



WIRTSCHAFTS  
RAUM  
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

# Immobilienmarktreport

2021/2022







# Gemeinsam auf der EXPO REAL 2022

Immobilien  
Investoren  
Insights

Messe München | Halle A1 | Stand 412  
04. bis 06. Oktober 2022  
exporeal-A3.de



## Immobilienmarkt Region Augsburg

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

Auch in der vorliegenden 6. Ausgabe interpretiert der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – die Marktdaten des Vorjahres bis hinein ins 1. Quartal 2022 und schafft Transparenz hinsichtlich der Entwicklung des regionalen Marktes. Schon im letzten Jahr war an dieser Stelle die Frage zu diskutieren, wie ein Marktreport überhaupt in der Lage ist, angesichts von Krisen, 2020 bezogen auf die COVID-19-Pandemie, belastbare Vergleiche und Entwicklungen darzustellen. Dies gilt gleichermaßen für die Betrachtung des Jahres 2021 und noch mehr für die innerhalb des Reports zu treffenden Aussagen zu Prognosen, besser Erwartungen für das laufende Jahr und die nähere Zukunft. Die derzeit auf den Markt negativ wirkenden Faktoren – Zinsentwicklung, Lieferengpässe, Fachkräftemangel, COVID-19-Pandemie, natürlich die Ukraine-Krise – werden sich auf die Region Augsburg ähnlich niederschlagen wie auf die übrigen, oft als Referenz dienenden nationalen Immobilienmärkte. An passenden Stellen geben die Autoren, insbesondere Michael Thiede von der Real Estate Solutions GmbH in seiner Marktanalyse, ihre Einschätzungen dazu ab.

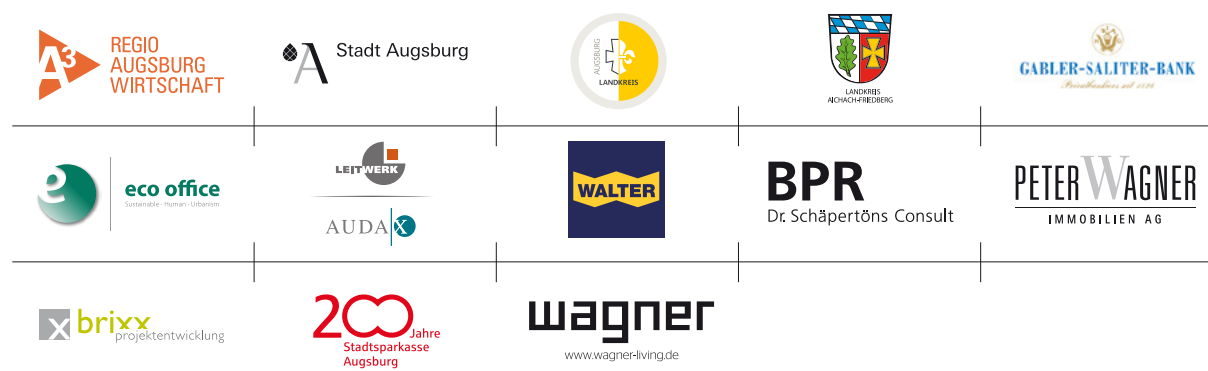
trieben von den Effekten der nationalen Immobilienmärkte, insbesondere der Nachbarstadt München. Bis 2019 stieg die Beschäftigung auf ein Rekordniveau, und auch die Bevölkerungszahl hat sich parallel auf ein Allzeithoch bewegt. Trotz einer, sich inzwischen wieder stark abschwächenden, Delle in diesen Entwicklungen, verursacht durch die Pandemie, rechnen wir bei der Bevölkerungs- wie auch der Wirtschaftsentwicklung mit weiterhin positiven Trends. Und diese werden sich auf dem Immobilienmarkt der Region Augsburg dynamisch abbilden, wenn auch nicht mit der Wucht der Jahre vor der Pandemie. In den Gewerbe- wie den Wohnbausegmenten des Marktes ist nach wie vor Bedarf vorhanden, bei Wohnen sind Lücken in allen Segmenten zu schließen, beim Gewerbe insbesondere im Bereich der hochwertigen Büroimmobilien, auch getrieben von New Work und Fachkräftemangel.

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

Der Wirtschaftsraum Augsburg hat in der letzten Dekade eine hervorragende wirtschaftliche Dynamik entfaltet, und der Immobilienmarkt hat diese Entwicklung mehr als nachvollzogen, zusätzlich ange-



Andreas Thiel, Geschäftsführer  
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH







# INHALT

# INHALT

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

**06** \_\_ Eine Region voller Möglichkeiten.

## STANDORT - RAHMENDATEN

**14** \_\_ Starker Standort, hohe Lebensqualität.

## HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

**28** \_\_ Nachhaltig und innovativ.

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

**44** \_\_ Immobilien – Für Krisen gewappnet.

## MACHER & SPONSOREN

**80** \_\_ Von der Branche, für die Branche.

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



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



## Eine Region voller Möglichkeiten.

Jahr für Jahr zieht der Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> tausende Menschen an. Ein Ende dieses Trends ist nicht in Sicht. Doch was ist der Grund hierfür? Die Vielfalt der Branchen und technologischen Kompetenzen – wie auch der Menschen – im Wirtschaftsraum A<sup>3</sup> ist etwas ganz Besonderes. An aktuellen Herausforderungen wächst der dynamische und innovative Standort und entwickelt sich ständig weiter. Die Region A<sup>3</sup> war schon immer ein starker Produktions- und Technologiestandort: Hier wurden und werden Schlüsseltechnologien für die Zukunft entwickelt – ob im Bereich Ressourceneffizienz, dem Umgang mit Materialien, in der Gesundheitswirtschaft, dem Leichtbau, im Bereich künstliche Intelligenz, Digitalisierung oder Produktion. Die hohe Lebensqualität und das gute Preis-Leistungs-Verhältnis machen den Wirtschaftsraum Augsburg zu einem der attraktivsten Standorte in ganz Deutschland. Vielversprechende Zukunftsaussichten – für Unternehmer, Fachkräfte und Investoren.





# Stadt Augsburg

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

Die Metropole liegt zentral in Europa, an den europäischen Schienengüterverkehrsachsen Skandinavien–Mittelmeer und Frankreich–Ungarn. Dank einer hochmodernen Erschließung glänzt Augsburg mit einer äußerst komfortablen Erreichbarkeit. Die Wirtschaftsregion ist zudem führend im Bereich der digitalen Infrastruktur. Bereits jetzt werden Breitbandkapazitäten von bis zu einem Gigabit pro Sekunde erreicht, wobei der Glasfaserausbau weiter vorangetrieben wird. Und der Messestandort Augsburg sowie der Kongress am Park verbinden das Physische mit dem Digitalen und bieten ein breites Spektrum an digitalen Lösungen.

Umwelttechnologie, IuK, Leichtbau sowie Mechatronik und Automation sind die bewährten Technologiefelder Augsburgs, mit einer einzigartigen Ballung an Unternehmen, Forschungseinrichtungen und Clustern. Daneben haben sich neue Zukunftsfelder herausgebildet, wie neue Materialien, neue Produktionstechnologie, künstliche Intelligenz (KI) und adaptive Produktion. Diese Entwicklung war Basis der Entscheidung der Baye-

rischen Staatsregierung, ein regionales KI-Programm in Höhe von 92 Mio. Euro aufzulegen – ein Meilenstein für Augsburg. Möglichst viele Unternehmen aller Größen sollen weiterhin in das Programm integriert werden, eine entsprechende Forschungsinfrastruktur befindet sich im Aufbau. Die Kooperation zwischen Unternehmen und Forschung ist dabei eine ausgesprochene Stärke der Region Augsburg. Deutlich wird dies unter anderem im Technologiezentrum Augsburg, das Wirtschaft und Wissenschaft Raum für intensiven Technologietransfer im Sinne „Open Innovation“ bietet.

Mit der Initiative „Augsburg gründet!“ erhalten die Gründenden vor Ort Angebote, die so vielseitig sind wie die Szene selbst. Von der Bereitstellung moderner Infrastruktur über die Vermittlung von Knowhow und individueller Beratung bis hin zu zahlreichen Netzwerkevents gibt es in Augsburg viele „gute Gründe, zu gründen“. Weitere Informationen: [gruendungslandkarte.augsburg.de](http://gruendungslandkarte.augsburg.de)

Mit hohen Passantenfrequenzen und einer geringen Leerstandsquote von nur 2,8 % entwickeln sich die Haupteinkaufslagen trotz Strukturwandel und Coronapandemie erfolgreich weiter. Die über 300 Einzelhandels- und 100 Gastronomiebetriebe in den 1a- und 1b-Lagen bieten in einem hochwertigen städtebaulichen Ambiente ein perfektes Ökosystem für weitere namhafte Markenanbieter wie für kleine, individuelle Konzepte bis hin zu Popup-Stores. Stetige Innovation ist ein wichtiger Faktor zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit. Die Stadt Augsburg trägt dem mit der Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbeflächen Rechnung.

Bild: Stadt Augsburg/Fotograf Ulrich Wagner





## Landkreis Augsburg

Im bevölkerungsmäßig drittgrößten Landkreis in Bayern leben über 255.000 Menschen in 46 Städten, Märkten und Gemeinden. Die größten Städte des Landkreises Augsburg sind Königsbrunn (27.944 Einwohner, Stand: 30. Juni 2021), Gersthofen (22.778 Einwohner, Stand: 30. Juni 2021) und Neusäß (22.547 Einwohner, Stand: 30. Juni 2021). 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 Jüngsten in der Region exzellente Zukunftschancen haben, hat der Landkreis Augsburg in den letzten Jahren rund 143 Mio. Euro im Bereich Bildung investiert. Bis 2025 werden noch einmal zukunftsweisend rund 164 Mio. Euro für den Neu- und Ausbau von Bil-

dungseinrichtungen ausgegeben. Mit der Internationalen Schule (ISA) in Gersthofen kann eine ganz besondere Leistung angeboten werden.

Ein attraktiver Wirtschaftsraum und ausgezeichnete Lebensqualität sind im Landkreis Augsburg keine Gegensätze. Für Erholungssuchende gibt es eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Ausgedehnte Waldgebiete und sanfte Hügel charakterisieren einen Großteil des Augsburger Landes. Auf über 2.500 Kilometern markierten Rad- und Wanderwegen kann man den einzigen Naturpark Schwabens, die „Westlichen Wälder“, erkunden. Hier haben die weltbekannten Familien Fugger, Mozart und Ganghofer kulturhistorische Spuren hinterlassen.

In den Stauden liegt das Kloster Oberschönenfeld, die älteste noch aktive Zisterzienserinnenabtei Deutschlands, im südlichen Lechfeld hat das Wirtschafts- und Finanzimperium der Fugger seinen Ursprung, und im nördlichen Teil des Landkreises lohnt sich ein Abstecher in die malerischen Klöster Thierhaupten und Holzen. Die beiden Flüsse Lech und Wertach laden ein, die Flusslandschaft zu erkunden. Entlang des Lechs finden sich gleich drei Wasserkraftwerke, die Teil des UNESCO Weltkulturerbes „Das Augsburger Wassermanagement-System“ sind.

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

Solarfeld in Bobingen. Bild: Landkreis Augsburg





## Landkreis Aichach-Friedberg

Der Landkreis Aichach-Friedberg bildet die östliche Flanke des Wirtschaftsraumes Augsburg und liegt im Herzen Bayerns, im Städtedreieck München-Augsburg-Ingolstadt. Die Struktur des Landkreises ist durch räumliche Unterschiede zwischen Kommunen im Südwesten (Stadt Friedberg, 30.119 Einwohner; Markt Mering, 14.929 Einwohner; Kissing, 11.591 Einwohner, Stand: 30. September 2021) und den stärker ländlich geprägten Gebieten mit der Kreisstadt Aichach (21.794 Einwohner, Stand: 31. Dezember 2021) als Zentrum im Norden charakterisiert.

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

Darüber hinaus arbeitet der Landkreis Aichach-Friedberg, ähnlich wie die benachbarten A<sup>3</sup>-Partner, als offizielle „Bildungsregion Wittelsbacher Land“

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

Die gute wirtschaftliche Entwicklung ist auch auf die Innovations- und Anpassungsfähigkeit der vielen kleinen und mittelständischen Betriebe zurückzuführen, die flexibel auf sich ständig ändernde Anforderungen reagieren können und darüber hinaus den Jobmotor im Wittelsbacher Land bilden: Mit einer Arbeitslosenquote von 2,6 % (Stand: Januar 2022, Bundesagentur für Arbeit) herrscht hier annähernd Vollbeschäftigung. Vor allem Familien finden im Landkreis optimalen Wohlfühlraum. Neben der wirtschaftlichen, verkehrstechnischen Infrastruktur und dem Angebot an Erziehungs- und Bildungseinrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten sind für Familien sicherlich auch die Entwicklungschancen der Region entscheidend für eine langfristige Bindung.

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

Idyllisch ländlich und zugleich perfekt angebunden im Landkreis Aichach-Friedberg, hier: Bauernmarkt Dasing.  
Bild: A<sup>3</sup>/Christian Strohmayer



# STANDORT- RAHMENDATEN

## Starker Standort, hohe Lebensqualität.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren ist nur einer von vielen Faktoren, der auf eine erfolgreiche Zukunft der Region A<sup>3</sup> hindeutet. Im Jahr 2024 leben voraussichtlich 700.000 Menschen an diesem dynamischen Standort. Doch was macht die Region A<sup>3</sup> so einzigartig und attraktiv? Die Antwort ist einfach: Sie bietet den Menschen unabhängig ihrer Herkunft unzählige private und berufliche Möglichkeiten. In der Region A<sup>3</sup> ist ein bunter Branchenmix von Mittelständlern, Global Playern und Hidden Champions zu finden. Darüber hinaus sind starke Kompetenzen in Mechatronik und Automatisierung, Luft- und Raumfahrt, Faserverbundtechnik, Umwelttechnik sowie Informations- und Kommunikationstechnik in der Region A<sup>3</sup> vorhanden.

Vor allem das Zusammenspiel von Wissenschaft und Wirtschaft sorgt dafür, dass die Megatrends unserer Zeit – wie künstliche Intelligenz (KI), Digitalisierung oder Green Economy – zum Forschungsschwerpunkt werden. Auf diese Weise werden in vielen Branchen, insbesondere in und durch die Bau- und Immobilienbranche, wichtige Wachstumsimpulse gesetzt. Kurz: Die Wirtschaftsregion A<sup>3</sup> bringt Menschen und Unternehmen zusammen und bietet herausragende Chancen und Möglichkeiten – für alle, die hier leben und arbeiten wollen.



# Fundament für mehr

Menschen, Märkte, Perspektiven

## Augsburg im Dynamikranking 2021 im Vergleich zu anderen Standorten

Quelle: Städteranking 2021 von WirtschaftsWoche, ImmoScout24 und IW Consult

Platzierung	Stadt
3	Leipzig
10	München
12	Nürnberg
15	Augsburg
25	Karlsruhe
28	Frankfurt am Main
36	Mannheim
44	Mönchengladbach
49	Wiesbaden
61	Gelsenkirchen

### BEVÖLKERUNG

Wo stehen die deutschen Großstädte in puncto Standort- und Lebensqualität? Wie ist die Wirtschaftskraft am Standort? Und welche Perspektiven bietet die Zukunft? Fragen, mit denen sich diverse Studien und Städterankings auseinandersetzen. Die Stadt und damit die Region Augsburg als erweiterter Wirtschaftsraum schneiden bei diesen Betrachtungen Jahr für Jahr positiv ab. In Sachen Sicherheit und Aufklärungsquote ist Augsburg seit Jahren deutschlandweit Spitzenreiter. Im Dynamikranking des großen Städtetests 2021 der WirtschaftsWoche, ImmoScout24 und IW Consult, eine Untersuchung der 71 Großstädte Deutschlands, landet die Schwabenmetropole auf Platz 15. Damit kann sich Augsburg um drei Platzierungen zum Vorjahr verbessern und gehört deutschlandweit zu den sich in den vergangenen fünf Jahren am besten entwickelten Städten. Im Teilbereich Wirtschaft erzielt Augsburg den fünften Rang. Hier punktet die Stadt vor allem mit einem hohen Anteil an Jobs in wissensintensiven Dienstleistungen, einer starken Gründungsintensität sowie einer hohen Zahl an Patentanmeldungen.

Mit Blick auf die Bevölkerungsentwicklung konnte Augsburg in den vergangenen Jahren hohe prozentuale Zuwächse erzielen und sticht damit im Bundesvergleich der Großstädte positiv heraus. Auch in Zukunft werden für Augsburg steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Mit einem Plus von 7,4 % für den Zeitraum von 2020 bis 2035 liegt Augsburg unter den 30 größten deutschen Städten auf Platz 2 hinter Leipzig (+12,7 %), noch vor Berlin (+6,6 %) und Frankfurt am Main (+6,2 %).

Seit 2014 ist das Bevölkerungswachstum deutschlandweit vor allem durch Zuzug aus dem Ausland getrieben. Auch Augsburg konnte in den vergangenen Jahren durch Außenwanderung große Zuwächse verzeichnen. Bei der Betrachtung der Binnenwanderung im Vergleich zu München zeigt sich, dass Augsburg deutlich besser abschneidet. In den vergangenen Jahren konnte Augsburg bis 2018 sogar noch Zuwächse durch Binnenwanderung verzeichnen.

Derzeit zählt der Wirtschaftsraum Augsburg mehr als 688.000 Einwohner (Stadt Augsburg: 295.560, Landkreis Augsburg: 257.734, Landkreis Aichach-Friedberg: 135.689; Stichtag: 30. September 2021). Damit wächst die Region Augsburg stetig (Vorjahr: 686.535 Einwohner) und auch für die Folgejahre sind die Prognosen positiv: Die Marke von 700.000 Einwohnern wird voraussichtlich im Jahr 2024 erreicht. Während die Bevölkerungszahlen der Stadt Augsburg 2021 seit Jahren zum ersten Mal eine Abnahme verzeichnen, steigt die Bevölkerung in den beiden Landkreisen weiterhin an. Der Landkreis Augsburg ist gemessen an der Bevölkerung der drittgrößte Bayerns und verzeichnete 2021 so viele Einwohner wie noch nie.

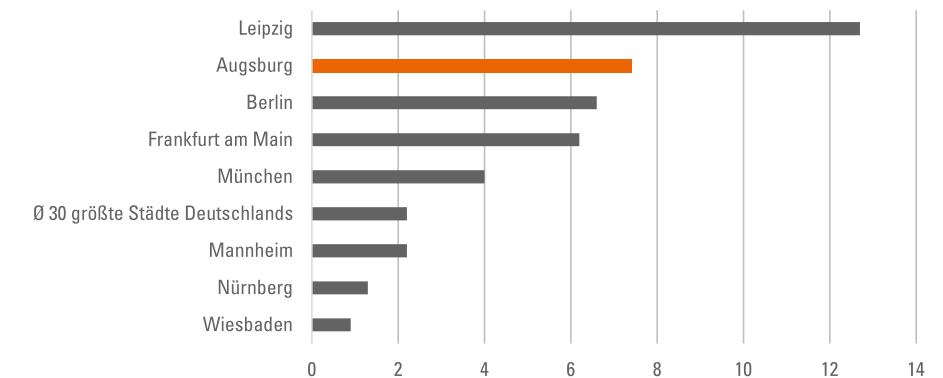
Ebenfalls positiv: Während andere Landkreise deutliche Schrumpfungsprozesse in der arbeitenden Altersgruppe verzeichnen, sinkt die Anzahl dieser Bevölkerungsgruppe im Wirtschaftsraum Augsburg weniger rasant. Für die 19- bis 24-Jährigen kann bis 2039 sogar von einem Anstieg der Bevölkerung ausgegangen werden. In allen arbeitenden Altersgruppen kann der Wirtschaftsraum Augsburg ähnliche Entwicklungen wie im bayerischen Durchschnitt aufzeigen.



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

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

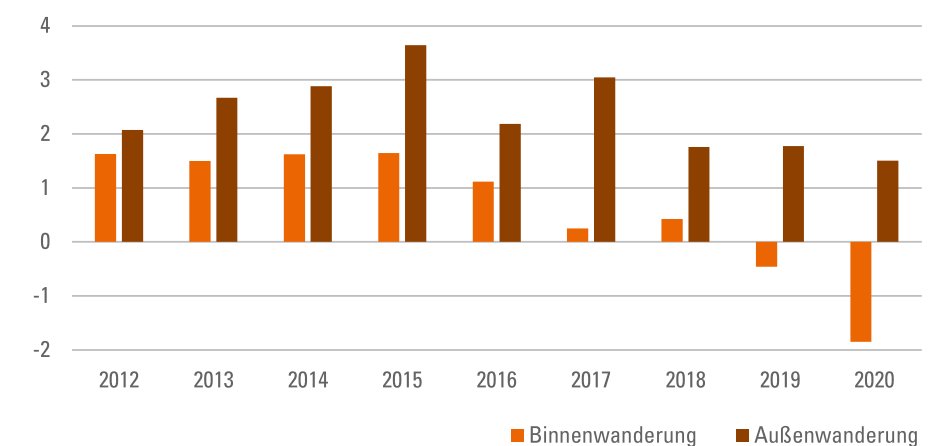
Angaben in Prozent



## Wanderungssaldo der Stadt Augsburg (2012 bis 2020)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung

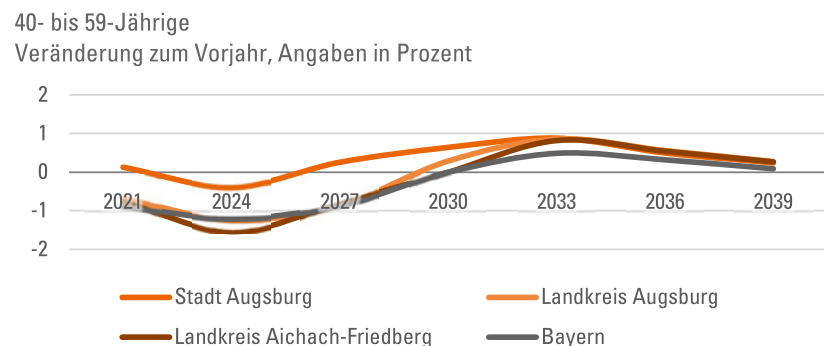
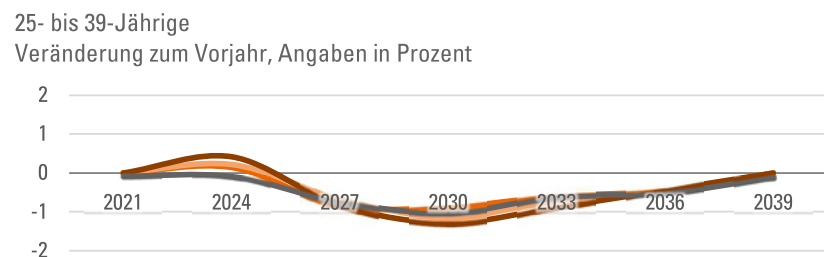
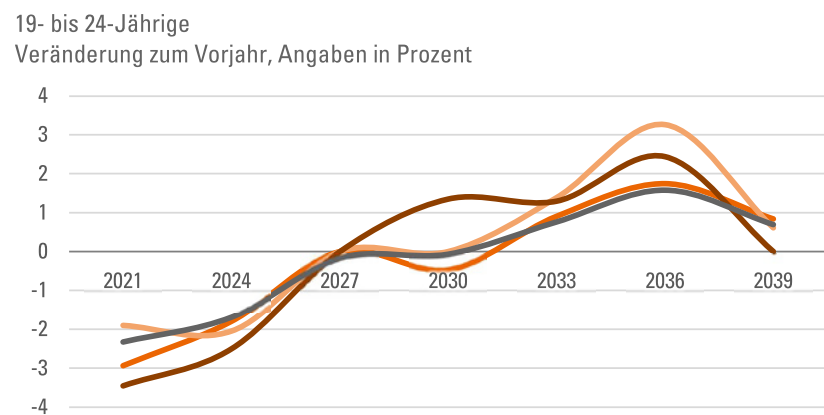
Angaben in 1.000 Personen





### Entwicklung der arbeitenden Bevölkerungsgruppen im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> (2021 bis 2039)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung



### Kaufkraft 2021

Quelle: © Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

	in Mio. Euro		Kaufkraft-Index (D=100)	Wachstumsrate (2020 bis 2021) in % bezogen auf	
	Mio. Euro	Euro pro Kopf		Mio. Euro	Euro pro Kopf
Stadt Augsburg	7.004,33	23.355	95,5	3,2	2,1
Landkreis Aichach-Friedberg	3.675,61	26.982	110,3	4,4	3,2
Landkreis Augsburg	6.802,35	26.516	108,4	4,2	2,9
Wirtschaftsraum Augsburg A <sup>3</sup>	17.482,29	25.618	104,7	3,9	2,1



### Stärkste Pendlerströme im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup>

Quelle: Agentur für Arbeit, Datenstand: Juni 2021

#### Landkreis Aichach-Friedberg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	7.037	Stadt Augsburg	13.872
Landkreis Augsburg	3.456	Stadt München	6.383
Neuburg-Schrobenhausen	1.243	Landkreis Augsburg	3.980
Dachau	615	Neuburg-Schrobenhausen	1.799

Pendlersaldo (gesamt): -19.605

#### Landkreis Augsburg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Stadt Augsburg	19.534	Stadt Augsburg	36.744
Aichach-Friedberg	3.980	Stadt München	5.302
Günzburg	1.988	Aichach-Friedberg	3.565
Dillingen a. d. Donau	1.907	Landsberg am Lech	2.732

Pendlersaldo (gesamt): -27.373

#### Stadt Augsburg

Einpendler		Auspendler	
von	Zahl	nach	Zahl
Landkreis Augsburg	36.744	Landkreis Augsburg	19.534
Aichach-Friedberg	13.872	Stadt München	10.255
Dillingen a. d. Donau	2.124	Aichach-Friedberg	7.037
Donau-Ries	1.966	Landkreis München	1.752

Pendlersaldo (gesamt): +21.252



Das Arbeitspotenzial im Wirtschaftsraum Augsburg bildet sich jedoch nicht nur durch in der Region wohnhafte Fachkräfte: Der Wirtschaftsraum Augsburg ist in Pendlerströmen eng mit seinen Umlandregionen, sowie stark regionsintern verflochten. Die Landeshauptstadt München zieht bei allen drei Gebietskörperschaften die zweitmeisten Menschen für die Verrichtung ihrer Arbeitsbeschäftigung an. Bei der Betrachtung aller Pendlerströme kann die Stadt Augsburg ein Plus von 21.252 Pendlern verzeichnen.

