



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

Inhalt

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Immobilienmarktreport

2024/2025



RAUM MIT MEHRWERT

A³ Immobilien Award – nachhaltige Ideen für morgen

Die Auszeichnung für visionäre Projektentwicklungen im deutschsprachigen Raum.



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

►► immobilienaward-A3.de

Immobilienmarkt Region Augsburg

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

Die inzwischen 9. Ausgabe des Immobilienmarktreports für den Wirtschaftsraum Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – interpretiert die Marktdaten des Vorjahres bis zum Ende des 1. Quartal 2025 und schafft Transparenz hinsichtlich der Entwicklung des regionalen Marktes.

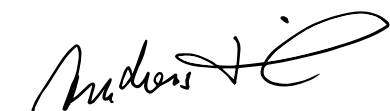
Der Immobilienmarktreport erscheint seit 2023 in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG, einem der größten unabhängigen Beratungs- und Analyse- und Bewertungsunternehmen für die Immobilienbranche in Deutschland. Damit haben wir die ursprüngliche Vorgehensweise erweitert, diese Marktanalyse auf der Basis von Primärdaten, ergänzt um sekundäre Quellen, aufzulegen. Denn nun greift der Immobilienmarktreport auf die breit gefächerten Datengrundlagen der bulwiengesa AG zurück. Aus der Region Augsburg heraus sichern wir die Resultate der Datenauswertungen durch Feedback-Schleifen mit Immobilienmarkt-Experten und einem Abgleich mit den Berichten der Gutachterausschüsse ab. Damit ist es uns seit der Ausgabe 2022/2023 möglich, den Marktreport sowohl hinsichtlich der gewünschten stärkeren räumlichen Differenzierung der Aussagen wie auch im Hinblick auf detailliertere Marktanalysen in den Segmenten deutlich auszubauen. Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH als Herausgeber des Marktreports sowie das Branchennetzwerk Aktivkreis Immobilien mit seiner Steuerungsgruppe, dem Kernteam Immobilien, hoffen, damit allen Interessierten einen optimalen Einblick in den Immobilienmarkt der Region Augsburg bieten zu können.

Nach dem Abebben der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren für die Ergebnisse der beiden letzten Marktreporte die Folgen der Ukraine-Krise und Faktoren wie Zinsentwicklung, Energiepreisanstieg, Lieferengpässe, Baukostenanstieg, Fachkräftemangel ausschlaggebend; sie haben den regionalen Immobilienmarkt erheblich negativ beeinflusst. Viele Investitions- und geplante Bauaktivitäten sind vorerst zum Stillstand gekommen. Auch der vorliegende Report zeigt den Immobilienmarkt der Region Augsburg nach wie vor von multiplen Krisen gezeichnet, wenn auch etwas entspannter als im Jahr 2023. Die bulwiengesa AG sieht erste Anzeichen einer Erholung des regionalen Marktes. An dieser Stelle seien ergänzend die negativen Folgen der fortschreitenden Bürokratisierung und Regulierung im Bausektor wie auch fehlende Fördermittel für geförderten Wohnungsbau als Hemmnisse genannt, deren Bekämpfung durch die neue Bun-

desregierung ein wichtiger Impuls für das Überwinden insbesondere der Flaute im Wohnungsbau sein muss. Die Marktanalyse der bulwiengesa AG spiegelt bei vielen Punkten diese Faktoren und deren Auswirkungen für das Marktgeschehen in der Region Augsburg wider, das sich im Übrigen analog zum gesamten deutschen Markt entwickelt hat.

Der Wirtschaftsraum Augsburg hat bis zur COVID-19-Pandemie eine Dekade mit hervorragender wirtschaftlicher Dynamik erlebt, alle wirtschaftlichen Kennziffern bis hin zur Bevölkerungsentwicklung haben in allen drei zugehörigen Gebietskörperschaften Rekordwerte erreicht. Dies hat, zusammen mit den Effekten der benachbarten Metropole München, den Immobilienmarkt der Region Augsburg stark befeuert. Auch wenn die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, der aktuellen Krisen und die daraus resultierende wirtschaftliche Stagnation diese große Dynamik vorerst gebremst haben, so sagen uns die Prognosen nach wie vor bei der Bevölkerungs- wie auch der Wirtschaftsentwicklung positive Entwicklungen voraus. Die Bevölkerungs- wie auch die Haushaltszahlen werden in der Region Augsburg weiterhin überdurchschnittlich steigen, auch das Wirtschaftswachstum wird den positiven Trend fortsetzen. Der Arbeitsmarkt in der Region war, ausgehend von den Rekordzahlen 2019, bereits 2022 in Sachen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter erneut auf einem Rekordniveau, die Arbeitslosenquote in der Region liegen aktuell bei 4,7 %, in den beiden Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg herrscht mit 2,9 bzw. 3,3 % annähernd Vollbeschäftigung. Diese erwarteten Entwicklungen bei Bevölkerung wie Wirtschaftswachstum werden sich mittelfristig auf dem Immobilienmarkt der Region Augsburg wieder dynamisch abbilden, sowohl im Bereich Wohnen wie auch im Bereich Gewerbe, dort etwa im oberen Segment der Büroimmobilien, in Fortführung des regional gesetzten Trends zu hochwertigen Gewerbeimmobilien als eine Antwort auf die Mangelsituation im Bereich der Fachkräfte und auf ESG.

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



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

INHALT



INHALT

A³ IMMOBILIENMARKT

- 06 _ Der Immobilienmarkt Deutschland**
Die Immobilienkrise hat 2023 an Fahrt aufgenommen
- 08 _ Immobilienmarkt Region Augsburg**
Auswirkungen der Immobilienkrise sind deutlich spürbar
- 10 _ Management Summary**
Soziodemografische Rahmenbedingungen
- 14 _ Region Augsburg im bayerischen Kontext**
Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick
- 20 _ Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region**
Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg
- 37 _ Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Wohnimmobilienmarkt im Profil
- 58 _ Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Büroimmobilienmarkt im Profil
- 68 _ Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg**
Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung
- 76 _ Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg**
Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

- 83 _ Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg**
Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil
- 89 _ Investmentmarkt Region Augsburg**
Der Investmentmarkt im Profil
- 96 _ Landkreiskommunen im Fokus**
Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg
- 120 _ Ausgewählte Flächenverfügbarkeiten**
Wirtschaftsraum Augsburg A³

MACHER & SPONSOREN

- 122 _ Von der Branche, für die Branche**
Unsere Sponsoren im Überblick

03 _ Grußwort

134 _ Impressum

A³ IMMOBILIEN- MARKT

Der Immobilienmarkt Deutschland

Zwischen anhaltender Unsicherheit, Stabilisierung und zaghafter Erholung

Nach einem krisenhaften Jahr 2023, das von Projektentwicklerinsolvenzen, steigenden Baukosten, hohen Zinsen und massiven Investitionsrückgängen geprägt war, zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2024 leicht erholt. Die Unsicherheit blieb zwar bestehen, doch erste Anzeichen einer Stabilisierung wurden sichtbar. Die Marktteilnehmer blickten zunehmend optimistischer in die Zukunft, insbesondere getrieben durch die Erwartung einer Zinswende der Europäischen Zentralbank. Diese Hoffnung sorgte dafür, dass Investoren wieder verstärkt Einstiegsszenarien und -zeitpunkte prüften.

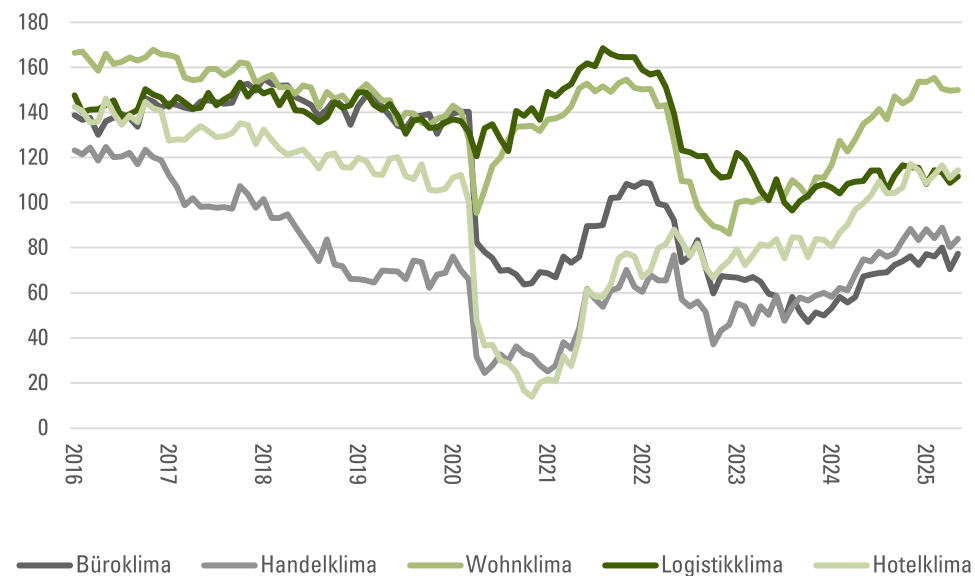
Auch im Deutsche Hypo Immobilienklimaindex¹, der die Stimmung im Markt segmentiert nach Nutzungsarten abbildet, spiegelt sich dieser Trend wider: Im Jahresverlauf 2024 zeigte sich insgesamt eine positive Entwicklung. Seit September 2024 ist eine durchgehend optimistische Grundstimmung zu beobachten. Besonders das Wohnsegment ging als Gewinner des Jahres hervor, während das Bürosegment weiterhin am schwächsten abschneidet – allerdings mit Anzeichen einer moderaten Erholung im Vergleich zum Vorjahr.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass 2024 – trotz des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds – ein Jahr der vorsichtigen Rückkehr zu immobilienwirtschaftlichem Handeln war. Die Marktakteure agierten weiterhin mit Zurückhaltung, zeigten jedoch eine wachsende Bereitschaft, selektiv wieder in den Markt einzutreten. Die aktuellen Entwicklungen deuten darauf hin, dass im Jahr 2025 kein grundlegender Wendepunkt zu erwarten ist. Der deutsche Immobilienmarkt verbleibt in einer abwartenden Phase, in der sich jedoch – trotz anhaltender politischer Unsicherheiten und geopolitischer Herausforderungen – die Perspektiven auf neue Chancen tendenziell verbessern.

¹ Mit dem Deutsche Hypo Immobilienklima wird die Erwartungshaltung der Branche für die aktuelle Situation und die künftige Entwicklung der Immobilienkonjunktur gemessen. Der Wert 100 markiert ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen positiven und negativen Erwartungshaltungen der befragten Personen. Werte unter 100 Punkten deuten auf eine negative Grundhaltung, Werte über 100 Zählerpunkten deuten auf eine positive Erwartung. Grundlage ist eine monatliche Befragung bei ausgewiesenen Immobilienexperten.

Deutsche Hypo Immobilien- klima nach Nutzungsarten, 2016 bis 2025

Angaben in Zählerpunkten 0 bis 200
Quelle: bulwiengesa AG



Immobilienmarkt Region Augsburg

Noch kein Aufschwung – aber vorsichtiger Optimismus wächst

Der Immobilienmarkt in der Region Augsburg zeigte im Jahr 2024 erste Anzeichen einer Stabilisierung – eingebettet in das gesamtdeutsche Marktumfeld, das zwischen vorsichtiger Erholung und anhaltender Unsicherheit schwankt. Auch wenn sich die Lage im Vergleich zum besonders herausfordernden Jahr 2023 etwas entspannt hat, bleiben die strukturellen Herausforderungen in nahezu allen Assetklassen spürbar.

Im Wohnsegment spiegelte sich die bundesweite Entwicklung auch auf regionaler Ebene wider. Augsburg profitiert grund-

sätzlich von seiner Rolle als wachstumsstarke Region im Großraum München, was sich in einer insgesamt stabilen Nachfrage äußert. Die Käufer agieren jedoch weiterhin preissensibel: Gesucht werden vor allem zukunftssichere Immobilien mit guter Energieeffizienz und attraktiver Lage. Aufgrund der hohen Baukosten und Finanzierungshürden bleibt die Projektentwicklung verhalten, was das bereits angespannte Wohnraumangebot weiterhin limitiert.

Der Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg zeigte sich 2024 trotz heraus-

fordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ebenfalls stabil. Die Nachfrage nach modernen und flexibel nutzbaren Flächen blieb auf einem soliden Niveau, insbesondere durch die öffentliche Hand und ausgewählte privatwirtschaftliche Akteure. Zugleich führten verlängerte Bauzeiten und eine selektive Projektentwicklung zu einer moderaten Ausweitung des Flächenangebots. Für 2025 wird eine weiterhin verhaltene, aber stabile Entwicklung erwartet – getrieben von gezielten Projektfertigstellungen und wachsendem Interesse an qualitativ hochwertigen Büroflächen in gut angebundenen Lagen. Im Logistikbereich setzte sich die strukturelle Nachfrage fort, wenngleich der Markt sich 2024 deutlich ruhiger zeigte als im Vorjahr. Der Rückgang der Inflation sorgte für eine moderate Zinssenkung, doch die allgemeine Marktdynamik blieb verhalten. In der Region Augsburg war sowohl der Flächenneuzugang als auch der Flächenumsatz rückläufig – eine Folge der dünnen Projektpipeline und der Nutzerzurückhaltung. Dennoch bleibt die Region für Logistiktungen auch künftig attraktiv.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt stand weiterhin unter dem Einfluss gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten. Investoren agieren vorsichtig, Transaktionen ziehen sich hin oder werden verschoben. Trotz dieser Herausforderungen bietet Augsburg gute Rahmenbedingungen für Einzelhändler – eine wachsende Bevölkerung, eine hohe Zentralitätskennziffer und eine verbesserte Aufenthaltsqualität in den Innenstädten bilden eine solide Basis. Der Beherbergungsmarkt verzeichnete 2024 ein erneutes Rekordjahr. Die Stadt Augsburg verzeichnete steigende Übernachtungszahlen, sowohl im Geschäftsreise- als auch im Tourismussektor. Events, Kongresse und die Attraktivität der Innenstadt sorgten für eine positive Grundauslastung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Region Augsburg im Jahr 2024 erste Schritte aus der Phase der Marktunsicherheit unternommen hat. Die Dynamik bleibt jedoch assetklassenspezifisch

unterschiedlich ausgeprägt. Für 2025 zeigt sich zunehmend ein vorsichtiger Optimismus unter den Marktteilnehmenden – geprägt von selektiver Nachfrage, einem hohen Fokus auf Qualität und Lage sowie einem weiterhin differenzierten Preisgefüge.



Mandichosee im Landkreis Aichach-Friedberg
© Bild: A³ / Christian Strohmayer

Management Summary

Soziodemografische Rahmenbedingungen



Augsburger Innenstadt
© Bild: A³ / Christian Strohmayer

Die hohe Lebensqualität, die historische Altstadt mit der ältesten bestehenden Sozialsiedlung der Welt (Fuggerei) sowie das breite Bildungsangebot einer Universitätsstadt machen Augsburg und die angrenzenden Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg weiterhin zu einem attraktiven Wohn- und Lebensstandort. Diese Attraktivität spiegelt sich in einem kontinuierlichen Bevölkerungswachstum wider: 2023 lebten in der Region Augsburg rd. 699.700 Menschen – etwa 0,8 % mehr als ein Jahr zuvor. Auch für die kommenden Jahre wird ein moderates Wachstum prognostiziert. Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur spürbar: Der Anteil der über 65-Jährigen wird weiter steigen, insbesondere in den Landkreisen, während die mittleren Altersgruppen tendenziell schrumpfen. Diese demografischen Verschiebungen stellen neue Anforderungen an die Wohnungswirtschaft, etwa im Bereich barrierefreier und seniorengerechter Wohnformen. Die Zahl der Haushalte wuchs in der gesamten Region Augsburg gegenüber dem Zensus 2011 um rd. 14,8 %

und wird bis 2035 weiter steigen, wobei vor allem Ein- und Zwei-Personen-Haushalte voraussichtlich zusammen rd. 80 % der Haushalte ausmachen werden.

ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaftsregion Augsburg überzeugt weiterhin durch ihre Vielfalt und strukturelle Stabilität. Die industrielle Prägung der Stadt – mit traditionsreichen Unternehmen in Maschinenbau, Automatisierung und Luftfahrt – wird zunehmend durch wachstumsstarke Sektoren wie Gesundheitswesen, Kommunikationstechnologie und Bau ergänzt. Während die Stadt Augsburg im regionalen Vergleich das geringste Beschäftigungswachstum verzeichnete, konnten insbesondere der Landkreis Augsburg sowie der Landkreis Aichach-Friedberg ihre Beschäftigtenzahlen weiter deutlich steigern. Trotz anhaltender Herausforderungen im Verarbeitenden Gewerbe zeigen sich viele Teilbranchen in der Region dynamisch, insbesondere in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Verkehr und Informationsdienstleistungen.

Die Arbeitsmarktlage bleibt im regionalen Vergleich gut, wobei die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg weiterhin nahezu Vollbeschäftigung aufweisen. In der Stadt Augsburg fällt die Arbeitslosenquote zwar höher aus, dennoch profitiert der Wirtschaftsstandort stark vom regionalen Pendlerzufluss. Der positive Pendlersaldo unterstreicht Augsburgs Funktion als wirtschaftliches Zentrum der Region. Das BIP und die Bruttowertschöpfung entwickelten sich zuletzt insgesamt positiv, auch wenn die strukturellen Unterschiede zwischen Stadt und Umland bestehen bleiben. Die Perspektiven für die kommenden Jahre sind stabil, auch wenn der

demografische Wandel und brancheninterne Umbrüche zunehmend an Relevanz gewinnen.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Wohnimmobilienmärkte in der Region Augsburg stehen weiterhin unter dem Einfluss makroökonomischer Unsicherheiten. Der rückläufige Trend bei Baugenehmigungen und Fertigstellungen aus dem Jahr 2023 setzte sich 2024 in den Landkreisen fort, während in der Stadt Augsburg eine leichte Erholung bei den Fertigstellungen stattfand – u. a. bedingt durch die Wiederaufnahme zuvor pausierter Projekte. Zusätzlich ist der Anstieg auch auf statistische Unschärfen sowie zeitlich verzögerte Nachmeldungen von Fertigstellungen zurückzuführen. Trotz dieses kurzfristigen Anstiegs bleibt die strukturelle Angebotslücke bestehen – insbesondere vor dem Hintergrund des prognostizierten Wohnungsbedarfs bis 2040.

Trotz der gesunkenen Nachfrage und selektiveren Käuferschicht bewegen sich die Immobilienpreise in der Region Augsburg im bayernweiten Vergleich weiterhin auf hohem Niveau. Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau liegt in der Stadt Augsburg bei 6.450 Euro/qm, im Bestand bei 4.800 Euro/qm. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg wurden im Neubau durchschnittlich 4.900 bzw. 5.100 Euro/qm aufgerufen, während Bestandswohnungen bei rd. 3.700 bis 3.750 Euro/qm lagen.

Der Mietmarkt zeigt sich weiter angespannt: In der Stadt Augsburg lagen die Neubaumieten 2024 im Schnitt bei 14,40 Euro/qm, im Bestand bei 12,40 Euro/qm. Auch im Umland steigen die Mieten kontinuierlich – ein Ende dieser Entwicklung ist bei gleichbleibendem Angebotsengpass nicht absehbar.

Die Preise für Einfamilienhäuser im Bestand liegen in Augsburg weiterhin bei etwa 800.000 Euro in guten Lagen. In den Landkreisen bewegen sich die Preise zwischen rund 570.000 Euro (Landkreis

Augsburg) und 680.000 Euro (Landkreis Aichach-Friedberg). Die Grundstückspreise zeigen sich stabil, mit leichten Rückgängen im Umland.

Die Region Augsburg bleibt trotz schwieriger Rahmenbedingungen ein attraktiver Wohnstandort. Mittelfristig ist von einem weiter angespannten Markt auszugehen, insbesondere im Mietsegment. Gleichzeitig bleibt die Herausforderung bestehen, genügend bezahlbaren und zukunftsfähigen Wohnraum bereitzustellen. Bestandsobjekte mit energetischem Sanierungsbedarf verlieren an Marktwert, während hochwertige, energieeffiziente Neubauten in guten Lagen begehrt bleiben.

BÜROIMMOBILIENMARKT

2024 bewegte sich der Büroimmobilienmarkt in Augsburg in einem herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfeld, das viele Marktteilnehmer weiterhin verhalten agieren ließ. Trotz spürbarer Unsicherheit auf Nutzer- und Investorenseite zeigte sich der Markt dennoch stabiler als erwartet: Die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen Flächen blieb bestehen, getragen vor allem durch öffentliche Einrichtungen und ausgewählte private Akteure. Die Bautätigkeit zog nach einem verhaltenen Vorjahr wieder an, gleichzeitig stieg der Leerstand weiter – auch infolge nicht vollständig vermarkteter Neubauf Flächen. Mit Blick auf die Projektpipeline ist davon auszugehen, dass das Flächenangebot kurzfristig weiter wachsen wird.

Zukunftsgerichtet wird sich die Nachfrage noch stärker auf hochwertige, flexible Flächen in guten Lagen konzentrieren – insbesondere dort, wo moderne Arbeitswelten abgebildet werden können. Die Vermarktung von Objekten mit veralteter Ausstattung oder schwieriger Lage wird sich dagegen weiter erschweren, zumal die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen größere Revitalisierungsmaßnahmen zunehmend erschweren. Die Gefahr struktureller Leerstände nimmt zu, insbesondere für Objekte ohne klare Nachnutzungsperspektive. Dennoch bleibt der Ausblick

für den Augsburger Markt insgesamt vorsichtig optimistisch: Mit gezielter Flächenqualität und gut getakteten Projektentwicklungen lassen sich auch in einem zurückhaltenden Umfeld Impulse setzen.

MARKT FÜR LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Im Jahr 2024 verzeichnete die Region Augsburg eine insgesamt rückläufige Entwicklung bei Logistik- und Unternehmensimmobilien. Das Fertigstellungsvolumen sank auf rd. 52.500 qm und lag damit unter dem Vorjahresniveau. Besonders betroffen war das Logistiksegment mit einem deutlichen Rückgang auf 12.000 qm Neubaufäche, während Unternehmensimmobilien mit rd. 40.500 qm ein solides Ergebnis erzielten. Der Flächenumsatz reduzierte sich auf ca. 37.000 qm – ebenfalls deutlich unter dem Wert von 2023. Ursache hierfür waren ein eingeschränktes Flächenangebot sowie konjunkturelle Zurückhaltung auf Nutzerseite. Die Mieten entwickelten sich hingegen weiterhin positiv: Die Spitzenmiete für großflächige Logistikflächen stieg auf 6,70 Euro/qm. Trotz dieser rückläufigen Marktzahlen zeigen sich erste Anzeichen einer Erholung – sinkende Zinsen und neue Projektplanungen wie der Panattoni Park oder das City Dock in Augsburg-Lechhausen lassen auf eine Belebung ab 2026 hoffen. Die Region Augsburg bleibt damit mittelfristig ein attraktiver Standort, insbesondere als Alternative zum hochpreisigen Münchner Markt.

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Die Stadt Augsburg verzeichnet weiterhin eine überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer (118,8), bedingt durch das Fehlen konkurrierender Oberzentren und großflächiger Einkaufszentren im Umland. Der Einzelhandel in Augsburg profitiert von dieser Position, gestützt durch eine Kombination aus Lebensmitteleinzelhandel, Fachmärkten und einem stabilen Innenstadtbefest. Die positive Umsatzentwicklung des Einzelhandels setzte sich auch 2024 fort: Nach einem starken Anstieg von 4,8 % im Vorjahr stieg der

Umsatz erneut um 4,3 %. Dabei bleibt der Lebensmitteleinzelhandel das Zuggpferd, während der aperiodische Bedarf stagnierend bleibt.

Die Einzelhandelsmieten in der Innenstadt befinden sich nach wie vor unter Druck, jedoch hat sich der Rückgang zuletzt verlangsamt. In der 1a-Lage Augsburgs betrug die Spitzenmiete 2024 noch 83 Euro/qm, rd. 28 % unter dem Höchstwert der Jahre 2015 bis 2017. Im Gegensatz dazu steigen die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel weiterhin, getragen von starker Nachfrage und begrenztem Angebot. Aktuell liegen sie bei durchschnittlich 15,35 Euro/qm in der Stadt Augsburg, 14,85 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg und 13,65 Euro/qm im Landkreis Augsburg. Die Kaufkraftverteilung zeigt ein bekanntes Muster: Während die Stadt Augsburg unter dem Bundesdurchschnitt liegt (95,0), weisen die Landkreise Augsburg (107,0) und Aichach-Friedberg (108,4) eine höhere Kaufkraft auf. Diese Unterschiede bieten Chancen insbesondere für Nahversorgungsformate im Umland.

Für die kommenden Jahre wird ein weiteres Nachfragewachstum im stationären Einzelhandel erwartet – vor allem im Bereich des periodischen Bedarfs wie Lebensmitteln und Drogerieprodukten. Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien bleibt selektiv: Während bei Fachmarktzentren und Nahversorgungsobjekten wieder steigende Preise erzielt werden, bleiben innerstädtische Geschäftshäuser unter Druck. Insgesamt bietet die Region Augsburg trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten ein attraktives Umfeld für Einzelhändler und Investoren, die flexibel auf Marktentwicklungen reagieren.

BEHERBERGUNGSSIMMOBILIENMARKT

Im Jahr 2024 setzte der Beherbergungsmarkt in der Region Augsburg seinen Erholungskurs fort, angeführt von neuen Rekordwerten bei Übernachtungen in der Stadt Augsburg. Dort wurden rd. 1,2 Mio. Übernachtungen registriert – ein Plus

von 6 % gegenüber dem Vorjahr – bei gleichzeitig steigenden Gästezahlen und einer normalisierten Aufenthaltsdauer von 1,85 Tagen. In den Landkreisen war die Entwicklung dagegen uneinheitlich: Während der Landkreis Augsburg einen leichten Rückgang der Übernachtungen verzeichnete (-1,2 %), fiel der Rückgang im Landkreis Aichach-Friedberg mit -10,2 % deutlicher aus.

Das Beherbergungsangebot in der Stadt blieb mit rd. 6.870 Betten in 60 Betrieben nahezu stabil auf dem hohen Niveau der Vorjahre. In den Landkreisen zeigte sich ein differenziertes Bild: Während die Zahl der Betriebe im Landkreis Augsburg leicht zurückging, stiegen dort die verfügbaren Betten auf etwa 3.310. Die Auslastung in der Stadt Augsburg stieg auf ca. 46 % und nähert sich dem Vorkrisenniveau, während sie im Landkreis Aichach-Friedberg nach zwischenzeitlicher Erholung erneut leicht zurückging.

Trotz der starken Nachfrage bleibt die Stimmung in der Branche durchwachsen. Vor allem finanzschwächere Betriebe sehen sich weiterhin mit steigenden Betriebs- und Personalkosten, Fachkräftemangel und wachsendem Investitionsbedarf durch ESG-Anforderungen konfrontiert. Während der Geschäftsreiseturismus nach wie vor unter Druck steht, entwickelt sich insbesondere die Ferienhotellerie in der Region weiter positiv.

INVESTMENTMARKT

Im Jahr 2024 zeigte der Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland erste Anzeichen einer Stabilisierung nach dem Einbruch der Vorjahre. Mit einem bundesweiten Transaktionsvolumen von rd. 24,3 Mrd. Euro wurde das Ergebnis von 2023 leicht übertroffen. Besonders gefragt waren weiterhin Logistik- und Industrieimmobilien, während Büroobjekte deutlich an Bedeutung verloren.

Auch in der Region Augsburg blieb das Investitionsklima verhalten. Das Transaktionsvolumen summierte sich 2024 auf rd.



160 Mio. Euro – leicht unter dem Niveau von 2023. Die größten Aktivitäten fanden im Logistiksegment statt, das als einziges Teilsegment ein Wachstum verzeichnen konnte. Wohnimmobilien blieben stabil, während Büroimmobilien weiter rückläufig waren. Gründe hierfür sind die strukturellen Veränderungen durch hybride Arbeitsmodelle sowie konjunkturelle Unsicherheiten.

Trotz der verhaltenen Marktaktivität wurden vereinzelt großvolumige Transaktionen registriert, darunter der Verkauf des VIB-Logistikzentrums in Meitingen für rd. 28 Mio. Euro. Die Spitzenrenditen stiegen 2024 nochmals leicht an und pendelten sich bei Büroimmobilien bei ca. 5,0 % ein – der höchste Anstieg unter allen Assetklassen. Logistik, Wohnen und Fachmärkte blieben vergleichsweise stabil.

Für das Jahr 2025 wird angesichts geopolitischer Unsicherheiten und einer erneut angespannten Zinssituation mit einer weiterhin selektiven Investitionsbereitschaft gerechnet. Als robuste Anlageklassen gelten nach wie vor Logistik- und Wohnimmobilien. Entscheidende Faktoren für Investoren sind zunehmend ESG-Konformität, Standortqualität und flexible Nutzungskonzepte.

Bild: © A³ / Fotograf Stefan Mayr

Region Augsburg im bayerischen Kontext

Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick

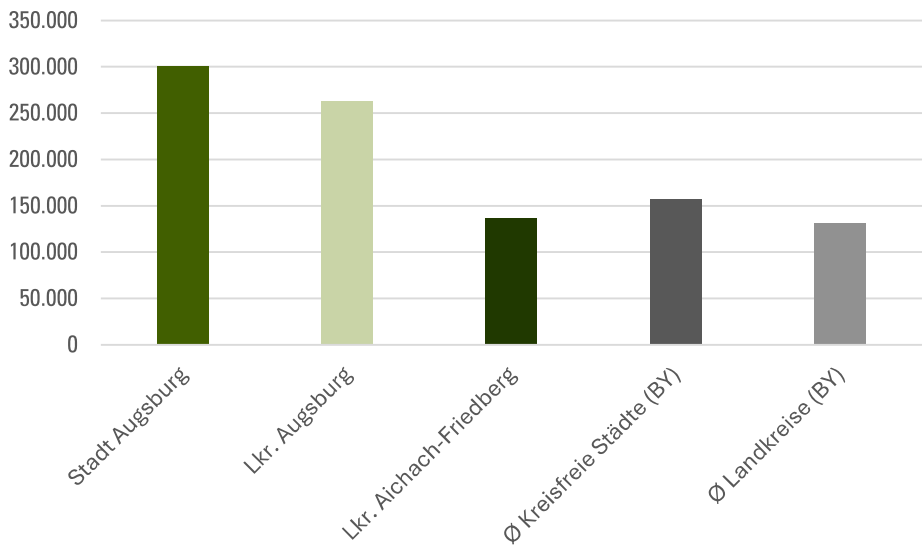
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER REGION AUGSBURG

Der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt Augsburg und den Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg, zählte zum 31.12.2023 insgesamt rd. 699.700 Einwohner. Gegenüber dem Ende des Vorjahres nahm die Bevölkerung im Laufe des Jahres 2023 um rd. 5.860 Personen (+0,8 %) zu. Im Freistaat Bayern fällt dieses Wachstum mit 0,5 % auf rd. 13,17 Millionen Menschen im gleichen Zeitraum etwas geringer aus. Gemessen an der Anzahl der Einwohner bleibt Augsburg auch laut der für das Jahr

2023 fortgeschriebenen Bevölkerungszahl auf Basis des Zensus 2022 mit 298.972 Personen die drittgrößte Stadt im Freistaat Bayern. Die Plätze eins und zwei belegen die bayerische Landeshauptstadt München, gefolgt von Nürnberg. Bei einer Betrachtung der 71 bayerischen Landkreise nimmt der Landkreis Augsburg mit 261.600 Einwohnern den zweiten Rang ein. Der Landkreis Aichach-Friedberg belegt mit 136.430 Einwohnern Rang 27. Bis 2035 ist von einer weiterhin positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen (+4,2 % auf rd. 726.160 Einwohner).

Einwohnerstand Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2023

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

Die wirtschaftliche Dynamik im Raum Augsburg zeigt sich insbesondere in der Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Stadt Augsburg beherbergt den größten Arbeitsmarkt mit rd. 152.800 SVP-Beschäftigten im Jahr 2024, gefolgt vom Landkreis Augsburg mit rd. 83.100 und dem Landkreis Aichach-Friedberg mit rd. 38.750 SVP-Beschäftigten. Speziell im Landkreis Augsburg ist seit 2014 eine deutliche Steigerung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu verzeichnen (+25,2 %). Auch der Landkreis Aichach-Friedberg zeigt mit einem Anstieg von 19,8 % bis Ende 2024 im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt (+17,7 % seit 2014) eine überdurchschnittliche Entwicklung auf. Insgesamt verzeichnet die Region Augsburg seit 2014 ein Wachstum von 17,2 % bis Ende 2024, was leicht unter dem Durchschnittswachstum im gesamten Freistaat Bayern liegt.

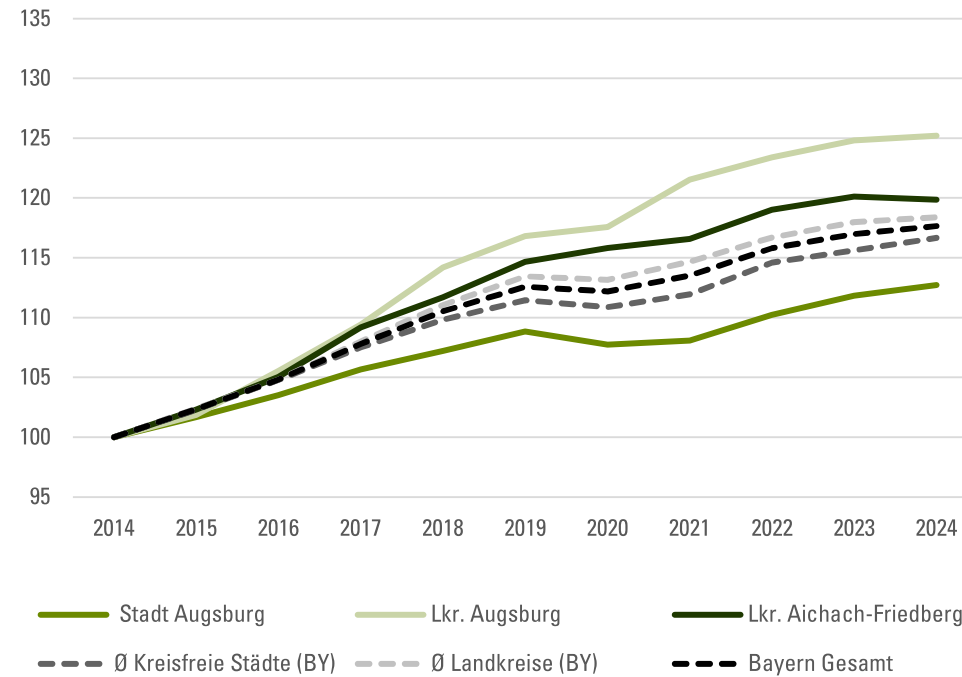
In der bayernweiten Gegenüberstellung der kreisfreien Städte nimmt Augsburg im Hinblick auf Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten den dritten Rang ein. Der Landkreis Augsburg erreicht Rang 4 der beschäftigungsstärksten bayerischen Kreise; der Landkreis Aichach-Friedberg rangiert auf Platz 43 der bayerischen Kreise.

BAUAKTIVITÄT

Die Bauaktivität wird anhand der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner gemessen. In der Betrachtung der letzten zehn Jahre zeigt sich, dass die Bautätigkeit in der Region Augsburg weiterhin auf einem hohen Niveau liegt, wenngleich sich die Dynamik innerhalb der Teilräume unterschiedlich entwickelt hat. Die Kennzahl der fertiggestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner verdeutlicht, dass die Stadt Augsburg 2024 mit 4,0 Wohnungen einen deutlichen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (2,8) verzeichnen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2014 bis 2024

Angaben: Index (2014 = 100)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



konnte. Trotz dieses Zuwachses liegt die Stadt Augsburg weiterhin unter dem lang-jährigen Mittelwert der kreisfreien Städte in Bayern, der 2024 bei 3,2 lag – und damit ebenfalls rückläufig war.

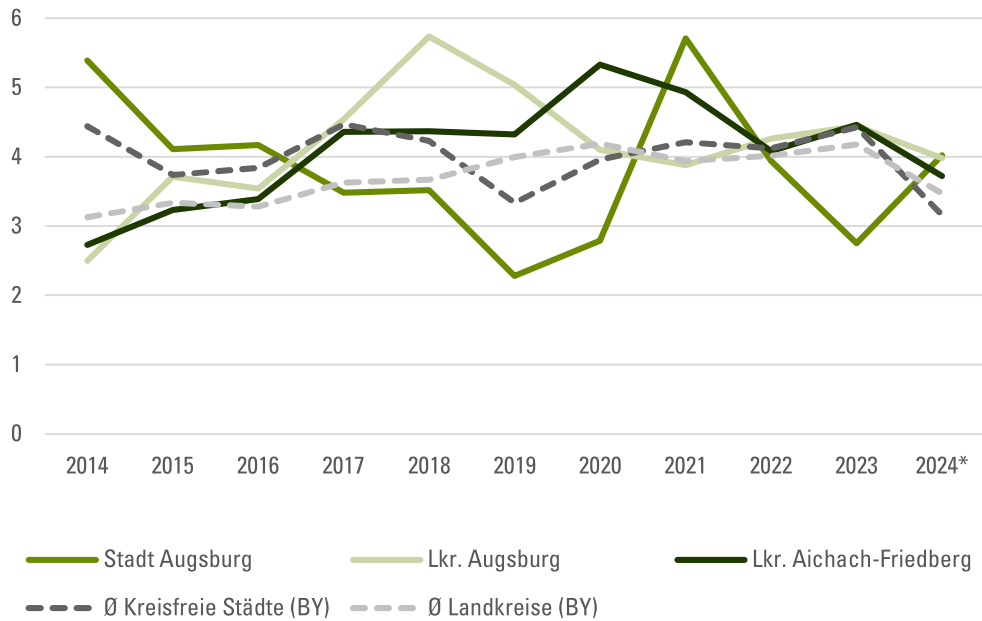
Im Landkreis Augsburg wurde 2024 mit 4,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner ebenfalls ein leichter Rückgang gegenüber dem Vorjahr (4,4) festgestellt. Dennoch liegt der Landkreis weiter über dem bayerischen Durchschnitt der Landkreise, der 2024 bei 3,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner liegt. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich im Landkreis Aichach-Friedberg, wo die Bautätigkeit 2024 auf 3,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner zurückging – nach einem Höchststand von 4,5 im Jahr 2023. Auch hier bewegt sich die Region weiterhin über dem bayerischen Durchschnitt.

IMMOBILIENPREISE- UND MIETEN

Nach mehreren Jahren kontinuierlich steigender Preise für Wohneigentum² in Bayern stagnierte im Jahr 2023 erstmals in der Mehrzahl der kreisfreien Städte und Landkreise Bayerns das Preisniveau für Wohneigentum – in vielen Fällen kam es sogar zu Rückgängen. Diese Entwicklung setzte sich im Jahr 2024 teilweise fort. Besonders bei den Kaufpreisen für Bestandsimmobilien war erneut ein rückläufiger Trend erkennbar: So sanken die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen im Bestand im Vergleich zu 2023 um 2,3 % in den kreisfreien Städten und um 1,4 % in den Landkreisen Bayerns. Demgegenüber wurden im Neubausegment moderate Preissteigerungen gegenüber 2023 verzeichnet: In den kreisfreien Städten Bayerns stiegen

Bauaktivität Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2014 bis 2024

Angaben: Fertigstellungen pro Tsd. EW; *Daten für 2024 beruhen auf prognostizierter Einwohnerentwicklung
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa AG



² Definition: Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalkaufpreise umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen; sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

die Preise durchschnittlich um 0,7 %, in den bayerischen Landkreisen um 1,6 %.

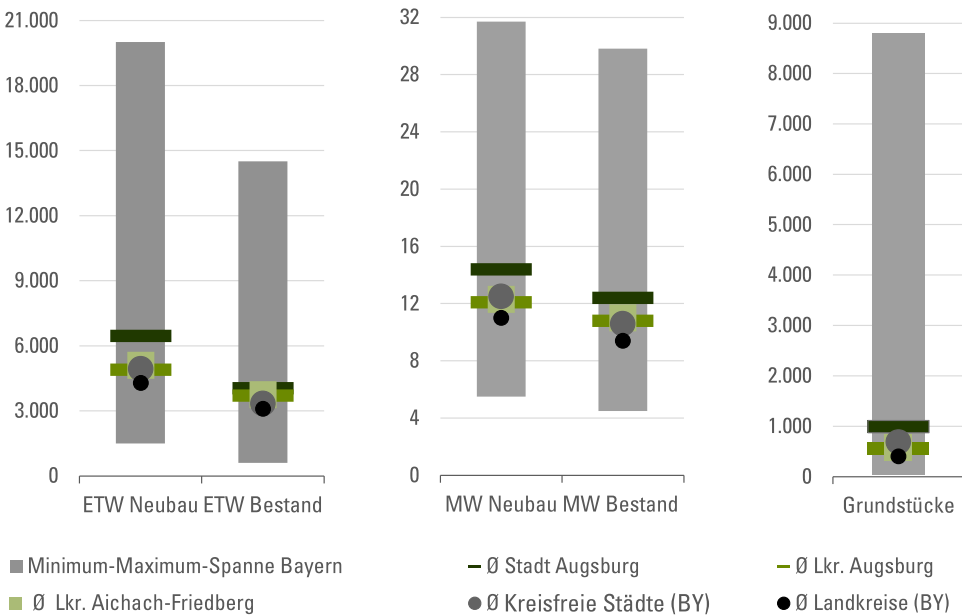
In der Stadt Augsburg kam es zu einem signifikanten Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Bestand um 3,6 % gegenüber 2023 auf 4.200 Euro/qm, wobei der Wert weiterhin über dem bayerischen Durchschnitt liegt. Die Preise für Neubauwohnungen blieben mit durchschnittlich 6.450 Euro/qm im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Eine Abwärtsbewegung von 2,9 % wurde bei den Grundstückspreisen beobachtet, die sich auf durchschnittlich 1.000 Euro/qm belaufen (zum Vergleich: Ø kreisfreie Städte in Bayern: 692 Euro/qm).

Im Jahr 2024 lagen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnun-

gen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg bei rd. 3.700 Euro/qm bzw. 3.750 Euro/qm im Bestand. Im Neubausegment wurden Preise von etwa 4.900 Euro/qm im Landkreis Augsburg und 5.100 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg aufgerufen. Trotz des leichten Preistrückgangs von jeweils -1,3 % bei Bestandswohnungen liegen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sowohl im Bestand als auch im Neubau weiterhin über den Durchschnittswerten der bayerischen Landkreise (Bestand: 3.089 Euro/qm, Neubau: 4.291 Euro/qm).

Regionale Einordnung der Immobilienpreise und -mieten im Vergleich im Jahr 2024

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





Wohnen im Augsburger Textilviertel
© Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Auf dem Mietwohnungsmarkt³ ist hingegen keine Entspannung in Sicht: Im Vergleich zu 2023 sind die Mieten über alle kreisfreien Städte sowie alle bayerischen Landkreise hinweg erneut angestiegen. In der Stadt Augsburg stiegen die Mieten im Bestand um 3,3 % auf 12,40 Euro/qm, während im Neubausegment ein Anstieg um 2,9 % auf 14,40 Euro/qm beobachtet wurde. Beide Werte liegen weit über dem Mittelwert der kreisfreien Städte in Bayern (Bestand: 10,60 Euro/qm, Neubau: 12,50 Euro/qm). Auch in den Landkreisen Augsburg (Bestand: 10,80 Euro/qm, Neubau: 12,10 Euro/qm) sowie Aichach-Friedberg (Bestand: 11,00 Euro/qm, Neubau: 12,30 Euro/qm) liegt das Mietniveau deutlich über den Durchschnittswerten der bayerischen Landkreise (Bestand: 9,40 Euro/qm, Neubau: 11,00 Euro/qm).

ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR WOHNRAUM – KAUFPREIS

Der Erschwinglichkeitsindex für Kaufpreise ist als das Vielfache des Haushaltsjahresnettoeinkommens, das zum Erwerb von Wohneigentum notwendig wäre, definiert. Bereits im Jahr 2023 sind die Vervielfacher des Jahreseinkommens in der Region Augsburg teilweise deutlich gesunken. Auch im Folgejahr 2024 setzte sich dieser Trend in der Region Augsburg fort: Der Erschwinglichkeitsindex für Kaufpreise verzeichnete erneut Rückgänge.

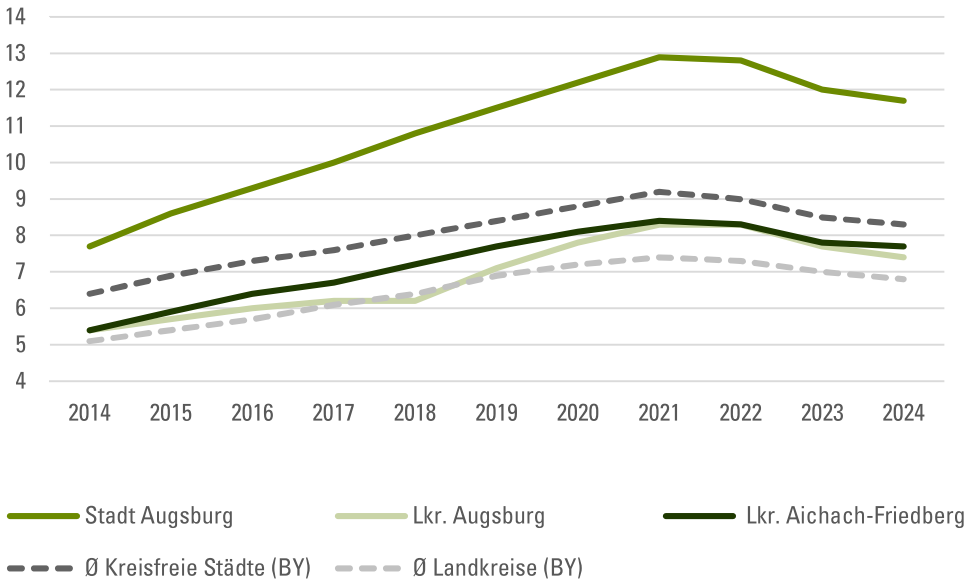
In der Stadt Augsburg lag der Wert im Jahr 2024 bei durchschnittlich 11,7 Jahreseinkommen, was einem Rückgang von 2,5 % gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. Im bayernweiten Vergleich liegt der Erschwinglichkeitsindex für kreisfreie Städte mit durchschnittlich 8,3 Jahreseinkommen deutlich darunter. Somit zählt Augsburg nach München (17,0 Jahreseinkommen in 2024) weiterhin zu den teuersten kreisfreien Städten Bayerns.

Im Landkreis Augsburg und Aichach-Friedberg beläuft sich das durchschnittliche Jahresgehalt, das im Jahr 2024 für den Kauf einer Eigentumswohnung benötigt wird, auf 7,4 bzw. 7,7 Jahreseinkommen. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 3,9 % im Landkreis Augsburg und 1,3 % im Landkreis Aichach-Friedberg im Vergleich zum Vorjahr. Diese Entwicklung verdeutlicht eine zunehmende Diskrepanz in der Erschwinglichkeit zwischen Stadt und Umland. Aufgrund der höheren Immobilienpreise im städtischen Bereich weichen potenzielle Käufer vermehrt in die umliegenden Landkreise aus, was wiederum in den letzten Jahren zu Preissteigerungen in diesen Gebieten geführt hat.

