



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Immobilienmarktreport

2019/2020



ECKHART MATTHÄUS FOTOGRAFIE

Architekturfotografie
Luftaufnahmen
Businessporträts



instagram:
#eckhartmatthaeus

www.em-foto.de
www.heli-works.de

Sheridan Tower Augsburg
Bauherr: eco office GmbH
Architekturbüro Rumstadt



Immobilienmarkt Region Augsburg

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

Der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – 2019/2020 basiert, wie alle im Frühjahr erscheinenden Reporte, auf Zahlen des Vorjahres. Kann man nun einen Marktreport, der während der COVID-19 Pandemie erscheint, ohne Einbeziehen dieses einschneidenden Phänomens herausgeben? Wir haben uns als Herausgeber und regionale Wirtschaftsförderung für den Wirtschaftsraum Augsburg für eine differenzierte Betrachtung entschieden.

Mit diesem 4. Immobilienmarktreport geben wir einen transparenten Blick auf das Marktgeschehen. Wir zeigen aktuelle Projekte und Objekte und informieren über die Wirtschafts- und Bevölkerungsdaten der Region. Parallel dazu haben wir die bulwiengesa AG gebeten, aus ihren aktuellsten Studien heraus eine Einschätzung der Folgen von COVID-19 auf den gesamten Immobilienmarkt zu treffen und einzuschätzen, wie sich das Geschehen um COVID-19 auf den regionalen Immobilienmarkt auswirkt. Und natürlich ist es für uns als Wirtschaftsförderer sehr beruhigend, dass die bulwiengesa AG ihren Beitrag mit dem Titel „COVID-19 lässt den Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Augsburg kalt“ überschreibt. In den letzten Marktreporten konnten wir über einen stabil aufwärtsgerichteten Trend in allen Marktsegmenten berichten. Nicht nur der Wohn-, auch der Büroimmobilienmarkt hat sich über die letzten Jahre sehr positiv entwickelt – und die bulwiengesa AG geht davon aus, dass diese stabil aufwärtsgerichtete Entwicklung auch künftig voranschreitet. Im Analyseteil kommt der Immobilienexperte

und Autor Michael Thiede, Geschäftsführer der Real Estate Solutions GmbH, zu dem Schluss, dass die Entwicklung im Jahr 2019 verhalten, aber stabil verlief. Es werden keine neuen Rekordwerte erreicht, die guten Marktwerte der Vorjahre aber untermauert. Und mit den neu auf den Markt kommenden Immobilienobjekten gerade im Bürosegment wird sich der Markt 2020 und in den Folgejahren weiter positiv entwickeln. Diese Prognose traf Michael Thiede noch vor dem Vorliegen der Untersuchung der bulwiengesa AG, die diese Entwicklung genauso einschätzt und prognostiziert, dass die neuen hochwertigen Büroimmobilien nach COVID-19 weiterhin vom Markt absorbiert und zum qualitativen Wachstum des Immobilienmarktes im Wirtschaftsraum beitragen werden. Insgesamt schauen wir damit durch die Brillen beider Expertisen in diesem Marktreport trotz Pandemie auf eine positive und optimistisch stimmende Markteinschätzung für den Wirtschaftsraum Augsburg.

Ich darf Sie 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

INHALT

INHALT

A³ IMMOBILIEN - STANDORT

04 __ Wir machen die
Zukunft. Besser.

STANDORT - RAHMENDATEN

12 __ Positivtrend hält
auch 2019 an

HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

26 __ Zukunftsprojekte aus
dem Wirtschaftsraum
Augsburg A³

A³ IMMOBILIEN - MARKT

42 __ Markt Büroimmobilien

47 __ Markt Logistikimmobilien
und Produktion

51 __ Einzelhandelsstandort
Augsburg

53 __ Markt Wohnimmobilien

60 __ Investmentmarkt

64 __ Ein Blick auf die Land-
kreise Augsburg und
Aichach-Friedberg

COVID - 19 ?

68 __ Lässt den Immobilienmarkt
im Wirtschaftsraum
Augsburg kalt

MACHER & SPONSOREN

78 __ Von der Branche,
für die Branche

A³ IMMOBILIEN- STANDORT



Wir machen die Zukunft. Besser.

Der Wirtschaftsstandort Augsburg – gebildet aus der Stadt Augsburg und den beiden angrenzenden Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – liegt in Schwaben, dem flächenmäßig drittgrößten Regierungsbezirk Bayerns. Er ist Bestandteil der Europäischen Metropolregion München, einem der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. In diesem räumlichen Kontext zählt er unter anderem auf Grund einer optimalen geografischen Lage, einer sehr hohen Lebensqualität und einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis zu den attraktiven und wachstumsstarken Regionen.

Mit der Zukunft im Blick ist die Region im positiven Sinne bodenständig, ihre Menschen und ihre Unternehmen sind wertorientiert und beständig. Diese Werteorientierung zeigt sich in der Firmenkultur vieler mittelständischer Unternehmen und Familienbetriebe, dem Rückgrat der Region. Sie zeigen Verantwortung – einen Wert, der gerade bei jungen Fachkräften und auch global betrachtet, immer wichtiger wird.

Magnetisch wirken dabei auch die zukunftssträchtigen (technologischen) Kompetenzen des Wirtschaftsstandortes – im Bereich von Ressourceneffizienz, dem Umgang mit Materialien, Energie, im Leichtbau oder in der Kombination von Digitalisierung und Produktion. Aus der Region gehen Impulse und Lösungen für die Zukunft in die ganze Welt mit dem Ziel, diese effizienter, sauberer, leichter, einfacher und damit schlichtweg besser zu machen.

Stadt Augsburg

Augsburg ist bayerisch-schwäbische Metropole, Unesco-Welterbestadt, mit Staatstheater, Universität, Uniklinik, Hochschule und bald barrierefreiem und modernem Hauptbahnhof. Im Dezember 2019 wurde die 300.000 Einwohner-Marke geknackt. Augsburg hat eine enorme Dynamik entwickelt, gepaart mit Flair und Charme.

Das Hamburgische WeltWirtschaftsinstitut/Berenberg Bank belegt, dass Augsburg zu den stärksten Aufsteigern unter den 30 größten deutschen Städten gehört. Allein seit 2017 wurden zehn Plätze nach vorne auf Rang 8 gutgemacht. Noch nie war die Dynamik in der Stadt so hoch und so greifbar. Augsburg ist ein Standort, an dem sich in den vergangenen beiden Jahrzehnten eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit einem stabilen Mittelstand und einer vielfältigen Forschungslandschaft herausbildete.

Die Kompetenzfelder in Augsburg sind die Umwelttechnologie, die Informations- und Kommunikationstechnologie, die Kultur- und Kreativwirtschaft, der Leichtbau (Faserverbundwerkstoffe), die Logistik, die Mechatronik und Automation sowie die Gesundheitswirtschaft. Durch Verknüpfungen zwischen und innerhalb dieser Kompetenzfelder wird seitens der Akteure aus Wissenschaft und Wirtschaft auch das Innovationsgeschehen mit vorangebracht. Die Analyse der Fördermittelflüsse von der EU- und Bundesebene an den Standort ergab, dass 122 Mio. Euro Fördermittel durch Augsburger universitäre und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen sowie Unternehmen akquiriert werden konnten. Forschungs- und Entwicklungsthemen,

die dabei im Mittelpunkt waren, sind u. a. Mensch-Technik-Interaktion in der Produktion, Industrie 4.0, Intelligente Systeme, Mensch-Technik-Interaktion in der Gesundheit (z. B. E-Health, Assistenzsysteme, Pflegerobotik), Energie- und Ressourceneffizienz, alternative Antriebstechnologien, Emissionsverringerung und -einsparung im Verkehr. In höherer Anzahl sind dabei die universitären und außeruniversitären Institutionen Fördermittelempfänger sowie nachgeordnet Großunternehmen, mittlere Unternehmen und Gründer, so dass zukünftig verstärkt noch Kleinst- und Kleinunternehmen in das Innovationsgeschehen eingebunden werden sollen.

„Augsburg gründet“ ist ein neues Label, unter dem in Zukunft die regionalen Unterstützungsstrukturen und -angebote für Gründer und Gründungswillige gebündelt und transparenter gestaltet werden sollen. Im Rahmen der Initiative „Augsburg gründet!“ startet die Stadt zudem mit dem „Gründer-Picnic“ ein neues Vernetzungsformat. Ziel ist es, einen regelmäßigen Rahmen zu bieten, in dem GründerInnen und Gründungsinteressierte ins Gespräch kommen. Vorteile eröffnet auch die Umsetzung der Augsburger Gründerlandkarte als digitale Koordinations- und Anlaufstelle, da das Angebot in Augsburg transparenter wird. Die Plattform ist unter gruenderlandkarte.augsburg.de zu finden.

Unternehmen brauchen Raum, Fachkräfte und Studierende Wohnraum. Dieser Herausforderung stellt sich die Stadt Augsburg mit einem Flächenmanagement, den neuen Raumentwicklungen in Haunstetten Süd-West und südlich der Derchinger Strasse und der Offensive Wohnraum.

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 (28.043 Einwohner, Stand: 30. Juni 2019), Gersthofen (22.575 Einwohner, Stand: 30. Juni 2019) und Neusäß (22.106 Einwohner, Stand: 30. Juni 2019). Wirtschaftsrankings bestätigen dem Augsburger Land immer wieder Spitzenplätze in Bayern und Deutschland. Südwestlich im drittgrößten bayerischen Wirtschaftsraum und somit zwischen zwei der wichtigsten Hightech-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 Firmensiedlungen sind hier in allen Größenordnungen vorhanden.

Bismarckturm Augsburg-Steppach, Eckhart Matthäus



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, 29.829 Einwohner; Markt Mering, 14.684 Einwohner; Kissing, 11.599 Einwohner, Stand: 30. Juni 2019) und den stärker ländlichen geprägten Gebieten mit der Kreisstadt Aichach (21.418 Einwohner, Stand: 30. Juni 2019) als Zentrum im Norden charakterisiert. Auch im „Wittelsbacher Land“ gelang in den letzten Jahren eine ganzheitliche, positive wirtschaftliche Entwicklung. Die optimale geographische Lage und die infrastrukturelle Anbindung an die quer verlaufende A8, der europäischen Verkehrsachse zwischen Paris und Wien, die nach Norden führende B300 und die südlich ausgerichtete B2 sind Aspekte der Standortattraktivität des Wittelsbacher Landes. 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 ca. 45 Minuten erreichbar. Investitionen in Bildungsangebote sind ein Schwerpunkt im Landkreis Aichach-Friedberg. Mehrere bedeutende Bauvorhaben komplettieren in den nächsten Jahren die schulische Infrastruktur und sichern so auch zukünftig das Angebot an gut ausgebildeten Fachkräften. Darüber hinaus arbeitet der Landkreis Aichach-Friedberg, ähnlich wie die benachbarten Partner, als offizielle „Bildungsregion Wittelsbacher Land“ im Schulerschluss mit vielen Partnern daran, den vielfältigen Herausforderungen

der Zukunft, wie dem demographischen Wandel, zu begegnen und zum Beispiel die duale Ausbildung zu stärken. Mit dem im Herbst 2018 fertiggestellten Ersatzneubau für das Krankenhaus in Aichach und dem in früheren Jahren umfangreich sanierten Krankenhaus in Friedberg besteht im Landkreis zudem eine optimale örtliche Gesundheitsversorgung. Die gute wirtschaftliche Entwicklung ist auch auf die Innovations- und Anpassungsfähigkeit der vielen kleinen und mittelständischen Betriebe im Landkreis zurückzuführen, die flexibel auf sich ständig ändernde Anforderungen reagieren können und darüber hinaus den Jobmotor im Wittelsbacher Land bilden: Mit einer Arbeitslosenquote von 2,0 Prozent (Stand: Dezember 2019, Bundesagentur für Arbeit) herrscht hier Vollbeschäftigung. Vor allem Familien finden im Landkreis Aichach-Friedberg 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. Das Wittelsbacher Land ist somit eine dynamische Zukunftsregion mit vielfältigen Chancen für die Wirtschaft und die Menschen.

Wittelsbacher Schloss Friedberg, Eckhart Matthäus

STANDORT- RAHMENDATEN

Positivtrend hält auch 2019 an

Mit rekordverdächtig hohen Beschäftigtenzahlen und einer spiegelbildlich niedrigen Arbeitslosenquote, einer wachsenden regionalen Wertschöpfung, mehr und mehr Beschäftigten und Investitionen im Bereich Forschung und Entwicklung, oder auch einer hohen Dynamik in der Gründer- und Start-up-Szene hat die Region Augsburg attraktive Argumente für Unternehmen und Fachkräfte.

Das Jahr 2018 was „das“ Jahr der Rekorde. Aber auch das vergangene Jahr steht dem in nichts nach: Die Region Augsburg verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum und ist dabei attraktiv für Menschen aus dem In- und Ausland, sie ist eng untereinander und mit der Landeshauptstadt verknüpft und weist dadurch ein beträchtliches Konsumpotenzial auf. Auch in 2019 war die Zahl der Arbeitslosen noch immer historisch niedrig, der Stellenbestand, die Arbeitslosenquote und der Anstieg bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeugen von einem stabilen Arbeitsmarkt und einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung.

Spannende und entscheidende Impulse für die nahe Zukunft, auch über die Region hinaus, ergeben sich durch die immer weiter fortschreitenden Entwicklungen am Universitätsklinikum Augsburg und der Ausbildung eines neuen Branchenschwerpunktes für die Region: die Gesundheitswirtschaft. Nicht zuletzt wegen der Forschungsschwerpunkte Umweltmedizin und Medizininformatik, die die Stärken der Region mit den Megatrends dieser Zeit verknüpfen, sendet das Vorhaben Wachstumsimpulse in viele Bereiche, derzeit allen voran 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 Aufklärungsquote ist die Stadt Augsburg seit Jahren deutschlandweit Spitzenreiter (Städteranking 2019 der WirtschaftsWoche und ImmobilienScout24).

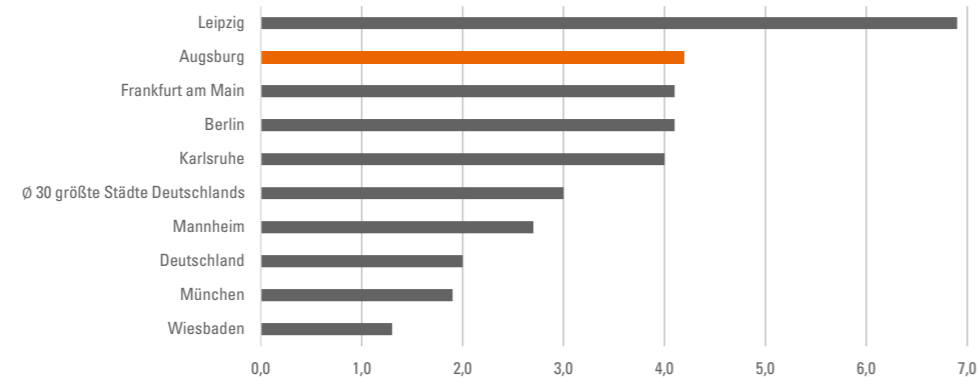
Jüngst landete Augsburg in den Top 10 des HWWI/Berenberg-Städterankings 2019 eine Untersuchung der 30 größten Städten Deutschlands. Mit dem 8. Rang zählte die

Schwaben-Metropole zu den größten Aufsteigern. Die Großstadt sprang gegenüber dem Ranking von 2017 um zehn Plätze nach vorn – dank deutlich verbesserten demographischen Prognosen: Augsburg erzielte mit +4,2 Prozent hinter Leipzig (+6,9 Prozent) und noch vor Berlin und Frankfurt am Main (beide +4,1 Prozent) die höchsten prozentualen Zuwächse mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen drei Jahren.

Seit 2014 ist das Bevölkerungswachstum deutschlandweit vor allem durch Zuzug aus dem Ausland getrieben. Ein Großteil der Städte konnte durch Binnenwanderungen keine Zuwächse verzeichnen, mussten durch Reurbanisierung gar Verluste verzeichnen. Ausgenommen von dieser Entwicklung waren nur wenige Städte, darunter auch Augsburg. Auch

Bevölkerungsentwicklung der Stadt Augsburg im Vergleich zu anderen Standorten (2014-2017)

Angaben in Prozent



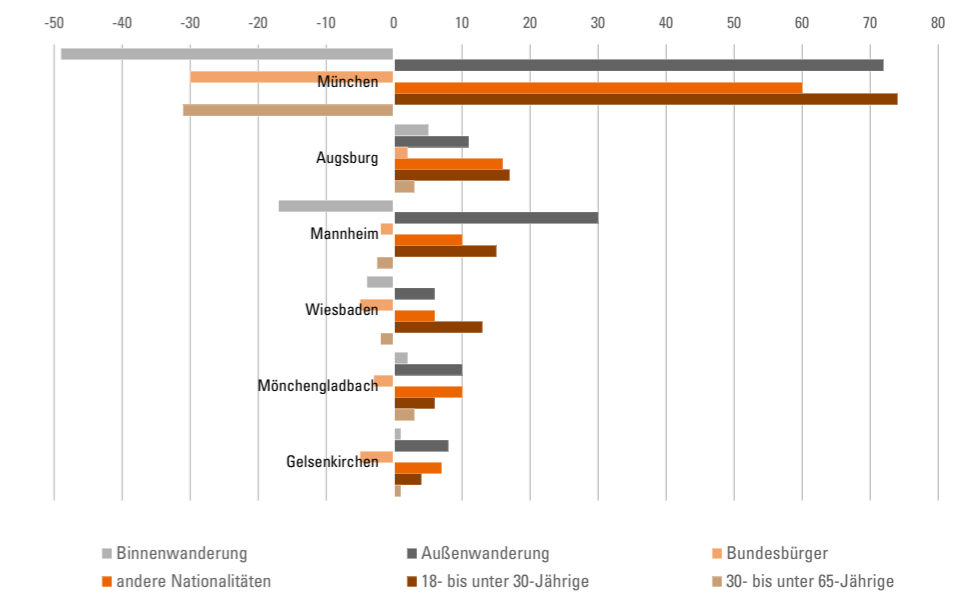
Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019); Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019); Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2019); Berechnungen HWWI



Wanderungssaldo der Stadt Augsburg im Vergleich zu anderen Standorten nach ausgewählten Aspekten (2014-2017)

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2019); Landesamt für Statistik Niedersachsen (2019); Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (2019); Berechnungen HWWI

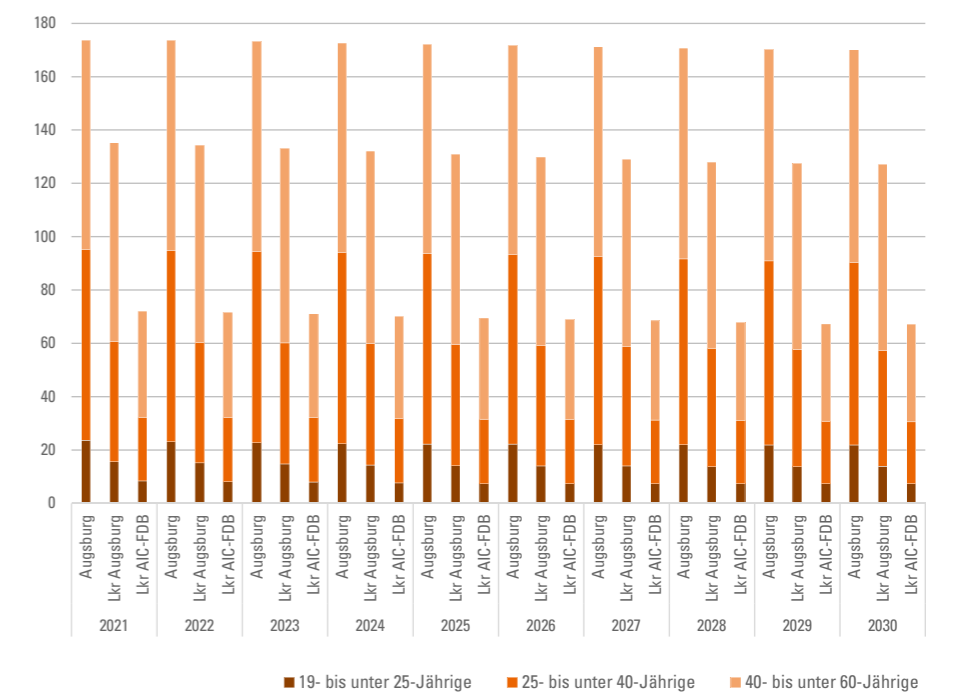
Angaben in 1.000 Personen



Entwicklung der arbeitenden Bevölkerungsgruppen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2021-2030)

Quelle: © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020, Stichtag: 31. Dezember

Angaben in 1.000 Personen



TOP 4 Pendlerströme im Wirtschaftsraum Augsburg A³

Quelle: Pendleratlas der Agentur für Arbeit, Datenstand: Juni 2019

Landkreis Aichach-Friedberg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	6.923	Stadt Augsburg	13.955
Landkreis Augsburg	3.372	München	6.196
Neuburg-Schrobenhausen	1.163	Landkreis Augsburg	3.918
Dachau	591	Neuburg-Schrobenhausen	1.788
Pendlersaldo		-19.459	

Landkreis Augsburg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	18.604	Stadt Augsburg	37.100
Aichach-Friedberg	3.918	München	4.831
Dillingen a. d. Donau	1.857	Aichach-Friedberg	3.372
Günzburg	1.843	Landsberg am Lech	2.618
Pendlersaldo		-27.939	

Stadt Augsburg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Landkreis Augsburg	37.100	Landkreis Augsburg	18.604
Aichach-Friedberg	13.955	München	9.459
Dillingen a. d. Donau	2.028	Aichach-Friedberg	6.923
Donau-Ries	1.924	Donau-Ries	1.630
Pendlersaldo		+23.935	

bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen nach Staatsbürgerschaften ist Augsburg eine der wenigen unter den 30 größten Städten Deutschlands, die auch einen Zuwachs durch Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft verzeichneten.

Derzeit zählt der Wirtschaftsraum Augsburg mehr als 680.000 Einwohner (Stadt Augsburg: 295.135, Landkreis Augsburg: 251.534, Landkreis Aichach-Friedberg: 133.596; Stichtag: 31. Dezember 2018). Damit wächst die Region Augsburg stetig (Vorjahr: 675.285 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. 2019 verzeichnete er so viele Einwohner wie noch nie. Ebenfalls positiv: Während andere Kreise Schwabens ein Minus von 10 bis 15 Prozent in der arbeitenden Altersgruppe verzeichnen, schrumpft diese Bevölkerungsgruppe im Wirtschaftsraum Augsburg in den kommenden 10 Jahren weniger rasant, im Durchschnitt nämlich nur um 5 Prozentpunkte (vgl. Landratsamt Augsburg, 2020).

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 innerhalb verflochten. Die Landeshauptstadt München zieht bei allen drei Gebietskörperschaften die zweitmeisten Menschen für die Verrichtung ihrer Arbeitsbeschäftigung an.

Vor allem der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet mit seiner Lage im Dreieck München-Ingolstadt-Augsburg und der guten Verkehrsanbindung ein hohes negatives Pendlersaldo – aber eben auch eine bemerkenswert starke Kaufkraft. Der Landkreis stellt mit einem überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 108,5 (Landkreis Augsburg: 106,9), die Stadt Augsburg (95,9) in den Schatten. Das Konsumpotenzial in der Region ist und bleibt beträchtlich.

ARBEITSMARKT

Zwar wurden im Jahr 2019 im Jahresdurchschnitt mehr Arbeitslose gezählt als im Vorjahr, aber in der Gesamtbeurteilung war deren Zahl noch immer historisch niedrig. Im großen FOCUS-MONEY Regionen-Ranking 2019 landete der Landkreis Aichach-Friedberg sogar in der Top 10 und belegte im deutschlandweiten Vergleich Platz 8 mit Blick auf die Jobsituation. Zum Ende des Jahres notierte die Agentur für Arbeit für die Region Augsburg im Jahresdurchschnitt 13.109 Arbeitslose, das waren 125 oder 1,0 Prozent mehr als im Jahr 2018. Die Arbeitslosenquote 2019 betrug wie im Vorjahr 3,4 Prozent. Jugendliche und vor allem die Gruppe der Langzeitarbeitslosen verzeichneten einen Rückgang der Arbeitslosigkeit zum Vorjahr (Jugendliche unter 25 Jahren: -6,5 Prozent; Langzeitarbeitslose: -8,2 Prozent), gleichzeitig hatten sich mehr Menschen aus einer Erwerbstätigkeit heraus arbeitslos gemeldet als im Vorjahr. Im Jahresverlauf gab es 54.093 Zugänge in die und 53.481 Abgänge aus der Arbeitslosigkeit. Diese hoch erscheinenden Zahlen während des Jahres zeigen die Dynamik auf dem Arbeitsmarkt.



