



**IMMOBILIEN WÖRL** GMBH



## **Immobilien Wörl - die Immobilienberater. Marktbericht 2023/24.**

Karlsberg 8 | 85221 Dachau | Telefon 08131 6166-0 | [www.immowoerl.de](http://www.immowoerl.de)



## Marktbericht Gewerbeimmobilien 2023/24 Immobilien Wörl

Der Marktbericht bezieht sich auf die Segmente

Büro/Praxis  
Produktion/Lager  
Einzelhandel

für die Gebiete, in denen wir vorwiegend seit Jahren tätig sind, somit entsprechende Erfahrungswerte aufbauen konnten

Dachau Dachau Umgebung	FFB FFB Umgebung	Ingolstadt
Augsburg Augsburg Umgebung	Unterschleißheim	Pfaffenhofen

Die Angaben beruhen auf von uns gemachten Erfahrungen und sind das Ergebnis unserer eigenen Analysetätigkeit.

Der Marktbericht informiert über Entwicklungstendenzen und aktuelle Marktpreise. Die Mietpreise stellen einen Durchschnittswert im entsprechenden Segment dar. Wir unterscheiden zwischen 3 Ausstattungs-kategorien sowie 3 Lagen.

**Einfach/einfach** – schlichte Ausstattung, ältere Gebäude mit möglicherweise Sanierungsbedarf und nicht repräsentativ, nicht ausreichende Parkmöglichkeiten, schlechte Verkehrs- und ÖPNV- Anbindung, nur vereinzelte Objekte des jeweiligen Segments

**Gut/mittel** – entspricht durchschnittlichen zeitgemäßen Anforderungen, gute Erreichbarkeit mit ausreichenden Parkmöglichkeiten, zahlreiche Objekte des jeweiligen Segments

**Gehoben/gut** – Gebäude mit ansprechendem Ambiente und vorzüglicher Ausstattung in gut frequentierten Bereichen mit hoher Infrastruktur, sehr gute Erreichbarkeit, ausreichende Parkmöglichkeiten auch für Besucherverkehr, im jeweiligen Segment starke Präsenz der Objekte teilweise vertreten durch namhafte Firmen

© 2010 Nachdruck, Vervielfältigung bzw. sonstige Weiterverbreitung, ganz oder teilweise ist untersagt. Die Angaben wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, jedoch kann Immobilien Wörl die Korrektheit der Daten nicht garantieren und keine Gewährleistung übernehmen. Eine Haftung für die Daten wird ausgeschlossen.



## Statistische Angaben Stand Dezember 2022

### Stadt und Landkreis Dachau

Der Name Dachau geht zurück auf die Besiedelung der Gegend durch die Kelten vor ca. 1000 Jahren und bedeutet „lehmige Aue“.

805 erste urkundliche Erwähnung

Ab 1546 wurde von den Wittelsbachern das Renaissanceschloss errichtet.

Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Dachau neben Worpswede zur bedeutendsten Künstlerkolonie Deutschlands.

Seine gute verkehrliche Anbindung sowohl an die Autobahnen A 8, A 92 und A 99 sowie die Bundesstraßen 304 und 471 und den Münchner Verkehrsverbund als auch die hohe Kaufkraft seiner Bürger und niedrige Arbeitslosenzahlen machen Dachau als Wirtschaftsstandort interessant.

### Stadt Dachau

Einwohner: ca. 48.000

Verkaufsfläche pro Einwohner: 1,97 m<sup>2</sup> (im Bundesvergleich überdurchschnittlich)

### Landkreis Dachau

Einwohner: ca. 155.000

Arbeitslosenquote: 2,1 %

Kaufkraft: 118,8 % = € 30.093,-

Anzahl Haushalte: 71.951



**Dachau**  
Kategorie Büro/Praxis



■ einfach    ■ mittel    ■ gut

**Büro bis 250 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,50	8,50 - 10,00	9,00 - 13,00
mittel	8,50 - 9,00	8,50 - 11,00	10,00 - 13,00
gut	8,50 - 10,00	9,50 - 12,00	10,00 - 14,00

