



Real Estate Solutions GmbH

MARKTREPORT 2018

Zahlen. Daten. Fakten

Augsburg, den 09.05.2019

Referent: Michael Thiede, RES Real Estate Solutions



- **AUGSBURG** entwickelt sich zur eigenständigen Immobilienmarke „2018“
- **AUGSBURG** zählt zu den zehn teuersten Städten in Deutschland im Kaufpreis-Ranking (ETW)! „2019“
- **AUGSBURG** erzielt Spitzenmieten bei Büroflächenvermietung auf BGF! „2019“



Real Estate Solutions GmbH

BÜROFLÄCHEN



Real Estate Solutions_{GmbH}



**Die INSTITUTIONELLEN ANLEGER haben
AUGSBURG im Visier!**

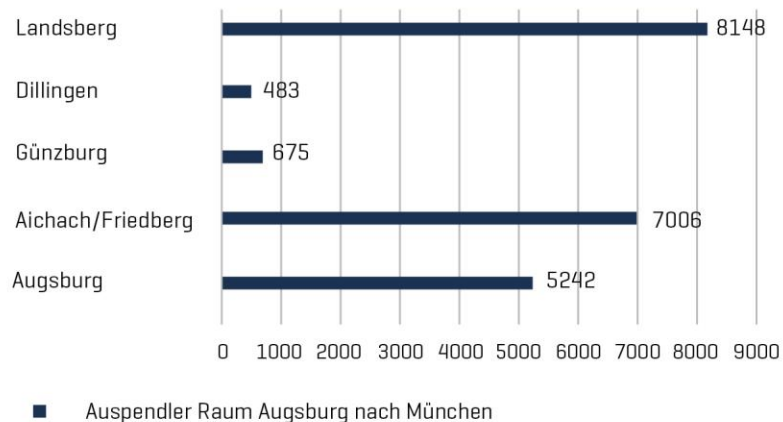
BÜROFLÄCHEN

Die nächste Not [SZ 9/10.März 2019]

Nach den Wohnungen werden jetzt auch Büroräume knapp. Die hohen Mieten vertreiben bereits manche Unternehmen aus den Metropolen.

Lebst du schon oder pendelst du noch?

Auspendler Raum Augsburg nach München

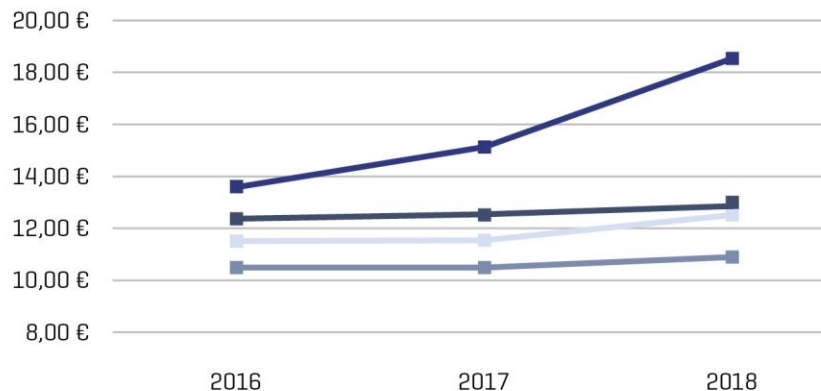


Quelle: Datenstand 2017/Bundesagentur für Arbeit

BÜROFLÄCHEN

- Steigende Nachfrage im Topsegment
- 2018 ca. 5000m² zusätzliche Büroflächen
- Signifikanter Flächenzuwachs 2019/2020 von 40.000m²

Vergleich der Spitzenmieten für Büroflächen in Augsburg, unterteilt nach deren Lage [in Euro/m²] BGF



