



WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG

Wir machen die Zukunft. Besser.

Inhalt

STANDORT MIT NACHHALTIGER PERSPEKTIVE

Immobilienmarktreport

2025/2026



RAUM MIT MEHRWERT

A³ Standortkampagne 3.0

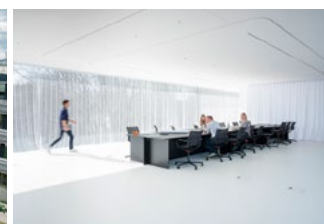
Knüpfen Sie mit uns an die bisherigen Erfolge an: 3. crossmediale PR- und Marketingkampagne mit Fokus Immobilienmarkt



© A³ / Fotograf Stefan Mayr



© A³ / Christian Strohmayer



© A³ / Fotograf Stefan Mayr



© A³ / Christian Strohmayer

**Entdecken Sie jetzt das
Potential der Kampagne 3.0!**

wirmachendiezukunftbesser.de



Immobilienmarkt Region Augsburg

Der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg erlebt in diesem Jahr seine 10. Ausgabe. Als Gemeinschaftswerk der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH und der Immobilienbranche im Wirtschaftsraum Augsburg ist er aus der Motivation – und so empfundenen Notwendigkeit – heraus entstanden, Transparenz für den regionalen Immobilienmarkt zu schaffen und Potenziale für Investoren zu identifizieren. Der vorliegende Immobilienmarktreport für die Region Augsburg – Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg – interpretiert die Marktdaten des Vorjahres bis zum Ende des 1. Quartals 2026.

Der Report erscheint seit 2023 in Zusammenarbeit mit der bulwiengesa GmbH, einem der größten 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 GmbH zurück. Seitens der Region Augsburg sichern wir die Resultate der Datenauswertungen durch Feedbackschleifen mit Experten und einen Abgleich mit den Berichten der Gutachterausschüsse ab. 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.

Für die Ergebnisse der letzten Marktreporte waren die Folgen des Ukraine-Kriegs sowie 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. Die bulwiengesa GmbH sieht im Vergleich zu den Vorjahren nun zunehmend Stabilisierungstendenzen im regionalen Markt. Die Marktanalyse der bulwiengesa GmbH 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 2020 eine Dekade mit hervorragender wirtschaftlicher Dynamik erlebt, alle wirtschaftlichen Kennziffern bis hin zur Bevölkerungsentwicklung haben in den drei zugehörigen Gebietskörperschaften Rekordwerte erreicht. Dies hat, zusammen mit den Effekten der benachbarten Metropole München, den Immobilienmarkt der Region Augsburg enorm befeuert. Auch wenn die Auswirkungen der aktuellen Krisen diese Dynamik vorerst gebremst haben, so sagen uns Prognosen nach wie vor bei der Bevölkerungs- wie auch der Wirtschaftsentwicklung weiterhin Positives voraus: Die Bevölkerungs- wie die Haushaltszahlen werden weiterhin überdurchschnittlich steigen, auch das Wirtschaftswachstum wird den positiven Trend fortsetzen. Der Arbeitsmarkt in der Region war, ausgehend von den Rekordzahlen vor der Pandemie, 2019, bereits 2022 in Sachen sozialversicherungspflichtig Beschäftigter erneut auf einem Rekordniveau, das sich seither stabilisiert hat. Die erwarteten Entwicklungen bei Bevölkerungs- wie Wirtschaftswachstum werden sich mittelfristig auf dem Immobilienmarkt der Region Augsburg wieder dynamisch abbilden, in den Bereichen Wohnen wie auch Gewerbe.

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**
Ein Überblick
- 09 _ Immobilienmarkt Region Augsburg**
Auswirkungen der Immobilienkrise sind deutlich spürbar
- 10 _ Management Summary**
Soziodemografische Rahmenbedingungen
- 13 _ Region Augsburg im bayerischen Kontext**
Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick
- 20 _ Allgemeine Rahmenbedingungen in der Region**
Standortrahmendaten Wirtschaftsraum Augsburg
- 36 _ 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

- 84 _ Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg**
Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil
- 90 _ 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

131 _ Impressum

A³ IMMOBILIEN- MARKT

Der Immobilienmarkt Deutschland

Zwischen anhaltender Unsicherheit, Stabilisierung und zaghafter Erholung

Im Jahr 2025 setzte sich die Entwicklung der Vorjahre am Immobilienmarkt fort, blieb jedoch volatil und stark von den einzelnen Nutzungsarten geprägt. Als klarer Gewinner erwies sich erneut das Wohnsegment: Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Angebot sorgte für stabile Werte und vergleichsweise hohe Investorenattraktivität. Auch Hotelimmobilien entwickelten sich positiv und profitierten von einer weiter zunehmenden Reisetätigkeit sowie steigenden Auslastungen. Logistikimmobilien behaupteten sich ebenfalls robust, wenn auch mit geringerer Dynamik als in den Vorjahren.

Das Bürosegment blieb dagegen die größte Herausforderung am Markt. Veränderte Flächennachfragen durch hybride Arbeitsmodelle, hohe ESG-Anforderungen und zunehmende Qualitätsunterschiede belasteten insbesondere ältere Bestandsobjekte. Auch Handelsimmobilien entwickelten sich weiterhin uneinheitlich: Während lebensmittelgeankerte Konzepte vergleichsweise stabil blieben, standen innerstädtische Einzelhandelslagen vielerorts weiter unter Druck.

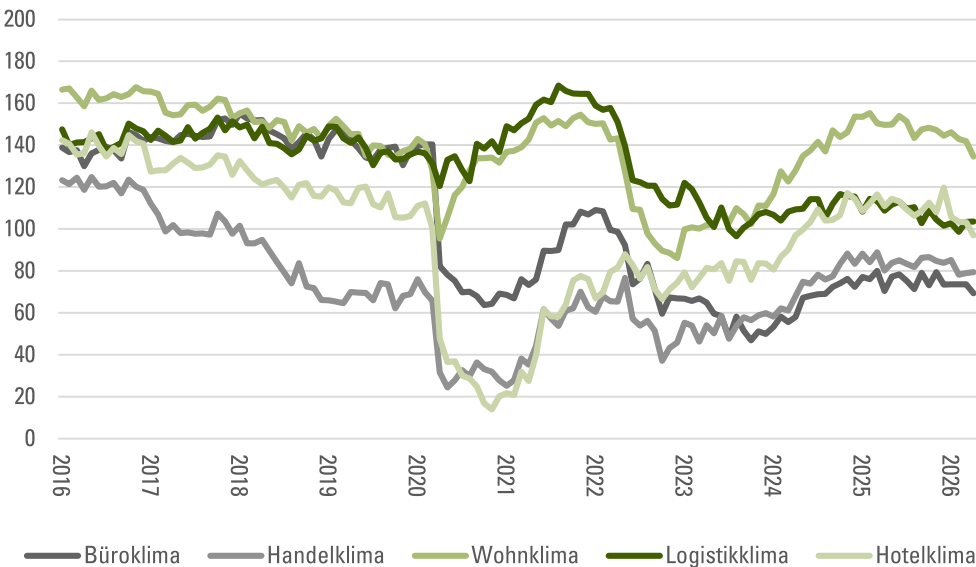
Auch im Deutsche Hypo Immobilienklimaindex spiegelte sich diese Entwicklung wider: Nach der Aufhellung 2024 etablierte sich 2025 ein moderat positives, aber schwankungsanfälliges Stimmungsniveau.

Bis April 2026 zeigt sich erneut eine Eintrübung. Das Immobilienklima fällt auf ein Zweijahrestief, getrieben vor allem durch ein schwächeres Investmentklima, während das Ertragsklima vergleichsweise stabil bleibt. Die Marktaktivität konzentriert sich weiterhin auf kleinere Transaktionen; großvolumige Abschlüsse bleiben selten.

Insgesamt befindet sich der Markt weiterhin in einer Übergangsphase: Die akute Krisenphase ist überwunden, eine breite Erholung bleibt jedoch vorerst aus. Stattdessen prägen selektives Investorenverhalten, nutzungsartspezifische Unterschiede und ein weiterhin herausforderndes Umfeld das Marktgeschehen.

Deutsche Hypo Immobilien- klima nach Nutzungsarten, 2016 bis 2026

Angaben in Zählerpunkten 0 bis 200
Quelle: bulwiengesa GmbH



© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr



Immobilienmarkt Region Augsburg

Zwischen Stabilisierung und strukturellem Wandel

Der Immobilienmarkt in der Region Augsburg bewegte sich auch im Jahr 2025 in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld. Zwar hat sich die akute Unsicherheit der Krisenjahre 2022 und 2023 spürbar abgeschwächt, dennoch bleibt die Entwicklung stark von den jeweiligen Assetklassen geprägt. Insgesamt zeigen sich jedoch zunehmend Stabilisierungstendenzen.

Im Wohnsegment bleibt die Region Augsburg ein gefragter Wohnstandort. Die Nähe zum Ballungsraum München, das Bevölkerungswachstum sowie die hohe Lebensqualität sorgen weiterhin für eine stabile Nachfrage. Gleichzeitig bremsen hohe Baukosten, regulatorische Anforderungen und ein erhöhtes Zinsniveau die Neubautätigkeit. Die Zahl der Baugenehmigungen ging 2025 erneut deutlich zurück. Während sich die Kaufpreise nach den Rückgängen der Vorjahre wieder leicht stabilisieren, steigen die Mieten in Stadt und Umland weiter spürbar an. Besonders gefragt bleiben moderne, energieeffiziente Wohnimmobilien in guten Lagen.

Der Büroimmobilienmarkt präsentierte sich 2025 deutlich verhaltener als im Vorjahr. Die Flächennachfrage blieb aufgrund der schwachen Konjunktur und hybrider Arbeitsmodelle gedämpft. Gleichzeitig erhöhte sich das Flächenangebot infolge neuer Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen. Moderne und flexible Büroflächen in guten Lagen stoßen jedoch weiterhin auf Nachfrage. Der Markt differenziert sich zunehmend zwischen hochwertigen Neubauflächen und weniger marktfähigen Bestandsobjekten.

Im Logistikbereich zeigte sich 2025 wieder eine leichte Belebung der Nachfrage. Zwar blieb die Neubautätigkeit insgesamt moderat, jedoch stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr wieder an. Die Region Augsburg profitiert weiterhin von ihrer guten verkehrlichen Lage zwischen München und Ulm sowie ihrer Eigenschaft als Alternativstandort zum zunehmend angespannten Münchner Markt.

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt bleibt von strukturellen Veränderungen geprägt. Während innerstädtische Einzelhandelslagen weiterhin unter Konsumzurückhaltung leiden, entwickelt sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel robust. Augsburg profitiert dabei weiterhin von seiner relativ starken Zentralität und einem stabilen regionalen Nachfragevolumen. Der Beherbergungsmarkt entwickelte sich auch 2025 insgesamt positiv. Die Stadt Augsburg behauptete ihre starke Stellung als Kultur-, Städte- und Tagungsstandort und verzeichnete erneut hohe Übernachtungszahlen. Veranstaltungen, Kongresse sowie die touristische Attraktivität der Stadt sichern weiterhin eine stabile Nachfragebasis.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Immobilienmarkt der Region Augsburg 2025 zunehmend stabilisiert hat, ohne bereits in eine neue Wachstumsphase überzugehen. Die Entwicklung bleibt weiterhin assetklassenspezifisch unterschiedlich ausgeprägt. Für die kommenden Jahre zeichnet sich ein vorsichtig optimistischer Ausblick ab – geprägt von selektiver Nachfrage, steigenden Qualitätsanforderungen sowie einem weiterhin differenzierten Preis- und Mietniveau.

Management Summary

Soziodemografische Rahmenbedingungen



© 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 attraktiven Wohn- und Lebensstandorten. Diese Attraktivität spiegelt sich in einem anhaltenden Bevölkerungswachstum wider: 2024 lebten in der Region Augsburg rund 700.700 Menschen – etwa 0,5 % mehr als im Vorjahr. Auch für die kommenden Jahre wird eine weiterhin positive, wenngleich moderatere Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

Gleichzeitig verändert sich die Altersstruktur zunehmend. Der Anteil älterer Bevölkerungsgruppen steigt insbesondere in den Landkreisen weiter an, während die mittleren Altersgruppen tendenziell rückläufig sind. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an den Wohnungsmarkt – etwa hinsichtlich barrierefreier Wohn-

formen, kleinteiliger Wohnkonzepte sowie neuer Wohn- und Betreuungsformen.

Auch die Zahl der Haushalte steigt weiterhin an. Besonders Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gewinnen künftig weiter an Bedeutung und werden den Wohnungsmarkt nachhaltig prägen.

ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Wirtschaftsregion Augsburg überzeugt weiterhin durch ihre vielfältige Wirtschaftsstruktur und ihre vergleichsweise hohe Standortstabilität. Die industrielle Basis – geprägt durch Unternehmen aus Maschinenbau, Luftfahrt, Automatisierung und Antriebstechnik, auch im Kontext der Sicherheits- und Verteidigungsindustrie – bleibt ein wesentlicher Wachstumstreiber der Region. Gleichzeitig gewinnen technologieorientierte Dienstleistungen, Gesundheitswirtschaft, Forschung und Entwicklung zunehmend an Bedeutung.

Die Beschäftigungsentwicklung zeigte 2025 jedoch eine differenzierte Dynamik. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Augsburg weitgehend stabil blieb, verzeichneten die Landkreise teilweise leichte Rückgänge infolge der schwachen Konjunktur und struktureller Anpassungsprozesse im Verarbeitenden Gewerbe. Die Arbeitslosenquoten stiegen leicht an, bewegen sich im regionalen Vergleich jedoch weiterhin auf moderatem Niveau. Augsburg bleibt zudem ein bedeutender Einzpendlerstandort innerhalb der Region.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Die Wohnimmobilienmärkte in der Region Augsburg bleiben weiterhin von einer hohen Nachfrage geprägt. Gleichzeitig sorgen hohe Baukosten, Finanzierungshürden und regulatorische Anforderungen für eine zurückhaltende Neubautätigkeit. Die Zahl der Baugenehmigungen ging 2025 erneut deutlich zurück. Während sich die Kaufpreise nach der Konsolidierungsphase der Vorjahre wieder leicht stabilisieren, steigen die Mieten sowohl in der Stadt Augsburg als auch im Umland weiter deutlich an.

Der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Neubau liegt in der Stadt Augsburg inzwischen bei rund 6.900 Euro/qm, im Bestand bei etwa 4.850 Euro/qm. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg bewegen sich die Neubaupreise bei rund 5.050 bzw. 5.200 Euro/qm. Der Mietmarkt bleibt angespannt: In der Stadt Augsburg lagen die Neubaumieten 2025 im Schnitt bei etwa 16,00 Euro/qm, für Bestandswohnungen bei rund 12,60 Euro/qm. Besonders gefragt bleiben moderne, energieeffiziente und gut angebundene Wohnimmobilien, während sanierungsbedürftige Bestandsobjekte zunehmend unter Druck geraten.

BÜROIMMOBILIENMARKT

Der Büroimmobilienmarkt in Augsburg befand sich 2025 weiterhin in einer Phase der Neuorientierung. Die Flächennachfra-

ge blieb insgesamt verhalten, insbesondere aufgrund konjunktureller Unsicherheiten und veränderter Arbeitsmodelle. Gleichzeitig erhöhte sich der Leerstand infolge neuer Fertigstellungen und Flächenkonsolidierungen weiter. Dennoch bleibt die Nachfrage nach modernen, flexiblen und ESG-konformen Büroflächen bestehen. Besonders hochwertige Neubauflächen in guten Lagen stoßen weiterhin auf Interesse. Der Markt differenziert sich zunehmend zwischen modernen Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität und älteren Bestandsobjekten mit geringerer Wettbewerbsfähigkeit.

MARKT FÜR LOGISTIK- UND LIGHT-INDUSTRIAL-IMMOBILIEN

Der Markt für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien zeigte 2025 wieder erste Belegungstendenzen. Der Flächenumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr an, wenngleich die Neubautätigkeit insgesamt moderat blieb. Die Region Augsburg profitiert weiterhin von ihrer guten verkehrlichen Lage sowie der Nähe zur Metropolregion München.

Besonders moderne Flächen mit hoher Energieeffizienz und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bleiben gefragt. Gleichzeitig gewinnt die Region als Alternativstandort zum hochpreisigen Münchner Markt zunehmend an Bedeutung.

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Die Stadt Augsburg weist weiterhin eine überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer auf und behauptet ihre starke Stellung als regionales Einzelhandelszentrum. Während innerstädtische Geschäftslagen weiterhin unter strukturellen Veränderungen und Konsumzurückhaltung leiden, entwickelt sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel robust und verzeichnet weiter steigende Mieten.

Für die kommenden Jahre wird insbesondere im Bereich der Nahversorgung und Fachmarktstandorte weiteres Wachstum erwartet. Gleichzeitig gewinnen Mixed-

Use-Konzepte und flexible Nutzungsformen für innerstädtische Immobilien zunehmend an Bedeutung.

BEHERBERGUNGSIMMOBILIENMARKT

Der Beherbergungsmarkt entwickelte sich 2025 weiterhin positiv. Die Stadt Augsburg verzeichnete erneut hohe Gäste- und Übernachtungszahlen und behauptete ihre Rolle als bedeutender Kultur-, Städte- und Tagungsstandort. Gleichzeitig bleibt die Entwicklung in den umliegenden Landkreisen deutlich verhaltener.

Die Branche steht weiterhin unter Druck durch steigende Betriebs- und Personalkosten sowie Fachkräftemangel. Langfristig werden insbesondere Nachhaltigkeit,

Digitalisierung und moderne Betriebskonzepte entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit der Hotels sein.

INVESTMENTMARKT

Der Investmentmarkt blieb 2025 trotz einzelner Großabschlüsse insgesamt selektiv. Wohn- und Logistikimmobilien zählen weiterhin zu den stabilsten Anlageklassen, während Büro- und Einzelhandelsimmobilien differenzierter bewertet werden.

Investoren legen zunehmend Wert auf ESG-Konformität, Standortqualität und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt ist mittelfristig eher von einer schrittweisen Marktstabilisierung als von einer dynamischen Markterholung auszugehen.

© Bild: A³ / Christian Strohmayer



Region Augsburg im bayerischen Kontext

Soziodemografische und ökonomische Kennzahlen im Überblick

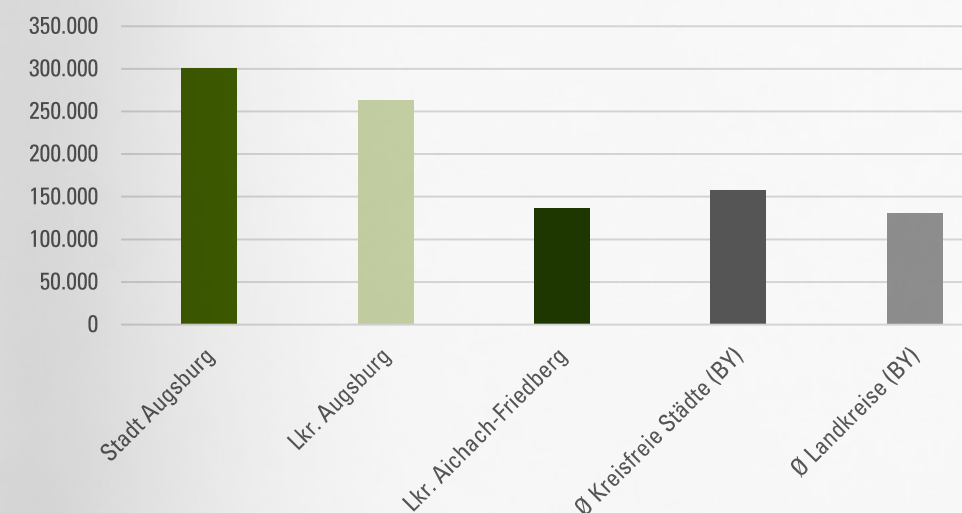
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN DER REGION AUGSBURG

Der Wirtschaftsraum Augsburg, bestehend aus der Stadt Augsburg sowie den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, wies zum 31.12.2024 eine Gesamtbevölkerung von rund 700.700 Einwohnern auf. Im Verlauf des Jahres 2024 erhöhte sich die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahresstand um etwa 3.720 Personen, was einem Zuwachs von 0,5 % entspricht. Damit bewegt sich die Bevölkerungsentwicklung auf dem gleichen Niveau wie im Freistaat Bayern insgesamt, dessen Einwohnerzahl im selben Zeitraum ebenfalls um 0,5 % auf rund 13,25 Millionen anstieg. Auf Grundlage der für das Jahr 2024

fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen auf Basis des Zensus 2022 behauptet die Stadt Augsburg mit 301.105 Einwohnern weiterhin ihre Position als drittgrößte Stadt Bayerns. Größer sind lediglich die Landeshauptstadt München sowie die Stadt Nürnberg. Im Vergleich der 71 bayerischen Landkreise belegt der Landkreis Augsburg mit knapp 262.800 Einwohnern unverändert den zweiten Platz. Der Landkreis Aichach-Friedberg rangiert mit rund 136.800 Einwohnern weiterhin auf Platz 27. Bis 2035 ist von einer weiterhin verhalten positiven Entwicklung der Bevölkerungszahlen in der gesamten Region Augsburg auszugehen (+1,2 % auf rd. 709.264 Einwohner).

Einwohnerstand Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2024

Angaben: Einwohner in Tsd.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

Besonders im Landkreis Augsburg zeigt sich seit dem Jahr 2014 eine ausgeprägte Beschäftigungsdynamik mit einem Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 26,0 %. Auch der Landkreis Aichach-Friedberg weist mit einem Anstieg von 22,4 % bis Ende 2025 eine überdurchschnittliche Entwicklung auf und liegt damit deutlich über dem bayerischen Mittelwert von +17,8 % im gleichen Zeitraum. Insgesamt ergibt sich für die Region Augsburg seit 2014 ein Beschäftigtenwachstum von 17,7 % bis Ende 2025, was dem durchschnittlichen Wachstum im Freistaat Bayern entspricht.

Im landesweiten Vergleich der kreisfreien Städte nimmt Augsburg mit rund 152.540 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiterhin den dritten Rang ein. Der Landkreis Augsburg belegt Platz 4 unter den beschäftigungsstärksten Landkreisen

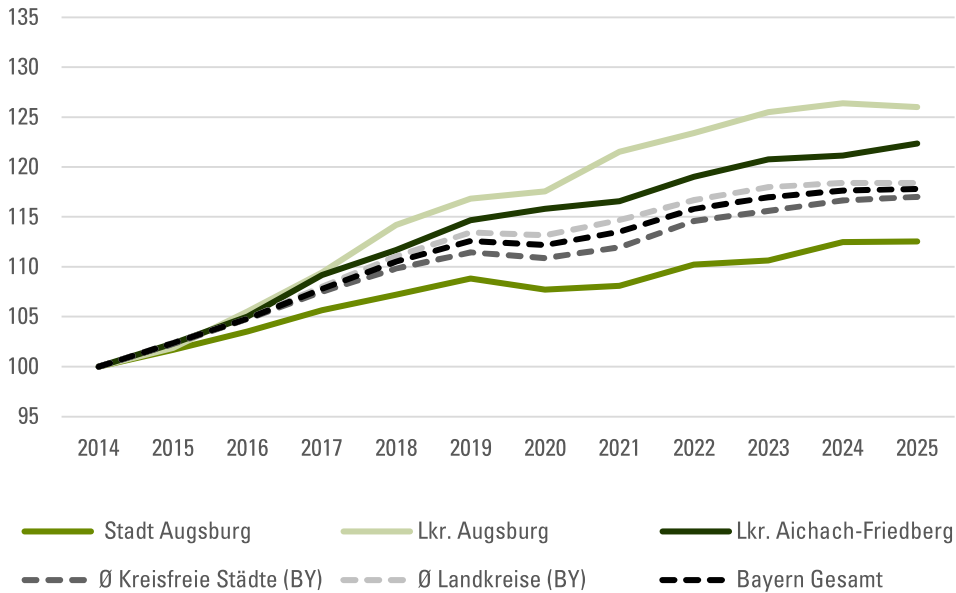
Bayerns. Der Landkreis Aichach-Friedberg positioniert sich auf Rang 42 und verbessert sich damit um einen Platz gegenüber dem Vorjahr.

BAUAKTIVITÄT

Die Bauaktivität wird über die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner quantifiziert. Im Rückblick auf die vergangenen zehn Jahre zeigt sich, dass sich die Bautätigkeit in der Region Augsburg insgesamt auf einem vergleichsweise hohen Niveau bewegt, wenngleich sich die Dynamik innerhalb der einzelnen Teilräume unterschiedlich entwickelt hat. Seit dem Jahr 2024 ist jedoch eine weitgehende Annäherung der Bauintensität sowohl zwischen den betrachteten Teilräumen als auch im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt festzustellen. Die Fertigstellungsquoten bewegen sich seither in einer Bandbreite von etwa drei bis vier Wohnungen je 1.000 Einwohner.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte der Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2014 bis 2025

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

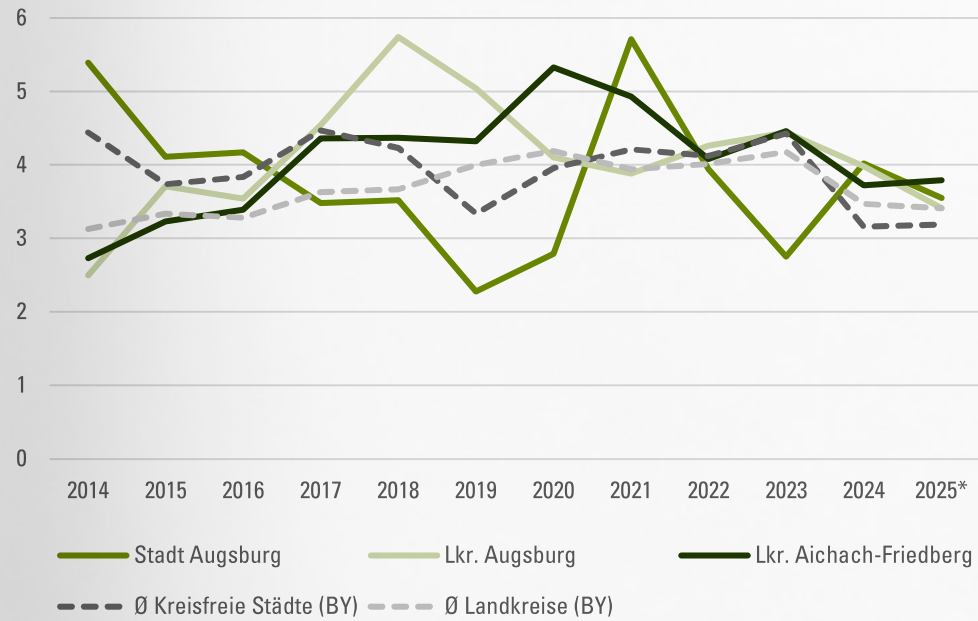


Gegenüber dem Vorjahr ist in der Stadt Augsburg ein leichter Rückgang der Bauaktivität zu beobachten: Die Fertigstellungsquote sank von 4,0 auf 3,55 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Eine ähnliche Entwicklung zeigt sich im Landkreis Augsburg, wo im Jahr 2025 ein Wert von 3,41 Wohnungen je 1.000 Einwohner erreicht wurde, nach 4,0 im Vorjahr. Damit entspricht das Niveau in etwa dem Durchschnitt aller bayerischen Landkreise. Demgegenüber verzeichnet der Landkreis Aichach-Friedberg eine leicht steigende Bautätigkeit. Hier erhöhte sich die Fertigstellungsquote von 3,70 auf 3,79 Wohnungen je 1.000 Einwohner, womit der Landkreis oberhalb des bayerischen Durchschnitts liegt.

In den Landkreisen 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.

Bauaktivität Region Augsburg im bayerischen Kontext, 2014 bis 2025

Angaben: Fertigstellungen pro Tsd. EW; *Daten für 2025 beruhen auf prognostizierter Einwohnerentwicklung
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa GmbH



IMMOBILIENPREISE- UND MIETEN

Nach den in den Vorjahren erkennbaren Stagnationstendenzen ist im Jahr 2025 erstmals wieder eine leichte Marktbelebung mit moderaten Preiszuwächsen festzustellen. In den kreisfreien Städten Bayerns sind im Bestandssegment erneut geringfügige Steigerungen von rund 0,5 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. In den Landkreisen fiel das durchschnittliche Preiswachstum im Bestand mit etwa 1,8 % etwas stärker aus. Auch im Neubausegment zeigt sich eine wieder anziehende Dynamik, mit Zuwächsen von 1,9 % in den kreisfreien Städten und 2,4 % in den Landkreisen.

Diese landesweiten Entwicklungen spiegeln sich auch im Augsburger Markt wider. Im Bestandssegment wurden Kaufpreissteigerungen von rund 1,2 % im Vergleich zu 2024 registriert. Neubauwohnungen erreichten durchschnittliche Preise von etwa 6.550 Euro/qm und lagen damit um 1,6 % über dem Vorjahresniveau. Die Grundstückspreise hingegen entwickelten sich weitgehend stabil und verharren bei durchschnittlich 1.000 Euro/qm, womit sie weiterhin deutlich über dem Mittelwert der bayerischen kreisfreien Städte von rund 695 Euro/qm liegen.

In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg beliefen sich die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen¹ im Jahr 2025 im Bestand auf etwa 3.800 Euro/qm bzw. 3.850 Euro/qm. Im Neubausegment wurden Preise von rund 5.050 Euro/qm im Landkreis Augsburg und etwa 5.200 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg erzielt. Mit Preiszuwächsen von jeweils 2,7 % im Bestand und 3,1 % bzw. 2,0 % im Neubau liegt das Preisniveau in den Landkreisen weiterhin über den durchschnittlichen Vergleichswerten der bayerischen Landkreise (Bestand: 3.146 Euro/qm, Neubau: 4.396 Euro/qm).

Auch auf dem Mietwohnungsmarkt² ist weiterhin keine Entspannung erkennbar. Gegenüber dem Vorjahr sind die Mieten sowohl in den kreisfreien Städten als auch in den Landkreisen Bayerns erneut gestiegen. In der Stadt Augsburg erhöhten sich die Bestandsmieten um 1,6 % auf durchschnittlich 12,60 Euro/qm, während im Neubausegment ein deutlicherer Anstieg um 4,2 % auf 15,00 Euro/qm zu beobachten war. Beide Werte liegen signifikant über dem Durchschnitt der bayerischen kreisfreien Städte (Bestand: 10,90 Euro/qm, Neubau: 13,00 Euro/qm). Auch in den Landkreisen Augsburg (Bestand: 11,20 Euro/qm, Neubau: 12,70 Euro/qm) sowie Aichach-Friedberg (Bestand: 11,40 Euro/qm, Neubau: 12,70 Euro/qm) bewegt sich das Mietniveau klar oberhalb der durchschnittlichen Werte der bayerischen Landkreise (Bestand: 9,90 Euro/qm, Neubau: 11,50 Euro/qm).

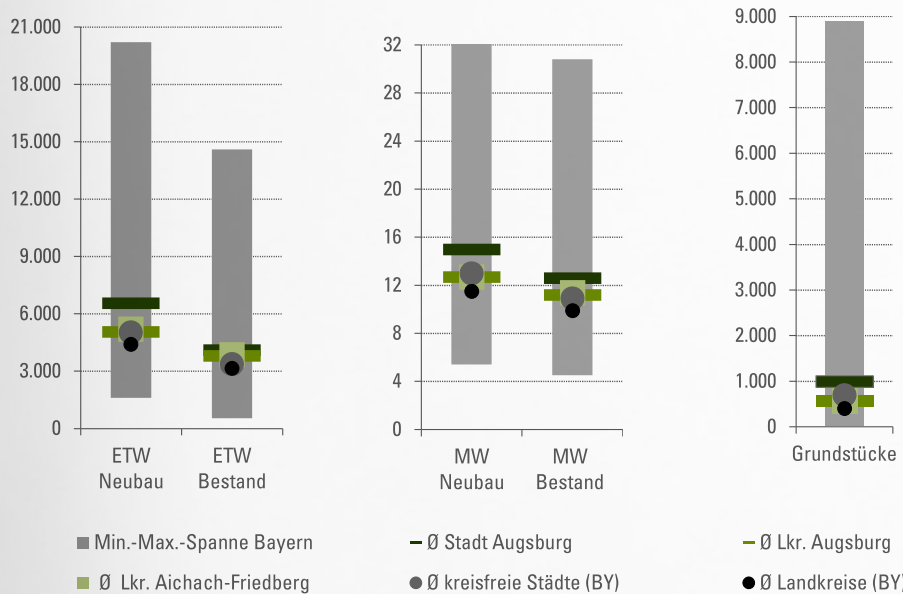
¹Definition: Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert sind, 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.

² 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.



Regionale Einordnung der Immobilienpreise und -mieten im Vergleich im Jahr 2025

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



ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR WOHNRAUM – KAUFPREIS

Der Erschwinglichkeitsindex für Kaufpreise definiert sich als Vielfaches des jährlichen Haushaltsnettoeinkommens, das für den Erwerb von Wohneigentum aufzubringen ist. Nach dem Höchststand im Jahr 2021 ist dieses Verhältnis sowohl in der Region Augsburg als auch im Durchschnitt der bayerischen Landkreise und kreisfreien Städte schrittweise zurückgegangen. Im Jahr 2025 zeigt sich – im Einklang mit der landesweiten Entwicklung – eine Stabilisierung auf dem aktuellen Niveau mit weitgehend seitwärts gerichteter Bewegung.

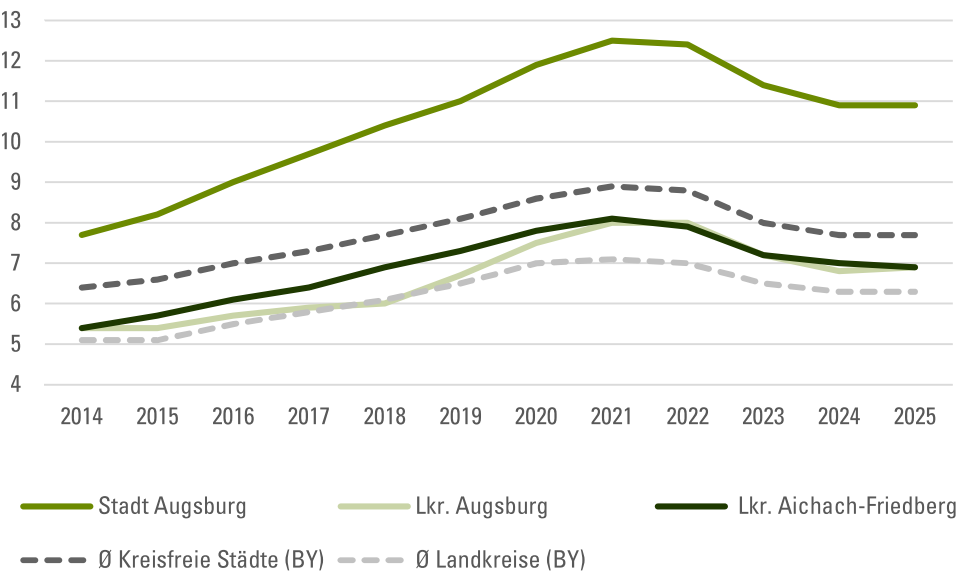
In der Stadt Augsburg beträgt der Index im Jahr 2025 weiterhin durchschnittlich 10,9 Jahresnettoeinkommen. Im Vergleich dazu liegt der Mittelwert der bayerischen

kreisfreien Städte mit 7,7 Jahresnettoeinkommen deutlich niedriger. Augsburg zählt damit – nach München mit einem Wert von 15,5 – weiterhin zu den teuersten kreisfreien Städten im Freistaat. In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg liegt der erforderliche Einkommensfaktor für den Erwerb einer Eigentumswohnung im Jahr 2025 jeweils bei rund 6,9 Jahresnettoeinkommen.

Gegenüber dem Vorjahr ergibt sich damit insgesamt kaum eine Veränderung. Die Entwicklung verdeutlicht die weiterhin bestehende Differenz in der Erschwinglichkeit zwischen dem städtischen Raum und dem Umland. Vor dem Hintergrund des höheren Preisniveaus in der Stadt weichen Kaufinteressenten zunehmend in die angrenzenden Landkreise aus, was dort in den vergangenen Jahren zu zusätzlichen Preissteigerungen beigetragen hat.

Erschwinglichkeit von Wohnraum (Kauf) als Vielfaches des
Jahreseinkommens im bayerischen Kontext, 2014 bis 2025

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



ERSCHWINGLICHKEITSINDEX FÜR
WOHNRAUM – MIETE

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Augsburg liegen bereits seit längerer Zeit deutlich über dem bayerischen Durchschnitt. Ein vergleichbares Bild zeigt sich auch auf dem Mietmarkt, dessen Niveau ebenfalls oberhalb des landesweiten Mittelwerts angesiedelt ist. Die Entwicklung des Erschwinglichkeitsindex verdeutlicht, dass die Mietbelastung – definiert als Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen – in Augsburg innerhalb der vergangenen zehn Jahre um rund 17,9 % zugenommen hat.

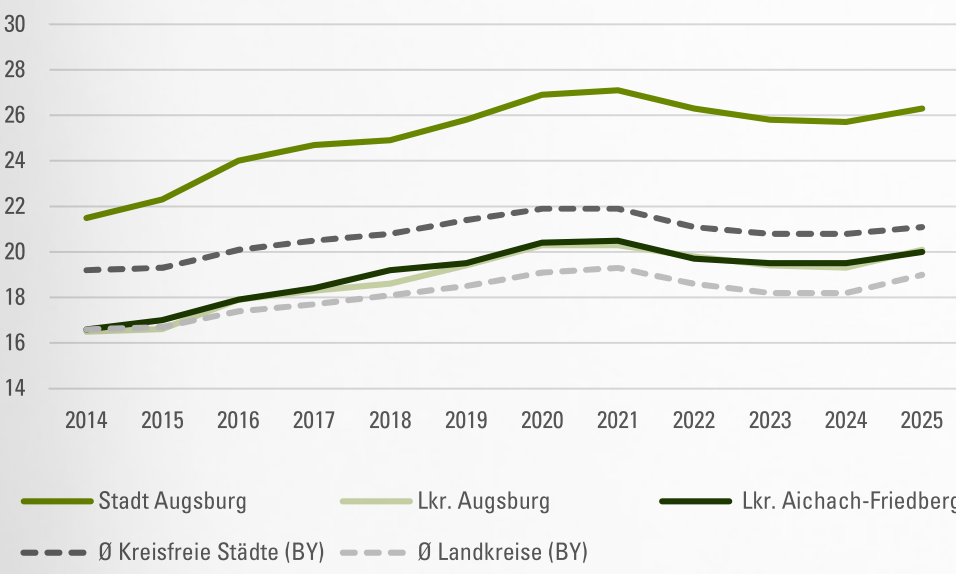
Im Jahr 2025 waren durchschnittlich 26,3 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Kaltmiete aufzubringen. Damit liegt Augsburg deutlich über dem Mittelwert

der bayerischen kreisfreien Städte von 21,1 % und wird lediglich von der Landeshauptstadt München mit etwa 29,7 % übertroffen. Zu den Städten mit den höchsten Mietbelastungsquoten zählen darüber hinaus Regensburg (26,0 %), Würzburg (25,0 %) sowie Passau (24,1 %).

In den Landkreisen Augsburg (20,1 %) und Aichach-Friedberg (20,0 %) bewegt sich die Mietbelastung leicht oberhalb des Durchschnitts der bayerischen Landkreise von 19,0 %. Nach einer Phase weitgehend stagnierender Entwicklung ist in beiden Landkreisen zuletzt wieder ein spürbarer Anstieg der Mietbelastung festzustellen.

Erschwinglichkeitsindex für Wohnraum (Miete)
im bayerischen Kontext, 2014 bis 2025

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



© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

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 spielen auch 2024 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 stellen Personen mit rumänischer (ca. 3,7 %) und ukrainischer (ca. 3,6 %) Staatsangehörigkeit. Zuzüge aus dem Nicht-EU-Ausland erfolgen 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 mode-



rat steigen wird – bis zum Jahr 2035 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.

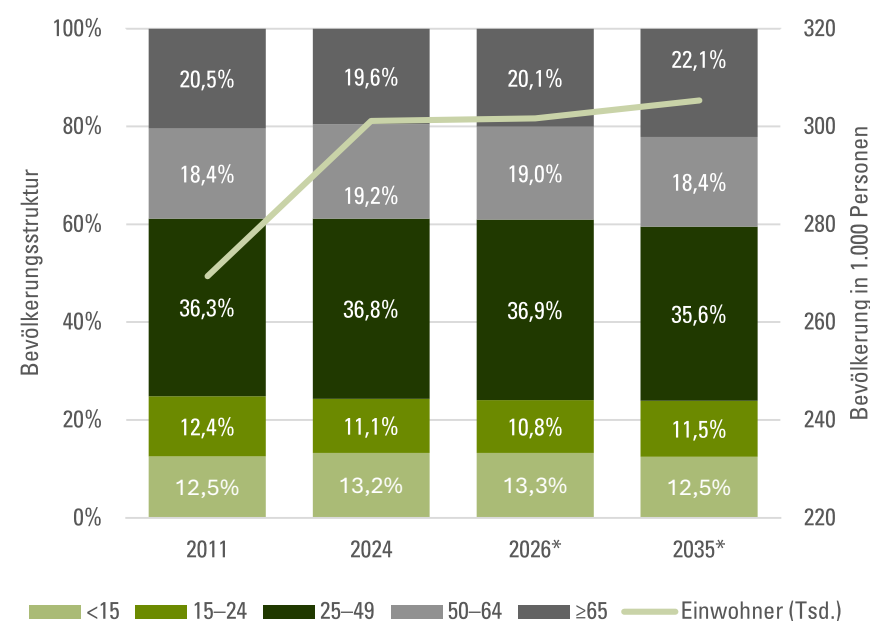
Im Landkreis Augsburg ist der demografische Wandel deutlich ausgeprägter als in

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 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

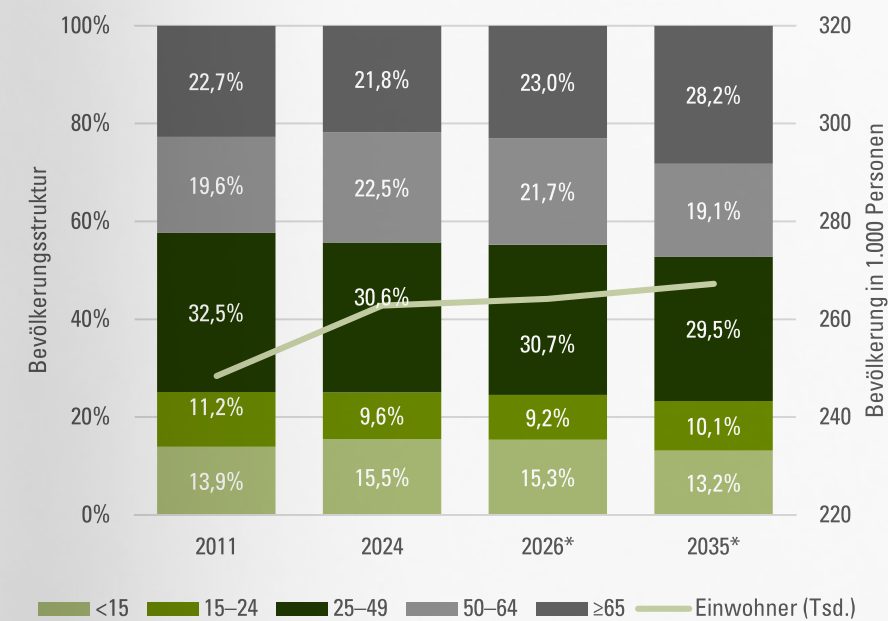
Bevölkerungsstruktur in der Stadt Augsburg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesa GmbH



Bevölkerungsstruktur im Landkreis Augsburg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesa GmbH



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.

