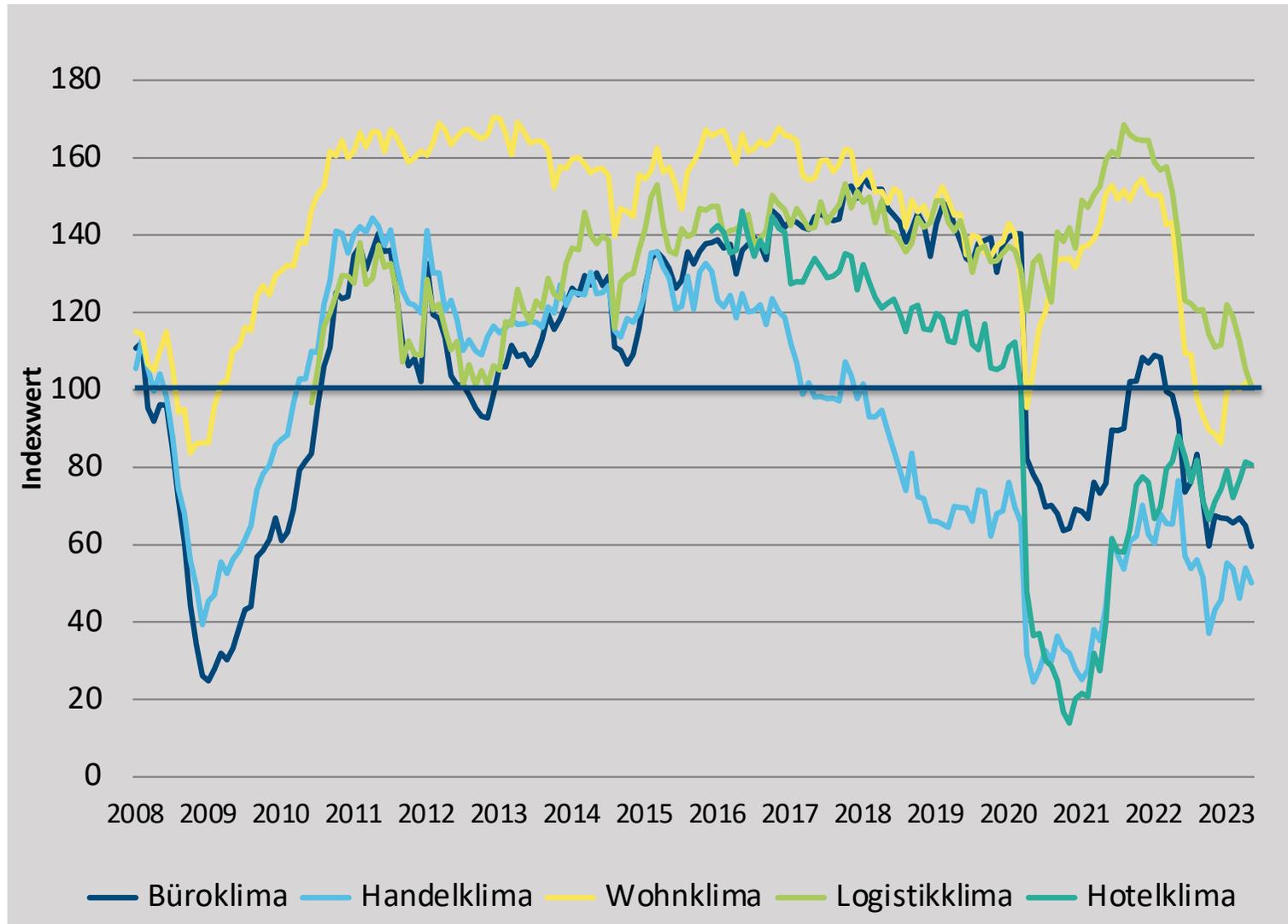


An aerial photograph of a city, likely Augsburg, showing a dense urban landscape with numerous buildings, a prominent church with a green dome, and a mix of residential and commercial structures. A blue semi-transparent banner is overlaid across the middle of the image, containing white text.

Der Immobilienmarkt der Region A³ Ist die Faktenlage besser als die Stimmung?

Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten, 1/2008 – 5/2023



Nach Leitzinserhöhung Mitte 2022: Absturz des Immobilienklimas in allen Segmenten



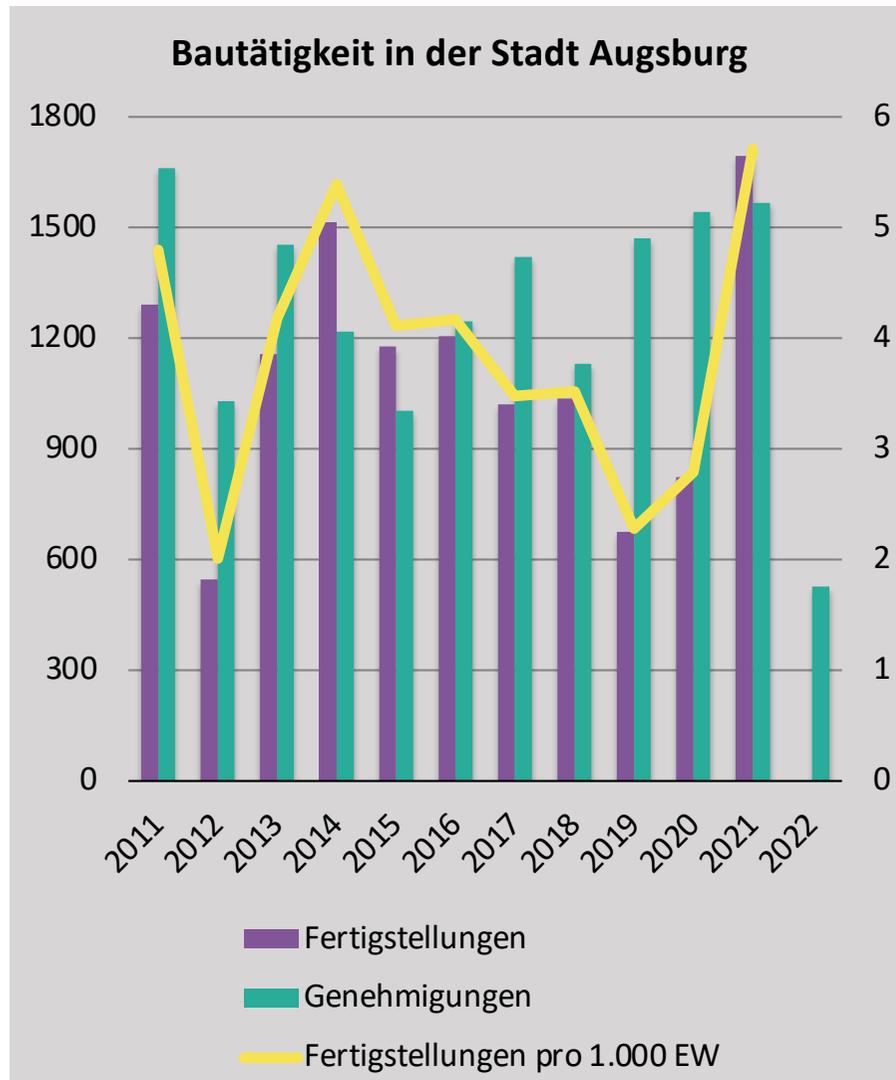
Start ins zweite Quartal 2023 mit leichten Erholungstendenzen; Wohnklima wieder bei über 100 Punkten

Quelle: Deutsche Hypo; bulwiengesa AG



Wohnimmobilienmarkt Region Augsburg

Bautätigkeit in der Stadt Augsburg volatiler...

