



## Der Einblick in Ihre Lage.

Deutsche Bank Immobilien GmbH - Michael Berthold

Fuggerstraße 1

86150 Augsburg

+49 (0) 1516 2489999

michael.berthold@db.com

<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/Augsburg>

## Ihre Lage in 86165 Augsburg



**Augsburg,  
Toblacher...**

**4 min**  
(< 300 m)



**Kaufland  
Augsburg-Lech..**

**6 min**  
(2 km)



**Lechhauser  
Stadtstrand**

**8 min**  
(3,7 km)



**Schloss  
Friedberg**

**11 min**  
(6,8 km)



# Ihr Lage-Exposé

Exklusiv für Sie von Michael Berthold

86165 Augsburg



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.


**Deutsche Bank Immobilien GmbH - Michael Berthold**

Fuggerstraße 1

86150 Augsburg

 +49 (0) 1516 2489999

 michael.berthold@db.com

 <https://www.deutsche-bank-immobilien.de/Augsburg>

# Inhaltsverzeichnis

86165 Augsburg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobility	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14



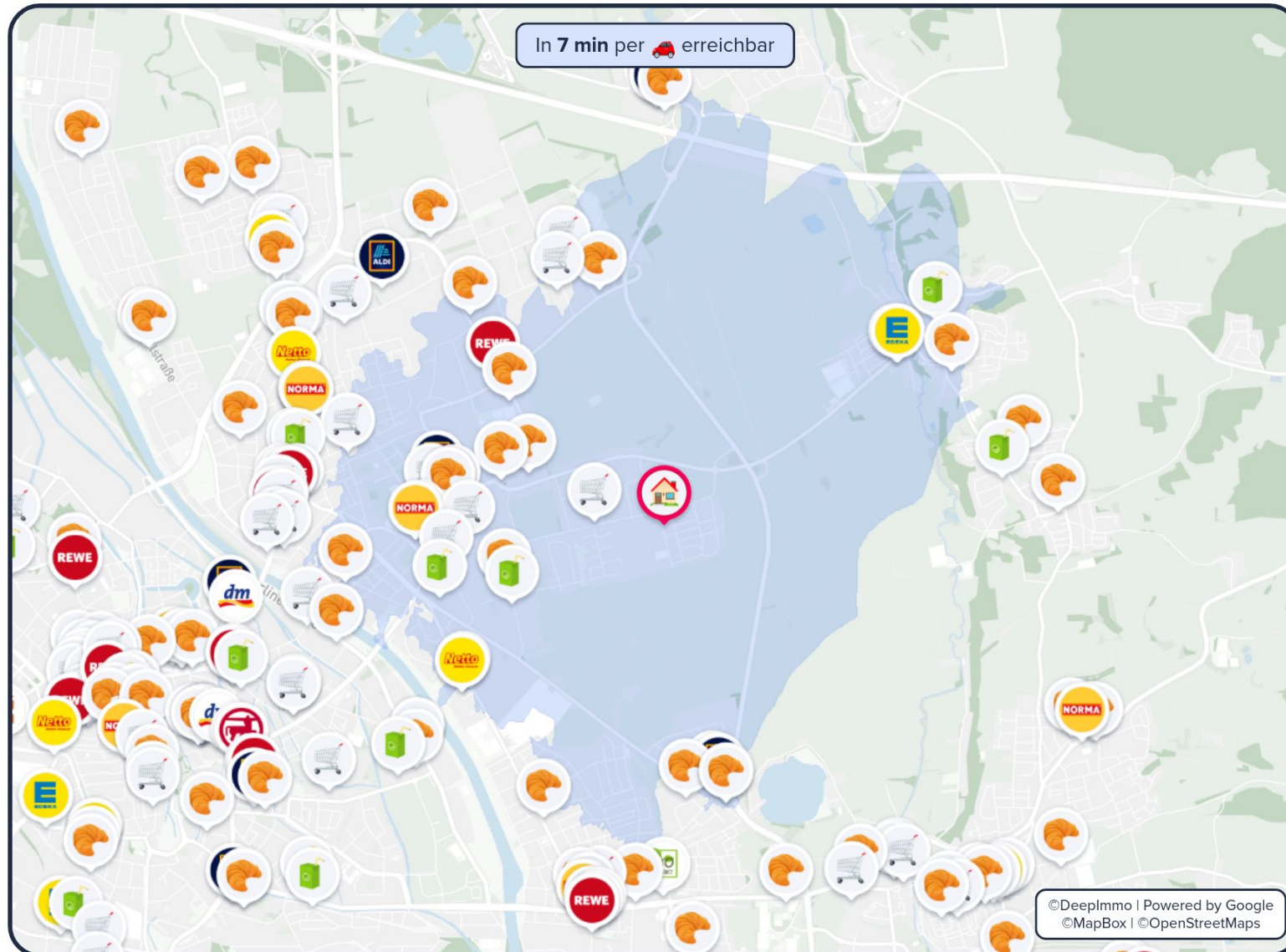
Ihr Team von Deutsche Bank Immobilien GmbH - Michael Berthold

# 01 Einkaufsmöglichkeiten

86165 Augsburg

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



**Kaufland Augsburg-Lechhausen,**

4.3 Sterne • 3199 Bewertungen



**6 min**

(2 km)



**ALDI SÜD**

4.4 Sterne • 620 Bewertungen



**10 min**

(4,5 km)



**REWE Carsten Reincke oHG**

4.3 Sterne • 675 Bewertungen



**13 min**

(5,1 km)



**ALDI SÜD**

4.3 Sterne • 668 Bewertungen



**15 min**

(5,8 km)

**Bäckerei**



Bäckerei Balletshofer

**3 min**

(1,4 km)



**Getränkemarkt**



Getränke Center  
EHRENREICH

**3 min**

(1,7 km)



**Drogeriemarkt**



Müller

**7 min**

(4,3 km)