³ Definition: Wohnungsmieten werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiedervermietung in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte. Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten umfassen die untersten bzw. obersten 3–5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen; sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

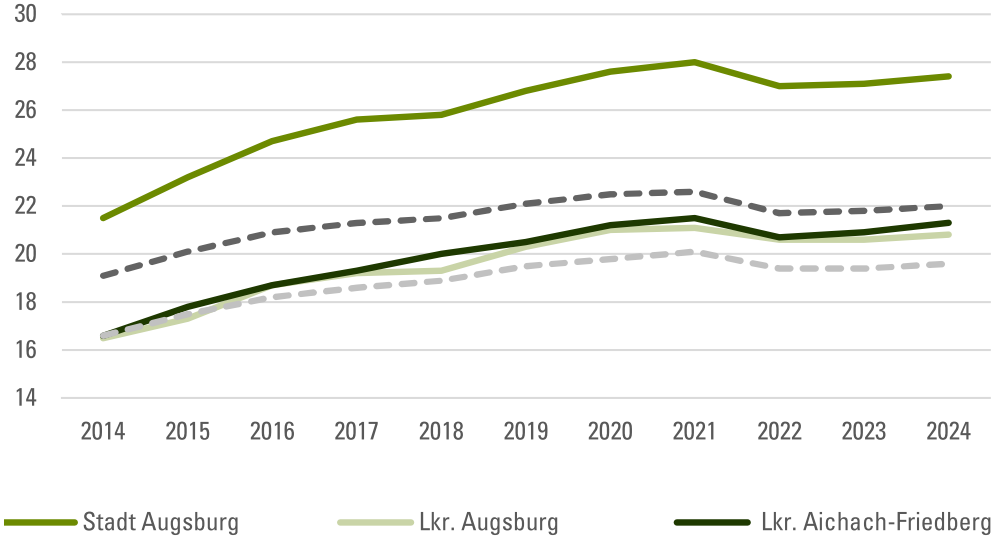
Erschwinglichkeit von Wohnraum (Kauf) als Vielfaches des Jahreseinkommens im bayerischen Kontext, 2014 bis 2024

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



Erschwinglichkeit von Wohnraum (Miete) im bayerischen Kontext, 2014 bis 2024

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



ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR
WOHNRAUM – MIETE

Die Immobilienkaufpreise in Augsburg liegen seit Längerem deutlich über dem Durchschnitt. Gleiches gilt für das Mietniveau, das ebenfalls über dem bayernweiten Mittelwert angesiedelt ist. Die Entwicklung des Erschwinglichkeitsindex veranschaulicht, dass die Mietbelastung – definiert als der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen – in Augsburg in den letzten 10 Jahren um etwa 27,4 % gestiegen ist.

Im Jahr 2024 mussten durchschnittlich 27,4 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufgewendet werden.

Damit liegt Augsburg deutlich über dem Durchschnitt aller kreisfreien Städte Bayerns (22,0 %) und wird nur von der Landeshauptstadt München, mit einem Anteil von etwa 31,7 %, übertroffen. Zu den fünf Städten in Bayern mit den höchsten Mietbelastungen gehören außerdem Regensburg (27,1 %), Würzburg (26,3 %) und Nürnberg (24,4 %).

In den Landkreisen Augsburg (20,8 %) und Aichach-Friedberg (21,3 %) liegt die Mietbelastung leicht über dem bayrischen Durchschnitt der Landkreise (19,6 %). Auch in den beiden Landkreisen ist seit Jahren ein deutlicher Zuwachs zu erkennen.

Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region

Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg A³

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG
UND -STRUKTUR

Mit der Fortschreibung des Zensus 2022 liegen für die Fuggerstadt Augsburg aktualisierte Bevölkerungszahlen vor, die die Grundlage sowohl für die aktuelle Bestandserhebung als auch für die künftigen Prognosen bilden. Im Jahr 2023 lebten laut dieser neuen Berechnungsgrundlage insgesamt 298.972 Einwohner in der Stadt Augsburg. Das entspricht einem Anstieg von 2.266 Personen bzw. 0,8 % gegenüber 2022. Die positive Entwicklung der Einwohnerzahlen setzt sich damit – wenn auch leicht abgeschwächt – weiter fort. Wie bereits in den Jahren zuvor spielten auch

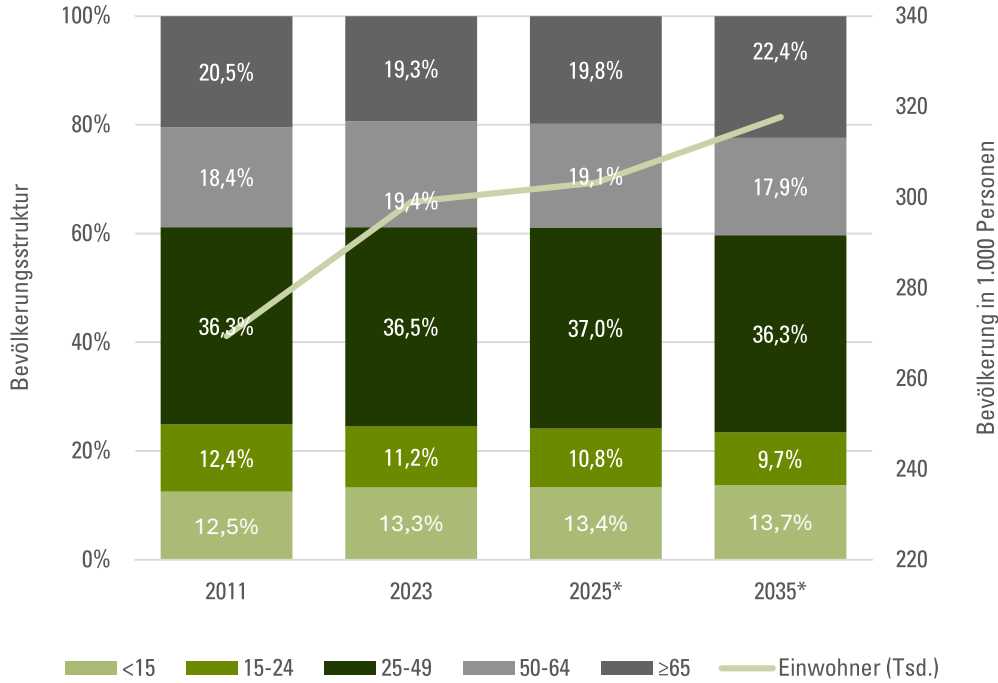
2023 Wanderungsgewinne eine zentrale Rolle. Augsburg bleibt insbesondere für junge Menschen als Bildungs- und Universitätsstandort attraktiv. Die größten Gruppen unter den Zuzügen aus dem EU-Ausland stellten Personen mit rumänischer (ca. 3,7 %) und ukrainischer (ca. 3,6 %) Staatsangehörigkeit. Zuzüge aus dem Nicht-EU-Ausland erfolgten vor allem von Personen mit türkischer (ca. 10,7 %) und irakischer (ca. 4,3 %) Staatsangehörigkeit.

Die Prognose auf Basis des Zensus 2022 geht davon aus, dass die Bevölkerungszahl auch in den kommenden Jahren moderat steigen wird – bis zum Jahr 2035



Bevölkerungsstruktur in der Stadt Augsburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik,
*Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



auf voraussichtlich rd. 317.700 Einwohner. Dies entspricht einem relativen Wachstum von ca. 6,6 % im Betrachtungszeitraum.

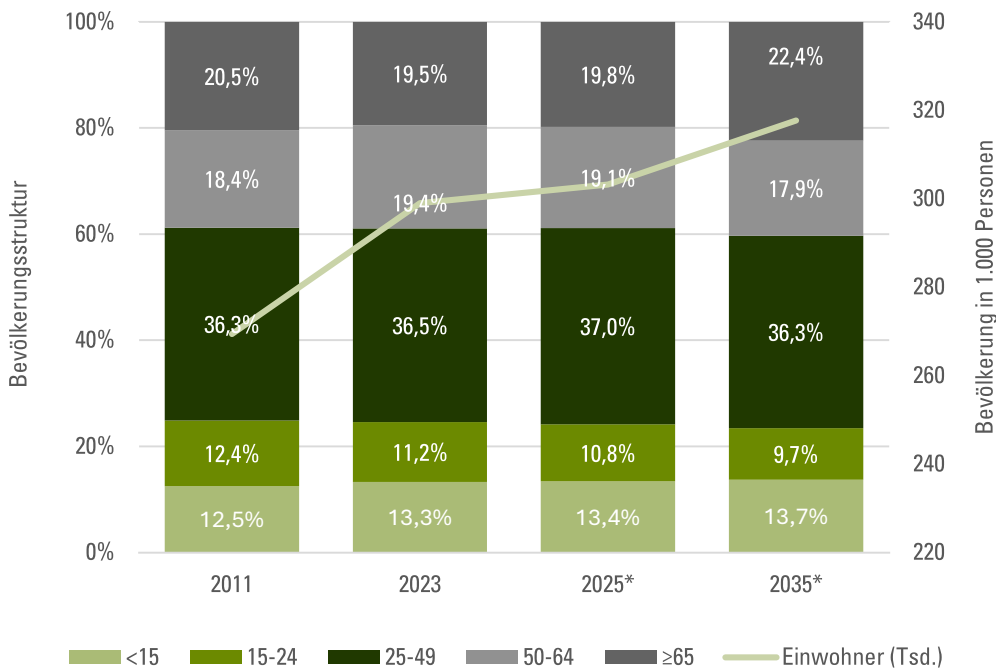
Die in ganz Deutschland sichtbare Tendenz eines demografischen Wandels hin zu einer älteren Gesellschaft ist auch in Augsburg zu verzeichnen. Es wird erwartet, dass der Anteil der über 65-Jährigen bis 2035 spürbar zunimmt – sowohl absolut als auch relativ. Die Anteile der jüngeren Alterskohorten bleiben hingegen überwiegend stabil oder gehen leicht zurück. Diese Entwicklung wird neue Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft mit sich bringen, da sie die Nachfrage stark prägen und mehr und mehr an Relevanz gewinnen

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

Im Landkreis Augsburg ist der demografische Wandel deutlich ausgeprägter als in der Stadt. Bis 2035 wird erwartet, dass der Anteil der über 65-Jährigen auf rd. 28 % steigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang in den mittleren Altersgruppen (25 bis 49 Jahre und 50 bis 64 Jahre) erwartet, während der Anteil von Kindern und Jugendlichen durch den Zuzug von Familien in den „Speckgürtel“ um Augsburg stabil bleibt

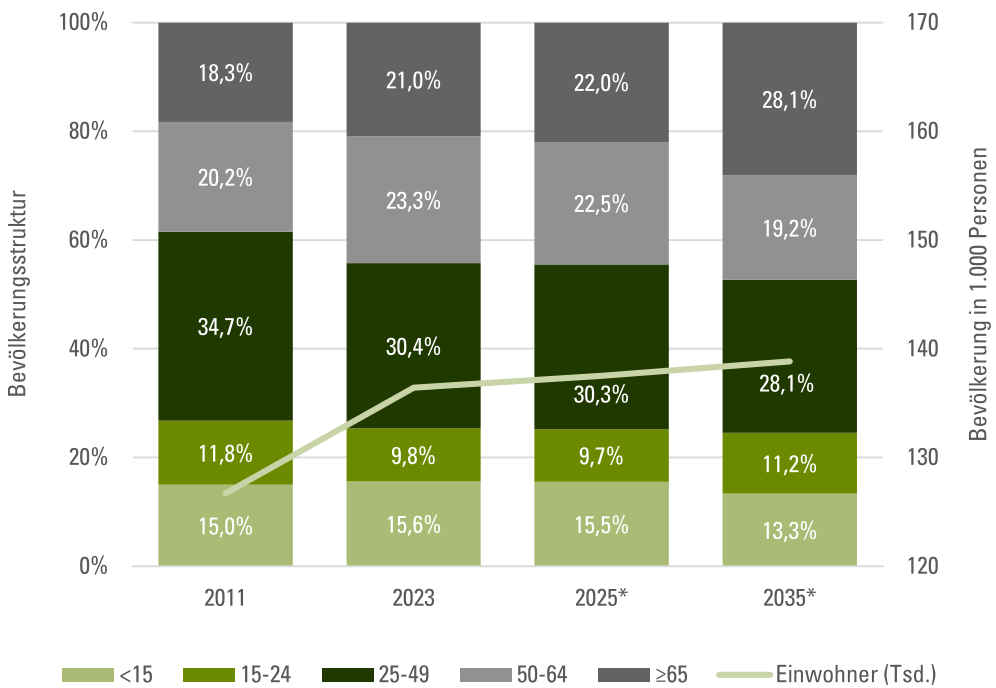
Bevölkerungsstruktur im Landkreis Augsburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



Bevölkerungsstruktur im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



bzw. leicht ansteigen soll. Diese Entwicklung hat vielfältige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, für die exemplarisch der sogenannte Remanenzeffekt genannt werden soll, der besagt, dass Personen weiterhin in ihren Wohnungen/Häusern verbleiben, auch wenn sich durch familiäre Verkleinerung der Wohnflächenbedarf theoretisch ändert. Hier besteht Potenzial an Einfamilienhäusern, die auf den Markt kommen können, wie auch die Möglichkeit, neue, alternative Wohnformen zu etablieren.

Ungeachtet dessen wird dem Landkreis Augsburg eine positive Bevölkerungsentwicklung vorausgesagt. Aktuell beläuft sich die Bevölkerungszahl auf insgesamt 261.600 Einwohner. Bis zum Jahr 2035 wird eine Bevölkerungszunahme von 8.000 Personen (+3,1 %) prognostiziert.

Im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Landkreis Augsburg. Hier werden 2035 ebenfalls rd. 28 % der Bevölkerung über 65 Jahre alt

sein. Der Anteil der mittleren Altersgruppen, insbesondere der 50- bis 64-Jährigen, wird ebenfalls abnehmen. Hieraus ergeben sich neue Bedarfe bei der Schaffung von seniorengerechten Wohnformen und Umnutzung von zu großen Wohnflächen, mit deren Thematik sich wohnungspolitisch in naher Zukunft auseinandergesetzt werden muss. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen nimmt dagegen bis zum Jahr 2035 leicht zu.

Ausgehend von 2023 (136.430 Einwohner) wird von einer Bevölkerungszunahme mit einem Plus von 2.419 Personen bis 2035 ausgegangen. Dies entspricht einem relativen Wachstum von ca. 1,7 % im Betrachtungszeitraum.

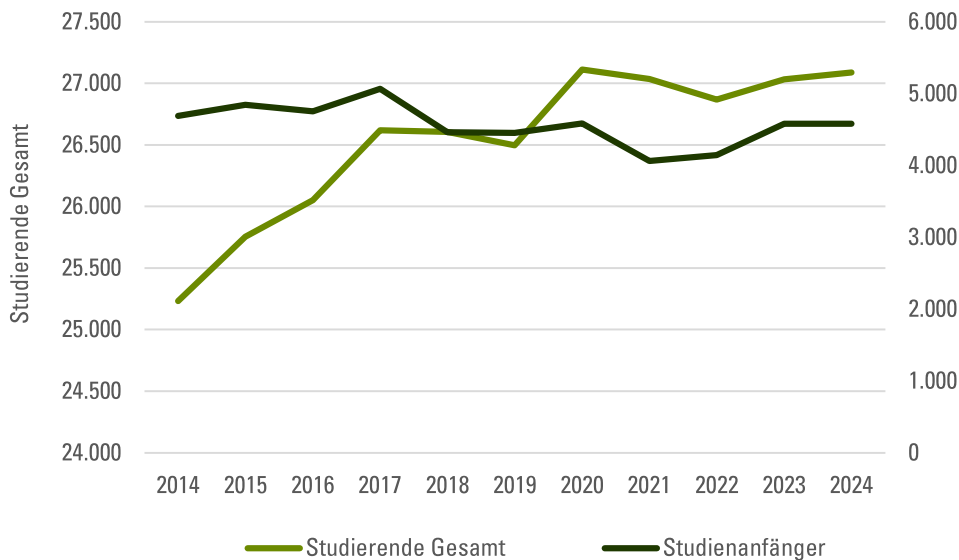
STUDIERENDE UND STUDIENANFÄNGER IM WINTERSEMESTER 2023/2024

Im Wintersemester 2024/2025⁴ waren insgesamt 27.087 Studierende in Augsburg immatrikuliert – davon 18.788 an der

⁴ Erste vorläufige Zahlen für das Wintersemester 2024/2025

Studierende und Studienanfänger in der Stadt Augsburg, Wintersemester 2014/2015 bis 2024/2025

Angaben in Tsd.
Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2024, vorläufige Zahlen für das WS 2024/2025



Universität Augsburg, 7.511 an der Hochschule Augsburg, 213 an der Hochschule für Ökonomie Essen (Priv. FH FOM) am Standort Augsburg sowie 575 an der IU Internationalen Hochschule GmbH (Priv. FH) am Standort Augsburg. Im Vergleich zum Wintersemester 2023/2024 ist eine leichte Zunahme von rd. 0,2 % zu verzeichnen. Die Anzahl der Studienanfänger im ersten Hochschulsemester sank dagegen marginal um 0,02 % auf 4.581 Studierende.

KENNZAHLEN ARBEITSMARKT

Die bayerisch-schwäbische Großstadt stellt aufgrund der idealen Lage, Anbindung und historischen Entwicklung einen der wichtigsten Industriestandorte im süddeutschen Raum dar. Augsburg ist bis heute vom verarbeitenden Gewerbe und den Werken der Industrieunternehmen geprägt, in denen traditionelle Unternehmen wie Everllence (ehemals MAN), KUKA (führender Roboterhersteller), RENK (Getriebehersteller), Premium AEROTEC (Zulieferer der Flugzeugindustrie) wichtige Akteure des Standorts darstellen. Darüber hinaus sind das Gesundheits- und Sozialwesen sowie unternehmensnahe Dienstleistungen wichtige Arbeitgeber. Zudem bilden Kompetenzfelder wie Umwelt, Ressourceneffizienz und Leichtbau/Faserverbundwerkstoffe Schwerpunkte des Wirtschaftsstandortes.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg in den letzten Jahren im gesamten Wirtschaftsraum Augsburg weiter an. Im regionalen Vergleich weist vor allem der Landkreis Augsburg einen überdurchschnittlichen Beschäftigungszuwachs auf. Ausgehend von 2018 bis 2024 wurden allein im Landkreis Augsburg 8.108 Beschäftigte mehr gezählt (+10,7 %) – ein Anstieg auf insgesamt rd. 83.900 Personen. Im Landkreis Aichach-Friedberg stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im gleichen Zeitraum um 8,5 % auf insgesamt rd. 39.190 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte an. Die Stadt Augsburg weist

hingegen die schwächste Entwicklung innerhalb der Region Augsburg auf. Im Zeitraum 2018 bis 2024 wuchs die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 4,9 % auf insgesamt rd. 152.400 Personen an. Dies lässt sich unter anderem durch den Rückgang der Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe (-12,3 % seit 2018) erklären. Demgegenüber zählt der Wirtschaftssektor Bildungs- und Gesundheitswesen zu den am stärksten gewachsenen Zweigen innerhalb der letzten Jahre (+17,7 % seit 2018). Im Jahr 2024 lag der Anteil gemessen an der Gesamtzahl an SVP-Beschäftigten in Augsburg (Stadt) bei ca. 15,5 %. Hierbei zählt insbesondere das Universitätsklinikum Augsburg als eine der größten Kliniken Deutschlands mit rd. 7.400 Mitarbeitern zu einem der größten Arbeitgeber in diesem Bereich. Zudem wurde seit 2018 der Ausbau der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Augsburg (Stadt) insbesondere vom Bereich Information und Kommunikation (+50,5 %) sowie dem Baugewerbe (+10,8 %) generiert.

Der Landkreis Augsburg, der mit rd. 25 % einen hohen Anteil an Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe aufweist, konnte seine Beschäftigtenzahl entgegen dem negativen Trend ausweiten. Weitere wichtige Wirtschaftszweige für den Landkreis Augsburg sind die Bereiche Information und Kommunikation (+19,4 % seit 2018), Bildungs- und Gesundheitswesen (+27,2 % seit 2018), Verkehr & Lagerei (+16,8 % seit 2018) und das Baugewerbe (+12,4 % seit 2018), welche sich in den letzten Jahren ebenfalls sehr positiv entwickelten. Im Landkreis Aichach-Friedberg nahm die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe seit 2018 um ca. 2,8 % zu. Ebenfalls Zuwächse verzeichneten die Wirtschaftssektoren Metall-, Elektro- und Stahlindustrie (4,1 % seit 2018) sowie der Bereich Verkehr und Lagerei (28,8 % seit 2018) und das Bildungs- und Gesundheitswesen (34,4 % seit 2018). Zu den Wirtschaftssektoren mit einer negativen Entwicklung seit 2018 zählen das Gastgewerbe (-4,1 % seit 2018) sowie der Kfz-Bereich (-3,2 % seit 2018).



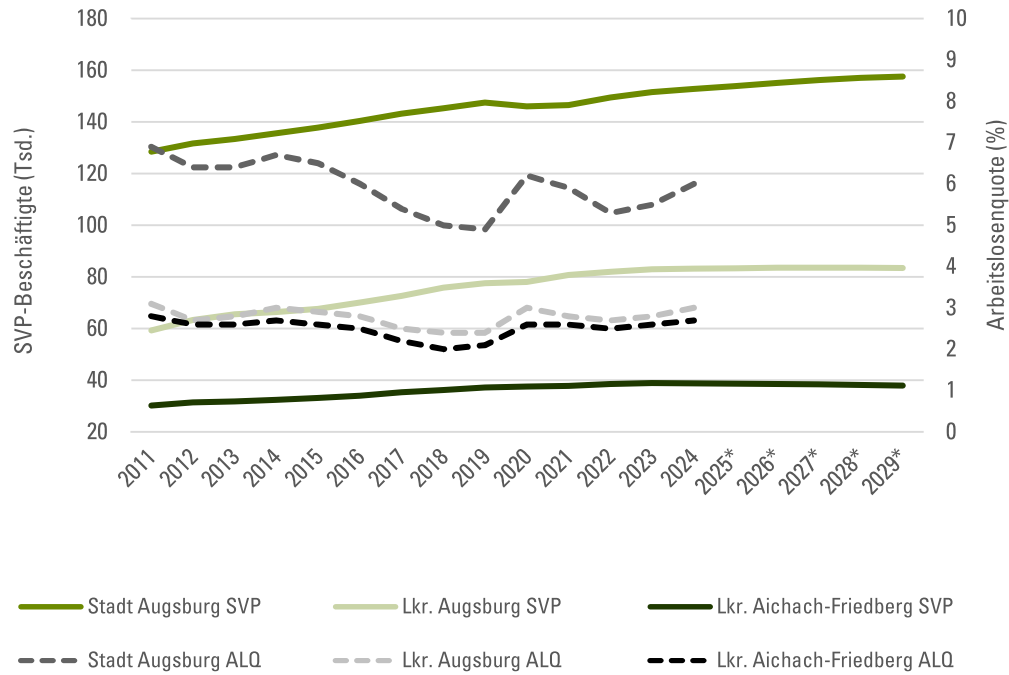
In der Stadt Augsburg sowie im Landkreis Augsburg wird auch die nächsten Jahre von einem weiteren Zuwachs der Beschäftigtenzahlen ausgegangen. Für die Stadt Augsburg wird bis 2029 mit einem Plus von ca. 3,2 % gerechnet. Im Landkreis Augsburg liegt die Steigerungsrate mit 0,4 % deutlich unter dem Wert der Stadt. Für den Landkreis Aichach-Friedberg hingegen wird ab dem Jahr 2025 eine Abnahme der SVP-Beschäftigten von -2,3 % bis zum Jahr 2029 prognostiziert.

Augsburg und Aichach-Friedberg herrscht seit über einem Jahrzehnt Vollbeschäftigung mit Arbeitslosenquoten von meist knapp unter 3 %. Im Jahr 2024 betrug die Arbeitslosenquote im Landkreis Augsburg 3,0 % und im Landkreis Aichach-Friedberg 2,7 %. Die Stadt Augsburg weist dagegen seit vielen Jahren eine für die Region hohe Arbeitslosenquote auf. Im Jahresmittel 2024 betrug sie 6,0 % und damit mehr als in Bayern mit 3,7 %.

Der Arbeitsmarkt in der Region Augsburg befand sich in den letzten Jahren in einer guten Verfassung. In den Landkreisen

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) und Arbeitslosenquote (ALQ) in der Region Augsburg

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte), in % (Arbeitslosenquote)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, *Prognose ab 2025 bulwiengesa AG

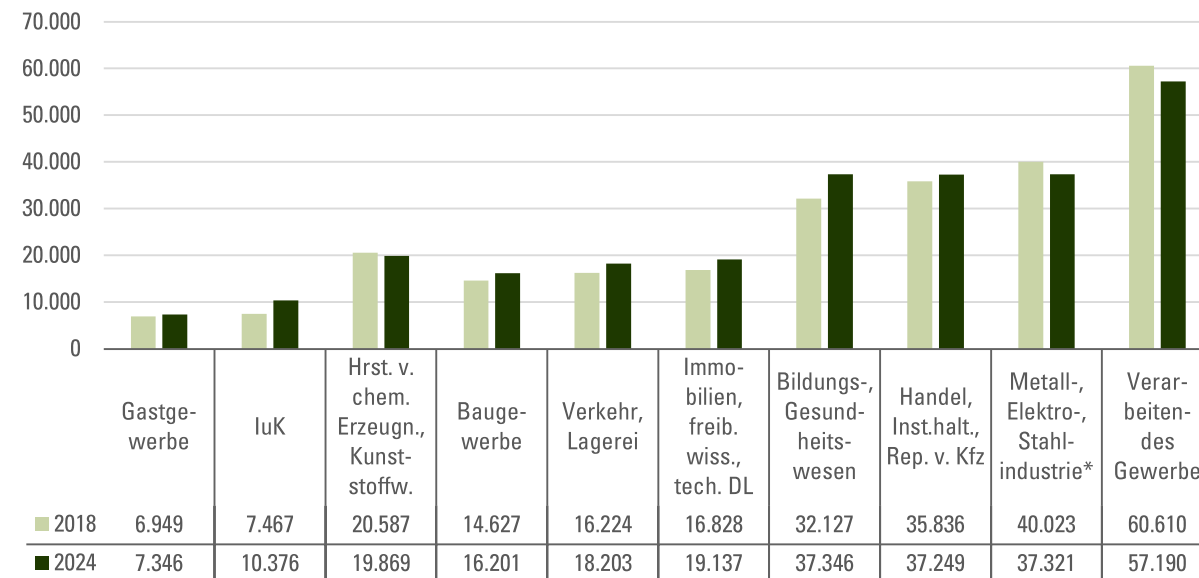


Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) in der Region Augsburg nach Wirtschaftssectoren in den Jahren 2018 und 2024

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte)

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 30.06.2018 bzw. 2024),
 www.statistik.bayern.de

*Teil des Verarbeitenden Gewerbes



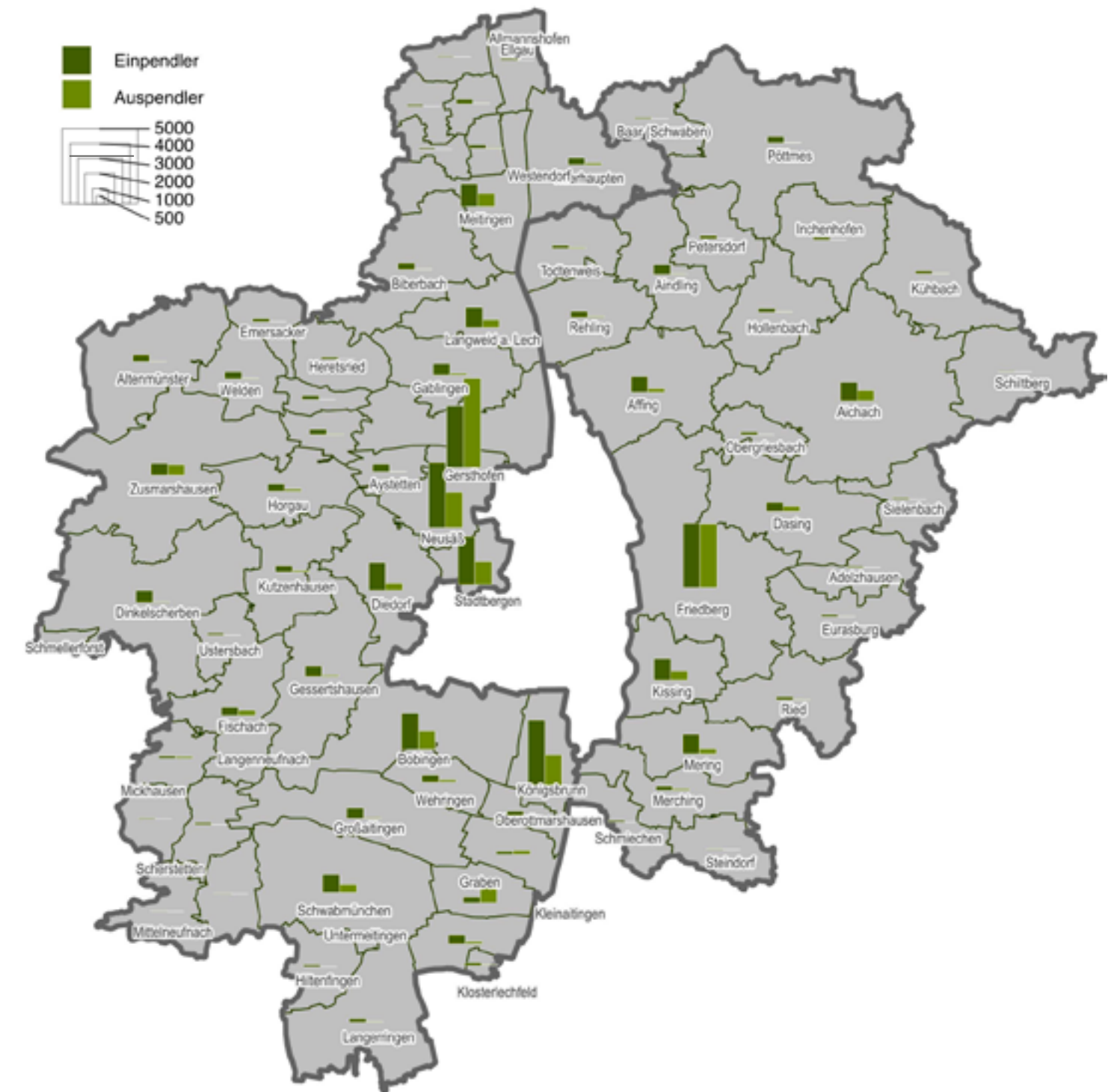
PENDLERENTWICKLUNG

Das Pendlervolumen (Summe von Ein- und Auspendlern) hat sich in der Region Augsburg seit 2011 um rd. 35 % erhöht, was für eine hohe Dynamik des Wirtschafts- und Lebensraums in und um Augsburg steht.

Königsplatz in Augsburg
© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

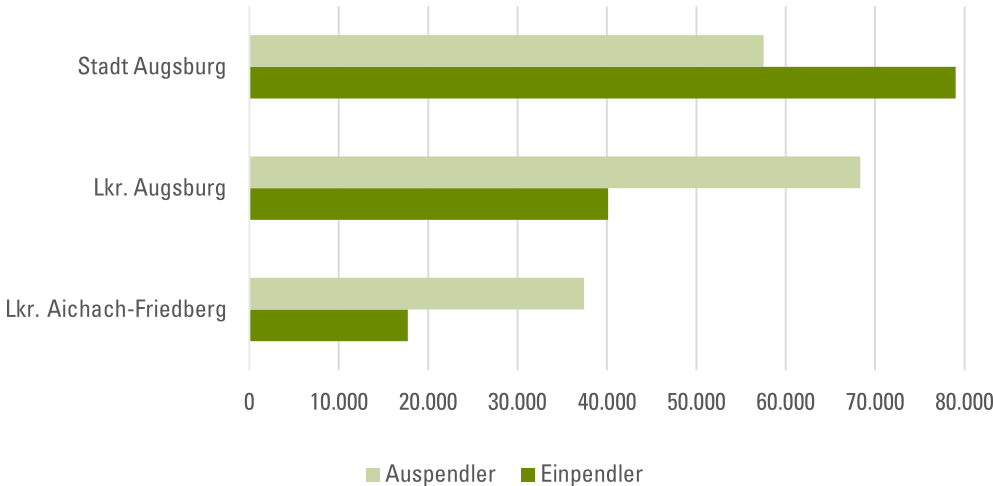
Region Augsburg: Übersicht der Ein- und Auspendler im Jahr 2024

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit,
IAB/Bulwiengesa AG



Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Region Augsburg im Jahr 2024

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

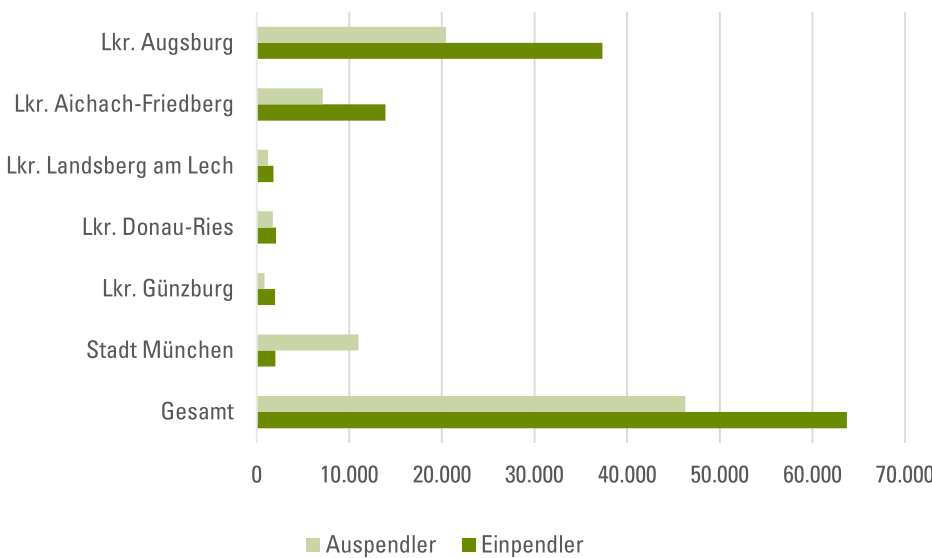


Augsburger Hauptbahnhof mit Blick auf den Hotelturn
© Bild: A³ / Christian Strohmayer

Die Stadt Augsburg verzeichnet über die letzten Jahre hinweg einen positiven Pendlersaldo (Einpendler minus Auspendler), was die große Bedeutung für Arbeitskräfte aus dem Umland und damit den wirtschaftlichen Stellenwert Augsburgs unterstreicht. Im Jahr 2024 standen den 79.018 Einpendlern nach Augsburg 57.534 Auspendler gegenüber, was einem positiven Pendlersaldo von 21.484 Personen entspricht. Mit dem direkten Umland besteht der stärkste Austausch im Pendlerverkehr: Etwa 47 % aller Einpendler nach Augsburg kommen aus dem Landkreis Augsburg und rd. 18 % aus dem Landkreis Aichach-Friedberg. Umgekehrt arbeiten die meisten Auspendler der Stadt (rd. 36 %) im Landkreis Augsburg. An zweiter Stelle positioniert sich die Landeshauptstadt München (rd. 19 %).

Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler der Stadt Augsburg im Jahr 2024

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

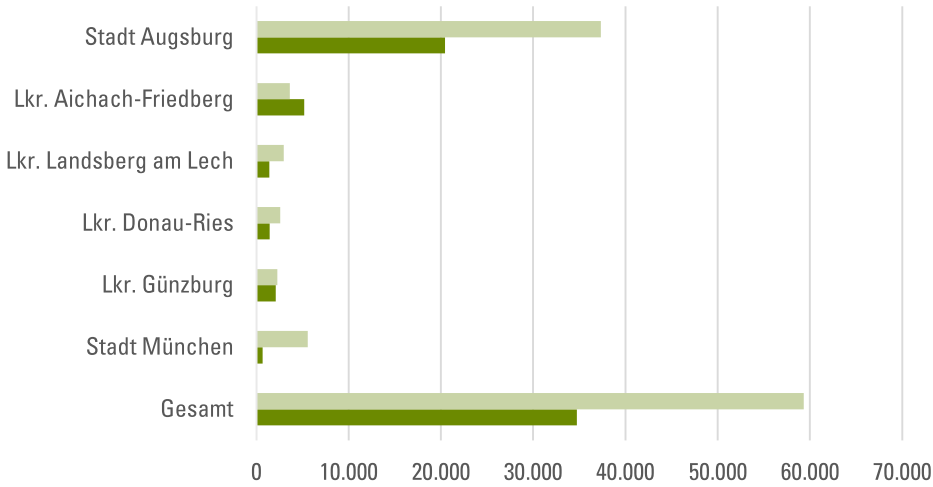


Der Landkreis Augsburg weist im Gegensatz zur Stadt Augsburg einen negativen Pendlersaldo von zuletzt 28.219 Personen auf. Aufgrund der räumlichen Nähe und der guten Anbindung zur Stadt Augsburg pendeln rd. 55 % der insgesamt 68.353 Auspendler in die bayerische Großstadt. Im Gegenzug pendeln rd. 51 % aus der Stadt Augsburg in den gleichnamigen Landkreis. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Landkreis Aichach-Friedberg sind auch hier deutliche Pendlerbewegungen zu beobachten: So pendeln rd. 13 % der Beschäftigten aus dem Landkreis Aichach-Friedberg in den Landkreis Augsburg; umgekehrt sind es rd. 5 %. Etwa 8 % der Beschäftigten im Landkreis Augsburg pendeln zu ihrer Arbeitsstelle nach München. Aichach-Friedberg in den Landkreis Augsburg; umgekehrt sind es rd. 5 %. Etwa 8 % der Beschäftigten im Landkreis Augsburg pendeln zu ihrer Arbeitsstelle nach München.

Der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet ebenfalls seit Jahren einen negativen Pendlersaldo. Im Jahr 2024 pendelten insgesamt 37.459 Personen zur Arbeit nach Augsburg (rd. 37 %), München (rd. 18 %) und in den Landkreis Augsburg (rd. 11 %). Bei den insgesamt 17.738 Einpendlern in den Landkreis Aichach-Friedberg generieren vor allem die Stadt Augsburg (rd. 40 %) und der Landkreis Augsburg (rd. 20 %) die meisten Pendlerströme. An dritter Stelle positioniert sich der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen (rd. 8 %).

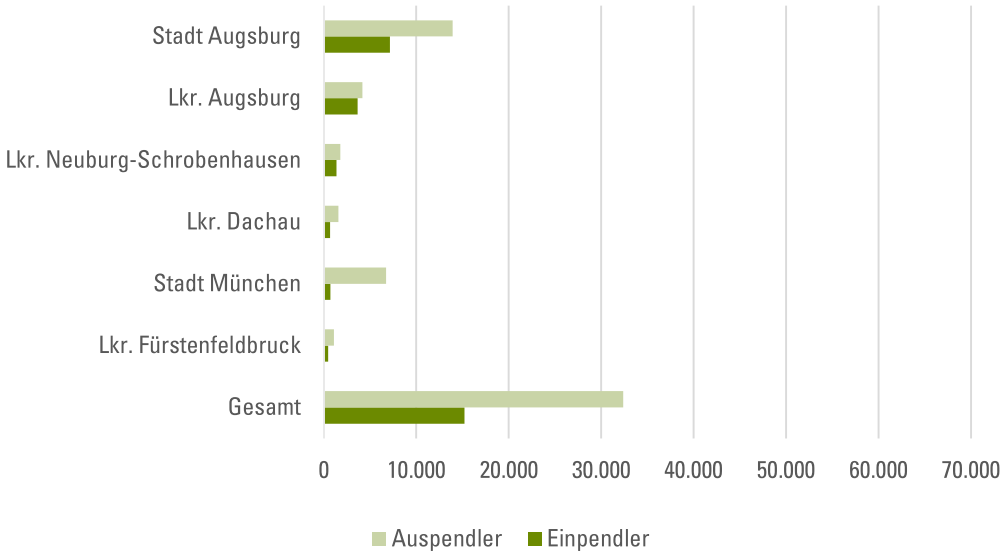
Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Augsburg im Jahr 2024

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



Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Aichach-Friedberg im Jahr 2024

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



ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

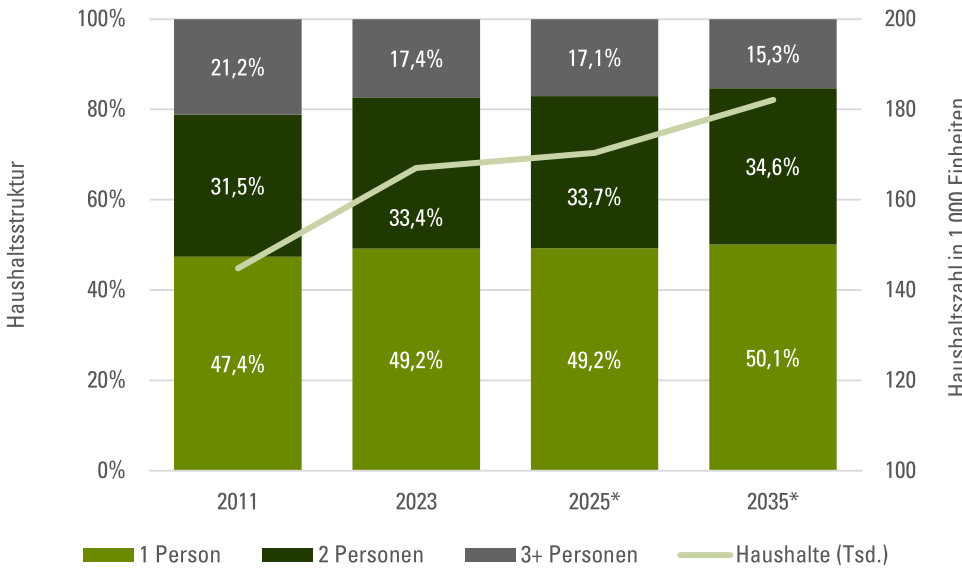
Mit der Fortschreibung des Zensus 2022 liegen für die Fuggerstadt Augsburg neben den Bevölkerungszahlen auch aktualisierte Haushaltszahlen vor, die die Grundlage sowohl für die aktuelle Bestandserhebung als auch für die künftigen Prognosen bilden. Im Jahr 2023 zählte die Stadt Augsburg insgesamt rd. 167.000 Haushalte. Das entspricht einem Anstieg von 15,3 % gegenüber des Zensus 2011. Zuletzt kamen so auf einen Haushalt durchschnittlich 1,8 Personen (2011: 1,9 Personen/Haushalt). Bis 2035 wird prognostiziert, dass die Anzahl der Haushalte in Augsburg um etwa 9,0 % ansteigen, wobei die durchschnittliche Haushaltsgröße auf 1,7 Personen pro Haushalt zurückgehen soll. 2023 waren ca. 49 % aller

Haushalte in Augsburg Singlehaushalte. Dies ist vor allem auf die hohe Anzahl an Studierenden zurückzuführen. Für die Zukunft wird eine fortschreitende Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erwartet. Die Haushalte werden hauptsächlich von Singles, Paaren, kleineren Familien, Senioren (≥ 65 Jahre), Studenten sowie Young Professionals gebildet werden. Die Mehrpersonenhaushalte werden dagegen sukzessive abnehmen. So wird der Anteil der Haushalte mit ≥ 3 Personen zwischen 2023 und 2035 von rd. 17 % auf 15 % sinken, was einer absoluten Abnahme um etwa 1.140 Haushalte entspricht.

In Anbetracht der zunehmenden Ein- und Zwei-Personen-Haushalte, der Singularisierung der Gesellschaft und der steigenden Lebenserwartung ist im wohnungs-

Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose in der Stadt Augsburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



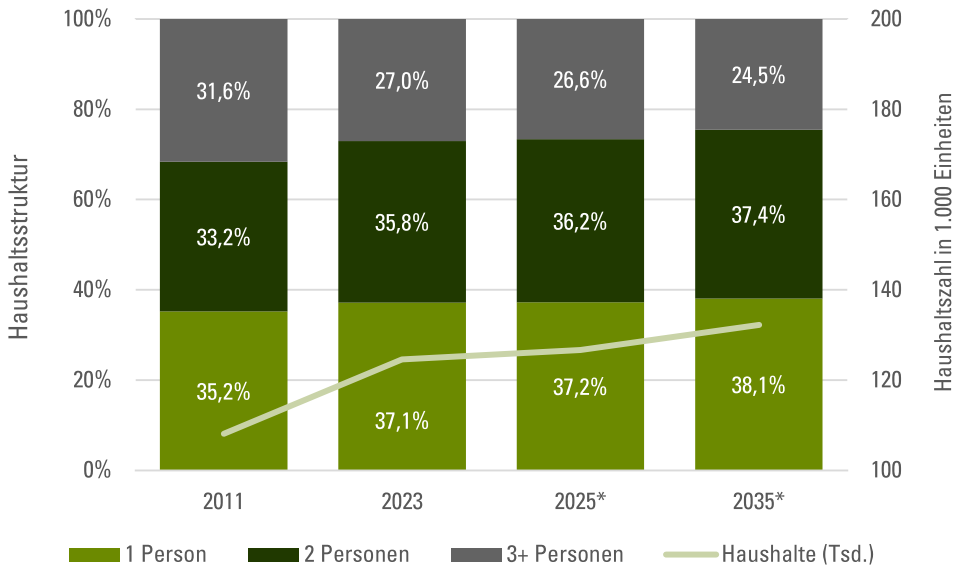
wirtschaftlichen Kontext eine Kurswende bei der Planung und Gestaltung von Bestandssanierungen und Neubauprojekten hin zu kleinteiligeren Wohnformaten nötig.

Im Landkreis Augsburg belief sich die Zahl der Haushalte zuletzt auf etwa 124.570, was einem Anstieg von ca. 15,2 % gegenüber 2011 entspricht. Ein durchschnittlicher Haushalt bestand aus ungefähr 2,1 Personen im Vergleich zu 2,2 Personen im Jahr 2011. Die Haushaltsstruktur ist im Vergleich zur städtischen Region relativ ausgeglichen. Mehrpersonenhaushalte (≥ 3 Personen/Haushalt) machen rd. 27 % aus (im Vergleich zu ca. 17 % in Augsburg). Dennoch steigt der Anteil der Ein-Personen-Haushalte bis zum Jahr 2035 auf knapp 38 % an. Die zweitgrößte Gruppe bilden die Zwei-Personen-Haushalte mit einem Anteil von rd. 37 %. Es wird erwartet, dass die Altersstruktur der Haushalte auch in Zukunft relativ stabil bleiben wird.

Die Verteilung, Entwicklung und Prognose der Haushalte im Landkreis Aichach-Friedberg verhält sich hierbei ähnlich zum Landkreis Augsburg. Im Jahr 2023 wurden im Landkreis Aichach-Friedberg etwa 63.456 Haushalte registriert. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug zuletzt 2,1 Personen pro Haushalt im Vergleich zu 2,3 Personen im Jahr 2011. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte belief sich zusammen auf rd. 73 % und wird voraussichtlich bis 2035 auf rd. 75 % ansteigen. Hingegen wird die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte bis 2035 leicht zurückgehen.