Kaufkraft 2019

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

	in Mio. Euro	Euro pro Kopf	Kaufkraft-Index (D=100)	Wachstumsrate (2018 bis 2019) in % bezogen auf	
				Mio. Euro	Euro pro Kopf
Stadt Augsburg	6.806,31	23.007	95,9	3,7	2,6
Landkreis Aichach-Friedberg	3.480,65	26.029	108,5	3,5	2,7
Landkreis Augsburg	6.471,98	25.651	106,9	3,7	2,7
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	16.758,94	24.896	103,8	3,6	2,7

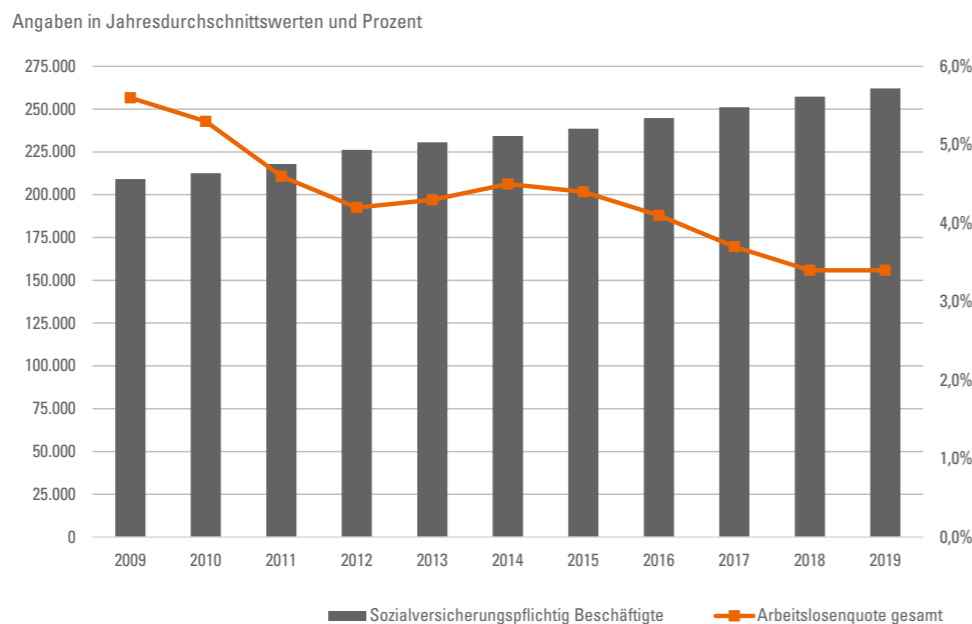
Durchschn. Arbeitslosenzahl und -quote im Wirtschaftsraum Augsburg A³ 2019

Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit

	Arbeitslose	Quote
Stadt Augsburg	8.153	4,9
Landkreis Aichach-Friedberg	1.582	2,1
Landkreis Augsburg	3.374	2,4
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	4.370	3,1

Entw. der SVP-Beschäftigten und Arbeitslosenquote im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2009-2019)

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



Im März 2020 nahm die Arbeitslosigkeit bei allen Personengruppen zu. Die Veränderung schwankte zwischen +4,6 Prozent bei der älteren Berufsgruppe ab 50 Jahren bis hin zu +10,1 Prozent bei Menschen mit Behinderung. Auch die Zahl der Unterbeschäftigten, also Personen, die eine Weiterbildung machen, eine berufliche Eingliederungsmaßnahme durchlaufen, kurzfristig erkrankt sind o. ä., ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen: um 848 (4,4 Prozent) auf 6.001 Personen. Für März 2020 ergab das in der Summe 20.068 Arbeitslose, was einer Arbeitslo-

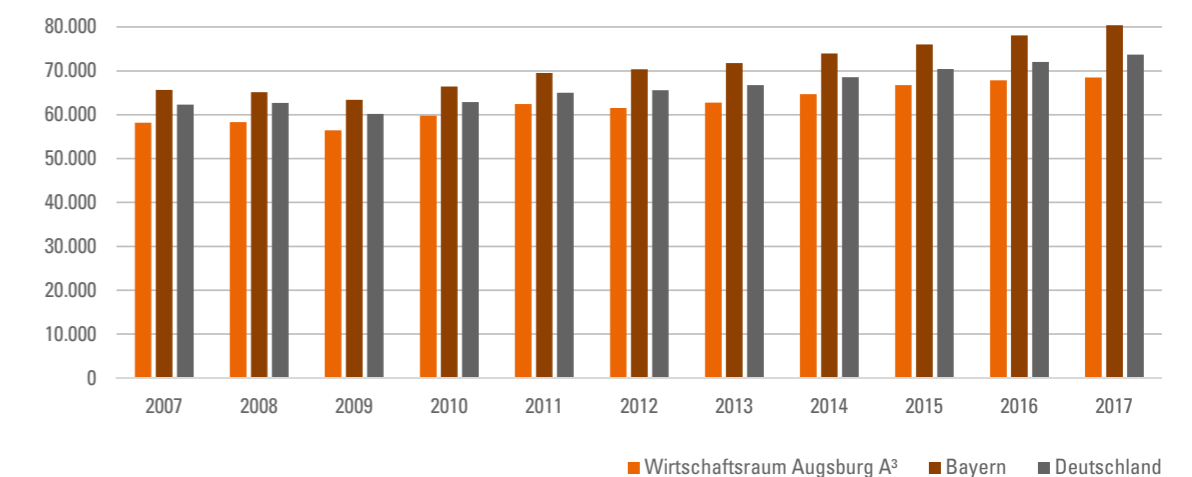
senquote von 5,1 Prozent (Vormonat: 5,1 Prozent; Vorjahr: 5,0 Prozent) entspricht. Zum Stichtag 30. September 2019 waren 265.819 Personen, davon ca. 30 Prozent in Teilzeit, sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 3.825 oder 1,5 Prozent mehr als zum Vorjahr.

Nicht nur die Zahl der Männer und Frauen in Beschäftigung nahm zu, auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Ausländer stieg 2019 an: um 2.392 oder 5,7 Prozent auf 44.120.

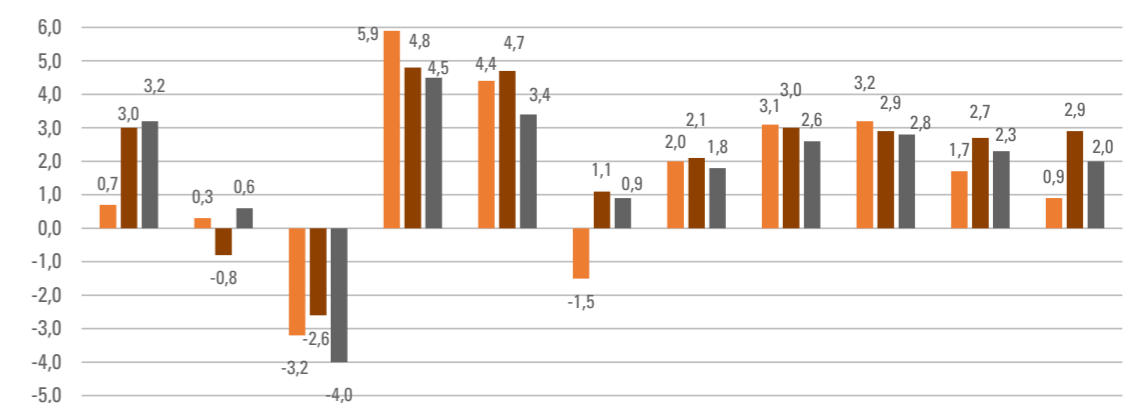
Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes (2007-2017)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2017; Eigene Berechnung

je Erwerbstätigen in EUR



Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent



Die Arbeitskräftenachfrage ist zurückgegangen auf einen Stand von 2013. Mehr als 16.000 Stellenzugänge konnten 2019 verzeichnet werden, einem Minus von 11,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wurde der Agentur für Arbeit 2018 monatlich im Durchschnitt noch 1.519 Stellen gemeldet, waren es in 2019 noch 1.339 Stellen. Gesucht wurden vor allem Personen für die Lagerwirtschaft (9,2 Prozent), dem Maschinenbau (5,0 Prozent), das Büro (7,7 Prozent), die Metallverarbeitung (3,9 Prozent) und den Verkauf (3,6 Prozent).

Ein Beleg für einen stabilen Arbeitsmarkt ist laut Agentur für Arbeit der durchschnittliche Stellenbestand im abgelaufenen Jahr. Der Bestand betrug 5.752 Stellen und lag damit um 157 oder 2,7 Prozent niedriger als 2018. „Das ist für uns ein Zeichen, dass sich der Arbeitsmarkt nach wie vor robust zeigt, zumal die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiter gewachsen ist“, analysiert Elsa Koller-Knedlik, Vorsitzende der Geschäfts-

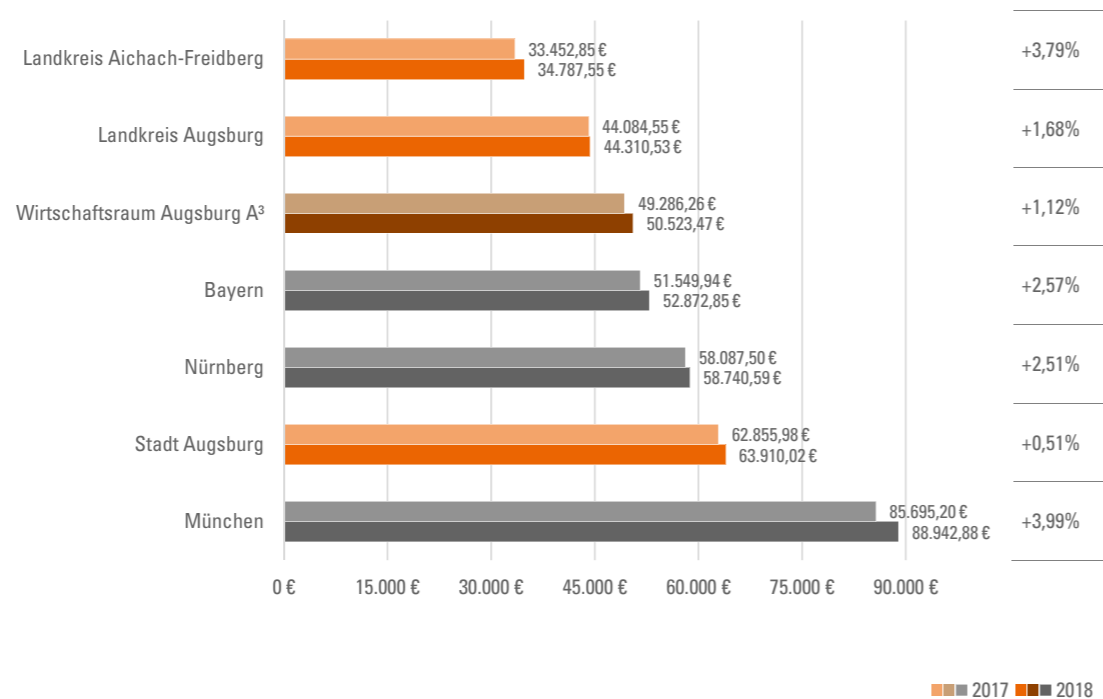
führung der Agentur für Arbeit Augsburg. Im Bereich der Ausbildung bleibt der Markt für die Bewerber weiterhin sehr günstig. Auch im vergangenen Jahr gab es rein rechnerisch mehr Stellen als Bewerber. Die Zahl der Ausbildungsstellen stieg um 1,3 Prozent. Die Zahl der Bewerber sank um 4,3 Prozent. Statistisch gesehen stehen 100 Ausbildungsstellen gegenüber 129 Ausbildungsplätzen (3.807 Bewerber und 4.914 Ausbildungsstellen) gegenüber.

WIRTSCHAFTSLEISTUNG, BRANCHEN- UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR

Die Wirtschaftsleistung in der Region wächst und liegt im Jahr 2017 bei 68.505 Euro je Erwerbstätigen. Mit einem Plus von 0,9 Prozent steigt das Bruttoinlandsprodukt zwar weniger als in den Vorjahren, damit liegt der Wirtschaftsraum Augsburg aber im Trend des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik.

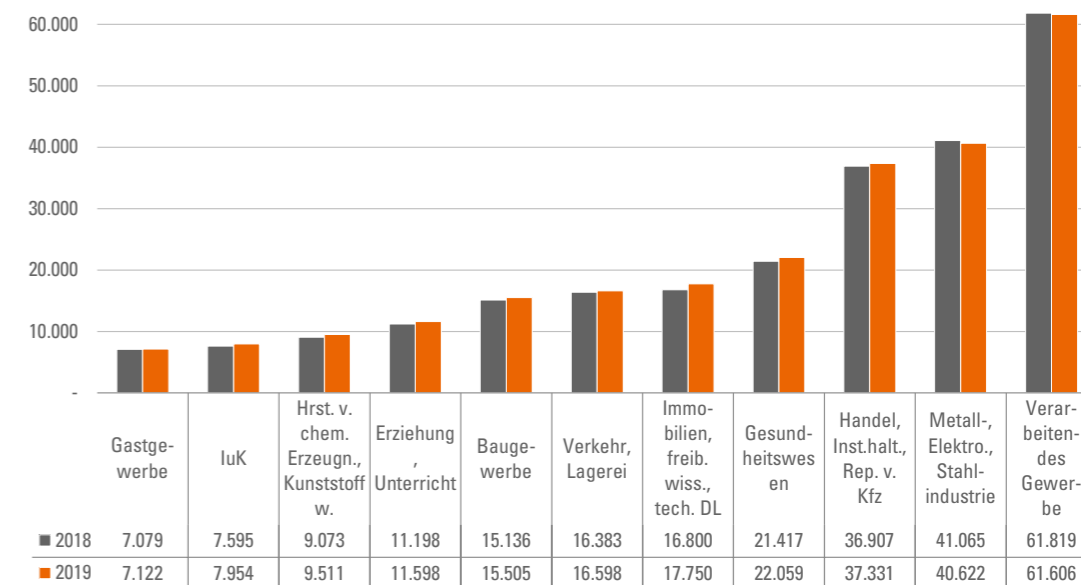
129
Ausbildungsstellen auf
100 Bewerber.

Durchschn. Jahreslöhne (Bruttoentgelte) im verarbeitenden Gewerbe im Vergleich



Entw. der SVP-Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg A³ in ausgewählten Wirtschaftszweigen

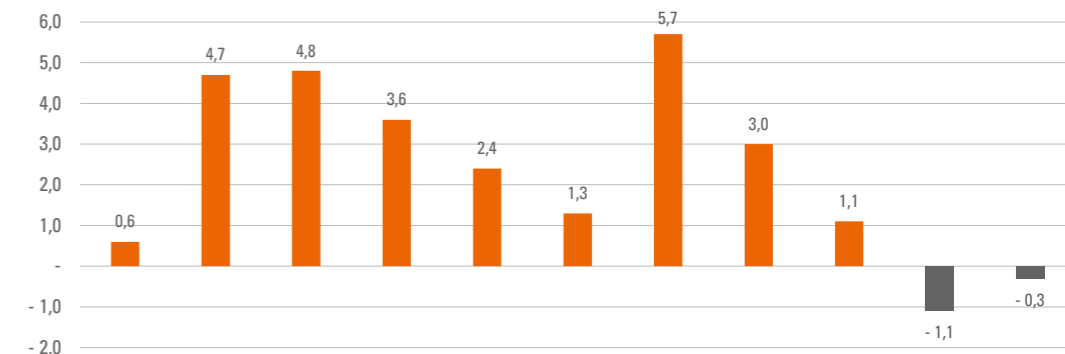
Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. September



Anteil an der Gesamtbeschäftigung
Angaben in Prozent



Veränderung zum Vorjahr
Angaben in Prozent



Vor allem das produzierende Gewerbe ist im Wirtschaftsraum Augsburg stark vertreten, mehr als 30 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Die durchschnittlichen Jahreslöhne im verarbeitenden Gewerbe sind im Vergleich zur Landeshauptstadt München (88.942,88 Euro) in allen drei Gebietskörperschaften des Wirtschaftsraumes Augsburg wesentlich niedriger. In der Stadt Augsburg liegt der Wert (63.910,02 Euro) zwar über dem bayerischen Durchschnitt (52.872,85 Euro), ist im Vergleich zum Vorjahr aber um nur 0,51 Prozent angestiegen.

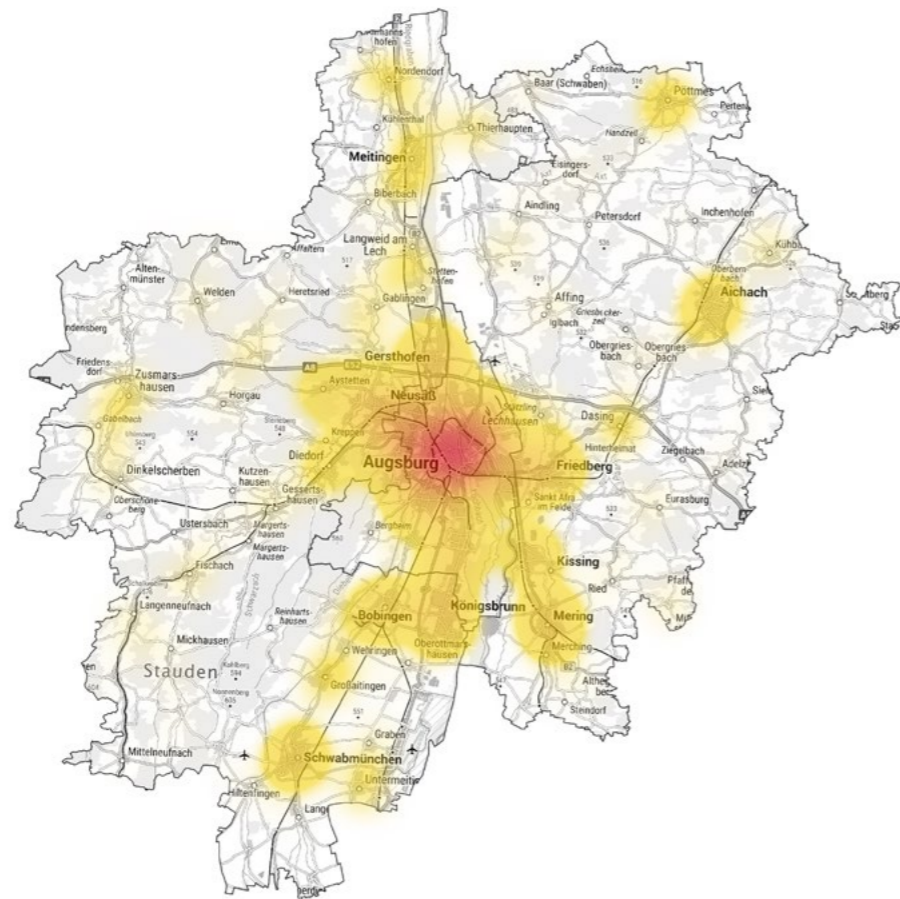
Aus dem Wirtschaftsraum Augsburg kommen seit jeher treibende Kräfte in Hightech-Innovationen, die das Potenzial haben, die Zukunft besser – effizienter – zu machen. Dabei kann man auf einen breiten Branchenmix blicken: Am Standort sind global aktive Unternehmen und Marktführer aus den Bereichen Mechatronik und Automation, Luft- und

Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie zuhause. Mehr noch: Die Region ist nicht von einigen wenigen Großbetrieben geprägt. 16 Betriebe haben mehr als 1.000 Mitarbeiter und damit ein Anteil von 12,5 Prozent an den Gesamtbeschäftigten. Betriebe zwischen 50 und 249 Beschäftigten erreichen dafür einen Anteil von 28,0 Prozent.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten folgt weiterhin einem positiven Trend. Dabei zeigen die Zweige mit den größten Zunahmen, wo die Potenziale der Region liegen. Gestern wie heute noch immer stark im produzierenden Gewerbe, legen im Vergleich zum Vorjahr vor allem aber der Immobilienbereich (5,7 Prozent), die Herstellung von chemischen Erzeugnissen und Kunststoffwaren (4,8 Prozent) sowie der Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie (4,7 Prozent) zu.

Räumliche Schwerpunkte der Unternehmensstandorte in der Gesundheitswirtschaft im Wirtschaftsraum Augsburg A³

IHK Schwaben, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019



Effekte durch den Aufbau des Universitätsklinikums Augsburg

Auswirkungen der Bau- und Einrichtungsausgaben

Initialeffekt Bayern		Gesamteffekt Bayern	
Produktion:	356,7 Mio. Euro	Produktion:	781,7 Mio. Euro
Wertschöpfung:	159,2 Mio. Euro	Wertschöpfung:	365,6 Mio. Euro
Beschäftigung:	340 Personen	Beschäftigung:	670 Personen
Initialeffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³		Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³	
Produktion:	279,2 Mio. Euro	Produktion:	448,3 Mio. Euro
Wertschöpfung:	124,6 Mio. Euro	Wertschöpfung:	198,3 Mio. Euro
Beschäftigung:	270 Personen	Beschäftigung:	370 Personen

Auswirkungen des Ausbaus zur Universitätsklinik

Klinikausbau (Untergrenze)		Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³ (Untergrenze)	
Produktion:	100 Mio. Euro	Produktion:	145 Mio. Euro
Wertschöpfung:	67 Mio. Euro	Wertschöpfung:	96 Mio. Euro
Beschäftigung:	1.120 Personen	Beschäftigung:	1.500 Personen
Klinikausbau (Obergrenze)		Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³ (Obergrenze)	
Produktion:	445 Mio. Euro	Produktion:	601 Mio. Euro
Wertschöpfung:	298 Mio. Euro	Wertschöpfung:	399 Mio. Euro
Beschäftigung:	4.980 Personen	Beschäftigung:	6.530 Personen

Mit dem Ausbau des Universitätsklinikums etabliert sich die Region Augsburg aktuell und zukünftig zudem in einem Wirtschaftszweig, der konjunkturunabhängig ist und Arbeitskräfte sucht: das Gesundheitswesen. 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. Die Zahl der Beschäftigten hat in den letzten 10 Jahren um 31 Prozent zugenommen, zwischen den Jahren 2018 und 2019 allein um knapp 9 Prozent. Tendenz steigend: Ein Gutachten sieht allein im langfristigen Betrieb des Universitätsklinikums Beschäftigungseffekte von mindestens 1.100 Personen, mit Sekundäreffekten bis 1.500 Personen.

BILDUNGS- UND FORSCHUNGLANDSCHAFT

Seit 2019 komplettiert die Hochschulmedizin das breite schulische Angebot in der

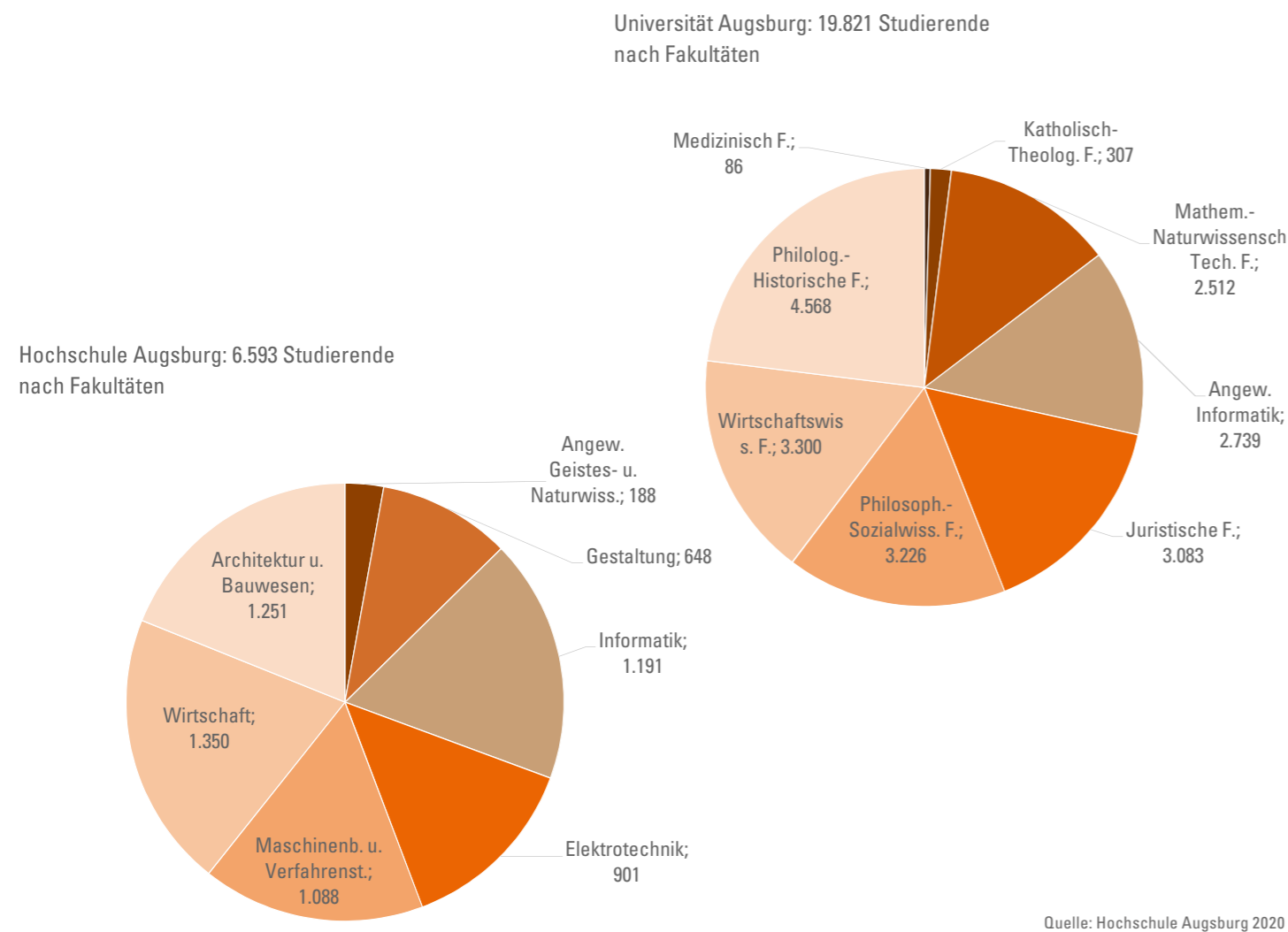
Region Augsburg, einem leistungsfähigen Bildungs- und Wissensstandort mit über 26.438 Studierenden (Wintersemester 2019/2020) an zwei Hochschulen.

Im Jahr 2019 hatten 13,7 Prozent (36.325) aller Beschäftigten keinen beruflichen Ausbildungsabschluss, 62,5 Prozent (166.082) verfügten über einen anerkannten Berufsabschluss, 14,5 Prozent verteilten sich auf akademische Abschlüsse (der Rest konnte nicht ermittelt werden). Beim Akademikeranteil liegt der Wirtschaftsraum Augsburg damit zwar unterhalb der Werte von Freistaat und Bund, hat sich im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 5,2 Prozent aber besser entwickelt.

In der Region Augsburg nimmt das Thema Bildung einen hohen Stellenwert ein. Der Landkreis Augsburg ist bayernweit sogar Spitzenreiter beim Ausbau seines Bildungswesens. In den vergangenen fünf Jahren wurden hier rund 123,5 Mio. Euro in Schulen investiert. Nicht nur auf Schul-

Studierendenzahlen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ im Wintersemester 2019/2020

Quelle: Universität Augsburg 2020



+100
Prozent Anstieg der FuE-Beschäftigten zwischen 2013 und 2015

122 MIO. EURO
flossen seit 2014 in Forschungseinrichtungen in der Region Augsburg

ebene wird in der Region in Wissen investiert: Mit dem und rund um den Augsburg Innovationspark wächst seit Jahren ein Zentrum für Forschung und Entwicklung. Mit ihm entwickelt sich die Region heute zu einem Zentrum für Ressourceneffizienz von europäischem Rang. Die Dichte an Forschungseinrichtungen und spezialisierten Lehrstühlen im Wirtschaftsraum Augsburg wächst seit Jahren, die Anzahl der Beschäftigten im Bereich Forschung & Entwicklung steigt. Die Analyse der Fördermittelflüsse von der EU- und Bun-

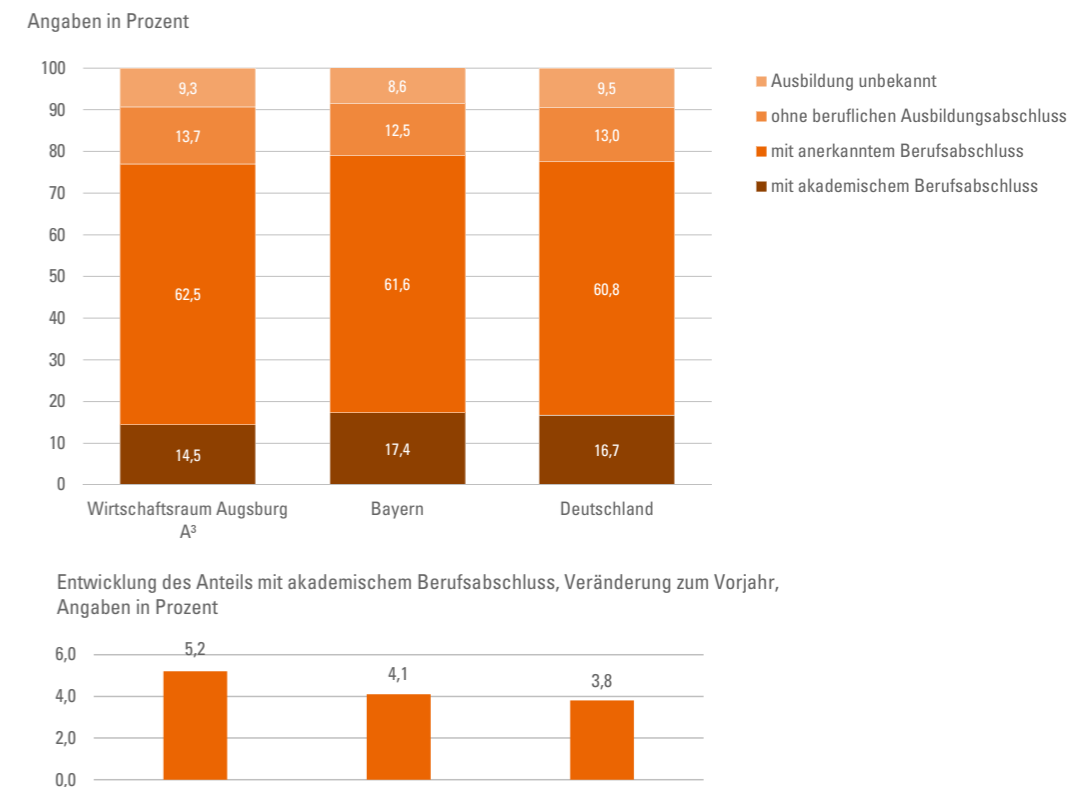
desebene an den Standort ergab zudem, dass seit 2014 mehr als 122 Mio. Euro (EU-Ebene rd. 26 Mio. Euro, Bundesebene rd. 96 Mio. Euro) Fördermittel durch Augsburger universitäre und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen sowie Unternehmen akquiriert werden konnten.

