in Lechhausen im Norden, im Sheridan Park im Westen, im Textilviertel im Osten und im Teilraum Sigma-Technopark/ Messeumfeld sowie Augsburg Innovationspark im Süden. Diese Bereiche waren in den

letzten Jahren durch eine rege Bautätigkeit gekennzeichnet und verfügen daher insbesondere im Westen und Süden über moderne und hochwertige Flächenqualitäten. Seit 2013 hat sich die Spitzenmiete in dieser Lagekategorie mehr als verdoppelt und erreichte 2023 ein Niveau von 16,80 Euro/qm. Im Augsburger Cityrand fehlen bislang Neubauprojekte für den Vermietungsmarkt, die die Mietentwicklung entsprechend dynamisieren könnten.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die nachhaltig erzielbare Miete für Neubauprojekte mit guten bis sehr guten Lage- und Ausstattungsqualitäten in einer Spanne von 16,50 bis 18,50 Euro/qm liegt. Analog zu den Spitzenmieten ist auch die Durchschnittsmiete im Betrachtungszeitraum stark angestiegen und liegt aktuell bei ca. EUR 11,00 Euro/qm in Citylagen und bei ca. EUR 10,00 Euro/qm in Bürozentren. Im Vergleich der C-Städte verfügt Augsburg hinter Heidelberg, Potsdam und Freiburg i. B. über eines der höchsten Mietniveaus.

## Entwicklung der Spitzenmieten nach Lagen in Augsburg, 2013 bis 2023

Angaben: Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG



### Ausblick Büroimmobilienmarkt

Wie andere deutsche Büromärkte bewegte sich auch Augsburg im Jahr 2023 in einem schwierigen Marktumfeld. Die wirtschaftliche Erholung in der zweiten Jahreshälfte blieb aus – ohne diesen konjunkturellen Rückenwind stellten viele Unternehmen ihre Wachstums- und Investitionsentscheidungen vorerst zurück. Mit Blick auf die Büromarktkennziffern kann für Augsburg dennoch ein positiver Ausblick prognostiziert werden.

Die Leerstandsquote liegt mit 4,3 % Ende 2023 weiterhin im Bereich einer gesunden Angebotsreserve, und trotz des hohen Neubauvolumens von knapp 60.000 qm im laufenden Jahr ist langfristig nicht mit deutlichen Verwerfungen auf dem Augsburger Büromarkt zu rechnen. Trotz der noch ungeklärten Frage, inwieweit sich Remote Work perspektivisch auf die Büroflächennachfrage auswirken wird, ist davon auszugehen, dass nachhaltige und smarte Büroflächen bei einer konjunkturellen Aufhellung wieder zügiger vom Markt absorbiert werden. Ein Überange-

bot an solchen Flächen ist auf dem Augsburger Markt derzeit nicht zu verzeichnen, und der Trend zu Neubaufächen dürfte sich in Augsburg perspektivisch verstetigen. Vor diesem Hintergrund werden sich auch die Büromieten in allen Lagen weiter positiv entwickeln.

Die größten Herausforderungen liegen im Bestand. Die Flexibilisierung der Arbeitsorganisation und die Zunahme von Remote Work verändern zunehmend die Anforderungen an Büroimmobilien. Bisherige Flächenkonzepte müssen überdacht werden und möglichst ein Höchstmaß an Flexibilität bieten. Spätestens bei Neuvermietungen werden dadurch nicht unerhebliche Investitionen notwendig, die sich negativ auf den Cash Flow auswirken. In Verbindung mit Aufwendungen für die energetische Sanierung steigt damit das Risiko von Stranded Assets.

# Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg

## Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung

### DEFINITORISCHE ABGRENZUNG

Im folgenden Kapitel wird auf verschiedene Immobilientypen eingegangen. Diese lassen sich generell in Logistikimmobilien und Unternehmensimmobilien (UI) unterteilen. Zu den Logistikimmobilien zählen großflächige Distributionsimmobilien (Hallenfläche  $\geq 10.000$  qm NF), Umschlagsimmobilien und Kühllhäuser. Diese Immobilien erfreuen sich seit einigen Jahren einer hohen Nachfrage und zeichnen sich bundesweit durch geringe Leerstandsquoten aus. Daneben gibt es die Unternehmensimmobilien, bei denen es sich in der Regel um gemischt genutzte Gewerbeimmobilien mit typischerweise mittelständischer Mieterstruktur handelt. Die Mischnutzung umfasst dabei Büro-, Lager-, Produktions-, Forschungs-, Dienstleistungs- und/oder Großhandelsflächen. Unter dem Segment der Unternehmensimmobilien werden Produktions- und Transformationsimmobilien, Gewerbeparks sowie Lagerimmobilien zusammengefasst. Letztere unterscheiden sich von den Logistikimmobilien durch die geringere Größe der Hallenflächen ( $< 10.000$  qm NF). Die Stärke von Unternehmensimmobilien liegt in ihrer Flexibilität, nicht nur in Bezug auf die Nutzung, sondern auch hinsichtlich der Nutzer. Damit stellen sie auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Verknappung von Gewerbeflächen und

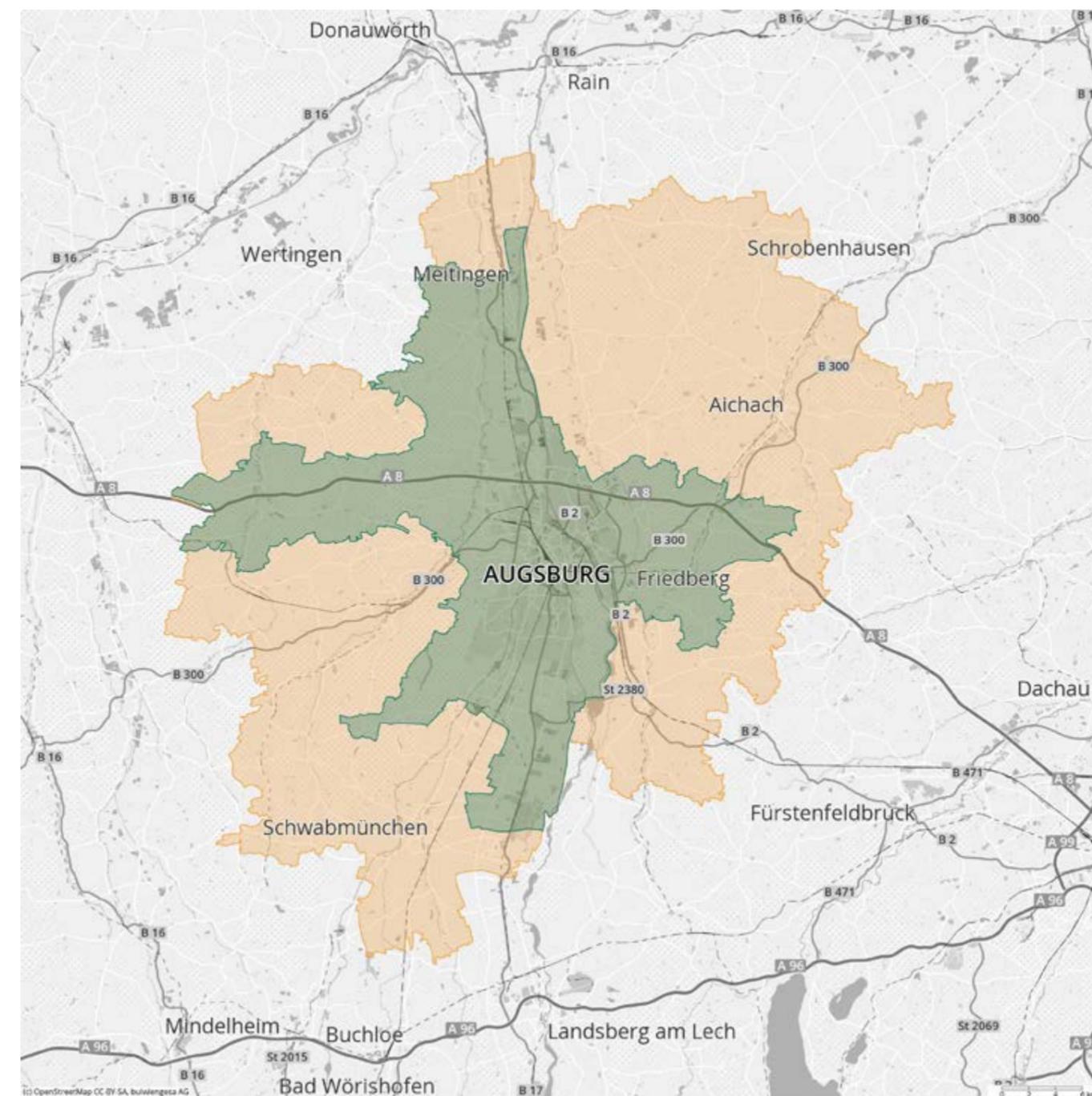
der immer restriktiveren Ausweisung von Flächenpotenzialen (z. B. als GE-Gebiet) eine attraktive Investitions- und Entwicklungsalternative dar.

### GEOGRAFISCHE ABGRENZUNG

Im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien wird die Logistikregion Augsburg als Untersuchungsraum herangezogen. Diese Region ist nicht deckungsgleich mit den Auswertungen auf Stadt- und Landkreisebene der anderen Themenfelder, sondern orientiert sich an den Standortanforderungen von Logistikimmobilien, wie z. B. der infrastrukturellen Verkehrsanbindung (z. B. A8, B2 und B17). Die Logistikregion Augsburg profitiert von der Nähe zur Landeshauptstadt München und deren Logistikregion sowie einem vergleichsweise moderaten Preisniveau. Innerhalb der Region zeichnet sich die Stadt Augsburg durch eine verkehrsgünstige Lage an der A8 und eine sehr gute Anbindung an das Schienennetz aus. Durch Ansiedlungen im Güterverkehrszentrum, aber auch außerhalb des Augsburger Stadtgebiets, z. B. in Graben oder Gersthofen, konnte sich die Region in jüngster Zeit als bedeutender Logistikstandort in Bayern profilieren.

## Räumliche Abgrenzung der Logistikregion Augsburg

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



## Angebotssituation

### FLÄCHENBESTAND UND NEUZUGÄNGE IM JAHR 2023

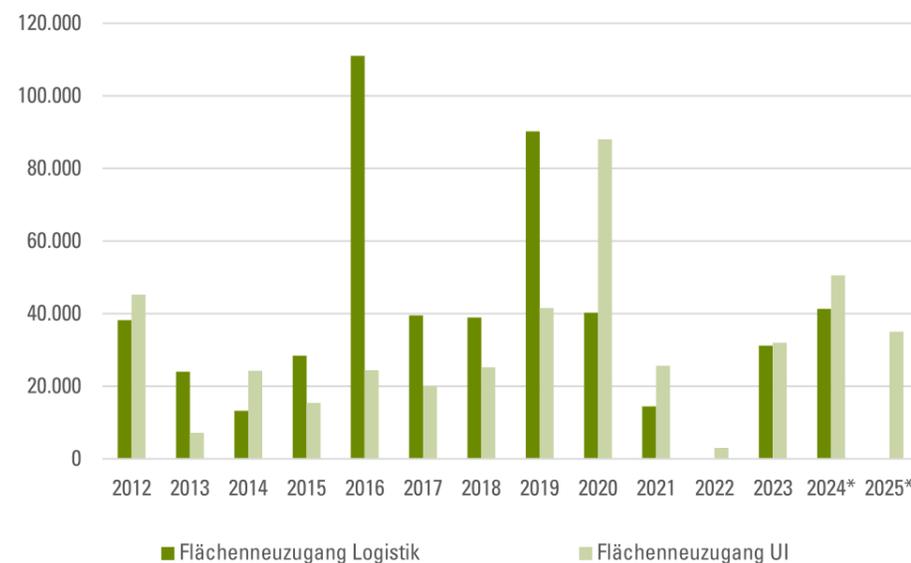
Nachdem im Jahr 2022 ein beinahe vollständiger Stillstand der Projektentwicklungsaktivitäten festzustellen war, konnte im Jahr 2023 eine Wiederbelebung beobachtet werden. Damit folgt die Region Augsburg dem Trend des Gesamtmarktes für Logistik- und Unternehmensimmobilien, der sich im Laufe des Jahres 2023 von den allgemeinen Unsicherheiten, ausgelöst durch die Zinswende, die zwischenzeitlich stark gestiegenen Energie- und Rohstoffpreise sowie die anhaltende Sorge um die Stabilität der globalen Lieferketten, erholt hat. In Summe wurden rd. 63.000 qm Fläche fertiggestellt, die sich zu in etwa gleichen Teilen auf Logistik- und Unternehmensimmobilien verteilen. Zu den wichtigsten Projektentwicklungen zählen dabei das VIB Logistikzentrum Meitingen sowie das Eurohub der Raben Logistik in Dasing. Der Flächenneuzugang des vergangenen Jahres lag somit leicht

unterhalb des langjährigen Durchschnitts von rd. 68.000 qm pro Jahr (2012 bis 2022). In Anbetracht der zu beobachtenden Volatilität des Marktes und des schwachen Vorjahres stellt dies jedoch ein insgesamt solides Ergebnis dar.

Zwischen 2012 und 2023 wurden in Summe rd. 470.000 qm Nutzfläche im Logistiksegment und ca. 360.000 qm Nutzfläche im Segment der Unternehmensimmobilien fertiggestellt. Die Projektpipeline zeigt sich aktuell gut gefüllt, sodass für das laufende Jahr ein höheres Fertigstellungsvolumen als in den beiden Vorjahren zu erwarten ist. Eine Fertigstellungsprognose für das Jahr 2025 kann derzeit nur sehr vage abgegeben werden und hängt im Wesentlichen davon ab, ob die nötigen Vorvermietungsquoten erreicht werden.

## Flächenneuzugang Logistikregion Augsburg, 2012 bis 2023

Angaben in qm  
Quelle: bulwiengesa AG, \*Prognose ab 2024



## Nachfragesituation

### FLÄCHENUMSATZ

Für den Zeitraum von 2012 bis 2023 wurde in der Logistikregion Augsburg ein kombinierter Flächenumsatz von Logistik- und Unternehmensimmobilien in Höhe von rd. 880.000 qm verzeichnet. Davon entfielen insgesamt rd. 580.000 qm auf die großflächige Logistik und 300.000 qm auf den Bereich der Unternehmensimmobilien. 2023 lag der Flächenumsatz beider Immobilienklassen bei 72.000 qm; davon waren etwas mehr als 52.000 qm den Unternehmensimmobilien zuzurechnen. Wie bereits im Vorjahr übersteigt der Flächenumsatz der Unternehmensimmobilien somit den der großflächigen Logistik. In Summe reicht der Gesamtflächenumsatz des Jahres 2023 nicht an die hohen Werte der Jahre 2015 und 2018 heran, liegt jedoch deutlich oberhalb des Vorjahresergebnisses. Ähnlich wie beim Flächenneuzugang ist das Jahresergebnis leicht unterhalb des langjährigen Durchschnitts von rd. 73.500 qm einzuordnen. Somit bestätigt sich auch

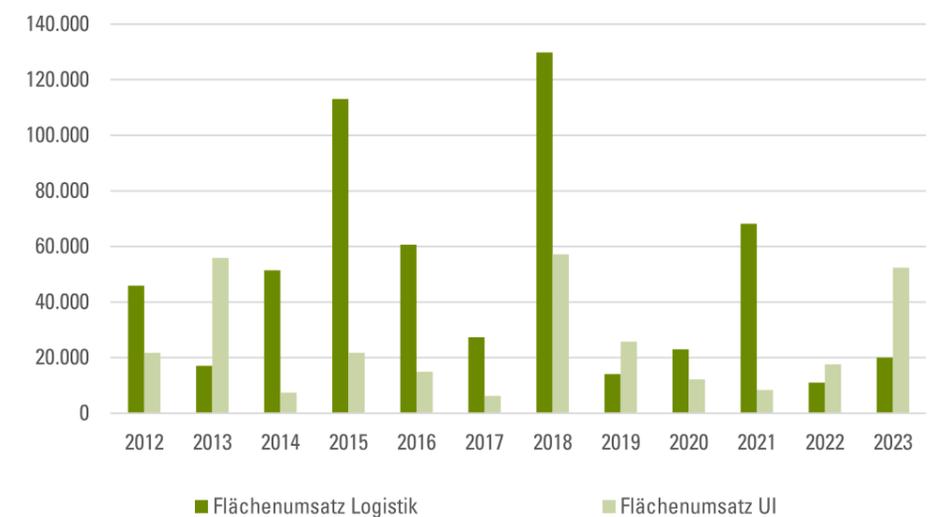
im Bereich des Flächenumsatzes die solide Marktentwicklung des Jahres 2023. Die im Vergleich zu Unternehmensimmobilien geringeren Flächenumsätze im Logistiksegment sind in der aktuellen Marktsituation nicht als Indikator für eine geringe Attraktivität dieser Immobilienklasse zu interpretieren, sondern spiegeln vielmehr den Mangel an verfügbaren Neubaufächen wider. Das geringe Angebot führt einerseits dazu, dass ein bedeutender Anteil der ansprechenden Flächen bereits vor Fertigstellung meist langfristig vermietet ist. Andererseits verlängern Mieter im aktuellen Marktumfeld vermehrt Bestandsmietverträge, die in der Umsatzstatistik jedoch nicht berücksichtigt werden.

### MARKTPRÄGENDE VERMIETUNGSABSCHLÜSSE IN DEN LETZTEN JAHREN

In der Region Augsburg wurden in den vergangenen Jahren eine Reihe marktprägender Vermietungsabschlüsse verzeich-

## Flächenumsatz Logistikregion Augsburg, 2012 bis 2023

Angaben in qm  
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)



net. Diese großvolumigen Abschlüsse können gemeinhin als Startschuss für entsprechende Bauvorhaben 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 untenstehenden Tabelle aufgeführt.

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. Einen

wichtigen Flächenumsatz stellte im vergangenen Jahr die Erweiterung des LIDL Logistikzentrums in Graben dar. Da es sich hierbei jedoch um einen Eigennutzerbaustart handelt, wird er nicht unter den marktprägenden Vermietungsabschlüssen aufgeführt. Den mit Abstand bedeutendsten Vertragsabschluss des letzten Jahres (Q3/2023) im Bereich der Unternehmensimmobilien stellt die Anmietung von 20.000 qm durch den Elektronikhersteller BMK im Walter Technology Campus dar. In räumlicher Hinsicht verdeutlicht die Auflistung außerdem die Bedeutung des Güterverkehrszentrums als Logistikstandort, auch wenn die mit Abstand größte Vermietung weiterhin im Gewerbepark Graben/Lechfeld stattfand.