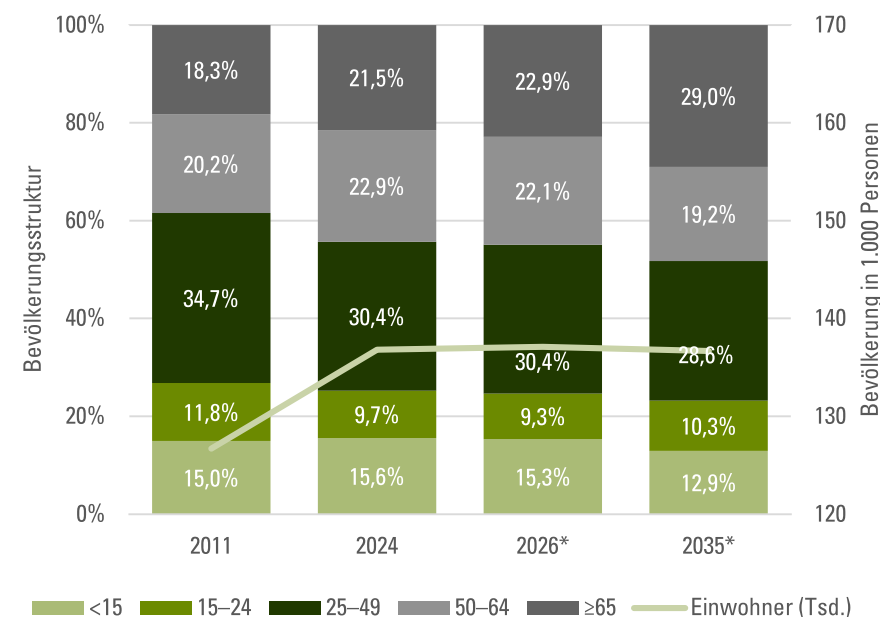
STUDIERENDE UND STUDIENANFÄNGER IM WINTERSEMESTER 2025/2026

Im Wintersemester 2025/2026³ waren insgesamt 33.230 Studierende in Augsburg immatrikuliert. Davon 17.685 an der Universität Augsburg, 7.694 an der Technischen Hochschule Augsburg, 5.417 an der Hochschule für Ökonomie Essen (Priv. FH FOM) an den Standorten Augsburg, Nürnberg und München sowie 2.437 an der IU Internationalen Hochschule GmbH (Priv. FH) an den Standorten Augsburg, Nürnberg und München.

³ Vorläufige Zahlen des Bayerischen Landesamt für Statistik, 25.11.25. Die Zahlen der Hochschule für Ökonomie und Management sowie der Internationalen Hochschule inkludieren neben Augsburg die Standorte Nürnberg und München.

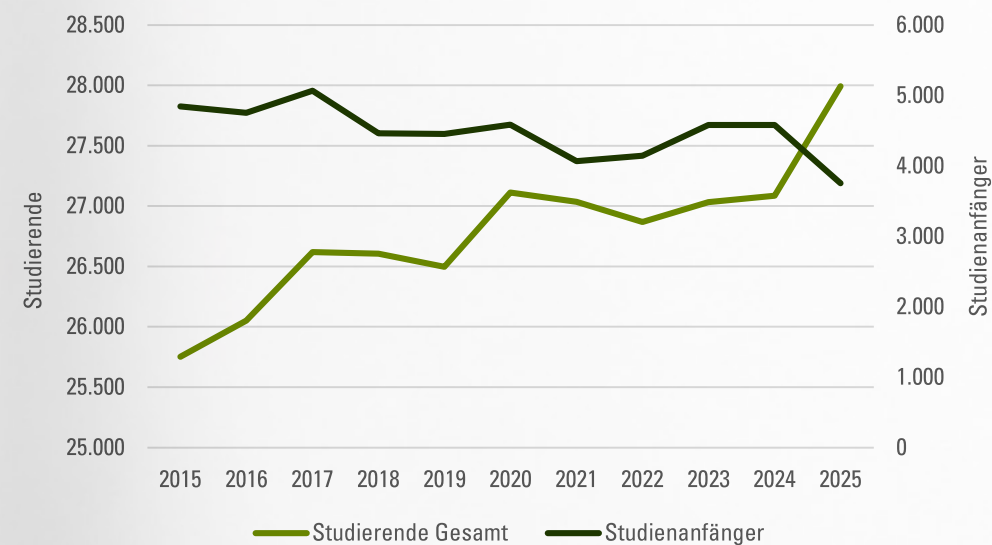
Bevölkerungsstruktur im Landkreis Aichach-Friedberg

Angaben in % (Bevölkerung in 1.000 Personen)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesa GmbH



Studierende und Studienanfänger in der Stadt Augsburg, Wintersemester 2015/2016 bis 2025/2026

Angaben in Tsd.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, vorläufige Zahlen für das WS 2025/2026



KENNZAHLEN ARBEITSMARKT

Die Großstadt im bayerischen Schwaben zählt aufgrund ihrer geografischen Lage, guten Verkehrsanbindung und gewachsenen Struktur zu den bedeutendsten Industriestandorten Süddeutschlands. Augsburg ist nach wie vor stark durch das verarbeitende Gewerbe geprägt. Mit Unternehmen wie Everllence (vormals MAN), KUKA (Robotik), RENK (Antriebstechnik) sowie Airbus Aerostructures (vormals Premium AEROTEC) sind namhafte Industrieunternehmen vor Ort ansässig.

Zudem bilden Kompetenzfelder wie Umwelt, Ressourceneffizienz, Leichtbau/Faserverbundwerkstoffe sowie Robotik und Automatisierung Schwerpunkte des Wirtschaftsstandortes. Diese korrespondieren oft eng mit der stark im Aufwind befindlichen Sicherheits- und Verteidigungsindustrie. Ergänzend gewinnt der Bereich Forschung und Entwicklung zunehmend an Bedeutung: insbesondere durch die Vernetzung von Hochschulen, Forschungseinrichtungen und Unterneh-

men sowie durch den Augsburg Innovationspark. Auch im Gesundheitsbereich ist eine Weiterentwicklung zu beobachten: Mit dem geplanten Neubau des Universitätsklinikums wird die Universitätsmedizin am Standort ausgebaut, wodurch mittelfristig zusätzliche Impulse für Forschung, Lehre und die wirtschaftliche Entwicklung erwartet werden.

Die Zahl der SVP-Beschäftigten im Wirtschaftsraum Augsburg zeigte bis 2024 eine durchweg positive Entwicklung – im vergangenen Jahr zeigte sich jedoch ein differenziertes Bild. Vor dem Hintergrund der aktuell schwachen konjunkturellen Entwicklung ist in vielen Unternehmen ein verstärkter Stellenabbau zu beobachten, wobei die Auswirkungen je nach Branchenstruktur und regionaler Wirtschaftsprägung unterschiedlich stark ausfallen. Die starke industrielle Prägung des Wirtschaftsraums bzw. die Dominanz des Verarbeitenden Gewerbes ist dabei deutlich konjunktur- und transformationsanfälliger als der Dienstleistungssektor. Während die Zahl der SVP-Beschäftigten in Augsburg

mit einem leichten Plus von 0,1 % (Vorjahr + 1,7 %) auf 152.430 Personen nahezu stabil blieb, zeigte sich die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis Augsburg mit einem Minus von 0,3 % (Vorjahr + 0,7 %) auf 83.660 Personen erstmals leicht rückläufig. Im Landkreis Aichach-Friedberg konnte ein Anstieg um rd. 1 % (Vorjahr +0,3 %) auf 39.586 Personen registriert werden.

In der Stadt Augsburg blieb die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nahezu konstant, da sich Beschäftigungszuwächse und -rückgänge in den einzelnen Wirtschaftsbereichen weitgehend ausglich. Während im Verarbeitenden Gewerbe (-9,5 % auf 25.481 Beschäftigte seit 2020) ein Rückgang der Beschäftigung zu verzeichnen ist, zählt der Wirtschaftssektor Bildungs- und Gesundheitswesen zu den am stärksten gewachsenen Zweigen innerhalb der letzten Jahre (+12,3 % auf 28.302 Beschäftigte seit 2020). Im Jahr 2025 lag der Anteil gemessen an der Gesamtzahl an SVP-Beschäftigten in Augsburg (Stadt) bei ca. 18,6 %. Hierbei zählt insbesondere das Universitätsklinikum Augsburg als eine der größten Kliniken Deutschlands mit rd. 7.400 Mitarbeitenden 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 (+ 3,5 % auf 7.779 Beschäftigte) generiert.

Der Landkreis Augsburg, der mit rd. 25 % einen hohen Anteil an Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe aufweist, konnte seine Beschäftigtenzahl entgegen dem negativen Trend leicht ausweiten. Zeitgleich ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang der SVP-Beschäftigten in den Bereichen Bildungs- und Gesundheitswesen (-14,9 % auf 6.108 Beschäftigte) sowie im Bereich Handel/KFZ (-8,3 % auf 13.931 Beschäftigte) zu verzeichnen.

Im Landkreis Aichach-Friedberg nahm die Beschäftigung in den Bereichen Information und Kommunikation (-6,5 % auf 1.070 Beschäftigte) sowie im Bauge-

werbe (-5,2 % auf 3.933 Beschäftigte) ab. Zuwächse verzeichneten hingegen der Dienstleistungssektor mit 8,8 % auf 1.922 Beschäftigte sowie das Gastgewerbe um 7,9 % auf 1.250 Beschäftigte.

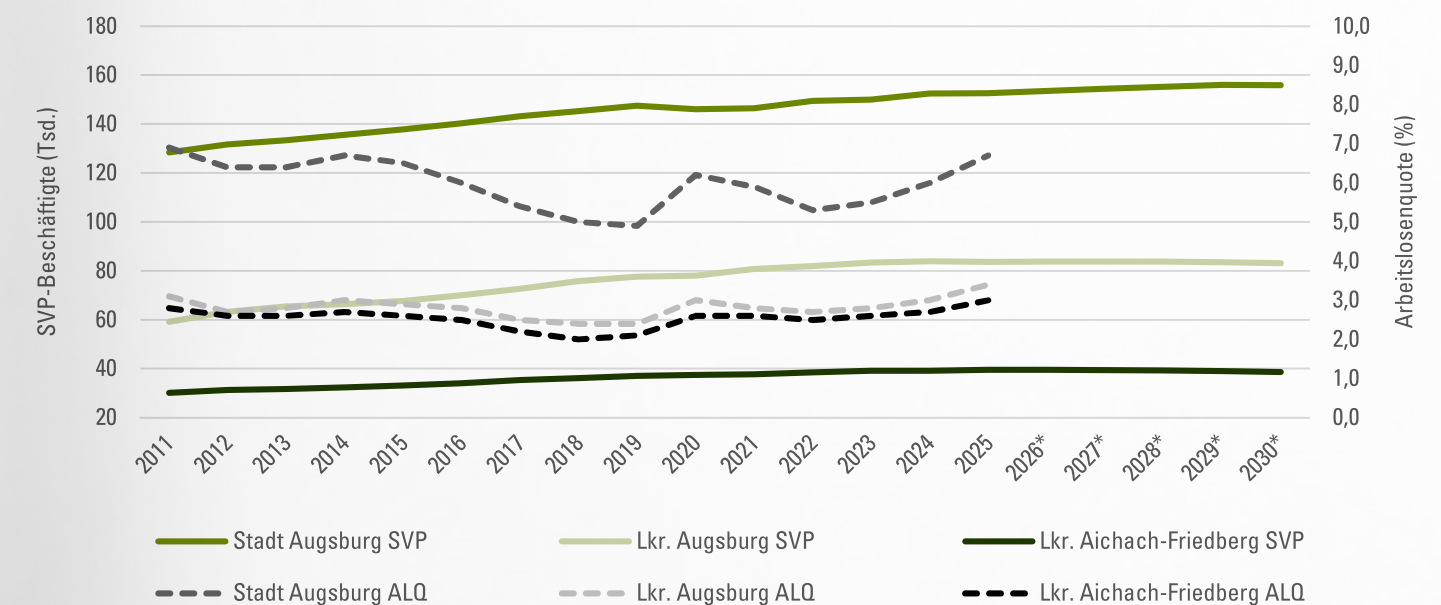
Insgesamt unterstreicht diese Entwicklung den strukturellen Wandel des Industriestandorts, der sowohl von Wachstum in technologieorientierten Bereichen als auch von Konsolidierungsprozessen in einzelnen Segmenten geprägt ist.

In der Stadt Augsburg wird bis 2030 mit einem Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von ca. 2,3 % gerechnet. Neben dem Luft- und Raumfahrtunternehmen Airbus, welches seine Aktivitäten am Standort weiter stärkt und im Zuge von Investitionen sowie strukturellen Anpassungen zusätzliche Beschäftigungsperspektiven schafft, baut das Rüstungsunternehmen RENK seine Produktionskapazitäten am Hauptsitz am Standort Augsburg ebenfalls aus. Die positive Entwicklung verliert zum Prognosehorizont jedoch deutlich an Dynamik. Im Landkreis wird hingegen lediglich bis 2027 ein geringfügiger Beschäftigungsaufbau von 0,2 % prognostiziert – bis 2030 wird hingegen ein Rückgang um 0,8 % erwartet. Für den Landkreis Aichach-Friedberg hingegen wird ab dem Jahr 2026 eine stetige Abnahme der SVP-Beschäftigten von -2,1 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

Die konjunkturellen Unsicherheiten spiegeln sich 2025 auch in der Arbeitslosenquote wider. Nachdem in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg rd. zehn Jahre Vollbeschäftigung mit Arbeitslosenquoten von meist knapp unter 3 % zu verzeichnen war, ist in Folge der schwachen Konjunktur und einem damit verbundenen Stellenabbau in vielen Unternehmen im vergangenen Jahr erstmals ein deutlicher Anstieg der Arbeitslosenquoten um 0,4 bzw. 0,3 Prozentpunkte auf 3,4 % bzw. 3,0 % zu verzeichnen. Augsburg hingegen weist bereits historisch eine für die Region höhere Arbeitslosenquote auf. 2025 stieg diese um rd. 0,7 Prozentpunkte auf 6,7 % und lag damit über dem bayerischen Durchschnitt von 4,0 % im Jahresmittel.

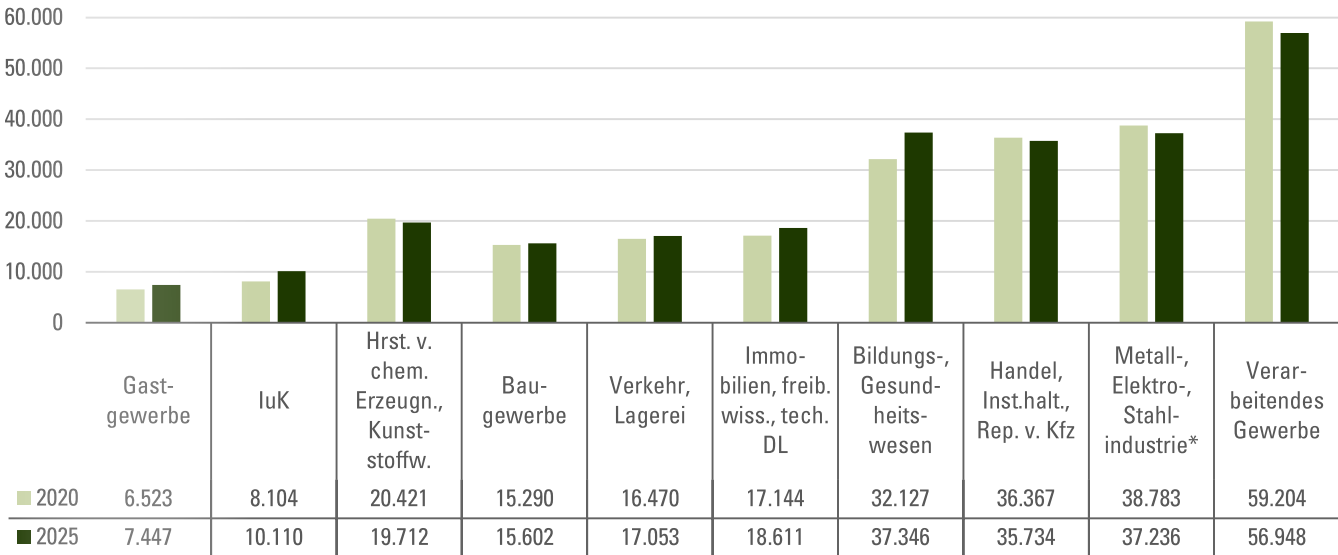
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) und Arbeitslosenquote (ALQ) in der Region Augsburg

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte), in % (Arbeitslosenquote)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Bundesagentur für Arbeit, *Prognose ab 2026 bulwiengesa GmbH



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

Angabe in Tsd. (SVP-Beschäftigte)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand 30.06.2020 bzw. 2025), *Teil des Verarbeitenden Gewerbes



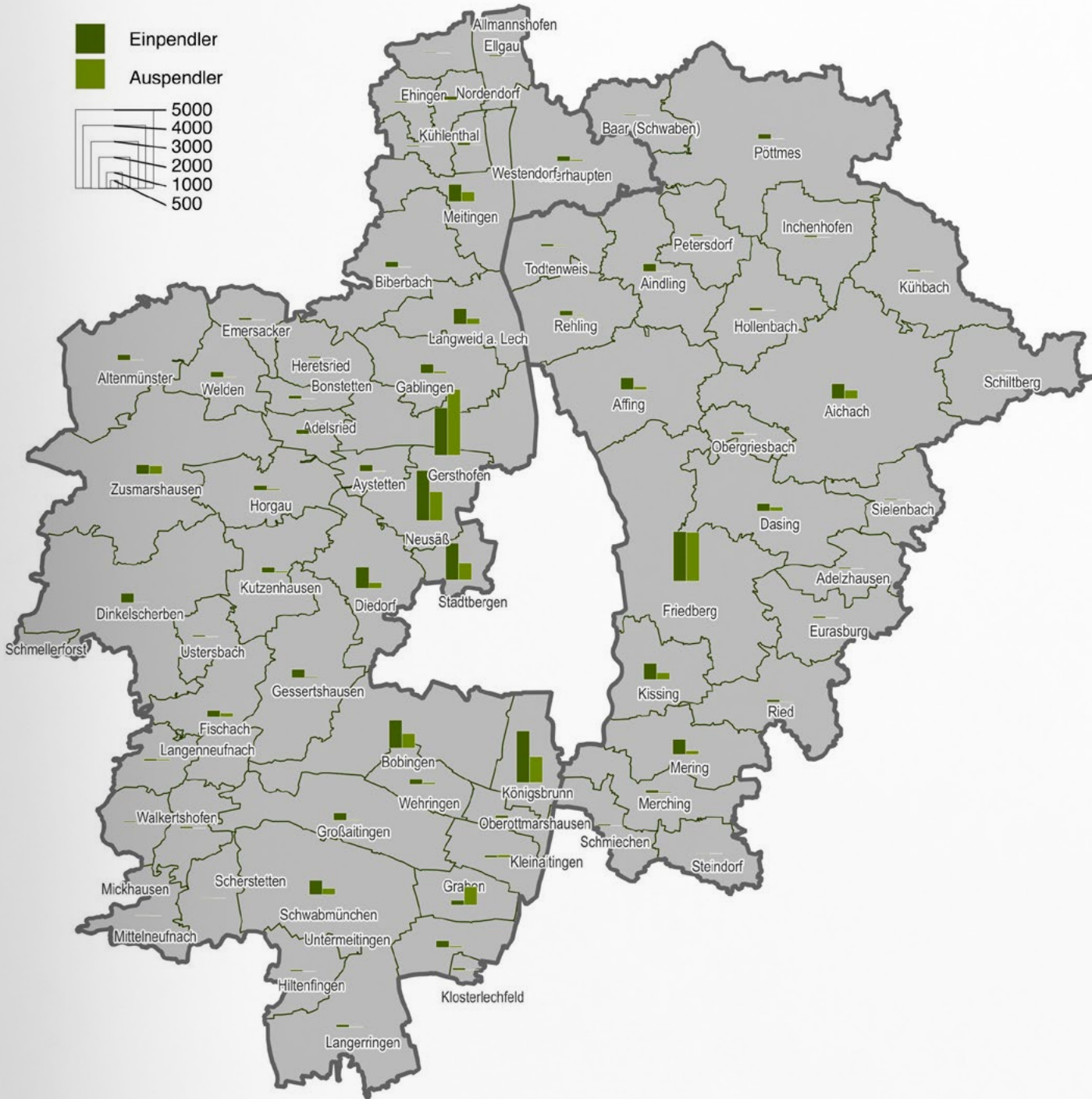
© Bild: A³ / Christian Strohmayer

PENDLERENTWICKLUNG

Das gesamte Pendlervolumen (Summe aus Ein- und Auspendlern) ist in der Region Augsburg seit dem Jahr 2011 um rund 35 % gestiegen. Dies verdeutlicht die hohe Dynamik des Wirtschafts- und Lebens-raums in und um Augsburg.

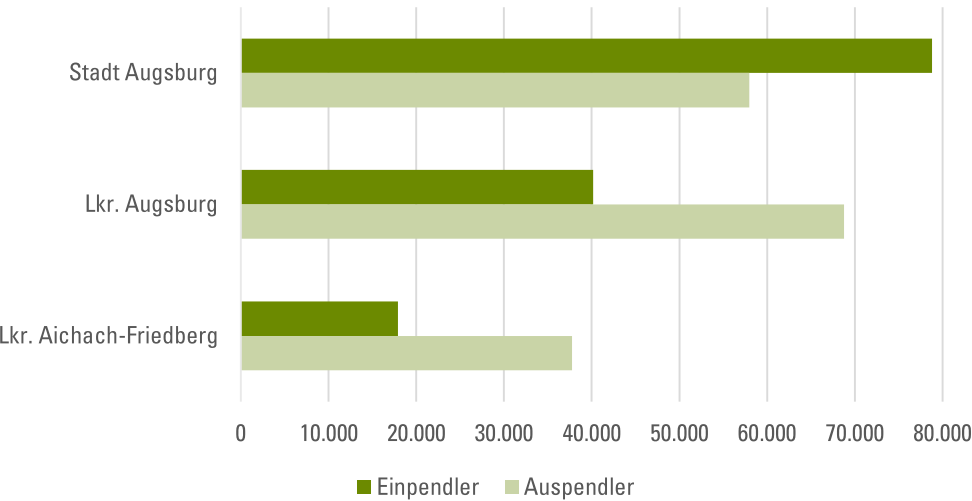
Region Augsburg: Übersicht der Ein- und Auspendler im Jahr 2025

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



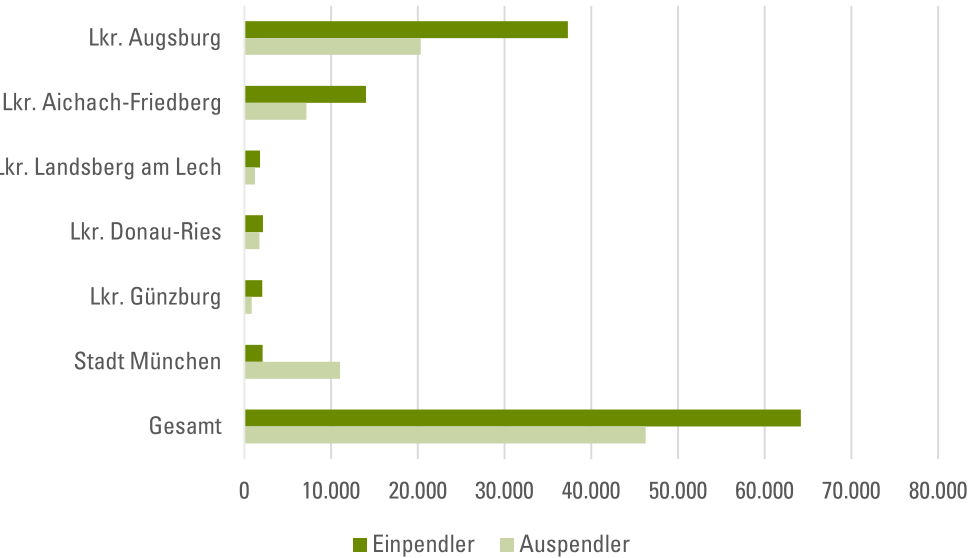
Sozialversicherungspflichtige Pendler in der Region
Augsburg im Jahr 2025

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



Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler der
Stadt Augsburg im Jahr 2025

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



Die Stadt Augsburg weist seit Jahren einen positiven Pendlersaldo auf – es pendeln also mehr Personen ein als aus. Dies unterstreicht die zentrale Rolle der Stadt als Arbeitsstandort für das Umland und ihre wirtschaftliche Bedeutung innerhalb der Region. Im Jahr 2025 standen 78.814 Einpendlern insgesamt 57.534 Auspendler gegenüber, woraus sich ein positiver Pendlersaldo von 20.842 Personen ergibt. Die engsten Verflechtungen bestehen mit dem direkten Umland: Rund 58 % der Einpendler stammen aus dem Landkreis Augsburg, weitere etwa 22 % aus dem Landkreis Aichach-Friedberg. Auch bei den Auspendlern zeigt sich diese enge Beziehung – etwa 44 % arbeiten im Landkreis Augsburg. An zweiter Stelle folgt die Landeshauptstadt München mit rund 24 %.

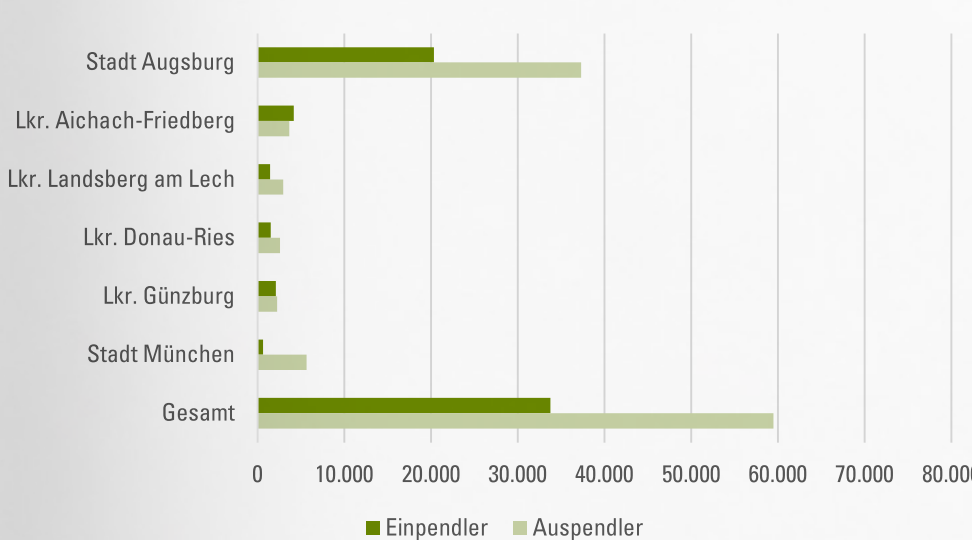
Im Gegensatz dazu verzeichnet der Landkreis Augsburg einen deutlich negativen Pendlersaldo, der zuletzt bei 28.615 Personen lag. Ein Großteil der Auspendler orientiert sich aufgrund der

räumlichen Nähe und guten verkehrlichen Anbindung in Richtung Stadt Augsburg – etwa 63 % der rund 59.500 Auspendler pendeln dorthin. Auch mit dem Landkreis Aichach-Friedberg bestehen enge Pendlerverflechtungen: Rund 13 % der dort Beschäftigten arbeiten im Landkreis Augsburg, während etwa 6 % in die entgegengesetzte Richtung pendeln. Darüber hinaus ist München für etwa 9,5 % der Beschäftigten im Landkreis Augsburg ein wichtiger Arbeitsort.

Der Landkreis Aichach-Friedberg verzeichnet ebenfalls seit Jahren einen negativen Pendlersaldo. Im Jahr 2025 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 %).

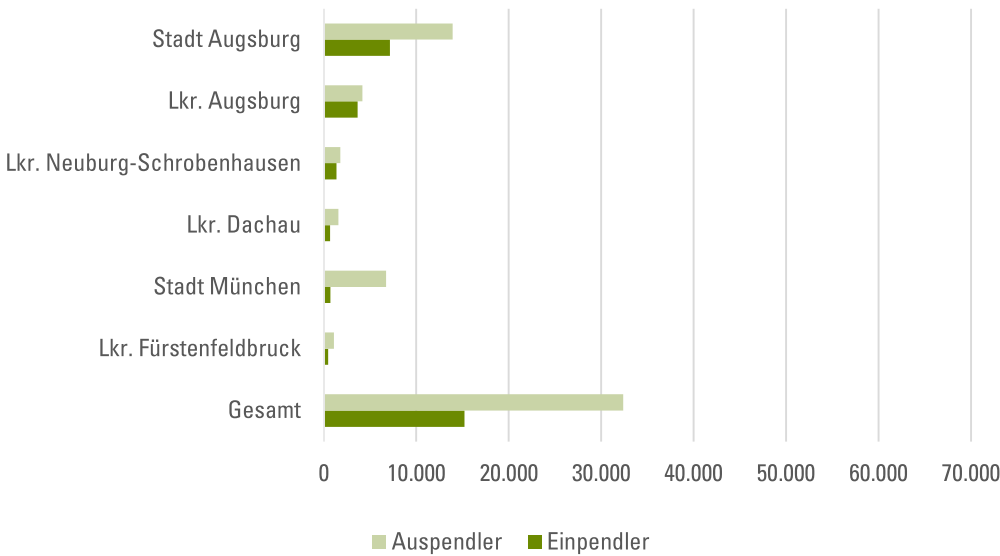
Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des
Landkreises Augsburg im Jahr 2025

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



Sozialversicherungspflichtige Ein- und Auspendler des Landkreises Aichach-Friedberg im Jahr 2025

Angaben SVP-Beschäftigte in Tsd.
Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bulwiengesellschaft GmbH



ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

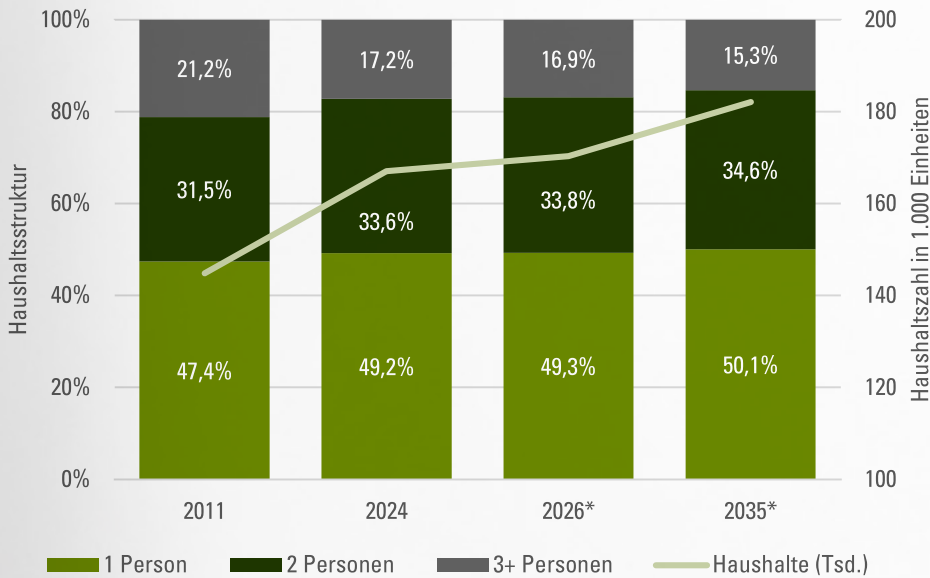
Mit der Fortschreibung des Zensus 2022 stehen für die Stadt Augsburg neben aktualisierten Bevölkerungszahlen auch neue Daten zur Haushaltsstruktur zur Verfügung. Diese bilden die Grundlage sowohl für die aktuelle Bestandsanalyse als auch für zukünftige Prognosen. Im Jahr 2024 wurden in Augsburg rund 169.000 Haushalte gezählt, was einem Anstieg von 16,6 % gegenüber dem Zensus 2011 entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag zuletzt bei 2,0 Personen (2011: 1,9 Personen je Haushalt).

Bis zum Jahr 2035 wird ein weiterer moderater Anstieg der Haushaltszahlen um etwa 3,8 % erwartet, während die durchschnittliche Haushaltsgröße

konstant bleiben dürfte. Bereits im Jahr 2024 entfielen rund 49 % aller Haushalte auf Singlehaushalte, was insbesondere auf den hohen Anteil an Studierenden zurückzuführen ist. Perspektivisch ist von einer weiteren Zunahme der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte auszugehen. Die Haushaltsstruktur wird künftig vor allem durch Singles, Paare, kleinere Familien, ältere Menschen (≥ 65 Jahre), Studierende sowie Young Professionals geprägt sein. Demgegenüber wird die Bedeutung von Mehrpersonenhaushalten weiter abnehmen: Der Anteil von Haushalten mit drei oder mehr Personen sinkt zwischen 2024 und 2035 von etwa 17 % auf rund 15 %, was einem Rückgang von etwa 6.400 Haushalten entspricht.

Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose in der Stadt Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur), in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesellschaft GmbH



Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung – insbesondere der zunehmenden Singularisierung, steigenden Lebenserwartung und wachsenden Zahl kleiner Haushalte – ergibt sich im wohnungswirtschaftlichen Kontext ein Anpassungsbedarf. Künftig wird eine stärkere Ausrichtung von Bestandsmaßnahmen und Neubauprojekten auf kleinteiligere Wohnformen erforderlich sein.

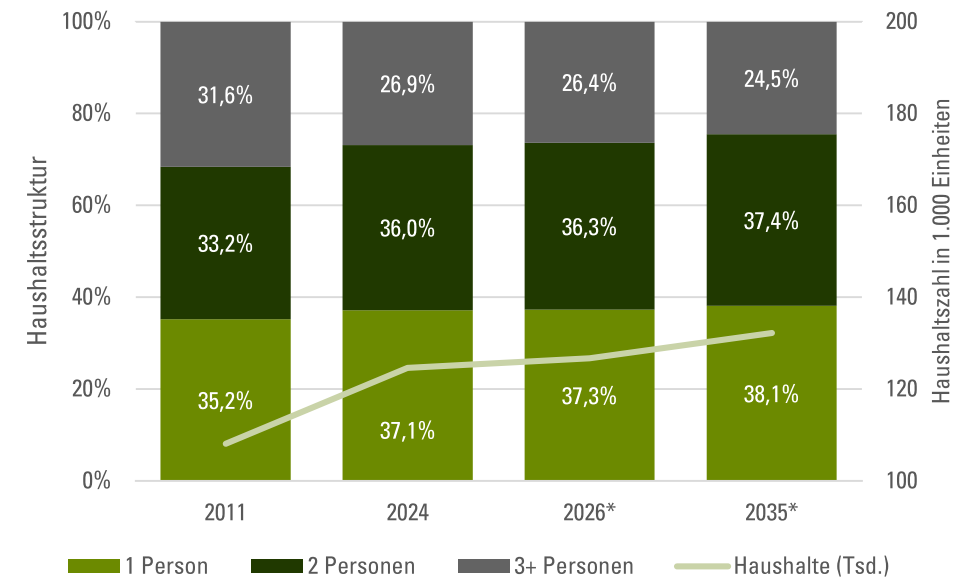
Im Landkreis Augsburg lag die Zahl der Haushalte zuletzt bei rund 124.682, was einem Zuwachs von etwa 16,3 % gegenüber dem Jahr 2011 entspricht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb mit 2,0 Personen unverändert. Im Vergleich zur Stadt Augsburg ist die Haushaltsstruktur im Landkreis ausgewogener: Mehrpersonenhaushalte (drei oder mehr Personen) haben hier einen Anteil von rund 27 % (gegenüber etwa 17 % in der Stadt). Dennoch wird auch im Landkreis ein Anstieg der Ein-Personen-Haushalte erwartet, deren Anteil bis 2035 auf knapp 38 % steigen

dürfte. Die Zwei-Personen-Haushalte stellen mit rund 37 % die zweitgrößte Gruppe dar. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die altersstrukturelle Zusammensetzung der Haushalte weitgehend stabil bleibt.

Im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich eine vergleichbare Entwicklung wie im benachbarten Landkreis Augsburg. Im Jahr 2024 wurden hier etwa 63.905 Haushalte gezählt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist im Zeitverlauf deutlich gesunken und lag zuletzt bei 1,8 Personen je Haushalt (2011: 2,3 Personen). Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte betrug zusammen rund 73 % und wird voraussichtlich bis 2035 auf etwa 75 % ansteigen. Parallel dazu ist ein leichter Rückgang der Mehrpersonenhaushalte zu erwarten.

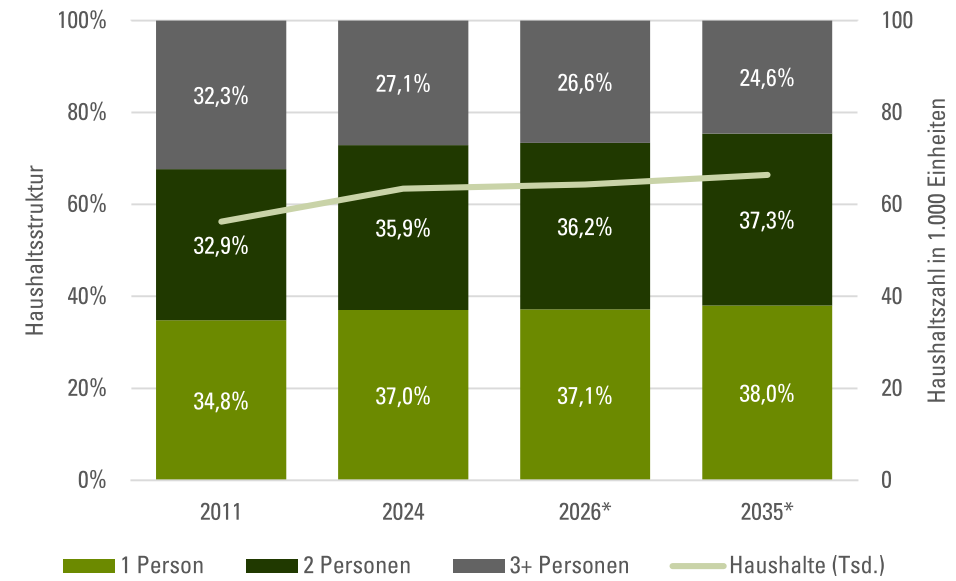
Haushaltsentwicklung, -struktur und -prognose im Landkreis Augsburg

Angaben in % (Haushaltsstruktur), in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesa GmbH



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

Angaben in % (Haushaltsstruktur), in 1.000 Einheiten (Haushaltszahl)
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, *Prognose ab 2025 bulwiengesa GmbH



KAUFKRAFT UND HAUSHALTS-
NETTOEINKOMMEN

Die Kaufkraft in der Stadt Augsburg lag im Jahr 2025 mit einem Indexwert von 94,1 (Deutschland = 100) leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt. Demgegenüber weisen die umliegenden Landkreise überdurchschnittliche Werte auf: Der Landkreis Augsburg erreicht einen Index von 107,6, während der Landkreis Aichach-Friedberg mit 110,2 nochmals darüber liegt. Auch auf Ebene des Regierungsbezirks Schwaben zeigt sich mit einem Wert von 103,6 ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau, das jedoch unter dem bayerischen Durchschnitt von 109,3 bleibt.

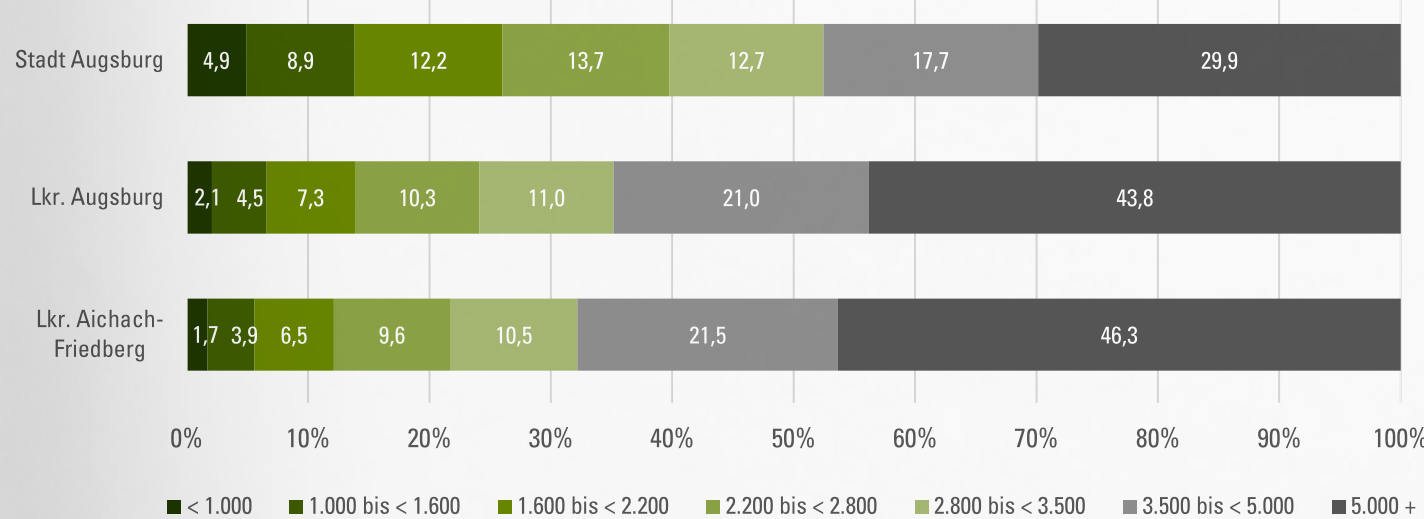
Diese Unterschiede lassen sich unter anderem durch die abweichenden Haushaltsstrukturen erklären. In den Landkreisen sind die Haushalte im Schnitt größer, wodurch häufiger mehrere Erwerbstätige

zum Haushaltseinkommen beitragen. In der Stadt Augsburg hingegen wirkt sich insbesondere der hohe Anteil an Studierenden dämpfend auf das durchschnittlich verfügbare Einkommen und damit auf die Kaufkraft aus.

Ein Blick auf die Einkommensverteilung unterstreicht diese Unterschiede: Im Jahr 2025 verfügten rund 30 % der Augsburger Haushalte über ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 5.000 Euro. In den Landkreisen liegt dieser Anteil deutlich höher – im Landkreis Augsburg bei etwa 43,8 % und im Landkreis Aichach-Friedberg sogar bei rund 46,3 %.

Haushaltsnettoeinkommen
in der Region Augsburg im Jahr 2025

Angaben in %
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. 83.390 Euro im Jahr 2023 ansteigen, was einem Plus von 17,1 % im Vergleich zu 2015 entspricht. Der deutliche Anstieg ab dem Jahr 2022 ist dabei primär auf Inflationseffekte zurückzuführen – das reale Wachstum fiel deutlich geringer aus. 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 83.791 Euro (+23,9 % im Vergleich zu 2015) und im Landkreis Aichach-Friedberg rd. 85.447 Euro im Jahr 2023 (+34,4 % im Vergleich zu 2015).