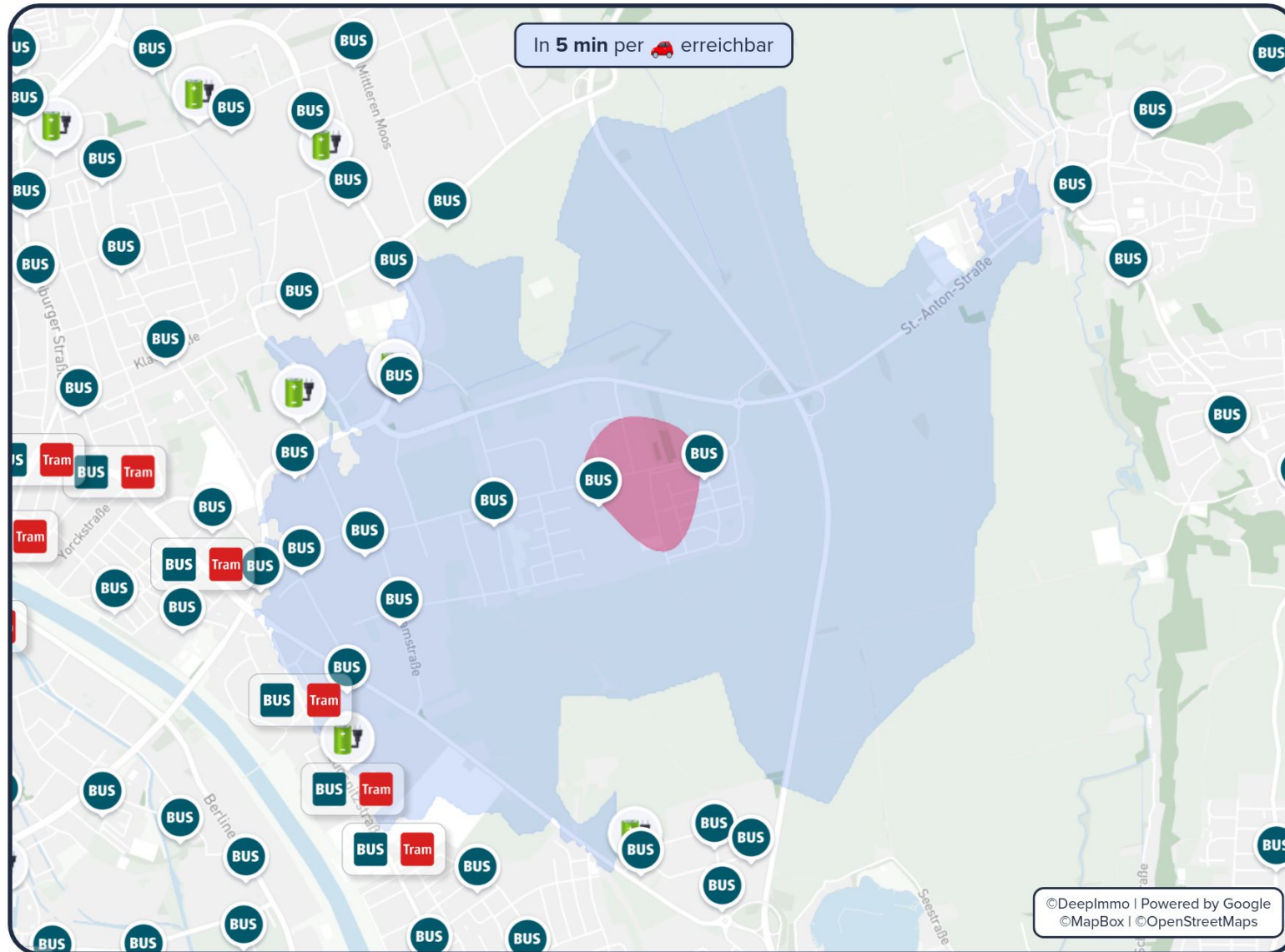
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 02 Mobility

## ÖPNV und Fernverkehr

86165 Augsburg

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

- BUS** Augsburg, Toblacher Straße  
210, 211, 37 **4 min**  
(< 300 m)
- BUS** Augsburg, Syr.-Orth. Kirche  
211 **3 min**  
(1,6 km)
- BUS** Augsburg, St.-Anton-Siedlung  
210, 211, 37 **4 min**  
(311 m)
- 160kw Charger Meraner Str. 22**  
2x (150kW) **4 min**  
(1,7 km)

**Autobahn**



A 8

**8 min**

(5 km)



**Fernverkehr**



Augsburg Hbf

**21 min**

(6,8 km)



**Intl. Flughafen**



Franz Josef  
Strauss, München

**57 min**

(85,8 km)



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 03 Bevölkerung

86165 Augsburg

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**303.150**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+2,7%**

↗ **+2,0%**

### Ø Alter in Jahren



**42,8 Jahre**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+0,2%**

↗ **+0,5%**

### Migrationsanteil



**25,6 %**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+3,9%**

↗ **+3,1%**

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**17,12 Einw.**

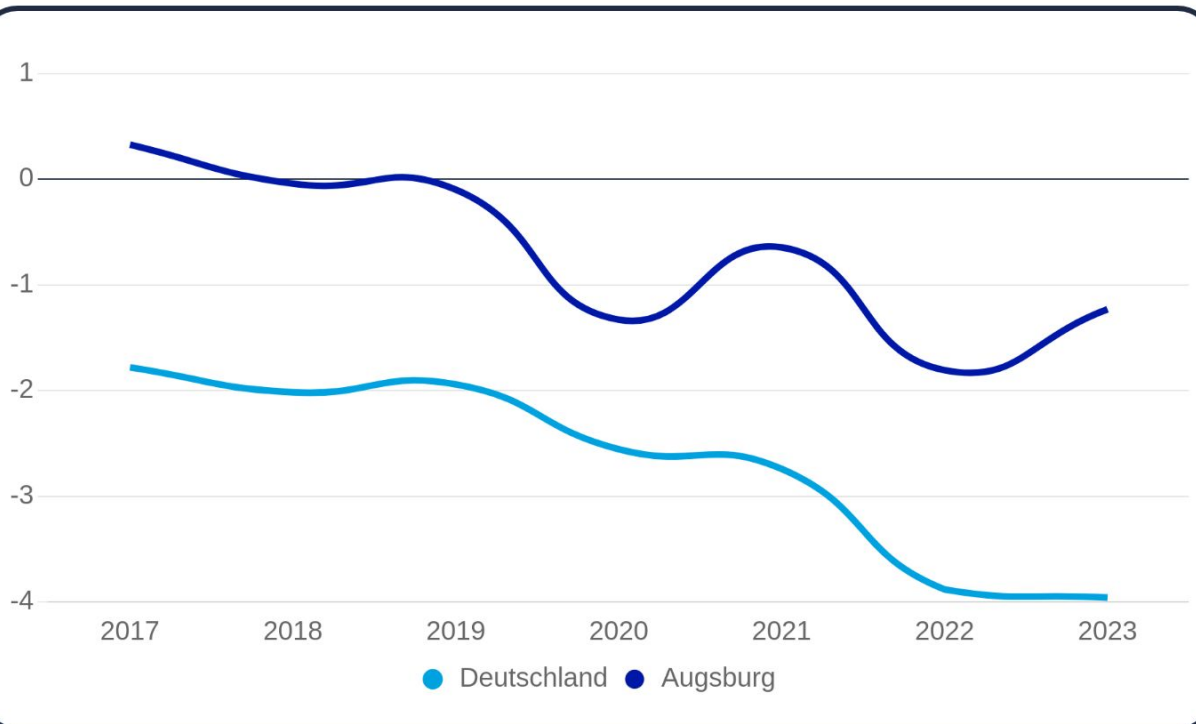
Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