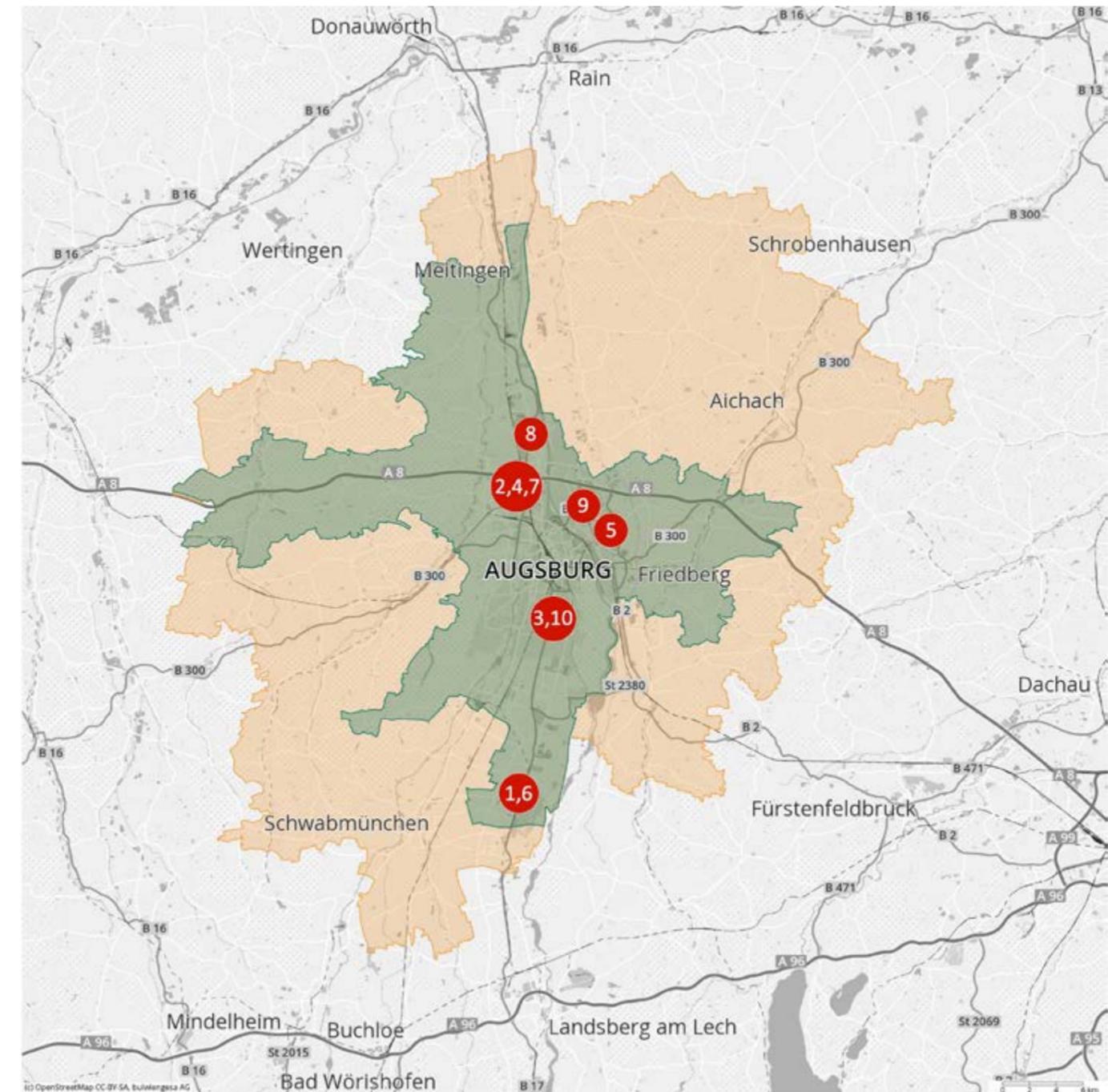
## Marktprägende Mietvertragsabschlüsse

Angaben in qm  
Quelle: bulwiengesa AG

| Nr. | Ort           | Objekt                                  | Objektart              | Mieter                  | Mietfläche gesamt (gerundet) | Anlass        | Abschluss |
|-----|---------------|---|------------------------|-------------------------|------------------------------|---------------|-----------|
| 1   | Kleinaitingen | Goodman Logistikzentrum                 | Distributionsimmobilie | BMW                     | 69.000 qm                    | Vorvermietung | Q1/2015   |
| 2   | Gersthofen    | Goodman Augsburg Logistics Centre (BA2) | Distributionsimmobilie | DB Schenker             | 38.000 qm                    | Vorvermietung | Q1/2018   |
| 3   | Augsburg      | Walter Technology Campus                | Gewerbepark            | BMK Group               | 20.000 qm                    | Vermietung    | Q3/2023   |
| 4   | Gersthofen    | Goodman Augsburg Logistics Centre (BA1) | Distributionsimmobilie | DB Schenker             | 18.000 qm                    | Vorvermietung | Q3/2015   |
| 5   | Augsburg      | Ehem. Norma Zentrallager                | Distributionsimmobilie | Andreas Schmid Logistik | 17.500 qm                    | Vermietung    | Q4/2014   |
| 6   | Graben        | Hermes Logistikzentrum                  | Umschlagimmobilie      | Hermes                  | 11.500 qm                    | Vorvermietung | Q4/2016   |
| 7   | Gersthofen    | Prologis Logistikpark Augsburg          | Distributionsimmobilie | DB Schenker             | 10.300 qm                    | Vorvermietung | Q1/2012   |
| 8   | Gersthofen    | Amazon Verteilzentrum                   | Umschlagimmobilie      | Amazon                  | 7.600 qm                     | Vorvermietung | Q4/2019   |
| 9   | Augsburg      | Ehem. Weltbild Logistikzentrum          | Distributionsimmobilie | Webasto                 | 5.300 qm                     | Vermietung    | Q3/2016   |
| 10  | Augsburg      | Walter Technology Campus                | Gewerbepark            | KI-Produktionsnetzwerk  | 5.300 qm                     | Vermietung    | Q1/2022   |

## Verortung der marktprägenden Mietvertragsabschlüsse in der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



## Mietentwicklung

### MIETENTWICKLUNG IN DER LOGISTIKREGION AUGSBURG

Der positive Trend der Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg setzte sich auch im Jahr 2023 fort und folgt somit weiterhin der Entwicklung des Gesamtmarktes. Im Bereich der großflächigen Logistik lag die Spitzenmiete im Jahr 2023 bei 6,50 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete erreichte erstmalig die Marke von 5,00 Euro/qm Hallenfläche. Ausgehend von den jeweiligen Anfangswerten (2012) entspricht dies einer jährlichen Mietpreissteigerung in Höhe von 3,5 % (Spitze) beziehungsweise 3,3 % (Durchschnitt). Dies stellt eine leichte Erhöhung des durchschnittlichen Mietanstiegs gegenüber dem Vorjahresbericht dar.

Insgesamt legten die Mietpreise zwischen 2012 und 2023 somit im Spitzensegment um über 44 % und im Durchschnitt um rd. 43 % zu. Um Aufschluss über die

Mietpreisentwicklung bei den Unternehmensimmobilien zu erhalten, wird die Mietentwicklung der Serviceflächen betrachtet. Diese stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls weiter an und erreichten ein Niveau von 7,80 Euro/qm respektive 6,10 Euro/qm. Im Vergleich zur großflächigen Logistik fällt der Preisanstieg mit einer Wachstumsrate von +2,3 % / +2,0 % p. a. bzw. +27,9 % / +24,5 % seit dem Jahr 2012 weiterhin moderater aus. Hierbei bleibt aber festzuhalten: Der Markt für Unternehmensimmobilien zeigt in Abhängigkeit von der Größe der Einheit, den spezifischen Nutzungsanforderungen, den Standort- und Objektqualitäten sowie der Flächenart zum Teil große Spannen bei den marktüblichen bzw. erzielbaren Mieten. Bei Objekten mit besonderen Lage- und Ausstattungsqualitäten können die erzielbaren und erzielten Mieten deutlich über dem Spitzenmietniveau für Serviceflächen liegen.



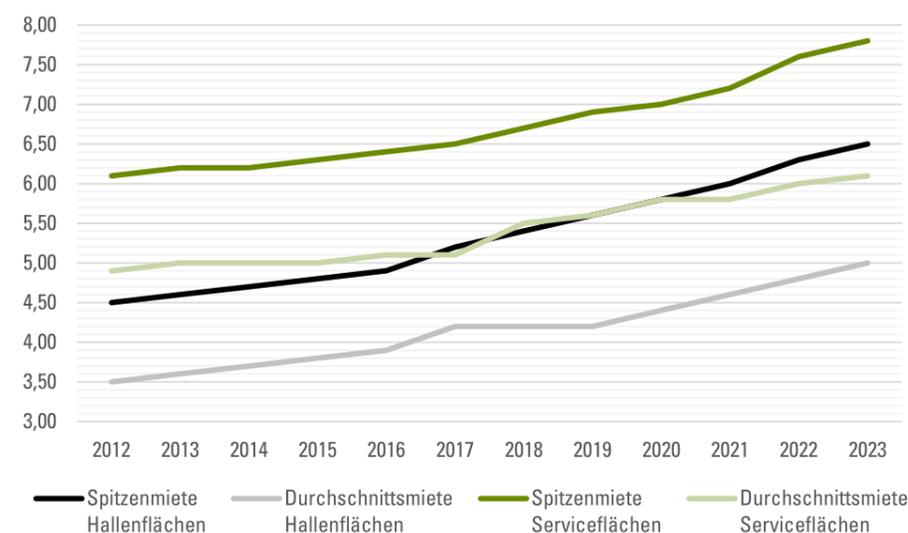
## Ausblick: Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien

Im ersten Halbjahr 2023 zeigte der bundesweite Gesamtmarkt im Bereich der Logistik- und Unternehmensimmobilien eine geringe Dynamik und knüpfte somit an die Entwicklung des Jahres 2022 an. In der zweiten Jahreshälfte konnte jedoch eine deutliche Steigerung der Marktaktivitäten verzeichnet werden. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Schwächephase und der geopolitischen Unsicherheiten hat sich das Segment damit im Gesamtjahr vergleichsweise gut behauptet. Die Logistikregion Augsburg folgte im Jahr 2023 den Entwicklungen des Gesamtmarktes und zeigte sich deutlich aktiver als im Vorjahr 2022. Der grundsätzliche Mangel an modernen Flächen wird zumindest kurz- bis mittelfristig fortbestehen, was sich in weiterhin steigenden Mietpreisen niederschlagen wird. Da viele Nutzer u. a. aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten verstärkt bestehende Mietverträge verlängern und bei Neuauemietungen vorsichtiger agieren, ist mit

einer nachlassenden Dynamik bei den Mietpreissteigerungen zu rechnen. Für die Region Augsburg spricht auch zukünftig ihre verkehrsgünstige Lage und das in den vergangenen Jahren sukzessive erweiterte Angebot an modernen Logistik- und Unternehmensimmobilien. Im Bereich der großflächigen Logistik ist hier das VIB Logistikzentrum in Meitingen zu nennen. Der Bestand an Unternehmensimmobilien wurde durch den kürzlich fertiggestellten Gewerbepark Gablingen bedarfsgerecht erweitert. Auch der projektierte Gewerbe- & Logistikpark der brixx projektentwicklung in Derching wird hier für eine zusätzliche Ausweitung des modernen Flächenangebots sorgen. Angesichts der Tatsache, dass die Mietpreise für Hallenflächen im Großraum München mittlerweile bei ca. 10 Euro/qm und teilweise darüber liegen, bestehen für die Region Augsburg perspektivisch Potenziale, sich noch stärker als regionaler Ausweichstandort zu positionieren.

## Mietentwicklung Logistikregion Augsburg, 2012 bis 2023

Angaben in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG



# Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg

## Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

### ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

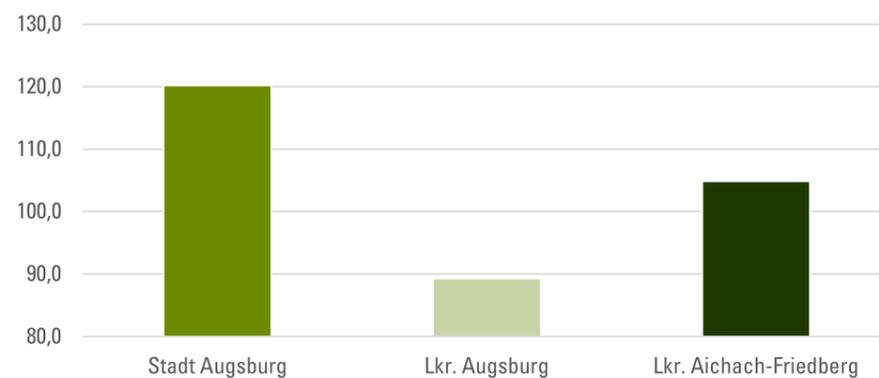
Im direkten Umland von Augsburg fehlt es sowohl an Oberzentren als auch an großflächigen Shoppingcentern, wodurch die Stadt eine starke Position im Einzelhandelswettbewerb einnimmt. Der Besitz in den angrenzenden Landkreisen beschränkt sich weitgehend auf den Lebensmitteleinzelhandel, kleinere Innenstädte mit überwiegend inhabergeführten Besitzstrukturen oder großflächige Fachmarktanbieter. Diese Marktstrukturen stärken die zentrale Rolle des Augsburger Einzelhandels in der Region, was sich in einer überdurchschnittlichen Zentrali-

tätskennziffer widerspiegelt. Im Jahr 2023 verzeichnete Augsburg eine Zentralitätskennziffer von 120,2, die nicht nur über den Kennziffern der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg lag, sondern auch deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (101,4).

Die höhere Zentralitätskennziffer des Landkreises Aichach-Friedberg (104,9) im Vergleich zum Landkreis Augsburg (89,3) kann unter anderem auf zwei große Fachmarkttagglomerationen in Friedberg zurückgeführt werden, darunter das Segmüller Einrichtungshaus und der Elektrofachmarkt Saturn.

## Einzelhandelszentralität Region Augsburg im Jahr 2023

Angaben: Index D = 100  
Quelle: MB Research



### UMSATZENTWICKLUNG IM EINZELHANDEL

Die Krisen der letzten Jahre sind auch am Einzelhandel nicht spurlos vorübergegangen. Die verschiedenen Sortimente bzw. Vertriebskanäle waren unterschiedlich stark betroffen, wobei einige Umsatzzuwächse verzeichneten, während andere Einbußen hinnehmen mussten. Der Umsatz im Bereich des periodischen Bedarfs stieg weiter an, während der stationäre Einzelhandel in aperiodischen Bereichen wie Mode seit 2019 Rückgänge verzeichnete. Auch der Online-Handel erlebte, nach dem „Corona-Hoch“, im Jahr 2023 eine rückläufige Entwicklung.

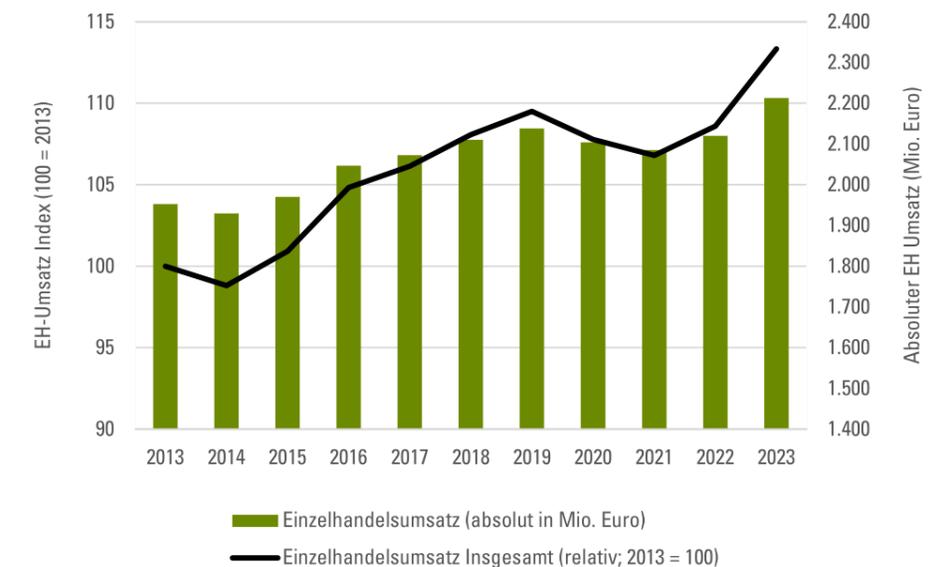
Der Einzelhandelsumsatz in Augsburg konnte zwischen 2013 und 2019 kontinuierlich gesteigert werden, was dem deutsch-

landweiten Trend entspricht. Mit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 und den damit verbundenen Einschränkungen für den Einzelhandel musste auch der Einzelhandelsumsatz in Augsburg einen leichten Rückgang hinnehmen. Die systemrelevanten Sortimente konnten dabei die Umsatzverluste der von den Restriktionen betroffenen Einzelhandelsortimente nicht kompensieren.

Mit dem Ende der Einzelhandelsbeschränkungen und einer rückläufigen Inflation stieg der Umsatz im Jahr 2023 wieder deutlich an. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Plus von ca. 4,3 % auf rd. 2,2 Mio. Euro zu verzeichnen. Dieser Umsatzwert stellt zudem einen neuen Spitzenwert innerhalb der letzten 10 Jahre dar.

## Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Augsburg, 2013 bis 2023

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



### VERKAUFSFLÄCHENDICHTE IN DER REGION AUGSBURG

Gemäß der letzten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2016 verfügt die Stadt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 564.000 qm, was einer Pro-Kopf-Verkaufsfläche von ca. 1,9 qm entspricht und rd. 26,7 % über dem deutschen Durchschnittswert liegt. Neben der Innenstadt stellt die City-Galerie als modernes Shoppingcenter eine weitere bedeutende Destination im Einzelhandel dar, insbesondere im Bereich Mode.

Im Lebensmitteleinzelhandel zeigen sich in der Region unterschiedliche Trends. Während der Landkreis Aichach-Friedberg seit 2013 über einen nahezu konstanten Flächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel verfügt, verzeichnete der Landkreis Augsburg von 2013 bis 2019 einen stetigen Flächenzuwachs in diesem Segment. Die Stadt Augsburg

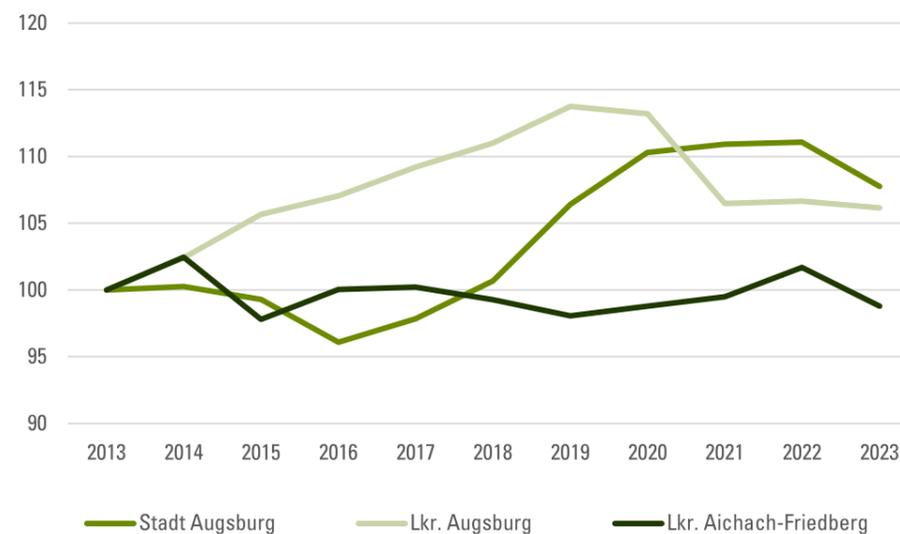
konnte seit 2016 einen kontinuierlichen Flächenzuwachs aufweisen, was aufgrund einer steigenden Bevölkerungszahl erwartungsgemäß ist. Aufgrund dieses ausbleibenden Flächenwachstums verfügt der Landkreis Aichach-Friedberg über die geringste Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im regionalen Vergleich.