BRUTTOWERTSCHÖPFUNG IN DER REGION AUGSBURG

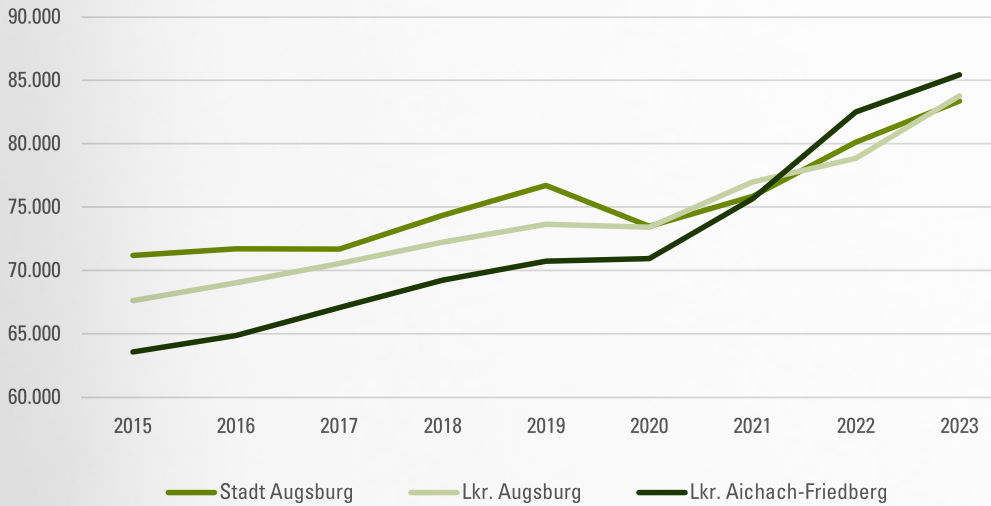
Die Bruttowertschöpfung (BWS) gilt als Maß für die wirtschaftliche Leistung in der Region Augsburg und weist ähnlich wie das Bruttoinlandsprodukt einen grundsätzlich positiven Verlauf auf. Einschnitte wie die Folgen der Corona-Pandemie sind auch hier ablesbar. Die Stadt Augsburg verzeichnete in 2023 eine Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem von rd. 76.124 Euro pro Jahr. Ähnlich zum BIP sind die Werte für die untersuchten Landkreise mit rd. 76.491 Euro pro Jahr (Lkr. Augsburg) und rd. 78.002 Euro pro Jahr (Lkr. Aichach-Friedberg) 2023 nahezu auf dem gleichen Niveau. Der deutliche Anstieg der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem im Jahr 2022 ist maßgeblich auf Preissteigerungen zurückzuführen. Infolge der hohen Inflation erhöhte sich die Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen deutlich, ohne dass dies vollständig auf eine reale Produktivitätssteigerung zurückzuführen ist. Aktuelle Prognosen erwarten, dass auch die Bruttowertschöpfung in den nächsten Jahren weitere Steigerungen aufweisen wird.

© Bild: A³ / Christian Strohmayer



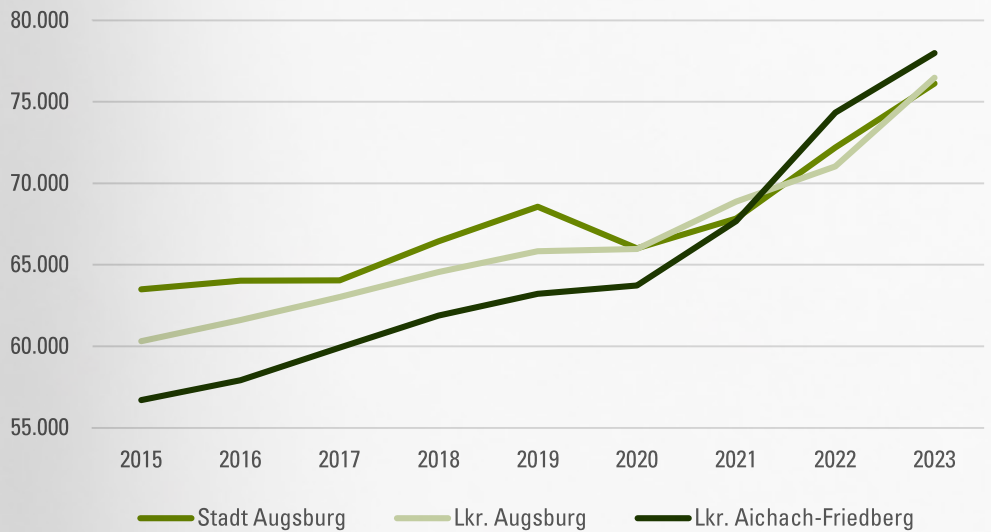
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem in der Region Augsburg, 2015 bis 2023

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



Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem in der Region Augsburg, 2014 bis 2023

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

Im Berichtsjahr 2025 zeigt sich beim Wohnungsbestand der Stadt Augsburg eine gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich gesteigerte Dynamik. Insgesamt erhöht sich der Bestand um rd. 5,4 % auf etwa 162.800 Wohneinheiten. Maßgeblich hierfür ist insbesondere eine im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Fertigstellungsleistung im Wohnungsbau.

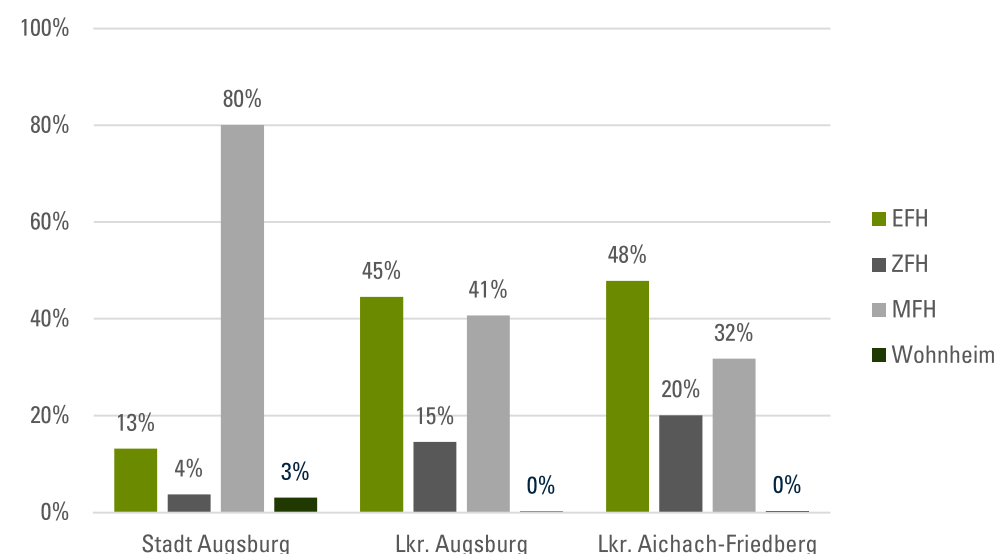
Die Struktur des Augsburger Wohnungsbestands wird weiterhin klar durch Mehrfamilienhäuser geprägt. Mit rund 130.400 Wohneinheiten entfallen etwa 80 % des Bestands auf diese Gebäudeform. Demgegenüber nehmen Ein- und Zweifamilienhäuser lediglich einen Anteil

von rd. 17 % ein. Ergänzend entfallen etwa 3 % auf Wohnheime, was im Kontext der ausgeprägten studentischen Nachfrage in der Stadt zu sehen ist.

In den umliegenden Landkreisen Augsburg (+2,5 %) und Aichach-Friedberg (+1,0 %) fällt das Wachstum des Wohnungsbestands hingegen deutlich moderater aus. Gleichzeitig bleibt die Siedlungsstruktur dort weiterhin überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Entsprechend liegt der Anteil von Mehrfamilienhäusern im Landkreis Augsburg bei lediglich 41 %, während dieser im Landkreis Aichach-Friedberg mit 32 % nochmals geringer ausfällt. Auffällig ist zudem der im Landkreis Aichach-Friedberg höhere Anteil an Zweifamilienhäusern (20 %) im Vergleich zum Landkreis Augsburg (15 %).

Wohnungsbestand Region Augsburg nach Gebäudetyp im Jahr 2025

Angaben in %
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



BAUTÄTIGKEIT IN DER REGION AUGSBURG

Auch im Jahr 2025 zeigt sich in der Region Augsburg eine weiterhin differenzierte Entwicklung der Bautätigkeit. Im Stadtgebiet Augsburg wurden rund 900 Wohnungen in Wohngebäuden fertiggestellt, was einem Rückgang von beinahe 400 Einheiten gegenüber dem Vorjahr entspricht. In der Folge reduzierte sich die Fertigstellungsquote auf 3,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Die Zahl der Baugenehmigungen ging deutlich zurück und belief sich auf 769 Einheiten (-57,4 % gegenüber 2024). Der überwiegende Anteil der genehmigten Wohnungen entfiel mit 679 Einheiten (rd. 88 %) weiterhin auf den Geschosswohnungsbau. Damit bleibt die Genehmigungsstruktur klar durch Mehrfamilienhäuser geprägt, wenngleich der Anteil von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr wieder leicht zunimmt.

Im Landkreis Augsburg wurden im Jahr 2025 insgesamt etwa 1.071 Wohnungen fertiggestellt, was einem moderaten Zuwachs von rund 1,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Fertigstellungsquote blieb mit 4,0 Wohnungen je 1.000 Einwohner nahezu unverändert. Demgegenüber nahm die Zahl der Baugenehmigungen deutlich zu und erreichte 889 Einheiten (+8,2 % gegenüber 2024). Insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein spürbarer Anstieg der Genehmigungen festzustellen, während die Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau weiterhin rückläufig sind.

Im Landkreis Aichach-Friedberg stellt sich die Bautätigkeit insgesamt stabil dar. Mit 519 fertiggestellten Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr eine weitgehende Seitwärtsentwicklung zu erkennen. Die Fertigstellungsquote lag bei 3,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Gleichzeitig verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen deutlich auf 334 Einheiten, was einem Rückgang von über 18 % im Vergleich zu 2024 entspricht. Besonders ausgeprägt ist dieser Rückgang im Segment der Mehrfamilienhäuser, deren Genehmigungen von 209 auf 109 Einheiten

ten sanken. Demgegenüber erhöhte sich die Zahl der Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser um 25 Einheiten.

WOHNUNGSBEDARF REGION AUGSBURG BIS 2040

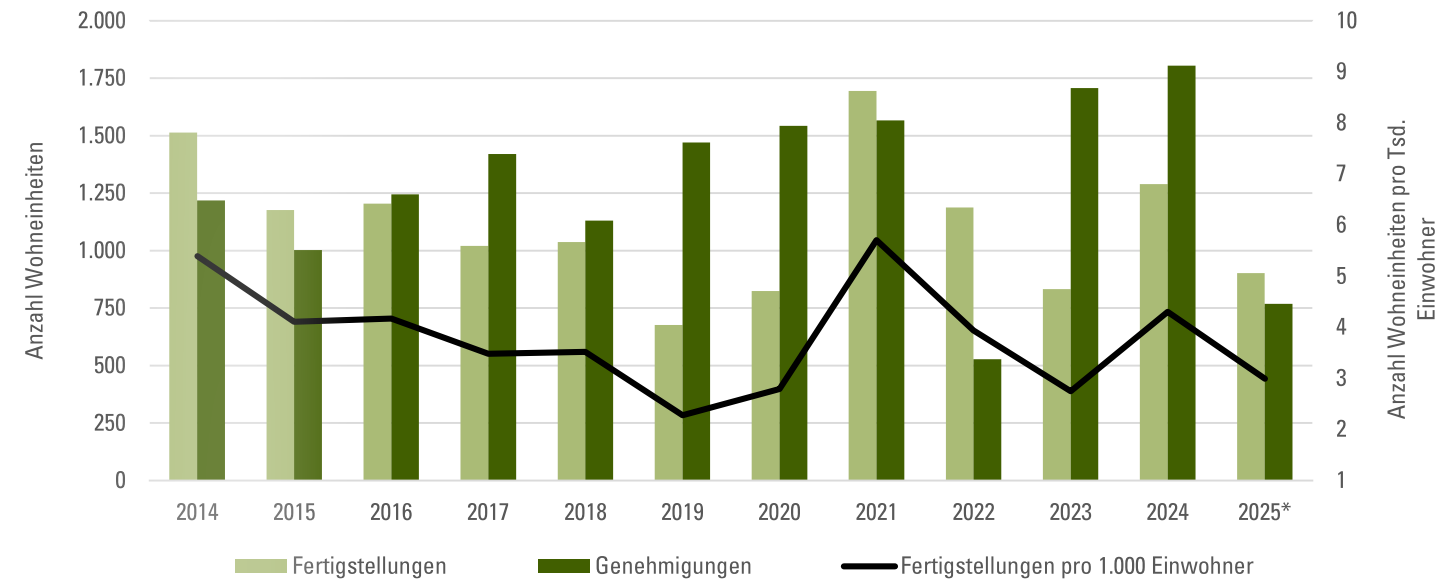
Der zukünftige Wohnungsbedarf leitet sich im Wesentlichen aus der prognostizierten Entwicklung der Haushaltszahlen ab, da Wohnraumnachfrage grundsätzlich durch Haushalte generiert wird. Auf Basis definierter Annahmen, unter anderem zur Ersatzbedarfsquote, zu Untermietverhältnissen sowie zur notwendigen Mobilitätsreserve, erfolgt eine Differenzierung in Ersatz- und Zusatzbedarf. Der Ersatzbedarf umfasst dabei den Wohnungsbedarf, der aus dem Abgang von Bestandswohnungen – etwa infolge von Abrissen – sowie aus der Zusammenlegung bestehender Einheiten resultiert. Demgegenüber beschreibt der Zusatzbedarf den durch zukünftige Haushaltsentwicklungen ausgelösten Nachfragezuwachs, welcher maßgeblich durch erwartete Wanderungsgewinne beeinflusst wird.

Bis 2040 liegt der von bulwiengesa prognostizierte Bedarf in der Stadt Augsburg bei rd. 1.000 Wohneinheiten jährlich. Hier liegt bei Fortschreibung der Bautätigkeit der letzten fünf Jahre eine Überdeckung des Wohnungsbedarfs in Augsburg nahe. Allerdings gilt es zu beachten, dass neben dem quantitativen Bedarf ein kontinuierlicher Erneuerungsdruck im Bestand – insbesondere im Hinblick auf Qualität, Energieeffizienz und zeitgemäße Grundrisse – besteht.

Im Landkreis Augsburg wird bis zum Jahr 2040 ein prognostizierter Bedarf von rd. 650 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 210 Wohneinheiten pro Jahr prognostiziert.

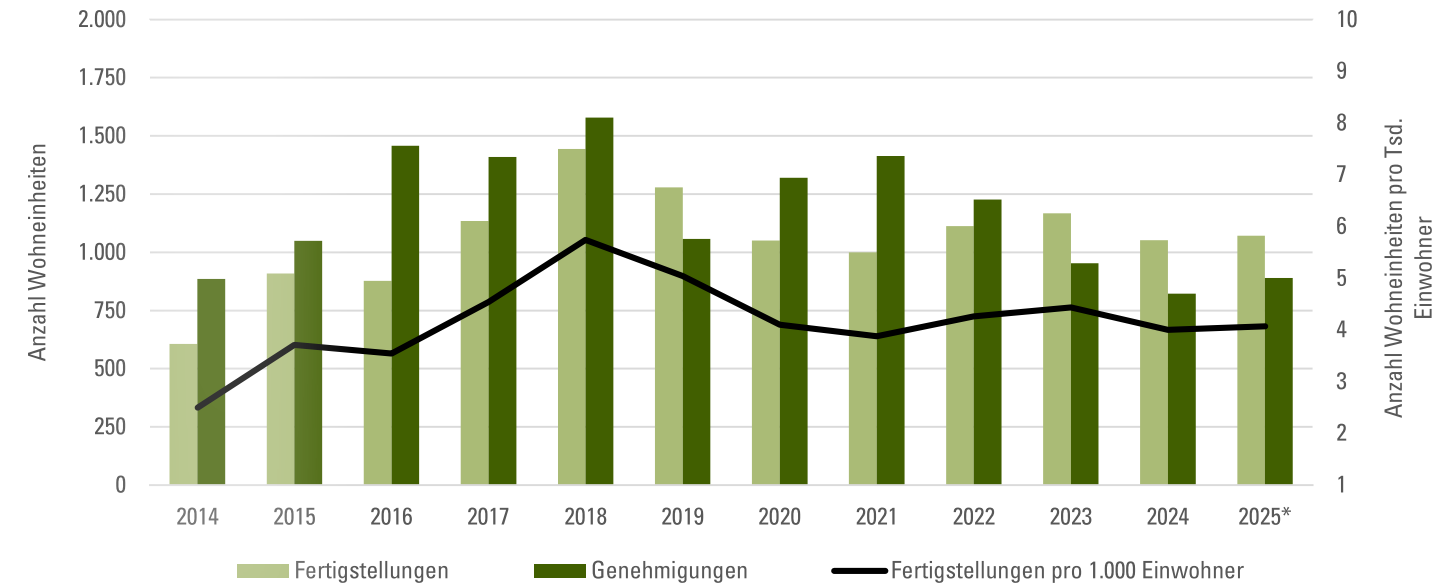
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,
*vorläufiges Ergebnis für 2025
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa GmbH



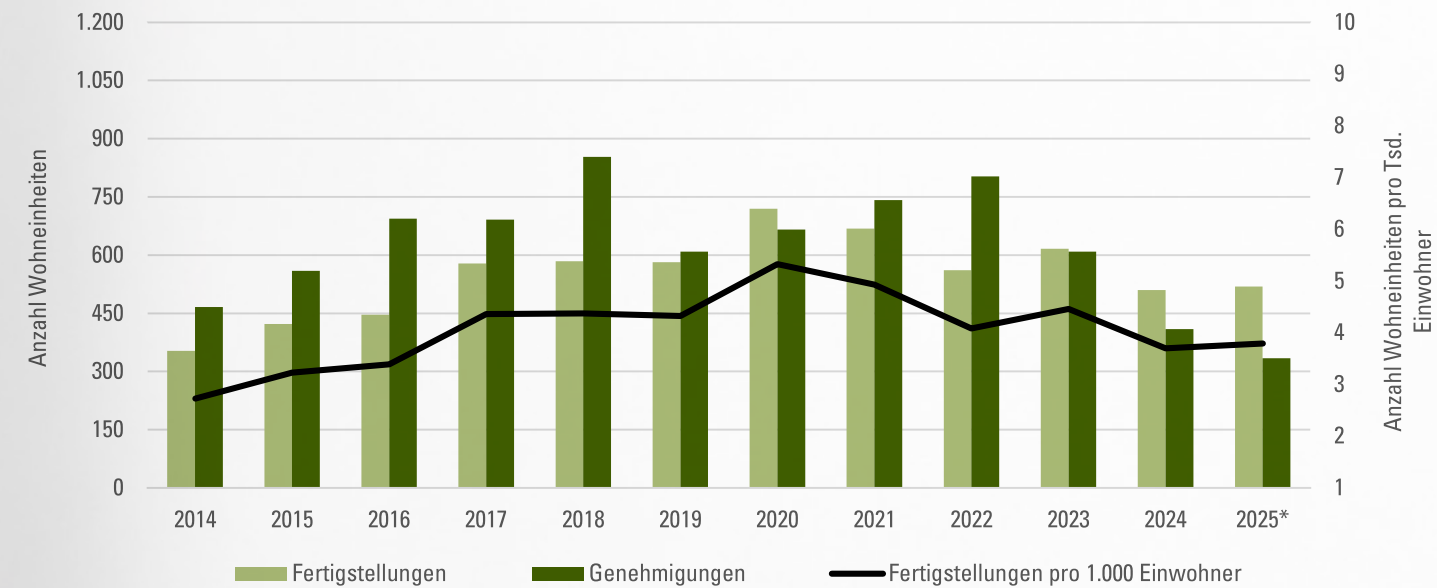
Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,
*vorläufiges Ergebnis für 2025
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa GmbH



Fertiggestellte und genehmigte Wohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg, 2014 bis 2025

Angaben in Anzahl Wohneinheiten gesamt; Anzahl Wohneinheiten pro Tsd. EW,
*vorläufiges Ergebnis für 2025
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, bulwiengesa GmbH



BAUPREISINDEX 2023 AUF REKORDNIVEAU

Seit dem Jahr 2010 ist in Deutschland ein deutlicher Anstieg der Bau- und Immobilienpreise zu verzeichnen. Der Baupreisindex für Wohngebäude bildet hierbei die Preisentwicklung für individuell errichtete Ein- und Mehrfamilienhäuser ab. Insbesondere in den vergangenen Jahren haben sowohl demografische als auch ökonomische Rahmenbedingungen zu einer spürbaren Verteuerung beigetragen. Neben einer wachsenden Bevölkerung und einem begrenzten Immobilienangebot wirkten sich insbesondere das langanhaltend niedrige Zinsniveau preissteigernd aus.

Ab dem Jahr 2021 wurde diese Entwicklung zusätzlich durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie, gestörte Lieferketten sowie deutlich gestiegene Energiepreise verstärkt. Im Verlauf des Jahres 2023 ließ die Dynamik der Preissteigerungen jedoch wieder nach. So lag der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude im ersten Quartal gegenüber dem Vorjah-

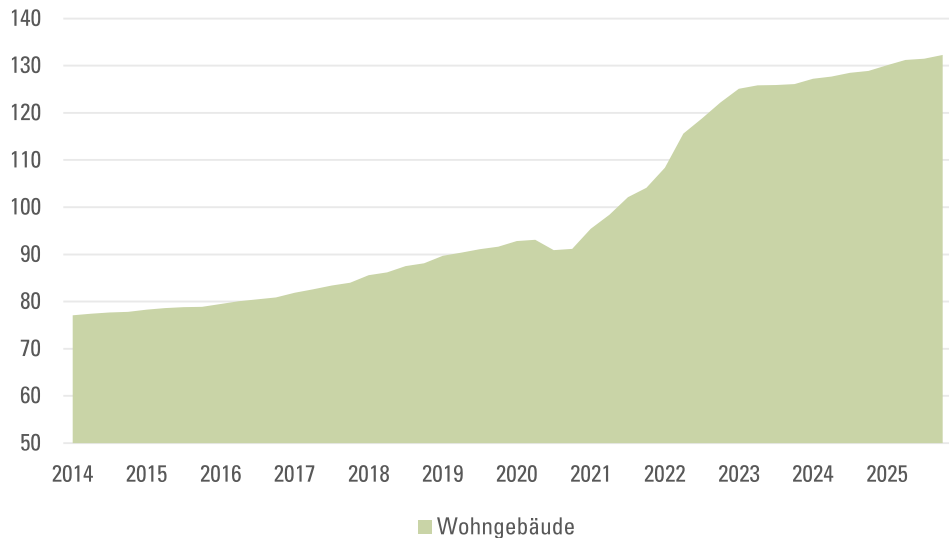
reszeitraum noch bei 15,4 %, reduzierte sich jedoch bis zum vierten Quartal auf 3,2 %. Zum Jahresende 2023 erreichte der Index für den Neubau von Wohngebäuden in Bayern einen Stand von 126,1. Im weiteren Verlauf setzte sich der Preisanstieg in abgeschwächter Form fort. Bis Ende des Jahres 2025 erhöhte sich der Index auf 132,3, wobei die Veränderungsraten gegenüber den jeweiligen Vorjahresquartalen bei etwa 2 % lagen und sich damit in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Inflationsentwicklung bewegten.

PRO-KOPF-BEDARF AN WOHNFLÄCHE INNERHALB DER REGION AUGSBURG

Die innerhalb urbaner Räume häufig zu beobachtende Knappheit an Wohnfläche spiegelt sich auch in der Region Augsburg wider. In der Stadt Augsburg bewegte sich die verfügbare Wohnfläche je Einwohner über mehrere Jahre hinweg auf einem weitgehend stabilen Niveau zwischen 39 und 40 qm. Im Jahr 2025 wurde infolge gesteigerter Fertigstellungszahlen

Baupreisindex für Wohngebäude in Bayern, 2014 bis 2025

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



mit 41 qm pro Kopf erstmals ein neuer Höchstwert erreicht. Auch in den angrenzenden Landkreisen ist seit Jahren eine Ausweitung der Pro-Kopf-Wohnfläche festzustellen. Im Landkreis Augsburg standen zuletzt durchschnittlich 51,3 qm je Einwohner zur Verfügung und damit rund 10 qm mehr als im Stadtgebiet. Im Landkreis Aichach-Friedberg lag dieser Wert mit 53,6 qm pro Einwohner nochmals höher. Die deutlichen Unterschiede innerhalb der Region sind auf mehrere strukturelle Einflussfaktoren zurückzuführen. So weist die Stadt Augsburg einen vergleichsweise hohen Anteil an Studierenden auf, die überwiegend in kleineren Wohneinheiten oder in Wohngemeinschaften leben. Darüber hinaus unterscheiden sich die Neubautätigkeiten erheblich: Während im Stadtgebiet vornehmlich kompakte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern realisiert werden, dominieren in den Landkreisen Ein- und Zweifamilienhäuser mit entsprechend größeren Wohnflächen. Entspre-

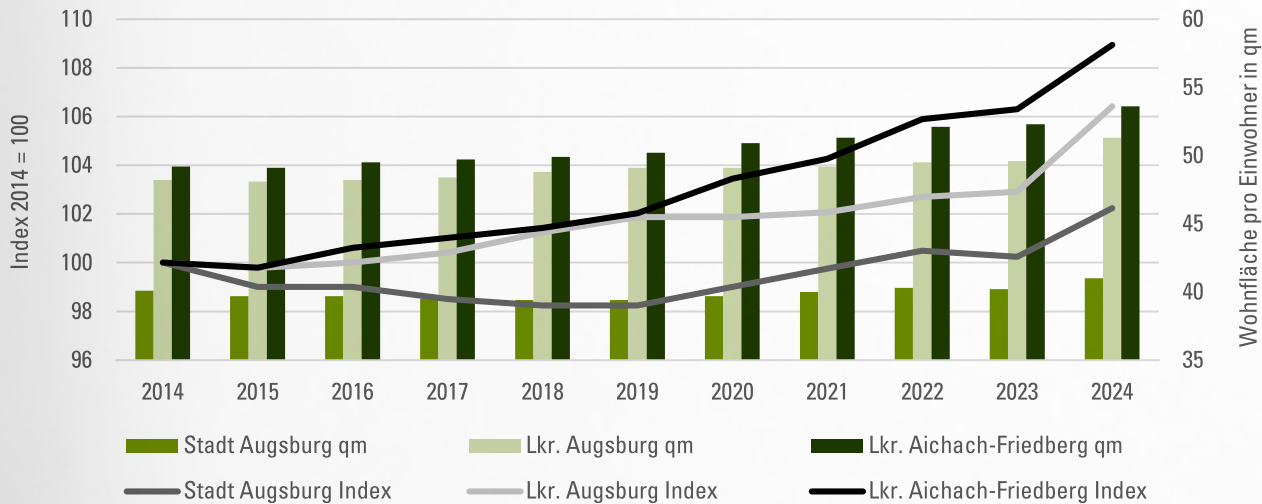
chend liegt der Fokus im städtischen Wohnungsbau überwiegend auf Einheiten mit bis zu drei Zimmern.

WOHNLAGEN IN DER STADT AUGSBURG

Zu den weiterhin bevorzugten Wohnlagen im Stadtgebiet Augsburg zählen insbesondere die dem Planungsraum Innenstadt zugeordneten Stadtbezirke, darunter die Innenstadt, St. Ulrich-Dom, das Stadtjäger Viertel, das Domviertel, das Bismarckviertel sowie das Lech- und Ulrichsviertel. Diese zentralen Lagen sind durch eine hohe funktionale Durchmischung mit ausgeprägten Einzelhandels- und Gastronomiestrukturen, belebten öffentlichen Räumen sowie eine historisch geprägte Baucharakteristik gekennzeichnet. Gleichzeitig können standortbedingte Nutzungskonflikte, etwa durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, eingeschränkte Parkraumsituation oder Lärmeinwirkungen, die Wohnqualität punktuell beeinträchti-

Wohnfläche pro Einwohner in der Region Augsburg im Vergleich, 2014 bis 2024

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



gen. Positiv wirken sich hingegen innerstädtische Grün- und Freiflächen, wie der Hofgarten, der Wittelsbacher Park oder die Anlagen am Roten Tor, auf die Wohnattraktivität aus. Auch die angrenzenden Quartiere Georgs- und Kreuzviertel sowie der Stadtbezirk Am Schöfflerbach sind aufgrund ihrer zentralen Lage und gewachsenen Strukturen überwiegend als gute Wohnlagen einzuordnen.

Der südliche Teil Augsburgs ist überwiegend durch gute bis sehr gute Wohnlagen geprägt. Neben der verkehrlichen Erschließung, unter anderem über die B17, B300 sowie den öffentlichen Nahverkehr, tragen insbesondere die Nähe zu großflächigen Erholungsräumen wie dem Siebentischwald sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen wie dem Zoo und dem Botanischen Garten zur hohen Wohnqualität bei. Stadtteile wie Göggingen und Bergheim zählen zu den besonders nachgefragten Wohnstandorten und sind

durch eine aufgelockerte Bebauung, einen hohen Grünanteil sowie teilweise dörflich geprägte Strukturen gekennzeichnet. Vergleichbare Standortqualitäten weist auch Inningen auf. Haunstetten verfügt insgesamt über eine gute Wohnlagenqualität, wobei innerhalb des Stadtteils unterschiedliche Ausprägungen bestehen. Das Hochfeld zeigt in den vergangenen Jahren eine Stabilisierung, wird jedoch weiterhin überwiegend als durchschnittliche Wohnlage bewertet. Das Universitätsviertel zeichnet sich durch eine gute Nahversorgung sowie eine heterogene Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Baualtersklassen und Wohnungsgrößen aus.

Für den Norden Augsburgs ist eine insgesamt heterogene Wohnlagenstruktur festzustellen. Die Stadtteile Oberhausen und Lechhausen sind überwiegend durch einfache bis durchschnittliche Wohnlagen geprägt, was unter anderem auf gewerb-



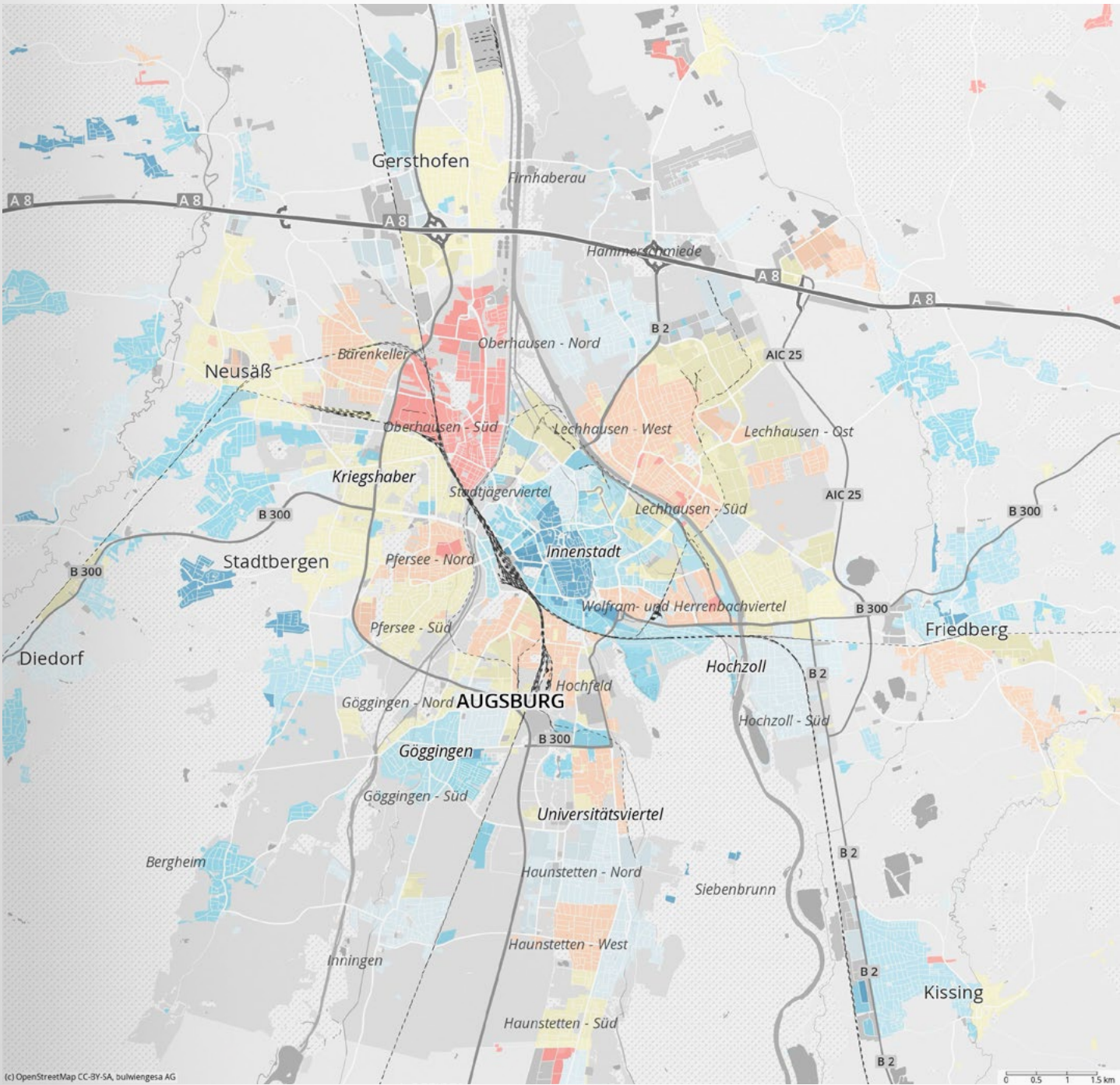
© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

liche Nutzungen, dichtere Bebauung sowie eine teilweise geringere Qualität des Wohnumfelds zurückzuführen ist. Gleichzeitig sind innerhalb dieser Stadtteile punktuelle Aufwertungsprozesse zu beobachten. Demgegenüber werden die Firnhaberau sowie Teile der Hammer-schmiede aufgrund ihres vergleichsweise hohen Grünanteils, familienorientierter Strukturen und einer aufgelockerten Bebauung als gute Wohnlagen eingestuft. Die östlichen Stadtbereiche weisen differenzierte, insgesamt jedoch stabile Wohnlagen auf. Der Stadtbezirk Spickel zählt zu den gehobenen Wohnlagen und ist durch eine hochwertige Wohnbebauung sowie die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Freizeit- und Erholungsflächen wie dem Siebentischwald, dem Eiskanal und dem Freibad am Spickel geprägt. Auch Hochzoll stellt, insbesondere in Teilbereichen, einen gefragten Wohnstandort dar, was nicht zuletzt auf die gute verkehrliche Anbindung – insbesondere über den Bahnhof Augsburg-Hochzoll mit Verbindung in Richtung München – zurückzuführen ist.

Im Westen Augsburgs liegen die Stadtteile Pfersee, Kriegshaber und Bärenkeller. Pfersee verfügt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt und einer gut ausgebauten Infrastruktur über eine insgesamt solide bis gute Wohnlagenqualität, wenngleich innerhalb des Stadtteils Differenzierungen bestehen. Kriegshaber ist durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt und wird überwiegend als durchschnittliche Wohnlage eingeordnet, weist jedoch insbesondere im Umfeld der Universitätsklinik Entwicklungspotenziale auf. Der Stadtteil Bärenkeller wird insgesamt als einfache bis durchschnittliche Wohnlage bewertet; vor allem in infrastrukturell stärker belasteten Bereichen wirken sich Verkehrsaufkommen und Lärmemissionen negativ auf die Wohnqualität aus.

Wohnlagen in der Stadt Augsburg

Quelle: bulwiengesa AG



Wohnlagen

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

Die Wohnlage beschreibt die Qualität des Wohnumfelds. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie auf das lokale Mietpreisniveau. In die Definition und Bewertung der Wohnlage fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, zum soziodemografischen Umfeld sowie zu immobilien-spezifischen Kriterien ein. Dazu gehören die räumliche Einbettung (Nähe zu Grünanlagen und Wasserflächen sowie die Distanz zu Industrie- und störender Infrastruktur) und die bauliche Struktur (bspw. durchschnittliche Wohnungsgrößen von Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen). Weitere Kriterien sind die Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status), die Beschäftigungstypologie der Bevölkerung, die ökonomische Stabilität, der Status (dominante Milieus) sowie die interregionale Erreichbarkeit. Mithilfe dieses Berechnungsmodells lassen sich preisunabhängige Einschätzungen zur Qualität eines Wohnstandorts ableiten. Daher können die Ergebnisse von den tatsächlich am Markt erzielten Preisen abweichen.

Der Wohnimmobilienmarkt für Eigennutzer

KAUFPREISE FÜR EIGENTUMS- WOHNUNGEN

Im Jahr 2023 verzeichnete der Immobilienmarkt in Augsburg – analog zu vielen anderen Städten – teils deutliche Preisrückgänge. Ursächlich hierfür war insbesondere das Zusammenspiel aus gestiegenen Finanzierungskosten, hoher Inflation sowie einer insgesamt erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit, was zu einer spürbaren Zurückhaltung auf Nachfrageseite führte. In der Folge nahm das Angebot an Wohnimmobilien zu, während potenzielle Erwerber verstärkt eine abwartende Haltung einnahmen, was sich entsprechend dämpfend auf die Preisentwicklung auswirkte.

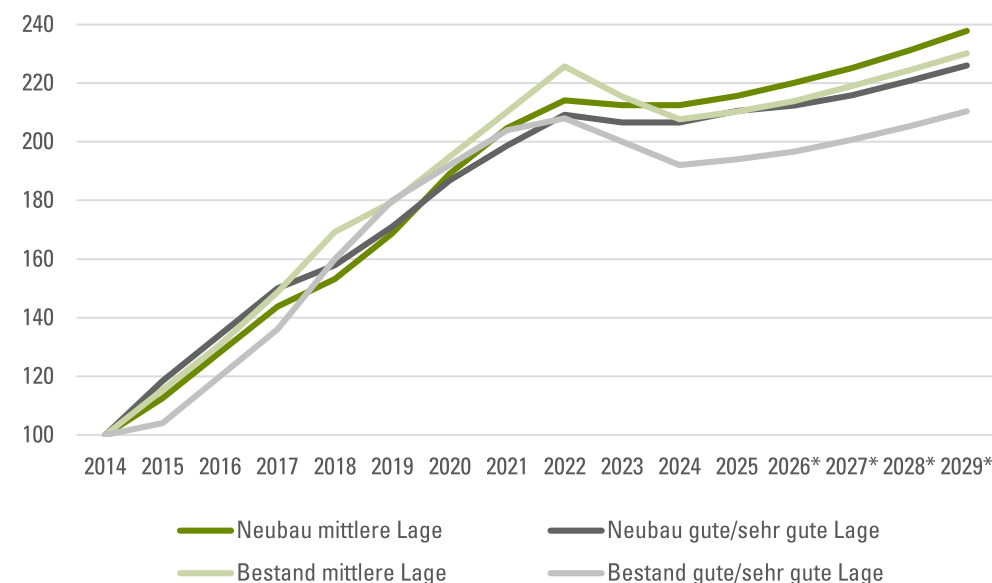
Im darauffolgenden Jahr 2024 setzte keine nachhaltige Preiserholung ein; stattdessen bewegten sich die Kaufpreise weitgehend seitwärts. Erst im Jahr 2025 sind wieder erste Aufwärtstendenzen erkennbar. Sowohl im Neubausegment als auch im Bestand konnten die Kaufpreisniveaus erstmals seit 2022 wieder zulegen. Für neu

errichtete Eigentumswohnungen (Neubau und Sanierung; idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche) wurde im Durchschnitt ein Preis von 6.900 Euro/qm erzielt, während in guten bis sehr guten Lagen Werte von bis zu 8.000 Euro/qm erreicht wurden. Der Markt wird jedoch aufgrund soziodemografischer Entwicklungen vermehrt auch mit kleineren Wohnungen bedient. Gerade neugebaute Einheiten mit Größen zwischen 40 und 65 qm liegen preislich über den klassischen Wohnungen. Ein preislicher Aufschlag von 5 bis 7 % erscheint in diesem Fall marktgerecht.

Im Bestandssegment fällt die Entwicklung differenzierter aus. Vor dem Hintergrund gesteigener Sanierungsaufwendungen, verschärfter energetischer Anforderungen sowie einer selektiveren Nachfrage zeigen sich hier teilweise gegenläufige Tendenzen. So ist in guten und sehr guten Lagen ein Rückgang der Preise um 1,0 % auf 4.850 Euro/qm festzustellen, während in mittleren Lagen ein moderater Anstieg um etwa 1,2 % auf 4.100 Euro/qm zu beobachten ist.

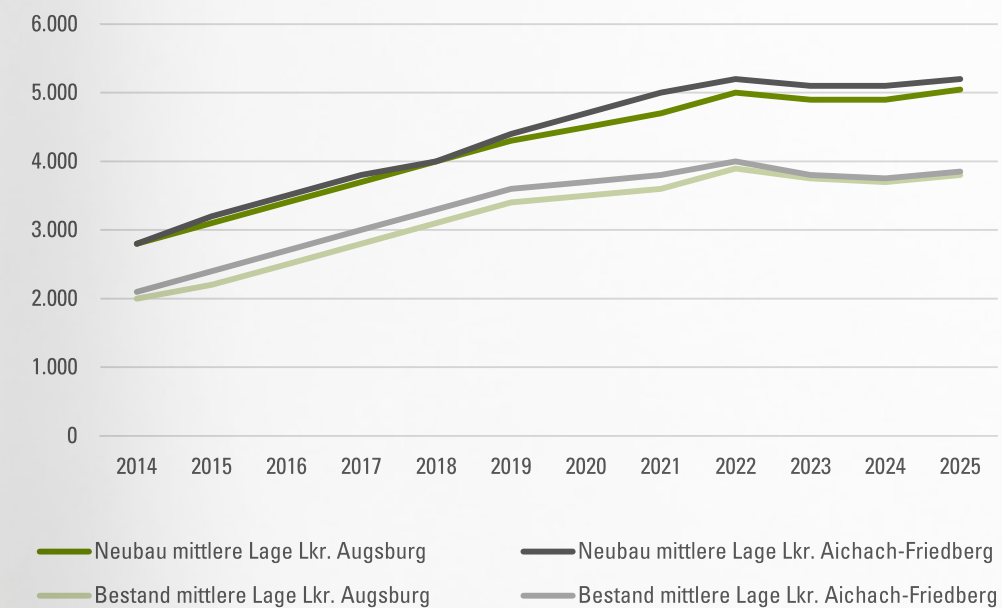
Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2029

Angabe: Index: 2014=100 Kaufpreise für Eigentumswohnungen werden für Erstbezug (Neubau und Sanierung) und Wiederverkauf (Bestandsobjekte) in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche
Quelle: bulwiengesa GmbH, *Kaufpreisschätzung ab 2026 auf Basis der Prognose Frühjahr 2026



Durchschnittliche Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2025

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



Auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg stellt sich die Marktentwicklung im Jahr 2025 insgesamt vergleichbar dar. Die Kaufpreise für Bestandswohnungen in mittleren Lagen verzeichnen jeweils Zuwächse von 2,7 %. Im Landkreis Augsburg entspricht dies einem Anstieg von 3.700 auf 3.800 Euro/qm, im Landkreis Aichach-Friedberg von 3.750 auf 3.850 Euro/qm. Im Neubausegment werden in mittleren Lagen durchschnittlich rund 5.050 Euro/qm im Landkreis Augsburg sowie etwa 5.200 Euro/qm im Landkreis Aichach-Friedberg erzielt, was ebenfalls Preissteigerungen in der Größenordnung von rd. 2 % entspricht.

PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER ETW-KAUFPREISE

Für die kommenden Jahre wird innerhalb der Region von einer verhaltenen, jedoch stetigen Aufwärtsentwicklung der Kauf-

preise für Eigentumswohnungen ausgegangen. Diese Einschätzung basiert unter anderem auf einer sukzessiven Belebung der Nachfrage sowie einer schrittweisen Verbesserung des Investitionsklimas. Insbesondere in den städtischen Teilmärkten deuten erste Indikatoren auf eine zunehmende Marktdynamik hin, die eine langsame, aber kontinuierliche Preissteigerung erwarten lässt. Nach aktuellem Prognosestand ist im Neubausegment bis zum Jahr 2029 mit einem durchschnittlichen jährlichen Preisanstieg von etwa 1,8 % zu rechnen. Für Bestandsobjekte wird im gleichen Zeitraum ein etwas stärkerer Zuwachs der Kaufpreise in Höhe von rund 2,1 % pro Jahr erwartet. Insgesamt spricht vieles für eine mittelfristige Stabilisierung des Wohnungsmarktes, wobei sich das Preisniveau nach der vorangegangenen Konsolidierungsphase wieder in Richtung eines moderaten Wachstums entwickelt.

ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im Jahr 2025 wurden auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 im Stadtgebiet Augsburg insgesamt 5.465 gebrauchte Eigentumswohnungen inseriert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang des Angebots um rund 27,1 %.