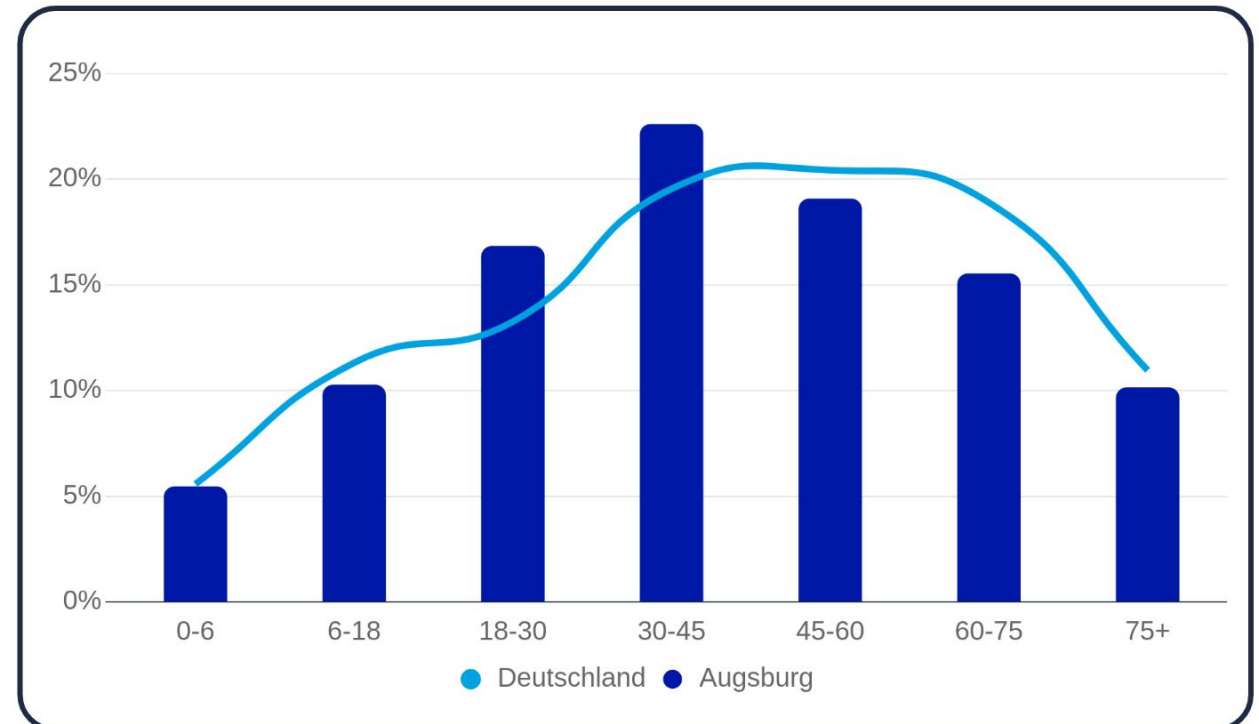
↗ **+5,87**

↗ **+12,3**

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# 04 Wirtschaft

86165 Augsburg

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**13.025**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ **-0,1%**

↘ **-0,9%**

### Arbeitslosenquote



**5,5 %**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+0,5%**

↗ **+0,5%**

### Ø Nettoeinkommen



**21.936 €**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ **+13,5%**

↗ **+12,6%**

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**1.308 €**

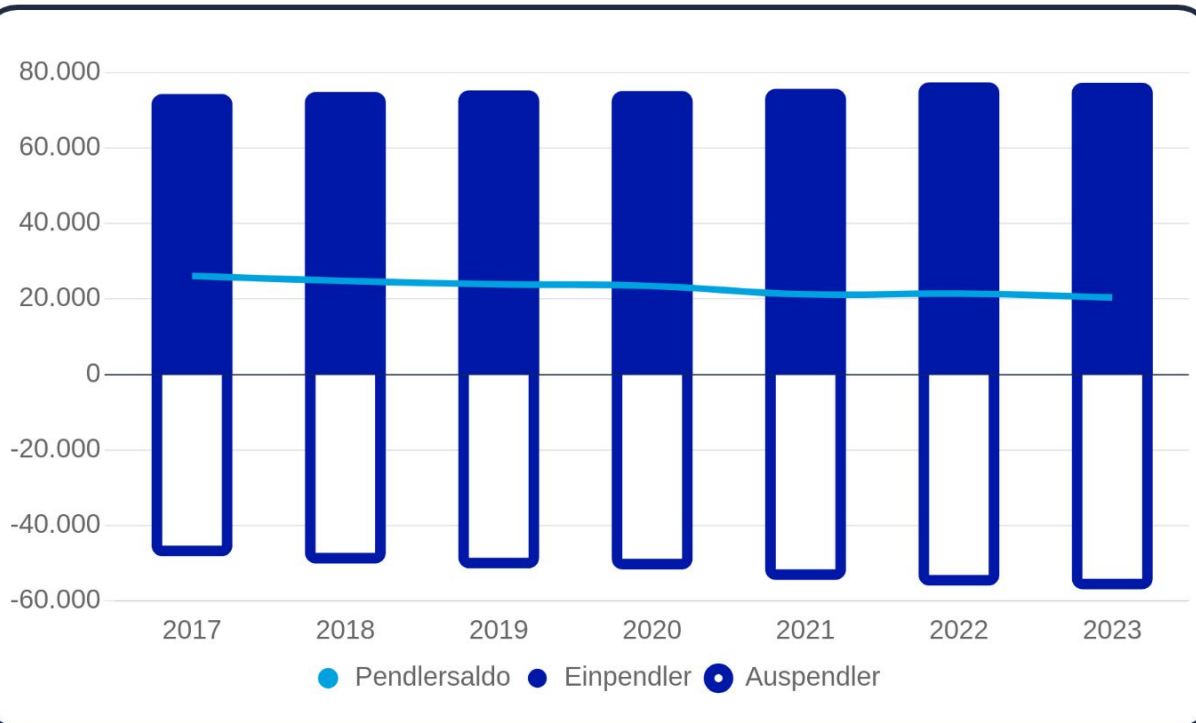
Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

