



# Landkreis Aichach-Friedberg

## Gewerbeimmobilienmarktbericht

### Standortprofil



## Allgemeine Standortdaten

| Bevölkerung                             | Friedberg            | Aichach                    | Landkreis Aichach-Friedberg | Bayern               |
|---|----------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Anzahl gesamt 2018                      | 29.810               | 21.434                     | 133.596                     | 13.076.721           |
| Anzahl 15-65 Jahre (Anteil gesamt 2018) | 18.613 (62,4 %)      | 14.088 (65,7 %)            | 87.385 (65,4 %)             | 8.635.050 (66,0%)    |
| Entwicklungsprognose 2017-2037          | zunehmend (+2,6 %) ↑ | stark zunehmend (+8,5 %) ↑ | zunehmend (+7,0 %) ↑        | zunehmend (+3,7 %) ↑ |

| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018 | Friedberg | Aichach | Landkreis Aichach-Friedberg | Bayern    |
|--|-----------|---------|-----------------------------|-----------|
| Anzahl gesamt                                  | 12.395    | 8.121   | 36.129                      | 5.598.946 |
| Anteil Land/Forstwirtschaft                    | 0,3 %     | 0,2 %   | 1,5 %                       | 0,6 %     |
| Anteil Produzierendes Gewerbe                  | 44,3 %    | 36,5 %  | 40,2 %                      | 32,6 %    |
| Anteil Handel, Verkehr, Gastgewerbe            | 28,3 %    | 21,5 %  | 25,7 %                      | 21,6 %    |
| Anteil Dienstleister                           | 27,1 %    | 41,8 %  | 32,6 %                      | 45,3 %    |

| Arbeitslosenquote 2018 | Friedberg | Aichach | Landkreis Aichach-Friedberg | Bayern |
|------------------------|-----------|---------|-----------------------------|--------|
| Jahresdurchschnitt     | 2,1 %     | -       | 2,0 %                       | 2,9 %  |

| Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 2017 | Friedberg | Aichach | Landkreis Aichach-Friedberg | Bayern  |
|---|-----------|---------|-----------------------------|---------|
| In Mio. €                                       | -         | -       | 3.229                       | 545.791 |
| Pro Kopf in €                                   | -         | -       | 24.474                      | 42.060  |

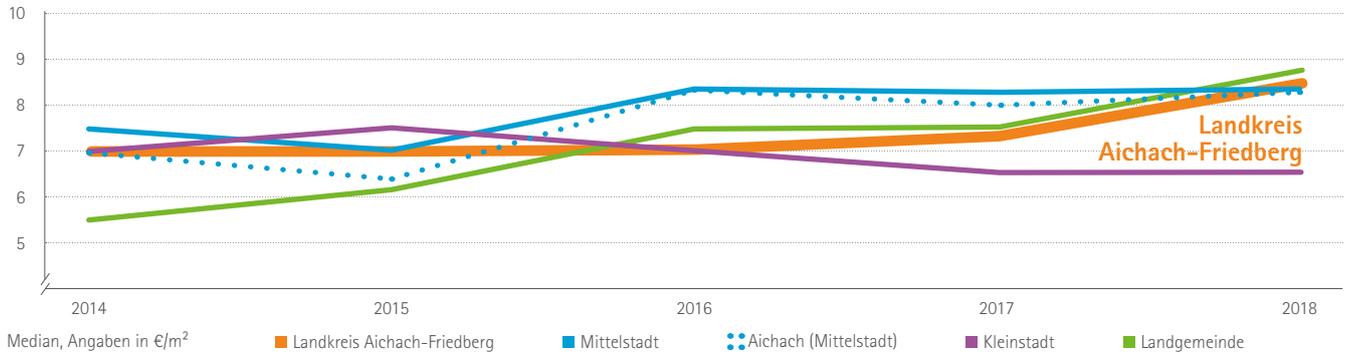
| Einzelhandelskennzahlen 2019                   | Friedberg | Aichach | Landkreis Aichach-Friedberg | Bayern |
|--|-----------|---------|-----------------------------|--------|
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in € | 8.037     | 7.199   | 7.574                       | 7.534  |
| Einzelhandelsumsatz pro Kopf in €              | 13.316    | 7.872   | 6.840                       | 6.669  |
| Zentralitätskennziffer                         | 189,3     | 124,9   | 103,2                       | 101,1  |

Informationen zu weiteren standortbezogenen Daten erhalten Sie bei Ihrer IHK. Ihre Ansprechpartner finden Sie am Ende des Dokuments.