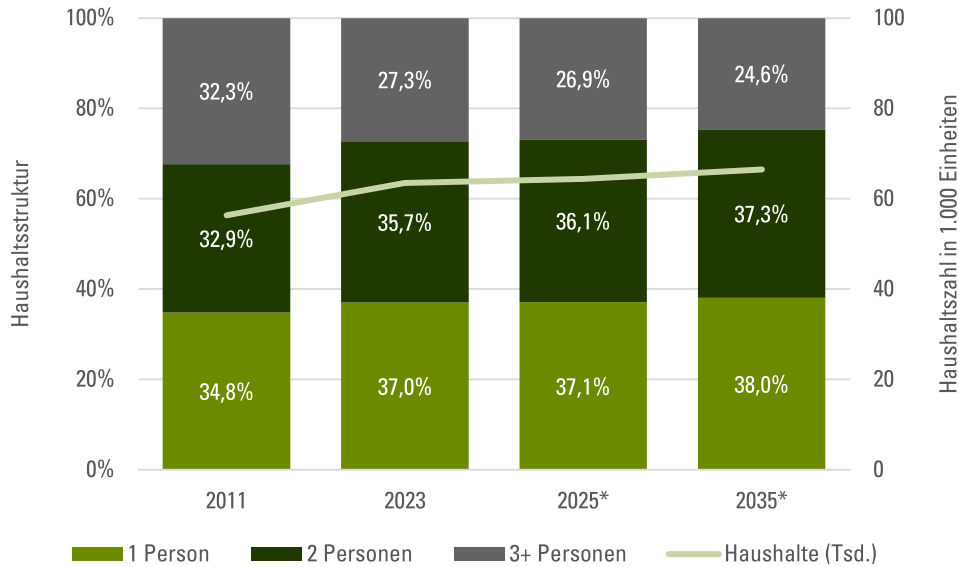
Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Augsburg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Aichach-Friedberg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2024 bulwiengesa AG



VIS A VIS Wohnen im historischen Augsburg von KLAUS Wohnbau
© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

KAUFKRAFT UND HAUSHALTS-
NETTOEINKOMMEN

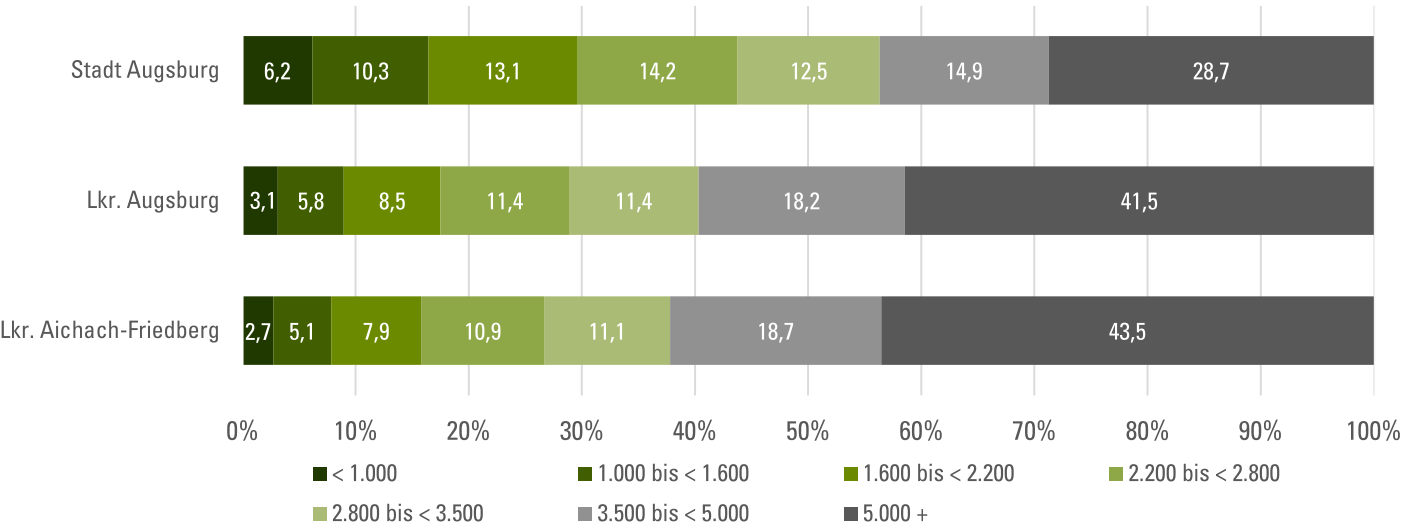
Die Kaufkraft der Stadt Augsburg weist gegenüber dem bundesdeutschen Schnitt (Deutschland = 100) eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft von 95,0 in 2024 auf. Mit 107,0 liegen der Landkreis Augsburg und der Landkreis Aichach-Friedberg mit 108,4 über dem bundesdeutschen Schnitt. Die Kaufkraft im Regierungsbezirk Schwaben liegt bei 102,7 (Bayern: 108,8). Zu begründen ist dies mit der abweichenden Haushaltsgröße in den Landkreisen, die dementsprechend ein höheres Einkommen durch die Erwerbstätigkeit mehrerer Familienmitglieder mit

sich bringt. Hinzu kommt, dass durch die hohe Zahl an Studierenden in Augsburg von einem geringeren monatlich verfügbaren Einkommen auszugehen ist, das sich auf die Kaufkraft dementsprechend auswirkt.

Im Jahr 2024 verfügten rd. 29 % der Haushalte in Augsburg über ein monatliches Nettoeinkommen von über 5.000 Euro, wohingegen im Landkreis Augsburg diese Schwelle bei 41,5 % lag und im Landkreis Aichach-Friedberg sogar 43,5 % der Haushalte mindestens dieses Nettoeinkommen aufwiesen.

Haushaltsnettoeinkommen
in der Region Augsburg im Jahr 2024

Quelle: Michael Bauer Research GmbH



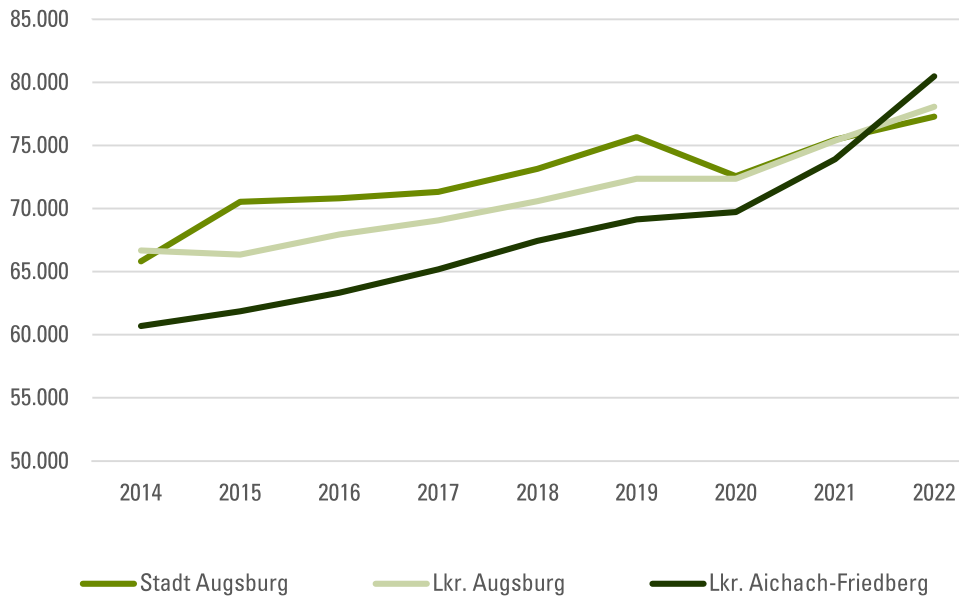
BRUTTOINLANDSPRODUKT IN DER
REGION AUGSBURG

Die wirtschaftliche Stärke der Region Augsburg lässt sich am Bruttoinlandsprodukt (BIP) nachvollziehen. Konstantes Wachstum über die letzten Jahre ließ das Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem auf rd. 77.290 Euro im Jahr 2022 ansteigen, was einem Plus von 17,4 % im Vergleich zu 2014 entspricht. Das Absinken in 2020 ist auf die Folgen der Corona-Krise zurückzuführen, was im Vergleich zu den Landkreisen in der Stadt stärker zu spüren war. Für die nächsten Jahre ist mit einer weiteren Erholung und einem weiteren positiven Verlauf zu rechnen.

Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg stehen dieser Entwicklung nicht nach. Das anteilige BIP je Erwerbstätigem im Landkreis Augsburg beträgt etwa 78.079 Euro (+17,1 % im Vergleich zu 2014) und im Landkreis Aichach-Friedberg rd. 80.490 Euro in 2022 (+32,6 % im Vergleich zu 2014).

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner
in der Region Augsburg, 2014 bis 2022

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





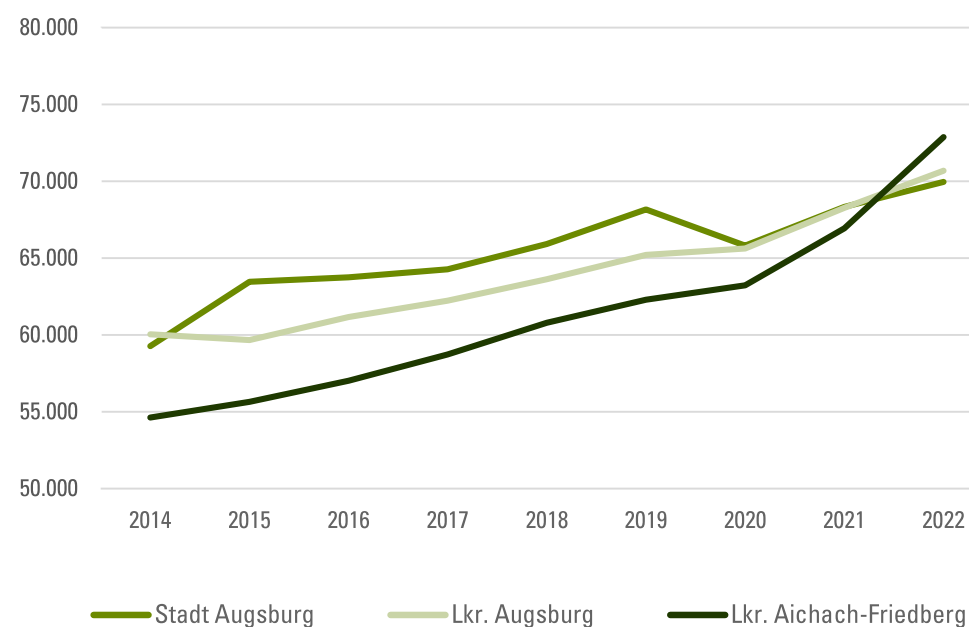
Blick aus dem Sheridan Tower von ECO Office
© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DER REGION AUGSBURG

Die Bruttowertschöpfung (BWS) gilt als Maß für die wirtschaftliche Leistung in der Region Augsburg und weist ähnlich wie das Bruttoinlandsprodukt einen grundsätzlich positiven Verlauf auf. Einschnitte wie die Folgen der Corona-Pandemie sind auch hier ablesbar. Die Stadt Augsburg verzeichnete in 2022 eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem von rd. 69.970 Euro pro Jahr. Ähnlich zum BIP sind die Werte für die untersuchten Landkreise mit rd. 70.680 Euro pro Jahr (Lkr. Augsburg) und rd. 72.870 Euro pro Jahr (Lkr. Aichach-Friedberg) 2022 nahezu auf dem gleichen Niveau. Aktuelle Prognosen erwarten, dass auch die Bruttowertschöpfung in den nächsten Jahren weitere Steigerungen aufweisen wird.

Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in der Region Augsburg, 2014 bis 2022

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



Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Wohnimmobilienmarkt im Profil

WOHNUNGSBESTAND INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Wie bereits im Vorjahr zeigt der Wohnungsbestand in der Stadt Augsburg im Jahr 2023 nur marginale Wachstumstendenzen von 0,5 % auf rd. 154.500 Wohnungen. Dies ist größtenteils auf die abnehmende Bautätigkeit zurückzuführen, die die Entwicklung neuer Wohnungen beeinträchtigt.

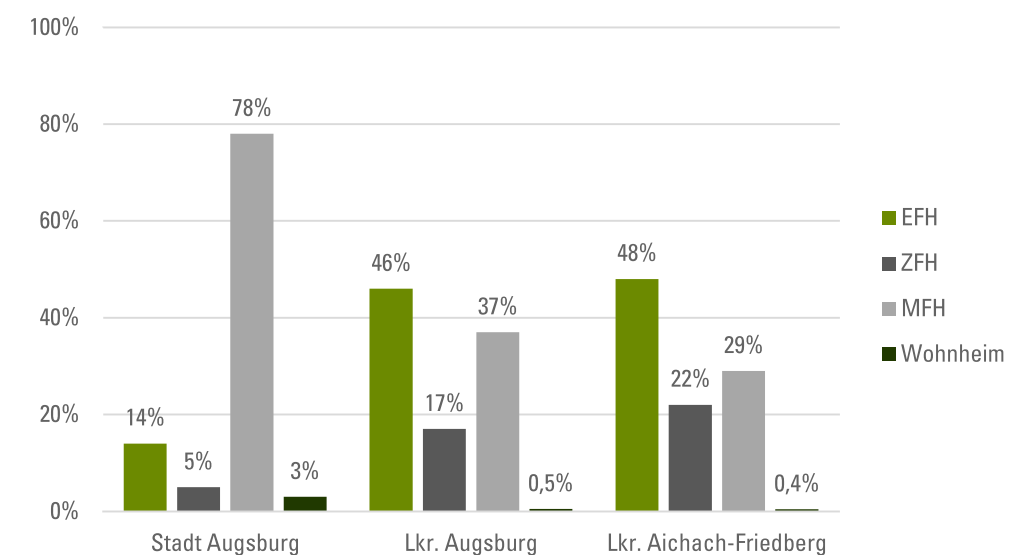
Der überwiegende Teil des Wohnungsbestands der Stadt Augsburg besteht aus Mehrfamilienhäusern, welche mit rd. 120.600 Wohneinheiten 78 % des Wohnungsbestands stellen. Entsprechend beläuft sich der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern auf lediglich rd. 19 %, und

weitere 3 % entfallen auf Wohnheime in der von Studierenden geprägten Stadt.

Im ländlichen Umland der Landkreise Augsburg (+1,1 %) und Aichach-Friedberg (+1,2 %) zeichnen sich ebenfalls nur geringfügige Zuwächse des Wohnungsbestands ab, während Ein- und Zweifamilienhäuser auch weiterhin die dominierende Wohnform bleiben. Folglich entfallen im Landkreis Augsburg lediglich 37 % des Wohnungsbestandes auf Mehrfamilienhäuser, während es im Landkreis Aichach-Friedberg sogar nur 29 % sind. Besonders auffallend ist der höhere Anteil von Zweifamilienhäusern im Landkreis Aichach-Friedberg (22 %) gegenüber dem Landkreis Augsburg (17 %).

Wohnungsbestand Region Augsburg nach Gebäudetyp im Jahr 2023

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BAUTÄTIGKEIT IN DER REGION AUGSBURG

Im Jahr 2024 setzte sich die differenzierte Entwicklung der Bautätigkeit⁵ in der Region Augsburg fort. In der Stadt Augsburg wurden insgesamt rd. 1.200 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt. Die Fertigstellungsquote erreichte damit 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Ein möglicher Grund für den Anstieg der Fertigstellungen 2024 ist die Wiederaufnahme von Bauprojekten, die im Jahr 2023 aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten, gestiegener Baukosten oder Lieferengpässen vorübergehend zum Stillstand gekommen waren. Darüber hinaus kann der Anstieg auch auf statistische Unschärfen sowie zeitverzögerte Nachmeldungen von Fertigstellungen zurückzuführen sein. Der Geschosswohnungsbau dominierte erneut deutlich: Etwa 1.070 der fertiggestellten Wohnungen (rd. 89 %) entfielen 2024 auf Mehrfamilienhäuser. Dieser Anteil liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr und entspricht auch dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Die Zahlen verdeutlichen, dass der Fokus der Bautätigkeit in der Stadt Augsburg weiterhin klar auf dem verdichteten Wohnungsbau liegt.

Die Zahl der Baugenehmigungen sank 2024 auf 1.497 Einheiten (-12,3 % gegenüber 2023). Der Großteil der genehmigten Wohnungen entfiel mit 1.420 Einheiten (rund 95 %) auf den Geschosswohnungsbau. Damit bleibt die Struktur der Baugenehmigungen klar auf Mehrfamilienhäuser ausgerichtet, während der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern erneut abnahm.

Im Landkreis Augsburg wurden 2024 insgesamt ca. 1.046 Wohnungen fertiggestellt – rd. 10 % weniger als im Vorjahr. Die Fertigstellungsquote lag bei 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Der Anteil an Mehrfamilienhauswohnungen stieg leicht auf 52 %, was einen strukturellen Wandel hin zu verdichteteren Wohnformen erkennen lässt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen sank dagegen deutlich auf 645 Einheiten (-32,3 % gegenüber 2023). Auch im Landkreis Aichach-Friedberg nahm die Bautätigkeit ab. Mit insgesamt 510 fertiggestellten Wohnungen wurden

rund 17 % weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr. Die Fertigstellungsquote sank auf 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Gleichzeitig fiel auch die Zahl der genehmigten Wohnungen auf nur noch 287 – ein erheblicher Rückgang von über 50 % im Vergleich zu 2023. Besonders stark fiel dieser Rückgang bei genehmigten Mehrfamilienhauswohnungen aus, die sich von 343 auf 133 Wohnungen reduzierten.

Im Jahr 2024 setzte sich die differenzierte Entwicklung der Bautätigkeit in der Region Augsburg fort. In der Stadt Augsburg wurden insgesamt rd. 1.200 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt. Die Fertigstellungsquote erreichte damit 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Ein möglicher Grund für den Anstieg der Fertigstellungen 2024 ist die Wiederaufnahme von Bauprojekten, die im Jahr 2023 aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten, gestiegener Baukosten oder Lieferengpässen vorübergehend zum Stillstand gekommen waren. Darüber hinaus kann der Anstieg auch auf statistische Unschärfen sowie zeitverzögerte Nachmeldungen von Fertigstellungen zurückzuführen sein. Der Geschosswohnungsbau dominierte erneut deutlich: Etwa 1.070 der fertiggestellten Wohnungen (rd. 89 %) entfielen 2024 auf Mehrfamilienhäuser. Dieser Anteil liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr und entspricht auch dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Die Zahlen verdeutlichen, dass der Fokus der Bautätigkeit in der Stadt Augsburg weiterhin klar auf dem verdichteten Wohnungsbau liegt.

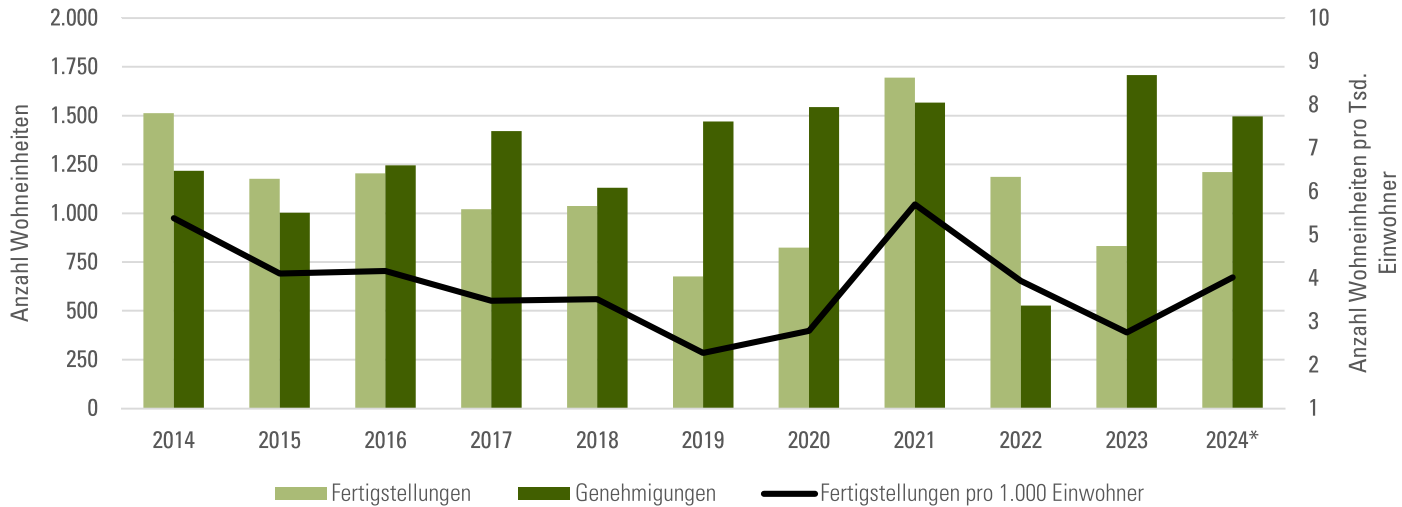
Die Zahl der Baugenehmigungen sank 2024 auf 1.497 Einheiten (-12,3 % gegenüber 2023). Der Großteil der genehmigten Wohnungen entfiel mit 1.420 Einheiten (rund 95 %) auf den Geschosswohnungsbau. Damit bleibt die Struktur der Baugenehmigungen klar auf Mehrfamilienhäuser ausgerichtet, während der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern erneut abnahm.

Im Landkreis Augsburg wurden 2024 insgesamt ca. 1.046 Wohnungen fertiggestellt – rd. 10 % weniger als im Vorjahr. Die Fertigstellungsquote lag bei 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Der Anteil an

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik: Vorläufiges Ergebnis (Stand: 13.05.2025)

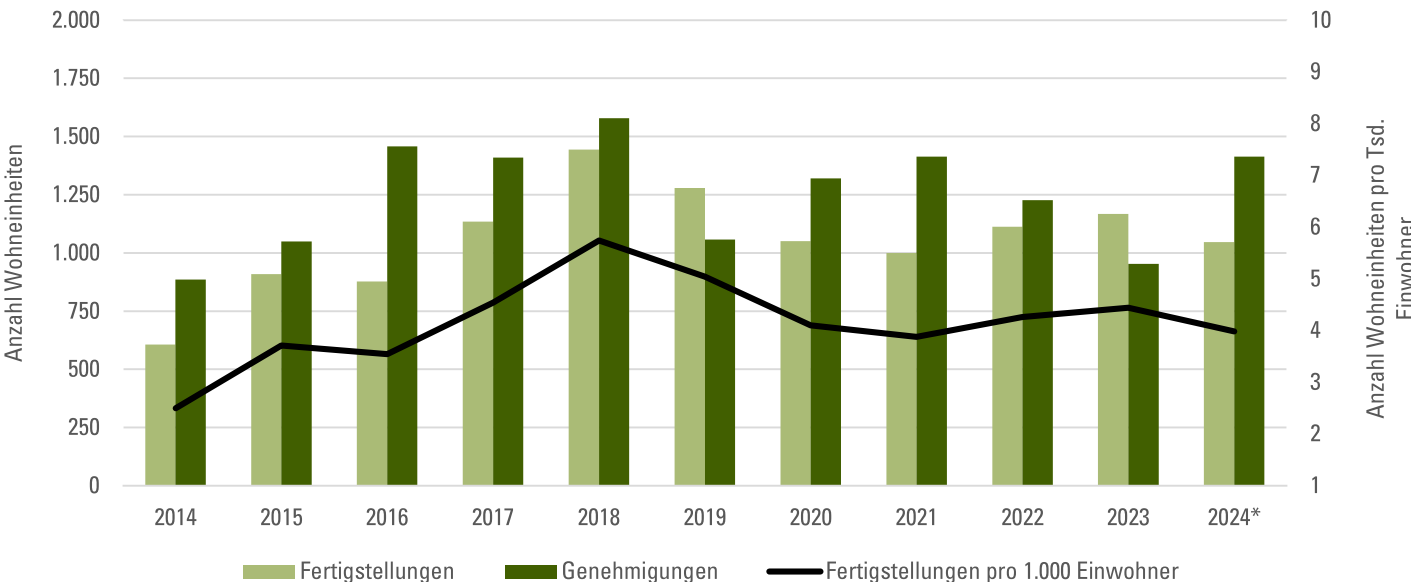
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW, *vorläufiges Ergebnis für 2024
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG



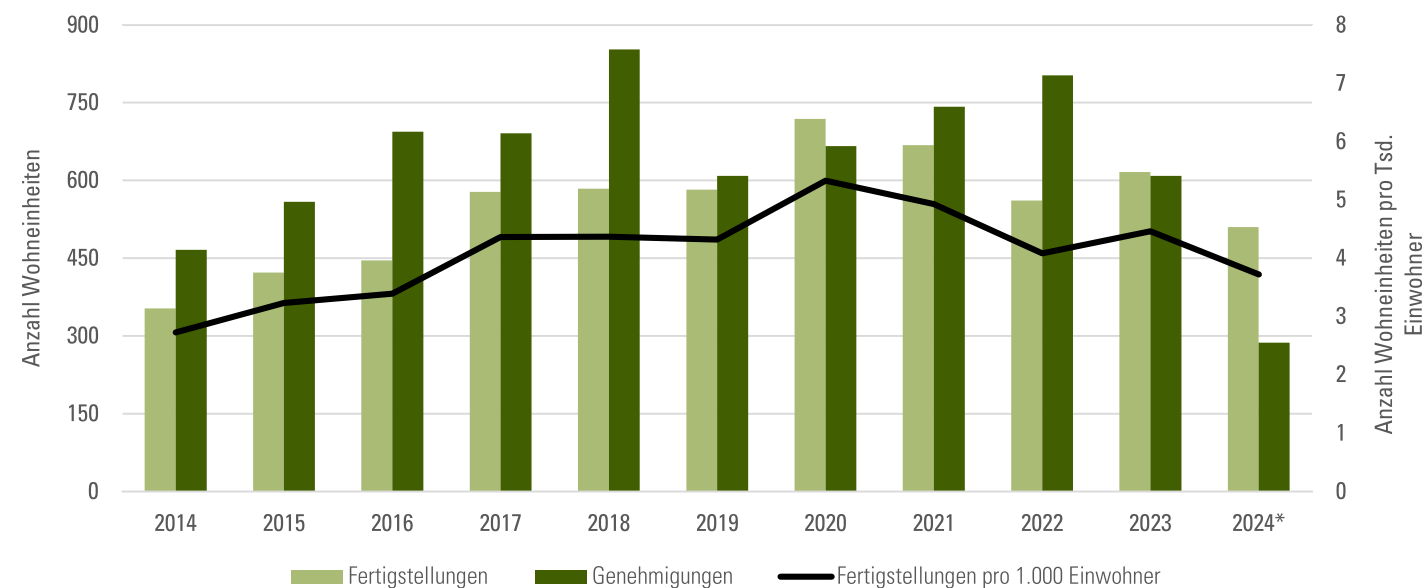
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW, *vorläufiges Ergebnis für 2024
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG



Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg, 2014 bis 2024

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,
*vorläufiges Ergebnis für 2024
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG



Mehrfamilienhauswohnungen stieg leicht auf 52 %, was einen strukturellen Wandel hin zu verdichteteren Wohnformen erkennen lässt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen sank dagegen deutlich auf 645 Einheiten (-32,3 % gegenüber 2023). Auch im Landkreis Aichach-Friedberg nahm die Bautätigkeit ab. Mit insgesamt ca. 510 fertiggestellten Wohnungen wurden rund 17 % weniger Wohnungen gebaut als im Vorjahr. Die Fertigstellungsquote sank auf 3,7 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Gleichzeitig fiel auch die Zahl der genehmigten Wohnungen auf nur noch 287 – ein erheblicher Rückgang von über 50 % im Vergleich zu 2023. Besonders stark fiel dieser Rückgang bei genehmigten Mehrfamilienhauswohnungen aus, die sich von 343 auf 133 Wohnungen reduzierten.

WOHNUNGSBEDARF REGION AUGSBURG BIS 2040

Der Wohnungsbedarf errechnet sich primär aus der erwarteten Entwicklung

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

Bis 2040 liegt der von bulwiengesa prognostizierte Bedarf in der Stadt Augsburg bei rd. 1.500 Wohneinheiten jährlich. Hier kann bei Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre keine Deckung des Wohnungsbedarfs in Augsburg erreicht werden. Auf langfristige Sicht ist somit von einer weiter angespannten Wohnungsmarktsituation in Augsburg auszugehen.

Im Landkreis Augsburg wird bis zum Jahr 2040 ein prognostizierter Bedarf von rd. 770 Wohneinheiten pro Jahr erwartet. Durch die Fortführung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre könnte dieser Bedarf deutlich übertroffen werden. Im Landkreis Aichach-Friedberg würde eine anhaltende Bautätigkeit der letzten fünf Jahre den Wohnungsbedarf ebenso übersteigen, was auf eine Überdeckung hinweist. Bis zum Jahr 2040 wird ein Bedarf von etwa 320 Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert.

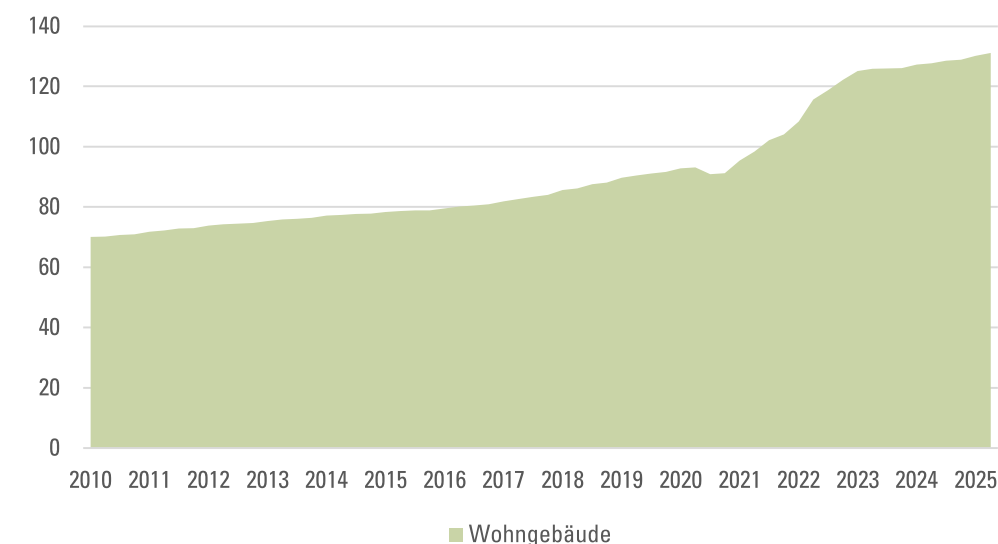
BAUPREISINDEX WEITER STEIGEND

Seit 2010 sind die Bau- und Immobilienpreise in Deutschland stark gestiegen. Der Baupreisindex für Wohngebäude weist dabei die Entwicklung der Preise für individuell geplante Ein- und Mehrfamilienhäuser nach. In den letzten Jahren haben demografische und wirtschaftliche Faktoren für einen Anstieg der Baupreise gesorgt. Eine wachsende Bevölkerung und ein knappes Angebot an Immobilien

sowie ein historisch niedriges Zinsniveau haben zu steigenden Preisen geführt. Die Corona-Pandemie sowie Lieferengpässe und Energiepreisanstiege haben diese Entwicklung ab dem Jahr 2021 nochmals deutlich verstärkt. Im Jahr 2023 nahm die Dynamik der Preisanstiege wieder ab. Während sich die Baupreise für Wohngebäude im ersten Quartal, verglichen zum Vorjahr, um 15,4 % erhöhten, sank dieser Wert bis zum vierten Quartal auf 3,2%. Ende 2023 lag der Indexwert für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern bei 126,1. Er stieg bis Ende des Jahres 2024 auf einen Stand von 128,9 und verzeichnete somit binnen Jahresfrist ein Wachstum um 2,2 %. Im Frühjahr 2025 wurde mit einer Preissteigerung in Höhe von 2,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein vergleichbarer Anstieg ermittelt. Angesichts der momentan geringen Auslastungen im Wohnungsbau ist zu erwarten, dass sich der Preisanstieg vorerst in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Inflation weiterentwickelt.

Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern, 2010 bis 2025

Angaben: Index 2021 = 100
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand Mai 2025)



PRO-KOPF-BEDARF AN WOHNFLÄCHE INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Die Wohnflächenknappheit in den Städten zeigt sich auch innerhalb der Region Augsburg. Während die verfügbare Wohnfläche pro Kopf in der Stadt Augsburg seit Jahren relativ konstant zwischen 39 und 40 qm verläuft, werden die Wohnflächen pro Kopf in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg seit Jahren ausgebaut. Zuletzt standen im Landkreis Augsburg jedem Einwohner rd. 49 qm und damit 9 qm mehr als in der Stadt zur Verfügung. Im Landkreis Aichach-Friedberg belief sich die Zahl sogar auf 51,5 qm pro Einwohner. Die relativ hohe Differenz der verfügbaren Wohnfläche pro Kopf innerhalb der Region Augsburg ist mehreren Faktoren geschuldet. Die Bevölkerungsstruktur in der Stadt ist geprägt von einem hohen Anteil Studierender, die vorwiegend in Einzimmerwohnungen oder Wohngemeinschaften wohnen. Des Weiteren unterscheiden sich die Strukturen der Fertigstellungen innerhalb der Region Augsburg maßgeblich vonei-

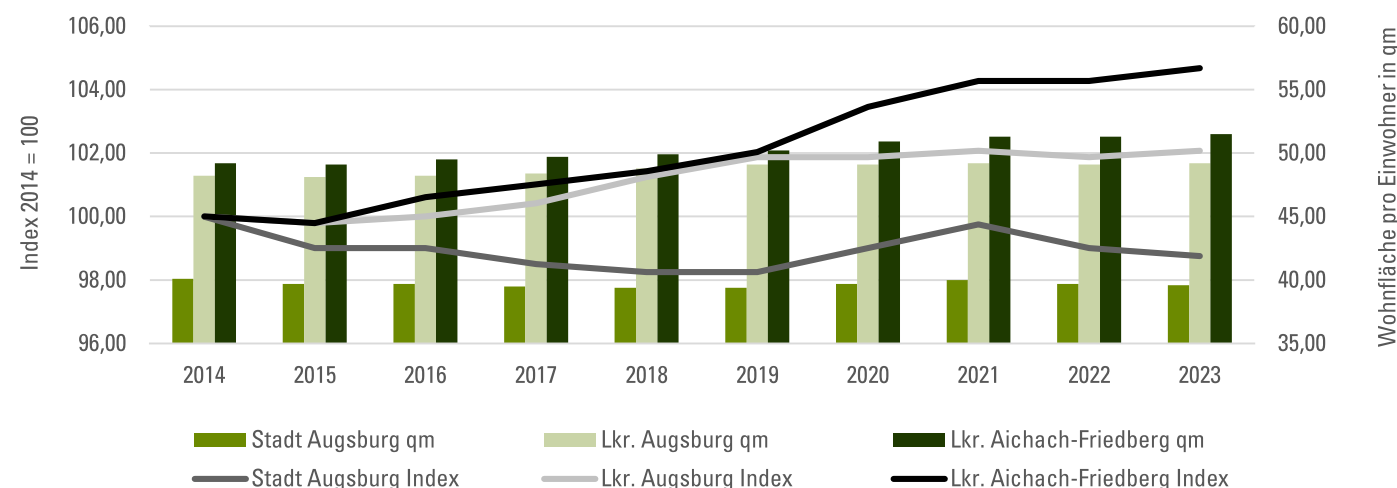
ander. Während in der Stadt Augsburg überwiegend kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, werden im Landkreis vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer entsprechend höheren Anzahl an Räumen fertiggestellt. In der Stadt liegt der Schwerpunkt auf dem Bau von Wohnungen mit maximal drei Räumen.

WOHNLAGEN IN DER STADT AUGSBURG

Zu den begehrtesten Wohnlagen in Augsburg zählen nach wie vor die zum Planungsraum Innenstadt zugeordneten Stadtbezirke wie die Innenstadt, St. Ulrich-Dom, das Stadtjäger- und Domviertel, das Bismarckviertel und das Lechviertel, östliches Ulrichsviertel. Die innerstädtische Lage bietet belebte Fußgängerzonen mit einem vielseitigen Einzelhandelsangebot sowie einer historischen Altstadt. Des Weiteren tragen zur hohen Anziehungskraft das Curt-Frenzel-Stadion, das Plärrergelände und das Familienbad im Stadtjägerviertel bei. Parks und Grünanlagen wie der Hofgarten, der Rote Tor

Wohnfläche pro Einwohner in der Region Augsburg im Vergleich, 2014 bis 2023

Angabe: Index 2014 = 100; Wohnfläche pro EW in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Park oder der Wittelsbacher Park sorgen für Wohnqualität in den innerstädtischen Bezirken. Das am nördlichen Rand der Augsburger Altstadt liegende Georgs- und Kreuzviertel sowie der östlich an die Innenstadt angrenzende Stadtbezirk Am Schächlerbach sind ebenfalls als gute Wohnlagen zu klassifizieren – aufgrund des historischen Altstadtcharmes bzw. der Innenstadtnähe.

Der Süden Augsburgs stellt flächendeckend eine gute bis sehr gute Wohnlage dar. Dies ist unter anderem auf die gute infrastrukturelle Anbindung durch die B17, B300 sowie einige Linien des öffentlichen Nahverkehrs unter anderem zur Innenstadt zurückzuführen. Es werden Vorzüge des Stadtlebens mit dem ländlichen Naherholungscharakter vereint. Der Stadtteil Haunstetten-Süd gilt als sehr gute Wohnlage und ist äußerst beliebt. Er gilt als gehobene Wohngegend mit individuellem Baustil und gepflegten Gärten. Eine weitere Aufwertung der Wohnlage wird durch den Siebentischwald, den Zoo und den Botanischen Garten gewährleistet. Der Stadtteil Göggingen kann mit dem Kurhaus und dem zugehörigen Park eine weitere gute Wohngegend vorweisen. Aufgrund der Lage an der Hangkante der im Westen beginnenden Westlichen Wälder sowie den historischen Straßenzügen zählt auch Bergheim zu den sehr guten Wohnlagen im Süden Augsburgs. Die Siedlungsstruktur Bergheims ist im Norden und Süden vorwiegend durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt. Die Beliebtheit des Stadtteils Bergheim sowie des benachbarten Inningen ist unter anderem auf das dörflich geprägte Stadtbild mit Kleinstadtcharme zurückzuführen. Das Hochfeld war lange als „Arbeiterviertel“ bekannt, jedoch hat sich die Wohnlagenqualität mit der Zeit verbessert. Südlich schließt sich das Universitätsviertel mit einem baulich älteren Norden und einem neueren, teureren Süden an. Das Stadtteilzentrum ermöglicht eine gute Nahversorgung. Die Größe der Wohneinheiten in diesem Stadtteil von Augsburg ist sehr breit gestreut.

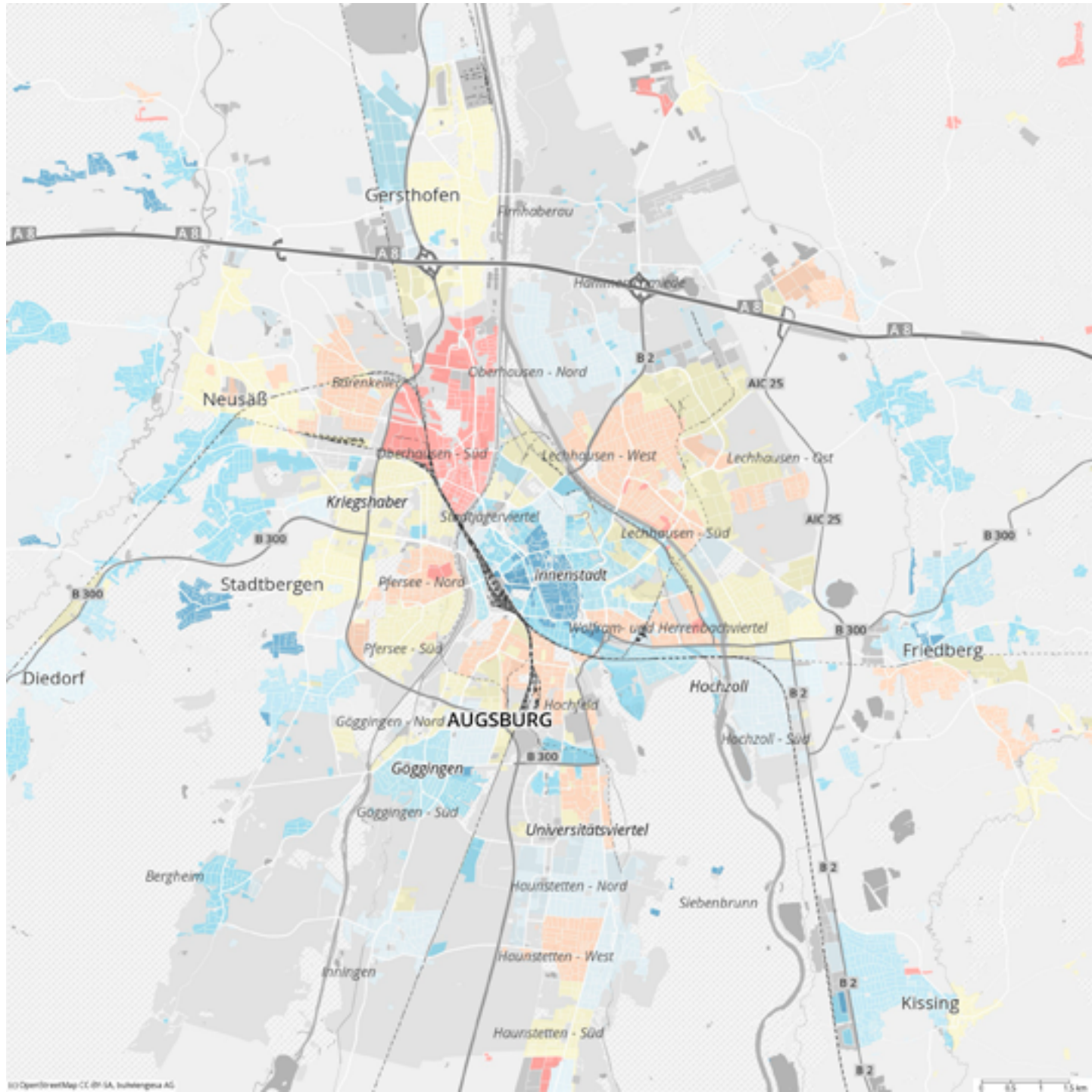
Der Norden Augsburgs bildet eine kontrastreiche Wohnlagenqualität. Die Stadtteile Oberhausen und Lechhausen können meist nur eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Wohnlage vorweisen. Dies liegt unter anderem an den einfacheren Wohngegenden sowie den großflächigen Gewerbe- und Industriegebieten. Hingegen gilt die Firnhaberau als gute Wohngegend; auch der Stadtteil Hammerschmiede hat sich hinsichtlich der Wohnqualität verbessert. Die Wohngebiete haben viele Grünflächen und Gärten, Schulen und Spielplätze. Sie gelten als die bessere Wohngegend im Norden.

Der im Osten liegende Stadtbezirk Spickel gilt als bürgerliche Wohn- und Gartensiedlung und zählt zu den gehobenen Stadtteilen Augsburgs. Die Attraktivität der Wohngegend wird aufgrund der Freizeitmöglichkeiten wie dem Fribbe-Freibad, dem Eiskanal und der Spickelwiese erhöht. Der Stadtteil Hochzoll weist insbesondere im Süden eine beliebte Wohngegend auf. Durch den Bahnhof Augsburg-Hochzoll besteht eine schnelle Anbindung nach München, was diesen Stadtteil für Pendler zusätzlich ansprechend macht.

Im Westen Augsburgs befinden sich die Stadtteile Pfersee, Bärenkeller und Kriegshaber. Der Stadtteil Kriegshaber grenzt bereits an die nicht mehr zu Augsburg gehörenden Städte Stadtbergen und Neusäß. Der von ehemaligen Kasernen geprägte Stadtbezirk bietet jedoch nur eine durchschnittliche Wohnlagenqualität. Der Stadtteil Pfersee ist aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum von Augsburg durchaus beliebt. Die Wohnqualität variiert innerhalb des Stadtteils von einfachen bis durchschnittlichen Wohnlagen im Norden bis hin zu durchschnittlichen bis guten Wohnlagen im Süden. Die Wohnlagenqualität im Stadtteil Bärenkeller wird insgesamt als einfach bis durchschnittlich eingestuft. Insbesondere im nördlichen Teil des Bärenkellers ist der Lärmpegel deutlich erhöht, da sich Autobahnen, Bahnstrecken und Güterverkehrszentren in unmittelbarer Nähe befinden.

Wohnlagen in der Stadt Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



- Wohnlagen

 - Sehr gut
 - Gut bis sehr gut
 - Gut
 - Durchschnittlich bis gut
- Durchschnittlich
 - Einfach bis durchschnittlich
 - Einfach

Der Wohnimmobilienmarkt für Eigennutzer

KAUFPREISE FÜR EIGENTUMS-
WOHNUNGEN

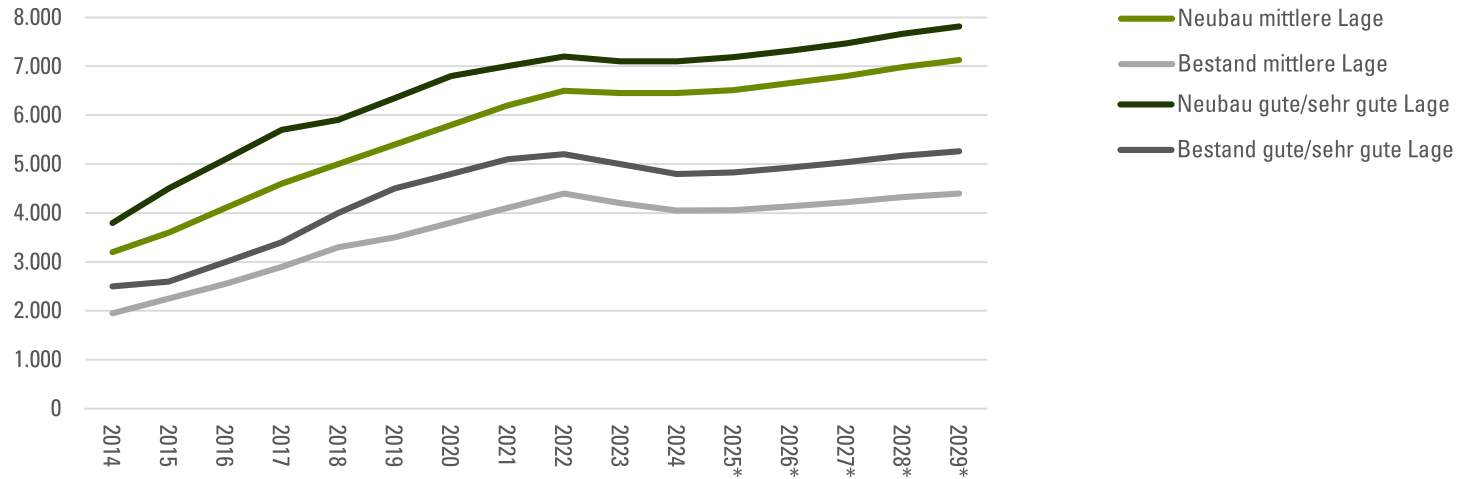
Im Jahr 2023 musste der Augsburger Immobilienmarkt, wie viele andere Städte auch, teils deutliche Preisrückgänge hinnehmen. Als Hauptgrund hierfür kann die Kombination aus gestiegenen Bauzinsen, hoher Inflation und allgemeiner wirtschaftlicher Unsicherheit genannt werden, die zu einer spürbaren Kaufzurückhaltung führte. Das Resultat war ein Anstieg des Angebots an Wohnimmobilien, während potenzielle Käufer eine abwartende Haltung einnahmen. Dies hatte signifikante Auswirkungen auf die Preisentwicklung. Im Jahr 2024 zeigt sich eine differenzierte Entwicklung: Ab der zweiten Jahreshälfte deutete sich eine Stabilisierung der Preise im Neubausegment auf dem Augsburger Wohnimmobilienmarkt an. Für neu errichtete Eigentumswohnungen wurde im Mittel ein Kaufpreis von 6.450 Euro/qm erzielt. In guten bis sehr guten Lagen wurden sogar 7.100 Euro/qm erreicht. Demgegenüber sind bei Eigentumswohnungen im Bestand weitere Preissenkungen zu beobachten, insbesondere infolge gestiegener Sanierungskosten, höherer

energetischer Anforderungen sowie einer selektiveren Nachfrage. In guten und sehr guten Lagen ist ein Preisrückgang von 4,0 % gegenüber 2023 auf 4.800 Euro/qm zu verzeichnen. In mittleren Lagen ist eine Abwärtsbewegung um etwa 3,6 % auf 4.050 Euro/qm zu beobachten, was einen leicht geringeren Preisnachlass bedeutet.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg zeichnet sich für das Jahr 2024 ein ähnliches Bild ab: Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in mittleren Lagen sind im Vergleich zu 2023 erneut um jeweils 1,3 % zurückgegangen. Konkret bedeutet das einen Rückgang der durchschnittlichen Kaufpreise von 3.750 auf 3.700 Euro/qm im Landkreis Augsburg sowie von 3.800 auf 3.750 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg. Für Eigentumswohnungen im Neubau werden in mittleren Lagen durchschnittlich rd. 4.900 Euro/qm im Landkreis Augsburg bzw. rd. 5.100 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg aufgerufen. In diesem Segment blieben die Preise gegenüber dem Vorjahr damit weitgehend stabil und zeigten keine nennenswerten Veränderungen.

