

Augsburg: Augsboom

Nach jahrelangem Stillstand zieht endlich auch der Markt in der Fuggerstadt an. Die alten Textilfabriken bieten reichlich Platz für Wohnungen und Neubauten. Dank der Nähe zu München ist die Nachfrage groß

Text: Gisela Haberer

Bauland ohne Ende? In einer Großstadt? Kein Problem. Göggingen, Pfersee und sogar zentrumsnah wie im Ulrichsviertel oder bald im Textilviertel – Platz genug. Das ist schon länger so.

Neu ist: Jetzt werden die Flächen endlich auch gebraucht.

Immobilien in Augsburg sind gefragt wie lange nicht, der Markt boomt. Das Interesse verlagert sich von Wohnungen auf Häuser, von Altbau auf Neubau.

Wie in anderen Städten sind es die Folgen der Finanzkrise und die Angst vor Inflation, die Eigennutzer und Kapitalanleger zurück an den Augsburger Immobilienmarkt treiben. Bei guter Bau-

substanz und guter Mietklientel finden sie hier Renditen zwischen fünf und sieben Prozent.

Anders als in anderen Städten, in denen Immobilien schon länger gut laufen, steht Augsburg gerade am Anfang, die Finanzkrise war, wenn man so will, die Initialzündung. In den vergangenen Jahrzehnten hatte die Stadt mit gravierenden Problemen zu kämpfen: In den 80er-Jahren schlossen fast alle der letzten Textilfabriken, in den 90ern zogen die Amerikaner ab. Beides hinterließ ein Heer von Arbeitslosen, leere Wohnungen, Industriebrachen und 219 Hektar Kasernenareale. Folge: ein gigantischer Angebotsüberhang, sinkende Preise.

Zwar erholte sich der Markt seit 2002 wieder leicht, durch Zuzug, Zunahme der Singlehaushalte (derzeit 50 Prozent) und wachsenden Wohnflächenanspruch. Aber der Durchbruch kommt erst jetzt. Und Augsburgs Altlasten der frei gewordenen Bau- und Konversionsflächen sind nun ein großer Vorteil.

Die steigende Nachfrage belegt die Immobiliengesellschaft Colonia Real Estate mit ihrer Auswertung von Transaktionen von Wohneigentum. Nach den neuesten Zahlen wurden in Augsburg 2009 rund 25 Prozent mehr Verkäufe getätigt als 2008. Mit der nominalen Verkaufszahl schob sich die Stadt – mit knapp 270000 Einwohnern vergleichsweise klein – sogar unter die Top Ten.

Im gleichen Zeitraum stieg der deutsche Eigentumsimmobilienindex, in dem das Berliner Institut für Städtebau die Wertentwicklung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen abbildet, für Augsburg um 12,3 Prozent – einer der besten Werte in Deutschland.

Der **Gutachterausschuss der Stadt** selbst liefert für 2009 auf 2010 etwas vorsichtigere Zahlen: Danach stiegen die Preise für Eigentumswohnungen um 3,5 Prozent, für frei stehende Einfami-

lienhäuser um 7,7 Prozent, für Reihen- und Doppelhäuser um 10,4 Prozent.

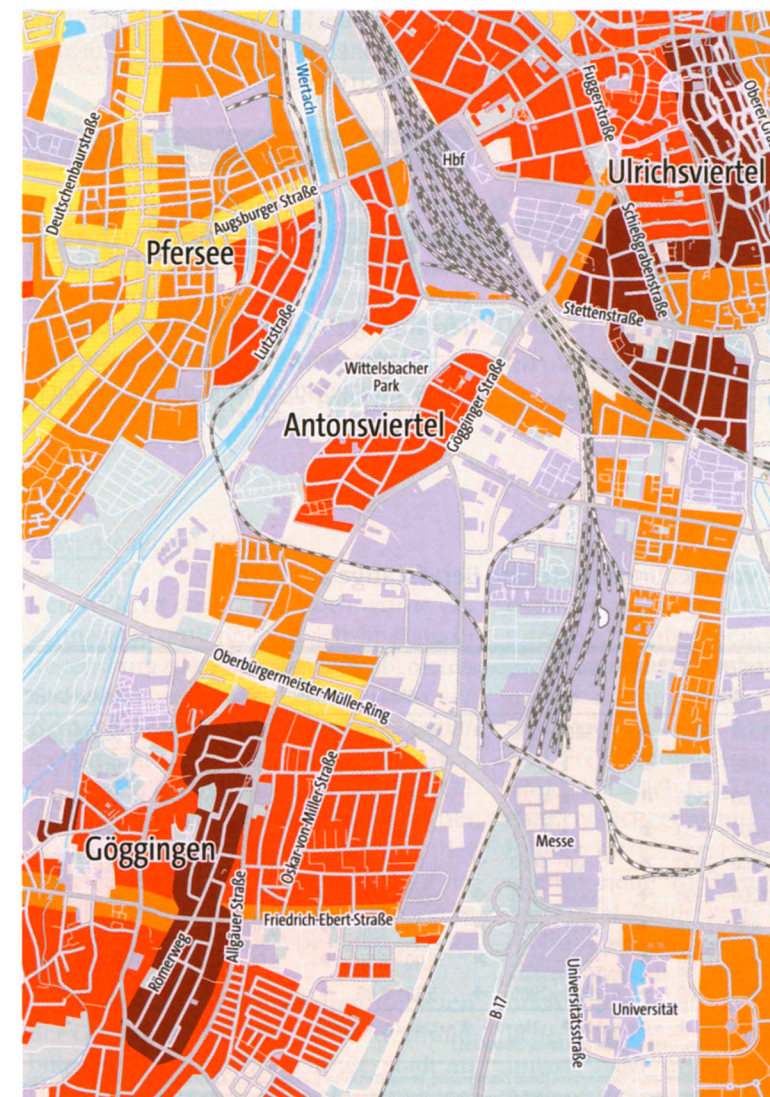
In Sachen Weiter-so verweist Makler und Sachverständiger Florian Schreck darauf, dass München (gut 70 Kilometer entfernt) noch leichter zu erreichen sei, seit die Autobahn dreispurig und die Bahnstrecke vierspurig ausgebaut seien. Das hole Berufstätige in die Stadt. Gleich-



