



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Immobilienmarktreport

2020/2021



STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

A³ – Zukunft für Menschen und Unternehmen



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH



Immobilienmarkt Region Augsburg

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

Der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg 2020/2021 – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – basiert, wie alle im Frühjahr erscheinenden Reporte, auf Zahlen des Vorjahres. Im vergangenen Jahr haben wir uns gefragt: Kann man einen Marktreport, der während der COVID-19-Pandemie erscheint, ohne Einbeziehen dieses einschneidenden Phänomens herausgeben? Damals haben wir uns in einem Beitrag der bulwiengesa AG eigens mit den Folgen der Pandemie auseinandergesetzt. Die bulwiengesa AG titelte ihren Beitrag mit „COVID-19 lässt den Immobilienmarkt in der Wirtschaftsregion Augsburg kalt“. Ist dies so gekommen? In diesem Report nun sprechen, nach einem Jahr der Pandemie, wieder die Marktdaten für sich. Und sie sagen in der Interpretation von Michael Thiede, dem Autor unserer Marktanalyse: „Der Augsburger Immobilienmarkt zeigt sich auch 2020 trotz Corona-Einflüssen überraschend stabil, obgleich dies nicht vorab zu vermuten war. Dies belegen einmal mehr die Daten und Fakten, die Experten für Sie ermittelt haben und die wir in unserem Immobilienmarktreport 2020/2021 veröffentlichen.“ Die bulwiengesa AG lag mit ihrer Prognose 2020 offenbar weitgehend richtig. Natürlich ist es für uns als Wirtschaftsförderer sehr beruhigend (wie es für den Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Augsburg auch sehr ermutigend ist), dass sich hier eine Entwicklung fortzusetzen scheint, denn in den letzten Marktreporten konnten wir durchweg über einen stabil aufwärtsgerichteten Trend in allen Marktsegmenten berichten.

Wir ermöglichen mit diesem fünften Report zum Immobilienmarkt der Region Augsburg einen transparenten Blick auf das Marktgeschehen bei Wohnen und Gewerbe. Wir zeigen aktuelle Projekte und Objekte, wir werfen einen Blick auf die Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten der Region. Im Analyseteil dieses Marktreports, wie jedes Jahr auf Basis der Datenquellen von Gutachterausschüssen, Marktteilnehmern und einer Primärdatenerhebung bei Immobilienakteuren, kommt Immobilienexperte Michael Thiede, Geschäftsführer der Real Estate Solutions GmbH, bei seinen Auswertungen zu dem Schluss, dass die Entwicklung im Jahr 2020 verhalten, aber unverhofft stabil verlief. Und mit den neu auf den Markt kommenden Immobilienobjekten, gerade im Büromarkt, wird sich der Markt 2021 und in den Folgejahren weiter positiv entwickeln. Nicht nur der Wohn-, auch der Büroimmobilienmarkt hat sich über die letzten Jahre sehr positiv dargestellt – und Michael Thiede geht davon aus, dass diese stabil aufwärtsgerichtete Entwicklung auch künftig voranschreitet.

Ich darf Sie namens der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH auch in diesem Jahr einladen, sich in die positive Entwicklung im Wirtschaftsraum Augsburg als Unternehmen und Investor einzubringen. Wir unterstützen Sie gerne!

**Andreas Thiel, Geschäftsführer
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH**



© Universität Augsburg



© Martin Emersacker



© BÖWE SYSTEC

Erfahren Sie mehr zum
Wirtschaftsraum unter:
wirmachendiezukunftbesser.de

INHALT

INHALT

A³ IMMOBILIEN - STANDORT

06 _ Eine Region voller
Möglichkeiten.

STANDORT - RAHMENDATEN

14 _ Starker Standort,
hohe Lebensqualität.

HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

28 _ Nachhaltig und innovativ.

A³ IMMOBILIEN - MARKT

42 _ Immobilien – Eine gute
Anlage auch in Krisenzeiten.

MACHER & SPONSOREN

84 _ Von der Branche,
für die Branche.

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.

A³ IMMOBILIEN- STANDORT



Eine Region voller Möglichkeiten.

Der Wirtschaftsraum Augsburg A³ zieht jedes Jahr Tausende Menschen an. Diese Entwicklung setzt sich seit Jahren, unterbrochen nur durch die COVID-19-Pandemie, kontinuierlich fort. Ein Ende dieser Tendenz ist nicht abzusehen. Räumliche Unterschiede innerhalb dieses vielfältigen Standorts sind spürbar und erlebbar: In ihrem Herzen trifft eine bayerisch-schwäbische Metropole auf ländlich-idyllischen Charme. Dabei entwickelt sich die Region A³ stetig weiter. Seit jeher ist sie ein starker Produktions- und Technologiestandort. Hier werden die Schlüsseltechnologien von morgen entwickelt – ob im Bereich Ressourceneffizienz, im Umgang mit Materialien, in der Gesundheitswirtschaft, im Leichtbau sowie bei künstlicher Intelligenz, Digitalisierung und Produktion. Wettbewerbsfähig, dynamisch und innovativ stellt sich der Wirtschaftsraum den vielen Herausforderungen der heutigen Zeit.

Und dabei bleibt immer noch Raum für mehr: um zu wachsen, sich weiterzuentwickeln; und das bei einer hohen Lebensqualität und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis, die so nur schwer zu finden sind – gerade mit Blick auf andere Top-Standorte. Schon heute zählt die Region A³ mit der Stadt Augsburg, dem Landkreis Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg zu den attraktivsten Regionen deutschlandweit.

Stadt Augsburg

Augsburg ist bayerisch-schwäbische Metropole, UNESCO-Welterbestadt – mit Staatstheater, Universität, Uniklinik, Hochschule, Forschungs- und Wissenschaftszentren. Rund 300.000 Einwohner leben in einer modernen Stadt mit einer enormen Innovationsdynamik, gepaart mit familiärem Flair und dem Charme einer Renaissance-Stadt. Augsburg hat sich als starker Produktions- und Technologiestandort und einer innovativen Gründerszene in die erste Liga europaweit bedeutender Wachstumsregionen gemischt.

Die Metropole liegt zentral in Europa, an einem Knoten der europäischen Schienengüterverkehrsachsen Skandinavien–Mittelmeer und Frankreich–Ungarn. Mit ihrer hochmodernen infrastrukturellen Erschließung glänzt Augsburg mit einer äußerst komfortablen Erreichbarkeit. Die Wirtschaftsregion ist zudem führend im Bereich der digitalen Infrastruktur, mit Breitbandkapazitäten von bis zu einem Gigabit pro Sekunde. Wobei der Glasfaserausbau weiter vorangetrieben wird. Umwelttechnologie, IuK, Leichtbau sowie Mechatronik und Automation sind die bewährten Kompetenzfelder Augsburgs, mit einer einzigartigen Ballung an Unternehmen, Forschungseinrichtungen, Clustern, Verbänden und Wissen. In den vergangenen Jahren haben sich zahlreiche Synergien entwickelt, wodurch sich neue Zukunftsfelder herausbilden konnten, insbesondere in den Bereichen neue Materialien, neue Produktionstechnologie, Künstliche Intelligenz (KI) und adaptive Produktion.

Diese Entwicklung war Basis der Entscheidung der Bayerischen Staatsre-

gierung, ein KI-Programm in Höhe von 92 Mio. Euro aufzulegen – ein Meilenstein für Augsburg. Dank adaptiver Produktion soll der Hochlohnstandort Deutschland innovativer werden als die scheinbar kostengünstigere Konkurrenz. Möglichst viele Unternehmen aller Größen sollen in das Programm integriert werden. Die Kooperation zwischen Unternehmen und Forschung ist dabei eine ausgesprochene Stärke der Region Augsburg. Deutlich wird dies unter anderem im Technologiezentrum Augsburg, das Wirtschaft und Wissenschaft Raum für intensiven Technologietransfer bietet.

Und mit der Initiative „Augsburg gründet!“ erhalten die Gründenden vor Ort Angebote, die so vielseitig sind wie die Szene selbst. Von der Bereitstellung moderner Infrastruktur über die Vermittlung von Knowhow und individueller Beratung bis hin zu zahlreichen Netzwerkevents gibt es in Augsburg viele „gute Gründe, zu gründen“. Auch thematisch wenden sich die Angebote der Initiative an die ganze Branchen-Bandbreite, mit Schwerpunkten in der Umwelttechnologie, der Digitalisierung und KI, weitere Informationen: gruenderlandkarte.augsburg.de.

Stetige Innovation ist ein wichtiger Faktor zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Die Stadt Augsburg trägt dem bei der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung, zum Beispiel beim neuen Stadtquartier Haunstetten Südwest und dem Innovationspark. Auch bei der Ausschreibung der letzten freien Bauflächen im Sheridan Park geht sie mit dem Konzeptvergabeverfahren ganz neue Wege. Hier sollen individuelle zukunftsfähige Ideen zum Zug kommen.

Bild: Blick über die Stadt Augsburg/Eckhart Matthäus



Landkreis Augsburg

Im bevölkerungsmäßig drittgrößten Landkreis in Bayern leben über 250.000 Menschen in 46 Städten, Märkten und Gemeinden. Die größten angehörigen Städte des Landkreises Augsburg sind Königsbrunn (28.075 Einwohner, Stand: 30. Juni 2020), Gersthofen (22.481 Einwohner, Stand: 30. Juni 2020) und Neusäß (22.444 Einwohner, Stand: 30. Juni 2020). Wirtschaftsrankings bestätigen dem Augsburger Land immer wieder Spitzenplätze in Bayern und Deutschland.

Südwestlich im drittgrößten bayerischen Wirtschaftsraum und somit zwischen zwei der wichtigsten High-tech-Zentren Europas, München und Stuttgart, gelegen, bietet der Landkreis Augsburg Unternehmen optimale Standortbedingungen. Die zentrale Lage und die gute Anbindung durch die Bundesautobahnen 8 und 96 sowie die autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße 17 locken unter anderem Firmen der Logistikbranche. Zu den namhaften Firmen des Landkreises gehören: SGL Carbon in Meitingen, ein Weltmarktführer in der Faserverbundtechnologie, Müller Milch in Fischach, die Logistikzentren von Amazon, DHL, BMW, Lidl und Hermes in Graben und Kleinaitingen im Lechfeld, Schöffel in Schwabmünchen, Deuter Sport in Gersthofen, Sortimo in Zusmarshausen und die Lech-Stahlwerke in Meitingen.

Damit schon die Kleinsten in der Region exzellente Zukunftschancen haben, hat der Landkreis Augsburg in den letzten

Jahren rund 143 Mio. Euro im Bereich Bildung investiert. Bis 2025 werden noch einmal zukunftsweisend rund 164 Mio. Euro für den Neu- und Ausbau von Bildungseinrichtungen ausgegeben. Mit der Internationalen Schule (ISA) in Gersthofen kann eine ganz besondere Leistung angeboten werden.

Ein attraktiver Wirtschaftsraum und ausgezeichnete Lebensqualität sind im Landkreis Augsburg keine Gegensätze. Für Erholungssuchende gibt es eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Ausgedehnte Waldgebiete und sanfte Hügel charakterisieren einen Großteil des Augsburger Landes. Auf über 2.500 Kilometern markierten Rad- und Wanderwegen kann man den einzigen Naturpark Schwabens, die „Westlichen Wälder“ erkunden. Hier haben die weltbekannten Familien Fugger, Mozart und Ganghofer kulturhistorische Spuren hinterlassen. In den Stauden liegt das Kloster Oberschönenfeld, die älteste noch aktive Zisterzienserinnenabtei Deutschlands, im südlichen Lechfeld hat das Wirtschafts- und Finanzimperium der Fugger seinen Ursprung, und im nördlichen Teil des Landkreises lohnt sich ein Abstecher in die malerischen Klöster Thierhaupten und Holzen.

Das Augsburger Land ist daher Anziehungspunkt für Wirtschaft und Familien. Denn das Wohnen in den ländlichen Gebieten ist auch für junge Familien noch erschwinglich, und Flächen für Firmenansiedlungen sind hier in allen Größenordnungen vorhanden.

Bild: Diedorf und das Schmuttertal/Landkreis Augsburg



Landkreis Aichach-Friedberg

Der Landkreis Aichach-Friedberg bildet die östliche Flanke des Wirtschaftsraumes Augsburg und liegt im Herzen Bayerns, im Städtedreieck München–Augsburg–Ingolstadt. Die Struktur des Landkreises ist durch räumliche Unterschiede zwischen Kommunen im Südwesten (Stadt Friedberg, 29.995 Einwohner; Markt Mering, 14.844 Einwohner; Kissing, 11.584 Einwohner, Stand: 30. Juni 2020) und den stärker ländlich geprägten Gebieten mit der Kreisstadt Aichach (21.418 Einwohner, Stand: 30. Juni 2020) als Zentrum im Norden charakterisiert.

Im „Wittelsbacher Land“ gelang in den letzten Jahren eine ganzheitliche, positive wirtschaftliche Entwicklung. Die optimale geografische Lage und infrastrukturelle Anbindung an die A8, der europäischen Verkehrsachse zwischen Paris und Wien, die nach Norden führende B300 und die südlich ausgerichtete B2 sind Aspekte der Standortattraktivität. Ein weiterer ist die gute Erreichbarkeit über die Bahnlinien Augsburg–München und Augsburg–Ingolstadt. Der lokale Flughafen Augsburg liegt vor der Haustür, und der internationale Flughafen München ist in 45 Minuten erreichbar. Investitionen in Bildungsangebote sind ein Schwerpunkt im Landkreis Aichach-Friedberg. Bedeutende Bauvorhaben komplettieren in den nächsten Jahren die schulische Infrastruktur und sichern so zukünftig das Angebot an gut ausgebildeten Fachkräften.

Darüber hinaus arbeitet der Landkreis Aichach-Friedberg, ähnlich wie die benachbarten A³ Partner, als offizielle „Bildungsregion Wittelsbacher Land“ eng mit Partnern daran, den vielfältigen

Herausforderungen der Zukunft, wie dem demografischen Wandel, zu begegnen und die duale Ausbildung zu stärken. Mit dem im Herbst 2018 fertiggestellten Ersatzneubau für das Krankenhaus in Aichach und dem zuvor umfangreich sanierten Krankenhaus in Friedberg besteht im Landkreis eine optimale örtliche Gesundheitsversorgung.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung ist auch auf die Innovations- und Anpassungsfähigkeit der vielen kleinen und mittelständischen Betriebe zurückzuführen, die flexibel auf sich ständig ändernde Anforderungen reagieren können und darüber hinaus den Jobmotor im Wittelsbacher Land bilden: Mit einer Arbeitslosenquote von 2,8 % (Stand: April 2021, Bundesagentur für Arbeit) herrscht hier annähernd Vollbeschäftigung. Vor allem Familien finden im Landkreis optimalen Wohlfühlraum. Neben der wirtschaftlichen, verkehrstechnischen Infrastruktur und dem Angebot an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten sind für Familien sicherlich auch die Entwicklungschancen der Region entscheidend für eine langfristige Bindung.

Auch der ländlich-idyllische Charme, den sich die Region trotz der Lage im Ballungsdreieck bewahrt hat, macht die Attraktivität des Standorts aus. Die positiven wirtschaftlichen, infrastrukturellen und kulturellen Rahmenbedingungen schaffen das Fundament für die hohe Lebensqualität im Landkreis Aichach-Friedberg und stellen dabei die Weichen für eine langfristig nachhaltige Entwicklung.

Bild: Wittelsbacher Schloss Friedberg/Eckhart Matthäus

STANDORT- RAHMENDATEN

Starker Standort, hohe Lebensqualität.

Wo steht die Region A³ in puncto Standort- und Lebensqualität? Wie gut steht sie wirtschaftlich da? Und wie sieht ihre Zukunft aus? Die erfreuliche Antwort auf all diese Fragen ist: Der Wirtschaftsraum Augsburg befindet sich trotz COVID-19-Pandemie in einer guten stabilen Verfassung und entwickelt sich sehr positiv weiter. Der seit Jahren zu verzeichnende Bevölkerungszuwachs ist nur einer von vielen Faktoren, der dies bestätigt. Bis 2023 leben voraussichtlich 700.000 Menschen an diesem dynamischen Standort. Was erwartet sie hier? Gut vernetzt, bodenständig, selbstbewusst und innovativ: Die Region Augsburg ist attraktiv für zahlreiche Menschen aus dem In- und Ausland und bietet jedem, der hier ankommen bzw. bleiben möchte, unzählige private und berufliche Möglichkeiten. Hier spielt der vor Ort vorhandene Branchenmix eine große Rolle. Ein breit aufgestellter Mittelstand, Global Players und Hidden Champions sind in der Region A³ zuhause. Starke Kompetenzen aus Mechatronik und Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie sind vertreten. Wichtige Signale ergeben sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von Wissenschaft und Wirtschaft, und aus Forschungsschwerpunkten, welche die Megatrends unserer Zeit widerspiegeln: KI, Digitalisierung, Green Economy. So werden wichtige Wachstumsimpulse in vielen Bereichen gesetzt, insbesondere auch in der und durch die Bau- und Immobilienbranche.

Fundament für Mehr

Menschen, Märkte, Perspektiven

BEVÖLKERUNG

Wo stehen die deutschen Großstädte in puncto Standort- und Lebensqualität? Wie ist die Wirtschaftskraft am Standort? Und welche Perspektiven bietet die Zukunft? Fragen, mit denen sich diverse Studien und Städterankings auseinandersetzen. Die Stadt und damit die Region Augsburg als erweiterter Wirtschaftsraum schneiden bei diesen Betrachtungen Jahr für Jahr positiv ab. In Sachen Lebensqualität und Sicherheit (Aufklärungsquote bei Kriminalität) ist die Stadt Augsburg seit Jahren deutschlandweit Spitzenreiterin (Städteranking 2019 der WirtschaftsWoche und ImmobilienScout24).

Augsburg landete in den Top 10 des HWWI/Berenberg-Städterankings 2019, eine Untersuchung der 30 größten Städte Deutschlands. Mit dem 8. Rang zählte

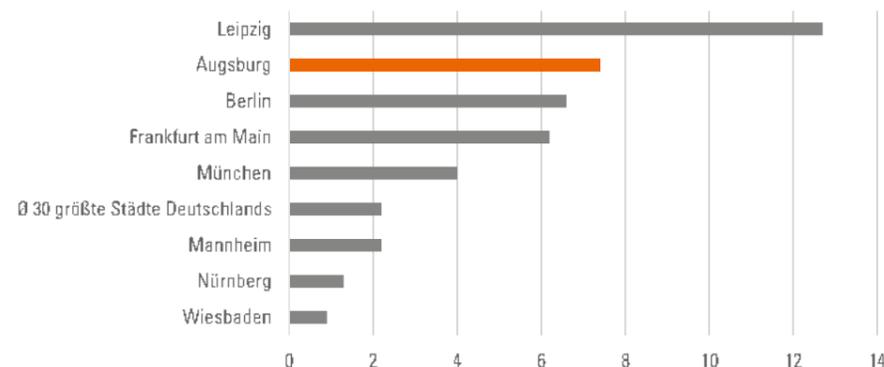
die Schwaben-Metropole zu den größten Aufsteigerinnen. Die Großstadt sprang gegenüber dem Ranking von 2017 um zehn Plätze nach vorn – dank deutlich verbesserten demografischen Prognosen: Augsburg erzielte mit +4,2 % hinter Leipzig (+6,9 %) und noch vor Berlin und Frankfurt am Main (beide +4,1 %) die höchsten prozentualen Zuwächse mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen drei Jahren. Auch in Zukunft werden für Augsburg steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Mit einem Plus von 7,4 % für den Zeitraum von 2020 bis 2035 liegt Augsburg unter den 30 größten deutschen Städten auf Platz 2 hinter Leipzig (+12,7 %), noch vor Berlin (+6,6 %) und Frankfurt am Main (+6,2 %).

Seit 2014 ist das Bevölkerungswachstum deutschlandweit vor allem durch Zuzug aus dem Ausland getrieben. Auch Augs-

Bevölkerungsprognose der Stadt Augsburg im Vergleich zu anderen Standorten (2020 bis 2035)

Quelle: Statistische Ämter der Länder und des Bundes; GEWOS (In: tagesschau.de/Wirtschaft)

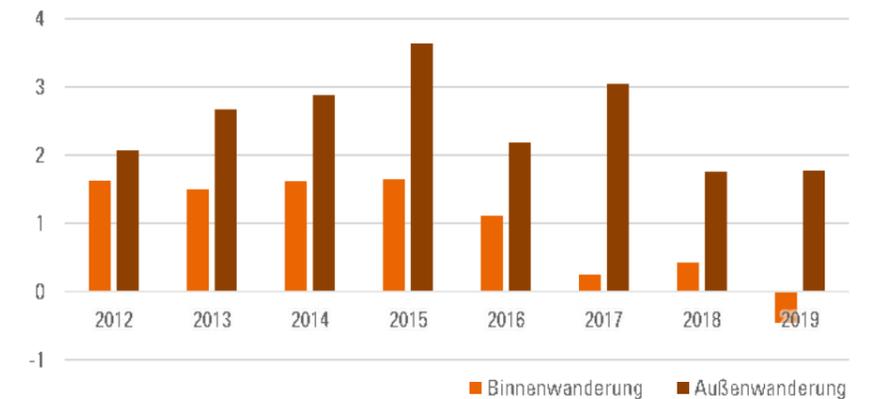
Angaben in Prozent



Wanderungssaldo der Stadt Augsburg (2012 bis 2019)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung

Angaben in 1.000 Personen



burg konnte in den vergangenen Jahren durch Außenwanderung große Zuwächse verzeichnen. Bei der Betrachtung der Binnenwanderung im Vergleich zu München zeigt sich, dass Augsburg deutlich besser abschneidet. In den vergangenen Jahren konnte Augsburg bis 2018 sogar noch Zuwächse durch Binnenwanderung verzeichnen.

Derzeit zählt der Wirtschaftsraum Augsburg mehr als 686.000 Einwohner (Stadt Augsburg: 295.768, Landkreis Augsburg: 255.720, Landkreis Aichach-Friedberg: 135.047; Stichtag: 30. September 2020). Damit wächst die Region Augsburg stetig (Vorjahr: 683.383 Einwohner), und auch für die Folgejahre sind die Prognosen positiv: Die Marke von 700.000 Einwohnern wird voraussichtlich im Jahr 2023 erreicht. Doch nicht nur die Stadt Augsburg ist attraktiv und verzeichnet Zuzüge. Der Landkreis Augsburg ist gemessen an der Bevölkerung der drittgrößte Bayerns. Seit 2011 nimmt hier die Einwohnerzahl Jahr für Jahr zu. 2020 verzeichnete er so viele Einwohner wie noch nie. Ebenfalls positiv: Während andere Landkreise deutliche Schrumpfungsprozesse in der arbeitenden Altersgruppe verzeichnen, sinkt die Anzahl dieser Bevölkerungsgruppe im Wirtschaftsraum Augsburg weniger rasant.

Bei den 19- bis unter 25-Jährigen kann bis 2039 sogar von einem Anstieg der Bevölkerung ausgegangen werden. In allen arbeitenden Altersgruppen kann der Wirtschaftsraum Augsburg ähnliche Entwicklungen zum bayrischen Durchschnitt aufzeigen.

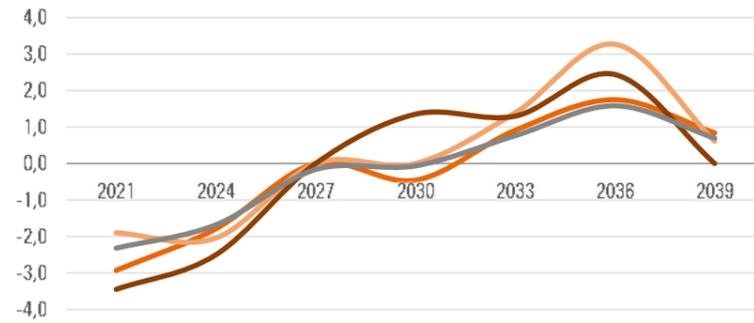
Das Arbeitspotenzial im Wirtschaftsraum Augsburg bildet sich jedoch nicht nur durch in der Region wohnhafte Fachkräfte: Der Wirtschaftsraum Augsburg ist in Pendlerströmen eng mit seinen Umlandregionen, aber vor allem auch stark nach innen verflochten. Die Landeshauptstadt München zieht bei allen drei Gebietskörperschaften die zweitmeisten Menschen für die Verrichtung ihrer Arbeitsbeschäftigung an. Bei der Betrachtung aller Pendlerströme kann die Stadt Augsburg ein Plus von 23.456 verzeichnen.

Vor allem der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet mit seiner Lage im Dreieck München–Ingolstadt–Augsburg und der guten Verkehrsanbindung einem hohen negative Pendlersaldo – aber auch eine bemerkenswert starke Kaufkraft. Der Landkreis stellt mit einem überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 109,5 (Landkreis Augsburg: 108,1) die Stadt Augsburg (96) in den Schatten.

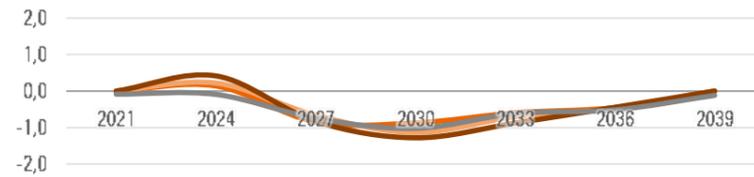
Entwicklung der arbeitenden Bevölkerungsgruppen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2021 bis 2039)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung

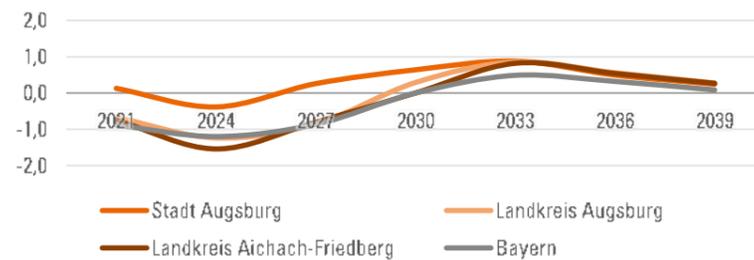
19- bis unter 25-Jährige
Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



25- bis unter 40-Jährige
Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



40- bis unter 60-Jährige
Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



Kaufkraft 2020

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Kaufkraft-Index (D=100)	Wachstumsrate (2019 bis 2020) in % bezogen auf	
				Mio. Euro	Euro pro Kopf
Stadt Augsburg	6.643,87	22.317	96	-0,3	-1,2
Landkreis Aichach-Friedberg	3.428,37	25.451	109,5	-0,3	-1,1
Landkreis Augsburg	6.372,57	25.128	108,1	-0,2	-1,0
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	16.444,81	24.299	104,5	-0,3	-1,1



Stärkste Pendlerströme im Wirtschaftsraum Augsburg A³

Quelle: Pendleratlas der Agentur für Arbeit, Datenstand: Juni 2020

Landkreis Aichach-Friedberg

Einpender		Auspender	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	6.996	Stadt Augsburg	13.959
Landkreis Augsburg	3.474	Stadt München	6.309
Neuburg-Schrobenhausen	1.178	Landkreis Augsburg	3.941
Dachau	590	Neuburg-Schrobenhausen	1.817

Pendlersaldo (gesamt): -19.315

Landkreis Augsburg

Einpender		Auspender	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	18.670	Stadt Augsburg	37.067
Aichach-Friedberg	3.941	Stadt München	4.979
Günzburg	1.906	Aichach-Friedberg	3.474
Dillingen a. d. Donau	1.859	Landsberg am Lech	2.702

Pendlersaldo (gesamt): -28.364

Stadt Augsburg

Einpender		Auspender	
von	Zahl	nach	Zahl
Landkreis Augsburg	37.067	Landkreis Augsburg	18.670
Aichach-Friedberg	13.959	Stadt München	9.772
Dillingen a. d. Donau	2.045	Aichach-Friedberg	6.996
Donau-Ries	1.926	Landkreis München	1.638

Pendlersaldo (gesamt): +23.456

Durchschnittliche Arbeitslosenzahl und -quote im Wirtschaftsraum Augsburg A³ 2020

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2020; Agentur für Arbeit

	Arbeitslose	Quote
Stadt Augsburg	10.394	6,2
Landkreis Aichach-Friedberg	2.022	2,6
Landkreis Augsburg	4.314	3,0
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	5.577	4,3

Zwar sank im Jahr 2020 während der Covid-19-Pandemie die Kaufkraft im Vergleich zum Vorjahr in allen drei Gebietskörperschaften, dennoch ist und bleibt das Konsumpotenzial in der Region beträchtlich.

ARBEITSMARKT

Im Jahr 2020 wurden aufgrund der Covid-19-Pandemie im Wirtschaftsraum Augsburg im Jahresdurchschnitt mehr Arbeitslose gezählt als in den Vorjahren, dennoch liegt die Zahl in der Gesamtbetrachtung noch unter der Arbeitslosenquote der Jahre 2014 bzw. 2015.

