

**Immobilien-
marktreport
Wirtschaftsraum
Augsburg**



2018/2019

Eckhart Matthäus Fotografie

Architekturfotografie
Luftaufnahmen
Businessporträt

Das neue Ofenhaus - swa KreativWerk | Architektur Eberhard Wünderle | Innenarchitekturbüro Kolb | Licht: korona-licht.de

em-
foto.de

heli-
works.de

INHALT

3

Seite
06–15

A³ IMMOBILIENSTANDORT

Der Standort Region Augsburg stellt sich vor

Seite
16–31

STANDORTRAHMENDATEN

Rekorde an allen Ecken

Seite
32–43

HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

Zukunftsprojekte aus dem Wirtschaftsraum Augsburg

Seite
44–73

A³ IMMOBILIENMARKT

Augsburg schärft Profil

- S. 46 Markt Büroimmobilien
- S. 50 Markt Logistikimmobilien/Produktion
- S. 52 Ausgewählte Flächenverfügbarkeiten
- S. 55 Einzelhandelsstandort
- S. 57 Markt Wohnimmobilien
- S. 65 Investmentmarkt
- S. 67 Exkurs: Mobilität von morgen
- S. 68 Ein Blick auf die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg

Seite
72–75

BÜRORÄUME DER ZUKUNFT

Raum für mehr

Seite
76–86

MACHER & SPONSOREN

Von der Branche, für die Branche

IMMOBILIENMARKT REGION AUGSBURG Ein (Geheim-)Tipp für Investoren?

4

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

Dr. Marcus Cieleback, Head of Research bei der Patrizia Immobilien AG, schreibt in seinem Gastbeitrag für diesen Report sinngemäß, dass der Wirtschaftsraum Augsburg mit seiner hervorragenden Entwicklung der letzten Jahre große Potenziale als Investitionsstandort für Immobilien besitzt. Als wichtige Voraussetzung dafür, dieses Potenzial zu nutzen, formuliert er, dass die Strukturen und die infrastrukturellen Entwicklungen in der Stadt und der Region für Investoren stärker in den Fokus gerückt werden müssen, dass Transparenz für Investoren geschaffen werden muss. Und genau deswegen gibt die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zusammen mit der regionalen Immobilienbranche nun zum dritten Mal den Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg heraus.

Für diesen Marktreport wurden neben vorhandenen Datenquellen etwa der Gutachterausschüsse wieder Primärdaten bei Immobilienakteuren im Wirtschaftsraum Augsburg erhoben und vom Experten Michael Thiede, Geschäftsführer der Real Estate Solutions GmbH, interpretiert. Diese Marktdaten, basierend auf dem Zahlen aus dem Jahr 2018, finden Sie im Kapitel „A³ Immobilienmarkt“. Die Grafiken und die Interpretationen von Michael Thiede zeigen, dass die über die vergangenen Jahre durchweg positive Entwicklung am Immobilienmarkt 2018 ihre Fortsetzung gefunden hat. Und dieser Trend, das können die Daten aus dem Jahr 2018 natürlich nicht aussagen, wird gerade in den Jahren 2019 und 2020, insbesondere mit Blick auf den Büroimmobilienmarkt, noch starke weitere Impulse erhalten. Es werden größere Immobilien-Vorhaben in den beiden Jahren fertiggestellt und weitere gehen in die Realisierung, so etwa im Augsburg Innovationspark oder im Sheridan Park.

Der Immobilienmarktreport schafft aber nicht nur anhand der Marktdaten Transparenz, wir informieren auch über Standortrahmendaten. Und diese können sich durchaus sehen lassen: So reden wir, was die Arbeitsmarktsituation betrifft, im Jahr 2018 von Rekordwerten – die regionale Arbeitslosenquote erreichte den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung mit 5,4 Prozent, im Landkreis Aichach-Friedberg mit 1,9 Prozent regional quasi Vollbeschäftigung. Und die Zahl der Erwerbstätigen erreichte genauso Rekordwerte. Auch die Beschäftigtenzahlen von Akademikern oder auch die für die Innovationsfähigkeit einer Region wichtige Zahl der Beschäftigten in Forschung und Entwicklung erreichten 2018 Rekordwerte. Diese und andere Zahlen, Daten und Fakten lesen Sie ab Seite 16.

Und natürlich gibt es aus Sicht der Region, aber sicherlich auch im Blick von Investoren besondere Highlights im Wirtschaftsraum Augsburg, auch und gerade unter Immobiliengesichtspunkten: Am 1. Januar 2019 wurde aus dem Augsburger Zentralklinikum nun eine Universitätsklinik, die Bauarbeiten für einen 13,5 Hektar großen Medizincampus beginnen 2019. Insgesamt reden wir über Milliardeninvestitionen des Freistaats Bayern in den kommenden zehn bis zwanzig Jahren. Im Güterverkehrszentrum Region Augsburg siedeln sich aktuell erste Dienstleister jenseits der reinen Logistik an. Der zukünftige Containerbahnhof garantiert den nächsten Wachstumsschub. Passende Dienstleister werden für den neuen Servicepark Intermodal bereits gesucht. Im Alten Gaswerk in Augsburg entsteht ein Zentrum für Kultur und Kreativwirtschaft, das seit Dezember 2018 seine ersten Nutzer und Mieter, unter anderem die Interimsspielstätte des Staatstheaters Augsburg, beheimatet. Die Stadt Augsburg und

5

die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg investieren massiv in Bildungsinfrastrukturen. Und das große regionale Leuchtturmprojekt der Wirtschaftsförderung, der Augsburg Innovationspark, entwickelt sich immer mehr zu einem zentralen Impulsgeber für Verbundforschungs-Projekte und Innovation. Nicht nur sein Herzstück, das Technologiezentrum Augsburg, und die Ansiedlung einer Vielzahl von Forschungsinstituten sind Erfolgsgeschichten, inzwischen ist auch der erste von drei Bauabschnitten für private Investitionen komplett vermarktet und die ersten privatwirtschaftlichen Immobilienprojekte werden realisiert. Unter den Bezeichnungen Q40, Weitblick 1.7 und A-town-high finden sich die neuen Exponenten der Augsburger Immobilienprojekte. Der zweite Bauabschnitt wird nach dem laufenden Umlenungsverfahren dann voraussichtlich gegen Jahresende 2019 in die Vermarktung gehen.

Ganz gleich, ob die Daten des Immobilienmarktes, die Standortrahmendaten oder auch die Highlight-Projekte – allesamt zeigen, dass der Wirtschaftsraum Augsburg als Wachstumsregion in Süddeutschland auf einem hervorragenden Weg ist. Dieses Wachstum wird flankiert durch eine positive Bevölkerungsentwicklung, die den Fachkräftemangel zumindest etwas dämpfen kann. Trotzdem ist die zentrale Herausforderung für die Region, dieses gewünschte organische Wachstum in Wirtschaft und Bevölkerung, und damit auch bei den Fachkräften, durch gemeinsame Anstrengungen der drei Gebietskörperschaften Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg, aber auch im Zusammenspiel mit der Immobilienbranche und deren Netzwerke, zu bewältigen.

Der vorliegende Immobilienmarktreport stellt eine Einladung an Unternehmen und Investoren dar, sich aktiv und gestaltend in dieses regionale Wachstum einzuschalten! Und auch für Sie als Leser und Nutzer des Immobilienmarktreports gilt: Herzlich willkommen im Wirtschaftsraum Augsburg!

Andreas Thiel, Geschäftsführer
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH
Herausgeber

A³ Immobilienstandort

Der Standort Region Augsburg stellt sich vor

Der Wirtschaftsstandort A³ mit der Stadt Augsburg und den beiden angrenzenden Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg liegt in Schwaben, dem flächenmäßig größten Regierungsbezirk Bayerns und ist Bestandteil der Europäischen Metropolregion München, einem der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. In diesem räumlichen Kontext zählt er u. a. auf Grund eines guten Preis-Leistungs-Verhältnisses, einer optimalen geografischen Lage und einer sehr hohen Lebensqualität zu den attraktivsten wachstumsstarken Regionen.

Führend in den Technologiefeldern Mechatronik und Automation, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnologie, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie ist die Region ein Hotspot für Hightech-Innovationen, getrieben durch Ressourceneffizienz, Digitalisierung und Leichtbau. Ein Kulminationspunkt dieser Entwicklungen ist der Augsburg Innovationspark mit all seinen technologischen Kompetenzen. In dessen Umgebung ist die Bandbreite an wissenschaftlichen Einrichtungen, darunter z. B. die Fraunhofer Gesellschaft sowie das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR), in den letzten Jahren erheblich gewachsen. 2017/18 starteten die erste Privatwirtschaftlichen Investitionsvorhaben.

Weitere innovative Impulse auch über die Region hinaus ergeben sich durch die Umwandlung des Zentralklinikums Augsburg zum Universitätsklinikum am 1.1.2019, nicht zuletzt wegen der Schwerpunkte Umweltmedizin und Medizininformatik, die die Stärken der Region mit den Megatrends dieser Zeit verknüpfen. Damit entwickelt sich die Region nicht nur zur Gesundheitsregion, die Gesundheitswirtschaft ist auch ein Wachstumsfaktor für viele Bereiche: derzeit allen voran die Bau- und Immobilienbranche.



STADT AUGSBURG

Rekord-Arbeitsmarkt und dynamische Bevölkerungsentwicklung: Augsburg, Kern des Wirtschaftsraumes A³, hat sich in den vergangenen Jahren bestens entwickelt. Augsburg lag beispielsweise auf Platz 7 von 70 und somit in den Top Ten im Dynamikranking 2017, dem Städte-ranking von Immobilienscout24 und der Wirtschaftswoche.

Seit einigen Jahren erlebt der Immobilienmarkt Augsburg einen gewaltigen Aufschwung, nicht zuletzt auf Grund der guten Konjunktur, verbunden mit den Impulsen der benachbarten Landeshauptstadt München. Und volle Auftragsbücher fördern das Wachstum eines Wirtschaftsstandortes, was sich nicht nur im Bereich Gewerbeimmobilien, sondern auch bei den Wohnprojekten niederschlägt.

Gerade für diesen Bereich gilt es, große Herausforderungen zu meistern. Die Stadt hat bereits im vorletzten Jahr mit der „Offensive Wohnraum Augsburg“ darauf reagiert und legte ein übergreifendes Gesamtkonzept zur kurz-, mittel- und langfristigen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten auf. Ein aktuell vor dem Abschluß stehendes Stadtentwicklungskonzept ISEK formuliert die Leitlinien für den Wachstum der Metropole. Bei allen Entwicklungen sind dabei die Lebensqualität der Bevölkerung, die soziale Struktur und die Infrastruktur in den Bereichen Gesundheit, Bildung, Kinderbetreuung und Verkehr sowie die wirtschaftliche Perspektive entscheidend. Ein organisches Wachstum, so der Augsburger Oberbürgermeister Dr. Kurt

Gribl, ist bei der Verbesserung, Stabilisierung und Aktivierung der Wohnsituation in Augsburg sehr wichtig.

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien und Gewerbeflächen ist ebenfalls zu bedienen. Auch daran arbeitet die Stadtentwicklung im Rahmen des ISEK das sich unter anderem mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sowie der (Re-)Vitalisierung bestehender Gewerbeflächen befasst. Denn Augsburg hat sich als starker Produktions- und Technologiestandort mit einer innovativen Gründerszene in die erste Liga europaweit bedeutender Wachstumsregionen aufgemacht. Mit der Ballung von globalen Playern, spezialisierten Dienstleistungsunternehmen, Wissenschaft- und Forschungseinrichtungen in den Bereichen Faserverbund, Mechatronik und Automation, IT und Umwelt, hält Augsburg außergewöhnliches Zukunftspotential bereit. Und es gibt neben dem Augsburg Innovationspark, der schon jetzt Erfolgsgeschichten schreibt, zahlreiche weitere Projekte, wie z. B. die Universitätsklinik samt neuer Medizinischer Fakultät, die in den nächsten Jahren nicht nur den Charakter des Standortes neu prägen werden, sondern auch den Immobilienmarkt.

Augsburg ist auf dem richtigen Weg in eine erfolgreiche Zukunft als florierender, stabiler und innovativ ausgerichteter Wirtschaftsstandort.



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 (27.976 Einwohner, Stand: Juni 2018), Gersthofen (22.400 Einwohner, Stand: Juni 2018) und Neusäß (22.050 Einwohner, Stand: Juni 2018). 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 Millionen Euro im Bereich Bildung investiert. Bis 2025 werden noch einmal zukunftsweisend rund 164 Millionen 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 Kilometer markierten Rad- und Wanderwegen kann man den einzigen Naturpark Schwabens, die „Westlichen Wälder“ erkunden. Hier haben die weltbekannten Familien Fugger, Mozart und Ganghofer kulturhistorische Spuren hinterlassen.

In den Stauden liegt das Kloster Oberschönenfeld, die älteste noch aktive Zisterzienserinnenabtei Deutschlands, im südlichen Lechfeld hat das Wirtschafts- und Finanzimperium der Fugger seinen Ursprung und im nördlichen Teil des Landkreises lohnt sich ein Abstecher in die malerischen Klöster Thierhaupten und Holzen.

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



LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

13

Der Landkreis Aichach-Friedberg bildet die östliche Flanke des Wirtschaftsraumes Augsburg A³ und liegt somit im Herzen Bayerns, im Städtedreieck München-Augsburg-Ingolstadt. Die Struktur des Landkreises ist durch räumliche Unterschiede zwischen den im Verdichtungsraum Augsburg liegenden Kommunen im Südwesten (Stadt Friedberg, 29.807 Einwohner; Markt Mering, 14.478 Einwohner; Kissing, 11.567 Einwohner, Stand: 30.06.2018) und den stärker ländlichen geprägten Gebieten mit der Kreisstadt Aichach (21.280 Einwohner, Stand: 30.6.2018) als Zentrum im nordöstlichen Teil charakterisiert. Auch im sog. „Wittelsbacher Land“ gelang in den letzten Jahren eine ganzheitliche, positive wirtschaftliche Entwicklung. Die optimale geographische Lage und die infrastrukturelle Anbindung an die quer verlaufende Autobahn 8, der europäischen Verkehrsachse zwischen Paris und Wien, die nach Norden führende Bundesstraße 300 und die südlich ausgerichtete Bundesstraße 2 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 kompletieren 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 Schulterschluss mit vielen Partnern daran, den vielfältigen Herausforderungen der Zukunft wie dem demografischen 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 1,9 Prozent (Stand: Dezember 2018, 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.

POTENTIAL FÜR (NOCH) MEHR

Ein Gastbeitrag

Dr. Marcus Cieleback, PATRIZIA AG

15

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands. Als Gründungsjahr gilt 15 vor Christus, als Gründervater der römische Kaiser Augustus. Die Geschichte der Stadt ist von den Fuggern geprägt, die ihr überdies ein beeindruckendes Erbe hinterließen. Ein Blick auf Augsburgs wirtschaftliche Entwicklung zeigt jedoch, dass die Stadt keineswegs nur im ‚goldenen‘ 16. Jahrhundert, dem ‚Zeitalter der Fugger‘, ein Wirtschaftszentrum von überregionaler, in einigen Branchen sogar internationaler Bedeutung war. Augsburg gelang es immer wieder, sich neu zu positionieren. Dabei wurde jede Blütezeit der Augsburger Wirtschaft von einer neuen Generation von Unternehmern getragen. Aktuell scheint sich der Prozess, in dem Augsburg als Teil der Metropolregion München wieder ein eigenständiges Profil entwickelt, zu wiederholen – wenn auch in veränderter Form und Intensität. Aber Analysen zeigen, dass sich die positiven Rahmendaten der Stadt noch nicht in verstärkter Investmenttätigkeit institutioneller Investoren auf dem Augsburger Immobilienmarkt niederschlagen.

Die Tatsache, dass Augsburg im Einzugsbereich von München liegt und die positive Entwicklung der Fundamentalfaktoren wie Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstum sowie eine ansteigende Wirtschaftsleistung lassen die Fuggerstadt auf den ersten Blick zwar ebenso attraktiv für Immobilieninvestoren erscheinen wie andere deutsche Städte der „zweiten Reihe“. Dennoch ist der Augsburger Markt für Investoren nur schwer zu fassen. Im Bürosegment beispielsweise fehlt es an einem klassischen, zentralen Bürostandort, den Investoren leicht erkennen und der für Investments interessant sein könnte. Auch das Wohnsegment stellt sich aufgrund eines Nachfrageüberhangs und einer ansteigenden Tendenz in der Bautätigkeit sehr attraktiv dar, aber es fehlt an einem Produktangebot, das den Anforderungen von institutionellen Investoren, wie Versicherungen und Pensionskassen, gerecht wird.

Mit Blick auf den Einzelhandel liegt Augsburg im Vergleich zu in etwa gleichgroßen (Universitäts-)Städten wie Münster, Karlsruhe, Mannheim, Wiesbaden, Braunschweig oder Kiel im Mittelfeld, sowohl hinsichtlich der Kaufkraft wie auch dem Wachstum des Einzelhandelsumsatzes. Mit dem Stadtmarkt, einer weitläufigen Fußgängerzone und etwa der City-Galerie birgt dieses Segment für die Fuggerstadt ein großes Potential. Der geographische Vorteil Augsburgs, den sich schon die Fugger für den Aufbau ihres Handelsunternehmens zu Nutze machten, zeigt sich in den letzten Jahren wieder zunehmend durch eine sehr hohe Dynamik im Logistikbereich in der Region Augsburg und es besteht an dieser Stelle durchaus weiteres Wachstumspotential für die kommenden Jahre.

Beim Vergleich der Investmentmärkte zeigt sich, dass Augsburg, gemessen an seinen wirtschaftlichen und demographischen Rahmendaten, mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 100 Millionen Euro (Stand: 2017) stark hinter seinen Möglichkeiten zurück bleibt. Ein Anstieg der Investitionen in Büroimmobilien macht aber auch deutlich, dass institutionelle Investoren zunehmend auf die Stadt und ihre Potentiale aufmerksam werden. Es erfolgt zwar noch kein kontinuierlicher Handel, bei dem institutionelle Investoren sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite auftreten. Die Entwicklungen der letzten Jahre und die positiven Rahmendaten liefern hier allerdings eine Basis, auf der dies gelingen könnte. Entscheidend wird jedoch sein, den Investoren den Standort Augsburg mit seinen Potentialen als Investitionsstandort weiter verständlich zu machen. Für Investoren müssen die Strukturen und die infrastrukturellen Entwicklungen in der Stadt und der Region stärker in den Fokus gerückt werden. Der jährlich erscheinende Immobilienmarktreport Wirtschaftsraum Augsburg ist ein wichtiger Baustein für dieses Ziel.

Standort- rahmendaten



Rekorde an allen Ecken

Ein Blick auf die Entwicklung der allgemeinen Standortrahmenbedingungen um den Jahreswechsel 2018/2019 zeigt ein rosiges Bild. Eine kontinuierliche positive Bevölkerungsentwicklung, ein weiterhin beträchtliches und steigendes Konsumpotenzial, die niedrigste Arbeitslosenquote seit der Wiedervereinigung, ein Plus bei den Ausbildungsverträgen oder die höchste Studierendenzahl seit Gründung an der Hochschule Augsburg belegen: Die Zeiger im Wirtschaftsraum Augsburg zeigen steil nach oben.

Und es ist kein Ende in Sicht. Auf den 70 Hektar Fläche des Augsburg Innovationspark, einem der größten Innovationsparks Europas, oder auf dem neuen Medizincampus unweit der frisch getauften Universitätsklinik, finden sich auch in Zukunft vielversprechende Perspektiven für Wachstum im Wirtschaftsraum Augsburg A³.

FUNDAMENT FÜR ERFOLGE Menschen, Märkte, Mobilität

18

Bevölkerungsentwicklung

Mit einer Bevölkerung von derzeit knapp 675.000 Einwohnern wächst die Region Augsburg stetig. Und auch für die Folgejahre wird Wachstum prognostiziert, die Marke von 700.000 Einwohnern im Jahr 2023 wohl gerissen. Damit hebt sich die Region Augsburg positiv vom bundesdeutschen Trend ab. Dieses generelle Wachstum zeigt sich leider nicht bei der expliziten Betrachtung der Bevölkerungsgruppe im erwerbstätigen Alter (16 bis 60 Jahre), aktuell 402.200 Personen bzw. 59,3 Prozent an der Gesamtbeschäftigung (Stichtag: 31.12.2017). Gegenüber noch 443.018 bzw. einem Anteil von 66,7 Prozent im Jahr 2015 ist dieser Trend, dem demographischen Wandel geschuldet, über

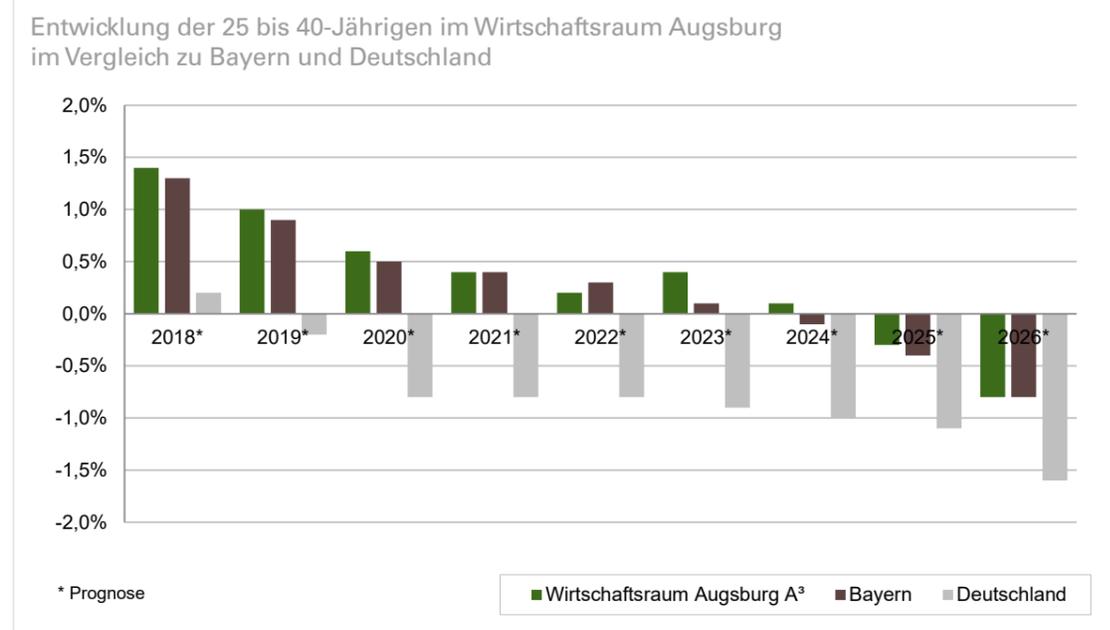
alle Gebietskörperschaften in der Region Augsburg wie auch deutschlandweit rückläufig. Allerdings zeigt er sich im Wirtschaftsraum Augsburg weniger rasch, vor allem dank des Zuzugs in- und ausländischer Fachkräfte. Damit liegt die Region A³ deutlich über dem bayerischen Durchschnitt und bleibt auch weiter Magnet für Neubürger.



In der Friedensstadt Augsburg wird das Miteinander großgeschrieben und eine aktive Willkommenskultur gelebt. Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Platz 2

Der Landkreis Augsburg ist gemessen an der Bevölkerung der zweitgrößte in Bayern. 2019 zählte er so viele Einwohner wie noch nie.