Loft-Living: Die alte Näh- und Zwirnfabrik Ackermann im Viertel **Göggingen** wurde luxussaniert. Alle Wohnungen sind verkauft



Zimmer mit Ausblick: Neubauten gibt es sogar im **Zentrum**, etwa gegenüber dem Stadttheater



- top
- gut
- mittel
- einfach

Göggingen Neubauegebiet XXL

Göggingen, das bedeutet: 150 Jahre Tradition als Nobelviertel. Wobei mittlerweile zwischen den historischen Villen auch der eine oder andere Glas- und Betonbau steht. Östlich von „Alt-Göggingen“ geht es dann auch ganz neu. Nach 30 Jahren Planung, Pleiten und erneuter Planung nimmt das größte Neubauegebiet Augsburgs an der Friedrich-Ebert-Straße allmählich Gestalt an.

Auf über 70 Hektar entstehen Wohnungen, Einfamilien- und Doppelhäuser, meist mit Niedrigenergiestandard. Die Wohnungen kosten im Schnitt 2500 Euro je Quadratmeter und werden verkauft, verkauft, verkauft. Jetzt wird sogar überlegt, auch die für Gewerbe vorgesehenen Flächen zur Wohnbebauung zu nutzen. Knapp 800 von geplanten 4200 Einwohnern sind schon eingezogen, ein Drittel davon Familien – trotz noch geringer Infrastruktur und der Aussicht auf jahrelangen Baulärm. Das Neubauegebiet profitiert vom Image Alt-Göggingens.

Textilviertel Luxus-Loft-Visionen

„Kapitalanleger und Eigennutzer sollten ein Auge auf den kleinen Ausschnitt ▶

Detaillierte Infos zu Kaufpreisen und Mieten siehe Tabelle

zwischen Nagahama-Allee, Schäfflerbach und Prinzstraße haben“, rät Wertgutachter Joachim Wilhelm. Hier könnte aus einer Industriebrache eine gute bis sehr gute Wohnlage werden. Auf den 13 Hektar der ehemaligen Kammgarnspinnerei wurden etliche Fabrikhallen abgerissen, eindrucksvolle Gebäude jedoch erhalten. Sie werden momentan saniert für Büros, Kleingewerbe-Werkstätten, Einzelhandel und Gastronomie.

Trotz Baustelle lässt die Fabrikstraße bereits den früheren Glanz erahnen. Was möglich ist, zeigt das Textil- und Industriemuseum an der Provinostraße, für das ein ehemaliger Fabrikbau vorbildlich generalsaniert wurde. Zugleich fanden gegenüber die einstigen Direktorenvillen in ihren großzügigen Parks private Eigentümer, die sie gelungen sanierten.

Auf dem freien Gelände am Schäfflerbach sind die Baugruben schon ausgehoben. Der Plan sieht klassische Einfamilienhäuser, Stadthäuser im Bauhausstil, jeweils mit Penthouse und Wohnungen vor. Preise stehen noch nicht fest.

Nahe Innenstadtlage, beste Anbindung, in denkmalgeschützten Gebäuden Steuervorteile für Investoren – beste Aussichten für die Zukunft, wenn die Wohnbebauung gelingt.



Schöne alte Welt: Wohnen in den Gassen des zentrumsnahen **Ulrichsviertels** ist beliebt



Pfersee Kasernen zu Neubauten

Stadtplaner, Makler und Sachverständige sind sich einig, was das Neubaugebiet auf dem Gelände der alten Sheridan-Kaserne angeht: „attraktiv, auch für Kapitalanle-

ger“. Das finden die offenbar auch: Die Verkaufszahlen übertreffen die Erwartungen. Auch hier wird überlegt, mehr als die vorgesehenen 15 Hektar für Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser mit maximal drei Geschossen freizugeben. Die Bebauung ist locker, die Architektur durch die Höhenbegrenzung und vorgeschriebene Flach- und Pultdächer allerdings recht einheitlich.