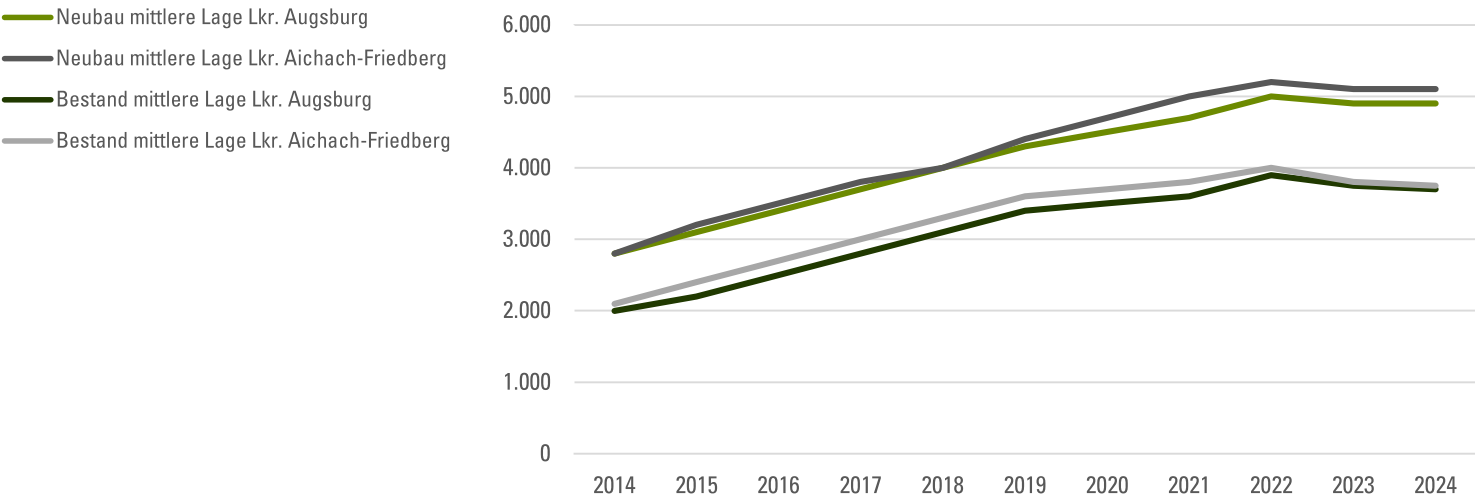
Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2029

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG, *Kaufpreisschätzung ab 2025 auf Basis der Prognose Frühjahr 2025



Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2024

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ETW-KAUFPREISE

Ab dem Jahr 2025 ist von einer moderaten, aber kontinuierlichen Erholung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb der Region auszugehen. Diese Entwicklung wird unter anderem durch eine leichte Belebung der Nachfrage sowie eine allmähliche Rückkehr des Investorenvertrauens unterstützt. Insbesondere im städtischen Raum zeigen sich erste Anzeichen einer wachsenden Marktdynamik, die auf eine langsame, aber stetige Preissteigerung hindeuten. Bis zum Jahr 2029 wird das durchschnittliche Preisniveau im Neubau nach derzeitig prognostiziertem Stand um ca. 2,0 % pro Jahr wachsen. Im Bereich der Bestandsobjekte wird bis zum Jahr 2029 ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise von rd. 1,6 % erwartet. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass sich der Wohnungsmarkt mittelfristig stabilisiert und sich das Preisniveau – nach der Konsolidierungsphase der Vorjahre – wieder in Richtung eines moderaten Wachstums bewegt.

ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im Jahr 2024 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Augsburg insgesamt 4.299 Eigentumswohnungen im Bestand inseriert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang der Inserate um etwa 11,4 %.

Der durchschnittliche Angebotskaufpreis über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattungen hinweg betrug rd. 4.400 Euro/qm. Damit lag er etwa 8,9 % über dem durchschnittlichen Kaufpreis (RIWIS) einer Standardwohnung in mittlerer Lage. Im Vergleich zu den Angebotspreisen aus dem Jahr 2023 (Ø 4.500 Euro/qm) ist der Durchschnittspreis somit leicht um ca. 2,1 % gesunken. Die höchsten Angebotspreise im Jahr 2024 wurden in den Stadtbezirken Bergheim (Ø 5.940 Euro/qm), Hochfeld (Ø 5.190 Euro/qm) sowie im zentral gelegenen Antonsviertel (Ø 5.000 Euro/qm) verzeichnet. Die niedrigsten Preise wurden im Norden der Stadt in den Stadtbezirken Bärenkeller (Ø 3.430 Euro/qm), Hammerschmiede (Ø 3.760 Euro/qm) und Oberhausen (Ø 3.850 Euro/qm) erfasst.

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotskaufpreise 2024

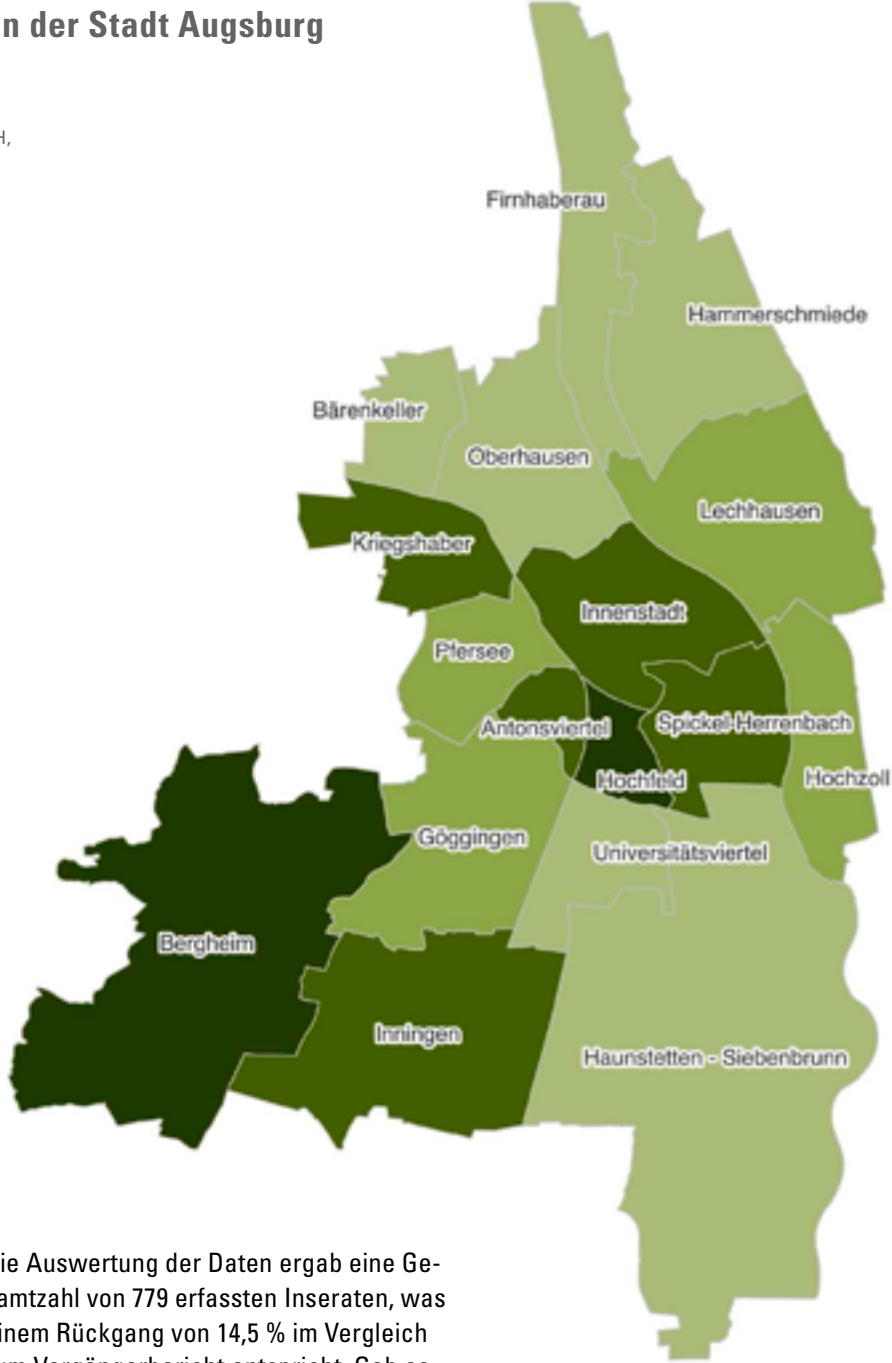
Quelle: bulwiengesa AG, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg

ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

Das Angebot sowie die Preisgestaltung für Eigentumswohnungen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg wird maßgeblich von der Nähe zur Stadt Augsburg bestimmt. Verkehrsgünstig gelegene Gemeinden mit guter MIV- bzw. ÖPNV-Anbindung profitieren ebenfalls. Im Jahr 2024 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 allerdings nur in weniger als der Hälfte aller Gemeinden innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg Eigentumswohnungen im Bestand angeboten.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Bestandswohnung belief sich im betrachteten Zeitraum auf rd. 3.880 Euro/qm. Im regionalen Vergleich überdurchschnittliche Kaufpreinsniveaus von 4.000 Euro/qm und mehr lassen sich beispielsweise in Friedberg, Gersthofen, Mering und Merching vorfinden. Diesen Umstand haben die entsprechenden Kommunen der jeweils hervorragenden Anbindung an die Stadt Augsburg zu verdanken, welche einerseits durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Stadt, andererseits durch die leichte Erreichbarkeit des Oberzentrums mittels gängiger Hauptverkehrswege wie Bundesstraßen oder ÖPNV-Linien sichergestellt wird. Selbiges Phänomen kann in leicht abgeschwächter Form bei weiteren, an die Stadt angrenzenden Kommunen beobachtet werden.

Dem entgegengesetzt generieren Gemeinden wie zum Beispiel Altenmünster, Zusmarshausen, Pöttmes, Welden und Fischach für Eigentumswohnungen im Bestand lediglich Kaufpreisspannen von unter 3.500 Euro/qm, was größtenteils auf die höhere Entfernung und schlechtere verkehrsinfrastrukturale Anbindung der Kommunen an die Stadt Augsburg zurückzuführen ist.



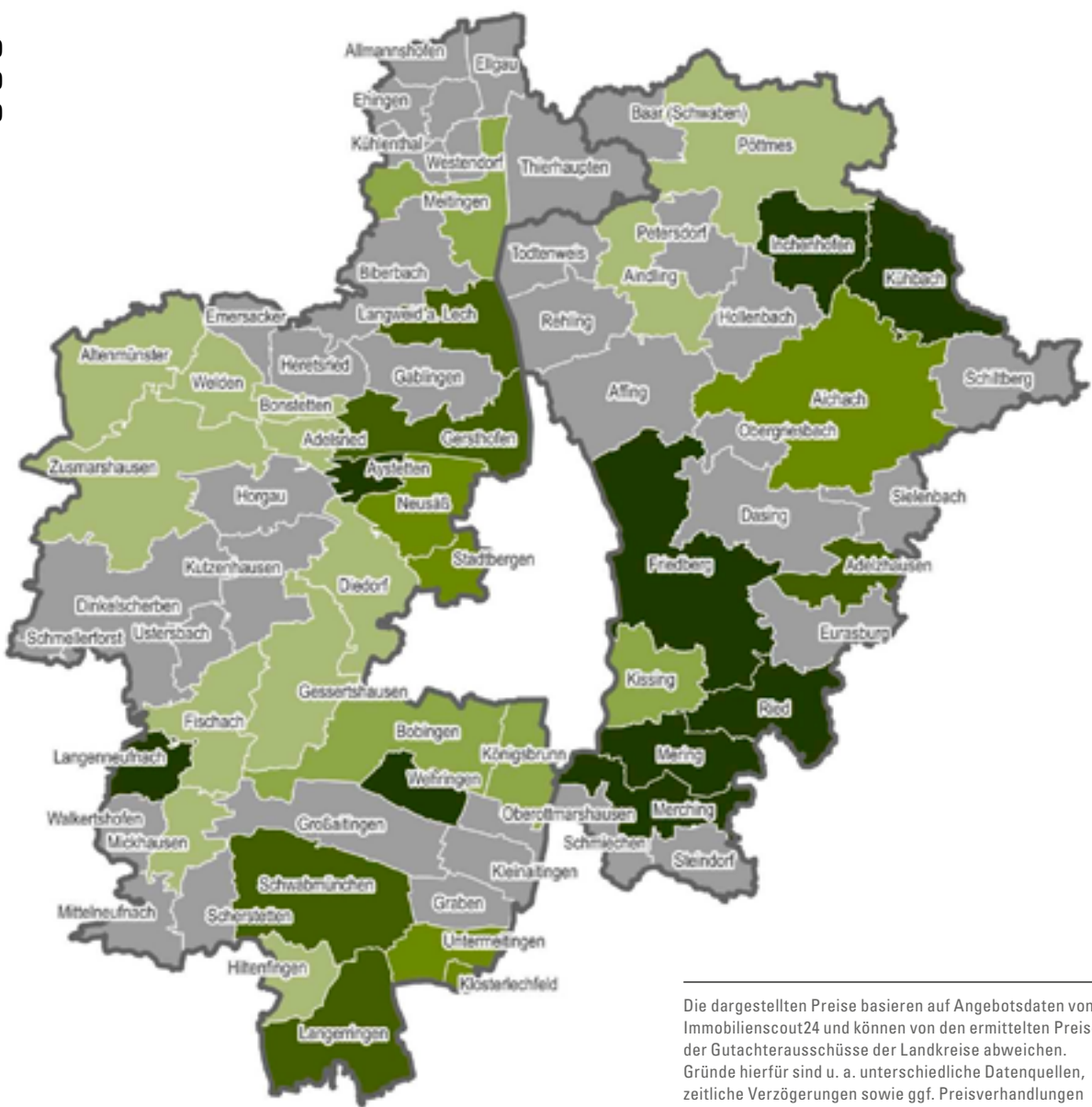
Die Auswertung der Daten ergab eine Gesamtzahl von 779 erfassten Inseraten, was einem Rückgang von 14,5 % im Vergleich zum Vorgängerbericht entspricht. Gab es im betrachteten Zeitraum keine beziehungsweise zu wenige Inserate, um valide Aussagen bezüglich des vorherrschenden Angebotspreises treffen zu können, wurde zu entsprechender Gemeinde kein Wert zugewiesen. Die Anzahl der Inserate kann je nach Gemeinde stark variieren, gleiches gilt für die Lage und Qualität der angebotenen Wohnungen innerhalb der Gemeinde. Dementsprechend unterliegen die dargestellten Werte zwangsläufig einer gewissen Schwankung und sollten somit in erster Linie als Orientierungshilfe angesehen werden.

- über 5.000
- 4.500 bis unter 5.000
- 4.000 bis unter 4.500
- unter 4.000

Eigentumswohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2024

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

- über 4.250
- 4.000 bis unter 4.250
- 3.750 bis unter 4.000
- 3.500 bis unter 3.750
- unter 3.500
- zu wenig Daten



Die dargestellten Preise basieren auf Angebotsdaten von Immobilienscout24 und können von den ermittelten Preisen der Gutachterausschüsse der Landkreise abweichen. Gründe hierfür sind u. a. unterschiedliche Datenquellen, zeitliche Verzögerungen sowie ggf. Preisverhandlungen zwischen Angebot und Abschluss.

Der Wohnimmobilienmarkt für Mieter

PREISE FÜR MIETWOHNUNGEN

Während die Preisentwicklung im Kaufsegment in der Region Augsburg 2024 ein uneinheitliches Bild zeigt – mit weiter sinkenden Preisen im Bestand und stabilisierten Preisen im Neubau – bleibt der Mietmarkt deutlich angespannt. Die Mieten steigen weiterhin spürbar, insbesondere in zentralen Stadtlagen sowie gut angebundenen Ortsteilen und Umlandgemeinden. Diese Entwicklung setzt sowohl potenzielle Käufer, die aufgrund hoher Finanzierungskosten vom Erwerb Abstand nehmen, als auch Mieter zunehmend unter Druck.

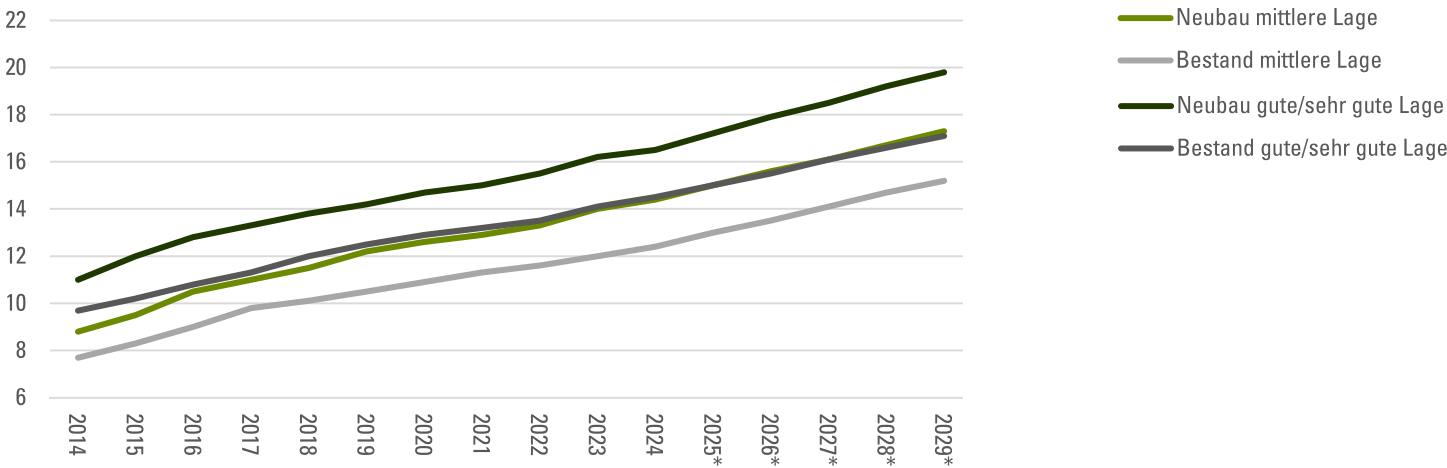
In der Stadt Augsburg stiegen die durchschnittlichen Neubaumieten im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % auf 14,40 Euro/qm. In guten und sehr guten Lagen wurden Mieten von 16,50 Euro/qm erzielt, was einem Anstieg von 1,9 % gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. Für Bestandswohnungen erhöhten sich die Mietpreise ge-

genüber dem Vorjahr um 3,3 % auf aktuell im Durchschnitt 12,40 Euro/qm in mittleren Lagen sowie um 2,8 % auf 14,50 Euro/qm in guten und sehr guten Lagen.

Die Mietpreise für Neubauwohnungen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg liegen in mittleren Lagen mit durchschnittlich 12,10 Euro/qm bzw. 12,30 Euro/qm merklich unter dem Niveau der Stadt Augsburg. Ein ähnliches Preisgefälle zeigt sich bei Bestandsmietwohnungen, deren Durchschnittsmieten im Landkreis Augsburg bei 10,80 Euro/qm und im Landkreis Aichach-Friedberg bei 11,00 Euro/qm liegen. Die Mietpreisentwicklung im Neubaubereich zeigt im Landkreis Augsburg im Vergleich zum Jahr 2023 einen moderaten Anstieg von 2,5 %, während der Zuwachs im Landkreis Aichach-Friedberg mit 3,4 % höher ausfällt. Die prozentualen Anstiegswerte der Bestandsmieten gegenüber 2023 belaufen sich im Landkreis Augsburg auf 2,9 % und im Landkreis Aichach-Friedberg auf 3,8 %.

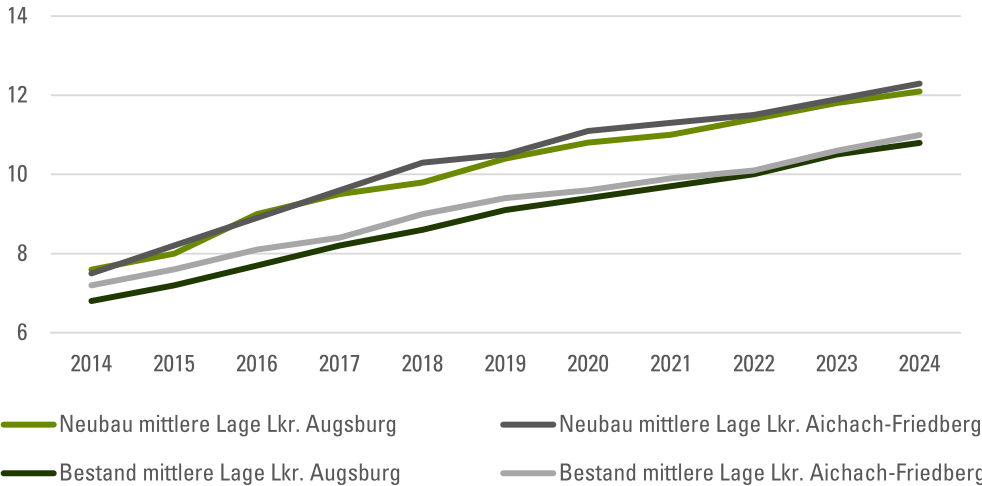
Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2029

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG, *Kaufpreisschätzung ab 2025 auf Basis der Prognose Frühjahr 2025



Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2024

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Auch für die nächsten Jahre ist von einem weiteren Attraktivitätszuwachs von Augsburg als Wohnstandort und anhaltend hoher Wohnungsnachfrage im Mietwohnungssegment auszugehen. Ausdruck dessen sind die von bulwiengesa prognostizierten Anstiege bis 2029 von rd. 4,2 % pro Jahr bei den Durchschnittsmieten im Neubau sowie rd. 3,7 % pro Jahr im Bestand.

ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im beobachteten Zeitraum wird deutlich, dass das höchste Mietpreisniveau im Stadtzentrum beziehungsweise im Innenstadtbereich erreicht wird. Die höchsten Durchschnittsmieten wurden in den Stadtbezirken Hochfeld (Ø 14,40 Euro/qm), Universitätsviertel (Ø 13,80 Euro/qm), Antonsviertel (Ø 13,70 Euro/qm) sowie in der Innenstadt (Ø 13,50 Euro/qm) verzeichnet.

Am günstigsten war das Mietniveau in den nördlich gelegenen Stadtteilen Bärenkeller und Firnhaberau, mit einer durchschnittlichen Miete von 12,10 Euro/qm.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 in der Stadt Augsburg 6.246 Mietwohnungen im Bestand inseriert. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer leichten Zunahme von rd. 5 %.

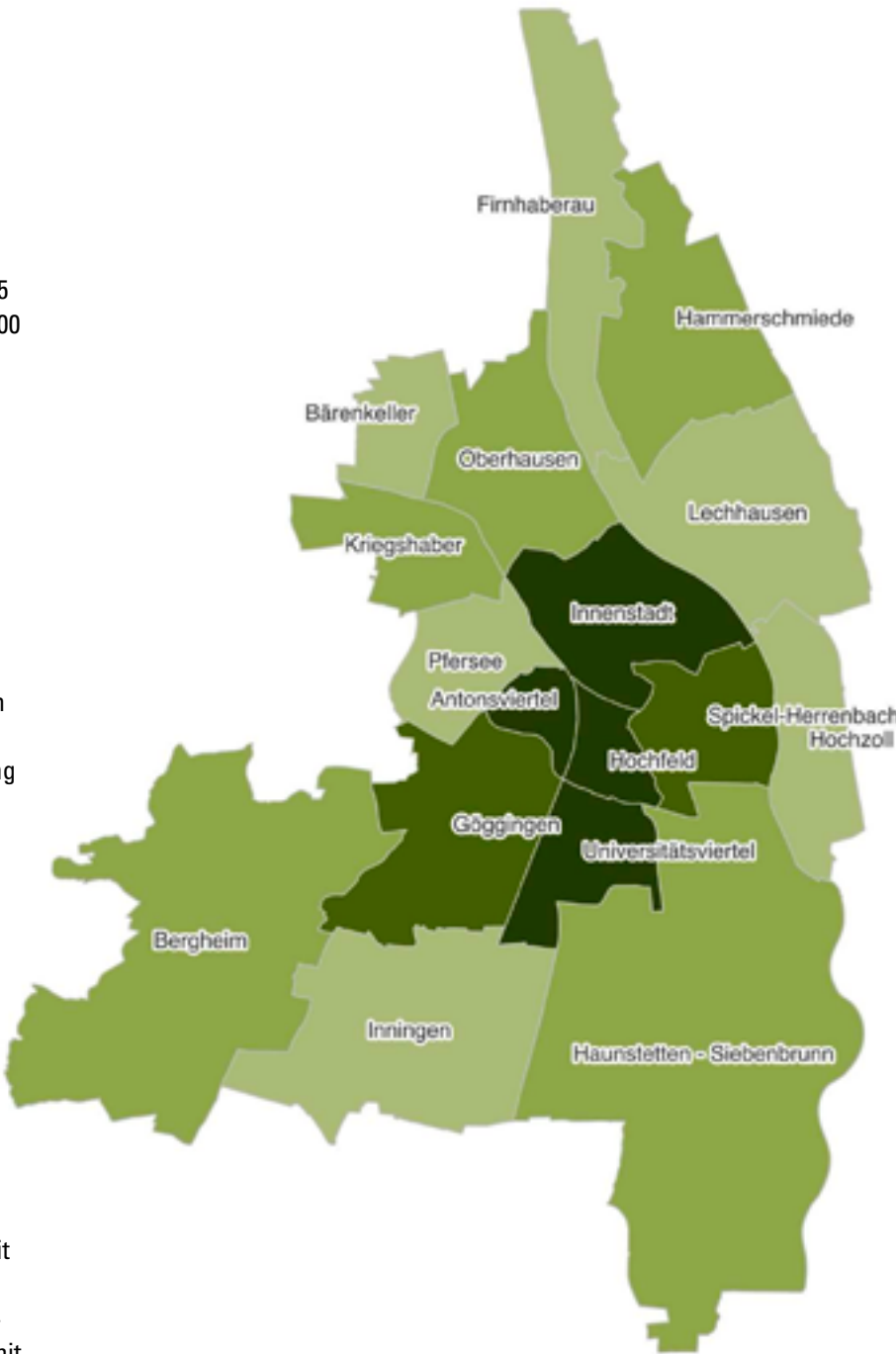
ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

Die analysierten Angebotsmieten basieren auf einer Gesamtheit von 1.035 Inseraten auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 im betrachteten Zeitraum. Im Vergleich zum Vorgängerbericht zeigt sich hier kaum eine Veränderung. Analog zu den Bestandskaufpreisen von Eigentumswohnungen gibt es auch bei den Angebotsmieten Kommunen mit unzureichender Anzahl an Inseraten, weshalb vereinzelt keine valide Bewertung der

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotsmieten 2024

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

- über 13,5
- 13,0 bis unter 13,5
- 12,5 bis unter 13,00
- unter 12,5

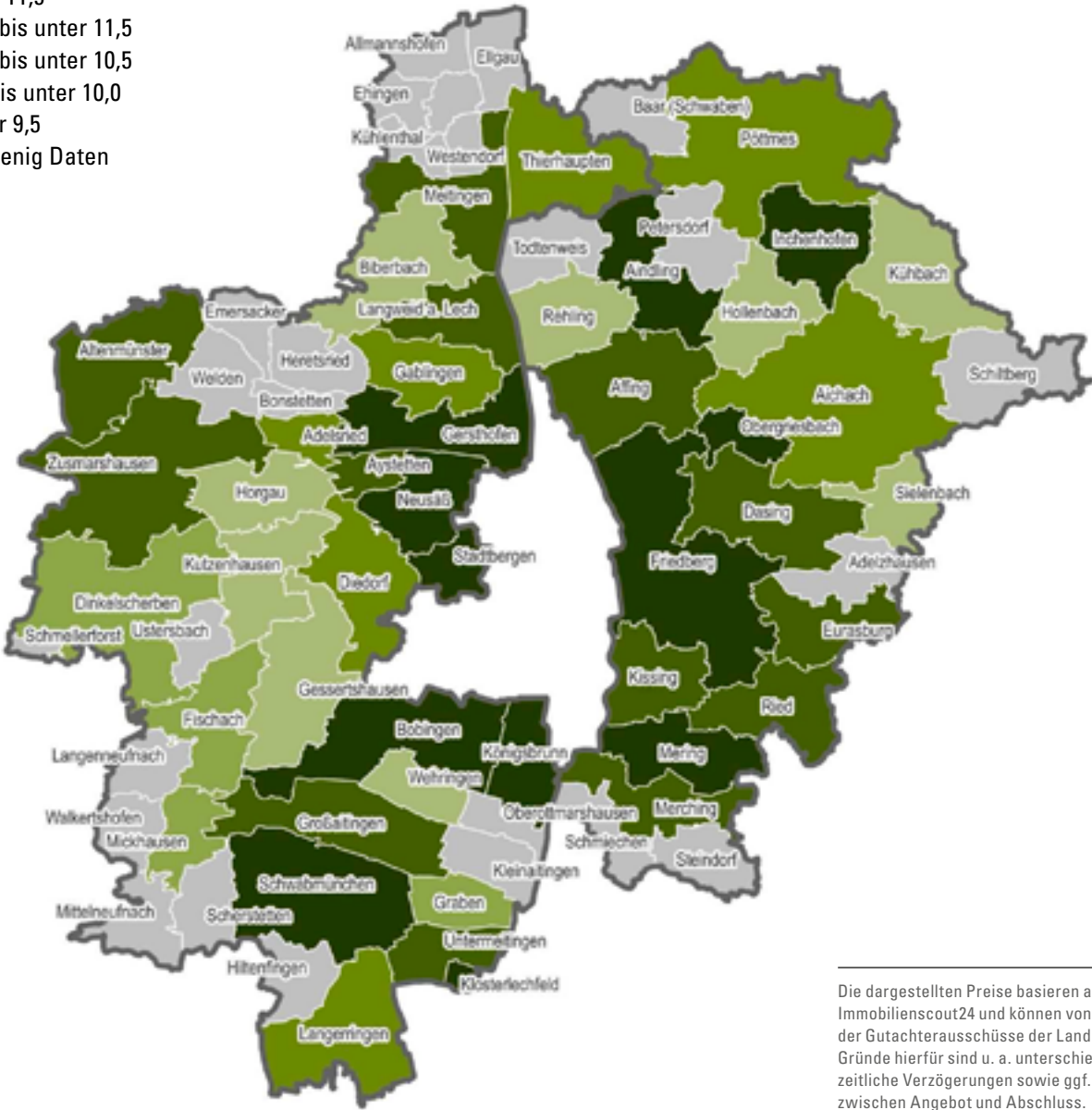


Mietpreise zulässig und demzufolge kein entsprechender Wert aufgeführt ist. Abhängig von der Wohnlage, Ausstattung oder Wohnfläche lag die Angebotsmiete in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg durchschnittlich bei rd. 10,70 Euro/qm. Die höchsten Mietpreise wurden mit rd. 12,80 Euro/qm in der unmittelbar westlich an Augsburg angrenzenden Gemeinde Stadtbergen verzeichnet. Ähnlich hohe Mietpreisniveaus über 11,50 Euro/qm konnten in Gemeinden mit direkter Nachbarschaftsbeziehung zu Augsburg wie Gersthofen, Neusäß, Mering und Friedberg erzielt werden. Mit zunehmender Distanz vom Oberzentrum Augsburg sind günstigere Angebotsmieten zu verzeichnen. Zu den Kommunen mit Angebotsmieten von unter 9,00 Euro/qm zählen Horgau (Ø 8,00 Euro/qm), Wehringen (Ø 8,60 Euro/qm) und Rehling (Ø 8,80 Euro/qm).

Mietwohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotsmieten 2024

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

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



Die dargestellten Preise basieren auf Angebotsdaten von Immobilienscout24 und können von den ermittelten Preisen der Gutachterausschüsse der Landkreise abweichen. Gründe hierfür sind u. a. unterschiedliche Datenquellen, zeitliche Verzögerungen sowie ggf. Preisverhandlungen zwischen Angebot und Abschluss.

Der Immobilienmarkt für Baugrundstücke und Eigenheime

KAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER

Nach den zum Teil rückläufigen Preisentwicklungen im Vorjahr hat sich das Preisniveau 2024 weitgehend gefestigt. In den gefragtesten Lagen innerhalb der Stadt Augsburg verharren die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand bei rd. 1.000.000 Euro. Auch in den mittleren Wohnlagen ist eine weitgehend stagnierende Marktentwicklung zu beobachten, mit konstanten Preisen von im Schnitt 800.000 Euro.

Auf dem Häusermarkt im Landkreis Aichach-Friedberg zeichnen sich ebenso keine Preisänderungen ab. Der Kaufpreis in mittleren Lagen belief sich auch 2024 auf 680.000 Euro. Lediglich im Landkreis Augsburg waren 2024 erneut Preisnachteile spürbar. Käufer mussten im Bestand durchschnittlich 570.000 Euro und somit rd. 3,4 % weniger als noch im Vorjahr aufbringen.

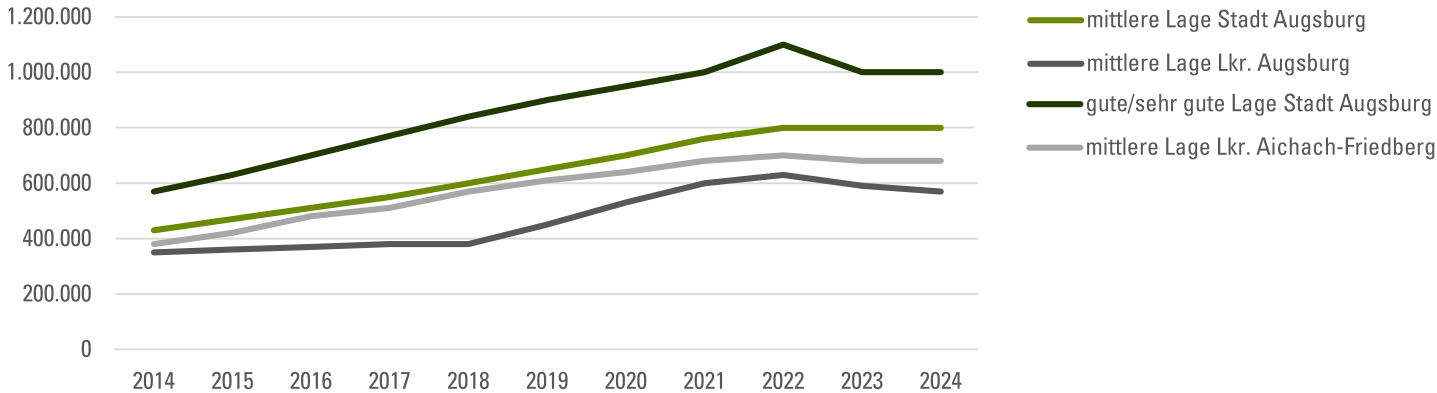
ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN DEN LANDKREISEN

Datengrundlage zur Bewertung der Kaufpreise für Eigenheime im Bestand sind insgesamt 2.625 Inserate, die auf der Plattform Immobilienscout24 im betrachteten Zeitraum eingestellt wurden. Die im Vergleich zu Bestands-Eigentumswohnungen und Mietangeboten substanziiell höhere Anzahl an Inseraten suggeriert eine allgemein breitere Angebotssituation und Verfügbarkeit von Einfamilienhäusern in der Region Augsburg. Dementsprechend kann für beinahe jede betrachtete Gemeinde eine valide Aussage zum Kaufpreis von Einfamilienhäusern formuliert werden.

Im regionalen Durchschnitt liegt der Angebotskaufpreis für ein Einfamilienhaus bei rd. 589.200 Euro, wobei, verglichen mit Mietpreisen und Angeboten für Eigentumswohnungen, eine deutlich breitere

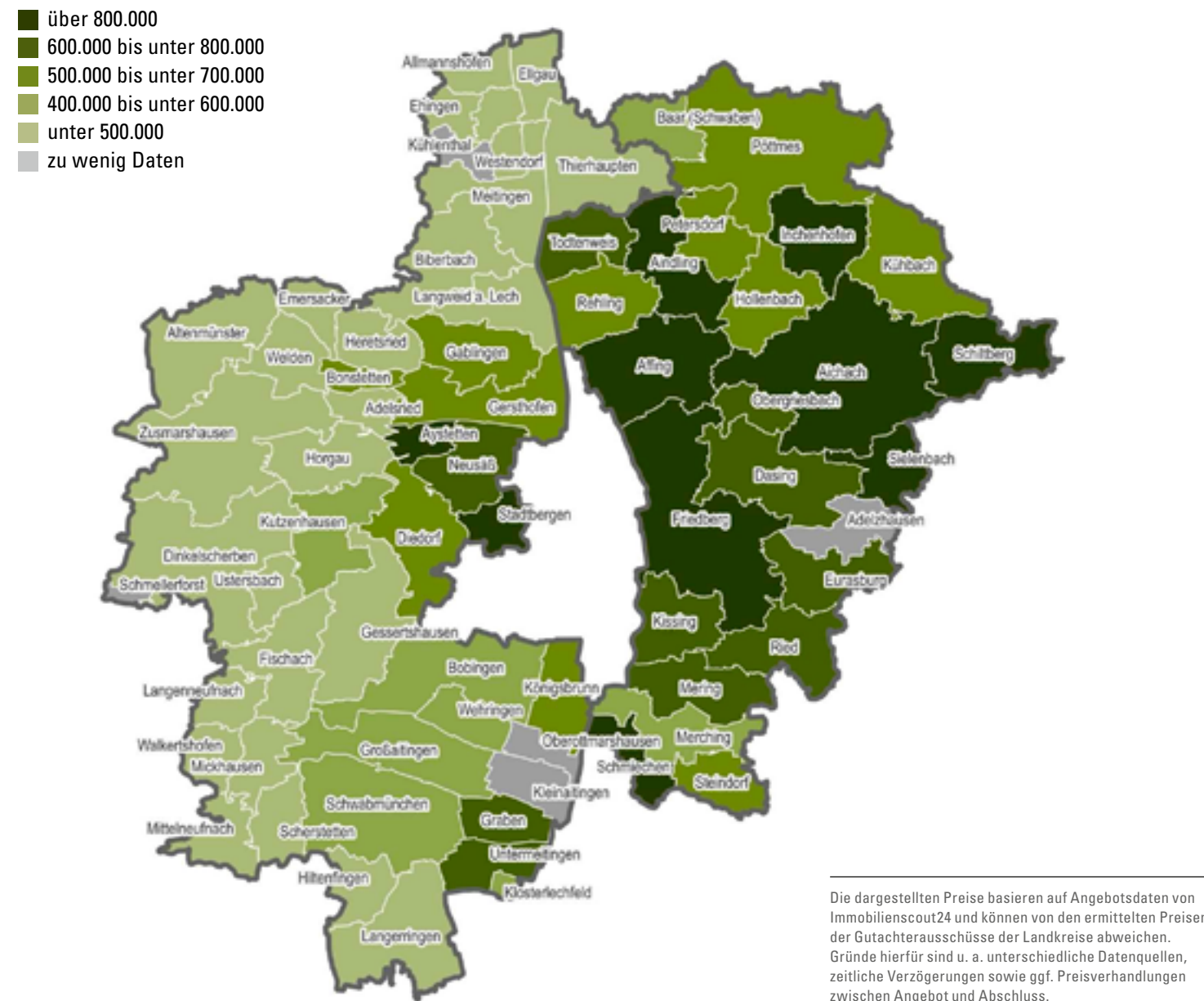
Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Euro
Quelle: bulwiengesa AG



Einfamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2024

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



Die dargestellten Preise basieren auf Angebotsdaten von Immobilienscout24 und können von den ermittelten Preisen der Gutachterausschüsse der Landkreise abweichen. Gründe hierfür sind u. a. unterschiedliche Datenquellen, zeitliche Verzögerungen sowie ggf. Preisverhandlungen zwischen Angebot und Abschluss.

Streuung der Preise innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg zu beobachten ist. So bildet Stadtbergen mit rd. 900.000 Euro Kaufpreis pro Eigenheim die Obergrenze der Kaufpreisspanne, wohingegen Walkertshofen mit einem Kaufpreis von 322.600 Euro je Einfamilienhaus das untere Ende des regionalen Preisvergleichs markiert. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich das Angebot an Eigenheimen im Bestand minimal um 1,1 %, während der durchschnittliche Kaufpreis von 570.700 Euro (2023) auf 589.200 Euro anstieg.

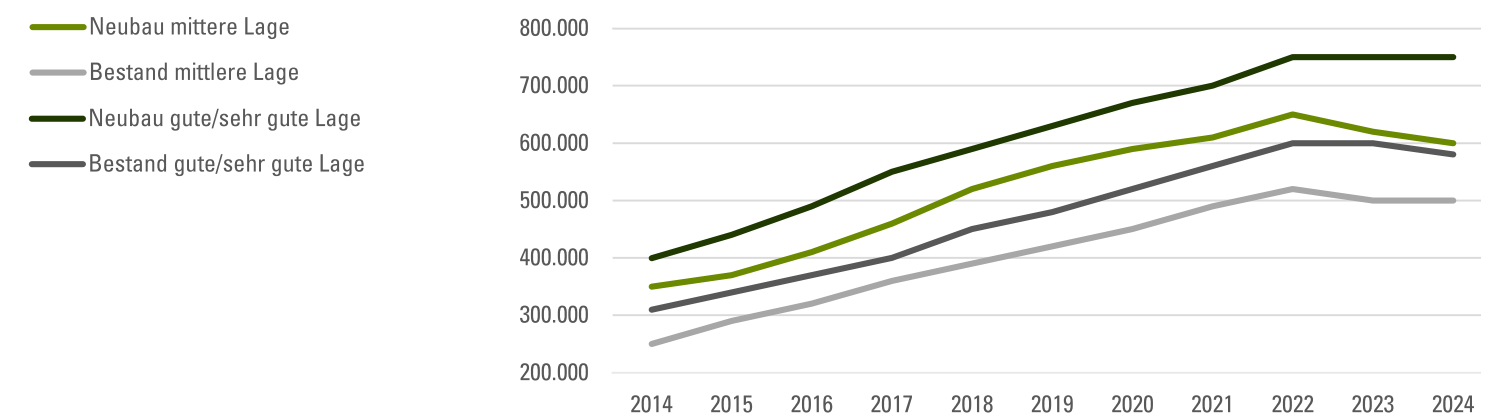
Tendenziell folgt die räumliche Verteilung der Kaufpreise in abgeschwächter Ausprägung den zentralitätsbedingten Schemata, welche bereits bei Mietwohnpreisen und Preisen für Eigentumswohnungen festgestellt wurden. Diesbezüglich ist jedoch anzumerken, dass die hohe örtliche Preisvariabilität in Teilen auch mit der Lage der betrachteten Eigenheime im jeweiligen Ort, deren baulichem Zustand und Wohnfläche zu erklären ist.

KAUFPREISE FÜR REIHENHÄUSER

In der Stadt Augsburg beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhäuser im Neubau in mittlerer Wohnlage 600.000 Euro, was einem Rückgang von 3,2 % gegenüber 2023 entspricht. Im Bestand bleibt das Preisniveau hingegen stabil bei 500.000 Euro. In guten und sehr guten Wohnlagen verharren die Neubaupreise weiterhin bei 750.000 Euro, während bei Bestandsobjekten ein leichter Rückgang von 3,3 % auf durchschnittlich 580.000 Euro zu verzeichnen ist. Damit bewegen sich die Kaufpreise für Reihenhäuser in Augsburg weiterhin auf einem hohen Niveau im bayerischen Vergleich. Lediglich die Landeshauptstadt München sowie Rosenheim und Regensburg weisen höhere Preise für Reihenhäuser auf.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Euro
Quelle: bulwiengesa AG



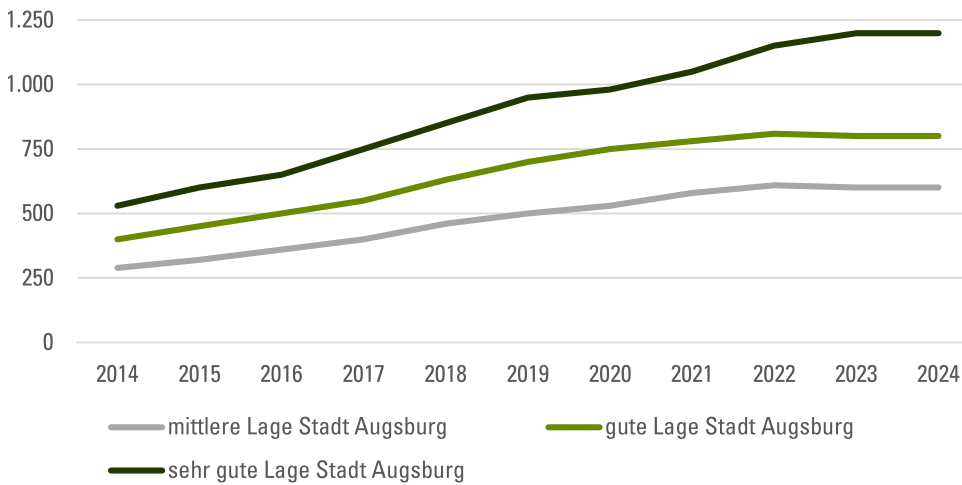
PREISE FÜR WOHNGRUNDSTÜCKE

Treibende Kraft des Preisauftriebs bei Einfamilienhäusern der vergangenen Jahre waren die starken Anstiege für Einfamilienhausgrundstücke. In der Stadt Augsburg haben sich die Grundstückspreise in guten Lagen innerhalb der letzten zehn Jahre verdoppelt. Nach einem moderaten Rückgang im Jahr 2023 bleibt das Preisniveau für Einfamilienhausgrundstücke im Jahr 2024 in allen Lagen stabil. In mittleren Wohnlagen beträgt der Grundstückspreis für ein Einfamilienhaus 600 Euro/qm, in guten Wohnlagen 800 Euro/qm. In sehr guten Wohnlagen werden Höchstpreise von bis zu 1.200 Euro/qm aufgerufen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sind Grundstücke weiterhin zu günstigeren Konditionen erhältlich. Die Preise für Grundstücke in mittleren Wohnlagen bewegen sich in beiden Landkreisen auf einem vergleichbaren Niveau (Landkreis Augsburg: 570 Euro/qm, Landkreis Aichach-Friedberg: 580 Euro/qm). Im Vergleich zum Vorjahr ist dort ein Rückgang um jeweils 1,7 % zu verzeichnen. Während sich die Preise in sehr guten Lagen des Landkreises Aichach-Friedberg mit 920 Euro/qm nicht verändert haben, sank der Preis für Grundstücke im Landkreis Augsburg um 1,0 % auf 970 Euro/qm.

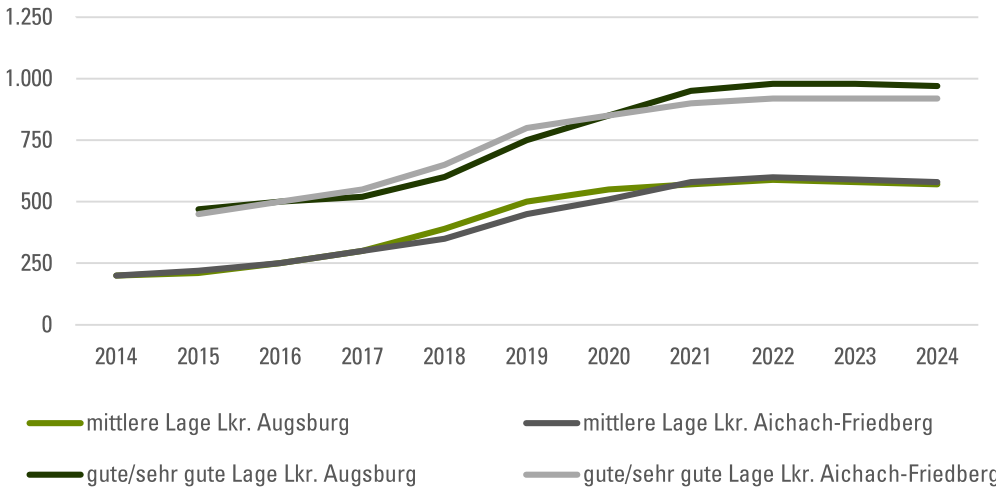
Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhausgrundstücke nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2024

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



Ausblick Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg zeigt sich weiterhin zweigeteilt: Einerseits besteht insbesondere in der Stadt Augsburg eine stabile bis leicht zunehmende Nachfrage, getragen durch das anhaltende Bevölkerungswachstum und die Nähe zum Ballungsraum München. Andererseits bleibt die Realisierung neuer Projekte trotz dieser Nachfrage herausfordernd – vor allem aufgrund hoher Baukosten, Finanzierungshürden und zurückhaltender Investoren. Die rückläufigen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2024 verdeutlichen dies: In der Stadt Augsburg sank das Genehmigungsvolumen um 12,3 %, in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg sogar um 32,3 % bzw. über 50 %.