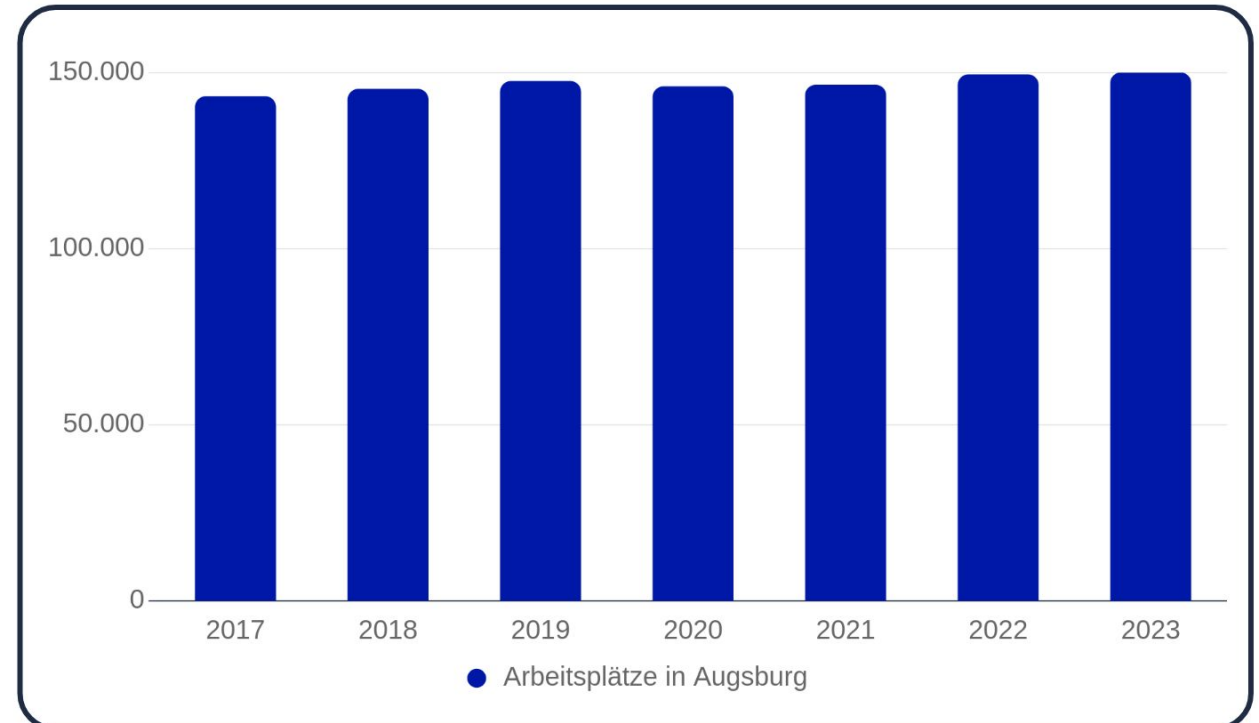
↘ **-92**

↘ **-72**

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



# 05 Immobilien

86165 Augsburg

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**82,8 Tsd. m<sup>2</sup>**

Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+27,2%**

**+2,3%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**38,53 m<sup>2</sup>**

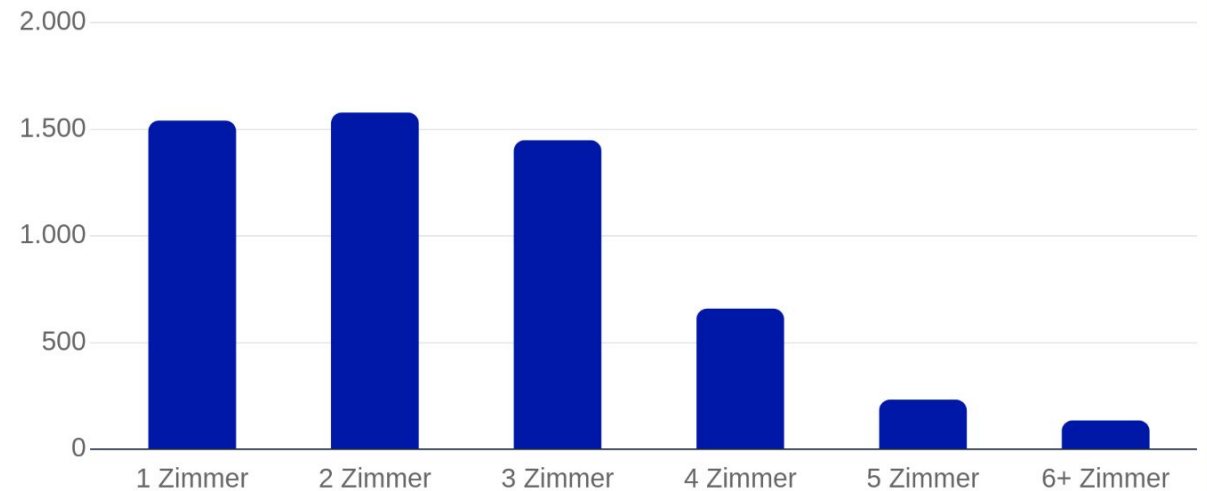
Augsburg  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

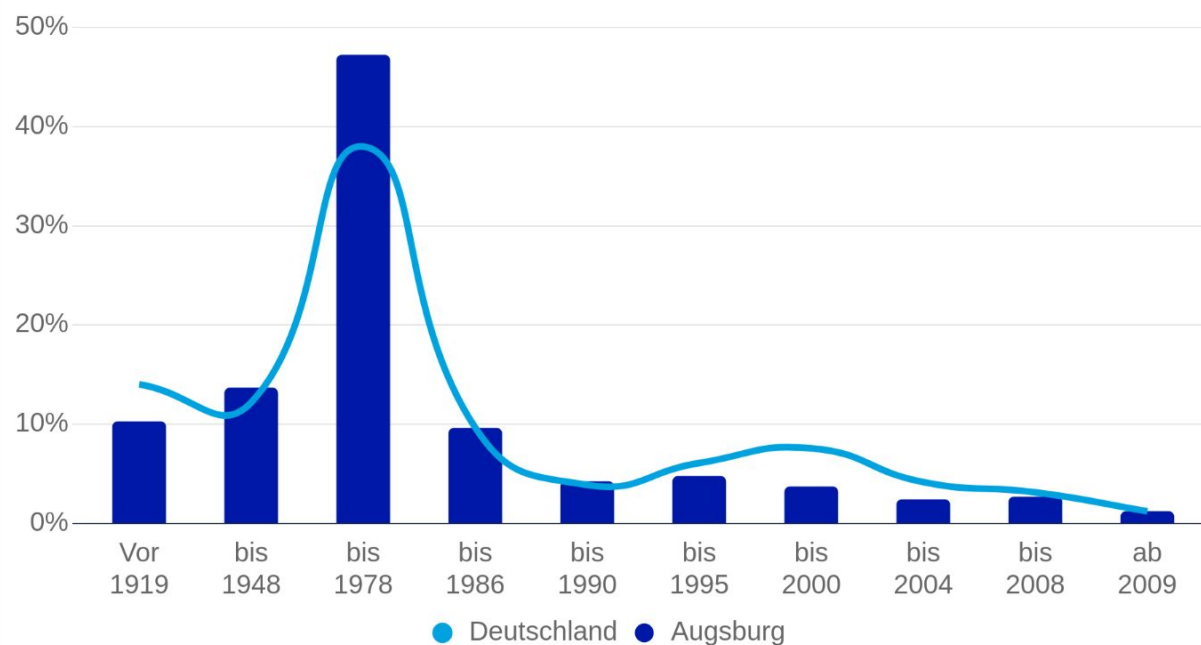
**+0,7%**

**+1,8%**

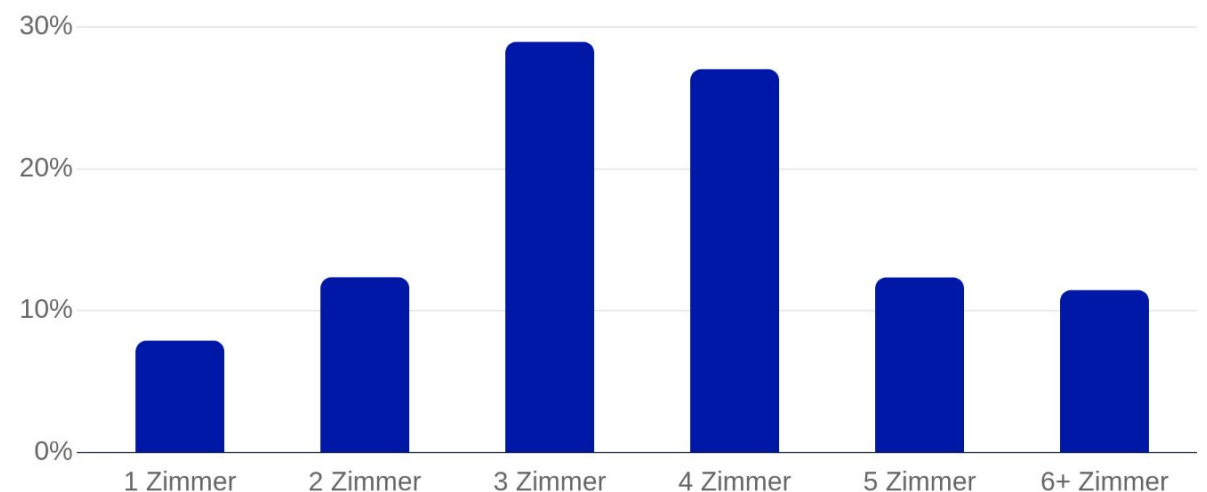
### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Aktueller Bestand an Wohneinheiten