Vor allem der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet mit seiner Lage im Dreieck München-Ingolstadt-Augsburg und der guten Verkehrsanbindung einen hohen negativen Pendlersaldo – aber eben auch eine bemerkenswert starke Kaufkraft. Der Landkreis stellt mit einem überdurchschnittlichen Kaufkraftindex von 110,3 (Landkreis Augsburg: 108,4) die Stadt Augsburg (95,5) in den Schatten. Trotz Absinken der Kaufkraft im Jahr 2020, während der Covid-19-Pandemie, weisen die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg im Jahr 2021 bereits wieder ein positives Wachstum im Vergleich zu 2019 auf. Das Konsumpotenzial in der Region ist und bleibt beträchtlich.

**ARBEITSMARKT**

In den Jahren 2020 und 2021 wurden während der Covid-19-Pandemie im Wirtschaftsraum Augsburg im Jahresdurchschnitt

schnitt mehr Arbeitslose gezählt als in den Vorjahren. Dennoch liegt die Zahl in der Gesamtbetrachtung noch unter der Arbeitslosenquote der Jahre 2014 und 2015, Tendenz sinkend. Zum Ende des Jahres notierte die Agentur für Arbeit für die Region Augsburg im Jahresdurchschnitt 16.144 Arbeitslose, das waren 602 weniger als im Jahr 2020. Die Arbeitslosenquote sank von 4,3 % (2020) auf 4,1 % (2021). In allen Personengruppen (außer den Langzeitarbeitslosen) nahmen die Arbeitslosenzahlen im Dezember 2021 im Vergleich zum Vorjahresmonat ab, den höchsten Rückgang konnten die 15- bis 25-Jährigen verzeichnen.

Dem gegenüber steht die Zahl der Personen, die im weiteren Sinne arbeitslos sind und nah bzw. fern vom Arbeitslosenstatus sind (also Personen, die eine Weiterbildung machen, eine berufliche Eingliederungsmaßnahme durchlaufen, kurzfristig erkrankt sind oder Ähnliches). Diese sind in der Region Augsburg im Vergleich von Dezember 2019 und 2020 um 156 Personen (-7,8 % auf 1.845) und zum Stand Dezember 2021 noch weiter gesunken (1.785 Personen). Für Dezember 2021 ergab das in der Summe 18.207 Unterbeschäftigte, was einer Unterbeschäftigungsquote von 4,6 % (Vorjahresmonat: 5,6 %) entspricht.

Zum Stichtag 30. Juni 2021 waren im Wirtschaftsraum Augsburg 264.870 Personen, davon ca. 30 % in Teilzeit, sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Jahr 2020: 261.507) in allen Personengruppen annähernd konstant geblieben.

Nach dem Rückgang der Arbeitskräfte-nachfrage im Jahr 2020 im Wirtschaftsraum Augsburg konnten im Jahr 2021 mit einem Plus von 35 % mehr als 16.400 Stellenzugänge verzeichnet werden. Wurden der Agentur für Arbeit 2020 monatlich im Durchschnitt noch 1.019 Stellen gemeldet, waren es 2021 sogar 1.317. Gesucht wurden im Dezember 2021 vor allem Personen für die Rohstoffgewinnung, Produktion und Fertigung (29 %), für

**Arbeitslosenzahl und durchschnittliche Arbeitslosenquote im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> 2021**

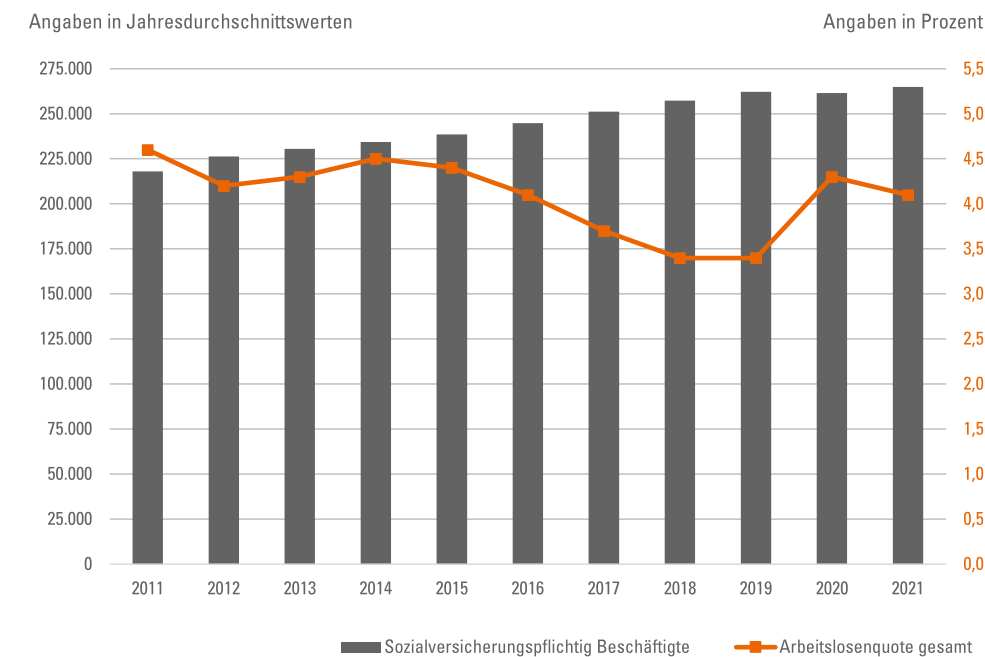
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2021; Agentur für Arbeit

	Arbeitslose	Quote
Stadt Augsburg	9.987	5,9
Landkreis Aichach-Friedberg	2.029	2,6
Landkreis Augsburg	4.128	2,9
Wirtschaftsraum Augsburg A <sup>3</sup>	16.144	4,1



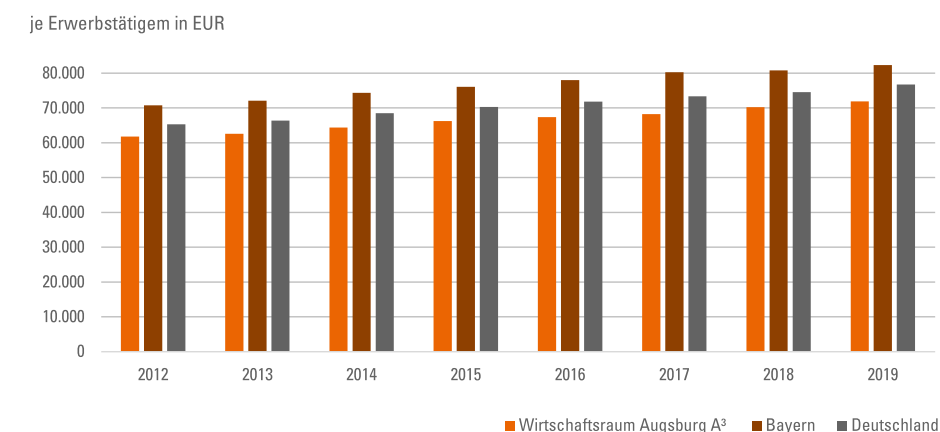
**Entwicklung der SVP-Beschäftigten und der Arbeitslosenquote im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> (2011 bis 2021)**

Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. Juni 2021

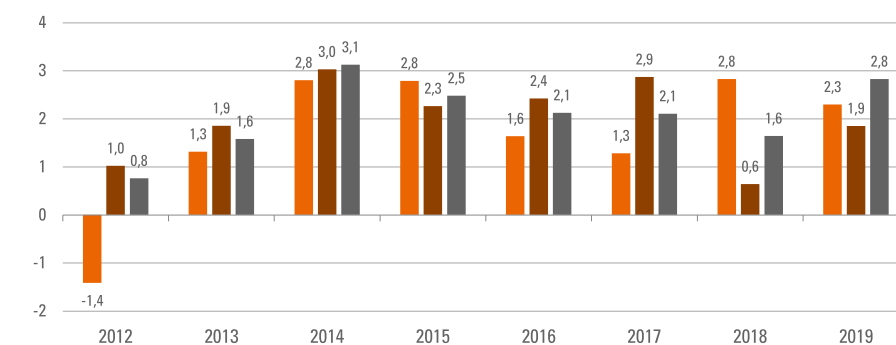


**Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (2012 bis 2019)**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung



Veränderung zum Vorjahr, Angaben in Prozent





Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung (12 %), für Verkehr, Logistik, Schutz und Sicherheit (22 %) sowie für kaufmännische Dienstleistungen, Handel, Vertrieb und Tourismus (11 %). Dabei stieg der Anteil an gemeldeten Arbeitsstellen vor allem in den beiden letztgenannten Bereichen im Vergleich zum Vorjahresmonat um mehr als 75 %. Damit konnte der starke Rückgang an Arbeitsstellen während des ersten Corona-Winters im Winter 2021 wieder ausgeglichen werden.

Ein Beleg für einen stabilen Arbeitsmarkt ist laut Agentur für Arbeit der durchschnittliche Stellenbestand im abgelaufenen Jahr. Der Bestand betrug in der Region Augsburg 6.498 Stellen und lag damit um 2.199 oder 51 % höher als 2020. Im Bereich der Ausbildung bleibt der Markt für die Bewerber weiterhin tendenziell günstig. Auch im vergangenen Jahr gab es rein rechnerisch mehr Stellen als Bewerber. Die Zahl der Bewerber sank um 12 %. Statistisch gesehen stehen 100 Ausbildungsbewerbern 131 Ausbildungsplätze (3.394 Bewerber und 4.438 Ausbildungsstellen) gegenüber.

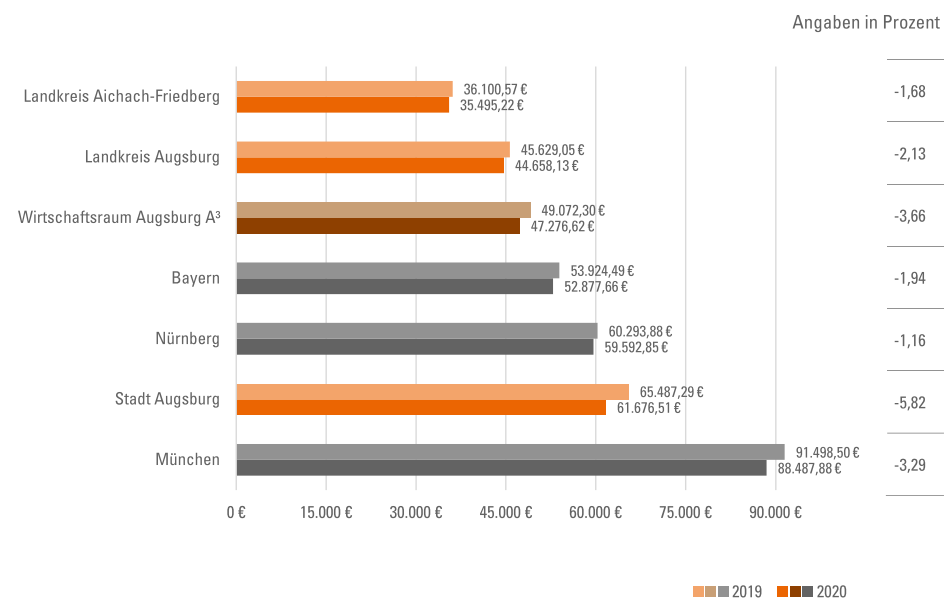
**WIRTSCHAFTSLEISTUNG, BRANCHEN- UND UNTERNEHMENSSTRUKTUR**

Die Wirtschaftsleistung in der Region ist in den letzten Jahren gewachsen und lag im Jahr 2019 bei 71.864 Euro je Erwerbstätigem. Mit einem Plus von 2,3 % stieg das Bruttoinlandsprodukt weiter an. Damit lag der Wirtschaftsraum Augsburg 2019 im Trend des Freistaates Bayern und der Bundesrepublik. Zwar werden aufgrund der Covid-19-Pandemie sowohl für Augsburg als auch Deutschland sinkende Zahlen für das Jahr 2020 prognostiziert, jedoch wird für die Jahre 2021 und 2022 wieder von einer Erholung und einem steigenden BIP ausgegangen.

Vor allem das produzierende Gewerbe ist im Wirtschaftsraum Augsburg stark vertreten. Mehr als 30 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Die durchschnittlichen Jahreslöhne im verarbeitenden Gewerbe im Jahr 2020 sind im Vergleich zur Landeshauptstadt München (88.487,88 Euro) in allen drei Gebietskörperschaften des Wirtschaftsraums Augsburg wesentlich niedriger. In der Stadt Augsburg liegt der Wert (61.676,51 Euro) über dem bayerischen Durchschnitt (52.877,66 Euro).

**Durchschnittliche Jahreslöhne (Bruttoentgelte) im verarbeitenden Gewerbe im Vergleich**

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; eigene Berechnung

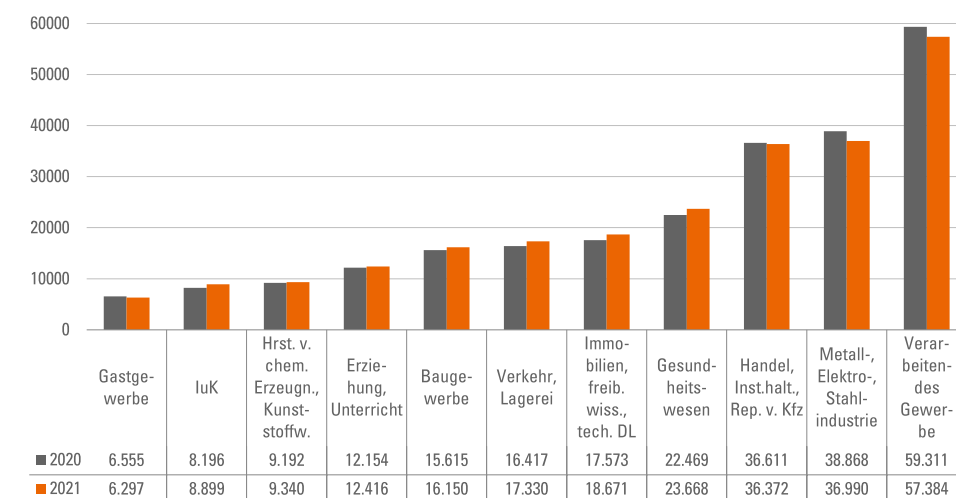


Aus dem Wirtschaftsraum Augsburg kommen seit jeher treibende Kräfte für Hightech-Innovationen, die das Potenzial haben, die Zukunft besser – effizienter – zu machen. Dabei kann man auf einen breiten Branchenmix blicken: Am Standort sind global aktive Unternehmen und Marktführer aus den Bereichen Mechatronik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

Die ebenfalls deutliche positive Trendentwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten aller Sektoren der vergangenen Jahre konnte 2021 nicht fortgesetzt werden. Während Bereiche wie Gastgewerbe oder Metall-, Elektro- und Stahlindustrie im Vergleich zum Vorjahr negative Entwicklungen aufzeigen, kam es jedoch vor allem in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologien (+8,6 %), Immobilien (+6,2 %), Verkehr (+5,6 %) und im Gesundheitswesen (+5,3 %) zu Zunahmen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

**Entwicklung der SVP-Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> in ausgewählten Wirtschaftszweigen**

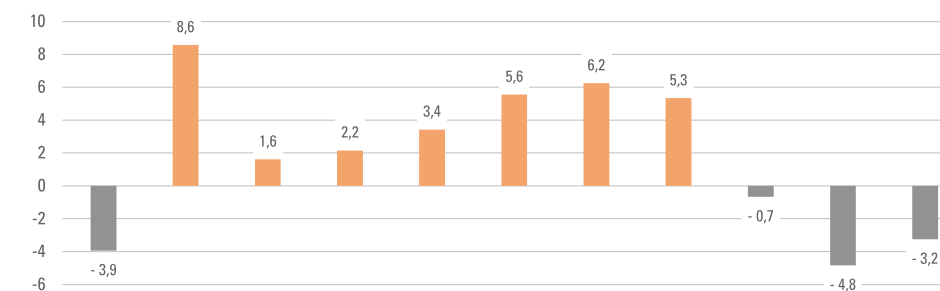
Quelle: BdG © Bundesagentur für Arbeit, Stichtag: 30. Juni 2021



Anteil an der Gesamtbeschäftigung  
Angaben in Prozent



Veränderung zum Vorjahr  
Angaben in Prozent





Der Ausbau des Universitätsklinikums und der Aufbau der Medizinischen Fakultät bringen weitere Wachstumsimpulse für einen Wirtschaftszweig in der Region Augsburg, der konjunkturunabhängig ist und Arbeitskräfte sucht: die Gesundheits- und Pflegewirtschaft. Diese Querschnittsbranche setzt sich aus unterschiedlichen Teilbereichen zusammen. Neben dem Gesundheitswesen (medizinische und pflegerische Versorgung), das 2021 immerhin einen Anteil von 8,9 % der Gesamtbeschäftigung einnimmt, ist gerade auch die industrielle Gesundheits- und Pflegewirtschaft eine Branche mit hohem Innovationsgrad und Wachstumspotenzial. Weitere Teilbereiche umfassen beispielsweise Versicherungen, Verwaltung, Sport, Wellness oder den Einzelhandel.

Im Wirtschaftsraum Augsburg haben sich schon seit etlichen Jahren verschiedene große Unternehmen im Bereich

der Labordienstleistungen etabliert und innerhalb der Gesundheitswirtschaft einen regionalen Schwerpunkt geschaffen. Durch die neuen Forschungsschwerpunkte der Universität, Medizininformatik und Umweltmedizin, in Kombination mit den bestehenden Kompetenzfeldern in der Region, gibt es weitere Potenziale für neue Branchenschwerpunkte.

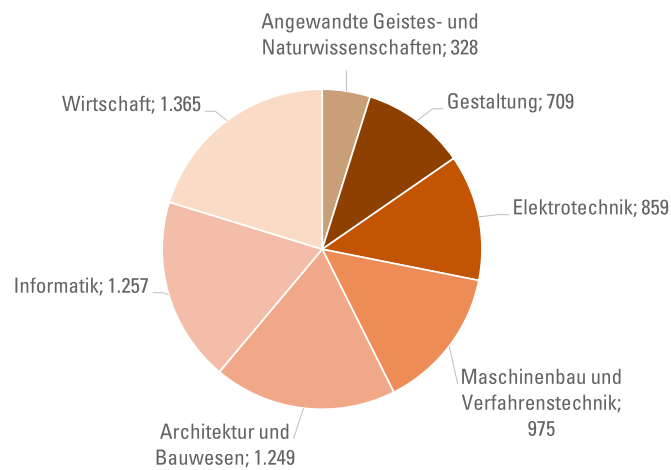
**BILDUNGS- UND FORSCHUNGS-LANDSCHAFT**

Seit 2019 komplettiert die Hochschulmedizin das breite Bildungsangebot in der Region Augsburg, einem leistungsfähigen Bildungs- und Wissensstandort mit über 26.850 Studierenden (Wintersemester 2021/2022) an zwei Hochschulen. Auch im internationalen Kontext kann die Universitätsstadt punkten und zählt insgesamt 2.306 Studierende (8,6 %) aus dem Ausland.

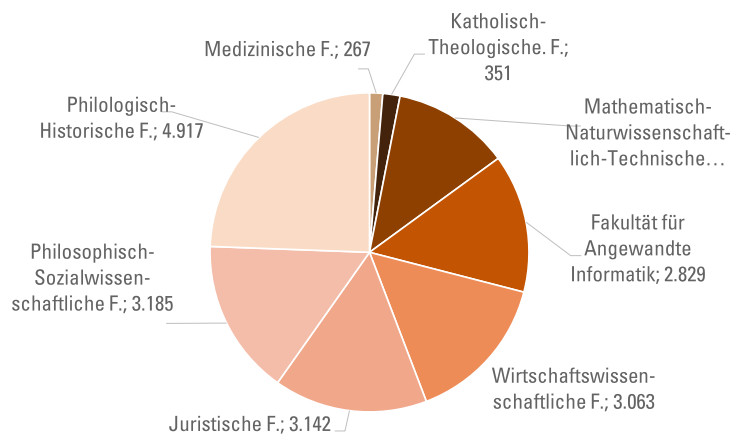
**Studierendenzahlen im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> im Wintersemester 2020/2021**

Quelle: Universität Augsburg 2022, Hochschule Augsburg 2022

Hochschule Augsburg: 6.742 Studierende nach Fakultäten



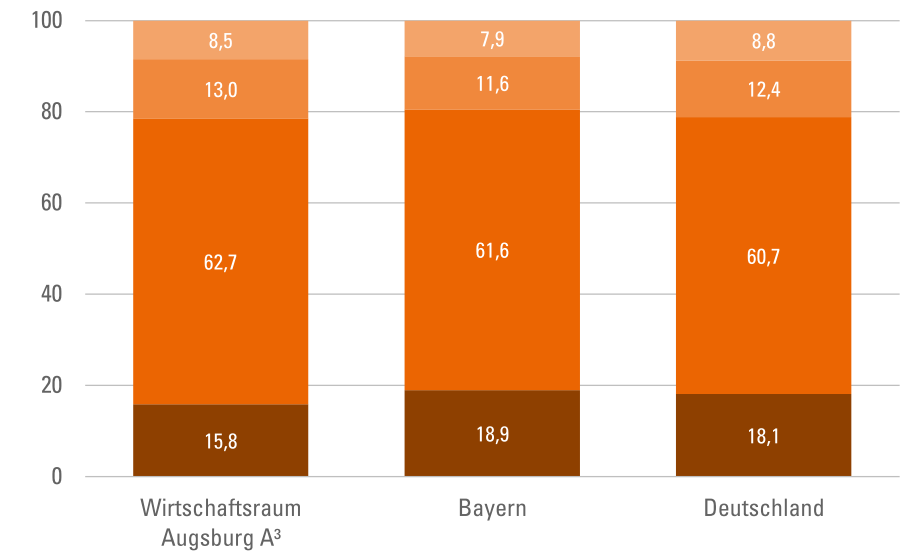
Universität Augsburg: 20.150 Studierende nach Fakultäten



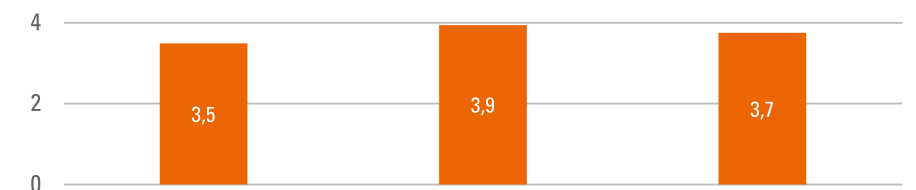
**Bildungsstruktur der SVP-Beschäftigten am Arbeitsort im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> 2021**

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit 2020/2021, Stichtag: 30. Juni 2021; eigene Berechnung

Angaben in Prozent



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

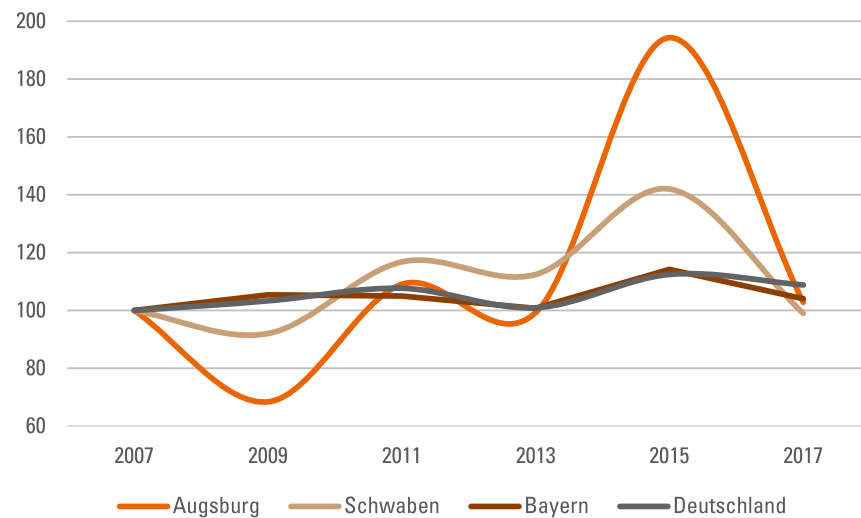


- Ausbildung unbekannt
- ohne beruflichen Ausbildungsabschluss
- mit anerkanntem Berufsabschluss
- mit akademischem Berufsabschluss



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

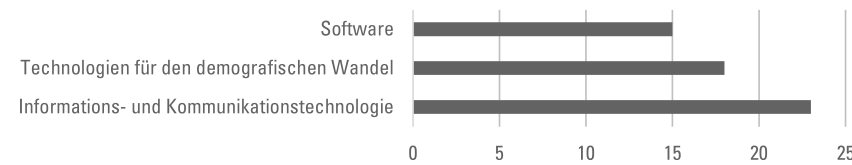
(Index 100=2007)  
Quelle: BIHK 2020: Forschung und Entwicklung in Bayern 2019/2020



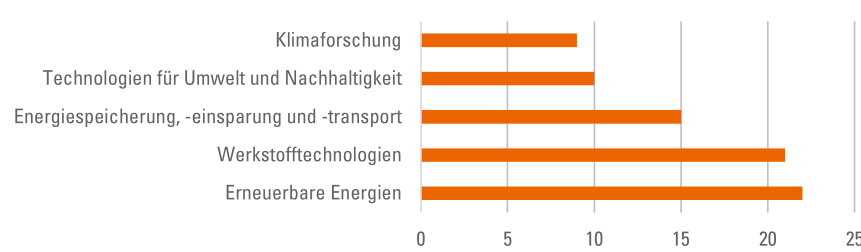
## Förderschwerpunkte der am häufigsten bundesgeförderten FuE-Projekte im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup>

Quelle: VDI/VDE Innovation + Technik GmbH Studie Zukunftsstrategie Wirtschaft GmbH Augsburg A<sup>3</sup> 2030 (30. März 2020)

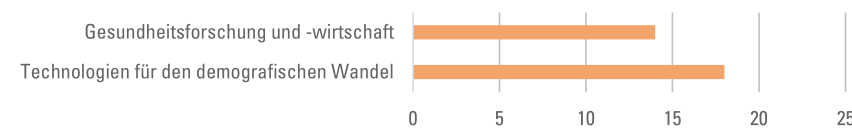
Förderschwerpunkte und Anzahl der FuE-Projekte zu Digitalisierung



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



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



Im Jahr 2021 hatten 13 % (34.388) aller Beschäftigten keinen beruflichen Ausbildungsabschluss, 62,7 % (166.053) verfügten über einen anerkannten Berufsabschluss, 15,8 % verteilen sich auf akademische Abschlüsse (41.882). Beim Akademikeranteil liegt der Wirtschaftsraum Augsburg über dem bayerischen Durchschnitt und hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 % verbessert.