Positiv hervorzuheben ist die gestiegene Zahl der Fertigstellungen in der Stadt Augsburg im Jahr 2024. Diese Entwicklung ist jedoch weniger auf neue Bauimpulse zurückzuführen, sondern vor allem auf die Fertigstellung von Projekten, die im Jahr 2023 angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten, gestiegener Baukosten

oder Lieferengpässen unterbrochen oder verzögert worden waren. Die Wiederaufnahme dieser Maßnahmen spiegelt sich nun statistisch wider. Darüber hinaus ist der Anstieg der Fertigstellungen auch auf statistische Unschärfen sowie zeitlich versetzte Nachmeldungen von bereits realisierten Projekten zurückzuführen. Insgesamt stellt die Entwicklung damit noch keine nachhaltige Trendumkehr dar, sondern vielmehr eine Korrektur der verzögerten Bautätigkeit des Vorjahres.

Gleichzeitig zeigt sich, dass Käufer und Investoren deutlich selektiver geworden sind. Insbesondere energieeffiziente, gut angebundene und nachhaltig geplante Objekte bleiben gefragt, während Bestandsimmobilien mit Sanierungsbedarf an Attraktivität verlieren. Diese Entwicklung schlägt sich auch in den Preisbewegungen nieder: Während sich die Preise im Neubausegment weitgehend stabilisiert haben, verzeichnen Bestandsobjekte in mittleren bis einfachen Lagen weiterhin rückläufige Preisniveaus.

Der Mietwohnungsmarkt bleibt dagegen hochdynamisch. Infolge verschobener Käufe sowie eines weiterhin unzureichenden Angebots wächst der Druck auf den Mietsektor weiter. Die Mieten steigen – sowohl in der Stadt als auch im Umland – und ein Ende dieses Trends ist mittelfristig nicht in Sicht. Prognosen deuten auf einen weiteren Mietanstieg sowohl im Neubau als auch im Bestand bis 2028 hin. Angesichts des prognostizierten Wohnungsbedarfs bis 2040 – insbesondere in der Stadt Augsburg – bleibt die Diskrepanz zwischen Bedarf und tatsächlicher Bautätigkeit ein zentrales Thema. Ohne strukturelle Verbesserungen in den Rahmenbedingungen, etwa durch gezielte Förderungen, effizientere Genehmigungsverfahren oder die Aktivierung von Bauland, droht sich die Wohnraumknappheit weiter zu verschärfen.

Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Büroimmobilienmarkt im Profil

BÜROMARKT REGION AUGSBURG

Gemessen am Büroflächenbestand von rd. 1,52 Mio. qm MF-GIF[®] und der durchschnittlichen Büroflächenumsätze der letzten Jahre wird Augsburg, innerhalb der von bulwiengesa analysierten 127 Marktstädte in Deutschland, als C-Standort eingestuft. Die Städte werden nach ihrer funktionalen Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in A-, B-, C- und D-Städte eingeteilt. Augsburg ist damit von regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

BAUTÄTIGKEIT BÜROMARKT REGION AUGSBURG

Die Entwicklung der Fertigstellungszahlen in Augsburg weist eine für C-Städte typische Schwankungsbreite auf. Einzelne Großprojekte sorgen dabei immer wieder für markante Ausschläge nach oben. Besonders hervorzuheben ist die rege Neubautätigkeit in den Jahren 2020 bis 2022: In diesem Zeitraum wurden dem Augsburger Büromarkt insgesamt rd. 82.000 qm zusätzliche Bürofläche zugeführt – ein deutliches Zeichen für die zwischenzeitlich gestiegene Marktdynamik.

Nach einem moderaten Neubauvolumen mit insgesamt 7.500 qm fertiggestellter Bürofläche im Jahr 2023, zog die Bautätigkeit im vergangenen Jahr wieder deutlich an. Insgesamt wurden dem Augsburger Büromarkt ca. 25.000 qm Neubaufäche zugeführt, was über dem 10-Jahresmittel von ca. 20.000 qm lag.

Marktprägend war dabei die Fertigstellung des Büroobjekts Innovationsbogen der WALTER Beteiligungen und Immobilien AG mit 14.000 qm im Augsburger Innovationspark. Zudem wurde die neue Firmenzentrale der WBG in der Bürgermeister-Ackermann-Straße mit ca. 4.600 qm Bürofläche fertiggestellt. Die übrigen Neubauten konzentrierten sich auf kleinere Objekte im gesamten Augsburger Stadtgebiet. Das übrige Neubaugeschehen verteilte sich auf kleinere Projekte über das gesamte Stadtgebiet Augsburgs. Insgesamt blieb das realisierte Neubauvolumen hinter den Erwartungen des Vorjahres zurück. Hauptursachen hierfür

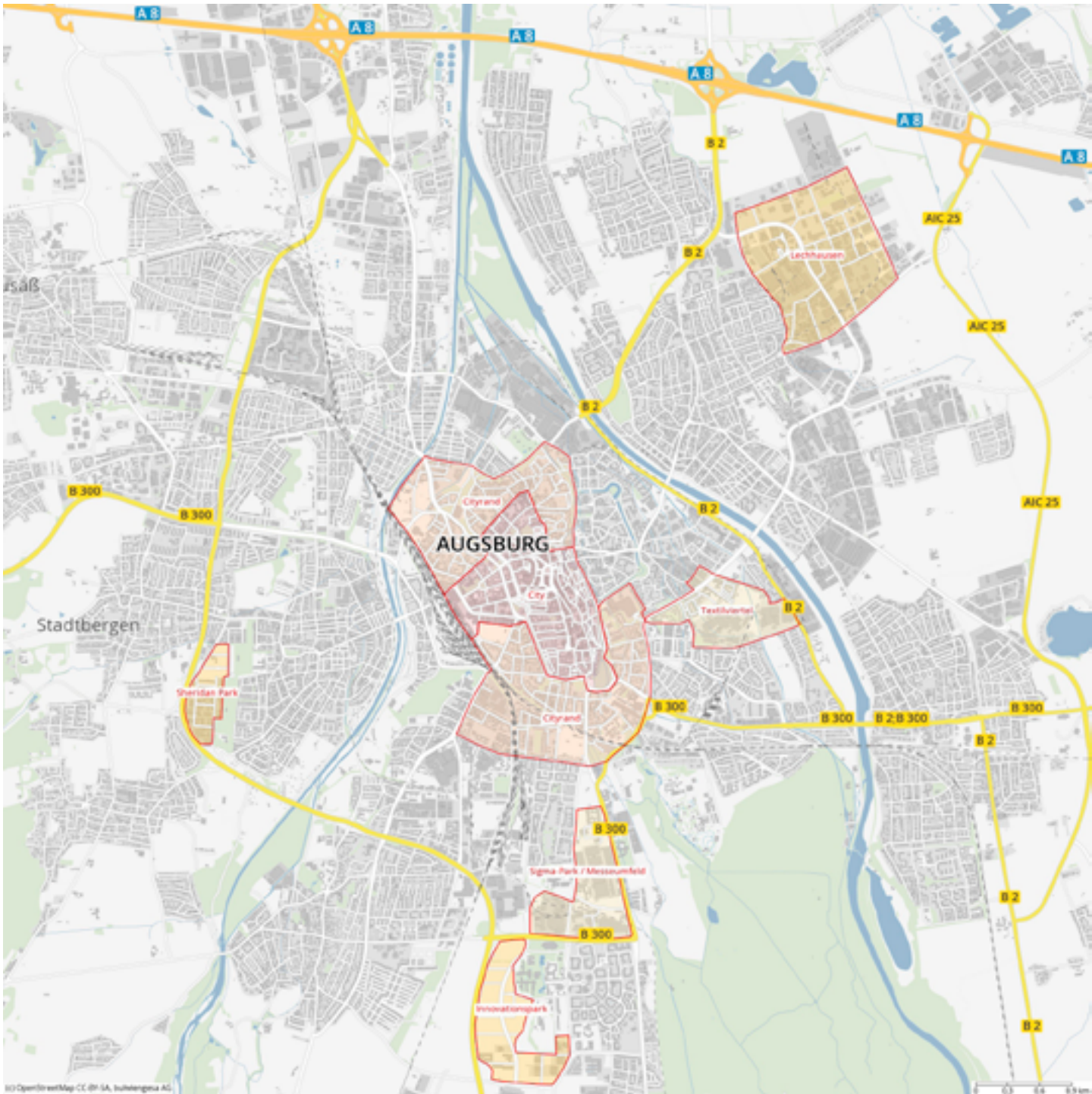


TONI Park
© Bild: TONI Park / Fotograf Dimitri Reimer

[®] Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die qm-Angaben in diesem Kapitel auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif e. V. – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung)

Übersicht Bürolagen in Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



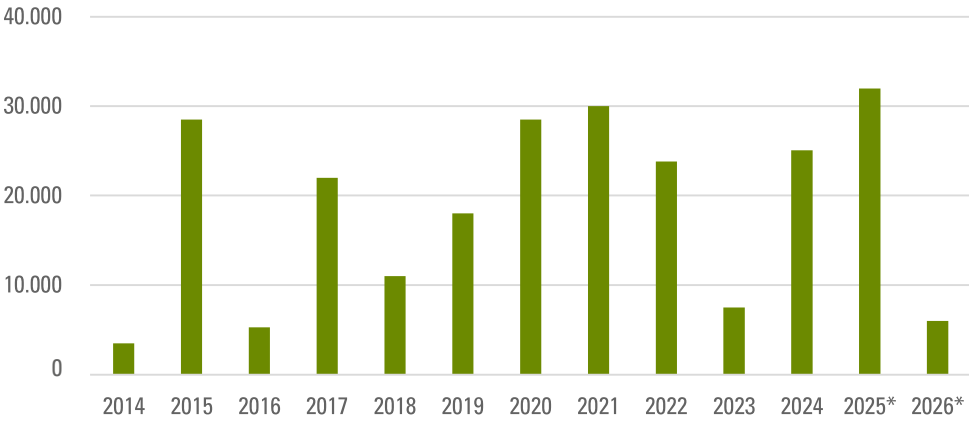
waren bauzeitbedingte Verzögerungen sowie spürbar verlängerte Fertigstellungszeiträume, die sich branchenweit zunehmend bemerkbar machen. Betroffen hiervon sind bspw. das Aurum am Augsburger Hauptbahnhof mit 13.700 qm, dessen Fertigstellung ursprünglich für 2024 terminiert war.

Die Pipeline ist damit weiterhin gut gefüllt und lässt für das laufende Jahr ein Neubauvolumen von ca. 32.000 qm zu erwarten. Neben dem Aurum ist bspw. die Fertigstellung der Augsburg Offices LOFTS der brixx projektentwicklung mit ca. 11.600 qm zu erwarten. Hinzu kommen 3.200 qm Neubaufläche im Dayton One und 7.000 qm im kernsanierten Dayton High⁷, die die Augsburger Gewerbe-

hof GmbH derzeit auf dem ehemaligen NCR-Gelände realisiert. Aus heutiger Sicht ist für das Jahr 2026 von einem deutlich geringeren Neubauvolumen im Bürosegment auszugehen. Vor dem Hintergrund des derzeit anspruchsvollen Marktumfelds sowie anhaltender restriktiver Finanzierungsbedingungen werden geplante Büroprojektentwicklungen verstärkt auf ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit und insbesondere Absorptionsfähigkeit hin überprüft. In der Folge gehen derzeit auch auf dem Augsburger Büromarkt deutlich weniger Büroflächen in die Realisierung. Hierbei ist aber nicht auszuschließen, dass sich in der für 2025 erwarteten Fertigstellungszahl noch Verschiebungen in Richtung 2026 ergeben.

Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2026

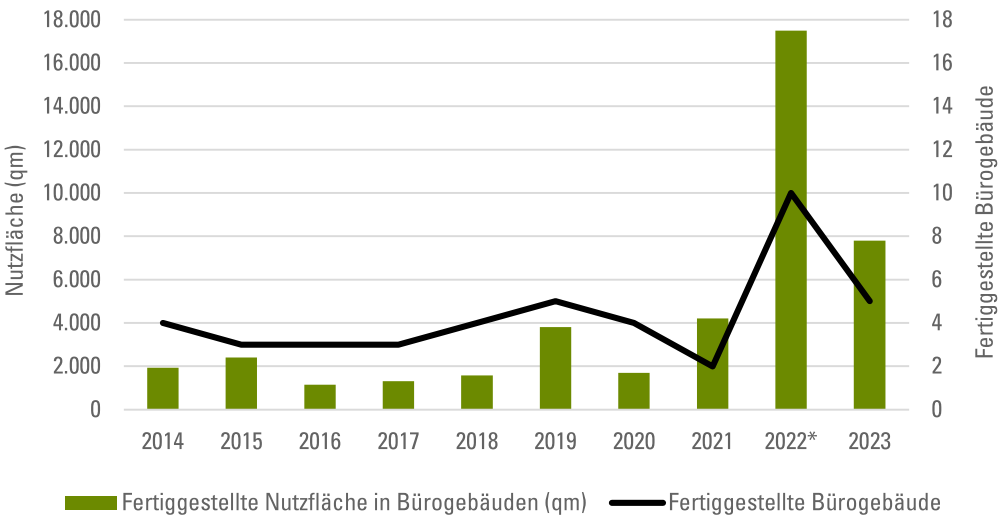
Angaben in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa AG, *ab 2025 Prognose



⁷ Die kernsanierten Flächen im Dayton High finden keine Berücksichtigung in der Neubaustatistik

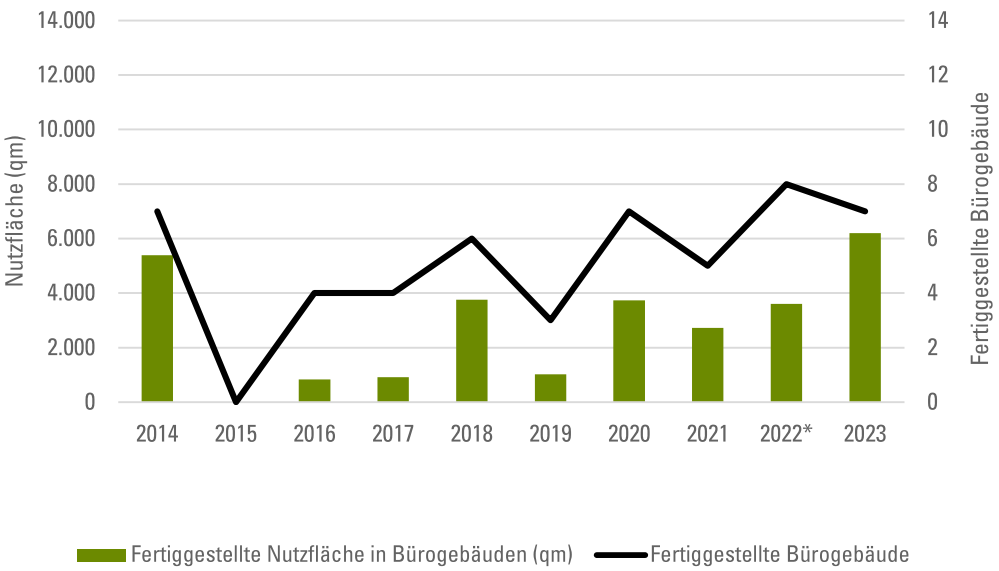
Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Augsburg, 2014 bis 2026

Angaben in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Wert für 2022 wurde rückwirkend angepasst



Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Aichach-Friedberg, 2014 bis 2026

Angaben in qm
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Wert für 2022 wurde rückwirkend angepasst



Zwischen 2014 und 2023 wurden laut amtlicher Statistik im Landkreis Augsburg rd. 43.300 qm und im Landkreis Aichach-Friedberg etwa 28.200 qm Bürofläche fertiggestellt. Mit durchschnittlichen Objektgrößen von 1.009 qm im Landkreis Augsburg und 552 qm im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich ein eigennutzergeprägtes, bedarfsgerechtes Marktgeschehen. Die Zahlen sprechen für eine eher kleinteilige, nachfrage-orientierte Entwicklung ohne nennenswerte spekulative Projekte.

LEERSTANDSNIVEAU

Nach dem Leerstandshöchststand im Jahr 2014, der maßgeblich durch den Leerzug der rd. 20.000 qm umfassenden Weltbild-Zentrale verursacht wurde, konnte in den darauffolgenden Jahren ein kontinuierlicher Rückgang des Büroflächenleerstands in Augsburg verzeichnet werden. Dieser positive Trend setzte sich über mehrere Jahre fort und spiegelte die zunehmende Marktdynamik sowie die wachsende Nachfrage nach Büroflächen in der Stadt wider.

Zum Jahresende 2021 belief sich das gesamte Leerstandsvolumen auf etwa 55.000 qm, was einem Anteil von ca. 3,8 % am Gesamtbestand bedeutete. Diese Entwicklung verdeutlicht nicht nur die Stabilisierung des Büromarktes, sondern auch die erfolgreiche Nachvermietung ehemals freigewordener Flächen sowie eine insgesamt verbesserte Flächennachfrage durch ansässige und neu angesiedelte Unternehmen.

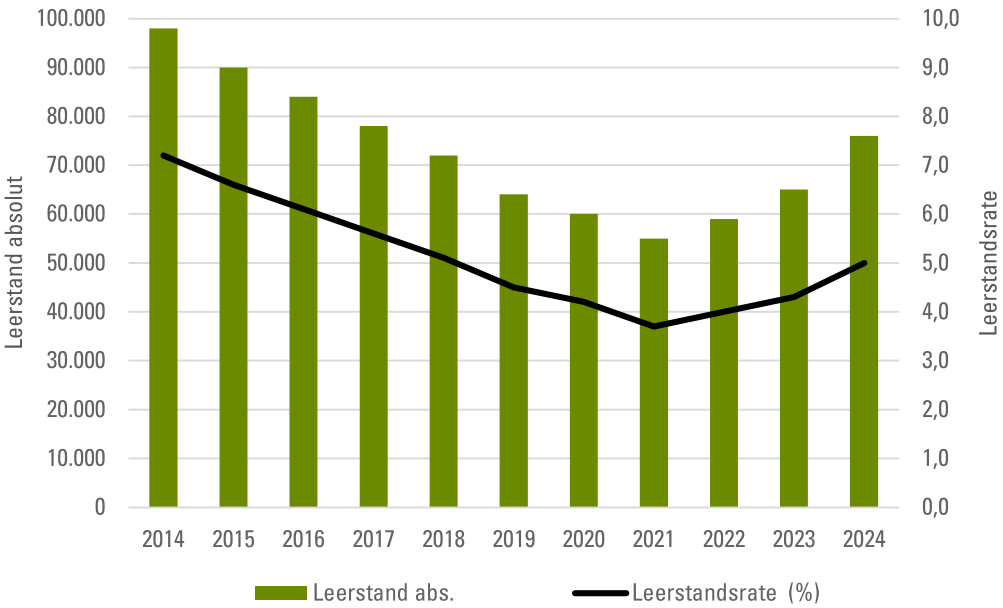
Im Jahr 2022 kam dieser Rückgang jedoch zu einem vorläufigen Ende. Bedingt durch verstärkte Flächenkonsolidierungen,

sowie eine ab dem Jahr 2023 spürbar nachlassende Nachfrage nach Büroflächen, stieg das Flächenangebot wieder leicht an. Zum Jahresende 2023 lag der Leerstand bei rd. 65.000 qm, was einer Quote von 4,3 % entsprach. Dieser Trend setzte sich auch im Jahr 2024 wie prognostiziert fort. Neben weiteren Konsolidierungsmaßnahmen führten vor allem Flächen in Neubauprojekten, die nicht vollständig vom Markt absorbiert werden konnten, zu einem erneuten Anstieg des Leerstands. Zum Jahresende 2024 belief sich das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot – bezugsfertig innerhalb von drei Monaten – auf etwa 76.000 qm. Die entsprechende Leerstandsquote stieg damit auf 5,0 %, welches im oberen Bereich einer als marktüblich und gesund geltenden Angebotsreserve zu verorten ist. Für das Jahr 2025 ist angesichts des erwarteten Neubauvolumens sowie der weiterhin schwachen konjunkturellen Rahmenbedingungen mit einem weiteren Anstieg des Büroflächenleerstands zu rechnen. Neben Flächenfreisetzungen in älteren Bestandsimmobilien dürfte insbesondere die weiterhin vitale Zufuhr an Neubauf Flächen diese Entwicklung zusätzlich begünstigen. Viele Unternehmen – insbesondere aus dem privaten wirtschaftlichen Lage bei Anmietungsentscheidungen zurückhaltend. Erst mit einer spürbaren wirtschaftlichen Erholung und klareren Perspektive hinsichtlich der eigenen Geschäftsentwicklung dürfte die Nachfrage am Bürovermietungsmarkt wieder an Dynamik gewinnen.



Entwicklung des Büroflächenleerstands in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2024

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



Büromarkt Nachfragesituation

FLÄCHENNACHFRAGE

Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen – von konjunktureller Schwäche über strukturelle Veränderungen durch Remote Work bis hin zu gestiegenen Kosten – zeigte sich der Augsburger Büromarkt im vergangenen Jahr bemerkenswert widerstandsfähig. Der Flächenumsatz erreichte 2024 rd. 35.500 qm⁸ und lag damit spürbar über dem 10-Jahresdurchschnitt von 29.500 qm. Wie an vielen Bürostandorten in Deutschland erwies sich die öffentliche Hand auch in Augsburg als stabilisierender Faktor: Etwa 40 % des Flächenumsatzes entfielen auf die öffentliche Verwaltung. Weitere bedeutende Nachfrageträger waren das Verarbeiten-Gewerbe mit rd. 10 % sowie juristische Dienstleister, die etwa 8 % zum Jahresergebnis beitrugen.

Der größte Einzelabschluss entfiel auf die Regierung von Schwaben, die künftig mit 300 Mitarbeitern ca. 6.500 qm im Gebäude der ehemaligen Augsburger Aktienbank in der Halderstraße belegen.

Marktrelevante Abschlüsse aus dem privatwirtschaftlichen Sektor kamen unter anderem durch den Technologiekonzern RENK zustande, der sich im Objekt „Augsburg Offices – The Campus“ insgesamt rd. 3.550 qm Bürofläche sicherte. Ein weiterer bedeutender Abschluss entfiel auf die Kanzlei Scheidle & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft mbB, die im Innovationsbogen neue Flächen mit einer Größe von etwa 1.500 qm bezog.

Besonders hervorzuheben ist, dass das starke Umsatzergebnis im Jahr 2024 nahezu vollständig dem Vermietungs-

⁸ Abweichungen zur Umsatzzahl, die auf dem Marktgespräch Immobilien am 7. März 2025 kommuniziert wurde, sind auf Nachmeldungen und den Zahlenabgleich mit Marktakteuren zurückzuführen.

markt zuzurechnen ist. Großvolumige Eigennutzertransaktionen oder Eigennutzerbaustarts – die in der Vergangenheit regelmäßig für signifikante Umsatzimpulse sorgten und definitionsgemäß in die Flächenumsatzstatistik einfließen – blieben im vergangenen Jahr aus.

Zuverlässige Prognosen für den Flächenumsatz bleiben auch 2025 schwierig, nicht zuletzt wegen der weiterhin angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage. Dennoch gibt es positive Signale: In Augsburg stehen einige moderne Neubauflächen zur Verfügung, die entweder bereits bezugsfertig sind oder im Laufe der nächsten sechs bis neun Monate fertiggestellt werden. Gerade diese modernen Flächen stoßen aktuell auf gesteigertes Interesse bei Nutzern – nicht zuletzt wegen ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zeitgemäßen Ausstattungsstandards, die den Anforderungen neuer Arbeitswelten

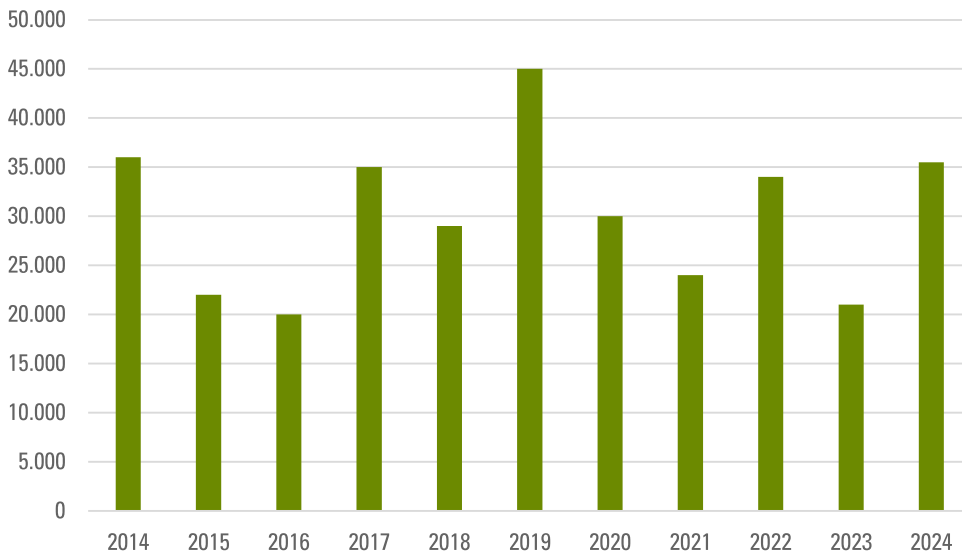
entgegenkommen. In einem insgesamt verhaltenen Marktumfeld könnten sie wichtige Impulse für die Nachfrage liefern.

BÜROBESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

Die Zahl der Bürobeschäftigten in Augsburg ist seit 2014 – abgesehen von einem temporären Rückgang im Pandemiejahr 2020 – kontinuierlich gestiegen. Im Vergleich zum Ausgangsjahr verzeichnete die Stadt ein Plus von etwa 9,2 %, was einem aktuellen Stand von etwa 70.500 Beschäftigten entspricht. Einen wesentlichen Beitrag zu dieser Entwicklung leistete der Luftfahrtzulieferer Premium Aerotec. Das Unternehmen hat im Zuge seiner strategischen Neuausrichtung seit Beginn der Corona-Pandemie die Mitarbeiterzahl am Standort Augsburg um mehr als 1.000 erhöht.

Entwicklung des Büroflächenumsatzes in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG



Marktprägende Bürovermietungen im Jahr 2024

Quelle: bulwiengesa AG

Teilraum	Objekt	Adresse	Mieter	Branche	Fläche	Abschluss
Cityrand	Augsburger Aktienbank	Halderstraße 21	Regierung von Schwaben	Öffentliche Verwaltung	6.500 qm	Q2/2024
City	Aurum	Ladehofstraße 11	Deutsche Bahn	Logistik, Transport	1.100 qm	Q2/2024
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	Scheidle & Partner Rechtsanwalts-gesellschaft mbB	Juristische DL	1.500 qm	Q1/2024
Kriegshaber	Deuter Park	August-Wessels-Straße 37	Fachschule für Heilerziehung des Dominikus-Ringeisen-Werks DRW)	Erziehung und Unterricht	1.000 qm	Q2/2024
Sonstige Lagen	Augsburg Offices – The Campus	Peter-Dörfler-Straße 30-32, Ohmstraße	RENK GmbH	Verarbeitendes Gewerbe	3.550 qm	Q3/2024
Sonstige Lagen	3 A-Göggingen (Ex-Artilleriedepot)	Gögginger Straße 105 a	Kanzlei HLB	Juristische DL	1.300 qm	Q2/2024
Sonstige Lagen	Augsburg Offices LOFTS	Bergiusstraße 17, Pilsener Straße 3-7	Creditreform Augsburg Steidle KG	Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	500 qm	Q4/2024
Sheridan Park	Sheridan Cubes - ehem. Sitz explido Web-Marketing	Pröllstraße 28 / General-Cramer-Weg	BNB Pro Hosting GmbH	Beratungs-DL	1.200 qm	Q1/2024
Siemens Technologiepark Augsburg / Messeumfeld	Toni Park – Gebäude B+C	Werner-von-Siemens-Straße / Melli-Beese-Straße 3-5	Internistische Gemeinschaftspraxis	Ärzte	460 qm	Q2/2024
Textilviertel	Glaspalast	Otto-Lindenmeyer-Straße 30 / Beim Glaspalast 1	Integrierte Leitstelle Augsburg (ILS) der Stadt Augsburg	Öffentliche Verwaltung	1.500 qm	Q3/2024

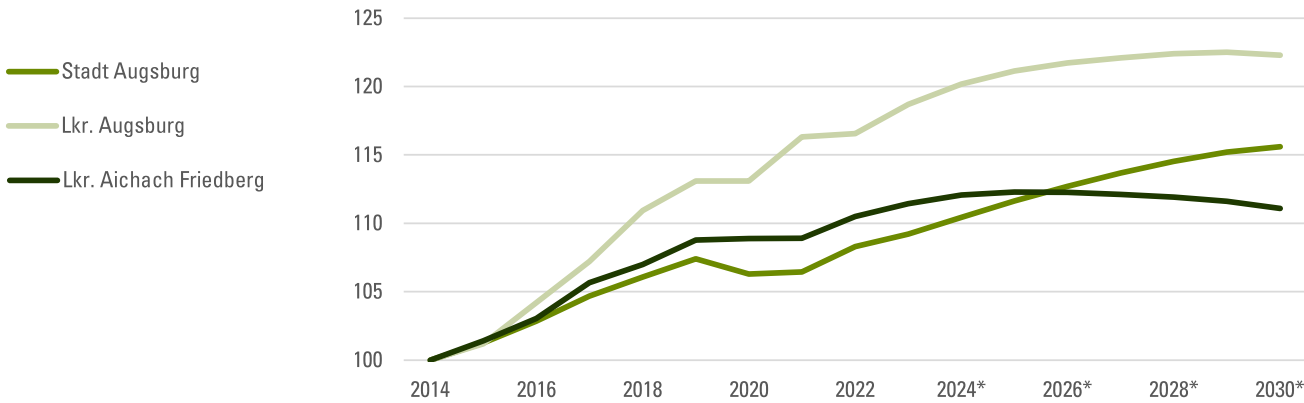
Im Umland zeigt sich eine noch dynamischere Entwicklung: Der Landkreis Augsburg legte im Betrachtungszeitraum um beachtliche 18,7 %, auf rd. 33.250 Bürobeschäftigte, zu und verzeichnete damit den höchsten Zuwachs in der Region. Auch der Landkreis Aichach-Friedberg entwickelte sich mit einem Beschäftigtenplus von 11,4 % auf etwa 15.800 Personen deutlich positiv. Zukünftige Impulse sind hier insbesondere durch die Ansiedlung einer Außenstelle der Technischen Hochschule Augsburg in Aichach zu erwarten. Das geplante Technologiezentrum dürfte

mittel- bis langfristig als Standortfaktor wirken und eine zusätzliche Dynamik für die regionale Arbeitsplatzentwicklung im Bürosektor erzeugen.

Die Aussichten für die künftige Büroflächennachfrage in Augsburg und der Region bleiben grundsätzlich positiv, auch wenn gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten sowie strukturelle Herausforderungen wie der demografische Wandel die Dynamik in den kommenden Jahren bremsen könnten. Der zunehmende Fachkräftemangel und altersbedingte Abgänge aus dem

Entwicklung der Bürobeschäftigten in der Region
Augsburg, 2014 bis 2030

Angaben: Index 2014 = 100
Quelle: bulwiengesa AG, *Prognose ab 2024



Erwerbsleben wirken sich bereits spürbar auf das Beschäftigungswachstum aus – insbesondere in klassischen Bürotätigkeitsfeldern.

Gleichzeitig bieten sich auch neue Impulse: Besonders in der Rüstungs- und Sicherheitsindustrie, die in der Region durch Unternehmen wie bspw. RENK eine zentrale Rolle spielt, ist in Folge geopolitischer Entwicklungen mit einer verstärkten Nachfrage zu rechnen – auch nach hochwertigen Büroflächen. Darüber hinaus werden in den kommenden Jahren weitere Beschäftigungszuwächse in den büroaffinen Sektoren wie Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, unternehmensnahen Dienstleistungen sowie im Gesundheits- und Sozialwesen erwartet. Diese Entwicklungen könnten die Flächennachfrage – trotz herausfordernder Gesamtlage – stabilisieren oder sogar beleben.

ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

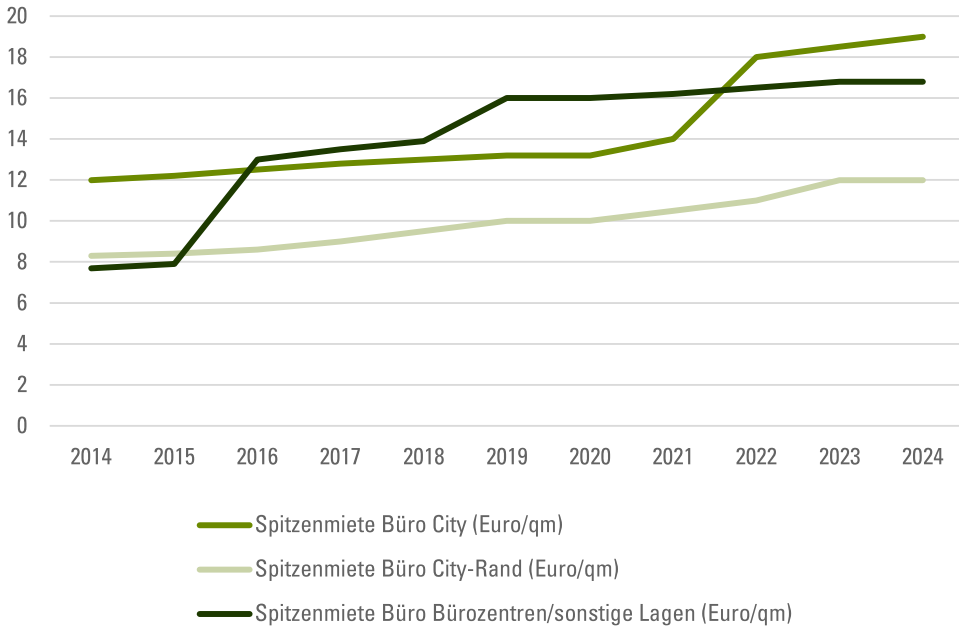
Die Augsburger Spitzenmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um 0,50 Euro/qm auf 19,00 Euro/qm an. Allerdings ist diese nicht repräsentativ für den gesamten Augsburger Büromarkt, da diese bislang nur in der City erzielt wird. In den Bürozentren sowie in sonstigen Lagen, die das Marktgesche-

hen der vergangenen Jahre wesentlich geprägt haben, liegt die erzielbare Spitzenmiete weiterhin bei stabilen 16,80 Euro/qm. Augsburg verfügt mit Lechhausen im Norden, dem Sheridan Park im Westen, dem Textilviertel im Osten sowie dem Innovationspark und dem Umfeld der Messe im Süden über fünf etablierte Bürozentren. Zunehmend an Bedeutung gewinnen jedoch auch sonstige Standorte – sichtbar etwa an den Projektentwicklungen „Augsburg Offices – The Campus“ und „LOFTS“. In den Bürozentren und sonstigen Lagen bewegen sich die Spitzenmieten je nach Lage, Ausstattungsstandard und Flächengröße zwischen 15,00 und knapp 17,00 Euro/qm.

Im erweiterten Innenstadtbereich, dem sog. Cityrand, fehlen weiterhin Neubauf lächen. Neue Projekte für den Vermietungs- markt könnten hier mittelfristig zu einer Belebung des Mietniveaus beitragen. Analog zur Spitzenmiete ist auch die Durchschnittsmiete im Betrachtungs- zeitraum deutlich gestiegen. In Citylagen liegt sie aktuell bei rd. 11,30 Euro/qm, in den Bürozentren und sonstigen Lagen bei etwa 10,00 Euro/qm. Im deutschlandweiten Vergleich der C-Städte gehört Augsburg damit – hinter Heidelberg, Potsdam und Freiburg i. Br. – zu den Standorten mit dem höchsten Mietniveau.

Entwicklung der Spitzenmieten nach Lagen
in Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben: Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Büroimmobilienmarkt

Der überdurchschnittliche Flächenumsatz von rd. 35.500 qm unterstreicht die Stabilität des Standorts – getragen vor allem von einer aktiven öffentlichen Hand sowie punktuellen Abschlüssen im privaten Sektor. Bemerkenswert ist, dass das gute Ergebnis nahezu vollständig auf Vermietungsabschlüsse zurückzuführen ist – großvolumige Eigennutzerprojekte, die in den Vorjahren häufig für Umsatzspitzen sorgten, blieben aus.

Der Ausblick für 2025 ist positiv: Die Nachfrage wird sich voraussichtlich auf flexible, moderne Büroflächen in gut angebundenen Lagen konzentrieren – insbesondere dort, wo kurzfristige Bezugsmöglichkeiten bestehen. Augsburg kann dank seiner gut gefüllten Pipeline hierzu das entsprechende Angebot liefern.

Neue Impulse könnten aus dem sicherheits- und rüstungsnahen Umfeld sowie aus technologieorientierten und unter-

nehmensnahen Dienstleistungsbranchen kommen. Zugleich bleibt der demografische Wandel eine strukturelle Herausforderung für das Beschäftigungswachstum und damit auch für die langfristige Flächennachfrage.

Der Leerstand wird voraussichtlich noch etwas steigen. Größere, nachhaltige Verwerfungen, wie in anderen Büromärkten beobachtbar, sind aber nicht zu erwarten. Entscheidend für diese Aussage ist, dass derzeit weniger Büroprojekte in die Realisierung gehen und damit die Fertigstellungszahlen perspektivisch wieder zurückgehen.

Insgesamt bleibt das Marktumfeld herausfordernd, doch die solide Ausgangsbasis, verbunden mit gezieltem Flächenangebot, bietet gute Voraussetzungen für eine stabile Entwicklung – wenn auch ohne starke Ausschläge nach oben.

Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg

Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung

DEFINITORISCHE ABGRENZUNG

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

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

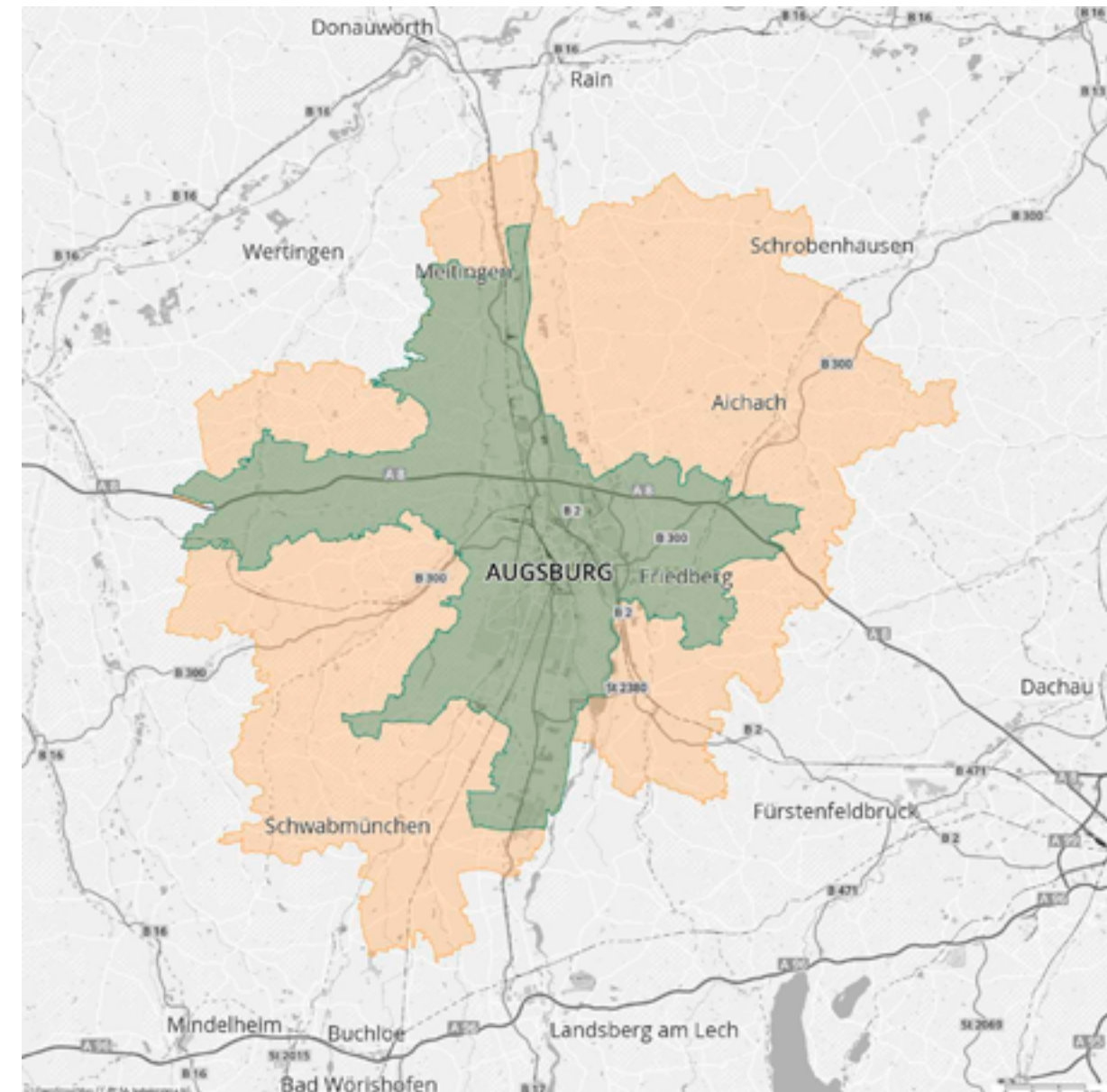
GEOGRAFISCHE ABGRENZUNG

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

Räumliche Abgrenzung der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG

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



Angebotssituation

FLÄCHENBESTAND UND NEUZUGÄNGE IM JAHR 2024

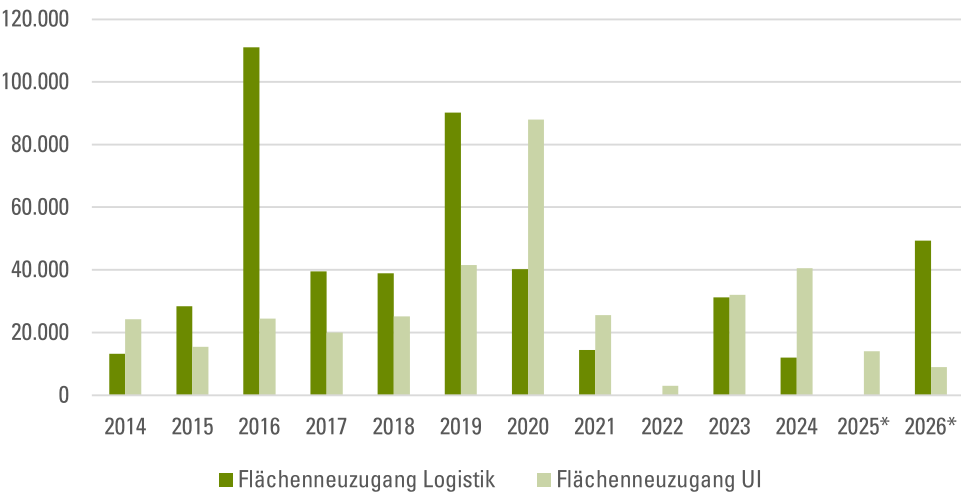
Nach dem besonders fertigstellungsarmen Jahr 2022 stand das Jahr 2023 im Zeichen des Aufschwungs. Das vergangene Jahr 2024 konnte daran jedoch nicht anknüpfen. Im Vergleich zum Vorjahr sank das kumulierte Fertigstellungsvolumen von Logistik- und Unternehmensimmobilien. Insgesamt wurden 52.500 qm Neubaufäche fertiggestellt, was einem Rückgang von rd. 17 % gegenüber 2023 entspricht. Diese Entwicklung ging jedoch ausschließlich zu Lasten des Logistiksegments. Ein Fertigstellungsvolumen von 12.000 qm entspricht einem Rückgang von 62 % gegenüber dem Vorjahr. Im Bereich der Unternehmensimmobilien verlief das vergangene Jahr erfolgreicher; ein Fertigstellungsvolumen von rd. 40.500 qm entspricht einer Steigerung von 27 % gegenüber 2023. Das wichtigste Projekt im Logistiksegment war die Erweiterung des LIDL-Logistikzentrums in Graben. Bei den Unternehmensimmobilien ist die Erweiterung der IHLE Landbäckerei in Gersthofen der Hauptgrund für den Anstieg des

Flächenneuzugangs. Im langfristigen Vergleich (2014–2023) liegt das Jahr 2024 damit unter dem langjährigen Durchschnitt von rd. 70.600 qm. Vor dem Hintergrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Lage und der konjunkturellen Unsicherheiten ist dieses Ergebnis jedoch als solide zu bewerten.

Zwischen 2014 und 2024 wurden insgesamt rd. 419.000 qm Nutzfläche im Logistiksegment und rd. 340.000 qm Nutzfläche im Segment der Unternehmensimmobilien fertiggestellt. Die Projektpipeline für das Jahr 2025 ist derzeit kaum gefüllt, was die aktuellen Unsicherheiten auf Nutzerseite widerspiegelt. Aufgrund der trüben Konjunkturaussichten halten sich viele Unternehmen mit größeren Flächenexpansionen oder Neuanmietungen zurück. Dies wirkt sich unmittelbar auf den Projektentwicklermarkt aus. Für das Jahr 2026 hellt sich das Bild jedoch auf. Gemäß der aktuellen Pipeline steigt das Fertigstellungsvolumen wieder an, was jedoch unter dem Vorbehalt der notwendigen Vorvermietungsquoten steht. Ob diese erreicht werden, bleibt aus heutiger Sicht abzuwarten.

Flächenneuzugang Logistikregion Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa AG, *Prognose ab 2025



Nachfragesituation

FLÄCHENUMSATZ

Zwischen 2014 und 2024 verzeichnete die Logistikregion Augsburg einen kumulierten Flächenumsatz von rd. 767.000 qm in den Segmenten großflächige Logistik- und Unternehmensimmobilien. Dabei entfielen etwa 535.000 qm auf die großflächige Logistik und 232.000 qm auf Unternehmensimmobilien.