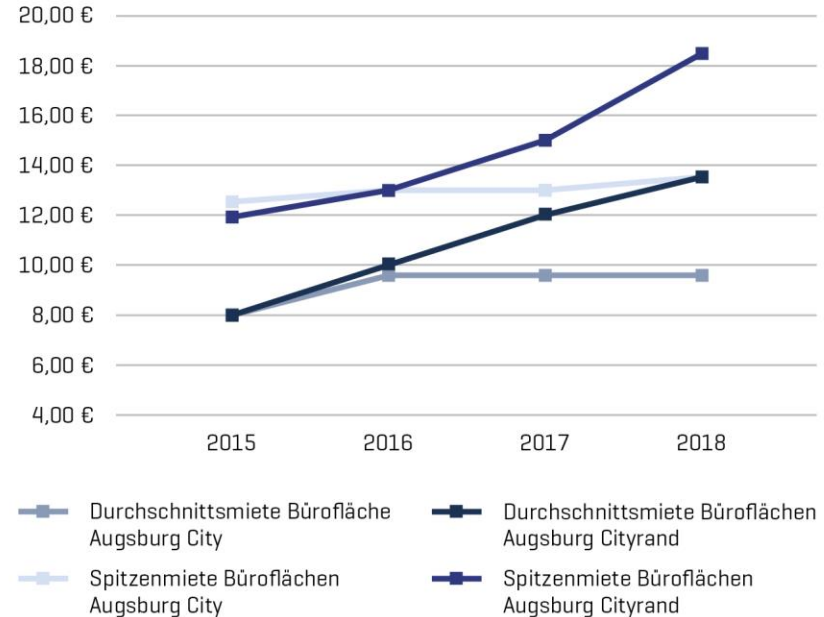
Quelle: RES GmbH

Augsburg Süd Augsburg Ost
Augsburg Nord Augsburg West

BÜROFLÄCHEN

- Vermietungsrisiken werden niedrig eingeschätzt
- Flächenknappheit in München
- B- und C-Lagen gewinnen an Interesse

Büromieten [in Euro/m² BGF]



Quelle: RES GmbH

BÜROFLÄCHEN

- Weiterhin interessante Renditeaussichten

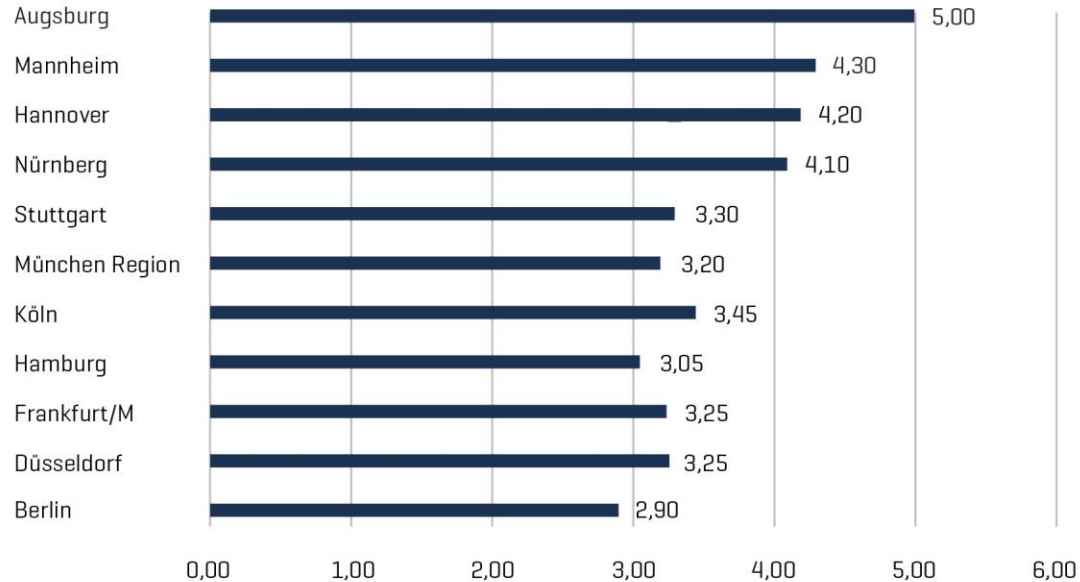
Durchschnittsrenditen für Immobilien [Gewerbe/Büro]
in Augsburg [in Euro/m²]