Zum Ende des Jahres notierte die Agentur für Arbeit für die Region Augsburg im Jahresdurchschnitt 16.746 Arbeitslose, das waren 3.637 mehr als im Jahr 2019. Die Arbeitslosenquote stieg von 3,4 % (2019) auf 4,3 % (2020) an. Während 2019 Jugendliche und vor allem die Gruppe der Langzeitarbeitslosen einen Rückgang verzeichnen konnten, nahmen von April 2020 bis April 2021 die Arbeitslosenzahlen in allen Personengruppen im Wirtschaftsraum Augsburg um mindestens 10 % zu. Besonders hohe Arbeitslosenquoten erreichten dabei die 15- bis unter 25-Jährigen mit einem Anstieg um 20 %.

Dem gegenüber steht die Zahl der Personen, die im weiteren Sinne arbeitslos sind und nah bzw. fern am Arbeitslosenstatus sind (also Personen, die eine Weiterbildung machen, eine berufliche Eingliederungsmaßnahme durchlaufen, kurzfristig erkrankt sind o. ä.). Diese sind im Vergleich von April 2019 und April 2020 um 742 Personen (um 12 %) auf 5.398 gesunken und zum Stand April 2021 auf dem gleichen Niveau geblieben (5.399 Personen). Für April 2021 ergab das in der Summe 22.683 Unterbeschäftigte, was einer Unterbeschäftigungsquote von 5,7 % (Vormonat: 5,9 %, Vorjahr: 5,6 %) entspricht.

Zum Stichtag 30. September 2020 waren im Wirtschaftsraum Augsburg 265.514 Personen, davon ca. 30 % in Teilzeit, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Jahr 2019: 265.819) in allen Personengruppen annähernd konstant geblieben.

Unter den Bedingungen der Covid-19-Pandemie ist die Arbeitskräftenachfrage im Jahr 2020 gegenüber den Vorjahren zurückgegangen. Mehr als 12.200 Stellenzugänge konnten 2020 verzeichnet werden, ein Minus von 24 % im Vergleich zu 2019. Wurden der Agentur für Arbeit 2019 monatlich im Durchschnitt noch 1.339 Stellen gemeldet, waren es in 2020 noch 1.019 Stellen.

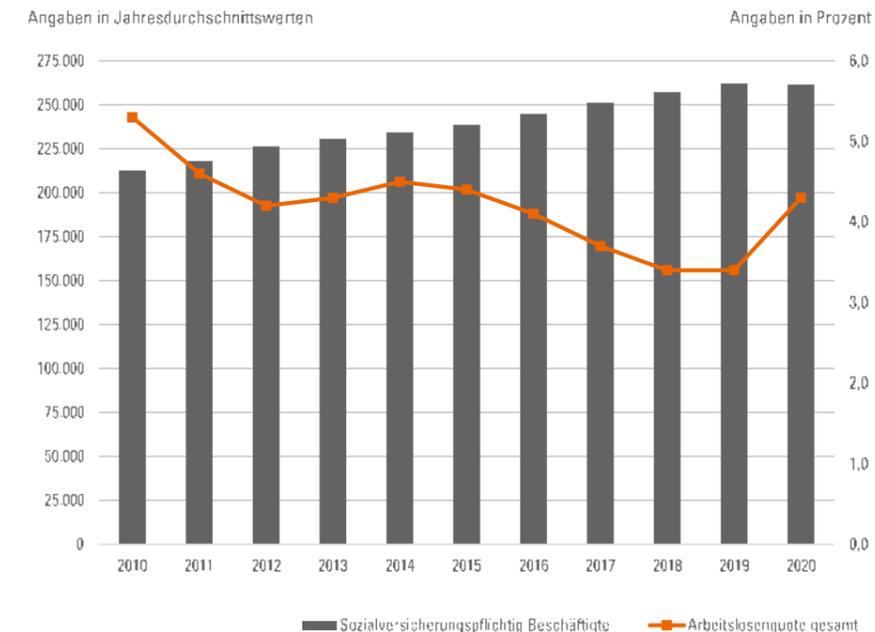
Gesucht wurden vor allem Personen für die Rohstoffgewinnung, Produktion und Fertigung (28,1 %), für Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit (19 %), für Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung (15,1 %) sowie für Bau, Architektur, Vermessung und Gebäudetechnik (11 %).

Ein Beleg für einen stabilen Arbeitsmarkt ist laut Agentur für Arbeit der durchschnittliche Stellenbestand im abgelauenen Jahr. Der Bestand betrug 4.710 Stellen und lag damit um 204 oder 4,2 % niedriger als 2019.



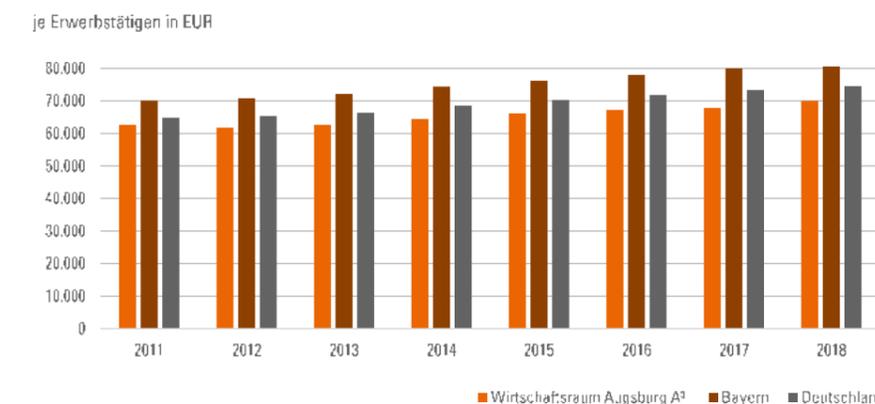
Entwicklung der SVP-Beschäftigten und der Arbeitslosenquote im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2010 bis 2020)

Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. Juni

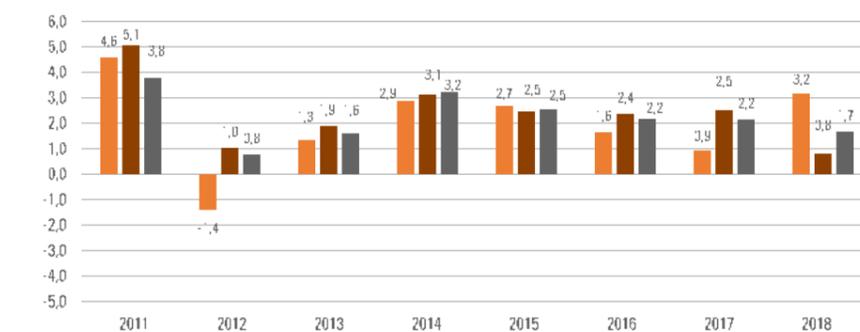


Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (2011 bis 2018)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung



Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



Im Bereich der Ausbildung blieb der Markt für die Bewerber weiterhin tendenziell günstig. Auch im vergangenen Jahr gab es rein rechnerisch mehr Stellen als Bewerber. Die Zahl der Bewerber stieg um 1,5 %. Statistisch gesehen stehen 100 Ausbildungsbewerbern 122 Ausbildungsplätze (3.863 Bewerber und 4.710 Ausbildungsstellen) gegenüber.

WIRTSCHAFTSLEISTUNG, BRANCHEN- UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

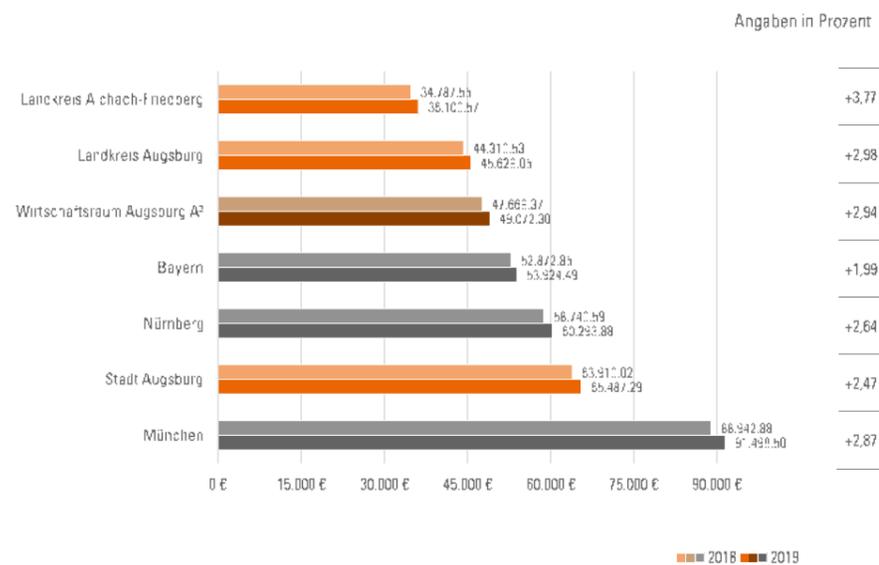
Die Wirtschaftsleistung in der Region wächst und liegt im Jahr 2018 bei 69.995 Euro je Erwerbstätigem. Mit einem Plus von 3,2 % steigt das Bruttoinlandsprodukt sogar deutlich stärker als in den Vorjahren. Damit lag der Wirtschaftsraum Augsburg 2018 im Trend des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik. Zwar werden aufgrund der Covid-19- Pandemie sowohl für die Region Augsburg als auch Deutschland sinkende Zahlen prognostiziert, jedoch wird für die kommenden Jahre wieder von einer Erholung und einem steigenden BIP ausgegangen.

Vor allem das produzierende Gewerbe ist im Wirtschaftsraum Augsburg stark vertreten. Mehr als 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Die durchschnittlichen Jahreslöhne im verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2019 sind im Vergleich zur Landeshauptstadt München (91.498,50 Euro) in allen drei Gebietskörperschaften des Wirtschaftsraums Augsburg wesentlich niedriger. In der Stadt Augsburg liegt der Wert (65.487,29 Euro) über dem bayerischen Durchschnitt (53.924,49 Euro) und ist im Vergleich zum Vorjahr sogar um 2,47 % gestiegen.

Aus dem Wirtschaftsraum Augsburg kommen seit jeher treibende Kräfte in Hightech-Innovationen, die das Potenzial haben, die Zukunft besser – und effizienter – zu machen. Dabei kann man auf einen breiten Branchenmix blicken: Am Standort sind global aktive Unternehmen und Marktführer aus den Bereichen Mechatronik und Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie zuhause. Mehr noch: Die Region ist nicht von

Durchschnittliche Jahreslöhne (Bruttoentgelte) im verarbeitenden Gewerbe im Vergleich

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Eigene Berechnung



einigen wenigen Großbetrieben, sondern vor allem durch starke, mittelständische Unternehmen geprägt.

Bei der Betrachtung der vergangenen Entwicklungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor ist im Wirtschaftsraum Augsburg in den Bereichen Handel, Verkehr und Gastgewerbe, Informations- und Kommunikationstechnologien, bei den freiberuf-

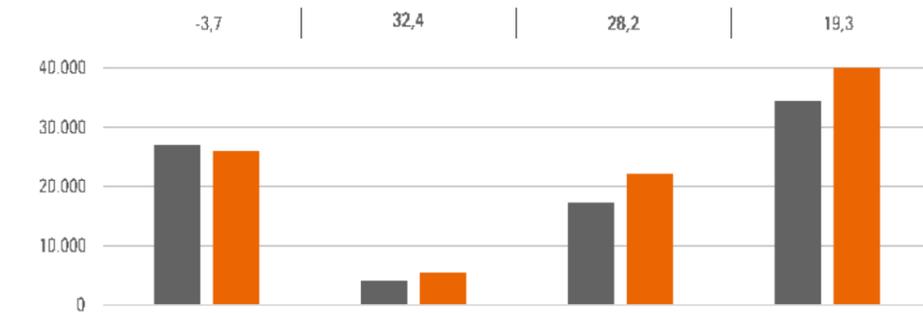
lichen, wissenschaftlichen, technischen Dienstleistungen sowie der öffentlichen Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen ein deutlicher positiver Trend sichtbar.

Die ebenfalls deutliche positive Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aller Sektoren der vergangenen Jahre konnte 2020 während der

Vergleich der SVP-Beschäftigten im Dienstleistungssektor (2013 und 2018)

Quelle: VDI/VDE Innovation + Technik GmbH Studie Zukunftsstrategie Wirtschaft GmbH Augsburg A³ 2030 (30.09.2020)

Stadt Augsburg
Veränderung von 2013 zu 2018
Angaben in Prozent



Landkreis Augsburg
Veränderung von 2013 zu 2018
Angaben in Prozent



Landkreis Aichach-Friedberg
Veränderung von 2013 zu 2018
Angaben in Prozent



Covid-19-Pandemie nicht fortgesetzt werden. Während Bereiche wie Gastgewerbe oder auch Verkehr im Vergleich zu den Vorjahren negative Entwicklungen aufzeigen, kam es in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologien und Erziehung, Unterricht (beide 5,3 %), im Gesundheitswesen (3,5 %) sowie im Baugewerbe (3,2 %) zu Zunahmen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Auch im Bereich der Immobilien (0,2 %) konnten 2020 noch positive Veränderungen erzielt werden.

Mit dem Ausbau des Universitätsklinikums etabliert sich die Region Augsburg aktuell und zukünftig zudem in einem Wirtschaftszweig, der konjunkturunabhängig ist und Arbeitskräfte sucht: das Gesundheitswe-

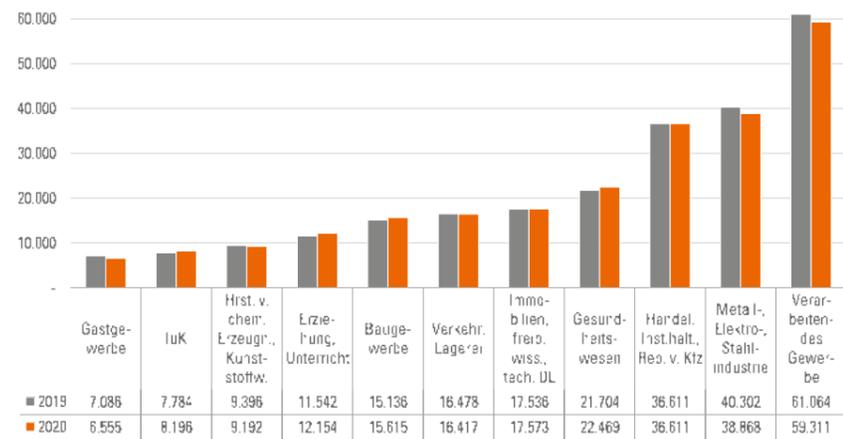
sen. Bereits heute ist die Gesundheitswirtschaft in der Region eine wichtige Größe, in der Bedeutung für die Region nimmt sie aber bisher keine überdurchschnittliche Position ein. Gemessen an der Gesamtbeschäftigung nimmt das Gesundheitswesen 2020 einen Anteil von 8,6 % ein.

BILDUNGS- UND FORSCHUNGLANDSCHAFT

Seit 2019 komplettiert die Hochschulmedizin das breite Bildungsangebot in der Region Augsburg, einem leistungsfähigen Bildungs- und Wissensstandort mit über 26.910 Studierenden (Wintersemester 2020/2021) an den beiden öffentlichen Hochschulen. Hinzu kommen zwei private Hochschul-Standorte.

Entwicklung der SVP-Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg A³ in ausgewählten Wirtschaftszweigen

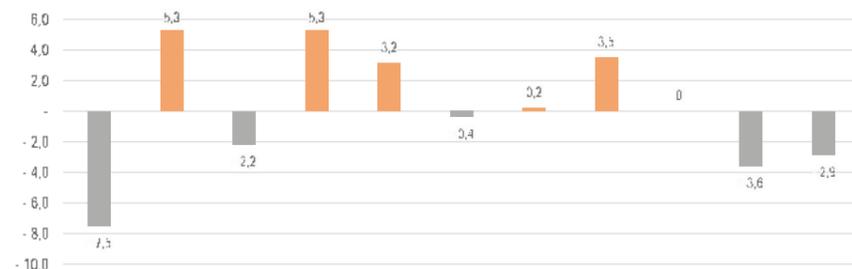
Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. Juni



Anteil an der Gesamtbeschäftigung
Angaben in Prozent



Veränderung zum Vorjahr
Angaben in Prozent



Im Jahr 2020 hatten 12,8 % (33.482) aller Beschäftigten keinen beruflichen Ausbildungsabschluss, 62,9 % (164.569) verfügten über einen anerkannten Berufsabschluss, 15,3 % verteilten sich auf akademische Abschlüsse (39.955). Beim Akademikeranteil liegt der Wirtschaftsraum Augsburg damit zwar unterhalb der Werte von Freistaat und Bund, hat sich aber im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % verbessert.

Mit dem Augsburg Innovationspark wächst seit Jahren ein Zentrum für Forschung und Entwicklung. Mit ihm entwickelt sich die Region zu einem Zentrum für Ressourceneffizienz von europäischem Rang. Die Dichte an Forschungseinrichtungen und spezialisierten Lehrstühlen im Wirtschaftsraum Augsburg nimmt seit Jahren stark zu.

Einen wichtigen Beitrag für den zukünftigen Fortschritt sind Forschungs- und Entwicklungs-Aufwendungen für innovative Projek-

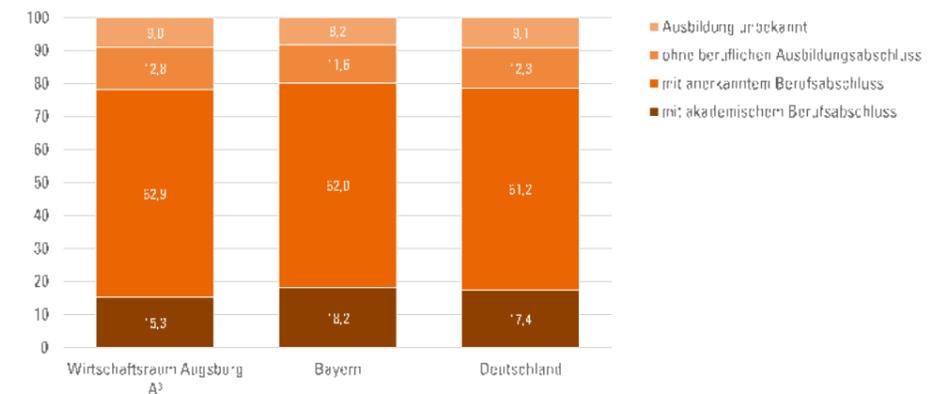
te. In den vergangenen Jahren haben Unternehmen im Wirtschaftsraum Augsburg mit steigendem Trend FuE-Zuschüsse erhalten bzw. FuE-Ausgaben getätigt und FuE-Personal beschäftigt. Besonders viele bundesgeförderte FuE-Projekte können aktuell die Universität Augsburg (36), das Unternehmen KUKA (13), das Fraunhofer-Institut IGCV (10), die C&S Computer und Software GmbH (10), die Hochschule Augsburg (9) sowie die euregon AG (6) verzeichnen. In den Bereichen Digitalisierung, Ressourceneffizienz und dem Gesundheitswesen liegen insbesondere Projekte mit den Förderschwerpunkten Informations- und Kommunikationstechnologien, Technologien für den Demografischen Wandel, Werkstofftechnologien sowie Erneuerbare Energien.

Auch im Bereich Gründung kann die Region auf zahlreiche Initiativen und Engagement blicken. Die Anzahl der Gewerbean- und Gewerbeabmeldungen blieb über die letzten Jahre hinweg konstant.

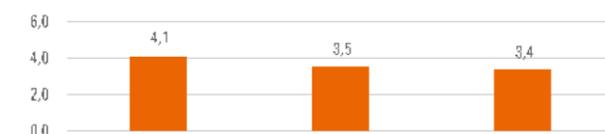
Bildungsstruktur der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort im Wirtschaftsraum Augsburg A³ 2020

Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. Juni

Angaben in Prozent

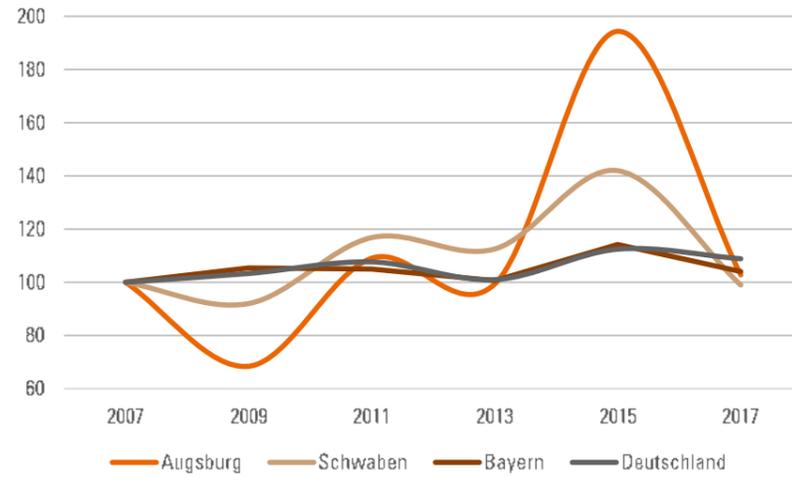


Entwicklung des Anteils mit akademischem Berufsabschluss, Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



Entwicklung des FuE-Personals im Wirtschaftssektor (2007 bis 2017)

(Index 100=2007)
Quelle: BIHK 2020: Forschung und Entwicklung in Bayern 2019/2020

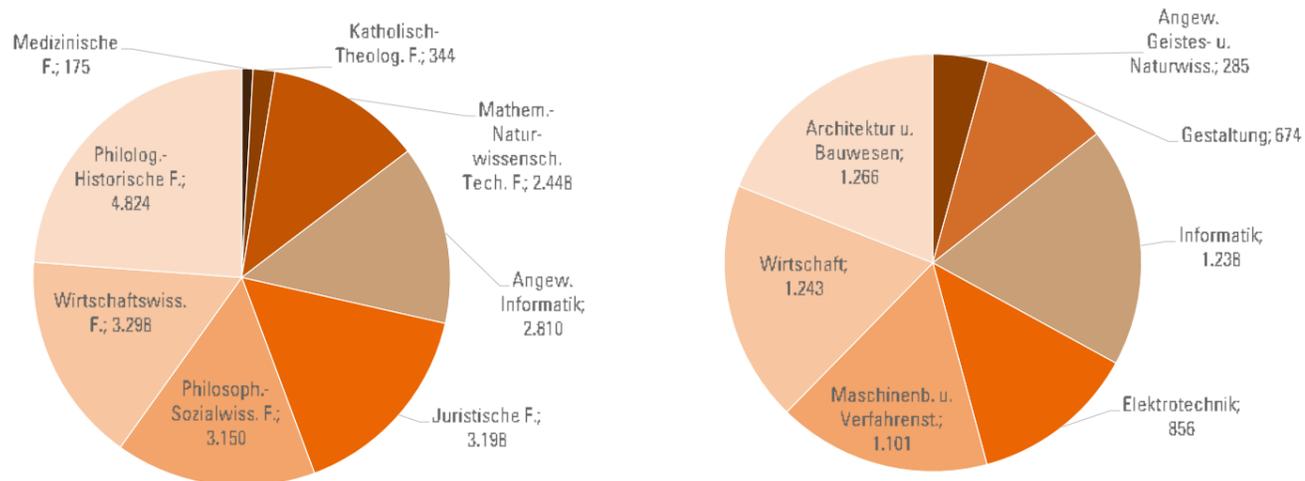


Studierendenzahlen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ im Wintersemester 2020/2021

Quelle: Universität Augsburg 2021, Hochschule Augsburg 2021

Universität Augsburg: 20.247 Studierende nach Fakultäten

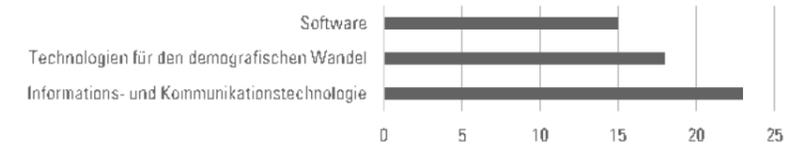
Hochschule Augsburg: 6.663 Studierende nach Fakultäten



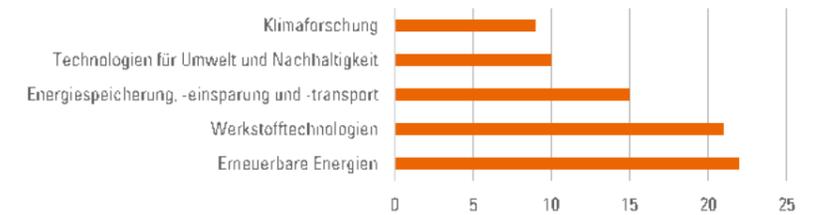
Förderschwerpunkte der am häufigsten bundesgeförderten FuE-Projekte im Wirtschaftsraum Augsburg A³

Quelle: VDI/VDE Innovation + Technik GmbH Studie Zukunftsstrategie Wirtschaft GmbH Augsburg A³ 2030 (30.03.2020)

Förderschwerpunkte und Anzahl der FuE-Projekte zu Digitalisierung



Förderschwerpunkte und Anzahl der FuE-Projekte zu Ressourceneffizienz, Nachhaltigkeit und Umwelt

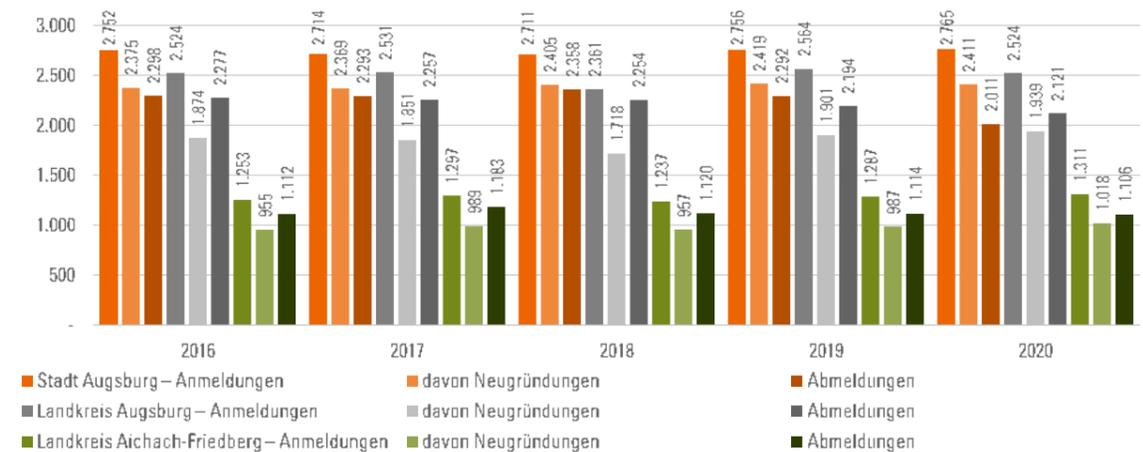


Förderschwerpunkte und Anzahl der FuE-Projekte zu Gesundheit und Life Science



Gewerbeanmeldungen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2016 bis 2020)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN



Nachhaltig und innovativ.

Von neuen Webanwendungen für Bauträger, Generalunternehmer und Projektentwickler bis hin zu mehr Künstlicher Intelligenz (KI) für die Immobilienbranche: Gleich mehrere Startups aus der Region A³ verändern die Immobilienbranche und geben ihr ein neues Gesicht. Innovative Wohnkonzepte, neue Leuchtturm-Projekte und nachhaltige Bauweisen untermauern den Anspruch des Wirtschaftsstandorts, sich langfristig stark und zukunftsweisend weiterzuentwickeln. Der Wirtschaftsraum Augsburg A³ ist schon heute ein Immobilien- und Investitionsstandort mit starkem Profil und eine führende europäischen Hightech- und Wachstumsregion. Ob Leben, Wohnen oder Arbeiten, ob Produzieren oder Investieren: Die Region A³ ist für Unternehmer, Investoren und Kapitalanleger, aber auch für Käufer und Mieter gleichermaßen attraktiv. Zahlreiche Zukunftsprojekte prägen den Wirtschaftsraum Augsburg A³.

Gaswerk: Heimat für Kultur und Kreative



Das Gaswerk heißt seit 2019 das Staatstheater, Eventveranstalter, Gastronomen, Musik- und Kunstschaffende, Gewerbetreibende sowie die Stadtgesellschaft willkommen und entwickelt sich nach und nach zu dem Ort in Augsburg für neues kreatives Arbeiten und kulturelle Erlebnisse. Nachdem bis dato vornehmlich Flächen für eine kulturelle Nutzung aktiviert wurden, ist ab 2021 schwerpunktmäßig die Schaffung von Räumen zur unternehmerischen Entfaltung geplant. So sollen Startups, Freiberufler sowie wachsende und etablierte Unternehmen auf dem sieben Hektar großen Areal eine Heimat finden.