Im Jahr 2024 lag der Flächenumsatz bei der Immobilienklassen bei insgesamt rd. 37.000 qm, wovon gut 28.000 qm auf Logistikimmobilien entfielen. Anders als in den beiden Vorjahren lag der Flächenumsatz im großflächigen Logistikbereich wieder über dem der Unternehmensimmobilien. Das Jahresergebnis 2024 ist damit weit von den Rekordergebnissen der Jahre 2015 und 2018 entfernt und erreicht weder das Vorjahresniveau noch den langjährigen Durchschnitt (2014 – 2023: 73.000 qm). Über den gesamten Betrachtungszeitraum zeigt der Markt allerdings auch in der Vergangenheit eine deutliche Volatilität. Die im Vergleich zum Vorjahr rückläufigen Flächenumsätze sind zum Teil auf ein

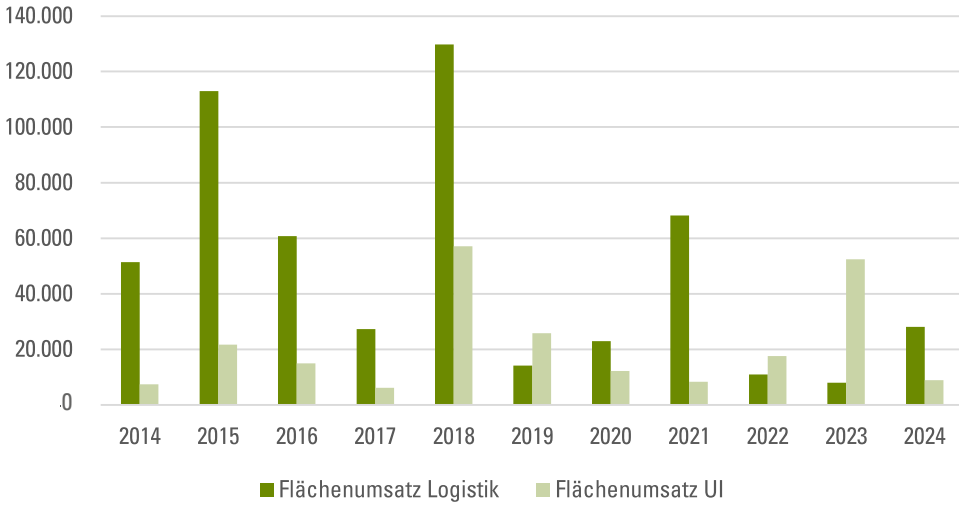
eingeschränktes Flächenangebot im Neubausegment zurückzuführen. Sie spiegeln aber auch deutlich die derzeitige konjunkturelle Situation wider. Viele Nutzer, insbesondere aus dem Verarbeitenden Gewerbe, halten sich derzeit mit Neuanmietungen zurück und warten ab. Zudem wird in einer solchen Situation häufig die Verlängerung eines bestehenden Mietvertrages einer Neuanmietung und Standortverlagerung vorgezogen. Da die Verlängerungen bestehender Mietverträge nicht in die Auswertung einfließen, dämpfen sie die Umsatzentwicklung zusätzlich.

MARKTPRÄGENDE VERMIETUNGSABSCHLÜSSE IN DEN LETZTEN JAHREN

In der Region Augsburg wurde in den vergangenen Jahren eine Reihe marktprägender Vermietungsabschlüsse verzeichnet. Diese großvolumigen Abschlüsse können gemeinhin als Startschuss für entsprechende Bauvorhaben betrachtet werden. Sie hatten und haben somit deutlichen Einfluss auf die Region Augsburg als Logistikstandort. Die zehn bedeutendsten Vermietungsabschlüsse in den

Flächenumsatz Logistikregion Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in qm
Quelle: RIWIS (bulwiengesa AG)





Technology Campus Augsburg
© Bild: WALTER Beteiligungen und Immobilien AG

Bereichen Logistik und Unternehmensimmobilien sind in der untenstehenden Tabelle aufgeführt.

Aufgrund der Dimensionierung von Logistikimmobilien und der nochmals merklich höheren Eigennutzerquote im Bereich der Unternehmensimmobilien ist die Auflistung der marktprägenden Vermietungsabschlüsse überproportional durch logistische Nutzungen geprägt. Trotz des insgesamt umsatzschwachen Jahres schafft es mit der Anmietung durch Neumann & Müller im Prologis Logistikpark Augsburg auch ein Abschluss aus dem Jahr 2024 in das Ranking (Platz 7). Hieran zeigt sich erneut die Bedeutung des Güterverkehrszentrums (GVZ) als Standort innerhalb der Logistikregion Augsburg.

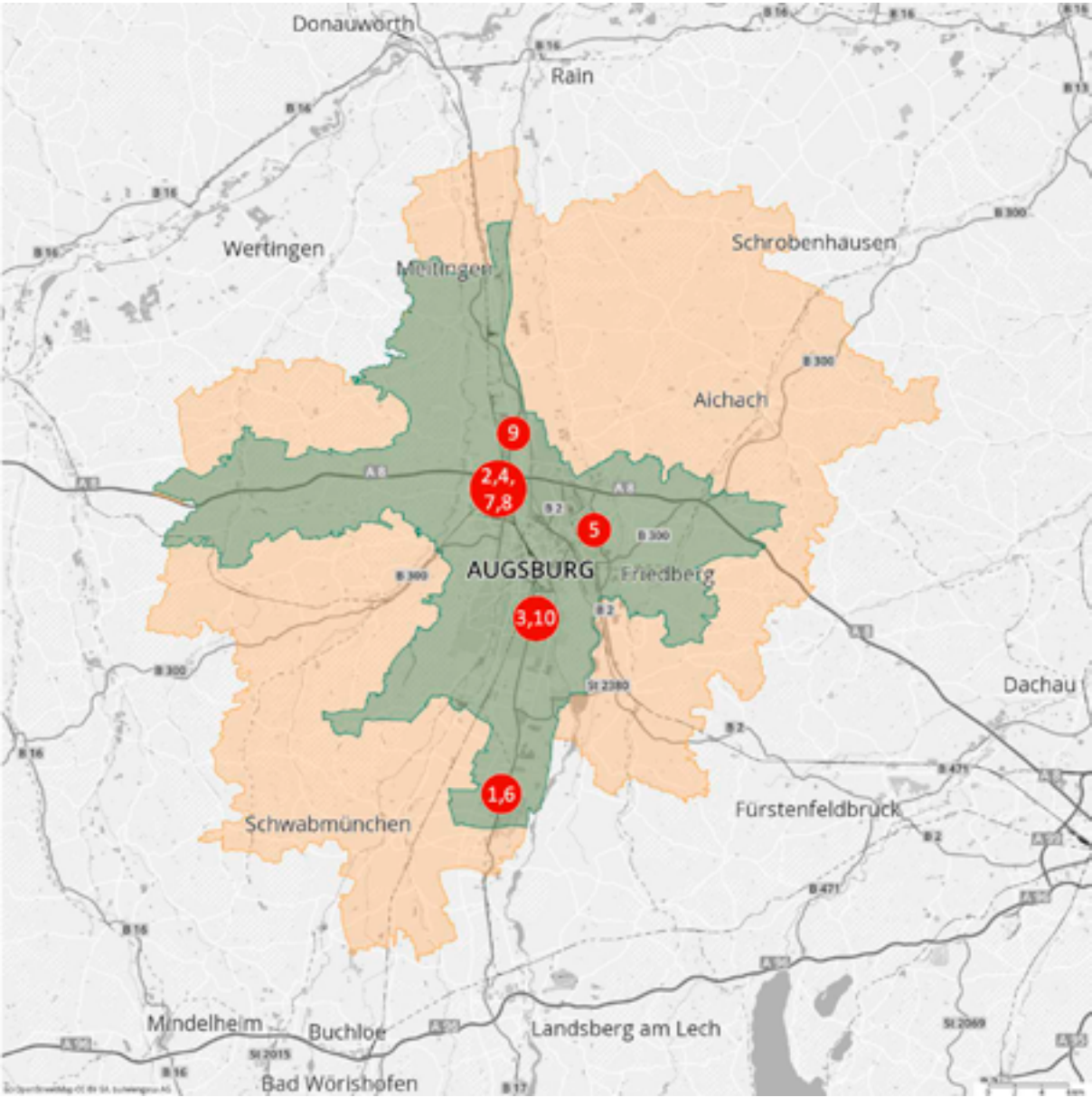
Marktprägende Mietvertragsabschlüsse

Quelle: bulwiengesa AG

Nr.	Ort	Objekt	Objektart	Mieter	Mietfläche gesamt (gerundet)	Anlass	Abschluss
1	Kleinaitingen	Goodman Logistikzentrum	Distributionsimmobilie	BMW	69.000 qm	Vorvermietung	Q1/2015
2	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA2)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	38.000 qm	Vorvermietung	Q1/2018
3	Augsburg	Walter Technology Campus	Gewerbepark	BMK Group	20.000 qm	Vermietung	Q3/2023
4	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA1)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	18.000 qm	Vorvermietung	Q3/2015
5	Augsburg	Ehem. Norma Zentrallager	Distributionsimmobilie	Andreas Schmid Logistik	17.500 qm	Vermietung	Q4/2014
6	Graben	Hermes Logistikzentrum	Umschlagimmobilie	Hermes	11.500 qm	Vorvermietung	Q4/2016
7	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	Neumann & Müller	10.300 qm	Vorvermietung	Q2/2024
8	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	DB Schenker	10.300 qm	Vorvermietung	Q1/2012
9	Augsburg	Amazon Verteilzentrum	Umschlagimmobilie	Amazon	7.600 qm	Vorvermietung	Q4/2019
10	Augsburg	Walter Technology Campus	Gewerbepark	KI-Produktionsnetzwerk	5.300 qm	Vermietung	Q1/2022

Verortung der marktprägenden Mietvertragsabschlüsse in der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



Mietentwicklung

MIETENTWICKLUNG IN DER LOGISTIKREGION AUGSBURG

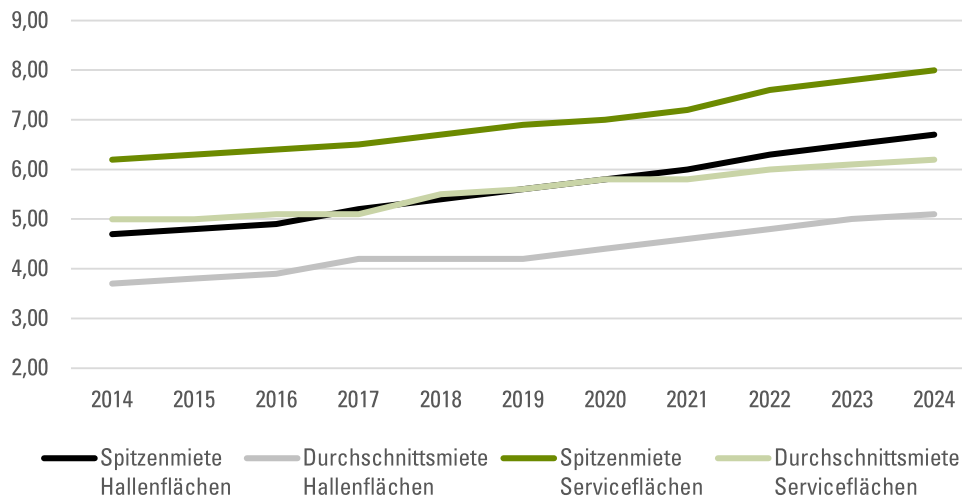
Der positive Trend der Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg setzte sich im Jahr 2024 fort, jedoch mit allmählich abflachender Dynamik. Somit folgt der regionale Markt der Entwicklung des Gesamtmarktes. Im Bereich der großflächigen Logistik lag die Spitzenmiete im Jahr 2024 bei 6,70 Euro/qm und somit erneut um 20 Cent höher als im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete stieg hingegen langsamer, auf 5,10 Euro/qm Hallenfläche. Ausgehend von den jeweiligen Anfangswerten (2014) entspricht dies einer jährlichen Mietpreissteigerung in Höhe von 3,6 % (Spitze) beziehungsweise 3,3 % (Durchschnitt).

Insgesamt legten die Mietpreise zwischen 2014 und 2024 somit im Spitzensegment um 42,6 % und im Durchschnitt um rd. 37,8 % zu. Um Aufschluss über die Preisentwicklung bei den Unternehmensim-

mobilien zu erhalten, wird die der Mieten für Serviceflächen betrachtet. Diese stiegen im vergangenen Jahr ebenfalls weiter an und erreichten erstmals ein Spitzenmietniveau von 8,00 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete stieg zeitgleich auf 6,20 Euro/qm. Im Vergleich zur großflächigen Logistik fällt der Preisanstieg mit einer Wachstumsrate von +2,6 % / +2,2 % p. a. bzw. +29,0 % / +24,0 % seit dem Jahr 2014 weiterhin moderater aus. Hierbei bleibt aber festzuhalten: Der Markt für Unternehmensimmobilien zeigt in Abhängigkeit von der Größe der Einheit, den spezifischen Nutzungsanforderungen, den Standort- und Objektqualitäten sowie der Flächenart zum Teil große Spannen bei den marktüblichen bzw. erzielbaren Mieten. Bei Objekten mit besonderen Lage- und Ausstattungsqualitäten können die erzielbaren und erzielten Mieten deutlich über dem Spitzenmietniveau für Serviceflächen liegen.

Mietentwicklung Logistikregion Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick: Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien

Die Rahmenbedingungen des Gesamtmarktes haben sich im Laufe des Jahres 2024 verbessert, insbesondere im Segment der Logistikimmobilien. Der Rückgang der Inflation zog in der zweiten Jahreshälfte eine Entspannung bei den Zinssätzen nach sich. Die konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten bleiben jedoch bestehen und haben teilweise weiter zugenommen. Die allgemeine Marktdynamik blieb damit insgesamt verhalten. Die Logistikregion Augsburg folgte diesem Trend; sowohl der Flächenneuzugang als auch der Flächenumsatz waren im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Dies ist zum Teil auf das nach wie vor knappe Angebot an modernen Flächen, aber auch auf eine verstärkte Zurückhaltung der Nutzer bei Neuanmietungen zurückzuführen. Die kaum gefüllte Projektpipeline für das Jahr 2025 kann als weiteres Indiz für die aktuelle Verunsicherung auf Nutzerseite interpretiert werden. Im laufenden Jahr ist daher mit einer Seitwärtsbewe-

gung der Mieten für Logistik- und Unternehmensimmobilien zu rechnen. Ungeachtet dessen stellt die Region Augsburg insbesondere für Logistiktungen nach wie vor einen attraktiven Standort dar. Dass dies auch auf Anbieterseite ähnlich eingeschätzt wird, zeigen die Planungen für den Panattoni Park und das zugehörige City Dock Augsburg. Die beiden Projektentwicklungen im Stadtteil Lechhausen werden voraussichtlich ab 2026 das regionale Angebot an hochwertigen Logistik- und Gewerbeparkflächen erweitern und potenzielle Nutzer ansprechen, die aufgrund der ausgeprägten Flächenknappheit in der Region München nach verkehrlich gut erschlossenen Ausweichmöglichkeiten suchen.

Gewerbegebiet Lechhausen
© Bild: A³ / Fotograf Christian Strohmayer



Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

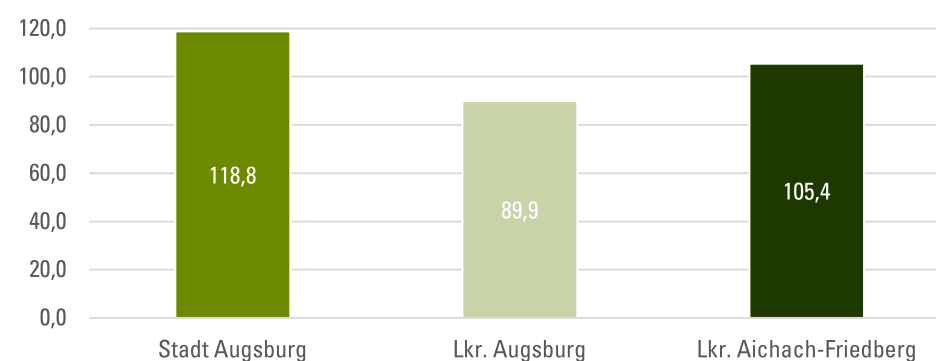
Das Oberzentrum Augsburg kann vom Fehlen von Oberzentren bzw. großflächigen Einkaufszentren im regionalen Umfeld profitieren und nimmt somit eine starke Stellung im regionalen Einzelhandel ein. Der Besatz in den angrenzenden Landkreisen beschränkt sich weitgehend auf den Lebensmitteleinzelhandel, kleinere Innenstädte mit überwiegend inhabergeführten Besatzstrukturen oder großflächige Fachmarktanbieter. Diese Besatz-

strukturen unterstützen die zentrale Rolle des Augsburger Einzelhandels positiv, was sich in einer überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 118,8 widerspiegelt.

Unter den Nachbarlandkreisen weist der Landkreis Aichach-Friedberg eine höhere Zentralitätskennziffer als der Landkreis Augsburg auf, beide Flächenlandkreise können jedoch nicht annähernd das Niveau des Oberzentrums Augsburg erreichen.

Einzelhandelszentralität Region Augsburg im Jahr 2024

Angaben: Index D = 100
Quelle: MB Research



UMSATZENTWICKLUNG IM EINZELHANDEL

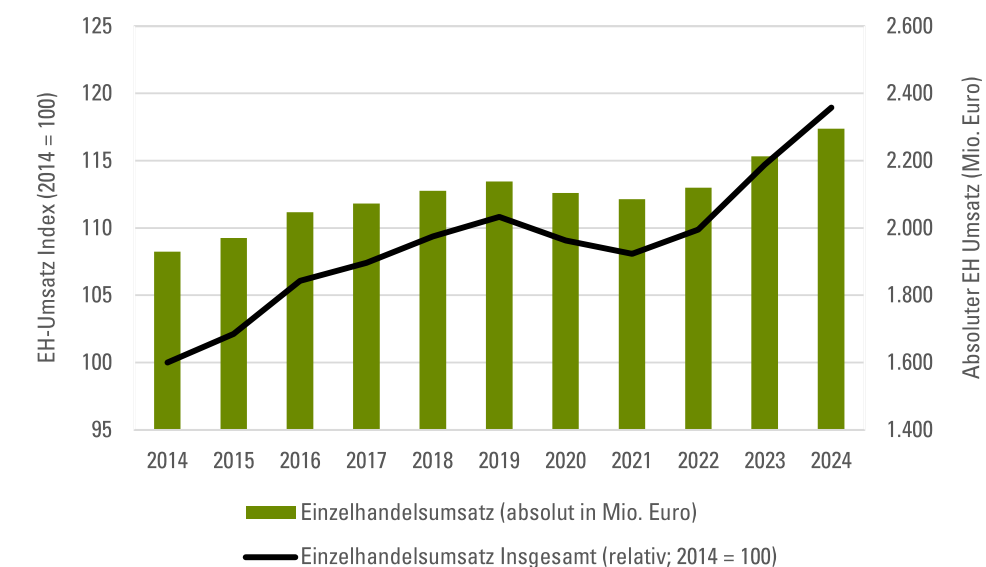
Der deutsche Einzelhandel zeigt seit Jahren ein zweigeteiltes Bild: Während der Lebensmitteleinzelhandel kontinuierlich positive Wachstumsraten verzeichnet (Wachstum seit 2014 über 35 %), weist der aperiodische Bedarf stagnierende bzw. leicht rückläufige Umsätze auf. Gründe für die Entwicklung vor allem im stationären aperiodischen Einzelhandel sind der fortschreitende Online-Handel und die Konsumzurückhaltung der Kunden aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen – u. a. wirkt sich

die fortschreitende Preisentwicklung bei Lebensmitteln ebenfalls negativ auf den Konsum von aperiodischen Gütern aus.

Trotz dieser Rahmenbedingungen konnte der Einzelhandelsumsatz zwischen 2014 und 2024 insgesamt ein Wachstum von 19,0 % verzeichnen (Ø-Wachstum 1,8 % p. a.). Lediglich in den „Corona-Jahren“ 2020 bis 2022 lag der Umsatz unter dem Niveau von 2019. In den letzten Jahren konnten jedoch überdurchschnittliche Wachstumsraten von 4,8 % (2023) bzw. 4,3 % (2024) verzeichnet werden.

Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Augsburg, 2014 bis 2024

Angabe Mio. Euro, Index 2014 = 100
Quelle: Statistisches Bundesamt, HDE, MB Research



VERKAUFSFLÄCHENDICHTE IN DER REGION AUGSBURG

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

Der Lebensmitteleinzelhandel hat sich in den letzten Jahren in der Region unterschiedlich entwickelt. Während der Landkreis Aichach-Friedberg seit 2014 über einen nahezu konstanten Flächenbestand im Lebensmitteleinzelhandel verfügt, verzeichnete der Landkreis Augsburg nach einem Wachstum von 2014 bis 2019 einen stetigen Flächenzuwachs in diesem Segment, der in den Jahren 2019 und 2020 wieder einem deutlichen Flächenrück-

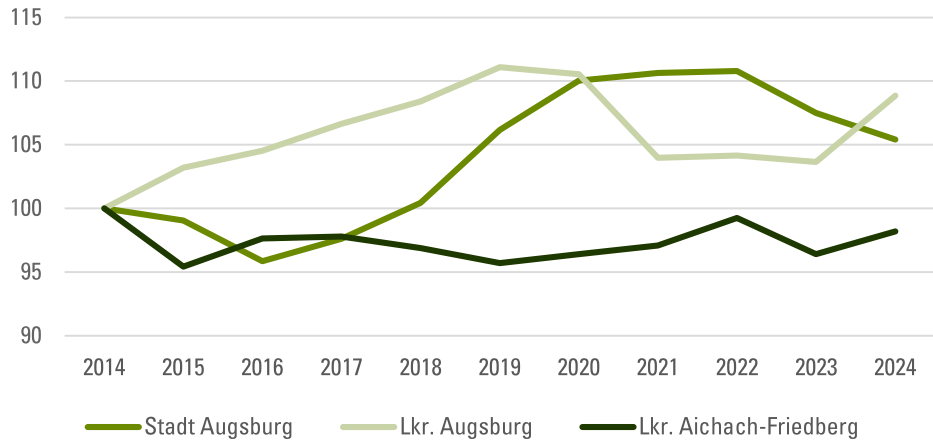
gang weichen musste (u. a. Schließung real-Markt, in Königsbrunn). Dieser Flächenrückgang konnte durch einige Veränderungen im Jahr 2024 wieder annähernd aufgeholt werden. Auch die Stadt Augsburg konnte seit 2016 einen kontinuierlichen Flächenzuwachs verzeichnen, was aufgrund des starken Bevölkerungswachstums auch zu erwarten war. In den letzten Jahren wurde dieser Trend jedoch unterbrochen.

Während der Landkreis Aichach-Friedberg und die Stadt Augsburg im deutschlandweiten Vergleich über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel verfügen, weist der Landkreis Augsburg ein deutlich überdurchschnittliches Niveau auf.

Die unten dargestellte Entwicklung der Verkaufsflächen im Zusammenspiel mit einer wachsenden Bevölkerung in der Region führt allgemein zu folgenden Verkaufsflächendichten im Lebensmitteleinzelhandel auf Kreisbasis.

Flächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angabe: Index 2014 = 100
Quelle: Berechnungen bulwiengesa AG, TradeDimensions



Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2024

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

Stadt/Kreis	Drogerie	Discounter	Vollsortimenter	Lebensmitteleinzelhandel
Augsburg (Stadt)	117,3	78,4	104,9	94,7
Lkr. Augsburg	112,5	108,2	122,1	116,7
Lkr. Aichach-Friedberg	100,2	91,5	95,8	94,1

Einzelhandelsmieten

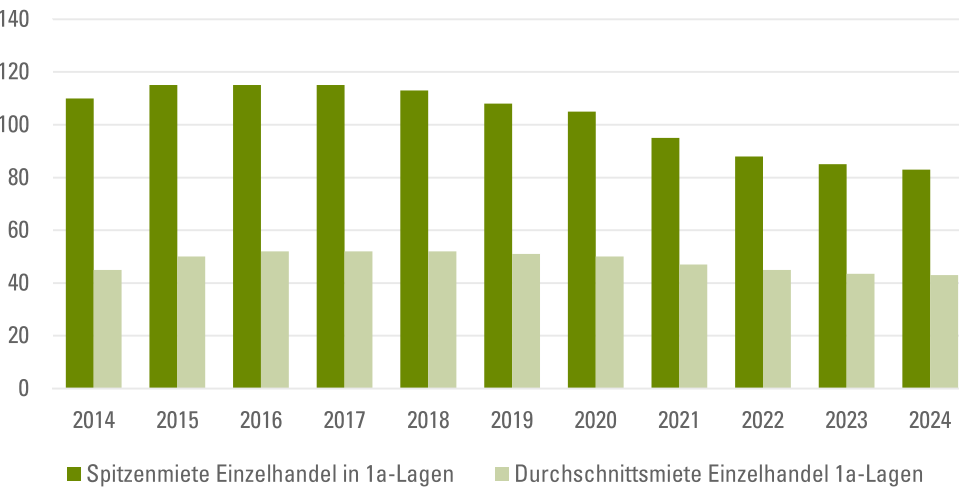
ENTWICKLUNG DER EINZELHANDELSMIETEN

Trotz der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Region Augsburg, verbunden mit einem Bevölkerungswachstum, können sich die innerstädtischen Einzelhandelsmieten dem allgemeinen deutschlandweiten Entwicklungstrend in diesem Wirtschaftsbereich in Deutschland nicht entziehen. Lediglich das Luxussegment verzeichnet neben dem Lebensmitteleinzelhandel weiterhin kontinuierlich steigende Mieten, allerdings ist dieses Einzelhandelssegment in der Breite nur in den A-Städten bzw. in einigen touristischen Regionen vertreten. Insbesondere der Modeeinzelhandel als großer Treiber der Spitzenmieten hatte in den letzten Jahren stark mit negativen Einflüssen in Form von Filialnetzanpas-

sungen, Verkaufsflächenreduzierungen bis hin zu Insolvenzen zu kämpfen. Als Folge dieser Marktentwicklung sind die Spitzenmieten im Augsburger Einzelhandel seit dem Höchststand in den Jahren 2015 bis 2017 um knapp 28 % auf 83 Euro/qm gesunken, was einem jährlichen Rückgang von -4,6 % entspricht. Dieser Rückgang hat sich in den letzten beiden Jahren verlangsamt, so dass ein Ende der Abwärtsspirale in Sicht ist, sofern nicht weitere konjunkturelle Rückschläge die Gesamtsituation negativ beeinflussen.

Einzelhandelsmietentwicklung 1a-Lage in Augsburg,
2014 bis 2024

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa AG



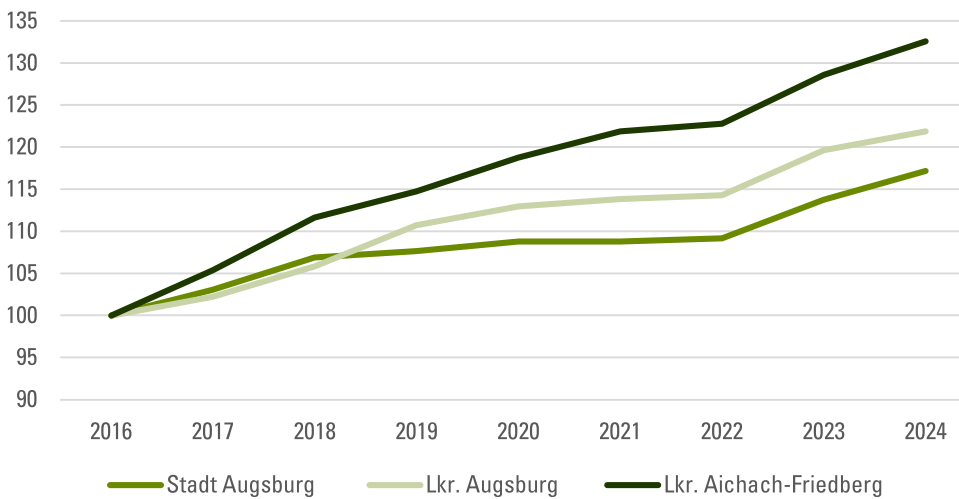
ENTWICKLUNG DER MIETEN IM LEBENS-
MITTELEINZELHANDEL

Der Lebensmitteleinzelhandel ist weiterhin von einer dynamischen Mietentwicklung geprägt, die den steigenden Umsatzerwartungen der Branchen folgt. Insbesondere Standorte in wirtschaftsstarken Regionen, zu denen auch die Region Augsburg zählt, werden von den verschiedenen Betreibern stark nachgefragt. So sind die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel in der Region seit 2016 kontinuierlich angestiegen und liegen aktuell in der Stadt Augsburg bei durchschnittlich 15,35 Euro/qm,

im Landkreis Aichach-Friedberg bei 14,85 Euro/qm und im Landkreis Augsburg bei durchschnittlich 13,65 Euro/qm. Das höhere Mietniveau in der Stadt Augsburg bzw. im Landkreis Aichach-Friedberg ist auch eine Folge der im Vergleich zum Landkreis Augsburg geringeren Flächenausstattung. An Top-Standorten sind Mieten weit über den oben genannten Niveaus keine Seltenheit. In den nächsten Jahren ist in der Region mit einer weiteren positiven Mietpreisentwicklung in diesem Segment zu rechnen.

Mietentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel
in der Region Augsburg, 2016 bis 2024

Angabe: Index 2016 = 100
Quelle: bulwiengesa AG



Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen

UMLAND MIT HÖHERER KAUFKRAFT ALS
DIE KERNSTADT

Sowohl die Stadt Augsburg als auch die beiden angrenzenden Landkreise konnten in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Kaufkraftzuwachs verzeichnen. Im Gegensatz zu den beiden Umlandkreisen Augsburg (107,0) und Aichach-Friedberg (108,4) weist die Kernstadt Augsburg im bundesdeutschen Vergleich eine unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer (95,0) auf. Diese Gemengelage findet sich in sehr vielen Stadtregionen innerhalb Deutschlands und stellt somit keine Seltenheit dar. Im Sog der allgemeinen Kaufkraft konnte auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in allen drei Aggregaten in den letzten Jahren (Ausnahmen: 2020 und 2021) nahezu kontinuierlich zulegen. Die Stadt Augsburg weist für das Jahr eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von etwa 7.320 Euro je Einwohner (96,9) auf, in den Landkreisen Augsburg

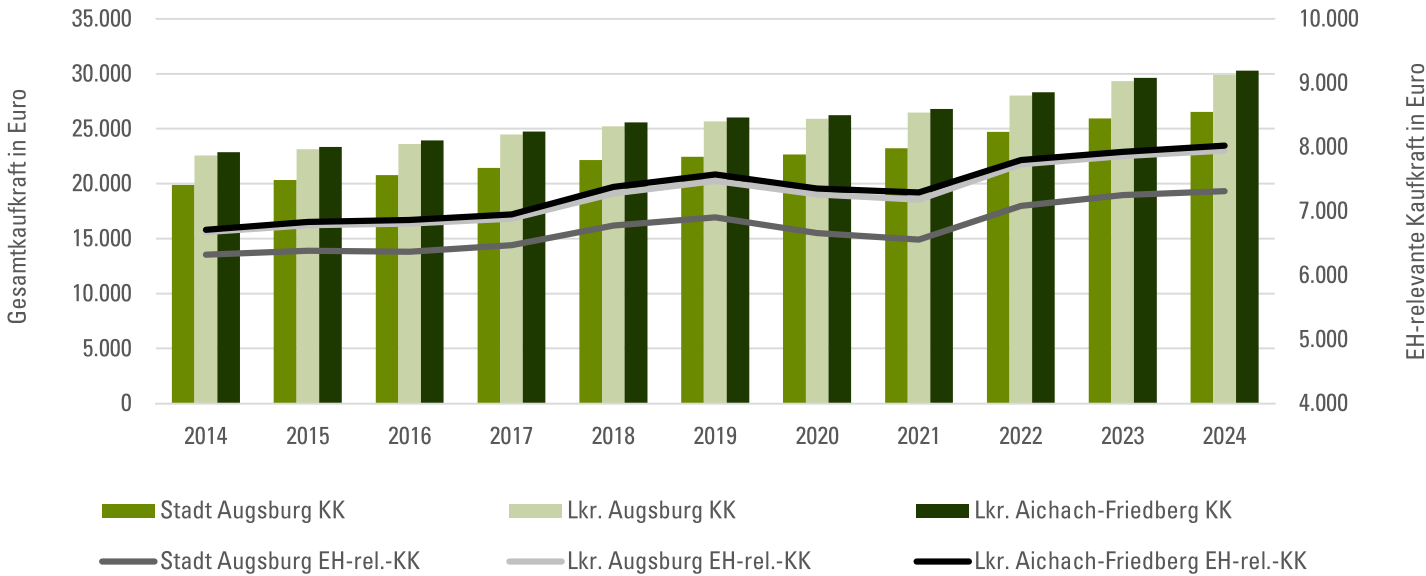
und Aichach-Friedberg liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei rd. 7.950 Euro je Einwohner (105,3) bzw. etwa 8.030 Euro je Einwohner (106,4).

NACHFRAGEVOLUMEN IM EINZELHANDEL

Aufgrund der guten Rahmenbedingungen mit steigender Bevölkerungszahl und steigenden Pro-Kopf-Konsumausgaben ist in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg des Nachfragevolumens im Einzelhandel zu rechnen. Bezogen auf die Gesamtausgaben wird jedoch nur für den periodischen Bedarf ein Anstieg prognostiziert, während der Anteil des aperiodischen Bedarfs stagniert bzw. leicht rückläufig ist. Somit wird der Anteil des periodischen Bedarfs am gesamten Nachfragevolumen in allen drei Gebietseinheiten in den nächsten Jahren weiter zunehmen, was eine gute Basis für weiteres Mietwachstum im Lebensmitteleinzelhandel oder bei Drogeriemärkten darstellt.

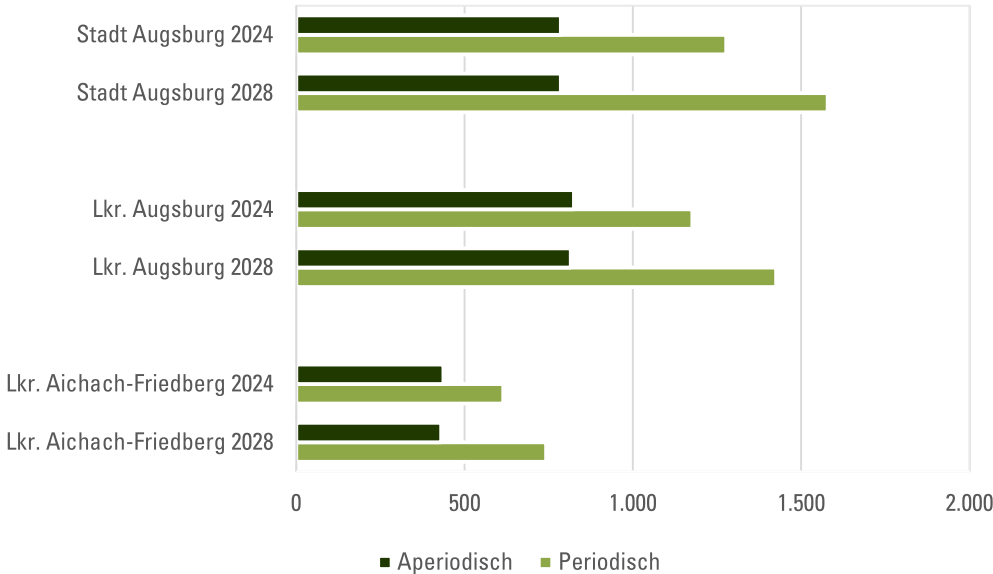
Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

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



Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel 2024 bzw. 2028

Angabe in Mio. Euro
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Einzelhandelsimmobilienmarkt

Generell ist der Immobilienmarkt nach wie vor von den durchwachsenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt bzw. die fehlende Planungssicherheit wirkt sich vor allem auf den Investmentmarkt aus. Transaktionen ziehen sich in die Länge oder werden im schlimmsten Fall abgebrochen. Mit den vorliegenden Rahmendaten und Prognosen bietet die Region Augsburg hervorragende Rahmenbedingungen für den Einzelhandel. Dennoch kann sich auch die Region Augsburg der allgemeinen Entwicklung im Einzelhandel nicht entziehen und bekommt die Auswirkungen zu spüren. Während in den innerstädtischen Haupteinkaufsstraßen in diesem bzw. im nächsten Jahr mit einer Trendwende bei der Mietentwicklung zu rechnen ist, werden die Mieten im Lebensmitteleinzelhandel ihren Aufwärtstrend fortsetzen.

Ein ähnliches Bild zeigt sich auf dem Investmentmarkt. Bei Nahversorgungsimmobili- en bzw. Fachmarktzentren ist die Trend- wende eingeläutet, und es sind wieder steigende Faktoren zu verzeichnen. Dies kann auch für Objekte in der Region Augs- burg attestiert werden. Bei innerstädti- schen Geschäftshäusern sind die Faktoren weiterhin konstant, und kaufwillige Investo- ren warten auf gute Einstiegschancen.

Trotz der aktuellen Probleme bietet die wirtschaftsstarke Region Augsburg mit ihrer wachsenden Bevölkerung auch in Zu- kunft eine gute Basis für Einzelhändler und damit auch für Einzelhandelsimmobilien. Eigentümer bzw. Investoren sollten jedoch die aktuellen Marktentwicklungen in ihre Entscheidungen einbeziehen, um Probleme frühzeitig zu erkennen oder diesen entgegensteuern zu können.

Beherbergungsimmobilien- markt Region Augsburg

Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil

TOURISMUSWIRTSCHAFT IN DER REGION AUGSBURG

Im Jahr 2024 setzte sich die positive Ent- wicklung der Tourismuswirtschaft in der Region Augsburg fort. Die Stadt Augsburg profitierte von einer Vielzahl kultureller Veranstaltungen, die das Interesse natio- naler und internationaler Gäste weckten. Das Augsburger Hohe Friedensfest, eine

jährlich wiederkehrende Veranstaltung, die in ihrer Art in Deutschland einzigartig ist, zielte auf die Förderung des interkultu- rellen Dialogs sowie des Zusammenlebens verschiedener Religionsgemeinschaften ab. Einen weiteren Tourismusmagneten stellte das Brecht-Festival dar. Durch innovative Formate wurde das Werk von Bertolt Brecht einem breiten Publikum nahegebracht und die Verbindung von

Hoch- und Popkultur gefördert. Im Herbst 2024 fand erneut das lab30-Festival für Medienkunst, Klangkunst und elektronische Musik statt, das zahlreiche Kunstschaffende und Interessierte anlockte. Seit dem Jahr 2003 hat sich das Festival als Plattform für lokale, regionale sowie internationale Künstlerinnen und Künstler etabliert, die dort aktuelle Arbeiten in verschiedenen Formaten und Performances präsentieren. Neben diesen Veranstaltungen trugen die historischen Sehenswürdigkeiten Augsburgs, wie das Rathaus, die Fuggerei und die Augsburger Puppenkiste, weiterhin zur Attraktivität der Stadt bei. Die landschaftlich reizvolle Umgebung der Region Augsburg mit ihren Wanderwegen und Naturparks ergänzt das touristische Angebot und spricht insbesondere naturverbundene Gäste an. Im Bereich des Tagungs- und Kongress-tourismus etabliert sich Augsburg weiter als bedeutender Standort. Das Kongresszentrum „Kongress am Park“ bietet ideale Rahmenbedingungen für wirtschaftlich relevante Veranstaltungen und trägt zur positiven Wahrnehmung der Stadt als Tagungsort bei.

GÄSTEANKÜNFT UND ÜBERNACHTUNGEN IN DER REGION AUGSBURG

Im Jahr 2024 erreichte die Region Augsburg neue Rekordwerte im Hinblick auf Gästeankünfte und -übernachtungen. Insbesondere die Stadt Augsburg verzeichnete so viele Übernachtungen wie nie zuvor. Insgesamt wurden in der Stadt in allen Beherbergungsbetrieben⁹ ca. 1,2 Mio. Übernachtungen registriert, was einem deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahr (+6 %) entspricht. Auch die Gästeankünfte stiegen weiter an: Etwa 645.800 Gäste besuchten 2024 die Stadt Augsburg (+7 % gegenüber 2023). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer – welche während der Pandemie auf bis zu 2,15 Tage angestiegen war – normalisierte sich wieder weitgehend und lag 2024 bei ca. 1,85 Tagen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg entwickelten sich die Übernachtungszahlen hingegen rückläufig, wobei die Veränderungen unterschiedlich ausfielen. Der Landkreis Augsburg verzeichnete rd. 393.200 Übernachtungen, was einem moderaten Rückgang von -1,2 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im Landkreis Aichach-Friedberg fiel der Rückgang mit -10,2 % auf etwa 173.660 Übernachtungen deutlich stärker aus. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Während einzelne Betriebe – etwa durch Messegeschäft, private Feiern oder Stammgäste – durchaus positive Entwicklungen verzeichneten, spüren insbesondere Hotels mit einem hohen Anteil an Geschäftsreisenden weiterhin die Nachwirkungen der Corona-Pandemie. Viele frühere Geschäftsreisende arbeiten vermehrt im Homeoffice, was zu einem strukturellen Rückgang der berufsbedingten Übernachtungen führt. Insbesondere Hotels im städtischen Raum des Landkreises merken diesen Nachfragerückgang deutlich.

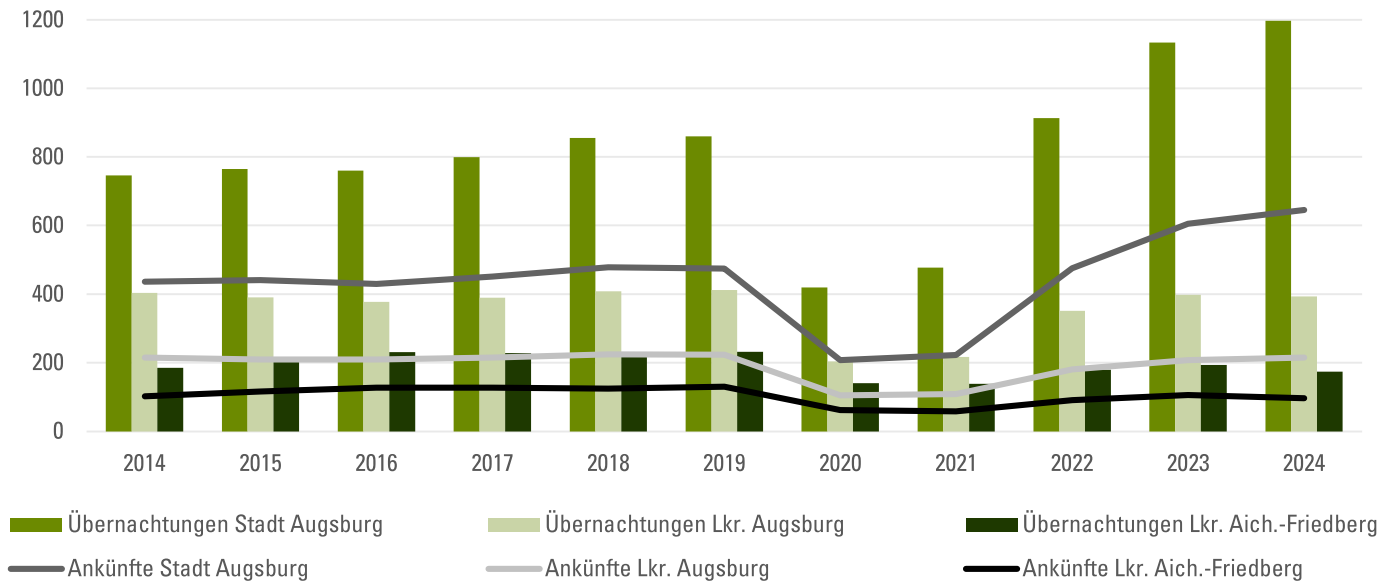
Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg belief sich im Jahr 2024 auf 1,83 bzw. 1,80 Tage und entsprach damit weitgehend den Werten des Vor-Corona-Niveaus von 2019. Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in beiden Landkreisen allerdings wieder leicht zurückgegangen. Die Ausschläge im Landkreis Aichach-Friedberg und in der Stadt Augsburg im Jahr 2021 waren auf weitreichende Reisebeschränkungen in diesem Zeitraum und dem Trend, den Urlaub im eigenen Land zu verbringen, zurückzuführen.

Ausländische Gäste stellen in der Region eine wichtige Nachfragegruppe dar. Im Vorkrisenjahr 2019 lag der Anteil der Gästeübernachtungen aus dem Ausland bei rd. 25 %. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg beliefen sich

⁹ Quelle: Beherbergungsbetriebe mit zehn oder mehr Gästebetten (Beherbergungsstätten) sowie Campingplätze mit zehn oder mehr Stellplätzen

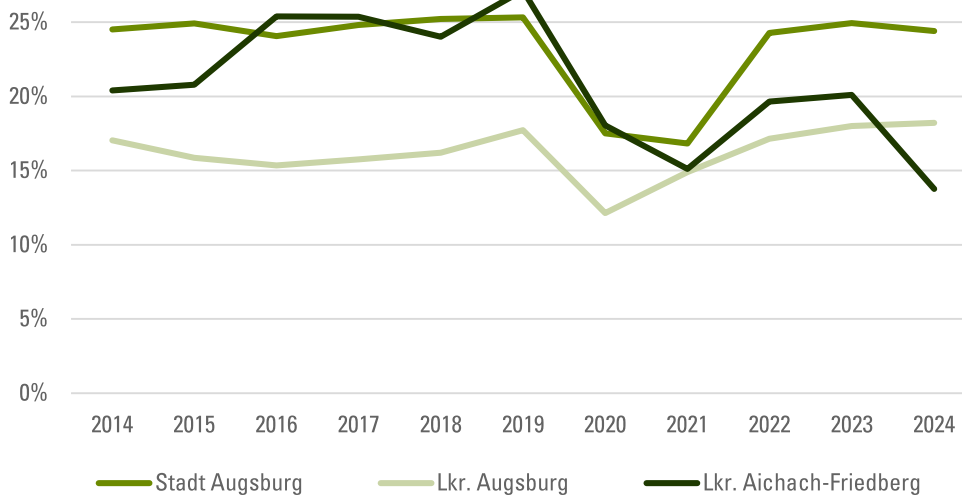
Ankünfte und Übernachtungen im Beherbergungssegment in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in Tsd.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



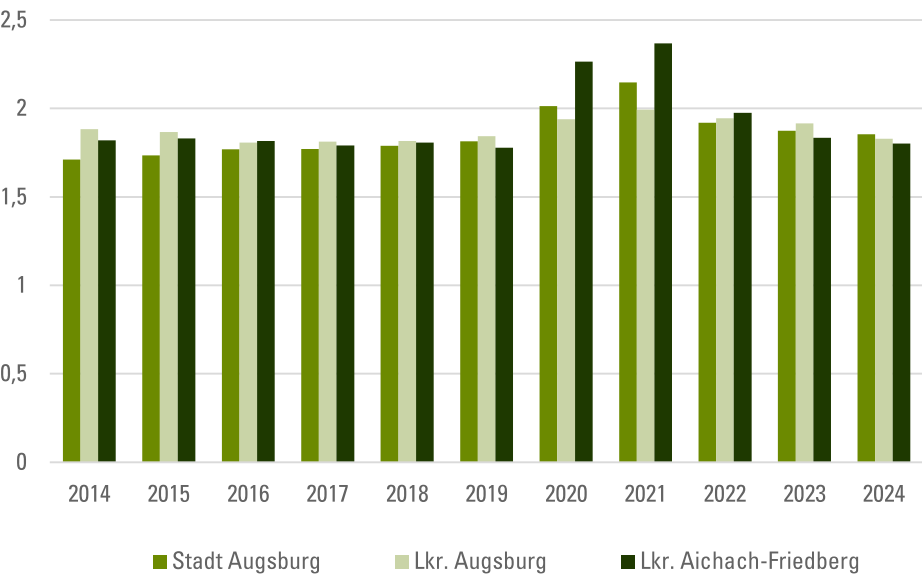
Anteil ausländischer Gäste in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Berechnungen bulwiengesa AG



Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Beherbergungssegment der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben Aufenthaltsdauer in Tagen
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



die Anteile auf 18 % bzw. 27 %. Neben Geschäftsreisenden ist in der Region Augsburg auch der Individualtourismus relevant. Die Fuggerstadt erfreute sich vor der Pandemie einer größer werdenden Beliebtheit bei Städtereisenden und profitiert von der Lage an der Romantischen Straße, die von Würzburg über Augsburg nach Füssen im Allgäu führt. Im Jahr 2024 erreichte die Stadt Augsburg sowie der Landkreis Augsburg mit rd. 24 % bzw. 18 % ausländischer Gästeübernachtungen erneut das Vorkrisenniveau. Im Landkreis Aichach-Friedberg hingegen blieb dieser Anteil mit lediglich rd. 14 % weiterhin deutlich unter dem Niveau von 27 % des Vorkrisenjahres 2019 zurück.