Der durchschnittliche Angebotspreis über sämtliche Lagen, Wohnungsgrößen und Ausstattungsmerkmale hinweg lag bei rd. 4.440 Euro/qm. Damit bewegte er sich etwa 8,6 % oberhalb des durchschnittlichen Kaufpreises einer Standardwohnung in mittlerer Lage gemäß RIWIS. Im Vergleich zum Jahr 2024, als der Durchschnittspreis bei 4.400 Euro/qm lag, ergibt sich somit lediglich ein leichter Anstieg von rund 0,7 %. Die höchsten Angebotspreise wurden im Jahr 2025 in den Stadtbezirken Bergheim (Ø 5.592 Euro/qm), Antonsviertel (Ø 5.381 Euro/qm) sowie im zentralen Innenstadtbereich (Ø 4.924 Euro/qm) festgestellt. Die niedrigsten Werte entfielen auf die nördlichen Stadtbereiche, insbesondere Oberhausen (Ø 3.725 Euro/qm), Bärenkeller (Ø 3.882 Euro/qm) und Spickel-Herrenbach (Ø 3.975 Euro/qm).

ANGEBOTSPREISE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

Das Angebot sowie das Preisniveau von Eigentumswohnungen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg werden maßgeblich durch die räumliche Nähe zur Stadt Augsburg beeinflusst. Darüber hinaus profitieren insbesondere Gemeinden mit guter Anbindung an den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im Jahr 2025 wurden auf der Plattform Immobilienscout24 jedoch in weniger als der Hälfte der Gemeinden beider Landkreise Bestandswohnungen zur Vermarktung angeboten.

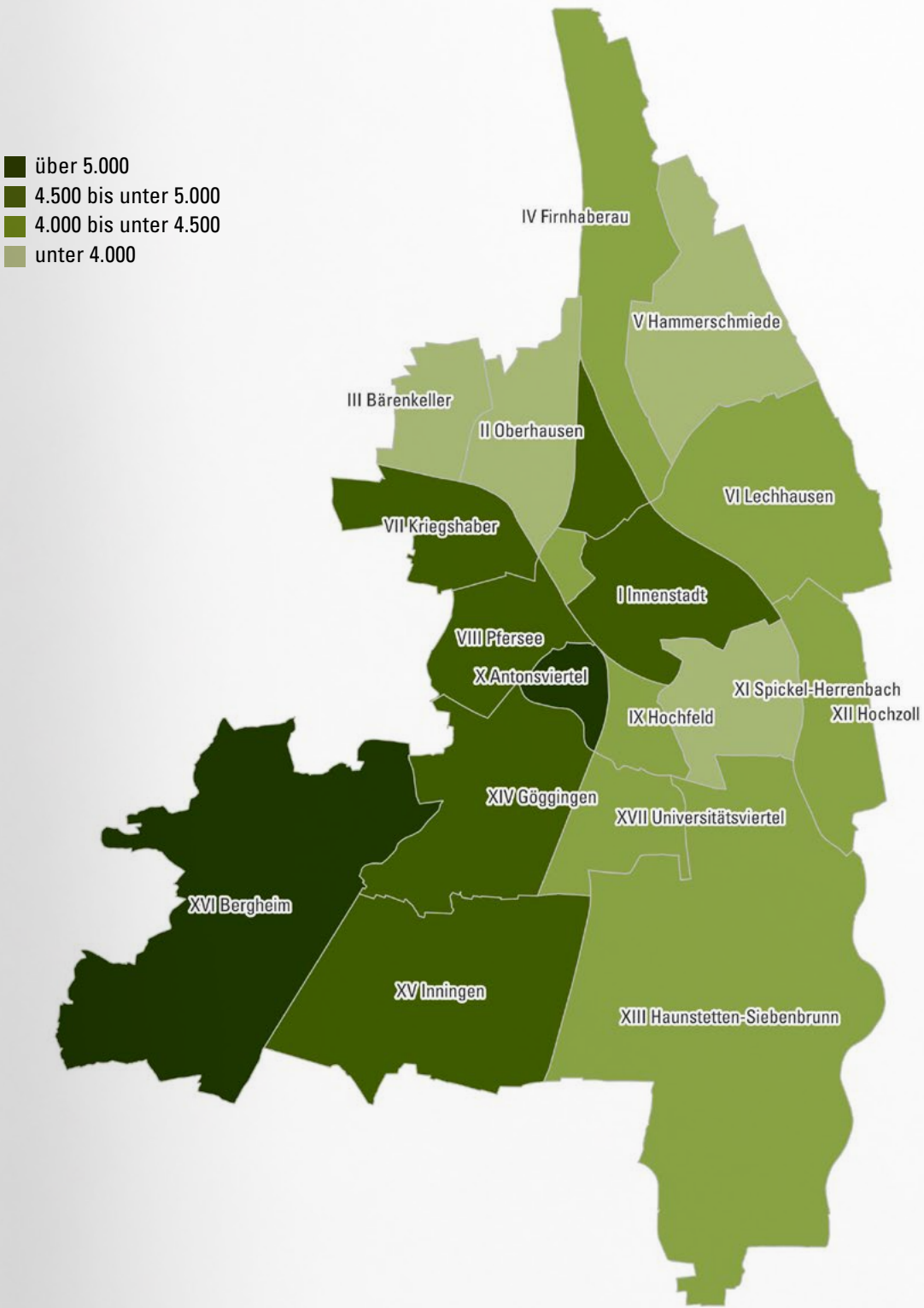
Der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandswohnungen lag im Betrachtungszeitraum bei rund 4.120 Euro/qm. Überdurchschnittliche Preisniveaus von 4.500 Euro/qm und mehr werden unter anderem in Gemeinden wie Ried, Friedberg, Langeringen, Wehringen und Merching erreicht. Diese Entwicklung ist im Wesentlichen auf die günstige verkehrliche Anbindung an die Stadt Augsburg sowie an umliegende Oberzentren zurückzuführen. Vergleichbare, wenngleich etwas abgeschwächte Effekte sind auch in weiteren, stadtnahen Kommunen festzustellen.

In größerer Distanz zur Stadt Augsburg liegen die Kaufpreise hingegen auf einem niedrigeren Niveau. So werden beispielsweise in Welden, Fischach, Meitingen und Gessertshausen für Bestandswohnungen überwiegend Preise von unter 3.500 Euro/qm erzielt. Ursächlich hierfür sind insbesondere die größere Entfernung zur Stadt sowie eine weniger ausgeprägte verkehrliche Erschließung.

Insgesamt wurden 905 Inserate ausgewertet, was einem Anstieg von 16,1 % gegenüber dem vorherigen Berichtszeitraum entspricht. In Fällen mit keiner oder nur sehr geringer Anzahl an Inseraten konnten keine belastbaren Aussagen zum lokalen Preisniveau getroffen werden; entsprechende Gemeinden bleiben daher ohne Wertausweisung. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass sowohl die Anzahl der Inserate als auch die Lage- und Qualitätsmerkmale der angebotenen Objekte zwischen den Gemeinden erheblich variieren können. Die dargestellten Werte unterliegen daher einer gewissen Bandbreite und sind primär als orientierende Marktindikatoren zu verstehen.

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotskaufpreise 2025

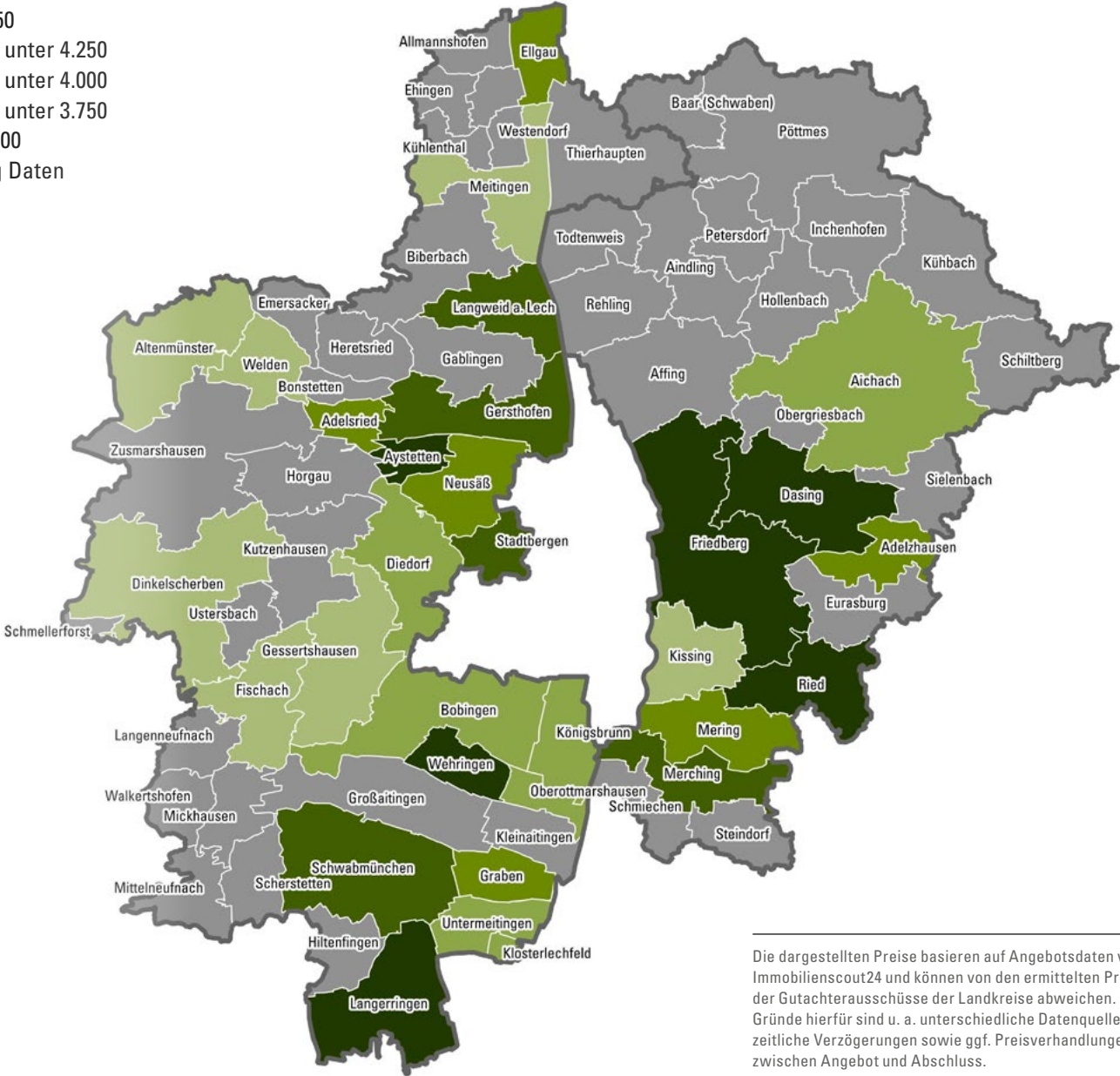
Quelle: bulwiengesa GmbH, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg



Eigentumswohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2025

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH, 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

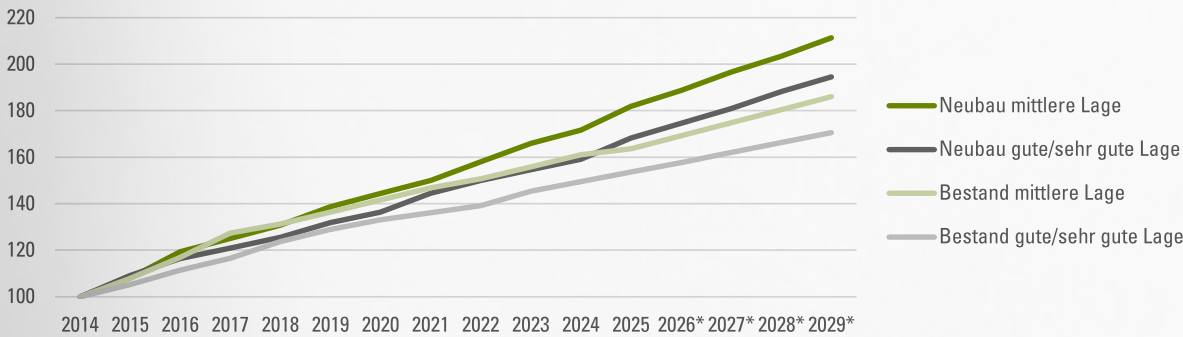
Während im Kaufsegment der Region Augsburg in den vergangenen Jahren phasenweise eine stagnierende Entwicklung zu beobachten war, setzte sich der Anstieg der Mietpreise kontinuierlich fort. Auch im zurückliegenden Jahr waren erneut deutliche Mietsteigerungen festzustellen, insbesondere in zentralen Lagen sowie in gut angebundenen Stadtteilen und Umlandgemeinden. Diese Entwicklung erhöht sowohl den Druck auf potenzielle Erwerber, die aufgrund gestiegener Finanzierungskosten vom Immobilienkauf Abstand nehmen, als auch auf Mieterhaushalte.

Im Stadtgebiet Augsburg erhöhten sich die durchschnittlichen Angebotsmieten im Neubausegment gegenüber dem Vorjahr um 5,9 % auf 16,00 Euro/qm. In guten bis sehr guten Wohnlagen wurden durch-

schnittlich 18,50 Euro/qm erzielt, was einem Anstieg von 5,7 % im Vergleich zu 2024 entspricht. Hierbei handelt es sich um Mieten, die neugebaute und sanierte Wohnungen (idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65–95 qm Wohnfläche) beschreiben. Analog zu den Eigentumswohnungen zeichnet sich bei den Mietwohnungen im Neubau ebenfalls ein Erstarken kleinerer Wohnungen ab. So bewegen sich Mieten für neugebaute Einheiten im Schnitt auf einem höheren Niveau, das bei rd. 17,50 bis 18 Euro/qm einzuordnen ist. Im Bestand fiel die Mietpreisentwicklung moderater aus: In mittleren Lagen stiegen die Mieten um 1,6 % auf durchschnittlich 12,60 Euro/qm, während in guten und sehr guten Lagen ein Zuwachs von 2,8 % auf 14,90 Euro/qm zu verzeichnen war.

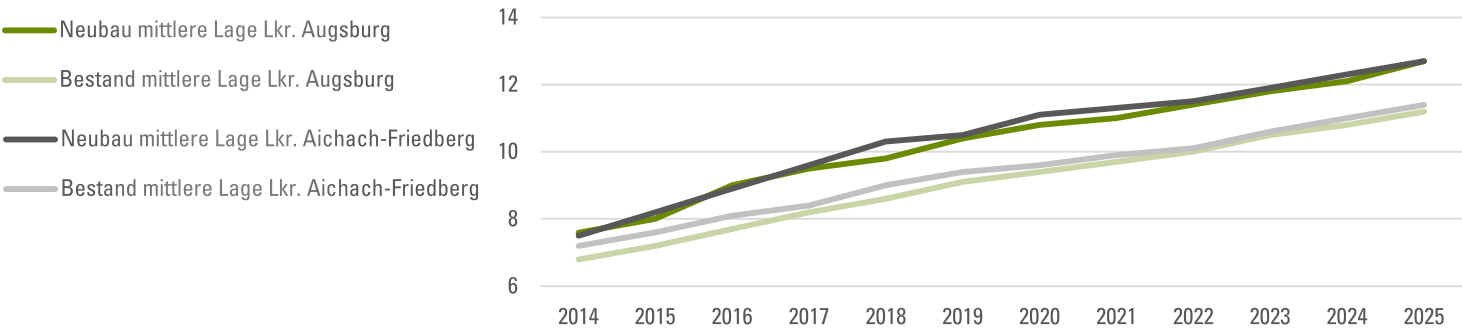
Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2029

Angabe: Index 2014=100, 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
Quelle: bulwiengesa GmbH, *Mietpreisschätzung ab 2026 auf Basis der Prognose Frühjahr 2026



Durchschnittliche Wohnungsmieten nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2025

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



In den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg liegt das Mietniveau weiterhin unter dem der Stadt Augsburg. Für Neubauwohnungen werden in mittleren Lagen durchschnittlich 12,70 Euro/qm erzielt. Ein vergleichbares Gefälle zeigt sich im Bestand: Hier betragen die Durchschnittsmieten im Landkreis Augsburg 11,20 Euro/qm und im Landkreis Aichach-Friedberg 11,40 Euro/qm. Die Dynamik im Neubausegment fällt im Landkreis Augsburg mit einem Anstieg von 5,0 % gegenüber 2024 vergleichsweise stark aus, während im Landkreis Aichach-Friedberg ein moderater Zuwachs von 3,3 % zu beobachten ist. Die Bestandsmieten verzeichnen gegenüber dem Jahr 2023 ebenfalls deutliche Steigerungen und liegen bei +3,7 % im Landkreis Augsburg sowie +3,6 % im Landkreis Aichach-Friedberg.

PROGNOSTIZIERTE ENTWICKLUNG DER MIETPREISE

Auch in den kommenden Jahren ist von einer weiter steigenden Attraktivität Augsburgs als Wohnstandort sowie einer anhaltend hohen Nachfrage im Mietwohnungssegment auszugehen. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Prognosen von bulwiengesa wider: Demnach werden bis zum Jahr 2029 durchschnittliche jährliche Mietsteigerungen von rund 3,9 %

im Neubausegment sowie etwa 3,2 % im Bestand erwartet.

ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DER STADT AUGSBURG

Im betrachteten Zeitraum zeigt sich, dass die höchsten Mietniveaus erwartungsgemäß in zentralen Lagen der Stadt Augsburg erzielt werden. Besonders hohe durchschnittliche Angebotsmieten wurden in den Stadtbezirken Hochfeld (Ø 14,90 Euro/qm), Innenstadt (Ø 14,70 Euro/qm), Kriegshaber (Ø 14,30 Euro/qm) sowie in Göggingen (Ø 14,30 Euro/qm) festgestellt. Demgegenüber weist der nördlich gelegene Stadtteil Bärenkeller mit durchschnittlich 12,50 Euro/qm das niedrigste Mietpreisniveau auf.

Im Jahr 2025 wurden auf der Plattform Immobilienscout24 insgesamt 7.666 Bestandsmietwohnungen im Stadtgebiet Augsburg inseriert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem deutlichen Anstieg des Angebots um rund 22,7 %.

ANGEBOTSPREISE FÜR MIETWOHNUNGEN IN DEN LANDKREISEN

Die ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf insgesamt 910 Inseraten auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 im betrachteten Zeitraum. Gegenüber

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg – Angebotsmieten 2025

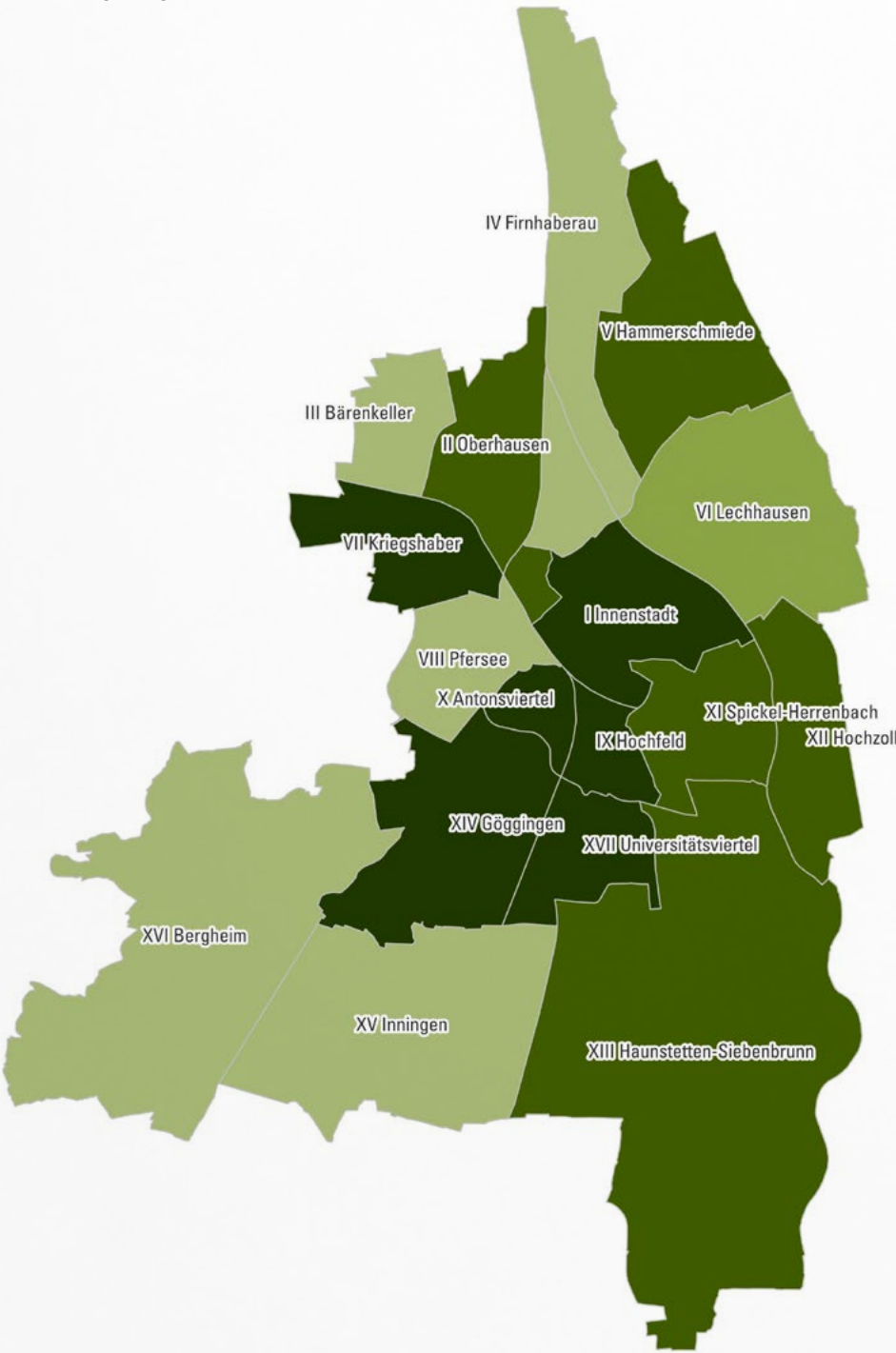
Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH, Datengrundlage: Immobilien Scout GmbH, Kartengrundlage: Amt für Statistik und Stadtforschung Augsburg

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

dem vorherigen Berichtszeitraum entspricht dies einem Rückgang um 12,1 %. Analog zur Auswertung der Kaufpreise für Bestandswohnungen liegen auch im Mietsegment für einzelne Kommunen nur wenige oder keine Inserate vor, sodass in diesen Fällen keine belastbare Einschätzung des Mietpreisniveaus möglich ist und entsprechend keine Werte ausgewiesen werden.

Über alle Lagen, Ausstattungsstandards und Wohnungsgrößen hinweg ergibt sich für die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg eine durchschnittliche Angebotsmiete von rund 11,30 Euro/qm. Die höchsten Mietpreise werden mit etwa 13,00 Euro/qm in der unmittelbar an die Stadt Augsburg angrenzenden Gemeinde Gersthofen erzielt. Vergleichbar hohe Niveaus von rund 12,90 Euro/qm sind auch in den Nachbarkommunen Neusäß und Friedberg festzustellen.

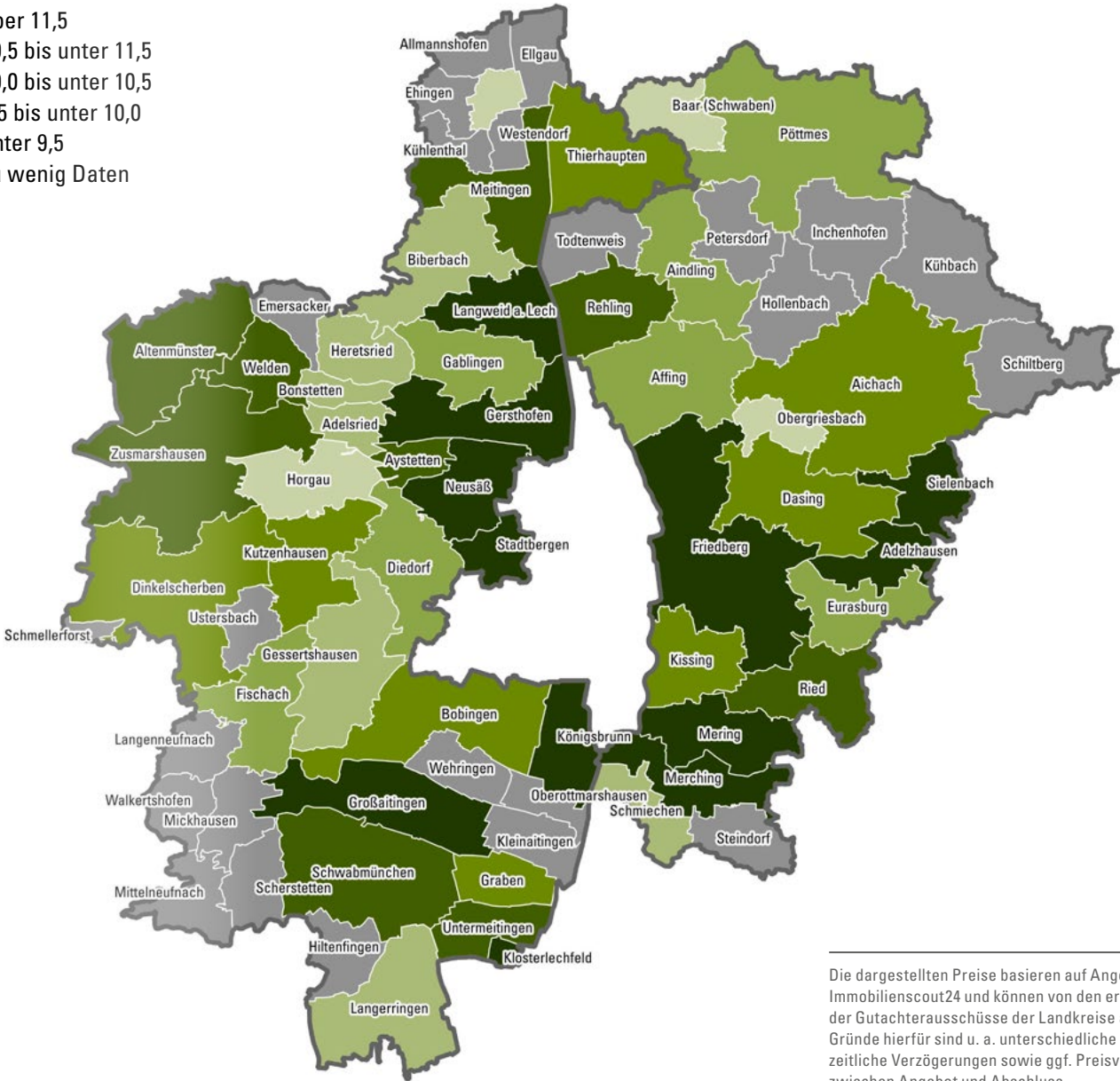
Mit zunehmender Entfernung vom Oberzentrum Augsburg nimmt das Mietpreisniveau spürbar ab. So werden in Gemeinden wie Baar (Ø 8,50 Euro/qm), Horgau (Ø 9,50 Euro/qm) und Nordendorf (Ø 9,60 Euro/qm) deutlich niedrigere Angebotsmieten von unter 10,00 Euro/qm erreicht.



Mietwohnungen (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotsmieten 2025

Preisspannen in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH,
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

Im Segment der Einfamilienhäuser zeigt sich auf dem Augsburger Immobilienmarkt auch im Jahr 2025 nur eine geringe Dynamik in der Preisentwicklung. In den besonders nachgefragten Wohnlagen des Stadtgebiets verharren die Preise für freistehende Bestandsobjekte weiterhin auf einem Niveau von rund 1.000.000 Euro. Auch in mittleren Wohnlagen ist keine nennenswerte Veränderung festzustellen; hier bewegen sich die durchschnittlichen Kaufpreise stabil bei etwa 800.000 Euro.

In den umliegenden Landkreisen stellt sich die Entwicklung differenzierter dar. Im Landkreis Augsburg ist nach den deutlichen Preisrückgängen der Jahre 2023 und 2024 wieder eine leichte Erholung erkennbar. So erhöhten sich die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser gegenüber dem Vorjahr um rund 0,9 % auf etwa 575.000 Euro. Im Landkreis Aichach-Friedberg setzt sich hingegen die rückläufige Preisentwicklung

auch im Jahr 2025 fort. Hier sanken die durchschnittlichen Kaufpreise im Vorjahresvergleich erneut um rund 1,5 % auf etwa 670.000 Euro.

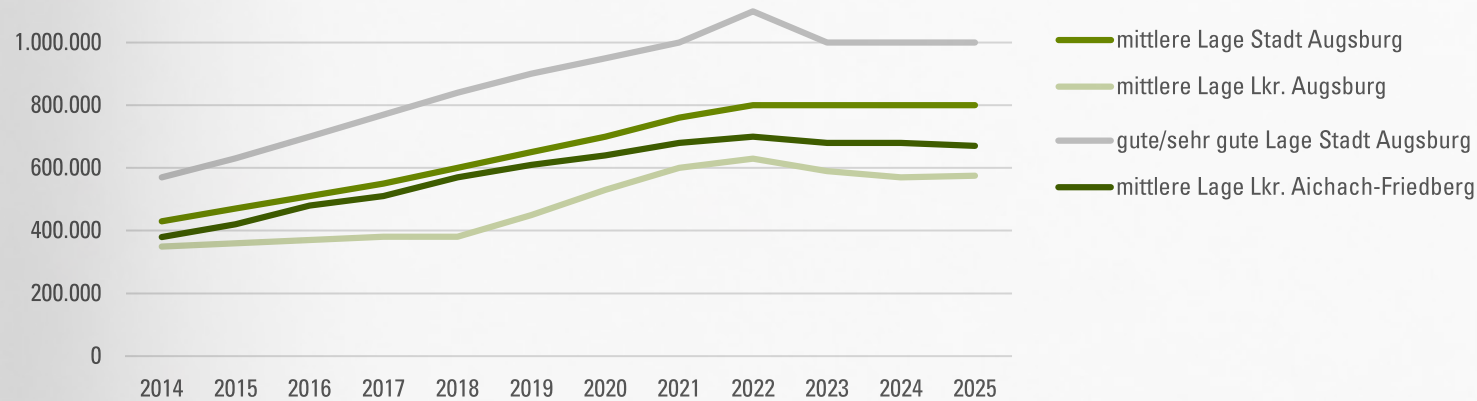
ANGEBOTSKAUFPREISE FÜR EINFAMILIENHÄUSER IN DEN LANDKREISEN

Die Auswertung der Kaufpreise für Bestands-Eigenheime basiert auf insgesamt 3.070 Inseraten, die im betrachteten Zeitraum auf der Plattform Immobilienscout24 veröffentlicht wurden. Im Vergleich zu Eigentumswohnungen und Mietangeboten liegt damit eine deutlich größere Datenbasis vor, was auf ein insgesamt umfangreicheres Angebot an Einfamilienhäusern in der Region Augsburg hindeutet. Entsprechend können für nahezu alle betrachteten Gemeinden belastbare Aussagen zum Preisniveau getroffen werden.

Im regionalen Mittel ergibt sich ein Angebotskaufpreis von rund 591.400 Euro je Einfamilienhaus. Im Vergleich zu Mietwohnungen und Eigentumswoh-

Durchschnittliche Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser im Bestand nach Lage in der Region Augsburg, 2014 bis 2025

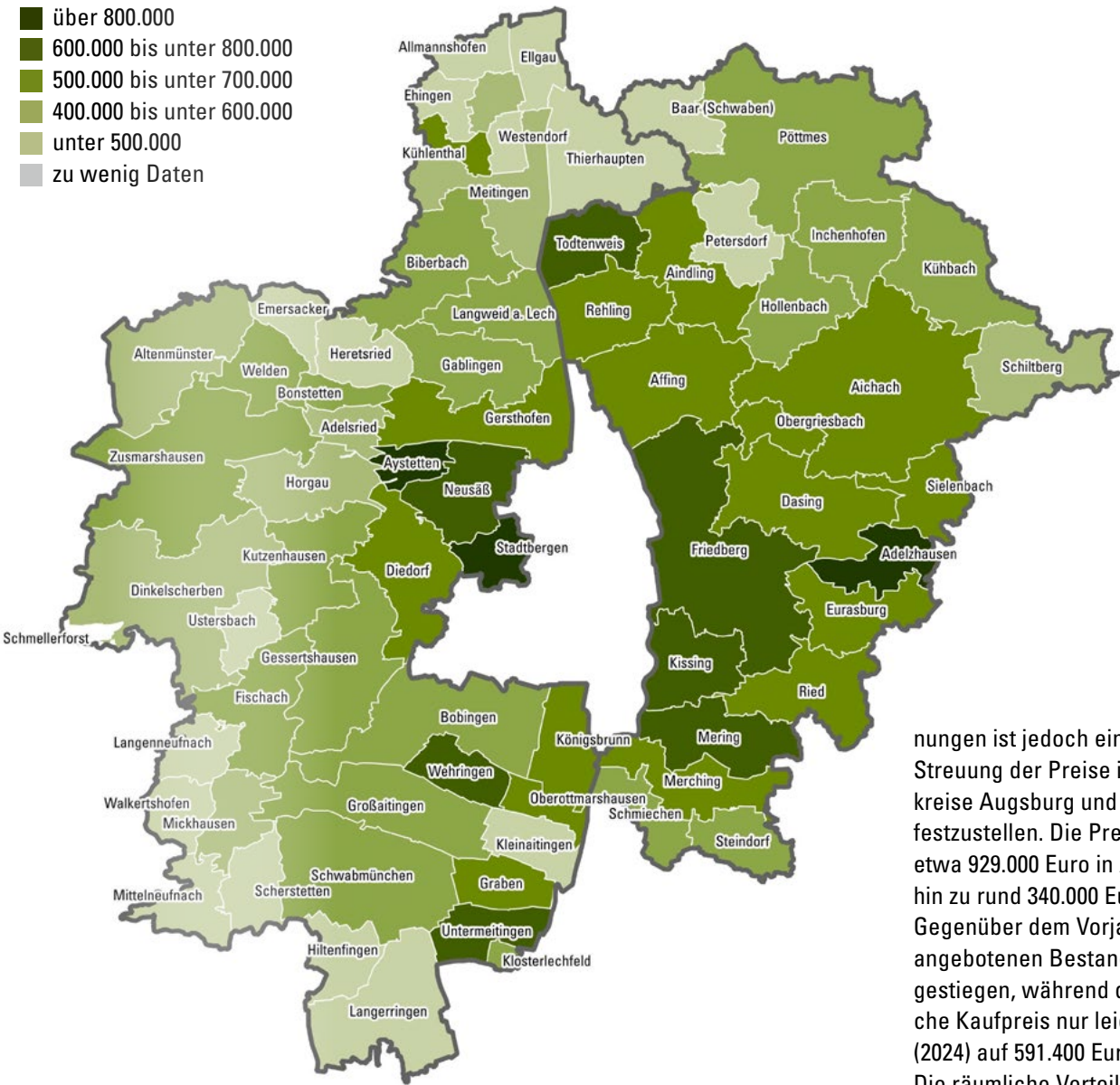
Angaben in Euro
Quelle: bulwiengesa GmbH



Einfamilienhäuser in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg – Angebotskaufpreise 2025

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

- über 800.000
- 600.000 bis unter 800.000
- 500.000 bis unter 700.000
- 400.000 bis unter 600.000
- unter 500.000
- zu wenig Daten

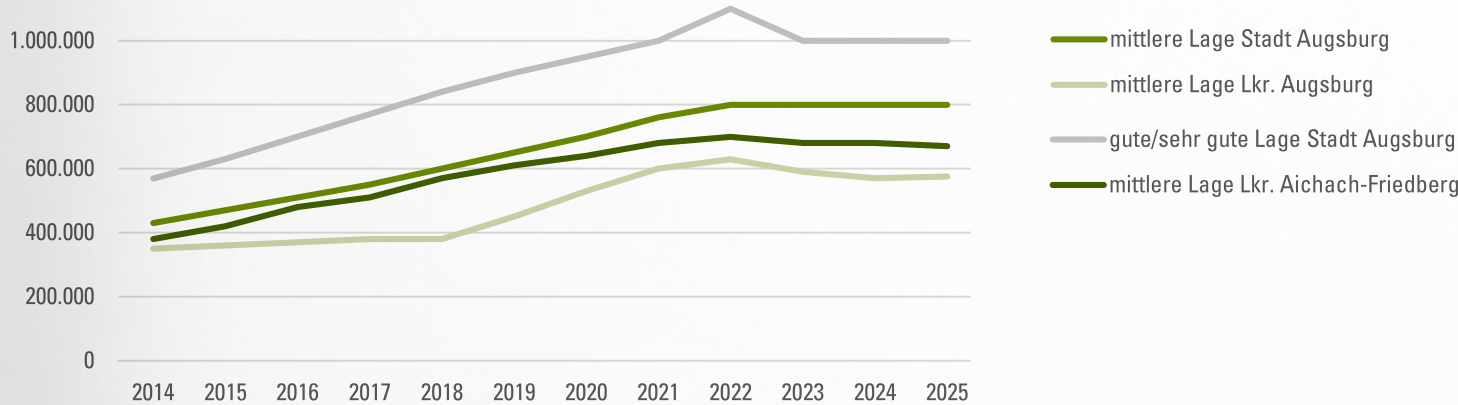


nungen ist jedoch eine deutlich stärkere Streuung der Preise innerhalb der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg festzustellen. Die Preisspanne reicht von etwa 929.000 Euro in Adelzhausen bis hin zu rund 340.000 Euro in Emersacker. Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der angebotenen Bestandsobjekte um 16,9 % gestiegen, während der durchschnittliche Kaufpreis nur leicht von 589.200 Euro (2024) auf 591.400 Euro zugenommen hat. Die räumliche Verteilung der Kaufpreise folgt grundsätzlich – wenngleich weniger ausgeprägt – den bereits bei Miet- und Eigentumswohnungsmärkten erkennbaren Mustern in Abhängigkeit von der Zentralität. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die teils deutlichen Preisunterschiede auch durch objektspezifische Merkmale wie die Mikrolage innerhalb der jeweiligen Gemeinde, den baulichen Zustand sowie die Wohnfläche beeinflusst werden.

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.

Durchschnittliche Kaufpreise für Reihenhäuser nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2025

Angabe in Euro
Quelle: bulwiengesa GmbH



KAUFPREISE FÜR REIHENHÄUSER

In der Stadt Augsburg beträgt der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihnhaus 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.

PREISE FÜR WOHNGRUNDSTÜCKE

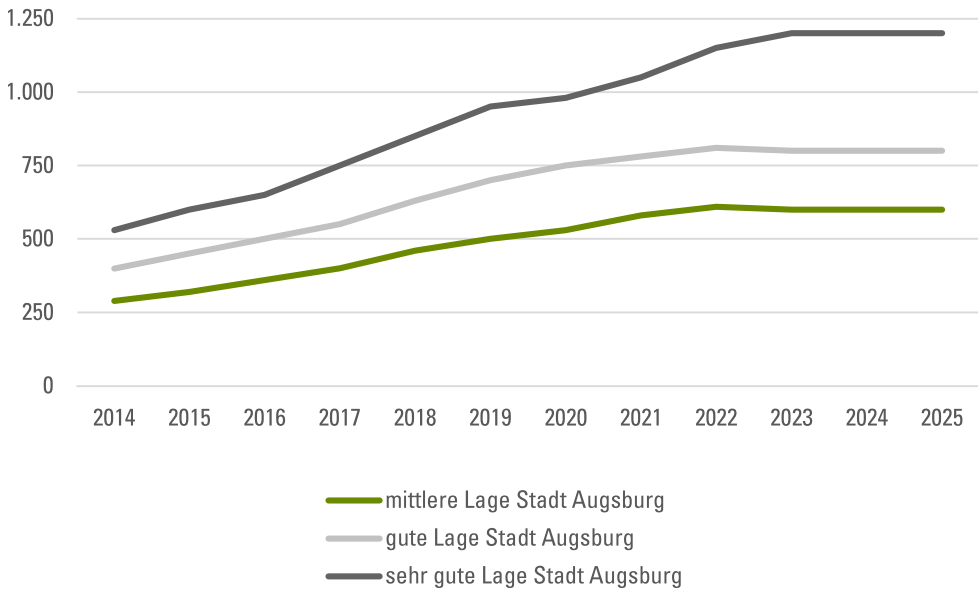
Treibende Kraft des Preisauftriebs bei Einfamilienhäusern der vergangenen Jahre waren die starken Anstiege für Einfamilienhausgrundstücke. In der Stadt Augsburg haben sich die Grundstückspreise in guten Lagen innerhalb der letzten zehn Jahre verdoppelt. Nach

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.

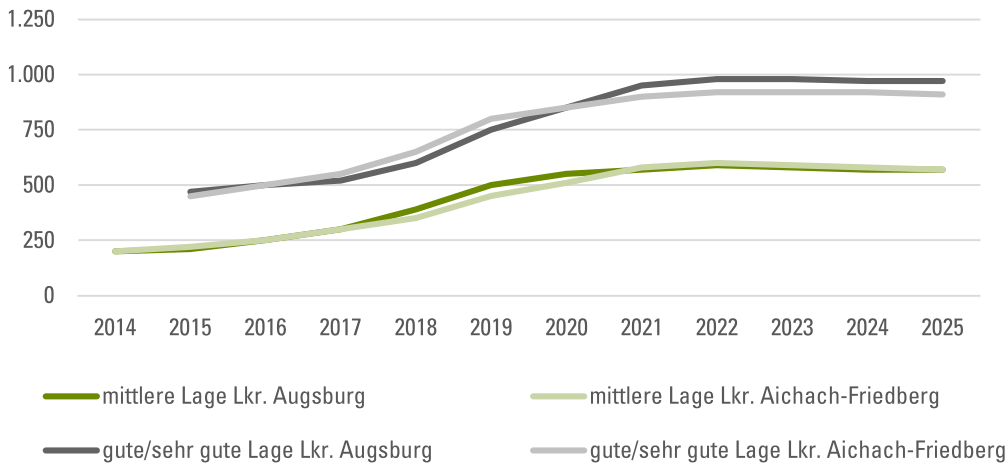
Durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke nach Lage in der Stadt Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



Durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke nach Lage in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg, 2014 bis 2025

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



Ausblick Wohnimmobilienmarkt

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Augsburg zeigt sich im Berichtsjahr in einer insgesamt stabilen, jedoch differenzierten Verfassung. Die Nachfrage bleibt insbesondere in der Stadt Augsburg auf einem soliden Niveau und wird weiterhin durch die Standortattraktivität sowie die Nähe zum Ballungsraum München getragen. Gleichzeitig ist die Entwicklung auf der Angebotsseite weiterhin von Zurückhaltung geprägt. So ist im Jahr 2025 ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen im Stadtgebiet zu verzeichnen, während auch die Genehmigungszahlen spürbar gesunken sind. In den Landkreisen zeigt sich demgegenüber ein uneinheitliches Bild mit teils stabiler, insgesamt jedoch nur moderater Bautätigkeit.

Vor diesem Hintergrund ist kurzfristig nicht von einer signifikanten Ausweitung des Wohnungsangebots auszugehen. Die Rahmenbedingungen für die Projektentwicklung bleiben weiterhin anspruchsvoll. Insbesondere erhöhte Baukosten, ein im Vergleich zu früheren Jahren höheres Zinsniveau sowie regulatorische Anforderungen und weiterhin bestehende ökonomische Unsicherheiten wirken dämpfend auf die Neubautätigkeit und führen zu einer insgesamt verhaltenen Investitionsdynamik.

Auf der Nachfrageseite zeigt sich weiterhin eine gewisse Selektivität, jedoch ohne ausgeprägte Marktverwerfungen. Sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment sind im Jahr 2025 wieder leichte Preiszuwächse zu beobachten. Für die kommenden Jahre ist daher eher von einer moderaten und gleichgerichteten Preisentwicklung auszugehen, wobei sich Lage- und Qualitätsunterschiede weiterhin im Preisniveau widerspiegeln, jedoch weniger stark in gegenläufigen Trends äußern als in den Vorjahren.