Ein anstehendes „Großprojekt“ ist dabei die Sanierung des Reinigergebäudes. Das zentral im Herzen des Geländes gelegene Bestandsgebäude bietet eine atemberaubende Architektur und soll zum Nukleus des kreativ-gewerblichen Schaffens auf dem Gaswerk werden. Auf vier Stockwerken sind Büroeinheiten zwischen ca. 50 und 600 m² sowie ein innovativer Mix an Interaktionsflächen und Meetingräumen geplant. Die Sanierung des Reinigergebäudes soll Ende 2021 beginnen und bis Herbst 2023 abgeschlossen sein. Mietinteressenten können gerne mit den Stadtwerken Augsburg (swa) in Kontakt treten und sich im Rahmen eines Besichtigungstermins von der außergewöhnlichen Örtlichkeit begeistern lassen.

Für alle Startups und Freelancer, die aktuell auf der Suche nach einem neuen Arbeitsort sind, gibt es schon jetzt die Möglichkeit, Teil der Gaswerk-Community zu werden. In der sogenannten Direkto-



renvilla betreibt die Agentur Raum 208 im 2. OG das Gaswork Coworking. Dort gibt es nicht nur flexible, gut ausgestattete Arbeitsplätze sowie Besprechungs- und Seminarräume, sondern auch ein stetig wachsendes Netzwerk aus agilen Kreativschaffenden. Und für Freunde koffeinhaltiger Heißgetränke gibt es sogar eine Kaffee-Flatrate inklusive (gaswork-coworking.de).

Im direkt an der August-Wessels-Straße gelegenen Portalgebäude werden zudem nach einer Renovierungsphase weitere 1.000 m² für Startups, junge Unternehmen sowie freiberufliche Kreativschaffende in die Vermietung gehen. Auch dort soll der Community-Gedanke im Vordergrund stehen, um ein möglichst synergetisches, innovatives und ertragreiches Arbeitsumfeld zu schaffen.

Ergänzt wird die Geländeentwicklung 2021 durch ein weiteres Gebäude für die Augsburger Kulturszene, ein Neubau, der auf der Kubatur der ehemaligen Westlichen Werkstätten, zwischen Ofenhaus und kleinem Scheibengasbehälter, entstehen wird. Dort können auf über 2.000 m² Bands und Musikschaffende zum kommenden Jahreswechsel ihre Proberäume beziehen. Das Gaswerk entwickelt sich also stetig weiter in Richtung Hotspot für neue kreative Arbeit und Kultur und lädt Interessierte ein, Teil dieses spannenden Prozesses zu werden, getreu dem Motto: Willkommen, Ihr Kreativen!

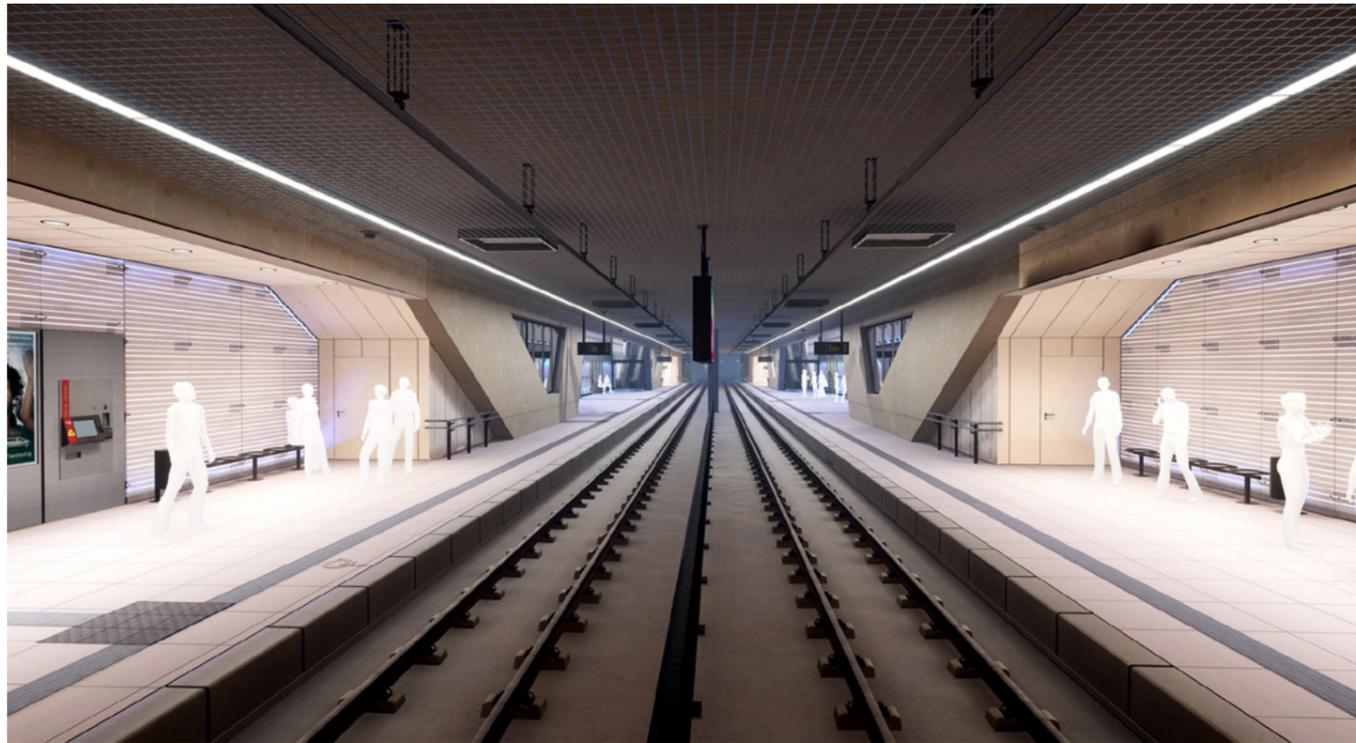
Mehr Informationen finden Sie unter gaswerkaugsburg.de



Bilder: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr

Diese Startups verändern die Immobilienbranche

Von neuen Webanwendungen für Bauträger, Generalunternehmer und Projektentwickler bis hin zu mehr Künstlicher Intelligenz (KI) für die Immobilienbranche: Die Gründer dieser Startups haben sich allerhand einfallen lassen – und machen ganz nebenbei eine boomende Branche, ihre Ideen und Projekte neu sichtbar.



Augsburger Hauptbahnhof. Bild: Not Yet Visible GbR

NOT YET VISIBLE

Ideen und Projekte sichtbar machen

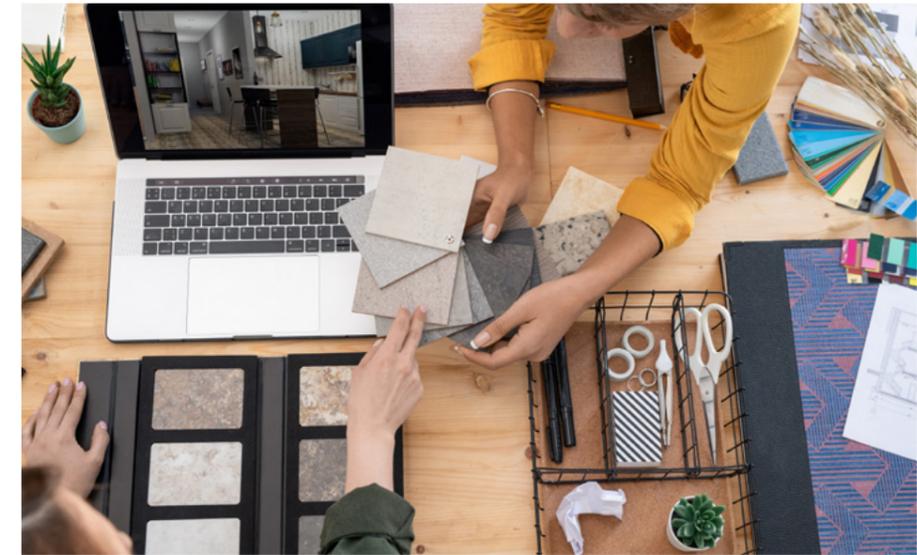
Not Yet Visible erweckt mit dem Einsatz von Virtual Reality nicht nur Planungsvorhaben und Immobilien zum Leben, sondern schafft auch eine visuelle Kommunikationsgrundlage zwischen Planern, Investoren und deren Kunden. Katharina Kasarinow und Joachim Sommer machen durch ihre lebendigen VR-Visualisierungen u. a. den neuen Augsburger Hauptbahnhof, das Gaswerk und den TONI Park in Augsburg greifbar und erlebbar.



PLANSTACK

Die Webanwendung für Bauträger, Generalunternehmer und Projektentwickler

Planstack ist eine webbasierte Anwendung, die Bauunternehmen während der Planungs- und Ausführungsphase unterstützt, indem alle Projektbeteiligten auf einer Plattform zusammengeführt werden. Dadurch können Aufgaben von der Bemusterung über das Sonderwunsch- und Mängelmanagement bis hin zur Schlüsselübergabe mit dem Wohnungskäufer effizient und gewerkeübergreifend abgewickelt werden. Nachunternehmer und Planer können über Planstack direkt beauftragt und koordiniert werden. Durch die Optimierung und Automatisierung der Prozessabläufe untereinander ergibt sich dabei eine Zeitersparnis von bis zu 50 % pro Wohneinheit.



Bemusterung. Bild: Planstack

CREDIUM

Mehr KI für die Immobilienbranche

Auf die Immobilienbranche spezialisiert hat sich hingegen das wachstumsorientierte KI-Startup credium: Bisher werden manuelle Geschäftsprozesse im Immobilienbereich beschleunigt und effizienter

gemacht. credium stellt flächendeckende, adressgenaue, umfassende und hochqualitative Immobiliendaten in Echtzeit bereit. Flächendeckend bedeutet, dass nicht nur einzelne, fragmentierte Gebiete, sondern Daten für ganz Deutschland abgedeckt werden. Die adressgenaue Bereitstellung bedeutet, dass jedes der über 20 Mio. Gebäude in Deutschland auf Basis seiner Adresse identifiziert werden kann. Die umfassenden Gebäudeeigenschaften ermöglichen die Umsetzung einer Vielzahl an Use Cases. Der Fokus für den Markteintritt liegt dabei auf der Finanzdienstleistungsbranche (Gebäudefinanzierer und Gebäudeversicherer).



Das KI-Startup credium stellt flächendeckende und adressgenaue Immobilieninformationen ondemand zur Verfügung. Bild: Matthias Leo/Hochschule Augsburg

Tankstelle der Zukunft in Zusmarshausen



Die Tankstelle der Zukunft entsteht im Landkreis Augsburg.
Bild: Sortimo International GmbH



Spätestens seit der Vorstellung des Green Deals der Europäischen Union ist klar, dass die Elektromobilität eine zentrale Rolle beim europäischen Zukunftskurs spielen wird.

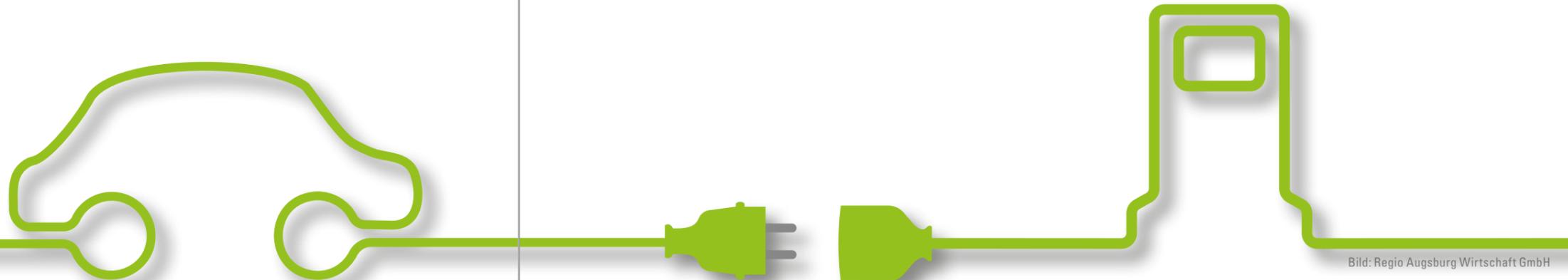
Im Landkreis Augsburg entsteht eine ganz besondere Tankstelle. Die Firma Sortimo baut bei Zusmarshausen eine Stromtankstelle der Extraklasse. Die Sortimo International GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen mit Zentrale und Produktionsstätte in Zusmarshausen. Bekannt geworden ist das Unternehmen als Weltmarktführer für Fahrzeugeinrichtungen und intelligente Mobilitätssysteme für Handwerker.

Direkt an der A8 lässt Sortimo nicht nur eine der größten Stromtankstellen Deutschlands entstehen, auch das Konzept ist eine Neuheit. Im zugehörigen Innovationspark können die Kunden nämlich während der Ladezeit einkaufen, essen und sogar arbeiten. Vor allem Geschäftsreisende können beim Laden ihrer Fahrzeuge von den Möglichkeiten profitieren und modernste Meetingräu-

me für Videokonferenzen oder persönliche Treffen nutzen. Es ist auch vorstellbar, dass sich Freiberufler mit ihren Kunden an der Station zu einer Präsentation verabreden, während sie die Zeit nutzen, ihre Elektroautos zu laden. Die gesamte Anlage ist zudem so konzipiert, dass sie barrierefrei zugänglich ist.

Auch rein optisch gibt es deutliche Unterschiede zu einer gewöhnlichen Tankstelle. Geschwungene Formen und die Farben Grün und Weiß dominieren die Optik.

Zum Jahresende 2020 wurde die Außenverkleidung des Daches fertiggestellt. Bereits im Frühjahr 2021 soll im Außenbereich die Ladetechnik installiert werden, ferner laufen die Fliesenarbeiten im Innenbereich. Auch die Installation von Lüftung und Heizung ist in vollem Gange. Mit insgesamt 60 Ladestationen soll die Tankstelle der Zukunft bereits Mitte des Jahres in Betrieb gehen.



Innovative Wohnkonzepte in A³

Augsburg war bereits vor 500 Jahren innovativ: Im Jahr 1521 schuf Jakob Fugger mit der wohl ältesten Sozialbausiedlung der Welt ein zukunftsweisendes Modell. Noch heute kennzeichnet die Stadt ein innovatives Denken. Das zeigt neben Großprojekten wie dem Augsburg Innovationspark und dem Engagement der Wohnbaugesellschaften in Stadt und Landkreisen ein aktuelles Projekt: Im Sheridan Park im Stadtteil Pfersee schreibt die Stadt Augsburg zum ersten Mal Baufelder im Konzeptvergabeverfahren aus.



Die Fuggerei feiert in diesem Jahr 500-jähriges Jubiläum. Bilder: Fuggerei Augsburg/Eckhart Matthäus

1521 stiftete der Kaufmann Jakob Fugger die Fuggerei. Mit ihren 67 Reihenhäusern und 142 Wohnungen sowie einer eigenen Kirche ist die Wohnsiedlung für Bedürftige eine kleine Stadt in der Stadt. Auf dem 15.000 m² großen Areal nahe der Augsburger Innenstadt leben noch heute rund 150 Augsburger katholischen Glaubens, die unverschuldet in Not geraten sind. Die Miete entspricht einem Rheinischen Gulden, umgerechnet 88 Cent. So hat es der Stifter damals festgelegt – und daran halten seine Nachfahren bis heute fest.

Nicht nur das bürgerschaftliche Engagement des reichen Kaufmanns, auch die Infrastruktur mit ihrer geradlinigen Anordnung von Häusern, Wegen und Plätzen war für die beginnende Frühe Neuzeit fortschrittlich. „Die Fuggerei ist ein Paradebeispiel für den Spirit, der den Wirtschaftsraum Augsburg auch heute auszeichnet“, sagt Andreas Thiel, Geschäftsführer der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH. „Wir sind ein Standort, der innovativ denkt, der Zukunftstechnologien entwickelt – und dabei die Lebensqualität und das Gemeinwohl aber nie aus dem Blick verliert.“

FÖRDERUNG GEMEINSCHAFTS-ORIENTIERTER WOHNPROJEKTE

Bezahlbarer Wohnraum und neue Wohnformen spielen in diesem Kontext eine entscheidende Rolle, heute genauso wie vor 500 Jahren. Auf dem Sheridan-Areal im Westen Augsburgs veräußert die Stadt zum ersten Mal vier Baufelder im Konzeptvergabeverfahren, zu einem Festpreis. Das bedeutet: Nicht der Preis, sondern die besten Konzepte entscheiden.

Die Art des Vergabeverfahrens soll mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und fördert insbesondere gemeinschaftsorien-



tierte Wohnprojekte. Interessierte können sich als Baugemeinschaften zusammenschließen und sich mit ihrem Konzept auf ein Grundstück bewerben. So werden von Anfang an funktionierende Nachbarschaften und eine hohe Identifikation mit dem Quartier gestärkt. Nicht nur die Qualität des Konzeptes und die Einbindung künftiger Bewohner in die Planung spielen bei der Auswahl eine Rolle, sondern auch die Frage, welchen Beitrag das Projekt für das Quartier und die Stadtgesellschaft leistet. Dazu gehören zum Beispiel Wohnkonzepte im Sinne der Inklusion und Integration, die ökologische Ausrichtung der Bauvorhaben oder vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zur Förderung lebendiger Nachbarschaften.

BEZAHLBARER WOHNRAUM DURCH WOHNBAUGESELLSCHAFTEN

Einen wichtigen Beitrag für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum leisten die Wohnbaugesellschaften in Stadt und Landkreis Augsburg sowie im Landkreis Aichach-Friedberg. In mehr als 10.000 Wohnungen bietet das Wohnungsunternehmen der Stadt Augsburg über 21.000 Menschen ein Zuhause und ist damit Augsburgs größter Vermieter. Anfang 2021 befanden sich 343 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von 129 Mio. Euro im Bau. Darüber hinaus plant die Wohnbaugruppe den Baubeginn von 318 neuen Wohnungen im Jahr 2021.

Die Wohnbaugesellschaften in den Landkreisen tragen zusätzlich dazu bei, den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten und ein stabiles soziales Gleichgewicht in der Region sicherzustellen. Die Wohnungsbau GmbH für den Landkreis Augsburg (WBL) verfügt Stand Januar 2021 über einen Wohnungsbestand von knapp 4.900 eigenen Mietwohnungen. Großen Wert legt die WBL dabei auf

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Energieeinsparung. Jahr für Jahr fließen rund 10 Mio. Euro allein in den Erhalt der Wohnanlagen. Um die gestiegenen Erwartungen an Komfort und Lebensqualität zu erfüllen, hat auch die Wohnbau GmbH für den Landkreis Aichach-Friedberg in den vergangenen Jahren in die Modernisierung investiert. Ihr Bestand umfasst rund 350 Wohnungen – ein Zuhause für mehr als 1.000 Menschen.



Noch heute leben in der Fuggerei rund 150 Augsburger katholischen Glaubens, die unverschuldet in Not geraten sind.

Holzbau: nachhaltig und innovativ

Nachhaltiges Bauen mit Holz liegt voll im Trend und setzt sich zunehmend auch in mehrgeschossigen Bauvorhaben durch. In Österreich und der Schweiz ist dies schon lange üblich und erprobt, aber auch im Wirtschaftsraum Augsburg findet sich dazu eine ganz besondere Kompetenz: Denn nirgendwo in Bayern gibt es eine größere Dichte an großen Holzbaubetrieben und mehr Expertise rund um den Baustoff Holz. Ideale Bedingungen für Holzbaunnovationen und nachhaltiges Bauen von morgen.



Einen wahren „Preisregen“ erfuhr das Schmuttertall-Gymnasium in Diedorf im Landkreis Augsburg. Bild: C. Hirschfeld

Wer einen nachhaltigen Baustoff sucht, kommt an Holz nicht vorbei, denn die ökologischen Vorteile liegen auf der Hand: Holz in Gebäuden bildet einen CO₂-Speicher und wirkt so der Klimaerwärmung entgegen. Es benötigt weniger Primärenergie in der Gebäudeerstellung als andere Materialien, es ist ein nachwachsender Rohstoff und in der unmittelbaren Umgebung zu haben – gerade in der Region Augsburg. Während sich diese Erkenntnis im Einfamilienhausbau längst durchgesetzt hat, etabliert sich Holzbau dank zahlreicher Innovationen nun auch in größeren Bauvorhaben, von großen Gewerbeimmobilien über den Geschosswohnungsbau bis hin zum Hochhaus und zur energetischen Sanierung in großem Maßstab. Der Wirtschaftsraum

Augsburg ist hier weit vorne mit dabei – auch, weil hier Meister ihres Fachs den Holzbau vorantreiben.

INTERNATIONALE SUPERLATIVE UND PREISGEKRÖNTE ARCHITEKTUR

Für internationale Holzbau-Superlative sorgt zum Beispiel die in Aichach ansässige Züblin Timber GmbH (ehemals Merk): Mit dem Parasol in Sevilla hat das Unternehmen ein neues Wahrzeichen der Stadt geschaffen, das mit 26 Metern eine auch im internationalen Vergleich beeindruckende Höhe aufweist. Auch das derzeit höchste Holzhochhaus Deutschlands, das SKAIO in Heilbronn, wurde in A³ im Landkreis Aichach-Friedberg produziert. Innovation auf kleinstem Raum schuf dagegen das Studio 17A ARCHITEKTUR in Königsbrunn, das in Form eines Tiny House drei Stockwerke Bürofläche in Holzbaweise direkt vor dem bisherigen Büro auf die Doppelgarage baute und hierfür den renommierten Thomas-Wechs-Architekturpreis sowie den Holzbaupreis Bayern erhielt. Bundesweite Beachtung und einen wahren „Preisregen“ erfuhr das Schmuttertall-Gymnasium in Diedorf: Deutscher Holzbaupreis, Deutscher Architekturpreis, Deutscher Nachhaltigkeitspreis für die innovative Plus-Energie-Schule in Holzbaweise, die einmalig in Deutschland und gleichzeitig der größte Schul-Holzbau Europas ist. Mit dem Betriebsgebäude der Eure-



gon AG im Sheridan Park, geplant von lattkearchitekten in Augsburg, findet sich auch ein preisgekrönter Gewerbebau aus Holz im Wirtschaftsraum Augsburg, der im Bundeswettbewerb HolzbauPlus für das Bauen mit nachwachsenden Rohstoffen und vorbildlichen Klimaschutz ausgezeichnet wurde.



Das Betriebsgebäude der Euregon AG im Sheridan Park wurde im Bundeswettbewerb HolzbauPlus ausgezeichnet. Bilder: Euregon AG/Eckhart Matthäus

MEHRGESCHOSSIGE WOHNBAUTEN

Was Österreich und die Schweiz schon lange im Holzbau vormachen, kommt nun auch in Deutschland an. Technisch und baurechtlich sind in den letzten Jahren immer mehr Hürden für den Einsatz von Holz in höheren Gebäudeklassen gefallen: Brandschutz, Schallschutz – viele technische und rechtliche Herausforderungen des Holzbaus in diesen Größenordnungen wurden mittlerweile erfolgreich gelöst und ermöglichen Holzbauprojekte in neuen Dimensionen. Betriebe aus der Region wie die Gump & Maier GmbH waren am Bau der größten Holzbausiedlung Europas im Prinz-Eugen-Park in München beteiligt und haben dort große mehrgeschossige Bauvorhaben errichtet. Auch im Augsburger Stadtgebiet entstehen derzeit erste größere Wohnanlagen in Holzbaweise.

Mit Holz kann man jedoch nicht nur neue Gebäude bauen, sondern auch Bestandsgebäude – auch im großen Maßstab – energetisch sanieren. Ein preisgekröntes Beispiel hierfür findet sich mit der WBG-Wohnanlage in der Augsburger Grünenstraße: Dank einer innovativen Lösung für eine energieeffiziente Gebäudemodernisierung aus Holz konnte die Wohnanlage in verkürzter Bauzeit und in bewohntem Zustand saniert werden.



IM NETZWERK GEBÜNDELTE HOLZBAUKOMPETENZ

Dem Baustoff Holz auch im Gewerbebau und bei größeren öffentlichen und privaten Bauvorhaben zum Durchbruch zu verhelfen – das ist das Ziel der Partner des Netzwerks Holzbau im Wirtschaftsraum Augsburg. Das Netzwerk steht Bauherren, die ein großes Bauvorhaben mit Holz in Erwägung ziehen, als Ansprechpartner zur Seite. Mit der jährlichen Qualifizierungsreihe „Holzbau kompakt“ und zahlreichen Exkursionen unter dem Titel „Architektur trifft Holz“ informiert das Netzwerk beispielsweise Fachpublikum und größere Bauherren gezielt über die baulichen Anforderungen des Baustoffs Holz. In rund 50 Veranstaltungen konnten bereits insgesamt über 2.000 Architekten, Ingenieure und Zimmerer gezielt zu technischen Fragen und neuen Forschungsergebnissen rund um den Holzbau qualifiziert werden. Das Konzept der Veranstaltungsreihe Holzbau kompakt hat sogar deutschlandweit Nachahmer gefunden. Aktuelle Infos unter netzwerkholzbau.de.

Beste Aussichten

Der Wirtschaftsraum A³ ist attraktiv und begehrt, dies zeigt sich nicht zuletzt in der Baubranche. Die Gewerbegebiete in den Landkreisen und der Stadt sind gefragt: Neben Neuansiedlungen bleiben viele Firmen dem Standort treu und expandieren in der Region. So zuletzt geschehen im Industriegebiet am Stadtrand von Gersthofen. Hier ragt nun der Roschmann Tower, der neue Firmensitz der Roschmann Group, empor.

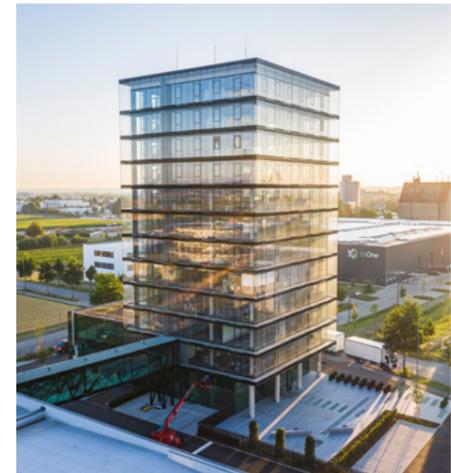
Die Roschmann Group ist ein international erfolgreicher Fassadenspezialist, der sich auf die Beratung, Planung, Fertigung und Montage von komplexen Dach- und Fassadenkonstruktionen fokussiert. Über 300 Mitarbeiter arbeiten mit großem Engagement daran, einzigartige Ideen mit höchsten Qualitätsansprüchen zu kreieren und umzusetzen.

Dies zeigt sich vor allem beim neuen Firmensitz, dessen Grundsteinlegung im April 2018 erfolgte und von dem man seit seiner Fertigstellung Anfang 2020 ruhigen Gewissens behaupten kann, dass Gersthofen nun ein neues Wahrzeichen hat: den Roschmann Tower. Dieses eindrucksvolle Gebäude bietet mit seiner transparenten Doppelfassade wohl alles, was ein Architektenherz höher schlagen lässt. Weitblick wird hier wahrlich groß geschrieben. Mit seinen 12 Stockwerken ist der Roschmann Tower nicht nur weithin sichtbar, sondern er erlaubt aus

den oberen Stockwerken auch einen wundervollen Panoramablick auf Augsburg. Und sogar die Alpen kann man bei gutem Wetter bewundern. Damit dieser atemberaubende Weitblick so wenig wie möglich unterbrochen wird, setzte das Unternehmen auf eine pfostenlose Ganzglaskonstruktion, die eine Rundumsicht ohne Unterbrechungen ermöglicht. Erreicht wurde dies durch ein Öffnungselement mit minimierten inneren und äußeren Ansichtsbreiten, welche in die pfostenlose Ganzglaskonstruktion eingebaut wurden. Hier setzte die Roschmann Group auf ein spezielles Panorama-Design-Fenster, da dieses aufgrund seiner hervorragenden Energieeffizienz für den Einsatzzweck ideal geeignet war. Der Blendrahmen wurde von der Roschmann Group so modifiziert, dass dieser umlaufend „schwimmend“ in die benachbarten Isoliergläser eingefasst werden konnte. So wurde ein zeitgemäßes und modernes Gebäude erschaffen, welches durch seine Eleganz und Schönheit besticht.

Dieser neue Hingucker der Region A³ sieht nicht nur schön aus, sondern bietet den eigenen Mitarbeitern auf rund 4.400 m² angenehme und moderne Büroflächen. In den angrenzenden Hallen lässt es sich auf 10.000 m² exzellent produzieren. Mit dem Roschmann Tower hat Gersthofen ein Unikat erhalten, das der Stadtsilhouette ein wenig zum „Big-Apple-Feeling“ verhilft.

Mehr Informationen finden Sie unter roschmann.group



Bilder: Roschmann Group

A³ IMMOBILIEN- MARKT

Immobilien – Eine gute Anlage auch in Krisenzeiten.