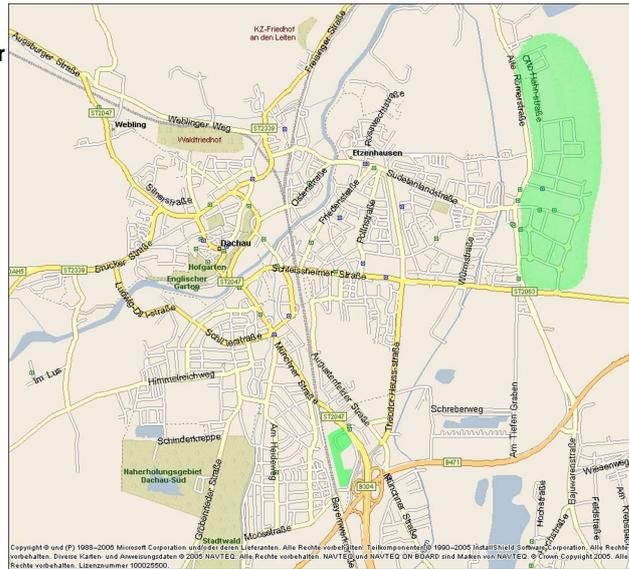
**Büro ab 250 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,00 - 8,90	8,00 - 9,00	8,00 - 10,00
mittel	8,00 - 9,00	8,00 - 9,00	9,00 - 10,00
gut	8,00 - 10,00	8,00 - 10,00	8,00 - 12,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



**Dachau**  
 Kategorie Produktion/Lager



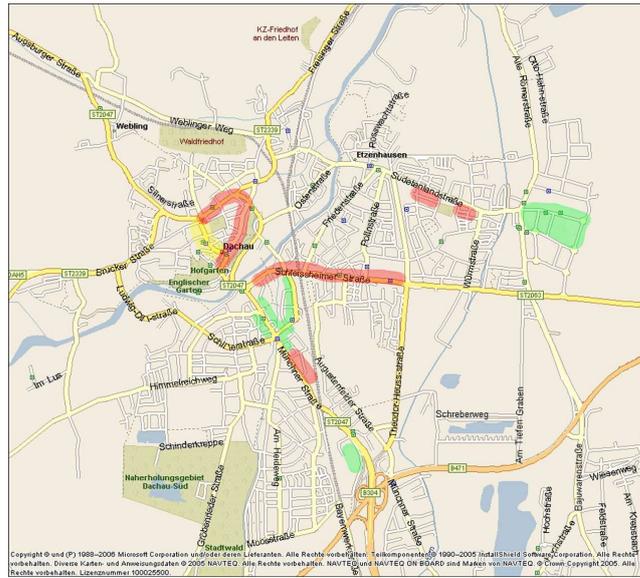
■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

Lage/Ausstattung	einfach	gut
einfach	6,00	6,50
mittel	6,00	6,50
gut	7,00	7,50

Angaben in €/m<sup>2</sup>



**Dachau**  
Kategorie Einzelhandel



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

**Laden bis 100 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	10,00	10,00	10,00
mittel	10,00	10,00 - 15,50	10,50 - 15,50
gut	11,00	13,00 - 20,00	15,00 - 20,00

**Laden ab 100 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	Gut	gehoben
einfach	8,00	10,00 - 11,00	10,00 - 12,00
mittel	9,50	10,00 - 12,00	12,00 - 15,50
gut	10,00 - 11,00	13,00 - 18,00	13,00 - 18,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Statistische Angaben Stand Dezember 2022

### Unter- und Oberschleißheim

Erste Besiedlungen bereits 1400 v. Chr.

Gründer ist der Germane Slins, der eine Hofstätte hatte, 785 erstmalige urkundliche Erwähnung als „Slinsheim“

### Unterschleißheim

Ab 1818 selbständige politische Gemeinde

Sowohl die Nähe zu München als auch die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen

A 92, A 99 und die Bundesstraße B 13 ließen in den letzten Jahren zahlreiche namhafte Firmen ansiedeln.