Der Rückgang der Verkaufsflächen im Lebensmitteleinzelhandel ist unter anderem auf die Restrukturierung größerer SB-Warenhäuser zurückzuführen, welche durch kleinere Formate ersetzt wurden oder sich noch im Umbauprozess befinden.

Die unten dargestellte Entwicklung der Verkaufsflächen im Zusammenspiel mit einer wachsenden Bevölkerung in der Region führt allgemein zu einer geringeren Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel.

### Flächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2013 bis 2023

Angabe: Index 2013 = 100  
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, TradeDimensions



### Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2023

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

| Stadt/Kreis            | Drogerie | Discounter | Vollsortimenter | Lebensmitteleinzelhandel |
|------------------------|----------|------------|-----------------|--------------------------|
| Augsburg (Stadt)       | 123,1    | 71,8       | 109,5           | 95,1                     |
| Lkr. Augsburg          | 99,9     | 102,5      | 114,5           | 109,9                    |
| Lkr. Aichach-Friedberg | 105,6    | 86,1       | 93,9            | 90,9                     |

### Einzelhandelsmieten

#### ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN

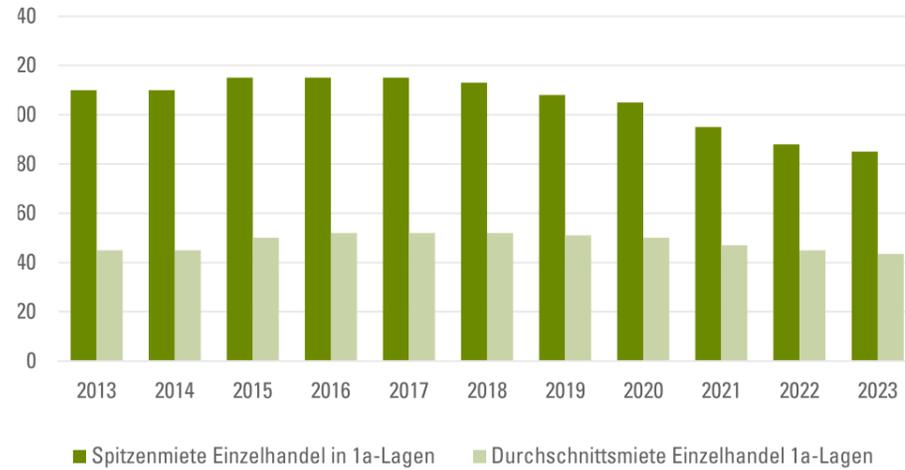
Nach einem langen Aufwärtstrend der innerstädtischen Einzelhandelsmieten bis ins Jahr 2016 bzw. 2017 sind diese aufgrund des rasant zunehmenden Umsatzanteils des Online-Handels und der Auswirkungen der jüngsten Krisen wieder sukzessive zurückgegangen. Besonders der stationäre Modehandel, mit Ausnahme des Luxussegments, ist stark von dieser Verschiebung der Umsätze in den Online-Bereich und der Zurückhaltung der Konsumenten beim Kauf betroffen. Dies führte zu Umsatzrückgängen oder im schlimmsten Fall zu Insolvenzen in dieser Branche. Da Anbieter des modischen Bedarfs, unter anderem, ein wichtiger Werttreiber der Spitzenmieten in Innenstädten und 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 etwa 26,1 % seit 2017 auf zuletzt 85 Euro/qm. Bei den Durchschnittsmieten betrug der Rückgang etwa 16,3 % und liegt aktuell bei 43,50 Euro/qm.



Bild: A<sup>3</sup> / Christian Strohmayer

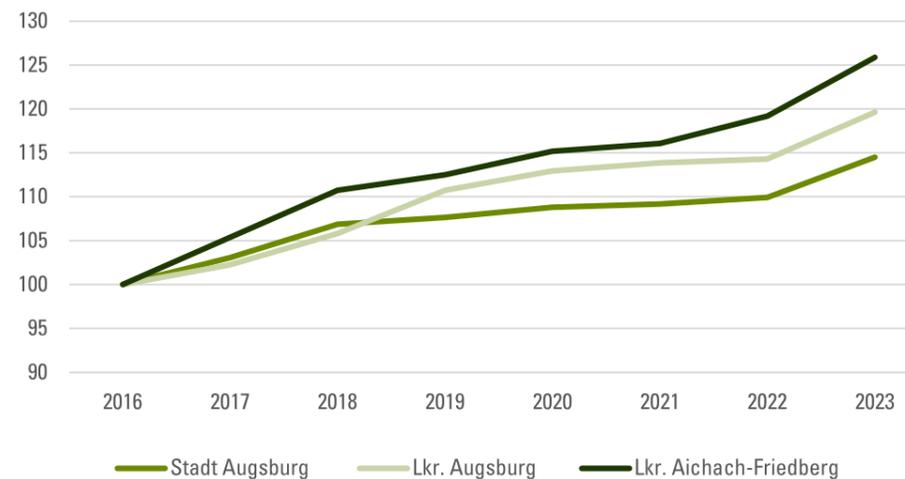
### Einzelhandelsmietentwicklung 1a-Lage in Augsburg, 2013 bis 2023

Angabe in Euro/qm  
Quelle: bulwiengesa AG



### Mietentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2016 bis 2023

Angabe: Index 2016 = 100  
Quelle: bulwiengesa AG



### ENTWICKLUNG DER MIETEN IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

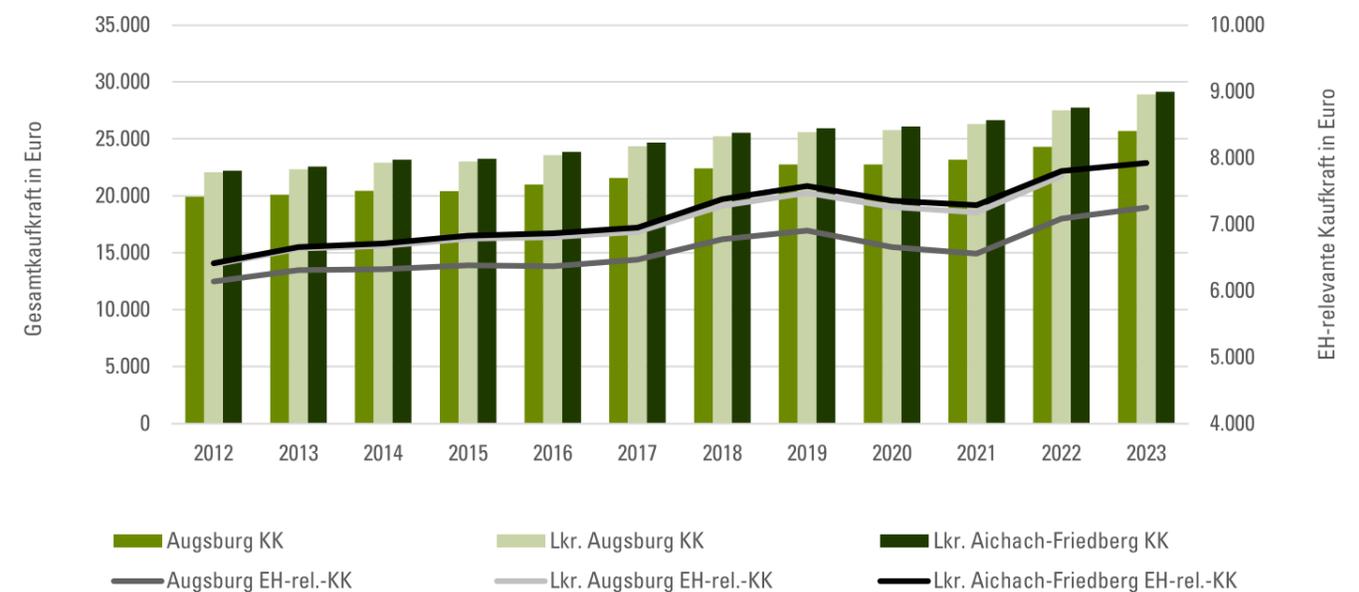
Die anhaltende Zunahme der Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel in den vergangenen Jahren spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mieten wider. Insbesondere Standorte in wirtschaftsstarken Regionen, die mit Bevölkerungswachstum einhergehen, sind bei expandierenden Lebensmitteleinzelhändlern sehr gefragt. Daher sind die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel in der Region seit 2016 konti-

nuierlich gestiegen und erzielen derzeit im Schnitt 15,00 Euro/qm in der Stadt Augsburg, 14,10 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg sowie durchschnittlich 13,40 Euro/qm im Landkreis Augsburg.

Die gestiegenen Baukosten bei Neuentwicklungen in Verbindung mit der hohen Inflation führten im vergangenen Jahr zu einem höheren Mietwachstum im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zu den Vorjahren.

### Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

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



## Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen

### UMLAND MIT HÖHERER KAUFKRAFT ALS DIE KERNSTADT

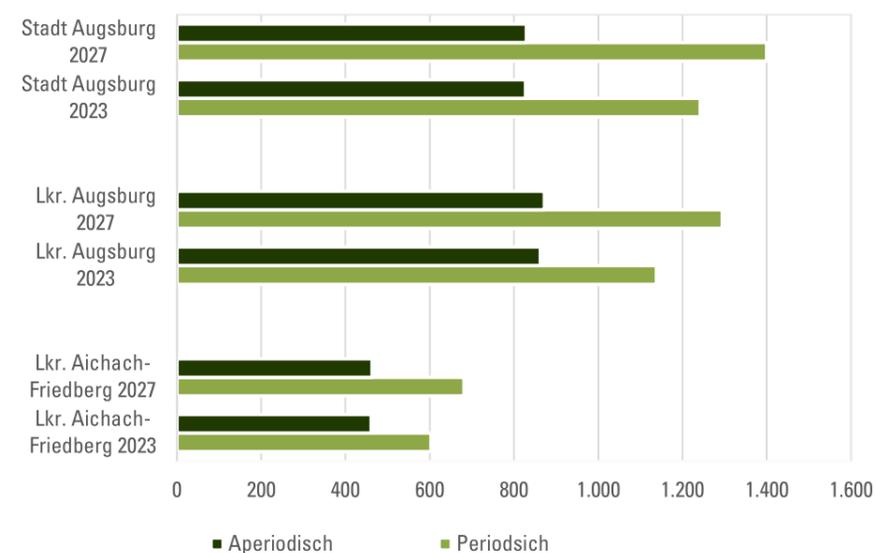
Sowohl die Stadt Augsburg als auch die beiden angrenzenden Landkreise verzeichneten in den vergangenen Jahren eine kontinuierlich steigende Kaufkraft. Während die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg jeweils über eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer verfügen, liegt die Stadt Augsburg mit einem Wert von 95,6 im regionalen Vergleich zurück. Diese Konstellation ist keine Seltenheit und in vielen Stadt-Umland-Vergleichen zu beobachten. Die Stadt Augsburg weist eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von etwa 7.250 Euro pro Einwohner auf, während in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei etwa 7.860 Euro pro Einwohner bzw. etwa 7.920 Euro pro Einwohner liegt.

### NACHFRAGEVOLUMEN IM EINZELHANDEL

In den kommenden Jahren wird ein zunehmendes Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel für die Region erwartet. Dies lässt sich einerseits auf weiterhin steigende Verbrauchsausgaben und andererseits auf eine positive Bevölkerungsprognose zurückführen. Insbesondere der periodische Bedarf wird als Wachstumstreiber identifiziert, mit einem prognostizierten Wachstum von über 12 % in allen drei Gebietseinheiten. Im Gegensatz dazu wird für den aperiodischen Bedarf ein nahezu konstantes Niveau prognostiziert. Die Prognosen bilden ein Indiz für ein weiteres zukünftiges Mietwachstum bei Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien.

## Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel

Angabe in Mio. Euro  
Quelle: bulwiengesa AG



## Ausblick Einzelhandelsimmobilienmarkt

Im Gegensatz zu den anderen Immobiliensegmenten, insbesondere Wohn- und Büroimmobilien, hat bei Einzelhandelsimmobilien eine Preiskorrektur aufgrund der Auswirkungen der Krisen der letzten Jahre bereits früher eingesetzt. Besonders betroffen waren Einkaufszentren und innerstädtische Geschäftshäuser. Die Auswirkungen der Krisen auf die Nutzer dieser Objekte werden die Eigentümer auch in den nächsten Jahren noch beschäftigen und Mietanpassungen, Flächenänderungen oder Umnutzungen werden ein Teil der Lösungen sein. Für die Galeria-Filiale in der Augsburger Innenstadt ist in absehbarer Zeit ein neues Konzept erforderlich. Die Filiale in der Bürgermeister-Fischer-Straße wird voraussichtlich Ende August dieses Jahres schließen. Inwieweit das Warenhaus mit rund 13.000 qm Verkaufsfläche nachgenutzt werden

kann, bleibt abzuwarten. Im derzeitigen Marktumfeld erscheint eine reine Einzelhandelsnutzung schwer umsetzbar.

Bei Fachmarkt- und Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien wird das Investmentgeschehen in den nächsten Monaten wieder anziehen, allerdings auf einem anderen Preisniveau als noch vor 18 Monaten.

Die wirtschaftsstarke Region Augsburg mit einer wachsenden Bevölkerung wird trotz der genannten Probleme auch in Zukunft eine gute Basis für Einzelhändler und damit auch für Einzelhandelsimmobilien bieten. Eigentümer bzw. Investoren sollten jedoch die aktuellen Marktentwicklungen in ihre Entscheidungen einbeziehen, um Probleme frühzeitig zu erkennen bzw. gegensteuern zu können.

# Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg

## Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil

### TOURISMUSWIRTSCHAFT IN DER REGION AUGSBURG

Während die Vorjahre noch im Schatten der Corona-Pandemie standen, blühte die Tourismuswirtschaft insbesondere in der Stadt Augsburg im Jahr 2023 wieder richtig auf. Eine besondere Rolle spielten hierbei kulturelle Veranstaltungen anlässlich der Jubiläen: „125 Jahre Bertolt Brecht“,

„450 Jahre Elias Holl“, „75 Jahre Augsburger Puppenkiste“ sowie das Ulrichsjubiläum. Daneben zeichnet sich Augsburg durch eine Vielzahl von historischen und kulturellen Attraktionen aus, die Besucher aus der ganzen Welt anziehen. Neben der historischen Altstadt von Augsburg, darunter das Augsburger Rathaus, der Fuggerei und der Augsburger Puppenkiste beheimatet die Stadt eine Vielzahl von

kulturellen Einrichtungen wie Museen, Galerien und Theatern. Zu den jährlich wiederkehrenden Veranstaltungen gehören unter anderem das Augsburger Hohe Friedensfest, der Christkindlesmarkt sowie der Plärrer. Neben dem traditionellen Städtetourismus gewinnt der kulturelle Aspekt, insbesondere im Bereich des Tagungs- und Kongresstourismus, eine zunehmend wichtigere Bedeutung in Augsburg. Insbesondere nach der erfolgreichen Etablierung des Kongresszentrums „Kongress am Park“ wird die Stadt als attraktiver Standort für wirtschaftlich bedeutende Tagungen und Kongresse angesehen. Augsburg bietet ideale Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des Messe- und Veranstaltungsgeschäfts, insbesondere in Verbindung mit den Stärken des „Kongress am Park“. Zu einem weiteren bedeutungsvollen Tourismusmagneten zählt die landschaftlich reizvolle Umgebung in der Region Augsburg mit einem breiten Angebot an Wanderwegen und Naturparks.

#### GÄSTEANKÜNFTE UND ÜBERNACHTUNGEN IN DER REGION AUGSBURG

Die Region Augsburg verzeichnete bereits 2022 wieder deutliche Erholungstendenzen, konnte allerdings teilweise noch nicht wieder das Vor-Corona-Niveau erreichen. Durch die weiterhin gute Erholung konnten die Corona-Pandemie und ihre Folgen im Jahr 2023 größtenteils überwunden werden. In Augsburg wurden in allen Beherbergungsbetrieben<sup>8</sup> rd. 1.133.400 Übernachtungen gezählt, was einen neuen Rekord darstellt. Die Anzahl der Ankünfte summierte sich auf rd. 604.700 und lag damit deutlich über dem Wert des Vorjahrs (+27 %). Augsburg ist damit im bayerischen Schwaben die Tourismusdestination mit den höchsten Zuwachsraten. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer lag bei 1,87 Tagen und damit leicht unter dem Wert von 2022 (1,92 Tage).