# Marktsegment Büroimmobilien

## Mieten Büroimmobilien im Vergleich



## Mieten Büroimmobilien im Vergleich

|      | nach Lagen                  |             |                       |  |            |              |
|------|-----------------------------|-------------|-----------------------|--|------------|--------------|
|      | Landkreis Aichach-Friedberg | Mittelstadt | Aichach (Mittelstadt) | Friedberg (Mittelstadt, nicht dargestellt) | Kleinstadt | Landgemeinde |
| 2014 | 7,00 (4,50-10,01)           | 7,50        | 7,00                  | 7,90                                       | 7,00       | 5,50         |
| 2015 | 7,00 (4,37-11,50)           | 7,00        | 6,40                  | 7,90                                       | 7,50       | 6,16         |
| 2016 | 7,04 (5,00-11,50)           | 8,29        | 8,30                  | 8,50                                       | 7,00       | 7,50         |
| 2017 | 7,31 (5,00-11,00)           | 8,31        | 8,00                  | 8,90                                       | 6,54       | 7,50         |
| 2018 | 8,46 (5,47-12,00)           | 8,32        | 8,30                  | 8,90                                       | 6,58       | 8,70         |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Aichach-Friedberg

|      | ≤ 250 m²            |                   | > 250 m²            |                  |
|------|---------------------|-------------------|---------------------|------------------|
|      | Baujahr 2009 - 2018 | Baujahr < 2009    | Baujahr 2009 - 2018 | Baujahr < 2009   |
| 2014 | 7,50 (5,00-10,50)   | 7,50 (4,56-11,43) | 5,00 (3,25-6,58)    | 5,27 (3,50-9,43) |
| 2015 | 7,50 (6,16-11,50)   | 6,90 (3,11-12,50) | 5,00 (3,25-6,07)    | 6,00 (3,50-8,29) |
| 2016 | 8,00 (6,67-15,00)   | 7,00 (5,37-10,00) | 5,00 (3,25-11,50)   | 6,50 (4,37-9,43) |
| 2017 | 7,64 (4,23-11,50)   | 7,00 (5,00-10,00) | 6,67 (5,00-11,50)   | 5,36 (2,00-9,43) |
| 2018 | 9,50 (5,50-19,93)   | 8,46 (5,52-11,72) | 6,50 (5,00-11,00)   | 6,20 (4,43-9,43) |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr in ausgewählten Kommunen, 2018

|                           | Friedberg (Mittelstadt) | Aichach (Mittelstadt) |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Insgesamt                 | 8,90 (5,50-14,30)       | 8,30 (5,50-10,00)     |
| ≤ 250 m²                  | 9,00                    | 8,30                  |
| > 250 m²                  | 7,50                    | 6,50                  |
| Einfach (Baujahr < 2009)  | 9,50                    | 7,80                  |
| Gut (Baujahr 2009 - 2018) | 8,90                    | 8,30                  |