Mit einem Familienanteil von 22 Prozent liegt Pfersee-Süd über dem Augsburger Durchschnitt. Dies dürfte sich im Neubaugebiet fortsetzen. Angeboten werden Wohnungen zwischen 64 und 190 Quadratmetern. Zwar werden in den Annoncen Spitzenpreise bis zu 3700 Euro je Quadratmeter aufgerufen. Im tatsächlichen Verkauf bleiben die Preise jedoch unter 3000 Euro.

Die Grundstücke für Einzelhäuser sind bereits mehrheitlich verkauft, für 335 beziehungsweise 370 Euro pro Quadratmeter. 2000 Einwohner können hier wohnen, etwa die Hälfte lebt schon da. Grundschule, Kita und Hort werden bald eröffnet. Pfersee wächst – und damit auch die Infrastruktur.

Capital-Urteil



Der Augsburger Markt verfügt noch über Angebot, auch dank der riesigen Konversionsflächen von Industrie und Militär. Er dreht aber allmählich zu einem Verkäufer- und Vermietermarkt. Kapitalanleger profitieren von den vergleichsweise niedrigen Einstiegspreisen und der auf Sicht unverändert hohen Nachfrage.

Stadtteil-Vergleich Alternative zu München

Lange kämpfte Augsburg mit einem Überangebot. Das ist vorbei. Junge Leute und Berufstätige aus dem benachbarten München suchen bezahlbaren Wohnraum

Viertel	EINFAMILIENHAUS Kaufpreis		EIGENTUMSWOHNUNG Kaufpreis pro m ²		MONATSMIETE pro m ²		Capital-Urteil*
	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	Altbau	Neubau	
1 Göggingen	300 000 – 1 000 000 ↗	500 000 – 1 000 000 ↗	1000 – 3500 ↗	2500 – 3200 ↗	5,00 – 8,00 →	6,50 – 9,00 ↗	☆☆☆☆☆
2 Spickel	260 000 – 750 000 ↗	600 000 – 1 000 000 ↗	1000 – 2300 →	k. A.	5,00 – 7,50 →	7,00 – 8,50 →	☆☆☆☆☆
3 Altstadt	250 000 – 700 000 ↗	k. A.	1300 – 3500 ↗	k. A.	5,50 – 8,50 ↗	8,00 – 10,00 ↗	☆☆☆☆☆
4 Proviantbachquartier	k. A.	k. A.	2600 – 3100 ↘	k. A.	k. A.	k. A.	☆☆☆☆
5 Ulrichsviertel	k. A.	k. A.	1300 – 2900 ↗	2600 – 4000 →	5,00 – 8,00 ↗	8,00 – 10,00 →	☆☆☆☆☆
6 Textilviertel	k. A.	k. A.	1000 – 2300 →	2000 – 3100 →	5,00 – 7,00 →	6,50 – 8,00 →	☆☆☆☆☆
7 Hochzoll	250 000 – 350 000 →	300 000 – 900 000 →	800 – 1500 →	2200 – 2700 ↗	5,00 – 7,00 →	6,50 – 8,00 ↗	☆☆☆☆☆
8 Pfersee	220 000 – 350 000 →	250 000 – 400 000 ↗	800 – 1700 →	2300 – 3000 ↗	5,00 – 6,50 →	6,00 – 8,00 ↗	☆☆☆☆☆
9 Antonsviertel	240 000 – 350 000 →	k. A.	1300 – 2700 →	2600 – 2900 →	5,50 – 8,00 →	k. A.	☆☆☆☆

Durchschnittliche Preis- und Mietspannen in Euro für typische Eigenheime sowie Wohnungen, Preisprognose für zwölf Monate: ↗ = mehr als +5% ↘ = +2 bis +5% → = +2 bis -2% ↖ = -2 bis -5% ↓ = mehr als -5%;

*Capital-Urteil: Ein Haus steht für „Finger weg“, fünf Häuser stehen für ein „sehr attraktives Investment“; Quelle: Maklerumfrage, Erhebungszeitraum Januar bis Mai 2011

Informationen für den Immobilien-Kompass liefern: Augusta-Bank (Karin Gleixner), Engel & Völkers (Wolfgang Höpker), Immobilien Jakob Zimmermann (Jakob Zimmermann), Immobilien Reiter (Günter Gröber), Knirsch Immobilien (Bernd Knirsch), Planethome (Sebastian Klaußner), S. Schreck Immobilien und Wohnbau (Florian Schreck), Baureferat Augsburg (Karl Vogt), Sachverständigenkanzlei für Immobilienbewertung (Jürgen Brehmer), Bauingenieurbüro Wilhelm (Joachim Wilhelm)