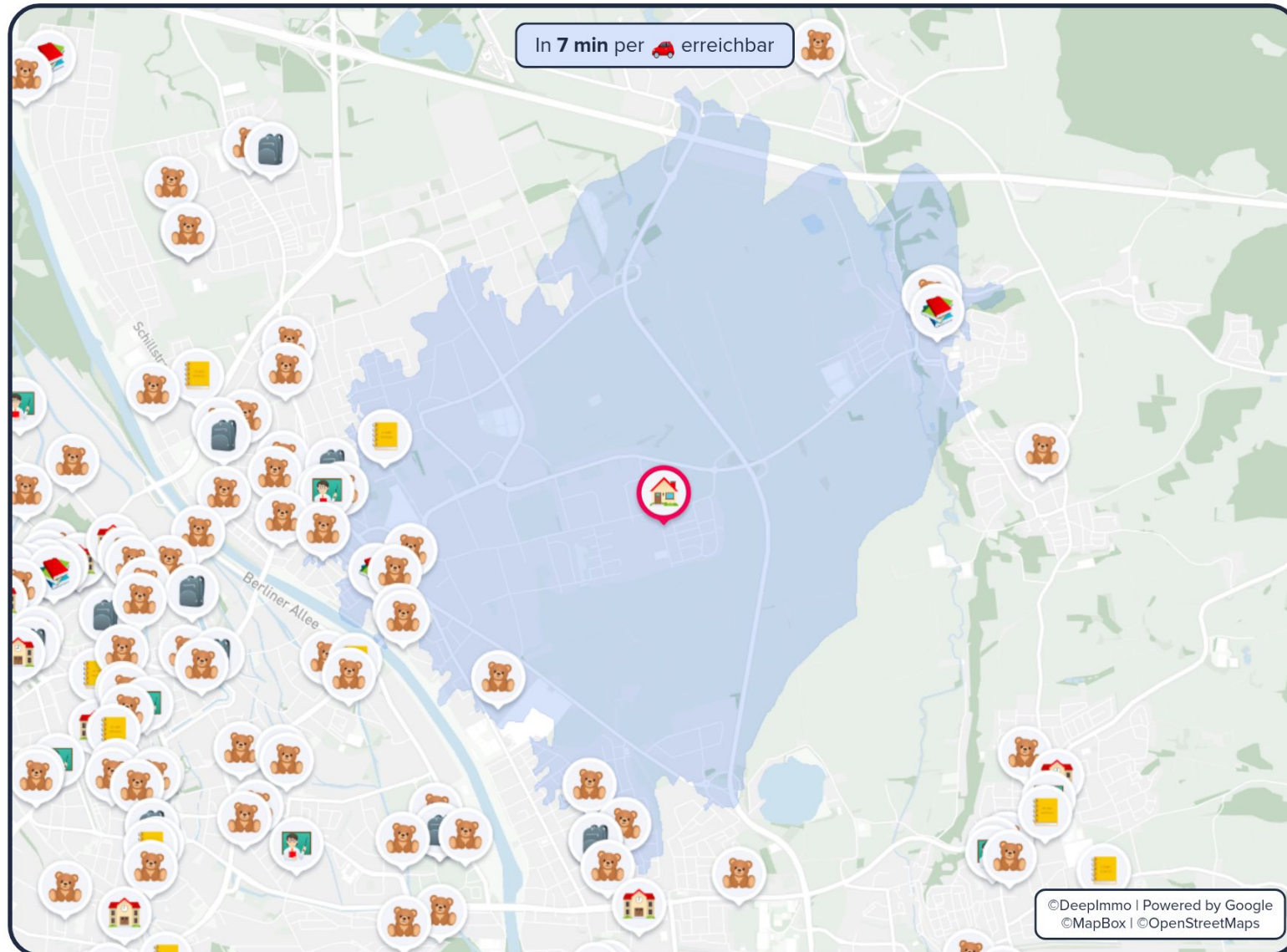


# 06 Bildung

86165 Augsburg

## Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Kinderkrippe Orange Care**  
von 6 Monate bis 3 Jahre • 10 Plätze



**6 min**  
(2,7 km)



**Katholischer Kindergarten  
Unsere Liebe Frau**  
50 Plätze



**6 min**  
(2,7 km)



**Kath. Kita Unsere Liebe Frau**  
von 1 Jahre bis 6 Jahre • 80 Plätze



**7 min**  
(2,8 km)

Die **nächsten Schulen**



Luitpold-Volksschule  
Augsburg-Lechhausen  
**Grundschule**



**8 min**  
(3,6 km)



Werner-von-Siemens-Volksschule  
Augsburg-Hochzoll-Nord  
**Grundschule**



**8 min**  
(4,4 km)



Rudolf-Diesel-Gymnasium Augsburg  
**Gymnasium**



**10 min**  
(4,5 km)

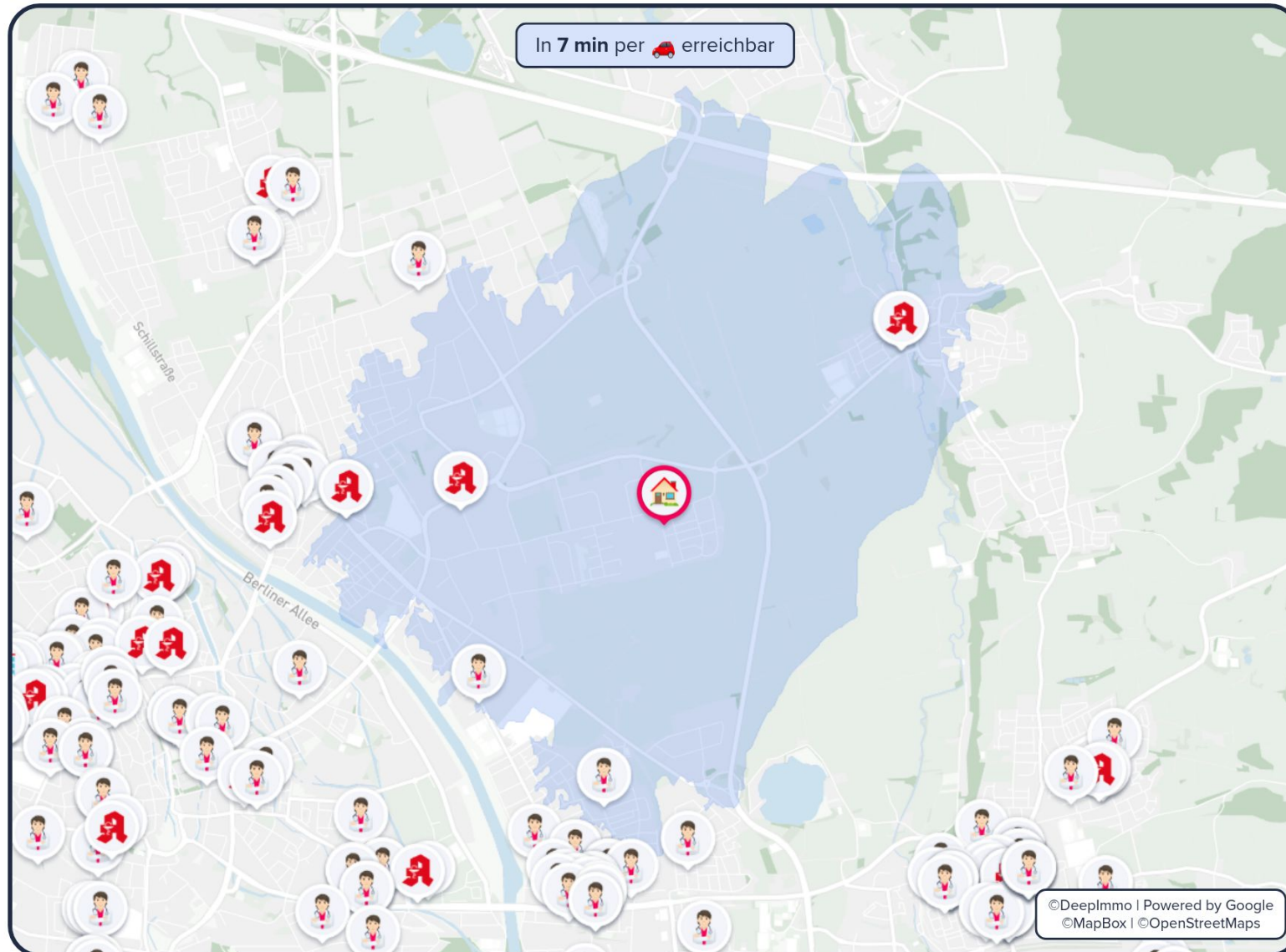
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 07 Medizinische Versorgung