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) sehr geringe Fallzahlen

## Kaufpreise Büroimmobilien im Landkreis Aichach-Friedberg

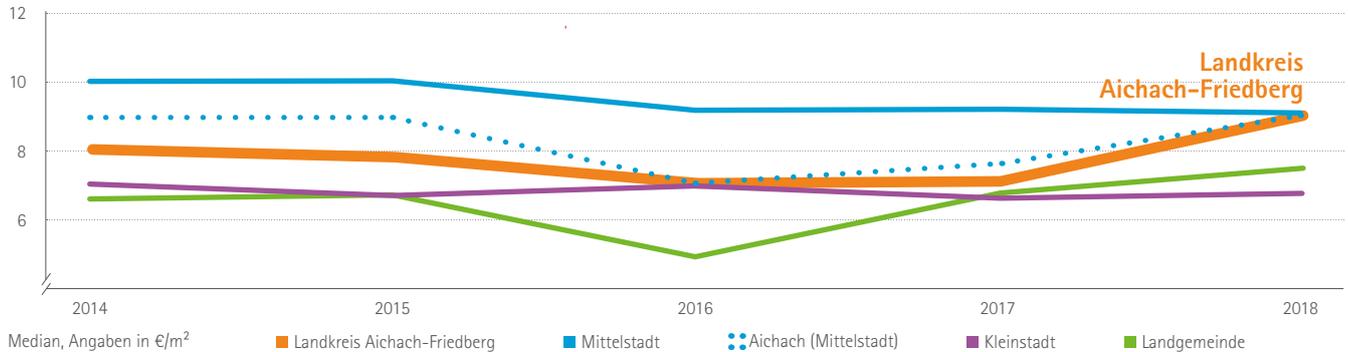
|      |                    |
|------|--------------------|
| 2014 | -                  |
| 2015 | -                  |
| 2016 | 1.143 (501-2.769)  |
| 2017 | 1.894 (811-4.936)  |
| 2018 | 2491 (1.262-3.235) |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²



# Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich



## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich

|      | nach Lagen                  |             |                       |            |              |
|------|-----------------------------|-------------|-----------------------|------------|--------------|
|      | Landkreis Aichach-Friedberg | Mittelstadt | Aichach (Mittelstadt) | Kleinstadt | Landgemeinde |
| 2014 | 8,00 (6,09-15,29)           | 10,00       | 8,90                  | 7,00       | 6,63         |
| 2015 | 7,79 (4,81-14,50)           | 10,00       | 8,90                  | 6,75       | 6,73         |
| 2016 | 7,00 (4,06-14,52)           | 9,17        | 7,00                  | 6,91       | 4,87         |
| 2017 | 7,00 (3,00-13,21)           | 9,17        | 7,60                  | 6,57       | 6,73         |
| 2018 | 9,00 (4,17-13,21)           | 9,00        | 8,80                  | 6,71       | 7,46         |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Einzelhandelsimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Aichach-Friedberg

|      | ≤ 100 m²            |                   | > 100 m²                |                   |
|------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|
|      | Baujahr 2009 - 2018 | Baujahr < 2009    | Baujahr 2009 - 2018 (*) | Baujahr < 2009    |
| 2014 | 10,00 (6,53-16,00)  | 9,88 (6,38-15,29) | 7,00 (5,00-12,85)       | 7,27 (5,00-10,50) |
| 2015 | 6,73 (6,53-16,50)   | 9,88 (6,25-14,50) | 6,73 (4,44-15,91)       | 6,73 (4,06-8,83)  |
| 2016 | 7,37 (6,25-3,39)    | 9,17 (6,11-13,89) | 6,73 (3,00-15,91)       | 6,56 (2,50-10,00) |
| 2017 | 8,00 (6,53-16,63)   | 7,50 (6,53-15,00) | 4,82 (3,00-15,00)       | 6,56 (2,94-10,00) |
| 2018 | 9,00 (7,90-13,50)   | 9,00 (7,90-13,50) | 6,54 (3,00-15,00)       | 6,54 (2,96-13,21) |

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (\*) geringe Fallzahlen

## Mieten Einzelhandelsimmobilien nach Größe und Baujahr in ausgewählten Kommunen, 2018

|                           | Friedberg (Mittelstadt) | Aichach (Mittelstadt) |
|---------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Insgesamt                 | 9,00 (3,00-15,00)       | 8,80 (6,90-10,00)     |
| ≤ 100 m²                  | -                       | 9,10                  |
| > 100 m²                  | 4,50                    | 8,50                  |
| Einfach (Baujahr < 2009)  | -                       | -                     |
| Gut (Baujahr 2009 - 2018) | 9,00                    | 8,80                  |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Einzelhandelsimmobilien im Landkreis Aichach-Friedberg