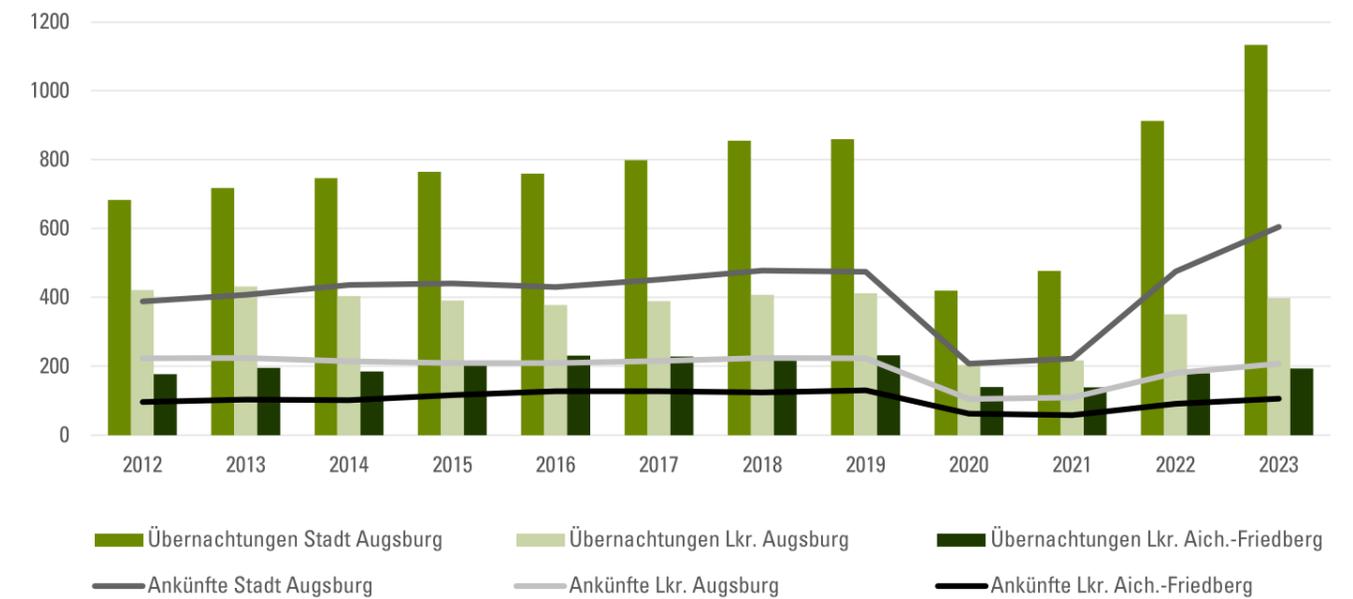
In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zeigten die Übernachtungszahlen ebenfalls einen erneut deutlichen Aufwärtstrend, wenngleich das Niveau von 2019 weiterhin unterschritten wurde. Der Landkreis Augsburg zählte gut 397.800 Übernachtungen und damit ca. 4 % weniger als noch 2019; im Landkreis Aichach-Friedberg wurden mit rd. 193.400 ca. 17 % weniger Übernachtungen als noch 2019 registriert.

Ausländische Gäste stellen in der Region eine wichtige Nachfragegruppe dar. Im Vorkrisenjahr 2019 lag der Anteil der Gästeübernachtungen aus dem Ausland bei rd. 25 %. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg beliefen sich die Anteile auf 18 % bzw. 27 %. 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 von der Lage an der Romantischen Straße, die von Würzburg über Augsburg nach Füssen im Allgäu führt. Im Jahr 2023 erreichte die Stadt Augsburg sowie der Landkreis Augsburg mit rd. 25 % bzw. rd. 18 % ausländischer Gästeübernachtungen wieder das Vorkrisenniveau, während der Landkreis Aichach-Friedberg mit 20 % noch deutlich unter dem Niveau von 27 % des Vorkrisenjahres 2019 lag.

Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg lag 2023 bei 1,83 bzw. 1,91 Tagen und damit über dem Niveau des Jahres 2019 (1,78 bzw. 1,84). Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in beiden Landkreisen allerdings wieder leicht zurückgegangen. 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.

### Ankünfte und Übernachtungen im Beherbergungssegment in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

Angabe in Tsd.  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



### Anteil ausländischer Gäste in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

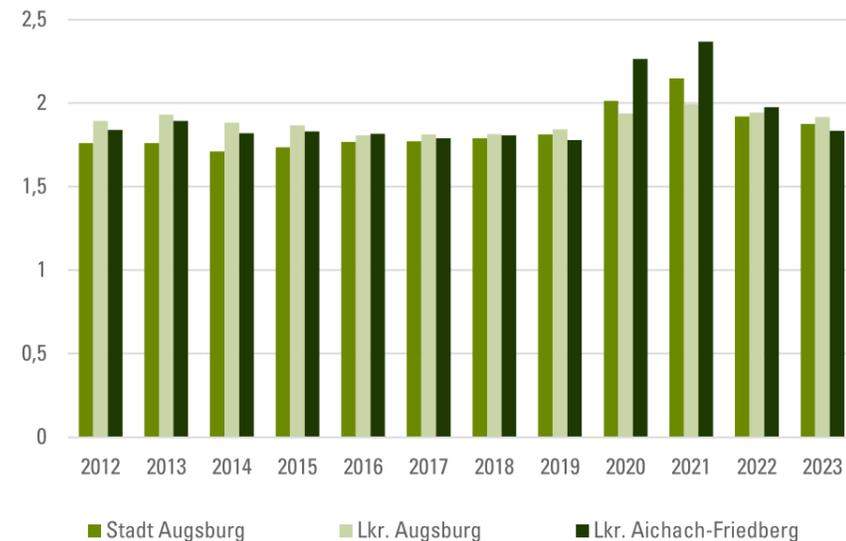
Angabe in %  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Berechnungen bulwiengesa AG



<sup>8</sup> Quelle: Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen

## Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Beherbergungssegment der Region Augsburg, 2012 bis 2023

Angaben Aufenthaltsdauer in Tagen  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



### ANGEBOT BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND ANZAHL AN BETTEN IN DER REGION AUGSBURG

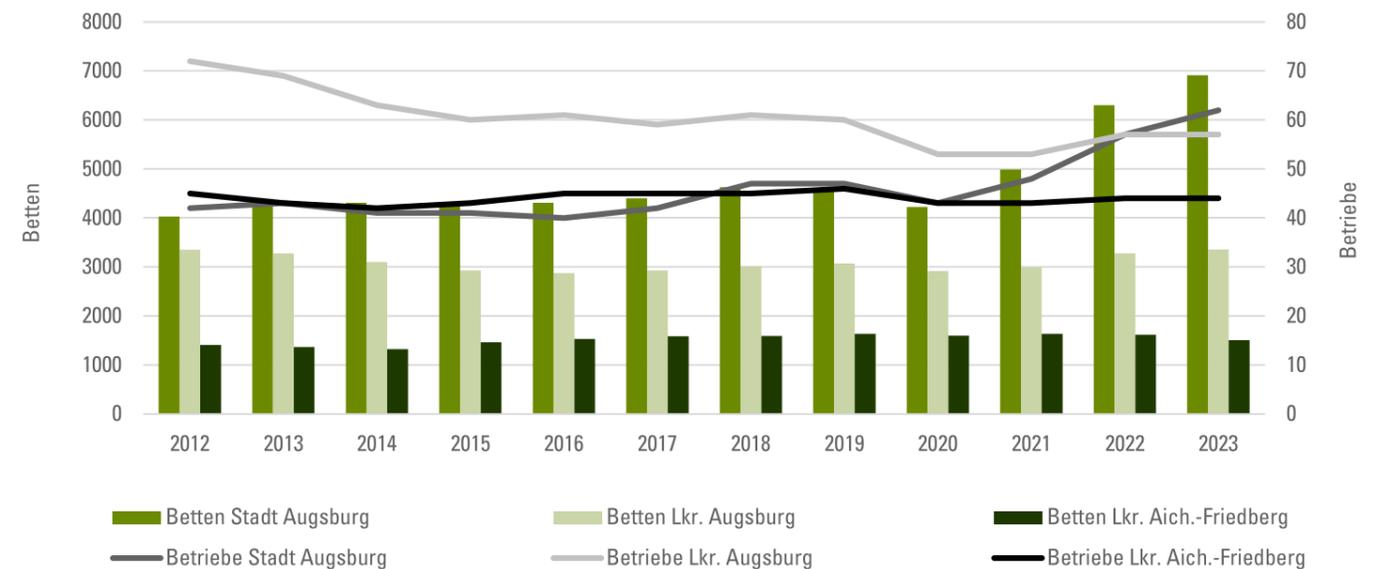
Den deutlichen Erholungstendenzen bei den Übernachtungen in der Stadt Augsburg steht ein umfangreicher Angebotsausbau gegenüber. Vor Corona zeigte die Angebotsentwicklung eine vergleichsweise geringe Volatilität; die Anzahl der Betten stieg im Zeitraum von 2012 bis 2019 lediglich um 14 % bzw. 578 auf 4.608 Betten in 47 Betrieben (2012: 42 Betriebe). In der jüngeren Vergangenheit wurde das Angebot in Augsburg vor allem durch kettengebundene und für Augsburg überdurchschnittlich große Betriebe wie bspw. Leonardo Royal Hotel (235 Zimmer), NinetyNine Hotel (160 Zimmer, 2021), Super 8 Hotel (154 Zimmer) oder B&B Hotel (124 Zimmer) ausgeweitet. 2023 zählte die

Stadt Augsburg im Jahresdurchschnitt ca. 6.900 Betten in 62 Betrieben, was einem Plus von ca. 10 % bei der Bettenanzahl und 9 % bei der Zahl der Betriebe gegenüber 2022 entsprach. Zu den Wiedereröffnungen im Jahr 2023 zählt unter anderem das Re-Opening des rugs Hotel Augsburg City (120 Zimmer).

In den Landkreisen dagegen ging die Anzahl der Betriebe gegenüber 2019 moderat zurück. Der Landkreis Aichach-Friedberg zählte 2023 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 rd. 1.500 unter dem Niveau von 2019 (1.631), während der Landkreis Augsburg im Vergleich zu 2019 ein Plus von ca. 9 % auf 3.357 Betten verbuchte.

## Beherbergungsbetriebe und-betten in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

Angaben jeweils im Jahresdurchschnitt  
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



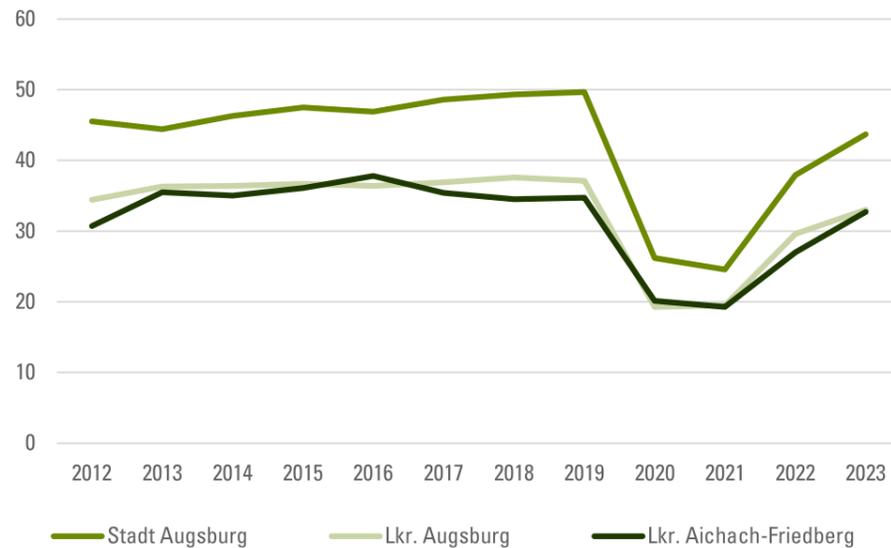
### BETTENAUSLASTUNG IN DER REGION AUGSBURG

Die Bettenauslastung in der Region lag 2022 noch erkennbar unter dem Vor-Corona-Niveau. Im Jahr 2023 stiegen die Auslastungen sowohl in der Stadt Augsburg (+15 %) als auch in den Landkreisen Augsburg (+11 %) und Aichach-Friedberg (+21 %) wieder deutlich an. In der Stadt Augsburg ist dies auf die Angebotserweiterung zurückzuführen. Mit ca. 44 % im vergangenen Jahr nähert sich die Auslastung wieder dem Vor-Corona-Niveau an (2019: 50 %).

Der Landkreis Augsburg zeigte im Zeitraum 2012 bis 2019 eine relativ stabile Bettenauslastung, die zwischen 34 und 37 % lag. Mit ca. 33 % im vergangenen Jahr ist ebenfalls eine Annäherung an das Vorkrisenniveau (2019: 37 %) zu verzeichnen. 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 %. Im Jahr 2023 ist eine erneute Zunahme auf rd. 33 % Bettenauslastung zu verzeichnen.

## Durchschnittliche Bettenauslastung in der Region Augsburg, 2012 bis 2023

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



### Ausblick Markt für Beherbergungsimmobilien

Der Beherbergungsmarkt in der Region Augsburg setzte seine Erholung im Jahr 2023 fort, insbesondere durch einen Anstieg der touristischen Nachfrage. Im Augsburger Umland ist die Entwicklung jedoch weniger dynamisch, da die Stadt Augsburg mit ihrer vielfältigen Infrastruktur den Tourismus dominiert. Die Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg trugen zusammen lediglich zu etwa einem Drittel des gesamten Übernachtungsaufkommens der Region Augsburg im Jahr 2023 bei.

Trotz positiver Schlüsselindikatoren wie steigende Übernachtungszahlen, Auslastung und Zimmerpreise bleibt die Stimmung am Markt gespalten. Vor allem kapitalschwache, oft familiengeführte

Betriebe haben weiterhin Schwierigkeiten, während die Markenhotellerie mit klaren und nachhaltigen Konzepten sowie Budget-Kettenhotels ihre Marktanteile ausbauen. Die anhaltende Marktunsicherheit und das volatile Finanzierungsumfeld bremsen nach wie vor die Transaktionsaktivität.

Die größten Herausforderungen für die Hotelbranche im Jahr 2024 sind weiter steigende Löhne und Kosten, der anhaltende Fachkräftemangel, Themen wie Nachhaltigkeit und Digitalisierung sowie die wachsende Bedeutung der ESG-Regulierung. Trotz des aktuellen Kostendrucks sind Betreiber, Eigentümer und Entwickler gezwungen, geplante Maßnahmen zur Erfüllung der ESG-Standards umzusetzen.

# Investmentmarkt Region Augsburg

## Der Investmentmarkt im Profil

### INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2023

Das Investmentjahr 2023 lässt die Zäsur auf den Immobilienmärkten deutlich erkennen. Zum Jahresende liegt das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten bei nur knapp 23 Mrd. Euro und damit in etwa auf dem Niveau von 2011. Das 10-Jahresmittel von rd. 54 Mrd. Euro wurde deutlich unterschritten. Im Vergleich zum Vorjahr (52 Mrd. Euro) ist ein Rückgang von rd. 56 % zu verbuchen. Nach einem schwachen Beginn ist die erhoffte Erholung zum Jahresende ausgeblieben. In der zweiten Jahreshälfte konnte jedoch zumindest eine leichte Zunahme der Transaktionsaktivität festgestellt werden. So lagen die Quartale 3 und 4 beide über 6,0 Mrd. Euro.

Bei Wohnimmobilien (Mehrfamilienhäuser über 30 Einheiten) ist der Rückgang etwas verhaltener. Wurden im Jahr 2022 rd. 11 Mrd. Euro in Mehrfamilienhäuser investiert, waren es 2023 immerhin noch rd. 8 Mrd. Euro.

### INVESTMENTMARKT REGION AUGSBURG

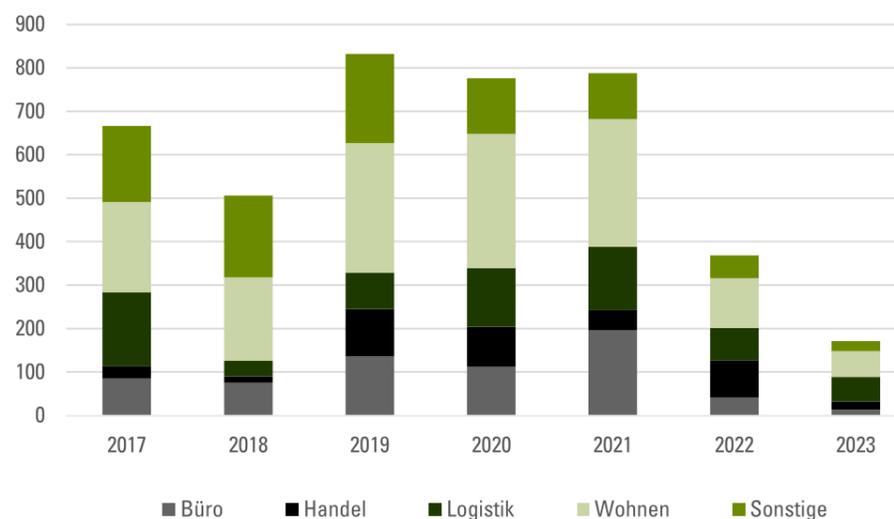
Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg stand lange im Schatten des Großraums München. Dies war auch auf einen deutlichen Produktmangel im Core-Segment in der Region Augsburg zurückzuführen. Im Zuge der gestiegenen Flächennachfrage, insbesondere im Büro- und Logistiksegment, wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten realisiert. Dadurch wurden das

investmentfähige Angebot und somit die Produktverfügbarkeit für institutionelle Investoren deutlich verbessert. Gleichzeitig sind aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestments, bis zum Zeitpunkt der Zinswende Anfang 2022, und den damit verbundenen Preisanstiegen sowie der Produktverknappung Investoren, die im Großraum München keine adäquaten Investments mehr tätigen konnten, verstärkt auf die Region Augsburg aufmerksam geworden. Das Preisniveau im Großraum Augsburg war lange Zeit noch deutlich attraktiver, zudem stützen die wirtschaftlichen Fundamentaldaten anstehende Investitionsentscheidungen.

In den Vorkrisenjahren (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 lag die Region Augsburg nur knapp hinter dem Marktgeschehen der B-Stadt Nürnberg. Seit der Zinswende ist auch in Augsburg das Transaktionsgeschehen deutlich zurückgegangen. Nach einem Rückgang um rd. 50 % in 2022 folgte in 2023 ein erneuter Rückgang um etwa 46 % auf rd. 170 Mio. Euro. Damit reiht sich Augsburg in das allgemeine Marktgeschehen ein.

## Transaktionsvolumen in der Region Augsburg, 2017 bis 2023

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



### GROSSDEALS IN DER REGION AUGSBURG

Seit 2017 sind in der Region Augsburg zahlreiche großvolumige Transaktionen in allen Segmenten vollzogen worden. Neben deutschen institutionellen Investoren sind 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 im Jahr 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.

In den Jahren 2022 und 2023 wurden nur vereinzelt größere Immobilientransaktionen registriert. Damit reiht sich Augsburg in das allgemeine Marktgeschehen ein. Im Jahr 2022 konnten mit dem Verkauf des Wöhrl-Hauses und der Fachmarkttagglomeration an der Ulmer Straße zumindest zwei größere Einzelhandels-transaktionen dokumentiert werden.

Das Jahr 2023 verlief insgesamt sehr verhalten. Zum Jahresende konnte zumindest noch ein größerer Deal vermeldet werden. Beos verkaufte die Logistikimmobilie Steinerne Furt 62 für rd. 38 Mio. Euro an Edmond de Rothschild REIM.