86165 Augsburg

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

### Die beliebtesten Ärzte



**Dr.med. Katrin Müller**

4.7 Sterne • 127 Bewertungen



**9 min**

(3,6 km)



**Dr. med. G. Dönmez -  
Hausärztlich-internistische...**

4.7 Sterne • 120 Bewertungen



**16 min**

(6,2 km)



**Frauenarzt Hochzoll-Mitte**

4.5 Sterne • 110 Bewertungen



**11 min**

(4,8 km)

### Die nächsten Apotheken



**Bären Apotheke**

4.2 Sterne • 24 Bewertungen



**5 min**

(1,7 km)



**Schloß-Apotheke**

4.3 Sterne • 16 Bewertungen



**6 min**

(2,7 km)

### Das nächste Krankenhaus



**Krankenhaus Friedberg**

Öffentlich • 7 Fachabteilungen



**12 min**

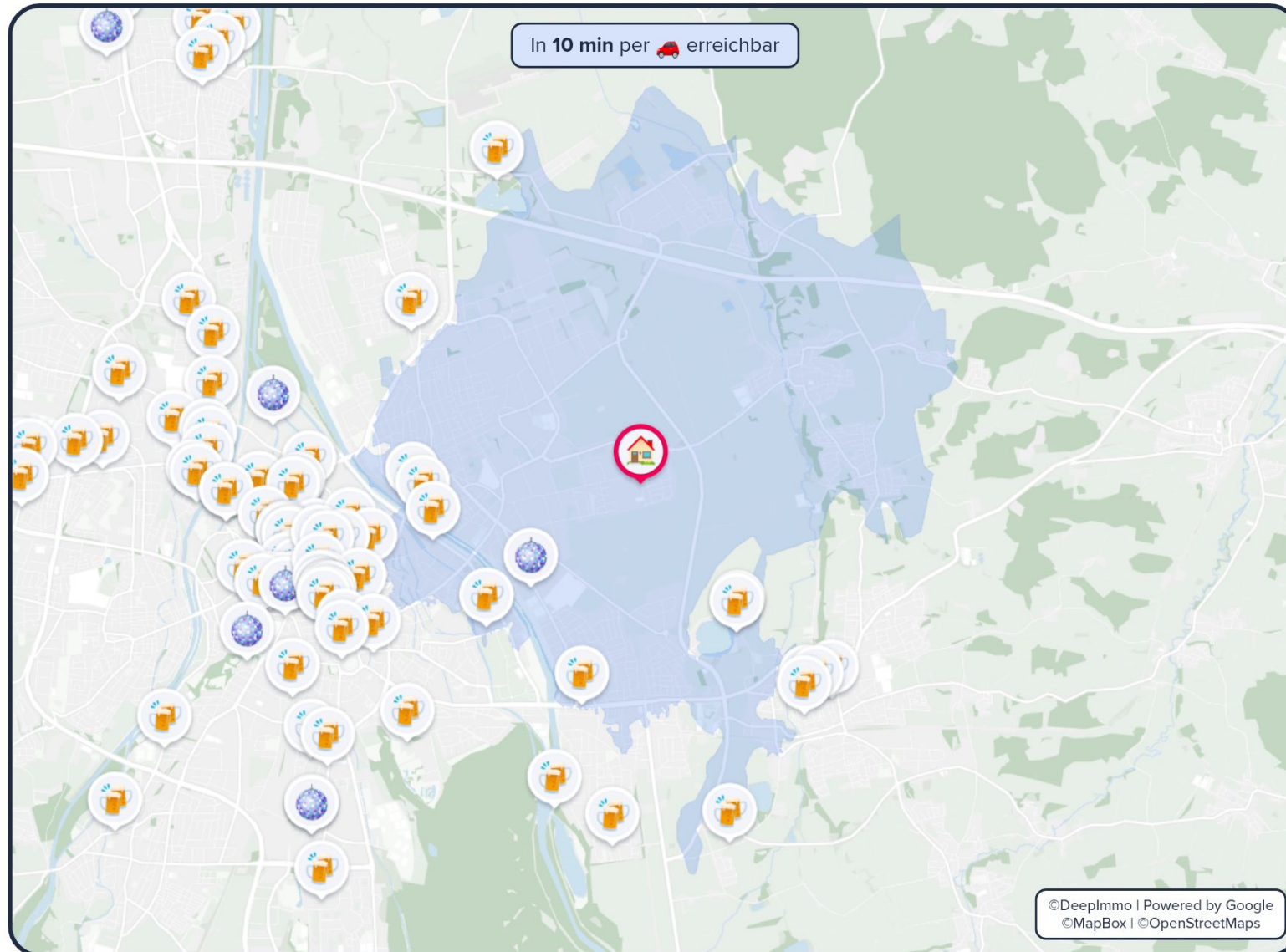
(6,7 km)

# 08 Nightlife







## Bars und Clubs

86165 Augsburg

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**

-  **nude Food & Bar - vegan bowls, juicy drinks & more - Augsburg**  **21 min**  
(6,7 km)  
4.8 Sterne • 725 Bewertungen
-  **Floßlande Augsburg**  **8 min**  
(3,6 km)  
4.6 Sterne • 1263 Bewertungen • €€
-  **BOB'S Punkrock Pizzeria & Beer Bar Maxstraße**  **16 min**  
(6 km)  
4.5 Sterne • 1085 Bewertungen • €€

Die **beliebtesten Clubs**

-  **Beim Weissen Lamm**  **16 min**  
(5,9 km)  
4.4 Sterne • 998 Bewertungen • €€
-  **Kesselhaus**  **17 min**  
(6,6 km)  
4.5 Sterne • 660 Bewertungen • €€€
-  **Tanzbar - Einfach schön Tanzen gehen**  **21 min**  
(23,7 km)  
4.4 Sterne • 320 Bewertungen