Objekte	Renditespanne
Büroobjekt: in bevorzugter Lage	4,50 – 5,00
Büroobjekt: modernes Objekt	5,00 – 5,50
Büroobjekt: modernes Objekt in dezentraler Lage	5,50 – 6,50
Logistik/Produktion ab 10.000 m ² modern	6,50 – 7,50

Quelle: RES GmbH

Alg. Renditespannen für gewerbliche Objekte „Bruttoanfangsrendite [%]“ der Stadt Augsburg

Büro-Spitzenrendite in % in den Big 7 sowie B-Standorten (Stand Q3/2018)



Quelle: JLL, Cushman & Wakefield, RES GmbH



WOHNIMMOBILIEN

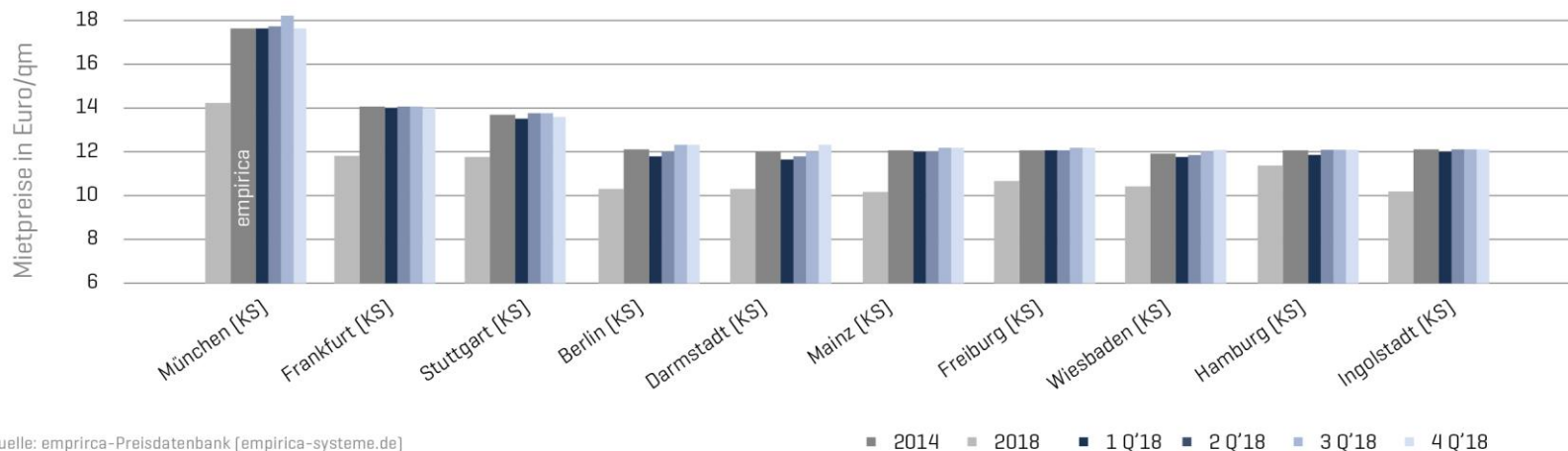


Viele Augsburger Wohnbauprojekte befinden sich aktuell **IM BAU** oder **PLANUNGSSTADIUM**. Zudem könnten in Augsburg in den kommenden Jahren rund **4400 WOHNUNGEN NEU GEBAUT** werden!