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



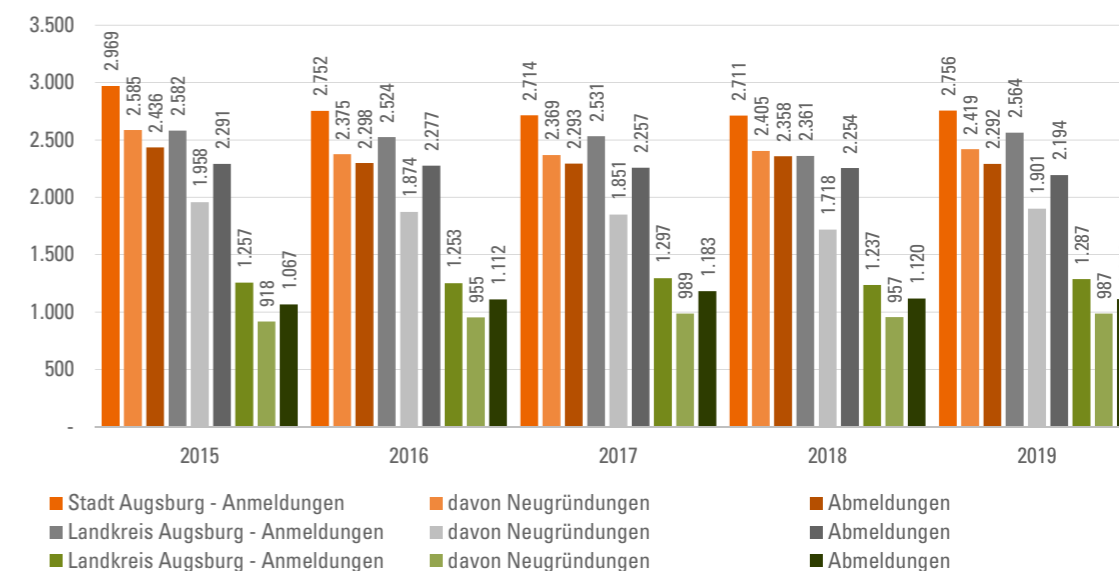
Bildungsstruktur der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort 2019

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. September 2019



Gewerbeabmeldungen im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2015-2019)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

Zukunftsprojekte aus dem Wirtschaftsraum Augsburg A³

Hochwertige Immobilien, ausgezeichnete Infrastruktur, ein innovatives Klima: Der Wirtschaftsraum Augsburg ist ein Immobilien- und Investitionsstandort mit einem starken, eigenen Profil innerhalb der Metropolregion München, eine der führenden europäischen Hightech- und Wachstumsregionen. Die Region zählt als moderner Produktionsstandort zu den wirtschaftlich und strukturell starken Regionen. In diesem Zusammenhang stehen viele individuelle Standortentscheidungen von Unternehmen und Institutionen, die sich hier ansiedeln oder expandieren.

Ansiedlungen, Expansionen, Studien, Marktberichte: Die Vielzahl und Diversität der Immobilienprojekte und -objekte belegt die rege und überdurchschnittliche Entwicklung des Standorts und das anhaltend große Potenzial. Gerade auch von kommunaler Seite ist das Angebot für Investoren vielfältig – von Branchenparks, Logistikimmobilien bis hin zu Sondergebieten für Forschung und Entwicklung.

Neue Projekte flankieren die Uniklinik

Lehre und Forschung der künftigen Uniklinik brauchen Raum. Diesen schafft der neue Medizincampus. Darüber hinaus bietet bald ein Büro- und Konferenzzentrum auf dem ehemaligen NCR-Gelände Platz für die Gesundheitswirtschaft.



In Kriegshaber wächst mit dem Medizin-campus ein neues Quartier für Studenten und mehrere hundert Mitarbeiter. Auf 13,5 Hektar sind Hörsäle, Seminar- und Praktikumsräume, Labore, Dekanat etc. geplant. Auch an anderen kliniknahen Orten entsteht Infrastruktur für die neue, deutschlandweit einzigartige, Universitätsmedizin. Im Gewerbegebiet Kobelcenter Süd werden zwei neue Hotels errichtet. Auf dem ehemaligen NCR-Gelände entstehen ein Konferenzzentrum mit flexibel buchbaren Räumen für Besprechungen, Schulungen und Konferenzen für Jedermann, sowie zusätzliche Gebäude für Büro- und Dienstleistungsflächen. Das neue Quartier, das über die Dr.-Dürwanger-Straße erschlossen wird, steht allen Unternehmen offen, hat im Besonderen aber Forschungs- und Dienstleistungsunternehmen aus den Bereichen Pharma und Gesundheit im Blick. Diese könnten von der Nähe zum Uniklinikum und dem Medizincampus in hohem Maß profitieren.

Die Entwicklungen rund um das Universitätsklinikum betreffen jedoch nicht nur die Stadt Augsburg, auf deren Gebiet das Universitätsklinikum in Randlage angesiedelt ist, und auch nicht nur die beiden direkt angrenzenden Städte im Landkreis Augsburg, Stadtbergen und Neusäß. Die Entwicklungen im Kontext Gesundheitswirtschaft geht mit Flächenansprüchen in der gesamten Region – für Forschung, für Gewerbe oder für Wohnen – einher.

Eine Studie, die im Januar 2020 im Auftrag der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in die Bearbeitung durch ein erfahrenes Planungsbüro gegangen ist, beschäftigt sich daher nun mit den regionalen Flächenpotenzialen unter den Vorzeichen des Flächensparens. Dabei ist man davon überzeugt, dass eine Entwicklung der Region im Bereich der Flächen langfristig nur durch gemeinsame, abgestimmte Vorgehensweisen funktionieren und nur durch Kooperation die Chancen realisiert werden können, die zukunftsweisende Projekte wie z. B. das Universitätsklinikum bieten.

Ein Anfang 2018 vorgestelltes Gutachten rund um die Universitätsmedizin und deren Chancen für die Wirtschaftsregion Augsburg hat gezeigt, dass nicht zuletzt das zur Verfügung stellen von geeigneten Flächen für Ausgründungen und Ansiedlungen der Gesundheitswirtschaft zusammen auch mit Wohnmöglichkeiten für neue Fachkräfte der Gesundheitswirtschaft ausschlaggebend dafür sind, dass die großen Chancen, die von der Universitätsmedizin ausgehen, genutzt werden können. Im besten Fall sehen die Gutachter langfristig Zuwächse in der regionalen Wertschöpfung von rund 400 Mio. Euro pro Jahr und die Chance auf rund 6.500 neue Arbeitsplätze. (s. dazu auch Beitrag auf Seite 23)

Universitätsklinikum Augsburg,
Eckhart Matthäus

Innovative Firmengelände

TONI Park und SheridanPark bringen den „Campus“ in die Arbeitswelt

Beim Begriff Campus denken die meisten an Gebäudekomplexe von Universitäten, Hochschulen oder Forschungseinrichtungen viertelähnlich, modern, dynamisch, innovativ. Eben diese Attribute treffen auf zwei neue Großbauprojekte im Wirtschaftsraum Augsburg zu, die werden somit zu Recht ebenso titulierte: Bürocampus.

ZUKUNFT NACH MASS

Zwischen Universitätsviertel und dem Augsburger Stadtteil Hochfeld entsteht unweit des Augsburg Innovationspark das erste innovative Firmengelände: der TONI Park. Eigentümerin ist die gleichnamige TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG aus München. In den vergangenen Jahren haben sich hier nahe der B 17 bereits Unternehmen wie BÖWE, Weltbild, MedAktiv und Erhardt & Leimer angesiedelt. Auf über 30.000 Quadratmetern unbebauter Fläche entstehen in den kommenden Jahren sieben weitere Gebäude für Büro und Gewerbe zwischen 5.000 und 15.000 Quadratmetern Grundfläche pro Gebäude, sowie ein Parkhaus mit rund 270 Stellplätzen. Mieter können bei größerem Bedarf sogar bei der Planung der neuen Objekte mitwirken, wie beispielsweise die INFINEON AG, die so die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Standort Augsburg sicherstellt. Fitnessstudio, Kindertagesstätte, ein Bäcker und die Struktur des ‚grünen Campus‘ liefern zudem ein attraktives Mosaiksteinchen für das Fachkräfte-Recruiting.

FLEXIBEL, INDIVIDUELL, OFFEN

Individuell, flexibel, integriert – die neu gewachsenen Bedürfnisse in der Berufswelt spiegeln sich auch in der Ausgestaltung von Arbeitsräumen wieder. Wie sich Unternehmen in Zukunft räumlich und organisatorisch aufstellen, zeigt sich am zweiten „Campus“-Projekt im Wirtschaftsraum Augsburg: dem Sheridan Campus. Auf dem 11.500 Quadratmeter großen Grundstück im Sheridan Park sind unweit des Sheridan Towers rund 15.000 Quadratmeter Büromietfläche geplant. Für den Bürokomplex wird Wert auf ein fließendes und dynamisches Raumkonzept mit größtmöglicher Flexibilität und Individualität gelegt. Eine offene Bürolandschaft wird in das Konzept eingearbeitet, die sich terrassenförmig abtreppt und nach Süden öffnet. Positiv ragen auch die weichen Formen und die Vernetzung mit den Freiflächen zum Park heraus. Ein Architektenwettbewerb gab dem Vorhaben Anfang 2020 dieses ‚Gesicht‘. Mit diesem Vorhaben realisiert ECO Office nach dem bereits ausgezeichneten Sheridan Tower ein weiteres LEED-zertifiziertes Büroprojekt. Baubeginn ist ab Mitte 2021, die Fertigstellung Ende 2022 Anfang 2023 geplant.



Bild oben: TONI Park, TONI Immobilien Dr. Krafft KG
Bild unten: Sheridan Campus, ECO OFFICE GmbH & Co. KG/
Hascher Jehle Architekten

AUGSBURG INNOVATIONSPARK

Sondergebiet für Forschung und Entwicklung



Das Technologiezentrum Augsburg, Sandro Behrndt

Der rund 70 Hektar große Augsburg Innovationspark mit dem Technologiezentrum Augsburg liegt in direkter Nachbarschaft zu der Universität und dem Messegelände. Er besteht aus 44 Baufeldern, die zwischen 1.700 und 16.500 Quadratmeter groß sind. Ein Teil dessen ist, östlich der Forschungsallee, für Bauvorhaben der Universität vorgesehen. Im ersten, dem südlichen Bauabschnitt (rund 48.000 Quadratmeter) sind die städtischen Flächen zwischenzeitlich alle verkauft oder reserviert. Der zweite Bauabschnitt befindet sich im Umlageverfahren. Die Forschungsallee ist nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen im Bauprozess.

EXZELLENTES FORSCHUNGS- UND ENTWICKLUNGSBEDINGUNGEN

Der Augsburg Innovationspark bietet Unternehmen und Forschungseinrichtungen exzellente Forschungs- und Entwicklungsbedingungen in den Zukunftsfeldern Leichtbau, Carbon/Faserverbund, Mechatronik & Automation, IT, Industrie 4.0 und Umwelttechnik. Das einzigartige Projekt besitzt damit einen Fokus auf dem Zukunftsthema Ressourceneffizienz, der Wirtschaftsraum Augsburg ist offizieller Regionalpartner des „Ressourceneffizienz-Zentrums Bayern“ (REZ).

Die Vernetzung von Wissensträgern mit Wissensanwendern ist die Kernvoraussetzung für Innovations- und Wachstumsprozesse und einer der entscheidenden Wettbewerbsvorteile, die der Augsburg Innovationspark seinen Nutzern bietet. Damit beschleunigt der Park den Fortschritt bei der Produktentwicklung. Vierzehn technisch-wissenschaftliche Forschungseinrichtungen sind bereits angesiedelt oder befinden sich gerade im Bau. Zum Beispiel: Institute for Software & Systems Engineering (ISSE), Fraunhofer Arbeitsgruppe Wirtschaftsinformatik, Anwenderzentrum Material- und Umweltforschung (AMU), Institut für Textiltechnik Augsburg (ITA), FZG Projekthaus Augsburg, Hochschule Augsburg, DLR-Zentrum für Leichtbauproduktionstechnologie, DLR-Institut für

Test und Simulation für Gasturbinen, Fraunhofer Einrichtung für Gießerei-, Composite- und Verarbeitungstechnik (IGCV), Institut für Materials Resource Management (MRM). Das MRM ist ein neues Institut mit multidisziplinärem Forschungsansatz, das gemeinsam von der Universität und Hochschule Augsburg errichtet wird. Mit geplanter Fertigstellung des hochmodernen Institutsgebäudes im Sommer 2020 wird das bereits existierende Institut seine Arbeit in den Augsburg Innovationspark verlagern. Direkt daneben entsteht ein Institutsgebäude, die „Green Factory“ der Fraunhofer-Gesellschaft IGCV. Die Baufertigstellung des Gebäudes ist für 2020 geplant.

HERZSTÜCK – TECHNOLOGIE-ZENTRUM AUGSBURG

Das Herzstück des Innovationsparks bildet das Technologiezentrum Augsburg. Es vereint eine optimale und flexibel nutzbare Entwicklungsumgebung in attraktiver Architektur. Hier begegnen sich KMU,

Weltmarktführer, Startups und Wissenschaftler in einem sorgsam gesteuerten Nutzer-Mix und inspirieren sich gegenseitig. Bei der Planung wurde Wert auf die Möglichkeit zur unkomplizierten Vernetzung und Kommunikation gelegt. 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.

Der Augsburg Innovationspark wird in den nächsten Jahren schrittweise weiter erschlossen und sich vortschreitend durch eine Mischung von Forschung und Entwicklung, wissenschaftsnahen Dienstleistungen und Kleinserienproduktion auszeichnen. Eine anspruchsvolle Architektur so wie vernetzte Grün- und Freiflächen prägen den Charakter und erzeugen ein Quartier mit höchster Arbeits- und Aufenthaltsqualität.



Gemeinschaftsprojekte in neutraler Umgebung im TZA, Wolfgang Hehl

DIE MEHRWERTE DES AUGSBURG INNOVATIONSPARK

Investitionssicherheit: Öffentliche Hand und Wirtschaftskammern und Cluster der Region treiben das Zukunftsprojekt voran, darunter der Freistaat Bayern, die Stadt und der Landkreis Augsburg sowie die Industrie- und Handelskammer Schwaben.

Hohe Standortqualität: Masterplan und Gestaltungshandbuch des Städteplaners Prof. Kees Christiaanse sorgen für eine konsequente Umsetzung der Vision, einem attraktiven Campus mit Grünflächen, Restaurants, Geschäften, kulturellen, sozialen und Sporteinrichtungen.

Synergie durch Fokussierung: Die Flächen sind als Sondergebiet für Forschung und Entwicklung ausgewiesen. Alle Unternehmen und wissenschaftlichen Einrichtungen forschen an kompatiblen, hochaktuellen Themen.

Qualifizierte Fachkräfte vor Ort: Hochqualifizierte Fachkräfte durch spezialisierte Aus- und Weiterbildungsangebote, verfügbar durch spezialisierte Ausbildungen der Wirtschaftskammern, der Bildungsträger und Hochschulen.

Optimale Infrastruktur: Hervorragende regionale und überregionale Verkehrsanbindung mit direkter Lage an der Schnellstraße B 17 mit Anschluss zu den Autobahnen Richtung Stuttgart, München und Lindau. Das Stadtzentrum ist mit dem Auto oder der Straßenbahn in zehn Minuten erreichbar, die internationale Messe Augsburg zu Fuß.

Hohe Lebensqualität: Vielfältige Kultur- und Freizeitangebote, attraktives Preisniveau.

Mehr Informationen finden Sie unter augsburg-innovationspark.com

GÜTERVERKEHRSZENRUM REGION AUGSBURG

Standortvorteile in zentraler Lage



Güterverkehrszentrum Region Augsburg,
GVZ Augsburg/Nikky Maier

In Süddeutschland spielt das Güterverkehrszentrum Region Augsburg (GVZ) als regionale und internationale Güterdrehscheibe eine wichtige Rolle. Neben seiner idealen Lage mitten im Wirtschaftsraum Augsburg, der drittstärksten Wirtschaftsregion im Freistaat Bayern, befindet sich das GVZ im Zentrum der Technologie-Achse Süd und der Magistrale Paris-Budapest. Im Schnittpunkt überregionaler Verkehrsachsen profitieren Betriebe der Transport- und Logistikbranche von Anschlüssen an die Autobahn 8 (München 60 Kilometer, Stuttgart 150 Kilometer), die Bundesstraßen 2 (Nürnberg) und 17 (Autobahn 96 München-Lindau). Den Zugang zur Schiene sichert heute bereits ein bimodales Terminal in vier Kilometer Entfernung – zukünftig direkt auch im GVZ.

Der Containerbahnhof soll das Herzstück des GVZ Region Augsburg bilden. Die GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH geht mit einer durchdachten Flächenkonzeption in die Vermarktung, damit die Unternehmen in der Region den bestmöglichen Service am Containerbahnhof bekommen. Die ansässigen Unternehmen profitieren auch von den Vorteilen einer Top-Technologieregion, mit Kompetenzen in Mechatronik & Automation, Faserverbund, Umwelt und Informations- und Kommunikationstechnologie.

MIT DEM SERVICEPARK S010 AUF DER ZIELGERADEN

Jüngst wurden im GVZ alle Weichen auf Service gestellt. Von Anfang an geplant, soll rund ein Fünftel der Flächen nur mittelbar der Logistik dienen. Denn mit dem stetigen Wachstum des GVZ – im Endausbau sollen hier etwa 2.500 Arbeitskräfte beheimatet sein – steigt auch die Nachfrage nach Serviceeinrichtungen für den täglichen Bedarf.

Hierfür hält das GVZ Flächen im neuen Servicepark S010 bereit: Nah am Grünen und verkehrlich optimal angebunden, bietet dieser auf 26.000 Quadratmeter das Entwicklungspotenzial für ergänzende Nutzungsarten. Als erstes entsteht ein 4-Sterne-Business Hotel mit 220 Zimmern, einem großzügigen Gastronomie- und Tagungsbereich inklusive Fitness/Sauna und 140 Parkplätzen. Der Gebäudekomplex wird in einem Bauabschnitt auf ca. 12.600 Quadratmeter realisiert. „Dies ist ein Meilenstein für den Aufbau

einer Versorgungsinfrastruktur im GVZ Region Augsburg. Die Nachbarfläche mit rund 13.500 Quadratmeter wird noch für die Entwicklung von Büros, mit kleinflächigem Einzelhandel, beworben“, so Ralf Schmidtman, Geschäftsführer der GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH. Die Gesamtfläche von 112 Hektar ist geclustert in 16 Sondergebiete (SO). Nur noch vier dieser SO stehen für Logistik- und logistikaffine Nutzungen zur sofortigen Bebauung zur Verfügung.

Das Geschäftspotenzial des Servicepark S010 ist sowohl durch das Umfeld des GVZ, mit zahlreichen bereits angesiedelten Unternehmen, als auch mit dem Raum Augsburg und darüber hinaus gegeben. Investoren und Nutzer profitieren von einer hohen Serviceorientierung bei Ansiedlungsgesprächen und einer kundenfreundlichen Betreuung vor Ort. Die langfristige Planung und umweltorientierte Ausrichtung des Areals bilden den Rahmen für die Entstehung einer

Service-Infrastruktur, die auf ein ideales Zusammenspiel von Wirtschaft, Umwelt und Mensch zielt.

LOGISTIKFLÄCHEN UND NATURSCHUTZ SCHLIESSEN SICH NICHT AUS

Die Region Augsburg ist Kompetenzzentrum im Umweltbereich – und so spielt diese auch im GVZ eine Rolle. Grüne Pluspunkte reichen von der langfristigen Ausrichtung des GVZ Region Augsburg als interkommunales Gewerbegebiet über umweltbewusste Planung bis hin zur Schaffung eines Erholungsgebiets mit Grünflächen direkt am Servicepark S010 im GVZ. Das GVZ wurde mit klaren Leitbildern für Naturschutz geplant. Besonders bei Unternehmen mit Sinn für Nachhaltigkeit punktet das GVZ.

Mehr Informationen finden Sie unter gzv-augsburg.de



Luftbild GVZ Region Augsburg, GVZ Augsburg/Marcus Merk

Coworking auf dem Land

Warum sich die Etablierung moderner Arbeitskonzepte auch in einem Ort mit knapp über 1.000 Einwohnern lohnt.



Im Gewerbepark „Am Saumfeld“ in Schmiechen bei Mering, Landkreis Aichach-Friedberg, ist ein Konzept für flexible Arbeitsplätze geplant, das urbanem Coworking-Räumen in nichts nachstehen soll. Auf den Erkenntnissen über Coworking-Projekte in Städten wird dabei aufgebaut. Das Konzept zeigt die Potenziale des ländlichen Umfelds auch für diese Nutzungsart auf und geht sogar noch einen Schritt weiter: Durch eine begleitende Entwicklung in unmittelbarer Nähe werden mit dem „Hanserhof“ 30 bis 40 neue Wohnungen geschaffen.

Der Initiator und Entwickler Helmut Wirths aus Schmiechen möchte auf einem Gemeindegrundstück damit Arbeit und Wohnen wieder miteinander vereinen und seinen Heimatort aktiv mitgestalten. Er sieht nicht nur den Standort als ideal an, der zwischen München,

Augsburg und Landsberg am Lech gelegen ist. Auch das wirtschaftliche Umfeld passt mit einer guten Unternehmensstruktur, Neuzuzügen und einer hohen Pendlerquote. „Auf dem Land herrscht eine besondere Nachfragesituation, es hat sich nur noch keiner hierher getraut. Wir sprechen viele Unternehmen und Handwerker im direkten und erweiterten Umfeld an, die Resonanzen sind bereits jetzt sehr positiv.“ so Wirths.

FLEXIBILITÄT UND AUSTAUSCH

Was ursprünglich ein Neubau für ein eigenes Büro werden sollte, reifte als Idee zu einem Arbeitsplatzkonzept heran, das neuesten Standards entsprechen soll, eine flexible Raumnutzung beinhaltet und den branchenübergreifenden Austausch fördert. Ergänzende Services im Bereich Rechnungswesen, Buchhaltung, Telefondienste und Sekretariat werden unter anderem für Handwerker als interessant angesehen.

Die Idee ist jedoch weitreichender: Lokale Bestandsunternehmen können damit gehalten und neue Firmen gewonnen werden. Das Projekt schafft Arbeitsplätze mit Zukunft im ländlichen Raum, gibt positive Impulse für das dörfliche Leben beziehungsweise die Infrastruktur und trägt zur Förderung der Digitalisierung bei. Indem weniger Fachkräfte nach München, Augsburg und Ingolstadt pendeln, kann auch der Straßenverkehr entlastet werden. Da Wohnen und Arbeiten wieder enger zusammenrücken,

wird das Pendeln zum Arbeitsplatz durch die deutlich kürzeren Strecken reduziert, was CO₂ einspart. Für die Kunden werden E-Autos zur Benutzung bereitgestellt. Die Work-Life-Balance für Mitarbeiter und Unternehmen wird damit einfacher realisierbar. Ein weiterer positiver Aspekt ist, dass jungen Menschen durch ein attraktives Arbeitsumfeld in Verbindung mit modernen Arbeitsplätzen ein Verbleib im ländlichen Raum ermöglicht wird.

ALLE PROFITIEREN VON DEM PROJEKT

Neben der Arbeit im offenen Büro sollen der Gemeinde und ansässigen Vereinen auch Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Als „Open-House“ kann zugleich ein Ort der Begegnung für ein gemeinschaftliches Miteinander und für Kultur geschaffen werden. Der Standort und die Gemeinde können allesamt von dem Projekt profitieren. Daher sind ansässige Unternehmen an der Umsetzung beteiligt und gemeindeübergreifende Kooperationen, zum Beispiel im Bereich Mobilität und Energie, werden weiter ausgebaut. Bei der Gestaltung der Freiflächen wird ein Steg über die angrenzende Schmiechach geplant. Damit wird ein fußläufiger Zugang zu der benachbarten Wohnanlage geschaffen. Ein (über-)regionales Partnernetzwerk entsteht so rund um das Vorhaben.



In Schmiechen (bei Mering) ist ein Konzept für flexible Arbeitsplätze geplant. Die Grafik zeigt, wie es aussehen könnte. Planungsbüros Dobler Consult

Wagner Design Lab erhält weltweit größte Gläser

Wettbewerbe führen zu neuen Innovationen und Ideen.
Der Weltrekord für Isoliergas geht in den Wirtschaftsraum Augsburg.



Eindrucksvolle Architektur mit Glas im Überformat ist auch abseits der Metropolen zu finden – das beweist das Wagner Design Lab, Showroom für den Sitzmöbelhersteller Topstar/Wagner, in Langenneufnach im Landkreis Augsburg. Titus Bernhard Architekten mit Andreas Weissenbach zeichnet sich verantwortlich für den Entwurf, der aus einem Kubus als Überbau für das ehemalige Wohnhaus der Familie Wagner bestand.

ERSTES GEBÄUDE WELTWEIT

Der Kubus gleicht einer schwebenden Bühne, die auf schlanken Stahlträgern lagert. Auffallend sind die 117 Quad-

ratmeter großen Glasfassaden an den Längsseiten, die aus nur zwei Isoliergläsern bestehen. Mit einer Größe von 3,04 x 19,21 Metern sind es weltweit die ersten Gläser, die in diesem Überformat verbaut wurden. „Ikonische Bauwerke mit großem Glas werden bislang vor allem in den USA, Asien und Arabien realisiert. Wir freuen uns, dass wir nun auch zunehmend Anfragen aus unserer Heimat verzeichnen und jetzt sogar in direkter Nachbarschaft zu unserem Stammsitz“, so Bernhard Veh, Geschäftsführer der Firma sedak. Sedak, die ihren Firmensitz ebenfalls im Landkreis Augsburg haben, sind Produzent der Dreifach-Isoliergläsern.



EINTRAG INS GUINNESS-BUCH DER REKORDE

Unter der Devise „Gemeinsam Großes bewegen“ entstand das Projekt in enger und nachbarschaftlicher Partnerschaft der beiden Unternehmen. Mit den beiden 120-Quadratmeter-Glasfassaden schafft es der Glasveredler aus Gersthofen ins Guinness-Buch der Rekorde. Der erste Meilenstein war der Einbau der Fassaden Anfang März, weitere folgen.