Quelle: Statistisches Bundesamt (2019); Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2019); Eigene Berechnungen

19

Kaufkraft

Durch diese positiven Prognosen und als Bestandteil der Metropolregion München hat die Region A³ nicht nur beste Zukunftsaussichten, sondern auch ein nachhaltiges Kundenpotential von rund fünf Millionen Menschen im direkten Umfeld und mit über 20.000 Unternehmen. Das Konsumpotential in der Region ist beträchtlich, vor allem im direkten Umland von Augsburg: Beide Landkreise stellen mit einem überdurchschnittlichen Kaufkraftindex (Landkreis Aichach-Friedberg: 108, Landkreis Augsburg: 106,4) die Stadt Augsburg (96,1) wie in den vergangenen Jahren auch in den Schatten. Der Landkreis Aichach-Friedberg konnte sogar weiter zulegen (+0,4 Prozent zum Vorjahr).



In den vergangenen Jahren wurde die Augsburger Innenstadt umfangreich saniert und modernisiert. Bild: Nikky Maier

5.000.000

5 Millionen Menschen in direktem Umfeld als Kundenpotential

Kaufkraft 2018 im Vergleich

	in Mio. EUR	EUR pro Kopf	Kaufkraft-Index (Ø100)	Veränderung zum Vorjahr
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	16.062,86	24.134	103,50	▲
Landkreis Aichach-Friedberg	3.333,49	25.179	108,00	▲
Landkreis Augsburg	6.174,10	24.805	106,40	▶
Stadt Augsburg	6.555,27	22.417	96,10	▶

Entwicklung der Kaufkraft in % (2015-2018)

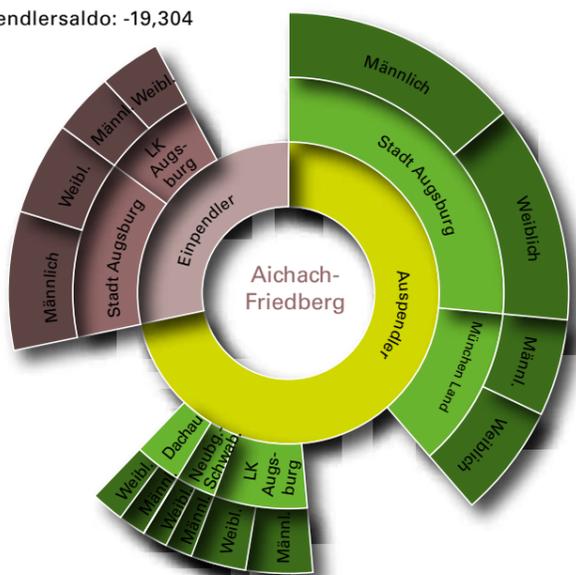
	2015	2016	2017	2018
Stadt Augsburg	+2,17	-3,44	+2,20	+0,40
Landkreis Augsburg	-2,51	+2,10	+1,60	0,00
Landkreis Aichach-Friedberg	-2,31	+2,37	+1,60	0,00

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, Gebietsstand 1.1.2018

Berufspendler

Die Lage der Region Augsburg vor den Toren Münchens, aber auch die gute infrastrukturelle Anbindung in alle Richtungen, prädestiniert einen regen Pendelverkehr. Aber nicht nur in die Landeshauptstadt strömen die Arbeitspendler. Auch innerhalb der Teilregionen des Wirtschaftsraumes Augsburg bestehen räumliche Wechselwirkungen. Gerade der Landkreis Aichach-Friedberg, auf der Achse zwischen München und Augsburg gelegen, ist geprägt von einem hohen Auspendleranteil (Pendlersaldo: -28.269), ebenso wie der Landkreis Augsburg (-18.993), während die Stadt Augsburg ein Plus verbucht (+26.144).

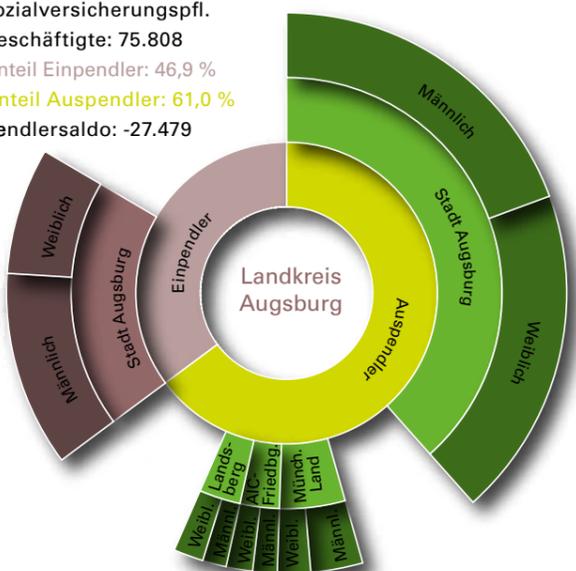
sozialversicherungspfl.
Beschäftigte: 36.129
Anteil Einpendler: 43,0 %
Anteil Auspendler: 63,2 %
Pendlersaldo: -19,304



sozialversicherungspfl.
Beschäftigte: 145.286
Anteil Einpendler: 51,5 %
Anteil Auspendler: 41,5 %
Pendlersaldo: +24.785



sozialversicherungspfl.
Beschäftigte: 75.808
Anteil Einpendler: 46,9 %
Anteil Auspendler: 61,0 %
Pendlersaldo: -27.479



Quelle: Pendleratlas Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2018

BASIS FÜR KARRIEREN Vollbeschäftigung. Angebotsvielfalt. Bildung.

Arbeitsmarkt

Im Jahr 2018 ist die Zahl der Arbeitslosen im Wirtschaftsraum Augsburg weiter gefallen. Das bisher sehr gute Jahr 2012 (14.604 Arbeitslose) konnten deutlich unterboten werden. Am Ende wurde ein Jahresdurchschnitt von 12.984 Arbeitslosen verzeichnet. Letztmalig im Jahr 1992 gab es weniger arbeitslose Menschen in der Region. Die Arbeitslosenquote 2018 betrug 3,4 Prozent. Damit erreichte man im Jahr 2018 im Jahresdurchschnitt im Wirtschaftsraum Augsburg den niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung. Weiter bemerkenswert: Bei allen betrachteten Gruppen konnte ein Rückgang der Arbeitslosigkeit verzeichnet werden.

Demgemäß hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Region Augsburg 2018 weiter nach oben entwickelt und erreichte als Jahresdurchschnittswert zum Stichtag 30. Juni 257.223 Personen. Dieser positive Trend bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist in allen drei Gebietskörperschaften im Wirtschaftsraum Augsburg zu verzeichnen: In der Stadt Augsburg gab es zum selben Stichtag 145.286 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (+ 1,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr), im Landkreis Augsburg 75.808 (+ 4,4 Prozent) und im Landkreis Aichach-Friedberg 36.129 (+2,3 Prozent).

Arbeitsmarkt 2018, Arbeitslosenquote bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

	Arbeitslose	im Vorjahr	Quote	im Vorjahr
Wirtschaftsraum Augsburg A ³	12.984	13.764 (-5,7%)	3,4%	3,7%
Landkreis Aichach-Friedberg	1.556	1.650 (-5,7%)	2,0%	2,2%
Landkreis Augsburg	3.313	3.485 (-4,9%)	2,4%	2,5%
Stadt Augsburg	8.115	8.629 (-6,0%)	5,0%	5,4%

Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit



3,4 Prozent

Regionale Arbeitslosenquote erreicht 2018 im Durchschnitt niedrigsten Wert seit der Wiedervereinigung.

Vollbeschäftigung durch alle Bevölkerungsgruppen. Bild: RAW



Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit

Fachkräftenachfrage

Der Ausbildungsmarkt zeigt einerseits zwar gestiegene Ausbildungszahlen, andererseits aber nach wie vor einen deutlichen Überhang der angebotenen Ausbildungsplätze gegenüber den abgeschlossenen Verträgen: Im Ausbildungsjahr 2018 resultierte im Bereich der IHK Schwaben wie der Handwerkskammer für Schwaben jeweils ein Plus bei den Verträgen um 3,5 Prozent (auf 8.227) bzw. 5,5 Prozent (auf 3.364; Stichtag jeweils September 2018). Laut Agentur für Arbeit Augsburg kamen im September 2018 auf 100 jugendliche Bewerber 122 Ausbildungsstellen.

Doch nicht nur im Bereich des Ausbildungsmarktes gibt es einen Überhang an Angebot von Arbeit. Gerade im Handwerk haben Job-suchende die Qual der Wahl, etwa im Bereich des Bauhaupt- und des Baunebengewerbes, um der massiven Nachfrage nach Bauleistungen begegnen zu können. Jenseits des Handwerks sind Sozial- und Gesundheitsberufe sehr stark nachgefragt, darüber hinaus auch Logistik. Laut IHK Schwaben finden Suchende bei jedem zweitem kammerzugehörigem Betrieb ausgeschriebene Arbeitsstellen.

100
Bewerber auf
122 Ausbildungsstellen

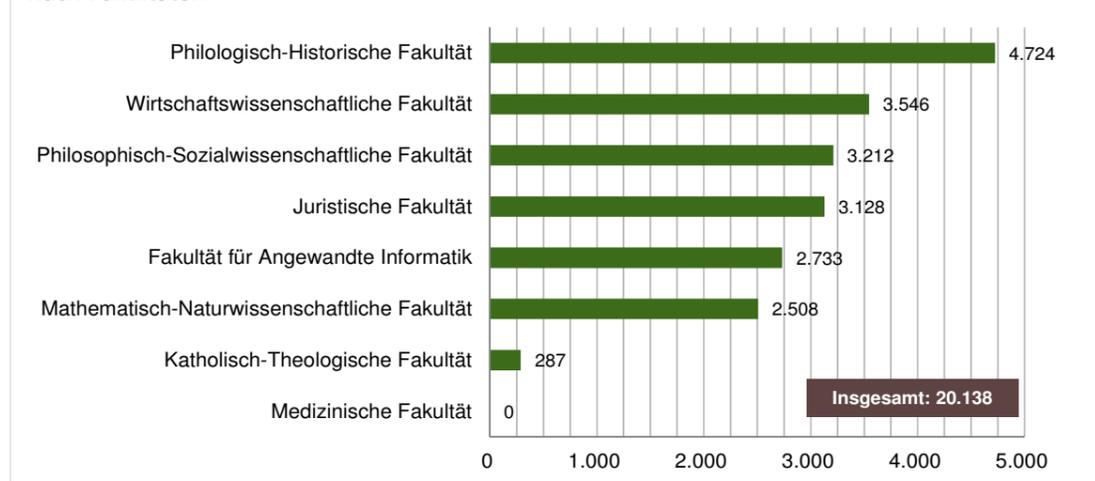
Bildungsniveau

Starke Unternehmen und zukunftsweisende Branchen prägen den Wirtschaftsraum Augsburg. Erfolgreiche kleine und mittelständische Unternehmen gehen dabei Hand in Hand mit Global Playern. Und alle wissen: Der Erfolg eines Unternehmens beruht maßgeblich auf guten Mitarbeitern. Gerade auch im Kontext von Digitalisierung und Industrie 4.0. ist die Nachfrage nach akademischen Berufen und entsprechenden Qualifikationen auch in A³ weiterhin hoch. Optimal, dass knapp 80 Prozent der Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg qualifizierter Fachkräfte sind: Der sehr stark überwiegende Teil der Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg A³ besitzt einen qualifizierten betrieblichen oder schulischen Berufsabschluss (64 Prozent, Stichtag 30.06.2017). In der Stadt Augsburg ist ein deutlich höherer Anteil von Beschäftigten mit akademischem Abschluss zu verzeichnen als im Umland (18 Prozent; Landkreis Augsburg: 8 Prozent, Landkreis Aichach-Friedberg: 8 Prozent; Stichtag 30.6.2017).

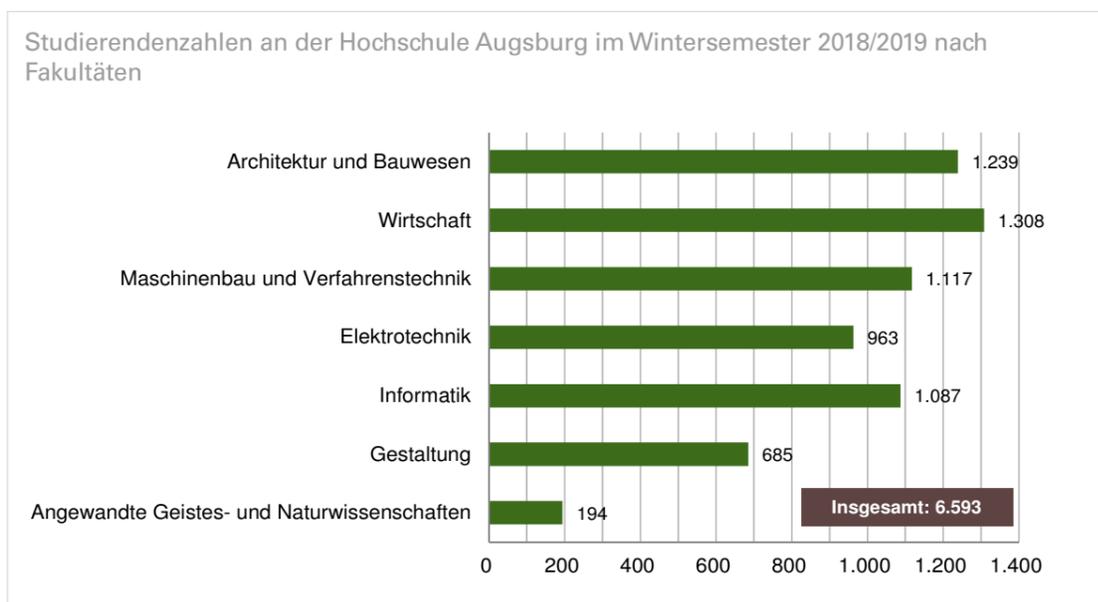


Weiter durch Bildung: In der Region kommen Klein und Groß auf ihre Kosten beim Bildungsangebot. Bild: Andreas Brücklmair

Studierendenzahlen an der Universität Augsburg im Wintersemester 2018/2019 nach Fakultäten



Quelle: Universität Augsburg 2019



Quelle: Hochschule Augsburg 2019

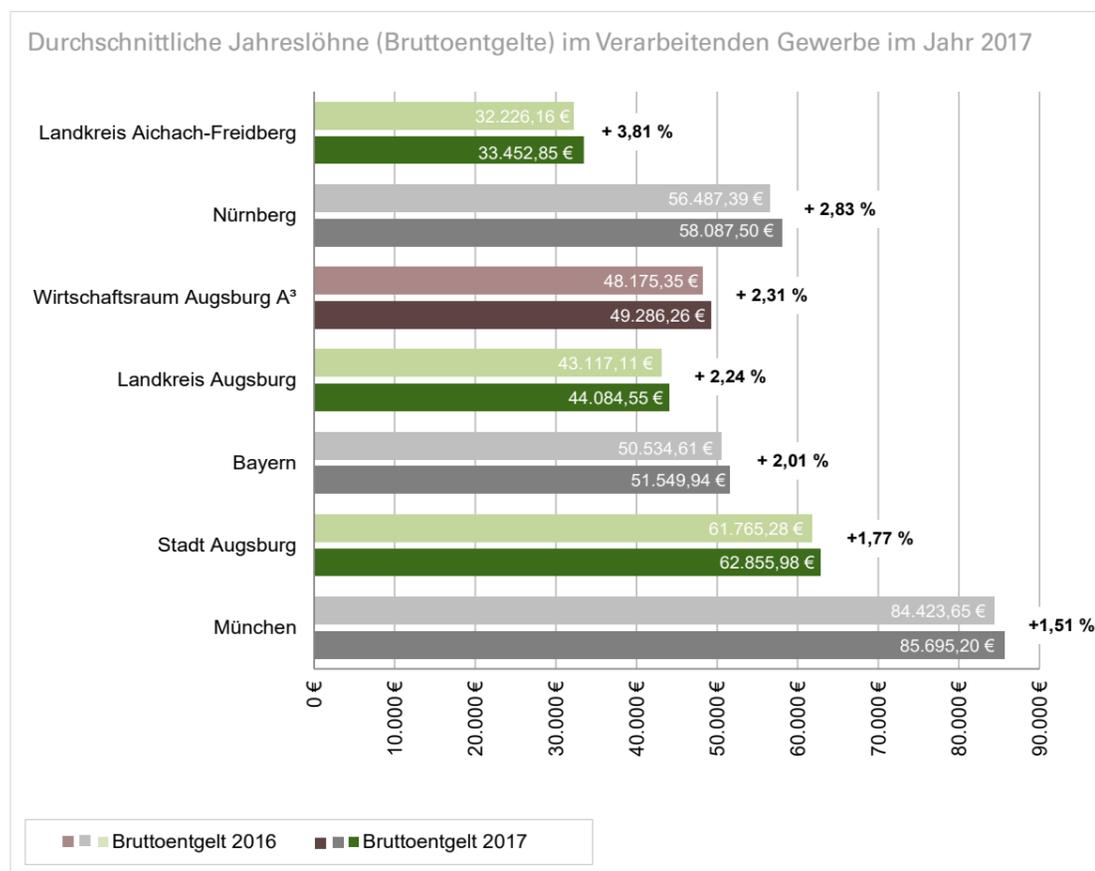
Und die Region investiert weiter konsequent in den Ausbau seiner Bildungsinfrastruktur – der Basis für den persönlichen und ökonomischen Erfolg. Das breite schulische Angebot, in das von den Gebietskörperschaften in den vergangenen Jahren millionenschwer investiert wurde, bis hin zu Akademien und Hochschulen bildet mit zahlreichen Einrichtungen der Erwachsenen- und Weiterbildung die Basis für den leistungsfähigen Bildungs- und Wissensstandort. Im Wintersemester 2018/2019 verzeichnete die Hochschule Augsburg gar die größte Studierendenzahl seit Gründung.



Spielerisches Lernen gibt es auch in der Erwachsenenbildung wie hier beim Roboterbattle des regionalen Projekts Jobstarter. Bild: Joachim Schafnitzl

6.593

Hochschule Augsburg verzeichnet höchste Studierendenzahl seit Gründung.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung



Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Andreas Brücklmair

Gleichzeitig weist der Wirtschaftsraum A³ trotz Preissteigerung eine relative Kostengunst etwa gegenüber dem Standort München auf. So liegt der Durchschnittslohn im verarbeitenden Gewerbe, dem Standbein und Kompetenzzentrum des Standorts Region Augsburg, mit 49.286,26 Euro im Jahr 2017 deutlich unter den Werten der Landeshauptstadt (Bruttoentgelt: 85.695,20 Euro).

RAUM FÜR WACHSTUM Investition. Innovation. Potential.

26

Leit- und Zukunftsbranchen

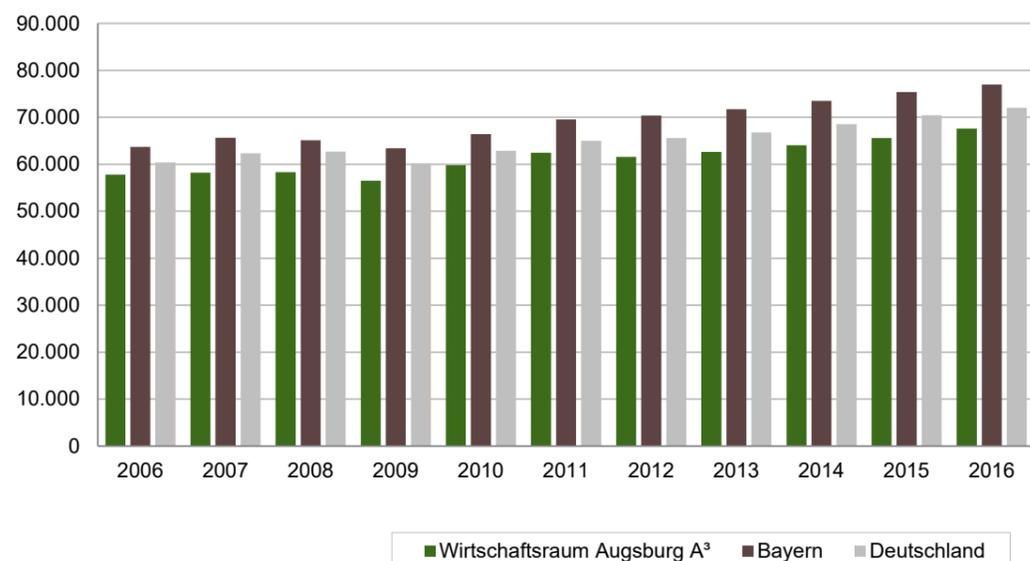
Seit mehr als 2.000 Jahren ist die Region Augsburg Motor für Fortschritt, Top Technologien sind „Made in A³“. Dabei liegen die Kompetenzen des Wirtschaftsraumes Augsburg im Bereich Leichtbau- und Faserverbundtechnologie, Mechatronik und Automation, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Doch gerade als Produktionsstandort muss sich die Region mit Entwicklungen wie Industrie 4.0 oder Digitalisierung der Arbeit im besonderen Maße auseinandersetzen. Im Wirtschaftsraum Augsburg stehen Unternehmen bei dieser Herausforderung hervorragende Kooperationspartner zur Seite. Additive Fertigung, Automatisierung, intelligente Logistik, Robotik, Assistenztech-

nologie sowie Augmented und Virtual Reality sind nur einige der Kompetenzen, die Unternehmen und Forschungseinrichtungen in A³ (weiter-)entwickeln und implementieren.