### Marktprägende Deals in der Region Augsburg, 2019 bis 2023

Quelle: bulwiengesa AG

| Objekt                        | Adresse  | Fläche (qm) | Käufer                                       | Verkäufer  | Objektart               | Transaktionsjahr | Mio. Euro |
|-------------------------------|--|-------------|--|--|-------------------------|------------------|-----------|
| Logistikzentrum Ledvance      | Steinerne Furt 62-66, 86167 Augsburg                           | 35.000      | Edmond de Rothschild REIM                    | BEOS AG  | Lager / Logistik        | 2023             | 38        |
| FMA Ulmer Straße              | Wankelstraße / Ulmer Straße, 86391 Stadtbergen                 | 28.000      | WALTER Beteiligungen u. Immobilien           | PATRIZIA   | Fachmarktzentrum        | 2022             | 40        |
| B&B Hotel                     | Werner-Heisenberg-Straße 11, 86156 Augsburg                    | 3.000       | Imaxxam Asset Management                     | Pro Objekt Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH | Hotel                   | 2022             | 10        |
| Wöhrl-Haus                    | Bürgermeister-Fischer-Straße 5 / Moritzplatz 7, 86510 Augsburg | 8.200       | family office                                | Aachener Grundvermögen   | Geschäftshaus           | 2022             | 20        |
| 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        |
| 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        |
| Pfersee Park                  | Franz-Kobinger-Straße 5-11, 86157 Augsburg                     | 16.000      | Catella Real Estate                          | FLE GmbH   | Büro- und Geschäftshaus | 2020             | 34        |
| Weitblick 1.7                 | Karl-Drais-Straße, 86159 Augsburg                              | 15.000      | Hannover Leasing                             | Leitwerk/ Audax  | Büro                    | 2020             | 85        |
| Hermes Logistikzentrum        | Hermesstraße 5, 86836 Graben/Lagerlechfeld                     | 12.000      | Frasers Logistics & Industrial Trust (FLT)   | Frasers Property Europe  | Lager / Logistik        | 2019             | 33        |
| Dorint Hotel                  | Imhofstraße 12, 86199 Augsburg                                 | 6.000       | Pandox AB                                    | Hotels by HR   | Hotel                   | 2019             | 37        |
| Hery Park                     | Dieselstraße 5, 86368 Gersthofen                               | 65.000      | Tristan Capital / Kintyre Investments        | Revetas Capital Advisors / Freo Group                          | Fachmarktzentrum        | 2019             | 54        |
| Helio                         | Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg                               | 36.000      | GEG German Estate Group                      | ActivumSG Capital Management                                   | Büro- und Geschäftshaus | 2019             | 110       |

### ENTWICKLUNG DER RENDITEN FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN

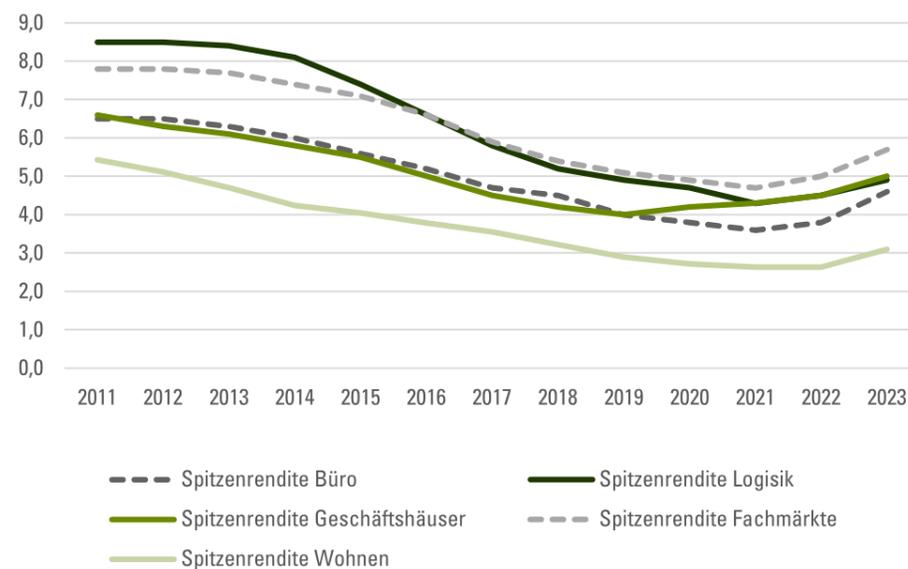
Nachdem das Preisniveau in allen Immobiliensegmenten in der Region Augsburg von 2012 bis 2021 aufgrund der Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt und des geringen Angebots kontinuierlich angestiegen ist, haben seit Mitte 2022 deutliche Preisrückgänge eingesetzt.

Im Bürosegment erreichten die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte in der Region Augsburg im Jahr 2021 ein Niveau von ca. 3,6 %. Im Vergleich dazu belief sich die Spitzenrendite für Büros in München 2021 auf 2,6 %. Im Zeitraum von 2012 bis 2021 ist der Wert in Augsburg von rd. 6,5 % um 290 Basispunkte gesunken.

Ende 2022 waren die Nettoanfangsrenditen in allen Immobiliensegmenten bereits um rd. 20 bis 50 Basispunkte gestiegen. Im Jahr 2023 hat der Preisrückgang nochmals an Dynamik gewonnen. Die Spitzenrenditen sind um 40 bis 80 Basispunkte gestiegen. Am stärksten fiel der Preisrückgang bei Büroimmobilien aus. Hier stieg die Spitzenrendite von 3,8 % auf 4,6 %. Damit liegt Augsburg im Trend der etablierten Investmentmärkte. Das Logistiksegment hingegen zeigte sich vergleichsweise robust, und verzeichnete eine Spitzenrendite von 4,9 % (40 Basispunkte).

### Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) innerhalb der Region Augsburg, 2011 bis 2023

Angaben in %  
Quelle: bulwiengesa AG



### Ausblick Investmentmarkt

Aus unserer Sicht werden die notwendigen Preisanpassungen aufgrund des veränderten Kapitalmarktumfelds Ende 2023 weitgehend abgeschlossen sein. Für 2024 erwarten wir nur noch geringe Renditeanstiege. Die Konditionen für Immobilienkredite sollten daher weitgehend stabil bleiben bzw. nur geringen Schwankungen unterliegen. Ein stabiles bzw. besser planbares Zinsumfeld ist ein wichtiges Signal für die meist langfristig orientierten institutionellen Investoren. Aufgrund der Stabilisierung der Marktrahmenparameter ist ab 2024 mit einer, wenn auch langsamen, Belebung der Investmentmärkte zu rechnen. Sollte die Inflation, wie derzeit erwartet, auch 2024 auf niedrigem Niveau verharren, sind aufgrund der konjunkturellen Rahmendaten ab Mitte/Ende 2024 sogar wieder erste Zinssenkungen der Notenbanken denkbar. Mögliche Zinssenkungen würden den Investmentmarkt zusätzlich beflügeln. Die aktuellen globalen, konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten lassen eine Prognose für die Entwicklung der Immobilien- und Investmentmärkte jedoch nur mit sehr hoher Unsicherheit zu.

Weitere marktbelebende Impulse werden einerseits durch die zahlreichen Insolvenzen von Projektentwicklern und andererseits durch die anstehenden Refinanzierungen erwartet. Die veränderten Finanzierungsbedingungen werden einige Bestandhalter nach der Neubewertung ihrer Objekte vor große Herausforderungen stellen. Verkäufe zur Liquiditätssicherung könnten die Folge sein. Insbesondere bei Büroimmobilien sollte das Angebot in den nächsten Jahren steigen, da in den Jahren 2018 und 2019 jeweils deutlich über 30 Mrd. Euro in Büroobjekte investiert wurden und das Preisniveau damals weit über den aktuellen Werten lag. Anstehende Refinanzierungen könnten somit häufiger scheitern. Opportunistische und Value-Add-Investoren mit „Manage-to-ESG-Ansätzen“ sollten hier verstärkt aktiv werden.

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 und Landkreis Aichach-Friedberg

Im Folgenden werden Standortprofile und Wohnungsmärkte von jeweils fünf ausgewählten Kommunen der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg dargestellt. Hierbei werden Gemeinden unterschied-

licher Größe und Lage innerhalb der Landkreise betrachtet, um differenzierte Ausgangslagen des Immobilienmarktes in entsprechenden Gebieten darzustellen.

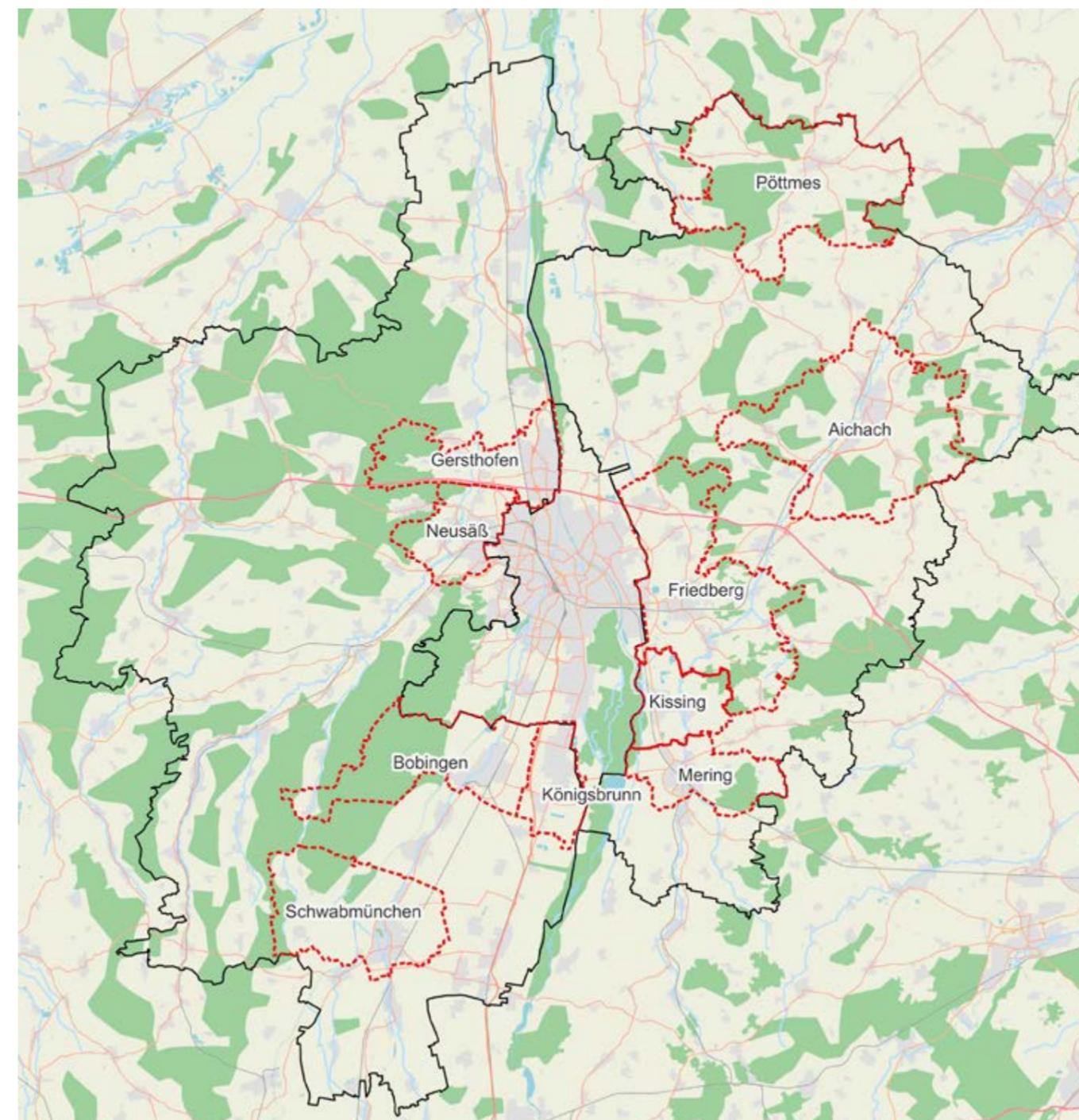
## Sozioökonomische Kennziffern ausgewählter Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa AG

| Kommunen                    | Einwohner (2022) | SVP-Beschäftigte (2023) | Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2023) | Fertiggestellte WE je 1.000 EW (2022) | Arbeitslose (Ø Jahr 2023) |     |
|-----------------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----|
| Landkreis Augsburg          | Königsbrunn      | 28.231                  | 7.197                                | 27.421                                | 1,7                       | 536 |
|                             | Gersthofen       | 23.274                  | 17.487                               | 27.343                                | 1,3                       | 497 |
|                             | Neusäß           | 22.872                  | 7.146                                | 33.650                                | 6,0                       | 392 |
|                             | Bobingen         | 18.070                  | 5.512                                | 27.451                                | 2,4                       | 287 |
|                             | Schwabmünchen    | 14.819                  | 5.818                                | 28.267                                | 2,2                       | 227 |
| Landkreis Aichach-Friedberg | Friedberg        | 30.407                  | 13.472                               | 31.601                                | 1,8                       | 437 |
|                             | Aichach          | 21.908                  | 8.526                                | 27.343                                | 5,4                       | 434 |
|                             | Mering           | 15.196                  | 2.507                                | 29.674                                | 4,4                       | 238 |
|                             | Kissing          | 11.691                  | 2.857                                | 29.249                                | 1,6                       | 172 |
|                             | Pöttmes          | 7.070                   | 1.681                                | 25.295                                | 3,5                       | 109 |

## Übersicht ausgewählter Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Quelle: bulwiengesa AG



## Key Facts

Quelle: koenigsbrunn.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mittelzentrum im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben</li> <li>▶ Südlich der Stadt Augsburg zwischen den Flüssen Lech und Wertach</li> </ul>   |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ MIV-Anbindung an die A8 und A96 über die B17</li> <li>▶ Mehrere Buslinien, die Königsbrunn mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden</li> <li>▶ Tramlinie 3 mit Anbindung an das Augsburger Trambahnnetz</li> </ul>  |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Schwerpunkt an mittelständischen Unternehmen nahezu aller Branchen</li> <li>▶ Zwei Gewerbegebiete Nord und Süd</li> </ul>  |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vielzahl an Kindertageseinrichtungen</li> <li>▶ 3 Grundschulen, 3 Förderschulen, 1 Sing- und Musikschule, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium sowie 1 Ausbildungsstätte der Bereitschaftspolizei</li> <li>▶ Nähe zur Universitätsstadt Augsburg</li> <li>▶ Vielzahl periodischer und aperiodischer Versorgungsmöglichkeiten</li> </ul>   |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Umfassendes Angebot an Grün- und Naherholungsflächen u. a. durch die direkte Lage am Rand der „Königsbrunner Heide“ sowie Nähe zum Augsburger Stadtwald</li> <li>▶ Vielzahl idyllischer Seen wie z. B. Auen- oder Mandichosee</li> <li>▶ Vielfältiges Angebot an Sportstätten und Kulturveranstaltungen</li> <li>▶ Eigene Eisarena, Cineplex-Kino</li> <li>▶ Ausgeprägtes Vereinsleben</li> <li>▶ Städtisches Projekt „Vision Zentrum 2030“: Neugestaltung und Aufwertung der Königsbrunner Innenstadt zu einem urbanen Zentrum</li> </ul> |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Zu den größten fertiggestellten Projekten neugebauter Eigentumswohnungen im Jahr 2023 zählte die Realisierung von 22 Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 90 qm (Projekt „Living 33“). Aktuell sind weitere Bauprojekte in Planung, darunter kleinere Vorhaben mit bis zu 10 Wohneinheiten sowie der Bau einer Wohnanlage mit insgesamt etwa 21 Wohneinheiten in der Bürgermeister-Wohlfahrt-Straße. Im Gegensatz zur begrenzten Neubautätigkeit verzeichnet das Angebot an Bestandswohnungen im Eigentum ein kontinuierliches Wachstum; gleichzeitig stagnieren jedoch der Preis sowie die Nachfrage. Der Mietwohnungsmarkt in Königsbrunn zeichnet sich insgesamt durch eine geringe Bauaktivität im Neubausektor aus. Im Zuge der Aufwertung des Stadtzentrums von Königsbrunn errichtete die GWG (Tochterunternehmen der Stadt Königsbrunn)

bis 2023 insgesamt 22 Mietwohnungen in der Marktstraße. Aktuell sind nur vereinzelt weitere Projekte zur Schaffung von Mietwohnungen innerhalb der Stadt geplant. Trotz der geringen Neubauleistung ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Königsbrunn in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Dies hat zu einer entsprechenden Steigerung der Mietpreise geführt – sowohl bei Neubauwohnungen als auch bei Bestandswohnungen.

Auf dem örtlichen Häusermarkt ist eine Zunahme des Angebots an Bestands- und Neubauimmobilien erkennbar. Jedoch haben erneute Preissteigerungen einen negativen Einfluss auf die aktuelle Nachfragesituation. Als Gegenmaßnahme plant die Stadt Königsbrunn, in den kommenden Jahren eine Vielzahl neuer Wohnbaugrundstücke im Stadtgebiet auszuweisen, darunter das Baugebiet 7C Süd, welches das Konzept „Einheimischenmodell“ integriert.<sup>9</sup>

## Immobilienmarkt in Königsbrunn auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023               | Neubau 2020/2021               | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | -**                            | 39                             |              | 548                            | 300                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | -**                            | 4.300-6.300<br>Ø 5.000         |              | 2.500-6.400<br>Ø 4.250         | 2.500-6.300<br>Ø 4.250         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | -**                            | 38 Tage                        |              | 38 Tage                        | 29 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | -**                            | 8                              |              | 42                             | 52                             | -             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 27                             | 28                             | =            | 485                            | 466                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 10,90-15,10<br>Ø 12,60         | 10,70-13,80<br>Ø 12,10         | +            | 7,70-19,00<br>Ø 11,50          | 7,10-17,20<br>Ø 10,70          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 28 Tage                        | 30 Tage                        | =            | 17 Tage                        | 17 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 65                             | 36                             | +            | 183                            | 103                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 55                             | 35                             | +            | 251                            | 175                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 674.400-1.480.000<br>Ø 882.300 | 393.250-1.167.700<br>Ø 736.700 | +            | 349.000-1.963.000<br>Ø 800.000 | 419.900-1.749.600<br>Ø 771.300 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 39 Tage                        | 34 Tage                        | =            | 41 Tage                        | 29 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 51                             | 68                             | -            | 58                             | 116                            | -             |

<sup>9</sup> Quelle: koenigsbrunn.de/meine-stadt/stadtentwicklung/einheimischenmodell

## Key Facts

Quelle: gersthofen.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Unmittelbar an den Norden der Stadt Augsburg angrenzendes Mittelzentrum</li> <li>▶ Östlich durch den Lechkanal begrenzt</li> </ul>   |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ MIV-Anbindung an B2 und B17 sowie an die A8 über Kreuz Augsburg-West</li> <li>▶ Anschluss an ÖPNV über stadteigenen Bahnhof und mehrere Buslinien</li> </ul>   |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Attraktiver Logistik- und Handelsstandort aufgrund der Nähe zum Güterverkehrszentrum Region Augsburg</li> <li>▶ Industriepark Gersthofen mit derzeit insgesamt rd. 1.200 Mitarbeitern</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Vielzahl an Kindertageseinrichtungen und ergänzende Betreuungsangebote</li> <li>▶ 3 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Gymnasium (Fertigstellung Neubau 2024), International School Augsburg, Sonderpädagogisches Förderzentrum Franziskus-Schule Gersthofen</li> <li>▶ Ein breitgefächertes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot wird durch das City Center Gersthofen und IKEA Augsburg erweitert</li> </ul>  |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Weitreichendes Angebot an Grünflächen und Naherholungsgebieten durch die Nähe zum Lech, zum Europaweiler und zum Dschungelpfad</li> <li>▶ Gersthofen ist Mitglied im Naturpark Westliche Wälder e. V.</li> <li>▶ Stadteigenes Hallen- und Freibad</li> <li>▶ Lebendiges Vereinsleben wird durch 116 ortseigene Vereine aus den Bereichen Sport, Musik und Tierschutz mitgestaltet</li> <li>▶ Die Stadt plant derzeit das „Grüne Herz“, das durch einen umfassenden Umbau der Innenstadt die Aufenthaltsqualität mit neuen Parkanlagen signifikant steigern soll</li> </ul> |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Angebotsseitig weist Gersthofens Wohnimmobilienmarkt, besonders mit Fokus auf Eigentumswohnungen, in den letzten Jahren eine hohe Dynamik auf. Zu den 2023 fertiggestellten Projekten zählen unter anderem der „Kapellenhof“ (11 Eigentumswohnungen) sowie die „Stadtgärten“ (7 Eigentumswohnungen). Ende des Jahres 2023 startete zudem der Bau von 16 Eigentumswohnungen am Rügener Park („Park Residenz“). Darüber hinaus verzeichnet das Angebot an Bestandswohnungen eine deutliche Zunahme. Trotz dieser positiven Entwicklungen zeigt sich aufgrund der angespannten Lage auf dem Käufermarkt eine Verlängerung der Vermarktungszeiten, was auf eine verlangsamte Veräußerung der Wohnungen hindeutet.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist ein Rückgang des Angebots neuer Projekte zu beobachten, während das Angebot an Bestandswohnungen zur Miete deutlich zugenommen hat. Obwohl die Mietpreise steigen, zeigt sich dennoch eine deutliche Zunahme der Nachfrage. Auch der örtliche Häusermarkt verzeichnet ein Wachstum – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Allerdings wirken sich die steigenden Preise negativ auf die Nachfrage aus.