WOHN- IMMOBILIEN

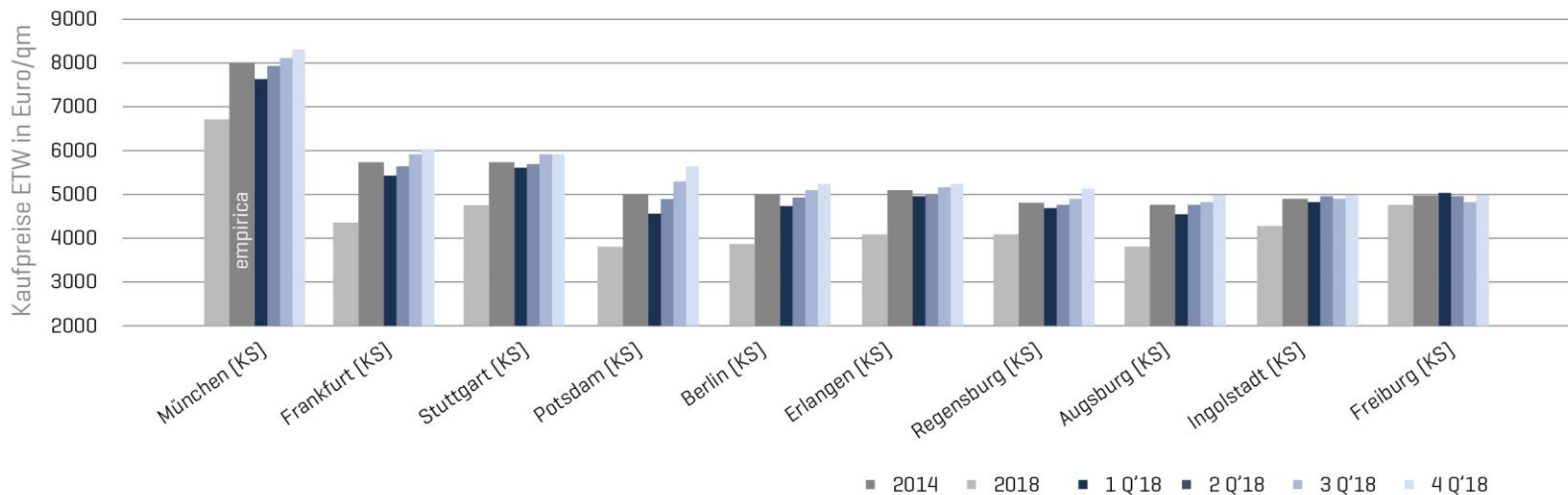
Augsburg zählt zu den zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW) und es wird davon ausgegangen, dass in allen TOP-10-Städten die Kaufpreise weiter steigen.

Die zehn teuersten Städte im empirica Mietpreis-Ranking, Neubau



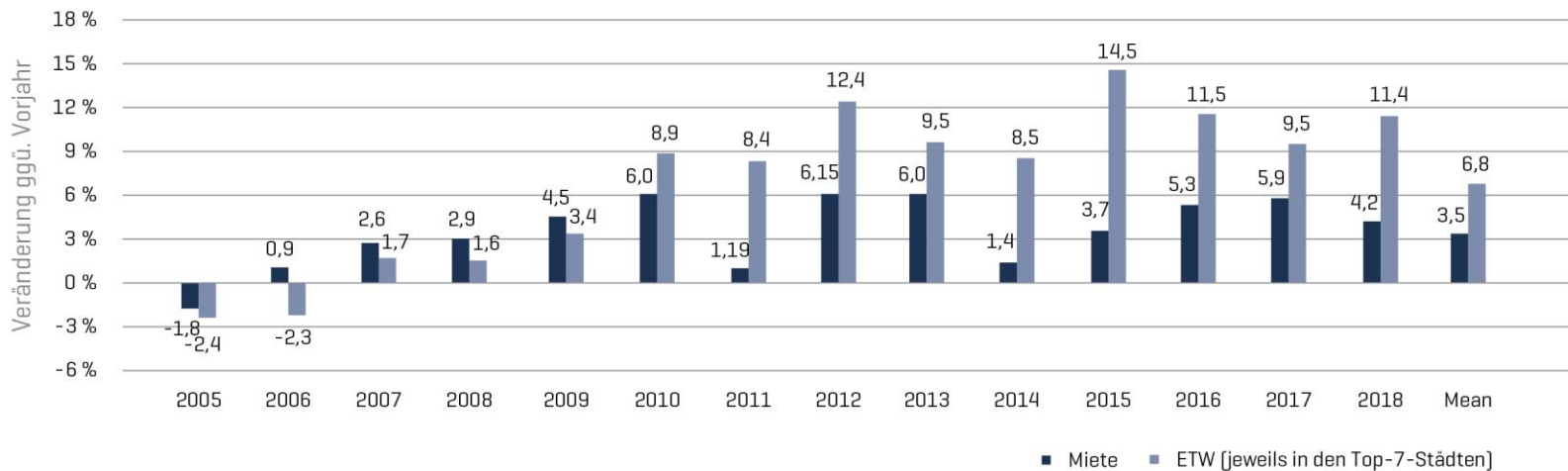
Quelle: empirica-Preisdatenbank [empirica-systeme.de]