Leichtbau & Ressourceneffizienz sind und bleiben der rote Faden der Kompetenzen. Bild: DLR

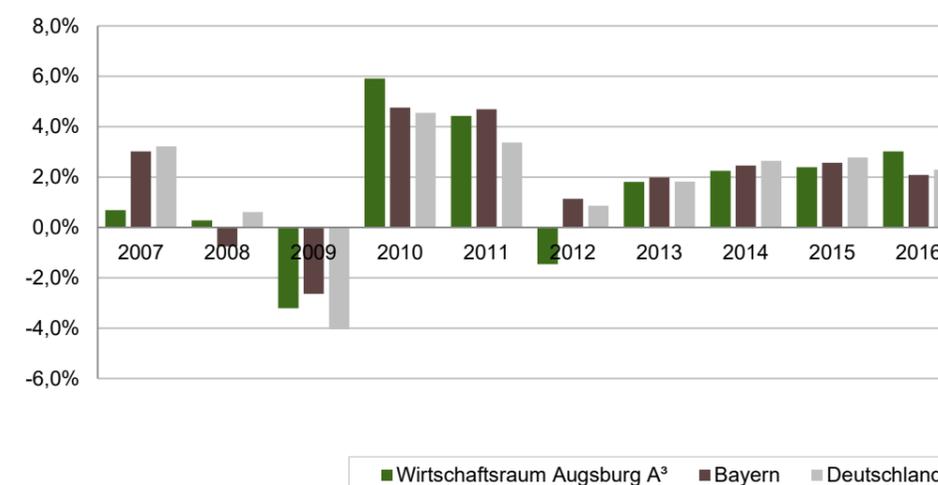
Entwicklung der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen in EUR im Vergleich mit Bayern und Deutschland



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Berechnungsstand Februar 2018; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2016; Eigene Berechnung

27

Entwicklung der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen in % im Vergleich mit Bayern und Deutschland



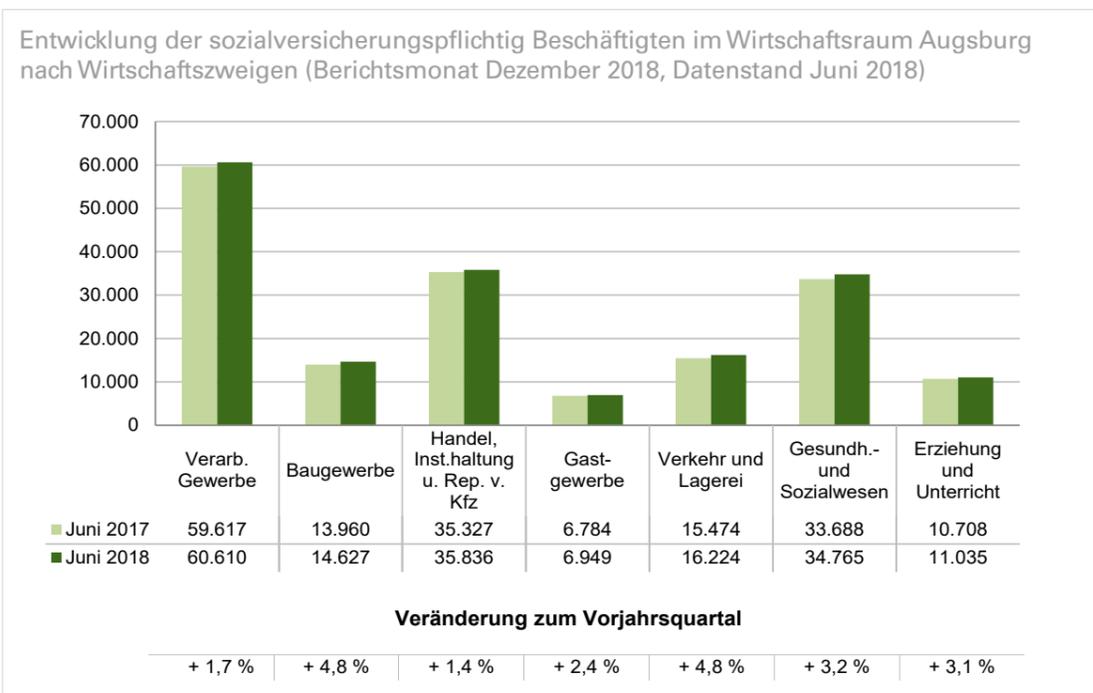
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Berechnungsstand Februar 2018; Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen 2016; Eigene Berechnung

Ein Blick auf die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigt einen positiven Trend. Und nicht nur das: Gerade die Zweige mit den größten Zunahmen zeigen, welche Wirtschaftssektoren aktuell besonderes Potential für den traditionellen Produktionsstandort A³ bieten: Prozentual betrachtet legt das Baugewerbe und der Bereich Logistik mit einem Plus von jeweils 4,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr am meisten zu. Den stärksten absoluten Zuwachs mit 1.077 Beschäftigten hatte jedoch das Gesundheits- und Sozialwesen zu verzeichnen. Mit insgesamt rund 37.000 Beschäftigten, einem Anteil von 15 Prozent an der Gesamtbeschäftigung und einer Zunahme von 31 Prozent in den letzten zehn Jahren liegt dies aber ‚nur‘ im bundesweiten Trend (18 Prozent, Zunahme: 33 Prozent). Vor dem Hintergrund des neuen Universitätsklinikums und dem anstehenden Aufbau des Lehrkörpers mit

rund 500 akademischen Fachkräften steht der Region ein starker Impuls bevor. So haben die Entwicklungen rund um das Universitätsklinikum nämlich schon heute und in Zukunft noch massiver Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt.



Die Effekte der Uniklinik werden zahlreich sein, auch auf die Branchenstruktur der Region A³. Bild: Universität Augsburg



Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit

Potentiale der Gesundheitswirtschaft

Allein durch die einmaligen Effekten der Bau- und Ersteinrichtungsausgaben wird ein regionaler Initialeffekt im Bereich der Wertschöpfung von rund 125 Millionen Euro mit einem Beschäftigungsaufbau von 270 Personen gesehen, mit entsprechenden Multiplikatoreffekten sogar eine Wertschöpfung von knapp 200 Millionen Euro und einen Beschäftigungseffekt von 370 Personen. Wesentlich wichtiger als die vorübergehenden Effekte von Bau- und Ersteinrichtung sind die Effekte des langfristigen Betriebes des Universitätsklinikums: Hier wird, basierend auf dem vom Freistaat Bayern kalkulierten Kostenzuschuss von 100 Millionen Euro pro Jahr, mit einer Wertschöpfung von mindestens 67 Millionen Euro, mit Sekundäreffekten sogar knapp 100 Millionen Euro, und

eine Beschäftigung von mindestens 1.100 Personen, mit Sekundäreffekten bis 1.500 Personen, gerechnet. Sofern die erhofften Multiplikatoreffekte durch höherwertige medizinische Angebote, Ausgründungen, Ansiedlungen von Unternehmen, das Einwerben von Drittmitteln usw. erfolgreich verlaufen, kann die Wertschöpfung primär bei fast 300, mit Sekundäreffekten sogar bei rund 400 Millionen Euro liegen, der Beschäftigungseffekt initial bei knapp 5.000 bzw. mit Sekundäreffekten rund 6.500 Personen. Damit hat die Universitätsklinik samt Medizinischer Fakultät das Potential, langfristig jedes Jahr eine Wertschöpfung von 400 Millionen Euro zu erzielen und parallel einen gesamten Beschäftigungseffekt von bis zu 6.500 Personen

Effekte aus der Bauphase der Universitätsklinik

Initialeffekt Bayern		➔	Gesamteffekt Bayern	
Produktion	356,7 Mio. EUR		Produktion	78,1 Mio. EUR
Wertschöpfung	159,2 Mio. EUR		Wertschöpfung	365,6 Mio. EUR
Beschäftigte	340 Personen		Beschäftigte	670 Personen

Initialeffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³		➔	Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³	
Produktion	279,2 Mio. EUR		Produktion	448,3 Mio. EUR
Wertschöpfung	124,6 Mio. EUR		Wertschöpfung	189,3 Mio. EUR
Beschäftigte	270 Personen		Beschäftigte	370 Personen

Effekte aus der Betriebsphase der Universitätsklinik

Klinikausbau (Untergrenze)		➔	Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³ (Untergrenze)	
Produktion	100 Mio. EUR		Produktion	145 Mio. EUR
Wertschöpfung	67 Mio. EUR		Wertschöpfung	96 Mio. EUR
Beschäftigte	1.120 Personen		Beschäftigte	1.500 Personen

Klinikausbau (Obergrenze)		➔	Gesamteffekt Wirtschaftsraum Augsburg A ³ (Obergrenze)	
Produktion	445 Mio. EUR		Produktion	601 Mio. EUR
Wertschöpfung	298 Mio. EUR		Wertschöpfung	399 Mio. EUR
Beschäftigte	4.980 Personen		Beschäftigte	6.530 Personen

Quelle: Georg Consulting und Economic Trends Research (2017)

PLATZ FÜR IDEEN

Wissenschaft. Forschung. Gründung.

Augsburg Innovationspark

Die Kompetenzfelder der Region Augsburg finden zum einen in der Ausrichtung der Studiengänge der Medizinischen Fakultät, der Umweltmedizin sowie der Medizininformatik, ihre logischen Ausprägungen, wie auch im Innovationspark Augsburg, einem Zentrum für Ressourceneffizienz von europäischem Rang. Im engen Zusammenspiel der Technologien rund um Leichtbau- und Faserverbundtechnologie, Mechatronik und Automation, Umwelttechnologie sowie Informations- und Kommunikationstechnologie hat sich hier ein Kompetenzcluster gebildet, das ressourceneffiziente Technologien entlang der gesamten Wertschöpfungskette entwickelt. Nach etwa sieben Jahren Projektlaufzeit und damit ziemlich rasch im Vergleich zu anderen Standorten mit Technologiezentren, schlagen sich die ersten Zahlen nieder: So ist die Dichte an Forschungseinrichtungen und spezialisierten Lehrstühlen in Augsburg so hoch wie noch nie, die Anzahl der Beschäftigten im Bereich Forschung und Entwicklung hat sich in der Region Augsburg zwischen 2013 und 2015 von rund 2.000 auf über 4.050 mehr als verdoppelt. Tendenz weiter steigend.

+ 100 %

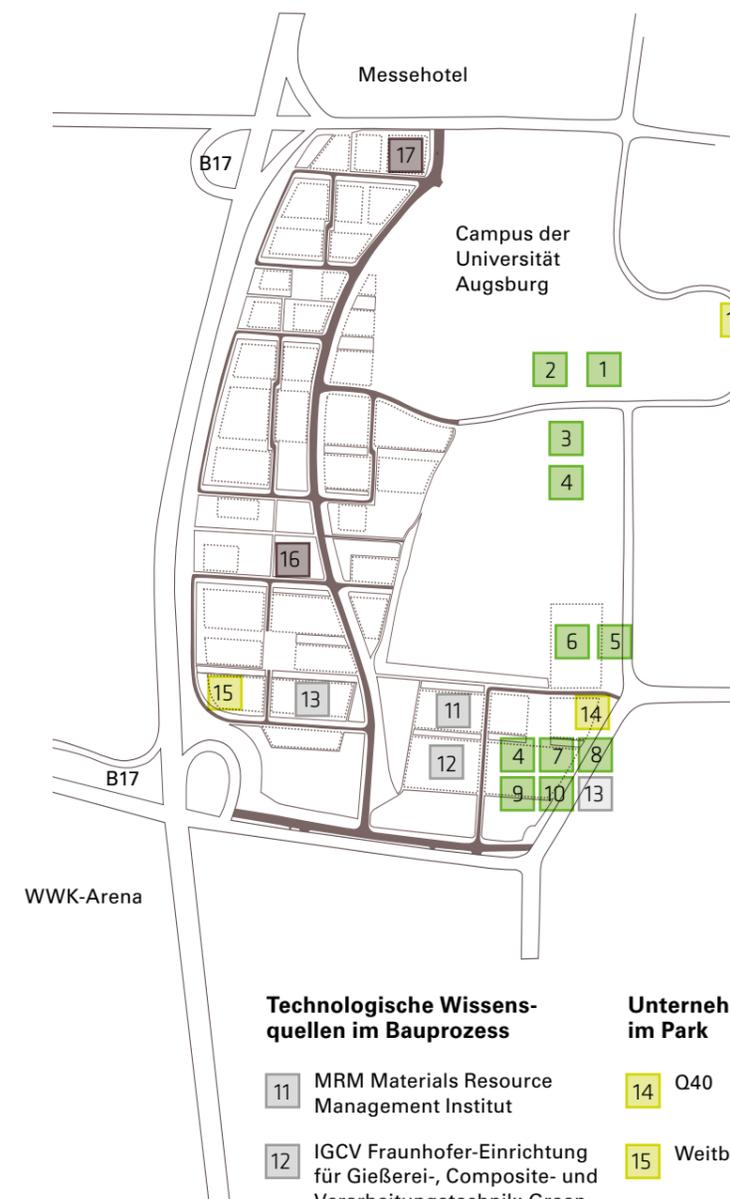
mehr FuE-Beschäftigte (2013 bis 2015)

Der Erfinder- und Gründergeist der Region ist groß: Aus A³ stammen erfolgreiche Startups, wie das Social-Media-Unternehmen Sportbrain, die Biosuppen-Kreateure Little Lunch oder der Verabredungsdienst Doodle. Voxeljet, 1995 noch ein Startup aus München, fand in Friedberg seine heutige Heimat als einer der führenden Hersteller industrietauglicher 3D-Drucksysteme. 2010 wurde voxeljet in die Liste der 100 Top-Innovatoren Deutschlands aufgenommen. Dabei profitieren Gründer und Jungunternehmer von den Angeboten des Umwelttechnologischen Gründerzentrums (UTG) oder des aiti-Parks, spezialisiert auf Medien, Software, Mechatronik, Informations- und Kommunikationstechnologie. Die verstärkten Aktivitäten wie das Veranstaltungsformat „Augsburg gründet“ ziehen jedes Hunderte Interessierte, was zeigt: Der Erfinder- und Gründergeist in Augsburg ist ungebrochen.



Das Technologiezentrum Augsburg ist das Herzstück des Augsburg Innovationsparks, Zentrum für Ressourceneffizienz, Bild: Nikky Maier

Baufortschritt



Technologische Wissensquellen fertiggestellt

- 1 ISSE Institut für Software & Systems Engineering
- 2 Projektgruppe Wirtschaftsinformatik des Fraunhofer Institutes für Angewandte Informationstechnik FIT
- 3 WZU Wissenschaftszentrum Umwelt
- 4 AMU Anwenderzentrum Material- und Umweltforschung
- 5 IGCV Fraunhofer-Einrichtung für Gießerei-, Composite- und Verarbeitungstechnik (Geb. A)
- 6 DLR ZLP Zentrum für Leichtbauproduktionstechnologie
- 7 ITA Institut für Textiltechnik Augsburg
- 8 FZG Projekthaus Augsburg Forschungsstelle für Zahnräder und Getriebebau der TU München
- 9 Hochschule Augsburg Technikum
- 10 Technologiezentrum Augsburg

Technologische Wissensquellen im Bauprozess

- 11 MRM Materials Resource Management Institut
- 12 IGCV Fraunhofer-Einrichtung für Gießerei-, Composite- und Verarbeitungstechnik; Green Factory Bavaria, (Geb. B)
- 13 DLR-SG Institut für Test und Simulation für Gasturbinen

Unternehmen im Park

- 14 Q40
- 15 Weitblick 1.7
- 18 AUGSBURG coworking campus

Zukunftspläne

- 16 Boardinghaus
- 17 Messehotel

Highlights für Investoren

Zukunftsprojekte aus dem Wirtschaftsraum Augsburg

Hochwertige Immobilien, ausgezeichnete Infrastruktur, ein innovatives Klima: Der Wirtschaftsraum Augsburg A³ ist ein Immobilien- und Investitionsstandort mit einem starken, eigenen Profil innerhalb der Metropolregion München, eine der führenden europäischen Hightech- und Wachstumsregionen. A³ 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 über A³: Die Vielzahl und Diversität der Immobilienprojekte und -objekte belegt die rege und überdurchschnittliche Entwicklung des Standorts und das anhaltend große Potential. Gerade auch von kommunaler Seite ist das Angebot für Investoren vielfältig – von Brancheparks, Logistikimmobilien bis hin zu Sondergebieten für Forschung und Entwicklung.

GÜTERVERKEHRSZENTRUM REGION AUGSBURG

Standortvorteile in zentraler Lage

34

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.



Luftbild GVZ Region Augsburg, Bild: GVZ Augsburg/Marcus Merk

Mit dem Servicepark SO10 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 SO10 bereit: nah am Grünen und verkehrlich optimal angebunden, bietet dieser auf 26.000 Quadratmeter das Entwicklungspotential 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 circa 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 Schmidtmann, Geschäftsführer der GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH.

35



Güterverkehrszentrum Region Augsburg, Bild: GVZ Augsburg/Nikky Maier

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 Geschäftspotential des Servicepark SO10 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 SO10 im GVZ. Das GVZ wurde mit klaren Leitbildern für Naturschutz geplant. Besonders bei Unternehmen mit Sinn für Nachhaltigkeit punktet das GVZ.

DAS GASWERK:

Vorhang auf für Augsburgs neues Kreativareal

36

Das 70.000 Quadratmeter große Gaswerksgelände im Augsburger Stadtteil Oberhausen wandelt sich aktuell rasant. Die Stadtwerke Augsburg (swa) entwickelt in Kooperation mit der Stadt Augsburg ein einzigartiges Areal für Kultur- und Kreativwirtschaft sowie die Theater-, Kunst- und Musikszene. In vier Bauabschnitten gegliedert, soll in den nächsten zehn Jahren das über 100 Jahre alte Bauensemble aufgewertet werden.

Freiraum für Kultur – Gewerbeeinheiten für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft

In der ersten Bauphase wurde das historische Ofenhaus umgebaut und ein daran anschließender Neubau sowie ein Parkhaus errichtet. Dieser Bereich ist seit Januar 2019 die neue Heimat für die brechtbühne des Stadttheaters Augsburg seit Dezember 2018. Die Investitionen für den Umbau betragen rund 30 Millionen Euro. Ab 2019 werden für die lokale Kulturszene auf dem Gelände Atelier- und Proberaumflächen sowie Open-Air Eventflächen entstehen.

In weiteren Ausbaustufen werden in den kommenden Jahren Gewerbeeinheiten für Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft geschaffen. Um Kooperationen und Synergieeffekte zwischen Mietern zu ermöglichen, sollen eine passende Infrastruktur und entsprechende Dienstleistungspakete bereitgestellt werden. Dazu gehört eine flächendeckende Ausstattung mit Glasfaser ebenso wie die Einrichtung von Coworking-Spaces. Für diese Bauabschnitte mit zusätzlichen Gebäuden auf der West- und Ostseite des Geländes werden aktuell noch Ko-Investoren gesucht.

Mit dem Umbau des Gaswerksgeländes sorgen die swa für einen Wachstumsimpuls für den Wirtschaftsstandort Augsburg und sind gleichzeitig Gestalter nachhaltiger Stadtentwicklung. „Als Investitionsmotor für Augsburg und die Region wollen wir das Gelände Schritt für Schritt entwickeln, langfristig interessant für Kunst-, Kulturschaffende und Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft machen und für die Bürger öffnen, getreu unserem Motto: Von hier. Für uns.“ so Alfred Müller, Geschäftsführer der Stadtwerke Augsburg Holding GmbH.

Im Zeichen von Innovationskraft und Gemeinschaft

Standen die letzten hundert Jahre auf dem Areal im Augsburger Nordwesten im Zeichen der Energieversorgung, sollen die kommenden Jahrzehnte ganz im Zeichen von Innovationskraft und Gemeinschaft stehen – Vorhang auf!



Eröffnung des Ofenhauses. Bild: Caroline Reili

STADTQUARTIER HAUNSTETTEN

Stadt, Experten und Bürger entwickeln ein neues Quartier und Konzepte für den ganzen Stadtteil

Rainer Zöllner

37

Im Südwesten von Haunstetten soll ab Ende der 2020er-Jahre in zwei bis drei Abschnitten ein völlig neues Quartier entstehen. Die aktuellen Überlegungen gehen davon aus, dass dort bis 2050 circa 4.000 Wohneinheiten und rund 5.000 Arbeitsplätze geschaffen werden und etwa 10.000 Menschen leben könnten.

„Die Planung des Areals stellt uns vor ganz neue Herausforderungen“, sagt Projektleiterin Nicole Christ. „Der gesamte Planungsprozess wird circa zehn Jahre benötigen, in denen wir mit den Bürgern Ideen und Konzepte entwickeln können, die dann Schritt für Schritt ins Planungsrecht umgesetzt werden.“

Aufgrund der langen Umsetzungsphase bis 2050 soll der Freiraum eine übergeordnete Rolle einnehmen und als Grundlage für den Städtebau dienen. Im März 2019 wird ein zweistufiger europaweiter Ideenwettbewerb ausgelobt, dessen erste Ergebnisse im Sommer vorliegen werden.

Alt und neu

Im Blick haben die Verantwortlichen aber auch den bereits existierenden Stadtteil. „Es ist uns wichtig, dass sich ganz Haunstetten gut entwickelt“, erklärt Tobias Häberle vom Stadtplanungsamt. Deshalb wird dafür seit Mitte 2018 gemeinsam mit den Bürgern ein integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dabei erfolgt zunächst eine Analyse der Stärken und Schwächen des Stadtteils, danach werden Ziele und Maßnahmen definiert und Impulsprojekte gestartet.

Auch während einer Beteiligungswoche vom 15. bis 21. Juli 2019 stehen beide den Stadtteil betreffende Verfahren im Fokus. So gibt es im Rahmen des ISEK Impulsvorträge und Möglichkeiten, sich aktiv in die Planungen ein-

zubringen, während zur Entwicklung des Südwestens die Entwürfe des Ideenwettbewerbs präsentiert und detailliert erklärt werden. Natürlich können die Bürger dazu auch Stellung beziehen. Ihre Anregungen und die des Preisgerichts werden den Teilnehmern des Wettbewerbs für die zweite Stufe zur Verfügung gestellt. Der Gewinner des Wettbewerbs wird dann Anfang 2020 vorgestellt.

„Bei den Planungen für das neue Quartier müssen wir vom Stand heute ausgehen, aber zugleich sehr flexibel auf neue Technologien und Rahmenbedingungen reagieren“, so Julia Denzel vom Stadtplanungsamt. Klar ist bislang, dass keine Einfamilien- oder Reihenhäuser entstehen sollen. „Wir setzen auf Geschosswohnungsbau“, so Gerd Merkle. „Und wir wünschen uns auch ganz neue Ideen und Experimente.“ Ziele sind eine angemessen hohe bauliche Dichte mit typologischer Vielfalt und einem urbanem Zentrum. Außerdem werden durch die Digitalisierung neue Formen der Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Angestrebt wird ein möglichst hoher Anteil von selbst erzeugter Energie im Quartier – etwa durch die Nutzung von Dächern und Fassaden zur Gewinnung von Solarenergie. Neu gedacht werden sollen auch die Wärmeversorgung sowie der Umgang mit der Ressource Wasser. Darüber hinaus könnte Dachterrassen-Landwirtschaft betrieben werden, wie es in einigen anderen Städten bereits praktiziert wird. Und auch beim Verkehr sollen neue Gedanken zum Tragen kommen – unter anderem könnten Mobilitätsstationen entstehen, an denen verschiedene Angebote gebündelt werden.

Mit Blick auf diese und weitere Möglichkeiten zitiert Merkle den Informatiker Alan Kay: „Der beste Weg, die Zukunft vorherzusagen, ist sie aktiv zu gestalten.“

MAMMUT-PROJEKT HOCHSCHULMEDIZIN Uniklinik & Medizincampus

38

Seit 1. Januar 2019 hat der Wirtschaftsraum Augsburg seine Universitätsklinik, zumindest dem Namen nach. Noch bis in das Jahr 2023 reichen die umfassenden Baumaßnahmen, die vorübergehende Produktions-, Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekte in Millionenhöhe mit sich bringen. Selbiges dann in der anschließenden Betriebsphase, jährlich. Neben Wertschöpfung bringt das Vorhaben noch weitere Effekte mit sich: Menschen. Bis zu 6.500 neue Fachkräfte in der Gesundheitsbranche, davon rund 1.500 Studenten, die an der neuen medizinischen Fakultät der Universität Augsburg Medizin studieren können.

Damit verbunden sind entsprechende Anforderungen im Bereich Wohnen, ÖPNV und auch der Daseinsfürsorge, denn die Studenten wie auch die mehreren hundert Mitarbeiter der medizinischen Fakultät brauchen Platz – Platz für Lehre und Forschung. Gemäß des geplanten Konzepts, das Theorie und Praxis eng verzahnt, möglichst in unmittelbarer Nähe der Patienten. In Kriegshaber entsteht daher ein neues Quartier mit hochwertiger Bebauung. Der neue Unicampus mit einer Größe von 13,5 Hektar soll in einem Zeitraum von mehreren Jahren bzw. fast Jahrzehnten realisiert werden. Mit einer von Norden nach Süden/Westen abgestuften Bebauung mit maximal bis zu acht Stockwerken reagiert die erste Keimzelle der Bebauung auf das markante 16-stöckige Hauptgebäude der zukünftigen Uniklinik und der auf Stadtberger Flur angrenzenden Wohnbebauung. Erste Möglichkeiten zur Erweiterung gibt es im Südosten des Planareals.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde bereits ein grundlegendes Konzept zur Grünordnung der Flächen im Campus selbst sowie der Einbettung in die bestehenden Grünflächen

des jetzigen Klinikums erarbeitet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Virchowstraße. Ergänzend ist entlang der Südgrenze des Planungsgebietes eine Stichstraße zur weiteren Erschließung geplant. Parkraum ist auf den Flächen des derzeitigen Mitarbeiterparkplatzes westlich der Virchowstraße sowie auf den südöstlichen Erweiterungsflächen vorgesehen. Der Campus selbst soll jedoch weitgehend autofrei bleiben. Infrastruktur für Fußgänger und Radler wird besondere Bedeutung beigemessen. Auch eine Wendeschleife für die neue Linie 5 ist im Kreuzungsbereich von Stenglin-/Virchowstraße eingeplant.