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

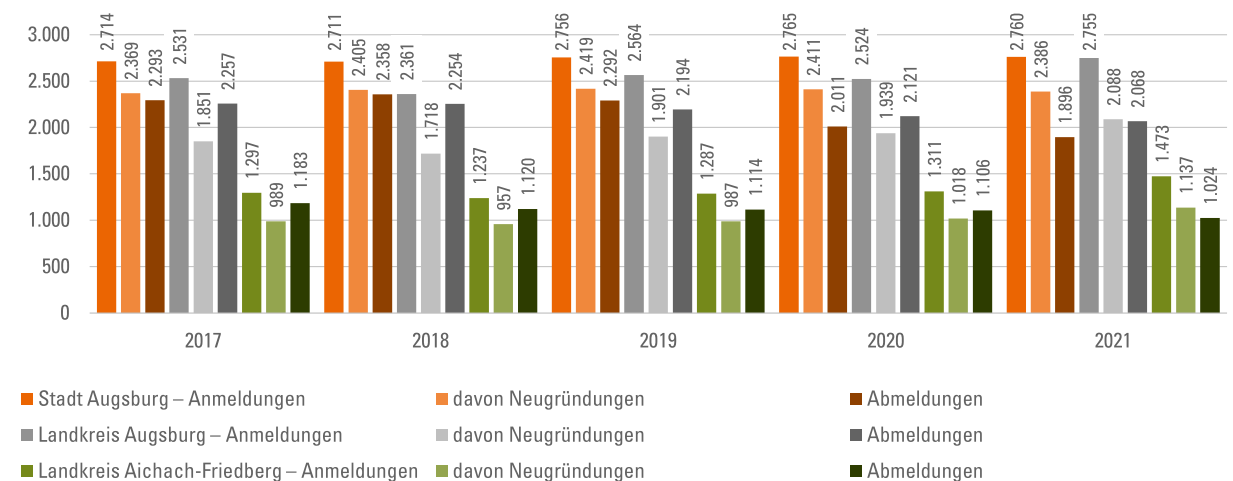
Einen wichtigen Beitrag zum zukünftigen Fortschritt leisten finanzielle Förderungen durch Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen für innovative Projekte. In den vergangenen Jahren

haben Unternehmen im Wirtschaftsraum Augsburg mit steigendem Trend FuE-Aufwendungen getätigt und FuE-Personal beschäftigt. In den Bereichen Digitalisierung, Ressourceneffizienz und Gesundheitswesen liegen insbesondere Projekte mit den Förderschwerpunkten Informations- und Kommunikationstechnologien, Technologien für den demografischen Wandel, Werkstofftechnologien sowie Erneuerbare Energien.

Auch im Bereich Gründung kann die Region auf zahlreiche Initiativen und starkes Engagement blicken. Während die Gewerbeanmeldungen in der gesamten Wirtschaftsregion Augsburg über die letzten Jahre einen leichten Anstieg verzeichnen konnten, sanken die Gewerbeanmeldungen kontinuierlich im Verlauf der vergangenen Jahre. Im deutschlandweiten Vergleich der Großstädte liegt Augsburg beim Gewerbesaldo mit Platz 6 auf einem der vorderen Ränge.

## Gewerbeanmeldungen im Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> (2017 bis 2021)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung





# HIGHLIGHTS FÜR INVESTOREN

## Nachhaltig und innovativ.

Die Region A<sup>3</sup> kann mit einer Vielzahl an Startups punkten, welche die Immobilienbranche durch innovative und nachhaltige Ideen prägen und sie somit perfekt auf die digitale Zukunft vorbereiten. Dies geschieht neben dem verstärkten Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) auf dem Immobilienmarkt auch durch das Entwickeln von neuen Webanwendungen für Bauträger, Projektentwickler und Generalunternehmer. Eine langfristige, zukunftsorientierte Weiterentwicklung des Standorts A<sup>3</sup> ist durch innovative Wohnkonzepte, nachhaltige Bauweisen sowie neue Leuchtturmprojekte gesichert. Der Wirtschaftsraum Augsburg A<sup>3</sup> ist ein Immobilien- und Investitionsstandort mit starkem Profil und gehört zu den führenden Hightech- und Wachstumsregionen in Europa. Durch zahlreiche neue Projekte im Wirtschaftsraum A<sup>3</sup> ist auch in Zukunft die Zufriedenheit von Unternehmen, Investoren, Kapitalanlegern, aber auch von Mietern und Käufern gesichert. Leben, Wohnen, Arbeiten, Produzieren und Investieren wird in der A<sup>3</sup> Region immer attraktiver.



## „Wir haben hier ein Juwel“

Weit mehr als ein Industriedenkmal: Das Gaswerk-Gelände entwickelt sich sehr dynamisch weiter und gilt schon heute als Top-Standort für Unternehmen und Investoren. Im Interview mit unserer Redaktion verrät Dr. Wolfgang Hübschle, Wirtschaftsreferent der Stadt Augsburg, was das Areal zu etwas Besonderem macht und wohin die Reise geht.

Interview mit Dr. Wolfgang Hübschle, Wirtschaftsreferent der Stadt Augsburg

Dr. Wolfgang Hübschle, Wirtschaftsreferent der Stadt Augsburg. Bild: Stadt Augsburg/Ruth Plössel



**Herr Dr. Hübschle, was sind die wichtigsten Meilensteine der vergangenen Jahre?**

Ein sehr zentrales Jahr in der Weiterentwicklung des Gaswerk-Geländes war sicherlich das Jahr 2019: Die brechtbühne wurde eröffnet, ebenso wie das Parkhaus und die Büros und Werkstätten des Staatstheaters. Im Frühjahr wurden die Kulturflächen bezogen und das Restaurant „Ofenhaus“ sowie das Festivalgelände des Modular wurden eröffnet. 2020 fand der Einzug in die Direktorenvilla statt, die Blühwiesen wurden renaturiert und die Coworking-Spaces in Bezug genommen. Im Jahr 2021 wurden die Außenflächen des Ofenhauses sowie der Biergarten fertiggestellt. Auch für dieses Jahr ist einiges geplant, darunter fallen unter anderem die Eröffnung einer weiteren Gastronomie und der Bezug der „Musikbox“ mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Fläche für Proberäume.

**Das Gaswerk steht bislang für kreatives Arbeiten und kulturelle Erlebnisse. Wohin geht die weitere Reise?**

Die Kreativwirtschaft steht nach wie vor im Vordergrund. Diese ist ja ein extrem vielfältiger Bereich und reicht von Design und Industriedesign über Virtual und Augmented Reality bis hin zu Gaming und noch weiter. Wir verstehen die Kreativwirtschaft als sehr offenes, breites Feld und möchten das Gaswerk-Gelände dementsprechend vielseitig weiterentwickeln.



**Warum ist das Gelände gerade für die Ansiedlung von Dienstleistern, etwa im Bereich Gesundheitswirtschaft, spannend?**

Wir haben hier wahrlich ein Juwel. Manche Personengruppen schätzen es ganz besonders, in einem solchen Ambiente mit sehr hochwertigen Flächen zu arbeiten. Typischerweise kommen diese Menschen aus dem kreativen Bereich oder beispielsweise aus der Gesundheitsbranche. Die Räumlichkeiten auf dem Gaswerk-Gelände haben einen besonderen Charme. Hinzu kommt: Durch die Nähe zum Universitätsklinikum gibt es hier eine besonders hohe Nachfrage nach Dienstleistern, die der Gesundheitsbranche oder auch der IT-Branche nahestehen.

**Weshalb ist diese Entwicklung für Augsburg und die Region so wichtig?**

Flächen sind in der gesamten Region sehr knapp und Angebote wie das, was wir hier machen können, sind extrem selten. Gleichzeitig bleibt es wichtig, für Augsburg und die Region im Gesamten, dass sich hier hochwertige Arbeitsplätze ansiedeln und dass Jobs in Branchen mit hoher Wertschöpfung entstehen. Gerade der Bereich der Gesundheitswirtschaft ist hier noch unterrepräsentiert und birgt ein sehr hohes Potenzial. Und nicht zuletzt tragen die Weiterentwicklung auf dem Gaswerk-Gelände und der dort eingeschlagene Kurs dazu bei, dass sich die Wirtschaft in Stadt und Region weiter diversifiziert – und dass wir so auch für Krisenzeiten gut aufgestellt sind. Wir haben also die einmalige Chance, ein Gelände, das in seiner Besonderheit sehr selten ist, für eine sehr gefragte Personengruppe weiterzuentwickeln – das ist schon etwas Besonderes.



Das Gaswerk-Gelände: Industriedenkmal und attraktiver Standort für Unternehmen und Investoren. Bild: A3/ Fotograf Stefan Mayr



# Gesundheitswirtschaft in A<sup>3</sup>

Eine neue Zielgruppe für Flächenentwicklung und Ansiedlungen



Das Uniklinikum Augsburg. Bild: A<sup>3</sup>/Fotograf Stefan Mayr

Durch ständiges Wachstum zeichnet sich die neu gegründete Universitätsmedizin aus. Immer mehr Professoren werden berufen und die Lehrstühle beginnen nach und nach mit ihrer Forschungs- und Lehrtätigkeit. Von außen sieht man die Entwicklungen am Universitätsklinikum vor allem an der Baustelle des neuen Medizincampus. Bis zur Fertigstellung werden jedoch noch einige Jahre vergehen. Die Universitätsmedizin weicht bis dahin auf verschiedene Interimsgebäude in und außerhalb der Region aus.

## NEUE ANSIEDLUNGEN VOR ALLEM IM DIENSTLEISTUNGSBEREICH

Die Entwicklung der Universitätsmedizin wird die Region in den kommenden Jahren maßgeblich beeinflussen. Neben dem zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur für Studierende und Lehrpersonal wird auch eine zunehmende Ansiedlung und



Gründung von Unternehmen im Bereich Gesundheitswirtschaft erwartet. Da ein Schwerpunkt der Universität Augsburg die Medizininformatik ist, sehen viele Experten neue Ansiedlungsoptionen vor allem im Dienstleistungsbereich. Gefragt sind dann also nicht nur spezialisierte Produktionsflächen oder Labore für Unternehmen aus der Medizintechnik, sondern auch Büroflächen in räumlicher Nähe zum Medizincampus.

## VIEL ENTWICKLUNGSPOTENZIAL FÜR DIE GESUNDHEITSBRANCHE

Die Uniklinik Augsburg liegt am nordwestlichen Stadtrand von Augsburg. Das schränkt die Zahl der Freiflächen für potenzielle Gewerbeentwicklungen ein. Auf dem ehemaligen NCR-Gelände oder auch am Gaswerk-Areal gibt es aber Möglichkeiten der Innenentwicklung für Gewerbeansiedlungen. Zwar in etwas Distanz zur Unimedizin, dafür aber in direkter Nähe zur Universität und über die B17 gut angebunden, befindet sich der Augsburg Innovationspark. Er stellt zudem eine höchst interessante Entwicklungsfläche für technologieaffine Unternehmen und damit auch Unternehmen aus der Gesundheitsbranche dar. Erste Ansiedlungen aus diesem Wirtschaftszweig gibt es dort bereits. In nächster Nähe zum Medizincampus befindet sich die Stadt Neusäß, welche sich schon früh über ihre Gewerbeflächen- und Innenentwicklung im Hinblick auf eine mögliche Nutzung durch Gesundheitsunternehmen Gedanken gemacht hat. Das ehemals am Stadtrand gelegene Gewerbegebiet befindet sich heute durch Wachstum der Kommune mitten in der Stadt. Das birgt für die Nutzung als Gewerbefläche zwar erhebliches Konfliktpotenzial, gleichzeitig aber Chancen. Denn trotz eines hohen Bedarfs an Gewerbeflächen und Erweiterungswünschen bestehender Unternehmen gibt es auf dem darum liegenden Areal auch Leerstände und Brachflächen.

## VOM GEWERBE- ZUM GESUNDHEITSSTANDORT

Die Lösung für diese innerstädtische Gewerbefläche sieht die Stadt Neusäß in der Transformation von einem klassischen Gewerbestandort der 60er Jahre zu einem modernen Produktions-, Dienstleistungs- und Gesundheitsstandort. Großer Vorteil für medizinaffine Unternehmen ist hier mit Sicherheit die Nähe zur Uniklinik. Außerdem benötigt auch die Unimedizin selbst zusätzliche Flächen für Verwaltung und Forschungslabore. Das wurde zum Teil schon auf dem Gelände verwirklicht. Dabei haben die Unternehmen des Gesundheitssektors eher einen geringeren Flächenbedarf bei gleichzeitig hohen Anforderungen an die Standortqualität. Planerisch konnte die Entwicklung durch einen Rahmenplan zur Quartierentwicklung mit einem entsprechenden Vorkaufsrecht durch die Kommune auf den Weg gebracht werden. Baumaßnahmen haben bereits stattgefunden. Aus eingeschossigen Industriehallen wurden mehrgeschossige Bürogebäude. In einem ehemaligen, nahe gelegenen Autohaus fand sogar die Verwaltung der Uniklinik ihr Zuhause. „Langfristig ist eine ausgewogene Durchmischung von Industrie, Handel und Dienstleistungen mit Schwerpunkt auf medizinaffines Gewerbe geplant“, erläutert der 1. Bürgermeister Richard Greiner.

Auch weitere Kommunen in unmittelbarer Nähe zum Uniklinikum sehen in der Gesundheitsbranche eine neue und interessante Zielgruppe für ihre Standortvermarktung. Dies gilt insbesondere für die Städte Augsburg und Gersthofen sowie Städte und Gemeinden im Augsburg-Westen. Für die gesamte Wirtschaftsregion A<sup>3</sup> stellt die Gesundheitswirtschaft eine große Chance dar.



# Logistik sichert Zukunft

1996 fiel die Entscheidung für die Gründung des Güterverkehrszentrums (GVZ) Region Augsburg. Der Fokus wurde bei der Entwicklung auf Qualität, Ambiente und Nachhaltigkeit gelegt. Das zahlt sich heute aus. Mit seinem leistungsfähigen Logistikstandort kann der Ballungsraum Augsburg aktuellen Herausforderungen hervorragend begegnen.



Bilder: A³/Christian Strohmayer

GKM und Konzept A'Real, gefolgt von Prologis, investierten als Erste in Gebäude, die heute unter anderem weltweit bekannte Logistiker wie Schenker und Dachser, aber auch regionale Unternehmen wie KL Logistik beherbergen. Insgesamt sind über die Jahre Immobilien von 16 Investoren in Betrieb gegangen. Die Flächenvermarktung ist auf der Zielgeraden. Die letzten Grundstücke für Services und Logistik stehen in Verhandlung. Auch das Areal im Servicepark Intermodal am zukünftigen Containerbahnhof ist stark nachgefragt. Die Planung des Containerbahnhofs hat im Dezember 2020 die DB Netz übernommen, die das Projekt rasch vorantreibt.

## NEUZUGÄNGE PASSEN INS KONZEPT

Auto Reichhardt hat seine Niederlassung für Pannen-, Berge- und Abschleppdienste erfolgreich eröffnet. Seit dem Sommer hält das Augsburger Traditionsunternehmen als Mobilitätsdienstleister den Verkehr auf der A8 und B17 in Bewegung. Quantron hat als Vorreiter für e-mobility volle Fahrt aufgenommen und rüstet Nutzfahrzeuge vom Bus über Lkw und Transporter bis zum Kommunalfahrzeug von Diesel- auf Elektroantrieb um. Im Januar erhielt es sogar das Prädikat „sehr nachhaltig“ von Asset Impact, das damit das Umweltmanagement des Unternehmens



würdigte. Im Laufe des Jahres 2022 wird Weishaupt, ein weltweit führender Hersteller von Heizsystemen, seinen Neubau für Logistik und Vertrieb eröffnen und ein Vier-Sterne-Hotel geht an den Start.

## GÜTER KOMMEN AUF DIE SCHIENE

Seit der Gründung des GVZ ist die Bevölkerung im Raum Augsburg um etwa ein Viertel gewachsen und wächst weiter. Kaufkraft und Wirtschaftsstärke haben ebenso zugenommen wie das Güteraufkommen, das Unternehmen und Verbraucher versorgt. Parallel dazu hat in den letzten Jahren der Druck durch den anhaltenden Klimawandel und immer knappere Ressourcen zugenommen. Vor dem Hintergrund ist der kombinierte Verkehr ein wichtiger Hebel für eine erfolgreiche Klimapolitik. Die neue Anlage wird mit 100.000 Ladeeinheiten und fünf Mal so viel Kapazität in der Spitze die veraltete Anlage in Oberhausen ablösen. Damit sind das Güterverkehrszentrum an der A8 und die gesamte Region an das Schienennetz angebunden. Das GVZ etabliert sich zusehends als bedeutender Hinterlandstandort für die Seehäfen im Norden und Süden.

## KEINE KOMPROMISSE IM QUALITÄTSDENKEN

„Unser Güterverkehrszentrum ist ein wichtiger Infrastrukturbaukasten für die Region und soll Premiumstandort für Logistikunternehmen bleiben. Mit dem Verkauf der letzten Fläche stehen wir, wie viele Güterverkehrszentren in Deutschland, vor der Frage, wie sich die Standortqualität langfristig erhalten



lässt. Die Antwort darauf sehen wir als wichtigen Schritt zum Abschluss der Standortentwicklung“, so Ralf Schmidtman, der die GVZ-Entwicklungsmaßnahmen GmbH seit fast zehn Jahren als Geschäftsführer vertritt. Mit dem Abverkauf der letzten Fläche lösen die drei Städte die Entwicklungsmaßnahmegesellschaft und den 2007 gegründeten Planungsverband auf. Ab diesem Zeitpunkt deckt der gemeinsame Zweckverband den Unterhalt der Flächen ab.

Mehr Informationen finden Sie unter [gvz-augsburg.de](http://gvz-augsburg.de)



# Augsburg Innovationspark

Mit Dynamik in die Zukunft



Seit der Eröffnung der ersten beiden Forschungsinstitute Fraunhofer IGCV und DLR ZLP Anfang 2013 und der Inbetriebnahme des Technologiezentrum Augsburg Anfang 2016 entwickelt sich Augsburg noch stärker als Hightech-Standort mit hervorragender Vernetzung zwischen Wirtschaft und Wissenschaft. In unmittelbarer Nähe zum Universitätscampus entstehen im Süden der Fuggerstadt hochklassige Forschungseinrichtungen rund um die Schwerpunktthemen Luft- und Raumfahrt, Carbonfaserverbund/ Leichtbau, Mechatronik & Automation, Digitalisierung, Wasserstofftechnologie und Ressourceneffizienz. Auf der 70 Hektar großen Fläche haben sich bereits rund 50 Unternehmen im Umfeld von 14 unternehmensnahen Forschungseinrichtungen wie DLR, Fraunhofer, MRM, ITA, ISSE und andere angesiedelt. Erste dazu passende privatwirtschaftliche Immobilienobjekte bereichern das Areal im Süden des Parks. Die architektonischen Highlights und das hohe Maß an Qualität im Augsburg Innovationspark werten den Standort auf – und setzen Benchmarks im modernen Wirtschaftsraum Augsburg.

## VORBILDPROJEKT REGIONALEN ZUSAMMENHALTS

Eine bewegungsfreundliche Kita mit 99 Betreuungsplätzen: Mit dem Leuchtturmprojekt der FCA Lehbau GmbH wird ein starkes gesellschaftliches Zeichen im Augsburg Innovationspark gesetzt. Die Initiatoren Augsburger Lehbau Gruppe und der FC Augsburg gründeten dafür eigens das Unternehmen. Dieses verfolgt ein gemeinsames Ziel: „Bewe-

gungsförderung für die Pilot-Kita des FC Augsburg“. So sollen Kinder bis sechs Jahre frühzeitig für Bewegung begeistert werden und Freude an sportlicher Betätigung entwickeln. Das zweistöckige Gebäude soll bis zum Jahr 2024 auf 2.000 Quadratmetern errichtet werden und eine Krippe sowie einen Kindergarten beheimaten. Die Baukosten des Projekts im Rahmen der neuen FCA-Strategie für gesellschaftliches Engagement belaufen sich auf rund vier Millionen Euro. Mit dem Bau der bewegungsfreundlichen Kita werden indes neue Versorgungskapazitäten im Augsburger Stadtgebiet errichtet. Die Kita ist jedoch nur ein Teil des neu entstehenden Campus: Zusätzlich sind zwei Schulungsgebäude mit knapp 12.000 Quadratmeter Fläche auf dem Areal geplant. Davon wird die Techniker-Schule nach ihrem Umzug zukünftig den größten Raum einnehmen. Auf 8.200 Quadratmetern sollen für die Ausbildung und Qualifizierung technischer FacharbeiterInnen ganz nach dem New-Work und -Teaching-Ansatz zukunftsweisende Standards gesetzt werden.

## EINDRUCKSVOLLE NEUBAUPROJEKTE

Im Frühjahr 2021 wurde mit dem Weitblick 1.7 das erste privatwirtschaftliche Gebäude im Augsburg Innovationspark bezogen. Im Sommer 2022 füllt die Baramundi Software AG ihre neu fertiggestellte Unternehmenszentrale mit Leben. Und ein Projekt in unmittelbarer Nachbarschaft steht bereits in den Startlöchern: Im April 2022 erfolgte die Grundsteinlegung des Innovationsbogens der



WALTER Beteiligungen und Immobilien AG, die Fertigstellung ist bis Ende 2023 geplant. Der Innovationsbogen bildet mit seiner halbrunden Form das Eingangstor im Süden des Innovationsparks und ist das erste Bauwerk des insgesamt zehn Baufelder umfassenden WALTER Innovation Campus. Die Architektur des Wahrzeichens stammt aus der Feder des international renommierten Hamburger Büros Hadi Teherani Architects.

## INNOVATIV UND ZUKUNFTSTRÄCHTIG

Eine große Stärke des Forschungsstandorts Augsburg ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Universität, Hochschule für angewandte Wissenschaften, Forschungseinrichtungen und Unternehmen. Mit dem Innovationspark startete eines der größten gegenwärtigen Wirtschaftsförderprojekte in

Deutschland. Hier werden Innovationen angekurbelt – und tagtäglich zukunftssträchtige Ideen umgesetzt. Nach den Ansiedlungen der ersten Institute von DLR und Fraunhofer im Innovationspark ziehen immer mehr Institutsgebäude nach. Nachdem sich bereits das DLR Zentrum für Leichtbauproduktion niederließ, soll hier bis 2024 auch das DLR Institut für Test und Simulation für Gasturbinen beheimatet werden. Das Forschungsinstitut baut derzeit eine der größten Turbinenprüfanlagen der Welt und treibt damit die Entwicklung von klimaschonenden Antriebstechnologien voran. Besonders attraktiv ist der Standort im Augsburg Innovationspark durch die vielen Vernetzungsmöglichkeiten mit den anderen Bausteinen im Park, im Technologiezentrum Augsburg und der direkten Umgebung.



