



# Landkreis Unterallgäu

## Gewerbeimmobilienmarktbericht

### Standortprofil



## Allgemeine Standortdaten

Bevölkerung	Bad Wörishofen	Mindelheim	Landkreis Unterallgäu	Bayern
Anzahl gesamt 2018	15.963	15.002	144.041	13.076.721
Anzahl 15-65 Jahre (Anteil gesamt 2018)	8.933 (55,9 %)	9915 (66,0 %)	93.523 (64,9 %)	8.635.050 (66,0%)
Entwicklungsprognose 2017-2037	zunehmend (+5,5 %) ↗	stark zunehmend (+10,6 %) ↗	zunehmend (+5,1 %) ↗	zunehmend (+3,7 %) ↗

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018	Bad Wörishofen	Mindelheim	Landkreis Unterallgäu	Bayern
Anzahl gesamt	5.891	12.017	51.060	5.598.946
Anteil Land/Forstwirtschaft	0,4 %	0,3 %	1,2 %	0,6 %
Anteil Produzierendes Gewerbe	30,3 %	54,2 %	53,7 %	32,6 %
Anteil Handel, Verkehr, Gastgewerbe	35,0 %	16,9 %	19,4 %	21,6 %
Anteil Dienstleister	34,4 %	28,6 %	25,8 %	45,3 %

Arbeitslosenquote 2018	Bad Wörishofen	Mindelheim	Landkreis Unterallgäu	Bayern
Jahresdurchschnitt	-	-	1,8 %	2,9 %

Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 2017	Bad Wörishofen	Mindelheim	Landkreis Unterallgäu	Bayern
In Mio. €	-	-	4.822	545.791
Pro Kopf in €	-	-	33.947	42.060

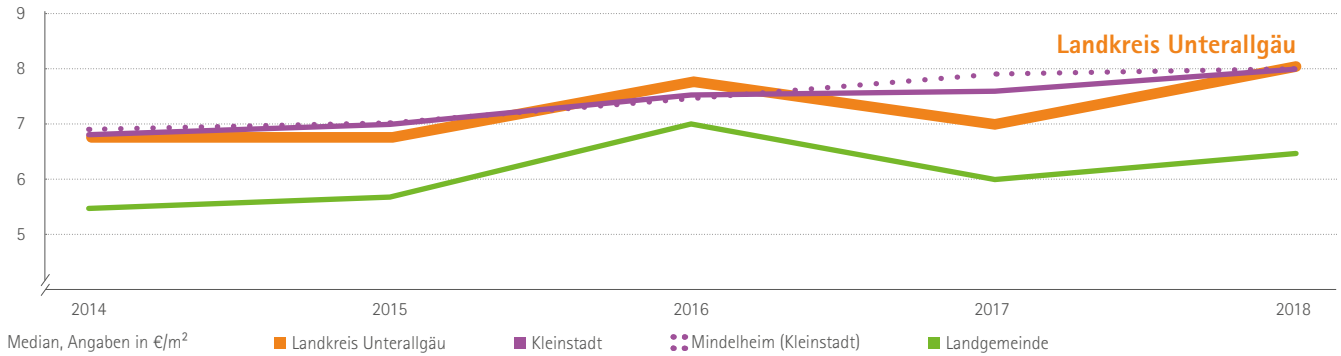
Einzelhandelskennzahlen 2019	Bad Wörishofen	Mindelheim	Landkreis Unterallgäu	Bayern
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in €	7.496	7.124	7.190	7.534
Einzelhandelsumsatz pro Kopf in €	8.024	11.602	4.304	6.669
Zentralitätskennziffer	122,3	186,1	68,4	101,1

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 Unterallgäu	Kleinstadt	Mindelheim (Kleinstadt)	Bad Wörishofen (Kleinstadt, nicht dargestellt)	Landgemeinde
2014	6,80 (4,00-10,71)	6,79	6,90	7,90	5,50
2015	6,80 (4,00-15,00)	7,00	7,00	7,90	5,67
2016	7,75 (5,29-12,25)	7,56	7,60	8,00	7,00
2017	6,99 (3,94-8,80)	7,58	7,90	8,00	6,00
2018	8,00 (4,80-20,00)	8,00	8,00	9,00	6,50