Insgesamt zeigt Gersthofen in den kommenden Jahren eine hohe Anzahl an potenziellen Neubauprojekten in allen Segmenten auf, wie beispielsweise der Bereich nördlich der Ludwig-Thoma-Straße inklusive dem privaten Bauprojekt „Servus Maria“ oder die geplante Erweiterung der Stifter-siedlung nach Norden, die Wohnraum für 700 bis 800 neue Einwohner bieten könnte.

## Immobilienmarkt in Gersthofen auf einen Blick

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023               | Neubau 2020/2021               | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 61                             | 48                             | +            | 348                            | 284                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 5.150-7.150<br>Ø 6.700         | 4.650-7.000<br>Ø 5.750         | +            | 2.500-6.400<br>Ø 4.250         | 2.500-6.300<br>Ø 4.250         | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 61 Tage                        | 41 Tage                        | +            | 40 Tage                        | 31 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 16                             | 12                             | +            | 40                             | 48                             | -             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 53                             | 179                            | -            | 557                            | 446                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 11,20-16,90<br>Ø 15,50         | 11,10-16,40<br>Ø 15,30         | +            | 8,60-15,80<br>Ø 11,70          | 8,40-15,40<br>Ø 11,50          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 38 Tage                        | 33 Tage                        | +            | 16 Tage                        | 19 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 13                             | 28                             | -            | 185                            | 102                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 62                             | 31                             | +            | 211                            | 153                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 539.000-1.290.000<br>Ø 907.100 | 463.150-1.164.800<br>Ø 801.800 | +            | 270.100-2.800.000<br>Ø 734.150 | 230.000-2.800.000<br>Ø 838.200 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 42 Tage                        | 33 Tage                        | =            | 36 Tage                        | 34 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 55                             | 102                            | -            | 67                             | 94                             | -             |

## Key Facts

Quelle: neusaess.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lage am Nordwestrand der Stadt Augsburg an der Schmutter</li> <li>▶ Direkte Lage am „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“</li> </ul>  |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Anbindung an B300 und B17 sowie an A8 über Ein-/Ausfahrt Neusäß</li> <li>▶ Anschluss an ÖPNV über die Bahnhöfe Neusäß und Westheim (Schwaben) und mehrere Buslinien</li> </ul>  |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 6 Gewerbegebiete mit klein- und mittelständischen Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, Handel, Handwerk und dem Dienstleistungssektor</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Umfassendes Betreuungsangebot für Kinder jeder Altersgruppe</li> <li>▶ 5 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Berufsschule, 1 Jugendverkehrsschule, 1 Volkshochschule Neusäß</li> <li>▶ Gutes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot insbesondere im Zentrum von Neusäß</li> </ul>  |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Grün- und Naherholungsflächen im Schmuttertal und dem Umland</li> <li>▶ Prägende Kulturlandschaft mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie dem Bismarckturm und dem Schloss Hammel</li> <li>▶ Schwimmbad Steppach sowie Freizeit- und Erlebnisbad Titania</li> <li>▶ Umfangreicher Veranstaltungskalender wird durch 130 Vereine ermöglicht</li> <li>▶ Kulturelle Veranstaltungen in der Stadthalle Neusäß</li> <li>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen und Märkten</li> </ul> |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Eines der bedeutendsten städtebaulichen Neubauareale der letzten Jahre ist die Entwicklung des Sailer Areals an der Beethovenstraße, einem ehemaligen Industriegelände in Neusäß. Hier entstanden rd. 280 Wohnungen, wovon es sich bei 40 Wohnungen um sozial geförderte Einheiten handelt. Zusätzlich entstanden in unmittelbarer Nähe auf dem Schuster Areal mehrere Wohngebäude mit insgesamt etwa 120 Wohnungen. Die drei Mehrfamilienhäuser an der Fliederstraße mit insgesamt 62 Wohnungen wurden im Laufe des Jahres 2023 fertiggestellt, ebenso wie das Neubauprojekt „Neusäß Now“ mit insgesamt 40 Eigentumswohnungen.<sup>10</sup>

In den vergangenen beiden Jahren hat auch das Angebot an Bestandswohnungen sowohl für den Eigentums- als auch Mietsektor deutlich zugenommen. Ähnlich wie in anderen Gemeinden im Augsburger Land ist die generelle Nachfrage von einer vorsichtigen Haltung gegenüber Kaufobjekten geprägt, während gleichzeitig eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen zu verzeichnen ist.

Eine ähnliche Situation lässt sich auch auf dem Neusäßer Häusermarkt beobachten. Dort ist eine deutliche Zunahme des Angebots sowohl im Neubau als auch im Bestand zu verzeichnen, während die Nachfrage – trotz sinkender Angebotspreise im Neubau – abnimmt.

## Immobilienmarkt in Neusäß auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023               | Neubau 2020/2021               | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 6*                             | 40                             | -            | 257                            | 212                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 5.400-6.800<br>Ø 6.300         | 5.400-6.800<br>Ø 6.300         | =            | 1.900-6.300<br>Ø 4.300         | 2.500-6.300<br>Ø 4.300         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 60 Tage                        | 48 Tage                        | +            | 37 Tage                        | 32 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 12                             | 31                             | -            | 38                             | 44                             | -             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 60                             | 93                             | -            | 514                            | 490                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 11,70-17,50<br>Ø 14,50         | 10,70-16,90<br>Ø 13,80         | +            | 8,30-16,60<br>Ø 11,70          | 7,50-16,40<br>Ø 11,40          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 38 Tage                        | 33 Tage                        | -            | 18 Tage                        | 19 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 13                             | 28                             | +            | 169                            | 106                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 98                             | 40                             | +            | 467                            | 290                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 510.000-1.850.000<br>Ø 843.200 | 577.000-1.888.650<br>Ø 963.000 | -            | 269.000-2.990.000<br>Ø 906.000 | 240.000-2.500.000<br>Ø 897.900 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 43 Tage                        | 40 Tage                        | =            | 42 Tage                        | 32 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 54                             | 80                             | -            | 67                             | 93                             | -             |

<sup>10</sup> Quelle: neusaess.de/de/Wirtschaft-und-Foerderung/Stadtentwicklung, Recherche bulwiengesa AG

## Key Facts

Quelle: stadt-bobingen.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lage südlich von Augsburg an der Wertach</li> <li>▶ Landschaftliche Prägung durch den Fluss Singold</li> </ul>   |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ MIV-Anbindung an die A8 und A96 über die B17</li> <li>▶ ÖPNV-Anbindung besteht durch Bahnhof Bobingen und mehrere Buslinien</li> </ul>   |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Diversifizierter Branchenmix mit Wurzeln in der Textil- und Faserproduktion</li> <li>▶ Starkes Gesundheitswesen als kommunal bedeutender Wirtschaftsakteur</li> <li>▶ 3 große Industrie- und Gewerbegebiete (Ost, West und Industriepark Werk Bobingen)</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder</li> <li>▶ 5 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Mädchenschule, 1 Berufsfachschule für Pflege, 1 Volkshochschule</li> <li>▶ Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten insbesondere im Zentrum von Bobingen</li> <li>▶ Gute Gesundheitsinfrastruktur durch Wertachklinik Bobingen</li> </ul>                              |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Grünflächen- und Naherholungsangebot im Singoldpark</li> <li>▶ Singoldhalle als Veranstaltungsstätte für kulturelle Events und Festivitäten</li> <li>▶ Hallen- und Freibad Aquamarin und Saunapark Bobingen</li> <li>▶ Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung durch zahlreiche Sportanlagen</li> <li>▶ Prägende Vereinslandschaft mit über 100 aktiven Vereinen</li> </ul> |

## WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Die Stadt Bobingen hat seit Jahren Maßnahmen ergriffen, um dem Wohnraummangel entgegenzuwirken, darunter Neubauprojekte und die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete. Dabei legt die Stadt großen Wert auf die Aufrechterhaltung einer gesunden sozialen Durchmischung. Im Jahr 2023 wurde ein Neubauprojekt mit 13 geförderten und barrierefreien Wohnungen am Brunnenplatz erfolgreich abgeschlossen, das insbesondere auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtet ist. Aufgrund begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten in der Innenstadt hat die Stadt in den letzten Jahren den Schwerpunkt auf die Ansiedlung von Neubauten am Stadtrand gelegt. Neben dem bereits bestehenden Wohnbaugebiet „Point IV“ wird derzeit das Baugebiet „Point V“ erschlossen. Die Planungen sehen die Schaffung von Bauplätzen für Einfamilienhäuser (34), Doppelhaushälften (14) und Geschosswohnungsbau vor. Die Fertigstellung der Erschließungsarbeiten und der Beginn der Vermarktung sind gemäß

der aktuellen Planung für das Frühjahr 2024 vorgesehen.<sup>11</sup> Zu einem der größten Bauprojekte der letzten Jahre, initiiert von einem privaten Investor, zählt das Wohnbauprojekt „Verde 21“. Von 2021 bis 2023 entstanden auf einer Fläche von knapp einem Hektar insgesamt 31 Reihenhäuser und 28 Eigentumswohnungen. Zu den derzeit in Bau bzw. in Planung befindlichen kleineren Projektierungen zählen unter anderem die Errichtung von 12 Eigentumswohnungen in der Wendelinstraße sowie die Errichtung von vier Doppelhaushälften und drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Straßberg. Die allgemeine Wohnmarktlage ist, kohärent zu anderen Kommunen, von einer deutlichen Zunahme des Angebots an Bestandswohnungen gekennzeichnet. Auch hier lässt sich demnach eine Verschiebung der Nachfrage von Kaufobjekten hin zu Mietobjekten feststellen, was zu einem signifikanten Anstieg der Angebotsmieten führt. Das Kaufinteresse am Häusermarkt nahm ebenfalls vor allem aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen ab, obwohl die Angebotspreise im betrachteten Untersuchungszeitraum einen leichten Rückgang verzeichneten.

## Immobilienmarkt in Bobingen auf einen Blick

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023             | Neubau 2020/2021               | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                              |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 5*                           | 5*                             | =            | 183                            | 103                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 4.800-6.200<br>Ø 5.880       | 4.800-5.100<br>Ø 4.900         | +            | 1.950-5.400<br>Ø 3.950         | 2.100-5.450<br>Ø 4.050         | -             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 45 Tage                      | 30 Tage                        | +            | 37 Tage                        | 28 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 10                           | 15                             | -            | 50                             | 64                             | -             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                              |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 22                           | 11                             | +            | 213                            | 237                            | -             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 10,00-14,90<br>Ø 12,70       | 10,00-14,80<br>Ø 12,10         | +            | 7,80-14,50<br>Ø 10,60          | 6,90-14,10<br>Ø 9,80           | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 41 Tage                      | 24 Tage                        | +            | 17 Tage                        | 20 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 64                           | 60                             | =            | 160                            | 48                             | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                              |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 73                           | 50                             | +            | 164                            | 101                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 516.100-989.000<br>Ø 722.450 | 610.300-1.520.700<br>Ø 773.000 | -            | 318.500-1.190.000<br>Ø 646.750 | 329.000-1.400.000<br>Ø 696.800 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 41 Tage                      | 32 Tage                        | +            | 45 Tage                        | 29 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 55                           | 129                            | -            | 53                             | 248                            | -             |

<sup>11</sup> Quelle: stadt-bobingen.de

## Key Facts

Quelle: schwabmuenchen.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Geografische Lage     | ▶ Mittelzentrum nordwestlich von Augsburg an der Wertach   |
| Anbindung             | ▶ Landsberg am Lech sowie Augsburg mit Pkw über B17 erreichbar<br>▶ Buslinien und Bahnhof sichern ÖPNV-Verbindung zum Umland   |
| Wirtschaftsstruktur   | ▶ Ca. 960 klein- und mittelständische Unternehmen in zwei Gewerbegebieten<br>▶ Überdurchschnittlich hohe Beschäftigung im Gesundheits- und Sozialsektor  |
| Soziale Infrastruktur | ▶ Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder<br>▶ 1 Grundschule, 1 Mittelschule und 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Krankenpflegeschule, 1 Landwirtschaftsschule, 1 Einrichtung für entwicklungsverzögerte und/oder sprachauffällige Kinder, 1 Volkshochschule Schwabmünchen<br>▶ Modernisiertes Stadtzentrum mit guten Nahversorgungsangeboten<br>▶ Gute Gesundheitsinfrastruktur durch Wertachklinik und Radiologiezentrum |
| Freizeitwert          | ▶ Zahlreiche Naherholungs- und Wandermöglichkeiten entlang der Wertach und im westlichen Gemeindegebiet<br>▶ Vielfältiges Kulturangebot<br>▶ Verschiedene Sportstätten inkl. Schwimmbad und Fitnessstudios<br>▶ Freibad Singoldwelle<br>▶ Minigolf- und Segelflugplatz<br>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen, Konzerten und Märkten<br>▶ Prägende Vereinslandschaft mit ca. 135 Vereinen   |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

In Schwabmünchen herrscht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, die durch die kontinuierliche Ausweisung von Wohnbauflächen und deren Vergabe zur Sicherung des Bevölkerungswachstums bedient wird. Das größte laufende Wohnbauprojekt ist das Neubaugebiet „Südwest III“, das auf einer Fläche von rd. zehn Hektar etwa 400 Wohneinheiten vorsieht. Das Vergabeverfahren für private Wohnbaugrundstücke ist bereits abgeschlossen, und laut der GWS GmbH, einem Tochterunternehmen der Stadt Schwabmünchen, stehen keine weiteren Grundstücke zur Verfügung.<sup>12</sup>

Der Markt für Eigentumswohnungen präsentiert sich derzeit mit einer Vielzahl neuer Wohnprojekte. Dazu gehören Projekte wie „Solea“ mit 28 Wohneinheiten, der Neubau von 10 Eigentumswohnungen in der Alpenstraße 24, die Errichtung von drei Wohneinheiten am Ziegelstadel und der Bau der Wohnanlage „Im Taubental“ mit 12 Wohnungen. Im Gegensatz dazu ist die Neubautätigkeit auf dem Mietwohnungsmarkt gering; auch das Angebot an Bestandsmietwohnungen bleibt unverändert. Auf dem lokalen Häusermarkt ist hingegen eine deutliche Zunahme von Angeboten sowohl im Neubau als auch im Bestand zu verzeichnen.

## Immobilienmarkt in Schwabmünchen auf einen Blick

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023             | Neubau 2020/2021             | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 46                           | 51                           | =            | 170                            | 116                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 4.950-6.850<br>Ø 6.100       | 4.200-5.250<br>Ø 4.700       | +            | 2.220-5.400<br>Ø 3.900         | 2.400-5.500<br>Ø 3.800         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 49 Tage                      | 46 Tage                      | =            | 36 Tage                        | 34 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 12                           | 13                           | =            | 71                             | 53                             | +             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 44                           | 71                           | -            | 260                            | 265                            | =             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 9,00-14,50<br>Ø 12,80        | 8,50-14,30<br>Ø 11,30        | +            | 7,50-14,20<br>Ø 10,60          | 7,20-13,50<br>Ø 10,00          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 25 Tage                      | 31 Tage                      | -            | 16 Tage                        | 18 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 83                           | 50                           | +            | 170                            | 117                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 57                           | 36                           | +            | 189                            | 144                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 218.000-999.000<br>Ø 697.000 | 300.000-927.650<br>Ø 551.800 | -            | 275.000-1.200.000<br>Ø 651.300 | 317.000-1.290.000<br>Ø 687.800 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 41 Tage                      | 32 Tage                      | +            | 43 Tage                        | 31 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 50                           | 31                           | +            | 58                             | 47                             | +             |

<sup>12</sup> Quelle: ws-smue.de

## Key Facts

Quelle: friedberg.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | ▶ Mittelzentrum im schwäbischen Landkreis Aichach-Friedberg östlich von Augsburg  |
| Anbindung             | ▶ A8 ist an der Einfahrt Dasing über die B300 in rd. 10 Minuten erreichbar<br>▶ Stadteigener Bahnhof, Tramlinie und zahlreiche Buslinien gewährleisten Anschluss an den regionalen und überregionalen ÖPNV  |
| Wirtschaftsstruktur   | ▶ Prosperierender Wirtschaftsstandort mit 4 Gewerbegebieten<br>▶ Möbelhaus Segmüller als bedeutender lokaler Wirtschaftsakteur  |
| Soziale Infrastruktur | ▶ Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder<br>▶ 5 Grund-, 2 Mittel- und 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Förderschule, 1 FOS/BOS, 1 Berufsschule, 1 Landwirtschaftsschule<br>▶ Breitgefächertes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot<br>▶ Gute Gesundheitsinfrastruktur u. a. durch Krankenhaus Friedberg  |
| Freizeitwert          | ▶ Vielfältiges Kulturangebot mit wechselnden Veranstaltungen<br>▶ Umfangreiches Angebot an Kultur und Sehenswürdigkeiten (z. B. Wittelsbacher Schloss und geschichtsträchtige Altstadt)<br>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen und Märkten<br>▶ Abwechslungsreiches Freizeitangebot durch zahlreiche Sportanlagen, Badeseen, einem Hallenbad und einen Minigolfplatz |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Die positiven wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedingungen Friedbergs schlagen sich auch auf dem lokalen Wohnimmobilienmarkt nieder, wodurch dieser von einer ausgeprägten Dynamik gekennzeichnet ist. Derzeit befinden sich mehrere Bauprojekte in verschiedenen Phasen der Umsetzung: Das Projekt „Wohnen beim Wasserturm“ befindet sich in der Entwicklung von 13 Eigentumswohnungen und 11 Stadthäusern, während weiter südlich davon auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Gelände 24 Eigentumswohnungen im Projekt „Wohnen an der romantischen Straße“ entstehen.<sup>13</sup> Zu einem der größten Mietwohnungsprojekte zählt das „Wohnquartier in der Frühlingsstraße“, bei dem die Baugesellschaft

Friedberg eG seit 2022 etwa 100 Neubauwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.600 qm errichtet.<sup>14</sup> Trotz der laufenden Bauprojekte scheint der Bedarf an Wohnflächen in Friedberg noch nicht gedeckt zu sein, was sich an den umfangreichen zukünftigen Planungsvorhaben der Stadtverwaltung zeigt. Um diesem Bedarf entgegenzuwirken, plant die Stadt, wieder verstärkt in den eigenen Wohnungsbestand zu investieren. Eine Machbarkeitsstudie hat beispielsweise die Errichtung neuer städtischer Wohngebäude am Weilerweg in Ottmaring geprüft. Auf dem örtlichen Häusermarkt ist ebenfalls eine Zunahme des Angebots an Bestands- und Neubauimmobilien zu verzeichnen. Allerdings haben erneute Preissteigerungen einen negativen Einfluss auf die aktuelle Nachfragesituation.