Bilder: A³/Fotograf Stefan Mayr

## PROZESS ZUM ERWERB EINES GRUNDSTÜCKS IM AUGSBURG INNOVATIONSPARK

- ▶ **Vorgespräche mit Wirtschaftsförderung und Stadtplanungsamt**
- ▶ **Beauftragung eines Plangutachtens durch den Bauherrn zur Erarbeitung mehrerer Entwürfe nach Vorgaben des Bebauungsplans und Gestaltungshandbuchs (drei bis fünf Architekturbüros)**
- ▶ **Kür eines Siegerentwurfs**
- ▶ **Erstellen einer Eingabeplanung**
- ▶ **Einreichen des Bauantrags**

## PROZESS ZUR BEBAUUNG

- ▶ **Reservierung des Grundstücks während des Planungsprozesses**
- ▶ **Stadtratsbeschluss erforderlich: dafür liegt in der Regel eine Baugenehmigung vor und der Grundstücksvertrag ist ausverhandelt**
- ▶ **Bei Bedarf Abschluss eines formellen Optionsvertrags möglich**
- ▶ **Gutachterliche Festlegung des Grundstückspreises durch die städtische Bewertungsstelle**
- ▶ **Unter anderem wesentlich: vertraglich fixierte Bauverpflichtung mit Rückkaufoption**



# Augmented Reality für die Immobilienbranche

Wie fügt sich ein geplantes Gebäude in die bestehende Umgebung ein? Vor dieser Frage stehen viele Architekten, Bauträger, Bauämter und natürlich auch Anwohner.



## MIT DEM SMARTPHONE 3D-MODELLE IN DIE UMGEBUNG EINBETTEN

Neue Möglichkeiten bietet hier Augmented Reality (AR). Unter der „Erweiterten Realität“ versteht man das Zusammenspiel von digitalen und analogen Inhalten. Dabei wird das Kamerabild eines Smartphones oder einer AR-Brille mit digitalen Inhalten (3D-Objekte, Bilder oder Texte) überlagert. Der Vorteil: Das 3D-Modell des geplanten Gebäudes lässt sich so direkt in die Realumgebung einblenden. Der Nutzer hat mit seinem eigenen Smartphone die Möglichkeit, das Bauwerk aus jeder Perspektive zu betrachten. So entsteht ein realistischer Eindruck, wie sich zukünftige Architekturprojekte in ein bestehendes Areal einfügen.

Um digitale Elemente mit der realen Umgebung zu verknüpfen, sind sogenannte „Marker“ notwendig. Sie dienen als Landmarken für die richtige Positionierung der Einblendungen.

Nur wenige Menschen können sich das Bauwerk anhand von Planungsunterlagen vorstellen. Einen realistischen Blick in die Zukunft bieten bisher 3D-Visualisierungen. Sie ermöglichen, das Zusammenspiel der Proportionen, Materialien, Farben und der umliegenden Bebauung auf einen Blick zu erfassen. Allerdings haben auch sie eine Schwachstelle, denn Parameter wie Perspektive, Beleuchtung und Schattenwurf werden bei der Erstellung subjektiv ausgewählt und können das Ergebnis verzerren.

## AUGMENTED REALITY FÜR DEN TONI PARK

Die Anwendung dieser Technologie findet auch in Augsburg statt. Auf den Flächen des ehemaligen Messerschmitt-Flugplatzes entsteht der TONI Park, ein Büro-Campus für IT-Firmen. Sechs moderne, mehrgeschossige Bürogebäude und ein Parkhaus hat die TONI KG hierauf geplant und zum Teil bereits gebaut. Um Dialogpartnern aus der Stadt und Projektinteressierten einen realistischen und visuellen Einblick über zukünftige Planungen direkt vor Ort geben zu können, wurde eigens dafür eine



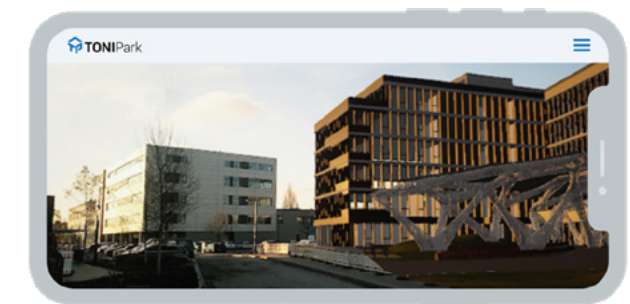
App entwickelt. Mithilfe von AR können im Bau befindliche Gebäude in die realen Baustellen eingeblendet werden. Die visuelle Grundlage schafft Transparenz und bietet Chancen für einen verbesserten Diskurs über Gebäudehöhe und Integration in den bestehenden Raum.

## IDEEN UND PROJEKTE SICHTBAR MACHEN

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

Mehr Informationen finden Sie unter [notyetvisible.com](http://notyetvisible.com)

Das Projekt TONI Park wird durch eine sich ständig anpassende Virtual-Reality-Software begleitet. Diese hilft bei der Konzeption der Gebäude und der detaillierten Ausarbeitung der Räumlichkeiten.



In der Augmented-Reality-App können Gebäude aus jeder Perspektive betrachtet werden. Bilder: Not Yet Visible GbR



# Historisches Milchwerk heute

Die Stadt Aichach im Landkreis Aichach-Friedberg nutzt ihre innerstädtischen Potenziale. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde ein Büro- und Geschäftskomplex erbaut. Die Flächen fördern heute die Lebendigkeit des Stadtbilds.

Bis 1998 wurden auf dem alten Milchwerkareal noch Milchprodukte produziert. Nach Einstellung des Betriebs lag das 3,6 Hektar große Gelände zehn Jahre lang brach. Im Jahr 2010 kaufte Josef Reichenberger aus Ainring 2,2 Hektar an und entwickelte das Gelände hin zu einer neuen gewerblichen Nutzung. Der Planung für Fachmärkte und Gewerbeflächen wurde seitens der Stadt Aichach zugestimmt.

## MODERNES GESCHÄFTSHAUS MILCHWERK-TOWER

Der erste Spatenstich erfolgte vor über zehn Jahren. In jüngster Vergangenheit erlebte das Aichacher Milchwerkareal

einen neuerlichen Entwicklungsschub. Im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde ein vierstöckiges Büro- und Geschäftshaus im Süden des Areals errichtet. Das 15 Meter hohe Geschäftshaus bereichert den Stadtkern mit einer vielfältigen Nutzung. Angesiedelt sind unter anderem eine Zahnarztpraxis, ein Steuerbüro und ein Sanitätshaus. Im Norden des Milchwerkgeländes wurde auf ein bestehendes Gebäude ein zusätzliches Stockwerk in Holzständerbauweise und mit Glasfassade aufgesetzt. Damit wurde der Energiebauern GmbH die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Bürofläche gegeben. Im zusätzlichen Stockwerk ist Platz für weitere Büro-

Milchwerke Aichach früher – eine Industriebrache im Stadtzentrum. Bilder: Stadt Aichach



und Konferenzräume vorhanden. So dürfen sich das Team der Energiebauern GmbH und der Vallosol GmbH künftig insgesamt über rund 980 Quadratmeter Bürofläche freuen. Das Einkaufszentrum auf dem Areal der ehemaligen Milchwerke ist heute komplett fertiggestellt. Die Bürger finden dort Angebote für den täglichen Bedarf, zum Beispiel einen Lebensmitteldiscounter, ein Textilgeschäft, einen Innenausstatter oder ein Spielwarenfachgeschäft.

„Insgesamt ist das Milchwerk ein Gewinn für die Bürger der Stadt und des Umlandes. Von morgens bis zum Schließen der Geschäfte herrscht dort reger Betrieb. Das Milchwerk und sein Angebot haben absolut die Bedürfnisse der Bürger getroffen. Es kommen zusätzlich Bürger aus der Region nach Aichach, die bisher nach Augsburg oder Richtung Dachau bzw. Ingolstadt

fuhren. Aichach ist attraktiver geworden. Das Areal passt sich prima in das ganze Stadtbild ein“, so Thomas Wörle, Wirtschaftsförderer der Stadt Aichach. Das Milchwerk ist somit ein treffender Ausdruck erfolgreicher Stadtentwicklung und erfolgreichen Stadtmarketings.

## PRÄMIERTES ARCHITEKTONISCHES HIGHLIGHT

Das Geschäftshaus war zudem einer von sechs Preisträgern im Rahmen des Gestaltungswettbewerbs „Besser Bauen im Wittelsbacher Land 2021“. Mit dem Wettbewerb wurden zum fünften Mal beispielhaft gestaltete Gebäude und Außenräume im Landkreis Aichach-Friedberg ausgezeichnet. Bewertet werden die städtebauliche Einbindung, die Gestaltungsqualität von Gebäude und Außenraum, ökologische Kriterien und die Detailausführung.

Milchwerke heute – ein lebendiges Geschäftszentrum (Aufnahme Juni 2021).



# Wohnraumgewinnung mit Geschichte

Weithin sichtbar ist in Schwabmünchen im Landkreis Augsburg die ehemalige Mälzerei, ein unter Denkmalschutz stehendes Industriedenkmal, erbaut um 1880. Hier entstehen im Zuge einer Vollkernsanierung 40 Wohneinheiten. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Ende 2023.

## M80 ALTE MÄLZEREI

Schwabmünchen erschließt mit Neubaugebieten neue Wohneinheiten und punktet auch mit historischen Gebäuden, die einer neuen Nutzung zugeführt werden. So auch mit dem Projekt M80 Alte Mälzerei. Nach der Vollsanierung wird das historische Ensemble eines der architektonischen Highlights der Region sein.



M80 Ostflügel, vorbereitet für den Aufbau.

Das Objekt hat den Charme eines Industriedenkmal der Gründerzeit. Es besteht aus vier markanten Gebäudeteilen, welche die frühere wirtschaftliche Nutzung noch erahnen lassen. Im Rahmen der aufwendigen Sanierung sollen wertvolle historische Details erhalten bleiben.

Insgesamt werden 40 Eigentumswohnungen geschaffen. Zusätzlich zur Sanierung der Alten Mälzerei wird mit zwei Neubau-Stadthäusern über einer 65 Stellplätze umfassenden Tiefgarage neuer Wohnraum mit modernen Eigentumswohnungen im Süden des Areals geschaffen.

Nach dem raschen Verkauf aller geplanten Wohneinheiten im Denkmal wurde der Rückbau alter, nicht erhaltungswürdiger bzw. -fähiger Einbauten durchgeführt. Während der Westflügel als leere Halle mit vier historischen Außenwänden innen zunächst vom Untergeschoss bis zur Traufkante neue Decken und Wände erhält, sind die anderen drei Flügel bereits für den Wiederaufbau vorbereitet. Nach der statischen Ertüchtigung und dem Einbau neuer Treppenhäuser werden zunächst alle Dächer komplett saniert. Das erstellte Gerüst ist der Startschuss für die Säuberung und Reparatur der historischen Sichtziegelfassade und die Dacherneuerung. In Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege werden die historisch bedeutsamen Details ausgearbeitet und umgesetzt. Und obwohl die Geschichte weiterhin sichtbar bleiben soll, wird der Spagat zu Energieeffizienz und Schallschutz ebenso verfolgt wie zum Brandschutz. Aber das macht es eben aus, ein Baudenkmal nach heutigen Standards zu sanieren.



Auch der Artenschutz kommt nicht zu kurz. Um Gebäudebrüter zu berücksichtigen, wurde im Vorfeld ein Beobachtungsgutachten erstellt, das in den Bauablauf entsprechend mit einfließt.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung, Dielenparkett, großen, modernen Fliesen sowie schnellen Glasfaserleitungen ausgestattet. Damit entspricht das spätere Vermietungsangebot den heutigen Anforderungen an niedrigen Verbrauch und Homeoffice-Option. Gerade Letzteres steht in Verbindung mit dem fußläufig drei Minuten entfernten Bahnhof in besonderem Licht. Die als Energiehaus-Denkmal sanierten Häuser erhalten außerdem eine zeitgemäße Pelletheizung.

## SCHÖFFEL – OSRAM – SCHWABMÜNCHEN

Schwabmünchen ist ein attraktives Mittelzentrum mit Wachstumsmöglichkeiten für Industrie, Handel und Gewerbe. Zum Beispiel wird im Werk von ams OSRAM eine breite Palette an hochwertigen Vorerzeugnissen für die Lichtindustrie entwickelt und hergestellt. In den 60 Jahren seines Bestehens hat sich der Betrieb am Standort zu einem Kompetenzzentrum entwickelt. Die gute Anbindung, attraktive Kulturangebote und die schöne, ländliche Lage ziehen neue Einwohner an und lassen die Schwabmünchner bleiben. Hierfür wird neuer Wohnraum benötigt und angeboten. Zu den positiven Standortfaktoren zählt auch die hervorragende Gesundheitsversorgung mit der Wertachklinik.



Visualisierung Gesamtensemble, die alte Malzfabrik nach vollendeter Restaurierung.  
Bilder: M80 Projekt Alte Mälzerei GmbH & Co. KG



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



## Für Krisen gewappnet.

Michel Thiede, Real Estate Solutions GmbH

Der Augsburger Immobilienmarkt zeigt sich auch 2021 trotz der Auswirkungen der Corona-Pandemie stabil. Das belegen einmal mehr die Daten, die Experten für Sie ermittelt haben und die wir hier in unserem Immobilienmarkt-Report 2021/2022 veröffentlichen (Stand Mai 2022).

### IMMOBILIENEINBRUCH?

Der Immobilienboom in Deutschland ist derzeit so stark, dass selbst eine Pandemie ihn nicht aufhalten kann. Trotz des Lockdowns und sonstiger Einschränkungen ist der Markt für Wohnungen und Häuser 2021 weiter kräftig gewachsen – und wird es eventuell auch in diesem Jahr weiter tun. Das zeigen Analysen einschlägiger Institute für Stadt-, Regional- und Wohnforschung.

Die Corona-Pandemie hat viele Bundesbürger in ihrem Wunsch nach den eigenen vier Wänden bestärkt. Das logische Resultat: Die Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland schnellten weiter in die Höhe. Dem Verband deutscher Pfandbriefbanken zufolge betrug das Plus im vergangenen Jahr 7,5 %. Dieser Trend hat sich im laufenden Jahr nochmals verstärkt: Wohnimmobilien verteuerten sich im ersten Quartal 2022 um weitere 8,4 %, und hier sind die Auswirkungen des Ukraine-Krieges noch gar nicht berücksichtigt.

Den direkten Corona-Effekt auf die Mietentwicklung stufen die Experten im Vergleich zu den Kaufpreisen als deutlich geringer ein. Bundesweit rechnen sie mit einem zusätzlichen Anstieg der Angebotsmieten für Neuverträge um wenige Prozentpunkte.

In Großstädten bremste die Pandemie die Zuwächse sogar etwas aus. Dagegen legten die Mieten in etwas dichter besiedelten ländlichen Regionen zu.



# Markt Büroimmobilien

Transaktionsvolumen in Deutschland im Jahresvergleich nur leicht im Minus

Während der Lockdown-Phasen in den Jahren 2020 und 2021 erlebten Millionen Bürobeschäftigte erhebliche Einschränkungen in ihrem Arbeitsumfeld. Büroräume standen für Monate leer oder waren unterbesetzt. Die Arbeit wurde zu großen Teilen von zu Hause aus erledigt. Analysten hatten geschätzt, dass Millionen von Bürotätigkeiten sogar dauerhaft ins Homeoffice abwandern könnten. Der Büroinvestmentmarkt blieb nach einer kurzen Phase der Zurückhaltung jedoch auch 2021 lebhaft. Gleichzeitig verbesserten sich typische Stimmungsindikatoren für Büroimmobilienmärkte deutlich schneller als nach der Finanz- und Wirtschaftskrise. Dies wirft die Frage auf, ob der hinter dieser Investmentmarktentwicklung stehende Optimismus von Investoren und Vermietern gerechtfertigt ist. Analysten gehen davon aus, dass die Zahl der Bürobeschäftigten sowie die Büroflächennachfrage bis zum Jahr 2030 verlangsamt weiter zunehmen dürfte, trotz des verstärkten Trends zum mobilen Arbeiten. In verschiedenen Modellen beläuft sich der Anstieg der Büroflächennachfrage bis 2030 auf 4 %. Dieser projizierte Anstieg ist durchaus beachtlich, aber verglichen mit dem vergangenen Zehnjahreszeitraum nur knapp ein Drittel so stark. Investoren und Finanzierer sollten auf diese Unsicherheit durch Fokussierung auf Lageeigenschaften, v. a. aber auf Gebäudeeigenschaften, reagieren.

2021 erreichte der Büroimmobilieninvestmentmarkt Deutschland ein Transaktionsvolumen von 30,5 Mrd. Euro. Verglichen mit 2020 ist dies eine Steigerung um 5 %. Damit blieben Büros mit deutlichem Abstand vor Logistik und Einzelhandel

die wichtigste Gewerbeimmobilienassetklasse. Der Anteil deutscher Investoren stieg auf 63 %. Dies ist das Ergebnis einer aktuellen Analyse des globalen Immobiliendienstleisters CBRE. Das Gesamtjahresergebnis lag somit gleichauf mit dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre und betrug knapp ein Drittel mehr als der Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre.

82 % des gesamten Büroinvestmentmarktes entfielen auf die Top-7-Märkte – 2020 waren es nur 76 %. Mit einem Marktanteil von 23 % führte Berlin das Ranking der wichtigsten Märkte an, gefolgt von München (20 %), Frankfurt am Main (15 %), Köln (8 %), Hamburg und Düsseldorf (jeweils 6 %) sowie Stuttgart (4 %). Für Büroimmobilien an Top-Standorten lag die durchschnittliche Spitzenrendite zum Jahresende 2021 nur noch bei 2,65 % – 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Am geringsten waren die Spitzenrenditen Ende 2021 in Berlin und München, wo sie jeweils bei 2,5 % lagen. In Hamburg waren es 2,6 %, in Frankfurt 2,7 % und in Düsseldorf 2,75 %. Auch an allen Stadträndern der Top-7-Städte gingen die Spitzenrenditen zurück und lagen in Berlin mit 2,9 % am niedrigsten.

## FÜR AUGSBURG SIND WIR WEITERHIN SEHR OPTIMISTISCH!

Ein großer Pluspunkt ist die Nähe zu München in Verbindung mit dem deutlich günstigeren Wohnungsmarkt. Pendler erreichen die 60 km entfernte Landeshauptstadt schnell über die Autobahn A8 oder per ICE. Zudem verfügt Augsburg über umfangreiche Flächenreserven auf ehemaligen Industrie- und Militärarealen. Homeoffice könnte Augsburg als Wohn-



ort noch attraktiver machen, wenn die Pendler nicht mehr jeden Tag ins Büro fahren müssen. Aber auch die Augsburger Wirtschaft hat sich erholt. Der Strukturwandel nach dem Niedergang der Textilindustrie, dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte sowie großen Insolvenzfällen ist weitgehend vollzogen. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2021 mit 5,0 % auf dem niedrigen Niveau anderer bayerischer Großstädte, obwohl der Arbeitsmarkt neben der Pandemie auch Werkschließungen bei Fujitsu und Ledvance sowie den Stellenabbau bei KUKA, MT Aerospace und MAN verkraften musste. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Faserverbundtechnik, Umwelttechnologie, IT, Mechatronik, Luft- und Raumfahrttechnik sowie Kultur- und Kreativwirtschaft. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die 1970 gegründete Universität mit über 26.000 Studierenden ausgewirkt.

Auch im Jahr 2021 hat sich der mit rund 1,55 Mio. m<sup>2</sup> große Augsburger Büroflächenmarkt nicht wesentlich verändert. Die Büronachfrage ist nun allerdings auch aus überregionalen Räumen spürbar. Der Wandel zum Bürostandort bleibt Corona-bedingt noch etwas zaghaft, entwickelt sich jedoch. Bei Projektentwicklungen mit Fertigstellungstermin bis 2023/24 kommt es allerdings durch den Ukraine-Krieg weiter zu zeitlichen Verschiebungen. Dennoch hat sich der Augsburger Büromarkt stabil gezeigt und blieb von konkursbedingten Leerständen weitestgehend verschont.

## FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Flächenumsatz von rund 23.000 m<sup>2</sup> (Neubau/Bestand) im Jahr 2021 erzielte der Augsburger Büromarkt ein etwas schwächeres Ergebnis als im Vorjahr. Im Branchenranking sind IT wie auch Beratungsunternehmen wieder am stärksten vertreten, jedoch nimmt die Nachfrage der öffentlichen Hand zu. Mehr als die Hälfte der größten Mietabschlüsse erfolgte in Neubauvorhaben, die oft in reinen Bürolagen wie dem 66 ha großen Augsburger Innovationspark entwickelt werden, obgleich das Sheridan-Areal durch die weiteren Büroentwicklungen an Bedeutung gewinnt.

## MIETEN

Trotz kaum verändertem Angebot an attraktiven Objekten blieben die Durchschnittsmieten im Neubau (Gebäude ab mind. 2.000 m<sup>2</sup> BGF) stabil. So blieb der Mietpreis aktuell bei rund 14,00 bis 15,00 Euro/m<sup>2</sup> BGF. Prägend sind dabei noch immer die Neubauprojekte entlang der B17. Im Stadtgebiet (City) fanden mangels Angebots im Neubau keine nennenswerten Vermietungen statt, obgleich der Augsburg Offices – The Campus nahezu voll vermietet ist. Im Bestand gestaltete sich die Situation deutlich uneinheitlicher und zunehmend schwierig. So konnten auch 2021 für durchschnittliche Büroimmobilien in guter City-Lage nur ca. 8,00 bis 9,50 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete erzielt werden. Höherwertige, von Vermieterseite zusätzlich ausgestattete Büroflächen fanden für ca. 11,50 Euro/m<sup>2</sup> langfristige Mieter. Sowohl für in der City wie auch außerhalb gelegene Bürolagen werden dennoch teilweise Spitzenmieten



von bis zu 19,00 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Inwiefern die bereits in der Pipeline befindlichen Entwicklungen nun an den Markt kommen, bleibt aktuell noch abzuwarten. Neben den Flächen im Innovationspark dürften dies immer noch rund 35.000 m<sup>2</sup> Office-Fläche sein.

**ANGEBOT UND LEERSTAND**

Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts ist leicht auf rund 4,0 Prozentpunkte gesunken. Die bestehenden Leerstandsreservoirs sind nach wie vor schwer vermittelbar.

Der Büroflächenneuzugang erreichte 2021 mit 30.000 m<sup>2</sup> ein recht hohes Niveau, sodass die Fertigstellungszahlen erstmalig über der Flächenabsorption liegen. Bei einer gleichbleibend guten Belegungsquote von über 80 % kann bei den Neubauf Flächen nahezu von Vollvermietung gesprochen werden. Im Jahr 2022 werden voraussichtlich nur rund 5.000 m<sup>2</sup> Bürofläche hinzukommen. So verbleibt die Neubautätigkeit für 2022 auf einem niedrigen Niveau.

**ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE**

Nach wie vor ist der Augsburger Südwesten der Bereich mit der größten Anzahl an Neubauprojekten bzw. Entwicklungen. Entwicklungsschwerpunkt bleibt jedoch die Achse der B17.

**ANGEBOT UND NACHFRAGE**

Neben wenigen kleinen Projekten überwiegen nun die Losgrößen 50 Mio. plus, welche ausnahmslos bei Spezialfonds platziert werden sollen. Mehrere Verkäufe 2021 haben das Interesse am Standort Augsburg und an diesen Losgrößen bestätigt.

**FAZIT UND PROGNOSE**

Aktuell gibt es trotz der Corona-Pandemie keine Anzeichen, die auf eine Umkehr des seit Jahren anhaltenden Aufwärtstrends auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Augsburg hindeuten. Inwieweit sich der Ukraine-Krieg auswirkt, bleibt noch abzuwarten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein etwas verlangsamtes Wachstum eintreten wird.

Der Markt in einfachen bis mittleren Bestandsobjekten bleibt schwierig und spiegelt sich in einer erhöhten Leerstandsquote von rund 7 % wider. Die Aussichten für den Bürostandort Augsburg bleiben ungeachtet der Ukraine-Krise insgesamt positiv, nachdem die ersten Vermietungsaktivitäten im Sheridan-Campus, „Innovationsbogen“ etc. bis dato erfolversprechend verliefen.