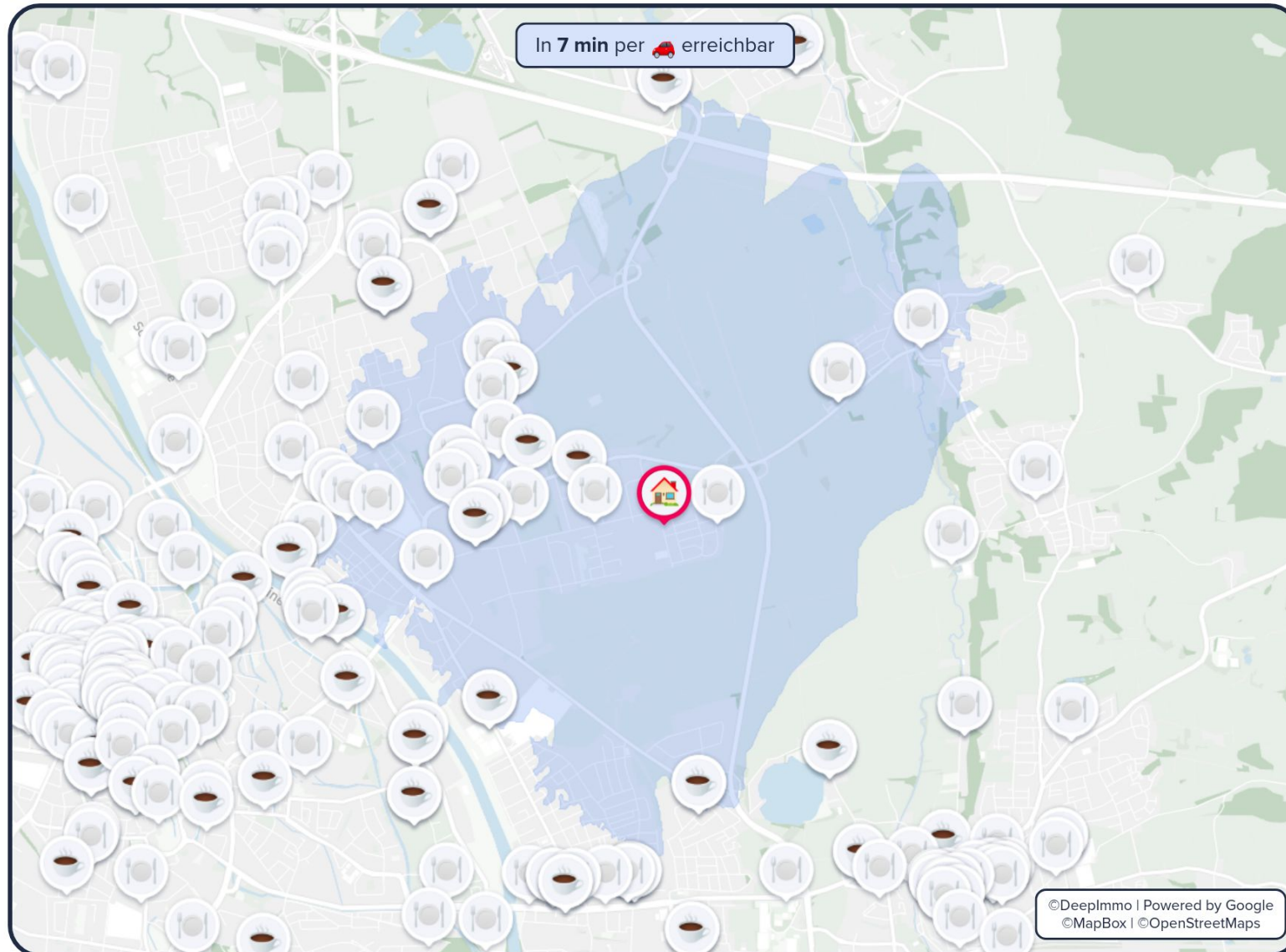
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 09 Kulinarisches Angebot

86165 Augsburg

## Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



### Die beliebtesten Restaurants



#### Restaurant Yassou

4.5 Sterne • 613 Bewertungen • €€



**6 min**

(475 m)



#### Mavin Cash & Carry GmbH

4.6 Sterne • 567 Bewertungen • €€



**7 min**

(577 m)



#### beißer burger

4.7 Sterne • 1495 Bewertungen • €€



**16 min**

(6 km)

### Die beliebtesten Cafés



#### beißer burger

4.7 Sterne • 1495 Bewertungen • €€



**16 min**

(6 km)



#### Floßlande Augsburg

4.6 Sterne • 1263 Bewertungen • €€



**8 min**

(3,6 km)



#### Emmi's Kitchen

4.7 Sterne • 631 Bewertungen • €€



**16 min**

(6,2 km)

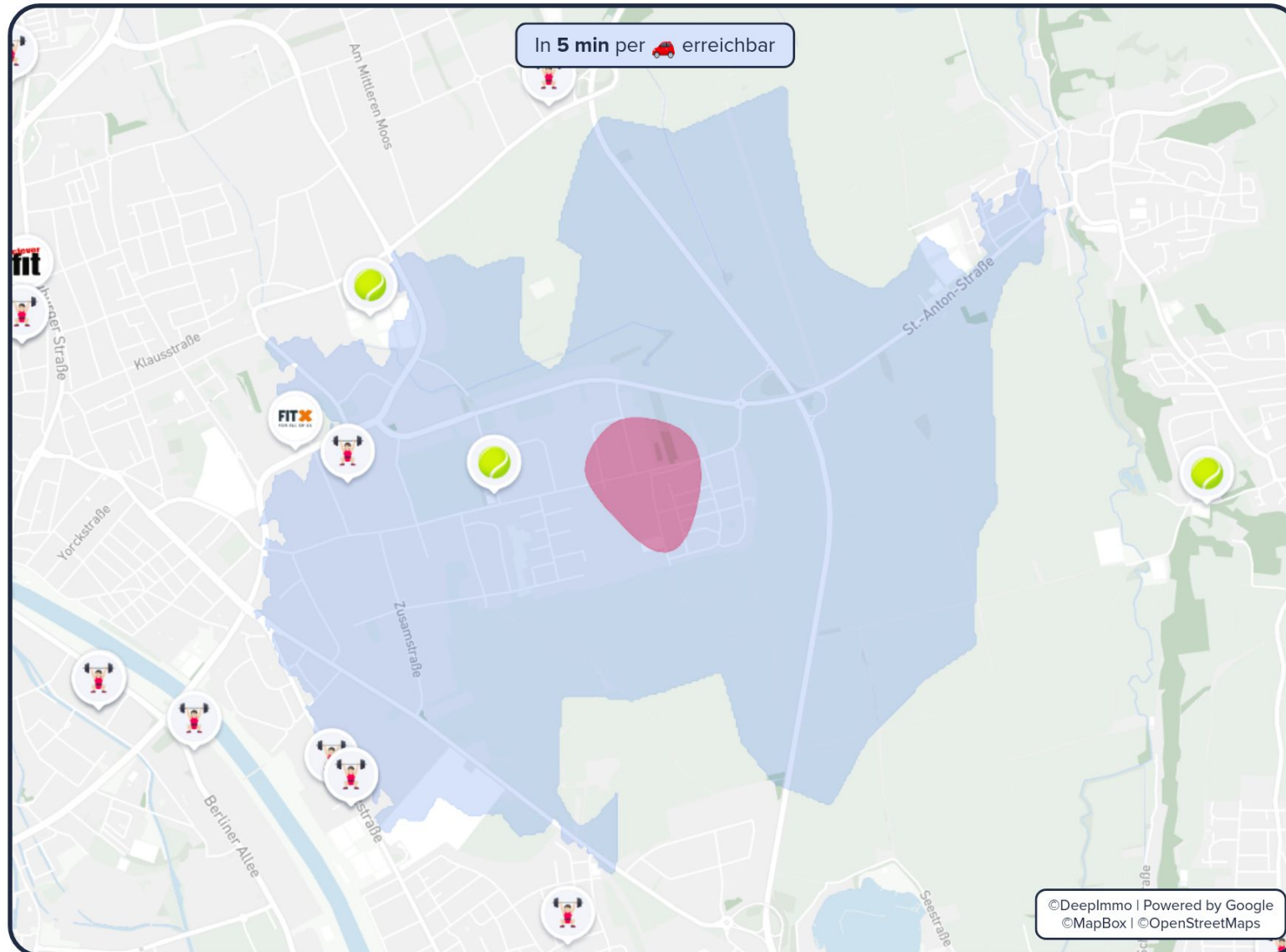
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 10 Sportmöglichkeiten