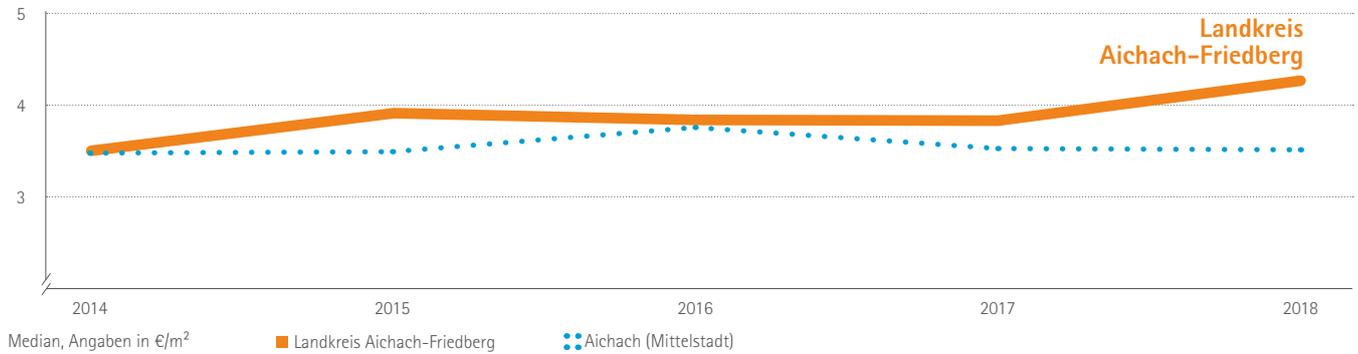
|      |                     |
|------|---------------------|
| 2014 | 1.391 (396-2.670)   |
| 2015 | 1.727 (384-2.500)   |
| 2016 | 2.135 (1.115-3.691) |
| 2017 | 2.093 (1.143-4.442) |
| 2018 | 2.750 (266-4.442)   |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²



# Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich



## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Vergleich

|      | Landkreis Aichach Friedberg | Aichach (Mittelstadt) |
|------|-----------------------------|-----------------------|
| 2014 | 3,50 (2,00-7,00)            | 3,50                  |
| 2015 | 3,88 (2,40-7,50)            | 3,50                  |
| 2016 | 3,83 (2,00-5,91)            | 3,75                  |
| 2017 | 3,83 (2,00-6,00)            | 3,54                  |
| 2018 | 4,24 (2,40-7,60)            | 3,51                  |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien nach Größe im Landkreis Aichach-Friedberg

|      | ≤ 500 m²          | > 500 m²         |
|------|-------------------|------------------|
| 2014 | 4,15 (2,20-8,26)  | 3,24 (2,00-5,00) |
| 2015 | 4,44 (2,40-9,52)  | 3,50 (2,00-5,20) |
| 2016 | 4,00 (2,30-11,88) | 3,50 (2,00-5,20) |
| 2017 | 4,00 (2,50-7,30)  | 3,75 (2,00-5,20) |
| 2018 | 4,00 (2,50-7,30)  | 3,75 (2,00-6,00) |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Landkreis Aichach-Friedberg

|      |                   |
|------|-------------------|
| 2014 | 834 (281-2.768)   |
| 2015 | 1.450 (348-3.000) |
| 2016 | 863 (626-3.428)   |
| 2017 | 1.711 (685-4.826) |
| 2018 | 1.209 (559-4.442) |

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

# Glossar

**Mieten:** Erfasst und dargestellt werden in der Regel die Angebotsmieten (ohne Nebenkosten). Es werden Höchst-, Spitzen- und Medianmieten sowie eine Spanne ausgewiesen.

**Spitzenmieten** umfassen die oberen 5 % der Angebote in der jeweiligen Lage, d. h. 5 % der Angebote liegen über diesem Wert. Sie entsprechen nicht der Höchstmiete. Zur Interpretation des Marktgeschehens wird zum Teil die realisierte Spitzenmiete dargestellt. Sie umfasst die oberen 3 % des Marktes des Vermietungsumsatzes und stellt hieraus den Median der Preise (Mieten oder Kaufpreise) dar.

**Höchstmiete** ist die höchste Miete der jeweiligen Lage. Sie wird nur für den Einzelhandel ausgewiesen.

**Medianmiete** ist der Wert in der Mitte der nach Größe geordneten Datenreihe der Mietangebote, d. h. mindestens 50 % der Mietangebote sind niedriger oder gleich der Medianmiete, beziehungsweise mindestens 50 % der Mietangebote sind gleich oder höher. Der Median wird für die Landkreise, ausgewählte Städte und für Stadttypen und Gemeindetypen (insgesamt) ausgewiesen.