Wir weisen darauf hin, dass im Immobilienmarktreport 2021/2022 im Bereich der Gewerbeimmobilien die Brutto-Grundfläche (BGF) als Kennzahl Verwendung findet. Daher beachten Sie bitte bei den Diagrammen wie auch im Text die jeweilige Bezugsgröße. Hintergrund für die Verwendung der BGF ist, dass zwar auf der einen Seite viele Bestandsflächen in der Region Augsburg im Bereich der gewerblichen Vermietung auf der Basis von GIF berechnet werden, auf der anderen Seite aber die den Markt jüngst prägenden, neuen Gewerbeobjekte und -projekte

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

**Durchschnittsrenditen für Büroimmobilien in Augsburg 2021**

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

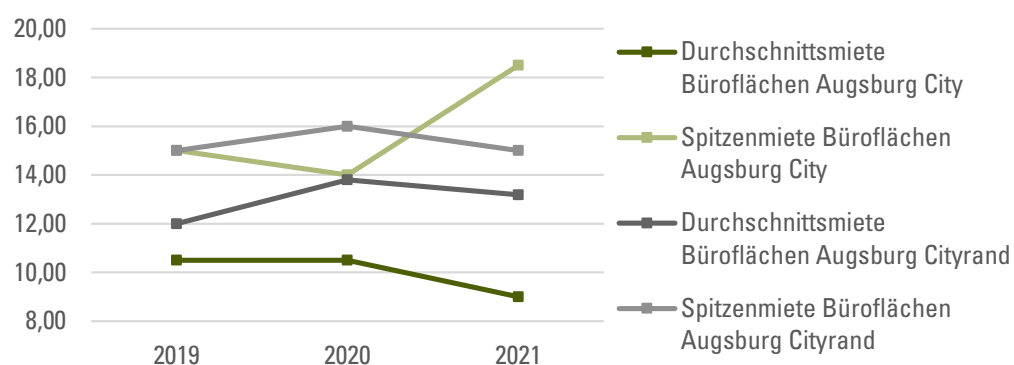
Angaben in Euro/m<sup>2</sup>

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

**Büromieten**

Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> BGF





## Entwicklung Ertragsfaktoren

Entwicklung der durchschnittlichen Ertragsfaktoren für ausgewählte Teilmärkte im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht/RES GmbH

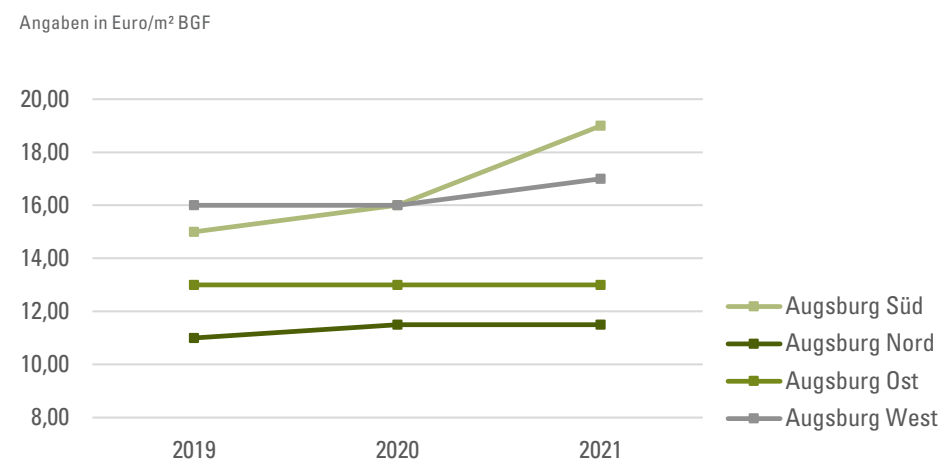
Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wohn- und Geschäftshäuser	20,58	21,18	20,23	21,94	27,49	30,16
Betriebsgebäude	17,12 *	16,56 *	k.A.	k.A.	k.A.	15,69
Bürogebäude	k.A.	18,64	18,11	k.A.	k.A.	19,58
Werkstattgebäude	17,12 *	16,56 *	k.A.	k.A.	k.A.	18,82

\* Betriebsgebäude und Werkstätten zusammengefasst

## Vergleich der Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg

unterteilt nach Lage

Quelle: RES GmbH



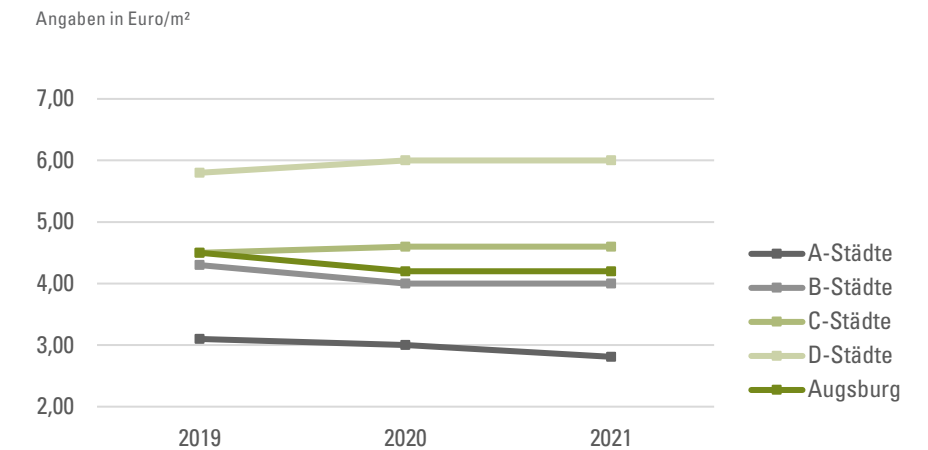
Der Investmentmarkt hat sich auch während der Krise als lebhaft erwiesen. Zudem waren Büros trotz aller Unkenrufe eine weiterhin sehr gefragte Assetklasse. Die Entwicklung der Nettoanfangsrenditen deckt sich entsprechend mit der Entwicklung der Mieten. An allen Standorten sind Stagnationen eingetreten, vereinzelt gab es sogar leichte Rückgänge wie bei den B-Standorten. Unabhängig von der Corona-Pandemie

hatte sich die abnehmende Dynamik bei der Renditekompression in den A-Städten bereits angedeutet, da das Preisniveau schon äußerst hoch war und so nur noch geringe Steigerungen möglich waren. Der gewichtete Durchschnitt der Nettoanfangsrenditen für alle A-Städte lag entsprechend erneut bei rund 2,8 %, was die erwartete Bodenbildung dokumentiert.

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

Augsburg bestätigt seinen Status als C-Stadt

Quelle: DG HYP/RES GmbH/JLL



## Markt Logistikimmobilien und Produktion

Wohl keine Assetklasse profitierte von den technischen und gesellschaftlichen Veränderungen des letzten Jahrzehnts so sehr wie die Logistikimmobilie. Der Boom des Onlinehandels und neue globalisierte Lieferketten haben zu einem enormen Bedarf an modernen Lager- und Umschlagsimmobilien geführt. Trotz eines Fertigstellungsvolumens von rund 23,5 Mio. m<sup>2</sup> in den vergangenen fünf Jahren steht der steigenden Nachfrage oft kein adäquates Angebot gegenüber. Genehmigungsrechtliche Beschränkungen bei Flächenausweisungen dämpfen hier zusätzlich. Die hohe Attraktivität von Logistikimmobilien wird von einer wachsenden Zahl an Marktakteuren und Investoren erkannt – diese sind

damit längst der Nische entwachsen und stehen ganz oben auf der Einkaufsliste vieler institutioneller Investoren, durchaus auch im Core-Bereich. Wie die anderen Wirtschaftsbereiche auch traf die COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 die deutsche Transport- und Logistikwirtschaft unerwartet und die Sorge war groß, dass es zu einem massiven Einbruch – u. a. auch aufgrund des Wegfalls von Lieferketten – kommen könnte. Dieser Pessimismus hat sich nicht im befürchteten Ausmaß bestätigt. Die vornehmlich in China beheimateten Produktionsstätten konnten nach kurzer Zeit wieder ihre Arbeit aufnehmen, wobei zunächst die nachgelagerten Frachtrouten nach Europa und Nordamerika den



Flaschenhals darstellten. Mittlerweile funktionieren die Supply Chains jedoch wieder auf einem guten Niveau.

Aus der anfänglichen Zurückhaltung vieler Akteure wurde im zweiten Halbjahr 2020 und zu Jahresbeginn 2021 wieder Optimismus. Denn die Aussichten bleibt positiv: Mit großer Wahrscheinlichkeit ist mit einer weiterhin steigenden Nachfrage nach Lösungen im Bereich des E-Commerce zu rechnen. Die globalen Lieferketten konnten aus den Erfahrungen des Vorjahres lernen und scheinen in Zukunft zumindest zu einem gewissen Grad gefestigter zu sein als noch zu Beginn des Jahres 2020.

Mit einem Anteil von knapp 24 % am europäischen Straßengüterverkehr nimmt der Logistikbereich in Deutschland einen besonderen Stellenwert ein. Die Straße ist weiterhin der Verkehrsträger, der die Hauptlast des Güterverkehrs in Deutschland trägt. Rund 80 % der Beförderungsmenge werden darüber abgewickelt, mit der Bahn sind es rund 8 %. Allen Diskussionen über Verkehrswende und Stärkung anderer Verkehrsträger zum Trotz sind die Anteile am Modal-Split in den vergangenen 20 Jahren beinahe konstant geblieben. Und es deutet nichts darauf hin, dass sich hier mittelfristig eine Trendwende ergeben wird.

Das Transaktionsvolumen mit deutschen Logistik-, Unternehmens- und Industrieimmobilien überflügelte 2020 mit einer Steigerung von ca. 30 % gegenüber dem Vorjahr auf rund 9,2 Mrd. Euro den bisherigen Rekordwert aus dem Jahr 2017. Der Anteil am Gesamtumsatz mit Wirtschaftsimmobilien stieg auf 15,5 % (Vorjahr 9,8 %). Auf Lager- und Logistikimmobilien entfielen 7,4 Mrd. Euro, was einen Anstieg von 37 % gegenüber 2019 bedeutet. Das Investmentgeschehen unter dem Eindruck der Corona-Pandemie hat gezeigt, dass bei den gewerblichen Objektarten vorwiegend Logistik- und Unternehmensimmobilien auf eine anhaltend hohe Nachfrage treffen. Im Gegensatz zu Einzelhandels- oder Hotelimmobilien zeichneten sich Logistikimmobilien

durch ihre Krisenresilienz aus und zählten damit zu den wenigen Gewinnern der Pandemie. Die Systemrelevanz der Logistik wurde in der Krise sichtbar und die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen verzeichnete durch den zunehmenden Marktanteil des Onlinehandels einen zusätzlichen Schub. Die positive Entwicklung dieser Nutzungsart, verbunden mit einer Skepsis gegenüber anderen Nutzungsarten, stärkte das Vertrauen der Investoren in dieses Segment, was letztlich zu diesem hervorragenden Umsatzergebnis führte. Ausgehend von den Rahmenbedingungen im Logistiksegment mit positiver Mietprognose und perspektivisch guter Nachfragesituation ist auch weiterhin von einer regen Investmentaktivität in diesem Segment auszugehen.

Wie bei der Analyse des Immobilieninvestmentmarktes bereits geschildert, ist das Transaktionsgeschehen von einer hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien geprägt. Auch durch die Corona-Pandemie ist diese Entwicklung nicht abgebrochen, es ist vielmehr eine verstärkte Hinwendung von Investoren zu Logistikimmobilien zu verzeichnen. In diesem Zusammenhang sind die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien erneut gesunken und liegen jetzt im Bereich von 3,77 % (A-Städte), 4,10 % (Augsburg) und 6,48 % (D-Städte). Die Kaufpreisspirale dreht sich somit weiter.

### MIETPREISNIVEAUS ÜBERWIEGEND STABIL

Die gute Nachfragesituation konnte das Mietpreisniveau 2021 nicht nur stabilisieren, sondern sogar erneut erhöhen. Auf Seiten der Verteuerungen der Spitzenmietpreise für funktionale Bestandsobjekte, verglichen zum Vorjahreszeitraum, weist Augsburg Zuwächse auf: Mit rund 5 % hat Augsburg ein weiteres, wenn auch moderates Wachstum (kommend von 4,00 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2018/19 auf 5,20 Euro/m<sup>2</sup> in 2021/Median).



### PERSPEKTIVE

Die deutschen Logistikmärkte schlossen bereits im ersten Quartal nahtlos an das Rekordjahr 2021 an. Mit einem Flächenumsatz von 2,33 Mio. m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer) wurde eine neue Bestmarke gesetzt und das starke Vorjahresergebnis noch einmal um rund ein Drittel übertroffen. Das jüngste Ergebnis notiert fast 60 % über dem langjährigen Durchschnitt. Auch abseits der Großtransaktionen war es ein sehr starkes erstes Quartal und dies lässt auf das Jahresergebnis 2022 hoffen. Übergeordnete Trends, wie die weiter wachsende Bedeutung des E-Commerce, die Neuorganisation von Lieferketten oder größere Umstrukturierungsprozesse in der Industrie, treiben aktuell den Markt. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten präsentieren sich weiterhin steigend.

Die deutschen Logistikmärkte haben ihre Attraktivität einmal mehr unter Beweis gestellt. Sowohl Unternehmen aus Industrie/Produktion als auch Logistikdienstleister und Handelsunternehmen haben Rekordumsätze zu vermelden. Ihre aktuellen Ergebnisse notieren mit weitem Abstand über dem jeweiligen Lang-

zeitschnitt. Die Märkte profitieren nicht zuletzt von Corona-Nachholeffekten wie auch von Umstrukturierungen bei den Lieferketten.

Jüngste geopolitische und wirtschaftliche Entwicklungen hatten noch keinen maßgeblichen Einfluss auf den Flächenumsatz, allerdings dürften die veränderten Rahmenbedingungen nicht spurlos an den Nutzermärkten vorbeigehen. Trotz möglicher dämpfender Einflüsse ist ein Jahresergebnis spürbar über dem langjährigen Durchschnitt von rund 6,5 Mio. m<sup>2</sup> zu erwarten.

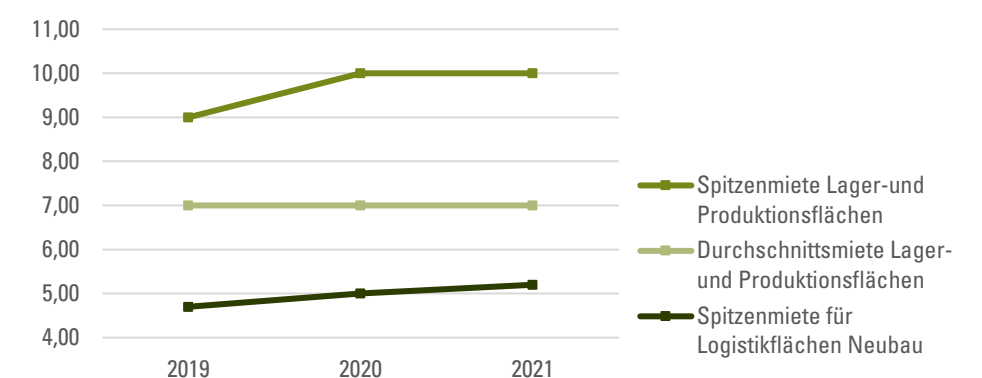
Angebotsmangel, insbesondere bei modernen Flächen, wird ein wichtiges Thema bleiben. In Kombination mit steigenden Baukosten dürfte dies zu weiter steigenden Mietniveaus führen.

Quelle: Catella/JLL/DZHY/RES GmbH

### Mieten für Gewerbeflächen in Augsburg

Quelle: RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup>

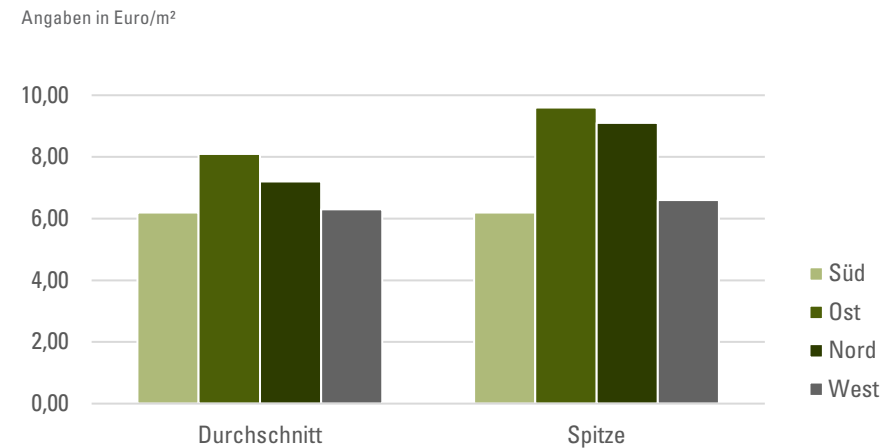




## Mieten für Produktionsflächen in Augsburg 2021

unterteilt nach Lage

Quelle: RES GmbH



## Einzelhandelsstandort Augsburg

Das Coronajahr 2020/2021 hat den Einzelhandel schwer getroffen. Ohnehin im Umbruch vom stationären Geschäft in den digitalen Handel, gehört der Einzelhandel durch die Schließungen im Frühjahr 2020 bis weit hinein in das Jahr 2021, neben der Veranstaltungsbranche, der Gastronomie und dem Tourismus, zu den am deutlichsten durch die Pandemie betroffenen Branchen – wobei es im Handel Gewinner und Verlierer gibt.

Der Lebensmittelhandel hat zweistellige Umsatzzuwächse zu verzeichnen, insbesondere die Vollsortimentsanbieter.

Haushaltsnahe Sortimente wie Bau- und Möbelmärkte profitierten vom Cocooning-Effekt, also dem Rückzug des Konsumenten ins eigene Zuhause, und von Budgets, die nicht für Urlaubsreisen ausgegeben wurden. Nahversorgungslagen, speziell jene mit einem hohen Anteil an Lebensmitteln, haben sich dementsprechend als krisenfest erwiesen, wenngleich die anhaltenden Schließungen der Nonfood-Händler an diesen Lagen erste negative Wirkungen zeigen.

Die Ausstattung der Wohnung zum Heimbüro führte nicht nur im Elektronikhandel



zu Sondereffekten, sondern auch häufig im Onlineshop. Womit der zweite große Gewinner benannt ist – der E-Commerce. Corona hat das ohnehin hohe Wachstum der Onlineumsätze nochmals beschleunigt, neue Kundengruppen zum Austreten des Onlinemarktes angetrieben und einen Prozess, der ansonsten mehrere Jahre gedauert hätte, auf einen Zeitraum von nur einem Jahr komprimiert. Das kommt nicht nur den reinen Online-Playern zugute, sondern auch jenen stationären Händlern, die über ein kompetentes Onlineangebot verfügen.

Nun wird aber deutlich, dass die Auswirkungen auf den Einzelhandel in bestimmten Branchen und Standortlagen langfristig sind. Der häufig klein- und mittelständisch geprägte Modehandel mit Textilien und Schuhen hat besonders mit den Auswirkungen der Digitalisierung und des Coronavirus zu kämpfen. Die gewohnten und ehemals kontinuierlich gestiegenen Mieten sind aufgrund des rapiden Rückgangs der Flächenproduktivitäten, also des Umsatzes pro Quadratmeter Verkaufsfläche, vielfach für die betroffenen Händler aktuell nicht mehr tragbar. Es sind vermehrt Schließungen und Leerstände zu beobachten. Sollte es tatsächlich zum weitläufigen Rückzug des Modehandels aus der Innenstadt kommen, so müssen neue Mieter gefunden werden. Im Einzelhandel gibt es kaum Marktzutrittsbarrieren, bestehende Handelsformate können daher schnell durch neue, attraktivere Konzepte ersetzt werden. Aber auch branchenfremde Ideen wie „mehr Gastronomie“, „mehr Kultur“ und „Platz für soziale Einrichtungen“ bieten Chancen, sie greifen jedoch noch nicht. Umso erfreulicher ist es, dass Investoren Augsburg noch immer im Fokus haben. So erwarb die Catella Real Estate AG für ihren offenen Immobilien-Spezialfonds „IWS II – Wirtschaftsregion Süddeutschland“ ein Fachmarktzentrum in Augsburg-Oberhausen. Weitere kleinere Deals wie auch der Verkauf des Wöhrl-Gebäudes haben 2021 doch zu regem Handel geführt.

### AUSSICHTEN

Auch wenn die Entwicklungen gefühlt und wahrscheinlich faktisch zu langsam vonstatten gehen werden: Die Lockerung von Corona-Bestimmungen hin zu mehr Normalität ist längerfristig absehbar. Und hier glaubt man an eine echte Renaissance all der Dinge, die man in der Krise so schmerzlich vermisst hat. Der gerade durch die Lockdowns boomende Onlinehandel hat gezeigt, dass man in der Tat vieles durch Onlinebestellungen beschaffen kann, vielleicht mehr, als man zuvor für möglich gehalten hat. Das wird auch nicht wieder verschwinden, aber der permanente Empfang und Versand von Paketen kann einen echten Shopping-Bummel in beliebiger Kombination mit privaten Treffen, Essengehen, Kino-/Theaterbesuch bzw. das haptische Einkaufen einfach nicht ersetzen. Hierfür wird es auch in der Zukunft einen Markt geben.

Nach wie vor zählt Augsburg zu den bevorzugten Lebensräumen, das belegt bundesweite Städtevergleiche, in welchen sich die Stadt stets unter den ersten 20 deutschen Städten befindet.

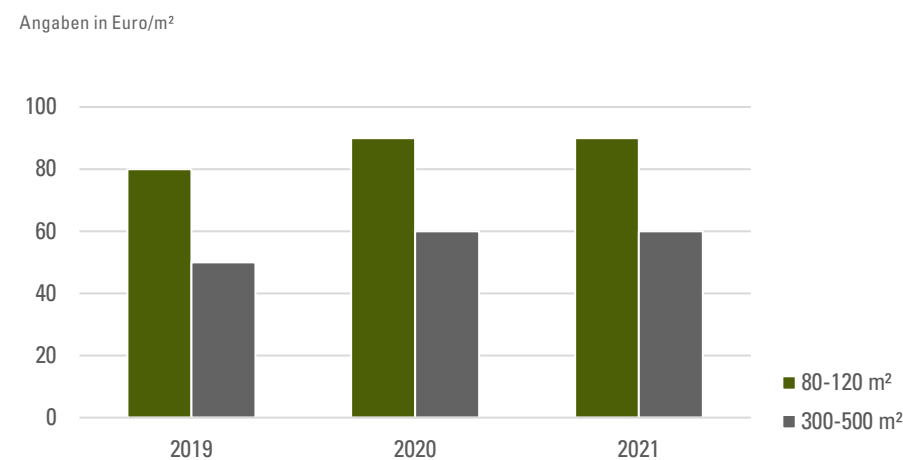
Quelle Text: DZHYP/RES GmbH  
Bild: A<sup>3</sup>/Nikky Maier





## 1A-Einzelhandelsmieten

Quelle: DZHYP/bulwiengesa//RES GmbH



Die Kaufkraft der Deutschen wird im Jahr 2022 ansteigen. Das zeigt die neu veröffentlichte GfK-Studie zur Kaufkraft 2022 in Deutschland.

GfK prognostiziert für das Jahr 2022 eine Kaufkraftsumme von 2.062,8 Mrd. Euro für Gesamtdeutschland. Das sind

pro Kopf nominal 4,3 % und 1.013 Euro mehr als im Vorjahr, basierend auf der revidierten Vorjahresprognose. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Pro-Kopf-Kaufkraft von 24.807 Euro, die den Deutschen im Jahr 2022 für Konsumausgaben, Wohnen, Freizeit oder Sparen zur Verfügung stehen.

### REGIONALE KAUFKRAFTVERTEILUNG

Ein Blick auf die regionale Verteilung der Kaufkraft in Deutschland eröffnet spannende Einblicke, wo Menschen mit besonders hohem Ausgabepotenzial leben. Bei den deutschen Bundesländern gibt es 2022 eine Rangänderung im Vergleich zum Vorjahr: Mit einer Pro-Kopf-Kaufkraft von 23.313 Euro schiebt sich Brandenburg mit einem minimalen Vorsprung am Saarland vorbei auf den neunten Platz. Unangefochtener Spitzenreiter unter den Bundesländern ist nach wie vor Bayern: Im Freistaat stehen den Einwohnern im Schnitt 26.936 Euro pro Kopf für Ausgaben und zum Sparen zur Verfügung, womit die Kaufkraft der Bayern knapp 9 % über dem Bundesdurchschnitt liegt.



A<sup>3</sup>/Fotograf Stefan Mayr

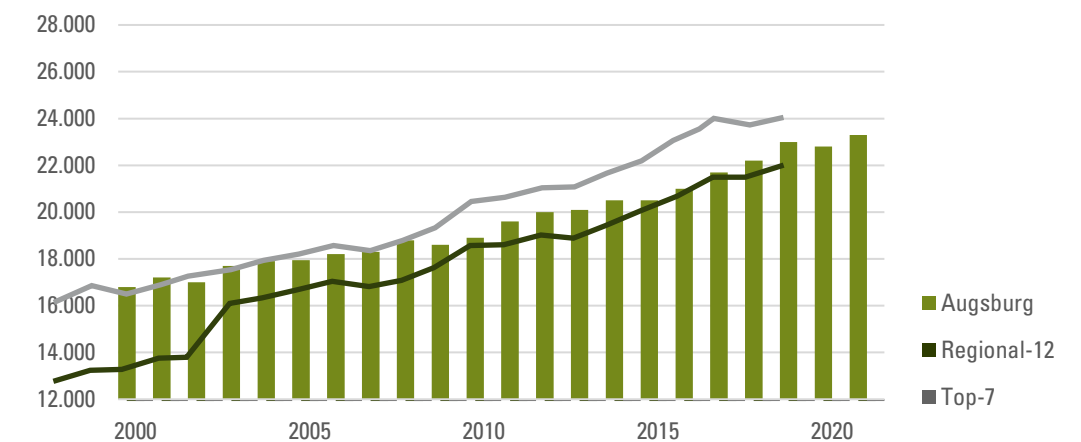
## Kaufkraft

Regional-12 (Oberzentren): Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster, Nürnberg

Top-7 (Top-Standorte): Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

Quelle: bulwiengesa

Angaben in Euro/Einwohner



## Markt Wohnimmobilien

Endet der Wohnboom durch Abwanderung ins Umland und Mietregulierung?