Einwohner: ca. 29.000

Arbeitslosenquote: 2,5 %

Kaufkraft: 109 %

### Oberschleißheim

Ab 1701 wurde im Auftrag von Kurfürst Max Emanuel mit dem Bau des neuen Schlosses begonnen

Gute Verkehrsanbindungen über die Autobahnen A 92, A 99 sowie die Bundesstraße 471 und den Münchner Verkehrsverbund haben zu Niederlassungen von zahlreichen Firmen geführt.

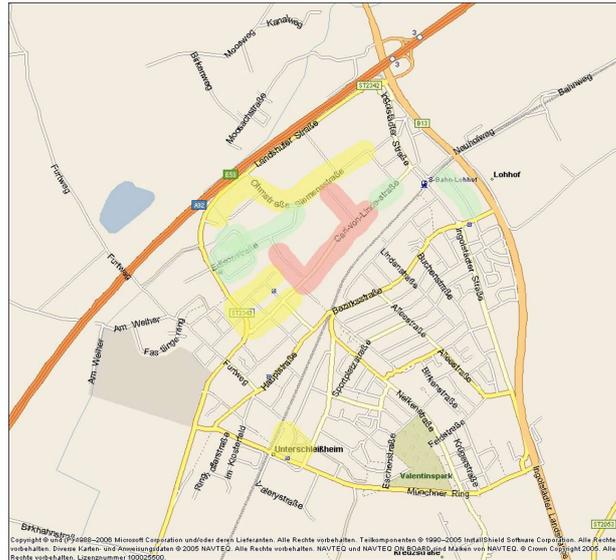
Einwohner: ca. 12.800

Arbeitslosenquote: 2,5 %

Kaufkraft: 102,9 %



## Unterschleißheim Kategorie Büro/Praxis



■ einfach   
 ■ mittel   
 ■ gut

### Büro bis 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	7,90 - 8,50	8,50 - 9,00	9,00 - 10,00
mittel	8,00 - 9,50	9,00 - 10,00	9,00 - 10,50
gut	9,00 - 10,50	9,00 - 11,50	10,50 - 13,00

### Büro ab 250 m<sup>2</sup>

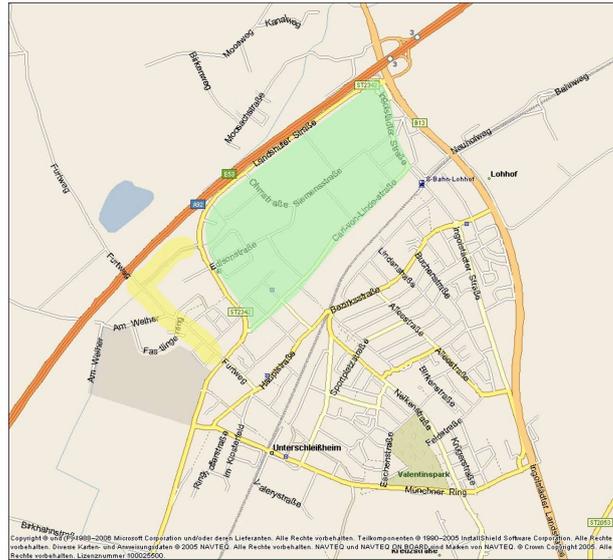
Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,00 - 8,50	8,00 - 9,00	8,50 - 10,00
mittel	8,00 - 8,50	8,00 - 9,50	9,00 - 10,50
gut	8,50 - 10,00	8,50 - 10,00	10,00 - 11,50

Angaben in €/m<sup>2</sup>



# IMMOBILIEN WÖRL GMBH

## Unterschleißheim Kategorie Produktion/Lager



■ einfach   
 ■ mittel   
 ■ gut

Lage/Ausstattung	einfach	Gut
einfach	6,50	6,50 - 7,50
mittel	7,00	7,00 - 7,80
gut	7,50	7,50 - 8,20

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Statistische Angaben Stand Dezember 2022

### Stadt Augsburg

Z.Zt. des Römischen Reiches lebten bereits 12.000 Menschen in Augsburg, um 1500 war Augsburg mit einer Bevölkerung von 30.000 nach Köln und Prag eine der größten Städte des Heiligen Römischen Reiches

Augsburg ist Bischofssitz der röm.- kathol. Diözese

15 v. Chr. wurde Augsburg im Auftrag von Kaiser Augustus an seine Stiefsöhne als „Augusta – Vindelicorum“ gegründet. Sie ist nach Trier die älteste deutsche Siedlung.