Michel Thiede, Real Estate Solutions GmbH

Der Augsburger Immobilienmarkt zeigt sich auch 2020, trotz Corona Einflüssen, überraschend stabil, obgleich dies nicht zu vermuten war. Das belegen einmal mehr die Daten und Fakten, die Experten für Sie ermittelt haben und die wir in unserem Immobilienmarkt-Report 2020/2021 veröffentlichen.

In der Stadt und auf dem Land: Gewohnt wird immer – so könnte das Zwischenfazit zur Corona-Pandemie lauten. Während die Gesamtwirtschaft zwischen Rezession und Erholung noch immer stark schwankt, bleibt der Preisanstieg auf dem Augsburger Immobilienmarkt stabil. Die Menschen ziehen jedoch wieder verstärkt ins Umland, um den teils starken Preisanstiegen in den Städten auszuweichen.

Der Augsburger Markt entwickelt sich stetig weiter und gewinnt insbesondere bei institutionellen Investoren an Bedeutung. Der sehr stabile Immobilienmarkt in der Region Augsburg wird sich auch in Zeiten stark veränderter Rahmenbedingungen behaupten können. Genehmigungsverfahren großer Baugebiete gehen derzeit nur schleppend voran, sodass sich auch der Mietmarkt nicht wesentlich entspannen wird. Die Deutsche Bundesbank ist jüngst zu dem Ergebnis gekommen, dass sich im vergangenen Jahr der Trend zu höheren Immobilienpreisen vor allem in deutschen Großstädten noch etwas verschärft habe. Dieser Trend wird sich voraussichtlich 2021/2022 auch in Augsburg fortsetzen. So bleibt die Immobilie auch in Krisenzeiten eine verlässliche Anlage.

Markt Büroimmobilien

Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahresvergleich nur leicht im Minus

Die schon zum Ende des dritten Quartals ausgemachte rege Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt hat sich auch im letzten Quartal 2020 fortgesetzt. Mit einem gesamten Transaktionsvolumen in Höhe von rund 81,6 Mrd. Euro (inklusive Living) schließt das Krisenjahr 2020 nur um rund 11 % unter dem Vorjahreswert. Dennoch lässt der Blick auf die einzelnen Quartale erkennen, dass der traditionelle Jahresendspurt sich zwar bemerkbar gemacht hat, aber weniger dynamisch ausgefallen ist. Zusammen mit den langfristig niedrigen Zinsen ist der anhaltende Kapitaldruck nach wie vor die Triebfeder für Immobilien-Investments.

Hinzu kommt, dass zahlreiche institutionelle Investoren ihre jeweiligen Immobilienquoten erhöht haben und hieraus zusätzliche Nachfrage generiert wurde. In der Rückschau auf 2020 bleibt festzuhalten, dass sich Anlagen in Immobilien als stabiles Investment für private und institutionelle Investoren erwiesen haben, so JLL. Die derzeitige geringe Nachfrage und Mietpreisbereitschaft von Mietern sowie steigende Leerstände führen bei Investoren zu einer gewissen Skepsis und Zurückhaltung bei der Bewertung von Potenzialen. Das extrapolierte Mietpreiswachstum der Vor-Covid-Zeit, vor allem im Büro- und Einzelhandelssektor,

Büromarktentwicklung in Deutschland nach Städte kategorien

Quelle: RIWIS, ab 2021 Prognose



dürfte sich allerdings nicht mehr im Pricing von Transaktionen abbilden lassen. Risiken werden derzeit eher gemieden – der Fokus richtet sich in Bezug auf die Segmente mehr und mehr auf krisenresistente Assets (Living, Logistik, Core-Offices, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften). Hinzu kommt ein erhöhtes Interesse an alternativen Nutzungsarten wie Datacenter oder Gesundheitsimmobilien. Diese sind und werden aber Nischen bleiben und sind nicht für alle Investoren eine Option. Eine Antwort auf veränderte Märkte wird sich erst im Jahresverlauf 2021 zeigen, wenn in den Unternehmensetagen zum einen die Weichen gestellt werden, um hybride Arbeitsmodelle zu implementieren, je nach Branche und Unternehmen mit ganz unterschiedlichen Resultaten, und wenn zum anderen die aktuelle Nachfragedelle an den Vermietungsmärkten zumindest ihren Boden gefunden haben wird. Klar ist aber: Das Büro wird weiterleben. Ein Mehr an Homeoffice oder Remote Working geht nicht zwangsläufig mit weniger benötigten Quadratmetern in Bürogebäuden einher. Qualitative Ausstattungs- und Wohlfühlmerkmale erlangen zudem eine höhere Bedeutung. Diese Qualitäts-offensive wird die Preise für Büroimmobilien zumindest stabil halten.

Wir sind für Augsburg sehr optimistisch, dass sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen in der zweiten Jahreshälfte soweit aufhellen werden, dass Unternehmen Umzugs- und Expansionspläne wieder aufnehmen und so die Tendenz sinkender Vermietungsumsätze gestoppt wird. Auch im Jahr 2020 hat sich der rund 1,5 Mio. m² große Augsburger Büroflächenmarkt nicht wesentlich verändert. Die Büronachfrage ist nach wie vor im Wesentlichen regional geprägt. Der Wandel zum bevorzugten Bürostandort bleibt Corona-bedingt noch aus. Bei Projektentwicklungen mit Fertigstellungstermin bis 2023/24 kommt es zu zeitlichen Verschiebungen. Die zeitlichen Verzögerungen betreffen zum Großteil Projekte, die sich noch nicht im Bau befinden, und reichen von wenigen Monaten bis zur vorübergehenden

Einstellung des Projekts. Dennoch hat sich der Augsburger Büromarkt stabil gezeigt und blieb von konkursbedingten Leerständen weitestgehend verschont.

FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz von rund 27.000 m² (Neubau/Bestand) in 2020 erzielte der Augsburger Büromarkt wieder ein gutes Ergebnis. Im Branchenranking sind IT wie auch Beratungsunternehmen weiter am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand zu. Rund die Hälfte der zehn größten Mietabschlüsse erfolgte in Neubauvorhaben, die oft in reinen Bürolagen wie dem 66 ha großen Augsburger Innovationspark entwickelt werden. Ein weiterer Hightech-Standort wird auf dem ehemaligen Fujitsu-Gelände entstehen.

MIETEN

Trotz nahezu gleichbleibendem Angebot attraktiver Objekte konnten die Durchschnittsmieten im Neubau (Gebäude ab min. 2.000 m² BGF) stabil bleiben. So blieb der Mietpreis aktuell bei rund 13,50 bis 14,50 Euro/m² BGF. Prägend sind dabei noch immer die Neubauprojekte entlang der B17 und neu auch in Neusäß. Im Stadtgebiet (City) fanden mangels Angebots im Neubau keine nennenswerten Vermietungen statt. Im Bestand gestaltete sich die Situation deutlich uneinheitlicher. So konnten auch in 2020 für durchschnittliche Büroimmobilien in guter City-Lage ca. 8,00–9,50 Euro/m² Nettokaltmiete erzielt werden. Höherwertige, von Vermieterseite zusätzlich ausgestattete Büroflächen, fanden für ca. 11,50 Euro/m² langfristige Mieter. In den außerhalb der City gelegenen Bürolagen werden dennoch teilweise Spitzenmieten von bis zu 16 Euro/m² gezahlt. Inwieweit die bereits in der Pipeline befindlichen Entwicklungen nun an den Markt kommen, bleibt aktuell noch abzuwarten. Neben den Flächen im Innovationspark dürften dies rund 30.000 m² Office-Fläche sein.

ANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist leicht auf rund 4,5 Prozentpunkte gesunken. Die bestehenden Leerstandsreservoirs sind nach wie vor schwer vermittelbar. Weiter hat sich nichts daran geändert, dass die Fertigstellungszahlen mit der Flächenabsorption Schritt halten können. Im Jahr 2020 wurden insgesamt rund 22.000 m² (inkl. Weitblick1.7) bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt, was immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Bei einer Belegungsquote von über 80 % kann bei den Neubauflächen nahezu von Vollvermietung gesprochen werden. Im Jahr 2021 werden voraussichtlich rund 15.000 m² Bürofläche hinzukommen. So verbleibt die Neubautätigkeit auf einem maßvollen Niveau.

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Nach wie vor ist der Augsburger Südwesten der Bereich mit der größten Anzahl an Neubauprojekten bzw. Entwicklungen, obgleich Neusäß als unmittelbarer Nachbar, bedingt durch das Universitätsklinikum, bereits die ersten Office-Projekte am Markt platziert. Entwicklungsschwerpunkt bleibt jedoch die Achse der B17.

ANGEBOT UND NACHFRAGE

Aufgrund der noch stark differierenden Größen der Projekte ist der Markt auf der Käuferseite weiterhin von Privatinvestoren bzw. Family Offices geprägt, obgleich weitere Spezialfonds nicht nur das Weitblick 1.7 erworben haben. Das Interesse an Objekten oberhalb Losgrößen 30 Mio. Euro ist da, und nicht nur die Rendite, sondern auch der Attraktivität des Standorts machen Augsburg immer beliebter.

FAZIT UND PROGNOSE

Aktuell gibt es trotz Corona keine Anzeichen, die auf eine Umkehr des seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrends auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Augsburg hindeuten. Es wird sich wahrscheinlich jedoch ein etwas verlangsamtes Wachstum abzeichnen. Der Markt bleibt zweigeteilt: Im einfachen bis mittleren Bestand sorgt das Leerstandsreservoir für ein spürbares Überangebot an Mietflächen. Die Aussichten für den Bürostandort Augsburg, mit der auf moderne Technologien ausgerichteten Wirtschaft, sind insgesamt positiv. Als Folge der Corona-Krise sind im laufenden Jahr aber eine leichte Leerstandsausweitung und ein moderater Rückgang der Spitzenmiete möglich.



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Fotograf Stefan Mayr



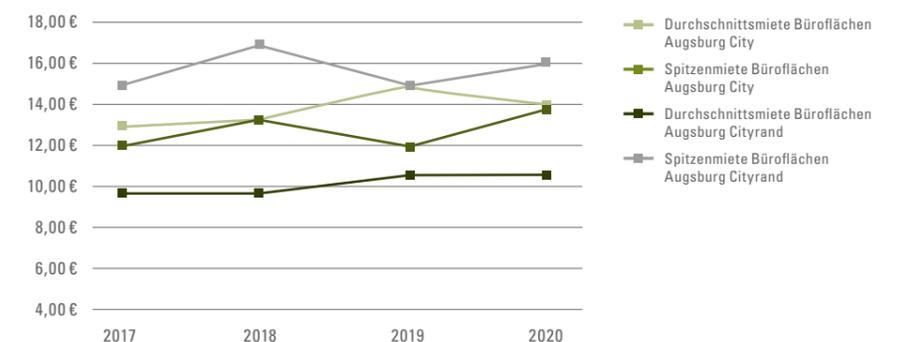
Wir weisen darauf hin, dass im Immobilienmarktreport 2020/2021 im Bereich der Gewerbeimmobilien BGF (Brutto-Grundfläche) als Kennzahl Verwendung findet. Daher beachten Sie bitte bei den Diagrammen wie auch im Text die jeweilige Bezugsgröße. Hintergrund für die Verwendung von BGF ist, dass zwar auf der einen Seite viele Bestandsflächen in der Region Augsburg im Bereich der gewerblichen Vermietung auf der Basis von GIF berechnet werden, auf der anderen Seite aber die den Markt jüngst prägenden, neuen Gewerbeob-

jekte und -projekte überwiegend gemäß BGF in die Vermarktung bzw. Vermietung gehen. Damit folgen die regionalen Vermieter dem Beispiel anderer Standorte bzw. Immobilienmärkte, etwa der Landeshauptstadt München. Dem Autor und dem Herausgeber ist bewusst, dass es sich dabei um einen längerfristigen Prozess hin zu Vermietung gemäß BGF handelt, der im Immobilienmarkt der Region Augsburg noch eher am Anfang steht. Der BGF-Bezug stellt aber auch eine größere Vergleichbarkeit zu Marktreporten von Vergleichsstandorten her.

Büromieten

Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro/m² BGF



Durchschnittsrenditen für Gewerbe-/Büroimmobilien in Augsburg

Allg. Renditespannen für gewerbliche Objekte „Bruttoanfangsrendite (Prozent)“ der Stadt Augsburg
Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro

Renditespanne	Renditespanne
Büroobjekt: in bevorzugter Lage	4,20 – 5,00
Büroobjekt: modernes Objekt	5,00 – 5,50
Büroobjekt: modernes Objekt in dezentraler Lage	5,50 – 6,50
Logistik/Produktion ab 10.000 m ² , modern	6,50 – 7,50

Entwicklung Ertragsfaktoren

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht/ RES GmbH

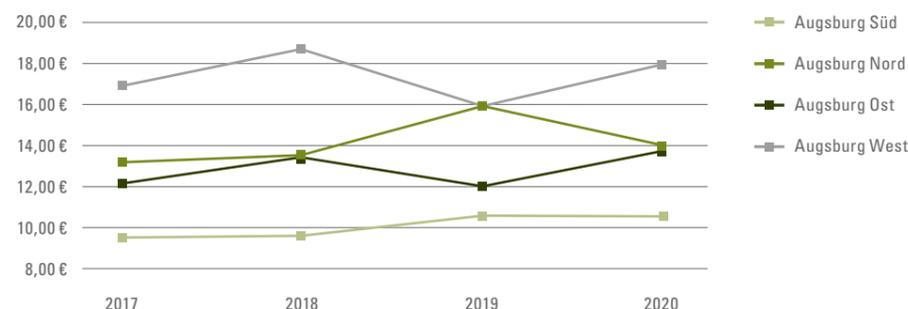
Bürogebäude

Jahr	Mittel
2018	20,00
2019	20,00
2020	21,00

Vergleich der Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg

unterteilt nach Lagen
Quelle: RES GmbH

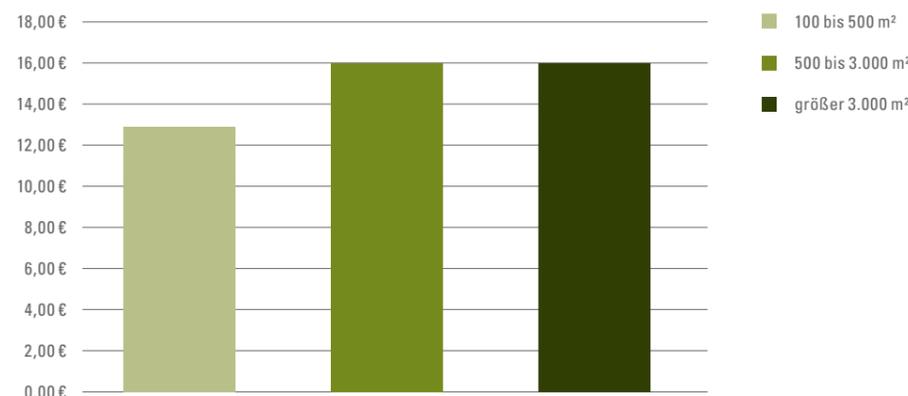
Angaben in Euro/m² BGF



Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg unterteilt nach Größe der Nutzfläche

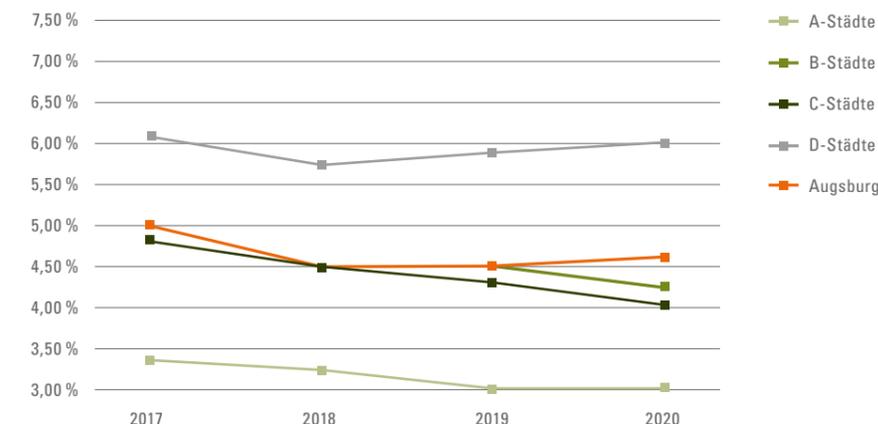
Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro/m² BGF



Derzeitiger Tiefststand bei den Prime-Yields (net) in allen Städtelassen

Augsburg bestätigt seinen Status als C-Stadt
Quelle: DG HYP/RES GmbH/JLL



Markt Logistikimmobilien und Produktion

Die deutschen Logistikmärkte trotzen der Corona-Pandemie und haben den Höhenflug der letzten Jahre auch 2020 unverändert fortgesetzt. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von gut 6,83 Mio. m² bewegt sich das Ergebnis auf dem gleichen Niveau wie 2019 und liegt nur 7 % unter der 2018 verzeichneten Bestmarke, so BNP Paribas Real Estate. Wie gut sich die Märkte aber auch im langfristigen Vergleich entwickelt haben, zeigt sich daran, dass der zehnjährige Schnitt um rund 12 % übertroffen wurde. Diese Zahlen unterstreichen eindrucksvoll, dass die Logistikbranche weitaus weniger von den negativen Auswirkungen der Pandemie und den Lockdowns betroffen ist als viele andere Wirtschaftssektoren. Allerdings gibt es auch im Logistikbereich Gewinner und Verlierer. Während der Handel und

vor allem der E-Commerce überproportional profitieren, stellt sich die Situation in Teilen der Exportwirtschaft und der Industrie durchaus schwieriger dar. Aber auch hier haben viele Unternehmen ihre Arbeitsabläufe und Lieferstrukturen im zweiten Halbjahr zunehmend an die gegebenen Umstände angepasst. Auch die Standorte außerhalb der großen Logistik-Hubs haben von der guten Nachfrage profitiert und bleiben nur gut 3 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Mit rund 4,42 Mio. m² wurde aber trotzdem der dritthöchste jemals registrierte Flächenumsatz erfasst. Wesentlich hat das Ruhrgebiet zum starken Ergebnis beigetragen. Hier hat sich der Umsatz um mehr als ein Drittel auf aktuell 669.000 m² erhöht, was dem zweitbesten Resultat aller Zeiten entspricht. In den 12 Logistikregionen,

die BNP Paribas Real Estate zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, wurden 1,32 Mio. m² erfasst, was einem Rückgang um 23 % entspricht. Auch in diesen Lagen wird das Angebot zunehmend knapper.

Die Logistikregion Schwaben konnte sich auch im Krisenjahr 2020 mit ihrer hohen Industriedichte behaupten. Dabei sticht vor allem der mittelständische Branchenmix heraus, der eine stabile Nachfrage an Logistikdienstleistungen erzeugt. Während der Corona-Krise wurde die Systemrelevanz der Logistik jedoch sichtbar, und die Nachfrage an Logistik- und Lagerflächen nimmt permanent zu. Ein wesentlicher Treiber ist hierbei der zunehmende Onlinehandel. Gerade in der Pandemie ist das Bestellvolumen rasant angestiegen: 2020 erzielte der Internet- und Versandhandel in Deutschland ein Umsatzplus von weit über 20 %. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen.

MIETPREISNIVEAUS ÜBERWIEGEND STABIL

Die gute Nachfragesituation konnte das Mietpreisniveau 2020 nicht nur stabilisieren, sondern sogar leicht erhöhen. Auf

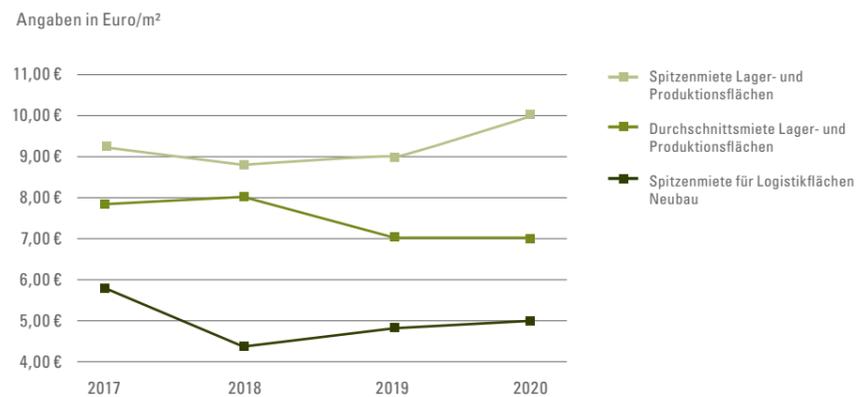
Seiten der Verteuerungen der Spitzenmietpreise für funktionale Bestandsobjekte, verglichen zum Vorjahreszeitraum, weist Augsburg hohe Zuwächse auf: Mit +25 % zeigt Augsburg ein doch deutliches Wachstum (kommend von 4,00 Euro/m² in 2018/19 auf 5,00 Euro/m² in 2020).

PERSPEKTIVE

Der Logistikimmobilienmarkt verzeichnet bereits ein neues Allzeithoch innerhalb der ersten drei Monate des neuen Jahres. Die TOP-8-Regionen generierten einen Flächenumsatz von insgesamt rund 842.000 m², was etwa einer Verdopplung des Ergebnisses aus dem Vorjahreszeitraum entspricht. Auch im langjährigen Vergleich kann sich das Ergebnis mit einem Plus von 65 % deutlich von den Vorjahreswerten abheben. Aufgrund des äußerst positiven Jahresauftakts ist für den weiteren Jahresverlauf von einem zufriedenstellenden Gesamtergebnis auszugehen. Der Run auf Logistikflächen, unter anderem in Folge des E-Commerce-Booms und der gestiegenen Logistikaktivitäten in den Metropolregionen, wird die TOP-8-Märkte in den kommenden Monaten weiterhin prägen. Zeitgleich bemühen sich Investoren

Mieten für Gewerbeflächen in Augsburg

Quelle: RES GmbH

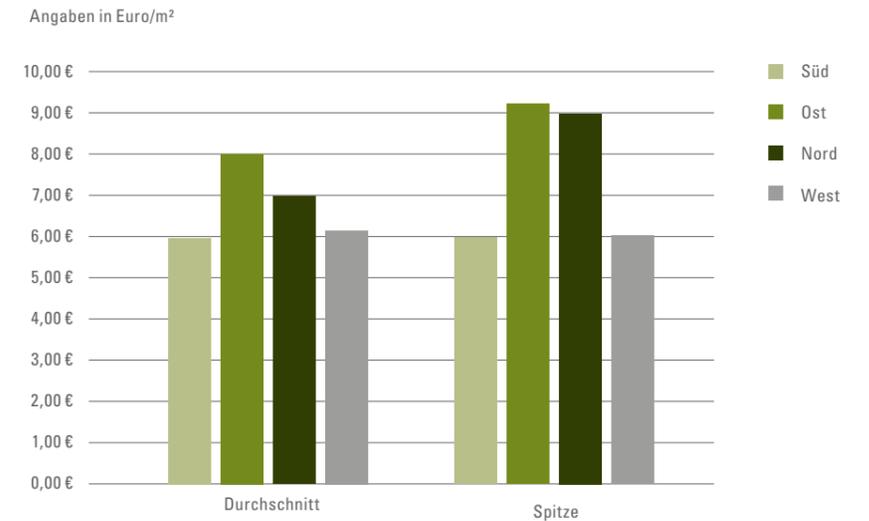


und Projektentwickler verstärkt um die Umnutzung von stadtnahen, veralteten Flächen im Rahmen von Brownfield-Developments, um das Angebotspotenzial der Standorte nachhaltig ausschöpfen zu können. Dieser Trend ist auch auf dem heimischen Markt zu spüren, sodass Betriebserweiterungen wie aktuell bei Roman Mayer den Standort stärken werden.



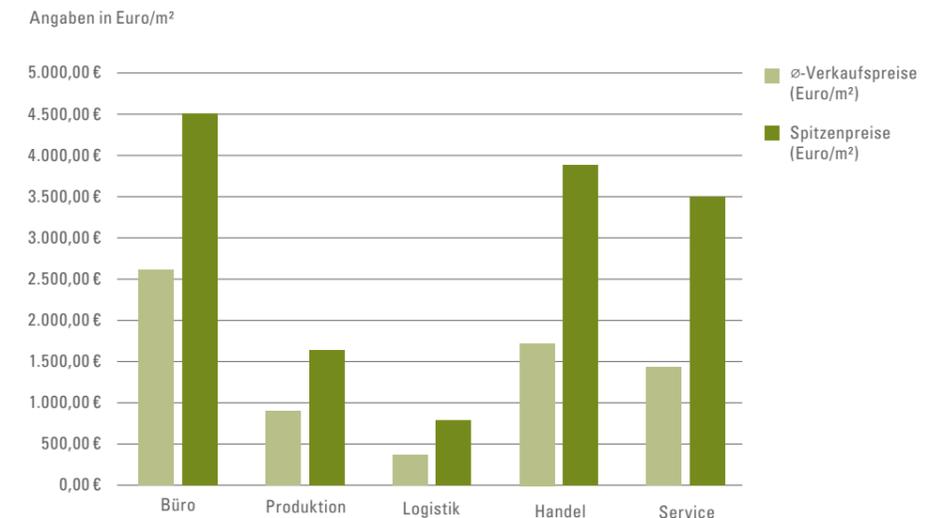
Mieten für Produktionsflächen in Augsburg

unterteilt nach Lagen
Quelle: RES GmbH



Durchschnittliche Verkaufs- und Spitzenpreise gewerblicher Immobilien in Augsburg

kategorisiert nach Nutzungstypen
Quelle: RES GmbH



Einzelhandelsstandort Augsburg

Im Corona-Jahr 2020 zählt der Einzelhandelsmarkt unumstritten zu den Segmenten, die am gravierendsten von den Auswirkungen der Krise betroffen sind. Dabei lässt sich zunächst konstatieren, dass die Bilanz für 2020 nicht nach normalen Maßstäben erfolgen kann. Wahrscheinlich noch nie in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland war ein Jahr so ausschließlich von einem Thema geprägt, das praktisch alle Bereiche des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lebens fest im Griff hatte.

ONLINE GEWINNT – VIELE STATIONÄRE HÄNDLER UNTER DRUCK

Im Einzelhandelsbereich wurden in der Corona-Krise bereits zuvor bestehende Trends deutlich verstärkt. Hierzu zählt ein deutlich überdurchschnittlich wachsender Onlinehandel ebenso wie das Revival und die Qualifizierung der Nahversorgung, eine schwache Entwicklung für Textilanbieter und aufgrund all dessen ein ausgeprägter Mietermarkt mit entsprechenden Auswirkungen auf die Konditionen bei Neuvermietungen. Einige Retail-Branchen profitierten von der Krise und der neuen Konzentration auf das eigene Zuhause. Dies geht über Lebensmittel, Einrichtung, Do-it-yourself, Gartenbedarf bis hin zum E-Biking-Trend. Im Gastronomie-Bereich wurde die Aufwärtsbewegung der vergangenen Jahre durch die im Vergleich zum Einzelhandel längeren Schließungen zunächst einmal ausgebremst.

MIETERMARKT UND DRUCK AUF DIE MIETEN

Der Handelsimmobilienmarkt war in 2020 naturgemäß durch eine deutlich verrin-

gerte Mieternachfrage gekennzeichnet. Dies gilt für die durch die Lockdowns betroffenen Nonfood-Einzelhandelsbranchen ebenso wie für die Gastronomie. In diesem Kontext standen die Mieten für Ladenlokale natürlich unter Druck, und es waren zunehmend auch Leerstände festzustellen. Der bereits in den letzten ein bis zwei Jahren zu verzeichnende Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – kürzere Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungsrechte etc. – hat hierbei weiter an Relevanz gewonnen. Die gesunkene Mieternachfrage drückt nach COMFORT-Analysen vor allem bei größeren Ladenflächen ab 1.000 m² sowie vertikaler Geschossstruktur auf die Mieten.

Mit einem Investmentvolumen von rund 11,94 Mio. Euro und einem Anteil von 18,8 % konnte der bundesweite Einzelhandelsinvestmentmarkt im Jahr 2020 jedoch ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen. Die Nachfrage im Einzelhandel zeichnet ein divergentes Bild: Shoppingcenter und Geschäftshäuser verzeichnen einen starken Einbruch – Fachmarktzentren, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, sind sehr gefragt. Der Einzelhandelsumsatz konnte gegenüber dem Vorjahr zwar insgesamt um 5,71 % zulegen, das Bild ist dennoch vielschichtig. Während der stationäre Einzelhandel in der Tendenz leidet – wobei der Handel mit Bekleidung und Schuhen hier größter Leidtragender mit -23,4 % gegenüber dem Vorjahr ist, während der Lebensmitteleinzelhandel um 5,8 % zulegt –, eilt der Internethandel von Rekord zu Rekord und legte um 24,1 % gegenüber dem Vorjahr zu. Lagen die Spitzenrenditen für Fachmarktzentren und Shoppingcenter 2019 beide nahezu bei 4 %, ist die Entwicklung 2020 mit 3,9 % bzw. 4,7 % divergent.