## Immobilienmarkt in Friedberg auf einen Blick

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023               | Neubau 2020/2021               | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 55                             | 4*                             | +            | 138                            | 95                             | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 4.700-7.500<br>Ø 6.500         | 5.950-6.350<br>Ø 6.200         | +            | 3.000-6.450<br>Ø 4.750         | 3.200-6.200<br>Ø 4.800         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 68 Tage                        | 15 Tage                        | +            | 40 Tage                        | 75 Tage                        | -             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 23                             | 10                             | +            | 61                             | 45                             | +             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 37                             | 30                             | +            | 323                            | 282                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 12,00-16,90<br>Ø 14,20         | 10,40-14,50<br>Ø 13,00         | +            | 7,40-16,40<br>Ø 11,60          | 7,20-15,90<br>Ø 10,70          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 18 Tage                        | 22 Tage                        | =            | 18 Tage                        | 18 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 90                             | 88                             | =            | 158                            | 111                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                                |                                |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 94                             | 65                             | +            | 494                            | 270                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 245.000-1.400.000<br>Ø 763.400 | 377.300-1.400.000<br>Ø 759.000 | +            | 271.000-1.950.000<br>Ø 831.400 | 266.200-2.000.000<br>Ø 788.100 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 43 Tage                        | 35 Tage                        | +            | 41 Tage                        | 33 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 41                             | 126                            | -            | 51                             | 95                             | -             |

<sup>13</sup> Recherche bulwiengesa AG<sup>14</sup> Quelle: baugenossenschaft-friedberg.de

## Key Facts

Quelle: aichach.de; Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Mittelzentrum im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben</li> <li>▶ Lage im Städtedreieck München–Augsburg–Ingolstadt an der Paar</li> </ul>   |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über B300 und A8</li> <li>▶ Stadteigener Bahnhof mit Zugang zum Regionalverkehr der BRB sowie mehrere Buslinien mit Verbindungen in das Umland</li> </ul>  |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Zwei Gewerbeparks mit differenzierter Branchenstruktur</li> <li>▶ Ökonomischer Schwerpunkt auf verarbeitender Industrie</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder</li> <li>▶ 4 Grundschulen, 1 Mittel- und Realschule, 1 Gymnasium, 2 Sonderschulen, 2 Berufsschulen, 1 Volkshochschule, 1 Städtische Musikschule</li> <li>▶ Gutes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot</li> <li>▶ Gute Gesundheitsinfrastruktur u. a. durch Kreiskrankenhaus Aichach</li> </ul> |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Facettenreiche Kultur- und Sportlandschaft</li> <li>▶ „Wiege der Wittelsbacher“ – Ursprungsort der Wittelsbacher Dynastie</li> <li>▶ Wittelsbacher Museum, Cineplex-Kino, städtisches Freibad</li> <li>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen und Märkten</li> <li>▶ Prägende Vereinslandschaft</li> </ul>   |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Der Wohnimmobilienmarkt in Aichach profitiert stark von den attraktiven Standortgegebenheiten, was eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum generiert. Allerdings konnte die Bereitstellung von Wohnimmobilien, insbesondere von Eigentumswohnungen, aufgrund niedriger Fertigstellungsquoten der letzten Jahre die Nachfrage nicht decken. Die städtischen Baubemühungen im neuen Wohnpark Sudetenstraße zeigen sich vielversprechend. Dort entstehen knapp 130 Wohnungen und einige Gewerbeflächen in vier großzügigen, vierstöckigen Gebäuden umgeben von Parks und Grünflächen. Weitere Bauprojekte, wie die Errichtung von 11 Eigentumswohnungen in der Fuggerstraße und 16 Sozialwohnungen an der Oskar-von-Miller-Straße, sind in Bau oder Planung. Zukünftige Wohnbauprojekte,

wie eine Quartiersbebauung an der Schulstraße Ecke Krankenhausstraße, das Baugebiet „Himmelreich“ im Ortsteil Ecknach sowie die Realisierung eines neuen Wohnparks an der Franz-Beck-Straße zeigen, dass der Bedarf an Wohnraum langfristig gedeckt werden soll. Der Entwurf für die Bebauung auf dem etwa 1,6 Hektar großen Areal zwischen Hit-Supermarkt und Franz-Beck-Straße sieht den Bau von insgesamt 200 neuen Wohnungen vor, davon rd. 45 Sozialwohnungen.

Zusätzlich zum Neubau steigt das Angebot an Bestandswohnungen sowohl für Eigentum als auch zur Miete, obwohl die Nachfrage nach Kaufobjekten zurückhaltender ist, während das Interesse an Mietwohnungen steigt. Eine ähnliche Dynamik zeigt sich auf dem Häusermarkt mit einem wachsenden Angebot an Bestandshäusern bei gleichzeitig abnehmender Nachfrage.

## Immobilienmarkt in Aichach auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023               | Neubau 2020/2021             | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|--------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                                |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | -**                            | 4*                           |              | 168                            | 59                             | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | -**                            | 4.350-5.800<br>Ø 4.950       |              | 3.000-6.450<br>Ø 4.750         | 3.200-6.200<br>Ø 4.800         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | -**                            | 20 Tage                      |              | 45 Tage                        | 30 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | -**                            | 104                          |              | 58                             | 33                             | +             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                                |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 43                             | 29                           | +            | 282                            | 286                            | =             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 10,10-14,00<br>Ø 12,50         | 9,90-13,50<br>Ø 11,20        | +            | 7,40-13,90<br>Ø 10,50          | 7,20-13,00<br>Ø 9,60           | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 23 Tage                        | 21 Tage                      | =            | 18 Tage                        | 17 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 93                             | 80                           | +            | 152                            | 112                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                                |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 21                             | 31                           | -            | 244                            | 117                            | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 355.000-1.100.000<br>Ø 736.900 | 449.000-870.000<br>Ø 577.400 | +            | 260.000-1.700.000<br>Ø 762.750 | 350.000-1.450.000<br>Ø 732.350 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 44 Tage                        | 27 Tage                      | +            | 39 Tage                        | 29 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 42                             | 37                           | +            | 84                             | 113                            | -             |

## Key Facts

Quelle: mering.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Lage südöstlich der Stadt Augsburg im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben</li> <li>► Gemeindegebiet wird von der Paar durchquert, westlich der Gemeinde liegt der Lech</li> </ul>  |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über B2/B300 an die A8</li> <li>► Anbindung an den Regionalverkehr durch Bahnhöfe Mering und Mering-St. Afra sowie mehrere Buslinien mit Verbindungen in das Umland</li> </ul>   |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen im Gewerbepark Mering-West</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Vielzahl an Kindertageseinrichtungen</li> <li>► 2 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Volkshochschule Mering, 1 Berufsfachschule für Pflege</li> <li>► Gutes Nahversorgungsangebot, Wochenmarkt am Meringer Marktplatz</li> <li>► Aufwertung durch Neugestaltung der Ortsmitte Mering in Planung</li> </ul> |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>► Zahlreiche Naherholungs- und Wandermöglichkeiten in der Umgebung</li> <li>► Gestaltung des Freizeitangebots durch ca. 100 Vereine</li> <li>► Freibad, Ballettstudio, Freizeitpark BlocJump, Heimatmuseum</li> <li>► Skaterplatz, Sportplatz, Turnhalle</li> </ul>  |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Seit Jahren verzeichnet die Marktgemeinde Mering eine rege Bautätigkeit, ohne dass neue Baugebiete ausgewiesen werden müssen. Die Erweiterung des Wohnraums erfolgt vorrangig durch Nachverdichtungsmaßnahmen. Zu den derzeit in Bau bzw. in Planung befindlichen Projektierungen zählen unter anderem die Entwicklung von 31 Eigentumswohnungen in der Bahnhofstraße 23, der Bau von 15 weiteren Eigentumswohnungen in der Hermann-Löns-Straße sowie die Planung einer Wohnanlage mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen in der Lenbachstraße 2. Des Weiteren wird der Neubau von Mietwohnungen auf dem Grundstück Holzweg 8 Ecke Kanalstraße 7+9 realisiert. In zwei Bauphasen entstehen insgesamt 30 Mietwohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 110 qm. Das Projekt „Wohnen

am Sonnenhang“ umfasst die Bebauung von sieben Grundstücken mit Einfamilien- und Doppelhaushälften gemäß den aktuellen Planungen.

Im Gegensatz dazu ist der Markt für Bestandsimmobilien im Kauf- und Mietsegment durch eine begrenzte Auswahl und ein moderates Interesse gekennzeichnet. Es gibt derzeit kaum neue Angebote auf dem örtlichen Immobilienmarkt; auch der Markt für bestehende Immobilien steht still. Das Kaufinteresse am Häusermarkt nahm ebenfalls ab, hauptsächlich aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen, obwohl die Angebotspreise während des betrachteten Untersuchungszeitraums leicht gesunken sind.

## Immobilienmarkt in Mering auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum (Die meisten Angebote für Miet- und Kaufobjekte werden in der Regel privat, ohne öffentliche Inserate auf Plattformen wie Immobilienscout, gehandelt.)

| Indikator                                     | Neubau<br>2022/2023    | Neubau<br>2020/2021 | Entw.<br>Neubau | Bestand<br>2022/2023             | Bestand<br>2020/2021               | Entw.<br>Bestand |
|---|------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                        |                     |                 |                                  |                                    |                  |
| Anzahl an Angeboten                           | 34                     | _*                  |                 | 3*                               | 3*                                 | =                |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 4.900-7.500<br>Ø 6.300 | _*                  |                 | 3.550-4.800<br>Ø 3.900           | 3.050-3.200<br>Ø 3.100             | +                |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 55 Tage                | _*                  |                 | 75 Tage                          | 68 Tage                            | +                |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 11                     | _*                  |                 | 30                               | 17                                 | +                |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                        |                     |                 |                                  |                                    |                  |
| Anzahl an Angeboten                           | _*                     | _*                  |                 | 6*                               | 4*                                 | =                |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | _*                     | _*                  |                 | 8,50-9,60<br>Ø 8,90              | 8,40-9,70<br>Ø 8,80                | +                |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | _*                     | _*                  |                 | 22 Tage                          | 10 Tage                            | +                |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | _*                     | _*                  |                 | 92                               | 88                                 | =                |
| <b>Häuser</b>                                 |                        |                     |                 |                                  |                                    |                  |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | _*                     | _*                  |                 | 20                               | 16                                 | =                |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | _*                     | _*                  |                 | 374.000-<br>897.000<br>Ø 609.000 | 370.000-<br>1.250.000<br>Ø 675.500 | -                |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | _*                     | _*                  |                 | 48 Tage                          | 32 Tage                            | +                |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | _*                     | _*                  |                 | 23                               | 65                                 | -                |

## Key Facts

Quelle: kissing.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | ► Lage östlich des Augsburgers Stadtwaldes in der Kissinger Heide   |
| Anbindung             | ► Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über B2/B300 an die A8<br>► Anbindung an den Regionalverkehr durch den Bahnhof Kissing sowie mehrere Buslinien mit Verbindungen in das Umland   |
| Wirtschaftsstruktur   | ► Insgesamt drei Gewerbegebiete, wovon sich zwei entlang der B2 (Münchner Straße) befinden. Das Gewerbegebiet Mitte liegt direkt beim neuen Bahnhof<br>► Vielseitiger Branchenmix   |
| Soziale Infrastruktur | ► Stabile soziale Infrastruktur durch mehrere Kindertageseinrichtungen<br>► 1 Grund- und Mittelschule, 1 Volkshochschule (Außenstelle der VHS Aichach-Friedberg)<br>► Guter Mix an Einzelhandelsgeschäften schwerpunktmäßig in der Bahnhofsallee  |
| Freizeitwert          | ► Zahlreiche Seen sowie Flüsse (Paar und Lech) im Umland<br>► Erholungsgebiet Weitmannsee<br>► Sport-, Kultur- und Erlebniszentrum Paartalhalle mit einem Jugendzentrum im Erweiterungsbau<br>► Bowling- und Billardhalle<br>► Ganzjähriges Angebot an Festen und Veranstaltungen<br>► Prägende Vereinslandschaft |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Die allgemeine Situation auf dem Kissinger Wohnimmobilienmarkt zeigt eine gedämpfte Marktlage mit einer geringen Neubauaktivität. Um dem Wohnungsdruck entgegenzuwirken, setzt die Gemeinde vermehrt auf den sozialen Wohnungsbau. In der Tulpenstraße sollen 15 Wohneinheiten entstehen, aber der Baustart ist aufgrund verschiedener Anforderungen wie Lärmschutz noch unklar. Hingegen werden die Pläne für eine Seniorenwohnanlage mit 18 Einheiten in der Schulstraße 56 konkreter.

Im Gegensatz zur geringen Neubautwicklung ist das Angebot an Bestandswohnungen in den letzten Jahren teilweise deutlich gestiegen. Wie in anderen Gemeinden im Landkreis Aichach-Friedberg ist die Nachfrage nach Kaufobjekten verhalten, während das Interesse an Mietwohnungen steigt.

Auch auf dem lokalen Häusermarkt gibt es mehr Angebote für Bestandshäuser, jedoch sinkt die Nachfrage in diesem Segment teils deutlich.

## Immobilienmarkt in Kissing auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023, \*geringe Fallzahl, \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023             | Neubau 2020/2021             | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021              | Entw. Bestand |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 3*                           | 10                           | –            | 106                            | 80                             | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | 5.100-6.750<br>Ø 6.200       | 4.450-5.400<br>Ø 5.250       | +            | 3.050-5.600<br>Ø 4.250         | 2.900-5.600<br>Ø 4.200         | =             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 31 Tage                      | 34 Tage                      | =            | 45 Tage                        | 34 Tage                        | +             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 23                           | 2                            | +            | 36                             | 75                             | –             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 6*                           | 1*                           | +            | 185                            | 178                            | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 12,70-14,50<br>Ø 13,10       | Ø 10,10                      | +            | 7,10-15,80<br>Ø 11,00          | 6,80-15,60<br>Ø 10,40          | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 22 Tage                      | 10 Tage                      | +            | 18 Tage                        | 19 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 91                           | *                            | +            | 151                            | 118                            | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                              |                              |              |                                |                                |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 33                           | 6*                           | +            | 172                            | 71                             | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 599.000-989.400<br>Ø 785.750 | 565.900-865.000<br>Ø 694.400 | +            | 350.000-1.850.000<br>Ø 788.400 | 350.000-1.255.000<br>Ø 712.400 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 33 Tage                      | 34 Tage                      | =            | 39 Tage                        | 36 Tage                        | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 43                           | 40                           | =            | 58                             | 83                             | –             |

## Key Facts

Quelle: markt-poettmes.de, Recherche bulwiengesa AG

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Geografische Lage     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Nördlichste Gemeinde des schwäbischen Landkreises Aichach-Friedberg</li> <li>▶ Lage am südlichen Ausläufer des Donaumooses</li> </ul>  |
| Anbindung             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über Staatsstraße 2045/B300 an die A8 sowie A9</li> <li>▶ Verschiedene Buslinien sichern die Anbindung an den ÖPNV (regelmäßige Busverbindungen u. a. zum Bahnhof Aichach)</li> </ul>  |
| Wirtschaftsstruktur   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Eigenständiges Gewerbe- und Industriegebiet „Bei der Muttermühle“</li> <li>▶ Vielseitiger Branchenmix</li> </ul>   |
| Soziale Infrastruktur | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Stabile soziale Infrastruktur durch mehrere Kindertageseinrichtungen</li> <li>▶ 1 Grund- und Mittelschule, 1 Wirtschaftsschule, 1 Volkshochschule (Außenstelle der VHS Aichach-Friedberg)</li> <li>▶ Nahversorgung durch mehrere Einzelhandelsgeschäfte gewährleistet</li> </ul> |
| Freizeitwert          | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Naherholungsgebiet Mandlachsee inkl. Jugendzeltplatz</li> <li>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen und Veranstaltungen</li> <li>▶ Freizeitangebot wird durch örtliches Vereinsleben geprägt</li> </ul>   |

**WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE**

In den letzten Jahren war die Neubauaktivität auf dem Wohnimmobilienmarkt in der Gemeinde Pöttmes äußerst gering. Lediglich im Jahr 2023 wurde ein größeres Bauprojekt abgeschlossen: das Wohnprojekt „Parkpalais Pöttmes“, welches 19 Eigentumswohnungen umfasst. Weitere Wohnbauprojekte befinden sich derzeit nicht in Bau. Ende 2023 begann die Erschließung des Baugebiets „An der Echsheimer Straße“ in Wiesenschbach, einem Ortsteil von Pöttmes. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten soll entlang des Südhangs Platz für 12 Häuser geschaffen werden.

Im Gegensatz zur geringen Neubauaktivität ist das Angebot an Bestandswohnungen in den letzten Jahren teilweise deutlich angewachsen. Die Nachfrage hat sich im Vergleich zu 2020/2021 in allen Segmenten leicht erhöht.