Der Mietwohnungsmarkt bleibt angespannt. Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig begrenzter Angebotsausweitung führt weiterhin zu steigenden Mieten in der gesamten Region. Diese Entwicklung dürfte sich auch mittelfristig fortsetzen und stellt insbesondere für Mieterhaushalte eine zunehmende Belastung dar.

Auf Basis der aktuellen Wohnungsbedarfsprognosen ist bei Fortschreibung der Bautätigkeit der vergangenen fünf Jahre rechnerisch sowohl in der Stadt Augsburg als auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg eine Überdeckung des quantitativen Wohnungsbedarfs bis zum Jahr 2040 möglich. Gleichwohl ist diese Einschätzung zu relativieren, da neben dem quantitativen Bedarf ein kontinuierlicher qualitativer Erneuerungsdruck im Wohnungsbestand besteht. Insbesondere Anforderungen an Energieeffizienz, Grundrissgestaltung und Ausstattungsstandards führen dazu, dass ein Teil des Bestands perspektivisch nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen entspricht. Vor diesem Hintergrund bleibt die Weiterentwicklung des Bestands ein zentrales Handlungsfeld, sodass trotz rechnerischer Überdeckung keine grundlegende Entspannung der Marktsituation zu erwarten ist.

Büroimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Büroimmobilienmarkt im Profil

BÜROMARKT REGION AUGSBURG

Gemessen am Büroflächenbestand von rd. 1,52 Mio. qm MF-GIF⁴ 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 Volatilität auf. Maßgeblich hierfür sind einzelne Großprojekte, die regelmäßig zu deutlichen Ausschlägen im Neubauvolumen führen.

Insbesondere die Jahre 2020 bis 2022 waren von einer regen Neubautätigkeit geprägt: Mit rund 82.000 qm entfielen in diesem Zeitraum etwa 43 % des gesamten Fertigstellungsvolumens der vergangenen zehn Jahre. Nach einem vergleichsweise moderaten Neubauvolumen im Jahr 2023 von rund 7.500 qm konnte die Bautätigkeit 2024 mit etwa 25.000 qm wieder an das Niveau der Spitzenjahre anknüpfen. Im Jahr 2025 lag das Volumen fertiggestellter Büroflächen mit rund 20.000 qm in etwa auf Höhe des zehnjährigen Durchschnitts von 19.000 qm.

Marktprägend war insbesondere die Fertigstellung des Büroprojekts „AURUM“ am Augsburger Hauptbahnhof mit rund 13.700 qm Mietfläche. Im Zuge von Bauverzögerungen sowie der Rückabwicklung des Mietvertrags mit der Patrizia SE wurde das Projekt unter Federführung der Ehret+Klein AG umfassend restrukturiert. Dies umfasste insbesondere eine Neuordnung der Eigentümer- und Finanzierungsstruktur. Im Rahmen dieser Restrukturierung wurde eine neue Eigentümergesellschaft etabliert. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Schleswig-Holstein hält die Immobilie künftig gemeinsam mit einem weiteren, nicht öffentlich benannten Co-Investor. Derzeit werden zudem Gespräche über mögliche Flächenerweiterungen mit einem bestehenden Mieter geführt.

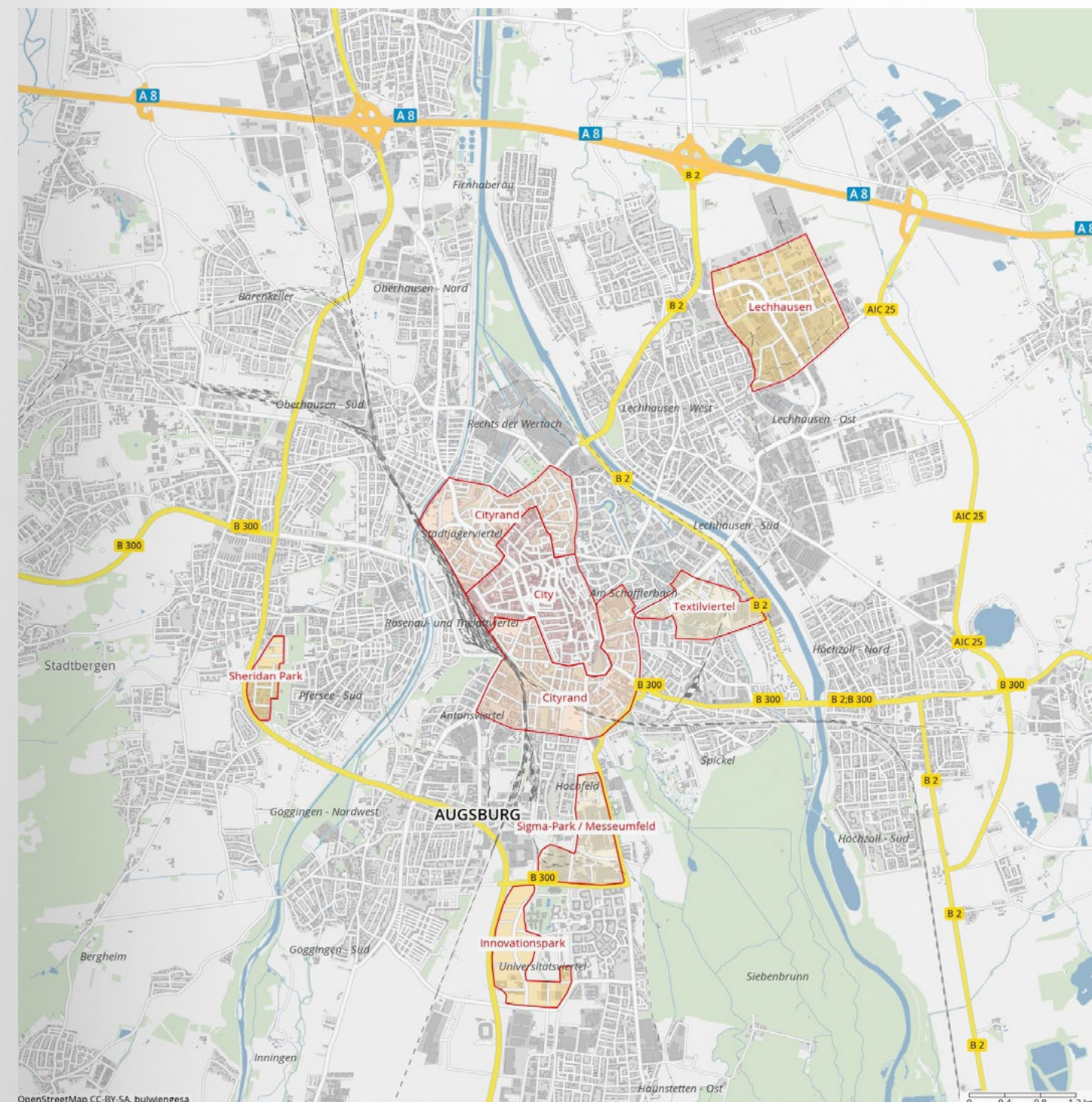
Darüber hinaus wurde im Deuter Park ein Neubau mit rund 6.000 qm Mietfläche für den Labordienstleister Synlab realisiert. Das übrige Neubaugeschehen verteilte sich auf kleinere Projekte im Augsburger Stadtgebiet.

Für das Jahr 2026 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 20.000 qm erwartet. Mit etwa 11.600 qm stellen die „Augsburg Office Lofts“ der brixx Projektentwicklung GmbH an der Messe die größte avisierte Fertigstellung des laufenden Jahres dar. Das Projekt feierte im April 2026 Richtfest; rund 65 % der Flächen sind bereits vorvermietet. Hinzu kommen rund 3.200 qm Neubaufäche im „Dayton One“, das die Augsburger Gewerbehof GmbH derzeit auf dem ehemaligen NCR-Gelände realisiert. Das ebenfalls dort entstehende Projekt

⁴ 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 GmbH



OpenStreetMap CC-BY-SA, bulwiengesa

„Dayton High7“ mit rund 7.000 qm Fläche bleibt aufgrund der Kernsanierung eines Bestandsgebäudes unberücksichtigt und fließt daher nicht in die Fertigstellungsstatistik ein. 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.

Für 2027 wird nach aktuellem Kenntnisstand das Neubauvolumen deutlich zurückgehen. Angesichts der zurückhaltenden Nachfrage, der anspruchsvollen Finanzierungsbedingungen für Bürogebäude und der teils noch recht ausgeprägten Vakanzen in Neubauobjekten dürften Neubauentwicklungen kritisch hinterfragt werden und erst wieder bei einer Belebung der Nachfrage stärker in die Realisierung gehen.

Zwischen 2014 und 2024 wurden gemäß amtlicher Statistik im Landkreis Augsburg rd. 52.000 qm und im Landkreis

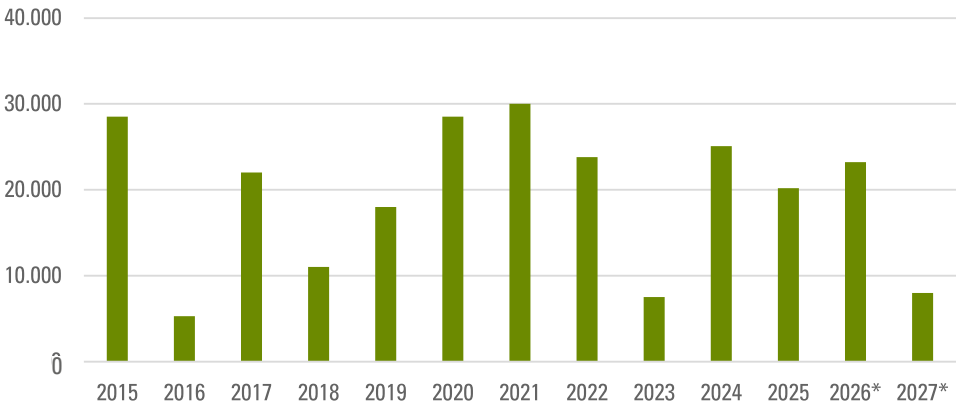
Aichach-Friedberg etwa 28.500 qm Bürofläche fertiggestellt. Mit durchschnittlichen Objektgrößen von 1.037 qm im Landkreis Augsburg und 548 qm im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt sich ein eigennutzergeprägtes, bedarfsgerechtes Marktgeschehen. Die Zahlen sprechen für eine eher kleinteilige, nachfrageorientierte Entwicklung, ohne nennenswerte spekulative Projekte bzw. für Bürofertigstellungen, die arrondierend im Kontext von weiteren gewerblichen Nutzungen zu sehen sind. Größere Projekte, die für den Vermietungsmarkt entwickelt werden, bilden die Ausnahme.

LEERSTANDSNIVEAU

Nach mehreren Jahren rückläufiger Leerstände zeigt sich am Augsburger Büromarkt seit 2022 wieder eine gegenläufige Entwicklung. Bis dahin war der Markt durch eine kontinuierliche Reduzierung des verfügbaren Flächenangebots geprägt, getragen von einer stabilen Nachfrage sowie der sukzessiven Absorp-

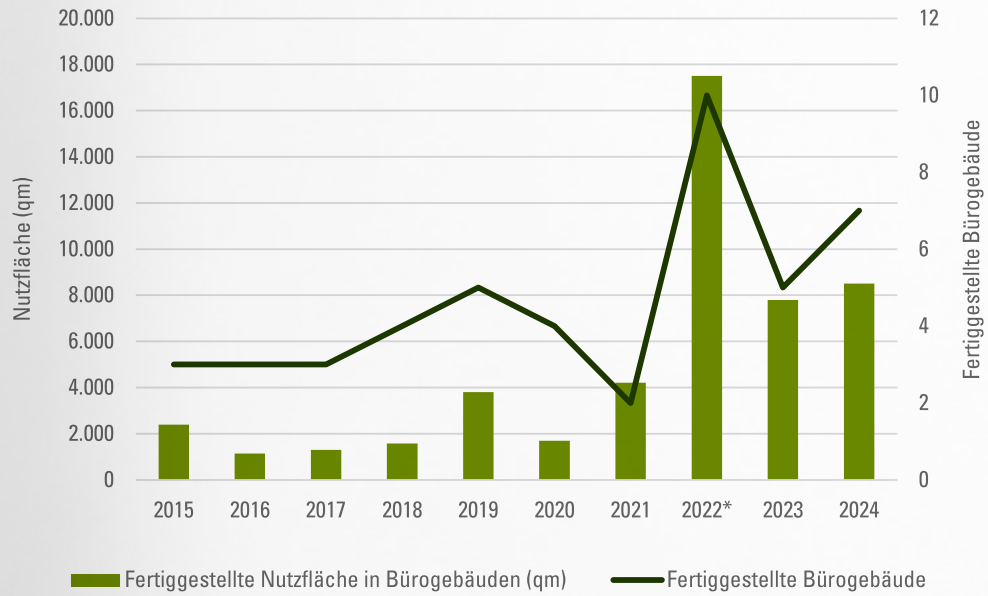
Entwicklung des Büroflächenneuzugangs in der Stadt Augsburg, 2015 bis 2027

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa GmbH, *ab 2026 Prognose



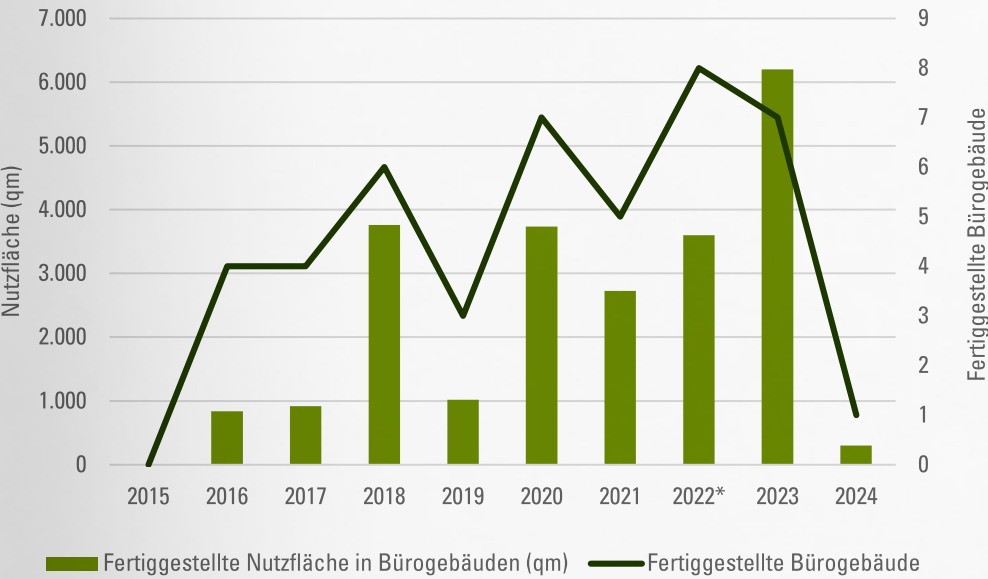
Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Augsburg, 2015 bis 2024

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



Entwicklung des Büroflächenneuzugangs im Landkreis Aichach-Friedberg, 2015 bis 2024

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



tion ehemals größerer Leerstände. Infolge der zunehmenden Marktbelegung sank die Leerstandsquote zeitweise auf ein vergleichsweise niedriges Niveau.

Seit 2022 hat sich das verfügbare Büroflächenangebot jedoch wieder spürbar erhöht. Ursächlich hierfür sind insbesondere veränderte Flächenstrategien vieler Unternehmen sowie eine insgesamt nachlassende Dynamik auf dem Büovermietungs- markt. Vor allem Flächenkonsolidierungen und eine zurückhaltendere Nachfrage führten dazu, dass zusätzliche Flächen auf den Markt kamen. Gleichzeitig konnten neu fertiggestellte Büroobjekte nicht mehr vollständig absorbiert werden, wodurch insbesondere in modernen Neubauten zusätzliche Leerstände entstanden.

Zum Jahresende 2025 belief sich das kurzfristig verfügbare Büroflächenangebot, bezugsfertig innerhalb von drei Monaten, auf rund 86.000 qm. Dies entspricht einer

Leerstandsquote von 5,6 % und damit dem höchsten Wert der vergangenen Jahre. Erstmals seit 2018 liegt die Quote damit wieder oberhalb der marktüblichen Fluktuationsreserve.

Für das Jahr 2026 ist von einem weiteren Anstieg des Leerstands auszugehen. Neben den erwarteten Fertigstellungen neuer Büroflächen dürfte insbesondere die anhaltend verhaltene Nachfrageentwicklung zu einer Ausweitung des Angebots beitragen. Vor allem ältere Bestandsobjekte geraten zunehmend unter Druck, während sich Unternehmen angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiterhin zurückhaltend bei der Anmietung zusätzlicher Flächen zeigen. Eine nachhaltige Marktbelegung dürfte erst mit einer spürbaren Verbesserung der konjunkturellen Rahmenbedingungen einsetzen.

Büromarkt Nachfragesituation

FLÄCHENNACHFRAGE

Im vergangenen Jahr wurde die Flächen- nachfrage auf dem Augsburger Büromarkt weiterhin durch das unsichere wirtschaftliche Umfeld gebremst. Nachdem 2024 trotz herausfordernder Rahmenbedingungen mit 35.500 qm noch ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis erzielt werden konnte, fiel der Büroflächenumsatz 2025 mit rund 17.000 qm deutlich unter den zehnjährigen Durchschnitt von etwa 29.000 qm. Großabschlüsse blieben weitgehend aus, während sich die Nachfrage überwiegend auf kleinere und mittlere Flächeneinheiten konzentrierte.

Der größte Einzelabschluss entfiel auf das Jobcenter Schwaben, das rund 2.200 qm Bürofläche in der Gubener Straße 39 im

Deuter Park angemietet hat. Weitere relevante Abschlüsse kamen vor allem aus dem privatwirtschaftlichen Bereich. So startete der Luft- und Raumfahrtkonzern Airbus eine Eigennutzerentwicklung mit unter anderem rund 1.200 qm Bürofläche. Zudem mietete die Dekra Akademie rund 1.000 qm im „Atrium Palast“ im Textilveriertel an. Im Deuter Park sicherte sich darüber hinaus die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Schmid Kemmerling rund 720 qm Bürofläche in der August-Wessel-Straße 23.

Zudem wurde 2025 bekannt, dass die im Jahr 2023 abgeschlossene Vorvermietung an die Patrizia SE im Aurum am Augsburger Hauptbahnhof rückabgewickelt wurde.

Zuverlässige Prognosen für den Flächenumsatz bleiben auch im Jahr 2026 schwierig. Die Büroflächennachfrage befindet sich weiterhin in einer Phase struktureller Neuordnung. Neben der anhaltend schwachen konjunkturellen Dynamik wirken insbesondere veränderte Arbeitsmodelle sowie die erhöhte Unsicherheit hinsichtlich zukünftiger Flächenbedarfe dämpfend auf das Marktgeschehen.

Perspektivisch werden technologische Entwicklungen, allen voran im Bereich der Künstlichen Intelligenz, zusätzliche Impulse setzen. Effizienzgewinne könnten zwar tendenziell zu einem geringeren Flächenbedarf je Arbeitsplatz führen, gleichzeitig steigen jedoch die Anforderungen an Qualität, Flexibilität und technische Ausstattung moderner Büroflächen.

Insgesamt ist daher weniger von einem nachhaltigen Nachfragerückgang als vielmehr von einer qualitativen Transfor-

mation des Büromarktes auszugehen, die mittelfristig zu einer Stabilisierung auf einem neuen Marktniveau führen dürfte. In Augsburg stehen zudem mehrere moderne Neubauflächen zur Verfügung, die bereits bezugsfertig sind oder innerhalb der kommenden sechs bis neun Monate fertiggestellt werden. Gerade diese zeitgemäßen Flächen stoßen aktuell auf erhöhtes Nutzerinteresse, insbesondere aufgrund flexibler Nutzungskonzepte, hoher Aufenthaltsqualität und moderner Ausstattungsstandards, die den Anforderungen neuer Arbeitswelten entsprechen. In dem insgesamt zurückhaltenden Marktumfeld können sie somit wichtige Nachfrageimpulse setzen.

BÜROBESCHÄFTIGTE IN DER REGION AUGSBURG

Die Zahl der Bürobeschäftigten in Augsburg ist seit 2015, abgesehen von einem temporären Rückgang im Pandemiejahr 2020,

Entwicklung des Büroflächenleerstands in der Stadt Augsburg, 2015 bis 2025

Angaben Leerstand absolut in qm MF-GIF, Leerstandsrate in %
Quelle: bulwiengesa GmbH



kontinuierlich gestiegen, wenngleich die Dynamik in den vergangenen Jahren etwas nachgelassen hat. Im Vergleich zum Ausgangsjahr verzeichnete die Stadt ein Plus von etwa 8,6 %, was einem aktuellen Stand von etwa 70.700 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 Mitarbeitendenzahl am Standort Augsburg um mehr als 1.000 erhöht.

Im Umland zeigt sich eine noch dynamischere Entwicklung: Der Landkreis Augsburg legte im Betrachtungszeitraum um beachtliche 18,9 %, auf rd. 34.000 Bürobeschäftigte, zu und verzeichnete damit den höchsten Zuwachs in der Region. Auch der Landkreis Aichach-Friedberg entwickelte sich mit einem Beschäftigtenplus von 11,3 % auf etwa 16.000 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 Perspektiven für die zukünftige Büroflächennachfrage in Augsburg und der Region sind insgesamt als stabil einzu-

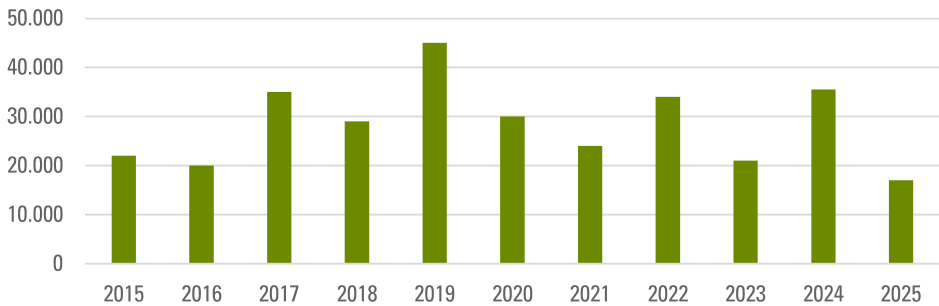
schätzen, auch wenn konjunkturelle Unsicherheiten sowie strukturelle Einflussfaktoren die Entwicklung in den kommenden Jahren dämpfen dürften. Insbesondere der demografische Wandel wirkt sich zunehmend auf das Beschäftigungswachstum aus: Der steigende Fachkräftemangel sowie altersbedingte Austritte aus dem Erwerbsleben bremsen bereits heute die Entwicklung der Bürobeschäftigung – vor allem in klassischen Verwaltungstätigkeiten. Auch technologische Entwicklungen, insbesondere im Bereich der Künstlichen Intelligenz, werden die zukünftige Beschäftigten- und Flächenentwicklung maßgeblich beeinflussen.

Gleichzeitig zeichnen sich jedoch neue Nachfrageimpulse ab. Vor allem die Rüstungs- und Sicherheitsindustrie, die in der Region unter anderem durch Unternehmen wie RENK vertreten ist, dürfte vor dem Hintergrund zunehmender geopolitischer Spannungen weiter an Bedeutung gewinnen und zusätzliche Flächennachfrage generieren. Darüber hinaus werden auch in büroaffinen Branchen wie den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen, den unternehmensnahen Dienstleistungen sowie dem Gesundheits- und Sozialwesen weitere Beschäftigungszuwächse erwartet.

Insgesamt könnten diese Entwicklungen dazu beitragen, die Büroflächennachfrage trotz der herausfordernden Rahmenbe-

Entwicklung des Büroflächenumsatzes in der Stadt Augsburg, 2015 bis 2025

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



Marktprägende Bürovermietungen im Jahr 2025

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa GmbH

Teilraum	Objekt	Adresse	Mieter	Branche	Fläche	Abschluss
Peripherie	Deuter Park Bürogebäude	Gubener Straße 39	Jobcenter Augsburger Land	Öffentliche Verwaltung	2.200	Q2/2025
Peripherie	Airbus Produktionshalle (Halle 140)	Kurt-Bösch-Straße	Airbus	Verarbeitendes Gewerbe	1.200	Q3/2025
Textilviertel	Atrium-Palast	Böheimstraße 8	Dekra Akademie	Erziehung und Unterricht	1.000	Q3/2025
Peripherie		August-Wessel-Straße 23	Schmid Kemmerling Steuerberater	Wirtschaftsprüfungsdienstleistungen	720	Q4/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	Advanced UniByte	Software, IT	460	Q1/2025
Innovationspark	Weitblick 1.7	Karl-Drais-Straße 4	Regus	Flexible Workspace	450	Q3/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	x-tention	Software, IT	370	Q1/2025
Sheridan Park	Sheridan Tower	Max-Josef-Metzger-Straße 21	Avedo GmbH	Software, IT	360	Q3/2025
Peripherie	Technologiezentrum (TZA)	Bürgermeister-Ulrich-Straße / Am Technologiezentrum	ASSIST Software Group	Software, IT	350	Q1/2025
Innovationspark	Innovationsbogen	Karl-Drais-Straße 1, 3, 5	Alpha-Engineering	Beratungsdienstleistungen	310	Q2/2025

dingungen mittelfristig zu stabilisieren beziehungsweise moderat zu beleben.

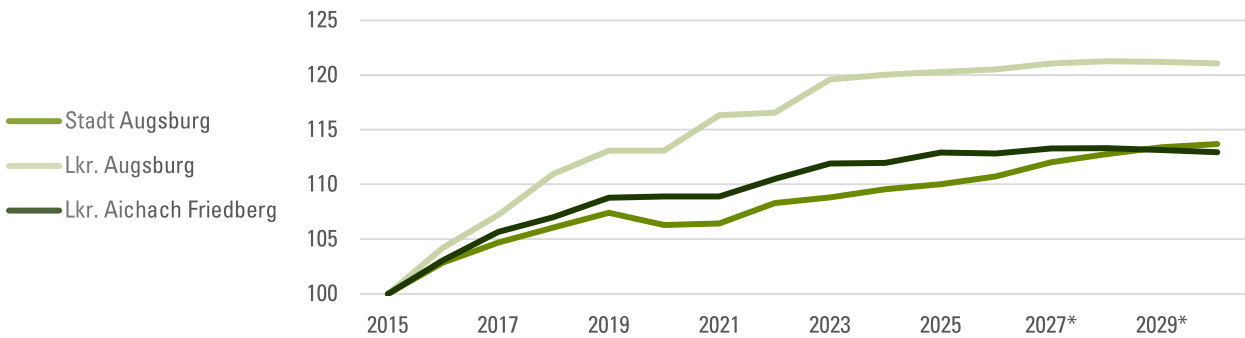
ENTWICKLUNG BÜROMIETEN

Die Augsburger Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorjahr stabil bei 19,00 Euro/qm. Dieses Mietniveau ist jedoch nur bedingt repräsentativ für den Gesamtmarkt, da entsprechende Werte bislang ausschließlich in der City erzielt werden. In den etablierten Bürozentren, die das Marktgeschehen der vergangenen Jahre maßgeblich geprägt haben, setzte sich die positive Mietentwicklung hingegen fort. Hier stieg die erzielbare Spitzenmiete leicht um 1,2 % auf 17,00 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. Gleichzeitig gewinnen auch weitere Standorte zunehmend an Bedeutung, was sich unter anderem an den Projektentwicklungen „Augsburg Offices Campus“ sowie den „Augsburg Offices Lofts“ zeigt. In den Bürozentren und sonstigen Lagen bewegen sich die Spitzenmieten abhängig von Lage, Ausstattungsqualität und Flächengröße derzeit zwischen 15,50 und knapp 17,00 Euro/qm.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in der Region
Augsburg, 2015 bis 2030

Angaben: Index 2014 = 100
Quelle: bulwiengesa GmbH, *Prognose ab 2025



Im erweiterten Innenstadtbereich, dem sogenannten Cityrand, fehlen dagegen weiterhin moderne Neubauflächen. Neue Projektentwicklungen für den Vermietungsmarkt könnten hier mittelfristig zusätzliche Impulse für die Mietpreisentwicklung setzen.

Parallel zur Spitzenmiete legte auch die Durchschnittsmiete im Betrachtungszeitraum spürbar zu. In Citylagen liegt sie aktuell bei rund 11,70 Euro/qm, in den Bürozentren bei etwa 10,30 Euro/qm. Im deutschlandweiten Vergleich der C-Städte zählt Augsburg damit hinter Heidelberg, Potsdam und Freiburg i. Br. weiterhin zu den Standorten mit dem höchsten Mietniveau.

Ausblick Büroimmobilienmarkt

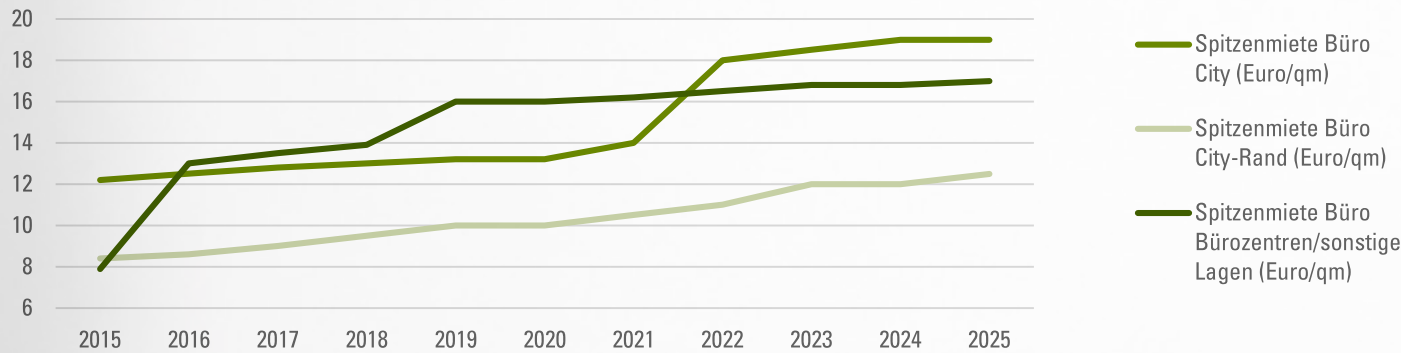
Der Augsburger Büromarkt befindet sich derzeit in einer Phase der Neujustierung. Nachdem der Büroflächenumsatz mit rund 17.000 qm zuletzt deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt lag, bleibt die Nachfrage insbesondere aus dem privatwirtschaftlichen Sektor verhalten. Gleichzeitig zeigt sich der Markt insgesamt weiterhin vergleichsweise stabil und verfügt über solide strukturelle Rahmenbedingungen. Kurzfristig ist mit einem weiteren Anstieg des Leerstands zu rechnen. Neben der schwachen konjunkturellen Dynamik tragen insbesondere Flächenfreisetzungen sowie die Fertigstellung bereits begonn-

ener Neubauprojekte wie dem „Aurum“, „Dayton One“ oder den „Augsburg Offices Lofts“ zu einer Ausweitung des Flächenangebots bei. Die Leerstandsquote dürfte damit vorerst oberhalb einer marktüblichen Fluktuationsreserve verbleiben. Größere Marktverwerfungen sind jedoch nicht zu erwarten, da sich die Projektpipeline infolge der anhaltenden Unsicherheiten am Immobilienmarkt bereits deutlich reduziert hat.

Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf moderne, flexible und hochwertig ausgestattete Büroflächen in gut

Entwicklung der Spitzenmieten nach Lagen in
Augsburg, 2015 bis 2025

Angaben: Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



angebundenen Lagen. Insbesondere kurzfristig verfügbare Neubauflächen verfügen im aktuellen Marktumfeld über Wettbewerbsvorteile. Gleichzeitig geraten ältere Bestandsobjekte mit geringerer Flächen- und Ausstattungsqualität zunehmend unter Druck.

Perspektivisch dürfte weniger ein quantitatives Wachstum der Flächennachfrage als vielmehr eine qualitative Transformation des Büromarktes im Vordergrund stehen. Neue Arbeitsmodelle, Flächenkonsolidierungen sowie technologische Entwicklungen, insbesondere im Bereich der Künstlichen Intelligenz, verändern die Anforderungen an Büroflächen nachhaltig. Während Effizienzsteigerungen den Flächenbedarf je Arbeitsplatz reduzieren können, steigen gleichzeitig die Ansprüche an Flexibilität, technische Ausstattung und Aufenthaltsqualität.

Mittelfristig bestehen dennoch Stabilisierungspotenziale. Nachfrageimpulse können insbesondere aus technologieorientierten Branchen, unternehmensnahen Dienstleistungen sowie sicherheits- und rüstungsnahen Industrien entstehen. Auch die weiterhin positive Entwicklung

der Bürobeschäftigten bildet grundsätzlich eine solide Basis für die Flächennachfrage, wenngleich demografische Effekte und der zunehmende Fachkräftemangel dämpfend wirken.

Insgesamt bleibt das Marktumfeld herausfordernd. Augsburg verfügt jedoch weiterhin über eine robuste Ausgangsbasis sowie ein differenziertes Flächenangebot, sodass mittelfristig von einer Stabilisierung des Büromarktes auf einem neuen Niveau auszugehen ist. Gleichzeitig werden die Anforderungen an Flächenqualität, Flexibilität und Nutzungskonzepte weiter steigen.

Logistik- und Unternehmensimmobilien in der Region Augsburg

Der Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien – eine Abgrenzung

DEFINITORISCHE ABGRENZUNG

Im folgenden Kapitel wird zwischen Logistik- und Light-Industrial-Immobilien unterschieden. Zu den Logistikimmobilien zählen Distributionszentren unterschiedlicher Größenklassen, Umschlagsimmobilien sowie Kühllager. Dieses Segment verzeichnet seit mehreren Jahren eine hohe Nachfrage und ist bundesweit durch geringe Leerstandsquoten geprägt.

Demgegenüber umfassen Light-Industrial-Immobilien überwiegend gemischt genutzte Gewerbeimmobilien mit meist mittelständisch geprägter Mieterstruktur. Die Flächen werden typischerweise flexibel für Büro-, Lager-, Produktions-, Forschungs-, Dienstleistungs- und Großhandelsnutzungen eingesetzt. Zum Segment zählen insbesondere Produktionsimmobilien sowie Gewerbeparks.

Die Stärke von Light-Industrial-Immobilien liegt vor allem in ihrer hohen Flexibilität, sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten als auch der Nutzerstruktur. Vor dem Hintergrund zunehmender Flächenknappheit und restriktiverer Ausweisungen neuer Gewerbeflächen, beispielsweise als GE-Gebiete, gewinnen diese Immobilien zunehmend an Bedeutung und stellen sowohl für Investoren als auch für Projektentwickler eine attraktive Entwicklungsalternative dar.

GEOGRAFISCHE ABGRENZUNG

Im Bereich der Logistik- und Light-Industrial-Immobilien wird die Logistikregion Augsburg als Untersuchungsraum betrachtet. Dieser ist nicht deckungsgleich mit den Auswertungen auf Stadt- und Landkreisebene der übrigen Themenfelder, sondern orientiert sich an den spezifischen Standortanforderungen logistischer Nutzungen. Maßgeblich sind hierbei insbesondere die verkehrliche Anbindung sowie die Nähe zu leistungsfähigen Infrastrukturaachsen wie der A8, der B2 und der B17.

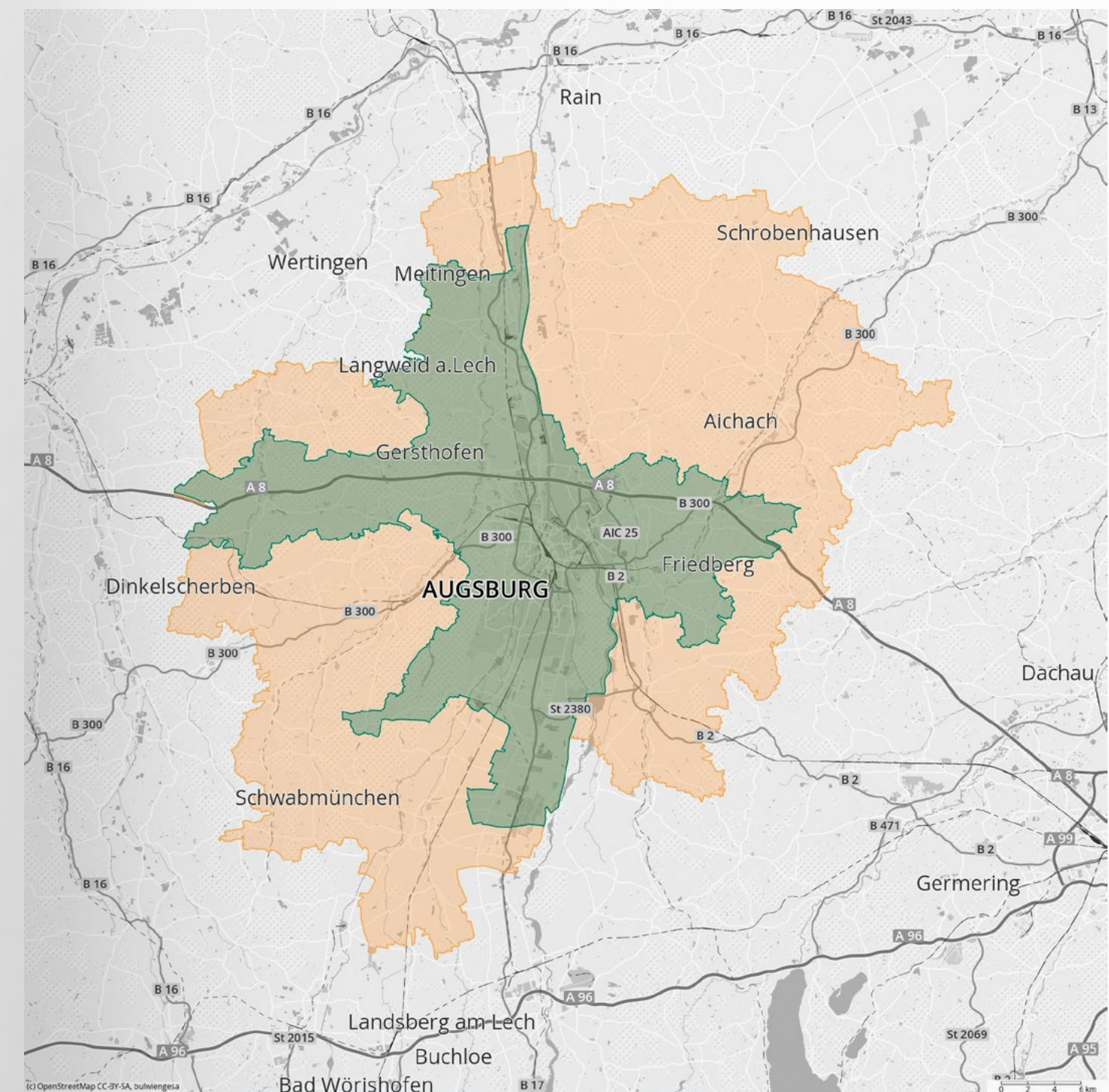
Die Logistikregion Augsburg profitiert dabei insbesondere von der Nähe zur Metropolregion München und deren bedeutendem Logistikmarkt, bietet im Vergleich jedoch weiterhin ein moderateres Preisniveau. Innerhalb der Region zeichnet sich die Stadt Augsburg durch ihre verkehrsgünstige Lage an der A8 sowie die sehr gute Anbindung an das Schienennetz aus.

Durch die Entwicklung des Güterverkehrszentrums Augsburg sowie weiterer Standorte unter anderem in Graben und Gersthofen konnte sich die Region in den vergangenen Jahren zunehmend als bedeutender Logistikstandort innerhalb Bayerns etablieren.

Räumliche Abgrenzung der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa GmbH

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 2025

Nachdem in den Jahren 2023 und 2024 jeweils mehr als 50.000 qm Logistik- und Light-Industrial-Flächen fertiggestellt wurden, ging die Neubautätigkeit zuletzt wieder spürbar zurück. Im Jahr 2025 belief sich der Flächenneuzugang in der Logistikregion Augsburg auf rund 21.100 qm und lag damit deutlich unter den beiden Vorjahreswerten. Insgesamt markiert das Jahr 2025 eines der schwächeren Fertigstellungsergebnisse des vergangenen Jahrzehnts.

Im Logistiksegment wurden 2025 rund 9.100 qm neu realisiert, nachdem im Vorjahr noch etwa 12.000 qm fertiggestellt worden waren. Dies entspricht einem Rückgang von rund 25 %. Noch deutlicher fiel die Entwicklung im Bereich der Light-Industrial-Immobilien aus: Hier verringerte sich das Fertigstellungsvolumen von rund 40.500 qm auf etwa 12.000 qm. Zu den wichtigsten Projekten zählten die Erweiterung des Umschlagterminals

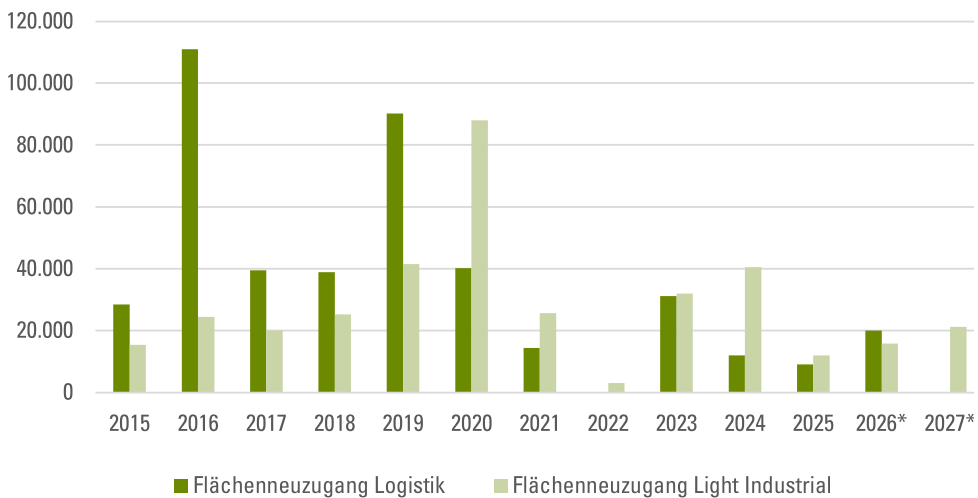
der Andreas Schmid Group in Gersthofen sowie der Ausbau der Airbus-Produktion im Süden des Augsburger Stadtgebiets.

Im langfristigen Vergleich liegt das Fertigstellungsvolumen des Jahres 2025 damit deutlich unter dem Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 von rund 72.000 qm jährlich. Vor dem Hintergrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der konjunkturellen Unsicherheiten auf Nutzerseite ist das Ergebnis jedoch insgesamt als solide einzuordnen.

Zwischen 2015 und 2025 wurden in der Logistikregion Augsburg insgesamt rund 742.500 qm neue Nutzflächen geschaffen. Davon entfielen etwa 414.900 qm auf Logistikimmobilien und rund 327.600 qm auf Light-Industrial-Immobilien. Während einzelne Jahre – insbesondere 2016 und 2019 – durch eine hohe Fertigstellungsdynamik geprägt waren, zeigt sich seit einiger Zeit eine deutlich volatilere und insgesamt zurückhaltendere Neubautätigkeit. Eine vergleichbare Entwicklung ist auch in anderen deutschen Logistikregionen zu

Flächenneuzugang Logistikregion Augsburg, 2015 bis 2027

Angaben in qm
Quelle: bulwiengesa GmbH, *Prognose ab 2026



beobachten. Die aktuelle Projektpipeline deutet jedoch auf eine leichte Belebung der Neubautätigkeit im Jahr 2026 hin. Voraussetzung für die Umsetzung weiterer Projekte bleiben weiterhin ausreichende Vorvermietungsquoten sowie eine stabilere konjunkturelle Entwicklung auf Nutzerseite.

Nachfragesituation

FLÄCHENUMSATZ

Zwischen 2015 und 2025 verzeichnete die Logistikregion Augsburg einen kumulierten Flächenumsatz von rund 758.000 qm. Davon entfielen etwa 519.000 qm auf das Logistiksegment und rund 239.000 qm auf Light-Industrial-Immobilien.