Diese Entwicklungen rund um das Universitätsklinikum betreffen 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, sondern sie haben letztlich Auswirkungen auf die gesamte Region Augsburg einschließlich der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg. Die Erstellung eines regionübergreifenden, interkommunalen Entwicklungskonzeptes für die Handlungsfelder Flächenentwicklung und Verkehr/Mobilität ist daher in Planung und soll 2019 angegangen werden.



AUGSBURG INNOVATIONSPARK – Sondergebiet für Forschung und Entwicklung

40

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 Umlegungsverfahren. Die Forschungsalle ist nach Abschluss der archäologischen Untersuchungen im Bauprozess.

Exzellente 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 Umweltechnik. 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 Wissenanwendern 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. Dreizehn 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 auf dem Baufeld 42 errichtet wird. Mit geplanter Fertigstellung des hochmodernen Institutsgebäudes im Herbst 2019 wird das bereits existierende Institut seine Arbeit in den Augsburg Innovationspark verlagern. Auf dem Baufeld 44 entsteht ein Institutsgebäude, die 'Green Factory' der Fraunhofer-Gesellschaft IGCV. Die Baufertigstellung des Gebäudes ist für Ende 2019 geplant.

Herzstück – Technologiezentrum 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, Start-ups 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. Dabei soll sich der Augsburg Innovati-

41



Das Technologiezentrum Augsburg, Bild: Sandro Behrndt

onspark durch eine Mischung von Forschung und Entwicklung, wissenschaftsnahen Dienstleistungen und Kleinserienproduktion auszeichnen. Eine anspruchsvolle Architektur sowie vernetzte Grün- und Freiflächen prägen den Charakter und erzeugen ein Quartier mit höchster Arbeits- und Aufenthaltsqualität.

Die Mehrwerte des Augsburg Innovationspark

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

INVESTITIONEN IN DIE SCHULLANDSCHAFT

Zukunft braucht Bildung

42

In Bayern ist der Landkreis Augsburg Spitzenreiter beim Ausbau seines Bildungswesens. Für 17 Schulen, darunter fünf Gymnasien, sechs Realschulen, drei Förderschulzentren, ein Berufliches Schulzentrum mit FOS und BOS sowie zwei Landwirtschaftsschulen, ist der Landkreis Sachaufwandsträger. Um die Zukunftsfähigkeit und die nachhaltige Attraktivität des Augsburger Landes zu gewährleisten, steht die vorausschauende bauliche, energetische und konzeptionell-pädagogische Ertüchtigung der Schulgebäude im Fokus. Die Investitionen in die Schullandschaft gehen dabei weit über die Grundanforderungen hinaus.

Beispiele hierfür sind das Schmuttertal-Gymnasium in Diedorf und das Berufliche Schulzentrum in Neusäß: Im Schmuttertal-Gymnasium Diedorf wurde für 41,6 Millionen Euro ein neuer architektonischer Standard geschaffen. Mit Plus-Energiestandard, Holzbauweise und offenen Lernlandschaften ist das mehrfach ausgezeichnete Gymnasium



Das Schmuttertal-Gymnasium in Diedorf, Bild: Landkreis Augsburg

einmalig in Deutschland und gleichzeitig der größte Schul-Holzbau Europas. Es erhielt unter anderem den Bayerischen Energiepreis 2016, den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2016 und den Deutschen Architekturpreis 2017.

In das Berufliche Schulzentrum Neusäß hat der Landkreis Augsburg knapp 37 Millionen Euro investiert. Entstanden ist ein Neubau mit modernster Technik, vor allem in Hinblick auf die Energieversorgung und den Schallschutz in den Klassenzimmern. Das Staatliche Berufliche Schulzentrum Neusäß umfasst die Berufsschule, die Berufsfachschule für Ernährung und Versorgung, die Berufsfachschule für Kinderpflege, die Berufsfachschule für Diätassistenten sowie die Fachoberschule und die Berufsoberschule. Das neue Schulgebäude verwirklicht das pädagogische Konzept der offenen Lernlandschaften. Seit der Fertigstellung im Jahr 2016 bietet es großzügige Räume, ein zeitgemäßes Inventar und einen freundlichen Arbeitsplatz. Aktuell werden außerdem der Neubau des

43



Das Berufliche Schulzentrum in Neusäß, Bild: Landkreis Augsburg

Paul-Klee-Gymnasiums in Gersthofen für circa 60 Millionen Euro und die Generalsanierung des Justus-von-Liebig Gymnasiums in Neusäß für circa 40 Millionen Euro geplant. Insgesamt hat der Landkreis Augsburg in den vergangenen fünf Jahren 123,5 Millionen Euro in seine Schulen investiert.

Bildungsregion in Bayern

Daneben engagiert sich der Landkreis seit Jahren für lebenslanges Lernen und wurde dafür 2014 mit dem Qualitätssiegel „Bildungsregion in Bayern“ ausgezeichnet. Zusammen mit der Stadt Augsburg und dem Landkreis Aichach-Friedberg hat sich der Landkreis Augsburg Ende November 2016 für eine gemeinsame Weiterentwicklung und Vernetzung der jeweiligen Bildungsportale entschieden – das neue Bildungsportal A³. Das Bildungsportal ist seit März 2017 online und wird von den drei Gebietskörperschaften gemein-

sam getragen. Unter dem Motto „Bildung auf einen Klick“ bietet es allen bildungsinteressierten Bürgerinnen und Bürgern der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg sowie der Stadt Augsburg einen aktuellen Überblick über das Bildungs-, Weiterbildungs- und Beratungsangebot in Stadt und Region. Ziele des Bildungslandkreises Augsburg sind die Vernetzung von Bildungsträgern und anderen Bildungspartnern in der Region, ein gutes Bildungsmarketing zur Schaffung einer integrierten, kreativen Bildungslandschaft, eine transparente Darstellung der formalen und non-formalen Bildungsangebote, die Sensibilisierung und Unterstützung des Lernens in jedem Alter sowie die Schaffung eines kontinuierlichen Angebots für eine lebenslange Bildung in allen Bereichen. Außerdem sollen Lernbenachteiligungen abgebaut, Ausgrenzungen vermieden und die Qualität von Aus- und Weiterbildung verbessert werden.

A³ Immobilienmarkt

45

Augsburg schärft Profil.
Investoren erkennen Potential und
Diversität

Michael Thiede, Real Estate Solutions GmbH

Der Augsburger Immobilienmarkt ist auch 2018 durch eine stabile, aber etwas verlangsamte Nachfrage gekennzeichnet. Das belegen einmal mehr die Daten und Fakten, die Experten ermittelt und im Immobilienmarktreport 2018/2019 veröffentlicht haben.

Augsburg entwickelt sich weiter zu einer eigenständigen Immobilienmarke und schärft sein Profil. Das Potential und die Diversität der Immobilienprojekte und deren Performance haben die institutionellen Anleger im Fokus, und diese investieren bereits am Standort Augsburg. Neben der weiter steigenden Nachfrage nach Büroimmobilien sind nun allerdings auch Wohnprojekte gefragt.

Lesen Sie Einzelheiten zu diesen Themen auf den folgenden Seiten – wollen Sie noch weitere Informationen, steht Ihnen das Projektteam rund um die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zur Verfügung. Dort erhalten Sie Auskunft über den Standort und werden zu Immobilien-Experten aus der Region vermittelt. Der Immobilienstandort Augsburg heißt Sie herzlich willkommen!

MARKT BÜROIMMOBILIEN

Spürbarer Wandel und steigende Nachfrage

46

Augsburg verfügt mit rund 1,4 Millionen Quadratmetern Bürofläche über einen vergleichsweise kleinen Büromarkt für eine fast 300.000 Einwohner große Stadt. Zum einen war dafür die hohe Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes verantwortlich. Zum anderen ist die Vermietung von Büroflächen durch den Strukturwandel lange Zeit ein eher schwieriges Geschäft. Nun jedoch wird der Wandel deutlich spürbar und die Nachfrage steigt kontinuierlich. Dies liegt nicht nur daran, dass in München Büroflächen kaum mehr verfügbar sind, sondern gerade auch an der Attraktivität des Standortes und dessen guter Verkehrsinfrastruktur. Neben dem noch bezahlbaren Wohnraum sind es gerade auch die rund 22.000 Pendler, welche die Region Augsburg/Landsberg täglich in Richtung München verlassen die ein Umdenken der Arbeitgeber veranlassen, die Unternehmen machen sich über die Work-Life-Balance ihrer Mitarbeiter vermehrt Gedanken und entscheiden sich für Standorte, von denen ihre Mitarbeiter bislang pendeln. „Check 24“ ist dafür nur ein Beispiel mit rund 3.500 Quadratmeter Anmietung im Helio-Center am Bahnhof in Augsburg.

Der Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort wie auch die Universitätsklinik wirken sich immer stärker aus und beleben den Markt. Der Anspruch an die Qualität steigt weiter, so dass in die Jahre gekommen Bestandsimmobilien kaum mehr nachgefragt werden.

Einer der größten Innovationsparks Europas

Auf knapp 70 Hektar Fläche entsteht zentrumsnah einer der größten Innovationsparks Europas, dessen Herzstück das Technologiezentrum bildet. Unternehmen und wissenschaftliche Einrichtungen vernetzen sich über diese Plattform zu Projekten im Rahmen von Industrie 4.0, Leichtbau und Faserverbund, Mechatronik und Automation, IT und Embedded Systems, Umwelttechnik, Luft und Raumfahrt und tragen so

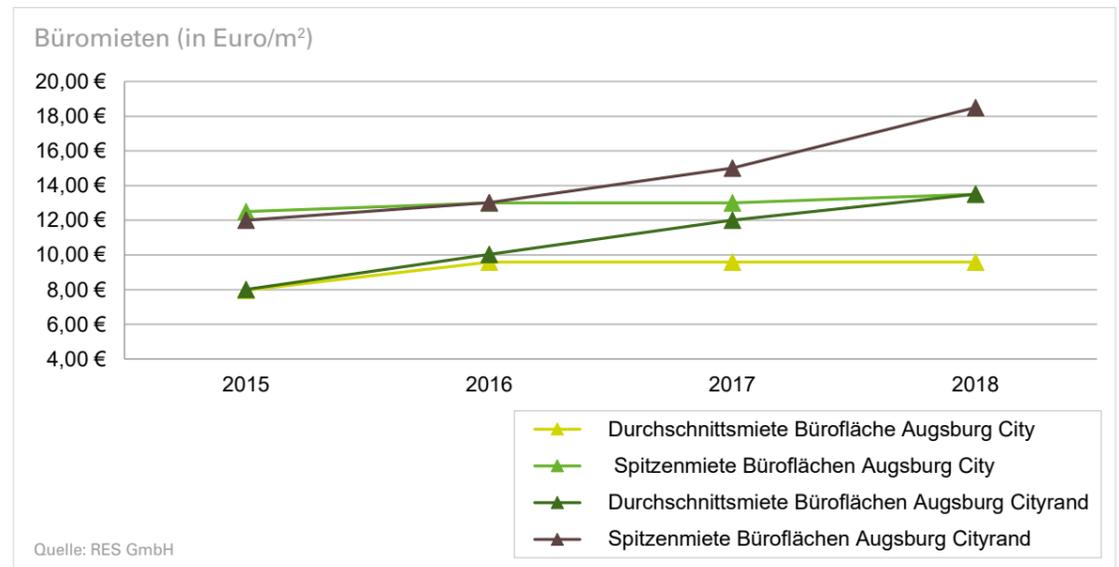
zur langfristigen Entwicklung eines international anerkannten Zentrums für Ressourceneffizienz bei. Die Fraunhofer-Gesellschaft und das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR) eröffneten bereits Mitte 2013 Büro- und Technikumsgebäude im Innovationspark. Direkt daneben entstehen Gebäude der Universität Augsburg, das Institut für Materials Resource Management, sowie eine weitere Fraunhofer-Einrichtung für Gießerei-, Composite- und Verarbeitungstechnik IGCV. Mit dem Bürokomplex Weitblick 1.7, dem neuen Hauptsitz der Baramundi software AG sowie dem Projekt „Q40“ mit Hotel, Gastro, Supermarkt und Fitness entstehen dort zahlreiche weitere beeindruckende Gebäude mit einer Gesamtfläche von mehr als 30.000 Quadratmetern Nutzfläche.

Augsburg ist im Office-Markt angekommen, obgleich er noch weitgehend von der regionalen Nachfrage geprägt ist. Mit weiteren in der Pipeline befindlichen Projekten wird sich dies jedoch endgültig ändern.

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz von rund 7.000 Quadratmetern (Neubau, fremdvermietet) in 2018 erzielte der Augsburger Büromarkt ein schwächeres Ergebnis, begründet durch einige Neubauprojekte, die erst in 2019–2021 fertiggestellt werden. Der reine Vermietungsumsatz lag bei rund 18.000 Quadratmetern auf einem für Augsburg gutem Niveau. Nach wie vor ist der Augsburger Office-Markt noch stark durch Eigennutzer geprägt, sodass ein Großteil der Neubauprodukte nicht am Markt angeboten wird. Im Branchenranking sind IT- wie auch Beratungsunternehmen weiter am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand nach Bestandsobjekten stetig zu. Inwieweit die neue Universitätsklinik den Office-Markt beflügeln wird, bleibt noch abzuwarten. In unmittelbarer Nähe haben sich bereits Projektentwickler positioniert.

47



Durchschnittsrenditen für Immobilien (Gewerbe/Büro) in Augsburg (in Euro/m²)

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

Allgemeine Renditespannen für gewerbliche Objekte „Bruttoanfangsrendite (%)“ der Stadt Augsburg, Quelle: RES GmbH

Mieten

Die Durchschnittsmiete im Neubau (Gebäude ab min. 2.000 m² BGF) pendelt sich aktuell bei rund 13,50 Euro/m² BGF ein. Prägend sind dabei die Neubauprojekte entlang der B17. Im Stadtgebiet (City) fanden mangels Angebot im Neubau keine nennenswerten Vermietungen statt. Dieser Umstand wird sich auch in Zukunft mangels Entwicklungsflächen nicht gravierend ändern. Die Durchschnittsmiete im Bestand liegt nach wie vor bei rund 9,50 Euro/m² Nutzfläche. Ein weiterer Mietanstieg ist aktuell nicht erkennbar, obgleich dies nur vorü-

bergehend anhalten wird. Neben den Flächen im Augsburg Innovationspark werden aktuell rund 35.000 Quadratmetern Office-Fläche entwickelt bzw. sind bei den Entwicklern in der Pipeline.

Die Vorvermietung ist nach wie vor bemerkenswert: So sind die meisten Projekte bereits bei Baubeginn zu 50 Prozent vermietet bzw. durch LOI gezeichnet. Dies zeigt deutlich, dass die Nachfrage nach Neubauprojekten ungebrochen hoch ist, obwohl die Spitzenmieten im obersten Segment bei 18,50 Euro/m² BGF angekommen sind.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist leicht gesunken und liegt bei rund 5,5 Prozentpunkten. Es ist weiter davon auszugehen, dass Großmieter in Zukunft angesichts der beschriebenen Flächenknappheit im Stadtgebiet vermehrt Verträge für Flächen in Cityrandlagen abschließen werden. Es hat sich auch weiterhin nichts daran geändert, dass die Fertigstellungszahlen mit der Flächenabsorption Schritt halten können. Im Jahr 2018 wurden insgesamt rund 7.000 Quadratmetern bestandserhöhende Bürofläche fertiggestellt, was immer noch über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Bei einer Belegungsquote von über 90 Prozent kann bei den Neubauf Flächen nahezu von Vollvermietung gesprochen werden. Im Jahr 2019 wird mit rund 8.000 Quadratmetern voraussichtlich nur wenig Bürofläche hinzukommen, so dass der Office-Markt Augsburg weiter durch eine maßvolle Neubautätigkeit geprägt ist.

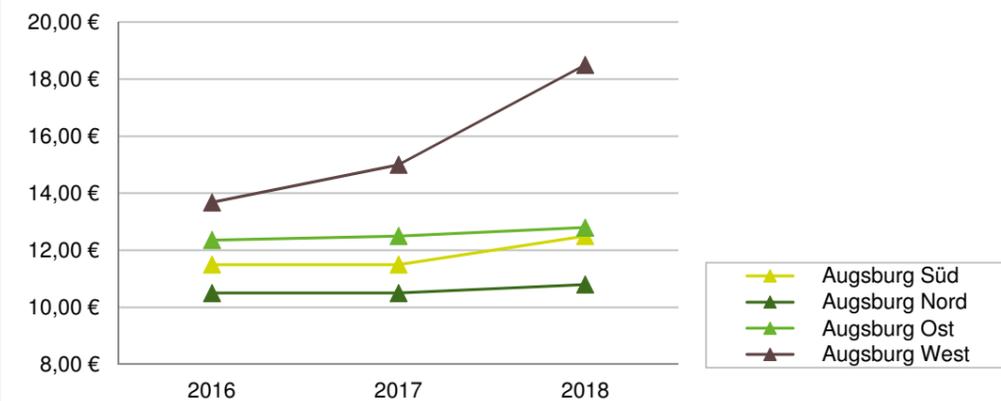
Entwicklungsschwerpunkte

Insbesondere der Augsburger Südwesten kann derzeit mit einer größeren Zahl an Neubauprojekten aufwarten. Noch im Jahr 2018 werden kleinere Projekte mit Schwerpunkt Ärztehäuser fertiggestellt. 2019/20 wird mit der Fertigstellung größerer Entwicklungen mit insgesamt rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche gerechnet. Dies sind wie bereits erwähnt Projekte wie Weitblick 1.7, Sheridan Campus etc. Entwicklungsschwerpunkt bleibt jedoch die Achse der B17, die auch im Hinblick auf die neue Universitätsklinik als ideal gilt.

Fazit und Prognose

Der Augsburger Büromarkt verzeichnete weiterhin eine hohe Nachfrage, verbunden mit einem für Augsburg hohen Flächenumsatz im Neubaubereich. Die gesamtwirtschaftliche Lage zeigt sich zudem stabil, was auch für das angebrochene Jahr eine rege Nachfrage nach

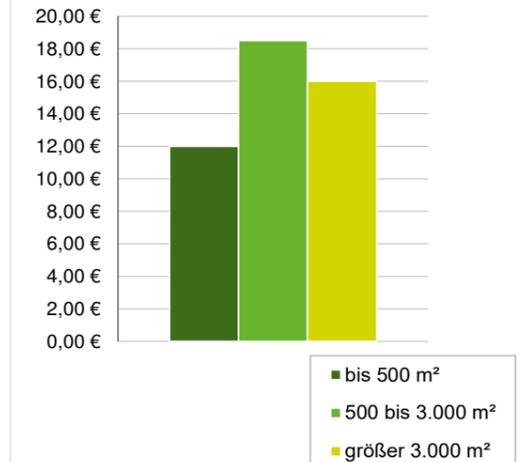
Vergleich der Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg, unterteilt nach deren Lage (in Euro/m²)



Quelle: RES GmbH

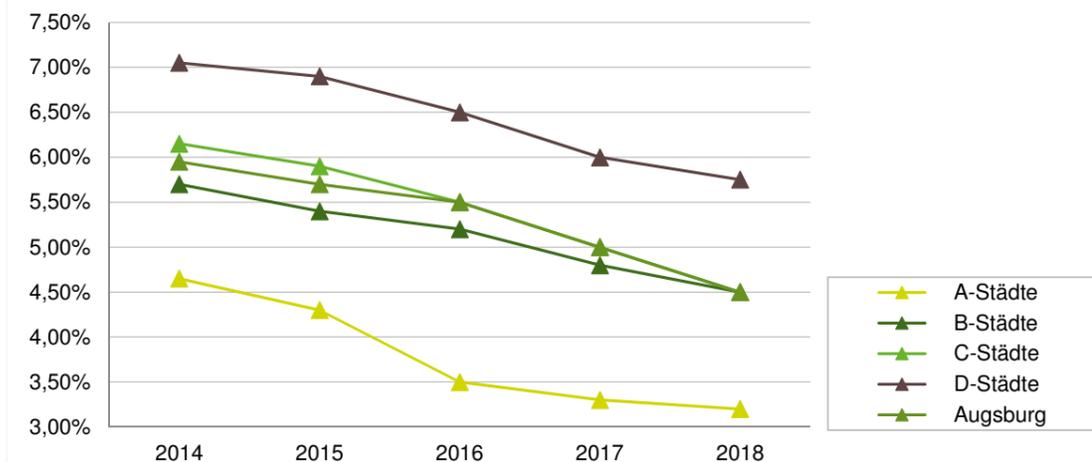
Büroflächen erwarten lässt. Nichts geändert hat sich an der mäßig gefüllten Fertigstellungspipeline. Bereits jetzt ist klar, dass nur wenige Neubauf Flächen kurzfristig auf den Markt kommen werden. Da die großen Entwicklungsgebiete in Augsburg mittlerweile überwiegend belegt bzw. noch nicht planbar sind, wird es sich bei neuen Projekten zukünftig verstärkt um punktuelle Entwicklungen handeln. Neben reinen Neubauten werden auch Revitalisierungen oder Umwandlungen von bislang anderweitig gewerblich genutzten Objekten, gegebenenfalls mit Flächenaufstockungen, vermehrt in den Fokus rücken müssen. Die Renditeerwartungen sind im Vergleich zu A- bzw. B-Städten attraktiv und versprechen ein interessantes Investment.

Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg, unterteilt nach Größe der Nutzfläche (in Euro/m²)



Quelle: RES GmbH

Derzeitig Tiefststand bei den Prime-Yields (net) in allen Städteklassen – Augsburg bestätigt seinen Status als C-Stadt



Quelle: DG HYP-RES GmbH/JLL

MARKT LOGISTIKIMMOBILIEN/PRODUKTION

Der Markt ist in Bewegung, moderne Logistikzentren sind gefragt

Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurde 2018 mit rund 7,2 Mio. Quadratmetern ein neuer Umsatzrekord erreicht (Eigennutzer und Vermietungen). Der Wert des bisherigen Rekordjahres (2016 mit rund 6,7 Mio. Quadratmeter) wurde um 8 Prozent übertroffen, die fünf- und zehnjährigen Durchschnittswerte um 20 Prozent bzw. 39 Prozent. Der Anteil der Vermietungen am Gesamtumsatz lag bei 64 Prozent (plus 7 Prozent im Jahresvergleich). Die Umsätze durch Eigennutzer legten um 18 Prozent zu.

Die Logistikbranche boomt im Wirtschaftsraum Augsburg nicht nur wegen der gestiegenen Kosten in den Ballungsräumen. Der wachsende Online-Handel führt zu stetig steigenden Paketmengen. Um diesem Andrang gerecht zu werden, investiert der deutsche Paketdienst (DPD) 45 Millionen Euro in einen Neubau in dem interkommunalen Gewerbepark Acht300 zwischen den Gemeinden Aichach und Dasing. Das neue Paketsortierzentrum wird eine Fläche von etwa 12.000 Quadratmetern haben und die alte DPD Niederlassung in Augsburg ersetzen.

Investition in Transportkonzepte

Für eine Entlastung von der Straße auf die Schiene sorgt MAN Energy Solutions. Ende November 2018 eröffnete sie das neue Schwerlastzentrum, zugleich das Kernstück eines neuen Transportkonzeptes. Damit sollen die Schwertransporte auf den Straßen von Augsburg langfristig gemindert werden.