1156 Stadtrecht durch Friedrich Barbarossa

Gute Verkehrsanbindung an A 8 und die Bundesstraßen 2, 10, 17, 300

Einwohner: ca. 300.000

Arbeitslosenquote: 5,0 %

Vergleich:

Arbeitslosenquote Bayern: 3,1 %

Kaufkraft: 96 %

Anzahl Haushalte: 160.623

### Landkreis Augsburg

Einwohner: ca. 255.900

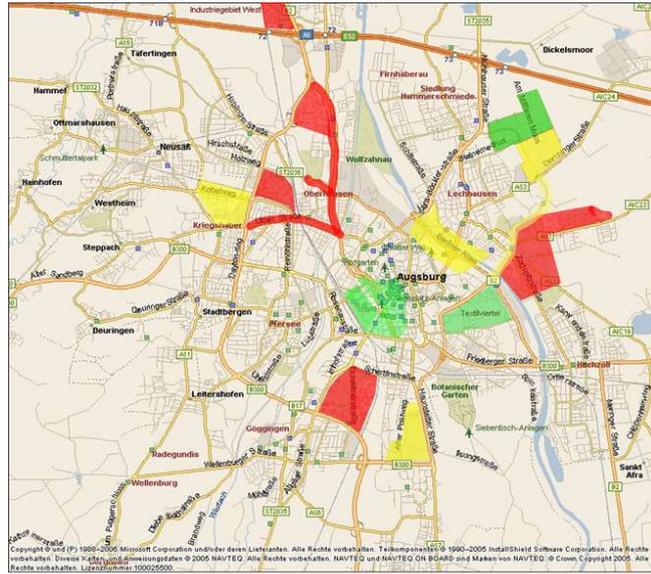
Kaufkraft: 108,6 % = € 27.498,-

Arbeitslosenquote Landkreis: 4,1 %

Anzahl Haushalte: 120.004



## Augsburg Kategorie Büro/Praxis



■ einfach   
 ■ mittel   
 ■ gut   
 Büro

### Büro bis 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	Gut	Gehoben
einfach	4,50 - 5,00	5,50 - 6,50	8,00 - 8,50
mittel	- 6,00	6,50 - 8,00	8,50 - 10,00
gut	5,50 - 6,50	7,00 - 8,50	10,50 - 14,00

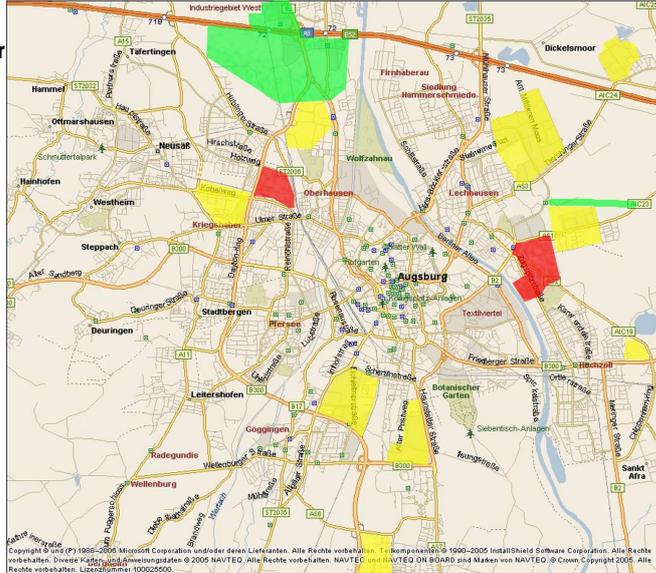
### Büro ab 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	4,50 - 6,00	5,50 - 6,00	7,50 - 8,50
mittel	5,50 - 7,00	6,00 - 8,50	10,00 - 10,50
gut	6,00 - 8,50	8,50 - 9,00	10,50 - 12,50