Nach dem schwächeren Vorjahr zeigte sich im Jahr 2025 wieder eine Belebung der Flächennachfrage. Der Flächenumsatz stieg auf rund 49.200 qm und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von etwa 37.000 qm. Zwar blieb das Ergebnis weiterhin klar unter den Rekordwerten der Jahre 2015 und 2018 sowie unter dem langfristigen Durchschnitt der Jahre 2015 bis 2024 von rund 70.800 qm pro Jahr, vor dem Hintergrund der angespannten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Entwicklung jedoch insgesamt als robust zu bewerten. Zudem war der regionale Markt bereits in der Vergangenheit von einer vergleichsweise hohen Volatilität geprägt.

Es muss allerdings bedacht werden, dass die Flächenverfügbarkeit im ESG-konformen, modernen Segment weiterhin deutlich eingeschränkt ist. Hierbei handelt es sich um eine langfristige Entwicklung, die durch die moderaten Flächenneuzugänge der vergangenen Jahre verstärkt wird. Seit dem Ende der Corona-Pandemie hat die Bedeutung von Lage- und Ausstattungsqualität unter Berücksichtigung der



© Bild: A³ / Christian Strohmayr

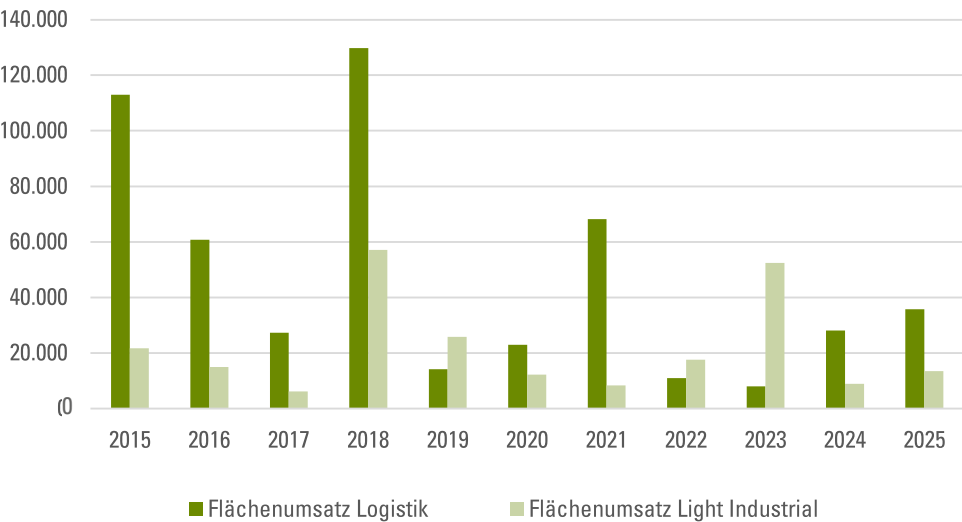
ESG-Kriterien im Zuge von Ansiedlungs- und Verlagerungsentscheidungen wieder deutlich an Bedeutung gewonnen. Da spekulative Projektentwicklungen in der Region derzeit kaum umgesetzt werden, steht dem Markt nur ein sehr begrenztes Angebot kurzfristig verfügbarer Flächen zur Verfügung. Infolgedessen wird der Flächenumsatz nicht nur durch die aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten, sondern auch durch das eingeschränkte Flächenangebot gebremst. Unter diesen Rahmenbedingungen entscheiden sich viele Unternehmen zunehmend für die Verlängerung bestehender Mietverträge anstelle einer Neuvermietung oder Standortverlagerung. Da Vertragsverlängerungen nicht in die Flächenumsatzstatistik einfließen, fällt die Entwicklung zusätzlich verhaltener aus.

MARKTPRÄGENDE VERMIETUNGSABSCHLÜSSE IN DEN LETZTEN JAHREN

In der Region Augsburg wurde in den vergangenen Jahren eine Reihe marktprender 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 Bereichen Logistik und Light-Industrial-Immobilien sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Flächenumsatz Logistikregion Augsburg, 2015 bis 2025

Angaben in qm
Quelle: RIWIS (bulwiengesa GmbH)



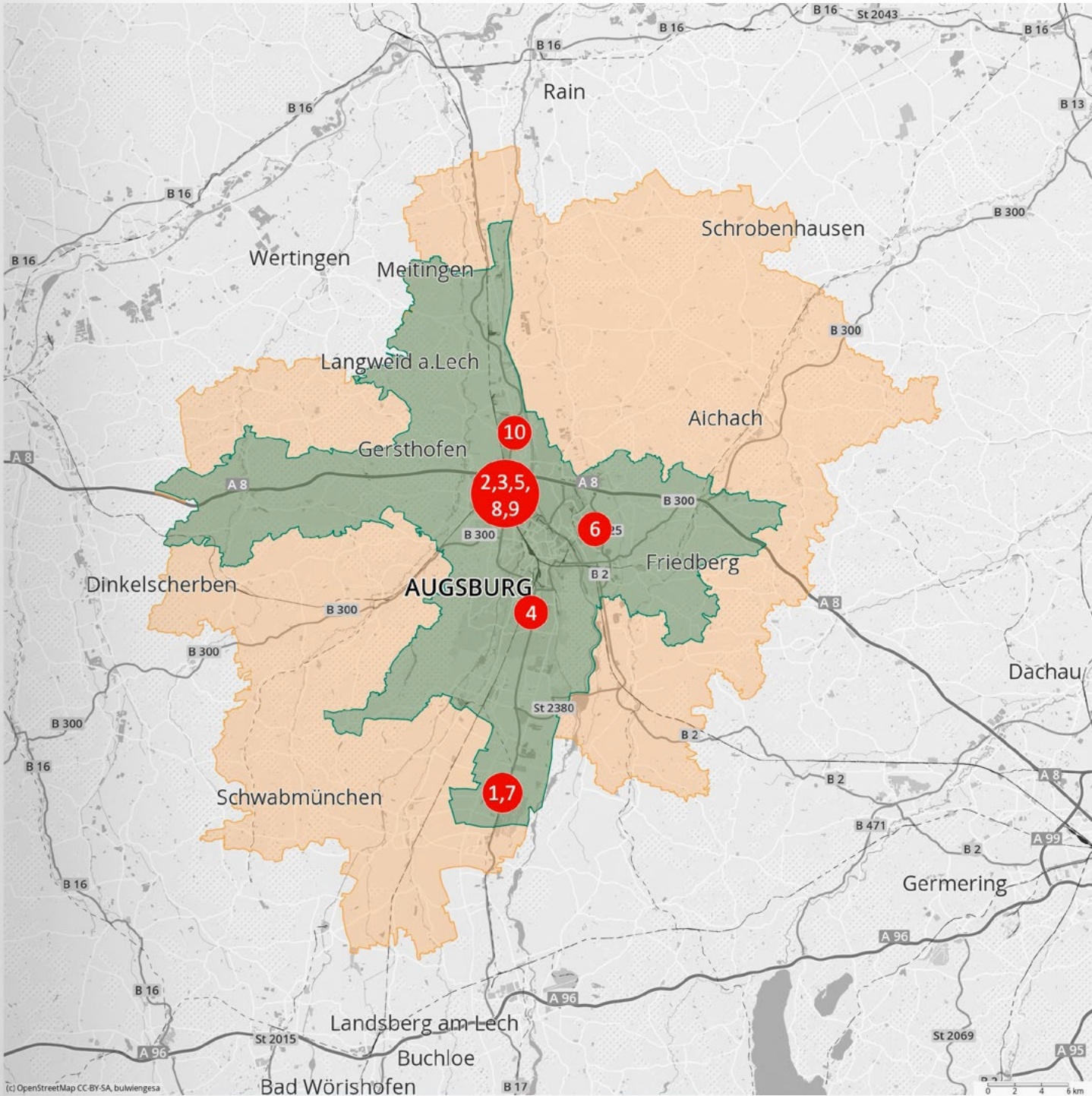
Marktprägende Mietvertragsabschlüsse

Quelle: bulwiengesa GmbH

Nr.	Ort	Objekt	Objektart	Mieter	Mietfläche gesamt (gerundet)	Anlass	Abschluss
1	Kleinaitingen	Goodman Logistikzentrum	Distributionsimmobilie	BMW	69.000	Vorvermietung	Q1/2015
2	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA2)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	38.000	Vorvermietung	Q1/2018
3	Gersthofen	GVZ-Augsburg - Vermietinfos Logistik	Distributionsimmobilie	Craiss Generation Logistik GmbH & Co. KG	20.000	Vermietung	Q4/2025
4	Augsburg	Walter Technology Campus	Gewerbepark	BMK Group	20.000	Vermietung	Q3/2023
5	Gersthofen	Goodman Augsburg Logistics Centre (BA1)	Distributionsimmobilie	DB Schenker	18.000	Vorvermietung	Q3/2015
6	Augsburg	Ehem. Norma Zentral-lager	Distributionsimmobilie	Andreas Schmid Logistik	17.500	Vermietung	Q4/2014
7	Augsburg	n/a	Distributionsimmobilie	Sonepar	15.300	Vermietung	Q3/2024
8	Graben	Hermes Logistikzentrum	Umschlagimmobilie	Hermes	11.500	Vorvermietung	Q4/2016
9	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	Neumann & Müller	10.300	Vermietung	Q2/2024
10	Gersthofen	Prologis Logistikpark Augsburg	Distributionsimmobilie	DB Schenker	10.300	Vorvermietung	Q1/2012

Verortung der marktprägenden Mietvertragsabschlüsse in der Logistikregion Augsburg

Quelle: bulwiengesa GmbH



Mietentwicklung

MIETENTWICKLUNG IN DER LOGISTIKREGION AUGSBURG

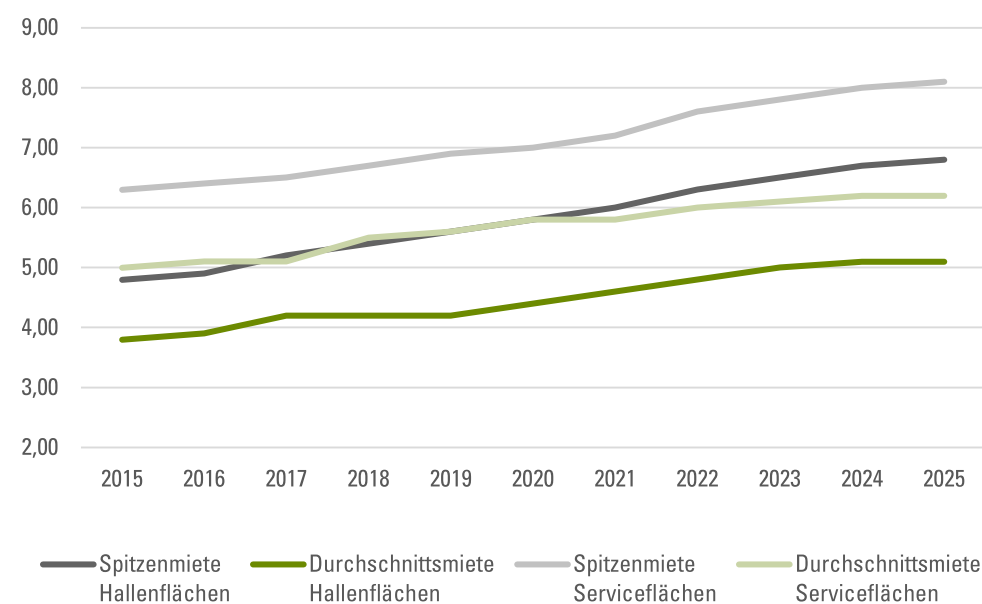
Der positive Mietpreistrend in der Logistikregion Augsburg setzte sich auch im Jahr 2025 fort, wenngleich mit weiter nachlassender Dynamik und einer stärkeren qualitativen Differenzierung des Marktes. Damit folgt die Region weiterhin der Entwicklung des gesamtdeutschen Logistikmarktes. Die Spitzenmiete im Logistiksegment stieg 2025 auf 6,80 Euro/qm und lag damit erneut um 10 Cent über dem Vorjahreswert. Hochwertige und moderne Flächen bleiben weiterhin knapp und stoßen auf eine stabile Nachfrage, sodass in diesem Segment nach wie vor Mietsteigerungen realistisch sind. Die Durchschnittsmiete stagnierte hingegen bei 5,10 Euro/qm Hallenfläche. Ausgehend vom jeweiligen Ausgangsniveau des Jahres

2015 entspricht dies einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 3,5 % im Spitzensegment beziehungsweise 3,0 % im Durchschnitt. Insgesamt erhöhten sich die Mieten zwischen 2015 und 2025 damit um rund 41,7 % beziehungsweise 34,2 %.

Zur Einordnung der Mietentwicklung bei Light-Industrial-Immobilien werden die Mieten für Serviceflächen herangezogen. Auch hier zeigte sich zuletzt ein selektiver Mietanstieg. Die Spitzenmiete erreichte erstmals ein Niveau von 8,10 Euro/qm, während die Durchschnittsmiete bei 6,20 Euro/qm stagnierte. Im Vergleich zum Logistiksegment fiel die Mietentwicklung mit durchschnittlichen Wachstumsraten von 2,5 % beziehungsweise 2,2 % pro Jahr sowie einem Gesamtanstieg von 28,6 % beziehungsweise 24,0 % seit 2015 weiterhin moderater aus.

Mietentwicklung Logistikregion Augsburg, 2015 bis 2025

Angaben in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



Grundsätzlich ist der Markt für Light-Industrial-Immobilien jedoch deutlich heterogener als der klassische Logistikmarkt. Abhängig von Flächengröße, Nutzungsanforderungen sowie Standort- und Objektqualität bestehen teils erhebliche Unterschiede bei den marktüblichen und erzielbaren Mieten. Insbesondere bei hochwertigen Objekten in sehr guten Lagen können die erzielten Mietpreise deutlich über dem ausgewiesenen Spitzenmietniveau für Serviceflächen liegen.



© Bild: WALTER Beteiligungen und Immobilien AG

Ausblick: Markt für Logistik- und Unternehmensimmobilien

Bundesweit zeigt sich der Markt für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien zunehmend stabilisiert. Nachdem die Marktdynamik infolge gestiegener Finanzierungskosten und konjunktureller Unsicherheiten in den Vorjahren spürbar nachgelassen hatte, war im Jahr 2025 insbesondere in den großen Logistikregionen wieder eine Belebung der Flächennachfrage zu beobachten. Insgesamt bleibt die strukturelle Nachfrage nach modernen Logistik- und Produktionsflächen bestehen, auch wenn sich die Marktentwicklung regional unterschiedlich darstellt und Projektentwicklungen vielfach weiterhin an Vorvermietungsquoten gebunden sind.

Die Logistikregion Augsburg folgt grundsätzlich diesen übergeordneten Markttrends, weist jedoch zugleich einige standortspezifische Besonderheiten auf. Die Nachfrage konzentriert sich auch hier vor allem auf moderne und gut angebundene Flächen, während das Angebot an hochwertigen Neubauten weiterhin begrenzt bleibt. Gleichzeitig könnte der Standort perspektivisch noch stärker von seiner Lage im erweiterten Einzugsbereich der Metropolregion München profitieren.

Angesichts der dort besonders eingeschränkten Flächenverfügbarkeit besteht das Potenzial, dass die Region Augsburg künftig intensiver als Alternativstandort für Logistik- und produktionsnahe Nutzungen wahrgenommen wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch unter anderem ein ausreichendes Angebot an geeigneten Gewerbe- und Logistikflächen, das Unternehmen entsprechende Ansiedlungs- und Expansionsmöglichkeiten eröffnet.

Hinzu kommt die wirtschaftsstrukturelle Bedeutung Augsburgs als Standort der Luftfahrt- und Verteidigungsindustrie. Vor dem Hintergrund steigender Verteidigungsausgaben und einer zunehmenden industriepolitischen Bedeutung dieser Branche eröffnen sich für den Wirtschaftsstandort zusätzliche Wachstumsperspektiven. Mittel- bis langfristig kann dies auch zu einer steigenden Nachfrage nach produktionsnahen Flächen sowie nach logistikbezogener Infrastruktur führen. Insgesamt bestehen damit trotz der zuletzt moderaten Marktdynamik weiterhin gute Perspektiven für den regionalen Markt für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien.

Einzelhandelsimmobilienmarkt in der Region Augsburg

Der Einzelhandelsimmobilienmarkt im Profil

ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

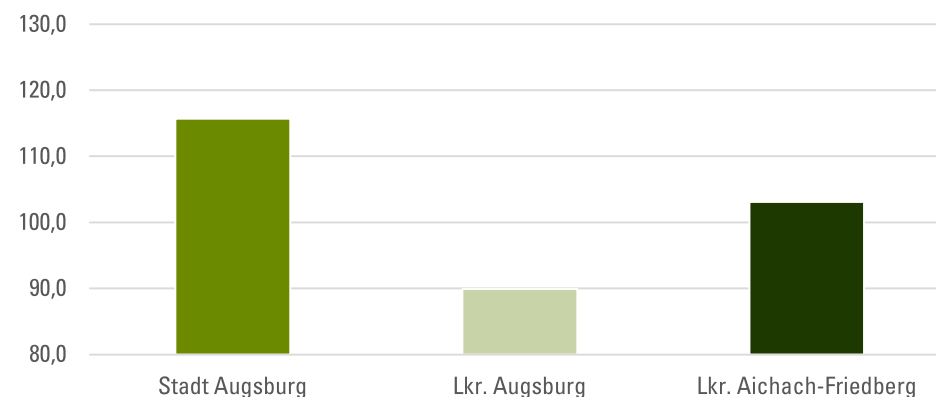
Das Oberzentrum Augsburg profitiert vom Fehlen von Oberzentren bzw. großflächigen Einkaufszentren im regionalen Umfeld und nimmt somit eine herausragende Stellung im regionalen Einzelhandel ein. In den angrenzenden Landkreisen beschränkt sich der Besatz überwiegend auf den Lebensmitteleinzelhandel, kleinere Innenstädte mit vorwiegend inhabergeführten Strukturen oder großflächige Fachmarktanbieter. Diese Angebotsstruktur

stärkt die zentrale Versorgungsfunktion Augsburgs und spiegelt sich in einer überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 115,7 wider.

Im Vergleich der beiden Nachbarlandkreise weist der Landkreis Aichach-Friedberg eine höhere Zentralitätskennziffer als der Landkreis Augsburg auf. Zwar erreicht der Landkreis Aichach-Friedberg ebenfalls eine leicht positive Zentralität, bleibt jedoch deutlich unter dem Niveau des Oberzentrums Augsburg.

Einzelhandelszentralität Region Augsburg im Jahr 2025

Angaben: Index D = 100
Quelle: MB Research



UMSATZENTWICKLUNG IM EINZELHANDEL

Im Jahr 2025 konnte der deutsche Einzelhandel ein moderates Umsatzwachstum von 3,0 % (nominal) verzeichnen. Diese Steigerung ist auf eine verhaltene Verbraucherstimmung in Deutschland zurückzuführen. Für das Jahr 2026 geht der HDE derzeit noch von einem Wachstum von 2,0 % aus. Die möglichen Auswirkungen der aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie deren Folgewirkungen auf den privaten Konsum dürften in dieser Einschätzung bislang jedoch nur teilweise berücksichtigt sein.

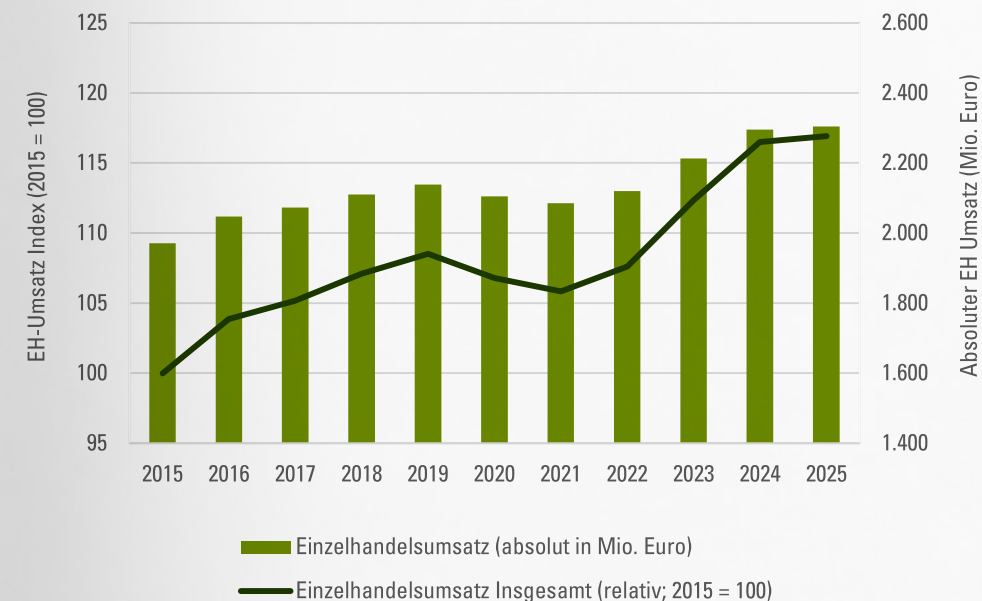
In den vergangenen Jahren erwies sich insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel als Wachstumstreiber, während die Umsätze im Bereich des periodischen

Bedarfs überwiegend stagnierten oder rückläufig waren. Aufgrund der derzeitigen Rahmenbedingungen wird sich die Konsumbereitschaft der Verbraucher im Einzelhandel nicht merklich erhöhen, was sich derzeit auch in der Konsumentenbefragung des HDE zeigt.

Trotz der seit 2020 insgesamt herausfordernden Rahmenbedingungen konnte der Einzelhandelsumsatz in Augsburg zwischen 2015 und 2025 um insgesamt 16,9 % gesteigert werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von rund 1,6 %. Während in den Jahren 2023 (+4,4 %) und 2024 (+3,7 %) noch überdurchschnittliche Zuwächse erzielt wurden, schwächte sich die Umsatzdynamik im Jahr 2025 deutlich auf 0,4 % ab.

Umsatzentwicklung im Einzelhandel in Augsburg, 2015 bis 2025

Angabe Mio. Euro, Index 2015 = 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 insbesondere die City-Galerie als modernes Shoppingcenter einen bedeutenden Einzelhandelsstandort dar und übernimmt vor allem im Segment Mode eine zentrale Versorgungsfunktion.

Die Verkaufsflächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel verlief in den vergangenen Jahren regional unterschiedlich. Während der Landkreis Aichach-Friedberg seine Verkaufsfläche relativ konstant zwischen 53 und 55 Tsd. qm halten konnte, verzeichneten die Stadt bzw. der Landkreis Augsburg deutlich stärkere Veränderungen. Zwischen 2015 und 2019 konnte der Landkreis Augsburg ein stetiges Verkaufsflächenwachstum von durchschnittlich 1,7 % verzeichnen. Mit dem Verkauf von real durch die Metro AG wurde auch die Filiale in Königsbrunn geschlossen, und die Verkaufsfläche im

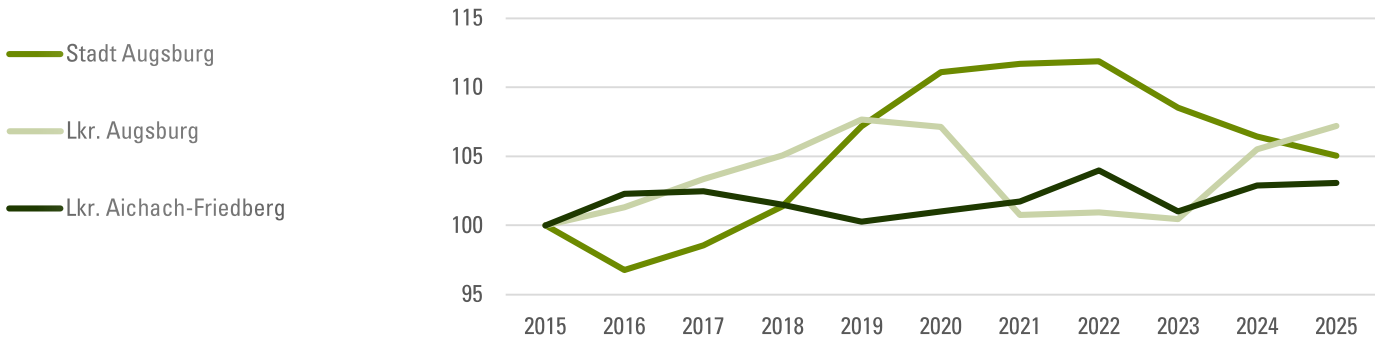
Lebensmitteleinzelhandel im Landkreis Augsburg reduzierte sich um 6,0 %. Durch mehrere Neueröffnungen in den Jahren 2024 und 2025 konnte der Flächenbestand inzwischen wieder auf das Niveau des Jahres 2020 angehoben werden. Seit dem Jahr 2023 ist jedoch eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten: Die Verkaufsfläche ging seitdem um 6,1 % zurück. In Verbindung mit dem gleichzeitig anhaltenden Bevölkerungswachstum verbessert sich dadurch die Umsatzperspektive für bestehende Lebensmitteleinzelhändler im Stadtgebiet.

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

Die nachfolgend dargestellte Entwicklung der Verkaufsflächen bei gleichzeitig wachsender Bevölkerung in der Region wirkt sich unmittelbar auf die Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel aus und führt auf Kreisebene zu unterschiedlichen Versorgungsstrukturen.

Flächenentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel in der Region Augsburg, 2015 bis 2025

Angabe: Index 2015 = 100
Quelle: Berechnungen bulwiengesa GmbH, TradeDimensions



Verkaufsflächendichte im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2025

Angabe: D = 100
Quelle: Berechnungen bulwiengesa GmbH, 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

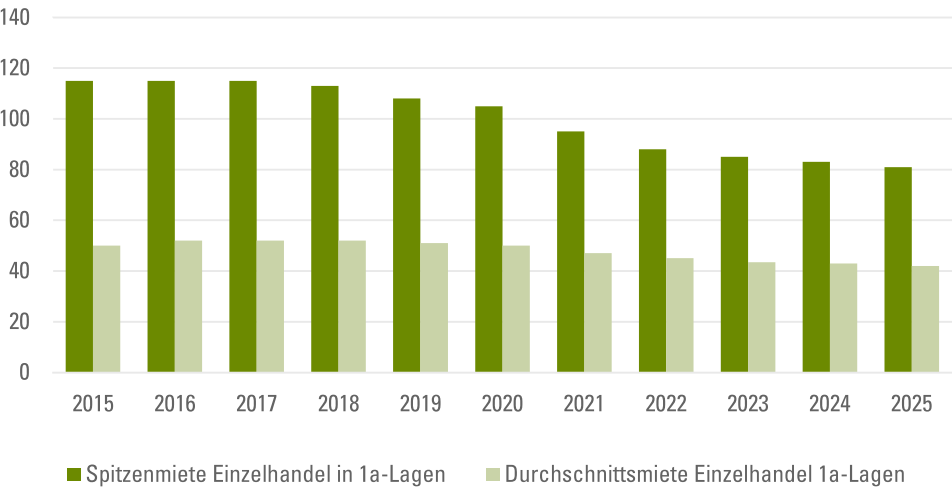
Die Region Augsburg verfügt unter anderem aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt München über insgesamt stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen und profitiert weiterhin von einem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Diese positiven Standortfaktoren reichten jedoch nicht aus, um sich der bundesweiten Entwicklung im Einzelhandel zu entziehen. Insbesondere innerstädtische Einzelhandelslagen sowie teilweise auch Shoppingcenter verzeichneten in den vergangenen Jahren rückläufige Mieten. An etablierten und nachfragestarken Einzelhandelsstandorten zeichnet sich inzwischen jedoch eine Stabilisierung der Marktentwicklung ab. Auch in Augsburg hat sich der Mieterückgang zuletzt spürbar verlangsamt. Das höchste Mietniveau in der Innenstadt wurde zwischen 2015

und 2017 mit Spitzenmieten von rund 115 Euro/qm erreicht, bevor in den Folgejahren rückläufige Entwicklungen einsetzten.

Im Jahr 2025 lag die Spitzenmiete in der Augsburger Innenstadt bei 81 Euro/qm und damit rund 29,6 % unter dem Höchststand des Jahres 2017. Nachdem die Mieten insbesondere in den Corona-Jahren 2021 und 2022 deutlich rückläufig waren, verlangsamte sich der Rückgang zuletzt spürbar. Die Durchschnittsmieten in den 1a-Lagen gingen seit ihrem Höchststand in den Jahren 2016 bis 2018 um 19,3 % zurück und damit weniger stark als die Spitzenmieten. Das insgesamt niedrigere Mietniveau erweitert grundsätzlich die Nachfragebasis auf Mieterseite. Für eine nachhaltige Marktbelebung bleibt jedoch eine stärkere Konsumbereitschaft der Verbraucher entscheidend.

Einzelhandelsmietentwicklung 1a-Lage in Augsburg,
2015 bis 2025

Angabe in Euro/qm
Quelle: bulwiengesa GmbH



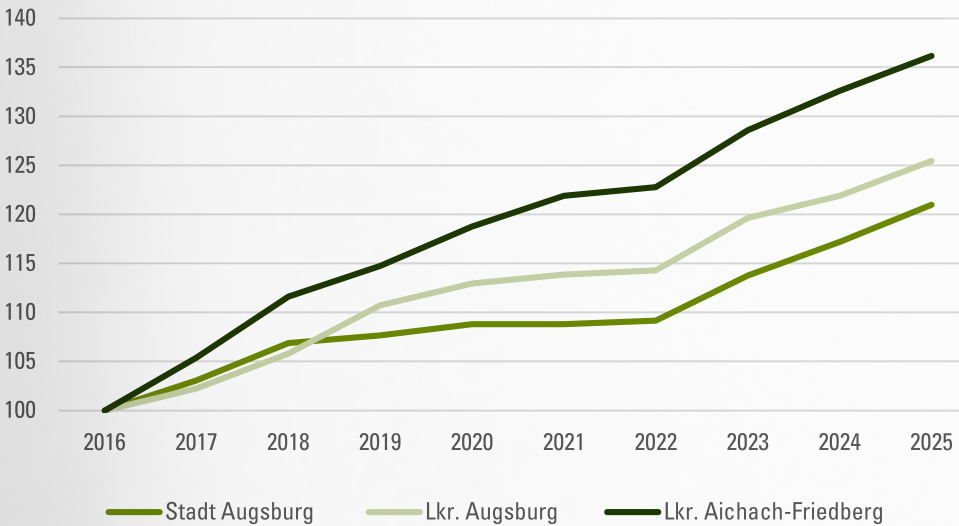
ENTWICKLUNG DER MIETEN IM LEBENS-
MITTELEINZELHANDEL

Auch im Jahr 2025 setzte der Lebensmitteleinzelhandel seine seit Jahren anhaltende positive Mietentwicklung fort. Treiber dieser Entwicklung sind die weiterhin steigenden Umsatzerwartungen, insbesondere in wirtschaftsstarken Regionen mit Bevölkerungswachstum wie der Region Augsburg. Sowohl in der Stadt als auch in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg konnten neue Höchstwerte bei den Mieten im Lebensmitteleinzelhandel verzeichnet werden.

Mit einem durchschnittlichen Mietwachstum von 3,4 % p. a. im Lebensmitteleinzelhandel verzeichnete der Landkreis Aichach-Friedberg ein höheres Wachstum als die Stadt Augsburg mit 2,6 % p. a. Das höchste Mietniveau im Lebensmitteleinzelhandel in der Region wird aber immer noch in der Stadt Augsburg erzielt, wobei Werte über 20 Euro/qm MF keine Ausnahme darstellen. Trotz der aktuell gedämpften Konsumstimmung sprechen das anhaltende Bevölkerungswachstum sowie die stabile Nachfragebasis für eine weiterhin positive Mietentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel.

Mietentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel
in der Region Augsburg, 2016 bis 2025

Angabe: Index 2016 = 100
Quelle: bulwiengesa GmbH



Nachfragevolumen nach Hauptwarengruppen

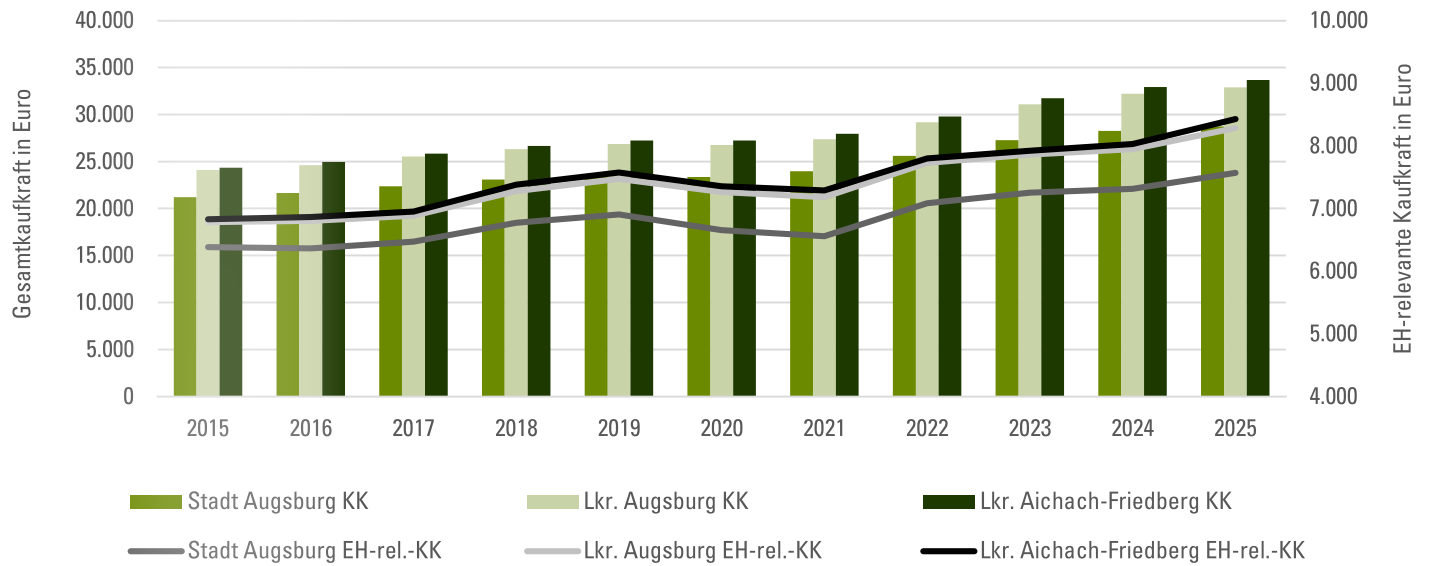
UMLAND MIT HÖHERER KAUFKRAFT ALS
DIE KERNSTADT

Bayern weist mit einer Kaufkraftkennziffer von 109,3 ein überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf. Innerhalb des Freistaats zeigt sich dabei ein deutliches Süd-Nord-Gefälle. Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg erreichen mit Kennziffern von 107,6 bzw. 110,2 nahezu das bayerische Durchschnittsniveau. Die Stadt Augsburg liegt mit einer Kaufkraftkennziffer von 94,1 hingegen darunter. Ursache hierfür ist vor allem die für Großstädte typische heterogenere Einkommensstruktur mit einem höheren Anteil einkommensschwächerer Haushalte, Studierender und kleinerer Haushaltsgrößen. Gleichzeitig wohnen einkommensstärkere Haushalte häufig im Umland. Ein entsprechendes Stadt-Umland-Gefälle ist auch in anderen deutschen Großstadtreionen zu beobachten.

Trotz der unterschiedlichen Kaufkraftniveaus konnten in allen drei Gebietseinheiten seit 2015 eine Steigerung der absoluten Kaufkraft um über 35 % verzeichnet werden, was einem durchschnittlichen Wachstum von über 3,0 % pro Jahr entspricht. Für das Jahr 2025 wird für die Stadt Augsburg eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von rund 7.570 Euro je Einwohner (96,4) prognostiziert, in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg liegt diese bei rund 8.290 Euro (105,5) bzw. 8.430 Euro (107,3) je Einwohner.

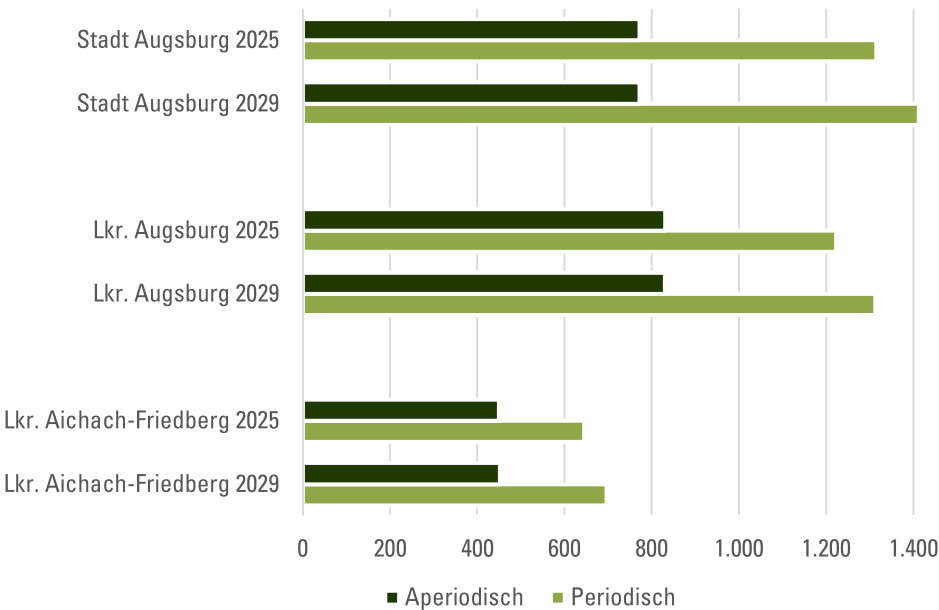
Kaufkraft und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Region Augsburg, 2015 bis 2025

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



Nachfragevolumen im stationären Einzelhandel 2025 bzw. 2029

Angabe in Mio. Euro
Prognose für 2029
Quelle: bulwiengesellschaft GmbH



NACHFRAGEVOLUMEN IM EINZELHANDEL

Trotz der derzeit belastenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Auswirkungen auf die Konsumausgaben je Einwohner ist in der Region aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums weiterhin von einem steigenden Nachfragevolumen im Einzelhandel auszugehen. Dabei dürfte

sich der Trend der vergangenen Jahre fortsetzen: Während die Nachfrage im periodischen Bedarf weiter zunimmt, ist im aperiodischen Segment eher von einer stagnierenden Entwicklung auszugehen. Insgesamt ergeben sich daraus insbesondere für Anbieter des periodischen Bedarfs weiterhin günstige Marktbedingungen.

Ausblick Einzelhandelsimmobilienmarkt

Wie in den letzten Jahren ist der Immobilienmarkt von den durchwachsenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Die erneute Krise am Persischen Golf erhöht zusätzlich die Unsicherheit und erschwert insbesondere auf dem Investmentmarkt die Planbarkeit. Gleichzeitig verfügt die Region Augsburg über sehr gute Rahmenbedingungen, und vor allem das prognostizierte Bevölkerungswachstum ist eine hervorragende Basis für Einzelhändler und Gastronomen. In den innerstädtischen Haupteinkaufstraßen hat sich der Mietrückgang in den letzten Jahren verlangsamt, sodass in naher Zukunft eine Trendwende der Mietentwicklung möglich erscheint. Bei großflächigen oder mehrgeschossigen Leerständen sollten künftig verstärkt Mixed-Use-Konzepte geprüft werden, um langfristig tragfähige Nutzungen und eine nachhaltige Wertschöpfung sicherzustellen. Im Lebensmitteleinzelhandel und bei Drogeriemärkten wird der eingeschlagene Wachstumspfad der Mieten aufgrund

der weiterhin wachsenden Nachfrage in diesem Bereich fortgesetzt werden.

Auf dem Investmentmarkt zeichnete sich im ersten Halbjahr 2025 insbesondere bei Nahversorgungsimmobiliien und Fachmarktzentren eine Trendwende mit steigenden Faktoren und sinkenden Renditen ab. Im weiteren Jahresverlauf verlor diese Entwicklung jedoch wieder an Dynamik. Dennoch zählen Fachmarktimmobiliien auch im ersten Quartal 2026 bundesweit weiterhin zu den gefragtesten Einzelhandelsassets und verfügen ebenso in der Region Augsburg über hohes Marktpotenzial.

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten belasten jedoch weiterhin die Rahmenbedingungen des Investmentmarktes und erschweren die Planbarkeit für Investoren. Die weitere Entwicklung des Transaktionsmarktes wird daher maßgeblich von der gesamtwirtschaftlichen Stabilisierung abhängen.

Beherbergungsimmobilienmarkt Region Augsburg

Der Beherbergungsimmobilienmarkt im Profil

TOURISMUSWIRTSCHAFT IN DER REGION AUGSBURG

Die Tourismuswirtschaft in der Region Augsburg stellt einen bedeutenden Bestandteil der regionalen Entwicklung dar und verbindet wirtschaftliche Impulse mit kultureller Identität. Dabei profitiert insbesondere die Stadt Augsburg von ihrer ausgewogenen Positionierung als Kultur-, Städte- und Tagungsstandort. Einen wichtigen Beitrag zur touristischen Wahrnehmung leistet das vielfältige Veranstaltungsangebot, das sowohl überregionale Besucher als auch Gäste aus dem näheren Umland anspricht. Formate wie das Hohe Friedensfest, das 2025 zum 375. Mal stattfand, das Brechtfestival, das Festival lab30 oder das Modularfestival stärken die Sichtbarkeit Augsburgs zusätzlich und unterstreichen die Bedeutung der Stadt als attraktiver Kulturstandort.

Diese Entwicklung wird durch die hohe Attraktivität der historischen Sehenswürdigkeiten Augsburgs ergänzt. Bauwerke und Einrichtungen wie das Rathaus, die Fuggerei und das UNESCO-Welterbe des Augsburger Wassermanagement-Systems sind zentrale Anziehungspunkte für den Städtetourismus und prägen das touristische Image der Stadt in besonderem Maße. Darüber hinaus erweitert die landschaftlich reizvolle Umgebung mit Naherholungsräumen, Wanderwegen und naturnahen Freizeitangeboten das touristische Profil der Region und spricht insbesondere Individual- und Tagesreisende an.

Im Bereich des Tagungs- und Kongress-tourismus zeigt sich Augsburg weiterhin gut positioniert. Mit geeigneten Veranstaltungsflächen und einer guten infrastrukturellen Einbindung bietet die Stadt verlässliche Rahmenbedingungen für Geschäftsreisen, Kongresse und weitere wirtschaftsnahe Veranstaltungen. Das Kongresszentrum „Kongress am Park“ nimmt hierbei weiterhin eine wichtige Funktion ein und unterstützt die Wahrnehmung Augsburgs als etablierter Veranstaltungsstandort in der Region.

Insgesamt zeigt sich die Tourismuswirtschaft der Region Augsburg als vielseitiger Wachstumstreiber. Sie stärkt die regionale Wirtschaftskraft, erhöht die Attraktivität des Standorts und trägt wesentlich zur positiven Wahrnehmung der Region bei.