Die zehn teuersten Städte im empirica Kaufpreis-Ranking (ETW), Neubau



Quelle: empirica-Preisdatenbank [empirica-systeme.de]

Jährliche Preissteigerungsrate in den Top-7-Städten 2005-2018 (alle Baujahre, Angaben in Prozent %)



Quelle: www.empirica-regio.de

WOHN- IMMOBILIEN

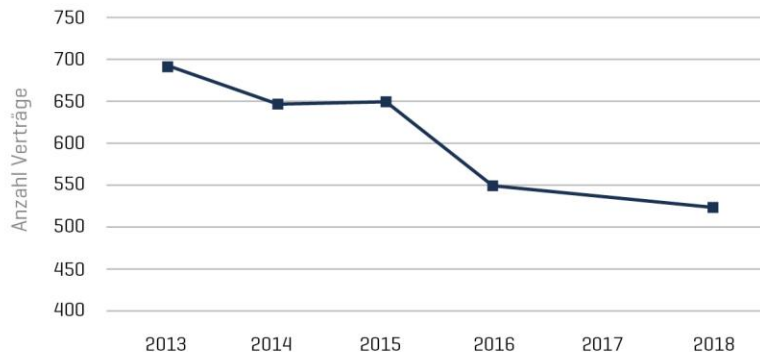
- Baulandpreise treiben Kostentwicklung am stärksten an
- Augsburg als dynamische Stadt fällt in die teuerste Kategorie
- Steigerung um 10 % auch 2018

Konjunkturelle Entwicklung der Baulandpreise für das Stadtgebiet Augsburg

2017	Individueller Wohnungsbau	Geschossbau	Gewerbe	höherwertiges Gewerbe
Stadtgebiet	108,1 %	110,0 %	111,8 %	110,1 %

In der Tabelle sind die konjunkturellen Entwicklungen der Baulandpreise auf Basis der Bodenrichtwerte der kreisfreien Stadt Augsburg zum Stichtag 31.12.2016 für das Stadtgebiet Augsburg dargestellt.

Entwicklung der Anzahl der Verträge von bebauten Grundstücken

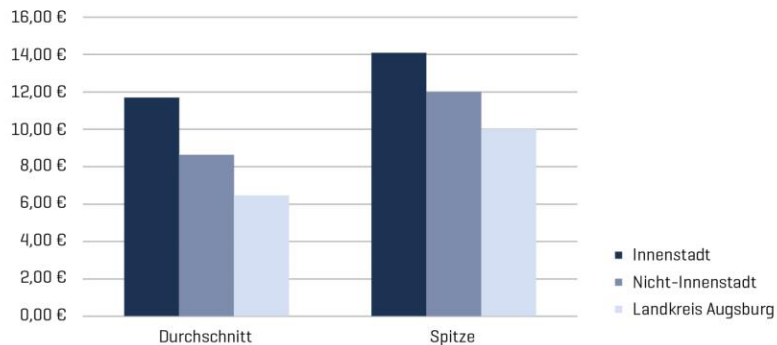


Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg – Immobilienmarktbericht 2017/RESGmbH

WOHN- IMMOBILIEN

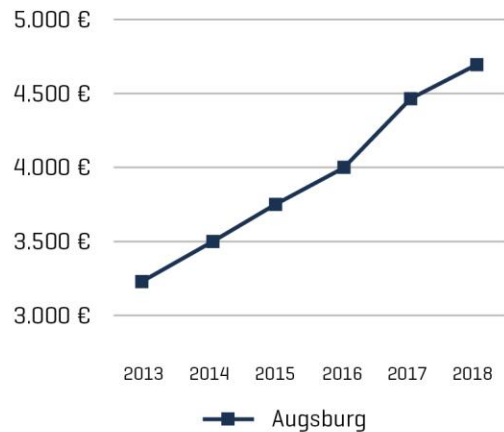
- Mieten steigen langsamer, sind aber deutlich unter München-Niveau
- Nachfrage nach höherpreisigen Wohnungen sinkt