Auf mehr Effizienz in der Logistik setzt auch das Unternehmen SGL Carbon in Meitingen im Landkreis Augsburg. Die SGL Carbon baut an ihrem weltweit größten Standort ein zentrales und hochmodernes Logistikzentrum auf einer Logistikfläche von circa 6.000 Quadrat-

metern, mit zusätzlichen 500 Quadratmetern Bürofläche. Das Vorhaben soll voraussichtlich bis Juli 2019 fertiggestellt werden.

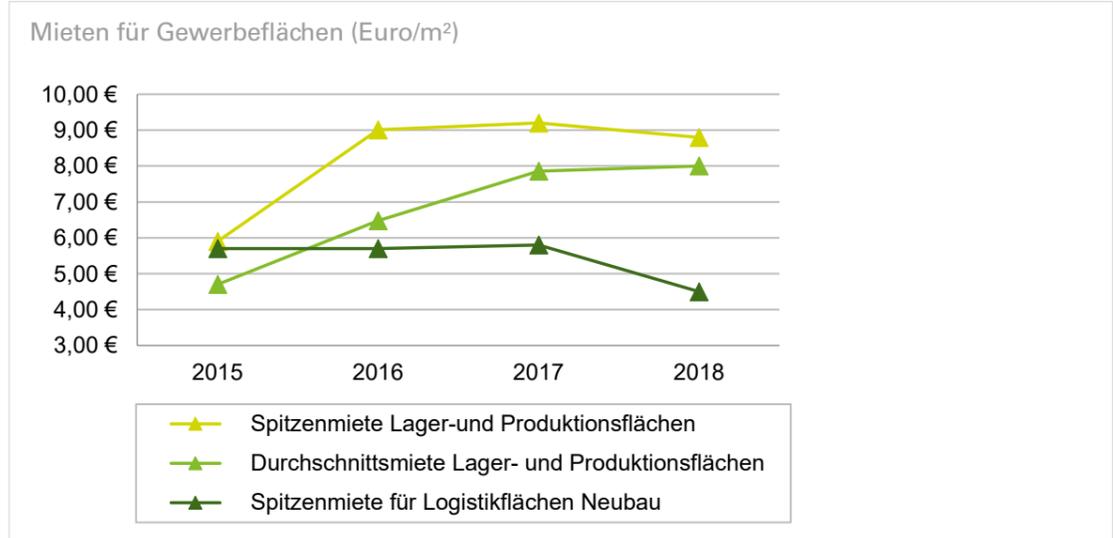
Ebenfalls in den Ausbau des eigenen Standorts investiert die Molkerei Alois Müller GmbH & Co.KG – bekannt durch „Müller Milch“. Das Unternehmen investiert 42 Mio. in Aretsried im Landkreis Augsburg. Die Kapazitäten waren dort längst ausgeschöpft, weshalb ein neues Hochregallager auf dem Gelände der Molkerei seit September 2018 im Aufbau ist. Die Inbetriebnahme ist für das erste Halbjahr 2020 geplant. Das Lagergebäude wird gemäß neuestem Standard der Technik errichtet und soll Platz für 21.000 Paletten bieten.

Mietpreisniveaus überwiegend stabil

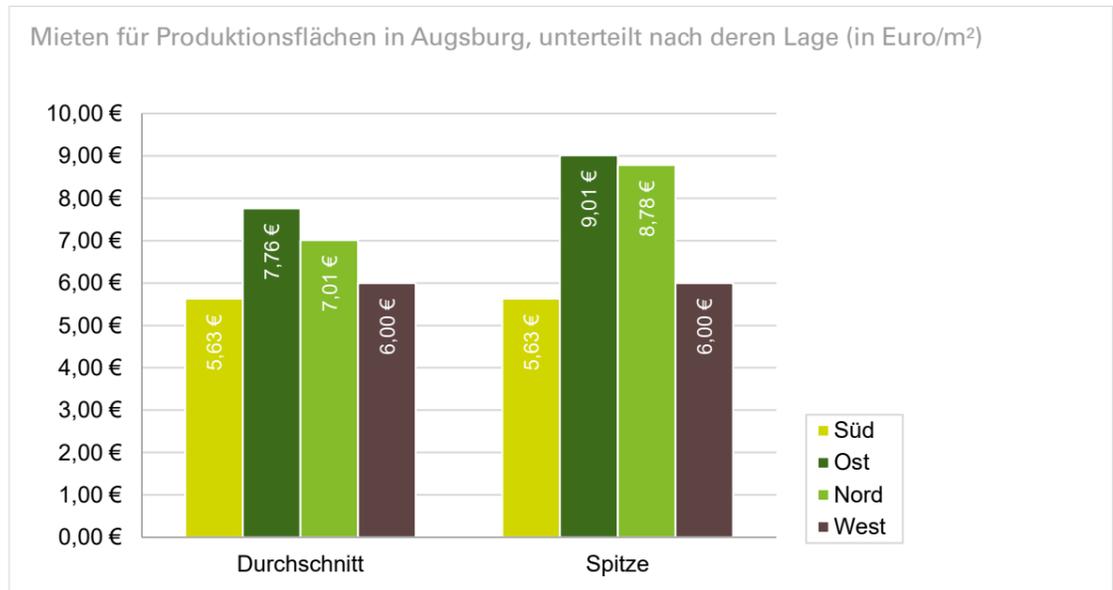
Trotz der noch guten Nachfragesituation ist das Mietpreisniveaus 2018 leicht gesunken. Die Mietpreisspannen in den analysierten Logistik-Agglomerationen zeigten sich zwar überwiegend unverändert, jedoch mit leichter Tendenz nach unten.

Perspektive

Die Perspektiven für die deutschen Logistikmärkte stellen sich nach wie vor insgesamt recht günstig dar. Auch die weiter ansteigende Bevölkerungszahl dürfte stimulierende Impulse für die Konjunktur haben, von denen die Logistikmärkte profitieren sollten. Vor diesem Hintergrund ist auch 2019 von einem stabilen Flächenumsatz und kaum veränderten Mietpreisen auszugehen.



Quellen: RES GmbH, JLL



Quelle: RES GmbH

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENVERFÜGBARKEITEN im Wirtschaftsraum Augsburg A³

52



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
www.altenmuenster.de

2. Altenmünster
Gewerbegebiet Unterschöneberg „Am Kreisel“
Gesamtfläche: 18.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 4.000 m²
Preis: auf Anfrage
www.altenmuenster.de

3. Altenmünster
Gewerbegebiet „Am Violauer Weg“
Gesamtfläche: 37.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 7.000 m²
Preis: auf Anfrage
www.altenmuenster.de

4. Bonstetten
Mischgebiet Ortsmitte
Gesamtfläche: 10.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 4.000 m²
Preis: 70,- Euro/m²
www.bonstetten.de

5. Dinkelscherben
Gewerbegebiet (westlich der Krumbacher Straße)
Gesamtfläche: 50.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 40.000 m²
Preis: 80,- Euro/m²
www.dinkelscherben.de

6. Emersacker
Anmietbare Büro- oder Lagerfläche
Feuerwehrhaus 180 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 180 m²
Preis: 6,80 Euro/m² (Miete)
www.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)
www.mvv-igs.de

8. Gessertshausen
Gewerbegebiet (zwischen alter und neuer Bahnlinie)
Gesamtfläche: 45.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 45.000 m²
Preis: auf Anfrage
www.gessertshausen.de

9. Königsbrunn
Gewerbegebiet Süd
Gesamtfläche: 2.282 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 9.114 m²
Pachtmodell
www.koenigsbrunn.de

10. Langenneufnach
Gewerbegebiet Im Hohenlicht
Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 13.400 m²
Preis: 50,- Euro/m²
www.langenneufnach.de

11. Langerringen
Gewerbegebiet Langerringen Nord
Gesamtfläche: 70.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 60.000 m²
Preis: auf Anfrage
www.langerringen.de

12. Langweid a. Lech
Gewerbepark Foret
Gesamtfläche: 25.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 25.000 m²
Preis: 90,- Euro/m²
www.langweid.de

13. Untermeitingen
Gewerbegebiet Lechfeld III
Gesamtfläche: ca. 70.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 40.000 m²
Preis: 70,- Euro/m²
www.lechfeld.de

14. Untermeitingen
Mischgebiet Lechring
Gesamtfläche: 3.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: auf Anfrage
Preis: auf Anfrage
www.lechfeld.de

15. Zusmarshausen
Gewerbe- und Industriegebiet Geisweghülle
Gesamtfläche: 286.300 m²
Mittelfristige Flächenverfügbarkeit: 31.390 m²
Preis/Zeitpunkt der Verfügbarkeit: auf Anfrage
www.zusmarshausen.de

Hinweise: Februar 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

Landkreis Aichach-Friedberg ●

16. Acht 300 Gewerbepark Aichach Dasing¹⁾
Gesamtfläche: 320.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 40.000 m²
Preis: 75,- Euro/m²
www.acht300.de

17. Mering | Südliches Gewerbegebiet St. Afra
Gesamtfläche: ohne Angabe
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 20.000 m²
Preis: 130,- Euro/m²
www.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
www.standort-augsburg.de
www.augsburg-innovationspark.com

19. Augsburg Air Park
Gesamtfläche: 90.000 m²
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 86.700 m²
Preis: ab 90,- Euro/m²
www.standort-augsburg.de

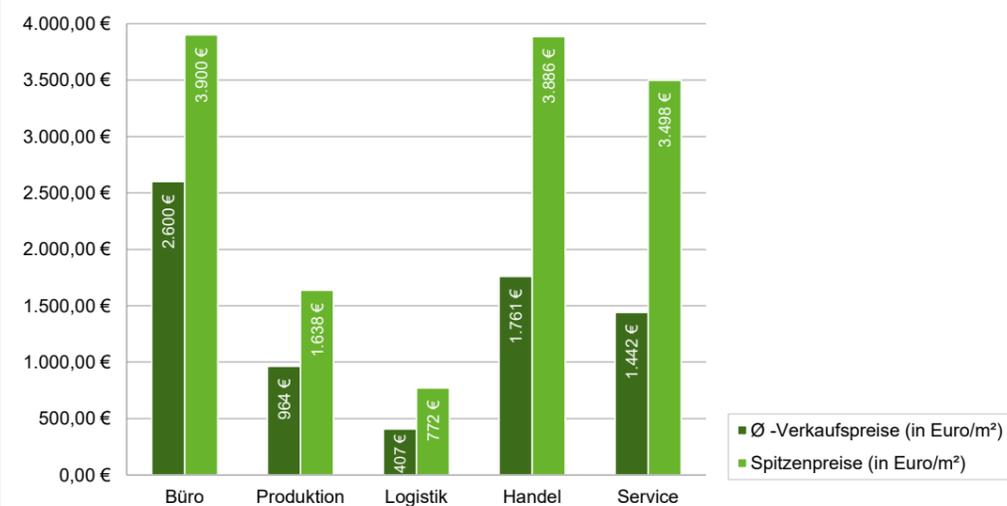
20. GVZ Güterverkehrszentrum
Region Augsburg²⁾
Gesamtfläche: 610.000 m²
Flächenverfügbarkeit: online auf www.gvz-augsburg.de
Preis: auf Anfrage
www.gvz-augsburg.de

53



Containerverladung auf dem GVZ Augsburg, Bild: Nikky Maier

Preis für Produktionsflächen in Augsburg, unterteilt nach deren Lage (in Euro/m²)



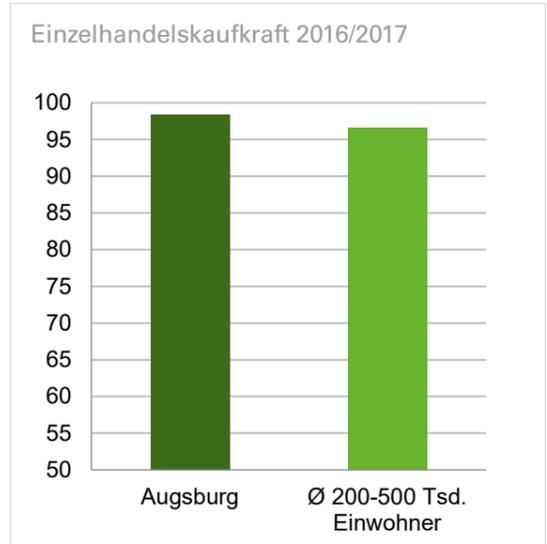
Quelle: RES GmbH

INZELHANDELSSTANDORT AUGSBURG Einer der gefragtesten in Süddeutschland

Augsburg bleibt weiterhin einer der gefragtesten Einzelhandelsstandorte in Süddeutschland so Comfort. Die Geschäftswelt in der Augsburger Innenstadt ist in Bewegung. Gleich mehrere Unternehmen beziehen ein neues Domizil bzw. ziehen in bessere Lagen. Vor allem das umgebaute K+L-Ruppert-Gebäude am Königsplatz steigert die Attraktivität der Innenstadt.

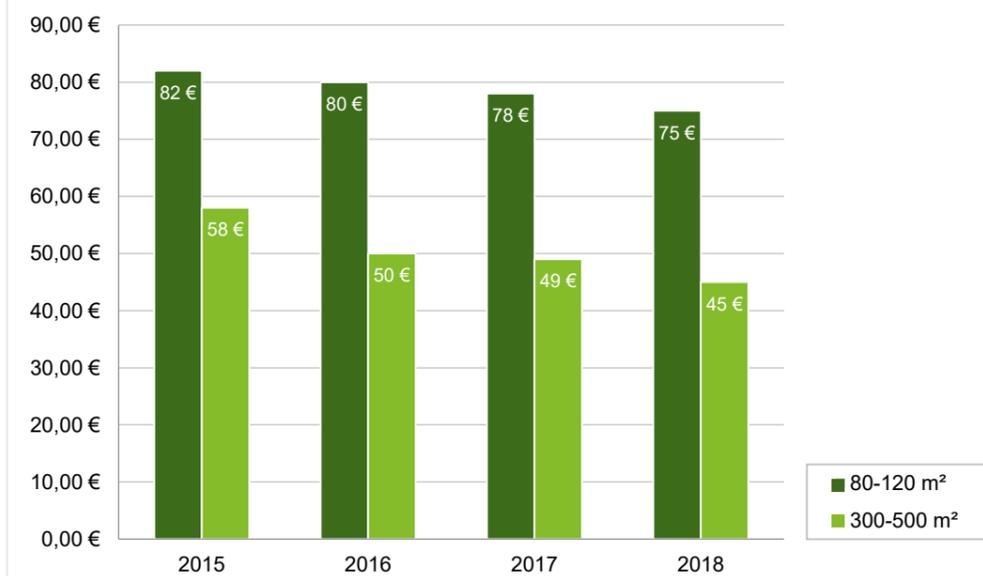
Innenstadt in neuem Glanz

Seit dem Innenstadtumbau ist die Passantenfrequenz in der Annastraße in den vergangenen Jahren gestiegen. Durchschnittlich 2116 Besucher pro Stunde wurden auf Höhe Stadtmarkt 2017 gezählt. Die jüngste Zählung 2018 erbrachte einen geringen Rückgang gegenüber dem Vorjahr. Dennoch fehlen individuelle Geschäfte, wie es sie etwa in der Altstadt gibt bzw. stehen nach wie vor Flächen leer. Nach Verzögerungen wurde 2018 das „Helio“ nun eröffnet und belebt die City über die Bahnhofstraße merklich.



Quelle: Comfort

1A-Einzelhandelsmieten (in Euro/m²)



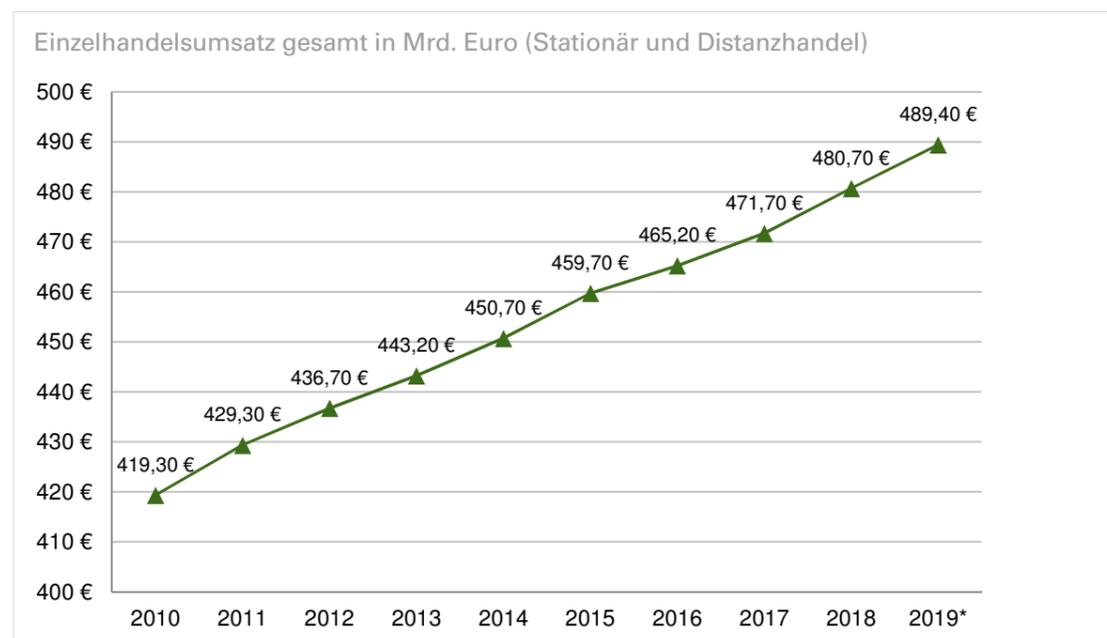
Quelle: Comfort

Auf einen Blick

- Umsatz wächst 2019 um 1,8 Prozent, stationär etwa 0,8 Prozent maßgeblich, getragen vom Drogerie- und Lebensmittelhandel
- Konsumklima bewegt sich weiterhin auf Rekordniveau, könnte aber über das Jahr leichten Rückgang aufweisen
- Kundenorientierung und Professionalisierung nehmen weiter zu
- Preiskampf im Nonfood-Handel wird in den meisten Branchen weitergehen und Margen gering halten
- Hoher Investitions- und Kapitalbedarf wird Konzentrationsprozesse beschleunigen
- Gesamtverkaufsfläche in Deutschland wird künftig nicht mehr wachsen

Investment

Augsburg ist und bleibt weiterhin ein interessanter Ort für Investoren. Im letzten aktuellen Innenstadt-Benchmarking des COMFORT City-Rankings 2019 konnte Augsburg sich stärker behaupten. COMFORT analysiert regelmäßig rund 70 Städte in Deutschland im Hinblick auf die allgemeinen wirtschaftlichen Kennziffern und insbesondere für das spezifische Geschäft der Einzelhandels- und Handelsimmobilienbranche in den Innenstädten. Unter 70 untersuchten deutschen Städten konnte sich Augsburg von dem 18. Rang auf den 16. Rang verbessern. Das verdeutlicht, dass die Stadt diesbezüglich bundesweit ganz klar auf Erstliganiveau agiert und an Attraktivität gewinnt.



* Prognose, Quelle: GfK

MARKT WOHNIMMOBILIEN

Wohnungsbaugenehmigungen stocken

Erstmals seit zehn Jahren ist die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern zurückgegangen. Wie das Bayerische Landesamt für Statistik mitteilt, haben die bayerischen Bauämter im vergangenen Jahr 73.313 Baugenehmigungen oder Genehmigungsfreistellungsverfahren erteilt. Das sind 2,2 Prozent oder 1.668 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Vor allem die Zahl der Baumaßnahmen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden ist mit einem Minus von fast 11 Prozent auf etwa mehr als 8.000 Wohnungen stark rückläufig. Die Zahl der Wohnungen in Wohnheimen sank mit knapp 2.500 Wohnungen sogar um mehr als ein Drittel. Die Genehmigungen für Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern sanken ebenfalls um mehr als 3 Prozent auf 25.120 Einheiten. In München wurden fast 7 Prozent weniger Wohnungen genehmigt. In Nürnberg und Augsburg betrug der Rückgang sogar mehr als 20 Prozent. In der Summe der acht bayerischen Großstädte gab es mit fast 20.800 Wohnungsbaufreigaben ein Minus von 2,2 Prozent.

Licht am Ende des Tunnels – Zumindest in den TOP-7-Städten

Die Steigerungsrate der Mietpreise in den Top 7-Städten war 2018 mit 4,2 Prozent (Vj. 5,9 Prozent) erstmals seit 2014 rückläufig. Dabei reicht die Spanne von Hamburg mit 1,3 Prozent (Vj. 4,3 Prozent) bis Berlin mit 6,4 Prozent (Vj. 7,8 Prozent). Angebotsseitig ist dies als Etappenerfolg des zunehmenden Neubaus zu werten. Aber auch die Nachfrage hat reagiert: Junge Familien und Geringverdiener flüchten aufgrund steigender Kosten immer weiter ins Umland. Der Druck auf die Landkreise wird zunehmend spürbar. Studierende weichen in die neuen Schwarmstädte der zweiten Reihe aus (z. B. Augsburg, Magdeburg, Chemnitz, Kassel, Heilbronn). Eine ähnliche Entwicklung ist auch in Augsburg festzustellen, obgleich große Maßnahmen gerade im Bau sind bzw. noch in

der Entwicklungspipeline stecken, so dass sich der Mietmarkt nachhaltig verändern wird.

Anders die Entwicklung der Kaufpreise für ETW: Diese haben in den Top 7-Städten nochmal an Fahrt gewonnen In- und ausländische Kapitalanleger wittern angesichts der Niedrigzinsen hier weiterhin Renditechancen.

Auch bundesweit steigen Kaufpreise erheblich stärker als Mietpreise (alle Baujahre). Dieses Phänomen ist auch in Augsburg feststellbar. Aber vor allem haben hier 2018 die Preise für Eigenheime (9,1 Prozent, Vj. 6,9 Prozent) erstmals seit der Finanzkrise stärker zugelegt als die für ETW (9,0 Prozent, Vj. 8,3 Prozent). Dieser Effekt spiegelt die Risiken und Nebenwirkungen der Suburbanisierung sowie der zunehmenden Baulandknappheit im Umland der Schwarmstädte.

Der Anstieg der Kaufpreise für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt weiter seinen Lauf. In den kreisfreien Städten liegen die Kaufpreise derzeit 2,0 Prozent über dem Niveau des vergangenen Quartals. In den Landkreisen ist der Anstieg mit +1,4 Prozent etwas geringer. Im Jahresvergleich (gegenüber 4. Quartal 2017) sind die Preise deutschlandweit somit um 7,7 Prozent gestiegen, 9,4 Prozent in den kreisfreien Städten und 6,4 Prozent in den Landkreisen. Seit Beginn der Zeitreihe (1. Quartal 2004) sind die inserierten Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen deutschlandweit um 57,5 Prozent gestiegen, in den kreisfreien Städten um 80,7 Prozent. In Landkreisen haben sie im selben Zeitraum um 44,3 Prozent zugelegt so die jüngste Studie von empirica.

Augsburg zählt dabei zu den zehn teuersten Städten im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW) und es wird davon ausgegangen, dass in allen TOP 10-Städten die Kaufpreise weiter steigen.