Umso erfreulicher ist, dass Investoren Augsburg nach wie vor im Fokus haben. So erwarb die GEG German Estate Group AG, Frankfurt, das „Helio“ direkt neben dem Hauptbahnhof in Augsburg (Viktoriastraße 3). Die vier zusammenhängenden Gebäudeteile samt Tiefgarage (rund 600 Stellplätze) wurden im Rahmen einer Off-market-Transaktion erworben. Der Verkäufer ASG, Jersey, hatte den Gebäudekomplex mit rund 36.000 m² Mietfläche und rund 12.000 m² Grundstücksfläche in den vergangenen drei Jahren umfangreich saniert und modernisiert.

AUSSICHTEN

Denn auch wenn die Entwicklung gefühlt, und wahrscheinlich auch faktisch, zu langsam vonstattengehen wird: Die Lockerung von Corona-Bestimmungen hin zu mehr Normalität ist längerfristig absehbar. Und hier glauben wir an eine echte Renaissance all der Dinge, die man in der Krise so schmerzlich vermisst hat: Reisen, Ausgehen, Kultur/Konzerte, Fußball/Sport-Events und eben auch – Shoppen. Der gerade durch die Lockdowns boomende Onlinehandel hat

gezeigt, dass man in der Tat vieles durch Online-Bestellungen beschaffen kann, vielleicht mehr, als man zuvor für möglich gehalten hat. Das wird auch nicht wieder verschwinden, aber der permanente Empfang und Versand von Paketen kann einen echten Shopping-Bummel in beliebiger Kombination mit privatem Treffen, Essen gehen, Kino-/Theaterbesuch bzw. das haptische Einkaufen einfach nicht ersetzen. Hierfür wird es auch in der Zukunft einen Markt geben.

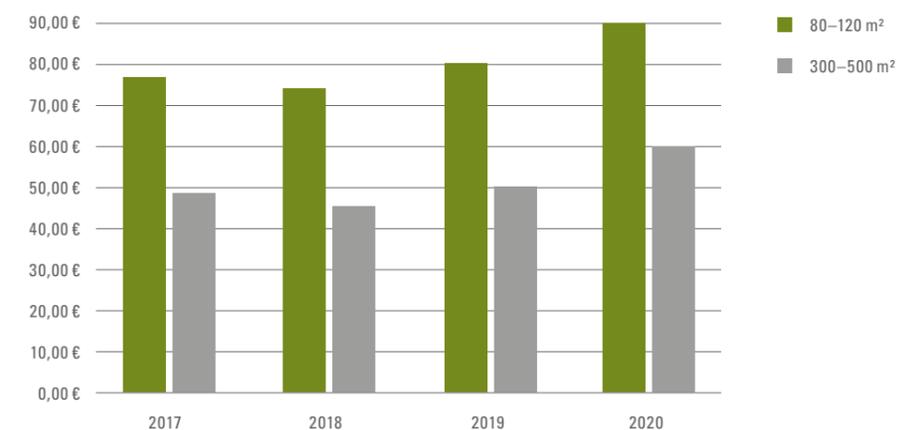
Augsburg belegt mit einem Zielerreichungsgrad von 64, bei 100 maximal erreichbaren Punkten, im bundesdeutschen Städte-Vergleich unter den 70 untersuchten Städten einen respektablen 18. Rang, fiel aber etwas zurück. Das COMFORT City Ranking ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von COMFORT neu aufbereiteten sozio-demografischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

Das Marktforschungsinstitut GfK prognostiziert für 2021 einen leichten Anstieg der Kaufkraft in Deutschland. Pro Kopf

1A-Einzelhandelsmieten in Augsburg

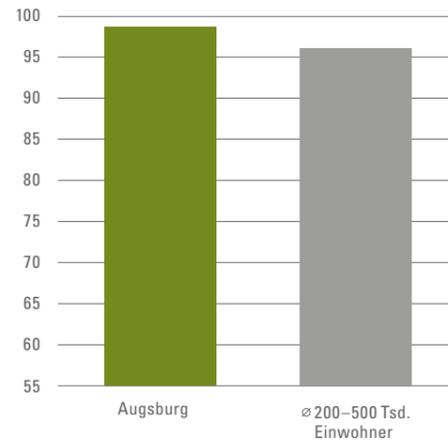
Quellen: Comfort

Angaben in Euro/m²



Einzelhandelskaufkraft 2019/2020

Quelle: RES GmbH



würden jedem Bürger im kommenden Jahr durchschnittlich 23.637 Euro zur Verfügung stehen, teilte das Unternehmen mit. Das entspricht einer Steigerung von 2,0 % gegenüber 2020. „Wie viel vom

nominalen Kaufkraftzuwachs real übrig bleibt, hängt allerdings davon ab, wie sich 2021 die Verbraucherpreise entwickeln werden“, erklärte die GfK.

Nach den Erkenntnissen der Marktforscher werden im kommenden Jahr nur vier Bundesländer eine Pro-Kopf-Kaufkraft über dem bundesweiten Durchschnitt aufweisen. Neben dem Spitzenreiter Bayern (25.770 Euro pro Kopf) handelt es sich um Hamburg, Baden-Württemberg und Hessen. „Alle anderen Bundesländer schneiden im bundesweiten Vergleich unterdurchschnittlich ab, wobei die neuen Bundesländer die größten Kaufkraftzuwächse verzeichnen“, erklärte das Institut. Schlusslicht bleibt Mecklenburg-Vorpommern mit 20.387 Euro. Bei den Landkreisen führt weiterhin der Landkreis Starnberg mit 33.363 Euro pro Kopf die Rangliste an. Das Spitzentrio komplettieren der Landkreis München und der Hochtaunuskreis.

Markt Wohnimmobilien

MIET- UND KAUFPREISE DRIFTEN WEITER AUSEINANDER

Trotz anhaltender Corona-Pandemie haben die Angebotsmietpreise auf den Wohnungsmärkten in Deutschland weiter zugelegt. Im zweiten Halbjahr sind sie gegenüber dem Vorjahr im Mittel um 3,5 % gestiegen. Damit lag der Zuwachs auf vergleichbarem Niveau wie zwölf

Monate zuvor, fiel aber gegenüber dem Fünfjahresschnitt (+4,9 %) deutlich niedriger aus. Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen konnten sich im zweiten Halbjahr 2020 hingegen ein weiteres Mal deutlich verteuern. Mit +9,3 % Ende des zweiten Halbjahres liegen sie zwar unterhalb des Vorjahresanstiegs (+10,2 %), aber über dem Fünfjahresschnitt (+8,6 %). Angesichts mangelnden

Angebots und gestiegenen Wohnkosten sind in den Großstädten seit einiger Zeit sinkende Zuzugszahlen zu beobachten, die durch die Mobilitätsbeschränkungen aufgrund der Corona-Pandemie noch verstärkt werden. Zudem weitet sich das Einzugsgebiet der regionalen Arbeits- und Wohnungsmärkte durch vermehrte Inanspruchnahme von Homeoffice und die damit verbundene Verringerung der Pendelkosten in die Fläche aus. Eine Entwicklung, von der vor allem das Umland der Großstädte profitiert. So ist der Kaufpreisanstieg im Umland der acht deutschen Städte durchschnittlich um fast 50 % höher als in den Kernstädten. Unabhängig von den beobachtbaren Aufholprozessen an den Rändern der Metropolregionen bleiben die Preisentwicklungen für Eigentumswohnungen in den Städten.

WOHNINVESTMENTMARKT PUNKTET MIT DEFENSIVEM RISIKOPROFIL

Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 21,7 Mrd. Euro (rund 164.500 Einheiten) hat der deutsche gewerbliche Wohninvestmentmarkt 2020 seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2005 das zweithöchste Transaktionsvolumen verzeichnen können. Damit konnte nicht nur das fünfte Jahr in Folge ein Zuwachs am Wohninvestmentmarkt registriert werden, sondern auch ein Plus gegenüber dem Vorjahr (9 %) und dem Fünfjahresdurchschnitt (16 %). Die Regel eines starken vierten Quartals im Laufe eines Jahres hat auch 2020 Gültigkeit. Mit 5,2 Mrd. Euro (rund 33.100 Einheiten) floss deutlich mehr Kapital als in den beiden vorangegangenen Quartalen (53 % über deren Durchschnitt). Die Gründe für die gute Performance des Jahres, das deutlich geprägt war von den Einflüssen der Covid-19 Krise, sind vielfältig: Corona hat bereits vorher zu beobachtende Tendenzen verstärkt oder gänzlich neue Aspekte hinzugefügt. Waren Anlagealternativen im Lichte des Niedrigzinsumfelds des vergangenen Jahrzehnts schon rar, so hat die große Menge an zusätzlicher Liquidität, die dem Markt im Rahmen der Notfallprogramme von Regierung-

gen und Zentralbanken zur Verfügung gestellt wurden, dafür gesorgt, dass die institutionelle Nachfrage nicht abgerissen ist. Das erhöhte Interesse an Wohninvestments im Speziellen kommt zudem nicht überraschend: niedrige Mietausfallsquoten, stabile Erträge und langfristige Wachstumspotenziale. Der Wohninvestmentmarkt konnte in den Krisenzeiten mit seinem defensiven Risikoprofil punkten. Des Weiteren hat der Wohnungsmarkt auch auf anderer Ebene mehr Aufmerksamkeit genießen können. Durch die unmittelbaren strukturellen Veränderungen im Zuge von Covid-19 auf dem Arbeitsmarkt, etwa durch vermehrte Nutzung von Homeoffice, hat sich das Bewusstsein für das Konsumgut Wohnen verändert. Zusammen mit der hohen Resilienz der Assetklasse war das ein weiterer Grund für die Verlagerung und Zunahme der Nachfrage am institutionellen Wohninvestmentmarkt.

DER AUGSBURGER IMMOBILIENMARKT IN CORONA-ZEITEN

Die Region Augsburg wird wegen ihrer zentralen Lage im weiteren Einzugsgebiet der bayerischen Landeshauptstadt und der guten Anbindung dorthin weiterhin auf Wachstumskurs bleiben. Solide lokale wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie die positiven Einwohnerzuwächse stimulieren zusätzlich, sodass auch in den kommenden Jahren ein reges Marktgeschehen zu erwarten ist. Daher ist ein generelles Ende des Preisauftriebs in Augsburg weiterhin nicht in Sicht, wenngleich sich die Entwicklung wahrscheinlich verlangsamen wird. Die marktbestimmenden Faktoren zeigen nach wie vor nach oben. Die Nachfrage nach Grundstücken, Häusern und Wohnungen übersteigt das Angebot in Augsburg bei weitem. Insgesamt wird in den kommenden Monaten zwar mit einer leichten Delle bzw. Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen in Augsburg gerechnet. Die Mieten werden, wenn überhaupt, nur für kurze Zeit nachgeben und danach wie schon vor Corona weiter uneinheitlich und regional unterschiedlich steigen, so empirica. Insgesamt wird mit einer

Stabilisierung der Kaufpreise ab Mitte/Ende 2021 gerechnet sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen und Mieten.

FAZIT

Die Pandemie hat die Karten auf dem Immobilienmarkt neu gemischt. Im neuen Jahr müssen Investoren sehr genau hinschauen, welche Segmente noch Erträge bringen. Die gute Nachricht: Wer überlegt, sich ein Haus oder eine Wohnung zu kaufen, wird voraussichtlich auch künftig kaum Zinsen fürs Darlehen zahlen müssen. Die Mehrheit geht davon aus, dass die Notenbanken auch im Jahr 2021/2022 die Konjunktur stützen werden. In der Folge dürften die Kapitalmarktrenditen bis auf Weiteres niedrig bleiben – und damit auch die Bauzinsen. Die schlechte Nachricht offenbart sich beim Blick auf die Immobilienpreise, denn der Höhenflug der Immobilienpreise setzt sich fort. Auch für die weiteren Jahre rechnen Experten mit steigenden Preisen. Vor allem in Ballungsgebieten und wirtschaftlich grundsätzlich prosperierenden Regionen müssen Käufer und Bauherren auch 2021 und 2022 damit rechnen, dass Immobilien teurer werden. Zumindest in Großstädten könnte sich die Ära der extremen Preissteigerungen dem Ende zuneigen. Denn die Pandemie hat die Peripherie für Millionen Deutsche zur echten Alternative gemacht. Wer auch nach Corona die Möglichkeit hat, vermehrt im Homeoffice zu arbeiten, wird weitere Wege zur Arbeitsstätte in Kauf nehmen. Festzustellen ist, dass die Preise für Häuser und Wohnungen in den Randlagen bereits anziehen. 2021 und 2022 dürfte sich dieser Trend fortsetzen.

BAYERN

Nach vorläufigen Ergebnissen der amtlichen Baugenehmigungsstatistik wurden von den Bauämtern in Bayern im Jahr 2020 insgesamt 77.743 Baugenehmigungen (einschließlich Genehmigungsverfahren) für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erteilt. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik weiter mitteilt, entspricht dies einem Plus von 2.201 Wohnungsbau-

freigaben bzw. 2,9 % im Vergleich zum entsprechenden Jahresergebnis 2019. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden (einschließlich Wohnheime) stiegen dabei gegenüber 2019 um 4,3 %, während die Anzahl an Wohnungen, die in neuen Nichtwohngebäuden bzw. durch Baumaßnahmen am bestehenden Gebäudebestand geschaffen werden sollen, um 4,5 % bzw. 5,7 % zurückging. Bei neuen Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäuser) bezifferten sich die Wohnungsbaugenehmigungen im Jahr 2020 auf insgesamt 27.426 und bei neuen Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau, einschließlich Wohnheime) auf insgesamt 40.040 (+8,9 % bzw. +1,4 % gegenüber 2019). Von den im Jahr 2020 zum Bau freigegebenen Wohnungen in neuen Wohngebäuden sind 40.040 bzw. 59,3 % in Mehrfamilienhäusern vorgesehen (Wohngebäude mit mindestens drei Wohnungen; einschließlich Wohnheime) und 27.426 bzw. 40,7 % in Eigenheimen (+1,4 % bzw. +8,9 %), darunter gut drei Viertel in Einfamilienhäusern (77,2 %; +3,8 %).

AUGSBURG

Im vergangenen Jahr 2020 wurden rund 1.542 Wohnungen (ohne Wohnheime) in Augsburg genehmigt. Die Zahl der Baugenehmigungen im Regierungsbezirk Schwaben, die 2020 erteilt wurden, lag mit 9.307 etwas über den Zahlen der Vorjahre. Mittelfristig dürfte die Zahl der Neubauten steigen, da immer noch einige Bebauungsplan-Verfahren wie etwa das OBI Gelände Zeuna Stärker und Westlich der Wernhüterstraße noch nicht abgeschlossen sind. Aufgrund des noch immer angenommenen jährlichen Zuzugs (Annahme 2030: 320.000 Einwohner) wird die Neubautätigkeit den Bedarf nicht decken.

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik)

DER MARKT ENTWICKELT SICH TROTZ CORONA

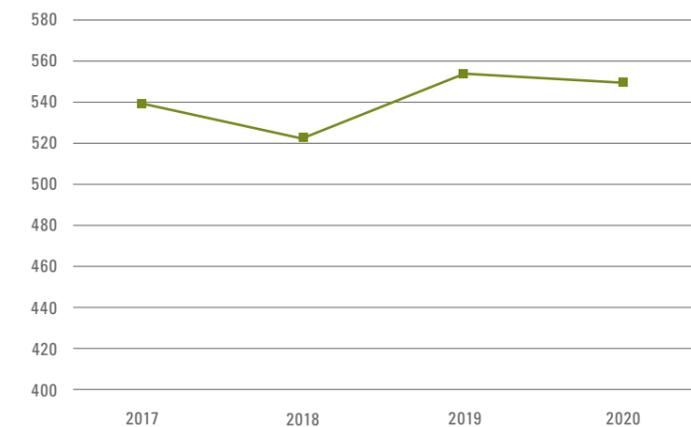
Im Jahr 2020 wurde erneut ein Rekordumsatz von 1,57 Mrd. Euro für das Stadtgebiet Augsburg verzeichnet. Das entspricht einer Steigerung von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr. Während bei Verträgen oder



Entwicklung der Anzahl der Verträge von Grundstücken

auf Basis der Bodenrichtwerte
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg,
Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Anzahl Verträge



Vorgängen des Sondereigentums (28,3 %) und der bebauten Grundstücke (11,1%) eine Steigerung der Geldumsätze zu verzeichnen ist, sanken die Geldumsätze bei den unbebauten Grundstücken um ca. 55 %. Die höchsten Umsätze wurden mit 753,2 Mio. Euro beim Sondereigentum verzeichnet, was einem Marktanteil von 48 % entspricht, gefolgt von den bebauten Grundstücken mit 729,2 Mio. Euro mit einem Marktanteil von 46,5 %. Bei den unbebauten Grundstücken lagen die Geldumsätze bei 86,1 Mio. Euro (Marktanteil 5,5 %). Bezogen auf die einzelnen Gemarkungen, wurde die höchsten Geldumsätze in der Gemarkung Augsburg mit 612,3 Mio. Euro registriert, was einem Marktanteil von 39,1 % entspricht. Es folgen die Gemarkungen Lechhausen mit 201,3 Mio. Euro (Marktanteil 12,8 %), Oberhausen mit 151,3 Mio. Euro (Marktanteil 9,6 %) und Pfersee mit 147,8 Mio. Euro (Marktanteil 9,4 %). In den Gemarkungen Bergheim mit 15,9 Mio. Euro (Marktanteil 1,0 %) und Innungen mit 22,3 Mio. Euro (Marktanteil 1,4 %) wurden die niedrigsten Umsätze verzeichnet.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern im Stadtgebiet kann nach

wie vor mangels Angebots nicht gedeckt werden, obgleich die Preise stetig steigen. Daran wird auch das Neubaugebiet „Westlich der Wernüterstraße“ nichts ändern. Die Entwicklung der Durchschnittswerte für EFH/DH/RH ist auch gegenüber dem letzten Jahr steigend. Die Durchschnittswerte erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 bis 15 %. Für ein Einfamilienhaus zahlte man im Stadtgebiet 2020 im Durchschnitt 730.000 Euro, für eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenedhaus ca. 564.000 Euro und für ein Reihemittelhaus ca. 490.000 Euro. So zeigt sich der Markt erneut kaum verändert und ist von hoher Nachfrage gekennzeichnet, bei Spitzenpreisen für Doppelhäuser von bis zu 950.000 Euro.

GRUND UND BODEN – NACH WIE VOR PREISTREIBER

Ein Grund für die hohen Neubaupreise sind die seit Jahren stark steigenden Grundstückspreise. In vielen Städten sind freie Grundstücke eine Seltenheit und dementsprechend teuer. Ein Umstand, der auch in Augsburg seine Spuren hinterlässt. Im Jahr 2020 wurden ca. 149,3ha Grundstücksfläche umgesetzt.

Entwicklung der Durchschnittswerte für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro

Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2016	410.000	360.000	287.000
2017	434.000	395.000	350.000
2018	500.000	440.000	388.000
2019	58.000	480.000	420.000
2020	665.000	549.000	460.000

Entwicklung der Durchschnittswerte für Ein-/Zweifamilienhäuser für ausgewählte Gemarkungen – Wiederverkäufe

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro

Gemarkung	2016	2017	2018	2019	2020
Augsburg	580.000	400.000	500.000	695.000	796.000
Bergheim	570.000 (*)	455.000	kA	389.000 (*)	758.000 (*)
Göggingen	555.000	430.000	1.075.000	800.000	954.000
Haunstetten	484.000	470.000	578.000	480.000	540.000
Hochzoll	590.000	550.000 (*)	680.000	983.000	600.000 (*)
Inningen	350.000 (*)	578.000 (*)	478.000 (*)	430.000	525.000
Kriegshaber	325.000	317.000	390.000	590.000	515.000
Lechhausen	385.000	483.000	524.000	555.000	599.000
Oberhausen	350.000	365.000	307.000	420.000	568.000
Pfersee	437.000	kA	373.000 (*)	675.000	750.000 (*)

(*) statistisch nicht gesicherter Wert

Entwicklung der Durchschnittswerte für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser für ausgewählte Gemarkungen – Wiederverkäufe

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro

Gemarkung	2016	2017	2018	2019	2020
Augsburg	442.000	490.000 (*)	555.000	890.000	570.000
Bergheim	433.000	kA	kA	580.000 (*)	568.000
Göggingen	388.000	498.000	440.000	575.000	695.000
Haunstetten	295.000	385.000	397.000	489.000	499.000
Hochzoll	395.000	442.000	415.000	440.000	590.000
Inningen	349.000	528.000 (*)	431.000 (*)	525.000	549.000 (*)
Kriegshaber	325.000	319.000	455.000 (*)	432.000	510.000
Lechhausen	368.000	445.000	425.000	490.000	579.000
Oberhausen	325.000	323.000	415.000	418.000	519.000
Pfersee	480.000	532.000 (*)	585.000 (*)	555.000	649.000

(*) statistisch nicht gesicherter Wert

Entwicklung der Durchschnittswerte für Reihenmittelhäuser für ausgewählte Gemarkungen – Wiederverkäufe

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro

Gemarkung	2016	2017	2018	2019	2020
Augsburg	318.000	425.000	425.000	465.000	545.000
Bergheim	kA	kA	kA	kA	kA
Göggingen	350.000 (*)	403.000 (*)	kA	340.000	472.000
Haunstetten	283.000	318.000	398.000	396.000	445.000
Hochzoll	285.000	350.000	395.000	404.000	457.000
Inningen	270.000	kA	kA	480.000 (*)	450.000 (*)
Kriegshaber	208.000	355.000 (*)	312.000	380.000	485.000 (*)
Lechhausen	292.000	315.000	374.000	434.000	450.000
Oberhausen	266.000 (*)	290.000	350.000 (*)	460.000	450.000 (*)
Pfersee	293.000	kA	338.000 (*)	395.000	450.000 (*)

(*) statistisch nicht gesicherter Wert

Gegenüber den letzten fünf Jahren wurde ein deutlicher Anstieg der Flächenumsätze von über 66 % gegenüber 2019 registriert. Dieser Trend ist in allen Objektgruppen zu beobachten. Besonders die unbebauten Grundstücke konnten mit einem Anstieg von über 100 % deutlich zulegen. Bei den bebauten Grundstücken wurde eine Steigerung von 49 % verzeichnet, und selbst beim Sondereigentum stiegen die Flächenumsätze auf über 25 %. Die einzelnen Marktanteile verschieben sich entsprechend. Bei den unbebauten Grundstücken wurden 2020 ca. 66,6 ha umgesetzt, was einem Marktanteil von 45 % entspricht. Das sind 9 % mehr als im Vorjahr. Bei den bebauten Grundstücken und dem Sondereigentum fielen die Flächenumsätze auf ca. 64,0 ha (-5 %) bzw. 18,7 ha (-4 %). Bezogen auf die einzelnen Gemarkungen wurden die höchsten Flächenumsätze in der Gemarkung Haunstetten mit ca. 50,1 ha registriert, was einem Marktanteil von 33,6 % entspricht. Es folgen die Gemarkungen Lechhausen mit 32,2 ha (Marktanteil 21,6 %) und Augsburg

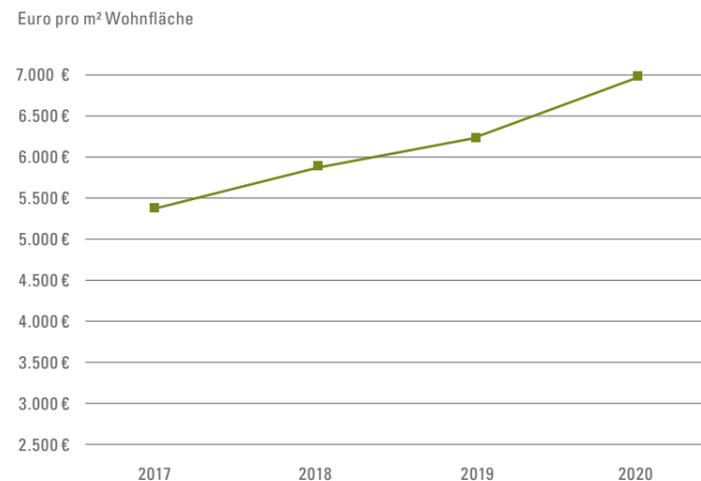
mit 15,2 ha (Marktanteil 10,2 %). Die niedrigsten Flächenumsätze verzeichnen die Gemarkungen Hochzoll mit 3,7 ha (Marktanteil 2,5 %) und Inningen mit 2,1 ha (Marktanteil 1,4 %). Die weitere konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise für das Stadtgebiet Augsburg ist in 2020 gegenüber 2019 mit einer Steigerung von rund 10 % zu beziffern.

INVESTMENTMARKT

Wie schon in den letzten Jahren zeigt sich der Markt für Wohnungseigentum trotz Corona stabil. Steigerungsraten wurden bei den Wiederverkäufen mit ca. 8 % verzeichnet, dagegen bei den Erstverkäufen nur mit ca. 2,5 % gegenüber dem Vorjahr. Somit war auch 2020 bei guter bis sehr guter Nachfrage und Umsetzungsgeschwindigkeit ein positives Investmentjahr. Im Speziellen für Wohninvestments werden für die nächsten Jahre in Deutschland mehr positive als negative Auswirkungen erwartet. Sowohl professionelle Investoren als auch Privatanleger investieren

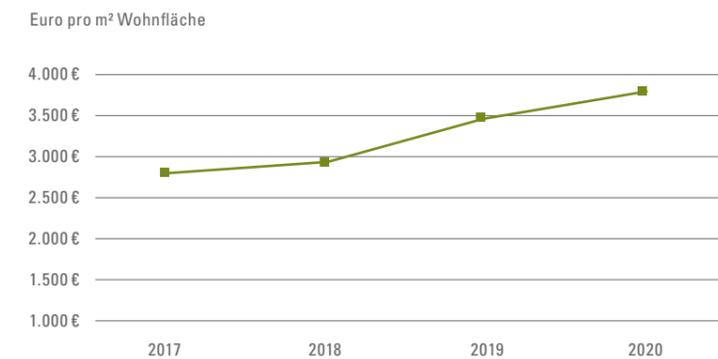
Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum für Erstverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH



Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH



vermehrt. So war das Jahr 2020 das zweitumsatzstärkste Jahr aller Zeiten am Investmentmarkt für Wohnimmobilien (Transaktionen ab 50 Wohnungen). Insgesamt wechselten im vergangenen Jahr Wohnimmobilien für etwa 19,7 Mrd. Euro den Eigentümer. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 12 %. Das Fünf-Jahres-Mittel wurde um 14 % übertroffen. Die COVID-19-Pandemie hat bei vielen Investoren zu einer Flucht in möglichst stabile Anlagen geführt.

Für das aktuelle Jahr wird erneut mit einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen, welches sogar an das Niveau von 2020 heranreichen könnte, gerechnet. Weltweit möchten viele institutionelle Investoren ihre Immobilienquoten steigern. Dabei hat die Pandemie bei vielen Gewerbenutzungen wie Büro, Einzelhandel und Hotellerie die Unwägbarkeiten erhöht, weshalb die zukünftige Nachfrage und Wertentwicklung dort schwieriger einzuschätzen sind. Wohnimmobilien dürften bei den Nutzern hingegen an Bedeutung gewonnen haben, und die Nachfrage könnte strukturell wachsen. Daher werden Wohnimmobilien am ehesten von der Umlenkung von Kapital in den Immobilienmarkt profitieren. Deutschland als einer der liquidesten und etabliertesten Märkte wird dabei in besonderem Maße Nachfrage anziehen.

PERSPEKTIVE

Es ist anzunehmen, dass sich der Augsburger Wohnungs- und Investmentmarkt ungeachtet der Corona-Krise weiterhin dynamisch entwickeln wird. Eine noch positive Bevölkerungsentwicklung und robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen tragen dazu bei. Veränderungen bei den Wohnpräferenzen sind angestoßen, sowohl im Hinblick auf die Größe und Gestaltung der Wohneinheiten als auch bezüglich der Standorte. Die Pandemie wirkt als Digitalisierungsbeschleuniger. Für deutlich mehr Personen wird die verstärkte Nutzung von Homeoffice zukünftig eine Option sein. Dadurch könnten sich Arbeits- und Wohnungsmärkte räumlich stärker voneinander entkoppeln. Diese Prozesse im Blick zu behalten und zunehmend gefragte Standorte frühzeitig zu identifizieren, dürfte in diesem und den kommenden Jahren eines der bestimmenden Themen am Wohnimmobilienmarkt sein. Langfristig dürfte deshalb von leicht steigenden Kauf- und Mietpreisen bis 2022 auszugehen sein. Die Nachfrage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg dürfte sich aufgrund der Corona-Auswirkungen stärker entwickeln, sodass auch hier mittelfristig von stärkeren Preisanstiegen auszugehen ist.