Mieten für Immobilien in Augsburg (in Euro/m²)



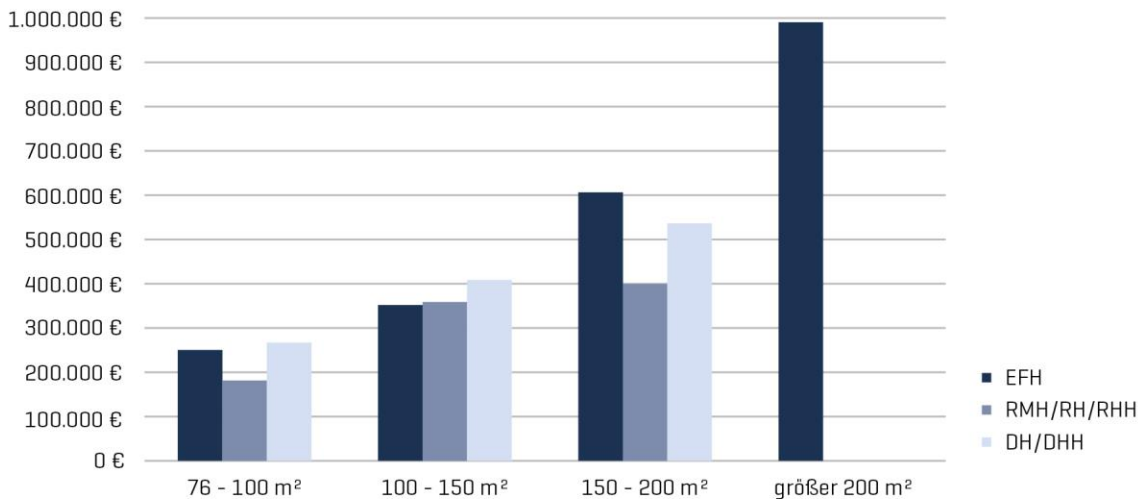
Quelle: RES GmbH

Durchschnittswerte von Wohnungseigentum für Neubau/Erstkauf seit 2010 [in Euro/m²] - Augsburg



Quellen: Gutachterausschuss Stadt Augsburg - Immobilienmarktbericht 2017/RES GmbH

Durchschnittliche Verkaufspreise von Einfamilien- (EFH) / Reihen- (RH) / Doppel- (DH) Häusern in Augsburg, kategorisiert nach Wohnfläche



Quellen: Gutachterausschuss Augsburg, RES GmbH

WOHN- IMMOBILIEN

- Perspektive für Nachfrage und Preisentwicklung bleibt positiv
- Gefahr der Marktüberhitzung besteht nicht
- Renditen bleiben stabil

Bestandsrenditen

Objekte – gute Bausubstand	Renditespanne
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bevorzugte bis gute Lage	3,00 – 5,00
Bis max. 25 % gewerblich genutzt	4,00 – 5,00
Über 50 % gewerblich genutzt	4,50 – 7,00
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte dezentrale Lage	4,50 – 6,00

Quelle: RES GmbH



INVESTMENTMARKT



**Der INVESTMENTMARKT für Gewerbeobjekte
und Wohnportfolios verpasst knapp die
80 MRD. EURO Grenze.**

Spitzenrendite in 1A-Lagen [in %]	Q4 Big 7	Augsburg
Büro	3,11	4,50
Einzelhandel Shopping Center	4,10	5,50
Einzelhandel Fachmarktzentren	4,50	5,50
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	5,20	6,50
Einzelhandel Geschäftshäuser	2,87	4,50
Lager/Logistik	4,10	5,50

Quellen: Investmentmarktüberblick Deutschland 2018 JLL , RES GmbH



Real Estate Solutions GmbH

DANKE FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

RES. Just clever solutions.