Die Assetklasse Wohnen wurde durch die inzwischen zweijährige Phase der Pandemie bislang nicht erschüttert. Die anfänglichen Befürchtungen, dass Mieter in größerem Umfang ihre Mieten nicht mehr zahlen oder Darlehen durch die Eigentumsbildner nicht mehr abgezahlt werden würden, sind nicht eingetreten. Die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten und hohe Mieten sind ein anhaltendes Reizthema. Kaum ein Tag vergeht, an dem in den Medien nicht darüber berichtet wird. Der Berliner Mietendeckel, der Anfang des laufenden Jahres vom Bundesverfassungsgericht – aus formalen Gründen – gekippt wurde, hat die Debatte noch befeuert. Auch im Wahlkampf für die Bundestagswahl Ende

September 2021 spielte der Wohnungsmarkt eine erhebliche Rolle. Alle großen Parteien haben Konzepte vorgelegt, damit Wohnen erschwinglicher wird.

Unabhängig von den Plänen der neuen Bundesregierung stehen Vermieter und insbesondere größere private Wohnungsgesellschaften im Fokus von Politik und Interessensverbänden. Unbestritten hat sich das Wohnen in den sieben größten deutschen Städten in den zurückliegenden Jahren deutlich verteuert. Im Durchschnitt zahlten Mieter bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung 13,00 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Neubauwohnung war nochmals 3 Euro/m<sup>2</sup> teurer. Für Neubauwohnungen im Spitzensegment



liegt die Miete bei mehr als 23 Euro/m<sup>2</sup>. München weist nach wie vor das mit Abstand höchste Niveau der Wohnungsmieten auf. Insgesamt haben sich die Erstbezugsmieten binnen zehn Jahren um mehr als 50 % verteuert.

Die Mietentwicklung hat ihren Zenit aber offenbar schon überschritten: Der Mietanstieg hat sich insgesamt sichtbar verlangsamt. Diesen Trend zeigen vor allem die Mieten bei Wiedervermietung, die den größten Anteil an den neu vermieteten Wohnungen haben. Dagegen ist die durchschnittliche Erstbezugsmiete der Top-Standorte wieder schneller gestiegen, nachdem sich die Mietdynamik zuvor ebenfalls verlangsamt hatte. Der Grund ist insbesondere der Berliner Mietendeckel, der das Angebot an Bestandswohnungen ausgedünnt hat und damit die Mietentwicklung des relativ kleinen Neubausegments sichtbar beschleunigt hat.

Das Einwohnerwachstum hat sich allerdings seit 2017 sichtbar verlangsamt. 2020 kam es vollständig zum Erliegen. Unter dem Strich ging die Bevölkerung der Top-Standorte sogar leicht zurück. Zu moderaten Rückgängen der Einwohnerzahl kam es vereinzelt aber bereits in den Vorjahren. Hinter den – wenn auch geringen – Einwohnerverlusten stehen die Abwanderung ins Umland, welche auch in der Region Augsburg spürbar ist, als Folge des fehlenden Wohnungsangebots und der hohen Mieten, sowie der verlangsamte Zuzug nach Deutschland.

Ein großer Vorteil des Umlands ist das deutlich geringere Mietniveau. Pro Quadratmeter Wohnfläche lassen sich hier teilweise deutlich mehr als 3 Euro sparen. Das mit Beginn der Pandemie stark ausgeweitete mobile Arbeiten macht das Umland noch attraktiver. Bislang mussten für die günstigeren Wohnungen längere Fahrtzeiten für den täglichen Weg zum Arbeitsplatz in Kauf genommen werden. Doch wer nur zwei oder drei Tage pro Woche das Büro aufsucht, nimmt den längeren Weg eher auf sich.

Der zweite Faktor hinter dem verlangsamten Mietanstieg ist der ausgeweitete Wohnungsbau. 2010 wurden an den Top-Standorten insgesamt nur 20.000 Wohnungen fertiggestellt. Doch seitdem hat der Neubau sichtbar Fahrt aufgenommen: Seit 2016 werden pro Jahr durchgängig mehr als 40.000 Wohnungen gebaut. 2018 waren es fast 50.000 Wohneinheiten, 2020 ging die Zahl leicht auf 46.000 Wohnungen zurück. Insgesamt entstanden von 2001 bis 2010 rund 208.000 Wohnungen. In der folgenden Dekade waren es über 370.000, ein Zuwachs um 80 %. Somit verbessert sich das Missverhältnis von Wohnungsbedarf und Angebot wieder.

Das zeigt neben der abgebremsten Mietentwicklung auch die Gegenüberstellung der neu gebauten Wohnungen und der Zuwächse privater Haushalte als relevante Nachfragegröße am Wohnungsmarkt. Von 2011 bis 2015 überstieg das Wachstum der privaten Haushalte an allen Top-Standorten die Zahl neu gebauter Wohnungen. In Berlin lag die Relation bei drei zu eins. Doch von 2016 bis 2020 war das Verhältnis praktisch überall ausgewogen. Die noch bestehende Knappheit ist eine Folge der zuvor entstandenen Bedarfslücke. Auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen haben sich aber weder das langsamere Bevölkerungswachstum noch der ausgeweitete Wohnungsbau dämpfend ausgewirkt. Selbst die Aussicht, durch eine zunehmende Mietregulierung an eine günstige Mietwohnung zu kommen, konnte den Preisauftrieb nicht bremsen. Auch ein „Homeoffice-Effekt“ oder eine Bremswirkung durch die schon zuvor stark gestiegenen Preise sind nicht erkennbar. Vielmehr hat sich der Preisanstieg bei Eigentumswohnungen im Verlauf der Pandemie – wie in Deutschland insgesamt – noch beschleunigt. Binnen zehn Jahren haben sich die Kaufpreise zwischen 110 und 140 % verteuert und damit den Mietanstieg weit hinter sich gelassen, obgleich hier die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Baupreise noch gar nicht eingepreist sind.



### FAZIT WOHNUNGSMARKT ALLGEMEIN

Die Aussichten für die Wohnungsvermietung dürften sich jedoch eintrüben. Dazu trägt der ausgeweitete Wohnungsbau bei, durch den sukzessive die bestehenden Angebotsengpässe abgebaut werden. Hinzu kommt das verlangsamte Bevölkerungswachstum in den Metropolen. Ob die früheren hohen Zuwachsraten wieder erreicht werden, ist fraglich. Auch die günstigeren Mieten im Umland und das mobile Arbeiten sprechen dagegen. Für ein kräftiges Einwohnerwachstum müsste die Migration nach Deutschland wieder spürbar zulegen. Zudem könnte die Mietregulierung nach der Bundestagswahl verschärft werden.

Schließlich hat erschwingliches Wohnen in den Städten eine hohe Brisanz erlangt. Zudem dürfte sich das Problem hoher Wohnungskosten trotz langsam weiter steigender Mieten noch vergrößern. Der Grund sind die hohen Investitionserfordernisse für die energieeffiziente Gebäudesanierung mit Blick auf den Klimawandel. Die Politik wird zum einen Druck ausüben, damit Erfolge bei der Senkung der Treibhausgasemissionen sichtbar werden. Zum anderen wird sie bemüht sein, die Umlagen auf die Mieter zu begrenzen. Darunter könnte die Wirtschaftlichkeit von Mehrfamilienhäusern genauso leiden wie unter einer generellen Mietregulierung.

Quelle: DZHP/ZIA/bulwiengesa

## Der Augsburger Immobilienmarkt in Corona-Zeiten

Großstädte wie München, Augsburg und Ingolstadt sind gefragte Wohnstandorte, so die Studien des IVD Süd und weitere. Ungeachtet der hohen Preise bleibt die Nachfrage in allen drei Städten nach wie vor sehr hoch – diese trifft wiederum auf ein immer weiter rückläufiges Angebot.

Zwar hat die Covid-19-Pandemie weder die Nachfrage noch die Preisanstiege in Augsburg dämpfen können, die Anforderungen an Wohnimmobilien hat sie jedoch tiefgreifend und dauerhaft beeinflusst. Mit der Verlagerung des Arbeitsplatzes in die eigenen vier Wände stieg die Nachfrage nach größeren

Wohneinheiten, speziell auch, um Platz für ein Homeoffice zu haben, sowie nach Wohnungen mit Garten oder Balkon und einem ruhigeren Umfeld deutlich an. Da der Wunsch nach mehr Wohnfläche aufgrund der hohen Preise und wenig Angebot im Stadtgebiet nicht immer realisierbar ist, wird bei der Suche nach einem Objekt eine größere räumliche Entfernung zur regulären Arbeitsstätte immer öfter in Kauf genommen.

Diese Entwicklung hat die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Stadtrandlagen und Umlandgemeinden spürbar verstärkt. Deutliche Ausweicheffekte



konnten in den vergangenen zwei Jahren festgestellt werden, hier insbesondere von München nach Augsburg.

Die Gesamtzahl der Auspendler 2021 stieg in Augsburg gegenüber 2019 um 6 % an. Gleichzeitig nahm die Zahl der Einpendler in München in diesem Zeitraum um 8 % zu. Insgesamt pendelten 2021 10.225 Augsburger in die Landeshauptstadt; dem gegenüber stehen nur 1.800 Auspendler aus München nach Augsburg.

#### FAZIT UND AUSBLICK

Auch für Augsburg dürfte sich angesichts der aktuellen weltweiten geopolitischen Entwicklungen der Wohnungsmarkt verändern. Dazu trägt neben der Zinsentwicklung auch der ausgeweitete Wohnungsbau bei, durch den sukzessive die bestehenden Angebotsengpässe abgebaut werden. So werden allein durch den Paketverkauf durch Instone 490 Mietwohnungen geschaffen. Hinzu kommt das verlangsamte Bevölkerungswachstum in der Metropolregion Augsburg. Auch die günstigeren Mieten im Umland und das mobile Arbeiten sprechen dagegen. Die

Immobilienpreise werden sich allerdings mittelfristig schon allein aufgrund der Baupreise und weiteren energetischen Anforderungen nach oben entwickeln müssen. Insofern dürfte sich der Markt mittelfristig auf hohem Niveau eher seitwärts bewegen. Spürbar war dies jedoch im Jahr 2021 noch nicht.

#### DER MARKT ENTWICKELT SICH TROTZ CORONA

Im Jahr 2021 wurde der Vorjahresrekord erneut gebrochen und ein Umsatz von 12,003 Mrd. Euro für das Stadtgebiet Augsburg verzeichnet. Das entspricht einer Steigerung von 26,9 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurden in allen Objektgruppen erhebliche Umsatzsteigerungen registriert. Während bei Verträgen des Sondereigentums (16,0 %) und der bebauten Grundstücke (30,4 %) die Steigerungen noch als moderat zu bezeichnen sind, haben sich die Geldumsätze bei unbebauten Grundstücken mit 93,9 % nahezu verdoppelt.

Die höchsten Umsätze wurden mit 950,7 Mio. Euro für bebaute Grundstücke verzeichnet, was einem Marktanteil von



47,4 % entspricht, gefolgt vom Sondereigentum mit 886,1 Mio. Euro (Marktanteil 44,2 %) und unbebauten Grundstücken mit 166,9 Mio. Euro (Marktanteil 8,3 %). Im Jahr 2021 wurden 1.324,3 Mio. Euro Umsatz mit Kaufverträgen (Marktanteil 66,1 %), 477,8 Mio. Euro mit Erstverkäufen (Marktanteil 23,8 %), 37,5 Mio. Euro für Umwandler (Marktanteil 1,9 %) und 5,1 Mio. Euro für Zuschlagbeschlüsse (Marktanteil 0,3 %) in der Stadt Augsburg erzielt. Die verbleibenden 159,0 Mio. Euro (Marktanteil 7,9 %) entfallen auf sonstige Verträge.

Bezogen auf die einzelnen Gemarkungen wurden die höchsten Geldumsätze in der Gemarkung Augsburg mit 905,6 Mio. Euro registriert, was einem Marktanteil von 45,2 % entspricht. Es folgen die Gemarkungen Lechhausen mit 329,9 Mio. Euro (Marktanteil 16,5 %) und Oberhausen mit 229,4 Mio. Euro (Marktanteil 11,4 %). In den Gemarkungen Meringerau mit 0,06 Mio. Euro (Marktanteil 0,0 %), Bergheim mit 21,2 Mio. Euro (Marktanteil 1,1 %) und Inningen mit 20,3 Mio. Euro (Marktanteil 1,0 %) wurden die niedrigsten Umsätze verzeichnet.

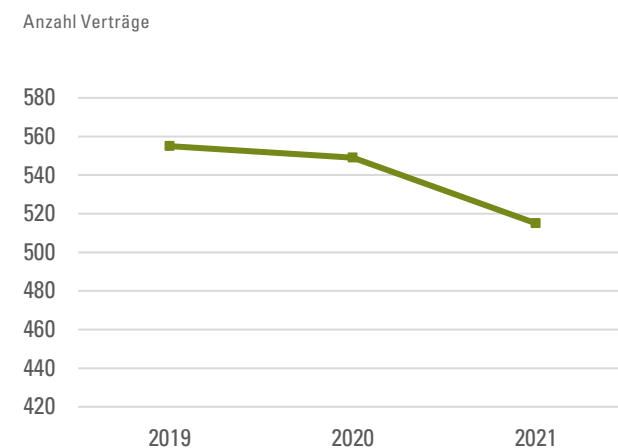


A<sup>3</sup>/Fotograf Stefan Mayr

## Entwicklung der Anzahl der Verträge von bebauten Grundstücken in Augsburg

auf Basis der Bodenrichtwerte

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH



## Entwicklung der Durchschnittswerte für individuellen Wohnungsbau im Stadtgebiet Augsburg – Wiederverkäufe

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro

Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH	Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2012	238.000	245.000	185.000	2017	434.000	395.000	350.000
2013	306.000	255.000	220.000	2018	500.000	440.000	388.000
2014	290.000	280.000	230.000	2019	588.000	480.000	420.000
2015	338.000	303.000	255.000	2020	665.000	549.000	460.000
2016	410.000	360.000	287.000	2021	700.000	630.000	550.000



## Entwicklung der Durchschnittswerte für ausgewählte Geschossbauten im Stadtgebiet Augsburg – Wiederverkäufe

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro

Jahr	MFH bis 6 WE	MFH ab 7 WE	WuG	Wohnheim Hotel
2016	546.000	1.285.000	1.293.000	1.186.000 *
2017	725.000	1.176.000	945.000	4.348.000 *
2018	672.000	1.375.000	1.080.000	825.000 *
2019	700.000	1.300.000	1.425.000	k.A.
2020	900.000	1.500.000	1.500.000	2.750.000 *
2021	1.101.000	1.915.000	1.505.000	2.000.000 *

\* Statistisch nicht gesicherte Wert

## Grund und Boden – nach wie vor der Preistreiber

### Grundstückspreise steigen stark

Ein Grund für die hohen Neubaupreise sind die seit Jahren stark steigenden Grundstückspreise. In vielen Städten sind freie Grundstücke eine Seltenheit und dementsprechend teuer. Ein Umstand, der auch in Augsburg seine Spuren hinterlässt.

Im Jahr 2021 wurden ca. 124,7 ha Grundstücksfläche umgesetzt. Gegenüber dem letzten Jahr sanken die Umsätze um 16,5 %. Dieser Trend ist in allen Objektgruppen zu beobachten. Besonders

starke Flächenumsatzrückgänge sind bei den unbebauten Grundstücken mit 34,2 % zu verzeichnen. Bei den bebauten Grundstücken (-2,1 %) und Sondereigentum (-3,8 %) fallen die Umsatzrückgänge marginal aus. Der höchste Flächenumsatz wurde mit 62,7 ha Grundstücksfläche bei den bebauten Grundstücken umgesetzt, was einen Marktanteil von 50,3 % ausmacht, gefolgt von den unbebauten Grundstücken mit 43,9 ha (Marktanteil 35,2 %) und dem Sondereigentum mit 18,1 ha (Marktanteil 14,5 %).



Im Jahr 2021 wurden 92,7 ha Grundstücksfläche mit Kaufverträgen (Marktanteil 74,3 %), 7,1 ha mit Erstverkäufen (Marktanteil 5,7 %), 0,4 ha für Umwandler (Marktanteil 0,3 %) und 0,2 ha für Zuschlagbeschlüsse (Marktanteil 0,1 %) im Gutachterausschuss der Stadt Augsburg umgesetzt. Die verbleibenden 24,4 ha (Marktanteil 19,6 %) entfallen auf sonstige Verträge.

Bezogen auf die einzelnen Gemarkungen wurden die höchsten Flächenumsätze in der Gemarkung Augsburg mit 32,8 ha registriert, was einem Marktanteil von 26,3 % entspricht. Es folgen die Gemarkungen Lechhausen mit 28,4 ha (Marktanteil 22,8 %) und Oberhausen mit 17,2 ha (Marktanteil 13,8 %). Die niedrigsten Flächenumsätze verzeichnen wir in den Gemarkungen Meringerau mit 0,1 ha (Marktanteil 0,1 %), Inningen mit 2,1 ha (Marktanteil 1,7 %) und Pfersee mit 3,1 ha (Marktanteil 2,5 %).

### INVESTMENTMARKT

Wie schon in den letzten Jahren zeigt sich der Markt für Wohnungseigentum bei den Erstverkäufen homogen. Die Durchschnittswerte stiegen gegenüber dem Vorjahr um 7,1 % an. Lediglich die Entwicklung der Studentenwohnungen ist rückläufig und ist mit

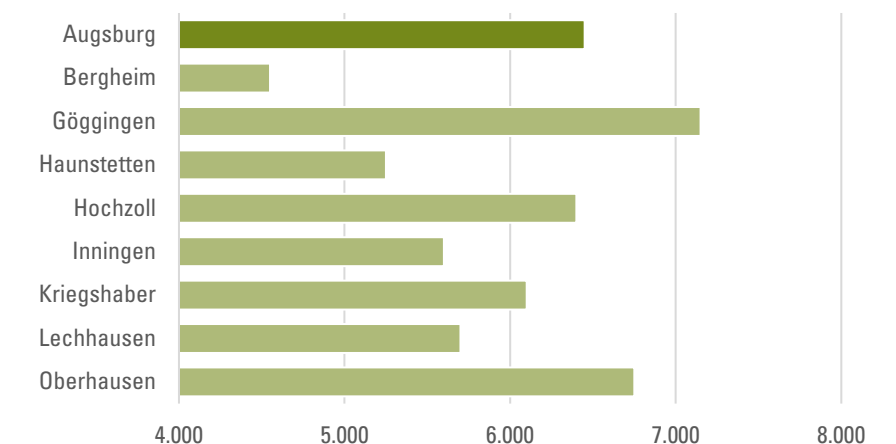
-16,5 % recht deutlich. Die PKW-Stellplätze werden größtenteils durch den Teilmarkt „Tiefgaragenstellplätze“ dominiert. Dabei kommt ein neues Marktsegment mit „Tiefgaragenstellplätze mit Ladestation“ auf den Immobilienmarkt.

Im Jahr 2021 wurde für Wohnungseigentum durchschnittlich 6.477 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche für Erstverkäufe gezahlt. Während im letzten Jahr die Verkäufe im ganzen Stadtgebiet zu verzeichnen waren, sind dieses Jahr die Gemarkungen Augsburg und Oberhausen besonders dominant. Dabei spielt die Lage zwischen beiden Gemarkungen für die Preisfindung keine große Rolle. Für Studentenwohnungen wurde 2021 durchschnittlich 6.276 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Einheiten des „betreuten Wohnens“ durchschnittlich 5.401 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Ein Tiefgaragenstellplatz mit Ladestation kostete 35.600 Euro. Für einen einfachen Tiefgaragenstellplatz wurden 29.000 Euro, für einen Stellplatz 8.000 Euro und für einen Vierfachparker 18.800 Euro im Schnitt gezahlt.

## Durchschnittswerte für Wohnungseigentum ausgewählter Gemarkungen im Stadtgebiet Augsburg – Erstverkäufe 2021

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup>



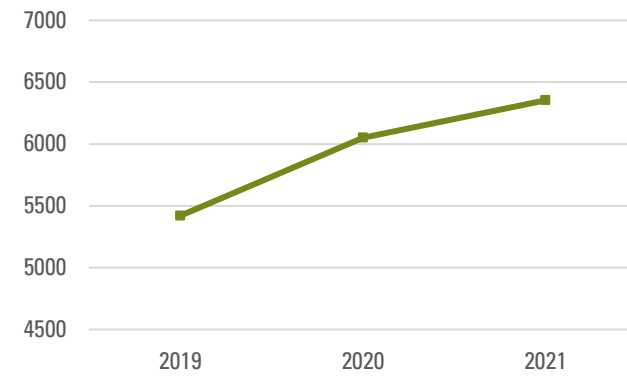


## Entwicklung der Preise für Wohnfläche

Erstkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

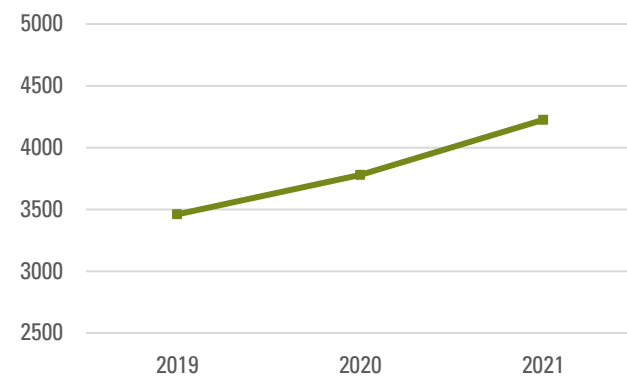
Angaben in Euro/m<sup>2</sup>



## Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche



## Entwicklung der Durchschnittswerte für Wohnungseigentum für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Jahr	in Euro/Wohnfläche	Jahr	in Euro/Wohnfläche
2012	1.520	2017	2.800
2013	1.690	2018	3.040
2014	1.900	2019	3.460
2015	2.120	2020	3.780
2016	2.530	2021	4.219

## Entwicklung der Durchschnittswerte für Wohnungseigentum für Umwandler im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Angaben in Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Jahr	in Euro/Wohnfläche	Jahr	in Euro/Wohnfläche
2012	2.500	2017	4.270
2013	2.660	2018	4.990
2014	2.750	2019	4.470
2015	3.020	2020	5.190
2016	3.430	2021	6.607



## Entwicklung der durchschnittlichen Ertragsfaktoren für ausgewählte Teilmärkte im Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Teilmarkt	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Ein- und Zweifamilienhäuser	31,25	31,43	33,32	31,74	40,22	40,00
Doppel- und Reihenendhäuser	28,52	31,27	31,85	29,49	38,08	41,93
Reihenmittelhäuser	27,44	29,30	30,30	29,84	35,51	37,02
Mehrfamilienhäuser bis 6 WE	22,18	23,95	25,09	22,10	28,17	33,15
Mehrfamilienhäuser ab 7 WE	19,39	23,42	24,34	19,83	32,63	31,58
Wohn- und Geschäftshäuser	20,58	21,18	20,23	21,94	27,49	30,16
Betriebsgebäude	17,12 *	16,56 *	k.A.	k.A.	k.A.	15,69
Bürogebäude	k.A.	18,64	18,11	k.A.	k.A.	19,58
Werkstattgebäude	17,12 *	16,56 *	k.A.	k.A.	k.A.	18,82

\* Betriebsgebäude und Werkstätten wurden zusammengefasst erhoben und der ermittelte Wert halbiert

### PROGNOSE

Für das laufende Jahr wird eine Prognose aufgrund der aktuellen Entwicklungen als schwierig erachtet, jedoch weiter von einem guten Transaktionsvolumen ausgegangen, welches an die letzten Jahre heranreichen könnte. Wohnimmobilien dürften auch in Zukunft im Portfolio an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage in den Landkreisen dürfte sich weiter verstärken, sodass hier mittelfristig von stärkeren Preisanstiegen auszugehen ist.

### MIETPREIS IN AUGSBURG

Die Mieten zeigen sich auch 2021 stabil und pendeln sich weiter auf hohem Niveau ein. In der Spitze lagen in den City-Lagen Neubau nachhaltig (Vermietung ab

min. 20 Wohnungen) die Mieten bei rund 13,00 bis 14,00 Euro/m<sup>2</sup>, durchschnittlich bei 12,00 Euro/m<sup>2</sup>. Dabei unterscheiden sich die Stadtteile über alle Gebäudetypen gemessen wieder teils erheblich. So werden in Göggingen Spitzenmieten von 15,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, dagegen in Herrenbach nur 10,00 Euro/m<sup>2</sup>. Geringer ist der Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt hier nach wie vor bei rund 9,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Wohnungsgrößen hinweg gerechnet liegt bei rund 8,50 Euro/m<sup>2</sup>, so der Mietspiegel Augsburg.

Im Landkreis Augsburg waren insbesondere durch den Einfluss der Uniklinik die Mietpreise im Steigen begriffen. So wurden in Neusäß bereits 13,00 bis 13,50 Euro/m<sup>2</sup> für Neubau Erstvermietung aufgerufen.