Viele Wohnbauprojekte aktuell im Bau oder Planungsstadium

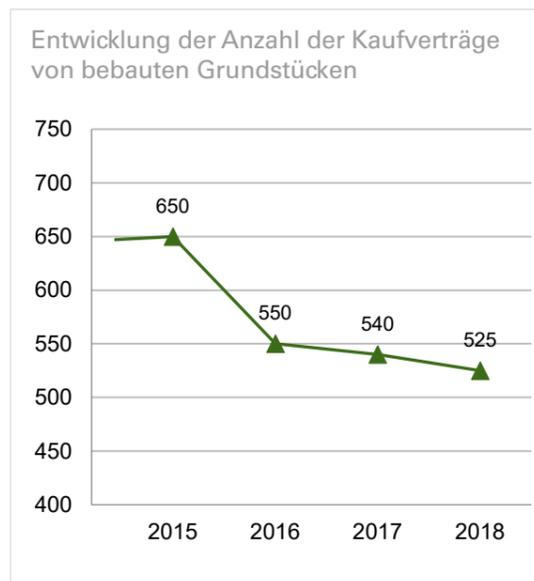
In Augsburg laufen – nachdem es zuletzt eine gewisse Stagnation gab – aktuell einige Wohnbauprojekte. Der Großteil befindet sich allerdings noch im Planungsstadium. In Augsburg könnten in den kommenden Jahren rund 4.400 Wohnungen neu gebaut werden. Mehrere Bebauungspläne wurden beschlossen. Zu den Flächen zählen unter anderem das Sheridan-Areal (Nord-Abschnitt), die Ladehöfe am Bahnhof und das Martini-Areal.

Zu den größeren geplanten Wohnprojekten zählen der Dehner-Park an der Ackermannstraße (400 Wohnungen) und das Neubaugebiet an der Wernhüterstraße (Lechhausen/Anton-Siedlung; 300 Wohnungen). Auch das Cema-Gelände in Oberhausen (360 Wohnungen) sowie ein Areal nahe des Gögginger Luftbads und das Dierig-Gelände (180 bzw. 160 Wohnungen) sollen vorangetrieben werden. Seit den 90er Jahren hatte die Stadt genug Platz auf ehemaligen Industrie-Arealen (Textilviertel)

und früheren Kasernenflächen, um Wohngebiete auszuweisen. Das Konzept wird mit Obi (Textilviertel) und Zeuna-Stärker (Oberhausen) weiterverfolgt. Dennoch bleibt die Flächenverfügbarkeit das größte Problem. Dies spiegelt auch die Entwicklung der Kaufverträge von unbebauten Grundstücken wieder.

Der Markt entwickelt sich eher seitwärts

Für einen Neubau (ETW) wurden im Jahr 2018 bereits Spitzenpreise von bis zu 7.000 Euro/m² aufgerufen bzw. erzielt. Die Mieten für eine Neubauwohnung haben sich auf hohem Niveau eingependelt und zeigen aktuell wenig Bewegung. In der Spitze pendeln sich in den City-Lagen Neubau nachhaltig (Vermietung ab min. 20 Wohnungen) die Mieten bei 12,50 Euro/m² und durchschnittlich 10,80 Euro/m² ein. 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 9,33 Euro/m². Geringer ist der



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RESGmbH



Quelle: M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG/Herbert Heim

Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt hier nach wie vor bei rund 8,00 Euro/m². Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Wohnungsgrößen hinweg gerechnet liegt weiter bei rund 7,50 Euro pro Quadratmeter und Monat, so der Mietspiegel Augsburg. Im Landkreis Augsburg sind insbesondere durch den Einfluss der Uniklinik die Mietpreise im Steigen begriffen. So werden im Neusäß bereits 11,50 Euro/m² Neubau Erstvermietung aufgerufen.

Die Nachfrage nach Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser im Stadtgebiet kann mangels Angebot nicht gedeckt werden. So zeigt sich der Markt für Doppelhaushälften, mangels Angebot, kaum verändert. Für Doppelhaushälften/Wiederverkäufe wurde zwischen 2016 und 2018 eine Steigerung um ca. 12 Prozent verzeichnet. Der Durchschnittswert erhöhte sich von 363.000 Euro auf rund 415.000 Euro.

Grund und Boden – Der Preistreiber

Seit Jahren kennen die Bau- bzw. Immobilienpreise in Großstädten und Ballungsräumen nur eine Richtung: nach oben. Größter Treiber sind hier steigende Preise für Bauland, noch vor Bau- und Transaktionsnebenkosten, hat eine Untersuchung der Empira-Gruppe ergeben. Am teuersten ist die Region Süd, die Bayern und Baden-Württemberg umfasst. Neben München und Stuttgart sind laut Studie vor allem Regensburg, Augsburg, Nürnberg und Karlsruhe „dynamische Städte hinsichtlich der Kaufwerte für baureifes Land“. So stiegen die Bodenwerte über alle Klassen in 2017 um rund 10 Prozent. Dieser Trend hat sich in 2018 fortgesetzt.

Investmentmarkt

Im Jahre 2018 war wieder eine gute Nachfrage nach wohnwirtschaftlichen Investments zu verzeichnen, obgleich sich die Umsetzungs-

Konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise für das Stadtgebiet Augsburg 2017 in %

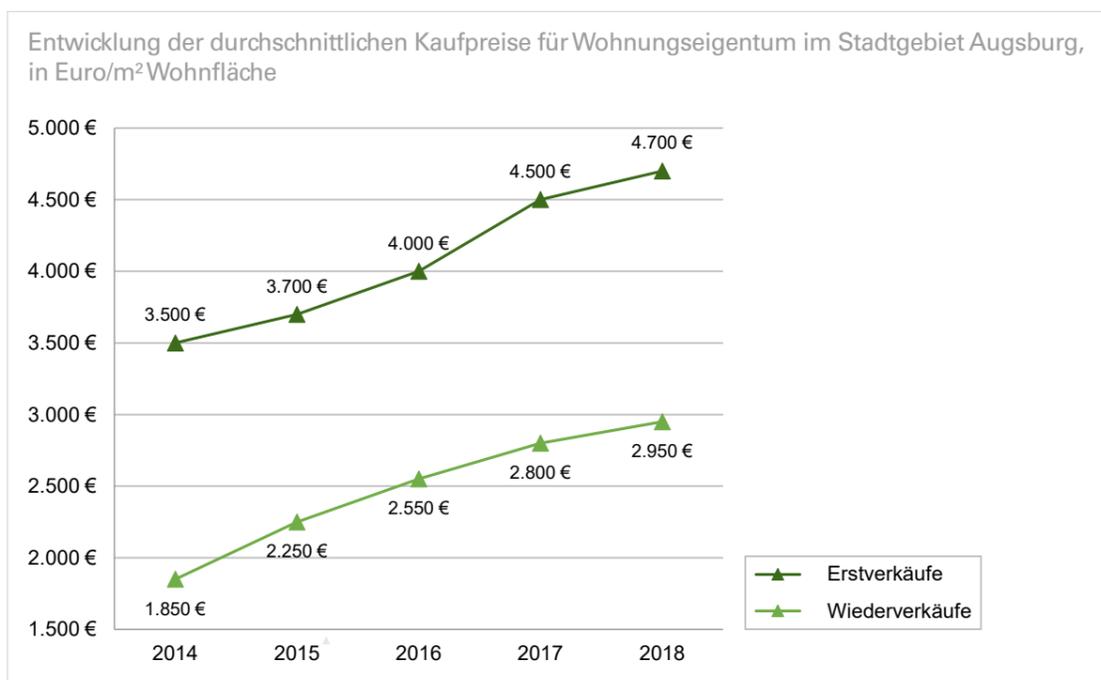
Individueller Wohnungsbau	108,1
Geschossbau	110,0
Gewerbe	111,8
Höherwertiges Gewerbe	110,1

In der Tabelle sind die konjunkturellen Entwicklungen der Baulandpreise auf Basis der Bodenrichtwerte der kreisfreien Stadt Augsburg zum Stichtag 31.12.2016 für das Stadtgebiet Augsburg dargestellt. Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017

geschwindigkeit der Neubauprojekte etwas verlangsamt. Gegenüber den Vorjahren verzeichnete der Markt für Wohnungseigentum erstmals eine Preissteigerung im zweistelligen Bereich von über 14 Prozent. Wurden seit 2016 im Durchschnitt ca. 3.970 Euro/m² für Erstverkäufe gezahlt waren es 2017 schon ca. 4.490 Euro/m² und 2018 rund 4.700 Euro/m² Wohnfläche. Die Verkaufspreise für Tiefgaragen bei Erstverkäufen erhöhten sich ebenfalls um circa 10 Prozent gegenüber den Vorjahren. Hier lagen die Preise im Durchschnitt bei ca. 23.000 Euro pro Stellplatz.

Die Verkaufspreise für Bestandswohnungen lag 2018 im Durchschnitt bei ca. 2.900 Euro/m² Wohnfläche. Das bedeutet eine Preissteigerung von ca. 12 Prozent gegenüber den Vorjahren. Die Preise für Tiefgaragen bei Wiederverkäufen in den letzten 5 Jahren blieb dagegen weiter unverändert bei ca. 12.000 Euro pro Stellplatz.

Die Nachfrage nach Investments insbesondere der institutionellen Investoren sowohl im Neubau wie auch im Bestand ist anhaltend hoch, obgleich weiter sinkende Renditen in 2018 die Euphorie merklich dämpfen. Diese Marktentwicklung spiegelt auch der Zinshausmarkt wider. Das zeigen auch die Ertragsfaktoren aus 2017.

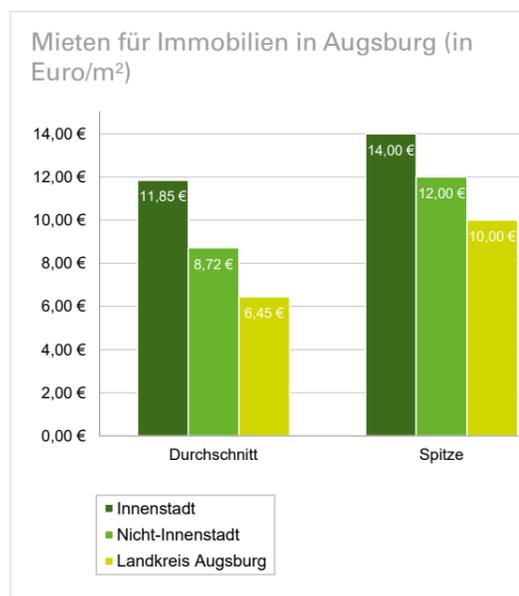


Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RES GmbH

Ertragsfaktoren 2017 – Stadtgebiet Augsburg

Objekte	Minimum	Mittel	Maximum
Ein- und Zweifamilienhäuser	17,71	31,72	47,40
Doppel- und Reihenkopfhäuser	23,61	31,47	41,43
Reihenmittelhäuser	22,46	29,46	36,18
Mehrfamilienhäuser bis 10 WE	13,12	24,18	42,72
Mehrfamilienhäuser ab 11 WE	16,83	24,50	29,43
Wohn- und Geschäftshäuser	16,52	22,82	38,98

Übersicht ermittelter Ertragsfaktoren 2017 nach Gebäudetyp. Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RES GmbH

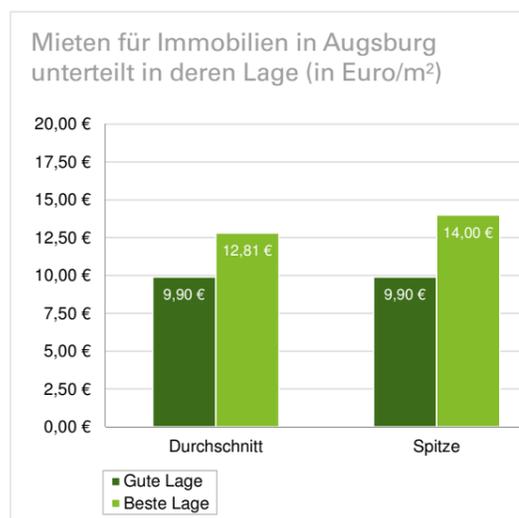


Quelle: RES GmbH

Fazit – Die Attraktivität der Assetklassen verschiebt sich spürbar

Das große Interesse der Investoren an Immobilieninvestitionen war auch 2018 gegeben, obgleich sich die Rahmenbedingungen merklich verändern. So wird neben den klassischen Zentrumsanlagen vermehrt auf Angebote in der Peripherie geachtet, und der Fokus auf unterschiedliche Assetklassen steigt. Neben den klassischen Mehrfamilienhäusern, welche vornehmlich durch Privatinvestoren nachgefragt werden, sind es vermehrt institutionelle Investoren, die Geschäfts- bzw. Bürozentren, aber auch Unternehmensimmobilien stärker nachfragen.

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 hier stark verändert haben.

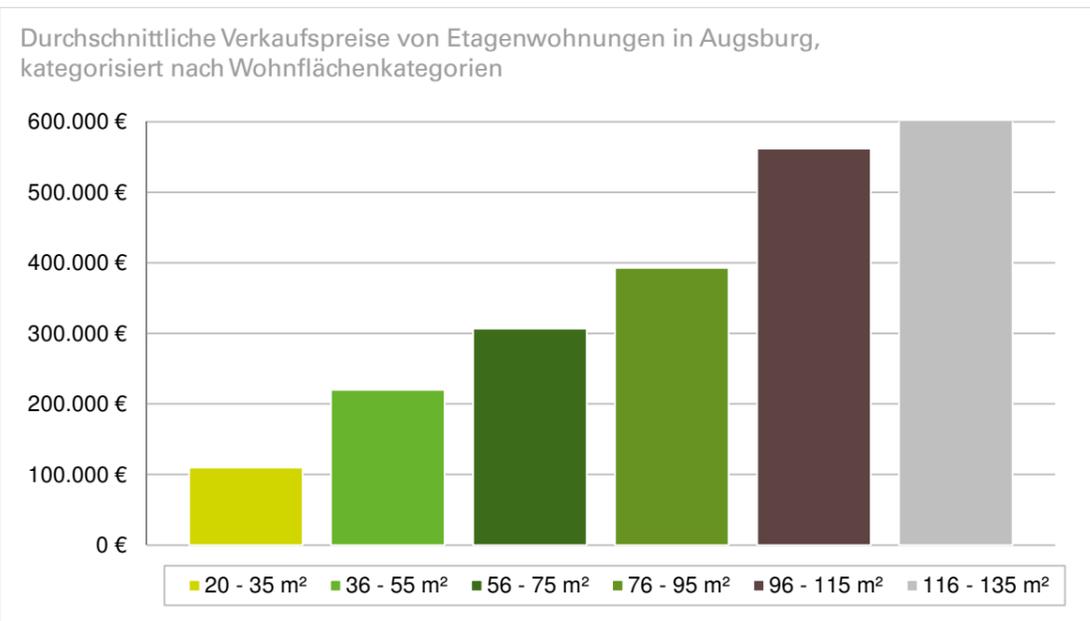


Quelle: RES GmbH

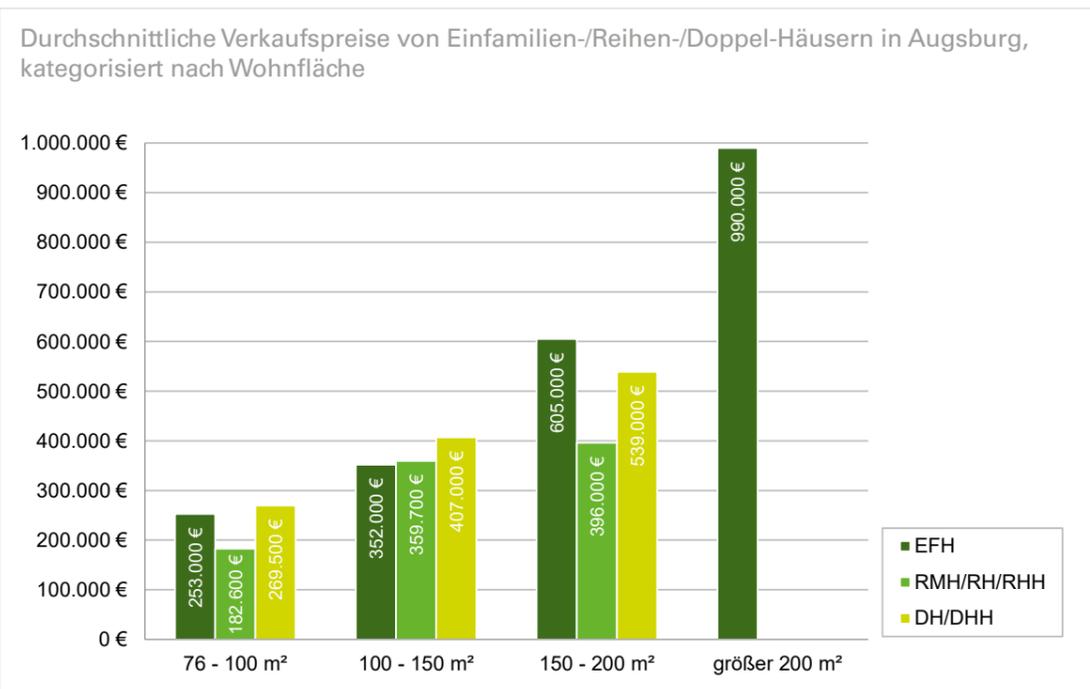
Bestandsrenditen

Objekte – gute Bausubstanz	Renditespanne
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bevorzugte bis gute Lage	3,00 – 5,00
Bis max. 25 % gewerblich genutzt	4,00 – 5,00
Über 50 % gewerblich genutzt	4,50 – 7,00
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte dezentrale Lage	4,50 – 6,00

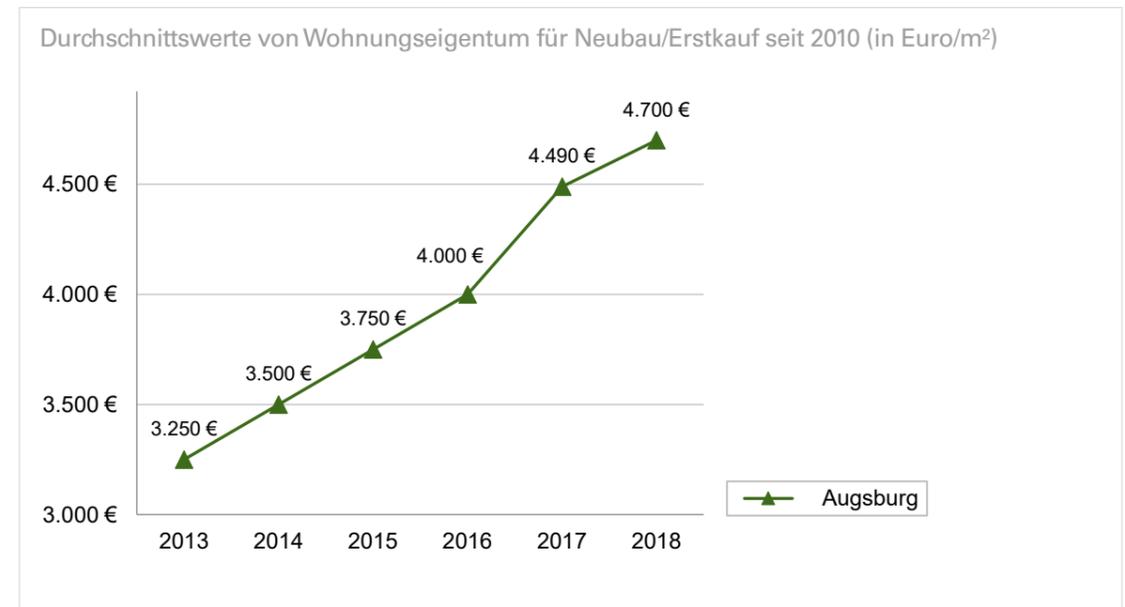
Quellen: RES GmbH



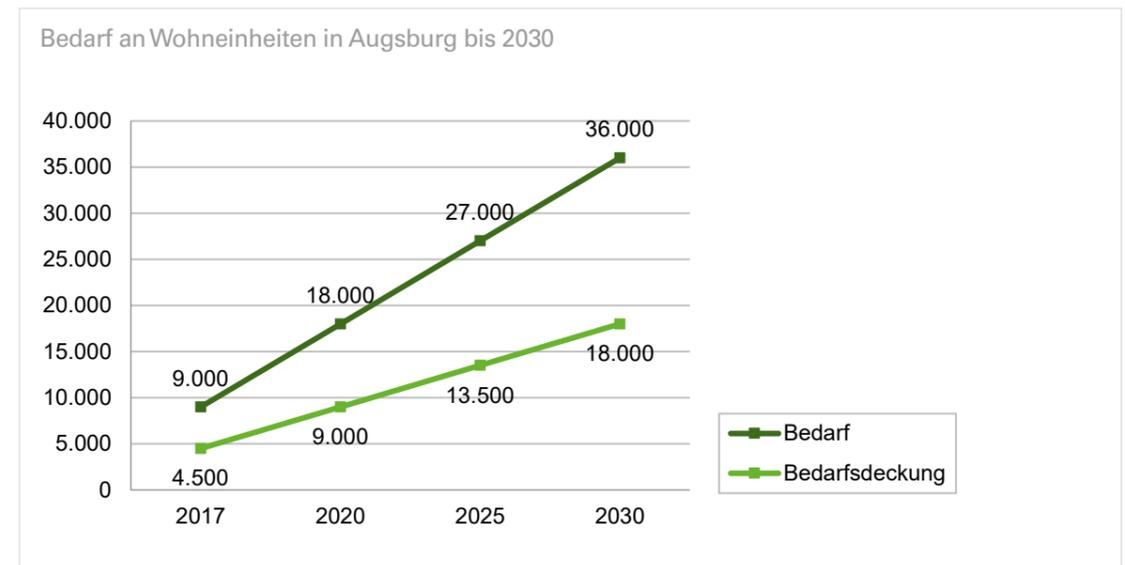
Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RES GmbH



Quellen: Gutachterausschuss Augsburg, RES GmbH



Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RES GmbH



Bedarf bis 2030 ca. 2000 WE p.a., Bautätigkeit ca. 50 %- Bedarfsdeckung; keine Änderungen am Bedarf der Wohneinheiten in Augsburg; Sondereinflüsse noch nicht berücksichtigt. Quelle: RES GmbH

Durchschnittliche Ertragsfaktoren über alle Gebäudeklassen

Mehrfamilienhäuser bis 10 Wohneinheiten	
Jahr	Mittel
2012 - 2013	16,61
2014 - 2015	18,21
2016	22,84
2017	24,18
2018	27,00

Wohn- und Geschäftshäuser	
Jahr	Mittel
2012 - 2013	13,11
2014 - 2015	17,67
2016	20,34
2017	22,82
2018	24,00

Produktionsgebäude und Werkstätten	
Jahr	Mittel
2012 - 2013	13,23
2014 - 2015	13,15
2016	17,12
2017	16,56
2018	24,00

Mehrfamilienhäuser ab 11 Wohneinheiten	
Jahr	Mittel
2012 - 2013	15,43
2014 - 2015	19,24
2016	20,00
2017	24,50
2018	26,00

Bürogebäude	
Jahr	Mittel
2012 - 2013	12,66
2014 - 2015	14,64
2016	16,50
2017	18,64
2018	21,00

INVESTMENTMARKT

Turbulentes Jahr geht zu Ende

Investmentmarkt für Gewerbeobjekte und Wohnportfolios verpasst knapp die 80 Mrd. Euro Grenze

Ein politisch und wirtschaftlich turbulentes Jahr ist vorbei, so JLL in ihrer Investmentmarktübersicht Deutschland 2018. Politisch sind die Machtblöcke auf Konfrontationskurs, geopolitisch genauso wie wirtschaftlich. Das größte Risiko für die Weltwirtschaft sind derzeit Politiker und ihre Ego-Trips. Hier gilt der Plural. Denn US-Präsident Donald Trump steht diesbezüglich nicht allein. Eine Kooperation unter den wichtigsten Volkswirtschaften, wie sie während der Finanzkrise erfolgte, kann heute zum Beispiel nicht mehr als selbstverständlich vorausgesetzt werden. Die Staaten der Welt bewegen sich nicht mehr aufeinander zu – sondern voneinander weg.