Entwicklung der Durchschnittswerte für Wohnungseigentum im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro/m² Wohnfläche

Jahr	Erstverkäufe	Wiederverkäufe	Umwandler
2016	3.970	2.530	3.430
2017	4.490	2.800	4.270
2018	5.010	3.040	4.990
2019	5.420	3.460	4.470
2020	6.050	3.780	5.190

Entwicklung der Ertragsfaktoren für das Stadtgebiet Augsburg 2020

Übersicht ermittelter Ertragsfaktoren nach Gebäudetyp
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020
Ein- und Zweifamilienhäuser	31,25	31,43	33,32	31,74	40,22
Doppel- und Reihendhäuser	28,52	31,27	31,85	29,48	38,08
Reihenmittelhäuser	27,44	29,30	30,30	29,84	35,51
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE	22,18	23,95	25,09	22,10	28,17
Mehrfamilienhäuser ab 7 WE	19,39	23,42	24,34	19,83	32,63
Wohn- und Geschäftshäuser	20,58	21,18	20,23	21,94	27,49

MIETPREISE IN AUGSBURG

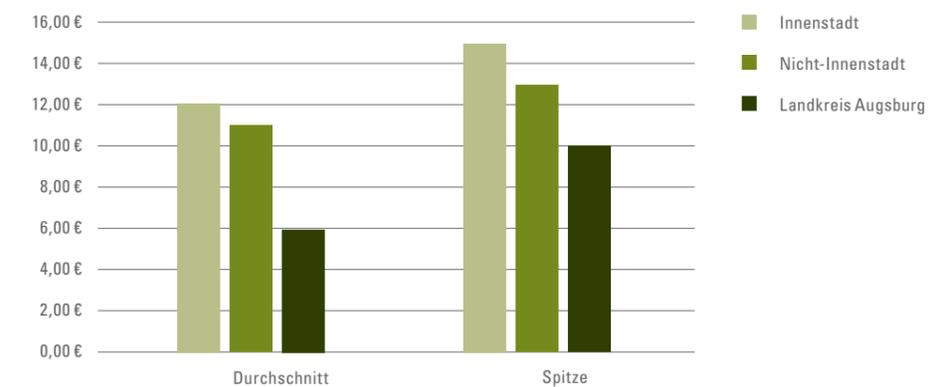
Die Mieten zeigen sich trotz Corona sehr stabil und pendeln sich weiter auf hohem Niveau ein. In der Spitze waren in den City-Lagen Neubau nachhaltig (Vermietung ab min. 20 Wohnungen) die Mieten bei rund 13,00 Euro/m² und durchschnittlich 11,50 Euro/m². Dabei unterscheiden sich die Stadtteile über alle Gebäudetypen gemessen teils erheblich. So werden in Göggingen Spitzenmieten mit 14,50 Euro/m² erzielt, dagegen im Herrenbach nur 9,50 Euro/m². Geringer ist der Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwer-

punkt liegt hier nach wie vor bei rund 9,00 Euro/m². Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Wohnungsgrößen hinweg gerechnet liegt im Monat bei rund 8,50 Euro/m², so der Mietspiegel Augsburg. Im Landkreis Augsburg waren insbesondere durch den Einfluss der Universitätsklinik die Mietpreise im Steigen begriffen. So wurden im Neusäß bereits 12,50 Euro/m² bis 13,50 Euro/m² Neubau Erstvermietung aufgerufen.

Mieten für Immobilien in der Region Augsburg 2019

Quelle: RES GmbH

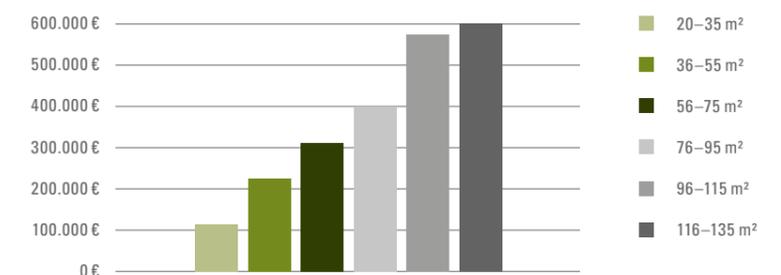
Angaben in Euro/m²



Durchschnittliche Verkaufspreise von Etagenwohnungen in Augsburg

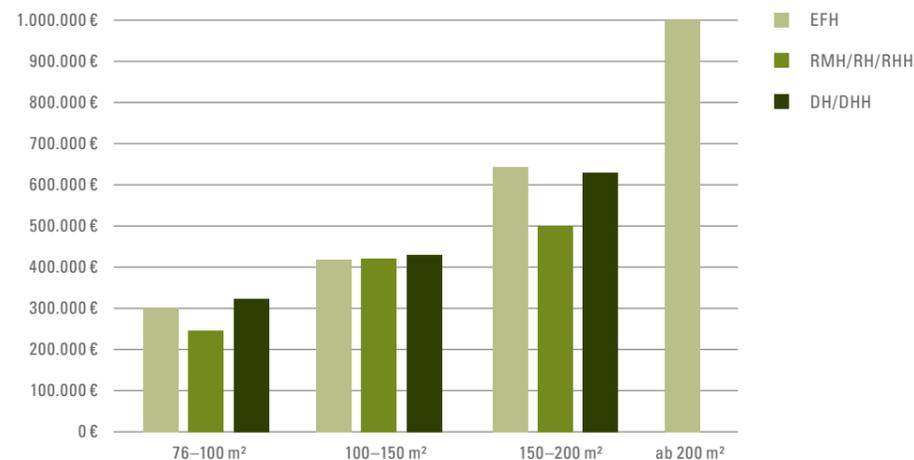
kategorisiert nach Wohnflächenkategorien
Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2020/RES GmbH

Angaben in Euro/m²



Durchschnittliche Verkaufspreise von EFH/RH/DH in Augsburg

kategorisiert nach Wohnfläche
Quellen: Gutachterausschuss Augsburg 2020, RES GmbH



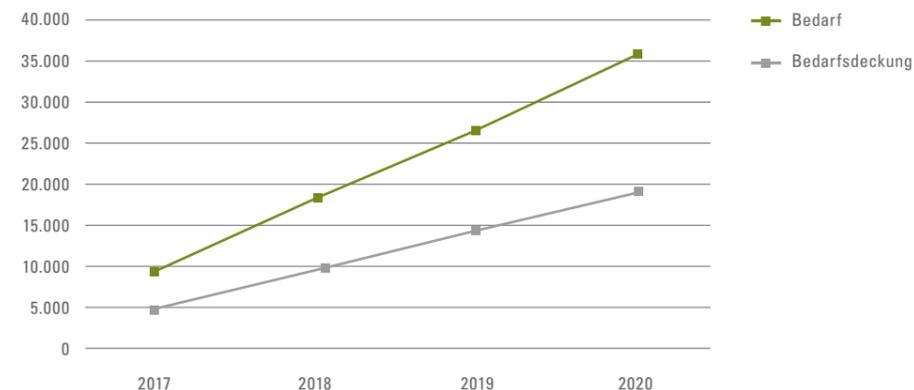
Bestandsrenditen

Quelle: RES GmbH

Mehrfamilienhäuser	Renditespanne
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, bevorzugte bis gute Lage	2,50 – 4,50
Bis max. 25 % gewerblich genutzt	3,50 – 4,50
Über 50 % gewerblich genutzt	4,00 – 6,00
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, dezentrale Lage	4,00 – 5,00

Bedarf an Wohneinheiten in Augsburg (2017 bis 2030)

Bedarf bis 2030 ca. 2.000 WE p. a., Bautätigkeit ca. 50 % Bedarfsdeckung; keine Veränderung
Quelle: RES GmbH



Investmentmarkt

Immobilien nachgefragt wie noch nie – Augsburg im Vergleich

Das Gesamtinvestitionsvolumen (Gewerbe- und Wohnimmobilien) auf dem deutschen Immobilienmarkt betrug im Jahr 2020 78,9 Mrd. Euro. Das entspricht einem Rückgang um ca. 12 % im Vergleich zum Vorjahr, als ein Gesamtvolumen von 89,5 Mrd. Euro verzeichnet wurde. Vor allem seit Beginn der Corona-Pandemie nahm das Transaktionsgeschehen ab und erreichte im zweiten und dritten Quartal lediglich Volumina wie zuletzt 2016. Während der Handel mit Gewerbeimmobilien spürbar zurückging und das Gesamtvolumen gegenüber den 2019 erzielten 70,7 Mrd. Euro um deutliche 17 % auf 58,6 Mrd. Euro sank, präsentierte sich der Wohnportfoliotransaktionsmarkt sehr lebhaft und wuchs mit einem neuerlichen Plus von rund 8 % auf 20,3 Mrd. Euro nun schon im vierten Jahr in Folge.

Im Ergebnis verharrte der gesamte Transaktionsmarkt 2020 auf einem historisch hohen Niveau, was sich in diesem Jahr fortsetzen und in einer Seitwärtsbewegung resultieren dürfte: Für 2021 schätzen 98 % der Investoren den hiesigen Immobilienmarkt als attraktiv bis sehr attraktiv ein, was vor allem daran liegt, dass Deutschland im Vergleich zu anderen Investitionsstandorten mehr denn je als „safe haven“ wahrgenommen wird. Zudem rechnen die Befragten mit Nachholeffekten am Markt, nachdem 2020 etliche Deals Corona bedingt nicht zustande gekommen waren: Jeder Vierte prognostiziert ein wieder steigendes Transaktionsvolumen, 58 % der Befragten erwarten eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau. Das sind Ergebnisse der diesjährigen Ausgabe der jährlich erhobenen Studie „Trendbarometer

Immobilien-Investmentmarkt“ von EY Real Estate, für die rund 200 Investoren befragt wurden, die am deutschen Immobilienmarkt aktiv sind. Der Immobilienmarkt sortiert sich gerade neu: Die Brexit-Übergangsfrist ist ausgelaufen. Die Corona-Pandemie hält weiter an und hat zum Teil massive Auswirkungen auf Immobilien. Im Wahljahr werden insbesondere Wohnungsmieten und -preise noch stärker in den Fokus rücken. Zudem ist ab 2022 die Taxonomie-Verordnung der EU anzuwenden, weswegen jetzt die notwendigen Anpassungen für nachhaltige Investitionen vorgenommen werden müssen.

OPPORTUNISTISCHE INVESTOREN BRINGEN SICH IN POSITION

Insbesondere im europäischen Vergleich betrachten derzeit 93 % der Investoren den deutschen Immobilienmarkt als Gewinner. Während 90 % der Umfrageteilnehmer eine vor allem im Zuge der Corona-Pandemie noch weiter steigende Risikoaversion bei institutionellen Investoren sehen, geben 81 % an, dass nun auch opportunistische Investoren und Private-Equity-Häuser wieder verstärkte Marktaktivitäten zeigen. Ein deutlich raueres Umfeld erleben nach Ansicht von 73 % der Befragten generell Projektentwickler und speziell solche, die auf bestimmte, von der Pandemie betroffene Nutzungsarten fokussiert sind. Insgesamt zeigt sich der deutsche Immobilienmarkt attraktiv und vergleichsweise resilient. Das Umfeld wird aber immer umkämpfter und die Schwankungsbreite etwa zwischen verschiedenen Assetklassen oder Geschäftsmodellen immer größer.

Spitzenrendite in 1A-Lagen 2019

Quellen: Investmentmarktüberblick Deutschland 2019 JLL, RES GmbH

Angaben in Prozent

	Q4 Big 7	Augsburg
Büro	2,81	4,20
Einzelhandel Shopping Center	4,85	5,40
Einzelhandel Fachmarktzentren	3,90	5,00
Einzelhandel einzelne Fachmärkte	4,60	6,20
Einzelhandel Geschäftshäuser	2,91	4,50
Lager/Logistik	3,38	5,00

DIFFERENZIERUNG DER ASSETKLASSEN NIMMT ZU

Vor allem die Corona-Pandemie führt zu unterschiedlichen Perspektiven für die einzelnen Assetklassen. Zudem sehen 63 % der Befragten in der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise ein wichtiges Wahlkampfthema. Bei Wohnimmobilien rechnen lageabhängig noch bis zu 77 % und bei Logistikimmobilien 72 % der Befragten mit steigenden Preisen. Beide Nutzungsarten profitieren sogar von den Auswirkungen der Corona-Pandemie. Gleichzeitig rechnen etwa 93 % der Investoren damit, dass die Anforderungen an Wohnimmobilien durch die vermehrte Homeoffice-Nutzung steigen werden. Wesentlich komplizierter wird es für das größte Segment am deutschen Immobilienmarkt: die Büroimmobilien. Zwar rechnen 65 % der Befragten mit überwiegend gleichbleibenden Preisen in 1a-Bürolagen, jedoch erwartet auch hier nur noch jeder Fünfte steigende Preise. Bei Büroimmobilien in peripheren Lagen rechnen hingegen 77 % der Umfrageteilnehmer mit Preisabschlägen. Der Wandel der Arbeitswelten, der durch die Pandemie noch einmal beschleunigt wurde, führt zu einer zunehmenden Polarisierung der Bürostandorte.

HANDLUNGSBEDARF BEI DIGITALISIERUNG UND NACHHALTIGKEIT

Die drei Megatrends mit dem größten Einfluss auf den Immobilienmarkt sind aus Sicht der Umfrageteilnehmer die Digitalisierung (94 % Zustimmung), der demografische Wandel (85 %) und der Klimawandel (82 %). Hier besteht aus Sicht der Umfrageteilnehmer dringender Handlungsbedarf: So messen 97 % der Befragten der Digitalisierung innerhalb des eigenen Unternehmens einen zunehmenden Stellenwert bei. Mit 88 % erwartet die Mehrheit der Befragten Effizienzgewinne bei Transaktionen durch digitale Plattformen und Datenstandards. Was die Einbindung von ESG-Kriterien (Environment, Social, Governance) betrifft, befindet sich die Branche nach Ansicht nahezu aller Umfrageteilnehmer noch in den Kinderschuhen. Dabei sieht ein Großteil dieses Thema als besonders relevant an: Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien wird durch die EU-Taxonomie gefördert und erhöht den Druck auf die Branche, bestätigen 95 % der Investoren. Zudem wird mittlerweile ein wirtschaftlicher Nutzen überwiegend bejaht: 65 % der Investoren erwarten mittel- bis langfristig eine steigende Rentabilität durch die Implementierung von ESG-Kriterien.



Ausblick

Die Zahl der Haushalte ist zentrale Größe der Wohnungsnachfrage und deshalb für regionale Untersuchungen der Nachfrageentwicklungen besonders relevant. Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird nicht nur von der Bevölkerungsentwicklung, sondern auch maßgeblich von strukturellen demografischen Veränderungen beeinflusst. So lassen sich insbesondere zwei wesentliche Tendenzen in der Entwicklung der Zahl der Haushalte beobachten: Zum einen ist ein kontinuierlicher Rückgang der Haushaltsgröße, das heißt der Personenzahl je Haushalt, zu beobachten. Die älteren Mitbürger, deren relativer Anteil an der Gesamtbevölkerung stetig wächst, weisen kleinere Haushaltsgrößen auf. Aber auch mehr Menschen der übrigen Altersgruppen leben zunehmend allein. Verantwortlich für diesen Prozess der Singularisierung ist eine sich verändernde Lebensweise der Menschen, die durch eine erhöhte Zahl von Geschiedenen und Alleinerziehenden, sinkenden Haushaltsgrößen der jüngeren Altersgruppen sowie einer Verschiebung des Familiengründungsalters gekennzeichnet ist. Eng verbunden mit dieser Entwicklung ist die zweite Beobachtung: eine stetig wachsende absolute Zahl der Haushalte. Während laut Statistischem Bundesamt die Bevölkerung in Deutschland zwischen 2011 und 2018 im Schnitt um rund 0,85 % pro Jahr zunahm, erhöhte sich die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum um rund 0,95 % pro Jahr auf 41,38 Mio. (39,50 Mio. in 2011). Durch den Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße kann die Zahl der Haushalte wachsen, selbst wenn die Bevölkerungszahl insgesamt rückläufig ist.

Allerdings sind auch hier die räumlichen Unterschiede sehr groß, wie eine

getrennte Betrachtung nach neuen und alten Bundesländern verdeutlicht. Während zwischen 2015 und 2035 die Haushaltszahlen im Osten um 7 % sinken, sollen diese in den alten Flächenländern um 3 % anwachsen. Der anhaltende Prozess der Verringerung der Haushaltsgrößen wird sich auch in Zukunft weiter fortsetzen. Insgesamt kann die demografische Entwicklung der nächsten Jahrzehnte in Deutschland wie folgt zusammengefasst werden: Es wird ein absoluter Bevölkerungsrückgang bei einer gleichzeitigen Alterung der Bevölkerung erwartet. Diese Veränderung der demografischen Struktur führt in der Kombination mit sich verändernden Lebensweisen zu einer stetigen Verringerung der Haushaltsgrößen. Aufgrund einer starken divergierenden Binnenwanderung ergeben sich zudem regionale Unterschiede in den demografischen Entwicklungen. Dadurch wird, trotz eines erwarteten Bevölkerungsrückgangs, bis zum Jahr 2030 ein Anstieg der Zahl der Haushalte erwartet. Der sich fortsetzende konjunkturelle Einbruch im Frühjahr 2020 könnte mittelfristig zu Veränderungen in den Lebensweisen führen, die dem Trend sich stetig verkleinernder Haushalte entgegenstehen. Hier ist zum Beispiel eine leichte Zunahme in der Suburbanisierung aufgrund erhöhter Flexibilität im Arbeitsalltag und eine Zunahme von Wohngemeinschaften zu erwarten. Diese demografischen Veränderungen wirken sich auch auf die Wohnungsnachfrage und damit auf den Wohnimmobilienmarkt und die Neubautätigkeit aus. Es lassen sich die folgenden wesentlichen Tendenzen in der Wohnungsnachfrage ausmachen: Aufgrund der Singularisierung und Alterung ist der Neubaubedarf an kleineren, zentralen und altersge-

rechten Wohnungen besonders hoch. Während der Wohnungsbedarf an kleineren Wohneinheiten für jüngere Haushalte in den Metropolregionen von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem lokalen Arbeitsmarkt abhängt, handelt es sich bei den demografischen Veränderungen um sehr stabile Trends in der Entwicklung der Nachfrage. Aber nicht nur der Bedarf an kleineren Wohneinheiten bleibt hoch, sondern auch der Bedarf an größeren Wohneinheiten. Dieser wird insbesondere in den Metropolregionen in den kommenden Jahren noch einmal steigen. Ursächlich dafür ist die Tatsache, dass diese Regionen im vergangenen Jahrzehnt einen hohen Zuzug jüngerer Haushalte und hohe Geburtenquoten aufwiesen, die in den kommenden Jahren dazu

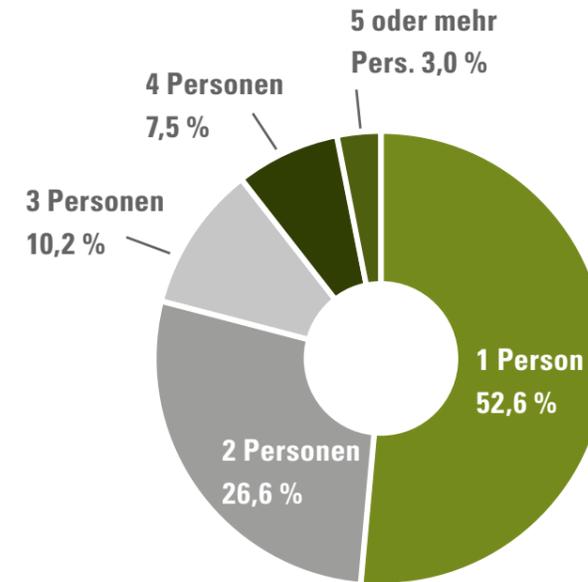
führen werden, dass wieder vermehrt größere Wohnungen gebraucht werden. In Augsburg stellt sich ein ähnliches Bild in der Zusammensetzung der Haushaltsgrößen dar.

Die Neubautätigkeit auf den regionalen Wohnungsmärkten wird im Wesentlichen von dem Neubaubedarf getrieben, der sich aus der Übereinstimmung zwischen der Wohnungsnachfrage und dem bestehenden Wohnungsangebot ergibt. Um Wohnungsnachfrage zu generieren, wird jedoch das Angebot zunehmend auf die Bedarfe der Käufer abgestimmt werden müssen. Angesicht der bekannten Haushaltszahlen und Entwicklungen eine Herausforderung und spannende Aufgabe für die Projektentwickler in Augsburg.



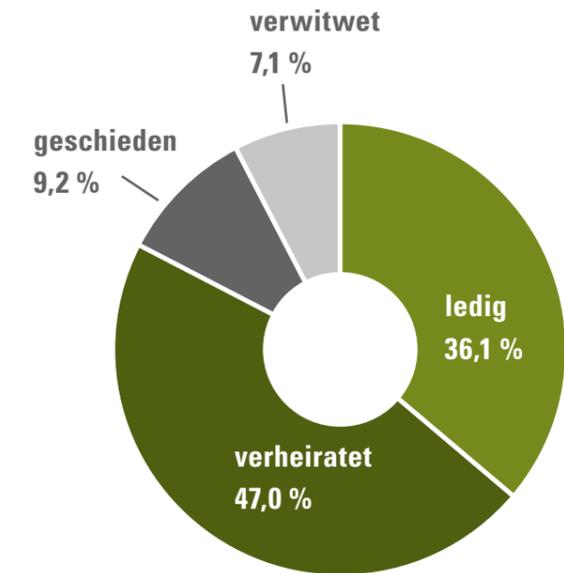
Haushaltsgröße 2019

Quellen: Melderegister, Bürgeramt Stadt Augsburg



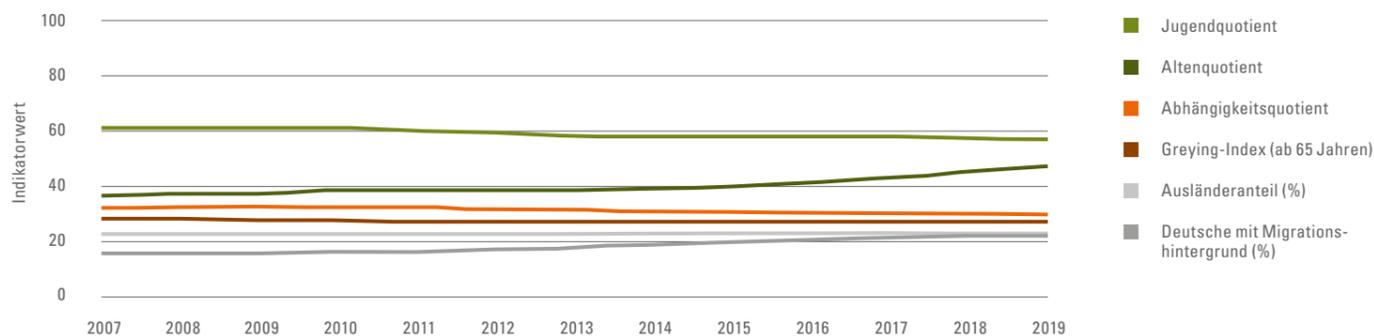
Familienstand 2019

Quellen: Melderegister, Bürgeramt Stadt Augsburg



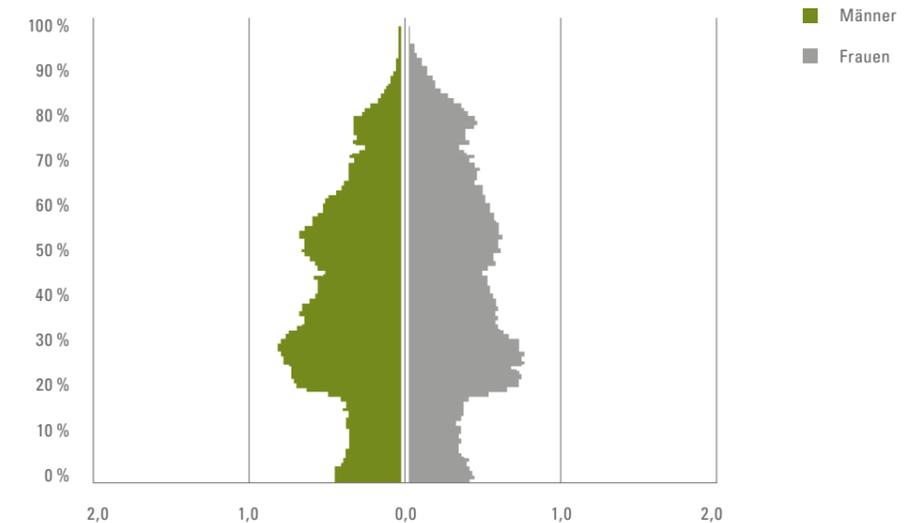
Demografiemonitoring der Stadt Augsburg 2019

Quellen: Melderegister, Bürgeramt Stadt Augsburg



Altersaufbau der wohnberechtigten Bevölkerung 2019

Quellen: Melderegister, Bürgeramt Stadt Augsburg



Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg

Anhaltender Trend zur Urbanisierung und neue Landlust

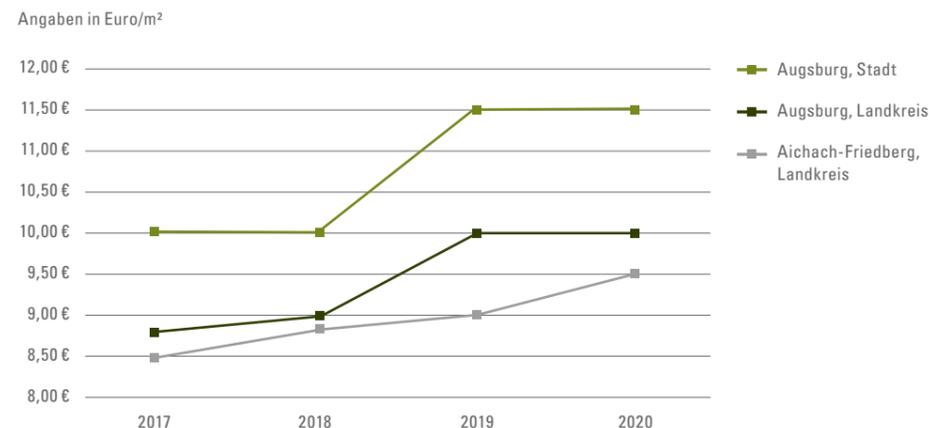
Das gesamt deutsche Nachfrageverhalten hat sich trotz der anhaltenden Urbanisierung verändert. So haben die Folgen der Pandemie auch Auswirkungen darauf, wie und wo die Menschen künftig leben wollen und können. Sofern sie eine gute Anbindung und Infrastruktur aufweisen, werden Vorstädte und Umland beliebter. Käufer machen etwa Kompromisse und Abstriche bei der Lage, um zum Beispiel mehr Platz, einen Garten oder einen Balkon zu haben. So gibt es eine Tendenz zum „Wohnen im Grünen“ und in vielen Regionen eine „Lust, zurück aufs Land zu ziehen“. Dieser Wunsch scheint bei der gestiegenen Relevanz von Raum und der Nutzung der heimischen vier Wände als Arbeitsplatz sehr plausibel. Wie nachhaltig sich die Wohnvorlieben wandeln, dürfte voraussichtlich stark davon abhängen, ob es den Gemeinden in der Peripherie der Wirtschaftszentren gelingt, dauerhaft attraktive Lebensbedingungen zu bieten

mit ÖPNV, schnellem Internet, Kinderbetreuung und Gesundheitsversorgung.

Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg verzeichnen bereits jetzt spürbare Preissteigerungen und bleiben weiterhin bevorzugte Immobilienstandorte außerhalb der Stadt Augsburg. Allerdings kamen 2020 kaum großflächige Bauvorhaben bzw. Neubaugebiete hinzu, sodass die beiden Landkreise die Nachfrage kaum decken können. Insbesondere das Segment der Einfamilien- und Doppelhäuser kann in den Landkreisen nicht nachhaltig befriedigt werden. So wird der Druck auf auszuweisende Siedlungsflächen in den Landkreisen deutlich zunehmen. Die Entwicklung der Immobilienpreise spiegelt die Situation in den Landkreisen wider. In beiden Landkreisen sind die Immobilienpreise maßvoll gestiegen, jedoch von geringem Angebot gekennzeichnet.