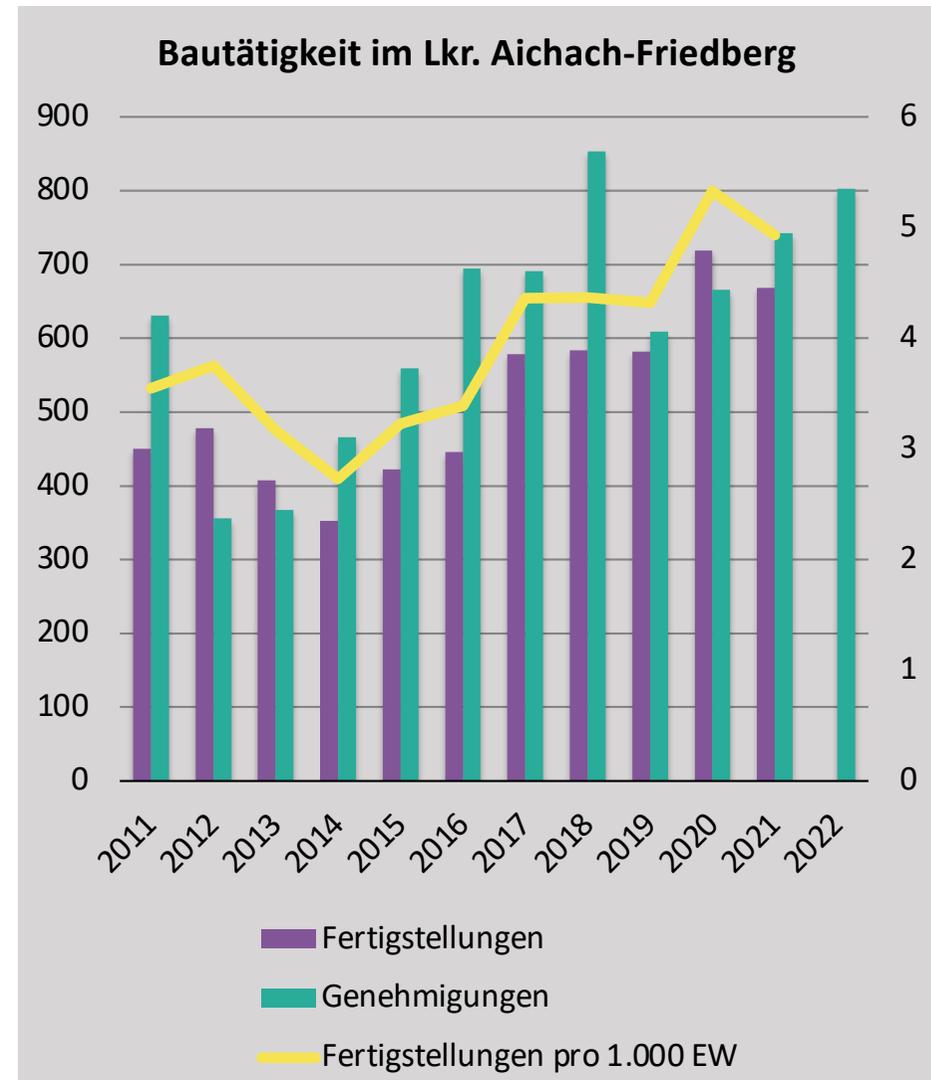
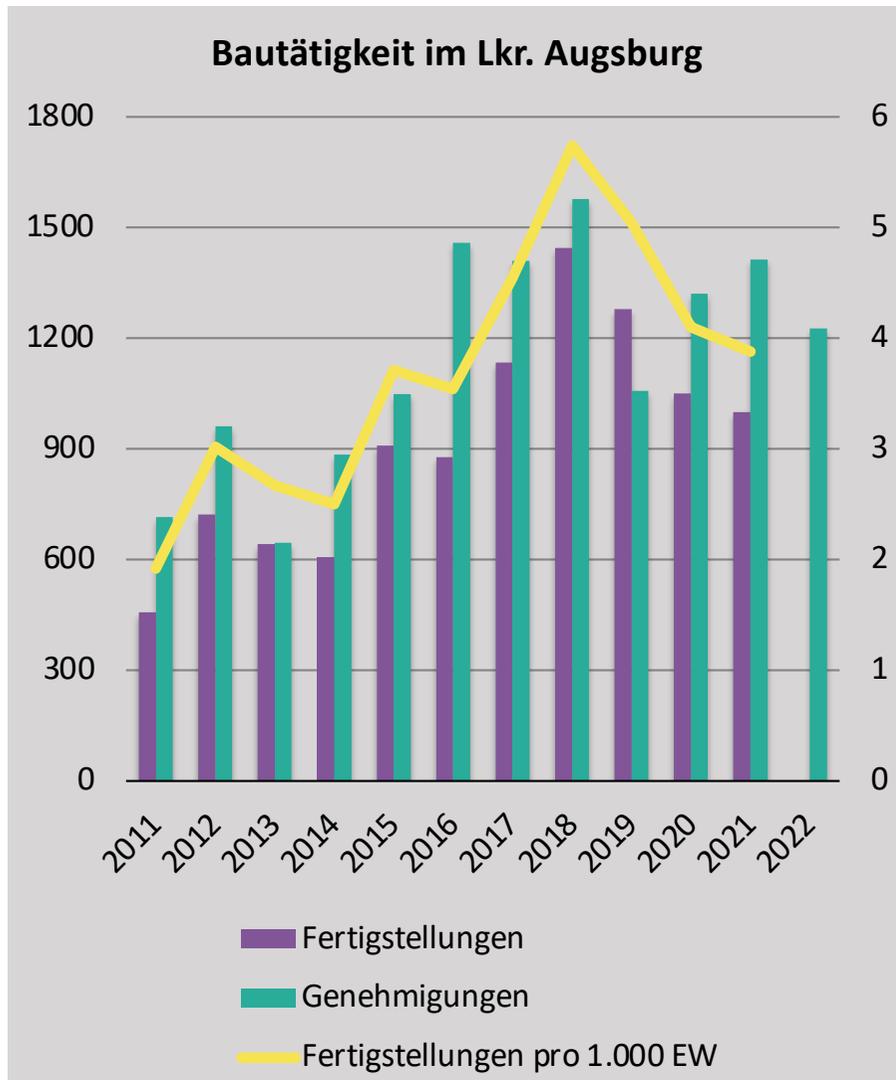