Vor dem beschriebenen politischen Hintergrund sehen viele Anleger ihr Heil in der Assetklasse Immobilien: Und es gibt gute Gründe, warum diese Entwicklung auch 2019 anhalten und die Nachfrage nach Immobilien hoch bleiben wird. Neben den fehlenden Alternativen entscheiden sich immer mehr Investoren für eine Erhöhung ihrer Immobilienanlagequoten. Zahlreiche Pensionsfonds und Versicherungen haben einen immensen Kapitaldruck und bereits kleine Veränderungen in der Anlagestrategie haben enorme quantitative Effekte auf den Immobilienmarkt. Vorausschauend auf das neue Jahr droht die größte Gefahr für den deutschen Immobilienmarkt von Seiten einer möglichen Verschärfung der globalen Handelsrestriktionen sowie durch einen ungeordneten Brexit. Dann könnte auch die immer noch gute wirtschaftliche Lage Deutschlands in Mitleidenschaft gezogen werden. Es bliebe dann abzuwarten, ob die EZB ihren Zinsanstiegskurs fortsetzt, oder ob sie sich in einer Situation wiederfindet, der sie mit geldpolitischen Maßnahmen begegnen will, um die EU-Wirtschaft zu stützen. Dann wäre ein Zinsanstieg erst einmal ad acta gelegt.

Transaktionsvolumen summiert sich auf 79 Mrd. Euro

Der Aufschwung am Investmentmarkt hat auch im abgelaufenen Jahr 2018 angehalten und geht damit 2019 ins zehnte Jahr. Angesichts der sehr dynamischen letzten drei Monate des Jahres und der Realisierung einiger großvolumiger Transaktionen bleibt festzuhalten, dass 2018 ein außergewöhnliches Investmentjahr war. Auch die bemerkenswerten Aktivitäten abseits der Mega-Transaktionen haben ihren Beitrag zu dieser Entwicklung geleistet.

Das Transaktionsvolumen steigt kontinuierlich seit 2010. Und zumindest für gewerblich genutzte Immobilien wurde 2018 ein neues Rekordjahr verzeichnet. Auf diesen Bereich entfielen dabei 60,3 Mrd. Euro, das allein ist eine Verdreifung seit 2010 und ein Plus von gut 6 Prozent gegenüber 2017. Inklusiv der Nutzungsklasse „Living“ (Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios ab 10 Wohneinheiten, Appartementshäuser, Studentenwohnen, Senioren/Pflegeimmobilien und Kliniken) summierte sich das gesamte Transaktionsvolumen auf 79 Mrd. Euro. Der Bestwert aus dem Jahr 2015 (80,3 Mrd. Euro) wurde in dieser Gesamtbetrachtung allerdings nicht übertroffen.

Wohin bewegen wir uns im neuen Jahr? Trotz oder gerade auch wegen der aktuellen geopolitischen Unsicherheiten wird die Nachfrage nach Immobilien auch 2019 hoch bleiben. Ein Transaktionsvolumen für gewerblich genutzte Immobilien in Höhe von bis zu 55 Mrd. Euro erscheint insofern auch 2019 erreichbar. Für den gesamten Investmentmarkt, inklusive Living, dürfte das Volumen dann mit rund 70 Mrd. Euro etwa 10 Prozent niedriger ausfallen als 2018.

Dominanz der Big 7 hat sich manifestiert

Spitzenrendite in 1A-Lagen (in %)

Objekt	Q4 Big 7	Augsburg
Büro	3,11	4,50
Einzelhandel Shopping Center	4,10	5,50
Einzelhandel Fachmarktzentren	4,50	5,50
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	5,20	6,50
Einzelhandel Geschäftshäuser	2,87	4,50
Lager/Logistik	4,10	5,50

Quellen: Investmentmarktüberblick Deutschland 2018 JLL, RES GmbH

Der Fokus der Investoren liegt immer noch eindeutig auf den Big 7 und hat sich auch im letzten Quartal des Jahres verfestigt. Auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen 2018 deutlich mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens (46 von 79 Mrd. Euro). Besonders signifikant ist die Dominanz bei der nachgefragtesten Assetklasse, den Büroimmobilien.

Auch wenn der Wohnungsneubau durch Entwickler, kommunale Wohnungsgesellschaften und auch durch die großen Wohnungskonzerne zunehmen wird, ist davon auszugehen, dass das Transaktionsvolumen insgesamt abnimmt. Anhaltende Preissteigerungen und die Tendenz, mehr in Spezialsegmente wie Mikro- und Studentenwohnen zu investieren, werden daran nichts grundsätzlich ändern. Insofern besteht zusätzlich die Notwendigkeit, sich mehr und mehr auf kleinere und werthaltige Einzeltransaktionen zu konzentrieren. In diesem Segment sind Pensionskassen und Spezialfonds unterwegs. Sie haben im letzten Jahr vornehmlich mittlere und kleinere Transaktionen getätigt und können damit zusammen mit den öffentlichen Wohnungsgesellschaften beim Vermögensaufbau die Plätze 2 bis 4 (insgesamt 4,9 Mrd. Euro) für sich verbuchen.

Beachtlich ist auch das Transaktionsvolumen durch die Wohnungsbauentwickler. Als aktivste Verkäufergruppe haben sie rund 20.000 Wohnungen verkauft in einer Größenordnung von insgesamt fast 5 Mrd. Euro, entsprechend einem Plus von 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Allerdings ist ein Großteil dieses Anstiegs auf den beobachteten Preissteigerungseffekt je Einheit zurückzuführen. Das Teilsegment der Mehrfamilienhäuser und Wohnportfolios bleibt von nationalen Investoren geprägt. Weniger als ein Viertel des Kapitals kommt aus dem Ausland. Ausländische Aktivitäten lagen damit 2018 unter dem Volumen des Vorjahres und in etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. (Quelle: Investmentmarktüberblick Deutschland 2018 JLL)

Obgleich die Nachfrage in den Big 7 noch immer am stärksten ist, weichen immer mehr Investoren auf sogenannte 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.

EXKURS Mobilität von morgen

Mobil zu sein, ist ein Muss in modernen Gesellschaften. Doch die Mobilität von heute ist teurer erkauft: Umweltbelastungen, Klimaerwärmung, Verkehrsinfarkt, Lärm, Schmutz, Unfälle. Das Auto ist für die meisten nicht mehr Statussymbol, sondern nur noch notwendiges Übel. Und für immer mehr Menschen nicht einmal mehr das: Vor allem die Jüngeren können sich inzwischen ein Leben ohne Auto vorstellen. Wie aber werden wir uns künftig fortbewegen?

Das Auto verliert an Relevanz

Die Zeiten, in denen das Auto als Statussymbol vergöttert und nicht hinterfragt wurde, sind vorbei. Gerade bei jungen Leuten, die in der Großstadt wohnen, hat das Auto in seiner heutigen Form an Relevanz verloren. Hohe Anschaffungs- und Betriebskosten schrecken genauso ab wie die Staus in den Städten und die ständige Suche nach einem Parkplatz. Forscher haben errechnet, dass jeder Deutsche durchschnittlich 60 Stunden jährlich im Stau verbringt. Auch als Attribut für Modernität und Coolness zieht das Auto gegen Computer und Handys immer häufiger den Kürzeren.

Und dennoch: Um individuell mobil zu sein, wird auch in Zukunft kaum ein Weg am Auto vorbeiführen. Allerdings wird sich bzw. muss sich einiges ändern. Insbesondere die Städte kollabieren zunehmend. Dazu kommt, dass bis 2030 zwei Drittel der Menschheit in Ballungsräumen mit mehr als einer Million Einwohner leben.

Was bringt die Zukunft?

Der Besitz eines eigenen Autos wird vielerorts nicht mehr nötig sein. Wer einen Wagen braucht, kann dann auf komfortable Sharing- oder Leasing-Modelle zurückgreifen. In Asien sind solche Modelle bereits seit langem erprobt und erweisen sich als zielführend. Erste Projekte gibt es auch schon hierzulande und

dies nicht nur im Office Bereich. In Ballungsräumen werden bereits Baugenehmigungen für Projekte erteilt, welche über keine Tiefgarage mehr verfügen. Der Stellplatzschlüssel wird überdacht, sofern das Öffentliche Verkehrsnetz eine entsprechende Versorgung sicherstellt. Die Zeit des Autos in den Städten ist angezählt.

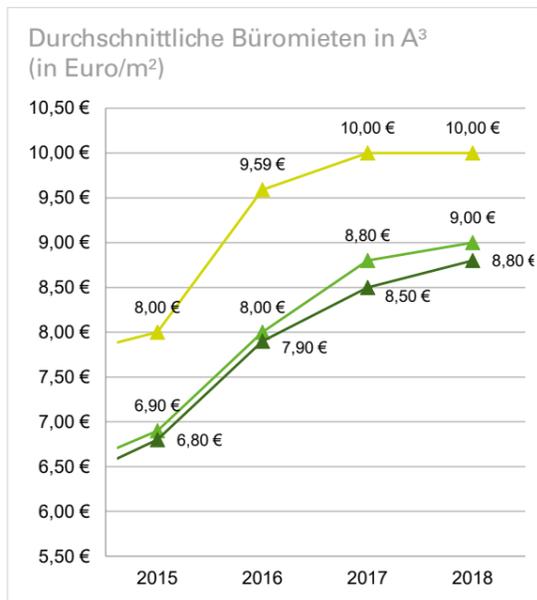
Hybride Stadtideen

Pendler leihen sich spontan ein Fahrrad oder Pedelec (Pedal Electric Cycle), fahren damit zur Bahn, buchen noch während der Bahnfahrt übers Smartphone einen Mietwagen am Zielbahnhof, mit dem sie zum Ziel fahren. Fluggeräte wie Gyrokooper, Flugtaxen oder Flugfahräder sind zwar noch Vision, jedoch wird an der Umsetzung bereits gearbeitet. Sogenannte multimodale Mobilität hilft, Verkehr in Städten effizienter zu organisieren und wird in Zukunft immer bedeutsamer.

Nicht nur in München werden erste Seilbahnprojekte angeregt, um einen reibungslosen immissionsfreien Nahverkehr zu ermöglichen. Elektrische Antriebe, intelligente Vernetzung und die Automatisierung von Fahrfunktionen werden immer citytauglicher. Viele moderne Modelle sind bereits auf den Straßen in den Metropolen der Welt unterwegs. Elektrische Stadtautos, elektrische öffentliche Verkehrsmittel und autonomes Fahren werden das Stadtbild von morgen prägen.

EIN BLICK AUF DIE LANDKREISE Augsburg und Aichach-Friedberg

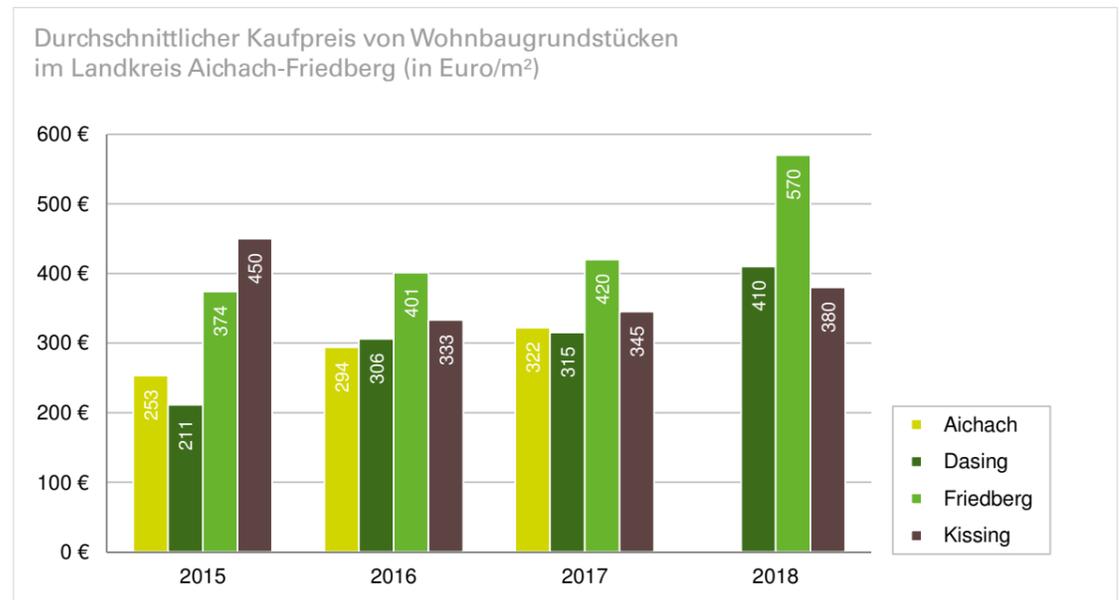
68



Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg werden aufgrund der steigenden Preise in den Städten immer attraktiver. So wird der Druck auf auszuweisende Siedlungsflächen in den Landkreisen deutlich zunehmen. Zahlreiche Gemeinden im Umland entwickeln noch stärker neue Wohnbaugebiete mit großem Erfolg, kommen aber auch bereits an ihre Grenzen. Dies spiegelt sich natürlich auch in der Entwicklung der Immobilienpreise wieder, welche in den beiden Landkreisen merklich anziehen. Gewerbegrundstücke z.B. im Gewerbegebiet Friedberg Park A8 in Derching liegen zwischen 125,00 und 130,00 EUR/m² und sind bereits alle vergeben. Der Markt boomt!

Quelle: RES GmbH

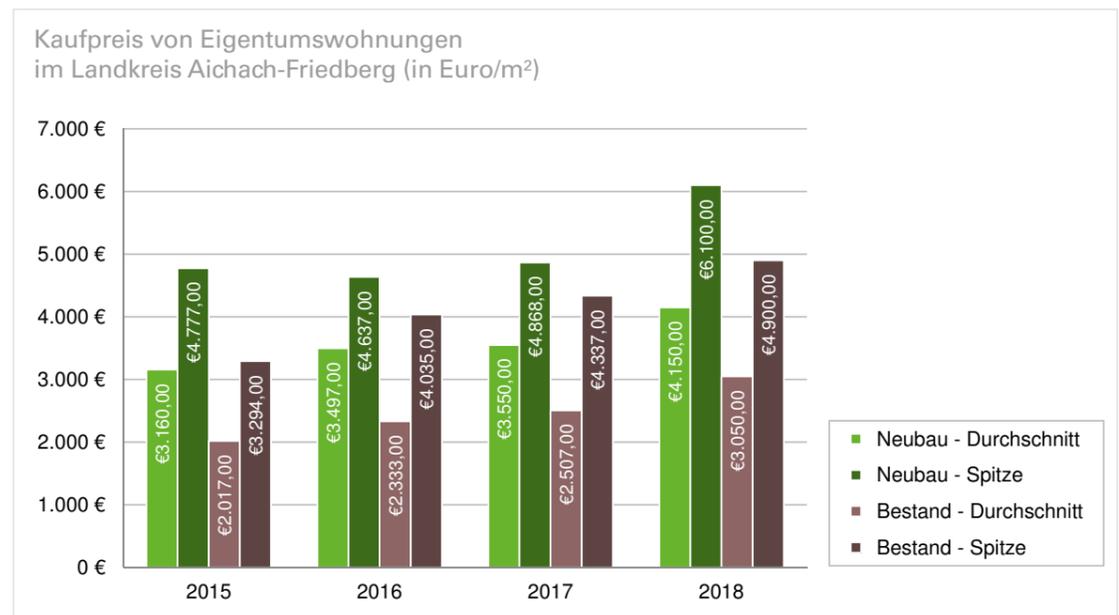
69



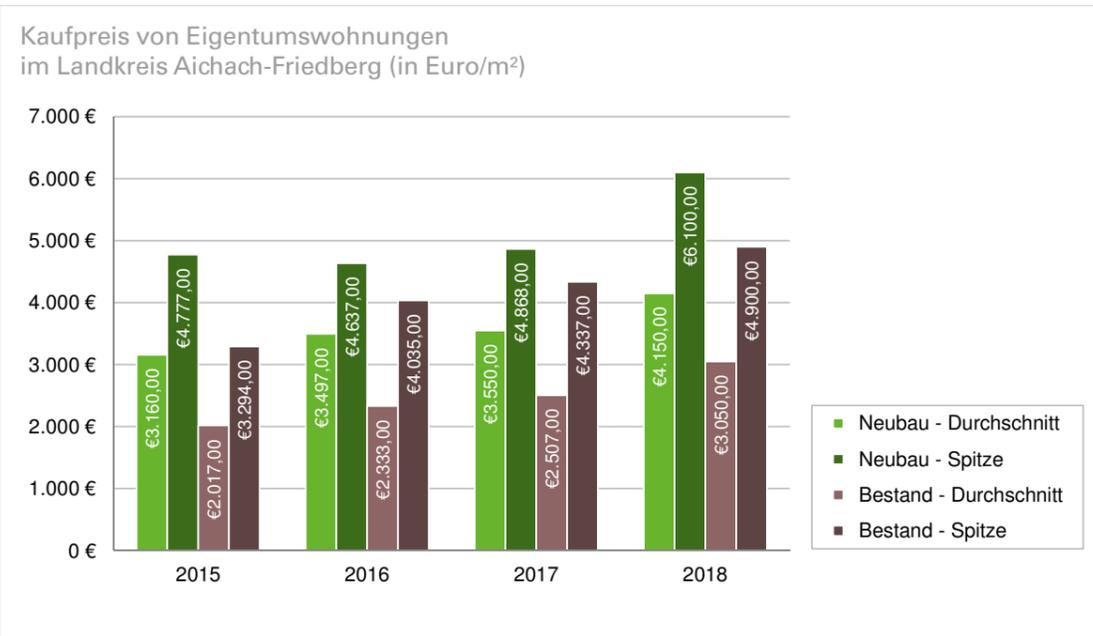
Quellen: Landratsamt Aichach-Friedberg, RES GmbH



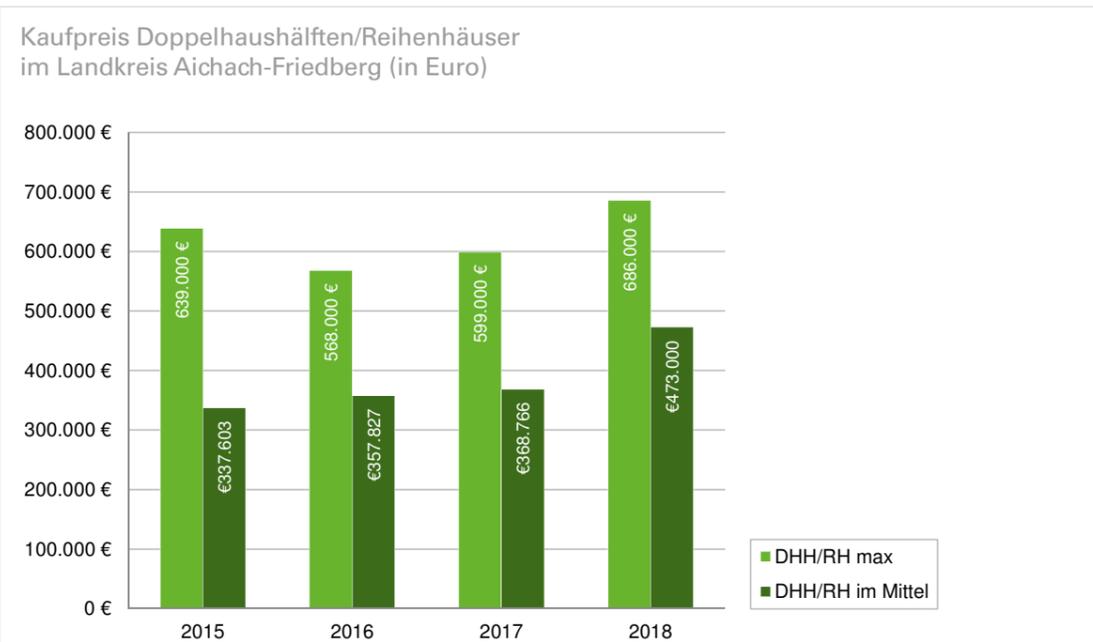
Quelle: Landratsamt Aichach-Friedberg



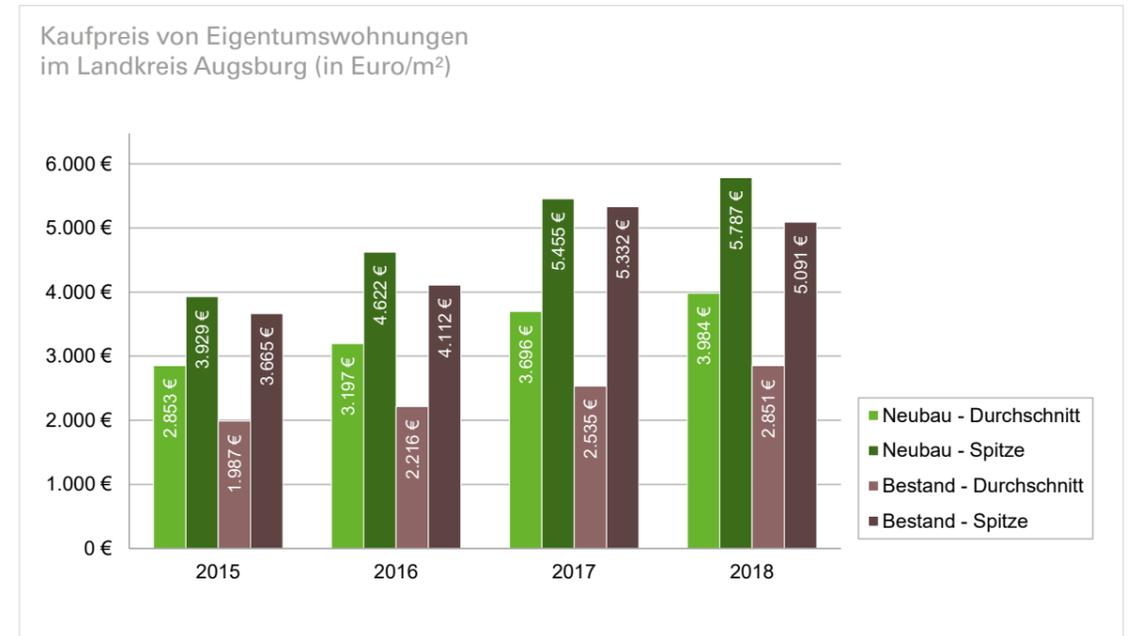
Quellen: Landratsamt Aichach-Friedberg, RES GmbH



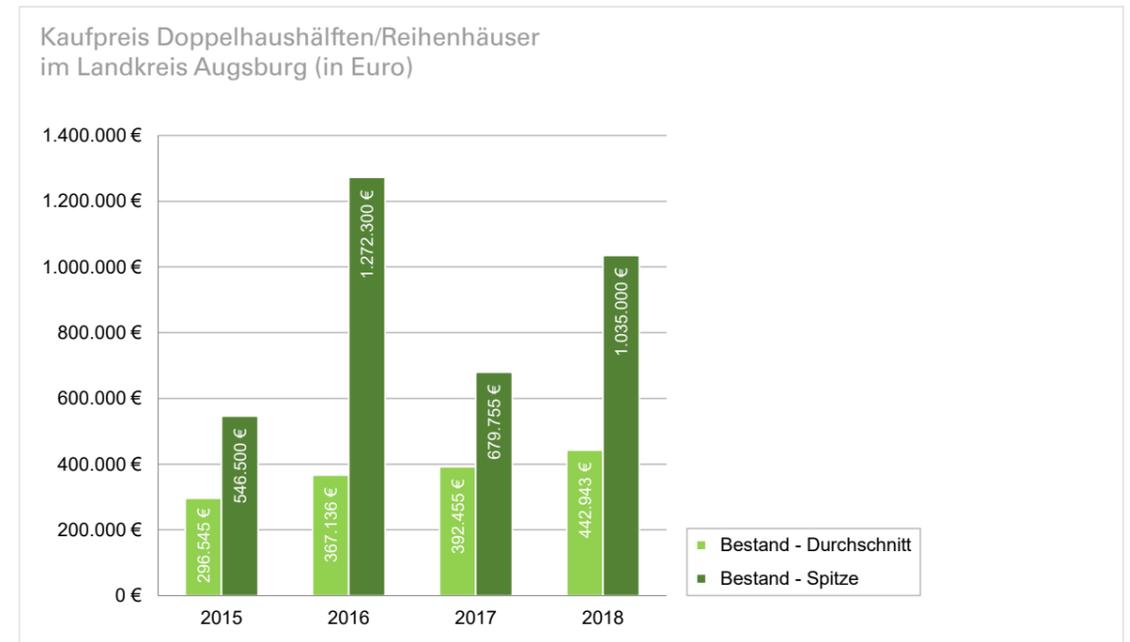
Quelle: Landratsamt Aichach-Friedberg



Quelle: Landratsamt Aichach-Friedberg



Quelle: RES GmbH



Quelle: Landratsamt Augsburg

Büroräume der Zukunft

Raum für mehr

Flexibilität ist und bleibt eine der Hauptanforderungen, wenn es um Arbeit geht. ‚New Work‘ steht für Arbeitswelten, die diesem Ruf gerecht werden. Dabei werden nicht nur der heutigen Zeit angemessene Führungsstile oder Prozesse gefordert, sondern auch neue Arbeitsräume. Neues ausprobieren, mit Räumen spielen, selber gestalten lassen, miteinander teilen – das ist der Weg zu Arbeitsplätzen der und mit Zukunft.