Angaben in €/m<sup>2</sup>



**Augsburg**  
 Kategorie Produktion/Lager



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

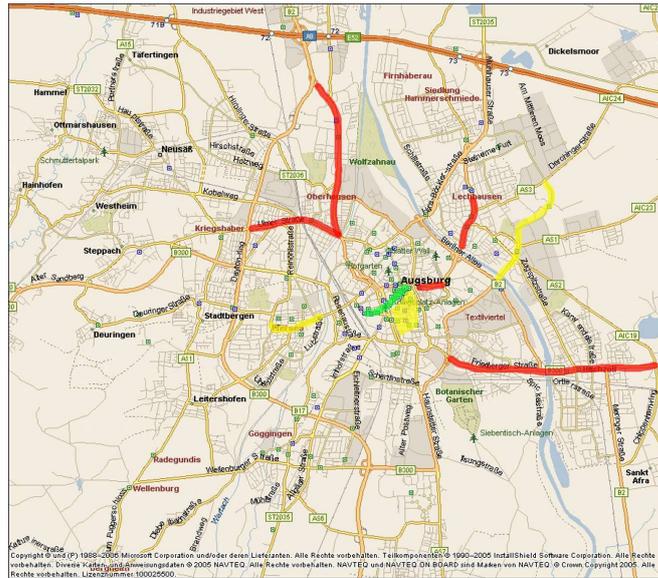
Lage/Ausstattung	einfach	gut
einfach	4,00 - 5,00	6,00 - 6,50
mittel	4,50 - 5,50	6,50 - 7,00
gut	-	7,50 - 10,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Augsburg

Kategorie Einzelhandel



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	3,50 - 4,50	4,00 - 5,50	5,00 - 6,50
mittel	5,50 - 8,00	8,00 - 11,00	12,00 - 20,00
gut	9,50 - 10,00	9,50 - 20,00	30,00 - 40,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## **Augsburg/Umgebung**

**Kategorie Büro/Praxis**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	4,50	6,50	8,00
mittel	5,50	7,50	9,00
gut	7,50	8,00	12,50

## **Kategorie Produktion/Lager**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	4,00	6,00	7,00
gut	5,50	6,50	10,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Statistische Angaben Stand Dezember 2022

### Stadt und Landkreis Fürstenfeldbruck

Das Gebiet ist ehemaliger Besitz der Wittelsbacher und bedeutet „Feld des Fürsten“  
Die Bezeichnung „Bruck“ stellt den Amperübergang dar.

1306 erstmalige Erwähnung als Markt

Aufgrund der guten verkehrlichen Lage, Anbindung an die Autobahnen A 8 und A 96  
sowie die Bundesstraßen 2 und 471 und den S-Bahn Verbund München entwickelte  
sich in den letzten Jahrzehnten eine gute Gewerbestruktur.