Der Entwurf des WAGNER Design Lab, der von Titus Bernhard Architekten & Andreas Weissenbach stammt, wurde kürzlich mit dem German Design Award 2020 ausgezeichnet. Titus Bernhard Architekten & Architekt Andreas Weissenbach



A³ IMMOBILIEN- MARKT



Immobilien – Eine gute Anlage auch in Krisenzeiten

Michel Thiede, RES GmbH

Der Augsburger Immobilienmarkt zeigt sich auch 2019 stabil, obgleich die Nachfrage nach Wohnimmobilien sich etwas verlangsamt. Augsburg entwickelt sich weiter zu einer eigenständigen Immobilienmarke und gewinnt auch bei institutionellen Investoren an Bedeutung. Der sehr stabile Immobilienmarkt in Augsburg wird sich auch in Zeiten stark veränderter Rahmenbedingungen behaupten können. Veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dürften zwar auch hier mittelfristig zu spüren sein, jedoch wird aufgrund des noch immer hohen Bedarfes ein signifikanter Einbruch eher unwahrscheinlich. Welche Auswirkungen zu erwarten sind, hängt grundsätzlich von der Länge der Beeinträchtigung der Wirtschaft durch die Pandemie ab. Die Konsequenzen auf den Miet- und Anlagemärkten werden in den Segmenten sehr unterschiedlich sein, so dass der Immobilienmarkt am Ende sicher ein sehr inhomogenes Bild zeigen wird. (s. dazu auch Beitrag auf S. 68)

Grundsätzlich ist festzustellen, dass eine Immobilieninvestition auch in Krisenzeiten eine rentable Entscheidung war und ist. Betrachtet man die historische Preisentwicklung Augsburgs ab 1975, so stellt man fest, dass lediglich der Abzug der US-Streitkräfte gefolgt von der Dotcom-Blase (1995-2000) einen nachhaltigen und länger anhaltenden Schock am Immobilienmarkt verursacht hat. Sowohl die Weltwirtschaftskrise als auch die Eurokrise (2008: -0,4 Prozent; 2009: +2,4 Prozent; 2010: -1,5 Prozent) haben nur eine kurzfristige Delle und Preisabschläge von max. -1,5 Prozent im Neubau verursacht. Bestandsimmobilien haben diese Krisen meist ohne Abschläge überstanden. Einzelheiten zu diesen Themen lesen Sie auf den folgenden Seiten.

Für mehr Informationen und die Vermittlung von Ansprechpartnern vor Ort steht Ihnen die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zur Verfügung.

Markt Büroimmobilien

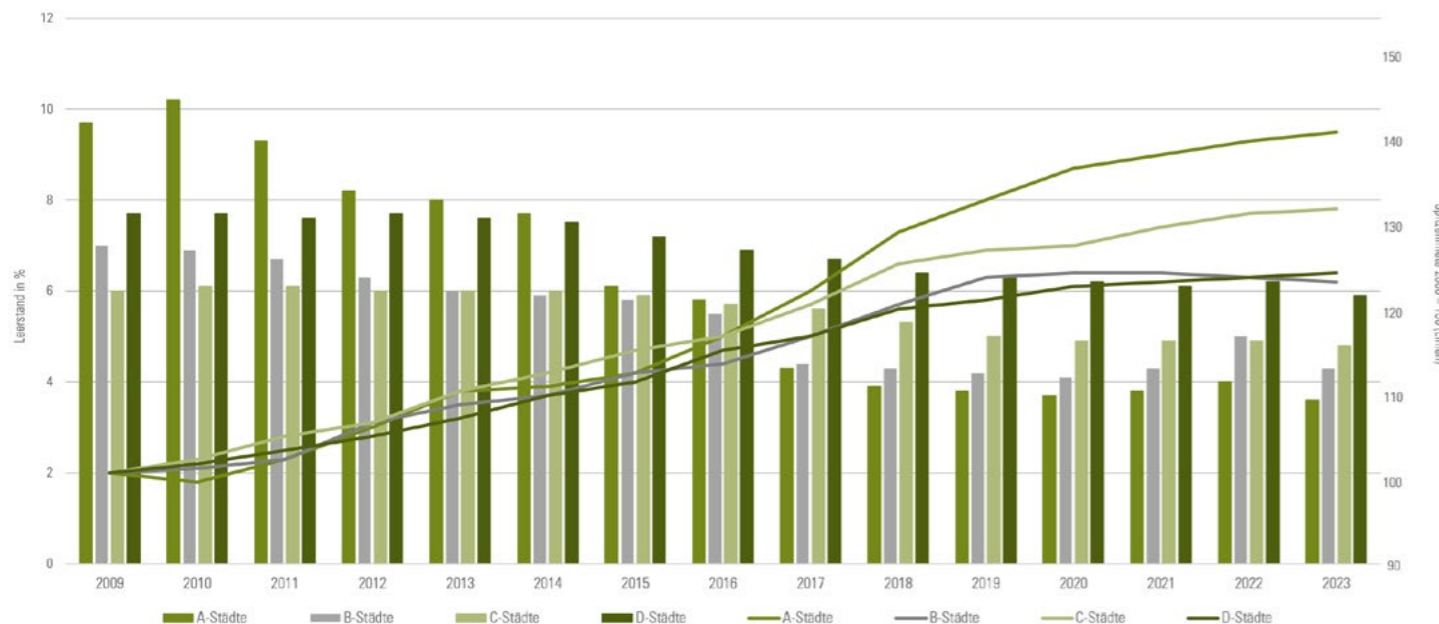
Ein Höchstmaß an Liquidität und Mangel an Produkten bestimmt das Geschehen auf dem Büroinvestmentmarkt in Deutschland. Dieser hohe Nachfrage- druck führte zu einem erneuten Absinken der Nettoanfangsrenditen in den großen Märkten, sodass ihr Niveau neben Berlin nun auch in Hamburg und München unterhalb der 3 Prozent-Marke liegt. Von 2013 bis Ende des Jahres 2019 haben die Spitzenmieten in den A-Städten zugelegt.

Aufgrund eines Leerstandslevels, das mit ca. 1,5 Prozent unterhalb der Fluktuationsreserve liegt, haben nicht nur die zentralen Lagen deutliche Wertzuwächse

zu verzeichnen. Auch peripher gelegene Objekte konnten deutlich an Dynamik gewinnen. Alternativen für renditeorientierte Investoren bieten weiterhin die kleineren Märkte, auch wenn hier ebenfalls starke Renditekompressionen zu verzeichnen sind. So liegt das Renditeniveau bei den B-Märkten unter 4,5 Prozent, selbst die C-Märkte haben die 5 Prozent-Marke unterschritten. Da mittlerweile auch traditionelle „Core“-Investoren auf kleinere Märkte ausweichen, dürften diese an Bedeutung gewinnen. Auch mittelfristig dürfte von relevanten Renditesteigerungen im Markt nicht auszugehen sein.

Büromarktentwicklung in Deutschland

Quelle: RIWIS, ab 2019 Prognose



Mit rund 1,42 Mio. Quadratmetern Bürofläche hat sich der Augsburger Büroflächenmarkt nicht wesentlich verändert. Die großflächigen Projekte wie Weitblick 1.7 werden erst in 2020 fertiggestellt, sind jedoch bereits nahezu voll vermietet. Weitere große Projekte folgen bis 2025. Der Wandel zum bevorzugten Bürostandort ist noch nicht vollzogen, jedoch immer deutlicher spürbar. Die Nachfrage steigt kontinuierlich und wird aufgrund mangelnden Angebots durchaus weiter anhalten. Neben dem Büroimmobilienmarkt in München ist es gerade die angespannte Pendlersituation, die mittelfristig den Augsburger Markt beflügeln wird. Nach dem weiteren Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort wie auch der Universitätsmedizin, welche den Markt weiter beflügeln wird, ist es der steigende Anspruch der Mieter und Investoren dem in der Regel nur durch Neuentwicklungen begegnet werden kann, der eine weitere positive Entwicklung sichert.

Investoren stecken immer mehr Geld in klimafreundliche Immobilien. Das ist zwar teuer, lohnt sich aber trotzdem. Recyclbare Hochhäuser oder Bürogebäude, die mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen, Zertifizierungen, wie sie – neben den angelsächsischen Vereinigungen LEED und BREEAM – die DGNB vergibt, stehen immer stärker im Fokus der Investoren und Mieter.

Mit dem Bürokomplex Weitblick 1.7, dem Innovationsbogen der Walter AG, Sheridan Tower und demnächst Sheridan Campus sowie Toni Park haben die Augsburger Investoren nicht nur in Augsburg Benchmarks gesetzt.

„ARBEITSWELTEN NEU GEDACHT“

Mit rund 15.000 Quadratmeter Bürofläche entsteht in Augsburg das erste Büroprojekt in Holzhybridbauweise. Der Sheridan Campus sichert damit durch nachhaltiges Bauen für zukünftige Generationen eine intakte und lebenswerte Umwelt. Mit diesem Schritt zeigen Augsburger Investoren einmal mehr auf, dass sie im

internationalen Büroimmobilienmarkt angekommen sind. Augsburg zeigt den Weg in eine nachhaltige Bürowelt.

FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz von rund 30.000 Quadratmetern (Neubau/Bestand) in 2019 erzielte der Augsburger Büromarkt ein gutes Ergebnis, was allerdings immer noch daran liegt, dass einige Neubauprojekte erst in 2020/2021 fertiggestellt werden. Im Branchenranking sind IT wie auch Beratungsunternehmen weiter am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand stetig zu. So wird sich bis 2023 unter anderem das Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in Augsburg ansiedeln, bereits 2020 wird der Interimsstandort bezogen.

MIETEN

Trotz steigendem Angebot attraktiver Objekte konnten Durchschnittsmieten im Neubau (Gebäude ab mindestens 2.000 Quadratmetern BGF) nochmals zulegen. So pendelt sie sich aktuell bei rund 13,50 bis 14,50 Euro/m² BGF ein. Prägend sind dabei noch immer die Neubauprojekte entlang der B 17. Im Stadtgebiet (City) fanden mangels Angebot im Neubau keine nennenswerten Vermietungen statt. Dieser Umstand wird sich auch in Zukunft mangels Entwicklungsflächen nicht gravierend ändern. Im Bestand gestaltete sich die Situation deutlich uneinheitlicher.

So konnten für durchschnittliche Büroimmobilien in guter City-Lage ca. 8,00-9,50 Euro/m² Nettokaltmiete erzielt werden. Höherwertige, von Vermieterseite zusätzlich ausgestattete Büroflächen, fanden auch für ca. 11 Euro/m² langfristige Mieter. Ähnlich stellt sich die Situation an hervorgehobenen Bürostandorten außerhalb der Innenstadt dar. Einfachere und mittlere Ausstattungsgrade führen jedoch in den Stadtteilen und in der städtischen Peripherie zu deutlich niedrigeren Mieten, die hier durchschnittlich um 6,00 bis 7,50 Euro/m² liegen.

Neben den Flächen im Augsburg Innovationspark werden aktuell rund 40.000 Quadratmeter Office-Fläche entwickelt bzw. sind bei den Entwicklern in der Pipeline, so dass, aufgrund des Angebotes und einhergehenden Nachfrage, mit einem moderaten Mietanstieg gerechnet wird.

ANGEBOT UND LEERSTAND

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts verblieb bei rund 6,00 Prozentpunkten. Durch das bestehende Leerstandsreservoir schwer vermittelbarer Büroflächen, tendenziell einfacher bis mittlerer Güte in den gewerblich geprägten Stadtteilen (z. B. Lechhausen), wird sich daran kurzfristig auch nichts ändern. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich aufgrund steigenden Angebots im Neubau die Quote verändern wird.

Es hat sich auch weiterhin nichts daran geändert, dass die Fertigstellungszahlen mit der Flächenabsorption Schritt halten können. Im Jahr 2019 wurden insgesamt rund 8.000 Quadratmeter bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt, was immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Bei einer Belegungsquote von über 95 Prozent kann bei den Neubaufächen nahezu von Vollvermietung gesprochen werden. Im Jahr 2020 wird mit rund 20.000 Quadratmetern voraussichtlich deutlich mehr Bürofläche hinzukommen als in den Vorjahren, so dass der Office-Markt Augsburg weiter durch eine maßvolle Neubautätigkeit geprägt ist.

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Nach wie vor ist der Augsburger Süd-Westen der Stadtteil mit der größten Anzahl an Neubauprojekten bzw. Entwicklungen, obgleich die Stadt Gersthofen als unmittelbarer Nachbar bereits die ersten Office-Projekte am Markt platziert. Entwicklungsschwerpunkt bleibt jedoch die Achse der B 17, die auch im Hinblick auf die Universitätsklinik und dem Medizin-Campus als ideal gilt. Inwieweit die Universitätsmedizin weitere örtliche Verschiebungen bringt, ist noch nicht absehbar.

ANGEBOT UND NACHFRAGE

Aufgrund der stark differierenden Größen der Projekte ist der Markt auf der Käuferseite weiterhin von Privatinvestoren bzw. Family Offices geprägt. Die Immobilienfonds und Spezialfonds haben nun aber endgültig den Augsburger Office-Markt identifiziert und zeigen starkes Interesse an Objekten oberhalb Losgrößen 30 Mio. Euro. Dies ist nicht nur der Rendite, sondern auch der Attraktivität des Standortes geschuldet.

Noch ist der Anteil der Immobilienfonds und Spezialfonds mangels Volumen gering, jedoch wird das künftige Angebot dies ändern. Spürbar ist ein gestiegenes Interesse auch bei den Mietern, obgleich ein durchschnittlicher Planungshorizont in der Vermietung von rund 1,5 Jahren noch notwendig ist, um die entsprechenden Vorvermietungsstände und Planungsleistungen zu erreichen.

FAZIT UND PROGNOSE

Aktuell gibt es keine Anzeichen, die auf eine Umkehr des seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrends auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Augsburg hindeuten. Ganz im Gegenteil ist mit weiteren großvolumigen Ankäufen zu rechnen. Allerdings zeigt sich der Markt weitgehend zweigeteilt: Im einfachen bis mittleren Bestand sorgt das Leerstandsreservoir für ein spürbares Überangebot an Mietflächen. Im Neubau-Segment konnten bislang für nahezu alle hochwertigen Büroneubauten in guter Lage passende Mieter gefunden werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Volumen der Forward Deals auf ansprechendem Niveau verbleibt und Investoren das Investitionsrisiko eher gering einschätzen. In Anbetracht der nach wie vor guten wirtschaftlichen Verfassung der Augsburger Unternehmen und Flächenknappheit in München, sowie der positiven Wachstumsprognosen der Bevölkerung, werden B- und C-Lagen weiterhin attraktiv bleiben, so dass auch in 2020/2021 mit einem guten Jahresergebnis zu rechnen ist.



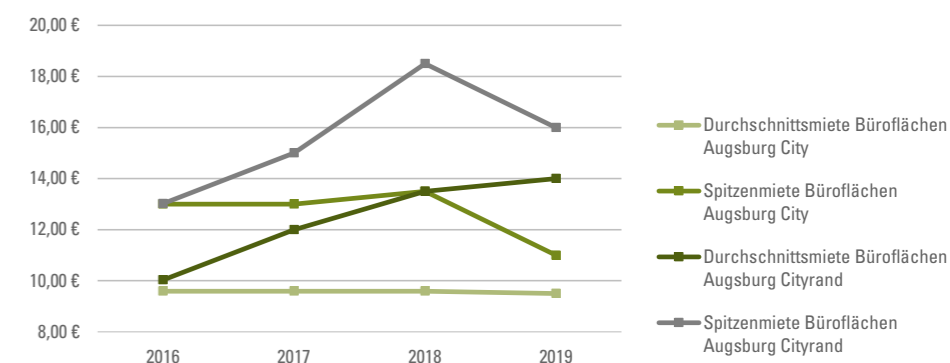
Wir weisen darauf hin, dass im Immobilienmarktreport 2019/2020 im Bereich der Gewerbeimmobilien BGF (Brutto-Grundfläche) als Kennzahl Verwendung findet. Daher beachten Sie bitte bei den Diagrammen wie auch im Text die jeweilige Bezugsgröße. Hintergrund für die Verwendung von BGF ist, dass zwar auf der 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 (2016-2019)

Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro/m² BGF



Durchschnittsrenditen für Gewerbe-/Büroimmobilien in Augsburg 2019

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

Angaben in Euro/m²

Objekte	Renditespanne
Büroobjekt: in bevorzugter Lage	4,30 – 5,00
Büroobjekt: modernes Objekt	4,80 – 5,20
Büroobjekt: modernes Objekt in dezentraler Lage	5,20 – 6,00
Logistik/Produktion ab 10.000 m ² modern	6,00 – 7,00

Entwicklung Ertragsfaktoren (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2019/RES GmbH

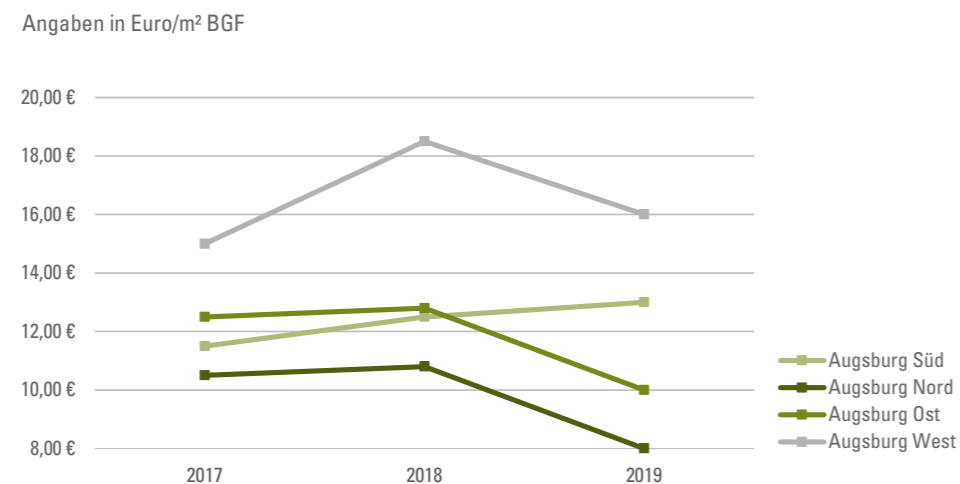
Bürogebäude	
Jahr	Mittel
2016	17,20
2017	18,64
2018	20,00
2019	21,00



Moderne Bürowelten im Sheridan Tower, Eckhart Matthäus

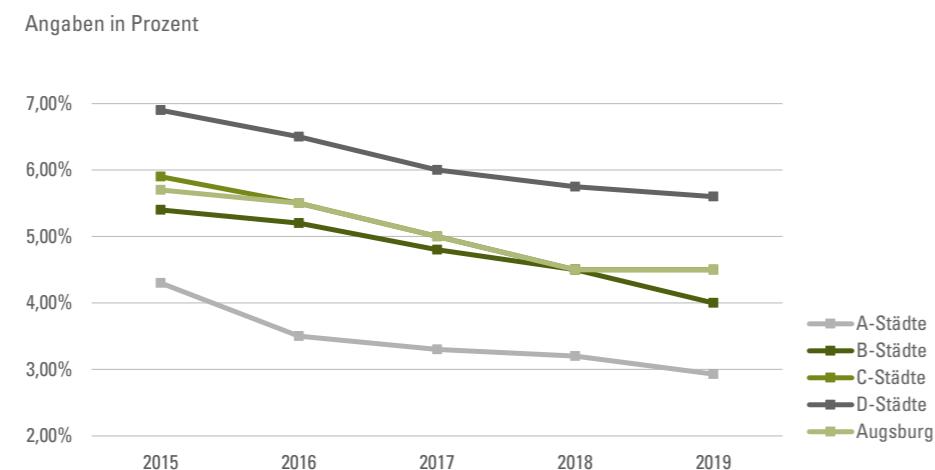
Vergleich der Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg (2017-2019)

unterteilt nach Lagen
Quelle: RES GmbH



Derzeitiger Tiefststand bei den Prime-Yields (net) in allen Städteklassen (2015-2019)

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



Markt Logistikimmobilien und Produktion

Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurden 2019 rund 6,6 Mio. Quadratmeter umgesetzt (Eigennutzer und Vermietungen) und somit 8 Prozent weniger als im Rekordjahr 2018 (7,2 Mio. Quadratmeter). Vergleicht man das Ergebnis mit den langjährigen Mittelwerten, so wurde der 5-Jahresdurchschnitt leicht (3 Prozent) und der 10-Jahresdurchschnitt deutlich (20 Prozent) übertroffen. In der regionalen Betrachtung zeigen sich im Jahresvergleich deutliche Unterschiede: Während außerhalb der Big 5 fast genauso viele Flächen umgesetzt wurden wie im Vorjahr (-2 Prozent), kam es in den Big 5 insgesamt zu einem deutlichen Umsatzeinbruch (-22 Prozent). Eine Ausnahme bildet die Region Berlin.

Der Bedarf an Lager- und Logistikflächen könnte jedoch im Zuge der Corona-Krise steigen und davon wird auch die Logistikregion Augsburg profitieren.

Die Region Augsburg ist der drittgrößte Ballungsraum in Bayern. Als Teil von Schwaben zählt sie zu den Top-Logistikregionen in Deutschland. Weltkonzerne wie KUKA, MAN, Premium Aerotec, SGL Carbon oder UPM machen den Wirtschaftsraum genauso stark wie ein global erfolgreicher Mittelstand und die innovative Startup-Szene. Die Stärken liegen besonders in den Bereichen Mechatronik und Automation, Faserverbundtechnologie, Luft- und Raumfahrt, Umwelt- sowie Informations- und Kommunikationstechnologie.

Angesichts der nachhaltigen Veränderungen im Konsumverhalten ist zu erwarten, dass sich der Mangel an geeigneten Immobilien weiter verstärken wird. Mit Bestandsbauten ist der Bedarf an Logistikflächen schon lange nicht mehr zu decken, zumal in Zeiten der Digitalisierung und Automatisierung die Anforderungen an die Gebäude immer höher und komplexer werden. Die Nachfrage nach geeigneten Flächen übersteigt insbesondere

in den Metropolregionen das Angebot bei Weitem. Online-Händler suchen händleringend nach stadtnahen und innerstädtischen Objekten, um die bestellte Ware so schnell wie möglich zum Kunden zu bringen.

In der Region Augsburg sind mit dem Güterverkehrszentrum, den Neubauten im Lechfeld am südlichen Rand des Landkreises Augsburg sowie im Landkreis Aichach-Friedberg am Knotenpunkt A 8-B 300 bedeutsame Logistiksiedlungen entstanden, die den Standort als Logistikregion etablieren und schon heute zukunftssicher aufstellen. Verfügbare Flächen im Norden von Gersthofen sowie Überlegungen zu neuen Gewerbegebieten lassen darauf schließen, dass diese Entwicklung in unserer Region noch nicht abgeschlossen ist.

MIETPREISNIVEAUS ÜBERWIEGEND STABIL

Die gute Nachfragesituation konnte das Mietpreisniveau 2019 wieder stabilisieren bzw. ließ dieses leicht steigen. Die Mietpreisspannen in den analysierten Logistik-Agglomerationen zeigten sich zwar überwiegend unverändert, jedoch mit leichter Tendenz nach oben.

PERSPEKTIVE

Die Perspektiven für die deutschen Logistikmärkte stellen sich nach wie vor insgesamt recht günstig dar. Die aktuelle Situation wird den Markt beflügeln und zu weiteren Expansionen führen. Immobilieninvestoren bemerken zunehmend die vernetzende Wirksamkeit der Querschnittsfunktion Transport, Verkehr und Logistik und adaptieren diese verstärkt in ihren Geschäftsmodellen und Investmentstrategien. Doch weiterhin findet die viel gerühmte „Letzte Meile“ in der operativen Umsetzung kaum statt. Darin liegt aber auch die Chance, neue Konzepte und Standorte zu entwickeln.

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 | Gewerbegebiet Hennhofen Nord II

Gesamtfläche: 150.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 41.000 m²
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

2. Altenmünster | Gewerbegebiet Unterschöneberg „Am Kreisel“

Gesamtfläche: 18.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 4.000 m²
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

3. Altenmünster | Gewerbegebiet „Am Violauer Weg“

Gesamtfläche: 37.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 7.000 m²
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

4. Bonstetten | Mischgebiet Ortsmitte

Gesamtfläche: 10.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 4.000 m²
Preis: 70,- Euro/m²
bonstetten.de

5. Dinkelscherben | Gewerbegebiet (westlich der Krumbacher Straße)

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

6. Emersacker | Anmietbare Büro- oder Lagerfläche

Feuerwehrhaus 180 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 180 m²
Preis: 6,80 Euro/m² (Miete)
gemeinde-emersacker.de

7. Gersthofen | Industriepark Gersthofen

Gesamtfläche: 350.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit:
innerhalb: 5.000 m²
außerhalb: 35.000 m²
Preis: 1,00 – 2,00 Euro (Pacht)
mvv-igs.de

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

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

9. Königsbrunn | Gewerbegebiet Süd

Gesamtfläche: 2.282 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 9.114 m²
Pachtmodell
koenigsbrunn.de

10. Langenneufnach | Gewerbegebiet Im Hohenlicht

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

11. Langerringen | Gewerbegebiet Langerringen Nord

Gesamtfläche: 70.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 60.000 m²
Preis: auf Anfrage
langerringen.de

12. Langweid a. Lech | Gewerbegebiet Foret

Gesamtfläche: 25.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 25.000 m²
Preis: 90,- Euro/m²
langweid.de

13. Untermeitingen | Gewerbegebiet Lechfeld III

Gesamtfläche: ca. 70.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 40.000 m²
Preis: 70,- Euro/m²
lechfeld.de

14. Untermeitingen | Mischgebiet Lechring

Gesamtfläche: 3.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: auf Anfrage
Preis: auf Anfrage
lechfeld.de

15. Zusmarshausen | Gewerbe- und Industriegebiet Geisweghülle

Gesamtfläche: 286.300 m²
Mittelfristige Verfügbarkeit: 31.390 m²
Preis/Zeitpunkt: auf Anfrage
zusmarshausen.de

LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

16. Acht 300 Gewerbepark Aichach Dasing¹⁾

Gesamtfläche: 320.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 40.000 m²
Preis: 75,- Euro/m²
acht300.de

17. Mering | Südliches Gewerbegebiet St. Afra

Gesamtfläche: ohne Angabe
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 20.000 m²
Preis: 130,- Euro/m²
mering.de

Weitere geplante Flächenausweisungen bis 2020 in Affing, Friedberg (Derching Nord), Hollenbach, Mering, Ried und Todtenweis (Informationen auf Anfrage).

STADT AUGSBURG

18. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee, 1. Teilumlegung Süd

Gesamtfläche: 700.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 3.500 m²
Preis: ab 150,- Euro/m²
standort-augsburg.de
augsburg-innovationspark.com

19. Augsburg Air Park

Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 86.700 m²
Preis: ab 90,- Euro/m²
standort-augsburg.de

20. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg²⁾

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

Hinweise: September 2019

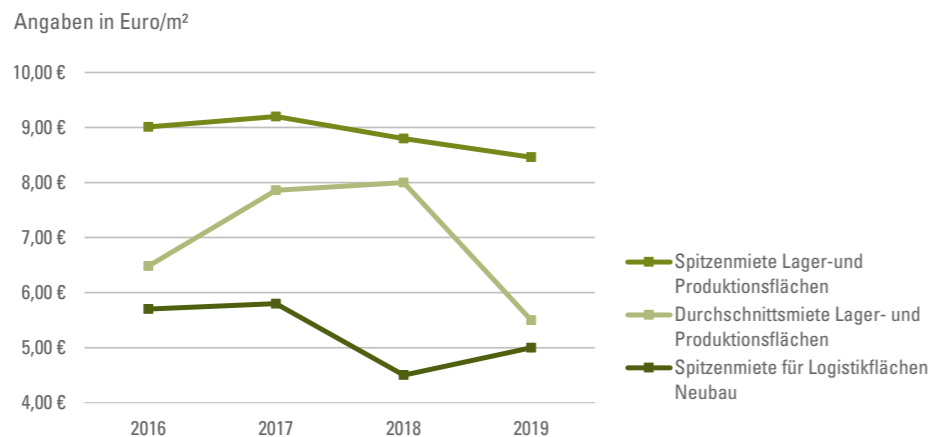
Flächen teilweise gerundet, zum Teil parzelliert verfügbar, Details auf Anfrage erhältlich. Aufgeführte Preise sind Kaufpreise, sofern nicht anders angegeben.