ANGEBOT BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND ANZAHL AN BETTEN IN DER REGION AUGSBURG

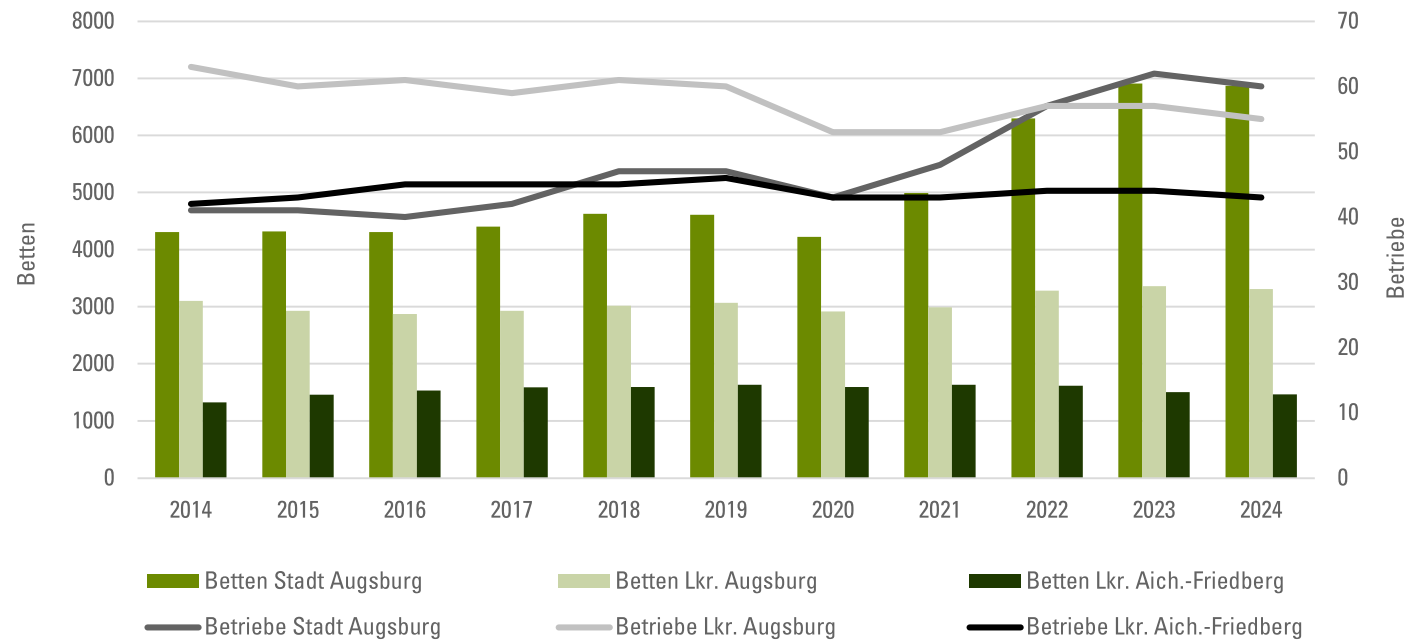
Das starke Nachfragewachstum in der Stadt Augsburg ging in den letzten Jahren mit einer deutlichen Ausweitung des

Beherbergungsangebots einher. Während die Angebotsentwicklung in den Jahren vor der Krise nur eine geringe Dynamik aufwies – zwischen 2014 und 2019 stieg die Zahl der verfügbaren Betten lediglich um ca. 7 % auf 4.608 Betten in 47 Betrieben (2014: 41 Betriebe) – setzte ab 2020 eine deutliche Expansion ein. Bis 2023 stieg das Bettenangebot auf 6.911 Einheiten in 62 Beherbergungsbetrieben. Insbesondere die Ansiedlung von kettengebundenen und groß dimensionierten Hotels wie dem Leonardo Royal Hotel (235 Zimmer), dem NinetyNine Hotel (160 Zimmer), dem Super 8 Hotel (154 Zimmer) oder dem B&B Hotel (124 Zimmer) trugen maßgeblich zur Kapazitätsausweitung bei. Im Jahr 2024 verzeichnete die Stadt Augsburg 6.872 Betten in 60 Beherbergungsbetrieben.

Im Landkreis Aichach-Friedberg sank die Zahl der Beherbergungsbetriebe bis 2024 moderat auf durchschnittlich 43 Betriebe (2019: 46), während im Landkreis Augs-

Beherbergungsbetriebe und-betten in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben jeweils im Jahresdurchschnitt
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



burg im gleichen Zeitraum ein Rückgang auf 55 Betriebe (2019: 60) zu verzeichnen war. Die Anzahl der verfügbaren Betten lag im Landkreis Aichach-Friedberg mit rd. 1.460 unter dem Niveau von 2019 (1.631). Demgegenüber verzeichnete der Landkreis Augsburg einen Anstieg der Kapazitäten um rd. 8 % auf insgesamt 3.310 Betten.

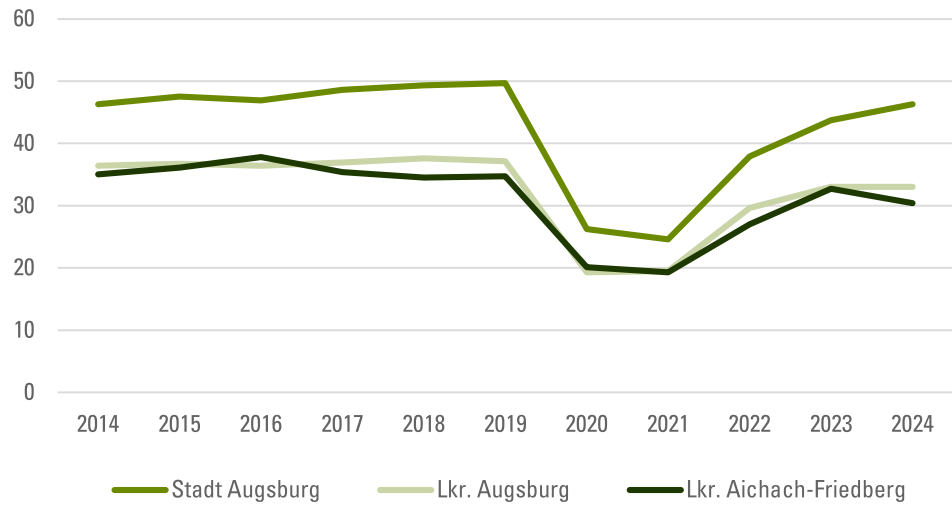
BETTENAUSLASTUNG IN DER REGION AUGSBURG

Im Jahr 2023 lag die Bettenauslastung in der Region noch deutlich unter dem Vorkrisenniveau. Im Jahr 2024 verzeichnete die Stadt Augsburg jedoch wieder einen Anstieg der Bettenauslastung um rd. 6 % gegenüber dem Vorjahr. Mit ca. 46 % nähert sich die Auslastung damit erneut dem Vor-Corona-Niveau an (2019: 50 %). Der Landkreis Augsburg weist in den Jahren 2014 bis 2019 eine weitgehend stabile Bettenauslastung zwischen 34 % und 37 % auf. Mit rund 33 % im Jahr 2024

ist eine Annäherung an das Vorkrisenniveau von 37 % im Jahr 2019 zu erkennen. Im Landkreis Aichach-Friedberg bewegte sich die Auslastung vor der Pandemie in einer Bandbreite von ca. 31 % bis 38 %. Während die Werte in den ersten beiden Pandemiejahren auf etwa 20 % zurückgingen, kam es im Jahr 2022 zu einem Wiederanstieg auf 27 %. Nach einem erneuten Anstieg im Jahr 2023 auf rd. 33 % war im Jahr 2024 wieder ein leichter Rückgang der Bettenauslastung auf ca. 30 % zu verzeichnen.

Durchschnittliche Bettenauslastung in der Region Augsburg, 2014 bis 2024

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



Ausblick Markt für Beherbergungsimmobilien

Der Beherbergungsmarkt in der Region Augsburg entwickelte sich auch 2024 äußerst dynamisch und erreichte teils erneut Rekordwerte. Die Stadt Augsburg fungiert innerhalb der Region dabei weiterhin als zentraler Impulsgeber für das Beherbergungsgewerbe, während die Entwicklung in den umliegenden Landkreisen Augsburg sowie Aichach-Friedberg eine geringere Dynamik aufweist. Im Jahr 2024 repräsentierten diese beiden Landkreise gemeinsam lediglich etwa ein Drittel des gesamten Übernachtungsaufkommens, was die signifikante Konzentration des Marktes auf das städtische Zentrum betont.

Die Hotelbranche steht 2025 weiterhin vor den bereits im Vorjahr identifizierten strukturellen und betriebswirtschaftlichen

Herausforderungen. Steigende Personal- und Betriebskosten sowie der anhaltende Fachkräftemangel bleiben wesentliche Wachstumsbremsen. Zudem erfordern Anforderungen in den Bereichen Nachhaltigkeit, technologische Innovationen und ESG-Standards weiterhin erhebliche Investitionen, um die Wettbewerbsfähigkeit langfristig zu sichern.

In der Region Augsburg entwickelt sich insbesondere die Ferienhotellerie trotz dieser Rahmenbedingungen positiv: Die hohe Nachfrage nach naturnahen Erholungsangeboten und regionalem Tourismus stützt das Wachstum auch im Jahr 2025. Im Gegensatz dazu steht der Tagungstourismus unter zunehmendem Druck. Neben der stärkeren Verbreitung

hybrider Arbeits- und Veranstaltungsmodelle führt auch eine wachsende Kostensensibilität auf Unternehmensseite dazu, dass Budgets für Geschäftsreisen und Tagungen gezielt reduziert werden. Gerade städtisch geprägte Standorte müssen sich daher verstärkt auf veränderte Nachfrage- und Nutzungsmuster einstellen.

Die Hotelrends 2025 sind geprägt von Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Flexibilität. Die steigenden Erwartungen der Gäste an digitale Angebote, nachhaltige Betriebsführung und flexible Servicekonzepte werden für Hotels zu einer zusätzlichen Herausforderung und erfordern eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Angebots.



Friedberger Baggersee
© Bild: A³ / Christian Strohmayer

Investmentmarkt Region Augsburg

Der Investmentmarkt im Profil

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2024

Im Jahr 2023 verzeichnete der deutsche Immobilieninvestmentmarkt nach den Anpassungen der Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten ein deutlich niedrigeres Transaktionsvolumen als in den Vorjahren. Mit einem Gesamtvolumen von 22,97 Mrd. Euro in Wirtschaftsimmobilien erreichte der Markt ein so niedriges Niveau, wie es zuletzt im Jahr 2011 zu beobachten war. Dies entsprach einem Rückgang um etwa 56 % im Vergleich zu 2022, als das Volumen noch bei 51,8 Mrd. Euro gelegen hatte.

2024 zeigt der Markt erste Anzeichen einer langsamen Stabilisierung mit verhaltener Dynamik. Zum Jahresende 2024 hat das Transaktionsvolumen in den gewerblichen Immobiliensegmenten das Vorjahresniveau leicht überschritten und summiert sich auf 24,3 Mrd. Euro. Zum zweiten Mal in Folge entfällt der höchste Anteil des gewerblichen Investmentums auf die Assetklasse Industrial (Logistik, Light Industrial, Produktion, Gewerbeparks etc.). Mit einem Ergebnis von etwa 6,90 Mrd. Euro konnte sie sich vor der Assetklasse Einzelhandel platzieren (6,05 Mrd. Euro). Büroinvestments bleiben

weiterhin deutlich hinter den Transaktionszahlen der Vorkrisenzeit zurück.

INVESTMENTMARKT REGION AUGSBURG

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg hat sich in den letzten Jahren spürbar weiterentwickelt. Der Mangel an hochwertigen Core-Produkten trug lange Zeit zu einer eher unterdurchschnittlichen Marktaktivität bei. Dies änderte sich mit einer Reihe von Neubauentwicklungen insbesondere in den Segmenten Büro und Logistik, die das investmentfähige Angebot signifikant erhöhten und die Region zunehmend für institutionelle Investoren attraktiv machten.

Trotz der weiterhin stabilen wirtschaftlichen Fundamentaldaten führten die Zinswende Anfang 2022 und die darauf folgende Marktunsicherheit zu einem deutlichen Rückgang der Transaktionsaktivität. Zum Jahresende 2024 waren viele Marktakteure verhalten optimistisch, da sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weiter angeglichen haben und zudem mit einem weiter sinkenden Zinsniveau gerechnet wurde. Die aktuellen globalen wirtschaftlichen Aussichten aufgrund der neuen US-Regierung und wieder steigende Zinsen legen jedoch nahe, dass auch im Jahr 2025 der gewerbliche Investmentmarkt sehr verhalten agieren wird.

In den Vorkrisenjahren (2018 bis 2021) belief sich das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien (inkl. Mehrfamilienhäusern und Grundstücken) in der Region Augsburg auf etwa 800 Mio. Euro jährlich und näherte sich damit dem Niveau klassischer B-Städte wie Nürnberg an. Seit der Zinswende setzte jedoch ein spürbarer Rückgang ein: Bereits 2022 sank das Volumen um etwa 50 % und 2023 nochmals um etwa 46 % auf rd. 170 Mio. Euro. 2024 summiert sich das Transaktionsvolumen auf knapp 160 Mio. Euro.

2024 zeigt sich eine differenzierte Marktentwicklung:

- **Lager- und Logistikimmobilien:**
Im Vergleich zum Vorjahr konnte für dieses Segment alleine ein Anstieg des Transaktionsvolumens verzeichnet werden. Die hohe Nachfrage nach logistikhnahen Flächen im Zuge veränderter Konsumgewohnheiten (E-Commerce, Lieferkettenoptimierung) stützt diese Entwicklung.
- **Wohnimmobilien:**
Die Transaktionszahlen blieben weitgehend stabil. Wohnimmobilien gelten trotz steigender Finanzierungskosten weiterhin als krisenfeste Anlageklasse.
- **Büroimmobilien:**
Die Nachfrage nach Büroimmobilien ging nochmals zurück. Hauptgründe hierfür sind die Unsicherheiten über die zukünftige Flächennachfrage infolge der zunehmenden Etablierung hybrider Arbeitsmodelle sowie eine generelle Investitionszurückhaltung im Bürosegment. Unternehmen agieren angesichts konjunktureller Unsicherheiten vorsichtiger bei langfristigen Flächenbindungen.

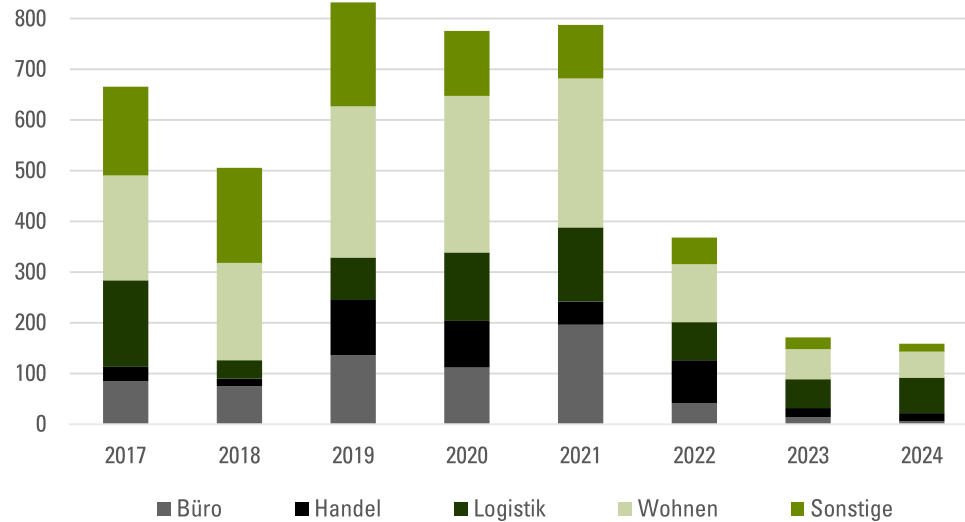
Generell liegt das Investoreninteresse auf den als krisenfest und ertragsstabil geltenden Assetklassen. Besonders Logistik- und Wohnimmobilien rücken verstärkt in den Fokus der Investoren. Beide Segmente bieten in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit attraktive Rendite-Risiko-Profile und gelten als relativ widerstandsfähig gegenüber Marktschwankungen. Büroimmobilien, die in der Vergangenheit häufig als „sichere Bank“ galten, verlieren im aktuellen Marktumfeld hingegen an Bedeutung. Flexible Nutzungskonzepte und ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) werden zukünftig noch stärker darüber entscheiden, welche Objekte auch in einem veränderten Marktumfeld erfolgreich platziert werden können.



Sheridan Campus der ECO Office
© Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Transaktionsvolumen in der Region Augsburg, 2017 bis 2024

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



GROSSDEALS IN DER REGION AUGSBURG

Seit 2017 sind in der Region Augsburg zahlreiche großvolumige Transaktionen in allen Segmenten vollzogen worden. Neben deutschen institutionellen Investoren sind einige internationale Akteure auf der Käuferseite in Erscheinung getreten. Die größte Einzeltransaktion war das Objekt Helio (ehem. Fuggerstadt-Center) direkt am Augsburger Hauptbahnhof. Das Einkaufszentrum mit Kino und Büroflächen wurde 2019 für rd. 110 Mio. Euro von ActivumSG Capital Management an die GEG German Estate Group verkauft. Mit dem Büroneubau Weitblick 1.7 haben die Projektentwickler LeitWerk und AUDAX im Jahr 2020 den größten Bürodeal in der Region getätigt. Käufer des Projektes für rd. 85 Mio. Euro war die Fondsgesellschaft Hannover Leasing. Im Logistiksegment war der größte Deal in 2017 der Ankauf des Amazon Distribution Center 1 durch AXA Investment Managers von Gramercy Property Europe für rd. 80 Mio. Euro.

In den Jahren 2022 bis 2024 wurden nur vereinzelt größere Immobilientransaktionen registriert. Damit reiht sich Augsburg in das allgemeine Marktgeschehen ein. Im Jahr 2022 konnten mit dem Verkauf des Wöhrl-Hauses und der Fachmarkttagglomeration an der Ulmer Straße zumindest zwei größere Einzelhandelstransaktionen dokumentiert werden. 2023 war der einzige Großdeal der Verkauf des Logistikzentrum Ledvance von Beos an Edmond de Rothschild REIM für rd. 38 Mio. Euro. Größter Deal 2024 war der Verkauf des VIB-Logistikzentrums in Meitingen von VIB Vermögen AG an P3 Logistic Parks für rd. 28 Mio. Euro.



Marktprägende Deals in der Region Augsburg, 2019 bis 2024

Quelle: bulwiengesa AG

Objekt	Adresse	Fläche (qm)	Käufer	Verkäufer	Objektart	Transaktionsjahr	Mio. Euro
DHL Zustellbasis	Regensburger Straße 4, 86156 Neusäß	5.600	Values Real Estate	DWS International GmbH	Lager / Logistik	2024	12
VIB Logistikzentrum	Werner-von-Siemens-Straße, 86405 Meitingen	25.900	P3 Logistic Parks	VIB Vermögen AG	Lager / Logistik	2024	28
Logistikzentrum Ledvance	Albert-Einstein-Straße 1, 86830 Schwabmünchen	10.300	Livos Gruppe	MARNA Invest GmbH	Produktion	2024	8
FMA Ulmer Straße	Steinerne Furt 62-66, 86167 Augsburg	35.000	Edmond de Rothschild REIM	BEOS AG	Lager / Logistik	2023	38
B&B Hotel	Berliner Allee 28, 86153 Augsburg	28.000	WALTER Beteiligungen und Immobilien	PATRIZIA	Fachmarktzentrum	2022	40
Wöhrl-Haus	Werner-Heisenberg-Str. 11, 86156 Augsburg	3.000	Imaxxam Asset Management	Pro Objekt Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Hotel	2022	10
Augsburg ONE	Bürgermeister-Fischer-Straße 5 / Moritzplatz 7, 86510 Augsburg	8.200	family office	Aachener Grundvermögen	Geschäftshaus	2022	20
Augsburg Offices – The Campus	Peter-Dörfler-Straße / Ohmstraße, 86199 Augsburg	9.000	Corestate Capital	Jargonmant Partners	Büro	2021	44
SIGMA Technopark Augsburg I	Werner-von-Siemens-Straße 6, 86161 Augsburg	113.000	Sirius Real Estate / AXA Investment Managers	brixx projektentwicklung	Büro	2021	47
Pfersee Park	Franz-Kobinger-Straße 5 – 11, 86157 Augsburg	16.000	Catella Real Estate	ATOS Asset Management	Gewerbepark	2021	80
Weitblick 1.7	Karl-Drais-Straße, 86159 Augsburg	15.000	Hannover Leasing	FLE GmbH	Büro- und Geschäftshaus	2020	34
Hermes Logistikzentrum	Hermesstraße 5, 86836 Graben/Lagerlechfeld	12.000	Fraser's Logistics & Industrial Trust (FLT)	Leitwerk/ Audax	Büro	2020	85
Dorint Hotel	Imhofstraße 12, 86159 Augsburg	6.000	Pandox AB	Hotels by HR	Hotel	2019	37
Hery Park	Dieselstraße 5, 86368 Gersthofen	65.000	Tristan Capital / Kintyre Investments	Revetas Capital Advisors / Freo Group	Fachmarktzentrum	2019	54
Helio	Viktoriastraße 3, 86150 Augsburg	36.000	GEG German Estate Group	ActivumSG Capital Management	Büro- und Geschäftshaus	2019	110

ENTWICKLUNG DER RENDITEN FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN

Nachdem das Preisniveau in allen Immobiliensegmenten in der Region Augsburg von 2012 bis 2021 aufgrund der Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt und des geringen Angebots kontinuierlich angestiegen ist, haben seit Mitte 2022 deutliche Preistrückgänge eingesetzt, die zum Jahresende 2024 weitgehend abgeschlossen sein sollten.

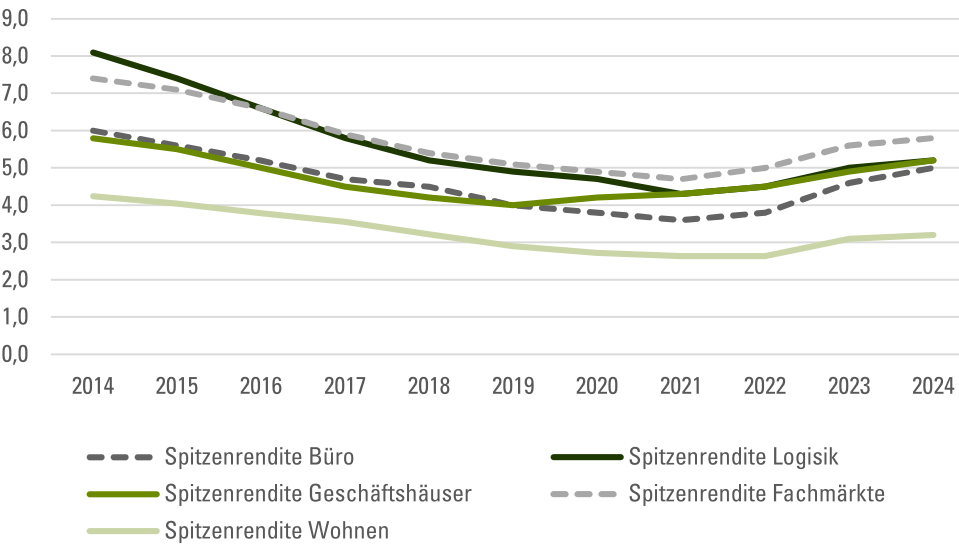
Im Bürosegment erreichten die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte in der Region Augsburg im Jahr 2021 ein Niveau von ca. 3,6 %. Nach einem moderaten Preistrückgang in 2022 (20 Basispunkte) hat das Preisniveau 2023 an Dynamik gewonnen und die Spitzenrenditen für Büro

sind um 80 Basispunkte gestiegen. In 2024 verlangsamt sich der Preistrückgang, und die Spitzenrenditen pendelten sich bei 5,0 % ein.

In 2024 sind die Spitzenrenditen in allen Segmenten nochmal um etwa 10 bis 40 Basispunkte gestiegen. Den stärksten Anstieg verbuchten Büroimmobilien auf sich. Fachmärkte, Logistikimmobilien und Mehrfamilienhäusern waren 2024 vergleichsweise stabil; hier lag der Anstieg bei 10 bis 20 Basispunkten.

Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) innerhalb der Region Augsburg, 2014 bis 2024

Angaben in %
Quelle: bulwiengesa AG



Ausblick Investmentmarkt

Für das Jahr 2025 bleibt der Ausblick auf den gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland und in der Region Augsburg von einer Vielzahl wirtschaftlicher und politischer Unsicherheiten geprägt. Auf nationaler Ebene wird die wirtschaftspolitische Ausrichtung der neuen Bundesregierung bezüglich des Immobilienmarktes mit Spannung erwartet. Hier könnten Impulse für das Investitionsklima entstehen. Insbesondere hinsichtlich steuerlicher und regulatorischer Rahmenbedingungen. International werden sich jedoch vermutlich die geopolitischen Spannungen und wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter verschärfen, was auch die globalen Kapitalmärkte weiter beeinflussen dürfte. Somit sind die Gesamtaussichten für den Immobilieninvestmentmarkt als schwierig einzustufen. An den Finanzmärkten bleibt die Zinsentwicklung das zentrale Thema. Die erneute Inflationsunsicherheit und erste Zinsanhebungen in 2025 belasten die Finanzierungsbedingungen. Die Folge könnte eine weiterhin zurückhaltende Investitionstätigkeit sein, insbesondere in den risikobehafteteren Segmenten wie Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Gleichzeitig könnten "Safe-Haven-Assets" wie Logistik- und Wohnimmobilien weiter an Bedeutung gewinnen, da Investoren verstärkt auf krisenresistente und cashflow-stabile Anlageklassen setzen. Insgesamt wird das Marktumfeld selektiver: Qualität, Lage, ESG-Konformität und flexible Nutzungskonzepte werden entscheidend über die Wettbewerbsfähigkeit von Immobilien im Investmentmarkt 2025 bestimmen.



TONI Park
© Bild: TONI Park / Fotograf Dimitri Reimer

Landkreiskommunen im Fokus

Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

Im Folgenden werden Standortprofile und Wohnungsmärkte von jeweils fünf ausgewählten Kommunen der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg dargestellt. Hierbei werden Gemeinden unterschiedlicher Größe und Lage innerhalb der Landkreise betrachtet, um differenzierte Ausgangslagen des Immobilienmarktes in entsprechenden Gebieten darzustellen.

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

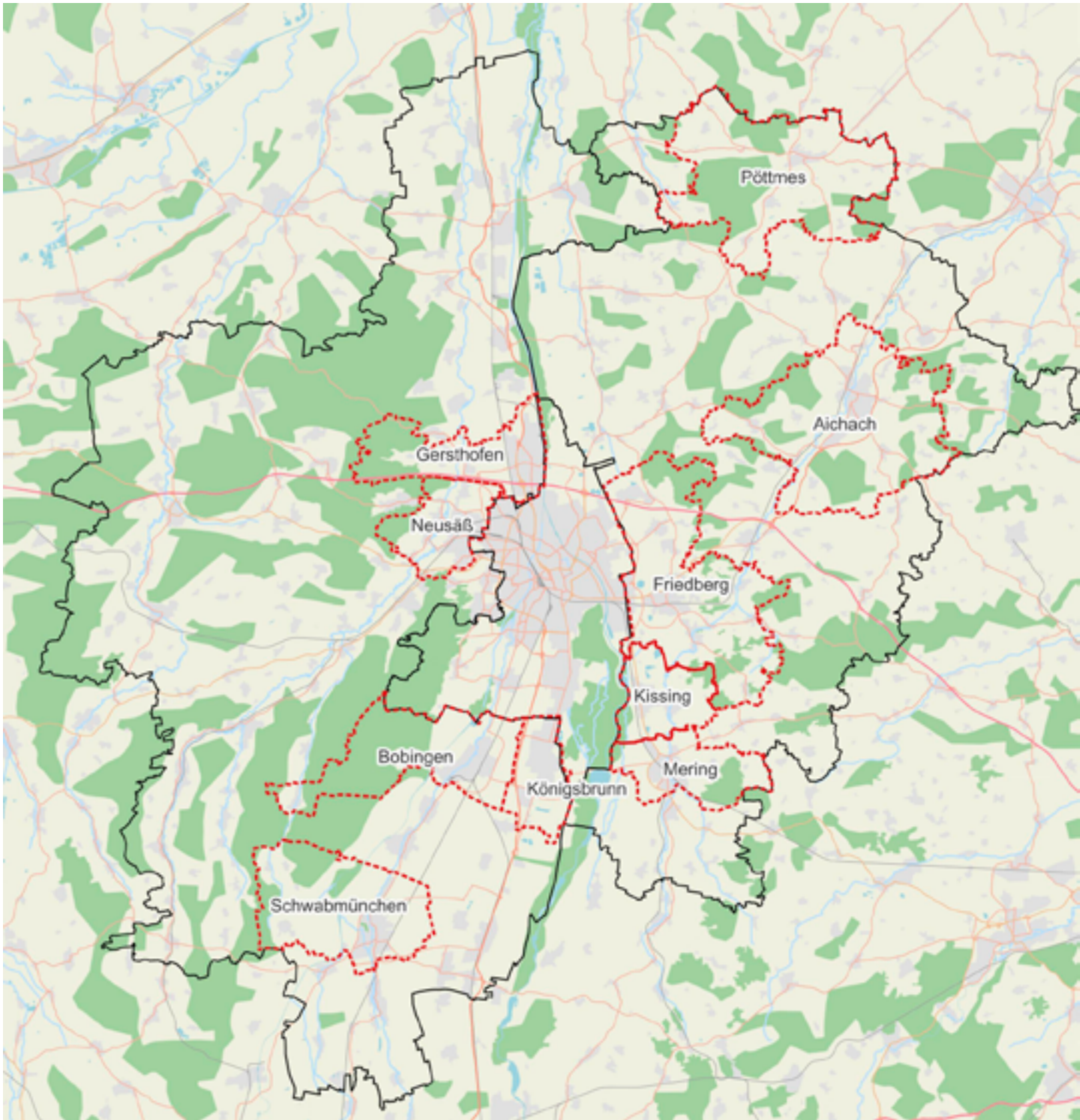
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa AG

Kommunen		Einwohner (2023)	SVP-Beschäftigte (2024)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2024)	Fertiggestellte WE je 1.000 EW (2023)	Arbeitslose (Ø Jahr 2024)
Landkreis Augsburg	Königsbrunn	28.030	7.312	28.445	3,3	545
	Gersthofen	23.369	17.984	28.022	5,7	533
	Neusäß	22.631	6.937	34.306	3,7	427
	Bobingen	17.897	5.781	28.750	3,9	306
	Schwabmünchen	15.095	5.825	29.240	4,8	236
Landkreis Aichach-Friedberg	Friedberg	29.956	13.466	32.464	1,4	469
	Aichach	21.869	8.602	28.510	3,7	424
	Mering	11.730	2.787	30.349	2,9	182
	Kissing	15.160	2.624	30.421	4,7	261
	Pöttmes	6.990	1.661	27.102	3,6	112



Übersicht ausgewählter Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Quelle: bulwiengesa AG



Key Facts

Quelle: koenigsbrunn.de, Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>▶ Mittelzentrum im Osten des bayerischen Regierungsbezirks Schwaben</div> <div>▶ Südlich der Stadt Augsburg zwischen den Flüssen Lech und Wertach</div>
Anbindung	<div>▶ MIV-Anbindung an die A8 und A96 über die B17</div> <div>▶ Mehrere Buslinien, die Königsbrunn mit umliegenden Städten und Gemeinden verbinden</div> <div>▶ Tramlinie 3 mit Anbindung an das Augsburger Trambahnnetz</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>▶ Schwerpunkt an mittelständischen Unternehmen nahezu aller Branchen</div> <div>▶ Zwei Gewerbegebiete Nord und Süd</div>
Soziale Infrastruktur	<div>▶ Vielzahl an Kindertageseinrichtungen</div> <div>▶ 3 Grundschulen, 3 Förderschulen, 1 Sing- und Musikschule, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium sowie 1 Ausbildungsstätte der Bereitschaftspolizei</div> <div>▶ Nähe zur Universitätsstadt Augsburg</div> <div>▶ Vielzahl periodischer und aperiodischer Versorgungsmöglichkeiten</div>
Freizeitwert	<div>▶ Umfassendes Angebot an Grün- und Naherholungsflächen u. a. durch die direkte Lage am Rand der „Königsbrunner Heide“ sowie Nähe zum Augsburger Stadtwald</div> <div>▶ Vielzahl idyllischer Seen wie z. B. Auen- oder Mandichosee</div> <div>▶ Vielfältiges Angebot an Sportstätten und Kulturveranstaltungen</div> <div>▶ Eigene Eisarena, Cineplex-Kino</div> <div>▶ Ausgeprägtes Vereinsleben</div> <div>▶ Städtisches Projekt „Vision Zentrum 2030“: Neugestaltung und Aufwertung der Königsbrunner Innenstadt zu einem urbanen Zentrum</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Markt für Eigentumswohnungen in Königsbrunn verzeichnete im Jahr 2024 keine bedeutenden Fertigstellungen. Dennoch ist zukünftig wieder mit einer steigenden Bauaktivität zu rechnen. So plant die HERECON Projekt GmbH an der Haunstetter Straße 13 und 15 die Errichtung von 63 Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen 45 und 110 qm. Darüber hinaus befinden sich weitere kleinere Neubaulprojekte in der Planung. Im Gegensatz zur begrenzten Neubautätigkeit wächst das Angebot an Bestandswohnungen kontinuierlich; gleichzeitig nehmen jedoch der Preis sowie die Nachfrage leicht ab. Der Mietwohnungsmarkt in Königsbrunn zeigt weiterhin eine geringe Neubauaktivität. Neben vereinzelten kleineren Fertigstellungen konnte im vergangenen Jahr in der Bürgermeister-Wohlfarth-Straße zwölf Mietwohnungen mit einer durchschnittlichen Miete von 14,50 Euro/qm fertiggestellt

werden. Aktuell sind nur wenige weitere Projekte zur Schaffung von Mietwohnungen in der Stadt geplant. Trotz der geringen Neubauleistung ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Königsbrunn in den letzten Jahren deutlich gestiegen, was zu einer fortlaufenden Erhöhung der Mietpreise sowohl bei Neubau- als auch bei Bestandswohnungen führt.

Auf dem lokalen Häusermarkt ist ein Anstieg des Angebots an Bestands- und Neubauimmobilien zu beobachten. Dennoch wurden im vergangenen Jahr leichte Rückgänge bei Angebotspreisen und Nachfrage verzeichnet. Aktuell plant die Stadt Königsbrunn die Aufstellung des Bebauungsplans für ein neues Baugebiets (7C Süd) im Bereich der Lechstraße. Hier sollen etwa 80 bis 90 neue Grundstücke unter anderem im Rahmen des „Einheimischenmodells“ bereitgestellt werden. Aufgrund der frühen Planungsphase ist derzeit kein konkreter Baubeginn festgelegt. Die Stadtverwaltung rechnet jedoch mit einem Beginn der Erschließung im Jahr 2026.¹⁰

Immobilienmarkt in Königsbrunn auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	_*	17		611	515	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	_*	4.300-6.300 Ø 5.000		2.500-6.000 Ø 3.900	2.900-6.400 Ø 4.600	-
Ø Laufzeit der Angebote	_*	48 Tage		36 Tage	30 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_*	30		42	102	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	23	22	=	510	442	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,00-15,10 Ø 12,90	10,90-13,10 Ø 12,20	+	6,00-20,30 Ø 11,90	7,30-19,00 Ø 11,00	+
Ø Laufzeit der Angebote	20 Tage	38 Tage	-	16 Tage	20 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	123	63	+	185	153	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	72	40	+	283	187	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	576.200-1.455.500 Ø 830.100	568.700-1.480.000 Ø 850.850	-	274.900-1.999.500 Ø 737.300	425.000-1.963.000 Ø 840.000	-
Ø Laufzeit der Angebote	52 Tage	39 Tage	+	45 Tage	40 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	38	53	-	47	71	-

¹⁰ Quelle: koenigsbrunn.de/meine-stadt/stadtentwicklung/einheimischenmodell

Key Facts

Quelle: gersthofen.de, Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>► Unmittelbar an den Norden der Stadt Augsburg angrenzendes Mittelzentrum</div> <div>► Östlich durch den Lechkanal begrenzt</div>
Anbindung	<div>► MIV-Anbindung an B2 und B17 sowie an die A8 über Kreuz Augsburg-West</div> <div>► Anschluss an ÖPNV über stadteigenen Bahnhof und mehrere Buslinien</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>► Attraktiver Logistik- und Handelsstandort aufgrund der Nähe zum Güterverkehrszentrum Region Augsburg</div> <div>► Industriepark Gersthofen mit derzeit insgesamt rd. 1.200 Mitarbeitern</div>
Soziale Infrastruktur	<div>► Vielzahl an Kindertageseinrichtungen und ergänzende Betreuungsangebote</div> <div>► 3 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Gymnasium (Fertigstellung Neubau 2024), International School Augsburg, Sonderpädagogisches Förderzentrum Franziskus-Schule Gersthofen</div> <div>► Ein breitgefächertes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot wird durch das City Center Gersthofen und IKEA Augsburg erweitert</div>
Freizeitwert	<div>► Weitreichendes Angebot an Grünflächen und Naherholungsgebieten durch die Nähe zum Lech, zum Europaweiher und zum Dschungelpfad</div> <div>► Gersthofen ist Mitglied im Naturpark Westliche Wälder e. V.</div> <div>► Stadteigenes Hallen- und Freibad</div> <div>► Lebendiges Vereinsleben wird durch 116 ortseigene Vereine aus den Bereichen Sport, Musik und Tierschutz mitgestaltet</div> <div>► Die Stadt plant derzeit das „Grüne Herz“, das durch einen umfassenden Umbau der Innenstadt die Aufenthaltsqualität mit neuen Parkanlagen signifikant steigern soll</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Wohnimmobilienmarkt in Gersthofen hat in den letzten Jahren, insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen, eine hohe Dynamik erfahren. Zu den im Jahr 2024 fertiggestellten Projekten zählen unter anderem die „Park Residenz Gersthofen – Wohnen am Rügener Park“ (16 Eigentumswohnungen). In Gersthofen entstehen derzeit zwei große Wohnanlagen: Eine mit 65 Einheiten an der Sportallee und eine mit ca. 40 Wohnungen hinter der Stadtbibliothek („Mendelssohnpark“). Trotz einer zurückhaltenden Nachfrage bis zur Mitte des Jahres 2024 stiegen die Angebotskaufpreise für Neubauten im Jahr 2024 erneut an. Im Gegensatz dazu verzeichnet das Angebot an Bestandswohnungen sowie deren Kaufpreise einen deutlichen Rückgang. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist ein erheblicher Rückgang des Angebots neuer

Projekte zu beobachten, während das Angebot an Bestandswohnungen zur Miete weiterhin wächst. Trotz steigender Mietpreise zeigt sich eine deutliche Zunahme der Nachfrage.

Das Angebot auf dem Häusermarkt bleibt weitgehend konstant – sowohl im Bestand als auch im Neubau. Allerdings sinken aufgrund der ausbleibenden Nachfrage die Preise, besonders im Bestand.

In den kommenden Jahren sind mehrere Bauprojekte geplant, beispielsweise in Richtung Stettenhofen und durch die Erweiterung der Stifiersiedlung nach Norden. In der Innenstadt soll neben dem City-Center ein neuer Wohnkomplex mit begrüntem Dach entstehen, der auf ein bestehendes Parkdeck gebaut wird, um Parkplätze zu erhalten. Das ursprünglich geplante Wohngebiet „Nördlich der Thyssenstraße“ wurde hingegen vorerst auf Eis gelegt.



Immobilienmarkt in Gersthofen auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	111	24	+	216	350	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.650-8.000 Ø 6.750	4.650-7.000 Ø 5.800	+	2.550-6.500 Ø 4.300	2.900-6.800 Ø 4.800	–
Ø Laufzeit der Angebote	56 Tage	36 Tage	+	36 Tage	32 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	12	43	–	37	77	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	16	132	–	557	504	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	13,00-22,00 Ø 15,10	11,20-12,50 Ø 14,10	+	7,20-21,70 Ø 12,10	6,70-19,70 Ø 11,30	+
Ø Laufzeit der Angebote	24 Tage	43 Tage	–	16 Tage	21 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	91	38	+	175	160	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	54	57	=	208	175	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	429.000-1.630.000 Ø 836.600	434.150-1.199.000 Ø 900.600	=	215.000-1.850.000 Ø 676.500	345.000-3.800.000 Ø 899.000	–
Ø Laufzeit der Angebote	46 Tage	39 Tage	+	48 Tage	34 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	42	100	–	40	69	–

Key Facts

Quelle: neusaess.de, Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>► Lage am Nordwestrand der Stadt Augsburg an der Schmutter</div> <div>► Direkte Lage am „Naturpark Augsburg – Westliche Wälder“</div>
Anbindung	<div>► Anbindung an B300 und B17 sowie an A8 über Ein-/Ausfahrt Neusäß</div> <div>► Anschluss an ÖPNV über die Bahnhöfe Neusäß und Westheim (Schwabern) und mehrere Buslinien</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>► 6 Gewerbegebiete mit klein- und mittelständischen Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, Handel, Handwerk und dem Dienstleistungssektor</div>
Soziale Infrastruktur	<div>► Umfassendes Betreuungsangebot für Kinder jeder Altersgruppe</div> <div>► 5 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Berufsschule, 1 Jugendverkehrsschule, 1 Volkshochschule Neusäß</div> <div>► Gutes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot insbesondere im Zentrum von Neusäß</div>
Freizeitwert	<div>► Grün- und Naherholungsflächen im Schmuttertal und dem Umland</div> <div>► Prägende Kulturlandschaft mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten wie dem Bismarckturm und dem Schloss Hammel</div> <div>► Schwimmbad Steppach sowie Freizeit- und Erlebnisbad Titania</div> <div>► Umfangreicher Veranstaltungskalender wird durch 130 Vereine ermöglicht</div> <div>► Kulturelle Veranstaltungen in der Stadthalle Neusäß</div> <div>► Ganzzjähriges Angebot an Festen und Märkten</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Markt für Eigentumswohnungen in Neusäß zeigt nach den hohen Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre eine deutlich reduzierte Dynamik. Dennoch sind im Neubausegment leichte Preissteigerungen zu beobachten. Im Bereich der Bestandswohnungen kam es zu einem leichten Angebotsrückgang, begleitet von Preisnachlässen infolge sinkender Nachfrage. Diese Entwicklung spiegelt eine vorsichtige Haltung potenzieller Käufer wider, wie sie auch in anderen Gemeinden des Augsburger Landes zu beobachten ist.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Gleichzeitig hat auch das Angebot an Bestandsmietwohnungen zugenommen. Dennoch sorgt der anhaltend hohe Bedarf – sowohl bei Neubauten als auch im Bestand – weiterhin für steigende Mieten.

Der Neusäßer Häusermarkt verzeichnet ein wachsendes Angebot im Bestand und Neubau. Parallel dazu geht die Nachfrage zurück, was zu einer Seitwärtsbewegung bei den Preisen im Jahr 2024 führte.



Immobilienmarkt in Neusäß auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	10	53	–	265	280	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.800-7.100 Ø 6.500	5.900-6.700 Ø 6.300	+	1.700-7.100 Ø 4.100	2.050-6.700 Ø 4.600	=
Ø Laufzeit der Angebote	39 Tage	47 Tage	–	41 Tage	30 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	2	24	–	29	69	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	58	68	–	534	468	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	13,00-20,80 Ø 15,50	11,00-17,50 Ø 13,10	+	5,40-12,30 Ø 12,20	6,00-18,20 Ø 11,30	+
Ø Laufzeit der Angebote	22 Tage	40 Tage	–	17 Tage	21 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	95	51	+	177	148	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	124	79	+	464	322	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	514.800-1.640.000 Ø 851.650	510.000-1.888.650 Ø 890.900	=	169.000-3.000.000 Ø 909.000	330.000-2.950.000 Ø 914.100	=
Ø Laufzeit der Angebote	53 Tage	43 Tage	+	45 Tage	38 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	42	77	–	42	79	–

Key Facts

Quelle: stadt-bobingen.de, Recherche bulwienges a AG

Geografische Lage	<div>► Lage südlich von Augsburg an der Wertach</div> <div>► Landschaftliche Prägung durch den Fluss Singold</div>
Anbindung	<div>► MIV-Anbindung an die A8 und A96 über die B17</div> <div>► ÖPNV-Anbindung besteht durch Bahnhof Bobingen und mehrere Buslinien</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>► Diversifizierter Branchenmix mit Wurzeln in der Textil- und Faserproduktion</div> <div>► Starkes Gesundheitswesen als kommunal bedeutender Wirtschaftsakteur</div> <div>► 3 große Industrie- und Gewerbegebiete (Ost, West und Industriepark Werk Bobingen)</div>
Soziale Infrastruktur	<div>► Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder</div> <div>► 5 Grundschulen, 1 Mittelschule, 1 Realschule, 1 Mädchenschule, 1 Berufsfachschule für Pflege, 1 Volkshochschule</div> <div>► Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten insbesondere im Zentrum von Bobingen</div> <div>► Gute Gesundheitsinfrastruktur durch Wertachklinik Bobingen</div>
Freizeitwert	<div>► Grünflächen- und Naherholungsangebot im Singoldpark</div> <div>► Singoldhalle als Veranstaltungsstätte für kulturelle Events und Festivitäten</div> <div>► Hallen- und Freibad Aquamarin und Saunapark Bobingen</div> <div>► Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung durch zahlreiche Sportanlagen</div> <div>► Prägende Vereinslandschaft mit über 100 aktiven Vereinen</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Die Stadt Bobingen hat in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen zur Bekämpfung des Wohnraum Mangels umgesetzt, darunter die Entwicklung neuer Baugebiete und die Förderung von Neubauprojekten. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Sicherstellung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung. Aufgrund begrenzter Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtzentrum wurde der Fokus auf die Stadtrandgebiete verlagert. Neben dem bestehenden Wohnbaugebiet „Point IV“ wurde im Jahr 2024 das Baugebiet „Point V“ erschlossen, das sich derzeit in der Vermarktung befindet.¹¹

Aktuelle kleinere Projekte umfassen den Bau von zwölf Eigentumswohnungen in der Wendelinstraße sowie die Errichtung von vier Doppelhaushälften und drei Einfamilienhäusern im Ortsteil Straßberg.

Analog zu anderen Kommunen ist auch in Bobingen weiterhin eine Verschiebung der Nachfrage von Kauf- zu Mietobjekten zu beobachten. Dies führte zu einem signifikanten Anstieg der Mietpreise sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Am Häusermarkt nimmt das Kaufinteresse weiter ab, obwohl die Angebotspreise im Neubau und Bestand im betrachteten Zeitraum Rückgänge verzeichneten.

Immobilienmarkt in Bobingen auf einen Blick

Quelle: immobiliescout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	15	5*	+	189	184	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.800-6.900 Ø 6.050	4.800-5.100 Ø 4.900	+	1.800-6.200 Ø 3.800	2.800-6.000 Ø 4.250	–
Ø Laufzeit der Angebote	69 Tage	26 Tage	+	40 Tage	33 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	3	25	–	41	101	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	18	18	=	215	210	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,90-16,80 Ø 13,40	9,30-14,90 Ø 12,50	+	6,50-15,80 Ø 11,10	6,10-15,40 Ø 10,10	+
Ø Laufzeit der Angebote	32 Tage	55 Tage	–	18 Tage	19 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	73	14	+	166	155	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	70	72	=	209	110	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	516.100-849.900 Ø 678.400	552.000-989.000 Ø 754.300	–	269.000-1.300.000 Ø 583.200	290.000-1.600.000 Ø 723.600	–
Ø Laufzeit der Angebote	52 Tage	32 Tage	+	47 Tage	36 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	28	122	–	46	69	–

¹¹ Quelle: stadt-bobingen.de

Key Facts

Quelle: schwabmuenchen.de, Recherche bulwiengesa AG

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

In Schwabmünchen besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, der mit einer kontinuierlichen Ausweisung von Wohnbauflächen begegnet wird. Das derzeit größte Wohnbauprojekt ist das Neubaugebiet „Südwest III“, das auf einer Fläche von etwa zehn Hektar etwa 400 Wohneinheiten vorsieht. Die Grundstücke werden im Rahmen eines Ansiedlungsmodells mit Gebot verkauft. Der Mindestpreis liegt bei 530 Euro/qm.¹²

Der Markt für Eigentumswohnungen präsentiert sich derzeit mit einer Vielzahl neuer Wohnprojekte. Dazu gehören unter anderem Projekte wie „Solea“ mit 28 Wohneinheiten, der Neubau von 11 Eigentumswohnungen in der Alpenstraße 24,

die Errichtung von drei Wohneinheiten am Ziegelstadel und der Bau der Wohnanlage „Im Taubental“ mit 12 Wohnungen. Parallel dazu sinkt die Nachfrage nach ETW aufgrund der erschwerten Finanzierungsbedingungen. Dies führt zu einem Preisrückgang im Bestandssektor; die Preise im Neubausegment steigen weiterhin.