### Stadt Fürstenfeldbruck

Einwohner: ca. 37.000

### Landkreis Fürstenfeldbruck

Einwohner: ca. 219.000

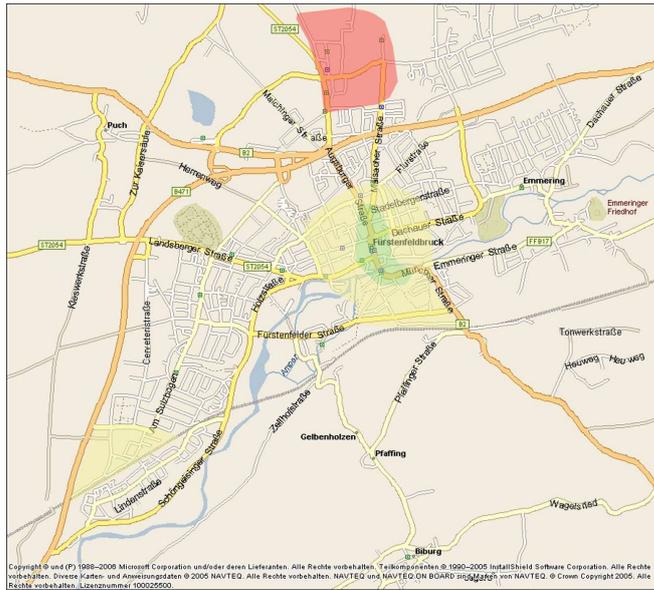
Arbeitslosenquote: 2,6 %

Kaufkraft: 120,4 % = € 30.495,-

Anzahl Haushalte: 105.820



**Fürstenfeldbruck**  
 Kategorie Büro/Praxis



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

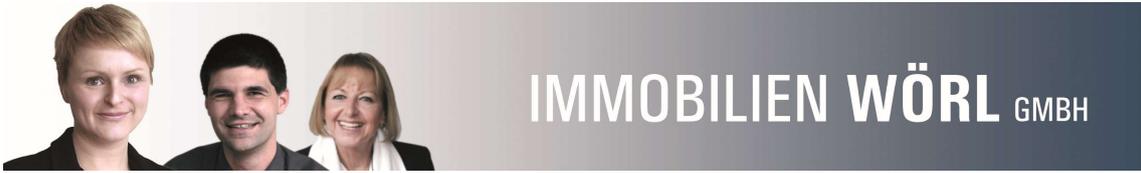
**Büro bis 250 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,00	8,00	8,00 - 9,00
mittel	8,00	8,50	8,00 - 9,00
gut	8,00	9,00	9,50 - 10,50

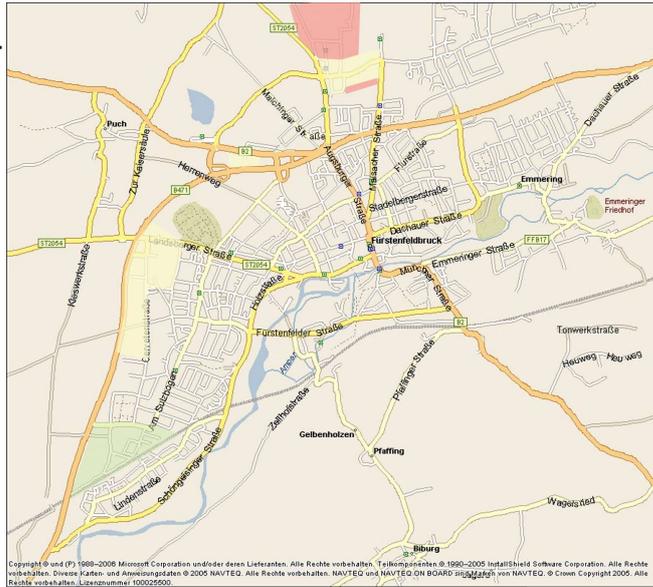
**Büro ab 250 m<sup>2</sup>**

Lage/Ausstattung	einfach	Gut	gehoben
einfach	8,00	8,00	9,00
mittel	8,00	8,50	9,00
gut	9,00	9,50	10,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



**Fürstenfeldbruck**  
 Kategorie Produktion/Lager



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

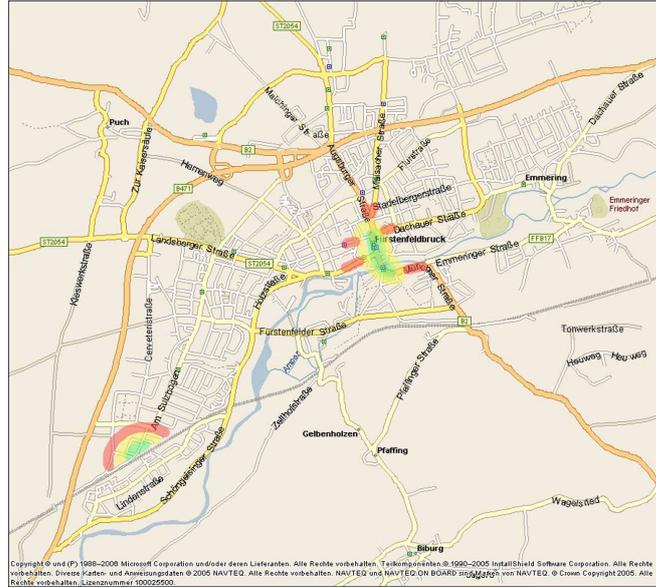
Lage/Ausstattung	einfach	gut
einfach	6,00	7,00 - 9,00
mittel	6,00	7,00 - 9,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