¹⁾ Interkommunales Projekt der Stadt Aichach und Gemeinde Dasing

²⁾ Interkommunales Projekt der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß

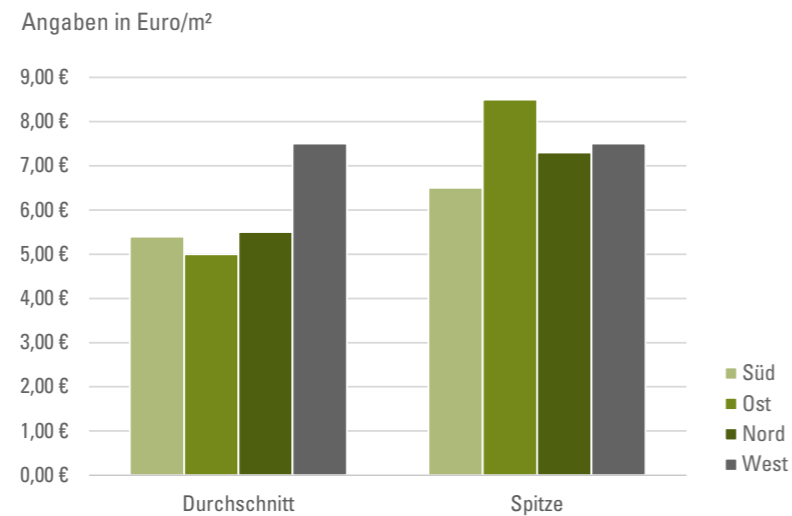
Mieten für Gewerbeflächen in Augsburg (2016-2019)

Quelle: RES GmbH



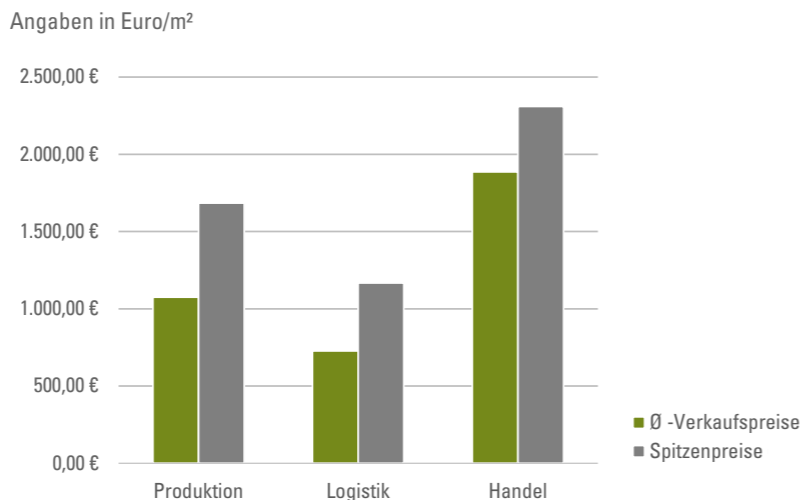
Mieten für Produktionsflächen in Augsburg 2019

unterteilt nach Lagen
Quelle: RES GmbH



Durchschn. Verkaufs- und Spitzenpreise gewerblicher Immobilien in Augsburg 2019

kategorisiert nach Nutzungstypen
Quelle: RES GmbH



Einzelhandelsstandort Augsburg

Augsburg bleibt weiterhin einer der gefragtesten Einzelhandelsstandorte in Süd-Deutschland, so Comfort. Die Geschäftswelt in der Augsburger Innenstadt ist in Bewegung.

Augsburg bildet im Südwesten Bayerns traditionell das maßgebliche wirtschaftliche und kulturelle Zentrum, nicht nur der gesamten Region, sondern auch darüber hinausgehend für den ca. 2 Mio. Einwohner zählenden Regierungsbezirk Schwaben.

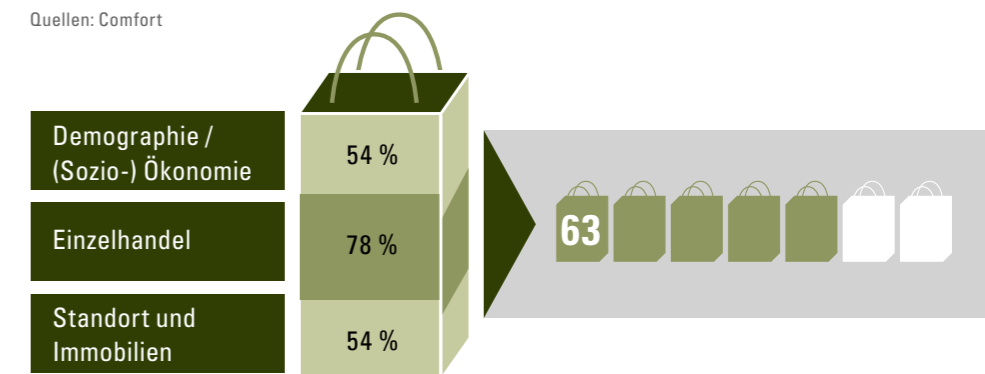
Die anhaltend starken Einwohnerzuwächse in der gesamten Region sowie insbesondere innerhalb der drittgrößten Stadt Bayerns sind so beachtlich, dass Ende 2019 die Grenze von 300.000 Einwohnern überschritten wurde. Die Wirtschaft prosperiert. Binnen fünf Jahren ist die Zahl der Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg um fast 10 Prozent gestiegen. Innerstädtisch verfügt die Universitäts- und Kulturmetropole neben der City-Galerie und der Altstadt über eine Reihe gut etablierter und miteinander verknüpfter Einkaufslagen, die in der Summe ein ganz besonderes Einkaufsflair vermitteln.

Diese befinden sich allerdings gegenwärtig in einem tiefgreifenden strukturellen Umbruch, allen voran Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße, was nicht zuletzt der aktuell signifikante Leerstand im oberen Bereich der Annastraße zeigt. Für das Gros der Flächen zeichnen sich mittlerweile Nachnutzungen ab, so hat etwa der türkische Modefilialist Breezy seine allererste deutsche Filiale im ehemaligen Schuhhaus Leiser in der Annastraße eröffnet. Und auch die komplette Neuaufstellung der Alt-Standorte von Müller Drogeriemarkt im Eckbereich

zur Steingasse und K&L Ruppert in der Bürgermeister-Fischer-Straße sprechen eindeutig für den Standort Augsburg – nur P&C macht es weiterhin spannend: Für den Beginn ihrer schon lang geplanten Projektentwicklung möchte sich die Kette zeitlich noch nicht festlegen. Positiv zu vermerken: Bei Immobilien-Investments zählt die Stadt Augsburg unvermindert zu den gefragtesten Zielstandorten.

Augsburg im Comfort City Ranking 2019

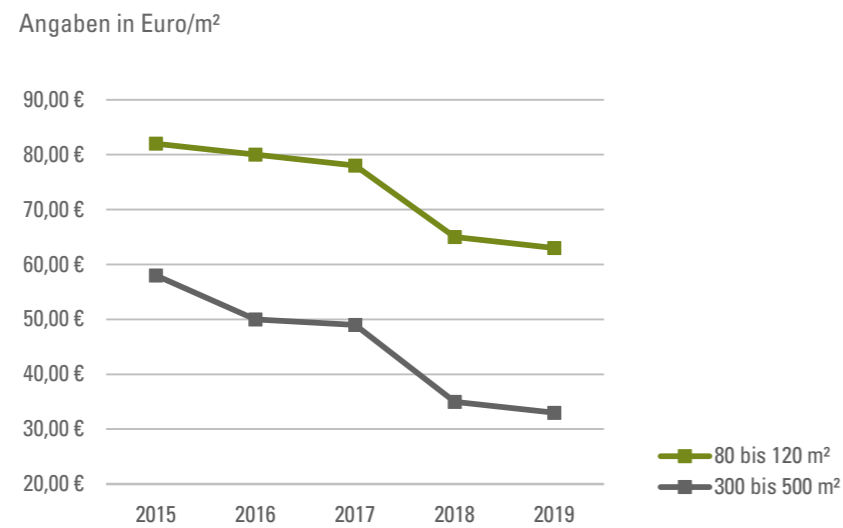
Quellen: Comfort



Augsburg belegt mit einem Zielerreichungsgrad von 63 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im bundesdeutschen Städte-Vergleich unter den 70 untersuchten Städten einen respektablen 16. Rang. Innerhalb seiner Städtegrößenklasse (200 bis 500.000 Einwohner) erreicht die Stadt sogar den 7. Rang. Das COMFORT City Ranking ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35-jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

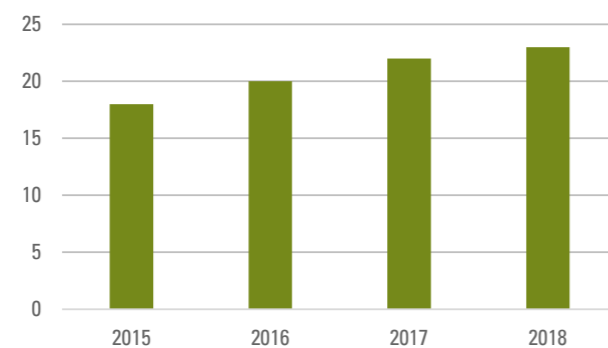
1A-Einzelhandelsmieten in Augsburg (2015-2019)

Quellen: Comfort

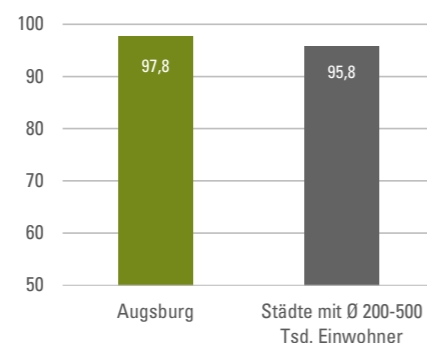


Kaufpreisfaktor in Augsburg (2015-2018)

Quellen: Comfort



Einzelhandelskaufkraft 2018



Stadtmarkt Augsburg, Nikky Maier

Markt Wohnimmobilien

Wie schon nach 9/11 im Jahr 2001 oder nach der Finanzkrise 2008 wird die Immobilienwelt auch nach Corona nicht völlig aus den Angeln gehoben sein. Wohl aber wird es auch diesmal Veränderungen geben, welche den Markt partiell beeinflussen werden. Nach wie vor wird jedoch gelten: Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis – sei es der Kaufpreis oder die Miete.

Nach 15 Jahren Binnenwanderung in die Schwarmstädte und nach zehn Jahren kumulierender Zuwanderung aus dem südeuropäischen, gefolgt vom osteuropäischen Ausland, sowie dem Nahen Osten war der Nachfrageschock auf dem Wohnungsmarkt ohnehin am Abflauen. Durchschnittsverdiener und Familien sind ins Umland „geflüchtet“, Studierende und Berufsanfänger haben sich Ausweichstädte wie Augsburg oder Magdeburg gesucht, junge Menschen sind länger bei den Eltern geblieben oder haben sich verstärkt in Wohngemeinschaften organisiert.

Nach einem historischen Minimum der Bautätigkeit wurde die Wohnungsproduktion zwischen 2008 und 2018 auf knapp 300 Tsd. Einheiten verdoppelt, der jährliche Zusatzbedarf wird mittlerweile in etwa gedeckt, neue Knappheiten entstehen damit fast keine mehr, so Empirica in ihrer jüngsten Studie. Die Genehmigungen liegen sogar über dem Zusatzbedarf, so dass der aktuelle Umfang der Fertigstellungen grundsätzlich noch eine ganze Weile aufrechterhalten werden könnte.

Mittel- bzw. langfristige Effekte sind aktuell noch nicht sicher abzuschätzen. Insgesamt wird in den kommenden Monaten mit einer leichten Delle bzw. Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen gerechnet. Die Mieten werden erheblich weniger, sowie eher nur für kurze Dauer nachgeben und danach, wie schon vor Corona, weiter uneinheitlich und regional unterschiedlich steigen bzw. stagnieren, so Empirica. Insgesamt wird mit

einer Stabilisierung der Kaufpreise ab Mitte bzw. Ende 2021 gerechnet, sowie mit (leicht) steigenden Kaufpreisen und Mieten, sobald und in dem Maße wie die Einwohnerzahl in Deutschland wie auch Augsburg durch eine neue Außenwanderung bzw. Zuwanderung wächst.

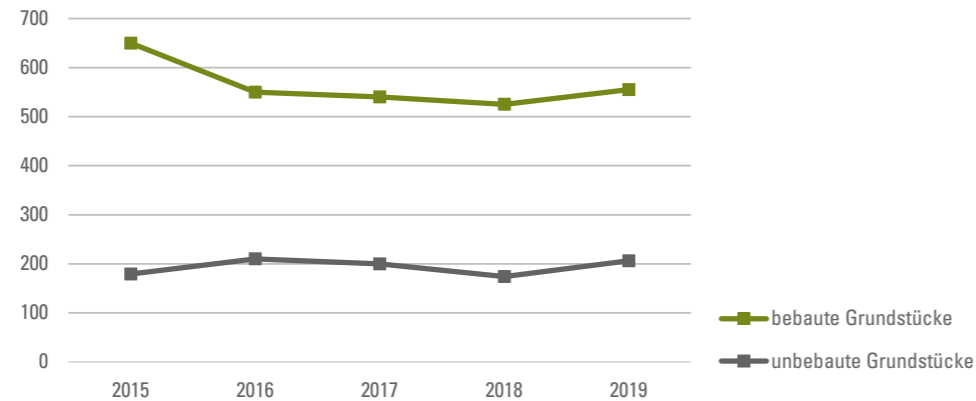
Fazit: Deutschland hat einen gut organisierten und derzeit sogar sehr flexiblen Sozialstaat (Wohngeld, Hartz IV, Kurzarbeitergeld). Das wird Deutschland helfen, schneller als andere einen soliden Weg aus der Krise zu finden, so Empirica. Hinzu kommt: Gewohnt wird immer. Auch wenn kurz- bis mittelfristig die Preise und vielleicht auch die Mieten sinken werden, wird es dennoch keine Leerstände geben. Langfristig wird Deutschland ein sicherer Hafen für Kapitalanleger bleiben und auch die Konsumnachfrage nach dem Gut „Wohnen“ wird spätestens durch eine nicht unwahrscheinliche neue Außenwanderungswelle aus (Süd-)Europa stabil wachsen.

AUGSBURG

Im vergangenen Jahr 2019 wurden 1.166 Wohnungen (mit Wohnheimen) in Augsburg gebaut, in den Vorjahren lagen die Zahlen teils um 200 Wohnungen höher. Die Zahl der Baugenehmigungen, die 2019 erteilt wurden, liegt mit 1.219 etwas unter den Zahlen der Vorjahre. Mittelfristig dürfte die Zahl der Neubauten steigen, da einige Bebauungsplan-Verfahren wie etwa der Dehner-Park, das nördliche Sheridan Gebiet, das DierigGelände, das OBI Gelände abgeschlossen sind oder das Verfahren bereits läuft. Für die zukünftige Einwohnerentwicklung der Stadt Augsburg und insbesondere für die Zuwanderung wird zusätzlicher Wohnraum eine wesentliche Rolle spielen. Nach den derzeitigen Schätzungen des Stadtplanungsamtes können in Augsburg bis Ende 2038 neue Wohnungen für ca. 36.000 Personen entstehen. Diese Zunahme der Wohnraumkapazität wird voraussichtlich durch Verringerung

Entwicklung der Anzahl der Verträge von Grundstücken (2015-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg, Immobilienmarktbericht 2019/RESGmbH



der durchschnittlichen Haushaltsgröße, Verringerung der Überbelegung, Erhöhung im individuellen Wohnraumbedarf sowie aufgrund von Wohnraumverlusten an anderer Stelle zum Teil wieder aufgezehrt, so eine Augsburger Statistik. Der Bedarf an Wohnraum ist also gegeben.

DER MARKT ENTWICKELT SICH WEITERHIN EHER SEITWÄRTS

Im Jahr 2019 wurde ein Rekordumsatz von 1,43 Mrd. Euro für das Stadtgebiet Augsburg verzeichnet. Das entspricht einer Steigerung von 28 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der größte Teil der Umsätze entfällt dabei auf den Teilmarkt bebauter Grundstücke mit 656,5 Mio. Euro, gefolgt vom Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) mit 587,3 Mio. Euro und den unbebauten Grundstücken mit 188,4 Mio. Euro. Dagegen wurde ca. 89,66 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt. Damit setzt sich der rückläufige Trend nach einer kurzzeitigen Steigerung im Jahr 2017 weiterhin fort. Der Flächenumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 Prozent.

Wie schon in den letzten Jahren zeigt sich jedoch der Markt für Wohnungseigentum sehr robust. Hohe Steigerungsraten wurden bei den Wiederverkäufen mit ca. 14 Prozent verzeichnet, gefolgt von den Erstverkäufen mit ca. 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei den Umwandlern ist ein Rückgang von 10 Prozent zu beobachten.

Für einen Neubau (ETW) wurden im Jahr 2019 vereinzelt Spitzenpreise von bis zu 7.000 Euro/m² aufgerufen, obgleich sich keine erkennbare Preissteigerung mehr abzeichnet. Die Mieten für eine Neubauwohnung haben sich weiter auf hohem Niveau eingependelt und zeigen aktuell keine Bewegung. In der Spitze lagen Neubauten in den City-Lagen (Vermietung ab mind. 20 Wohnungen) bei 12,50 Euro/m² und durchschnittlich 11,00 Euro/m². Dabei unterscheiden sich die Stadtteile über alle Gebäudetypen gemessen teils erheblich. So werden in Göggingen Spitzenmieten mit 14,00 Euro/m² erzielt, dagegen im Herrenbach nur 9,50 Euro/m². Geringer ist der Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt hier nach wie vor bei rund 8,50 Euro/m². Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Wohnungsgrößen hinweg gerechnet liegt weiter bei rund 8,00 Euro/m² und Monat, so der Mietspiegel Augsburg. Im Landkreis Augsburg waren insbesondere durch den Einfluss der Uniklinik die Mietpreise im Steigen begriffen. So wurden in Neusäß bereits 11,50 Euro/m² bis 13,00 Euro/m² Neubau Erstvermietung aufgerufen.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern bzw. Doppelhäusern im Stadtgebiet kann nach wie vor mangels Angebot nicht gedeckt werden, weshalb die Preis dadurch steigen. So zeigt sich der Markt für Doppelhaushälften kaum verändert und ist von

hoher Nachfrage gekennzeichnet, bei Spitzenpreisen bis zu 850.000 Euro. Bei den Durchschnittswerten für das Jahr 2019 sind in den jeweiligen Teilmärkten weiterhin steigende Preise zu beobachten. Der höchste Anstieg wurde bei den Ein- und Zweifamilienhäusern mit 18 Prozent von 500.000 Euro auf 588.000 Euro verzeichnet. Die Preise für Doppelhaushälften/Reihenendhäuser und Reihenmittelhäuser stiegen gegenüber dem Vorjahr um jeweils ca. 9 Prozent.

GRUND UND BODEN – NACH WIE VOR DER PREISTREIBER

Deutschland wird immer teurer. Diesen Eindruck haben zumindest die Immobilien- und Grundstückskäufer in deutschen Metropolen. Nicht ganz zu Unrecht, denn in allen wichtigen Städten ist die Tendenz stark steigend wie auch in Augsburg. Der größte Flächenumsatz wurde auf dem Teilmarkt bebauter Grundstücke mit 42,87 Hektar verzeichnet, gefolgt von den unbebauten Grundstücken mit 31,96 Hektar und dem Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) mit 14,83 ha. Der Marktanteil der Flächenumsätze für die einzelnen Teilmärkte beträgt 48 Prozent für bebaute Grundstücke, 36 Prozent für unbebaute Grundstücke und 16 Prozent für das Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum). Auf die einzelnen Gemarkungen betrachtet wurde der höchste Flächenumsatz in der Gemarkung Lechhausen mit 28,95 Hektar verzeichnet, gefolgt von der Gemarkung Augsburg mit 19,04 Hektar Grundstücksfläche. In den Gemarkungen Bergheim mit 1,99 Hektar, Kriegshaber mit 2,18 Hektar und Innungen mit 2,39 Hektar wurden die niedrigsten Umsätze registriert.

Die Geldumsätze in Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche sind weiterhin steigend. Wurde 2018 noch im Durchschnitt 1.186 Euro/m² Grundstücksfläche gezahlt, stieg dieser Wert im Stadtgebiet Augsburg um 34 Prozent auf 1.599 Euro/m² Grundstücksfläche. Die einzelnen Teilmärkte haben sich dabei recht unterschiedlich weiterentwickelt. Während bei den unbebauten Grundstücken die Werte gegenüber dem Vorjahr nur leicht

Durchschnittswerte für Wiederverkäufe für das Stadtgebiet Augsburg 2019

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg

Angaben in Euro

Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2017	434.000	395.000	350.000
2018	500.000	440.000	388.000
2019	588.000	480.000	420.000



Eckhart Matthäus

Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg

Angaben in Euro

Gemarkung	Mittel		
	Ein- und Zweifamilienhäuser	DHH und REH	RMH
Augsburg	730.000	962.000	480.000
Bergheim	498.000	537.000	-
Göggingen	818.000	531.000	397.000
Haunstetten	501.000	476.000	397.000
Hochzoll	853.000	468.000	429.000
Innungen	519.000	471.000	489.000
Kriegshaber	525.000	448.000	410.000
Lechhausen	574.000	491.000	426.000
Oberhausen	394.000	424.000	460.000
Pfersee	710.000	564.000	399.000
Stadtgebiet	627.000	505.000	433.000

zugelegt haben (ca. 4 Prozent), wurde bei den bebauten Grundstücken und dem Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum) ein Preisanstieg von bis zu 15 Prozent verzeichnet.

Der durchschnittliche Flächenumsatz je Urkunde im Stadtgebiet Augsburg ist im Jahr 2019 weiterhin rückläufig. Lagen die Flächenumsätze 2018 noch bei 313 Quadratmeter je Urkunde, sanken sie 2019 auf durchschnittlich 293 Quadratmeter je Urkunde, was einen Rückgang von rd. 6 Prozent bedeutet. Die einzelnen Teilmärkte haben sich dabei recht unterschiedlich weiterentwickelt. Bei den unbebauten Grundstücken setzt sich der Trend des Stadtgebietes fort. Hier ist

der Flächenumsatz von 2.446 Quadratmeter je Urkunde auf 1.551 Quadratmeter zurückgegangen, also rd. 37 Prozent. Bei Sondereigentum wurde keine Veränderung gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Bei den bebauten Grundstücken hat sich der Flächenumsatz in Quadratmeter je Urkunde sogar leicht um 4 Prozent erhöht. Resümierend entwickeln sich die Preise stetig nach oben und der Flächenverbrauch bzw. -anteil nach unten.

INVESTMENTMARKT

Wie schon in den letzten Jahren zeigt sich der Markt für Wohnungseigentum sehr robust. Hohe Steigerungsraten wurden bei den Wiederverkäufen mit ca. 14 Prozent



verzeichnet, gefolgt von den Erstverkäufen mit ca. 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Bei den Umwandlern ist ein Rückgang von 10 Prozent zu beobachten. Somit war auch 2019 bei guter Nachfrage und Umsetzungsgeschwindigkeit ein positives Investmentjahr.

Gegenüber den Vorjahren verzeichnete der Markt für Wohnungseigentum weiter Preissteigerungen, teils im zweistelligen Bereich. Wurden seit 2016 im Durchschnitt ca. 3.970 Euro/m² für Erstverkäufe gezahlt, waren es 2019 schon ca. 5.420 Euro/m² Wohnfläche. Die Verkaufspreise für Tiefgaragen bei Erstverkäufen erhöhten sich geringfügig: Hier lagen die Preise im Durchschnitt bei ca. 23.200 Euro pro Stellplatz.

Die Verkaufspreise für Bestandswohnungen lag 2019 im Durchschnitt bei ca. 3.460 Euro/m² Wohnfläche. Das bedeutet eine Preissteigerung von ca. 10 Prozent gegenüber den Vorjahren. Die Preise für Tiefgaragen bei Wiederverkäufen liegen 2019 bei ca. 15.000 Euro pro Stellplatz.

Die Nachfrage nach Investments, insbesondere der institutionellen Investoren, sowohl im Neubau wie auch im Bestand, ist anhaltend hoch, trotz weiter sinkenden Renditen in 2019. Diese Marktentwicklung spiegelt auch der Zinshausmarkt wieder. Das zeigen auch die Ertragsfaktoren aus 2019.

PERSPEKTIVE

Es ist anzunehmen, dass sich der Augsburger Wohnungs- und Investmentmarkt weiterhin leicht abgeschwächt dynamisch entwickeln wird. Eine positive Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis 2038 rund 325.000 Einwohner) und robuste wirtschaftliche Rahmenbedingungen tragen dazu bei. Allein 2019 kamen 1.437 Menschen mehr in Augsburg an, als Personen die Stadt verließen, welche vornehmlich Wohnraum im 1-3 Zimmer Bereich nachfragten. Veränderte Office-Welten werden neue Firmen in die Region locken und Wohnungsnachfrage generieren.

Langfristig dürfte deshalb von leicht steigenden Kauf- und Mietpreisen bis Mitte 2021 auszugehen sein. Obgleich größere Wohnungsbauprojekte in 2020/2021 realisiert werden bzw. an den Start gehen, wird sich das Preisgefüge kaum nachhaltig verändern, jedoch mit veränderten Umsatzgeschwindigkeiten. Die Nachfrage in den Landkreisen dürfte sich analog entwickeln, so dass auch hier mittelfristig eine Marktberuhigung spürbar festzustellen ist. Der Wohnungsbedarf in Augsburg bis 2030 dürfte weiterhin stabil bleiben.

Konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise für das Stadtgebiet Augsburg 2019

auf Basis der Bodenrichtwerte
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg,
Immobilienmarktbericht 2019

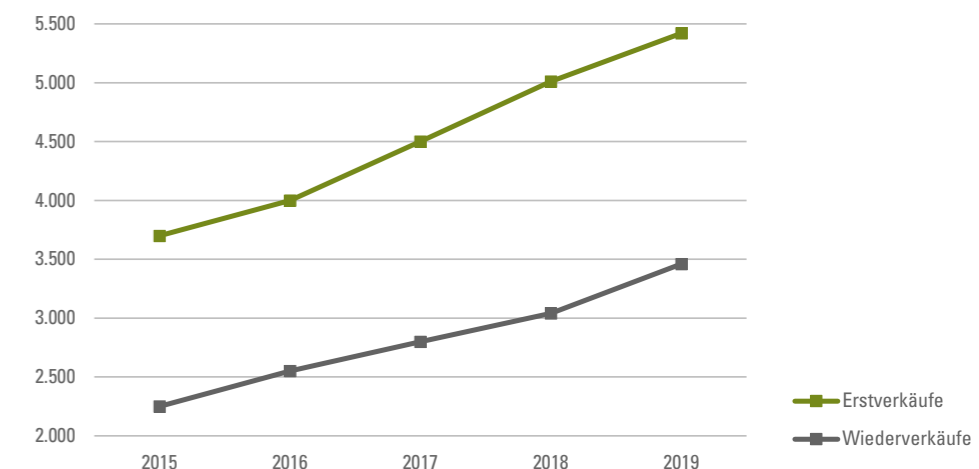
Angaben in Prozent

Gemarkung	Individueller Wohnungsbau	Geschossbau	Gewerbebau	Höherwertiges Gewerbe
Stadtgebiet	8,2	9,9	4,1	6,4
Augsburg	10,4	14,0		
Innenstadt	6,5	10,0		
Bergheim	8,8	3,0		
Göggingen	9,5	11,8		
Haunstetten	7,6	13,7		
Hochzoll	7,4	8,7		
Inningen	8,7	4,9		
Kriegshaber	7,5	13,0		
Lechhausen	10,5	10,9		
Oberhausen	5,7	10,8		
Pfersee	8,3	8,2		

Entwicklung der Anzahl der Verträge von Grundstücken (2015-2019)

auf Basis der Bodenrichtwerte
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg,
Immobilienmarktbericht 2019

Angaben in Euro/m² Wohnfläche



Durchschnittswerte für Wohneigentum – Erst- und Wiederverkäufe 2019

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg

in Euro/Quadratmeter Wohnfläche

Gemarkung	Mittel	
	Erstverkäufe	Wiederverkäufe
Augsburg	6.321	3.629
Bergheim	4.480	-
Göggingen	5.644	3.685
Haunstetten	4.671	3.317
Hochzoll	5.679	3.337
Inningen	5.164	3.474
Kriegshaber	5.094	3.196
Lechhausen	4.892	3.099
Oberhausen	4.853	3.534
Pfersee	5.790	4.853

Übersicht ermittelter Ertragsfaktoren 2019

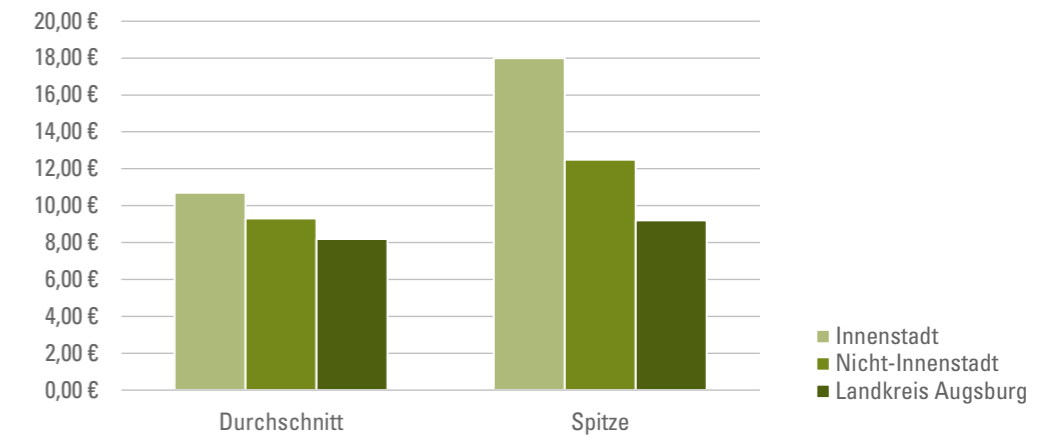
nach Gebäudetyp
Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg,
Immobilienmarktbericht 2019/RES GmbH

Stadtgebiet Augsburg

Gebäudetyp	Mittel
Ein- und Zweifamilien-häuser	31,30
Doppel- und Reihenendhäuser	30,05
Reihenmittelhäuser	29,91
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE	22,23
Mehrfamilienhäuser ab 7 WE	20,86
Wohn- und Geschäftshäuser	20,78

Mieten für Immobilien in der Region Augsburg 2019

Spitzenmieten im Appartementbereich/teils möbliert
Quellen: RES GmbH



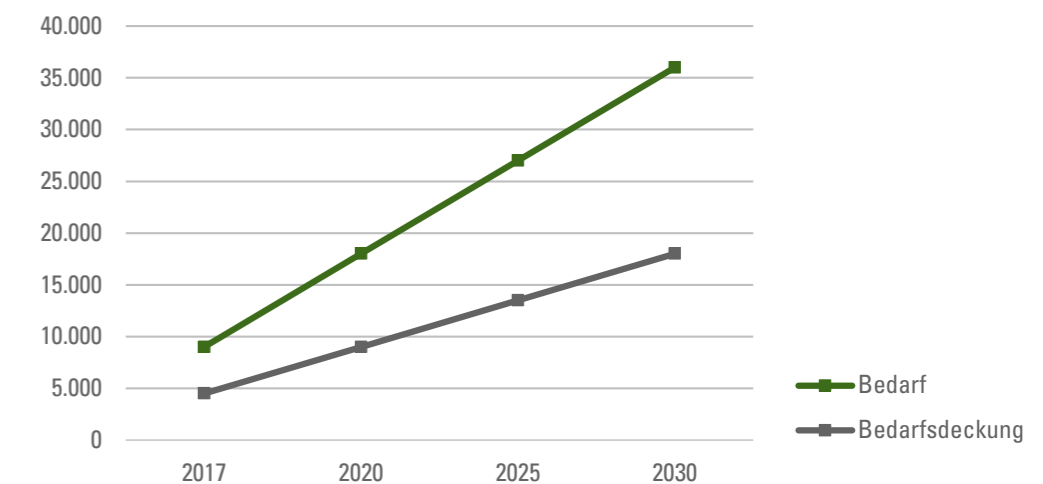
Bestandsrenditen 2019

Quelle: RES GmbH

Zu Objekte – gute Bausubstands	Renditespanne
100 Prozent wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bevorzugte bis gute Lage	3,00 – 4,50
bis max. 25 Prozent gewerblich genutzt	3,50 – 4,50
über 50 Prozent gewerblich genutzt	4,00 – 6,00
100 Prozent wohnwirtschaftlich genutzte Objekte dezentrale Lage	4,20 – 5,50

Bedarf der Wohneinheiten in Augsburg (2017-2030)

Bedarf bis 2030 ca. 2000 WE p.a., Bautätigkeit ca. 50 Prozent Bedarfsdeckung; keine Veränderung, obgleich mit einer Zunahme durch die Universitätsmedizin zu rechnen ist
Quelle: RES GmbH



FAZIT

Die Attraktivität der Assetklasse Wohnen verstärkt sich. Das große Interesse der Investoren an Immobilieninvestitionen war auch 2019 gegeben, obgleich die Assetklasse Wohnen stärker nachgefragt wurde. Neben den klassischen Mehrfamilienhäusern, welche vornehmlich durch Privatinvestoren nachgefragt werden, sind es vermehrt institutionelle Investoren, die großflächige Investments getätigt haben. Festzustellen ist jedoch

auch, dass Investoren zunehmend geförderten Wohnraum ins Visier nehmen. Die veränderten Rahmenbedingung der SOBON in Augsburg wird diesen Markt voraussichtlich stärker beeinflussen.

Die überaus positive Perspektive des Standortes und Nachholbedarf im Office-Markt macht die Region Augsburg mit ihren Landkreisen für Investoren immer interessanter obgleich die Renditen bzw. Ertragsfaktoren sich auch in 2019 nochmals reduziert haben.

Investmentmarkt

Immobilien nachgefragt wie noch nie – Augsburg im Vergleich

Das soeben abgelaufene Jahrzehnt wird mit Fug und Recht als „Jahrzehnt der Immobilie“ in die Geschichtsbücher eingehen. Denn die positive Entwicklung am Investmentmarkt hat sich auch im Jahr 2019 nicht nur fortgesetzt, sondern im Schlusspurt nochmals ein fulminantes Feuerwerk an Abschlüssen hingelegt, was in dieser Form und Dynamik kaum zu erwarten gewesen war. Der Markt blickt damit auf einen mittlerweile zehn Jahre andauernden Aufschwung zurück und selbst die allgegenwärtigen Risiken haben dem „Run“ auf deutsche Immobilien keinen Abbruch getan. Trotz der bitteren Realität geopolitischer Konflikte, des globalen Handelsstreits und des Brexit, Terror, Krieg und Flucht. Dieser Tatsachen ungeachtet haben selbst kleine positive Signale etwa im

Streit zwischen China und den USA oder die definitive Unumkehrbarkeit des Austritts der Briten aus der Union, einen solchen Motivationseffekt ausgelöst, dass zunächst ungewisse Transaktions- und Investitionsprozesse dann doch realisiert wurden.

Auf Basis des manifestierten Niedrigzinsniveaus erscheint die Immobilie als Anlageprodukt für institutionelle Investoren nahezu alternativlos. Und immer mehr Anleger aus dem In- und Ausland schichten sukzessive ihre Bestände um und erhöhen ihre Immobilienquoten. In den nächsten 5 Jahren laufen deutsche Staatsanleihen im Volumen von über 800 Mrd. Euro aus, die wieder neu angelegt werden müssen. Die bisherige Verzinsung dieser Staatsanleihen liegt bei rund 3 Prozent im Schnitt



und damit deutlich oberhalb dessen, was aktuell mit Staatsanleihen an Rendite zu verdienen ist. Ein Teil dieses Kapitals dürfte in Immobilien angelegt werden, d. h. die Nachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt wird auch in den nächsten Jahren hoch bleiben.

TRANSAKTIONSVOLUMEN MIT BESTEM JAHR ALLER ZEITEN

Ein Jahresendfeuerwerk bescherte dem deutschen Investmentmarkt ein neues Rekordergebnis. Allein das vierte Quartal war mit 34,0 Mrd. Euro so stark wie noch nie ein Quartal zuvor (bisheriger Rekord 26,5 Mrd. Euro im 4. Quartal 2016). In den letzten drei Monaten des Jahres 2019 wurden allein 73 Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich bzw. sogar im Milliardenbereich abgeschlossen. Damit bilanziert das Gesamtjahr 2019 ein Transaktionsvolumen inklusive Living in Höhe von 91,3 Mrd. Euro mit insgesamt 187 Transaktionen jenseits der 100 Millionen-Euro-Grenze. Nachdem zum Ende des dritten Quartals das Volumen noch in etwa auf Vorjahreskurs lag, kann nun ein deutliches Plus von 16 Prozent gegenüber 2018 verbucht werden.

BÜROIMMOBILIEN BLEIBEN NACHFRAGEGESTÄRKTE ASSETKLASSE, ALTERNATIVEN SIND ABER BEGEHRTER

Büroimmobilien und Immobilien zu Wohnzwecken dominieren auch 2019 den deutschen Investmentmarkt. Rund 40 Prozent des Transaktionsvolumens flossen in die Assetklasse Büro und weitere 24 Prozent in die Assetklasse Living. Angesichts der immer herausfordernderen Suche nach renditestarken Immobilien erhalten allerdings alternative Assetklassen wie beispielsweise Gesundheits- oder Pflegeimmobilien ein immer stärkeres Gewicht. Einzelhandelsgenutzte Immobilien kommen nur noch auf einen historisch niedrigen Anteil von 12 Prozent. Es fehlen insbesondere großvolumige Shopping Center-Transaktionen.

Fachmarktprodukte, vor allem mit Lebensmittelankern, sind dagegen nach wie vor bei Investoren begehrt. Grundsätzlich werden Einzelhandelsimmobilien aber nach wie vor kritisch gesehen, der Strukturwandel ist in vollem Gange. Logistikhallen kommen auf einen Anteil von sieben Prozent. Angesichts der Dynamik im E-Commerce-Bereich sollte ein höherer Anteil zu erwarten sein, hier fehlt es aber schlichtweg an Neubauten und damit an Investmentprodukten. Eine weiter zunehmende Beliebtheit mit einem Anteil von 10 Prozent am Transaktionsvolumen erfahren mischgenutzte Immobilien (keine Assetklasse dominiert). Die Kombination aus mehreren Nutzungen in einem Gebäude oder Quartier entspricht dem Trend zu einer zunehmenden Verzahnung von Leben, Freizeit und Arbeiten und hilft den Investoren bei der Diversifikation

Fakt ist aber auch, dass Städte außerhalb der Big 7 interessante Opportunitäten bieten können. Immerhin flossen 2019 rund 38,7 Mrd. Euro in diese Märkte und damit 17 Prozent mehr als noch 2018. Die Einzelvolumina sind hier deutlich kleiner, was sich vor allem im Bürosektor bemerkbar macht. Dennoch können sich solche Investitionen abseits der Big 7 je nach Investmentstrategie rentieren. Hier kommt es aber entscheidend darauf an, wie zukunftsfähig und innovativ sich der jeweilige Markt präsentiert. (Quellen: Auszug Investmentmarktüberblick Deutschland 2019 JLL)

Obgleich die Nachfrage in den BIG 7 noch immer gegeben ist, weichen immer mehr Investoren auf B- und C-Standorte aus, welche nicht nur aufgrund ihrer höheren Renditen immer beliebter werden. Die Performance der Standorte wird bedeutsamer, so dass Augsburg und dessen positive Entwicklung zunehmend eine aktive Rolle am Investmentmarkt einnimmt.

Spitzenrendite in 1A-Lagen 2019

Quellen: Investmentmarktüberblick Deutschland 2019 JLL, RES GmbH

Angaben in Prozent

Nutzungsart	Q4 Big 7	Augsburg
Büro	2,93	4,50
Einzelhandel: Shopping Center	4,50	5,50
Einzelhandel: Fachmarktzentren	4,20	5,50
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	5,00	6,50
Einzelhandel: Geschäftshäuser	2,84	4,50
Lager/Logistik	3,75	4,50

AUSBLICK

Demographie verändert die Immobilienlandschaft. 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. Immer mehr alte Menschen, immer mehr Wohlstand auf der einen und Armut auf der anderen Seite so bulwingsa: Die Wohn- und Lebensbedingungen in Deutschland verändern sich. Das wirkt sich auch auf die Immobilienlandschaft aus.

Welche Auswirkungen haben die demographischen Effekte tatsächlich? Klar ist, dass die demographische Entwicklung enorme Auswirkungen auch auf die Immobilienbranche hat. Aber Demographie ist keine ausweglose Bedrohung – selbst die Wanderung der Bevölkerung in die Städte und Metropolregionen geschieht nicht über Nacht, sondern begleitet die Branche schon seit Jahren. Bis 2060 wird die Anzahl der Pflegebedürftigen so stark steigen, dass sich die Anzahl der Pflegeheime verdrei- bis vervierfachen müsste, um den Bedarf zu decken. Die Babyboomer Generation sorgt für hinreichende Nachfrage bei Pflege und Sozialimmobilien: Bei gleichbleibendem Platzangebot pro Pflegeheim müsste sich die Anzahl der Pflegeheime von 13.596 (2015) auf 46.282 (2060) nahezu verdrei bis vervier-

fachen. Wird hier Neubau ausreichen oder müssen wir neue Wohnkonzepte für die wachsende Zahl der Senioren entwickeln? Und wie werden diese aussehen?

Die Zahl der Einpersonenhaushalte wird nach den Vorausberechnung der privaten Haushalte von 17,3 Mio. im Jahr 2018 auf 19,3 Mio. im Jahr 2040 steigen. Damit werden 24 Prozent aller in Privathaushalten lebenden Menschen alleine wohnen. Im Jahr 2018 waren es 21 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, wird die Gesamtzahl der Privathaushalte von 41,4 Mio. im Jahr 2018 voraussichtlich auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 zunehmen (+3 Prozent). Zugleich dürfte jedoch die Zahl der Menschen in Privathaushalten um rund 1 Prozent von 82,5 Mio. auf 81,7 Mio. sinken. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt ist bereits zwischen 1991 und 2018 von 2,3 auf 2,0 deutlich gesunken. Bis 2040 wird sie voraussichtlich weiter auf 1,9 Personen pro Haushalt abnehmen.

Regionale Unterschiede zwischen den Bundesländern in der Entwicklung der Privathaushalte sind im Wesentlichen durch die demographischen Strukturen und die künftige Bevölkerungsentwicklung in den Ländern bedingt. Die Gesamtzahl der Privathaushalte wird bis 2040

voraussichtlich am stärksten in Baden-Württemberg und Bayern zunehmen (jeweils +7 Prozent).

Und was bedeutet dies für die Städte? Während die Ballungsräume in den letzten fünf bis zehn Jahren deutlich gewachsen sind, setzte sich der langjährige Bevölkerungsrückgang in ländlich-peripheren Kommunen stetig fort. Auf längere Sicht auf Kreisebene geht der Trend vom mehrheitlichen Wachstum seit 1990 hin zu überwiegenden Bevölkerungsverlusten bis 2035. Die Kluft zwischen strukturschwachen ländlichen Regionen und boomenden Großstädten scheint unaufhörlich zu wachsen – die großen Zukunftstrends (u. a. Digitalisierung, Energiewende) könnten die regionalen Disparitäten noch verstärken. Auf all diese Fragen wird die Immobilienwirtschaft Antworten finden müssen. (Quelle: Bulwingsa/Destatis/Berliner Hyp)



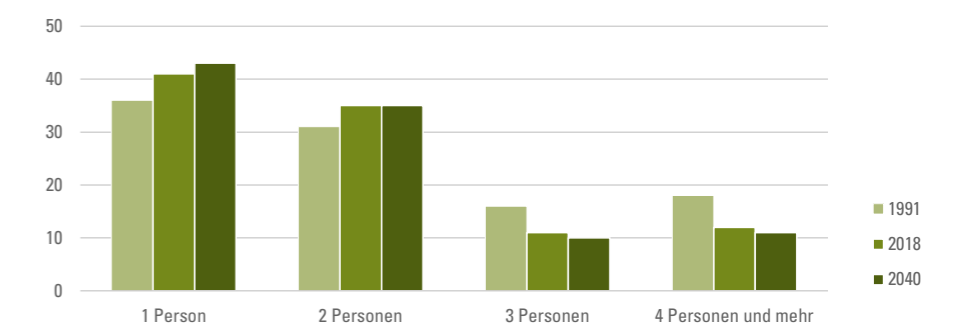
Bild oben: KLAUS Wohnbau GmbH/Burkhard Franke
Bild unten: KLAUS Wohnbau GmbH/ DEVIC Photo DESIGN



Privathaushalte nach Haushaltsgrößen (1991, 2018, 2040)

1991, 2018: Ergebnisse des Mikrozensus; 2010: Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2020; Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Angaben in Prozent





Ein Blick auf die Landkreise

Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

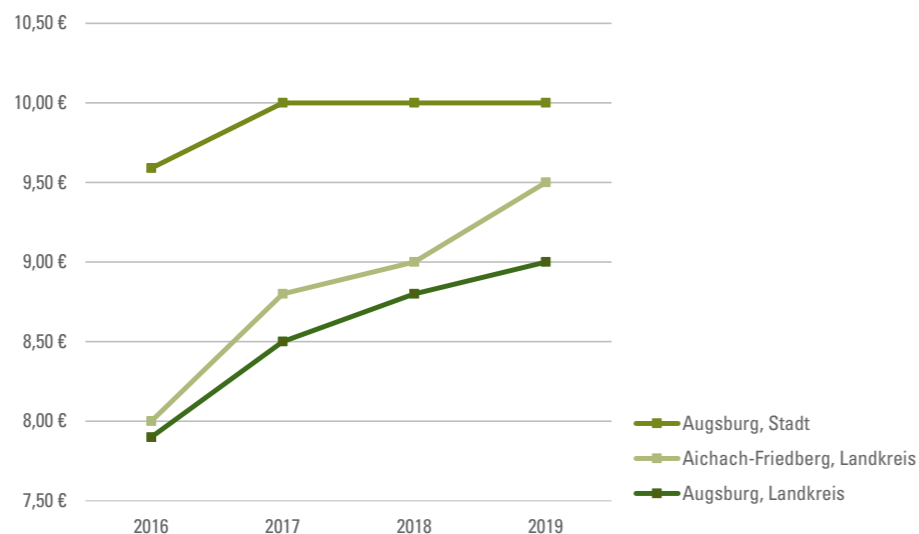
Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg bleiben weiterhin bevorzugte Immobilienstandorte aufgrund der steigenden Preise in der Stadt Augsburg. Allerdings kamen 2019 kaum großflächige Bauvorhaben bzw. Neubaugebiete hinzu, so dass in den beiden Landkreisen die Nachfrage kaum gedeckt werden konnte. 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, obgleich die Siedlungsflächen aktuell nicht zur

Verfügung stehen. Darüber hinaus müsste ein Umdenken hinsichtlich maßvoller Nachverdichtung und Mindestgrundstücksgrößen in den Gemeinden erfolgen, um dem steigenden Nachfragedruck begegnen zu können.

Die Entwicklung der Immobilienpreise spiegelt die Situation in den Landkreisen wieder. In beiden Landkreisen sind die Immobilienpreise maßvoll gestiegen, jedoch von geringem Angebot gekennzeichnet.

Durchschn. Büromieten im Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2016-2019)

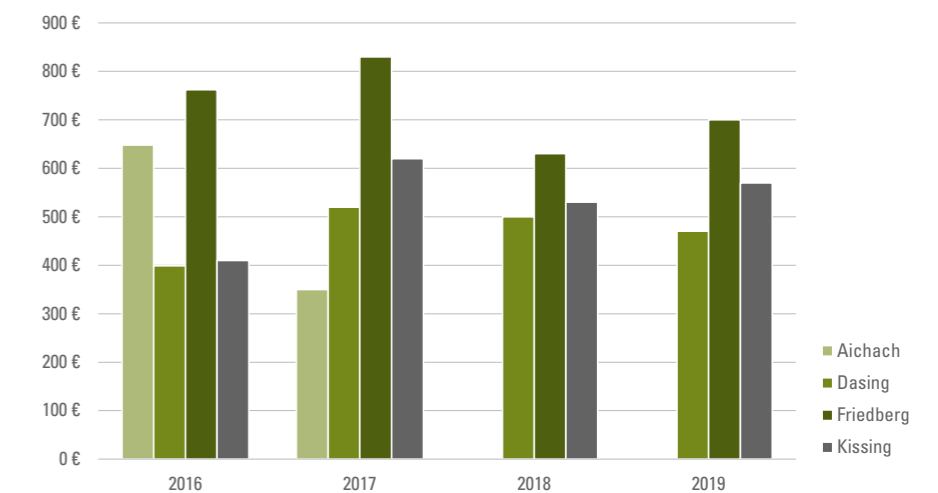
Quelle: RES GmbH



Max. Kaufpreis von Wohnbaugrundstücken im Landkreis Aichach-Friedberg (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH

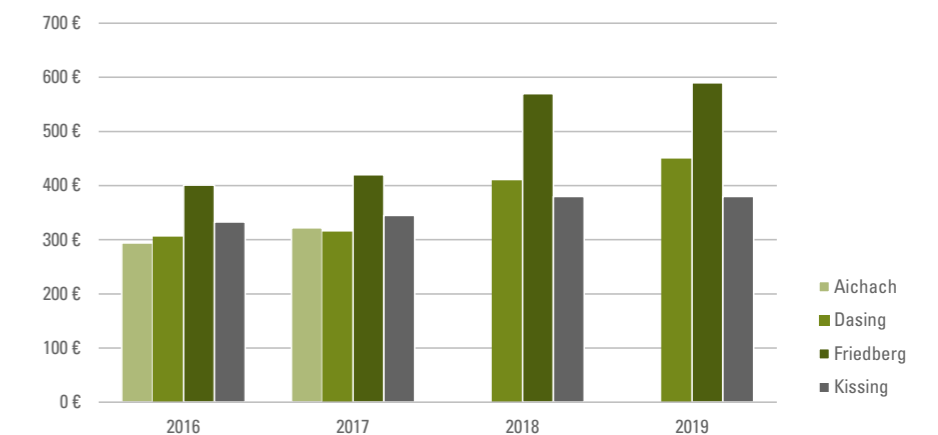
Angaben in Euro/m²



Durchschn. Kaufpreis von Wohnbaugrundstücken im Landkreis Aichach-Friedberg (2016-2019)

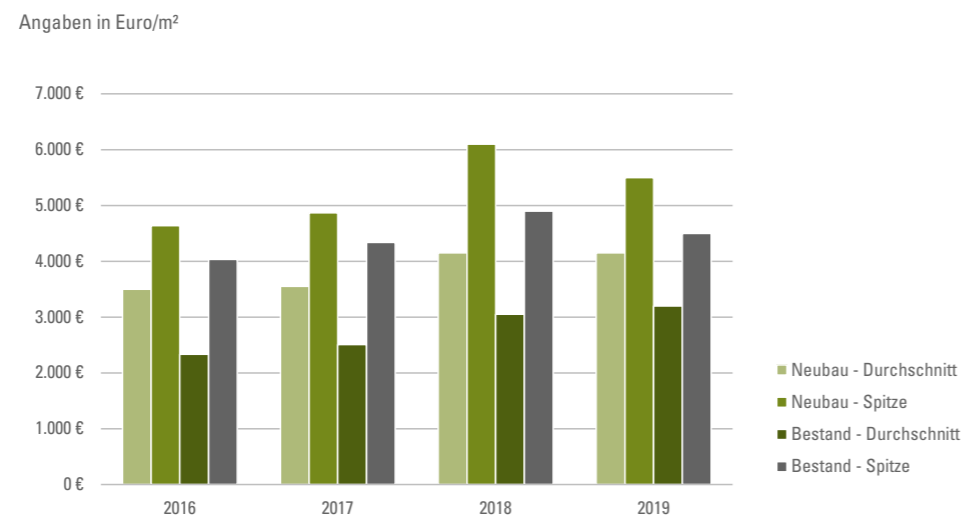
Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH

Angaben in Euro/m²



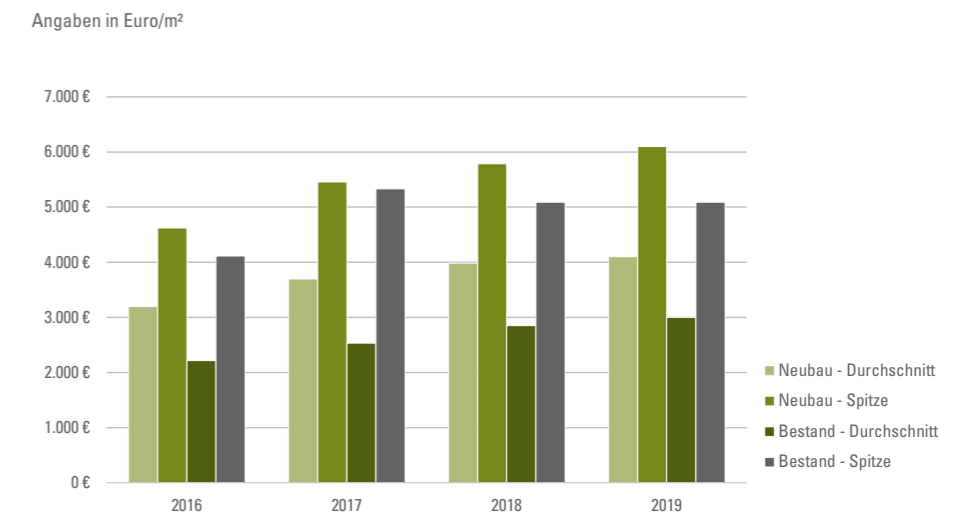
Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH



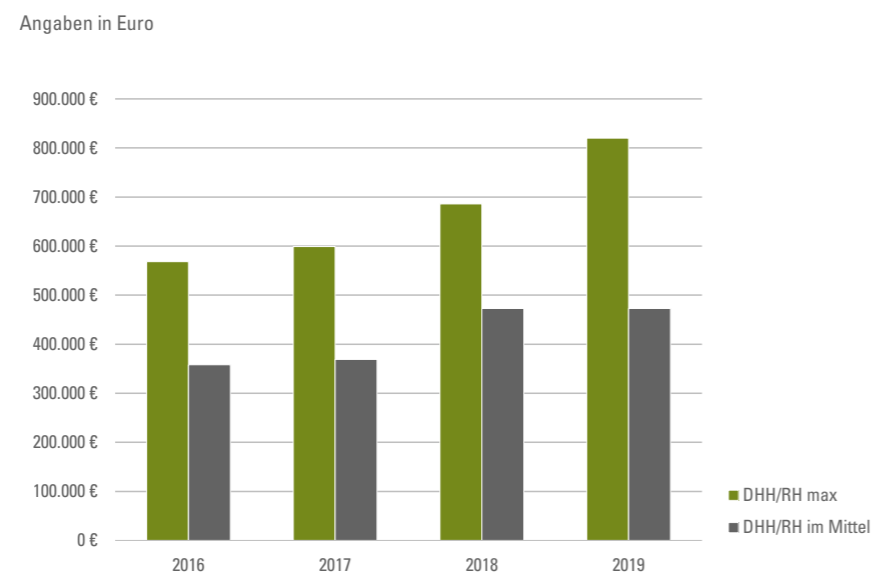
Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Augsburg (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH



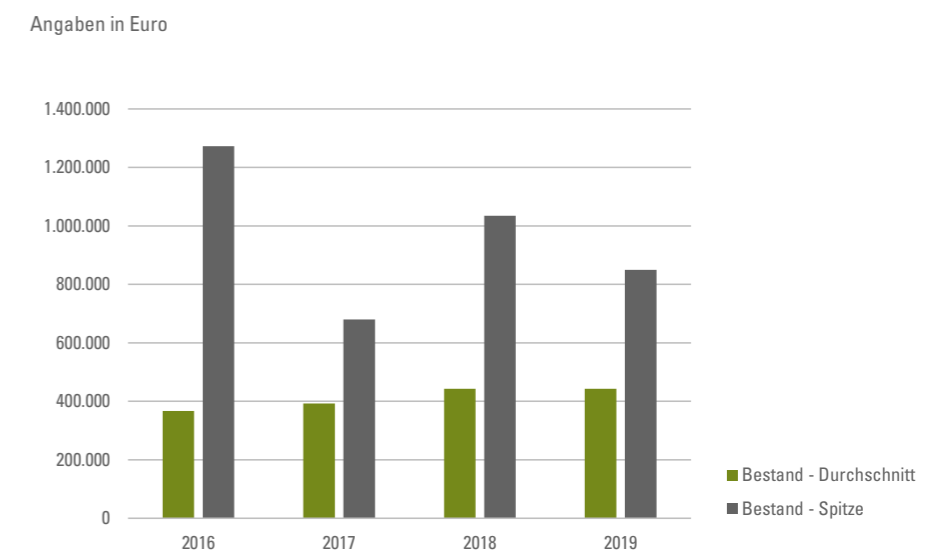
Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Aichach-Friedberg (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH



Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Augsburg (2016-2019)

Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Aichach-Friedberg / RES GmbH



COVID-19?