## Ertragsfaktoren für Sondereigentum – Wohnungseigentum für das Stadtgebiet Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

Baujahr	Wohnfläche					Gesamt
	bis 39 m <sup>3</sup>	40 m <sup>2</sup> – 59 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> – 79 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> – 99 m <sup>2</sup>	ab 100 m <sup>2</sup>	
bis 1919	31,76	40,01	40,75	42,27	36,51	38,60
1920 – 1949	31,54	35,63	34,03	35,47	37,61 **	35,22
1950 – 1969	35,10	34,29	34,02	34,16	35,51	34,19
1970 – 1989	35,00	34,99	34,03	33,73	33,86	34,28
1990 – 2009	34,88	38,11	28,24	37,15	38,15	37,43
ab 2010	33,65 **	29,44 **	37,74	43,19	37,88	39,17

\*\* Statistisch nicht gesicherte Wert

## Ertragsfaktoren für Sondereigentum – Wohnungseigentum für die Gemarkung Augsburg

Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

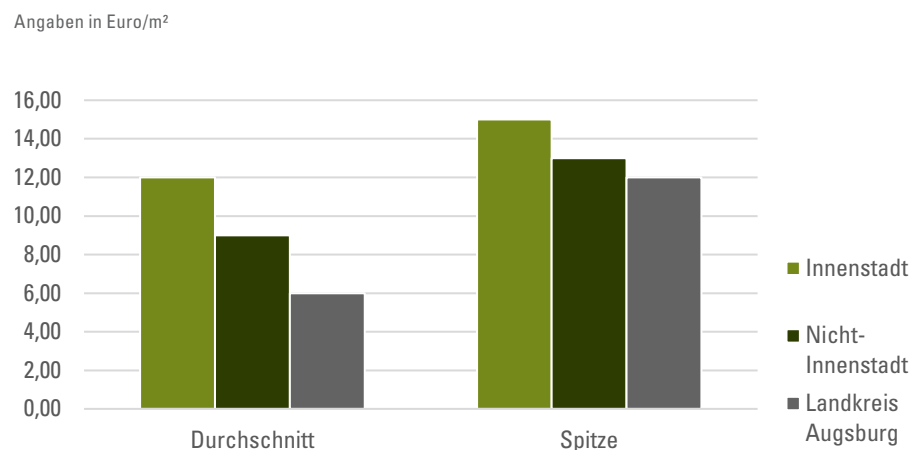
Baujahr	Wohnfläche					Gesamt
	bis 39 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup> – 59 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> – 79 m <sup>2</sup>	80 m <sup>2</sup> – 99 m <sup>2</sup>	ab 100 m <sup>2</sup>	
bis 1919	31,38	40,01	40,43	41,12	36,51	37,69
1920 – 1949	26,85 **	36,36	32,12	37,31 **	37,61 **	35,47
1950 – 1969	32,78	34,72	21,01	33,54	39,10	34,59
1970 – 1989	34,17	34,29	32,94	33,38	36,00	33,73
1990 – 2009	k.A.	41,08	39,04	39,24 **	38,92	39,93
ab 2010	k.A.	k.A.	37,30	41,13	40,03	40,03

\*\* Statistisch nicht gesicherte Wert



## Mieten für Immobilien in Augsburg 2021

Quelle: RES GmbH



A<sup>3</sup>/Fotograf Stefan Mayr

## Bestandsrenditen 2021

Quelle: RES GmbH

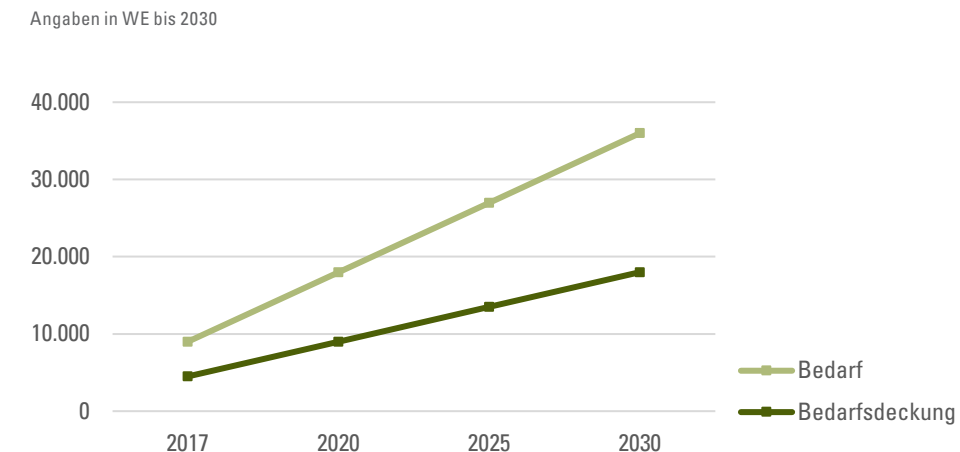
Angaben in Prozent

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

## Bedarf an Wohneinheiten und Bedarfsdeckung in Augsburg

Der Bedarf an Wohneinheiten in Augsburg ist unverändert.

Quelle: RES GmbH



# Investmentmarkt Deutschland

Erholt sich der Investmentmarkt von Corona-Pandemie und geht in eine neue Krise?

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 113,8 Mrd. Euro verzeichnete der deutsche Immobilien-Investmentmarkt 2021 ein neues Rekordergebnis. Rund 20 % Anteil daran hatte allein die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia. Das um diesen Sondereffekt bereinigte Transaktionsvolumen liegt mit 90,3 Mrd. Euro jedoch immer noch rund 14 % über dem Vorjahresumsatz (2020: 78,9 Mrd. Euro) und erreicht damit bereits das Vor-Corona-Niveau (2019: 89,5 Mrd. Euro).

Trotz des Transaktionsrekords gibt es keinen Anlass zur Sorglosigkeit. Mit der erstmals wieder nennenswerten Inflation und der dringend notwendigen nachhaltigen Transformation steht die Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen.

62 % der deutschen Investoren erwarten für 2022 eine Seitwärtsbewegung des Transaktionsvolumens auf hohem Niveau, rund ein Drittel prognostiziert gar einen Anstieg. Die Stimmung ist also optimis-



tischer als im Vorjahr, als ein steigendes Volumen nur von einem Viertel der Befragten angenommen worden war. Nach den im Jahr 2022 bestimmenden Faktoren befragt, prognostizierten knapp 90 % der befragten Investoren, dass Einflüsse des Klimawandels als Ankaufskriterien berücksichtigt werden. Rund 80 % beobachten Kaufpreisaufschläge für ESG-konforme Immobilien. Erstmals wurde die Digitalisierung (92 %), die von den Marktakteuren zuletzt als bedeutsamster Megatrend wahrgenommen wurde, vom Klimawandel (93 %) überholt. Allerdings hängen beide Trends unauflöslich zusammen: So teilen 98 % der Investoren die Ansicht, dass erst eine adäquate Datengrundlage nachhaltige Portfoliostrategien ermöglicht.

Fast alle Investoren (98 %) erkennen die Gefahr von Stranded Assets, also aufgrund von Nachhaltigkeitsaspekten unverkäuflichen, nicht refinanzierbaren Immobilien, als Treiber wesentlicher Portfolioumschichtungen. Vor diesem Hintergrund wird der beliebte „Manage-to-Core“-Ansatz, also die gezielte

Aufwertung von Objekten, nach Ansicht von 88 % der Investoren, künftig um Nachhaltigkeitsaspekte zu einem „Manage-to-Green“-Ansatz ergänzt. 90 % der Befragten halten Immobilien nach wie vor für einen probaten Inflationsschutz. Die zuletzt deutlich gestiegene Inflation wird laut 83 % der Marktteilnehmer künftig wieder eine größere Rolle auch für die Immobilienmärkte spielen. Ein in der Folge steigendes Zinsniveau erwartet rund die Hälfte der befragten Investoren bereits im Jahr 2022.

#### WOHN- UND LOGISTIKIMMOBILIEN WEITER IM AUFWIND

In guten Lagen erwarten die Investoren steigende, in peripheren Lagen gleichbleibende, Preise am Wohnungsmarkt. Hier liegt auch der stärkste Investitionsfokus für 2022. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Logistikimmobilien. Etwas verhaltener wird der Büroimmobilienmarkt eingeschätzt: Hier werden in guten Lagen überwiegend gleichbleibende, in peripheren Lagen sinkende Preise erwartet. Büros gewinnen bei den geplanten Investitionen allerdings wieder etwas an Zuspruch.

#### FAZIT

Der Immobilientransaktionsmarkt verzeichnete 2021 ein Rekordtransaktionsvolumen. Grund zum Zurücklehnen ist das allerdings nicht: Das Gelingen der nachhaltigen Transformation ist für die Branche überlebenswichtig – hat sie doch großen Anteil an den Gesamtemissionen. Zudem bedarf die anziehende Inflation besonderer Aufmerksamkeit. Zwar gelten Immobilien zu Recht als adäquater Inflationsschutz – steigende Zinsen wirken sich aber ohne Frage auch auf die Immobilienmärkte aus, die in den vergangenen Jahren vom Niedrigzinsniveau profitierten.

Quelle: Immobilien-Investmentmarkt erholt sich von Corona – Ernst & Young Real Estate GmbH



## Ausblick

### Die 15-Minuten-Stadt

Das Kleinod in der Großstadt – der Traum vom Eigenheim – wird zum Gemeinschafts(t)raum und erfordert neue, intelligente Wohnlösungen. Wer in der Stadt wohnt, lebt am Puls der Zeit. Einzelhandel, Kultur und Wohnraum liegen dicht beieinander und schaffen ein ideales Klima für soziale Innovationen und neue Lebensformen. Immer mehr deutsche Großstädte befördern diese Eigenschaft, indem sie auf das Konzept der 15-Minuten-Stadt setzen. Jedes Stadtviertel bietet die komplette Nahversorgung und Angebote für Freizeit und Bildung in einem Radius von einer Viertelstunde zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die kurzen Wege sparen im Alltag viel Zeit, die Städter lieber in das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot investieren. Damit werden nicht nur lästige Staus in der Innenstadt vermieden, sondern auch ein positives nachbarschaftliches Klima in den Vierteln gefördert. Und das wird immer wichtiger: 64 % der Großstädter in Deutschland wünschen sich einen engeren Kontakt zu ihrer Nachbarschaft.

Der Trend zur „Hypernähe“ wird die Zukunft des Immobilienmarkts entscheidend prägen. Nicht zuletzt die Corona-Pandemie hat den Fokus auf das unmittelbare Wohnumfeld und auf die neue Bedeutung menschlicher Verbindungen verlagert. Das Bild der anonymen Großstadt, in der die Bewohner in der Masse untergehen, hat ausgedient. Der gute Kontakt zur Nachbarschaft wird zum großen Bedürfnis für Stadtmenschen. Der Trend zur neuen Nachbarschaftlichkeit zeigt sich dabei in unterschiedlichen Formen.

„Veedel“ und „Kiez“ werden zum Vorbild. Wer sich Eigentum in der Stadt kauft, sucht nicht nur einen Wohnort, sondern eine urbane Heimat. Während die Mietwohnung bei jeder neuen Lebensphase abgestreift und ausgetauscht werden kann, bleibt das Eigenheim eine Konstante, die alle Lebensphasen überdauert. Weil Käufer zumeist langfristig bleiben möchten, wird ein harmonisches Zusammenleben mit den anderen Bewohnern des Viertels umso wichtiger. Lebensqualität im Kiez bedeutet, den Gemüseverkäufer um die Ecke beim Namen zu kennen und gemeinsam mit dem Nachbarschaftsverein die Grünstreifen am Gehsteig zu bepflanzen. Engagement für die Nachbarschaft gehört in solchen Vierteln zum guten Ton. Schließlich möchten die Identität und der gute Ruf des Viertels gepflegt werden.

#### HYPER LOCAL HOMES

Vertical Villages übersetzen Strukturen in die Höhe. Ein alternatives Verständnis von Nachbarschaftlichkeit wird in den Vertical Villages ausgelebt. Extravagante Wohntürme mit intelligentem Mischnutzungskonzept, guter Nahversorgungsinfrastruktur und idealer Verkehrsanbindung schaffen neue Formen von Luxus. Vertical Villages setzen durch ihre besondere Baustruktur und Architektur bewusst auf Begegnungszonen und verkörpern ein ideales Konzept von Urbanität – nämlich die Verschmelzung von Stadt und Land. Komfort wird in den Vertical Villages durch ein dichtes Netz an Dienstleistungen erreicht: Morgens können die Hemden auf dem Weg in die

## Spitzenrendite in 1A-Lagen 2021

Quellen: Investmentmarktüberblick Deutschland 2019 JLL, RES GmbH

Angaben in Prozent

	Q4 Big 7	Augsburg
Büro	2,64	4,00
Einzelhandel: Shopping Center	4,85	5,40
Einzelhandel: Fachmarktzentren	3,50	5,00
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	4,50	6,20
Einzelhandel: Geschäftshäuser	2,91	4,50
Lager/Logistik	3,03	5,00



Tiefgarage bei der Wäscherei abgegeben werden, ein Concierge-Service nimmt tagsüber Pakete an. Unter diesen Aspekten rückt die Bedeutung des Schwabencenters aus den 1970er Jahren in ein zeitgemäßes Licht.

In den Vertical Villages der Zukunft gehört Hospitality zum Lebensgefühl – der Trend zu Gastfreundschaft und umfassenden Wohnservices prägt zunehmend auch das urbane Wohneigentum und sorgt für zusätzliche Annehmlichkeiten. Gemeinschaftsräume – neue Formen des Zusammenlebens – werden auch in Mixed-Use- und Co-Living-Quartieren ausgelebt. Solche neu gebauten Quartiere bieten sowohl Wohnflächen zum Verkauf an als auch Flächen zur Miete und sorgen so für ein lebendiges und atmendes Wohn-Ökosystem. Ein Teil der Immobilien wird gewerblich genutzt, der Rest steht als Wohnraum zur Verfügung. Der öffentliche Raum wird von den Quartiersbewohnern gemeinschaftlich gestaltet, größere Flächen machen es möglich, einen Wochenmarkt zu etablieren oder gemeinsam ein Urban-Gardening-Projekt zu starten. Integrierte Co-Working-Spaces sorgen für die perfekte Balance aus professionellem Rückzugsort und privater Begegnungsstätte. Die Community gestaltet das Viertel aktiv mit und wünscht sich einen Ansprechpartner im Herzen des Quartiers. So könnte Wohnen und Arbeiten in Zukunft gestaltet werden.

#### AUSBLICK: DIE LANDKREISE AUGSBURG UND AICHACH-FRIEDBERG

Die Vereinten Nationen schätzen, dass bis 2030 ca. 60 % der Weltbevölkerung in Städten leben wird. Die Expansion der Städte ist also bereits in vollem Gange, entsprechende Urbanisierungsbeispiele finden sich heute nahezu auf der ganzen Welt. Dennoch gibt es schon seit vielen Jahren deutliche Anzeichen dafür, dass es Menschen in unseren Gefilden verstärkt in ländliche Gemeinden zieht. Aus einer Landflucht ist vor allem im großstadtnahen Umland eine regelrechte

„Landlust“ geworden. Eine Entwicklung, die sowohl für Immobilienbesitzer als auch für Immobiliensuchende die Rahmenbedingungen verändert.

Die Trends der Urbanisierung und Suburbanisierung wechseln sich häufig ab. So, wie sich die Bedingungen vor Ort ändern, so ändern sich auch die Präferenzen der Menschen. Eine gute Arbeitsmarktsituation und Verkehrsmittelanbindung im Umland sowie ein hohes Mietenniveau in den Großstädten dynamisieren dabei zum Beispiel den Prozess der Suburbanisierung, wie wir ihn 2021 verzeichnen. Eine Entwicklung, die sich auch 2022 fortsetzen wird.

Suburbanisierung hinterlässt auf dem Immobilienmarkt Spuren. Immobilienbesitzer und -suchende sehen sich angesichts dieses Trends veränderten Preisen und Verfügbarkeiten gegenüber. Das Angebot im ländlichen Raum wird in Suburbanisierungszeiten wie diesen knapper, entsprechend werden auch die Preise dort steigen. Genau die gegensätzliche Entwicklung (fallende Preise, größeres Angebot) wäre zu verzeichnen, wenn es mehr Menschen in die Stadt zieht.

Fazit: Wie fast jeder Markt orientiert sich auch der Immobilienmarkt an den Bedürfnissen der Menschen. In diesem Fall entspricht der derzeitige Suburbanisierungstrend den gegenwärtig stark ausgeprägten Wünschen nach Arbeitsplatzflexibilität, Freiraum und Natur. Die Kommunen reagieren mit der Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Trend. Allerdings korreliert dies auch mit erheblichen Preissteigerungen.

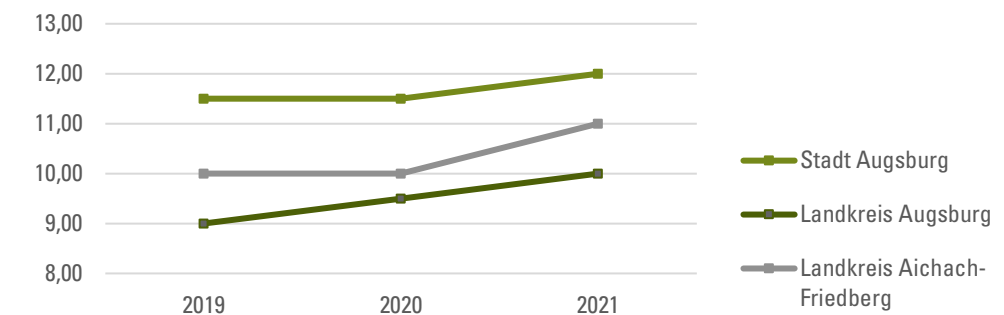
Der Augsburger Landkreis verzeichnet weiter spürbare Preissteigerungen und bleibt weiterhin bevorzugter Immobilienstandort außerhalb der Stadt Augsburg. Allerdings kamen kaum großflächige Bauvorhaben bzw. Neubaugebiete hinzu, sodass die beiden Landkreise die Nachfrage kaum decken können. Insbesondere das Segment der Einfamilien-

und Doppelhäuser kann in den Landkreisen nicht nachhaltig befriedigt werden. So wird der Druck auf auszuweisende Siedlungsflächen in den Landkreisen weiter deutlich zunehmen. Die Entwicklung der Immobilienpreise spiegelt die Situation in den Landkreisen wider. In beiden Landkreisen sind die Immobilienpreise maßvoll gestiegen, jedoch von geringem Angebot gekennzeichnet.

#### Durchschnittliche Büromieten in A<sup>3</sup>

Quelle: RES GmbH

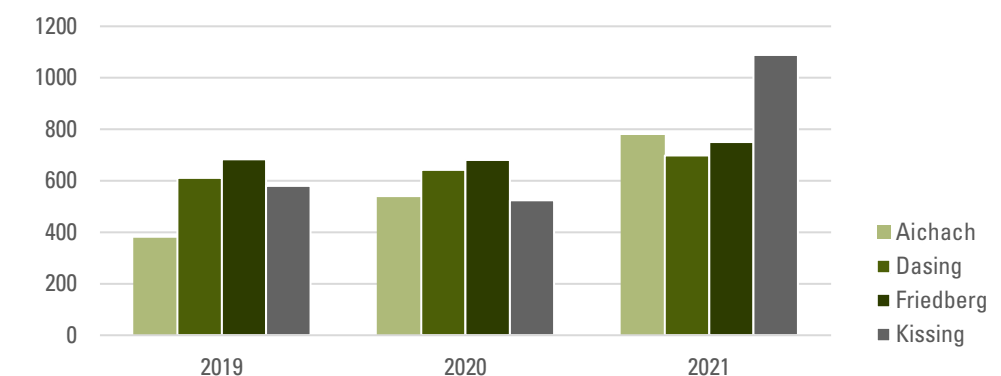
Angaben in Euro/m<sup>2</sup>



#### Durchschnittlicher Kaufpreis von Wohnbaugrundstücken im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: LRA Aichach-Friedberg

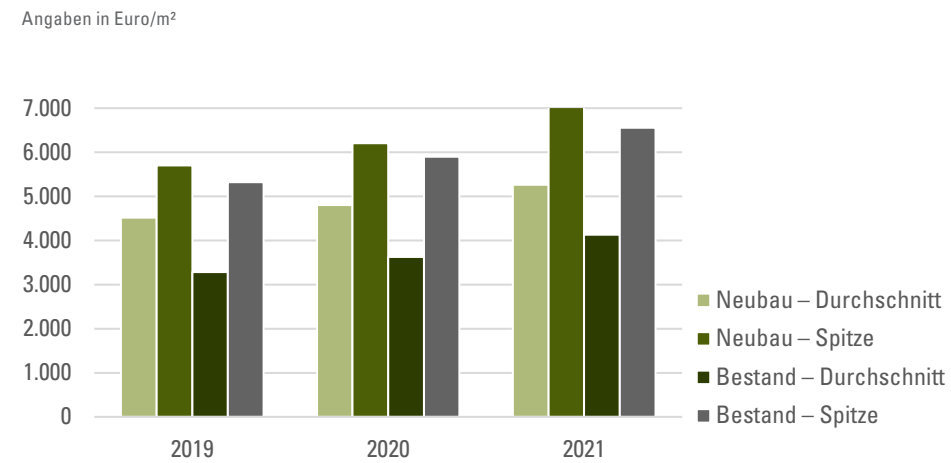
Angaben in Euro/m<sup>2</sup>





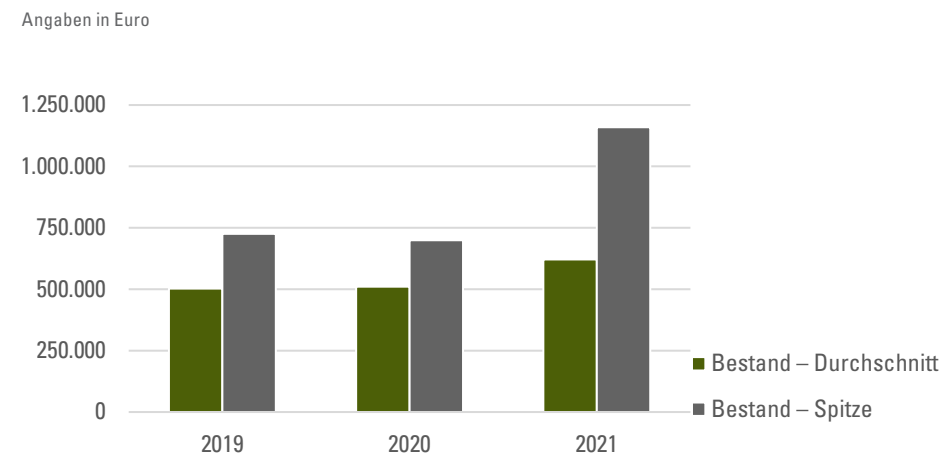
## Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: LRA/GA Aichach-Friedberg



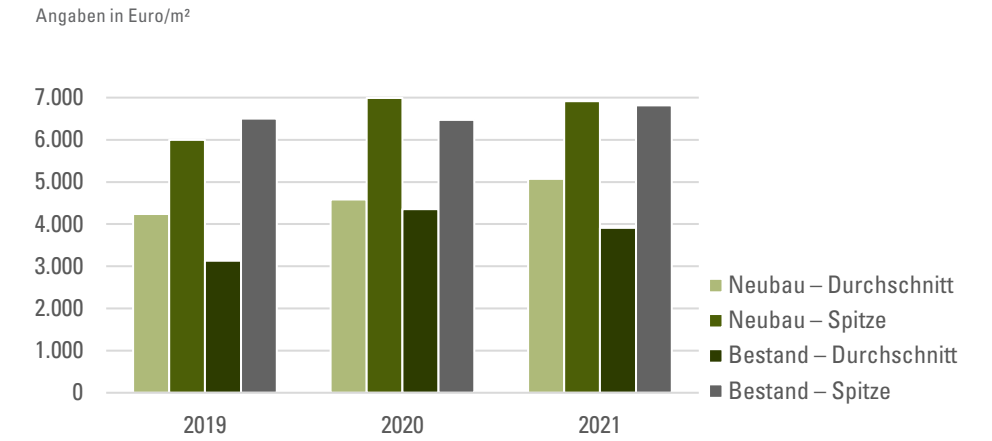
## Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: LRA/GA Aichach-Friedberg



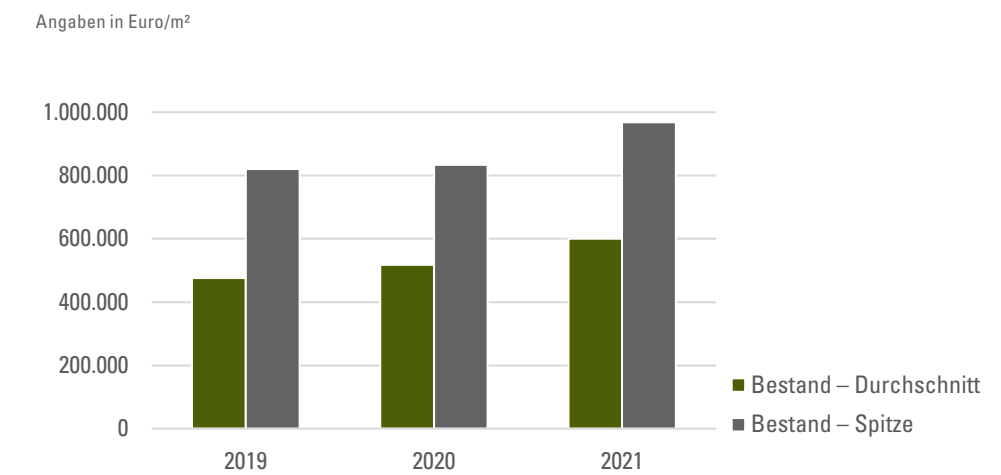
## Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Augsburg