GÄSTEANKÜNFTE UND ÜBERNACHTUNGEN IN DER REGION AUGSBURG

Die Region Augsburg verzeichnet im Jahr 2025 weiterhin ein insgesamt hohes Übernachtungsaufkommen, wenngleich sich die Entwicklung innerhalb der Teilräume erneut unterschiedlich darstellt. Besonders die Stadt Augsburg behauptet ihre starke Stellung im regionalen Beherbergungsmarkt. Mit rund 1,16 Mio. Übernachtungen liegt das Ergebnis nur rund 3 % unter dem sehr hohen Vorjahresniveau. Gleichzeitig steigen die Gästeankünfte nochmals leicht auf etwa 650.300 und erreichen damit ein Plus von rund 1 % gegenüber 2024. Im längerfristigen Vergleich

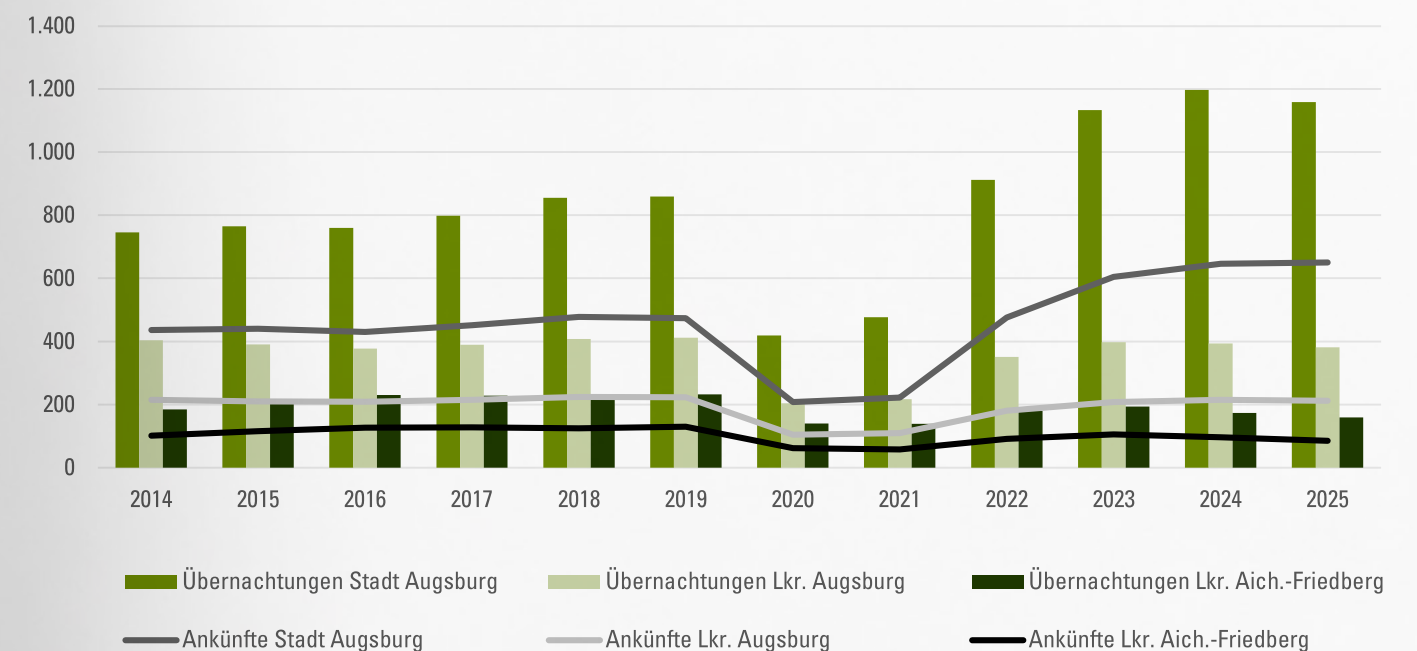
bewegt sich die Stadt damit weiterhin deutlich über dem Niveau von 2019; die Übernachtungen liegen rund 35 % und die Ankünfte rund 37 % über dem damaligen Wert. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer sinkt auf rund 1,78 Tage, nach etwa 1,85 Tagen im Vorjahr.

In den Landkreisen entwickelte sich der Tourismus dagegen verhaltener. Im Landkreis Augsburg wurden 2025 rund 380.800 Übernachtungen bei etwa 211.900 Gästeankünften registriert. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Rückgang um rund 3 % bei den Übernachtungen und um rund 1 % bei den Ankünften. Damit liegt das Ergebnis auch wieder etwas deutlicher unter dem Niveau von 2019. Im Landkreis Aichach-Friedberg setzte sich die schwächere Entwicklung fort. Hier wurden rund 158.700 Übernachtungen und etwa 85.400 Gästeankünfte gezählt. Dies entspricht gegenüber 2024 einem Rückgang um rund 9 % bei den Übernachtungen und um rund 11 % bei den Ankünften. Im Vergleich zu 2019 liegen die Übernachtungen damit um rund 32 % und die Gästeankünfte um rund 35 %

niedriger. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beläuft sich 2025 im Landkreis Augsburg auf rund 1,80 Tage und im Landkreis Aichach-Friedberg auf etwa 1,86 Tage. Während sich die Aufenthaltsdauer im Landkreis Augsburg damit leicht verkürzte, zeigt sie sich im Landkreis Aichach-Friedberg wieder etwas erhöht. Neben inländischen Reisenden stellen internationale Gäste weiterhin eine relevante Nachfragegruppe in der Region dar. In der Stadt Augsburg lag der Anteil ausländischer Übernachtungen 2025 bei rund 24 % und damit weiterhin auf einem hohen Niveau. Im Landkreis Augsburg belief sich dieser Wert auf rund 17 %, im Landkreis Aichach-Friedberg auf etwa 16 %. Während die Stadt Augsburg ihre internationale Nachfragebasis damit weitgehend stabil hält, bleibt das Auslandsgeschäft in den Landkreisen insgesamt verhaltener als vor 2019. Augsburg profitiert dabei weiterhin sowohl vom Städtetourismus als auch von seiner Lage an der Romantischen Straße sowie von der Funktion als Standort für Geschäftsreisen und Veranstaltungen.

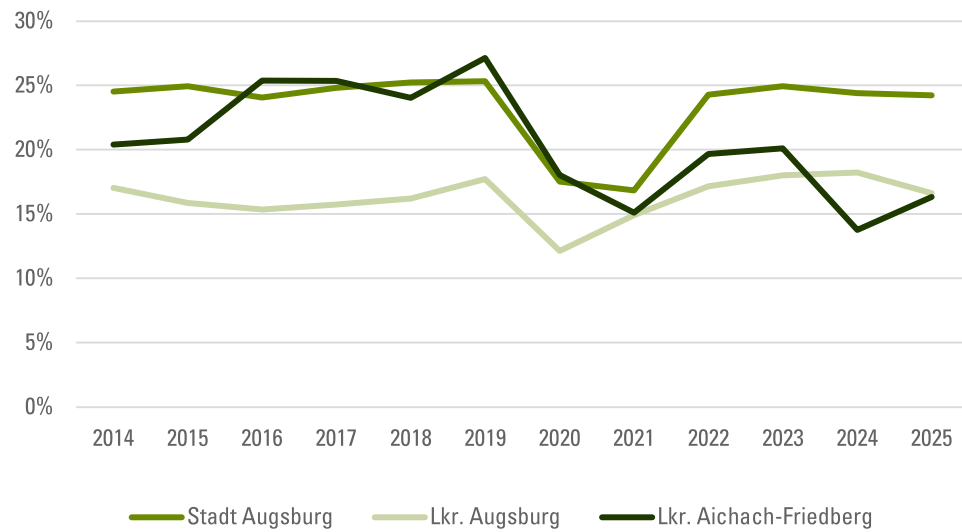
Ankünfte und Übernachtungen im Beherbergungssegment in der Region Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben in Tsd.
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



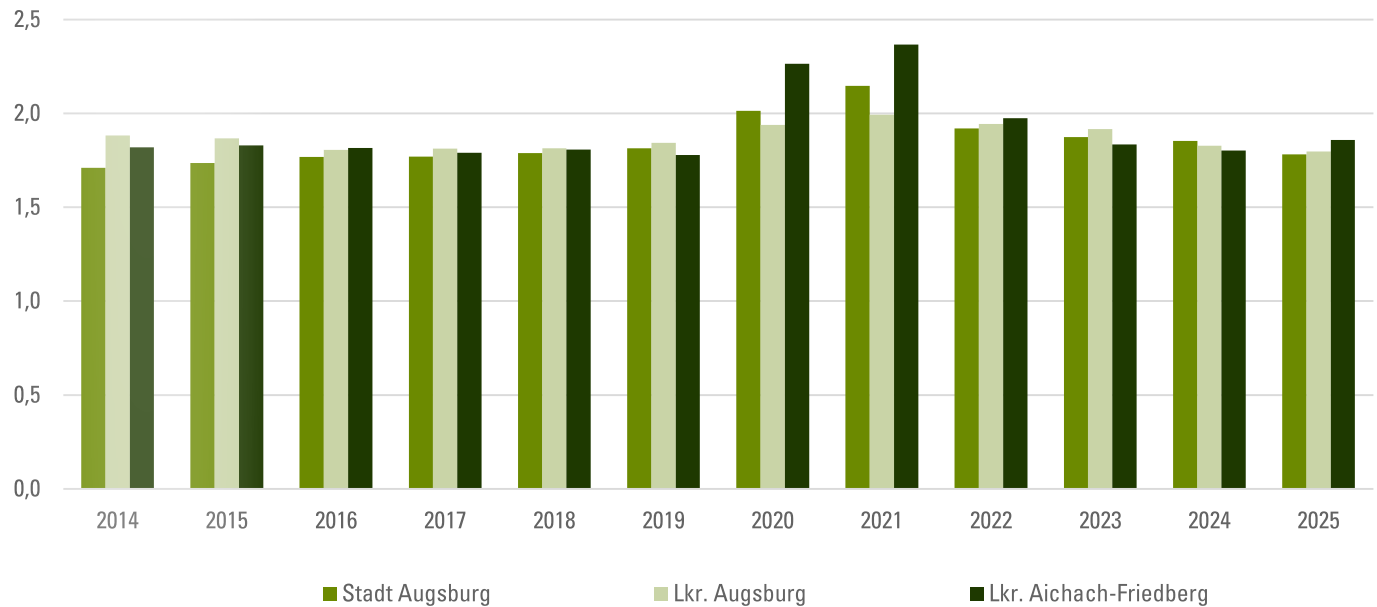
Anteil ausländischer Gäste in der Region Augsburg, 2014 bis 2025

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; Berechnungen bulwiengesa GmbH



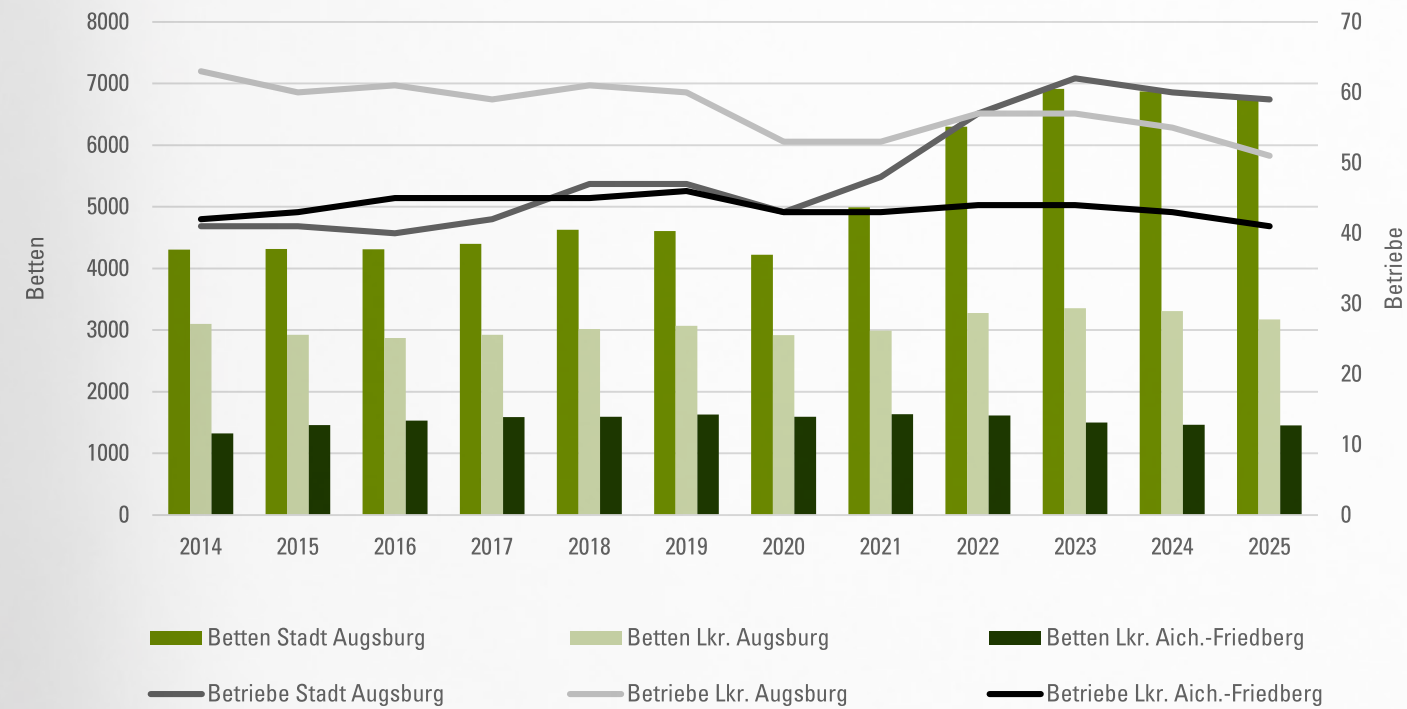
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Beherbergungssegment der Region Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben Aufenthaltsdauer in Tagen
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



Beherbergungsbetriebe und Betten in der Region Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben jeweils im Jahresdurchschnitt
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik



ANGEBOT BEHERBERGUNGSBETRIEBE UND ANZAHL AN BETTEN IN DER REGION AUGSBURG

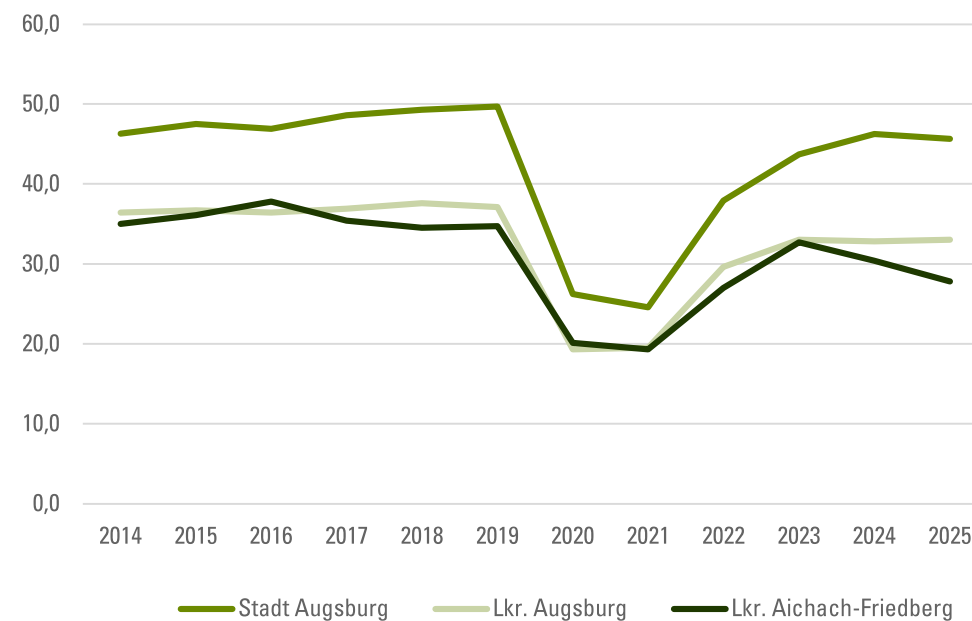
Die Ausweitung des Beherbergungsangebots in der Stadt Augsburg, die in den vergangenen Jahren zu beobachten war, setzt sich 2025 nicht weiter fort. Nach dem deutlichen Kapazitätsaufbau seit 2020 zeigt sich inzwischen vielmehr eine leichte Konsolidierung des Marktes. Während die Angebotsentwicklung in den Jahren vor 2020 vergleichsweise moderat verlief und die Zahl der verfügbaren Betten zwischen 2014 und 2019 lediglich von 4.307 auf 4.608 anstieg, folgte ab 2021 eine spürbare Expansion. Bis 2023 erhöhte sich das Bettenangebot auf 6.911 Einheiten in 62 Beherbergungsbetrieben. Maßgeblich dazu beigetragen haben insbesondere kettengebundene und großvolumige Hotelansiedlungen. Nach dem bereits leichten Rückgang im Vorjahr verringert sich das Angebot 2025 erneut. Im Jahres-

durchschnitt wurden in der Stadt Augsburg 59 geöffnete Betriebe mit insgesamt 6.775 Betten gezählt. Gegenüber 2024 entspricht dies einem Rückgang um einen Betrieb bzw. um rund 1 % der Bettenkapazität. Trotz dieser leichten Abschwächung liegt das Angebot weiterhin deutlich über dem Niveau von 2019.

Auch in den Landkreisen war 2025 ein rückläufiges Beherbergungsangebot zu beobachten. Im Landkreis Augsburg sank die Zahl der geöffneten Betriebe auf durchschnittlich 51, nachdem im Vorjahr noch 55 Betriebe registriert worden waren. Gleichzeitig verringerte sich die Zahl der verfügbaren Betten um rund 4 % auf 3.172. Dennoch liegt das Angebot weiterhin leicht über dem Niveau von 2019. Im Landkreis Aichach-Friedberg setzte sich die bereits seit mehreren Jahren erkennbare rückläufige Entwicklung fort. Dort wurden im Jahresdurchschnitt 41 Betriebe mit 1.454 Betten gezählt, nach 43 Betrieben und 1.463

Durchschnittliche Bettenauslastung in der Region Augsburg, 2014 bis 2025

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



Betten im Vorjahr. Insgesamt deutet sich damit nach der vorangegangenen Expansionsphase eine stärkere Marktbereinigung an, während die Stadt Augsburg weiterhin über ein deutlich erhöhtes Angebotsniveau verfügt.

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 Pandemie Jahren 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.

Ausblick Markt für Beherbergungsimmobilien

Für den Markt der Beherbergungsimmobilien in der Region Augsburg ist kurzfristig von einer insgesamt stabilen, jedoch weiterhin differenzierten Entwicklung auszugehen. Die Stadt Augsburg dürfte ihre Funktion als zentraler Impulsgeber des regionalen Beherbergungsmarktes auch in den kommenden Jahren behaupten. Dafür sprechen die hohe Marktkonzentration in der Stadt, die breite touristische und geschäftsbezogene Nachfragebasis sowie die weiterhin gute Positionierung Augsburgs im Tagungs- und Veranstaltungssegment. Unterstützend wirkt zudem das gesamtdeutsche Marktumfeld: Deutschland verzeichnete 2025 mit 497,5 Mio. Gästeübernachtungen erneut einen Rekordwert und lag damit nochmals um 0,3 % über dem bisherigen Höchststand des Jahres 2024.⁵ Für Augsburg bedeutet dies ein grundsätzlich positives Nachfrageumfeld, auch wenn die regionale Entwicklung nicht in allen Teilräumen gleichermaßen dynamisch verlaufen dürfte.

Gleichwohl bleibt die Marktentwicklung innerhalb der Region unterschiedlich ausgeprägt. Während die Stadt Augsburg auf einem vergleichsweise hohen Niveau agiert und damit weiterhin den regionalen Schwerpunkt bildet, ist in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg auch perspektivisch eher von einer verhalteneren Dynamik auszugehen. Für den Investmentmarkt ergibt sich daraus ein selektives Bild: Auf Bundesebene hat sich der Hotelinvestmentmarkt 2025 spürbar belebt; sowohl CBRE als auch JLL berichten von einem deutlich höheren Transaktionsvolumen als im Vorjahr.⁶ Für regionale Märkte wie Augsburg ist daher von einem etwas verbesserten Umfeld auszugehen, wenngleich Investitionsentscheidungen weiterhin stark von Standortqualität, Objektprofil, Betreiberbonität, Hotelkategorie und Finanzierungsbedingungen abhängen dürften.

Die operative Marktstimmung dürfte gleichwohl heterogen bleiben. Trotz grundsätzlich stabiler Nachfrage steht die Hotellerie weiterhin unter wirtschaftlichem Druck. Zwar hat sich der Marktumsatz nominal erholt, real zeigt sich jedoch, dass die Branche noch nicht wieder vollständig an frühere Niveaus anknüpfen konnte.⁷ Vor allem hohe Personal-, Energie- und Sachkosten belasten die Betriebe weiterhin spürbar. Gerade kleinere, inhabergeführte Häuser mit begrenztem finanziellem Spielraum dürften daher auch künftig stärker unter Anpassungsdruck stehen als standardisierte und kapitalstärkere Betreiber. Hinzu kommt, dass der Fach- und Arbeitskräftemangel die operative Entwicklung vieler Betriebe weiterhin einschränkt und damit ein zusätzlicher limitierender Faktor für Wachstum und Betriebsstabilität bleibt.

Zugleich gewinnen Nachhaltigkeit und Digitalisierung weiter an Bedeutung. Auf Betreiberseite wird es zunehmend wichtiger, Prozesse effizienter, digital anschlussfähig und zugleich ressourcenschonend zu gestalten. In der Hotellerie zeigt sich dabei, dass grundlegende digitale Technologien vielfach bereits etabliert sind, während die strategische Integration fortgeschrittener Anwendungen noch häufig am Anfang steht.⁸ Für den Markt in Augsburg dürfte die langfristige Wettbewerbsfähigkeit damit zunehmend davon abhängen, inwieweit Betreiber, Eigentümer und Entwickler ihre Objekte wirtschaftlich tragfähig, technisch zeitgemäß und nachhaltig ausrichten können.

⁵ destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/02/PD26_046_45412.html

⁶ cbre.de/press-releases/hotelinvestmentmarkt-deutschland-legte-2025-wieder-spuerbar-zu

⁷ DEHOGA-Zahlenspiegel IV/2025, S. 3

⁸ hotellerie.de/themen/digitalisierung

Investmentmarkt Region Augsburg

Der Investmentmarkt im Profil

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND 2025

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt präsentierte sich im Jahr 2025 weiterhin von seiner zurückhaltenden Seite und verharrte auf dem gedämpften Niveau der beiden Vorjahre. Mit einem Gesamtvolumen von 23 Mrd. Euro bei Wirtschaftsimmobilien entwickelte sich der Markt nahezu stagnierend im Vergleich zu 2024 (24 Mrd. Euro). Dies entspricht einem marginalen Rückgang von rund 5 %. Das Transaktionsvolumen liegt damit weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und erreicht lediglich rund ein Drittel des Niveaus der Hochphase zwischen 2019 und 2021. Maßgeblich hierfür sind die attraktiven Renditen alternativer und vergleichsweise risikoarmer Anlageformen, die schwache konjunkturelle Entwicklung, anhaltende politische Unsicherheiten sowie weiterhin hohe Fremdkapitalkosten. Entsprechend prägt derzeit eine abwartende Haltung das Marktgeschehen.

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die einzelnen Assetklassen zeigt ein weitgehend ausgewogenes Bild. Mit einem Transaktionsvolumen von 5,7 Mrd. Euro lagen Büroimmobilien knapp an der Spitze. Trotz der anhaltenden strukturellen Herausforderungen durch hybride Arbeitsmodelle und steigende Leerstände verzeichnete das Bürosegment damit das höchste Investmentvolumen.

Ausschlaggebend hierfür waren insbesondere mehrere großvolumige Einzeltransaktionen, darunter die Übernahme

des „Upper West“ in Berlin für rund 450 Mio. Euro. Im Gegensatz dazu war das Marktgeschehen im Logistiksegment im Jahr 2025 überwiegend von kleineren Einzeleals geprägt. Auffällig ist zudem, dass größere Büroimmobilien vor allem von privatem Kapital erworben wurden, während institutionelle Investoren im Core-Segment kaum als Käufer in Erscheinung traten.

INVESTMENTMARKT REGION AUGSBURG

Der gewerbliche Investmentmarkt der Region Augsburg hat sich in den letzten Jahren spürbar weiterentwickelt. Der früher bestehende 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.

Die erhoffte Marktbelebung blieb trotz der im Jahresverlauf erfolgten Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank weitgehend aus. Die strukturellen Unsicherheiten, die schwache deutsche Konjunktur und die anhaltenden Preisfindungsschwierigkeiten zwischen Käufern und Verkäufern belasteten auch das Transaktionsgeschehen in Augsburg. Erschwerend wirkte die protektionistische Ausrichtung der Handelspolitik der neuen US-Administration, die zusätzlichen Druck auf die Investitionsbereitschaft ausübte.

In den Vorkrisenjahren von 2018 bis 2021 belief sich das jährliche Transaktionsvolumen gewerblicher Immobilien in der Region Augsburg, einschließlich Mehrfamilienhäusern und Grundstücken, auf rund 800 Mio. Euro und erreichte damit zeitweise das Niveau etablierter deutscher B-Standorte wie Nürnberg. Mit der Zinswende setzte, analog zur Entwicklung auf dem gesamtdeutschen Investmentmarkt, ein deutlicher Rückgang der Transaktionsaktivitäten ein.

Nach zwei vergleichsweise schwachen Vorjahren mit niedrigen Transaktionsvolumina zeigte sich im Jahr 2025 jedoch wieder eine spürbare Marktbelebung. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf insgesamt 224 Mio. Euro.

2025 zeigt sich eine differenzierte Marktentwicklung:

► Lager- und Logistikimmobilien:

Trotz insgesamt positiver Perspektiven in diesem Immobiliensegment blieb das Transaktionsgeschehen im Jahr 2025 mangels größerer Abschlüsse deutlich hinter dem Vorjahresniveau zurück. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich entsprechend von rund 70 Mio. Euro auf lediglich 23 Mio. Euro.

► Wohnimmobilien:

Die Transaktionszahlen entwickelten sich insgesamt stabil und zeigten zuletzt wieder eine leicht positive Tendenz. Das Transaktionsvolumen stieg von rund 51 Mio. Euro im Jahr 2024 auf etwa 60 Mio. Euro im Jahr 2025 an. Wohnimmobilien gelten trotz hoher Finanzierungskosten weiterhin als vergleichsweise krisenresistente Anlageklasse. Gleichzeitig führen die schwächeren Absatzzahlen bei Eigentumswohnungen zu weiter steigenden Mieten, was sowohl bei Institutionellen als auch privaten Investoren die Bereitschaft erhöht, in Mehrfamilienhäuser zu investieren.

► Büroimmobilien:

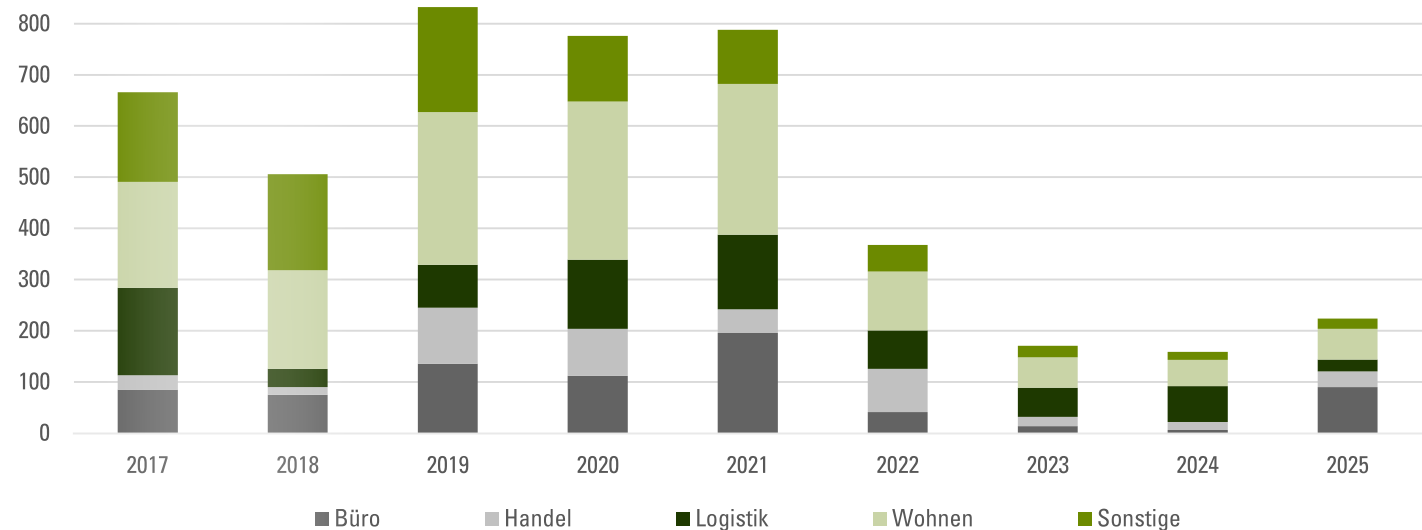
Das Transaktionsvolumen bei Büroimmobilien stieg im Jahr 2025 deutlich auf rund 90 Mio. Euro an und verzeichnete damit den stärksten Aufschwung innerhalb der Region Augsburg. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war die großvolumige Transaktion der Neubauimmobilie „Aurum“ am Augsburger Hauptbahnhof. Unabhängig von einzelnen Leuchtturmtransaktionen bleibt der Büroinvestmentmarkt jedoch weiterhin von Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen Flächennachfrage geprägt. Insbesondere die zunehmende Etablierung hybrider Arbeitsmodelle sowie die allgemein zurückhaltende Investitionsbereitschaft wirken sich weiterhin dämpfend auf das Marktgeschehen aus.

Das Investoreninteresse konzentriert sich derzeit vor allem auf Assetklassen mit stabilen Cashflows und hoher Krisenresistenz. Insbesondere Wohnimmobilien bieten in wirtschaftlich unsicheren Zeiten attraktive Rendite-Risiko-Profile und gelten weiterhin als vergleichsweise robust gegenüber Marktschwankungen. Auch Logistikimmobilien zählen grundsätzlich zu den widerstandsfähigen Nutzungsarten, zeigen jedoch im Vergleich zu den Vorjahren eine höhere Marktvolatilität.

Büroimmobilien, die in der Vergangenheit häufig als „sichere Bank“ galten, verlieren im aktuellen Marktumfeld hingegen an Bedeutung und stechen nur durch signifikante Einzeltransaktionen hervor. Flexible Nutzungskonzepte und ein hohes ESG-Rating werden zukünftig noch stärker darüber entscheiden, welche Objekte auch in einem veränderten Marktumfeld erfolgreich platziert werden können.

Transaktionsvolumen in der Region Augsburg, 2017 bis 2025

Angaben in Mio. Euro
Quelle: Berechnungen bulwiengesa GmbH 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 in der Region Augsburg lediglich vereinzelt grö-

ßere Immobilientransaktionen registriert. Damit entwickelte sich der Markt weitgehend im Einklang mit dem allgemeinen Rückgang der Transaktionsaktivitäten auf dem deutschen Investmentmarkt.

Im Jahr 2025 war jedoch wieder eine spürbare Belebung zu beobachten. Neben dem bislang größten Deal des Jahres, dem Verkauf der Büroimmobilie Aurum, wechselte mit dem City Center Gersthofen erstmals seit längerer Zeit wieder eine größere Einzelhandelsimmobilie den Eigentümer. Der neue Eigentümer Concrete Capital plant neben der Neupositionierung der Handelsflächen auch eine Nachverdichtung durch die Überbauung der Parkflächen mit Wohnungen in Holzbauweise.

Im Wohnsegment stellte der Ankauf von 122 geförderten Wohnungen im Projekt Wohnpark Haunstetten durch die Bayern-Heim GmbH die größte Transaktion des Jahres dar. Der Kaufpreis lag bei rund 33 Mio. Euro.

Marktprägende Deals in der Region Augsburg, 2019 bis 2025

Quelle: bulwiengesa GmbH

Objekt	Adresse	Fläche (qm)	Käufer	Verkäufer	Objektart	Transaktionsjahr	Mio. Euro
Wohnpark Haunstetten	Brahmsstraße / Königsbrunner Straße, 86179 Augsburg	8.150	BayernHeim GmbH	F&B Grundbesitz Augsburg GmbH	Mehrfamilienhaus	2025	ca. 33
Aurum	Ladehofstraße 11, 86167 Augsburg	16.900	Versorgungswerk Zahnärztekammer Schleswig-Holstein	CV Real Estate	Büro- und Geschäftshaus	2025	ca. 70
City-Center Gersthofen	Bahnhofstraße 13, 86368 Gersthofen	8.600	CONCRETE Capital GmbH	VIB Vermögen AG	Einkaufszentrum	2025	ca. 15
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	Wankelstraße / Ulmer Straße, 86156 Augsburg	28.000	WALTER Beteiligungen und Immobilien	PATRIZIA	Fachmarktzentrum	2022	40
Wöhrl-Haus	Bürgermeister-Fischer-Straße 5 / Moritzplatz 7, 86510 Augsburg	3.000	Imaxxam Asset Management	Pro Objekt Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH	Hotel	2022	10
Augsburg ONE	Berliner Allee 28, 86153 Augsburg	8.200	family office	Aachener Grundvermögen	Geschäftshaus	2022	20
Augsburg Offices Campus	Peter-Dörfler-Straße / Ohmstraße, 86199 Augsburg	13.000	PATRIZIA	Jargonant Partners	Büro	2021	44
SIGMA Technopark Augsburg I	Werner-von-Siemens-Straße 6, 86161 Augsburg	9.000	Corestate Capital	brixx projektentwicklung	Büro	2021	47
Pfersee Park	Franz-Kobinger-Straße 5 - 11, 86157 Augsburg	113.000	Sirius Real Estate / AXA Investment Managers	ATOS Asset Management	Gewerbepark	2021	80
Weitblick 1.7	Karl-Drais-Straße, 86159 Augsburg	16.000	Catella Real Estate	FLE GmbH	Büro- und Geschäftshaus	2020	34
Hermes Logistikzentrum	Hermesstraße 5, 86836 Graben/Lagerlechfeld	15.000	Hannover Leasing	Leitwerk / Audax	Büro	2020	85
		12.000	Fraser's Logistics & Industrial Trust (FLT)	Fraser's Property Europe	Lager / Logistik	2019	33

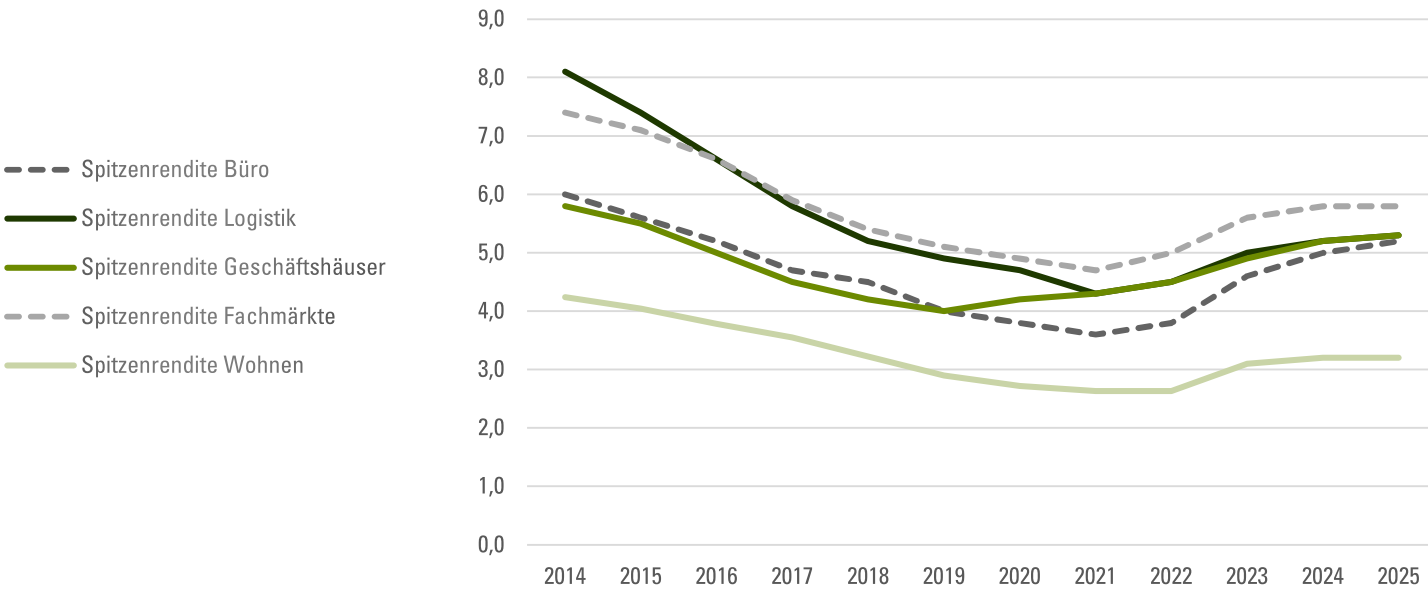
ENTWICKLUNG DER RENDITEN FÜR IMMOBILIENINVESTITIONEN

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 Preisrückgänge eingesetzt, die zum Jahresende 2025 weitgehend abgeschlossen waren. Im Jahr 2025 lagen die Renditeanstiege in den gewerblichen Immobiliensegmenten zwischen 10 und 20 Basispunkten. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien hat bereits 2025 zu stabilen Preisen bei Mehrfamilienhäusern im Vergleich zu 2024 geführt.

Im Bürosegment erreichten die Nettoanfangsrenditen für Spitzenobjekte in der Region Augsburg im Jahr 2021 ein Niveau von ca. 3,6 %. Bis Ende 2025 sind die Renditen um 160 Basispunkte gestiegen, sodass die Spitzenrendite sich zum Jahresende bei 5,2 % eingependelt hat. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser lag 2025 bei rund 5,3 % und ist somit seit dem Tiefstand 2019 um 130 Basispunkte gestiegen. Im Logistiksegment pendelte sich die Spitzenrendite ebenfalls bei 5,3 % ein; somit ist Logistik die Assetklasse mit den geringsten Preisanpassungen seit dem Ende der Hochpreisphase 2021 (Anstieg 100 Basispunkte). Mehrfamilienhäuser werden in der Spitze aktuell mit einem Renditeniveau von 3,2 % gehandelt.

Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) innerhalb der Region Augsburg, 2014 bis 2025

Angaben in %
Quelle: bulwiengesa GmbH



Ausblick Investmentmarkt

Für 2026 lässt sich wegen der sehr großen Unsicherheiten aufgrund der globalen Verwerfungen (insbesondere Iran-Krieg und Inflationsgefahr) derzeit von einem Rückgang des Preisniveaus ausgehen. Die Nettoanfangsrenditen für gewerbliche Immobilien werden im Jahresverlauf leicht, um ca. 10 Basispunkte steigen. Insgesamt bleibt der Ausblick auf den gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in Deutschland und in der Region Augsburg verhalten. International werden sich 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. Derzeit ist von einer Stabilisierung des Transaktionsgeschehens auf niedrigem Niveau auszugehen.

An den Finanzmärkten bleibt die Zinsentwicklung das zentrale Thema. Der Leitzins der EZB wurde zum siebten Mal in Folge nicht verändert jedoch ist die Inflationsunsicherheit seit Beginn des Iran-Krieges deutlich gestiegen. Die Finanzierungskosten für Immobilien sind in den letzten Monaten bereits wieder gestiegen und könnten die erhoffte moderate Marktbefüllung im Keim ersticken. Unabhängig davon werden „Safe-Haven-Assets“ wie Logistik- und Wohnimmobilien 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 2026 bestimmen.



© Bild: A³ / Fotograf Stefan Mayr

Landkreiskommunen im Fokus

Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg

Im Folgenden werden die Standortprofile sowie die Wohnungsmärkte von insgesamt fünf ausgewählten Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg dargestellt. Die Auswahl umfasst Gemeinden unterschiedlicher Größenordnungen und räumlicher Lagen innerhalb der Landkreise, um die heterogenen Rahmenbedingungen und Ausgangssituationen der jeweiligen lokalen Immobilienmärkte differenziert abzubilden.

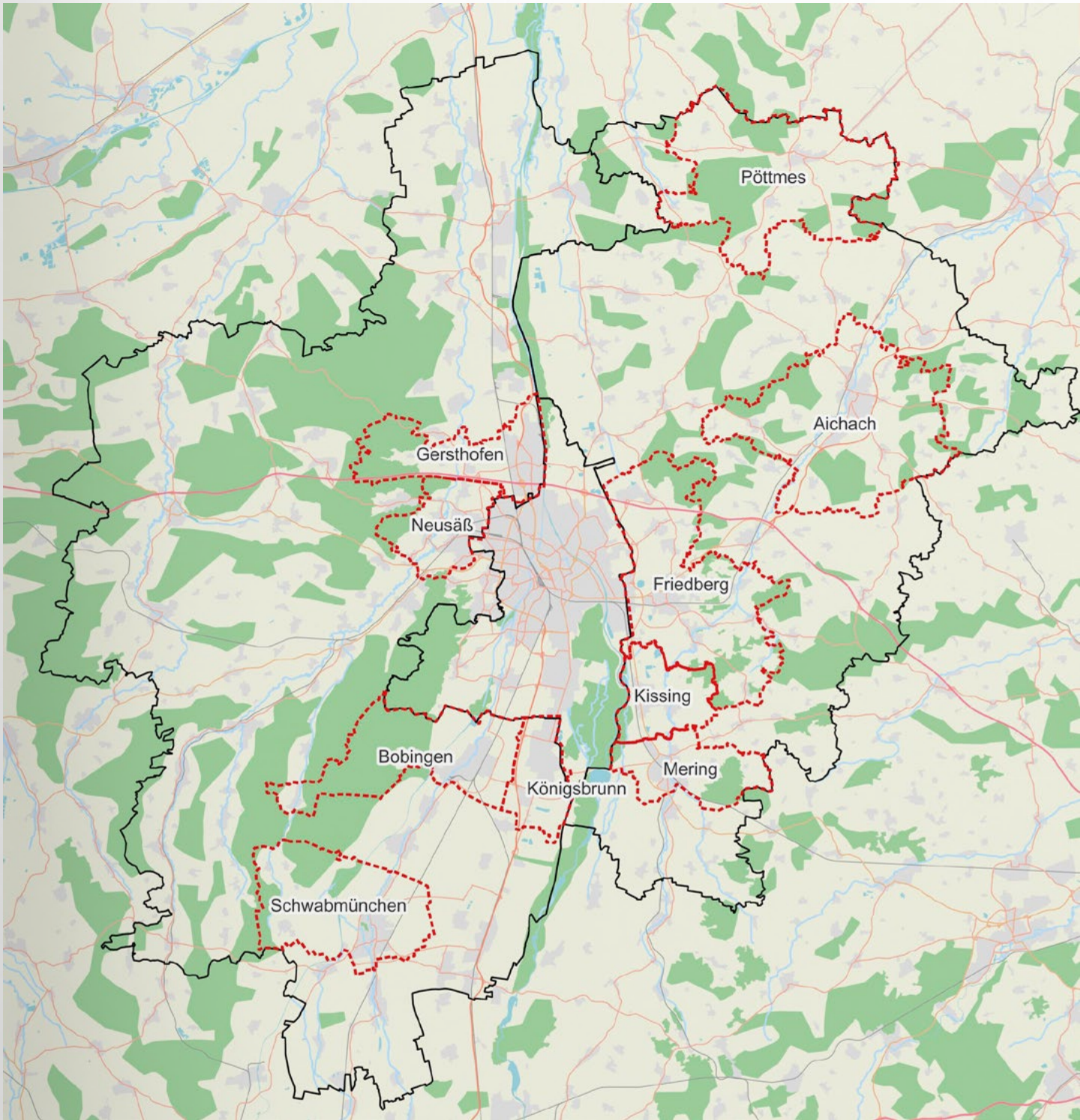
Sozioökonomische Kennziffern ausgewählter Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; bulwiengesa GmbH

Kommunen		Einwohner (2024)	SVP-Beschäftigte (2025)	Kaufkraft je Einwohner (Euro) (2024)	Fertiggestellte WE je 1.000 EW (2024)	Arbeitslose (Ø Jahr 2025)
Landkreis Augsburg	Königsbrunn	27.879	7.336	30.634	1,4	602
	Gersthofen	23.427	17.630	29.976	1,8	644
	Neusäß	22.904	7.199	37.044	3,1	490
	Bobingen	17.905	5.698	30.822	2,3	367
	Schwabmünchen	15.277	5.728	31.386	2,2	283
Landkreis Aichach-Friedberg	Friedberg	29.953	13.588	35.438	2,3	541
	Aichach	22.015	8.838	30.897	4,5	472
	Mering	11.657	2.835	32.667	0,5	216
	Kissing	15.164	2.677	32.914	1,8	284
	Pöttmes	7.012	1.631	29.401	12,8	129

Übersicht ausgewählter Kommunen in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

Quelle: bulwiengesa GmbH



Key Facts

Quelle: koenigsbrunn.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Markt für Eigentumswohnungen in Königsbrunn war im Jahr 2025 durch das Ausbleiben nennenswerter Fertigstellungen geprägt, wobei perspektivisch mit einer zunehmenden Fertigstellungsdynamik zu rechnen ist. So plant die HERECON Projekt GmbH an der Haunstetter Straße 13 und 15 die Realisierung von insgesamt 63 Neubau-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen zwischen etwa 45 und 110 qm. Darüber hinaus befinden sich mehrere kleinere Wohnungsbauprojekte in der Planungsphase. Demgegenüber zeigt sich das Angebot im Bestandssegment lediglich leicht rückläufig auf weiterhin hohem Niveau. Parallel hierzu bewegen sich sowohl das Preisniveau als auch die Nachfrage aktuell leicht abwärts.