## Immobilienmarkt in Pöttmes auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de; Inserierte Angebote im Zeitraum 2020-2023; \*geringe Fallzahl; \*\*kein Angebot im untersuchten Zeitraum

| Indikator                                     | Neubau 2022/2023             | Neubau 2020/2021             | Entw. Neubau | Bestand 2022/2023              | Bestand 2020/2021            | Entw. Bestand |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Eigentumswohnungen</b>                     |                              |                              |              |                                |                              |               |
| Anzahl an Angeboten                           | _**                          | _**                          |              | 12                             | 4*                           | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm)            | _**                          | _**                          |              | 3.100-5.200<br>Ø 4.250         | 3.200-4.500<br>Ø 3.700       | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | _**                          | _**                          |              | 33 Tage                        | 53 Tage                      | -             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | _**                          | _**                          |              | 35                             | 15                           | +             |
| <b>Mietwohnungen</b>                          |                              |                              |              |                                |                              |               |
| Anzahl an Angeboten                           | 6*                           | 4*                           | +            | 83                             | 42                           | +             |
| Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt) | 9,00-12,30<br>Ø 10,40        | 10,60-11,30<br>Ø 10,80       | =            | 6,40-12,60<br>Ø 9,90           | 6,00-11,30<br>Ø 8,60         | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 39 Tage                      | 19 Tage                      | +            | 18 Tage                        | 16 Tage                      | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 86                           | 88                           | =            | 174                            | 115                          | +             |
| <b>Häuser</b>                                 |                              |                              |              |                                |                              |               |
| Anzahl an Angeboten von Häusern               | 19                           | 19                           | =            | 80                             | 43                           | +             |
| Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)     | 279.900-765.000<br>Ø 562.000 | 349.000-899.000<br>Ø 568.000 | -            | 325.000-1.250.000<br>Ø 609.700 | 280.100-995.000<br>Ø 544.700 | +             |
| Ø Laufzeit der Angebote                       | 34 Tage                      | 31 Tage                      | =            | 40 Tage                        | 41 Tage                      | =             |
| Ø Anzahl der Klicks pro Tag                   | 52                           | 56                           | =            | 62                             | 49                           | -             |

### STAND DER DATEN

Für die Erstellung des Immobilienmarkt-reports 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 2023. Die von bulwiengesa prognostizierten Datenreihen beginnen je nach Sachverhalt ab dem Jahr 2022, 2023 bzw. 2024. Für die von Michael Bauer Research GmbH verwendeten Daten beläuft sich der aktuelle Datenstand auf das Jahr 2023. Ende der Datenrecherche ist der 30. April 2024. Mit Auftragserteilung des Immobilienmarkt-reports 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 (Bestand) herangezogen. Neubauobjekte im Erstbezug werden nicht berücksichtigt. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2023 auf der Internetplattform immobilien-scout24.de eingestellten Wohnungen. Die Angebote des ersten Quartals 2024 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 nicht 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.

In einem Stakeholderdialog mit der regionalen Immobilienbranche wurde zudem der Zwischenstand der Erkenntnisse aus dem Immobilienmarktreport gemeinsam diskutiert und mit den Erfahrungswerten der regionalen Experten abgeglichen.

### STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

# Bausteine für eine starke Region Augsburg

Im A<sup>3</sup> Förderverein gestalten Unternehmen die Zukunft. Branchenübergreifend.



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Andreas Dippelhofer, Ingo Dumreicher

Informationen finden Sie unter:  
[foerderverein-A3.de](http://foerderverein-A3.de)

# AUSGEWÄHLTE FLÄCHEN- VERFÜGBARKEITEN

## Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup>



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

### Landkreis Augsburg

#### 1. Bobingen | Industriepark „Werk Bobingen“ (IWB)

Gesamtfläche: 50.000 qm  
Gleisanschluss möglich  
bobingen.de

#### 2. Gersthofen | MVV Industriepark Gersthofen GmbH

Gesamtfläche: 350.000 qm  
Verfügbar: 20.000 qm  
parzelliert von 1.000 qm bis 4.500 qm  
Preis: auf Anfrage  
gersthofen.de

#### 3. Langweid | Gewerbegebiet „Langweid-Nord“

Gesamtfläche: 38.000 qm parzelliert  
Preis: 225 €/qm (175,00 €/qm zuzüglich 50,00 €/qm Straßenerschließungskosten)  
langweid.de

#### 4. Nordendorf | Gewerbegebiet „Nordendorf“

Verfügbar: 5.800 qm parzelliert  
Bebauung: GE, B-Plan vorhanden,  
Verkauf an produzierendes Gewerbe,  
Handwerk, Dienstleistung  
Preis: ca. 120 Euro/qm  
nordendorf.de

#### 5. Schwabmünchen | Gewerbegebiet „Nordost IV – östlich V-Marktes und nördlich der A 30“

Gesamtfläche: ca. 6,4 ha  
in Planung  
schwabmuenchen.de

#### 6. Schwabmünchen | Gewerbegebiet „südlich der Kreisstraße A 30 und östlich der Albert-Einstein-Straße“

Verfügbar: 3.762 qm  
Für dieses Grundstück liegt eine „positive Hotelbedarfsanalyse“ vor, die von der Stadt Schwabmünchen wegen fehlender Übernachtungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben wurde.  
schwabmuenchen.de

#### 7. Schwabmünchen | Gewerbegebiet „südlich der Kreisstraße A 30“

Verfügbar: 8.637 qm  
schwabmuenchen.de

### Landkreis Aichach-Friedberg

#### 8. Ichenhofen

Gesamtfläche: 15.000 qm  
Verfügbar 2024  
ichenhofen.de

#### 9. Mering | Gewerbegebiet „Mering-West“

Gesamtfläche: 18.200 qm  
mering.de

#### 10. Ried

1.740 qm Gewerbefläche  
1.000 qm Gewerbefläche  
1.400 qm Urbane Fläche (Gewerbe/Wohnen)  
gemeinde-ried.de

#### 11. Ried | Ortsteil Hörmannsberg

Verfügbar 2026  
1.210 qm Gewerbefläche  
1.190 qm Mischgebiet  
1.180 qm Mischgebiet  
gemeinde-ried.de

#### 12. Steindorf

Gesamtfläche: 20.000 qm  
Verfügbar 2025  
steindorf.vg-mering.de

### Stadt Augsburg

#### 13. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee

Gesamtfläche: 700.000 qm  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 48.000 qm im städtischen Besitz  
Preis: auf Anfrage  
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

#### 14. Augsburg Air Park

Gesamtfläche: 90.000 qm  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 3.000 qm  
Preis: auf Anfrage  
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

#### 15. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg<sup>1)</sup>

Gesamtfläche: 610.000 qm  
Flächenverfügbarkeit: online auf gvz-augsburg.de  
Preis: auf Anfrage  
gvz-augsburg.de

Hinweise: Stand Juni 2024, Flächengrößen teilweise gerundet, zum Teil parzelliert verfügbar, Details auf Anfrage erhältlich. Aufgeführte Preise sind Kaufpreise, sofern nicht anders angegeben. <sup>1)</sup> Interkommunales Projekt der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß

# SPONSOREN

## Von der Branche, für die Branche

### Unsere Sponsoren im Überblick

Seit 2016 wird der A<sup>3</sup> 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 zweiten 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 achte Ausgabe des Immobilienmarktreports basiert auf statistischem Material, das von Experten der bulwiengesa AG interpretiert wird. Der Wirtschaftsraum A<sup>3</sup> 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.

## Deuter Invest GmbH & Co. KG



© Andreas Jekic

deuterinvest  
**125**  
— jahre —

►► Die Deuter Invest GmbH & Co. KG, Augsburg, engagiert sich seit über drei Jahrzehnten in den Bereichen Development, Investment und Asset Management gewerblich genutzter Immobilien. Als Teil der Unternehmensgruppe Becker & Kries, Berlin, wird das Portfolio im Gewerbebereich im Südosten Deutschlands mit den Schwerpunkten Großraum Augsburg und München beständig weiterentwickelt. Das Herzstück der Deuter Invest GmbH & Co. KG ist der Deuter Park mit 67.000 qm Gewerbefläche. Ein Team aus Projektentwicklern und Asset Managern erkennt Potenziale, entwickelt und erwirbt Gewerbeobjekte und managt diese als langfristiger Bestandshalter. Im Wohnungsbereich

wurde zudem in den letzten Jahren das Portfolio um die Standorte in Berlin, Sachsen, Brandenburg und Nordrhein-Westfalen deutlich ergänzt. ►►

**Deuter Invest GmbH & Co. KG**  
August-Wessels-Straße 37  
86156 Augsburg  
+49 821 46 00 0  
info@deuter.de | deuter.de

## Dierig Holding AG



© A3/Fotograf Stefan Mayr

**DIERIG** 

►► 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 qm Grund mit 147.000 qm 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



**eco office**  
Sustainable · Human · Urbanism

►► 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 &amp; Co. KG



**eco residential**  
Urban · Human · Responsible

►► 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“ so-

wie die Quartiersentwicklung Eger Viertel des ehemaligen Brauereigeländes in der Nördlinger Innenstadt. Mit einer Fläche von etwa 7.000 qm bietet das Viertel eine vielfältige Nutzung: moderne Wohnungen, Seniorenwohnungen, Büros, Gastronomie und sogar eine Kindertagesstätte. ►►

**ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG**  
Pröllstraße 24 | 86157 Augsburg  
+49 821 65 09 13 76  
mail@eco-residential.de  
eco-residential.de  
egerviertel.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 Nutze 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. 30 Mitarbeiter entwickeln und realisieren zwischen 100 und 150 Wohneinheiten jährlich für Eigentümer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren – und dies bereits in der dritten Generation. Der großen Verantwortung, welche die Entwicklung neuer Wohnbauquartiere 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 überzeugen

das Knowhow und Engagement ihrer Mitarbeiter. Derzeitige Highlight-Projekte sind das Projekt ZUG5PITZ in Augsburg-Hochzoll sowie die denkmalgerechte Umnutzung des ehemaligen Telegrafenamts im Stadtjägerviertel zu individuellen Loftwohnungen und Stadthäusern. 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

## Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG



© Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG



►► Egal ob Stadt, Land oder Metropole – Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG bietet maßgeschneiderte Lösungen für jede Immobilie. Das Portfolio aus über 3.250 Filialen und 39 Logistikzentren macht die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG zum Experten für das passende Konzept und den effizienten Bau der Filialtypen. Der Ausbau des Filialnetzes von Lidl in Deutschland hat gezeigt, dass für besondere Standorte individuelle Lösungen gefragt sind. Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG definiert nicht nur Standards, sondern denkt weiter – mit individuellen Planungskonzepten und emotionalen Architekturlösungen für einzigartige Lagen und bestehende Gebäudestrukturen. Mit ihren Konzepten leistet sie einen Beitrag

zum Erhalt und Ausbau der Attraktivität der Städte. Bei den Entwicklungen der Immobilienprojekte wird darauf Wert gelegt, den Kunden ein optimales Einkaufserlebnis zu ermöglichen. Zudem werden bei der Umsetzung der Immobilien und beim Ausbau des Filialnetzes Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt, Wert auf eine nachhaltige Filialbauweise gelegt, bei neuen Mobilitätskonzepten mitgedacht und auf Flächeneffizienz in der Nachverdichtung geachtet. ►►

### Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG

Junkersstr. 1 | 86836 Graben  
+ 49 82 32 18 48-225  
portfoliomanagement-sued-ost-region2@lidl.de | lidl-immobilien.de

## SCHEIDLE & PARTNER Rechtsanwalts-gesellschaft mbB



Ansprechpartner: Rechtsanwalt Dr. Matthias Seiler  
© SCHEIDLE & PARTNER



►► SCHEIDLE & PARTNER Rechtsanwalts-gesellschaft mbB ist seit über 90 Jahren der erfahrene und leistungsstarke Partner für alle Rechts- und Steuerfragen von Industrie, Mittelstand, freien Berufen und öffentlichen Unternehmen mit Schwerpunkt in der Wirtschaftsregion Augsburg, Schwaben und Allgäu. Die Kanzlei beschäftigt rund 60 Mitarbeiter, davon 23 Rechtsanwälte und Steuerberater. Sie hat ihren Sitz in der Grottenau 6 in Augsburg unmittelbar neben dem Staatstheater. Ab Herbst 2024 bezieht SCHEIDLE hochmoderne erweiterte Kanzleiräume im neu erstellten Innovationsbogen im Süden der Stadt Augsburg. Kompetente Rechtsberatung von Anfang an und aus einer Hand ist gerade beim Thema

„Immobilien“ unverzichtbar. Seit Jahrzehnten berät die Kanzlei öffentliche, gewerbliche und private Bauherren und Investoren unterschiedlichster Größe auf allen Gebieten des privaten und öffentlichen Baurechts sowie des Immobilienrechts und unterstützt ihre Mandanten bei Bedarf auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen bis zu den höchsten Instanzen. ►►

**SCHEIDLE & PARTNER**  
**Rechtsanwalts-gesellschaft mbB**  
Grottenau 6 | 86150 Augsburg  
+49 821 344 81-0  
kanzlei@scheidle.eu  
scheidle.eu

## Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB



© Sonntag & Partner  
Partnerschaftsgesellschaft mbB



►► Bei SONNTAG kommen viele Talente zusammen. Rund 500 Mitarbeitende an vier Standorten stehen den Mandanten in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung zur Seite. SONNTAG unterstützt die Mandanten dabei multidisziplinär und hoch spezialisiert in allen „Lebensphasen“ einer Immobilie. Von der Projektentwicklung, der steuerlichen und gesellschaftsrechtlichen Strukturierung, bei Immobilientransaktionen sowie der laufenden Verwaltung einer Immobilie bis hin zu Energie- und Infrastrukturprojekten – bei SONNTAG finden die Mandanten aus einer Hand stets einen praxis- und lösungsorientierten Berater. Seit nunmehr 45 Jahren profitieren die Mandanten von dem

fachübergreifenden, kreativen und professionellen Beratungsansatz, der präzise auf ihren spezifischen Bedarf zugeschnitten ist. Services in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung, IT Solutions sowie digitale Steuerberatung runden das umfangreiche Spektrum ab. ►►

**Sonntag & Partner Partnerschafts-gesellschaft mbB**  
Schertlinstraße 23 | 86159 Augsburg  
+49 821 57 05 80  
ukm@sonntag-partner.de  
sonntag-partner.de



## TONI GmbH & Co. KG



Gebäude B/C © TONI Park



►► Standorte bauen, Verbindung schaffen. Die 1993 in München gegründete TONI GmbH & Co. KG entwickelt gemeinsam mit der TONI Immobilien GmbH Flächen und Immobilien zu lebendigen Orten. Ziel ist es, langfristig professionelles Arbeiten, gesellschaftliches Leben und ökologische Vielfalt miteinander zu verbinden.

Schwerpunkt unserer Tätigkeit ist der TONI Park in Augsburg, der kontinuierlich weiterentwickelt wird. Den TONI Park zeichnen im Wesentlichen drei Dinge aus: seine Lage, die Vielfalt der Mieter und Nutzungen sowie konsequente Schritte in nachhaltiger Gestaltung.

Die nachhaltige Gestaltung des TONI Parks betrifft zum einen die Qualität der verbauten Materialien und der Gebäudetechnik, zum anderen unser Bemühen darum, den Park auch für andere Lebewesen als uns Menschen attraktiv zu gestalten. ►►

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

## VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG



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



►► In der Welt der Immobilien ist ein erfahrener Makler der Schlüssel zum Erfolg. Warum? Weil Immobiliengeschäfte nicht nur Vertrauenssache sind, sondern auch umfangreiches Fachwissen, Marktkenntnis und Fingerspitzengefühl erfordern. Unsere erfahrenen Immobilienmakler begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Wohnungen oder Grundstücken. Unser Service umfasst eine professionelle Bewertung Ihrer Immobilie und die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen 360°-Ansicht. Wir organisieren und führen Besichtigungstermine durch und begleiten Sie bis zur Beurkundung 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 berücksichtigen dabei auch mögliche 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

## WAGNER – Eine Marke der Topstar GmbH



© A3/Fotograf Stefan Mayr

# wagner

[www.wagner-living.de](http://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](mailto:info@wagner-living.de) | [wagner-living.de](http://wagner-living.de)

## WALTER Beteiligungen und Immobilien AG



© WALTER/Bernd Jaufmann



►► Die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG ist eine unternehmerisch agierende Firmengruppe, die mittel- und langfristig in Beteiligungen an wachstumsstarken Unternehmen sowie in Immobilienprojekte 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 qm Grundstücksfläche mit einem Baurecht von ca. 135.000 qm Geschossfläche für Büros und Forschungseinrichtungen. Auf einer ersten Teilfläche ist der Innovationsbogen entstanden, ein zukunftsweisendes Büroprojekt, nach einem Entwurf des renom-

mierten Architekten Hadi Teherani. Weiteres Highlight-Projekt ist der Technology Campus: Das 180.000 qm umfassende Areal des ehemaligen Fujitsu-Werksgeländes 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](mailto:wbi.info@walterag.de)  
[walterag.de](http://walterag.de)

# Gemeinsam auf der EXPO REAL 2024

Immobilien  
Investoren  
Insights

Messe München | Halle A1 | Stand 412  
07. bis 09. Oktober 2024  
[exporeal-A3.de](http://exporeal-A3.de)



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH



## SPONSOREN DER A<sup>3</sup> STANDORT- KAMPAGNE

### Premiumpartner



### Weiterer Unterstützer



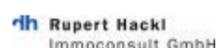
### Mitmachpartner



### Sponsoringpartner



Sponsoren und Unterstützer des Immobilienmarktreports  
Wirtschaftsraum Augsburg



WIR DANKEN ALLEN SPONSOREN, PARTNERN, EXPERTEN 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

**Inhalte:**  
bulwiengesa AG  
Nymphenburger Straße 5 | 80335 München

**Druck:**  
druckpruskil. Gmbh, Carl-Benz-Ring 9, 85080 Gaimersheim

**Gestaltung:**  
Pia Paulus, Katrin Beppler

**Titelbild:**  
TONI GmbH & Co. KG/Fotograf Dimitri Reimer

**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.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.



RAUM MIT MEHRWERT

# A<sup>3</sup> Immobilien Award – nachhaltige Ideen für morgen

Die Auszeichnung für visionäre Projektentwicklungen im deutschsprachigen Raum.

Jetzt  
Unterstützer  
werden!



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH / Fotograf Stefan Mayr

Innovativ. Nachhaltig. Ressourceneffizient. Gesellschaftsrelevant. Zukunftsweisend.  
Bewerben Sie sich einfach mit Ihrer visionären Projektentwicklung. Jetzt.

►► [A3-immobilienaward.de](https://www.a3-immobilienaward.de)



Wir beraten Sie multidisziplinär im  
gesamten Immobilienwirtschafts- und Steuerrecht.  
Bauen Sie auf unsere Experten.

- > Wirtschaftsprüfung.
  - > Steuerberatung.
  - > Rechtsberatung.
  - > Family Office.
  - > IT Audit.
  - > IT Consulting.
  - > digitale Steuerberatung.
- 