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Büroimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Unterallgäu

	≤ 250 m²		> 250 m²	
	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009
2014	7,04 (4,17-10,09)	6,85 (4,17-10,25)	-	5,00 (2,70-7,00)
2015	6,85 (4,00-16,25)	6,81 (4,00-16,25)	-	5,00 (2,70-10,56)
2016	7,99 (5,26-12,25)	7,89 (5,29-13,00)	-	5,75 (5,00-10,56)
2017	7,37 (4,00-8,29)	7,01 (4,00-8,80)	-	5,79 (3,00-10,56)
2018	8,00 (5,00-24,00)	8,00 (6,15-20,00)	4,80 (1,25-9,41)	5,36 (1,25-9,41)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

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

	Bad Wörishofen (Kleinstadt)	Mindelheim (Kleinstadt)
Insgesamt	9,00 (5,00-24,00)	8,00 (5,80-8,80)
≤ 250 m²	9,40	8,00
> 250 m²	5,40	-
Einfach (Baujahr < 2009)	9,50	-
Gut (Baujahr 2009 - 2018)	9,00	8,00

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Büroimmobilien im Landkreis Unterallgäu

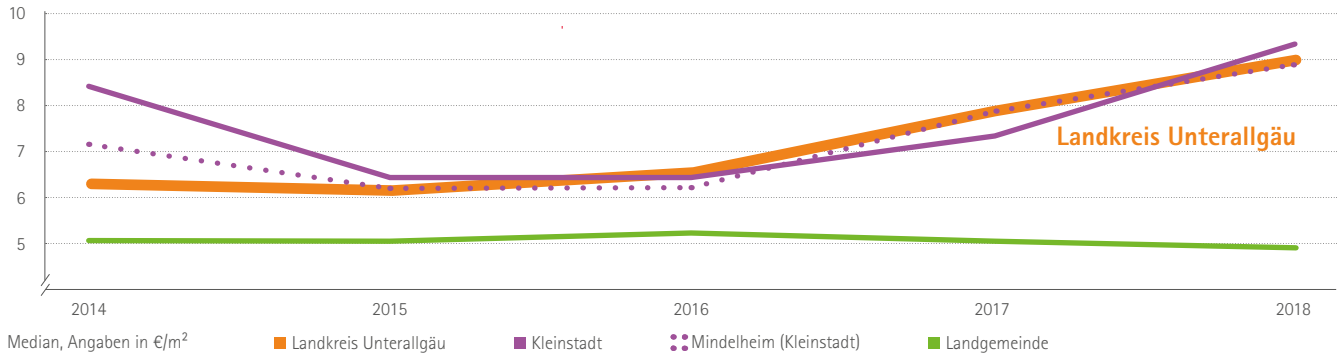
2014	1.685 (682-2.846)
2015	1.736 (682-2.846)
2016	1.768 (841-3.103)
2017	1.881 (763-3.100)
2018	1.883 (762-3.100)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²



# Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich



## Mieten Einzelhandelsimmobilien im Vergleich

	nach Lagen				
	Landkreis Unterallgäu	Kleinstadt	Mindelheim (Kleinstadt)	Bad Wörishofen (Kleinstadt, nicht dargestellt)	Landgemeinde
2014	6,30 (3,93-15,00)	8,28	7,10	12,70	5,00
2015	6,16 (4,35-12,44)	6,37	6,20	10,90	5,00
2016	6,47 (3,67-13,85)	6,37	6,20	10,90	5,14
2017	7,78 (4,86-17,89)	7,26	7,80	11,70	5,00
2018	8,84 (5,20-18,27)	9,23	8,80	12,90	4,89

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Einzelhandelsimmobilien nach Größe und Baujahr im Landkreis Unterallgäu

	≤ 100 m²		> 100 m²	
	Baujahr 2009 - 2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009 - 2018 (*)	Baujahr < 2009
	2014	9,69 (5,00-18,75)	9,69 (5,00-18,75)	5,87 (4,03-13,04)
2015	8,11 (5,28-20,09)	6,52 (5,56-14,58)	5,57 (3,68-10,81)	5,25 (4,00-6,47)
2016	6,52 (5,56-21,43)	7,26 (5,56-15,85)	5,27 (3,33-8,57)	5,50 (3,33-9,25)
2017	11,11 (5,38-17,89)	11,27 (5,38-20,00)	5,80 (3,53-8,57)	6,40 (4,67-11,54)
2018	12,43 (7,78-24,23)	12,43 (7,78-24,23)	5,50 (4,45-14,40)	6,40 (3,64-14,40)