Durchschnittliche Büromieten im Wirtschaftsraum Augsburg A³

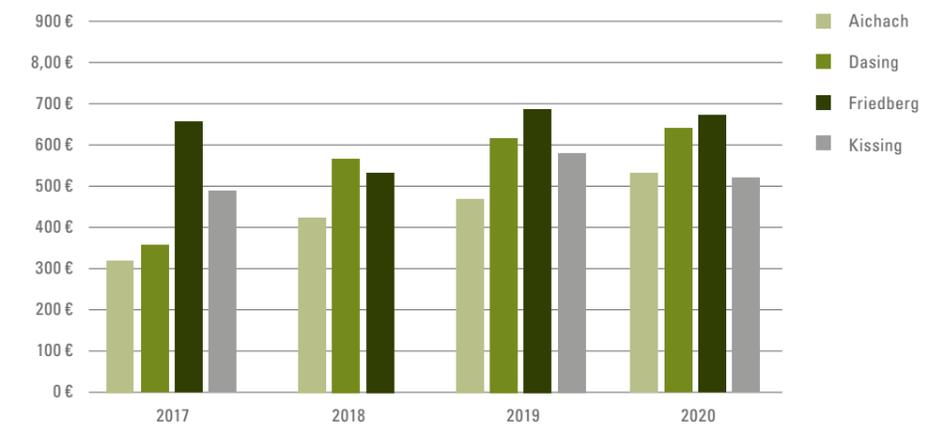
Quelle: RES GmbH



Max. Kaufpreis von Wohnbaugrundstücken im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH

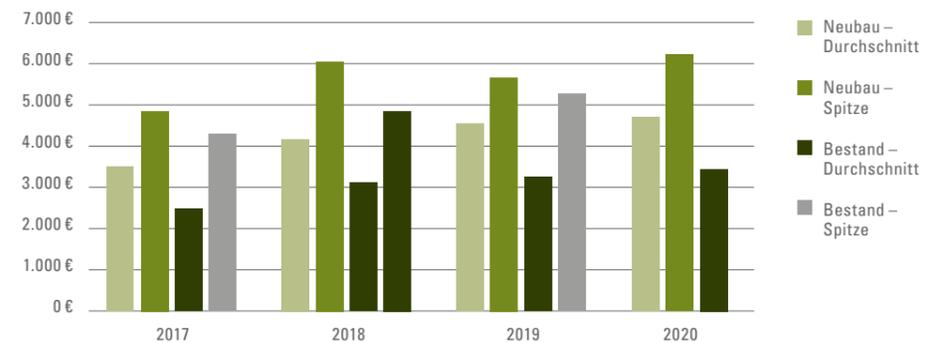
Angaben in Euro/m²



Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg

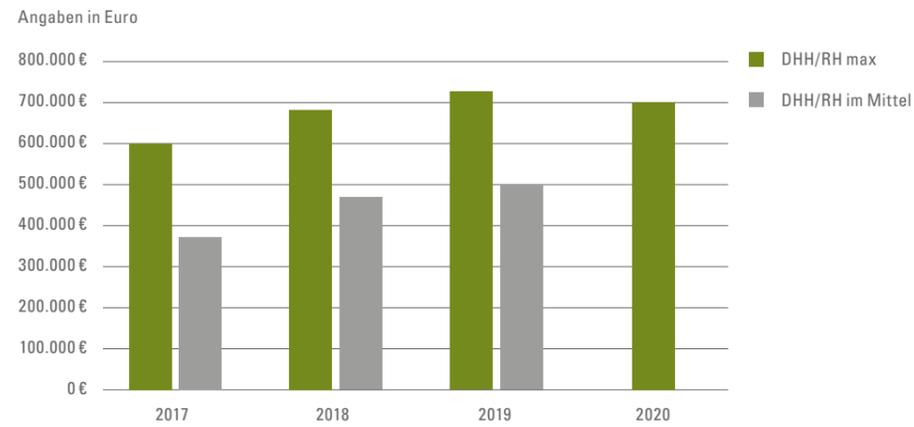
Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH

Angaben in Euro/m²



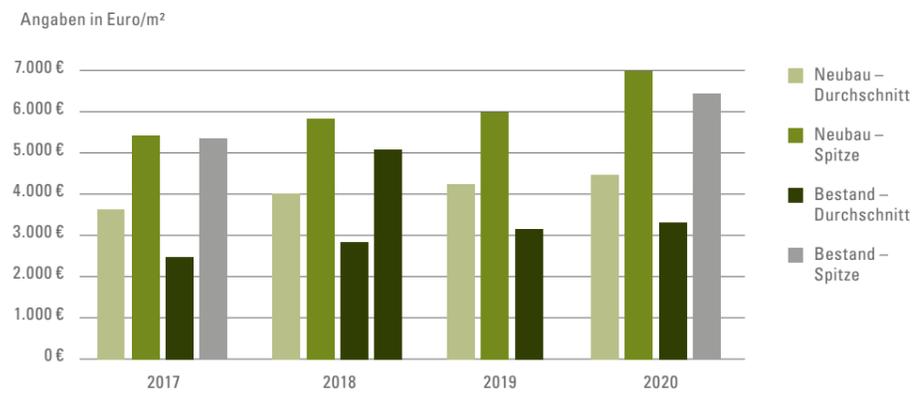
Kaufpreis Doppelhaushälften/ Reihenhäuser im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: LRA Aichach-Friedberg



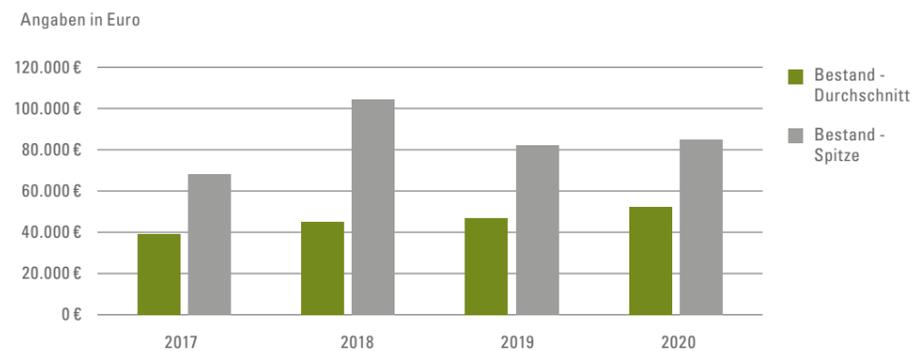
Kaufpreis von Eigentumswoh- nungen im Landkreis Augsburg

Quelle: LRA Augsburg / RES GmbH



Kaufpreis Doppelhaushälften/ Reihenhäuser im Landkreis Augsburg

Quelle: LRA Augsburg / RES GmbH

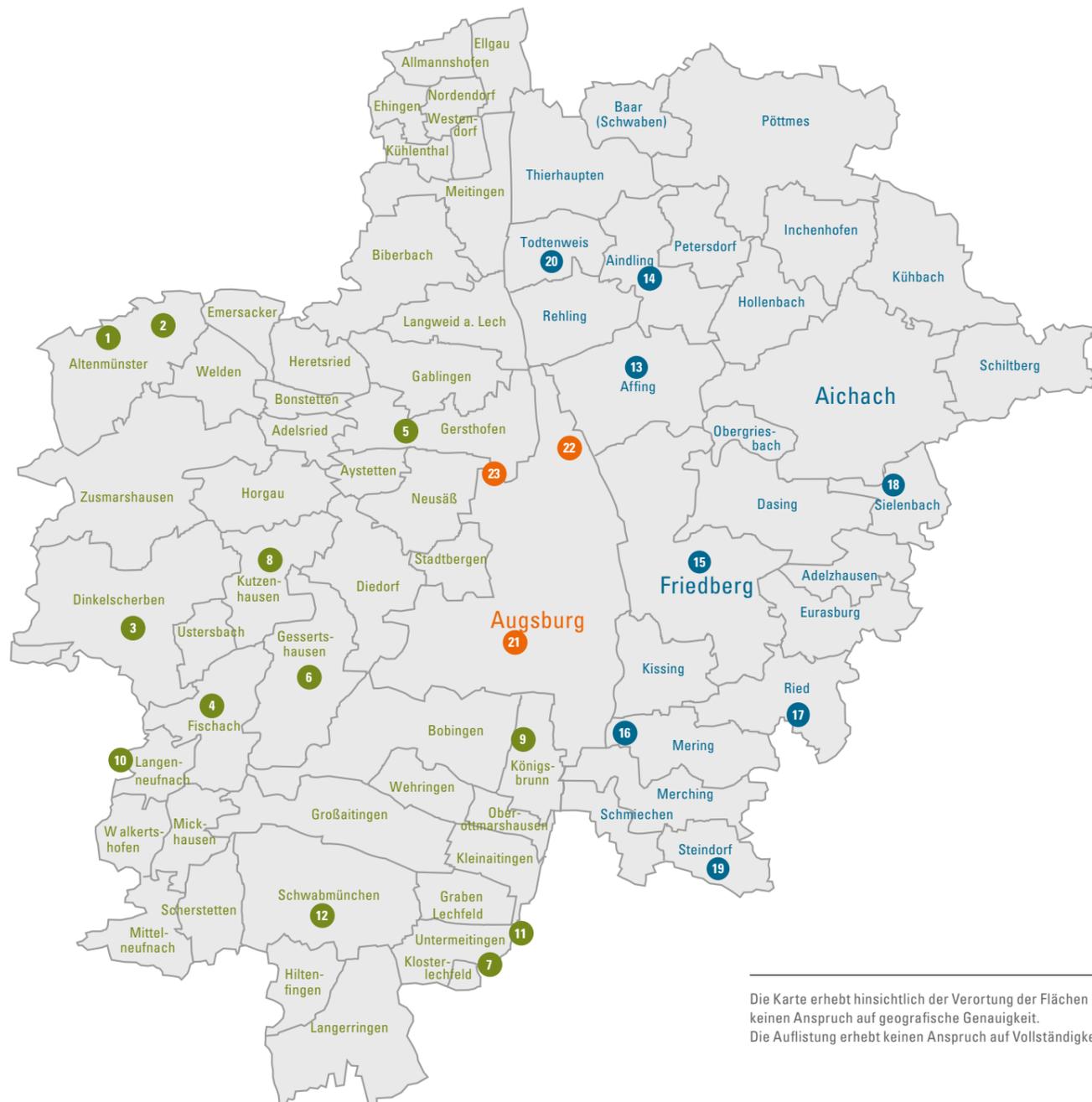


Bilder: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH /
Fotograf Stefan Mayr



AUSGEWÄHLTE FLÄCHEN- VERFÜGBARKEITEN

im Wirtschaftsraum Augsburg A³



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

LANDKREIS AUGSBURG

1. Altenmünster | Mischgebiet „Am Violauer Weg“

Gesamtfläche: 8.300 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 3.200 m²
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

2. Altenmünster | Hennhofen Nord II

Gesamtfläche: 40.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 28.000 m²
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

3. Dinkelscherben | Gewerbegebiet (westlich der Krumbacher Straße)

Gesamtfläche: 50.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 40.000 m²
Preis: 80,- Euro/m²
dinkelscherben.de

4. Fischach | Gewerbegebiet „Nähe Strassacker“

Gesamtfläche: 19.000 m²
verfügbar 2023
Preis: auf Anfrage
fischach.de

5. Gersthofen | Industriepark Gersthofen | MVV

Gesamtfläche: 350.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit:
innerhalb: 10.000 m²
außerhalb: 30.000 bis 50.000 m²
Preis: keine Angabe zum Kaufpreis
mvv-igs.de

6. Gessertshausen | Gewerbegebiet (zwischen alter und neuer Bahnlinie)

Gesamtfläche: 45.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 45.000 m²
Preis: auf Anfrage
gessertshausen.de

7. Klosterlechfeld | Gewerbegebiet Südlagerstraße

Gesamtfläche: 25.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 25.000 m²
Eigentümer Freistaat Bayern
Preis: auf Anfrage
lechfeld.de/klosterlechfeld

8. Kutzenhausen (Maingründel)

Gesamtfläche: 10.000 m²
Flächenverfügbarkeit ca.
ab Ende 2021: 4.000 m²
Preis: auf Anfrage
kutzenhausen.de

9. Königsbrunn | Gewerbegebiet Süd

Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 0 m²
koenigsbrunn.de

10. Langenneufnach | Gewerbegebiet Im Hohenlicht

Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 13.400 m²
Preis: 50,- Euro/m²
langenneufnach.de

11. Untermeitingen | Gewerbegebiet Lechfeld III

Gesamtfläche: 10.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ab 2.000 m²
Preis: keine Angabe zum Kaufpreis
lechfeld.de

12. Schwabmünchen

Gewerbegebiet 47
Gesamtfläche: 60.000 m²
Verfügbar 2022/2023
Preis: auf Anfrage
schwabmuenchen.de

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

13. Affing

Gesamtfläche: 35.000 m²
Ausweisung: 2021 oder 2022
Preis: auf Anfrage
affing.de

14. Aindling

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 5.000 m²
Preis: auf Anfrage
aindling.de

15. Friedberg

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 45.000 m²
Preis: auf Anfrage
friedberg.de

16. Mering

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 36.400 m²
Preis: auf Anfrage
mering.de

17. Ried

Gesamtfläche: 20.000 m²
Ausweisung: 2021
Preis: auf Anfrage
gemeinde-ried.de

18. Sielenbach

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 800–1.000 m²
Preis: auf Anfrage
sielenbach.de

19. Steindorf

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 20.000 m²
Preis: auf Anfrage
steindorf.vg-mering.de

20. Todtenweis

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 4.200 m²
Preis: auf Anfrage
todtenweis.de

STADT AUGSBURG

21. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee

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

22. Augsburg Air Park

Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 8.000 m²
Preis: ab 90,- Euro/m²
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

23. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg¹⁾

Gesamtfläche: 610.000 m²
Flächenverfügbarkeit: online auf
gvz-augsburg.de
Preis: auf Anfrage
gvz-augsburg.de

Hinweise: Stand Februar 2021
Flächengrößen teilweise gerundet, zum Teil parzelliert verfügbar, Details auf Anfrage erhältlich. Aufgeführte Preise sind Kaufpreise, sofern nicht anders angegeben.
¹⁾ Interkommunales Projekt der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß

Die Chancen nutzen

Flächenpotenziale und -bedarfe im Wirtschaftsraum Augsburg im Spannungsfeld zu Flächensparen: Auszug aus einer Studie der empirica ag.

Gastbeitrag Ludger Baba, empirica

Die Region Augsburg A³ wächst, sowohl demografisch als auch wirtschaftlich. Sie gehört als Teil von Südbayern zu den sich am dynamischsten entwickelnden Regionen Deutschlands.

Kehrseite der positiven demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung ist ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungs- und Verkehrsflächen in der Region. Ein Mehr an Haushalten braucht mehr Wohnungen, und ein Mehr an Beschäftigten braucht in der Regel mehr Platz zum Arbeiten. Die genutzten Wohnbauflächen erhöhten sich in der Region im Zeitraum von 2009 bis 2019 um ca. 1.000 ha auf rund 9.500 ha. Die vorwiegend von Industrie- und Gewerbebetrieben genutzten Flächen stiegen um etwas mehr als 300 ha auf knapp 2.400 ha, und die gesamten gewerblich genutzten Flächen (inkl. Dienstleistungen, Handel etc.) nahmen von 2016 bis 2019 um fast 70 ha auf etwas mehr als 4.100 ha zu (vgl. Abbildung).

Zudem gehen mit dem Wachstum von Bevölkerung und Wirtschaft vielfältige Flächenansprüche und -bedarfe einher, nicht nur für Wohn- und Arbeitsorte, sondern auch für soziale Infrastruktur, für Grün- und Freiflächen, Freizeitnutzungen oder Verkehr. Die hohe Flächen nachfrage unterschiedlicher Nutzungen trifft dabei auf ein begrenztes Flächenangebot mit der Folge zunehmender Flächenkonkurrenzen der Nutzungen untereinander.

Dem zusätzlichen Bedarf an neuen Siedlungsflächen stehen die globalen Ziele für die nachhaltige Entwicklung der Agenda 2030 (Sustainable Development Goals) sowie der nationalen Nachhaltigkeitsziele gegenüber. Dabei geht es insbesondere um das 30-ha-Ziel, wonach die tägliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutschlandweit auf 30 ha pro Tag im Jahr 2020 reduziert werden sollte. Auch die Gesellschaft betrachtet den Umgang mit der nicht vermehrbaren Ressource Fläche zunehmend kritisch. Damit rückt die Fragestellung ins Blickfeld, wie zukünftig weiteres demografisches und wirtschaftliches Wachstum mit dem Ziel eines sparsamen Flächenverbrauchs in Einklang gebracht werden kann. Voraussetzung dafür ist eine transparente und interkommunal abgestimmte strategische Flächenpolitik.

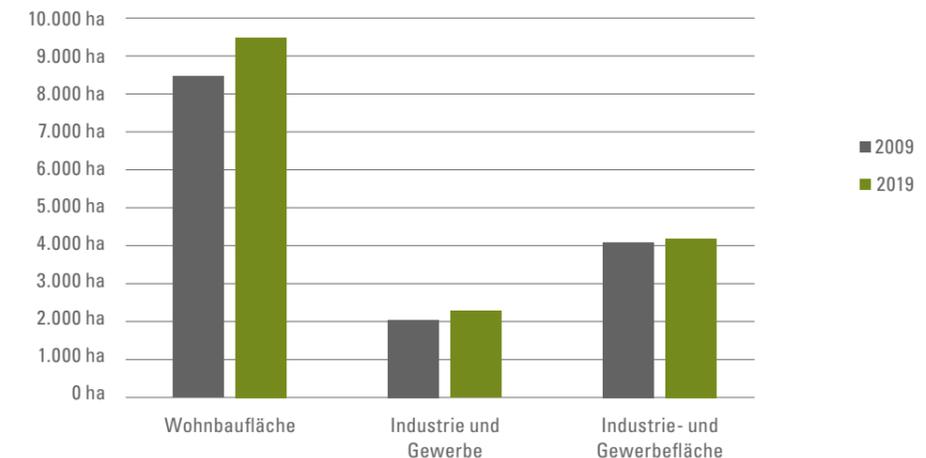
FLÄCHENPOTENZIALE IN DER REGION AUGSBURG A³

In diesem Spannungsfeld hat empirica für die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH eine Studie zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen in der Region erarbeitet. Diese wurde durch eine Förderung des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie im Rahmen des Regionalmanagements bezuschusst. Ausgangspunkt bildete dabei das Ziel,



Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgewählter Nutzungen in der Region Augsburg A³

Quelle: Statistisches Bundesamt, Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung



demografisches und wirtschaftliches Wachstum unter der Prämisse des Flächensparens weiterhin zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der sich aus dem Aufbau der medizinischen Fakultät sowie der Weiterentwicklung des Universitätsklinikums ergebenden Chancen. Aufbauend auf einer Flächenbilanzierung, bestehend aus der Analyse und Erhebung vorhandener Flächenpotenziale von Wohnbau-, gewerblichen Flächen und einer Abschätzung künftiger Flächenbedarfe, wurden Handlungsbedarfe und darauf bezogene Umsetzungsprojekte abgeleitet.

DEMOGRAFISCHES WACHSTUM UND WOHNUNGSNEUBAUBEDARF

Nach Prognosen von empirica setzt sich das demografische Wachstum in der Region weiter fort, wenn auch mit geringerer Dynamik als in den letzten zehn Jahren: Die Bevölkerung steigt in der Region von rund 685.000 im Jahr 2019 auf rund 720.000 im Jahr 2030 bzw. um 5,2 %. Die Zahl der Haushalte steigt um rund 20.000 auf 332.000.

Nach der Trendfortschreibung der obigen Prognose bis zum Jahr 2040 sowie unter Berücksichtigung des Sondereffektes

eines prognostizierten zusätzliches Zuzuges von bis zu 10.000 Personen im Zuge des Ausbaus der Universitätsmedizin, beläuft sich die resultierende Wohnungsneubaunachfrage in der Region Augsburg A³ auf 45.000 bis 48.000 Wohnungen bis 2040. Das entspricht durchschnittlich 2.200 bis 2.400 Wohnungen p. a. Zum Vergleich: In den vergangenen zehn Jahren wurden in der Region Augsburg A³ durchschnittlich gut 2.600 Wohnungen p. a. fertiggestellt.

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF VON RUND 1.000 BIS 1.200 HA BIS 2040

Der aus dem Wohnungsneubaubedarf resultierende Wohnbauflächenbedarf in der Region wurde durch Annahmen über die Struktur des künftigen Wohnungsbedarfes und über durchschnittliche Dichtekennwerte berechnet. Dabei wurde angenommen, dass in Zukunft die Art des Wohnungsneubaus dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre entspricht: 40 % aller Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, 50 % im Segment der Mehrfamilienhäuser und 10 % durch Baumaßnahmen im Bestand und im Nichtwohnungsbau, die nicht wohnbauflächenrelevant sind. Der Bruttobaulandbedarf beläuft sich auf 25 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 55

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je Hektar. Dies zu Grunde gelegt, beläuft sich der gesamte Wohnbauflächenbedarf in der Region Augsburg A³ auf ungefähr 1.150 ha im Zeitraum von 2021 bis 2040.

ANHALTENDER BEDARF AN GEWERBLICHEN BAUFLÄCHEN

Die Region Augsburg A³ ist wirtschaftlich gut positioniert. Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere in der Stadt Augsburg, drückt sich nicht negativ in den wirtschaftlichen Kennziffern wie Bruttowertschöpfung und Beschäftigung aus. Vielmehr werden die Verluste in schrumpfenden Branchen durch Wachstum in anderen Wirtschaftszweigen mehr als kompensiert. Es gibt gegenwärtig keine gravierenden Gründe, die gegen ein strukturell weiteres Wachstum der Region sprechen würden. Insbesondere dann nicht, wenn künftig die Chancen, die sich im Bereich der Gesundheitswirtschaft für die Region ergeben, auch genutzt werden. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen einer „besten“ Setzung von einem jährlichen Gewerbeflächenbedarf in der Region Augsburg A³ von durchschnittlich 35 ha brutto p. a. bis 2040 ausgegangen. In der Summe sind dies 700 ha brutto gewerbliche Baufläche. Dabei ist ein möglicher zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf durch Uniklinikbetrieb und medizinische Fakultät als Folge von Ansiedlungen und Neugründungen aus dem Bereich der Gesundheitswirtschaft noch nicht quantifizierbar.

METHODIK DER ERHEBUNG UND BETEILIGUNG DER KOMMUNEN

Die Ableitung möglicher Potenzialflächen erfolgte in einer halbautomatisierten GIS Analyse. Grundlage für die Ableitung der Potenzialflächen sind die Informationen des amtlichen Liegenschaftskatasters (Flurstücke und Gebäude) sowie die Informationen der digitalen Flächennutzungspläne des Regierungsbezirkes Schwaben. Bei den erhobenen Potenzialflächen handelt es sich um mindestens 500 m² große Flurstücke, die unbebaut oder ungenutzt (ggf. deutlich untergeordnete Restnutzung oder Zwischennut-

zung) sind oder um im FNP enthaltene Bauflächenreserven, die noch entwickelt werden müssen. Damit werden auch Baulücken (im Innenbereich) erfasst. Die im Rahmen der GIS-Analyse ermittelten Potenzialflächen wurden in einem zweiten Schritt an die jeweilige Kommune mit der Bitte um Validierung und Bewertung der Potenzialflächen übermittelt. Die Bewertung bezog sich dabei insbesondere auf Kriterien, die die Verfügbarkeit (vor allem Erschließung und Planungsrecht), die Aktivierbarkeit (wird das Grundstück am Markt angeboten) und weitere Nutzungshemmnisse (z. B. Altlasten, hoher Erschließungsaufwand oder ungünstige Topografie) betreffen.

Von den 71 Kommunen der Region Augsburg haben 15 keine Freigabe zur Nutzung des digitalen FNP erteilt. Diese Kommunen konnten in der Potenzialflächenenerhebung nicht berücksichtigt werden. Von den übrigen 56 Kommunen haben 32 die Flächen validiert und teils bewertet, für 20 weitere Kommunen erfolgte eine Validierung durch empirica im Rahmen von Luftbilddauswertungen. Die restlichen vier Kommunen hatten eine Validierung zugesagt, aber bis zur Deadline nicht liefern können.

QUANTITATIVE POTENZIALFLÄCHEN IN DER REGION

Hochgerechnet auf alle 71 Kommunen ergeben sich in einer eher konservativen Schätzung rund 1.150 ha Wohnbauflächenpotenziale und knapp 900 ha gewerbliche Bauflächenpotenziale in der Region. Dabei handelt es sich um die oben beschriebenen, mindestens 500 m² großen unbebauten oder weitgehend ungenutzten Flurstücke innerhalb Bauflächen des FNP (Dorfgebiet, Wohngebiet, gemischte oder gewerbliche Bauflächen). Der eher konservative Ansatz ergibt sich aus den vorsichtigen Annahmen zur Hochrechnung der validierten Flächen auf die Gesamtregion sowie auf die Nichterfassung bestimmter Flächen. Darunter fallen zukünftige (Brach-)Flächen, die heute noch bebaut und zum gegenwärtigen Stand nicht als Potenzialflächen erkennbar sind sowie Flächen, die in den



Flächennutzungsplänen noch nicht, aber ggf. zukünftig nach den obigen Bauflächenarten dargestellt sind.

PLANERISCH AUSREICHEND FLÄCHEN VORHANDEN, ABER...

Beim Abgleich von ermittelten Flächenpotenzialen in der Region mit den langfristigen Flächenbedarfen ergibt sich quantitativ ein ausgeglichenes Bild (vgl. nachfolgende Tabelle). Planerisch sind ausreichend Flächenpotenziale verfügbar, um den absehbaren Bedarf in den kommenden beiden Jahrzehnten zu decken.

Einige Aspekte relativieren jedoch die ausgeglichene Flächenbilanz bei den Wohnbauflächen und den gewerblichen Bauflächen. Dazu zählen:

- ▶ Die vorhandene Flächenbilanzierung zeigt, dass es kaum Flexibilitätsreserven auf der Angebotsseite gibt.
- ▶ Kurzfristig besteht sowohl bei den Wohnbauflächen als auch bei den gewerblichen Bauflächen ein Defizit an verfügbaren Flächen.
- ▶ Es gibt keine größere gewerbliche Potenzialflächen in der Region mit 25 ha und mehr.
- ▶ Die Aktivierbarkeit vieler Flächen ist aufgrund zahlreicher Faktoren teils erheblich eingeschränkt. Das gilt vor allem für die Wohnbauflächen und hier insbesondere für die Baulücken im Innenbereich. Zu den hemmenden Faktoren zählen fehlende Verkaufsbereitschaft von Privateigentümern, aufwendige Erschließung, ökologische Hemmnisse, ungünstige topografische Situation, anderweitige Nutzungsansprüche oder benachbarte sensible Nutzung.
- ▶ Es gibt kaum eine Bodenvorratspolitik der Städte und Gemeinden in der Region, die eine Steuerung ermöglichen würde. Oftmals befinden sich nur wenige Flächen im Eigentum der Städte und Gemeinden.

HANDLUNGSBEDARFE UND UMSETZUNGSPROJEKTE

Aus den Ergebnissen der Analyse ergeben sich verschiedene Handlungsbedarfe im Zusammenhang mit den Fragestellungen der Inwertsetzung der Flächenpotenziale sowie der Umsetzung von Flächensparen. Nachdem sich die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH mit ihren kommunalen Gesellschaftern und den kreisangehörigen Städten und Gemeinden im vergangenen Jahr, begleitet vom Dienstleister empirica AG, mit Flächenpotenzialen und Flächenbedarfen, unter der Maßgabe von Flächensparen, in einer Studie bzw. Analyse beschäftigt hat, stehen im Rahmen des Regionalmanagements für die nächsten drei Jahre Umsetzungsprojekte mit und in den Kommunen im Wirtschaftsraum Augsburg im Vordergrund. Gemeinsam mit den Städten und Gemeinden werden ab dem Sommer dieses Jahres vom Gutachter empirica vorgeschlagene Umsetzungsprojekte diskutiert, die Favoriten ausgewählt und dann mit Begleitung externer Büros umgesetzt. Dabei geht es um Themen wie die beispielhafte Verdichtung von Gewerbegebieten, Innenentwicklung im ländlichen Raum im Spannungsfeld von Verdichtung und Ortsverträglichkeit, Flächenmobilisierung, aber etwa auch die Frage, wie man regionsweit die Effekte der Universitätsmedizin für die kommunale Entwicklung nutzen kann.

Quantitative Flächenbilanzierung bis 2040, brutto in ha

Quelle: Potenzialflächenenerhebung Region Augsburg, eigene Berechnung

	Wohnbauflächen	Gewerbliche Bauflächen
Hochgerechnete Flächenpotenziale	1.151	790
Flächenbedarfe bis 2040	1.152	700
Saldo	-1	90

Aufsteiger GVZ Region Augsburg

Das Jahr 2020 war für die Logistik ein Rekordjahr. Rekordverdächtig ist auch die positive Entwicklung, die das interkommunale GVZ Region Augsburg im Städtedreieck von Augsburg, Gersthofen und Neusäß in den vergangenen Jahren genommen hat und die sich auch für die Zukunft abzeichnet.



Luftaufnahme GVZ Region Augsburg im Sommer 2020. Bild: Marcus Merk

Das Güterverkehrszentrum Region Augsburg (GVZ) ist einer von 35 GVZ-Standorten in Deutschland. Als internationale Güterdrehscheibe und Knotenpunkt in Süddeutschland hat es sich zu einem bedeutenden Logistikstandort entwickelt und ist ein wesentlicher Infrastrukturbaukasten für die Region. Betrachtet man nur die 112 ha Fläche des GVZ Region Augsburg, so ist dieses zunächst ein – im europäischen Kontext – eher kleines Güterverkehrszentrum. Dafür folgen dort Ansiedlungserfolge und Meilensteine in einer immer engeren Taktung aufeinander, und man sieht: Größe allein ist nicht das entscheidende Kriterium. Eine Vielzahl an Faktoren begünstigen die Erfolgsgeschichte „GVZ“, die im Wirtschaftsraum Augsburg über viele Jahre konsequent aufgebaut wurde.