Derweil bleibt die Neubautätigkeit auf dem Mietwohnungsmarkt fortwährend gering, während das Angebot an Bestandsmietwohnungen leicht zunimmt. Auf dem lokalen Häusermarkt ist hingegen eine deutliche Zunahme von Angeboten sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment zu verzeichnen. Besonders Neubauobjekte erfahren eine erhöhte Nachfrage trotz steigender Kaufpreise. Die Nachfrage nach Bestandsobjekten nahm hingegen ab.



Immobilienmarkt in Schwabmünchen auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	67	22	+	172	176	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.600-8.000 Ø 6.150	4.500-5.250 Ø 4.850	+	2.550-5.550 Ø 3.750	2.900-6.100 Ø 4.150	-
Ø Laufzeit der Angebote	51 Tage	39 Tage	+	41 Tage	34 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	7	35	-	36	71	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	48	49	=	261	236	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	11,10-16,60 Ø 13,90	10,40-14,50 Ø 12,10	+	6,70-15,80 Ø 11,20	6,60-14,60 Ø 10,00	+
Ø Laufzeit der Angebote	26 Tage	43 Tage	-	16 Tage	22 Tage	-
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	125	58	+	171	151	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	70	32	+	175	126	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	516.000-849.900 Ø 678.400	207.000-927.650 Ø 645.200	+	224.900-1.995.000 Ø 685.000	316.000-1.890.900 Ø 697.000	=
Ø Laufzeit der Angebote	52 Tage	35 Tage	+	53 Tage	38 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	28	65	+	34	64	-

¹² Quelle: ws-smue.de

Key Facts

Quelle: friedberg.de, Recherche bulwiengesa AG

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Wohnimmobilienmarkt in Friedberg ist aufgrund zahlreicher Projektabschlüsse im vergangenen Jahr von einer deutlichen Angebotsausweitung gegenüber den Jahren 2021/22 gekennzeichnet. Zu den Fertigstellungen zählen unter anderem das Projekt „Wohnen am Wasserturm“ in der Konradinstraße mit 13 Eigentumswohnungen und 11 Stadthäusern, die Entwicklung „Wohnen an der romantischen Straße“ mit 24 fertiggestellten Eigentumswohnungen sowie der Wohnkomplex „Dynastie“ mit 22 Eigentumswohnungen.¹³ Zu einem der größten Mietwohnungsprojekte zählt das „Wohnquartier in der Frühlingsstraße“, bei dem die Baugenossenschaft Friedberg eG seit 2022 etwa 100 Neubauwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.600 qm errichtet.¹⁴ Darüber

hinaus werden seit Ende 2024 in dem Neubauprojekt „ML³“ insgesamt 27 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern realisiert. Auch im Bestandsmarkt ist ein Anstieg des Angebots erkennbar, vor allem im Mietsegment, aber auch im Bereich der Kaufobjekte. Ähnliche Angebotstendenzen sind im örtlichen Häusermarkt zu beobachten.

Konträr zur Angebotssituation zeichnet sich über alle Teilmärkte hinweg ein zum Teil massiver Nachfrageeinbruch ab. Besonders auf dem Käufermarkt verzeichnet die Nachfrage teils gravierende Rückgänge, worauf der Markt mit Preissenkungen reagiert. Der Mietsektor verzeichnet lediglich moderate Nachfrageeinbußen, welche die weiterhin steigenden Angebotsmieten im Bestand sowie im Neubau kaum beeinflussen.

Immobilienmarkt in Friedberg auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	114	31	+	132	100	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	6.000-7.600 Ø 6.700	5.950-7.600 Ø 6.700	=	3.000-7.000 Ø 4.600	3.200-7.100 Ø 5.100	-
Ø Laufzeit der Angebote	55 Tage	59 Tage	=	43 Tage	40 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	10	32	-	31	100	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	40	24	+	421	275	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,10-16,90 Ø 14,50	10,40-14,80 Ø 13,10	+	76,70-17,70 Ø 11,90	6,50-16,90 Ø 11,00	+
Ø Laufzeit der Angebote	26 Tage	17 Tage	+	16 Tage	17 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	89	121	-	158	168	-
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	157	45	+	521	297	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	245.000-1.195.000 Ø 730.200	547.000-2.000.000 Ø 906.700	-	229.000-2.200.000 Ø 792.000	280.000-2.000.000 Ø 898.800	-
Ø Laufzeit der Angebote	61 Tage	41 Tage	+	45 Tage	36 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	24	115	-	36	126	-

¹³ Recherche bulwiengesa AG
¹⁴ Quelle: baugenossenschaft-friedberg.de

Key Facts

Quelle: aichach.de; Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>▶ Mittelzentrum im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben</div> <div>▶ Lage im Städtedreieck München–Augsburg–Ingolstadt an der Paar</div>
Anbindung	<div>▶ Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über B300 und A8</div> <div>▶ Stadteigener Bahnhof mit Zugang zum Regionalverkehr der BRB sowie mehrere Buslinien mit Verbindungen in das Umland</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>▶ Zwei Gewerbeparks mit differenzierter Branchenstruktur</div> <div>▶ Ökonomischer Schwerpunkt auf verarbeitender Industrie</div>
Soziale Infrastruktur	<div>▶ Lokal ausgeprägte Betreuungslandschaft für Kinder</div> <div>▶ 4 Grundschulen, 1 Mittel- und Realschule, 1 Gymnasium, 2 Sonderschulen, 2 Berufsschulen, 1 Volkshochschule, 1 Städtische Musikschule</div> <div>▶ Gutes Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot</div> <div>▶ Gute Gesundheitsinfrastruktur u. a. durch Kreiskrankenhaus Aichach</div>
Freizeitwert	<div>▶ Facettenreiche Kultur- und Sportlandschaft</div> <div>▶ „Wiege der Wittelsbacher“ – Ursprungsort der Wittelsbacher Dynastie</div> <div>▶ Wittelsbacher Museum, Cineplex-Kino, städtisches Freibad</div> <div>▶ Ganzjähriges Angebot an Festen und Märkten</div> <div>▶ Prägende Vereinslandschaft</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Im Jahr 2024 konnte mit dem „Wohnpark Sudetenstraße“ das Großprojekt mit knapp 130 Wohnungen und einigen Gewerbeflächen fertiggestellt werden. In den kommenden Jahren sind mehrere Wohnbauprojekte geplant, die den Wohnungsmarkt der Stadt Aichach perspektivisch erweitern sollen. Die Baugenossenschaft Aichach eG realisiert derzeit beispielsweise zwei geförderte Mietwohnungsprojekte mit zusammen 28 Wohneinheiten. Zusätzlich wird im Zentrum von Aichach die „S7 Quartierswohnanlage“ mit insgesamt sechs Baukörpern errichtet. Drei dieser Gebäude bieten jeweils 15 Seniorenwohnungen, während die anderen drei Punkthäuser jeweils elf moderne Wohnungen für alle Generationen umfas-

sen. Weitere geplante Wohnprojekte, wie das Baugebiet „Himmelreich“ im Ortsteil Ecknach sowie der Neubau eines Wohnparks an der Franz-Beck-Straße, verdeutlichen das langfristige Ziel, den Bedarf an Wohnraum zu decken.

Analog zu anderen Kommunen zeichnet sich bei zunehmendem Angebot besonders auf dem Käufermarkt eine stagnierende Nachfrage ab, wobei der Mietsektor weniger stark von Nachfragerückgängen betroffen ist. Die Preisfindung auf dem Wohnimmobilienmarkt in Aichach reagiert hingegen weniger sensibel auf das rückläufige Absatzpotenzial, sodass – ausgenommen von Eigentumswohnungen im Bestand – keine Preisnachlässe und zum Teil weitere Zunahmen verzeichnet werden.

Immobilienmarkt in Aichach auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	32	3*	+	179	103	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	5.000-6.500 Ø 6.000	4.350-5.800 Ø 5.100	+	2.250-5.700 Ø 3.900	2.800-6.450 Ø 4.700	–
Ø Laufzeit der Angebote	59 Tage	12 Tage	+	49 Tage	45 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	16	120	–	26	56	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	62	33	+	333	267	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	11,00-15,60 Ø 13,60	9,90-15,50 Ø 12,00	+	6,40-17,30 Ø 10,90	6,50 -13,90 Ø 10,00	+
Ø Laufzeit der Angebote	18 Tage	14 Tage	=	19 Tage	20 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	99	153	–	165	164	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	39	20	+	249	175	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	355.000-1.126.650 Ø 741.200	473.000-1.099.000 Ø 667.800	+	260.000-1.798.000 Ø 740.500	260.000-1.798.000 Ø 794.900	=
Ø Laufzeit der Angebote	65 Tage	31 Tage	+	75 Tage	36 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	16	155	–	32	181	–

Key Facts

Quelle: mering.de, Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>► Lage südöstlich der Stadt Augsburg im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben</div> <div>► Gemeindegebiet wird von der Paar durchquert, westlich der Gemeinde liegt der Lech</div>
Anbindung	<div>► Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über B2/B300 an die A8</div> <div>► Anbindung an den Regionalverkehr durch die Bahnhöfe Mering und Mering-St. Afra sowie mehrere Buslinien mit Verbindungen in das Umland</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>► Vorwiegend klein- und mittelständische Unternehmen im Gewerbepark Mering-West</div>
Soziale Infrastruktur	<div>► Vielzahl an Kindertageseinrichtungen</div> <div>► 2 Grundschulen, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Volkshochschule Mering, 1 Berufsfachschule für Pflege</div> <div>► Gutes Nahversorgungsangebot, Wochenmarkt am Meringer Marktplatz</div> <div>► Aufwertung durch Neugestaltung der Ortsmitte Mering in Planung</div>
Freizeitwert	<div>► Zahlreiche Naherholungs- und Wandermöglichkeiten in der Umgebung</div> <div>► Gestaltung des Freizeitangebots durch ca. 100 Vereine</div> <div>► Freibad, Ballettstudio, Freizeitpark BlocJump, Heimatmuseum</div> <div>► Skaterplatz, Sportplatz, Turnhalle</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Seit Jahren verzeichnet die Marktge-
meinde Mering eine rege Bautätigkeit,
ohne dass neue Baugebiete ausgewie-
sen werden müssen. Die Erweiterung
des Wohnraums erfolgt vorrangig durch
Nachverdichtungsmaßnahmen. Zu den
zuletzt abgeschlossenen Bauvorhaben
zählen die Errichtung von 14 Eigentums-
wohnungen in der Zugspitzstraße sowie
31 Eigentumswohnungen im Bereich der
Bahnhofstraße. Das Angebot an Miet-
wohnungen wurde unter anderem durch
zwei Mehrfamilienhäuser im Bereich
der Kanalstraße mit insgesamt 30 Miet-
wohnungen sowie 15 weiteren Mietwoh-
nungen an der Kirchstraße ergänzt. Zu
den in Bau und in Planung befindlichen

Wohnprojekten zählen unter anderem das
Projekt „Wohnen am Sonnenhang“, der
Neubau von 14 Eigentumswohnungen in
der Lenbachstraße sowie die Errichtung
von 15 Eigentumswohnungen in der Her-
mann-Löns-Straße.

Im Gegensatz dazu ist der Markt für Be-
standsimmobilien im Kauf- und Mietseg-
ment durch eine begrenzte Auswahl und
ein zuletzt stagnierendes Interesse ge-
kennzeichnet. Es gibt derzeit nur wenige
neue Angebote auf dem örtlichen Immo-
bilienmarkt; auch der Markt für Wohnimmo-
bilien im Bestand steht still. Das Kaufinte-
resse am Häusermarkt nahm ebenfalls ab,
obwohl die Angebotspreise während des
betrachteten Untersuchungszeitraums
leicht gesunken sind.



Immobilienmarkt in Mering auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum
(Die meisten Angebote für Miet- und Kaufobjekte werden in der Regel privat, ohne öffentliche Inserate auf Plattformen wie Immobilienscout, gehandelt.)

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	_**	17		13	4*	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	_**	4.600-5.200 Ø 4.950		3.000-4.250 Ø 3.600	3.050-4.800 Ø 3.700	–
Ø Laufzeit der Angebote	_**	57 Tage		55 Tage	33 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_**	45		21	113	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	_**	_**		4*	5*	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	_**	_**		8,60-12,50 Ø 9,80	8,40-11,50 Ø 9,30	+
Ø Laufzeit der Angebote	_**	_**		12 Tage	23 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	_**	_**		94	156	–
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	10	_**		23	16	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	522.000- 941.600 Ø 823.150	_**		299.900- 897.000 Ø 572.800	333.000- 985.000 Ø 645.750	–
Ø Laufzeit der Angebote	49 Tage	_**		56 Tage	36 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	56	_**		80	100	–

Key Facts

Quelle: kissing.de, Recherche bulwiengesa AG

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Die allgemeine Situation auf dem Kissinger Wohnimmobilienmarkt zeigt weiterhin eine gedämpfte Marktlage mit einer geringen Neubauaktivität. Um dem anhaltenden Wohnungsdruck entgegenzuwirken, legt die Gemeinde Kissing verstärkt den Fokus auf den sozialen Wohnungsbau. In der Rosenstraße ist bereits seit längerer Zeit die Errichtung von 15 Wohneinheiten geplant. 2025 soll nun endlich der Baustart erfolgen, wodurch die Kreiswohnbau GmbH ihren Bestand ausweiten wird. Das Baugrundstück wird der Gemeinde Kissing als Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.

Im Gegensatz dazu hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen im Bestand in den vergangenen Jahren sukzessive erweitert. Die Nachfrage auf dem Kaufmarkt ist allerdings verhalten, wohingegen Bestandsmietwohnungen weiterhin eine hohe Marktattraktivität aufweisen.

Auf dem Häusermarkt ist ebenfalls ein zunehmendes Angebot an Bestandsimmobilien zu beobachten. Allerdings führt die verhaltene Nachfrage in diesem Segment stellenweise zu deutlichen Rückgängen in der Marktaktivität.



Immobilienmarkt in Kissing auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	11	5*	+	122	87	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	5.700-6.550 Ø 6.050	5.350-6.200 Ø 5.600	+	2.500-6.150 Ø 4.000	3.250-6.200 Ø 4.400	-
Ø Laufzeit der Angebote	54 Tage	53 Tage	=	46 Tage	41 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	8	37	-	27	87	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	2*	7*	=	190	189	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,90-14,60 Ø 13,40	12,70-14,50 Ø 13,30	+	7,10-16,30 Ø 11,30	6,50-15,80 Ø 10,80	+
Ø Laufzeit der Angebote	24 Tage	20 Tage	=	17 Tage	14 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	81	138	-	184	183	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	47	22	+	144	124	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	415.750-1.610.200 Ø 748.100	599.000-1.610.200 Ø 904.200	-	290.000-2.190.000 Ø 725.350	350.000-1.700.000 Ø 804.900	-
Ø Laufzeit der Angebote	54 Tage	34 Tage	+	56 Tage	38 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	32	73	-	47	210	-

Key Facts

Quelle: markt-poettmes.de, Recherche bulwiengesa AG

Geografische Lage	<div>► Nördlichste Gemeinde des schwäbischen Landkreises Aichach-Friedberg</div> <div>► Lage am südlichen Ausläufer des Donaumooses</div>
Anbindung	<div>► Regionale und überregionale Verkehrsanbindung über Staatsstraße 2045/B300 an die A8 sowie A9</div> <div>► Verschiedene Buslinien sichern die Anbindung an den ÖPNV (regelmäßige Busverbindungen u. a. zum Bahnhof Aichach)</div>
Wirtschaftsstruktur	<div>► Eigenständiges Gewerbe- und Industriegebiet „Bei der Muttermühle“</div> <div>► Vielseitiger Branchenmix</div>
Soziale Infrastruktur	<div>► Stabile soziale Infrastruktur durch mehrere Kindertageseinrichtungen</div> <div>► 1 Grund- und Mittelschule, 1 Wirtschaftsschule, 1 Volkshochschule (Außenstelle der VHS Aichach-Friedberg)</div> <div>► Nahversorgung durch mehrere Einzelhandelsgeschäfte gewährleistet</div>
Freizeitwert	<div>► Eine der ältesten Kulturstätten in Oberbayern</div> <div>► Naherholungsgebiet Mandlachsee inkl. Jugendzeltplatz</div> <div>► Ganzjähriges Angebot an Festen und Veranstaltungen</div> <div>► Freizeitangebot wird durch örtliches Vereinsleben geprägt</div>

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

In den vergangenen Jahren war die Neubautätigkeit auf dem Wohnimmobilienmarkt der Gemeinde Pöttmes auf einem niedrigen Niveau. Lediglich im Jahr 2023 wurde ein größeres Bauprojekt abgeschlossen: das Wohnensemble „Parkpalais Pöttmes“, welches 19 Eigentumswohnungen umfasst. Aktuell befinden sich keine weiteren Neubauprojekte in der Umsetzung. Ende 2023 begann die Erschließung des Baugebiets „An der Echsheimer Straße“ in Wiesenbach, einem Ortsteil von Pöttmes. Die Vergabe der insgesamt 12 Bauplätze startete im ersten Quartal 2025. Die Bauplätze kosten 230 Euro/qm.

Im Gegensatz dazu ist das Angebot an Bestandsimmobilien – sowohl auf dem Eigentumswohnungs- als auch dem Häusermarkt – in den vergangenen Jahren kontinuierlich gewachsen. Auf dem Mietwohnungsmarkt ist hingegen ein leichter Rückgang im Angebot zu verzeichnen. Analog zu anderen Kommunen im Landkreis ist die Nachfrage nach Kaufobjekten verhalten, was sich – mit Ausnahme von Bestandshäusern – in sinkenden Kaufpreisen widerspiegelt. Der Mietmarkt zeigt eine gegenläufige Entwicklung: Hier ist ein anhaltender Nachfrageanstieg zu verzeichnen, während das Angebot begrenzt ist. Dies führt insbesondere im Neubausegment zu deutlichen Mietpreissteigerungen.



Immobilienmarkt in Pöttmes auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2021-2024; *geringe Fallzahl; **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2023/2024	Neubau 2021/2022	Entw. Neubau	Bestand 2023/2024	Bestand 2021/2022	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	4*	–**		24	4*	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.450-5.250 Ø 4.850	–**		2.100-5.250 Ø 3.650	3.850-4.500 Ø 4.200	+
Ø Laufzeit der Angebote	40 Tage	–**		42 Tage	33 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	12	–**		32	73	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	12	4*	+	73	82	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	9,00-14,60 Ø 11,50	10,60-11,30 Ø 10,80	+	7,20-13,50 Ø 9,80	6,30-12,80 Ø 9,70	+
Ø Laufzeit der Angebote	19 Tage	22 Tage	=	18 Tage	18 Tage	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	119	38	+	183	173	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	42	26	+	92	54	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	279.900-877.700 Ø 551.600	349.000-1.249.500 Ø 660.600	–	245.000-1.250.000 Ø 610.500	325.000-995.000 Ø 593.350	+
Ø Laufzeit der Angebote	50 Tage	35 Tage	+	57 Tage	32 Tage	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	45	158	-	34	155	-

STAND DER DATEN

Für die Erstellung des Immobilienmarkt-reports des Wirtschaftsraums Augsburg werden soziodemografische, ökonomische und immobilienmarktspezifische Variablen für die Stadt Augsburg bzw. die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg analysiert. Die Angaben beziehen sich mehrheitlich auf das Jahr 2024. Die von bulwiengesa prognostizierten Datenreihen beginnen je nach Sachverhalt ab dem Jahr 2023, 2024 bzw. 2025. Für die von Michael Bauer Research GmbH verwendeten Daten beläuft sich der aktuelle Datenstand auf das Jahr 2024. Ende der Datenrecherche ist der 13. Mai 2025. Mit Auftragserteilung des Immobilienmarkt-reports werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der RIWIS-Datenbank der bulwiengesa AG in die Analyse eingebunden. Prognosen sowie inhaltliche Ableitungen des Reports beziehen sich auf den angegebenen Zeitpunkt bzw. auf das zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Datenmaterial.

Für die Auswertung der Angebotskaufpreise sowie Angebotsmieten werden Wohnungen/Häuser im Wiederverkauf (Bestand) herangezogen. Neubauobjekte im Erstbezug werden nicht berücksichtigt. Grundgesamtheit sind alle im Zeitraum 2024 auf der Internetplattform immobilien-scout24.de eingestellten Wohnungen. Die Angebote des ersten Quartals 2025 wurden zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht veröffentlicht. Die Grundgesamtheit ist insbesondere um doppelte Datensätze bereinigt. Die angegebenen Preisspannen stellen eine Spanne gleicher Intervallgrößen dar, die um den jeweiligen Mittelwert gebildet wird. Insofern gibt es innerhalb der einzelnen Gebietseinheiten durchaus Wohnungsangebote/Angebote von Häusern, die teurer oder günstiger angeboten werden, als die Spanne vermuten lässt. Die Angebotspreise werden weder nach Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard noch nach Mikrostandortqualität nivelliert. Bei der Auswertung von Angeboten ist nicht auswertbar, ob es zu einem Vertragsabschluss oder etwaigen Preissab- oder -aufschlägen bei Vertragsabschluss kam. Ebenso werden keine Erwerbsnebenkosten berücksichtigt. Die Auswertung von Angebotspreisen kann lediglich Hinweise auf den Einfluss von Lagequalität, Wohnungsgröße, Geschossigkeit und Baujahr auf marktfähige Angebotspreise in jeweiliger räumlicher Abgrenzung (Stadtteile bzw. Gemeinde) geben.

METHODIK

Für die soziodemografischen, ökonomischen und immobilienmarktspezifischen Untersuchungsschritte wird existierendes statistisches Material von der bulwiengesa AG sowie vom Bayerischen Landesamt für Statistik genutzt. Ebenso fließen Daten des RIWIS Online (regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) von der bulwiengesa AG sowie eigene Erkenntnisse und Recherchen in die Analyse mit ein.

Die analysierten Rahmendaten werden – wo möglich – auf Ebene der Stadtbezirke Augsburg und ansonsten auf Ebene der Gesamtstadt Augsburg und der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg analysiert. Bei den von der bulwiengesa AG errechneten Prognosewerten ist anzumerken, dass Wanderungsbewegungen, aber keine Sonderentwicklungen, wie zum Beispiel kommunale Ausweisungen von Bauland bzw. Neubauvorhaben, berücksichtigt werden. Des Weiteren liegt den zukünftigen Entwicklungen immer die Annahme zugrunde, dass die prognostizierte Entwicklung dem Trend der Vergangenheit folgt.

Die Annahmen, die den Prognosen zugrunde liegen, weisen zudem unterschiedliche Eintrittswahrscheinlichkeiten auf. Im Rahmen der Arbeitsmarktvariablen greift man daher beispielsweise auf einen kürzeren, in Prognosen für den Wohnungsmarkt hingegen auf einen längeren Beobachtungszeitraum zurück. In einem Stakeholderdialog mit der regionalen Immobilienbranche wurde zudem der Zwischenstand der Erkenntnisse aus dem Immobilienmarktreport gemeinsam diskutiert und mit den Erfahrungswerten der regionalen Experten abgeglichen.

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

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

Landkreis Augsburg:
+49 821 3102-2883 | sven.pagallies@lra-a.bayern.de
+49 821 3102-2591 | michael.tsigaridas@lra-a.bayern.de

Landkreis Aichach-Friedberg:
+49 8251 92-3385 | sven.pagallies@lra-aic-fdb.de

AUSGEWÄHLTE FLÄCHEN- VERFÜGBARKEITEN

Wirtschaftsraum Augsburg A³



Landkreis Augsburg

1. Altenmünster | Gewerbegebiet „Hennhofen Nord II“
Gesamtfläche 5.400 qm
Preis: auf Anfrage
altenmuenster.de

2. Gersthofen | MVV Industriepark Gersthofen GmbH
Verfügbar: 50.000 qm
parzelliert von 1.000 qm bis 4.500 qm
Preis: auf Anfrage
gersthofen.de

3. Langgerringen
Mögl. Projektentwicklung
ca. 79.000 qm
Produzierendes Gewerbe, Industrie
langgerringen.de

4. Langgerringen | Gewerbegebiet Nord „Am Römergut“
Verfügbar: 8.609 qm
Baureif (GE), voll erschlossen
Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung
langgerringen.de

5. Langweid | Gewerbegebiet „Langweid-Nord“
Gesamtfläche: 38.000 qm parzelliert
Preis: 225 €/qm (175,00 €/qm zuzüglich 50,00 €/qm Straßenerschließungskosten)
langweid.de

6. Meitingen | Gewerbegebiet Via Claudia Ost
Gesamtfläche: 70.000 qm parzelliert
In Planung
meitingen.de/via-claudia-ost

7. Nordendorf | Gewerbegebiet „Nordendorf“
Verfügbar: 1.000 qm
Bebauung: GE, B-Plan vorhanden,
Verkauf an produzierendes Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung
Preis: ca. 120 Euro/qm
nordendorf.de

Landkreis Aichach-Friedberg

8. Mering | Gewerbepark „Mering West“
Verfügbar: 24.482 qm
Preis: 167 €/qm
mering.de

9. Ried | Ortsteil Hörmannsberg
Verfügbar:
1.210 qm Gewerbefläche
1.190 qm Mischgebiet
1.180 qm Mischgebiet
gemeinde-ried.de

10. Ried | Ortsteil Ried
Verfügbar:
1.740 qm Gewerbefläche
1.000 qm Gewerbefläche
1.400 qm Urbane Fläche (Gewerbe/Wohnen)
gemeinde-ried.de

11. Steindorf
60.000 qm
Geplant ab 2026
steindorf.vg-mering.de

Stadt Augsburg

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

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

15. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg¹⁾
Gesamtfläche: 610.000 qm
Flächenverfügbarkeit: online auf gvz-augsburg.de
Preis: auf Anfrage
gvz-augsburg.de

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

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

SPONSOREN

Von der Branche, für die Branche

Unsere Sponsoren im Überblick

Seit 2016 wird der A³ Immobilienmarktreport veröffentlicht. Dies geschieht unter der Leitung der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH in Zusammenarbeit mit der Branche, mit Sponsoren und weiteren Partnern. In diesem Jahr haben wir zum dritten Mal gemeinsam mit dem Beratungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa AG kooperiert. Der Immobilienmarktreport stellt verlässliches Zahlenmaterial zur Verfügung und sorgt für Transparenz auf dem Immobilienmarkt. Diese Informationen sind vor allem für am Standort interessierte Investoren oder Firmen von großer Bedeutung.

Diese neunte Ausgabe des Immobilienmarktreports basiert auf statistischem Material, das von Experten der bulwiengesa AG interpretiert wird. Der Wirtschaftsraum A³ 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.

Dierig Holding AG



© A³ / Fotograf Stefan Mayr

DIERIG

►► Historische Substanz neu interpretiert: Der Name Dierig wird von vielen in erster Linie mit der Textilproduktion in Verbindung gebracht. Das 1805 in Schlesien gegründete Traditionsunternehmen, seit Ende des 2. Weltkriegs mit Hauptsitz in Augsburg, erschloss sich mit dem Niedergang der Textilindustrie in Deutschland ein neues Geschäftsfeld im Immobiliensektor. So verwaltet die Dierig Holding AG aktuell insgesamt 482.000 qm Grund mit 147.000 qm vermietbarer Fläche. Zum Eigentum gehören moderne Gebäude wie stilvolle Industriebauten der Jahrhundertwende. In den vergangenen Jahren spielten insbesondere die mieterspezifische Umnutzung und Umbaumaßnahmen in historische

Substanz eine wesentliche Rolle, beispielsweise auf dem Areal des ehemaligen Augsburger Schlacht- und Viehhofs, dem heutigen SchlachthofQuartier. Nachdem die Dierig Holding AG bisher vor allem gewerbliche Flächen entwickelt hat, werden aktuell auch Projekte im Wohnungsbau vorangetrieben. Highlightprojekte sind: Augsburger SchlachthofQuartier mit Bürogebäude „Bürolofts am Proviantbach“, Wohnbauprojekt und Parkhaus am Stammsitz in Pfersee. ►►

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

ECO OFFICE GmbH & Co. KG



EPCS GmbH



►► Teil der E C O Family ist der Geschäftsbereich ECO OFFICE, der sich auf innovative Gewerbeflächen spezialisiert hat. Ihr Anspruch ist klar: Sie gestalten Arbeitswelten für die Gegenwart und Zukunft – mit hohem Designanspruch, flexiblen Lösungen und einem nachhaltigen Bewusstsein. Dabei stehen Funktionalität, Ästhetik und Umweltverträglichkeit stets im Einklang. Für ihren Gründer Stephan Deurer ist die Verbindung aus kommunikativen Arbeitswelten, außergewöhnlicher Architektur und modernster technischer Standards ein zentrales Element. Mit ihrem neuesten Projekt im Eger-Viertel in Nördlingen wird ein Tagescafé mit angrenzendem Office-Space

mitte im Herzen der Altstadt entstehen. Das Café sowie die Büronutzung ist Teil eines größeren Vorhabens: Auf einem in der Vergangenheit als Brauerei genutzten Areal von 7.000 qm entwickeln sie ein komplett neues Quartier. ►►

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



© EPCS GmbH

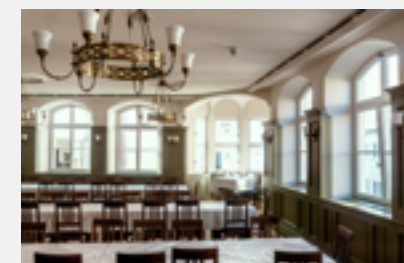


►► Ein weiterer Teil der E C O Family ist der Geschäftsbereich ECO RESIDENTIAL, der sich auf moderne Wohnräume spezialisiert hat. Ihr Anspruch ist klar: Sie gestalten Lebensräume mit hohem Designanspruch und einem tiefen Bewusstsein für Nachhaltigkeit. So entstehen Orte der Geborgenheit, Ästhetik und Umweltverträglichkeit. Für den Gründer Stephan Deurer steht die Familie an erster Stelle. Ein Zuhause sollte ein Ort sein, an dem ein harmonisches Miteinander gelebt wird und dabei dauerhaft nachhaltige Werte schafft. Mit ihrem neuesten Projekt im Eger-Viertel in Nördlingen sanieren sie derzeit ein historisches Bauwerk, das den

Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort verbindet. Das Schaller-Gebäude (s. Abb.) steht derzeit als Gesamtensemble zum Verkauf und bietet Raum für mehrere Eigentumswohnungen. Die Immobilie ist Teil eines Areals von 7.000 qm indem ein völlig neues Quartier entsteht. ►►

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

Hasen-Immobilien AG



© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH



►► Die Hasen-Immobilien AG ist eine Beteiligungsholding mit Immobilienbeteiligungen, die eigene Immobilien verwalten. Bei den Beteiligungen handelt es sich um die Hasen-Immobilien Munich Bahnhofplatz GmbH & Co. KG mit dem Anwesen Bahnhofplatz 1 in München sowie um die Hasen-Immobilien Grundbesitz GmbH & Co. KG und die Hasen-Immobilien Gastro GmbH & Co. KG mit dem überwiegend in Augsburg gelegenen Grundbesitz. Die Kommanditanteile der Hasen-Immobilien AG an ihren Tochterbeteiligungen betragen jeweils 90 %. Die Geschäftsführungsaufgaben werden durch Komplementärgesellschaften ausgeübt, die nicht am Vermögen und am Ergebnis der Kommanditgesellschaften

beteiligt sind und durch die Hasen-Immobilien AG gehalten werden. Das Ziel ihrer Immobilienverwaltung besteht darin, den Immobilienbestand im Rahmen einer intelligenten Diversifikation zu konsolidieren und konzentrieren, ihn optimal und umsichtig zu bewirtschaften sowie langfristig zu verbessern. Diese Ausrichtung soll sich hierbei, soweit möglich, an den zukünftigen energetischen Anforderungen der Klimakrise orientieren und sich die Vorteile der Digitalisierung zu Nutzen machen. ►►

Hasen-Immobilien AG
Fuggerstr. 1 | 86150 Augsburg
+49 821 31 95 900
info@hasen-ag.de | hasen-ag.de

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V.



© Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V.



►► Recht haben heißt leider nicht immer, auch recht bekommen. Und oft genug kennt man sein gutes Recht gar nicht, denn im Paragraphen-Dickicht finden sich Laien kaum zurecht. Dazu kommt der besorgniserregende Trend, dass immer mehr Meinungsverschiedenheiten vor Gericht ausgetragen werden. Da kann nur gewinnen, wer sich auskennt. Und das ist eine der Stärken von Haus & Grund: juristische Fachkompetenz in den Bereichen, mit denen sich Immobilieneigentümer auseinandersetzen müssen.

Immobilien Eigentum ist eine der zukunfts-sichersten Wertanlagen. Dennoch gibt es

auch hier Unwägbarkeiten und Gefahren, welche die Renditen schmälern oder das eingesetzte Kapital angreifen. Mit engagierter Beratung und praxisgerechten Informationen helfen wir unseren Mitgliedern, Verluste zu vermeiden, Werte zu erhalten und damit die Freude am Eigentum langfristig zu steigern. ►►

Haus- und Grundbesitzerverein Augsburg und Umgebung e.V.
Zeugplatz 7 | 86150 Augsburg
+49 821 345 27-0
info@hugaugsburg.de
hugaugsburg.de

KLAUS Wohnbau GmbH



StadtjaegerLOFTs © Clemens Bachmann Architekten



►► KLAUS Wohnbau ist einer der renommiertesten Projektentwickler und Bau-träger Süddeutschlands. 30 Mitarbeiter entwickeln und realisieren zwischen 100 und 150 Wohneinheiten jährlich für Eigen-nutzer, Kapitalanleger sowie private und institutionelle Investoren – und dies bereits in der dritten Generation. Der großen Ver-antwortung, welche die Entwicklung neuer Wohnungsbauquartiere bedeutet, begeg-net das Unternehmen mit hohem Anspruch an Architektur, Innovation und Nachhal-tigkeit. Um diese Ziele zu erreichen, nimmt KLAUS Wohnbau die Dinge selbst in die Hand. Von der Grundstücksakquisition über die Planung und Realisierung bis hin zur Vermarktung ihrer Projekte überzeugen

das Knowhow und Engagement ihrer Mit-arbeiter. Derzeitige Highlight-Projekte sind das Projekt ZUGSPITZ in Augsburg-Hoch-zoll sowie das Projekt StadtjaegerLOFTs, eine denkmalgerechte Umnutzung des ehemaligen Telegrafenamts im Stadtjäger- viertel zu individuellen Loftwohnungen und Stadthäusern. Zwei weitere Projekte in München sind derzeit in der Planungs- und Genehmigungsphase. ►►

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

Joint-Venture LeitWerk AG & AUDAX Projektentwicklung GmbH



© Viktoria Dragone Photography



►► Die LeitWerk AG übernimmt als Augsburgs größtes Ingenieurbüro für Planung, Bau- und Projektmanagement seit fast 30 Jahren die Abwicklung deutschlandweiter Baustellen. Zu den Geschäftsfeldern von LeitWerk zählen Bauleitung und Bauüberwachung, Pro-jektsteuerung, Qualitäts- und Konfliktma-nagement, 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 Ent- stehung einer Immobilie. Die Erfahrung

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

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

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

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG



© Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG



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

zum Erhalt und Ausbau der Attraktivität der Städte. Bei den Entwicklungen der Immo-bilienprojekte wird darauf Wert gelegt, den Kunden ein optimales Einkaufserlebnis zu ermöglichen. Zudem werden bei der Um-setzung der Immobilien und beim Ausbau des Filialnetzes Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt, Wert auf eine nachhaltige Filialbauweise gelegt, bei neuen Mobilitäts-konzepten mitgedacht und auf Flächeneffi- zienz in der Nachverdichtung geachtet. ►►

Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG
Junkersstr. 1 | 86836 Graben
+ 49 82 32 18 48-225
portfoliomanagement-sued-ost- region2@lidl.de | lidl-immobilien.de

SCHEIDLE & PARTNER Rechtsanwaltsgesellschaft mbB



Ansprechpartner: Rechtsanwalt Dr. Matthias Seiler
© SCHEIDLE & PARTNER

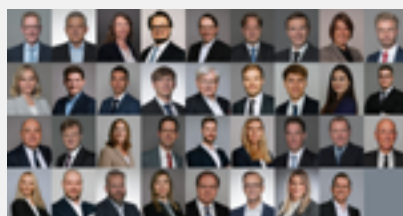


►► SCHEIDLE & PARTNER Rechtsanwaltsgesellschaft mbB ist seit über 90 Jahren der erfahrene und leistungsstarke Partner für alle Rechts- und Steuerfragen von Industrie, Mittelstand, freien Berufen und öffentlichen Unternehmen mit Schwerpunkt in der Wirtschaftsregion Augsburg, Schwaben und Allgäu. Die Kanzlei beschäftigt rund 60 Mitarbeiter, davon 23 Rechtsanwälte und Steuerberater. Sie hat im Herbst 2024 ihre neuen, hochmodernen Kanzleiräume im Innovationsbogen im Süden der Stadt Augsburg bezogen. Kompetente Rechtsberatung von Anfang an und aus einer Hand ist gerade beim Thema „Immobilien“ unverzichtbar. Seit Jahrzehnten berät

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

SCHEIDLE & PARTNER
Rechtsanwaltsgesellschaft mbB
Karl-Drais-Str. 1-5 | 86159 Augsburg
+49 821 344 81-0
kanzlei@scheidle.eu
scheidle.eu

Sonntag & Partner Partnerschaftsgesellschaft mbB



© Sonntag & Partner
Partnerschaftsgesellschaft mbB



►► Bei SONNTAG spielen viele Talente zusammen. Rund 500 Mitarbeitende an vier Standorten (Augsburg, Nürnberg, Ulm und München) stehen den Mandanten ganzheitlich in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung zur Seite. Der Fokus liegt auf der ganzheitlichen Beratung in allen Lebensphasen einer Immobilie – von der Projektentwicklung und Umsetzung der Baumaßnahmen über steuerliche und gesellschaftsrechtliche Strukturierung, Immobilientransaktionen (als Asset- oder Share Deals) bis zur laufenden Verwaltung sowie Energie- und Infrastrukturprojekten. Mandanten profitieren von einem praxisnahen, spezialisierten Beratungs-

ansatz aus einer Hand. Seit über 45 Jahren steht SONNTAG für kreative und professionelle Beratung mit passgenauen Lösungen. Ergänzt wird das Angebot durch Services in den Bereichen Family Office, IT Audit, IT Solutions und digitaler Steuerberatung. ►►

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



TONI GmbH & Co. KG



© GOLDBECK, Fotos Sven Rahm Fotografie



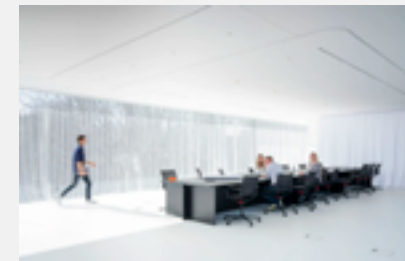
►► Standorte bauen, Verbindung schaffen. Die 1993 in München gegründete TONI GmbH & Co. KG entwickelt gemeinsam mit der TONI Immobilien GmbH Flächen und Immobilien zu lebendigen Orten. Ziel ist es, langfristig professionelles Arbeiten, gesellschaftliches Leben und ökologische Vielfalt miteinander zu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

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

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

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

wagner – eine Marke der Topstar GmbH



© A³ / Fotograf Stefan Mayr



►► Tradition schätzen, Innovation leben, bewegt sitzen! Die Topstar GmbH ist einer der innovativsten und führenden Hersteller von einzigartigen Sitzmöbeln in Europa. Ca. 400 Mitarbeiter produzieren am Standort Langenneufnach bei Augsburg ca. 1,5 Mio. Sitzmöbel im Jahr und beliefern weltweit über 60 Länder. Die Marke TOPSTAR ist im mittleren bis gehobenen Preissegment in vielen Handelsbereichen und im Projektgeschäft tätig. Die Marke WAGNER bedient Premiumkunden bis hin zur kompletten Raumgestaltung im Büro, in der Gastronomie, Hotellerie und im privaten und öffentlichen Raum. Partner sind hier der Fachhandel, Architekten und Planer sowie Unternehmen und öffentli-

che Institutionen. Wenn der Mensch sich bewegt, bleibt der Körper fit und der Geist offen. Deshalb setzen wir auf weniger Möbel und mehr Freiraum. Individuell gestaltete Räume ermöglichen es, den Menschen Raum zum Atmen zu geben. So entstehen einzigartige und individuelle Arbeitswelten, die im Einklang mit Mensch und Umwelt sind. ►►

TOPSTAR GmbH
Augsburger Str. 29
86863 Langenneufnach

+49 8239 789-0
info@topstar.de
topstar.de | wagner-living.de

VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG



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



►► In der Welt der Immobilien ist ein erfahrener Makler der Schlüssel zum Erfolg. Warum? Weil Immobiliengeschäfte nicht nur Vertrauenssache sind, sondern auch umfangreiches Fachwissen, Marktkenntnis und Fingerspitzengefühl erfordern. Die erfahrenen Immobilienmakler begleiten Sie im gesamten An- und Verkaufsprozess von Ein- oder Mehrfamilienhäusern, Wohnungen oder Grundstücken. Der Service umfasst eine professionelle Bewertung der Immobilie und die Erstellung eines ansprechenden Exposés mit aussagekräftigen Objektfotos sowie einer innovativen 360°-Ansicht. Die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG organisiert und führt Besichtigungstermine durch und begleitet Ihre Kunden bis zur Beurkundung

beim Notar sowie der abschließenden Übergabe der Immobilie. Durch die enge Zusammenarbeit mit den Kollegen der Finanzierungsabteilung kann die VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG nicht nur maßgeschneiderte Finanzierungskonzepte anbieten, sondern berücksichtigt dabei auch mögliche Fördermittel und Zuschussmöglichkeiten. ►►

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

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG



© WALTER Beteiligungen und Immobilien AG



►► Die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG ist seit über 30 Jahren ein starker Player am Markt. Immobilien sind unser Kerngeschäft, unser Immobilienportfolio wächst kontinuierlich. Darüber hinaus streben wir Beteiligungen an Technologieunternehmen an, die in Wachstumsfeldern rund um das Produkt Immobilie agieren. Als Familienunternehmen verankert, verfolgen wir seit jeher eine Philosophie, die auf Nachhaltigkeit und Beständigkeit basiert. In Summe steuern wir mit unseren gut 40 Mitarbeitern in der Firmenzentrale in Augsburg einen Konzern mit rund 1.000 Beschäftigten, der im gesamten DACH-Gebiet sowie in Italien tätig ist. ►►

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG
Böheimstraße 8 | 86153 Augsburg
+49 821 65 05 10-0
wbi.info@walterag.de
walterag.de

W+P workspace consulting GmbH



© W+P workspace consulting



►► Mit über 22 Jahren Erfahrung in der Konzeption und Implementierung von Immobilienstrategien und modernen Arbeitswelten, hat die W+P workspace consulting GmbH einen besonderen Erfahrungsschatz erarbeitet, den sie gerne mit Ihren Kunden und Geschäftspartnern teilt.

Als Immobilienspezialist betreut W+P Unternehmen und Projektteams aus allen Branchen und mit sehr unterschiedlichen Aufgabenstellungen. Als Generalisten behalten sie in komplexen Immobilienprojekten – von der Strategieentwicklung bis zum Projektmanagement der Realisierung – mit bewährten Methoden stets den Überblick. Von der ersten Projektidee

über die Auswahl des richtigen Gebäudes bis zur Implementierung einer neuen Führungs- und Unternehmenskultur – sie betrachten Projekte ganzheitlich und haben Ihren Erfolg vor Augen.

Ihr interdisziplinäres Team aus Architekten, Immobilien- und Organisationsberatern verfolgt dabei gemeinsam das Ziel: Das Morgen bereits heute zu denken! ►►

W+P workspace consulting GmbH
Fuggerstraße 14 | 86150 Augsburg
+49 8239 789-166
info@wagnerandpartner.com
wp-workspace-consulting.com

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@augsbuurg.de

Landkreis Augsburg:
+49 821 3102-2883 | sven.pagallies@lra-a.bayern.de
+49 821 3102-2591 | michael.tsigaridas@lra-a.bayern.de

Landkreis Aichach-Friedberg:
+49 8251 92-3385 | sven.pagallies@lra-aic-fdb.de

SPONSOREN UND UNTERSTÜTZER DES IMMOBILIENMARKTREPORTS
WIRTSCHAFTSRAUM AUGSBURG

 asset bauen wohnen gmbh	 AUGSBURG INNOVATIONS PARK	 Bernh. Müller KG Augsburg	 di deuterinvest	 DIERIG
 GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg	 HARTMANN & BREHER Die Immobilienberater	 HASEN Immobilien AKTIENGESELLSCHAFT	 Haus & Grund® Eigentum.Schutz.Gemeinschaft. Augsburg	 hc GRUNDSTÜCKE GMBH
 KEIM	 KLAUS WOHNBAU	 KRAGLER IMMOBILIEN	 Lantana Immobilien	 LIDL
 LEITWERK	 MARTIN BLOCH IMMOBILIEN	 MARTINI	 PETER WAGNER IMMOBILIEN AG	 Rupert Hackl Immoconsult GmbH
 SCHEIDLE SCHEIDLE & PARTNER RECHTSANWÄLTSGESellschaft mbH	 SCHERER IMMOBILIEN AUGSBURG	 SONNTAG Wirtschaftsprüfung, Steuer, Recht.	 Stadtparkasse Augsburg	 Stadt Augsburg
 tfm WOHNBAU	 THA Technische Hochschule Augsburg	 UTG Umwelt- Technologisches Gründerzentrum Augsburg GmbH	 VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG	 VR Handels- und Gewerbebank
 w+p Value for Workspaces	 WALTER	 Wohnbau GmbH FÜR DEN LÄNDLICHEN AKTIVEN FREIZEIT		

SPONSOREN DER A³ STANDORTKAMPAGNE

Premiumpartner

 eco office Sustainable · Human · Urbanism	 eco residential Urban · Human · Responsible	 LEITWERK	 AUDA
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------



Mitmachpartner

 HASEN Immobilien AKTIENGESELLSCHAFT	 wagner	 WALTER
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Sponsoringpartner

 ALDI SÜD	 brixx projektentwicklung	 DIERIG
------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

 GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg	 Haus & Grund® Eigentum.Schutz.Gemeinschaft. Augsburg
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Weiterer Unterstützer



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

IMPRESSUM

IMPRESSUM

Herausgeber:

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

Redaktion und Anzeigen:

Andreas Thiel, Lena-Marie Buhler

Inhalte:

bulwiengesa AG | Nymphenburger Straße 5 | 80335 München

Gestaltung:

Pia Paulus

Titelbild:

WALTER Beteiligungen und Immobilien AG

Druck:

SENSER-DRUCK GmbH | Bergstrasse 3 | 86199 Augsburg

V. i. S. d. P.:

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



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

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.

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.



natureOffice.com/DE-559-YJEF7D9



FÖRDERVEREIN
REGIO AUGSBURG
WIRTSCHAFT

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Bausteine für eine starke Region Augsburg

Im A³ Förderverein gestalten Unternehmen die Zukunft.
Branchenübergreifend.



© Thosten Franz/Fotomont



Informationen finden
Sie unter:
foerderverein-A3.de

© Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Andreas Dippelhofer; Ingo Dumreicher



SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Wir beraten Sie multidisziplinär und lösungsorientiert im gesamten

Immobilienwirtschafts- und Steuerrecht.



sonntag-partner.de