Quelle: LRA/GA Augsburg



## Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Augsburg

Quelle: LRA/GA Augsburg





# AUSGEWÄHLTE FLÄCHEN- VERFÜGBARKEITEN

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



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

## LANDKREIS AUGSBURG

### 1. Altenmünster | Mischgebiet „Am Violauer Weg“

Gesamtfläche: 8.300 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 1.700 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
altenmuenster.de

### 2. Altenmünster | Hennhofen Nord II

Gesamtfläche: 40.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 10.400 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
altenmuenster.de

### 3. Dinkelscherben | Gewerbegebiet (westlich der Krumbacher Straße)

Gesamtfläche: 52.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 8.500 m<sup>2</sup>  
Preis: 125,- Euro/m<sup>2</sup>  
dinkelscherben.de

### 4. Fischach | Gewerbegebiet „Nähe Strassacker“

Gesamtfläche: 19.000 m<sup>2</sup>  
verfügbar 2023  
Preis: auf Anfrage  
fischach.de

### 5. Gersthofen | Industriepark Gersthofen | MVV

Gesamtfläche: 350.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit:  
innerhalb: 10.000 m<sup>2</sup>  
außerhalb: 30.000 bis 50.000 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
mvv-igs.de

### 6. Königsbrunn | Gewerbegebiet Süd

Gesamtfläche: 90.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 19.000 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
koenigsbrunn.de

## 7. Untermeitingen | Gewerbegebiet

### Lechfeld II

Gesamtfläche: 30.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ab 6.000 m<sup>2</sup>  
Preis: 85,- Euro/m<sup>2</sup>  
lechfeld.de

### 8. Schwabmünchen | Gewerbegebiet 47

Gesamtfläche: 50.500 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: ca. 49.500 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
schwabmuenchen.de

## LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG

### 9. Affing

Gesamtfläche: 35.000 m<sup>2</sup>  
Ausweisung: 2022/2023  
Preis: auf Anfrage  
affing.de

### 10. Ichenhofen

Gesamtfläche: 15.000 m<sup>2</sup>  
Ausweisung: 2023  
Preis: auf Anfrage  
ichenhofen.de

### 11. Merching

Gesamtfläche: 15.000 m<sup>2</sup>  
Ausweisung: 2023/2024  
Preis: 130,- Euro/m<sup>2</sup>  
gemeinde-merching.de

### 12. Mering

Sofortige Flächenverfügbarkeit: 24.500 m<sup>2</sup>  
Preis: 167,- Euro/m<sup>2</sup>  
mering.de

### 13. Steindorf

Gesamtfläche: 60.000 m<sup>2</sup>  
Ausweisung: 2023  
Preis: auf Anfrage  
steindorf.vg-mering.de

## STADT AUGSBURG

### 14. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee

Gesamtfläche: 700.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 48.000 m<sup>2</sup>  
im städtischen Besitz  
Preis: auf Anfrage  
augsburg.de/bildung-wirtschaft/  
wirtschaftsfoerderung-augsburg

### 15. Augsburg Air Park

Gesamtfläche: 90.000 m<sup>2</sup>  
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 3.000 m<sup>2</sup>  
Preis: auf Anfrage  
augsburg.de/bildung-wirtschaft/  
wirtschaftsfoerderung-augsburg

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

Gesamtfläche: 610.000 m<sup>2</sup>  
Flächenverfügbarkeit: online auf  
gvz-augsburg.de  
Preis: auf Anfrage  
gvz-augsburg.de

**Hinweise:** Stand Februar 2022

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

<sup>1)</sup> Interkommunales Projekt der Städte Augsburg, Gersthofen und Neusäß



# Mehr Wachstum bei weniger Flächenverbrauch

Wie kann weiteres demografisches und wirtschaftliches Wachstum gelingen und gleichzeitig weniger Fläche verbraucht werden? Gemeinsam mit den Kommunen in der Region werden im laufenden Regionalmanagement von A<sup>3</sup> Projekte erarbeitet, um Flächenpotenziale zu nutzen und Flächen zu sparen.

Augsburg ist eine der sich am dynamischsten entwickelnden Regionen Deutschlands. Die empirica AG erstellte 2020 im Auftrag der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH und ihrer Gesellschafter Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg eine Studie zum Thema Flächensparen und Flächenpotenziale. Diese verfolgte das Ziel, demografisches und wirtschaftliches Wachstum in Einklang mit einem sparsamen Umgang mit Fläche zu bringen. Das positive Ergebnis kann sich sehen lassen: Der in der Region A<sup>3</sup> prognostizierte Flächenbedarf liegt noch unter dem Flächenpotenzial, also dem bereits geplanten Anteil der Fläche. Im Bereich Wohnen wird bis zum Jahr 2030 ein Anstieg von 5 % prognostiziert. Bis 2040 werden mindestens 2.100 neue Wohnungen (61 Hektar) pro Jahr sowie eine Fläche von jährlich 35 Hektar für Gewerbe benötigt. Planerisch wird genug Fläche in den drei Gebietskörperschaften zur Verfügung stehen. Gleichzeitig könnte der Flächenverbrauch pro Jahr im Gegensatz zu früher um mindestens 30 % reduziert werden.

## NACHHALTIGE ENTWICKLUNG MIT DER RESSOURCE BODEN FÖRDERN

Auf Grundlage der Studie der empirica AG wurden 2021 weitere Schritte eingeleitet. Über 35 kommunale Vertreter der Region A<sup>3</sup> trafen sich in der Neusäßer

Stadthalle, um sich über das Thema Flächenpotenziale und Flächensparen im Wirtschaftsraum Augsburg auszutauschen und erste Ansätze für Umsetzungsprojekte zu entwickeln. In der Flächenstudie ging es darum, einen Überblick über Flächenbedarfe und -potenziale in der Region zu bekommen. Im laufenden Regionalmanagement sollen nun in den analytisch abgeleiteten Handlungsfeldern mögliche Umsetzungsprojekte erarbeitet werden.

Nach dem positiven Bescheid des Freistaats Bayern über die Förderung von flächenbezogenen Umsetzungsprojekten in der Region wurden, auf den Ergebnissen der Studie aufbauend, im Rahmen der Veranstaltung in fünf Workshop-Runden zusammen mit den Anwesenden Ansatzpunkte für Umsetzungsprojekte diskutiert. Die Kreisbaumeister der Landkreise Aichach-Friedberg und Augsburg, Andres Richter und Frank Schwindling, betonten die Bedeutung der Themen in den fünf Workshop-Runden mit Blick auf die zukünftige nachhaltige Entwicklung der Region.

## WORKSHOPS ZU VERSCHIEDENEN FLÄCHENTHEMEN

In zwei Workshop-Runden konnten sich die kommunalen Vertreter auf die verschiedenen Themen aufteilen. Ziel der Workshops war es, den Handlungsbedarf sowie Herausforderungen und



Probleme im Umgang mit den jeweiligen Themen zu definieren sowie Ansatzpunkte für künftige Umsetzungsprojekte zu finden. Folgende Themen wurden diskutiert: Chancen im Bereich der Gesundheitswirtschaft/Universitätsmedizin, Verdichtung in Gewerbegebieten, interkommunale Kooperation, Innenentwicklung/Verdichtung im Innenraum und die Herausforderungen der Flächenmobilisierung.

Beim Thema Gesundheitswirtschaft gibt es eine Besonderheit: Der Aufbau der Universitätsmedizin und die Entwicklung der Gesundheitswirtschaft bringen auch Impulse für die Flächenentwicklung und Ansiedlungspolitik mit sich. Daher findet hier eine enge Verzahnung mit dem Projekt „Gesundheitswirtschaft in der Region A<sup>3</sup>“ statt. Dieses Projekt ist ebenfalls im Regionalmanagement angesiedelt. Lesen Sie zum Thema Gesundheitswirtschaft mehr auf S. 32

Im nächsten Schritt wurden aus den im Rahmen der Workshops erarbeiteten Ansätzen konkrete Umsetzungsprojekte formuliert: Dazu bot die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH zu allen diskutierten Themen weitere Workshops an, beispielsweise im Bereich Gesundheitswirtschaft. Daraus werden bis Sommer 2022 konkrete Projekte abgeleitet, mit denen anschließend in die Umsetzungsphase gestartet wird. Dies geschieht begleitet von einem Dienstleister. Alle Akteure aus der Region A<sup>3</sup> sind herzlich willkommen, an künftigen Gesprächen, Veranstaltungen oder der Umsetzung von Projekten mitzuwirken.



Rege Diskussionen und eine produktive Zusammenarbeit kennzeichneten die Veranstaltung zum Thema Flächenpotenziale und Flächensparen am 28. Oktober 2021 in der Stadthalle Neusäß.  
Bilder: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH







# MACHER & SPONSOREN

## Von der Branche, für die Branche.

Seit 2016 wird der A<sup>3</sup> Immobilienmarktreport veröffentlicht. Dies geschieht unter der Leitung der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in Zusammenarbeit mit der Branche, mit Sponsoren und weiteren Partnern. Der Immobilienmarktreport stellt verlässliches Zahlenmaterial zur Verfügung und sorgt für Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Diese Informationen sind vor allem für am Standort interessierte Investoren oder Firmen von großer Bedeutung.

Diese sechste Ausgabe des Immobilienmarktreports basiert, wie auch die vorherigen Veröffentlichungen, auf eigens erhobenen und aufbereiteten Daten, welche von Experten interpretiert werden. Der Wirtschaftsraum A<sup>3</sup> wird hierbei in einen Kontext gestellt und seine regionalen Highlights werden aufgezeigt. Deshalb ist der Immobilienmarktreport ein bedeutendes Instrument für lokale Akteure sowie für die breite Öffentlichkeit.



## AMG WOHNBAU GMBH



A3/Fotograf Stefan Mayr



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

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

**AMG Wohnbau GmbH**  
Niederlassung Augsburg  
Max-von-Laue-Straße 10, 86156 Augsburg  
+49 821 24 24 77-20  
mail@amg-wohnbau.de  
amg-wohnbau.de

## DIERIG HOLDING AG



A3/Fotograf Stefan Mayr



►► Der Name Dierig wird von vielen in erster Linie mit der Textilproduktion in Verbindung gebracht. Das 1805 in Schlesien gegründete Traditionsunternehmen, seit Ende des Zweiten Weltkriegs mit Hauptsitz in Augsburg, erschloss sich mit dem Niedergang der Textilindustrie in Deutschland ein neues Geschäftsfeld im Immobiliensektor. So verwaltet die Dierig Holding AG aktuell insgesamt 513.000 m<sup>2</sup> Grund mit 143.800 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Zum Eigentum gehören moderne Gebäude sowie stilvolle Industriebauten der Jahrhundertwende.

In den vergangenen Jahren spielten insbesondere die mieterspezifische

Umnutzung und Umbaumaßnahmen der historischen Substanz eine wesentliche Rolle, beispielsweise auf dem Areal des ehemaligen Augsburger Schlacht- und Viehhofs, dem heutigen Schlachthof-Quartier. Nachdem die Dierig Holding AG bisher vor allem gewerbliche Flächen entwickelt hat, werden nun auch Projekte im Wohnungsbau vorangetrieben. ►►

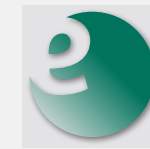
**Dierig Holding AG**  
Kirchbergstraße 23, 86157 Augsburg  
+49 821 52 10-395  
info@dierig.de  
dierig.de



## ECO OFFICE GMBH & CO. KG



Entwurfsverfasser Hascher Jehle



**eco office**  
Sustainable · Human · Urbanism

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

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

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

## ECO RESIDENTIAL GMBH & CO. KG



ECO RESIDENTIAL GmbH &amp; Co. KG



**eco residential**  
Urban · Human · Responsible

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

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

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



## HOCHSCHULE AUGSBURG



Bild: Sonja Schön



►► Das weiterbildende berufsbegleitende Masterstudium Projektmanagement (Bau und Immobilie / Fassade / Ausbau / Holzbau) richtet sich an IngenieurInnen aus Architektur, Bauingenieurwesen und verwandten Disziplinen, die Projektleitungs- und Führungsaufgaben als Selbstständige oder Angestellte haben oder sich dafür qualifizieren möchten. Es wendet sich an Personen, die für ihre Tätigkeit vertieftes Managementwissen, eine klare Vorstellung des gesamten Lebenszyklus von Immobilien sowie vertiefte rechtliche und unternehmerische Kenntnisse benötigen.

Aus den vier Vertiefungsmodulen Bau und Immobilie, Fassade, Ausbau oder Holzbau wird ein individueller Schwerpunkt ausgewählt.

Das Studium startet jeweils zum Wintersemester. Bewerbungszeitraum ist vom 1. Januar bis zum 30. Juni. ►►

**Hochschule Augsburg**  
Institut für Bau und Immobilie  
An der Hochschule 1, 86161 Augsburg  
+49 821 55 86-36 03  
ibi@hs-augsburg.de  
hs-augsburg.de/ibi

## KLAUS WOHNBAU GMBH



A3/Fotograf Stefan Mayr



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

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

**KLAUS Wohnbau GmbH**  
Schwangastraße 29, 86163 Augsburg  
+49 821 26 17-160  
vertrieb@klaus-wohnbau.de  
klaus-wohnbau.de, anton-augsburg.de  
kultquartier-augsburg.de



## LANGENMAIR + WALSER WOHNBAUPROJEKTE GMBH & CO. KG



Langenmair + Walser Wohnbauprojekte GmbH &amp; Co. KG



►► Wir sind ein regional tätiges und heimatverbundenes Bauträgerunternehmen mit jahrzehntelanger Erfahrung am Bau und Expertise am hiesigen Immobilienmarkt.

Wir bauen Häuser und schaffen dabei Bleibendes. Im Bewusstsein dieser Verantwortung liegt unser Fokus auf nachhaltigen, hochwertigen und werthaltigen Wohnbauprojekten.

Die Langenmair + Walser Wohnbauprojekte GmbH & Co. KG ist ein Joint Venture der Langenmair Komplettbau GmbH und der WALSER Immobilienprojekte GmbH. ►►

**LANGENMAIR + WALSER WOHNBAUPROJEKTE GMBH & CO. KG**  
Radegundisstraße 13,  
86391 Stadtbergen-Leitershofen  
+49 821 650 855 20  
info@langenmair-walser.de  
langenmair-walser.de

## JOINT-VENTURE LEITWERK AG & AUDAX PROJEKTENTWICKLUNG GMBH



Reinhold Ratzer Fotografie



►► Die LeitWerk AG übernimmt als Augsburgs größtes Ingenieurbüro für Planung, Bau- und Projektmanagement seit mehr als 20 Jahren die Abwicklung deutschlandweiter Baustellen. Zu den Geschäftsfeldern von LeitWerk zählen Bauleitung und Bauüberwachung, Projektsteuerung, Qualitäts- und Konfliktmanagement, Planung und Generalplanung sowie Bauconsulting und energetische Sanierung. Durch die Gründung der Projektentwicklungsfirma AUDAX GmbH wurde vor einigen Jahren der Grundstein für eine erfolgreiche Zusammenarbeit gelegt. Es gelang die optimale Abdeckung des gesamten Leistungsspektrums zur Entstehung einer Immobilie. Die Erfah-

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

**LeitWerk AG**  
Karl-Drais-Straße 4e, 86159 Augsburg  
+49 (0) 821 45 55 63 21  
info@leitwerk-ag.de | leitwerk-ag.de

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



## PETER WAGNER IMMOBILIEN AG



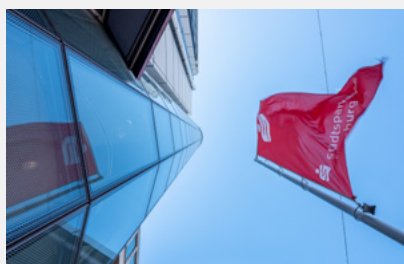
A3/Fotograf Stefan Mayr

**PETER WAGNER**  
IMMOBILIEN AG

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

**Peter Wagner Immobilien AG**  
Büro Augsburg  
Hochfeldstraße 2, 86159 Augsburg  
+49 821 243 77-20  
info@pw-immo.de  
pw-immo.de

## STADTSPARKASSE AUGSBURG



A3/Fotograf Stefan Mayr

**200** Jahre  
Stadtsparkasse  
Augsburg

►► Die Stadtsparkasse Augsburg ist der wichtigste Finanzdienstleister im Wirtschaftsraum Augsburg und Friedberg und Marktführer bei Privat- und Firmenkunden mit einem Marktanteil von über 50 %. Mit einer Bilanzsumme von über 7 Mrd. Euro ist sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region – und das bereits seit 200 Jahren. Als einer der großen Arbeitgeber in und um Augsburg beschäftigt die Stadtsparkasse rund 1.000 Mitarbeitende, darunter 61 Auszubildende.

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

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

**Stadtsparkasse Augsburg**  
Halderstraße 1–5, 86150 Augsburg  
+49 821 32 55-0  
mail@sska.de  
sska.de



## TONI IMMOBILIEN DR. KRAFFT KG



Visualisierung Gebäude B/C



Parkhaus mit begrünter Fassade

Visualisierung Gebäude G  
Bilder: TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG

►► Die TONI IMMOBILIEN Dr. Krafft KG wurde 1993 in München von Dr. Hartmut Krafft und Andreas Lesser gegründet. Spezialisiert auf Gewerbestandorte, kauft und entwickelt sie seitdem vor allem in Südbayern Grundstücke für den eigenen Bestand.

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

Neben den Bestandsgebäuden im TONI Park, mit Mietern wie Rehazentrum Medaktiv, Bauhaus, Bukowina Institut, Erhardt + Leimer, Böwe System und Weltbild, werden derzeit ca. 50.000 m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Neubauten mit Tiefgaragen und einem gemeinsamen Parkhaus entwickelt. Gebäude A wurde bereits im Oktober 2020 von Infineon und Fujitsu bezogen. Die Fertigstellung des Gebäudes B/C mit ins-

gesamt 20.000 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche ist im Frühjahr 2022 geplant. Mit IGEL Technology hat sich ein weiterer Weltkonzern aus der IT-Branche für den TONI Park entschieden.

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

**TONIPark**

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





## VR BANK AUGSBURG-OSTALLGÄU EG



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

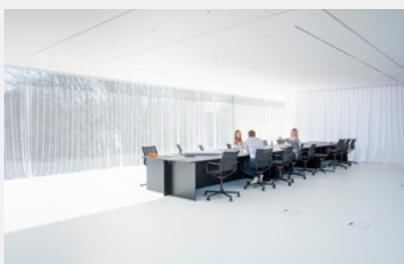


►► Der Kauf von Immobilien, egal ob zur Selbstnutzung oder zur Kapitalanlage, liegt voll im Trend. Wir – das Immobilienteam der VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG – stehen Ihnen als professioneller Ansprechpartner mit Rat und Tat zur Seite. Wir begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess, egal ob es ein Ein- oder Mehrfamilienhaus, eine einzelne Wohnung oder ein Grundstück ist. Im Verkaufsfall unterstützen wir Sie auf Wunsch von der wirtschaftlichen Bewertung der Immobilie über die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen 360°-Ansicht, die Durchführung der Besichtigungstermine bis hin zur Organisation und Begleitung des Beurkundungstermins beim

Notar sowie der abschließenden Übergabe der Immobilie. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen der Finanzierungsabteilung können wir Ihnen nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anbieten, sondern kümmern uns auch um die Berücksichtigung möglicher Fördermittel und Zuschussmöglichkeiten. Lassen Sie uns ein Teil Ihres Immobilienprojektes sein und dieses gemeinsam verwirklichen. ►►

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

## WAGNER – EINE MARKE DER TOPSTAR GMBH



A3/Fotograf Stefan Mayr

# wagner

www.wagner-living.de

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

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

umkunden bis hin zur kompletten Raumgestaltung im Büro, in der Gastronomie, Hotellerie und im privaten und öffentlichen Raum. Partner sind hier der Fachhandel, Architekten und Planer sowie Unternehmen und öffentliche Institutionen. ►►

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

## WALTER BETEILIGUNGEN UND IMMOBILIEN AG



A3/Fotograf Stefan Mayr



►► Die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG ist eine unternehmerisch agierende Firmengruppe, die mittel- und langfristig in Beteiligungen an wachstumsstarken Unternehmen sowie in Immobilienprojekten für den Eigenbestand und Projektentwicklungen investiert. Die Firmengruppe deckt im Immobilienbereich die gesamte Wertschöpfungskette für Neubau- und Bestandsprojekte ab. Im Augsburg Innovationspark ist WALTER Eigentümer von 70.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einem Baurecht von ca. 135.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büros und Forschungseinrichtungen. Auf einer ersten Teilfläche entsteht der Innovationsbogen, ein zukunftsweisendes Büroprojekt, nach einem

Entwurf des Stararchitekten Hadi Teherani. Weiteres Highlight-Projekt ist der Technology Campus: Das 180.000 m<sup>2</sup> umfassende Areal des ehemaligen Fujitsu-Werksgebiets ist mit hochwertigen Büro- und Hallenflächen bebaut und ermöglicht weiteres Nachverdichtungspotenzial auf den Flächen der vorhandenen Pkw-Stellplätze. Alle an eine Immobilie gestellten Anforderungen von Technologie- und Industrieunternehmen können abgedeckt werden. ►►

**WALTER Beteiligungen und Immobilien AG**  
Böheimstraße 8, 86153 Augsburg  
+49 821 65 05 10-0  
wbiag@walterag.de  
walterag.de





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

## Premiumpartner



**eco office**  
Sustainable · Human · Urbanism



**eco residential**  
Urban · Human · Responsible



**LEITWERK**



**AUDA**



**200 Jahre**  
Stadtparkasse  
Augsburg



**TONIPark**



**WALTER**



## Mitmachpartner



**AMG**  
Wohnbau GmbH



**DIERIG**



**HASEN-IMMOBILIEN**



**KLAUS**  
WOHNBAU



**PETER WAGNER**  
IMMOBILIEN AG



[www.wagner-living.de](http://www.wagner-living.de)

## Sponsoringpartner



**asset**  
bauen wohnen gmbh



**AVENTIN**  
REAL ESTATE



**GVZ**  
Güterverkehrszentrum  
Region Augsburg



**Real Estate Solutions GmbH**



**Rupert Hackl**  
Immoconsult GmbH



**SCHEIDLE**

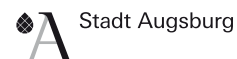
## Weitere Unterstützer



**FÖRDERVEREIN  
REGIO AUGSBURG  
WIRTSCHAFT**



## Sponsoren und Unterstützer des Immobilienmarktreports Wirtschaftsraum Augsburg



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



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

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

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

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

## Zur Datenerhebung

Die Datengrundlage für den sechsten Immobilienmarktreport des Wirtschaftsraums Augsburg lieferte eine Onlineumfrage der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH bei regionalen Immobilienakteuren im Jahr 2021. Seitens der RES GmbH wurden diese Daten aufbereitet, statistisch ausgewertet und grafisch mit Microsoft Excel dargestellt. Ziel ist eine gemäß der Datenlage möglichst differenzierte Darstellung nach Lage und Ausstattung der Immobilien, der Spitzen- bzw. Durchschnittsmieten, der Verkaufspreise, getrennt nach Gewerbeart (Büro-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien) und Wohnimmobilien (privat, zur Miete), für das Jahr 2021. Weiter wurden – soweit verfügbar – historische Vergleichswerte rückblickend aus bereits veröffentlichten Fachberichten integriert.

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

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

## MARKTDATEN

asset bauen wohnen gmbh, Augsburg Innovationspark GmbH, Bernh. Müller KG, Dierig Textilwerke GmbH, hc Grundstücks GmbH & Co. Augsburg KG, KLAUS Wohnbau GmbH, Kreissparkasse Augsburg, Landkreis Aichach-Friedberg, Landratsamt Aichach-Friedberg, Martini GmbH & Co. KG, Stadt Aichach, Stadtparkasse Augsburg, Umwelt-Technologisches Gründerzentrum Augsburg GmbH, VR-Bank Handels- und Gewerbebank eG, WALTER Property Management GmbH.



## IMPRESSUM



Michael Thiede

Andreas Thiel

**Herausgeber:**

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

**Redaktion und Anzeigen:**

Andreas Thiel, Vanessa Bergler, Lena-Marie Buhler,  
Sayeh Farahpour, Jana Friedl, Giulia Hoffmann,  
Christine Neumann, Rebecca Weingarten

**Druck:**

Senser Druck GmbH, Bergstraße 3, 86199 Augsburg

**Gestaltung:**

Pia Paulus

**Titelbild:**

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

**V.i.S.d.P.:**

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



Mitglied von



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



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

## RAUM MIT MEHRWERT

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

Die Auszeichnung für visionäre Projektentwicklungen  
im deutschsprachigen Raum.



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH / Fotograf Stefan Mayr

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

▶▶ [A3-immobilienaward.de](http://A3-immobilienaward.de)



# Arbeitswelten neu gedacht

