

Teuer, teurer, Augsburg - Immobilienmarktreport vorgestellt

„Die Investoren stehen vor den Toren Augsburgs“: Laut dem Immobilienmarktreport ist die Fuggerstadt unter den zehn teuersten Städten. Anleger treiben die Preise nach oben.



Augsburg ist bundesweit unter den zehn teuersten Städten im Kaufpreistranking, zusammen mit Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart, Freiburg, Regensburg, Ingolstadt, Potsdam und Erlangen. (Foto: Stefan Heinrich/Kleeblatt-Film)



Michael Thiede stellte am Montag den Immobilienmarktreport vor. Foto: Monika Grunert Glas

Immer besser, sagt Andreas Thiel, der Geschäftsführer der "Regio Augsburg Wirtschaft GmbH", präsentiert sich seit einigen Jahren "die Region A3". Zum dritten Mal wurde ein Immobilienmarktreport verfasst, am Montag wurde er der Branche vorgestellt. Rund 150 Marktexperten aus Wirtschaft, Verwaltung und Politik kamen in den Kaiserhofsaal der Stadtparkasse Augsburg.

Innovative Projekte, ein boomender Markt und eine positive Bevölkerungsentwicklung mit niedrigen Arbeitslosen- und Rekordzahlen an Akademikern sowie Beschäftigten in Forschung und Entwicklung. So beschreiben die Macher des Immobilienmarktreport die Region. Begleitet wird das Projekt von Michael Thiede, dem Geschäftsführer der "Real Estate Solutions GmbH", in wissenschaftlicher Hinsicht ist die Uni Augsburg beteiligt.

Augsburg, verglichen mit München laut Thiede eigentlich ein "B und C Standort", liegt auf Platz Sieben von 70 im Dynamikranking, dem Städteranking von Immobilienscout 24 und der Wirtschaftswoche. Da der A-Markt in München dicht ist, wird auf Augsburg ausgewichen. "Die Investoren stehen vor den Toren Augsburgs", so das Resümee.

Seit Jahren erlebt der Immobilienmarkt in der Fuggerstadt einen gewaltigen Ansturm, nicht nur bei Gewerbe-, auch bei Wohnimmobilien. Oberbürgermeister Kurt Gribl propagiert ein organisches Wachstum zur Verbesserung der Wohnsituation. Die "Offensive Wohnraum Augsburg" präsentiert ein Gesamtkonzept für die Versorgung aller Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Das vor seinem Abschluss stehende Stadtentwicklungskonzept ISEK formuliert Leitlinien für das Wachstum der Stadt, auch hinsichtlich Gewerbeimmobilien.

Augsburg bundesweit unter den zehn teuersten Städten

Augsburg ist bundesweit unter den zehn teuersten Städten im Kaufpreisranking, zusammen mit Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart, Freiburg, Regensburg, Ingolstadt, Potsdam und Erlangen. Es gebe, sagt Michael Thiede, unzählige Anfragen von Anlegern, aber ein zu geringes Angebot. 18 Euro Miete für einen Quadratmeter Bürofläche muss man deshalb in Toplage zahlen. Weil vor allem Grundstücke fehlen, sinkt die Zahl der abgeschlossenen Kaufverträge seit Jahren. "Von Einfamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern mag ich gar nicht sprechen, es gibt praktisch keine zum Verkauf stehenden im Stadtgebiet", sagt Thiede.

Mangels Angebot haben sich, statistisch gesehen, die Preise kaum verändert. In Wirklichkeit aber kann man sogar mit einem halbwegs intakten Mehrfamilienhaus aus den 60er Jahren inzwischen zweieinhalb bis dreieinhalb Prozent Rendite machen: "Das war vor fünf Jahren noch undenkbar." Eine Etagenwohnung mit 96 bis 115 Quadratmetern kostet in Augsburg derzeit durchschnittlich 560.000 Euro, ein Einfamilienhaus mit 150 bis 200 Quadratmetern etwa 605.000 Euro.

Zahlen aus der Region Augsburg

Früher zogen die Leute vom Land in die Stadt, inzwischen ist es umgekehrt. Sie nehmen viel Geld in die Hand: 80 Milliarden Euro wurden 2018 im Bundesgebiet für Immobilien ausgegeben. Der Landkreis Aichach-Friedberg bildet die östliche Flanke des sogenannten Wirtschaftsraums A3. Die Kaufkraft pro Kopf ist im Wittelsbacher Land mit gut 25 Euro 2018 höher als in Augsburg oder dem Landkreis Augsburg, Tendenz steigend, die Arbeitslosenquote ist dort mit zwei Prozent von allen in A3 am niedrigsten; in Augsburg sind es fünf Prozent.

Der Quadratmeterpreis eines Wohnbaugrundstücks im Wittelsbacher Land etwa liegt durchschnittlich zwischen 380 Euro (Kissing) über 410 Euro (Dasing) bis 570 Euro in Friedberg. Maximal wurden 2018 für einen Quadratmeter eines Grundstücks in Friedberg 630 Euro erzielt, 2017 waren es sogar 870 Euro. Gewerbegrundstücke im Park A8 in Derching kosteten 125 bis 130 Euro pro Quadratmeter, sie sind alle verkauft.

Für die Zukunft prophezeit Michael Thiede, dass "Officeflächen" immer beliebter werden. "Sie werden den Markt in den nächsten 15 Jahren prägen." Spezialfonds würden viel Geld investieren und Augsburg gerade erst entdecken. Hinsichtlich Wohnbau plädiert er für ein Umdenken. In 15 bis 20 Jahren sei das "Auto in der Innenstadt erledigt". Man baue jetzt schon etwa in Berlin Blöcke mit 100, 200 Wohnungen ohne Tiefgarage. Die Projekte müssten stattdessen Car- und Bike-Sharing-Modelle enthalten. (mg)