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

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

	Bad Wörishofen (Kleinstadt)	Mindelheim (Kleinstadt)
Insgesamt	12,90 (5,80-25,00)	8,80 (8,30-16,70)
≤ 100 m²	13,80	16,70
> 100 m²	9,80	8,60
Einfach (Baujahr < 2009)	14,40	-
Gut (Baujahr 2009 - 2018)	12,90	8,80

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Einzelhandelsimmobilien im Landkreis Unterallgäu

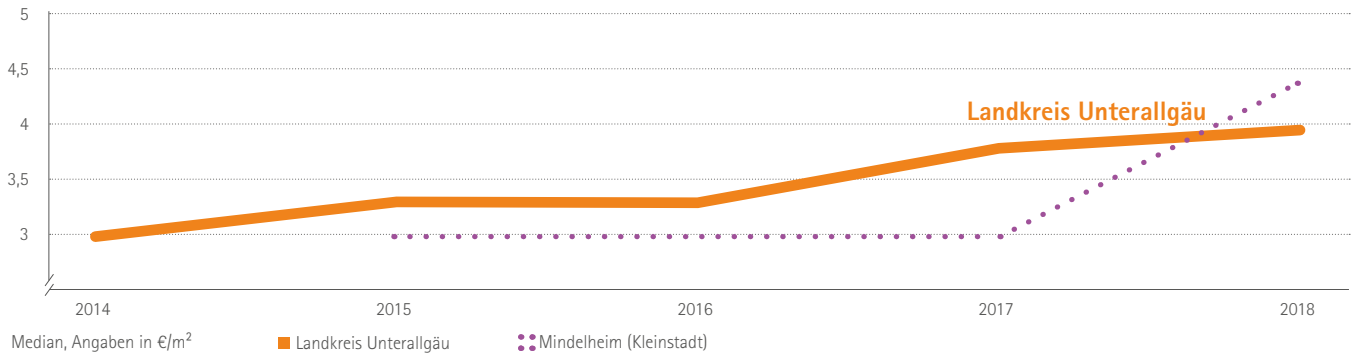
2014	1.556 (1.125-4.148)
2015	1.243 (1.095-4.148)
2016	1.175 (638-3.827)
2017	1.896 (1.351-3.611)
2018	1.879 (237-3.611)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²



# Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

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



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

	Landkreis Unterallgäu	Mindelheim (Kleinstadt)	Bad Wörishofen (Kleinstadt) (nicht dargestellt)
2014	3,02 (0,50-5,45)	-	-
2015	3,30 (1,38-6,88)	3,00	3,60
2016	3,30 (1,38-5,97)	3,00	5,00
2017	3,80 (1,22-5,00)	3,00	3,80
2018	4,00 (1,92-7,38)	4,41	5,00

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Mieten Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien nach Größe im Landkreis Unterallgäu

	≤ 500 m²	> 500 m²
2014	3,00 (1,71-5,45)	3,30 (0,50-5,50)
2015	3,50 (1,92-6,88)	3,00 (0,92-5,00)
2016	3,45 (1,50-6,88)	3,30 (1,38-5,77)
2017	3,60 (2,00-7,38)	3,61 (1,38-5,77)
2018	3,80 (1,92-7,38)	4,00 (1,22-6,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

## Kaufpreise Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien im Landkreis Unterallgäu

2014	1.559 (465-3.125)
2015	670 (167-2.187)
2016	581 (163-2.103)
2017	581 (206-2.103)
2018	837 (206-2.933)

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 Höchstmiets. 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.

**Höchstmiets** ist die höchste Miets der jeweiligen Lage. Sie wird nur für den Einzelhandel ausgewiesen.

**Medianmiets** ist der Wert in der Mitte der nach Größe geordneten Datenreihe der Mietangebote, d. h. mindestens 50 % der Mietangebote sind niedriger oder gleich der Medianmiets, 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