Aufgrund ausbleibender Fertigstellungen sowie einer stagnierenden Angebotsentwicklung im Bestandssegment verstärkt

sich der Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin. Dies schlägt sich sowohl im Neubau als auch im Bestand in teils deutlichen Mietpreissteigerungen nieder. Auch perspektivisch ist lediglich von einer moderaten Bautätigkeit mit vereinzelt kleinteiligen Projekten auszugehen. Als derzeit einzig konkretes Vorhaben mittlerer Größenordnung ist die geplante Nachverdichtung im Bereich zwischen den Kaufarkaden und der Gärtnerstraße zu nennen, in deren Zuge rund 60 Wohneinheiten vorgesehen sind. Insgesamt ist in den kommenden Jahren mit einer weiteren Zuspitzung der Marktverhältnisse sowie steigenden Preisdynamiken zu rechnen.

Auf dem lokalen Häusermarkt zeigt sich hingegen eine zunehmende Angebotsausweitung im Segment der Bestandsimmobilien, während das Angebot an Neubauobjekten rückläufig ist. Insgesamt wird die Marktentwicklung derzeit von einer gedämpften Nachfrage sowie tendenziell sinkenden Preisniveaus begleitet.

Immobilienmarkt in Königsbrunn auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	**	**		418	440	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	**	**		2.300–7.100 Ø 4.000	2.500–7.000 Ø 4.300	–
Ø Laufzeit der Angebote	**	**		31	33	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	**	**		55	68	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	4*	25	–	469	496	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	14,10–18,90 Ø 15,50	8,90–14,10 Ø 12,40	+	6,10–22,80 Ø 12,60	7,30–19,00 Ø 11,50	+
Ø Laufzeit der Angebote	11	14	=	11	13	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	105	137	–	237	201	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	38	47	–	271	203	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	490.000–1.550.000 Ø 781.600	591.000–1.248.000 Ø 854.000	–	285.000–1.999.500 Ø 732.700	274.900–1.963.000 Ø 799.400	–
Ø Laufzeit der Angebote	44	32	+	40	36	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	15	45	–	74	75	=

Key Facts

Quelle: gersthofen.de, Recherche bulwiengesellschaft GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Das Angebot an Neubauwohnungen ist in den Jahren 2024/25 infolge geringer Fertigstellungszahlen um rund 50 % zurückgegangen. Demgegenüber zeigt sich auf dem Markt für Bestandswohnungen eine weiterhin deutlich zunehmende Angebotsdynamik. Insgesamt trifft das Wohnungsangebot auf eine weitgehend stabile Nachfrage. Vor dem Hintergrund der teils erheblichen Angebotsausweitungen im Bestandssegment resultiert hieraus jedoch eine tendenziell stagnierende Entwicklung der durchschnittlichen Preisniveaus. Mittel- bis langfristig ist auch im Neubausegment wieder mit steigenden Fertigstellungszahlen zu rechnen. Insbesondere mittelgroße Projekte, wie etwa das geplante Wohnquartier an der Sportallee, dürften perspektivisch zu einer Ausweitung des Angebots beitragen.

Auf dem Mietwohnungsmarkt ist ebenfalls ein deutlicher Rückgang neu inserierter Projekte zu beobachten. Parallel dazu zeigt sich auch das Mietwohnungsangebot rückläufig, wenngleich weiterhin auf hohem Niveau. Trotz anhaltender Mietpreissteigerungen bleibt die Nachfrage im Bestand hoch; im Neubausegment zeichnet sich mit kürzeren Laufzeiten bei steigenden Klicks pro Tag eine Intensivierung der Nachfrage ab.

Das Angebot auf dem Häusermarkt bleibt insgesamt weitgehend konstant, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Aufgrund der aktuell gedämpften Nachfrageentwicklung sind jedoch sinkende Preisniveaus zu beobachten.



Immobilienmarkt in Gersthofen auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Insetrierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	30	60	–	402	254	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.700–8.000 Ø 6.500	4.900–8.000 Ø 6.800	–	2.200–7.000 Ø 4.400	2.600–7.000 Ø 4.500	–
Ø Laufzeit der Angebote	39	37	=	37	37	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	35	20	+	48	47	=
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	32	53	–	509	586	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,90–18,00 Ø 15,10	11,20–19,10 Ø 14,20	+	7,60–21,80 Ø 13,00	7,20–20,00 Ø 11,90	+
Ø Laufzeit der Angebote	10	30	–	13	15	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	190	65	+	215	211	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	20	25	–	186	178	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	334.300–979.000 Ø 673.000	416.000–2.800.000 Ø 896.100	–	215.000–2.790.000 Ø 760.800	312.000–3.800.000 Ø 804.900	–
Ø Laufzeit der Angebote	41	36	–	42	40	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	56	129	–	61	79	–

Key Facts

Quelle: neusaess.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Nach einem mittelfristigen Rückgang des Angebots in den vergangenen Jahren zeigt der Eigentumswohnungsmarkt in den Jahren 2024/25 wieder eine dynamischere Entwicklung. Sowohl im Neubau als auch im Bestandssegment ist eine Ausweitung des Angebots zu beobachten. In Verbindung mit den weiterhin steigenden Preisniveaus führt diese Entwicklung im Neubausegment zu einer spürbaren Abschwächung der Nachfrage. Im Bestandssegment wirkt sich die Angebotsausweitung hingegen dämpfend auf das Preisniveau aus.

Auf dem Mietwohnungsmarkt zeigt sich insgesamt ein Angebotsrückgang. In Folge deutlich steigender Mietpreise verlagert sich die Nachfrage vom Neubausegment hin zu Bestandsobjekten mit geringerem Mietpreisniveau.

Auf dem Neusäßer Häusermarkt zeigt sich insgesamt ein zunehmend zurückhaltendes Kaufinteresse. Während die Kaufpreise im Bestandssegment überwiegend Seitwärtsbewegungen aufweisen, sind im Neubausegment rückläufige Preisentwicklungen zu beobachten. Parallel dazu passt sich auch das Angebot an die nachlassende Nachfrage an.



Immobilienmarkt in Neusäß auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	38	7*	+	225	209	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.600–7.700 Ø 6.700	4.600–6.800 Ø 6.000	+	2.400–7.600 Ø 4.100	2.000–7.400 Ø 4.500	–
Ø Laufzeit der Angebote	63	34	+	35	31	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	5	32	–	57	51	+
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	19	63	–	516	553	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	13,00–20,80 Ø 16,90	11,70–17,50 Ø 14,30	+	6,10–22,40 Ø 13,20	6,40–20,30 Ø 11,90	+
Ø Laufzeit der Angebote	42	20	+	14	17	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	55	132	–	186	151	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	33	51	–	332	368	–
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	475.900–1.970.000 Ø 916.900	510.000–2.380.000 Ø 1.069.000	–	169.000–3.750.000 Ø 890.300	298.000–3.750.000 Ø 873.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	39	42	=	39	37	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	16	28	–	59	87	–

Key Facts

Quelle: stadt-bobingen.de, Recherche bulwiengesellschaft GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Auch der Immobilienmarkt in Bobingen ist zunehmend von einer angespannten Wohnraumsituation geprägt. Mit der schrittweisen Erweiterung des Siedlungsprojekts „Point“ am Stadtrand verfolgt die Stadt das Ziel, zusätzliche Wohnbauflächen bereitzustellen und damit zur Entlastung des lokalen Wohnungsmarktes beizutragen. Nach Realisierung der ersten vier Bauabschnitte wurde im Jahr 2025 der fünfte Teilbereich vollständig erschlossen und in die Vermarktung überführt. In den kommenden Jahren ist dort überwiegend die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen.⁹

Die im Zuge der „Point“-Siedlungsinitiative realisierten Fertigstellungen führen im Kaufsegment sowohl bei Wohnungen als auch bei Häusern zu einer Ausweitung des Angebots. Gleichzeitig ist im Neubausegment insgesamt eine rückläufige Nachfrage zu beobachten. Eine Ausnahme bildet der Markt für Bestandshäuser, auf dem ein deutlicher Nachfrageanstieg festzustellen ist.

Das Preisniveau weist sowohl im Neubau als auch im Bestand auf dem Wohnungs- und Häusermarkt weiterhin rückläufige Tendenzen auf. Demgegenüber zeigt sich auf dem Mietwohnungsmarkt eine zunehmende Preisintensivierung.

⁹ Quelle: stadt-bobingen.de

Immobilienmarkt in Bobingen auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	17	5*	+	179	144	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.400–6.300 Ø 5.700	4.800–6.200 Ø 5.900	–	2.300–6.300 Ø 3.800	2.500–6.800 Ø 4.100	–
Ø Laufzeit der Angebote	49	43	–	35	35	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	41	73	–	49	85	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	24	22	=	244	230	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,90–17,00 Ø 14,20	10,00–14,90 Ø 12,80	+	6,50–20,80 Ø 11,90	6,70–18,10 Ø 10,70	+
Ø Laufzeit der Angebote	16	36	–	14	16	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	135	84	+	192	184	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	41	26	+	236	160	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	450.000–850.000 Ø 663.800	450.000–959.700 Ø 693.600	–	318.400–1.950.000 Ø 606.400	269.000–1.950.000 Ø 683.700	–
Ø Laufzeit der Angebote	46	41	+	36	38	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	16	43	–	65	45	+

Key Facts

Quelle: schwabmuenchen.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

Auch in Schwabmünchen besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der seitens der Stadt durch eine fortlaufende Ausweisung neuer Wohnbauflächen begegnet wird. Das aktuell größte Entwicklungsprojekt stellt das Neubaugebiet „Südwest III“ dar. Auf einer Fläche von rund zehn Hektar ist dort die Realisierung von etwa 400 Wohneinheiten vorgesehen.¹⁰

Der Markt für Eigentumswohnungen weist infolge vorangegangener Projektentwicklungen – wie etwa der Wohnanlage „Solea“ mit 28 Einheiten – weiterhin ein vergleichsweise hohes Angebotsniveau auf. Dieses trifft auf eine weitgehend stabile Nachfrage. Nach einer vorange-

gangenen Konsolidierungsphase im Bestandssegment sind hier erstmals wieder leichte Preissteigerungen zu beobachten, während im Neubausegment weiterhin geringfügige Preiskorrekturen festzustellen sind.

Auf dem Mietwohnungsmarkt bleiben Angebots- und Nachfrageintensität weitgehend konstant. Gleichwohl werden – analog zu den Entwicklungen in benachbarten Kommunen – steigende Mietpreise am Markt realisiert. Vergleichbare Tendenzen zeigen sich auch auf dem lokalen Häusermarkt: Während im Neubausegment überwiegend Seitwärtsbewegungen bei den Kaufpreisen zu beobachten sind, verzeichnet das Bestandssegment steigende Preisniveaus.

¹⁰ Quelle: ws-smue.de



Immobilienmarkt in Schwabmünchen auf einen Blick

Quelle: immobilenscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	44	42	=	156	145	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.600–6.800 Ø 5.800	5.000–7.000 Ø 6.100	–	2.500–6.200 Ø 4.100	2.200–6.000 Ø 4.000	+
Ø Laufzeit der Angebote	49	51	=	33	33	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	9	8	=	39	47	=
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	37	42	=	296	283	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	11,00–16,60 Ø 14,10	9,00–14,50 Ø 12,80	+	6,10–19,50 Ø 12,10	6,60–17,40 Ø 10,80	+
Ø Laufzeit der Angebote	13	28	–	15	15	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	116	110	=	167	196	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	30	21	+	143	152	=
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	463.200–1.257.700 Ø 625.800	443.000–1.430.700 Ø 737.700	=	150.000–2.690.000 Ø 765.900	274.900–2.499.000 Ø 710.100	+
Ø Laufzeit der Angebote	52	45	+	41	40	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	13	25	=	67	42	+

Key Facts

Quelle: friedberg.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

Nach einer Phase mit vergleichsweise intensiver Bautätigkeit in den vergangenen Jahren ist auf dem Friedberger Wohnungsmarkt zuletzt eine gewisse Abschwächung der Angebotsdynamik zu beobachten. Sowohl im Segment der Mietwohnungen als auch bei Eigentumswohnungen hat sich das Angebot gegenüber den Vorjahren etwas reduziert. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund einer insgesamt vorsichtigeren Projektinitiierung im Wohnungsbau zu sehen, die sich in vielen Kommunen der Region Augsburg infolge gestiegener Baukosten und Finanzierungskonditionen beobachten lässt.

Für das Jahr 2026 ist jedoch wieder mit einer punktuellen Ausweitung des Angebots zu rechnen. Hierzu tragen insbesondere einzelne größere Neubauvorhaben bei. Zu nennen ist beispielsweise das geplante Wohnquartier an der Frühlingstraße, in dessen Rahmen rund 100 Mietwohnungen

realisiert werden sollen. Darüber hinaus entsteht mit dem Projekt „ML Hoch 3“ ein weiteres Wohngebäude mit etwa 27 Eigentumswohnungen.

Im Gegensatz zur Angebotsentwicklung zeigt sich auf Nachfrageseite über mehrere Teilmärkte hinweg eine gewisse Zurückhaltung der Kaufinteressenten. Insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen und im Neubau ist eine abgeschwächte Nachfrage festzustellen, was unter anderem auf das weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie eine insgesamt vorsichtigeren Investitionsbereitschaft privater Haushalte zurückgeführt werden kann. Gleichwohl führt diese Entwicklung nicht flächendeckend zu rückläufigen Preisniveaus. Während sich in einzelnen Teilssegmenten eine Preisstabilisierung oder moderate Korrekturen beobachten lassen, verzeichnen insbesondere Bestandsmieten sowie Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen und Neubauhäuser weiterhin leichte Zuwächse.

Immobilienmarkt in Friedberg auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	40	67	–	139	116	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.800–9.400 Ø 6.500	6.200–8.300 Ø 6.800	–	2.600–7.100 Ø 5.100	3.000–7.700 Ø 4.900	+
Ø Laufzeit der Angebote	55	45	+	38	31	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	14	24	–	54	67	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	22	41	–	410	338	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,10–15,90 Ø 14,10	12,00–16,90 Ø 14,20	–	6,70–20,80 Ø 12,40	6,30–17,70 Ø 11,70	+
Ø Laufzeit der Angebote	21	27	–	11	15	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	119	123	=	227	227	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	93	68	+	440	428	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	350.000–1.600.000 Ø 771.000	279.000–2.500.000 Ø 743.200	+	195.000–2.175.000 Ø 784.300	229.000–2.450.000 Ø 827.100	–
Ø Laufzeit der Angebote	74	59	+	42	38	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	7	19	–	77	82	=

Key Facts

Quelle: aichach.de; Recherche bulwiengesa GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Nach einer zuvor eher verhaltenen Bautätigkeit zeigt sich im Neubausegment der Stadt Aichach im Jahr 2025 wieder eine zunehmende Dynamik. Die Zahl der Fertigstellungen hat gegenüber den Vorjahren erneut zugenommen. Maßgeblich hierfür ist unter anderem der Abschluss größerer Projekte wie des Wohnparks Suden-tenstraße (2. Bauabschnitt) mit rund 40 Mietwohnungen, ergänzt durch mehrere kleinere Neubauvorhaben im Stadtgebiet. In der Summe führt dies zu einer spürbaren Ausweitung des Angebots, die der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum am Standort entgegenkommt. Auch perspektivisch ist von einer Fortsetzung dieser Entwicklung auszugehen. Der lokale Wohnungsmarkt weist derzeit eine umfangreiche Neubau-Pipeline auf, die Projekte in unterschiedlichen Planungs- und Realisierungsstadien umfasst. Insgesamt deutet die Projektlandschaft darauf hin, dass sich die Angebotsausweitung im Neubausegment in den kommen-

den Jahren fortsetzen dürfte, wenngleich überwiegend in Form kleinteiliger bis mittelgroßer Vorhaben. Parallel hierzu zeigt sich auch im Bestandssegment über mehrere Teilmärkte hinweg eine zunehmende Angebotsdynamik. Das erweiterte Angebot trifft jedoch auf eine weitgehend stabile Nachfrage, sodass sich insgesamt ein ausgeglichenes Marktgefüge abzeichnet. Analog zu Entwicklungen in zahlreichen Kommunen des Umlands ist auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin eine zunehmende Preisintensivierung zu beobachten. Die weiterhin hohe Nachfrage, die unter anderem durch Studierende, Beschäftigte der regionalen Verwaltung sowie Pendler geprägt wird, trägt zu steigenden Mietniveaus bei. Demgegenüber zeigen die Kaufpreise im Bestandssegment zuletzt leicht rückläufige Tendenzen, was auf eine insgesamt vorsichtigere Nachfrage im Eigentumssegment sowie auf die gestiegenen Finanzierungskosten zurückgeführt werden kann.

Immobilienmarkt in Aichach auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	47	**		139	126	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	5.000–6.500 Ø 6.000	** **		2.000–6.500 Ø 4.200	2.200–7.900 Ø 4.400	–
Ø Laufzeit der Angebote	42	**		39	38	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	17	**		42	49	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	61	46	+	351	305	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	6,70–15,60 Ø 13,50	9,90–14,70 Ø 12,60	+	6,20–22,50 Ø 11,70	6,30–16,50 Ø 10,70	+
Ø Laufzeit der Angebote	17	16	=	15	16	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	93	167	–	151	154	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	43	27	+	270	202	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	440.000–1.149.000 Ø 714.900	279.000–1.199.000 Ø 660.700	+	248.000–2.450.000 Ø 754.100	199.000–2.940.000 Ø 779.800	–
Ø Laufzeit der Angebote	55	60	=	38	32	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	5	9	=	31	48	=

Key Facts

Quelle: mering.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Der Wohnimmobilienmarkt in Mering war in den vergangenen Jahren durch eine vergleichsweise geringe Marktdynamik geprägt, was insbesondere auf das Ausbleiben größerer Neubaufertigstellungen zurückzuführen ist. Auch im Jahr 2025 zeichnet sich diesbezüglich keine grundlegende Trendwende ab. Vor allem im Neubausegment bleibt die Angebotsentwicklung weiterhin verhalten, während sich auch im Bestandssegment nur eine begrenzte Zahl an Marktangeboten beobachten lässt.

Eine gewisse Belebung zeigt sich lediglich im Teilmarkt der Bestandshäuser, in dem zuletzt eine moderate Ausweitung des Angebots festzustellen ist. Diese Entwicklung geht jedoch mit einer rückläufigen Preisentwicklung auf dem Käufermarkt einher, was auf eine insgesamt zurückhaltendere Nachfrage im Eigentumssegment schließen lässt. Demgegenüber weisen die Mietniveaus weiterhin leichte Aufwärtstendenzen auf.

Immobilienmarkt in Mering auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *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 Immobilien Scout, gehandelt.)

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	**	16		6*	9*	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	** **	4.600–5.200 Ø 4.900		3.000–3.500 Ø 3.300	3.500–4.800 Ø 3.900	–
Ø Laufzeit der Angebote	**	55		54	38	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	**	12		16	23	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	**	**		4*	8*	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	** **	** **		9,50–10,30 Ø 9,90	8,50–12,50 Ø 9,70	+
Ø Laufzeit der Angebote	**	**		11	10	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	**	**		60	99	–
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	4*	4*	=	35	11	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	299.900–849.000 Ø 567.200	299.900–849.000 Ø 517.900	=	339.000–941.400 Ø 627.700	374.000–985.000 Ø 631.400	–
Ø Laufzeit der Angebote	64	73	–	50	35	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	12	3	+	12	73	–

Key Facts

Quelle: kissing.de, Recherche bulwiengesa GmbH

Geografische Lage	► Lage östlich des Augsburgers Stadtwaldes in der Kissingener 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 Marktsituation auf dem Wohnimmobilienmarkt in Kissing ist weiterhin von einer vergleichsweise verhaltenen Dynamik geprägt. Insbesondere im Neubausegment bleibt die Bautätigkeit bislang gering. Um dem anhaltenden Druck auf den Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, richtet die Gemeinde verstärkt den Fokus auf die Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum. In diesem Zusammenhang ist in der Rosenstraße bereits seit einiger Zeit die Realisierung eines Wohnprojekts mit rund 15 Wohneinheiten vorgesehen. Der ursprünglich für das Jahr 2025 geplante Baubeginn konnte jedoch nicht umgesetzt werden und wurde nach aktuellem Stand auf das Jahr 2026 verschoben.

Parallel hierzu hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen im Bestand in den vergangenen Jahren schrittweise ausgeweitet. Die Nachfrage auf dem Kaufmarkt präsentiert sich derzeit jedoch eher zurückhaltend. Demgegenüber bleibt der Mietwohnungsmarkt weiterhin durch eine hohe Marktattraktivität geprägt, sodass insbesondere im Segment der Bestandsmietwohnungen steigende Mietniveaus beobachtet werden können.

Auch auf dem lokalen Häusermarkt zeigt sich eine zunehmende Angebotsausweitung im Bestand. Dieses erweiterte Angebot trifft zugleich auf ein leicht steigendes Käuferinteresse, was insbesondere vor dem Hintergrund zuletzt rückläufiger Kaufpreise zu sehen ist.

Immobilienmarkt in Kissing auf einen Blick

Quelle: immobilienscout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025, *geringe Fallzahl, **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	12	7*	+	115	88	+
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	5.200–6.500 Ø 6.100	5.400–6.600 Ø 5.900	+	2.500–6.700 Ø 4.100	3.100–6.600 Ø 4.300	–
Ø Laufzeit der Angebote	59	25	+	38	37	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	14	21	–	49	105	–
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	5*	9*	=	195	193	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	12,50–18,00 Ø 15,20	12,00–14,50 Ø 13,30	+	7,10–18,80 Ø 11,90	6,50–16,30 Ø 11,10	+
Ø Laufzeit der Angebote	12	14	=	13	13	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	175	97	+	205	197	+
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	10	21	–	169	137	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	515.000–1.090.000 Ø 765.900	499.000–1.610.200 Ø 791.300	–	289.000–2.900.000 Ø 738.700	380.000–2.950.000 Ø 821.600	–
Ø Laufzeit der Angebote	64	38	+	39	35	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	14	47	–	66	36	+

Key Facts

Quelle: markt-poettmes.de, Recherche bulwiengesa GmbH

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

WOHNIMMOBILIENMARKT – ANGEBOT UND NACHFRAGE

Die Wohnungsbauaktivität in der Gemeinde Pöttmes bewegte sich in den vergangenen Jahren auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Auch derzeit befinden sich keine größeren Neubauvorhaben in der Umsetzung. Eine der wenigen jüngeren Entwicklungsmaßnahmen stellt das Baugebiet „An der Echsheimer Straße“ im Ortsteil Wiesenbach dar. Die Erschließungsarbeiten für das Gebiet wurden Ende 2023 aufgenommen, während die Vergabe der insgesamt zwölf Baugrundstücke im ersten Quartal 2025 begann.

Demgegenüber hat sich das Angebot auf dem lokalen Häusermarkt im Bestandssegment in den vergangenen Jahren sukzessive ausgeweitet. Eine gegenläufige Entwicklung zeigt sich hingegen auf dem Mietwohnungsmarkt, wo zuletzt ein leicht rückläufiges Angebot zu beobachten ist.

Wie auch in zahlreichen anderen Kommunen des Landkreises präsentiert sich die Nachfrage nach Kaufimmobilien aktuell eher verhalten, was sich in leicht rückläufigen Kaufpreisniveaus widerspiegelt. Im Neubausegment des Mietwohnungsmarktes zeigt sich bei gleichbleibend geringem Angebot aber deutlich gestiegenem Mietpreisniveau ein Nachfragerückgang.



Immobilienmarkt in Pöttmes auf einen Blick

Quelle: immobilien Scout24.de: Inserierte Angebote im Zeitraum 2022–2025; *geringe Fallzahl; **kein Angebot im untersuchten Zeitraum

Indikator	Neubau 2024/2025	Neubau 2022/2023	Entw. Neubau	Bestand 2024/2025	Bestand 2022/2023	Entw. Bestand
Eigentumswohnungen						
Anzahl an Angeboten	4*	2*	=	11	11	=
Preisspanne der Angebote (Euro/qm)	4.200–5.300 Ø 4.600	5.200–5.200 Ø 5.200	–	2.100–4.600 Ø 3.400	3.200–5.100 Ø 4.200	–
Ø Laufzeit der Angebote	57	13	+	31	23	+
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	12	11	=	23	30	-
Mietwohnungen						
Anzahl an Angeboten	12	7*	+	81	91	–
Preisspanne der Angebote (Euro/qm netto kalt)	10,40–14,60 Ø 12,00	9,00–12,30 Ø 10,30	+	7,00–14,60 Ø 10,20	6,30–15,40 Ø 10,10	=
Ø Laufzeit der Angebote	32	21	+	20	26	–
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	45	60	–	64	62	=
Häuser						
Anzahl an Angeboten von Häusern	16	16	=	127	69	+
Preisspanne der angebotenen Häuser (Euro)	398.700–1.055.000 Ø 562.200	279.900–765.000 Ø 556.800	=	255.000–1.150.000 Ø 578.900	260.000–1.250.000 Ø 611.600	–
Ø Laufzeit der Angebote	44	43	=	36	39	=
Ø Anzahl der Klicks pro Tag	7	61	–	18	41	–

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 2025. Die von bulwiengesa prognostizierten Datenreihen beginnen je nach Sachverhalt ab dem Jahr 2024, 2025 bzw. 2026. Für die von Michael Bauer Research GmbH verwendeten Daten beläuft sich der aktuelle Datenstand auf das Jahr 2025. Ende der Datenrecherche ist der 22. Mai 2026. Mit Auftragserteilung des Immobilienmarkt-reports werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik sowie der RIWIS-Datenbank der bulwiengesa GmbH 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 2025 auf der Internetplattform immobilien-scout24.de eingestellten Wohnungen. Die Angebote des ersten Quartals 2026 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 Preisab- 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 GmbH sowie vom Bayerischen Landesamt für Statistik genutzt. Ebenso fließen Daten des RIWIS Online (regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem) von der bulwiengesa GmbH 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 GmbH 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



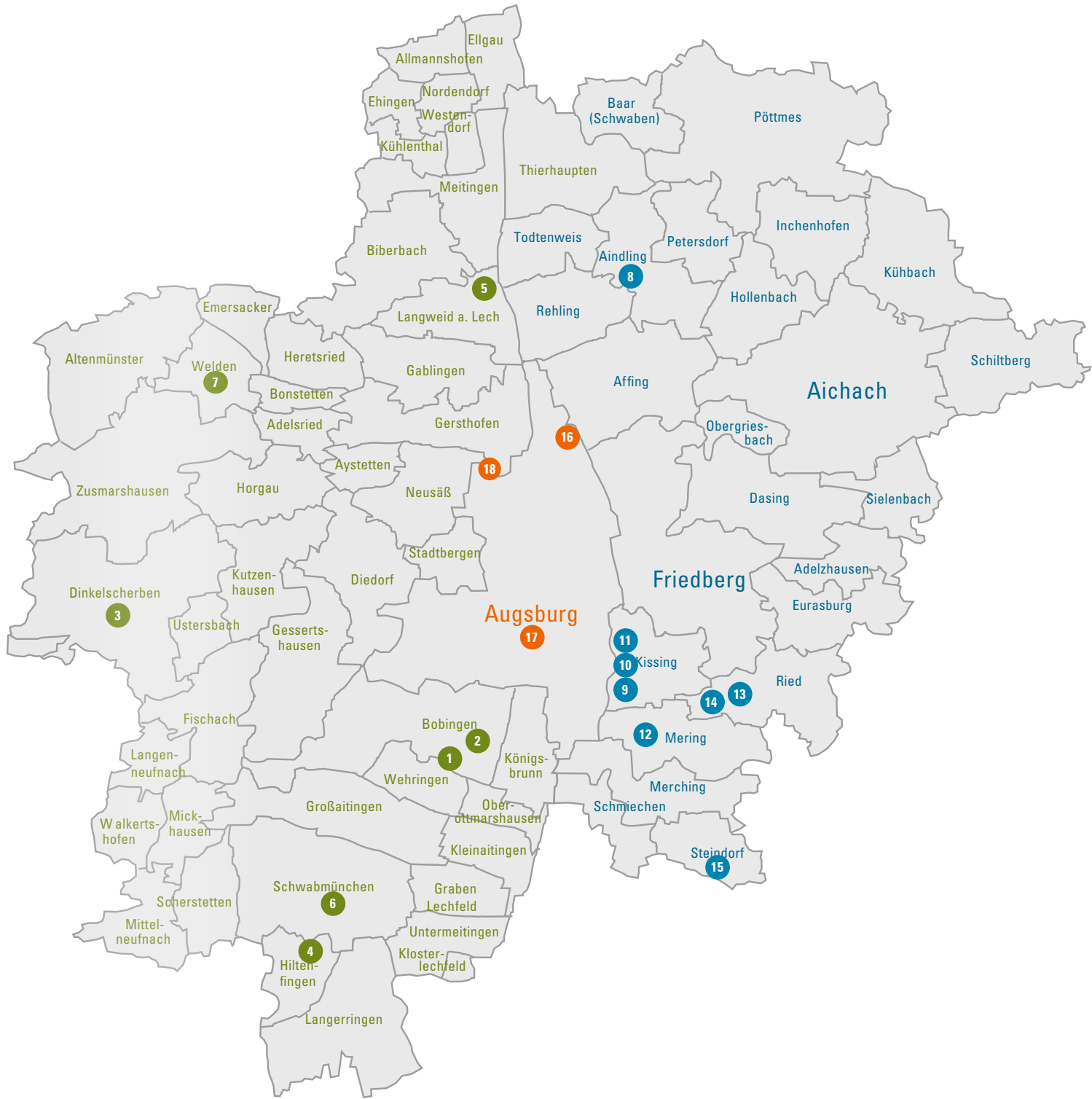
FÖRDERVEREIN
REGIO AUGSBURG
WIRTSCHAFT

Bausteine für eine starke Region Augsburg

►► foerderverein-A3.de

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENVERFÜGBARKEITEN

Wirtschaftsraum Augsburg A³



Landkreis Augsburg

1. Bobingen | Industriepark „Werk Bobingen“ GmbH & Co. KG
Gesamtfläche 750.000 qm
Verfügbar: 60.000 qm
Parzellierung möglich ab 5.000 qm
Preis auf Anfrage
stadt-bobingen.de/wirtschaft-and-standort/wirtschaftsstandort

2. Bobingen | Industrie- und Gewerbegebiet Ost
Gesamtfläche 720.000 qm
Verfügbar: 22.000 qm | Preis auf Anfrage
B-Plan vorhanden
stadt-bobingen.de/wirtschaft-and-standort/wirtschaftsstandort

3. Dinkelscherben | „Gewerbegebiet westl. d. Krumbacher-Str.“
Verfügbar: 3.165 qm | Preis auf Anfrage
B-Plan (Nr. 55) vorhanden, voll erschlossen
Produzierendes Gewerbe/Handwerk/Dienstleistungen
dinkelscherben.info/index.php/bauen-ver-und-entsorgung/bauleitplanung

4. Hiltenfingen
Verfügbar: 24.740 qm Gewerbegebiet
B-Plan vorhanden
Produzierendes Gewerbe/Handwerk
Preis auf Anfrage
hiltenfingen.de

5. Langweid | Gewerbegebiet „Langweid-Nord“
Gesamtfläche: 34.500 qm parzelliert
Preis: 225 €/qm (175,00 €/qm zzgl. 50,00 €/qm Straßenerschließungskosten)
langweid.de

6. Schwabmünchen | „Gewerbegebiet südlich der Kreisstraße A 30 und östlich der Albert-Einstein-Straße“
2.588 qm Gewerbegebiet
3.762 qm Gewerbegebiet
Preis auf Anfrage
gws-smue.de/

7. Welden | Gewerbegebiet „Haldenloh E“
Verfügbar:
4.170 qm Gewerbegebiet
2.658 qm Gewerbegebiet
1.572 qm Gewerbegebiet
70 €/qm
vg-welden.de

Landkreis Aichach-Friedberg

8. Aindling
Verfügbar: 2.000 qm Gewerbefläche
120 €/qm
aindling.de

9. Kissing | Gewerbegebiet Am Silberpark
Verfügbar:
2.099 qm Gewerbegebiet
kissing.de

10. Kissing | Gewerbegebiet Nord
Geplante Fläche:
2.410 qm Gewerbegebiet
2.000 qm Gewerbegebiet
kissing.de

11. Kissing | Gewerbegebiet Lindenau
Geplante Fläche:
Vrsl. 58.000 qm Gewerbegebiet
Vermarktungsstart 2027
kissing.de/leben-wohnen/wirtschaft-gewerbe-industrie-und-gewerbegebiete/gewerbegebiet-lindenau

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

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

14. Ried
Verfügbar:
1.000 qm Gewerbegebiet
1.400 qm Urbanes Gebiet
gemeinde-ried.de

15. Steindorf | Hofheggenberg Gewerbegebiet „An der Ziegelei“
Geplant ab 2026:
20.000 qm Gewerbegebiet
Bauleitverfahren läuft
steindorf.eu

Stadt Augsburg

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

17. Augsburg Innovationspark | Forschungsallee
Gesamtfläche: 700.000 qm
Sofortige Flächenverfügbarkeit: 45.000 qm im städtischen Besitz
Preis: auf Anfrage
augsburg.de/bildung-wirtschaft/wirtschaftsfoerderung-augsburg

18. GVZ Güterverkehrszentrum Region Augsburg¹⁾
Gesamtfläche: 610.000 qm
Flächenverfügbarkeit: 8.680 qm
gvz-augsburg.de
Preis: auf Anfrage
gvz-augsburg.de

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

Hinweise: Stand: Juni 2026, 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 vierten Mal gemeinsam mit dem Beratungs- und Analyseunternehmen bulwiengesa GmbH 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 zehnte Ausgabe des Immobilienmarktreports basiert auf statistischem Material, das von Experten der bulwiengesa GmbH 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.

ECO RESIDENTIAL GmbH & Co. KG



© EPCS GmbH

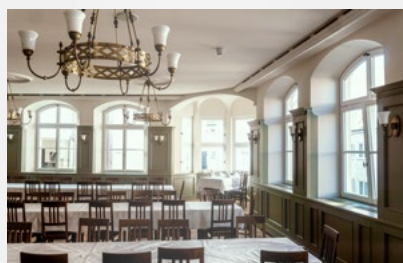


►► Ein Teil der E C O Family ist der Geschäftsbereich ECO RESIDENTIAL, der sich auf moderne Wohnräume spezialisiert hat. Ihr Anspruch ist klar: Sie gestalten Lebensräume mit hohem Designanspruch und einem tiefen Bewusstsein für Nachhaltigkeit. So entstehen Orte der Geborgenheit, Ästhetik und Umweltverträglichkeit. 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. Mit einer Fläche von etwa 7.000 m² bietet das Viertel eine vielfältige Nutzung: moderne Wohnungen, Seniorenwohnungen, Büros, Gastronomie und sogar eine Kindertagesstätte. ►►

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

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 Filialtypen. Der Ausbau des Filialnetzes von Lidl in Deutschland hat gezeigt, dass für besondere Standorte individuelle Lösungen gefragt sind. Die Lidl Immobilien Dienstleistung GmbH & Co. KG definiert nicht nur Standards, sondern denkt weiter – mit individuellen 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 Immobilienprojekte wird darauf Wert gelegt, den Kunden ein optimales Einkaufserlebnis zu ermöglichen. Zudem werden bei der Umsetzung der Immobilien und beim Ausbau des Filialnetzes Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt, Wert auf eine nachhaltige Filialbauweise gelegt, bei neuen Mobilitätskonzepten mitgedacht und auf Flächeneffizienz 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

LOTAA ARCHITEKTUR GmbH



© StudioLux für Monvest Immobilien



►► Als renommierte Architekturmarke steht die LOTAA Architektur GmbH für wirtschaftliche und architektonische Qualität auf höchstem Niveau. Mit einem exklusiven Beratungsansatz in der Immobilienentwicklung bieten wir maßgeschneiderte Leistungen für anspruchsvolle Bau- und Transformationsprojekte. Der Schwerpunkt liegt auf Bestandsimmobilien und der strategischen Weiterentwicklung. Mit fundierter Expertise in Beratung, Analyse, Projektmanagement sowie in Bau- und Genehmigungsprozessen begleiten wir Sie von der ersten Idee bis zur erfolgreichen Umsetzung.

Integrität, Transparenz und unternehmerisches Denken prägen die Zusammenarbeit mit LOTAA. Als verlässlicher Sparringspart-

ner unterstützen wir Sie bei der nachhaltigen Transformation ihrer Immobilien. Aktuell entstehen auf Basis strategischer Beratung & Planung ein Ersatzneubau für Wohnen in innerstädtischer Lage Münchens sowie in einem gründerzeitlich geprägten Quartier in Ulm ein Quartiersumbau von 8 Mehrfamilienhäusern im Bestand. ►►

LOTAA ARCHITEKTUR GmbH
Provinstraße 52
Martini Park – Gebäude B6_6
86153 Augsburg
+49 821 470 187 51
info@lota.de | lota.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



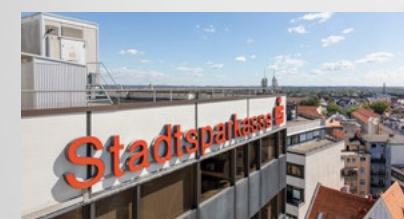
►► SONNTAG ist eine der führenden multidisziplinären Wirtschaftskanzleien im süddeutschen Raum. Seit 1978 berät SONNTAG mit rund 500 Mitarbeitenden an den Standorten Augsburg, München, Nürnberg und Ulm interdisziplinär in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt in der ganzheitlichen Immobilienberatung über alle „Lebensphasen“ einer Immobilie hinweg – von der Projektentwicklung und Baurechtsschaffung über die steuerliche und gesellschaftsrechtliche Strukturierung (inkl. Fund Services) sowie Transaktionen in allen Assetklassen bis hin zur

Verwaltung und Vermietung sowie bei Energie- und Infrastrukturprojekten. Ergänzt wird das Angebot durch die SONNTAG Group mit Leistungen in den Bereichen Family Office sowie IT Solutions. Der fachübergreifende Ansatz ermöglicht praxisnahe Lösungen aus einer Hand. So steht SONNTAG für vorausschauende, persönliche und hoch spezialisierte Immobilienberatung auf Augenhöhe. ►►

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

Stadtparkasse Augsburg



© A3 / Fotograf Stefan Mayr



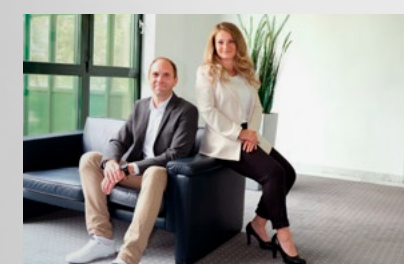
►► Die Stadtparkasse Augsburg ist der wichtigste Finanzdienstleister im Wirtschaftsraum Augsburg und Friedberg und Marktführer bei Privat- und Firmenkunden mit einem Marktanteil von über 50 %. Mit einer Bilanzsumme von fast 9 Mrd. € ist sie ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Region. Als einer der großen Arbeitgeber in und um Augsburg beschäftigt die Stadtparkasse über 1.000 Mitarbeitende, darunter rund 80 Auszubildende. Während die privaten Kunden im Immobilienbereich i. d. R. als Immobilienkäufer (Hauser oder ETWs) auftreten, bedienen die gewerblichen Kunden das gesamte Spektrum (Bauträger, Projektentwickler, Bestandshalter). Dem begegnet die Stadtparkasse

mit einer entsprechenden Spezialisierung bei den Mitarbeitenden. Neben der Finanzierung von Immobilien deckt ein weiterer Spezialbereich das Immobilien-Maklergeschäft (Kauf und Miete) ab.

Die SSKA richtet ihr Geschäft zukunftsgerichtet an ESG-Kriterien aus und begleitet die notwendige Transformation im Wirtschaftsraum Augsburg partnerschaftlich und lösungsorientiert. ►►

Stadtparkasse Augsburg
Halderstrasse 1–5 | 86150 Augsburg
+49 821 32 55-0
mail@sska.de | sska.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

Als Immobilienspezialist berät W+P seit über 15 Jahren Unternehmen und Projektteams bei komplexen Projekten. Unter dem Motto Strategy. Design. Real Estate. Ganzheitlich geplant und realisiert begleiten sie mit bewährten Methoden – von der Strategieentwicklung über Planungsleistungen bis zur Realisierung. Mit geprüften Partnern arbeiten sie zudem gezielt nach der Methode Design & Build und bieten Mieterausbauten aus einer Hand an.

Ausgezeichnet mit dem German Design Award und dem TOP Consultant 2025 ist W+P stets der Zufriedenheit seiner Kunden verpflichtet. Ihr interdisziplinäres Team aus Architekten, Ingenieuren und Immobilienberatern verfolgt dabei ein Ziel: Das Morgen bereits heute zu denken!

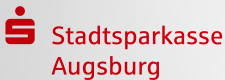
W+P workspace consulting GmbH
Fuggerstraße 14 | 86150 Augsburg
+49 821 448 098 47
info@wagnerandpartner.com
wp-workspace-consulting.com



SPONSOREN UND UNTERSTÜTZER DES IMMOBILIENMARKTREPORTS WIRTSCHAFTSRAUM AUGSBURG

 asset bauen wohnen gmbh	 AUGSBURG INNOVATIONS PARK	 Bernh. Müller KG Augsburg	 di deuterinvest	 Haus & Grund Eigentum. Schutz. Gemeinschaft. Augsburg
 hc GRUNDSTÜCKS GMBH	 Industriepark Augsburg Ein Unternehmen der Possehl Group	 KLAUS WOHNBAU	 Lantana Immobilien	 LDL
 LOTAA ARCHITEKTUR	 MARTINI	 Meixner + Partner Projektentwicklung Projektsteuerung GmbH	 M+P	 PETER WAGNER IMMOBILIEN AG
 dh Rupert Hackl Immoconsult GmbH	 SCHERER IMMOBILIEN AUGSBURG	 SONNTAG Wirtschaftsprüfung, Steuer, Recht.	 ulrichswerk ENTWICKELN BAUEN VERWALTEN	 SCHEIDLE SCHEIDLE & PARTNER RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT mbB
 Stadtsparkasse Augsburg	 tfm WOHNBAU	 THA Technische Hochschule Augsburg	 UTG Umwelt- Technologisches Gründerzentrum Augsburg GmbH	 VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG
 VR Handels- und Gewerbebank	 w+p Strategy. Design. RealEstate.	 WALTER	 Wohnbau GmbH FÜR DEN LANDKREIS AICHACH-FRIEBERG	

Partner von A3



SPONSOREN DER A³ STANDORTKAMPAGNE

Premiumpartner



Mitmachpartner



Sponsoringpartner



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 GmbH | Nymphenburger Straße 5 | 80335 München

Gestaltung:
Pia Paulus

Titelbild:
A³ / Christian Strohmayer

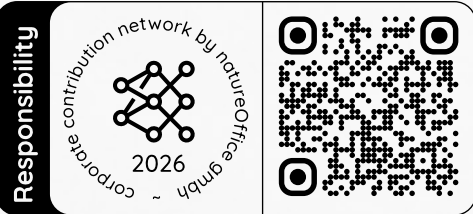
Druck:
SENDER-DRUCK GmbH
Bergstrasse 3 | 86199 Augsburg

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



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.gmbh/DE-559-PZKGM6D



SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Wir beraten Sie multidisziplinär und lösungsorientiert im gesamten

Immobilienwirtschafts- und immobiliennahen Steuerrecht.



sonntag-partner.de