COVID-19?

Lässt den Immobilienmarkt in der Wirtschaftsregion Augsburg kalt
 Gastbeitrag bulwiengesa AG

Der Wirtschaftsraum Augsburg, kurz A³ genannt, ist ein Zukunftsstandort. Hinter A³ verbergen sich die Stadt Augsburg und die beiden angrenzenden Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg, die sich vor über einer Dekade mit großem Erfolg für eine gemeinsame Wirtschaftsförderung zusammengeschlossen haben. Unternehmen aus zukunftsträchtigen Schlüsselindustrien entlang kompletter Wertschöpfungsketten siedeln sich seit Jahren in der Region an. Kurze Wege und Ressourceneffizienz, die sich als Motor des Wachstums in diesem Ballungsraum herausgebildet hatten, führten schon in der jüngsten Vergangenheit zu Auswirkungen auf dem hiesigen Immobilienmarkt: Kaufpreise und Mieten kannten seit Jahren nur eine Richtung – nach oben. Gerät diese Entwicklung unter dem Einfluss von COVID-19 ins Wanken? Dies scheint nicht der Fall zu sein. Der Eindruck mag zwar derzeit aufkommen, dass der Motor unter den Folgen der Pandemie ins Stottern geraten kann, aber wichtige Leuchtturmprojekte wie der Augsburg Innovationspark oder – anknüpfend an die neue Universitätsmedizin – die Gesundheitswirtschaft werden konsequent vorangetrieben und schaffen Potenzial für nachhaltiges Wachstum.

CORONA VERSETZT DIE HEIMISCHE VOLKSWIRTSCHAFT IN EINE SCHOCKSTARRE

Als Folge der COVID-19-Pandemie bzw. der Maßnahmen zu deren Eindämmung wurde sowohl die internationale als auch deutsche Volkswirtschaft im März diesen Jahres in einen markanten Abschwung gestoßen. Im zweiten Quartal wird

infolge des Shutdowns (d. h. aufgrund der Auswirkungen der Dauer des Shutdowns und der anschließenden Phase des Post-Shutdowns) mit einer globalen Rezession in noch nie dagewesener Größe und Synchronität gerechnet. bulwiengesa erwartet daher für 2020 einen Rückgang der heimischen Wirtschaftsleistung um 5,8 Prozent. Mit der Zurückdrängung der Ausbreitung der COVID-19-Pandemie und damit einhergehenden Lockerungen der Beschränkungen sollte das wirtschaftliche Leben ab Mai wieder agiler werden. In Deutschland wurden bereits Ende April erste Lockerungen – Umfang je nach Bundesland graduell verschieden – umgesetzt und schrittweise Aufhebungen von Schließungen im Einzelhandel werden sukzessive umgesetzt. Weiterhin strenge Regelungen sind in der Gastronomie sowie im Bereich Tourismus, Hotellerie und Veranstaltungs-/Eventmanagement bis weit in die zweite Jahreshälfte zu erwarten. Die wirtschaftliche Aktivität beginnt im Zuge der einsetzenden Lockerungen und dem Anziehen der weltwirtschaftlichen Aktivitäten im Verlauf des zweiten Quartals wieder etwas an Fahrt zu gewinnen. Ein Vorkrisenniveau liegt aber noch in weiter Zukunft, da insbesondere der soziale Konsum weit über die reine zeitliche Dauer der Phase des Shutdowns in Mitleidenschaft gezogen werden wird. „Social Distancing“ hinterlässt hier eine signifikante Verhaltensänderung, die auch in den kommenden Quartalen zu spüren sein wird. Für 2021 wird mit einem verhaltenen Rebound gerechnet und ein Wirtschaftswachstum von 3,8 Prozent erwartet. Das Vorkrisenniveau des realen Bruttoinlandsprodukts wird nicht vor Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erreicht werden.

Blick über Augsburg, Eckhart Matthäus

Eckwerte der nationalen Konjunktur- und Arbeitsmarktprognose (2015-2024)

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit. *Prognose 2020 – 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2020).

Prognose* ab 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Bruttoinlandsprodukt, Veränderung zum Vorjahr, in Prozent	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6	-5,8	3,8	3,3	1,4	1,2
Erwerbstätige im Inland, in 1.000	43.122	43.655	44.248	44.854	45.251	44.902	45.159	45.394	45.516	45.566
Erwerbstätige im Inland, Veränderung zum Vorjahr, in Prozent	0,94	1,24	1,36	1,37	0,89	-0,77	0,57	0,52	0,27	0,11
Arbeitslose, in 1.000 (nationale Abgrenzung)	2.795	2.691	2.533	2.340	2.267	2.563	2.456	2.342	2.320	2.297
Arbeitslosenquote, in Prozent (nationale Abgrenzung, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,6	5,4	5,2	5,1	5,0
Verbraucherpreise (VPI), Veränderung zum Vorjahr, in Prozent	0,5	0,5	1,5	1,8	1,4	1,0	1,5	1,7	1,9	2,0

Durch umfangreiche fiskalische Maßnahmen werden die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Erwerbsbevölkerung und die Unternehmen gemildert. Für den Arbeitsmarkt gilt, dass – in Analogie zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 – verschiedene Kanäle die Ausbreitung der negativen wirtschaftlichen Folgen kompensieren werden. Das vom Shutdown betroffene Arbeitsvolumen wird teils über den Abbau von Beschäftigung aufgefangen (d. h. durch ausbleibende Einstellungen, Auslaufen von befristeten Verträgen, aber auch Entlassungen), teils über verschiedene Maßnahmen zur Reduktion der durchschnittlichen Arbeitszeit der verbliebenen Arbeitnehmer. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Möglichkeit der Kurzarbeit zu nennen, sowie der Abbau von Guthaben auf Gleitzeitkonten. Ferner ist auch davon auszugehen, dass ein Teil des betroffenen Arbeitsvolumens über eine geringere Stundenproduktivität kompensiert wird. Dies bedeutet, dass ein Teil des betroffenen Arbeitsvolumens dennoch

geleistet wird. Da historische Erfahrungen in Folge einer Pandemie fehlen, kann die Aufteilung der Arbeitsmarktanpassung auf die beschriebenen Kanäle nur schwer approximiert werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil durch Beschäftigungsabbau kompensiert wird und Unternehmen wie zur Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 versuchen werden, ihre Beschäftigten weitestgehend zu halten. Der Anteil von Selbständigen sowie von Minijobs (ausschließlich oder im Nebenerwerb geringfügig Beschäftigte) dürfte dahingegen überproportional hoch ausfallen. Eine ausführliche Darstellung der pandemiebedingten Effekte auf den Arbeitsmarkt sind in der Tabelle 1 für Deutschland und in der Tabelle 2 für die Wirtschaftsregion Augsburg dargestellt.



Eckwerte der regionalen Arbeitsmarktprognose für den Wirtschaftsraum Augsburg A³ (2015-2024)

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit. *Prognose 2020 – 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2020).

Prognose* ab 2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Erwerbstätige im Inland, in 1.000	347,737	353,330	360,601	366,183	369,643	367,539	370,383	373,041	374,768	375,888
Selbständige, in 1.000	36,464	36,441	36,340	35,911	35,457	34,241	34,171	34,168	34,187	34,213
Arbeitnehmer, in 1.000	311,273	316,889	324,261	330,272	334,187	333,299	336,213	338,874	340,581	341,674
darunter:										
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (zum 30.06.), in 1.000	238,505	244,327	251,144	257,223	262,128	263,524	265,930	268,242	269,687	270,590
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte, in 1.000	40,829	41,131	40,924	40,754	39,551	37,757	38,311	38,790	39,193	39,592
nachrichtlich:										
Bürobeschäftigung, in 1.000	107,934	110,122	112,615	114,573	116,098	116,039	116,968	117,901	118,518	118,941
Anteil der Bürobeschäftigten an den Erwerbstätigen, in Prozent	31,04	31,17	31,23	31,29	31,41	31,57	31,58	31,61	31,62	31,64

Weltmarktführer wie auch Hidden Champions befinden sich im Wirtschaftsraum Augsburg: Dies hat sich auch in den Arbeitsmarktzahlen zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung bemerkbar gemacht. Diese sind in den vergangenen Jahren im Durchschnitt um mehr als 2 Prozent pro Jahr gewachsen. Gut ausgebildete Fachkräfte ziehen in die Region und tragen zum wirtschaftlichen Aufschwung bei. Die geschaffenen Strukturen geben auch jetzt in der Corona-Situation die nötige wirtschaftliche Stabilität. Falls notwendig unterstützen die arbeitsmarktpolitischen Instrumente der Bundesregierung zur Beschäftigungssicherung die Unternehmen vor Ort, um ihre „Kernmannschaft“ auch weiterhin zu halten. bulwiengesa geht in der regionalen Arbeitsmarktprognose für den Wirtschaftsraum Augsburg von einem weiteren, wenn auch gedämpften Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aus. Selbstständige sowie (ausschließlich) geringfügig Beschäftigte tragen die Hauptlast der Folgen derzeitigen Pande-

mie am Arbeitsmarkt: Hier wird ein Abbau an Stellen in diesem und teils im nächsten Jahr prognostiziert. Mit der einsetzenden wirtschaftlichen Erholung ab der zweiten Jahreshälfte 2020 wird der regionale Arbeitsmarkt erneut am eingeschlagenen Wachstumspfad des Gesamtkonzepts für den Standort A³ partizipieren. Insbesondere die für den Büroimmobilienmarkt wichtige Gruppe der Bürobeschäftigten wird nach einem Übergangsjahr 2020 mit stagnierenden Beschäftigtenzahlen ab 2021 wieder auf einen Wachstumskurs einschwenken.

Die Unsicherheit über den Fortgang der Pandemie und (dem Erfolg) der Eindämmungsmaßnahmen ist weiterhin immens. Einschätzungen zur Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt können daher nur unter Annahmen getroffen werden, die mit hoher Unsicherheit behaftet sind. Wichtige Anhaltspunkte werden die fortlaufenden Abstimmungsergebnisse von Bund und Ländern im 14-tägigen Rhythmus über den Fortbestand und die (weitergehende)

Lockerung unterschiedlicher Schließungsmaßnahmen sein. Entscheidend ist daher nicht nur die Dauer der ersten Phase der Eindämmungsmaßnahmen, sondern auch deren weiterer Verlauf. Für die vorliegende Prognose wird die Grundannahme getroffen, dass die Öffnung Schritt für Schritt bis zum Jahresende erfolgt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Ausbreitung des Virus dadurch hinreichend unter Kontrolle gehalten werden kann, um eine neuerliche Shutdownphase zu vermeiden, aber Auflagen wie das Abstandsgebot fortbestehen.

„ALTER WEIN IN NEUEN SCHLÄUCHEN“ – DIE REZEPTE DER VERGANGENHEIT STABILISIEREN AUCH IN DIESER KRISE DEN ARBEITS- UND DAVON PROFITIEREND AUCH DEN BÜROIMMOBILIENMARKT

Trotz der erheblichen Unsicherheit über die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie sind größere Verwerfungen am Arbeitsmarkt unwahrscheinlich. Seit geraumer Zeit hat sich die Beschäftigtenentwicklung von der konjunkturellen Entwicklung teils abgekoppelt. Digitaler Wandel, aber auch der demographische Wandel, der immer stärker an die Türen der Unternehmen klopft, hat zu Stichworten wie der des Fachkräfteengpasses in der Vergangenheit beigetragen. Die Arbeitsmarktentwicklung erweist sich seit mehr als einer Dekade als sehr robust, auch gegenüber konjunkturellen Schwankungen im Inland oder der Welt. Unter den gesetzten Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, wird durch die Ausbreitung des COVID-19-Virus nur ein negatives Bild in den Konjunkturstatistiken sichtbar werden, die Folgen für den Arbeitsmarkt bleiben begrenzt.

Für das Gros des Arbeitsmarktes gilt, dass deren Aufwärtstrend weniger von der kurzfristigen konjunkturellen Entwicklung beeinflusst wird, sondern seit Jahren vor allem von Faktoren wie dem Wachstum des Dienstleistungsbereichs, etwa bei Gesundheit, Pflege, Erziehung und Unternehmensdienstleistungen, sowie der gestiegenen Knappheit von Arbeitskräften

gestützt wird. Gerade letzteres führt dazu, dass Unternehmen Arbeitsplätze oft auch unabhängig von der konjunkturellen Lage sichern. Dies lässt sich am deutlich gesunkenen Entlassungsrisiko ablesen, welches derzeit auf dem niedrigsten Stand seit der Wiedervereinigung liegt.

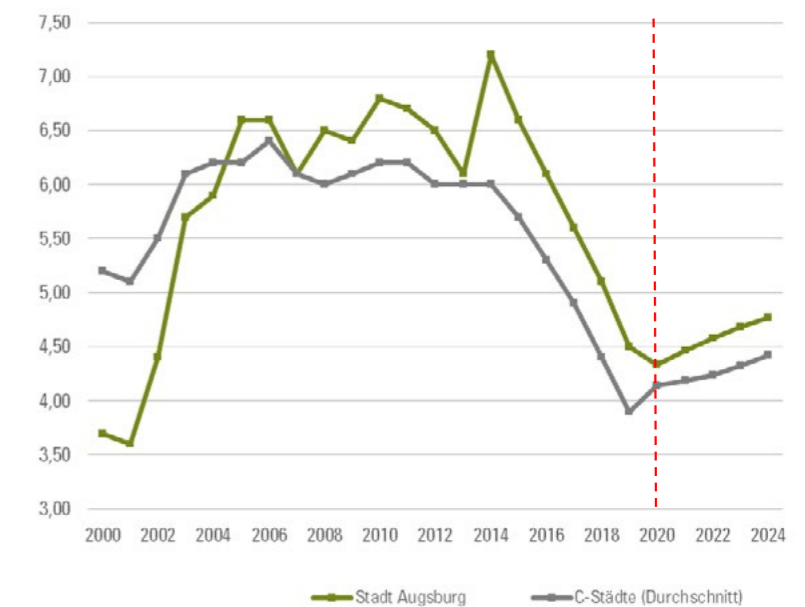
Gerade in vielen Berufen auch im Verarbeitenden Gewerbe, das – nicht erst seit heute – von Handelsbeeinträchtigungen stark betroffen ist, sind Arbeitskräfte knapp. Denkbar sind indes Auswirkungen auf die Arbeitnehmer in der Zeitarbeit, die Unternehmen häufig als Puffer für konjunkturelle Schwankungen nutzen. Somit ist ein Rückgang der geleisteten Arbeitsstunden wahrscheinlicher als ein (markanter) Rückgang der Beschäftigung. Dieser wäre allein schon bei einem erhöhten Krankenstand gegeben. Beschäftigte könnten außerdem ausfallen, wenn Schulen und Kitas zeitweise geschlossen würden und die Kinderbetreuung anderweitig sichergestellt werden muss. In vielen Branchen wird die aktuelle Entwicklung den Trend zur Heimarbeit (Homeoffice) beschleunigen – vorausgesetzt, die Unternehmen, aber auch der Staat selbst, rüsten massiv in entsprechende Investitionen auf. Statt „WeWork“ könnte „MyWork“ in den eigenen vier Wänden das Zukunftsmodell der Arbeit werden – selbstverständlich nicht in der kurzen, sondern eher in der langen Frist.

Um auf schwächere Nachfrage oder Lieferausfälle reagieren zu können, werden Unternehmen auch auf die Guthaben der Arbeitszeitkonten ihrer Mitarbeiter zurückgreifen. Hier wird ein Abbau stattfinden bzw. das altbekannte Mittel der Kurzarbeit wird erneut erfolgversprechend angewandt. Derartige Maßnahmen haben schon in der letzten Krise erfolgreich geholfen, die Auswirkungen größerer realwirtschaftlicher Verwerfungen auf den heimischen Arbeitsmarkt zu begrenzen. Aus heutiger Sicht ist bei einer vernünftigen und zielgerichteten Politik und Umsetzung seitens der Unternehmen mit keiner Alarmstimmung auf dem Arbeitsmarkt zu rechnen: „Same procedere as every economic slowdown in Germany“.

Büroflächenleerstand – Quote (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
*Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

Angaben in Prozent, Prognose*ab 2020



BÜROIMMOBILIENMARKT AUGSBURG – DIE LAGE BLEIBT WEITERHIN STABIL AUFWÄRTSGERICHTET

Von einem fundamentalen Nachfrageeinbruch aufgrund rückläufiger Beschäftigung ist somit im Bürobereich derzeit nicht auszugehen. Dennoch hinterlässt die Krise ihre Spuren, die bereits jetzt spürbar sind: So werden geplante Neuanmietungsvorhaben teils zurückgestellt, es ist ferner auch zu erwarten, dass die Flächenumsätze in allen Märkten stark rückläufig sein werden. Nicht nur die Anzahl an Bürobeschäftigten, sondern auch der Flächenverbrauch pro Kopf ist relevant für die zukünftige Nachfrage. Hier sind zwei diametral verlaufende Entwicklungen zu sehen: Einerseits wird die Relevanz von Homeoffice Regelungen in der Arbeitsorganisation zunehmen, was sich grundsätzlich komprimierend auf den Verbrauch auswirkt. Andererseits werden neue Arbeitsplatzkonzepte mehr Abstand der Mitarbeiter zueinander beinhalten, um hygienische Standards zu gewährleisten.

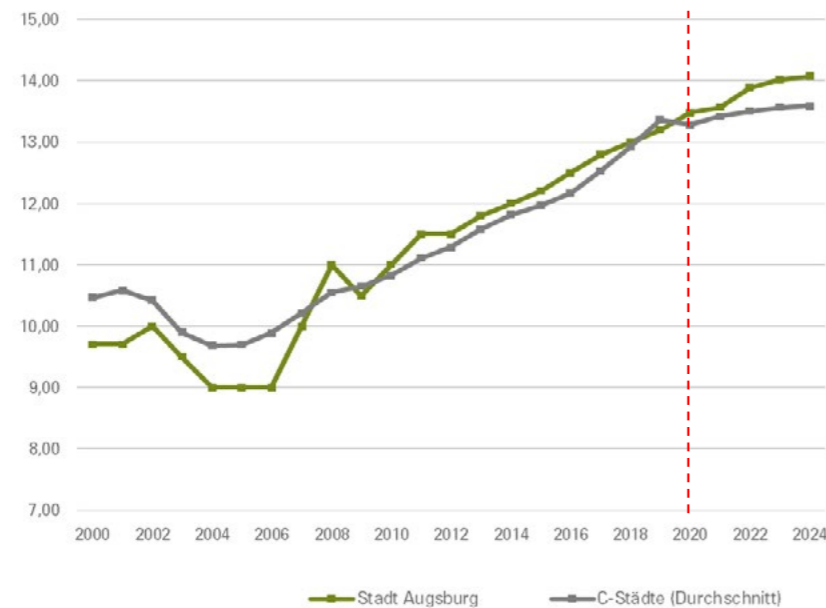
Erhebliche Auswirkungen durch die Krise sind im Projektentwicklungsbereich zu erwarten – insbesondere Bauvorhaben mit ungesicherter Finanzierung und geringen Vorvermietungsquoten dürften derzeit zurückgestellt werden.

Für den Büroimmobilienmarkt der Stadt Augsburg erwartet bulwiengesa in 2020 eine leicht rückläufige Leerstandsquote. Über den Prognosezeitraum von fünf Jahren werden sich die Leerstände weiterhin auf einem historisch niedrigen Niveau zwischen 4 und 5 Prozent stabilisieren. Die weiterhin vorhandene Nachfrage nach hochwertigen Büroobjekten absorbiert auch zukünftig das zu erwartende Angebot an neuerrichteten Büroflächen. Über Bedarf wird in den kommenden Jahren nicht gebaut, der Büroimmobilienmarkt Augsburg bleibt stabil im Gleichgewicht und führt bei steigender Nachfrage zu einem Anstieg der Spitzenmieten in den kommenden Jahren. Ausgehend von 13,20 Euro in 2019 wird sich die Spitzenmiete auf knapp über 14 Euro in 2024 erhöhen.

Spitzenmietentwicklung MFG (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
*Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

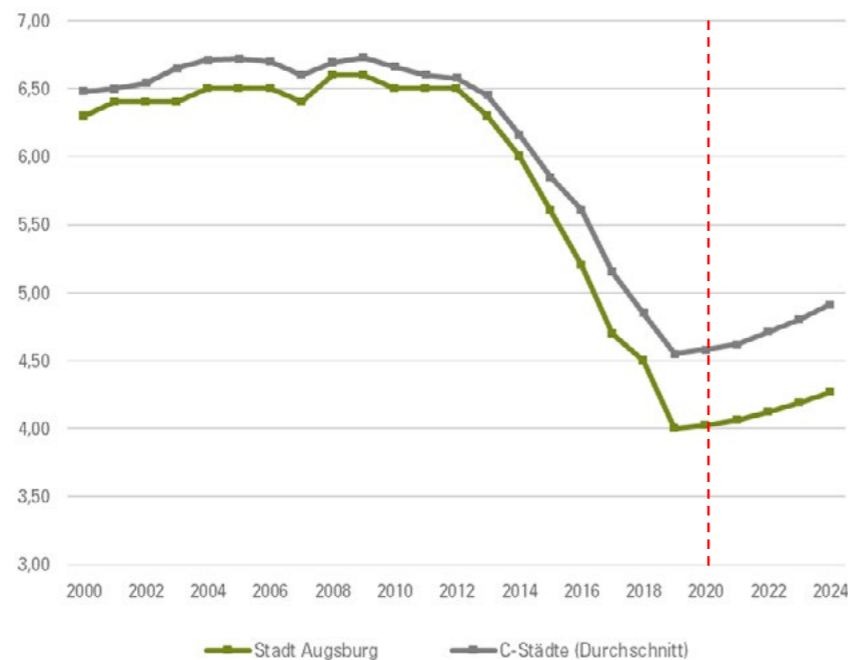
Angaben in Euro/m², Prognose*ab 2020



Mietentwicklung – Erstbezug (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
*Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

Angaben in Prozent, Prognose*ab 2020



Nachdem der Investmentmarkt die derzeitige Schockstarre spätestens im dritten bzw. vierten Quartal 2020 überwunden haben wird, bleiben die Rahmenbedingungen durch einen hohen Anlagedruck und ein bestehendes Niedrigzinsumfeld gekennzeichnet. Bei den Renditen werden somit nur leichte Zunahmen im Prognosezeitraum bis 2024 prognostiziert. Die Nettoanfangsrendite in zentralen Lagen wird sich in den nächsten fünf Jahren um knapp 30 Basispunkte von 4,00 (2019) auf dann 4,27 Prozent (2024) erhöhen. Aus einer Phase sich dynamisch entwickelnder Marktwerte aufgrund sprunghaft ansteigender Mieten sowie einer zunehmenden Renditekompression in den vergangenen Jahren kommend werden sich die Büromärkte in der Zukunft auf einem hohen Niveau stabilisieren.

„WIE EIN BETONFELS IN DER BRANDUNG“ – STABILE PREISE UND MIETEN BEI WOHNIMMOBILIEN

In der Vorjahresprognose ist bulwiengesa von kontinuierlich sinkenden Wachstumsraten auf dem inländischen Wohnimmobilienmarkt ausgegangen, die letztendlich zu einem Ende des Immobilienbooms und einem langsamen Abbau der teilweise hohen Bewertungen führen sollten. Als Folge der COVID-19-Pandemie erwarten wir nunmehr in den kommenden 12 bis 18 Monaten einen leichten Rückgang der Kaufpreise und Mieten am deutschen Markt. Der Markt befindet sich derzeit in einer Art Schockstarre und der Boom der Vorjahre scheint vorerst unterbrochen. Ein Szenario mit massiven Wertkorrekturen schließen wir aus.

Grundsätzlich besteht jedoch weiterhin ein Nachfrageüberhang in den größeren Städten der sich u.a. durch ein Ausweichen auf das günstigere Umland zeigt. Unterstellen wir eine Indifferenz zwischen Kauf und Miete einer Wohnung, können wir mithilfe eines Vergleichs der Kapitalnutzungskosten und der Mietbelastung feststellen, dass der Kauf einer Immobilie in den letzten Jahren unerschwinglicher geworden ist. Jedoch liegt die Erschwinglichkeit in den meisten Städten nicht oberhalb des Niveaus von 2004. Kontinu-

ierlich gefallene Zinsen und gestiegene Einkommen haben dazu beigetragen. Das aktuell niedrige Zinsniveau ist maßgeblich dafür verantwortlich, dass der Kauf einer Wohnung weiterhin erschwinglicher ist als deren Anmietung. Wohnimmobilien reagieren relativ langsam und lassen sich außerdem nicht substituieren. Die Bautätigkeit ist dauerhaft zu niedrig. Die Zinsbindungsfristen sind weiterhin hoch und Hypotheken werden verstärkt mit höheren Eigenkapitalanforderungen vergeben. Letzteres unterstützt sowohl unsere These eines gebremsten Wachstums, als auch die geringe Wahrscheinlichkeit großer Korrekturen.