MIT GUTEN IDEEN ZUM VORZEIGESTANDORT

Ausschlaggebend für die positive Entwicklung des GVZ waren und sind die klaren Konzepte. Dazu zählt der intermodale Servicepark am zukünftigen bimodalen Containerbahnhof genauso wie die aktuelle Vermarktung von Serviceflächen für die Nutzungsarten Hotel, Tagung, Büro, Einzelhandel. Auch die Ausrichtung auf die Kontraktlogistik war ein grundlegendes Puzzlestück für ein harmonisches Ganzes. Im GVZ arbeiten Logistik-Teams eng mit regionalen Auftraggebern aus Industrie und Handel zusammen, was ein wichtiger Baustein für die regionale Wirtschaft ist. Die Ansiedlungsstrategie des GVZ Region Augsburg bietet so eine Vielzahl positiver Effekte für den Wirtschaftsraum Augs-



burg, wie eine Steigerung der regionalen Wertschöpfung, Verkehrsverlagerung, urbane und grüne Logistik oder eine neue Service-Infrastruktur. Im aktuellen Ranking der Deutschen GVZ-Gesellschaft (DGG) konnte das GVZ Region Augsburg von Platz 44 auf 31 von rund 100 befragten Güterverkehrszentren in Europa vorrücken. Wenn das GVZ seine Performance weiterhin so gut steigert, rückt der Aufstieg in die Top 25 in nächste Nähe.

NACHHALTIG ENGAGIERT

Für die DGG zählt das GVZ Region Augsburg schon heute zu den Vorbildern für eine nachhaltige Gestaltung. Unternehmen bauen im GVZ energieoptimiert, DHL und Mercedes-Benz sind DGNB-zertifiziert, und der Neuzugang Auto Reichhardt bietet Services im Bereich eMobility an, um nur ein paar Beispiele zu nennen. Zur Nachhaltigkeit trägt zukünftig der Containerbahnhof – das Herzstück im GVZ – bei. Damit können bis zu 100.000 Ladeeinheiten wie Container, Wechselbrücken und Sattelaufleger zwischen Schiene und Straße umgeschlagen werden. Ein wichtiger Meilenstein war hierfür die Finanzierungsbestätigung seitens des Bundesverkehrsministeriums im März. Planung und Bau übernimmt die DB Netz AG, die im Dezember 2020 die Terminalinvestitionsgesellschaft Augsburg (TIA) ablöste.

GUTE ASSETKLASSE, GUTE LAGE, GUTE INFRASTRUKTUR

Die Logistik ist eine nachgefragte Assetklasse. So auch im GVZ, das auch von Unternehmenseite weiterhin stark nachgefragt wird, was sich in reger Bautätigkeit zeigt. 2020 ging Hosokawa Alpine mit einem 8.000 m² Neubau an den Start. Hama hat eine Büro- und Werkstattfläche mit 3.000 m² fertiggestellt. Quantron, ein Spezialist für Elektromobilität, ist dort als erster eingezogen, und Haller Nutzfahrzeuge folgt. 2021 startete Auto Reichhardt den Bau einer 1.200 m² großen Immobilie

für Nutzfahrzeugservice und -logistik. Und gegen Ende des Jahres steht die Eröffnung eines Businesshotels auf der Servicefläche SO10 auf einer 9.700 m² großen Nutzfläche bevor. Die angesiedelten Unternehmen befinden sich im GVZ Region Augsburg direkt im Schnittpunkt der A8 und B2/B17, mitten auf der süddeutschen Technologieachse, engangebunden an weitere wichtige Verkehrsverbindungen. Das GVZ erschließt so den regionalen, nationalen und internationalen Güterverkehr in allen Richtungen. Von den 61 ha Nutzfläche im 112 ha großen GVZ Region Augsburg sind mittlerweile 80 % vermarktet. Die größte freie Fläche liegt beim zukünftigen Containerbahnhof: der 85.000 m² große Servicepark Intermodal. In der aktiven Vermarktung stehen aktuell noch weitere Flächen im Servicepark SO10 für Büro-, Einzelhandel oder Gastronomie-Immobilien zur Verfügung. Für Logistiker sind kleinere Restflächen vorhanden.

Logistikzentrum von Hosokawa-Alpine. Bild: Gisela Blaas



AUGSBURG INNOVATIONSPARK

Zentrum für Ressourceneffizienz



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Fotograf Stefan Mayr

Der Süden Augsburgs entwickelt sich mit dem Augsburg Innovationspark zu einem Hightech-Standort mit einer hervorragenden Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. Die Synergieeffekte zwischen Entwicklung, Produktion und Forschung in enger Verbindung zur Universität Augsburg und über 14 anderen Wissensquellen ziehen weitere privatwirtschaftliche Immobilienprojekte in den Innovationspark.

ÖKOSYSTEM FÜR INNOVATIONEN

Im Augsburg Innovationspark hat sich ein Ökosystem für offene Innovationsprozesse von technologieorientierten Unternehmen und Spitzenforschern heraus gebildet. Die Schwerpunktthemen sind dabei Luft- und Raumfahrt, Leicht-

bau, Carbon/Faserverbund, Mechatronik & Automation, Digitalisierung und Ressourceneffizienz. Das Herzstück des Innovationsparks bildet das Technologiezentrum Augsburg (TZA). Es vereint eine flexibel nutzbare Entwicklungsumgebung in attraktiver Architektur. Hier begegnen sich KMUs, Weltmarktführer, Startups und Wissenschaftler in einem sorgsam gesteuerten Nutzer-Mix und inspirieren sich gegenseitig. Flexible Räumlichkeiten bieten Gelegenheit für temporäre Zusammenarbeit und ermöglichen Gemeinschaftsprojekte in neutraler Umgebung. Mehrere Veranstaltungsräume mit vielen Fachveranstaltungen tragen zu einem kontinuierlichen Austausch und vitalen Leben im Haus und im Park bei. Heute ist das TZA nahezu ausgebucht, mit Restflächen in der Halle. Zu den 45 Mietern zählt beispielsweise die Coriolis Composites GmbH, ein Unternehmen, das Roboterzellen für die automatisierte Produktion von Verbundwerkstoffen entwickelt und produziert.

RAUM FÜR ENTWICKLUNG

Seit der Eröffnung des Augsburg Innovationspark im Jahr 2016 folgt Grundsteinlegung auf Grundsteinlegung. Das 70 ha große Areal wächst zu einem der größten Innovationsparks in Europa heran. Nach den ersten Instituten von DLR und Fraunhofer im Jahr 2013 gehen drei neue Institutsgebäude an den Start: Im Februar 2020 nahm das Fraunhofer-Institut für Gießerei, Composites und Verarbeitungstechnik (IGCV) seinen Forschungs-



betrieb im Institutsgebäude der „Green Factory“ auf. Als Teil des Verbundprojekts Green Factory Bavaria unterstützt das Institut produzierende Unternehmen dabei, ihren Energiebedarf zu reduzieren und die Ressourceneffizienz zu erhöhen. Ende 2020 kam das Institut für Materials Resource Management (MRM) hinzu. Dessen Forschung konzentriert sich auf Materialien, Ressourcen sowie Produktionsinformatik, um rohstoff- und energiesparende Materialien und Technologien zu entwickeln. Neben dem bereits angesiedelten DLR Zentrum für Leichtbauproduktionstechnologie siedelt sich künftig auch das DLR-Institut für Test und Simulation von Gasturbinen (SG) mit einem eigenen Neubau an. Derzeit ist dieses noch als Mieter im Technologiezentrum beheimatet und erforscht neue Triebwerkstechnologien.

ATTRAKTIVER CAMPUS NIMMT GESTALT AN

Der Augsburg Innovationspark ist attraktiv für private Projektentwicklungen und Investoren, wie an den jüngsten Entwicklungen zu sehen ist. Gegenüber dem TZA wurde das Geschäftshaus Q40 bereits im Jahr 2020 fertiggestellt und für den German Design Award 2021 nominiert. Der REWE Supermarkt ging direkt in Betrieb, darauf sollen noch ein IHLE Baker's, das Hotel NinetyNine und jumpers fitness folgen. Unweit befindet sich auch das innovative Office-4.0-Konzept von Weitblick 1.7. Dieses bietet Büros, Open-Space-Arbeitsflächen, ein Kongress- und Tagungszentrum, gastronomische Einrichtungen, eine Kindertagesstätte und viele weitere Extras. Das Referenzobjekt der Projektentwickler LeitWerk AG und der AUDAX GmbH ist nahezu vollvermietet und strebt den Nachhaltigkeitsnachweis „LEED Platin“ an. Bereits im März dieses Jahres wurden Flächen an die ersten Mieter übergeben. Im Februar wurde außerdem bekannt, dass die Corestate-Tochter Hannover Leasing die zukunftsweisende Projektentwicklung Weitblick 1.7 im Augsburg Innovationspark für einen geschlos-

senen inländischen Spezial-AIF erworben hat. Seit Sommer letzten Jahres rollen im Innovationspark auch die Bagger für die baramundi software AG. Das Augsburger Softwareunternehmen verschafft sich neue räumliche Möglichkeiten für die weitere Expansion und möchte die Vorteile der Vernetzung mit Forschung und Lehre vor Ort nutzen.

Die Erschließungsarbeiten im Augsburg Innovationspark sind ebenfalls voll im Gange. Die Arbeiten an der Forschungsallee und Universitätsstraße werden voraussichtlich bis Ende Mai abgeschlossen sein. In den beiden nördlichen Erschließungsbügeln werden ebenfalls dieses Jahr die Sparten Strom, Frischwasser, Fernwärme, Telekommunikation und Abwasser verlegt, um dann bis Ende nächsten Jahres die Straßen fertigstellen zu können.

KÜNFTIGE PROJEKTE

Mit dem A-Town High soll eine weitere Landmarke in den Innovationspark kommen. Die Projektgesellschaft, eine Kooperation des Münchener Investors weissmanngroup und der AUDAX GmbH, plant einen etwa 60 Meter hohen Tower für hochwertige Büro- und Gewerbeflächen sowie ein Boarding House.

Eine große Investition tätigte die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG im nördlichen Teil des Innovationsparks. WALTER ist dort Eigentümer von 70.000 m² Grundstücksfläche und einem Baurecht von circa 130.000 m² Geschossfläche für Büros und Forschungseinrichtungen. Auf einer ersten Teilfläche entsteht auf dem WALTER Innovation Campus der „Innovationsbogen“, ein zukunftsweisendes Büroprojekt, nach einem Entwurf des Stararchitekten Hadi Teherani. Der Baubeginn ist für Herbst 2021 geplant.

Mehr Informationen finden Sie unter augsburg-innovationspark.com

MACHER & SPONSOREN

Von der Branche, für die Branche.

Der Immobilienmarktreport wird seit 2016 unter der Leitung der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in Zusammenarbeit mit der Branche vorgelegt. Ziel des Projekts ist es, den Markt transparenter zu machen – für am Standort interessierte Investoren oder Firmen bei der Standortsuche, Kommunen, Bau, Handel und Verbraucher. Alle diese sind in ihren Entscheidungen auf verlässliches Zahlenmaterial angewiesen, was es zu einem entscheidenden Standortfaktor im Wettbewerb der Regionen macht.

Der Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg erscheint nun in seiner 5. Auflage. Wie bereits in den vergangenen Veröffentlichungen werden auch in dieser Ausgabe wieder eigens erhobene Immobilienmarktdaten grafisch aufbereitet und von Experten interpretiert, der Wirtschaftsraum Augsburg in einen großräumigen Kontext gestellt sowie regionale Highlight-Projekte portraitiert. Damit ist der Immobilienmarktreport „das“ Instrument für die Akteure vor Ort – in Richtung überregionaler Investoren, Kunden und der breiten Öffentlichkeit.

Der Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg wird seit Jahren durch die Branche, sprich Sponsoren und weitere Partner, unterstützt.

AMG WOHNBAU GMBH



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



►► Die AMG Wohnbau GmbH setzt seit 1982 erfolgreich zukunftsweisende und harmonisch abgestimmte Wohnbauprojekte um, die sich an den hohen Ansprüchen ihrer Kunden orientieren. Seit 2004 führt Dipl.-Bauingenieur (FH) Marcus Hopfenzitz den vom Vater eingeleiteten Erfolgskurs mit vereinter Kompetenz und herzlichem Engagement fort. Nicht nur der Anspruch der Käufer wächst unentwegt, auch wir wollen täglich besser werden. Wir entwickeln und realisieren energieeffiziente, moderne und nachhaltige Gebäude, um unseren Kunden eine langfristig werthaltige Investition zu garantieren. Wir legen großen Wert auf ausgezeichnete Bauqualität, die von unabhängigen

Gutachtern stets positiv bewertet wird. Während der gesamten Konzept- und Bauphase liegt uns der intensive persönliche Austausch mit Planern, Handwerkern und Käufern am Herzen. Wir möchten Ihre individuellen Wünsche und Anforderungen von Anfang an verstehen und begleiten Sie unterstützend bis zur Fertigstellung des Bauprojekts. ►►

AMG Wohnbau GmbH
Niederlassung Augsburg
Max-von-Laue-Straße 10
86156 Augsburg
+49 821 242477-20
mail@amg-wohnbau.de
amg-wohnbau.de

DIERIG HOLDING AG



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



►► Der Name Dierig wird von Vielen in erster Linie mit der Textilproduktion in Verbindung gebracht. Das 1805 in Schlesien gegründete Traditionsunternehmen, seit Ende des Zweiten 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 513.000 m² Grund mit 160.000 m² vermietbarer Fläche. Zum Eigentum gehören moderne Gebäude wie stilvolle Industriebauten der Jahrhundertwende.

In den vergangenen Jahren spielten insbesondere die mieterspezifische Umnutzung

und Umbaumaßnahmen in historische Substanz eine wesentliche Rolle, beispielsweise auf dem Areal des ehemaligen Augsburger Schlacht- und Viehhofs, dem heutigen Schlachthofquartier. Nachdem die Dierig Holding AG bisher vor allem gewerbliche Flächen entwickelt hat, sollen in Zukunft auch Projekte im Wohnungsbau vorangetrieben werden. ►►

Dierig Holding AG
Kirchbergstr. 23
86157 Augsburg
+49 821 5210-395
info@dierig.de
dierig.de



ECO OFFICE GMBH & CO. KG



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
Pröllstr. 24
86157 Augsburg
+49 821 6509 1376
mail@eco-office.de
eco-office.de
sheridan-campus.net

ECO RESIDENTIAL GMBH & CO. KG



ECO RESIDENTIAL GmbH & 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 Projektent-

wicklung „Parkresidenz Stadtbergen“ sowie die Quartiersentwicklung Eger Viertel des ehemaligen Brauereigeländes in der Nördlinger Innenstadt. ►►

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

KLAUS WOHNBAU GMBH



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



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

Projekte überzeugt das Knowhow und Engagement ihrer Mitarbeiter.

Derzeitige Highlight-Projekte sind das Projekt ANTON im Augsburger Antonsviertel, KULT.QUARTIER in der Augsburger Innenstadt sowie ein Projekt im Stadtjägerviertel. ►►

KLAUS Wohnbau GmbH

Schwangastraße 29
86163 Augsburg
+49 821 2617 - 160
vertrieb@klaus-wohnbau.de
klaus-wohnbau.de, anton-augsburg.de
kultquartier-augsburg.de

JOINT-VENTURE LEITWERK AG & AUDAX PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



►► Die LeitWerk AG übernimmt als Augsburgs größtes Ingenieurbüro für Planung, Bau- und Projektmanagement seit mehr als 20 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 Erfah-

rung 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-Str. 4e, 86159 Augsburg
+49 (0) 821 45 55 63 21
info@leitwerk-ag.de | leitwerk-ag.de

AUDAX GmbH

Lena-Christ-Str. 2, 82031 Grünwald
+49 (0) 89 21 53 65 91
info@audax-gmbh.eu | audax-gmbh.eu

PETER WAGNER IMMOBILIEN AG



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



►► Die Peter Wagner Immobilien AG (PWI) versteht sich als Komplettanbieter: Zusätzlich zur Vermittlung von Immobilien an Mieter und Käufer verwaltet PWI im Kundenauftrag große Bestände an Wohnungen und Gewerbeparks. Weiterhin berät PWI vermögende Kunden ebenso wie institutionelle Investoren bei der Entwicklung einer Anlagestrategie und bei der Zusammenstellung ihres Immobilienportfolios. Umfassende Leistungen in der Projektentwicklung ergänzen das Leistungsportfolio. Die Finanzierungsberatung vervollständigt die 360-Grad-Ausrichtung auf den Kunden. ►►

Peter Wagner Immobilien AG

Büro Augsburg
Hochfeldstraße 2
86159 Augsburg
+49 821 24377-20
info@pw-immo.de
pw-immo.de

STADTSPARKASSE AUGSBURG



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



►► Die Stadtparkasse Augsburg ist der wichtigste Finanzdienstleister im Wirtschaftsraum Augsburg und Friedberg und Marktführer bei Privat- und Firmenkunden mit einem Marktanteil von über 50 %. Mit einer Bilanzsumme von fast 7 Mrd. Euro ist sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region. Als einer der großen Arbeitgeber in und um Augsburg beschäftigt die Stadtparkasse etwa 1.000 Mitarbeiter, darunter rund 60 Auszubildende.

die Stadtparkasse als als größte örtliche Kreditgeberin einen wichtigen Beitrag. In der Unternehmensphilosophie ist die Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung fest verankert. Die Stadtparkasse fühlt sich hier dem öffentlichen Auftrag verpflichtet und trägt mit vielfältigen Spenden und Sponsoringengagements in Kultur, Bildung, Sport und den sozialen Bereichen für das Gemeinwohl Sorge. ►►

Stadtparkasse Augsburg

Halderstr. 1–5
86150 Augsburg
+49 821 3255-0
mail@sska.de
sska.de

Die Geschäftspolitik ist auf die Förderung und Weiterentwicklung der Region ausgerichtet. Zur Stärkung und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur leistet

TONI IMMOBILIEN DR. KRAFFT KG



TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG.

TONIPark

►► TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG ist spezialisiert auf Gewerbestandorte, sie kauft und entwickelt v. a. in Südbayern Grundstücke für den eigenen Bestand. Derzeitige Highlight-Projekte sind der TONI Park in Augsburg, der Campus Neuried in München und das Wohnquartier Königsbrunn. In Augsburg besitzt die TONI KG rund 13 Hektar zwischen Universitätsviertel und Innenstadt. Der TONI Park gilt als aktuelles Flaggschiff und bietet in einem attraktiven grünen Campus Gewerbe- und Büroflächen mit hochwertiger Ausstattung, Heizung & Kühlung über Energieböden, Highspeed-Internet, Glasfaserdirektanbindung bis 10Gbit/s, flächendeckendes WLAN und einer parkähnlichen Struktur.

Neben den Bestandsgebäuden mit Mietern wie z.B. Medaktiv, Bauhaus, Bukowina Institut, Weltbild werden derzeit ca. 50.000 qm innerhalb von sechs Neubauten mit Tiefgaragen und einem Parkhaus entwickelt. Weltkonzerne wie INFINEON, FUJITSU und IGEL sind bereits Mieter des neuen Areals. Der Baubeginn für Gebäude B/C hat bereits begonnen, Fertigstellung ist im Herbst 2022.

TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG
Rondell Neuwittelsbach 9,
80639 München
+49 89 21 66 88 0
andreas.lessner@TONI-KG.de
TONI-KG.de

VR BANK AUGSBURG-OSTALLGÄU EG



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

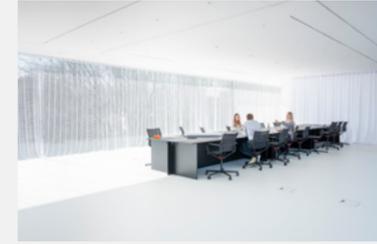
VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG

►► Der Kauf von Immobilien, egal ob zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, liegt voll im Trend. Wir – das Immobilienteam der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG – stehen Ihnen als professioneller Ansprechpartner mit Rat und Tat zur Seite. Wir begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess, egal ob es ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, eine einzelne Wohnung oder ein Grundstück ist. Im Verkaufsfall unterstützen wir Sie auf Wunsch von der wirtschaftlichen Bewertung der Immobilie, über die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen 360°-Ansicht, der Durchführung der Besichtigungstermine bis hin zur Organisation und Begleitung des Beurkundungstermins beim Notar und der abschließenden Übergabe der Immobilie. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen der Finanzierungsabteilung können wir Ihnen nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anbieten, sondern kümmern uns auch um die Berücksichtigung möglicher Fördermittel und Zuschussmöglichkeiten. Auch in schwierigen Zeiten – wie aktuell durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst – können Sie sich auf uns verlassen. ►►

►► Der Kauf von Immobilien, egal ob zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, liegt voll im Trend. Wir – das Immobilienteam der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG – stehen Ihnen als professioneller Ansprechpartner mit Rat und Tat zur Seite. Wir begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess, egal ob es ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, eine einzelne Wohnung oder ein Grundstück ist. Im Verkaufsfall unterstützen wir Sie auf Wunsch von der wirtschaftlichen Bewertung der Immobilie, über die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen 360°-Ansicht, der Durchführung der Besichtigungstermine bis hin zur Organisation und Begleitung des Beurkundungstermins beim Notar und der abschließenden Übergabe der Immobilie. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen der Finanzierungsabteilung können wir Ihnen nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anbieten, sondern kümmern uns auch um die Berücksichtigung möglicher Fördermittel und Zuschussmöglichkeiten. Auch in schwierigen Zeiten – wie aktuell durch die Covid-19-Pandemie ausgelöst – können Sie sich auf uns verlassen. ►►

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
Schießgrabenstr. 10, 86150 Augsburg
+49 821 5040-9161
immobilien@vrbank-a-oal.de
vrbank-a-oal.de

WAGNER – EINE MARKE DER TOPSTAR GMBH



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr

wagner

►► Topstar ist einer der innovativsten und größten Hersteller von Sitzmöbeln in Deutschland. Bekannt ist das Unternehmen mit den Marken Topstar und Wagner. Ca. 450 Mitarbeiter produzieren am Standort Langenneufnach bei Augsburg ca. 1,5 Mio. Sitzmöbel p. a. und erwirtschaften ca. 100 Mio. Euro Jahresumsatz. Beliefert werden weltweit über 60 Länder.

Die Marke Topstar ist im mittleren bis gehobenen Preissegment in vielen Handelsbereichen und im Projektgeschäft tätig. Die Marke Wagner bedient Premi-

umkunden 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. ►►

WAGNER - Eine Marke der TOPSTAR GmbH
Augsburger Str. 29
86863 Langenneufnach
+49 8239 789-166
info@wagner-living.de
wagner-living.de

WALSER IMMOBILIENPROJEKTE GMBH



WALSER Immobilienprojekte GmbH

**IMMOBILIEN
walser**

►► „Die Vision leben, an die ich glaube. Entscheidungen frei treffen, ohne äußere Zwänge. Immobilien in die Zukunft denken, so wie ich es für sinnvoll und nachhaltig erachte. Das sind Werte, die ich als Geschäftsführer meiner Unternehmen WALSER Immobilienprojekte GmbH und Max Walser Grundeigentum und Vermietungen GmbH lebe.

Um neue Immobilienprojekte zu initiieren, erwerben wir verschiedenste Wohn- und Gewerbeimmobilien im Großraum Augsburg. Dabei sehen wir nicht nur das, was

ist, sondern insbesondere auch das, was sein kann. Sprechen Sie uns gerne an – mit Ideen, Immobilien und Grundstücken.“

Inhaber und Geschäftsführer
Maximilian Philipp Walser ►►

WALSER Immobilienprojekte GmbH
Ludwigstr. 18
86152 Augsburg
+49 821 630 98 34
post@walser.immo
walser.immo

WALTER BETEILIGUNGEN UND IMMOBILIEN AG



Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/
Fotograf Stefan Mayr



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

einem Entwurf des Stararchitekten Hadi Teherani. Weiteres Highlight-Projekt ist der Technology Campus: Das 180.000 m² umfassende Areal des ehemaligen Fujijsu-Werksgeländes ist mit hochwertigen Büro- und Hallenflächen bebaut mit weiterem Wachstumspotenzial auf den Flächen vorhandener 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 650510-0
wbiag@walterag.de
walterag.de

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Bausteine für eine starke Region Augsburg

Im A³ Förderverein gestalten Unternehmen die Zukunft. Branchenübergreifend.



Informationen finden Sie unter:
foerderverein-A3.de

SPONSOREN DER STANDORT- KAMPAGNE

Premiumpartner



Mitmachpartner



Sponsoringpartner



weitere Unterstützer



Sponsoren und Unterstützer des Immobilienmarktreports Wirtschaftsraum Augsburg



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

Seit Mai liegen die Immobilienmarktberichte bzw. Grundstücksmarktberichte aller drei Gebietskörperschaften, der Stadt Augsburg, des Landkreises Augsburg und des Landkreises Aichach-Friedberg, vor. Diese können direkt bei den verantwortlichen Stellen bezogen werden.

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

Gutachterausschuss Landkreis Augsburg
+49 821 3102-2883, mario.schueler@lra-a.bayern.de

Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg
+49 8251 92-313, gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Zur Datenerhebung

Die Datengrundlage für den fünften Immobilienmarktreport des Wirtschaftsraums Augsburg lieferte eine Onlineumfrage der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH bei regionalen Immobilienakteuren im Jahr 2020. Seitens der RES GmbH wurden diese Daten aufbereitet, statistisch ausgewertet und grafisch mit Microsoft Excel dargestellt. Ziel ist eine gemäß der Datenlage möglichst differenzierte Darstellung nach Lage und Ausstattung der Immobilien, der Spitzen- bzw. Durchschnittsmieten, der Verkaufspreise, getrennt nach Gewerbeart (Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien) und Wohnimmobilien (privat, zur Miete), für das Jahr 2020. Weiter wurden – soweit verfügbar – historische Vergleichswerte rückblickend aus bereits veröffentlichten Fachberichten integriert.

Marktberichte der Gutachterausschüsse der Stadt Augsburg, der beiden Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg und weitere aktuelle Marktstudien wurden einbezogen.

Die immobilienfachliche Betreuung der Arbeit der RES GmbH wie des gesamten Reports lag bei Michael Thiede von der Real Estate Solutions GmbH.

MARKTDATEN

Agentur für Arbeit Augsburg, Augsburg Innovationspark GmbH, AMG Wohnbau GmbH, Bernh. Müller KG, Dierig Textilwerke GmbH, ECO OFFICE GmbH & Co. KG, Färber Immobilien, hc Grundstücks GmbH, KLAUS Wohnbau GmbH, Kreissparkasse Augsburg, Landratsamt Aichach-Friedberg, Landratsamt Augsburg, Martini GmbH & Co. KG, Stadt Augsburg, Stadtparkasse Augsburg, Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, VIB Vermögen AG, VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG, Walter Beteiligungen und Immobilien AG.

IMPRESSUM

IMPRESSUM



Michael Thiede

Andreas Thiel

Herausgeber:

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Karlstr. 2, 86150 Augsburg
region-A3.com

Redaktion:

Michael Thiede, Real Estate Solutions GmbH;
Andreas Thiel, Vanessa Bergler, Daniela Fitzel, Jana Friedl, Tamara
Weber, Rebecca Weingarten, Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Druck:

Senser Druck GmbH, Bergstraße 3, 86199 Augsburg

Gestaltung:

Pia Paulus, Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Titelbild:

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Fotograf Stefan Mayr

V.i.S.d.P.:

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



Mitglied von



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



Mit Bio-Farben, Öko-Strom und chemiereduziert, auf FSC zertifiziertem Papier aus forstwirtschaftlichem Waldanbau.



MIETVERWALTUNG | WEG-VERWALTUNG | GEWERBEVERWALTUNG



UNSERE ERFAHRUNG – IHR ERFOLG


MAXIMILIAN WALSER

Maximilian Walser ist unser Spezialist für Neubau sowie Revitalisierung und Optimierung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus ist er Inhaber und Geschäftsführer der WALSER Immobilienprojekte GmbH und der Max Walser Grundeigentum und Vermietungen GmbH.


MARTIN BLOCH

Martin Bloch ist Geschäftsführer und unser Spezialist für die kaufmännische Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus ist er Inhaber und Geschäftsführer der Martin Bloch Immobilien GmbH und Prüfer der Immobilienfachwirte vor der IHK Schwaben.


DAVID KINK

David Kink ist Geschäftsführer und unser Spezialist für die rechtliche Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Darüber hinaus ist der diplomierte Jurist Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaft AUDAX GmbH.



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