86165 Augsburg

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Tennis TAS GmbH**

4.3 Sterne • 81 Bewertungen



**10 min**

(815 m)



**DJK Augsburg-Lechhausen 1920 e.V.**

4.5 Sterne • 118 Bewertungen



**7 min**

(3,3 km)



**Freibad Lechhauser Bad**

3.8 Sterne



**10 min**

(4,6 km)



**Golfclub Gersthofen e.V.**

Greenfee: 15 - 25 € • 3.7 Sterne



**14 min**

(10,9 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Fitness World

**5 min**

(1,7 km)



FitX Fitnessstudio

**6 min**

(2 km)



Iron Palace - Fitnessstudio Augsburg...

**6 min**

(3,9 km)



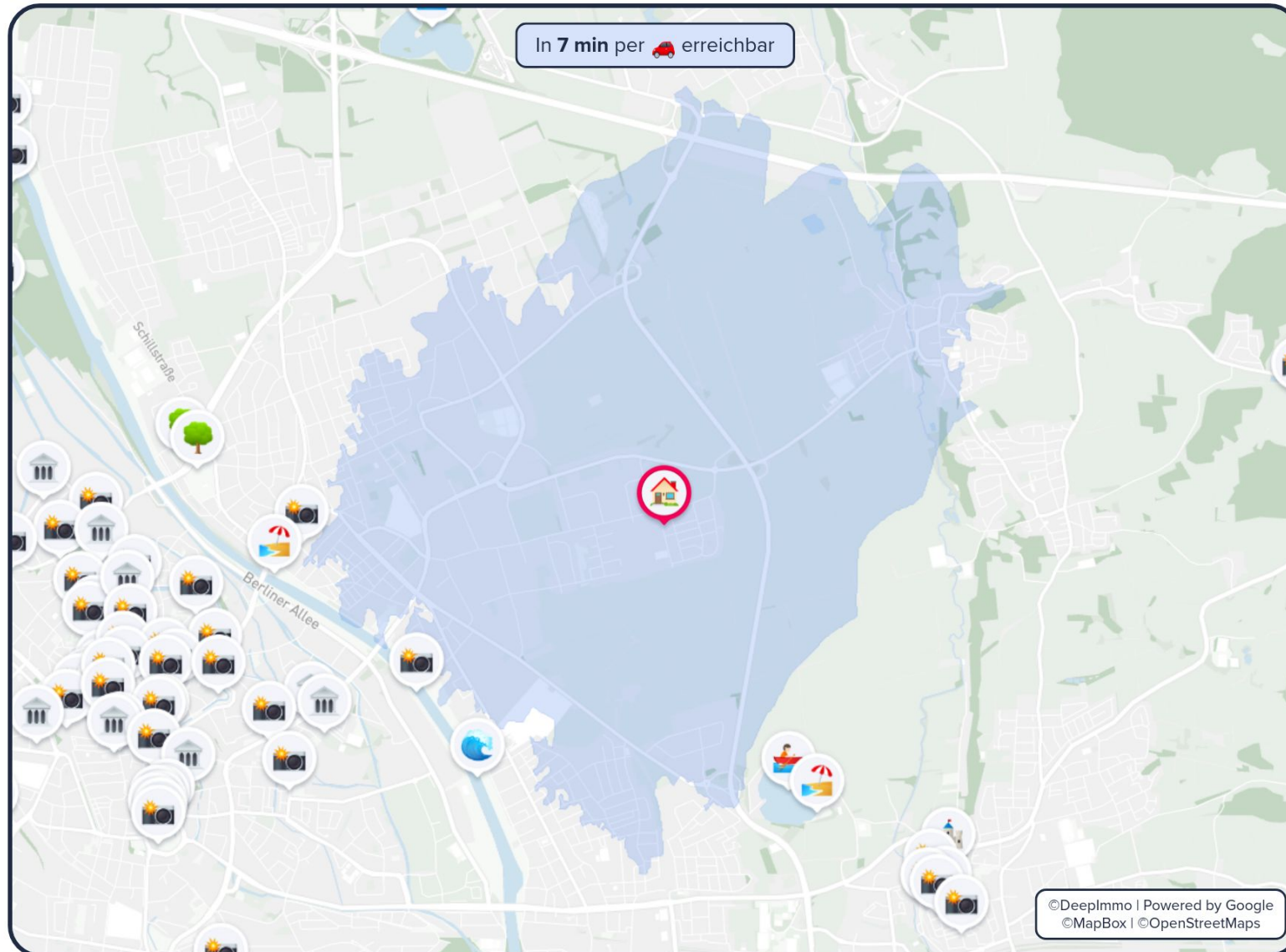
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 11 Freizeit

86165 Augsburg

## Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



### Schloss Friedberg

keine zusätzlichen Infos



**11 min**

(6,8 km)



### Fuggerei

4.6 Sterne • 8039 Bewertungen



**16 min**

(5,7 km)



### Jakobertor

4.4 Sterne • 765 Bewertungen



**14 min**

(5,6 km)



### Pinakothek der Moderne München, Zweigstelle Augsburg

keine zusätzlichen Infos



**9 min**

(3,9 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Lechhauser  
Stadtstrand

**8 min**

(3,7 km)



Lech

**9 min**

(4,4 km)



Friedberger  
Baggersee Strand

**10 min**

(6 km)



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

## Informationen zu den Grafiken

### Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Der **Migrationsanteil** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.

### Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Different aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichten Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.

### Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.

### Einkaufsmöglichkeiten, Mobility, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

# Ihr Lage-Exposé

86165 Augsburg

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

## Impressum

DeepImmo GmbH  
Marsstraße 21  
80335 München

mail@deepimmo.com  
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München  
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Name: **Deutsche Bank Immobilien GmbH - Michael Berthold**

Analysis ID: **262821291124**

Datum: **29.11.2024**

Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

## Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der DeepImmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2024), ©Google (2024), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2024) und © GeoBasis-DE / BKG (2024)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2024); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Geodaten und Abbildungen:

Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:

Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

## Rechtliche Hinweise

**Urheberrecht:** Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der DeepImmo GmbH.

**Haftung:** Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.



# Ihr Lage-Exposé

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

86165 Augsburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Michael Berthold

Dipl. Wirtschaftsingenieur (FH)

Sachverständiger für Immobilienbewertung D1/D2

DEKRA Personenzertifizierter Gutachter

Rufen Sie uns an:

**+49 (0) 1516 2489999**

Schreiben Sie uns eine Mail:

**[michael.berthold@db.com](mailto:michael.berthold@db.com)**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:

**<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/Augsburg>**