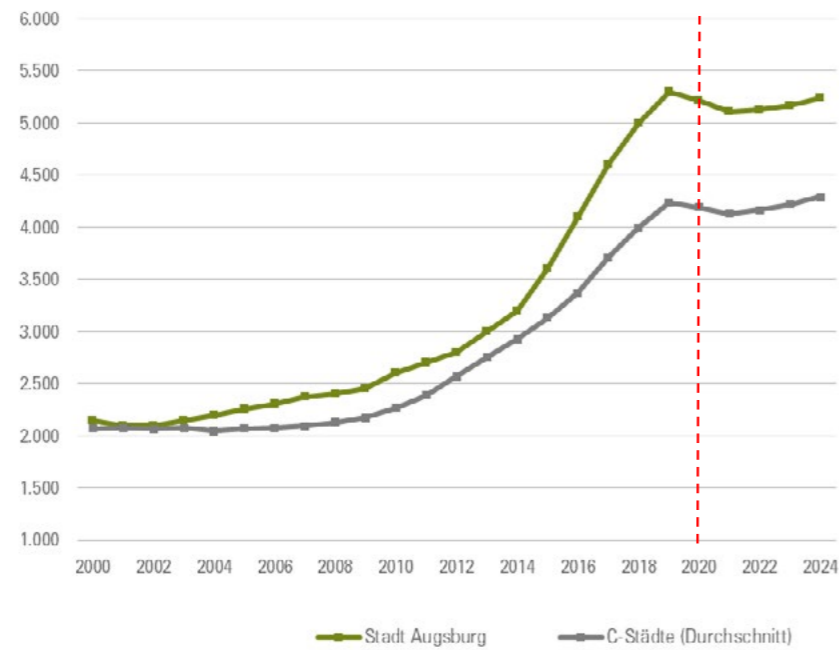
Für die Fuggerstadt Augsburg gehen wir auch weiterhin von einer großen Beliebtheit als Wohnstandort aus. Niedrige Zinsen und auch das stetige Bevölkerungswachstum haben trotz der seit 2011 anziehenden Bautätigkeit zu einem großen Nachfrageüberhang geführt. Zudem sind Verknappungserscheinungen am Markt aufgetreten. Die Folge war, dass Miet- und Kaufpreise in allen Segmenten des Wohnungsmarktes stark angezogen sind. Als Wohnstandort zeichnet sich Augsburg u. a. auch durch seine gut entwickelte Infrastruktur aus. Als günstig erweist sich hier die Nähe zu München. Mit dem ICE ist die Landeshauptstadt binnen einer halben Stunde zu erreichen. Darüber hinaus verfügt die drittgrößte Stadt Bayerns über diverse Bildungseinrichtungen mit Grund- und weiterführenden Schulen sowie einer Universität und einer Hochschule. Zur hohen Lebensqualität Augsburgs tragen auch vielfältige Naherholungsmöglichkeiten bei. Die Attraktivität als Bildungs- und Arbeitsort fördert zudem das Zuzugsmotiv.

Trotz erhöhter Bautätigkeit sorgt der aufgestaute Nachfrageüberhang auch in den kommenden Jahren für einen anhaltend hohen Wohnungsbedarf. Dies sollte nach unseren Berechnungen bis zum Ende des Prognosezeitraums 2024 mit weiter steigenden Preisen und Mieten am Wohnungsmarkt einhergehen. Die negativen Auswirkungen der Pandemie werden nur zu einer kurzzeitigen Schockstarre, aber nicht zu einer Korrektur auf dem Immobilienmarkt führen.

Kaufpreise Eigentumswohnungen – Erstbezug (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

Angaben in Euro/m², Prognose*ab 2020



Gleiches gilt auch für das Augsburger Umland. Der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt und den beiden Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, unterscheiden sich kaum noch in seinen marktbestimmenden Faktoren. Die Nachfrage nach Grundstücken, Häusern und Wohnungen übersteigt auch im Umland der Fuggerstadt das bestehende Angebot bei Weitem. Die Miet- und Kaufpreise werden in Analogie zur Stadt auch in den beiden Landkreisen in ähnlich hohem Maße steigen.

Durch das schwächere Wachstum der Kaufpreise gegenüber den Mieten und dem langsamen Anstieg des Zinsniveaus gegen Ende des Betrachtungszeitraums erwartet bulwiengesa einen gewissen Rückgang der Vervielfacher. Die Niveaus der Vervielfacher werden jedoch beispielsweise im Vergleich zu 2010 immer noch sehr hoch sein. Gegen Ende des Prognosezeitraums werden weiterhin Vervielfacher oberhalb des Niveaus von 2017

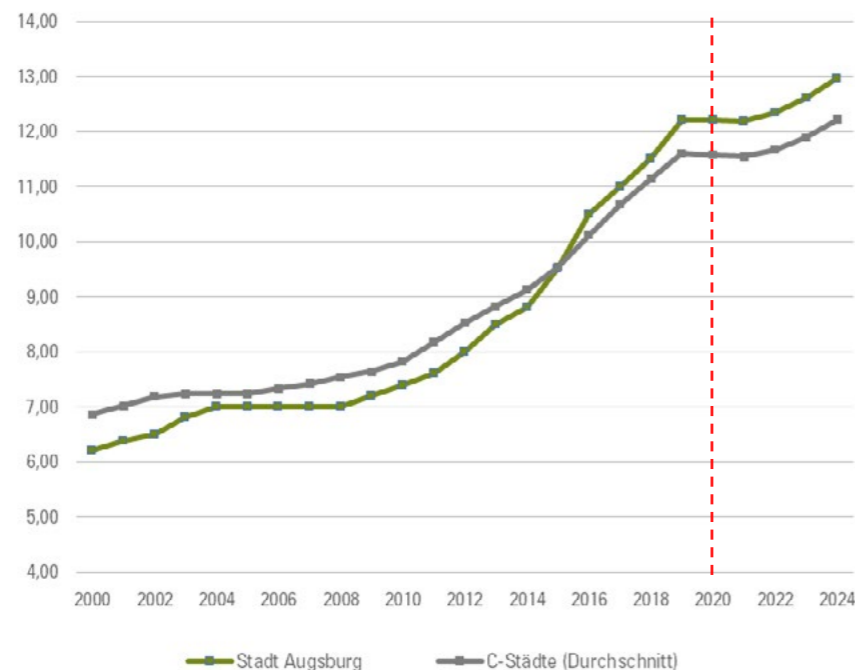
erzielbar sein. Eine Rückkehr zu erhöhtem Risikobewusstsein wird zwar zu einem Umdenken der Investoren führen, Anleger werden sich das Risiko einer Investition wieder zunehmend durch entsprechende Renditeaufschläge kompensieren lassen.

Insgesamt stimulieren die soliden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Region sowie die positiven Einwohnerzuwächse zusätzlich das Marktgeschehen, sodass auch in den kommenden Jahren eine rege Aktivität auf dem Wohnimmobilienmarkt nach COVID-19 zu erwarten ist. Daher ist ein generelles Ende des Preisauftriebs oder eine signifikante Marktkorrektur nicht in Sicht, wenngleich sich die Entwicklung im Vergleich zu den Vor-Corona-Erwartungen allmählich verlangsamen bzw. gedämpfter verlaufen. In bevorzugten Lagen mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind – wie in der Vergangenheit auch – deutliche Preissteigerungen nicht auszuschließen.

Mietentwicklung – Erstbezug (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

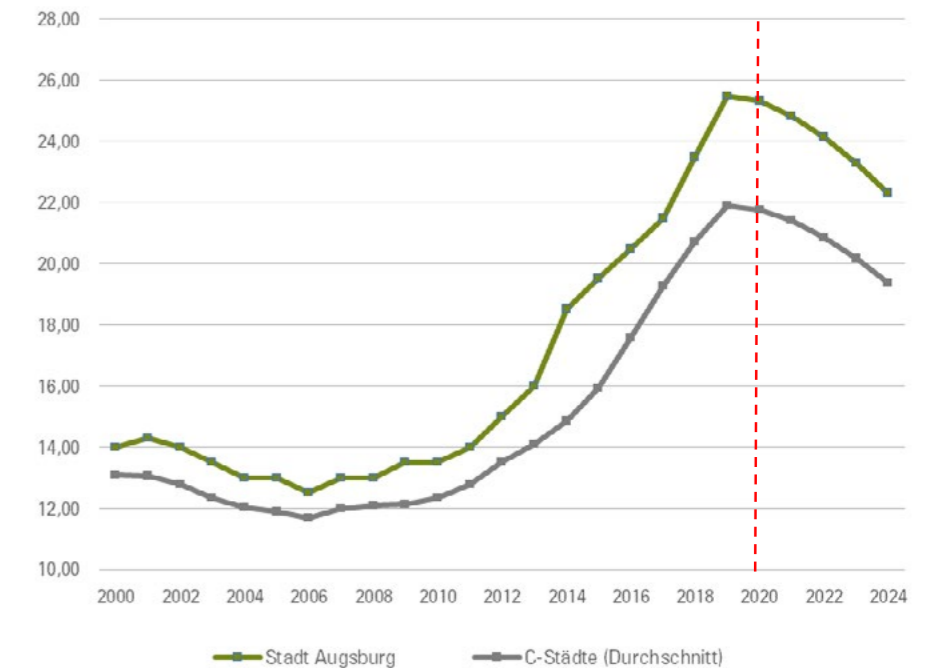
Angaben in Euro/m², Prognose*ab 2020



Vervielfacher Mehrfamilienhaus – Bestand, x-fach (2000-2024)

Quelle: RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG.
Berechnungsstand der Prognose: April 2020.

Prognose*ab 2020



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 4. Auflage. Wie bereits in den vergangenen Veröffentlichungen werden auch in dieser Ausgabe wieder eigens erhobene Immobilienmarktdaten grafisch aufbereitet und vom 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 die breite Öffentlichkeit.

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

AMG WOHNBAU GMBH



AMG Wohnbau GmbH



►► 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 langfristige 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

BAVARIA IMMOBILIEN GMBH



BAVARIA Immobilien GmbH



►► Die Bavaria Immobilien GmbH bietet maßgeschneiderte Komplettlösungen in den Bereichen Immobilien- und Baukonzepten an. Das Augsburger Unternehmen hat sich im Laufe der Zeit insbesondere auf gewerbliche Vermietungen und Baukonzepte spezialisiert. Seit den 1980er Jahren beschäftigt sich die Unternehmensgruppe Bavaria in der Hauptsache mit dem Ankauf, der Aufbereitung und der Projektentwicklung von Immobilien im Augsburger Raum. Ein derzeitiges Projekt der Immobilienexperten ist das Business Center in Langweid-Foret am nördlichen Rande von Augsburg. Das Unternehmensnetzwerk ermöglicht eine erfolgreiche Zusammenarbeit mit allen im Business Center

vorhandenen Firmen und darüber hinaus. Das Bavaria Business Center bietet beste Konditionen für eine kurz- oder langfristige Vermietung von Büro-, Praxis-, Lager-, Kanzlei-, Seminar- und Ausstellungsräumen. Die modernen, qualitativ hochwertigen Flächen sind flexibel und preisgünstig anmietbar. Schnelle, effiziente Serviceleistungen, sowie die optimale Anbindung, machen das Bavaria Business Center zum idealen Standort. ►►

BAVARIA Immobilien GmbH
Parkstraße 14, 86462 Langweid-Foret
+49 821 257 380
info@bavaria-solutions.com
bavaria-solutions.com

DIERIG HOLDING AG



DIERIG TEXTILWERKE GMBH/Eckhart Matthäus



►► Der Name Dierig wird von vielen in erster Linie mit der Textilproduktion in Verbindung gebracht. Das 1805 in Schlesien gegründete Traditionsunternehmen, seit dem 2. Weltkrieg mit Hauptsitz in Augsburg, erschloss sich mit dem Niedergang der Textilindustrie ein neues Geschäftsfeld im Immobiliensektor. So verwaltet die Dierig Holding AG insgesamt 515.000 Quadratmeter Grund, mit 160.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Zum Besitz gehören moderne Gebäude genauso wie stilvolle Industriebauten der Jahrhundertwende. In vergangenen Jahren spielten insbesondere die mieterspezifische Umnutzung und Umbaumaßnahmen in historischer Substanz eine tragende Rolle, z. B. auf

dem Areal des ehemaligen 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. Highlight-Projekte sind die Bürolofts am Proviantbach im Schlachthofquartier oder das Wohnbauprojekt am Stammsitz in Augsburg-Pfersee (ab ca. 2021). ►►

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

ECO OFFICE GMBH & CO. KG

ECO OFFICE GmbH & Co. KG/
Hascher Jehle Architekten

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 – von modernen Arbeitswelten in Augsburg, die Arbeitsqualität durch außergewöhnliche Architektur in Zusammenspiel mit hochtechnischen Standards erhöhen und nachhaltige Werte verfolgen. Vorzeigeprojekte sind der SHERIDAN TOWER sowie zukünftig der SHERIDAN CAMPUS in Augsburg. Das Bü-

rogebäude 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. Die aktuellen Highlight-Projekte sind der SHERIDAN TOWER (bereits abgeschlossen) sowie der SHERIDAN CAMPUS (in Planung). ►►

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



Architekturbüro Schlientz



►► Die von Inhaber Stephan Deurer geführte ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG hat es sich zur Aufgabe gemacht, neue Wege für am Menschen orientierte Wohnkonzepte zu entwickeln. Digitalisierung, Urbanisierung sowie insbesondere der demographische Wandel und der Klimawandel erfordern ein Umdenken bei der Entwicklung bereits bestehender Flächen in Städten. Gemeinsam mit Eigentümern, Kommunen und Projektbeteiligten werden moderne Konzepte realisiert, die am Ende allen einen Mehrwert bieten.

Die aktuellen Highlight-Projekte sind die Projektentwicklung in Stadtbergen (Start Q4/2019) sowie die Projektentwicklung des ehemaligen Brauereigeländes in der Nördlinger Innenstadt (2020). ►►

ECO Residential GmbH & Co. KG
Pröllstr. 24, 86157 Augsburg
+49 821 6509 1376
mail@eco-residential.de
eco-residential.de

KLAUS WOHNBAU GMBH



Projekt ANTON im Augsburger Antonsviertel, KLAUS Wohnbau GmbH



►► 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 Wohnungsbauquartiere 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 steht das Knowhow und Engagement ihrer Mitarbeiter.

Mit den Wohnbauprojekten ANTON im Augsburger Antonsviertel sowie KULT. QUARTIER am Proviantbach reihen sich aktuell zwei weitere Wohnungsbauvorhaben an besonderen Standorten in die Reihe herausragender und standortprägender Augsburger Immobilienprojekte ein. ►►

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



Büro HEP



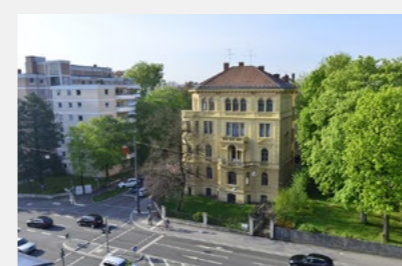
►► Die LeitWerk AG übernimmt als Augsburgs größtes Ingenieurbüro für Planung, Bau- und Projektmanagement seit mehr als 20 Jahren die Abwicklung deutschlandweiter Baustellen. Zu den Geschäftsfeldern von LeitWerk zählen Bauleitung und Bauüberwachung, Projektsteuerung, Qualitäts- und Konfliktmanagement, 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. Gemeinsam wird derzeit das Projekt Weitblick 1.7, ein Bürokomplex im Augsburger Innovationspark realisiert. ►►

LeitWerk AG
Werderstraße 8, 86159 Augsburg
+49 (0) 821 455 563 21
info@leitwerk-ag.de | leitwerk-ag.de

AUDAX GmbH
Werderstraße 8, 86159 Augsburg
+49 (0) 821 455 563 41
info@audax-gmbh.eu | audax-gmbh.eu

PETER WAGNER IMMOBILIEN AG (PWI)



Peter Wagner Immobilien AG



►► 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

SCHEIDLE & PARTNER



Scheidle & Partner



►► Planung, Errichtung und Betrieb von Immobilien verlangen Erfahrung, umfassende Rechtskenntnisse und Gespür für die Besonderheiten eines Objekts. Kompetente Rechtsberatung von Anfang an und aus einer Hand ist gerade beim Thema „Immobilien“ unverzichtbar. SCHEIDLE & PARTNER berät seit Jahrzehnten öffentliche, gewerbliche und private Bauherren und Investoren unterschiedlichster Größe auf allen Gebieten des privaten und öffentlichen Baurechts sowie des Immobilienrechts und des Vergaberechts. Zu unseren Mandanten gehören öffentliche Auftraggeber, Architekten und Fachprojektanten

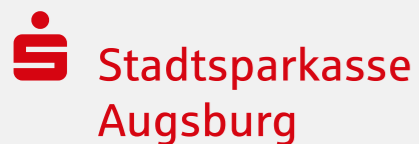
sowie ihre Versicherer, Bauträger und Bauunternehmen, von Handwerksbetrieben bis zu großen mittelständischen Betrieben und Industrieunternehmen aus der Region Augsburg-Schwaben-Allgäu und darüber hinaus. Wir unterstützen sie beratend, bei Bedarf aber auch in gerichtlichen Auseinandersetzungen bis zu den höchsten Instanzen. ►►

Scheidle & Partner
Rechtsanwälte Steuerberater mbB
 Grottenau 6, 86150 Augsburg
 +49 821 3 44 81-0
 kanzlei@scheidle.eu
 scheidle.eu

STADTSPARKASSE AUGSBURG



Stadtsparkasse Augsburg



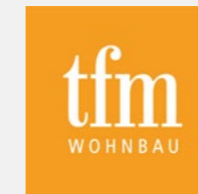
►► Die Stadtsparkasse Augsburg ist der wichtigste Finanzdienstleister im Wirtschaftsraum Augsburg und Friedberg und Marktführer bei Privat- und Firmenkunden mit einem Marktanteil von über 50 Prozent. Mit einer Bilanzsumme von über sechs Milliarden Euro ist sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die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

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

leistet die Stadtsparkasse als größter örtlicher Kreditgeber einen wichtigen Beitrag. In der Unternehmensphilosophie ist die Übernahme von gesellschaftlicher Verantwortung fest verankert. Die Stadtsparkasse Augsburg fühlt sich hier dem öffentlichen Auftrag verpflichtet und trägt mit vielfältigen Spenden und Sponsoring-Engagements in Kultur, Bildung, Sport und den sozialen Bereichen für das Gemeinwohl Sorge. ►►

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

TFM WOHNBAU GMBH & CO. KG

Göggingen – Singold-Park,
tfm Wohnbau GmbH & Co. KG

►► Bei den Bauvorhaben der tfm Wohnbau GmbH & Co. KG wird besonderer Wert auf ein grünes Umfeld, eine nahegelegene Infrastruktur und hohe Bauqualität gelegt. Die tfm Wohnbau hat in den Jahren 2001-2020 zahlreiche Projekte realisiert: In der Region wurden so 22 Reihen- und Doppelhäuser, 979 Eigentumswohnungen, 145 Studentenapartments und 27 Gewerbeeinheiten gebaut.

Aktuelle Bauvorhaben:

Im Beethovenpark werden nahe des Universitätsklinikums mit der Baywobau München ca. 300 variantenreiche 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Gärten/Balkonen und Penthäuser mit Dachterrassen

gebaut. An der Alten Reichsstraße entsteht der Wohnpark Steppach-Mitte mit ansprechenden Eigentums und Maisonette-Wohnungen (Vorplanung). In Göggingen Klausenberg / Ecke Panoramaweg entsteht eine kleine exklusive Wohnanlage mit variantenreichen Wohnungen (Vorplanung). ►►

tfm Wohnbau GmbH & Co. KG
 Kobelweg 85, 86156 Augsburg
 +49 821 440 170-0
 info@tfm-wohnbau.de
 tfm-wohnbau.de

TONI IMMOBILIEN DR. KRAFFT KG



TONI Immobilien Dr. Krafft KG



►► Die TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG wurde 1993 in München von Dr. Hartmut Krafft und Andreas Lesser gegründet. Spezialisiert auf Gewerbestandorte kauft und entwickelt sie seitdem vor allem in Südbayern Grundstücke für den eigenen Bestand. Die aktuellen Highlight-Projekte sind der TONI Park in Augsburg, der Campus Neuried in München und das Wohnquartier Königsbrunn im Landkreis Augsburg. In Augsburg besitzt die TONI KG rund 13 Hektar zwischen Universitätsviertel und Innenstadt. Der Bürocampus TONI Park gilt als aktuelles Flaggship des Unternehmens und bietet

Gewerbe- und Büroflächen in zentraler Lage. Neben Bestandsgebäuden mit Mietern wie u. a. BÖWE, Bauhaus, Bukowina-Institut und Weltbild, werden derzeit ca. 30.000 Quadratmeter innerhalb von sechs Büroneubauten für neue Mieter entwickelt, darunter Infineon, Fujitsu und IGEL. ►►

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

VR BANK AUGSBURG-OSTALLGÄU EG



VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG



►► Investieren liegt im Trend - eine gute Chance für Immobilienverkäufer. Angebot und Abwicklung sind jedoch sorgfältig vorzubereiten. Die langjährigen und qualifizierten Immobilienexperten der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG stehen Ihnen gerne mit ihrer Erfahrung zur Seite. Sie beraten umfassend, kompetent und betreuen die Verkäufer in allen Fragen und Angelegenheiten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf von Wohnobjekten auftreten. Als Immobilienvermittler übernehmen sie alle Verkaufsaktivitäten, von der Objektbewertung bis hin zur Begleitung des Notartermins. Zudem verfügt die Bank über eine Vielzahl von Kaufinteressenten. Für alle, die auf der anderen Seite stehen

und sich etwa für den Immobilienkauf interessieren, bietet die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG günstige Finanzierungskonzepte mit langfristiger Zinsbindung und günstigen Gesamtkosten. Auch für den Fall des Modernisierungsvorhabens verfügt sie über maßgeschneiderte Lösungen und bindet nach Möglichkeit die bewährten Fördermittel und Zuschüsse des Staates ein. ►►

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
Schießgrabenstr. 10, 86150 Augsburg
+49 821 50 400
kundenservice@vrbank-a-oal.de
vrbank-a-oal.de

WALTER BETEILIGUNGEN UND IMMOBILIEN AG



WALTER Beteiligungen und Immobilien AG/
Hadi Teherani Architects



►► Der Innovationsbogen trifft als Symbiose aus herausragender internationaler Architektur, Energieeffizienz und maximaler Flexibilität exakt die Philosophie des Innovationsparks. Als Landmark versinnbildlicht er wie kein anderes Bauwerk in der Region das Zusammenwirken von universitärer Lehre und Forschung mit Unternehmen und Einrichtungen aus dem High-Tech-Bereich – auf dem „Innovation Campus“ der WALTER Beteiligungen und Immobilien AG.

Insgesamt können auf dem WALTER Campus 130.000 Quadratmeter maßgeschneiderte Flächen für Firmen und Institutionen – ob als Kaufimmobilie, zur Eigennutzung oder als Mietobjekt – realisiert werden. ►►

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG
Böheimstraße 8, 86153 Augsburg
+49 821 650510-0
wbiag@walterag.de
walterag.de

WALSER IMMOBILIENPROJEKTE GMBH



WALSER Immobilienprojekte GmbH



►► „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



Bausteine für eine starke Region Augsburg

Im A³ Förderverein gestalten Unternehmen die Zukunft.
Branchenübergreifend.

►► www.foerderverein-A3.de

SPONSOREN DER STANDORT- KAMPAGNE

Premiumpartner



eco office

Sustainable
Human
Urbanism



**eco
residential**

Urban · Human · Responsible



**Stadtparkasse
Augsburg**



TONI Park



Mitmachpartner



DIERIG®



PETER WAGNER
IMMOBILIEN AG



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 92-31, gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Zur Datenerhebung

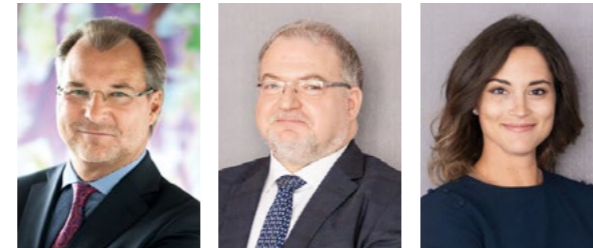
Die Datengrundlage für den vierten Immobilienmarktreport des Wirtschaftsraum Augsburg lieferte eine Onlineumfrage der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH bei regionalen Immobilienakteuren im Jahr 2019. Seitens der Universität Augsburg wurden diese Daten aufbereitet, statistisch ausgewertet und graphisch mit 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 2019. 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 Universität Augsburg wie des gesamten Reports lag bei Herrn Michael Thiede von der Real Estate Solutions GmbH.

MARKTDATEN

Agentur für Arbeit Augsburg, Dierig Holding AG, Hörl Hausverwaltung, KLAUS Wohnbau GmbH, Kreissparkasse Augsburg, Kummer GmbH & Co.KG, Landratsamt Augsburg, Landratsamt Aichach-Friedberg, Martini GmbH & Co. KG, Peter Wagner Immobilien AG, RatzFatzPlatz! ® Self Storage Augsburg, Stadt Augsburg, Stadtparkasse Augsburg, UTG - Umwelttechnologisches Gründerzentrum GmbH, VIB Vermögen AG, VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG, WALTER Beteiligungen und Immobilien AG



Michael Thiede

Andreas Thiel

Stefanie Zanker

Herausgeber:

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

Redaktion:

Michael Thiede, Real Estate Solutions GmbH,
Andreas Thiel, Stefanie Zanker,
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Druck:

Himmer GmbH Druckerei & Verlag

Gestaltung:

Pia Paulus, Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Titelbild:

KLAUS Wohnbau GmbH/Burkhard Franke

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.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

A³ – Zukunft für Menschen und Unternehmen



© Universität Augsburg



© Martin Emersacker



© BÖWE SYSTEC

Erfahren Sie mehr zum
Wirtschaftsraum unter:
wirmachendiezukunftbesser.de



LEED Platinum*



WELL Platinum*

*angestrebt

WIR GESTALTEN DIE NACHHALTIGEN OFFICE-WELTEN VON MORGEN

Neue Wege, neue Maßstäbe, neue Standards – so versteht die ECO OFFICE GmbH und Co. KG ihren Anspruch den ständig zunehmenden Anforderungen in der Immobilienbranche allgemein, und im Schaffen moderner Bürowelten im Speziellen zu begegnen. So entstanden in Zusammenarbeit mit der asset bauen wohnen gmbh auf dem Sheridan Areal höchst kommunikative Office-Projekte mit kreativen Freiräumen für Menschen und Unternehmen. Und: die Dynamik, die der Bau wie z.B. des SHERIDAN TOWER mit sich brachte, geht mit dem SHERIDAN CAMPUS in die nächste Runde. Denn nur mit derartig attraktiven Arbeitsplätzen kann dem derzeitigen Fachkräftemangel entgegengewirkt werden, so Stephan Deurer, Inhaber und Geschäftsführer der ECO OFFICE.



www.sheridan-campus.de



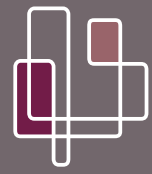
eco office
www.eco-office.de

Firmenhauptsitz

ECO OFFICE GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24, D-86157 Augsburg

Im Sheridan Tower

ECO OFFICE GmbH & Co. KG
Max-Josef-Metzger-Straße 21, D-86157 Augsburg



SHERIDAN
SKYLounge

TAGEN MIT AUSBLICK

Ob geschäftlicher oder privater Anlass, ob Firmenevent oder Familienfeier, ob Tagung, Konferenz oder Meeting – die SkyLounge, im 6. Stock des SHERIDAN TOWER in Augsburg, macht Ihre Veranstaltung für alle Teilnehmer und Gäste zu einem exklusiven Erlebnis.



www.eco-office.de/skylounge

Jetzt buchen!



Ihre Ansprechpartnerin:
Christine Bernhard
M +49 (0)173.680 58 58
bernhard@eco-office.de