**Spanne** beträgt in der Regel 10 % bis 90 % der Angebote.

**Qualität/Ausstattung** wird definiert durch die Einschätzung der Ausstattungsqualität der Anbieter und durch das Baujahr. Gut bedeutet: Das Baujahr des Gebäudes ist zehn Jahre oder jünger und/oder die Ausstattung ist gehoben bis luxuriös. Einfach bedeutet: Das Baujahr ist älter als zehn Jahre und/oder die Ausstattung ist normal.

**Kaufkraft** bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

**Einzelhandelsrelevante Kaufkraft** ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Einkäufe werden am Wohnort der Konsumenten erfasst.

**Zentralitätskennziffer** ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen bzw. wie viel Kaufkraft am Ort gebunden werden kann. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

**Stadttypen und Gemeindetypen** (vgl. laufende Raumbewertung des Bau-, Stadt- und Raumforschung BBSR):

**Großstadt:** Gemeinde mit mindestens 100.000 Einwohnern.

**Mittelstadt:** Gemeinde mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern, überwiegend haben diese Städte mittelzentrale Funktion.

**Kleinstadt:** Gemeinde mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern oder mit mindestens grundzentraler Funktion.

**Landgemeinde:** Gemeinde mit weniger als 5.000 Einwohnern und ohne grundzentrale Funktion.

**Hinweise zur Darstellung:**

**Allgemeine Standortdaten**

**Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen:**

Daten zur Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen liegen auf Gemeindeebene nicht vor. Die Darstellung erfolgt durch „-“.

**Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt 2018:**

Daten zur Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt liegen nur für einzelne Gemeinden vor. Wenn möglich wurden diese aufgeführt. Wenn eine Darstellung nicht möglich ist, wird dies durch „-“ gekennzeichnet.

**Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:**

Die Aufteilung nach Anteilen für Land/Forstwirtschaft, produzierendes Gewerbe, Handel/Gastgewerbe und Dienstleistungen ist nicht für alle Gemeinden möglich. Ursache hierfür ist, dass der jeweilige Zahlenwert unbekannt, geheimzuhaltend oder nicht rechenbar ist. Wenn keine Datenangaben erfolgen können, ist dies mit „-“ gekennzeichnet.

**Miet-/Kaufpreisdaten:**

Wenn die Fallzahlen zu gering oder im Zeitverlauf sehr volatil sind, wurde auf die Darstellung verzichtet. Dies wird mit „-“ dargestellt.

**Haftungsausschluss:**

Der Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt. Die IHK übernimmt jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Die IHK weist ausdrücklich darauf hin, dass die aufgeführten Werte zwangsläufig generalisiert abgebildet werden. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Umfeld und der Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand etc.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Spannen abgedeckt. Vor diesem Hintergrund sind die Werte nur als Orientierungsrahmen für die aktuelle Preislage (Stand August 2019) zu verstehen. Letztendlich muss sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage bilden. Zudem unterliegen die Mieten stark der konjunkturellen Situation beim Vertragsabschluss. Es ist daher zu empfehlen, im konkreten Fall zusätzliche Erhebungen anzustellen und den Rat eines erfahrenen Maklers oder Sachverständigen einzuholen.

**Ansprechpartner:**

IHK Schwaben

Niklas Gouverneur

☎ 0821 3162-318

@ niklas.gouverneur@schwaben.ihk.de

Tatjana Hübner

☎ 0821 3162-319

@ tatjana.huebner@schwaben.ihk.de

**Impressum**

**Verleger und Herausgeber:** IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg

☎ 0821 3162-0 @ info@schwaben.ihk.de 🌐 ihk.de/schwaben

**Gestaltung:** Ideenmühle GmbH, Eckental; **Bildnachweis:** Titelbild AdobeStock © KB3, Stand: September 2019

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Gleiches gilt für die Weiterleitung, Weitergabe, Vervielfältigung, die Verbreitung oder Bearbeitung der elektronischen Datei.

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019 // empirica AG in Zusammenarbeit mit Fraunhofer -Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, August 2019 // Michael Bauer Research, September 2019