Die Welt klopft in Augsburg an

Wachstum Der Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum rund um die Fuggerstadt boomt. Warum die Region für Anleger immer attraktiver wird

VON MICHAEL THIEDE

Augsburg entwickelt sich immer stärker zu einer eigenständigen Immobilienmarke und schärft sein Profil innerhalb der Europäischen Metropolregion München. Das Potenzial und die Diversität der Immobilienprojekte und deren Performance haben nicht nur die Insider erkannt, sondern sie locken auch zunehmend institutionelle Anleger nach Augsburg. Die Nachfrage gilt hier nicht nur gewerblichen Projekten, sondern auch Wohnimmobilien stehen vermehrt im Fokus.

Der Immobilienmarktreport für den Wirtschaftsraum Augsburg wurde jüngst vorgestellt.
Foto: Tom Hegen/Landkreis Augsburg

Der Augsburger Markt für Büroflächen ist weiter geprägt durch eine anhaltend gute Nachfrage nach hochwertigen und innovativen Flächen. Verändert haben sich die Nachfrager: Kollabierende Verkehrssituationen und Wohnungsengpässe lassen die Global Player in ihrer Standortwahl umdenken. Es werden Büroprojekte dort gesucht, wo die Mitarbeiter wohnen oder noch Wohnraum finden.

Der weitere Ausbau als Wissenschafts- und Technologiestandort wie auch die Universitätsklinik wirken sich positiv auf den Büromarkt aus und beleben ihn merklich. Dies spiegelt sich zwangsläufig auch in den steigenden Mieten wider. Die Durchschnittsmiete im Neubau pendelt sich aktuell bei rund zwölf Euro pro Quadratmeter ein.

Die Durchschnittsmiete im Bestand liegt bei rund 9,50 Euro pro Quadratmeter. Bei der Spitzenmiete macht sich die gute Nachfrage nach Flächen im Topsegment bemerkbar. So kann eine leichte Steigerung der Spitzenmiete im obersten Segment auf 15 Euro pro Quadratmeter verzeichnet werden. Die Durchschnittsrenditen für Immobilien Gewerbe oder Büro in Augsburg liegen bei rund viereinhalb bis sieben Prozent. Entwicklungsschwerpunkt bleibt die Achse der B17, die auch im Hinblick auf die neue Universitätsklinik als ideal gilt.

Die gute Verkehrsanbindung in Richtung München und das wesentlich günstigere Mietniveau machen Augsburg für Berufstätige in München zu einer attraktiven und preiswerten Alternative zum Wohnen. Der Wohnungsmarkt in der Fuggerstadt hat darauf mit einer spürbaren Ausweitung der Wohnungsbauaktivitäten reagiert und damit die kräftige Zuwanderung ermöglicht, die den starken Anstieg von Augsburgs Einwohnerzahl mit verursacht hat. Denn während von 2005 bis 2010 pro Jahr nur etwa 700 Wohnungen gebaut wurden, sind es seit 2011 fast 1300 Wohneinheiten jährlich.

Attraktivitätsvorsprung für Pendler

Zudem haben die Wohnungsmieten in Augsburg seit 2011 um rund 40 Prozent zugelegt. Mit einer durchschnittlichen Erstbezugsmiete von 10,50 Euro je Quadratmeter im vergangenen Jahr ist der Abstand zu den Münchener Wohnungsmieten – hier waren es 17 Euro – nach wie vor sehr groß, sodass der Attraktivitätsvorsprung für Pendler bestehen bleibt. Verändert hat sich der Flächenverbrauch: Vor 30 Jahren hatte ein Augsburger statistisch noch 32 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung, mittlerweile sind es 38 Quadratmeter.

Die Mieten dürften sich angesichts der gegebenen Umstände weiterhin dynamisch etwa drei Prozent jährlich nach oben entwickeln. Dabei sind allerdings die Sondereinflüsse wie beispielsweise die der Uniklinik noch nicht berücksichtigt. Für einen Neubau (ETW) wurden im Jahr 2017 in Augsburg bereits Spitzenpreise von bis zu 6500 Euro pro Quadratmeter erzielt, im Landkreis Augsburg lag dieser bereits bei 4600 Euro pro Quadratmeter.

Die Mieten für eine Neubauwohnung haben sich auf hohem Niveau eingependelt. In der Spitze werden in City-Lagen für Neubauten nachhaltig zwölf Euro pro Quadratmeter und durchschnittlich 10,80 Euro pro Quadratmeter erzielt. Geringer ist der Anstieg bei Bestandswohnungen. Der Preisschwerpunkt liegt hier bei rund acht Euro pro Quadratmeter. Die durchschnittliche Kaltmiete über alle Wohnungsgrößen hinweg gerechnet liegt bei 7,27 Euro pro Quadratmeter und Monat.

Die Nachfrage nach Reihenhäusern beziehungsweise Doppelhäusern im Stadtgebiet kann aktuell kaum befriedigt werden. Der Augsburger Wohnungsmarkt wird sich weiterhin dynamisch entwickeln. Von steigenden Kauf- und Mietpreisen ist auszugehen – sowohl für neuen als auch bestehenden Wohnraum. Preise für Neubauwohnungen in bevorzugten Lagen werden bei rund 5000 bis 7000 Euro pro Quadratmeter liegen. Die Vielfalt der Standortfaktoren macht die Region Augsburg mit ihren Landkreisen einzigartig und wird auch in Zukunft für eine weitere positive Entwicklung stehen.

Augsburg wird für Arbeitnehmer – unter anderem durch Uniklinik und Innovationspark – immer attraktiver. Das wirkt sich auch auf den Immobilienmarkt aus.
Foto: Bernd Hohlen