# IMMOBILIEN WÖRL GMBH

## Fürstenfeldbruck Kategorie Einzelhandel



■ einfach    
 ■ mittel    
 ■ gut

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
	8,50	12,20	12,50

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Fürstenfeldbruck/Umgebung

### Kategorie Büro/Praxis

#### Büro bis 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,00	8,00	8,00 - 9,00
mittel	8,00	8,50	8,00 - 9,00
gut	8,00	9,00	9,50 - 10,50

#### Büro ab 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,00	8,00	9,00
mittel	8,00	8,50	9,00
gut	9,00	9,50	10,00

### Kategorie Halle/Produktion

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	6,00	7,00	7,00 - 9,00
gut	6,00	7,00	7,00 - 9,00

### Einzelhandel

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	8,50	9,00	12,00
mittel	8,50	10,00	10,00 - 12,50
gut	9,00 - 11,00	11,00 - 12,00	14,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>



## Statistische Angaben Stand Dezember 2022

### Ingolstadt

806 erstmalige Erwähnung als villa Ingoldesstat  
13. März 1472 erste bayerische Universität  
1516 Erlass des bayerischen Reinheitsgebotes für Bier

Ingolstadt gehört zu den wirtschaftlich am stärksten wachsenden Gebietskörperschaften Deutschlands. Die Stadt ist stark vom produzierenden Gewerbe insbesondere der Autoindustrie, der Ölindustrie und EADS geprägt. In Ingolstadt wurde im Jahr 1516 das bayerische Reinheitsgebot für Bier erlassen.

Einwohner:	ca. 137.000
Arbeitslosenquote:	2,9 %
Vergleich: Arbeitslosenquote Bayern:	3,6 %
Kaufkraft:	113,1 % = € 28.652 pro EW
Anzahl Haushalte:	67.900

### Pfaffenhofen an der Ilm

1140 erste urkundliche Erwähnung  
1388 Pfaffenhofen wird im großen Städtekrieg eingeäschert  
1438 erste Erwähnung als Stadt

Pfaffenhofen ist ein idealer Wirtschaftsstandort, da mitten im magischen Fünfeck zwischen München, Ingolstadt, Augsburg und dem Flughafen München gelegen.

Einwohner Stadt:	ca. 25.000
Landkreis:	ca. 129.000
Arbeitslosenquote:	2,3 %
Kaufkraft:	114,1 % = € 28.913,-
Anzahl Haushalte:	59.013



## Ingolstadt

Kategorie Büro/Praxis

### Büro bis 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	7,00 - 7,50	7,50 - 10,00	10,00 - 11,00
mittel	8,00 - 9,50	9,00 - 12,00	10,00 - 14,00
gut	8,00 - 10,50	10,50 - 15,00	12,50 - 18,00

### Büro ab 250 m<sup>2</sup>

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach		7,50 - 11,00	9,50 - 11,00
mittel	7,50 - 10,00	7,50 - 12,00	10,00 - 14,00
gut	7,50 - 10,50	11,00 - 13,00	12,00 - 15,00

### Einzelhandel

Lage/Ausstattung	einfach	gut	gehoben
einfach	5,50 - 8,00	6,50 - 10,00	10,00 - 20,00
mittel	6,50 - 9,00	8,00 - 13,50	20,00 - 30,00
gut	9,50 - 12,00	9,50 - 19,00	ab 23,00

Angaben in €/m<sup>2</sup>