Kaum ein Unternehmen wird darum herumkommen, sich mit New Work zumindest auseinanderzusetzen. Dabei kommt es auf top moderne Maschinen oder neue Gebäude alleine eben nicht an. Denn am Ende wollen diese Räume mit frischen Ideen und Innovationsgeist gefüllt werden. Dazu braucht es Visionäre, die die Zeichen der Zeit erkennen, sich dem Wandel stellen, ihn aktiv mitgestalten – und ihrer Belegschaft voranschreiten in neue (Arbeits-)Welten.

WOHLFÜHLWELTEN UND BÜROKONZEPTE

Prof. Dr. Rainer Maria Wagner, WAGNER – Eine Marke der TOPSTAR GmbH

74

Unsere Arbeitswelt ändert sich schneller und radikaler als je zuvor. Alles ist heute agil, smart und kollaborativ. Aus Büros werden Workspaces, Besprechungen nennen sich Dailies oder Standups und keiner will mehr in Silos arbeiten. Dabei vermischen sich zunehmend berufliche und private Bereiche. Es wird flexibel im Smart Workspace oder Home-Office gearbeitet, man genießt flache Hierarchien und freut sich auf Yoga am Arbeitsplatz. Das ist der Puls der Zeit – wenige Bereiche in unserem Leben verändern sich so rasant wie unsere heutige Arbeitswelt.

Individualität und Wohlfühlen

Bei Konzepten für moderne Arbeitswelten gibt es keinen Durchschnitt mehr. Individualität und Wohlfühlen sind die bestimmenden Faktoren der heutigen Büroumgebung. Jede Objektplanung wird individuell auf das Unternehmen aber vor allem auch auf die Mitarbeiter zugeschnitten. Die Kunst besteht darin, eine gute Mischung aus wohlfühl- und leistungsfördernden Faktoren zu finden. Heute lassen sich Jobs oft nicht mehr in einen klassischen nine to five Zeitrahmen und einen festen Ar-

beitsplatz packen. Vielmehr geht es darum, für jede anstehende Tätigkeit die passende Umgebung zu schaffen.

Verschiedene Räumlichkeiten für die Erledigung der Arbeiten anbieten

Am Morgen kann dies ein lässiger Meeting Point sein, der einen guten Start in den Arbeitstag bietet und bei dem die anstehenden Aufgaben für die nächsten Stunden besprochen werden. Anschließend gib es verschiedene Räumlichkeiten für die Erledigung der Arbeiten – Small Group Offices mit ca. vier Plätzen für kleine Teamarbeiten oder doch lieber große Workbenches mit zehn oder mehr Kollegen an einem langen Tisch. Dies verspricht einen regen Austausch und kurze Informationswege unter den Mitarbeitern. Gerade bei kreativen Prozessen kann dies von Vorteil sein. Zur Mittagszeit treffen sich die Mitarbeiter in entspannten Lunch and Lounge Areas zur Regeneration. Am Nachmittag geht es eventuell in ähnlichen Arbeitsgruppen weiter oder spezielle Silent Rooms bieten die Möglichkeit konzentriert für sich alleine Tätigkeiten zu erledigen.



75

Aufgreifen der Formensprache der Gebäudearchitektur

Vor kurzem durften wir für das Augsburger Energieunternehmen MaxEnergy das neue Headquarter im kürzlich eröffneten Sheridan Tower konzipieren und einrichten. Entscheidende Fragen waren dabei: Wie verwandelt man einen einzigen großen Raum in eine Arbeitsumgebung in der sich alle Mitarbeiter wohl fühlen? Wie schafft man dabei eine moderne Bürolandschaft mit verschiedenen Zonen, die sich je nach Anlass flexibel nutzen lassen? Und wie berücksichtigt man dabei die gesundheits- und leistungsfördernden Faktoren? Wichtigste Prämisse der neuen Büroeinrichtung: weg von herkömmlichen Einrichtungskonzepten und Aufgreifen der Formensprache der außergewöhnlichen Gebäudearchitektur.

In enger Zusammenarbeit mit der Unternehmensführung von MaxEnergy und unter Einbeziehung der Mitarbeiter wurde eine sensible Auswahl von durchgängigen Oberflächen und Bezugstoffen mit punktuell und intelligent eingesetzten Farbakzenten festgelegt. Als besonderes Highlight wurde in mehreren Bereichen eine heimische und wohlduftende Zirbenholz-Wandverkleidung umgesetzt. Diese hat nachweislich eine entspannende Wirkung und sorgt für Wohlfühleffekte bei den Mitarbeitern und Besuchern gleichermaßen. WorkBenches zur Teamarbeit mit akustisch wirksamen Screens, ergonomische Steh-Sitz-Tische mit flexiblen Steh-/Sitzhockern bis hin zu kreativen Work- und Communication-Lounges in den Think-Tanks wurden so eingesetzt, dass sie den gewünschten Work-Flow garantieren. Die Ausstattung der gesamten Sitzmöblierung wurde mit unserem patentierten Dondola-Sitzgelenk umgesetzt und sorgt somit für eine gesunde und bewegte Sitzhaltung der Belegschaft.

Berücksichtigung von gesundheits- und leistungsfördernden Faktoren

Die Berücksichtigung von gesundheits- und leistungsfördernden Faktoren ist bei heutigen Bürolandschaften eines der obersten Ziele. Unabhängig davon sehen wir bei Planungen im ersten Step die Gebäudearchitektur. Natürlich bietet eine extravagante Formensprache der Gebäudehülle oder eine sehr exponierte Lage schöne Steilpässe für die Einrichtung, allerdings lässt sich auch eine bestehende Büroarchitektur in zeitgemäße Wohlfühlwelten und moderne Bürokonzepte verwandeln.



Die Büroräume von MaxEnergy, Bilder: Topstar GmbH



Macher & Sponsoren

Immobilienmarktreport – 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 3. 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 porträtiert. Vieles ist also wie gewohnt, dennoch gibt es eine bedeutende Neuerung: Waren die ersten beiden Ausgaben noch mit einer Schutzgebühr von 40 Euro versehen, um das Neu-Vorhaben zu refinanzieren, hat sich der Immobilienmarktreport nach nur zwei Jahren als DAS Instrument für die Akteure vor Ort etabliert – in Richtung überregionaler Investoren, Kunden und die breite Öffentlichkeit.

Dieser Zuspruch sichert nicht nur die erneute Umsetzung des Projekts durch die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH, sondern macht es darüber hinaus möglich, den Report in diesem Jahr erstmals kostenfrei anzubieten, dank entsprechender Unterstützung durch Sponsoren. Diesen gilt an dieser Stelle ein herzlicher Dank!



sska.de/immo

Sich zu Hause fühlen ist einfach.

Lassen Sie sich von den Immobilienprofis
der Stadtsparkasse Augsburg beraten:
ImmobilienCenter Augsburg 0821 3255-2090
ImmobilienCenter Friedberg 0821 3255-2000

2018

waren wir wieder
Marktführer in der
Region.

235

Eigentümer freuten sich
2018 über das
eigene Heim.

78

Mieter konnten 2018 Ihr
neue Wohnung oder
Haus beziehen.

15

erfahrene Mitarbeiter in
Augsburg und Friedberg
beraten Sie gerne!



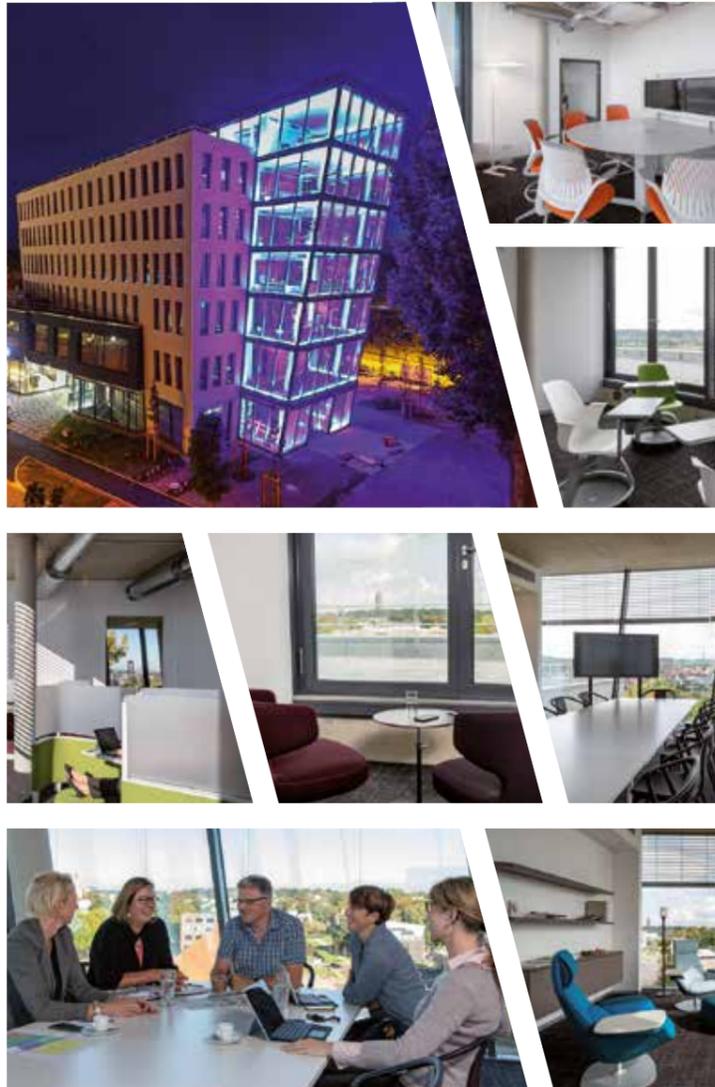
Stadtsparkasse
Augsburg

In Vertretung der



ECO OFFICE GmbH & Co. KG

80



SHERIDAN SKYLOUNGE

Mieten Sie exklusive
Themenflächen
für Meetings,
Konferenzen und
Tagungen.

Im 6. Stock des
SHERIDAN TOWERS,
Max-Josef-Metzger-
Straße 21,
86157 Augsburg.

Ausführliche Infos
finden Sie unter
www.eco-office.de



Rein funktionale Büroräume waren gestern. Funktion. Identifikation. Kommunikation setzen die Maßstäbe für modernes Arbeiten. Im SHERIDAN TOWER AUGSBURG erstmals in Augsburg umgesetzt, gehen bei der ECO OFFICE GmbH und Co. KG die Projektentwicklungen für weitere moderne Bürowelten weiter. Das Zukunftsprojekt Sheridan Campus fördert die Identifikation und die Akzeptanz der

Mitarbeiter durch einzigartige, auf sie zugeschnittene Arbeitsumgebungen – und bindet somit langfristig Fachkräfte. Ansprechende Architektur, flexible Entfaltungsmöglichkeiten dank individueller Office-Aufteilungen plus Innenhöfe mit Grünflächen versprechen höchste Aufenthaltsqualität. Optimale Produktivität für Ihr Unternehmen. Mehr unter eco-office.de

Firmenhauptsitz:
ECO OFFICE GmbH & Co. KG
Pröllstraße 24, 86157 Augsburg

im SHERIDANTOWER:
ECO OFFICE GmbH & Co. KG
Max-Josef-Metzger-Str. 21, 86157 Augsburg



eco office

Sustainable
Human
Urbanism

Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank

81

Immobilien professionell verkaufen und sorglos erwerben: Die Experten der Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank zeigen, wie es geht.

Investitionen in ein eigenes Haus oder die eigene Wohnung liegen hoch im Trend. Eine gute Chance für Immobilienverkäufer. Das Angebot und die Abwicklung sind dabei jedoch sorgfältig vorzubereiten. Die langjährigen und qualifizierten Immobilienexperten der Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank stehen Ihnen dabei 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, angefangen bei der Objektbewertung, Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Bildern, Veröffentlichung von Inseraten, Werbung über Internet, Zeitung und Schaufenster, Durchführung von Besichtigungen, Vorbereitung des notariellen Kaufvertrages, bis hin zur Begleitung des Notartermins. Zudem verfügt die Bank bereits über eine Vielzahl von Kaufinteressenten.

Für alle, die auf der anderen Seite stehen und sich für den Immobilienkauf interessieren oder bereits ihre Traumimmobilie gefunden haben, bietet die Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank günstige Finanzierungskonzepte mit langfristiger Zinsbindung und günstigen Gesamtkosten. Auch für den Fall des Modernisierungsvorhabens verfügen die Baufinanzierungsberater über maßgeschneiderte Lösungen und binden nach Möglichkeit bei jeder Finanzierungsplanung gekonnt die bewährten Fördermittel und Zuschüsse des Staates ein.



Augusta-Bank eG Raiffeisen-Volksbank
Schießgrabenstr. 10, 86150 Augsburg
Telefon: 0821 50 400
kundenservice@augusta-bank.de
www.augusta-bank.de

IMMOBILIEN WALSER

IMMOBILIEN WALSER ist ein auf Wohnimmobilien spezialisiertes Immobilienmaklerbüro mit Sitz im Herzen der Augsburger Innenstadt. Als mehrfach ausgezeichnete und von der Industrie- und Handelskammer Schwaben zertifizierter Immobilienmakler ist Maximilian Philipp Walser mit seinem Team neben der Tätigkeit als klassischer Immobilienvermittler für entwicklungsfähige Grundstücke, Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen sowie für einzelne Eigentumswohnungen, auch als Berater für private Immobilieneigentümer, Stiftungen und ausgesuchte Bauträger tätig.

Auf der Website www.immobilien-walser.de finden Sie detaillierte Informationen zum gesamten Leistungsspektrum sowie aktuelle Projekte und Referenzen. IMMOBILIEN WALSER ist Mitglied im Aktivkreis Immobilien und im Förderverein der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH e.V..



Maximilian Philipp Walser, Bild: Immobilien Walser

IMMOBILIEN
walser

IMMOBILIEN WALSER
Ludwigstraße 18, 86152 Augsburg
Telefon: 0821 63 09 834
post@immobilien-walser.de
www.immobilien-walser.de

asset bauen wohnen gmbh

Wir entwickeln und bauen. Stilvoll. Wohngesund. Energieeffizient. – Individuell für Sie.

Sie haben ein Grundstück? Wir bauen Ihr Haus. Ganz gleich, ob bereits ein Entwurf Ihres Architekten vorliegt oder die Planung und Koordination komplett von asset übernommen werden soll. Wir realisieren Ihre Bauprojekte ganz nach Ihren Wünschen und Ihrem Budget - Für Bauherren und als Bauträger und Generalübernehmer.

Wohngesundheit geprüft und zertifiziert

Gesunde Bauweise senkt die Schadstoffkonzentration der Innenraumluft deutlich unter die empfohlenen Grenzwerte. Das gesunde Raumklima ist nicht nur spür-, sondern auch messbar: Unsere Reihenhäuser im Reesepark (Augsburg), Deutschlands erste Effizienzhaus Plus-Siedlung (Friedberg-Hügelshart) und unsere Seniorenwohnanlage in Aichach sind geprüft und zertifiziert.

Effizienzhaus Plus- Häuser von asset

Mit Einbeziehen des Haushaltsstroms – der bei den meisten Haushalten inzwischen mehr als 50% der Energiekosten ausmacht! – produzie-

ren die asset Effizienzhaus Plus- Häuser im Jahresdurchschnitt mehr Strom als sie verbrauchen. Erprobte Simulationsszenarien identifizieren die Variante mit dem besten Verhältnis aus Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit, ergänzt um den Aspekt der Wohngesundheit.

Seniengerechte Wohnkonzepte von asset.

Seniorenwohnanlagen von asset vereinen den Wunsch nach unabhängigem Wohnen in der eigenen Wohnung mit der Sicherheit, immer dann Hilfe zu bekommen, wenn man sie wünscht oder benötigt.



asset bauen wohnen gmbh
Graf-Bothmer-Straße 8, 86157 Augsburg
Telefon: 0821 227 90-0
info@asset-gmbh.net
www.asset-gmbh.net



Weitblick 1.7 (SEHW Architektur GmbH), Bild: THIRD



A U D A X

LeitWerk AG
Werderstraße 8
86159 Augsburg
Telefon: 0821 455 563 21
info@leitwerk-ag.de
www.leitwerk-ag.de

KLAUS Wohnbau GmbH



VIS A VIS, Haus Octavian, Augsburg-Innenstadt, Bild: Burkhard Franke



KLAUS Wohnbau GmbH
Schwangastraße 29
86163 Augsburg
Telefon: 0821 26 17-0
vertrieb@klaus-wohnbau.de
www.klaus-wohnbau.de

Konservativ und innovativ ist kein Widerspruch

KLAUS Wohnbau zählt zu den großen und renommierten Projektentwicklungs- und Bau-trägerunternehmen an den Standorten München und Augsburg. Mit der Realisierung und Entwicklung von jährlich zwischen 150 – 200 Wohnungen nehmen wir im Wohnungsbau in unseren Stammmärkten eine Spitzenposition ein. Rund 40 Mitarbeiter tragen zu diesem Erfolg bei. Vertrauen ist dabei das beste Fundament. Dies gilt gegenüber unseren Mitarbeitern ebenso wie gegenüber unseren Kunden, Auftragnehmern und allen weiteren am gesamten Projektverlauf Beteiligten. Durch die Seriosität im Umgang mit Ihren Geschäftspartnern und die überzeugende Qualität ihrer Projekte hat sich die KLAUS Wohnbau ein herausragendes Image erarbeitet.

Unsere Ansprüche bei der Realisierung und Entwicklung von Projekten orientieren sich an den Leitsätzen: Nachhaltige Architektur – Innovative Lösungen – Individuelle und funktionelle Grundrisskonzepte – Ökologisches Bewusstsein – Höchste Professionalität – Durchgängige Kundenorientierung

Joint Venture LeitWerk AG & AUDAX GmbH

Die LeitWerk AG übernimmt als 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. Als Augsburgs größtes Ingenieurbüro mit deutschlandweiten Standorten hat das Unternehmen bereits bei vielen nationalen Großprojekten mitgewirkt.

Durch die Gründung der AUDAX GmbH wurde vor einigen Jahren der Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit gelegt. Es gelang die optimale Abdeckung des gesamten Leistungsspektrums zur Entstehung einer Immobilie. Die Erfahrung in der Entwicklung eigener und fremder Objekte in Verbindung mit dem Knowhow der Abwicklung (Projektsteuerung und Management) stellt einen signifikanten Vorteil dar.

tfm Wohnbau GmbH & Co. KG

Grünes Umfeld und nahe Infrastruktur.

Bei den Bauvorhaben der tfm Wohnbau GmbH & Co. KG wird besonderer Wert auf ein grünes Umfeld, eine nahegelegene Infrastruktur und hohe Bauqualität gelegt. Geschäftsführer sind Axel Blum und Matthias Maresch, die ihre jahrzehntelange Baubranche-Erfahrung der Münchner Terrafinanz-Gruppe und der Augsburger Firma Maresch in das gemeinsame Unternehmen einbringen. Seit 1961 hat die Terrafinanz-Gruppe im Großraum München mehr als 14.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten gebaut. Die Firma Maresch ist seit 1976 auf dem Bau-träger- und Immobilienmarkt im Großraum Augsburg tätig und hat in über vier Jahrzehnten mehr als 9.000 Einheiten fertiggestellt.

Die tfm Wohnbau hat in den Jahren 2001 bis 2018 zahlreiche Projekte realisiert: In Pfersee, Göggingen, Kriegshaber, im Wolframviertel und in der Innenstadt wurden 22 Reihen- und Doppelhäuser, 792 Eigentumswohnungen, 145 Studentenapartments und 27 Gewerbeeinheiten gebaut.

Aktuelle Bauvorhaben:*Neusäß – Beethovenpark:*

Hier werden nahe des Klinikum mit der Baywobau München ca. 300 variantenreiche 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit Gärten/Balkonen und Penthäuser mit Dachterrassen gebaut.

Göggingen – Singold-Park:

In zentraler Lage entstehen attraktive Eigentumswohnungen und Penthäuser. Baubeginn ist erfolgt, Fertigstellung ist im 1. Halbjahr 2020.

Neusäß-Steppach:

An der Alten Reichsstraße entsteht der Wohnpark Steppach-Mitte mit ansprechenden Eigentums- und Maisonette-Wohnungen (Vorplanung).



tfm Wohnbau GmbH & Co. KG
Kobelweg 85
86156 Augsburg
Telefon: 0821 440 170-0
info@tfm-wohnbau.de
www.tf-m-wohnbau.de

WEITERE SPONSOREN

84



Michael Thiede

Andreas Thiel

Stefanie Zanker

Herausgeber:

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

Redaktion:

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

Druck:

Senser-Druck GmbH

Gestaltung:

Katrin Beppler, Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

V.i.S.d.P.:

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



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

Wir danken allen Sponsoren und Partnern für die Unterstützung.



ZUR DATENERHEBUNG

86

Die Datengrundlage für den dritten Immobilienmarktreport des Wirtschaftsraum Augsburg lieferte eine Onlineumfrage der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH bei regionalen Immobilienakteuren im Jahr 2018. 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 2018. Weiter wurden – soweit verfügbar – historische Vergleichswerte rückblickend aus bereits veröffentlichten Fachberichten integriert, ferner der Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Augsburg sowie weitere aktuelle Marktstudien einbezogen. Die Struktur der Auswertungen und Darstellungen ist im Sinne der Fortschreibung des Immobilienmarktreports einfach reproduzierbar, sodass mit verbesserter Datenerfassung und -lage ein transparentes und übersichtliches Bild des A³ Immobilienmarktes geschaffen wird. 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, asset bauen wohnen GmbH, DAHLER & COMPANY Augsburg, Dierig Textilwerke GmbH, Färber Immobilien, Gutachterausschüsse Landkreis Augsburg, Landkreis Aichach-Friedberg und Stadt Augsburg, IMMOBILIEN WALSER, KLAUS Wohnbau GmbH, Kreissparkasse Augsburg, Lantana Projektbau GmbH, Martini GmbH & Co. KG, Settele & Partner, Stadtwerke Augsburg Holding GmbH, tfm Wohnbau GmbH & Co. KG, VIB Vermögen AG, VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG, WALTER Beteiligungen und Immobilien AG, WBG Augsburg