- Stadt Augsburg:
Ø Wert von ca. 3,8 Fertigstellungen pro 1.000 EW
- Lkr. Augsburg:
Ø Wert von ca. 3,6 Fertigstellungen pro 1.000 EW
- Lkr. Aichach-Friedberg:
Ø Wert von 3,9 Fertigstellungen pro 1.000 EW

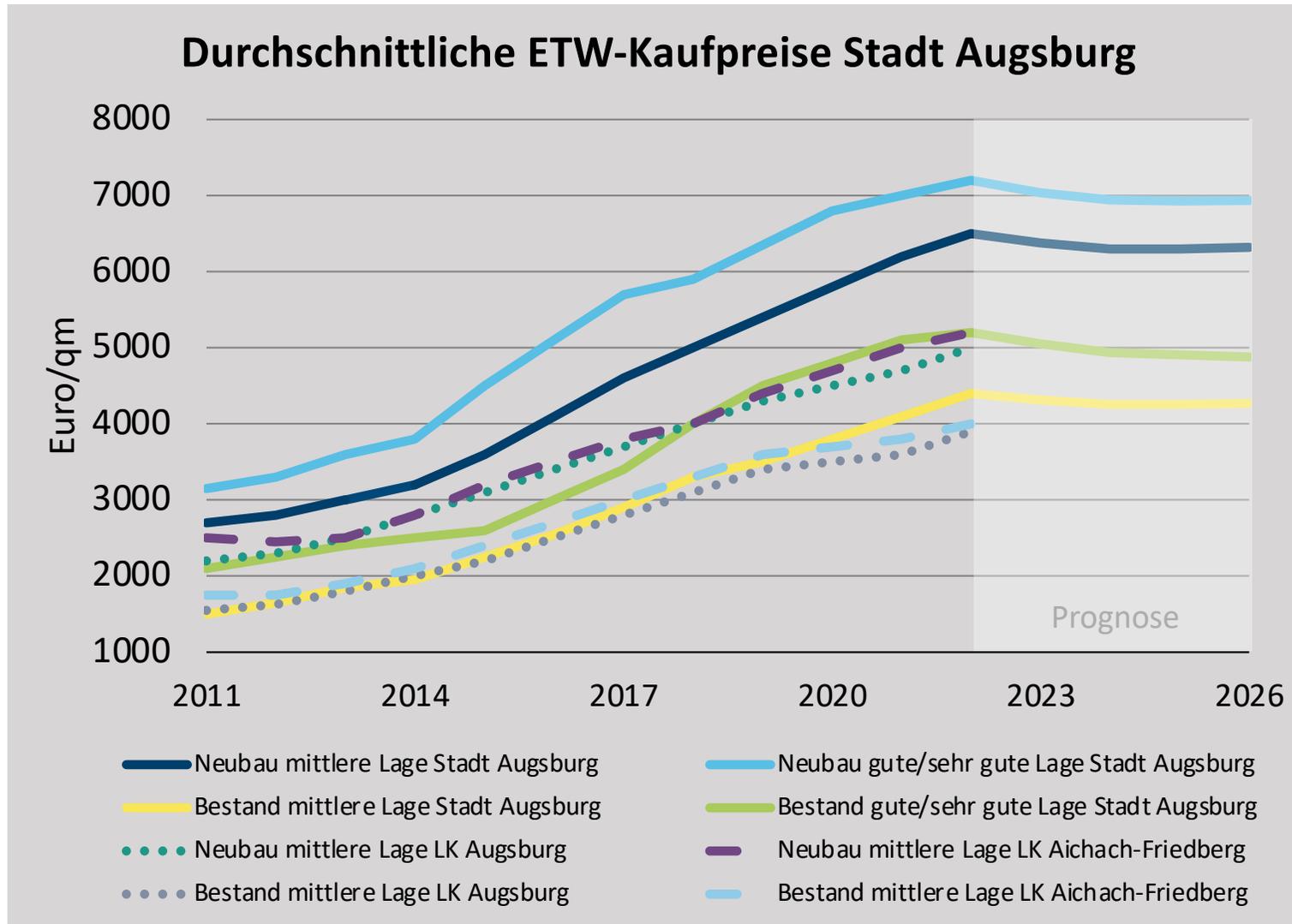
Mittel- bis langfristiger Wohnraumbedarf bis 2035 in der Stadt Augsburg:

- Bautätigkeit der letzten 5 Jahre:
Ø 1.050 WE
- Jährliche Bedarf der Stadt Augsburg (Zuzug und Ersatzbedarf):
1.270 WE p.a. bis 2035

... als in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg



Rückgänge der Kaufpreise werden moderat bleiben



Stadt Augsburg
 Neubau:
 Ø 6.500 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 4.400 Euro/qm

Lkr. Augsburg
 Neubau:
 Ø 5.000 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 3.900 Euro/qm

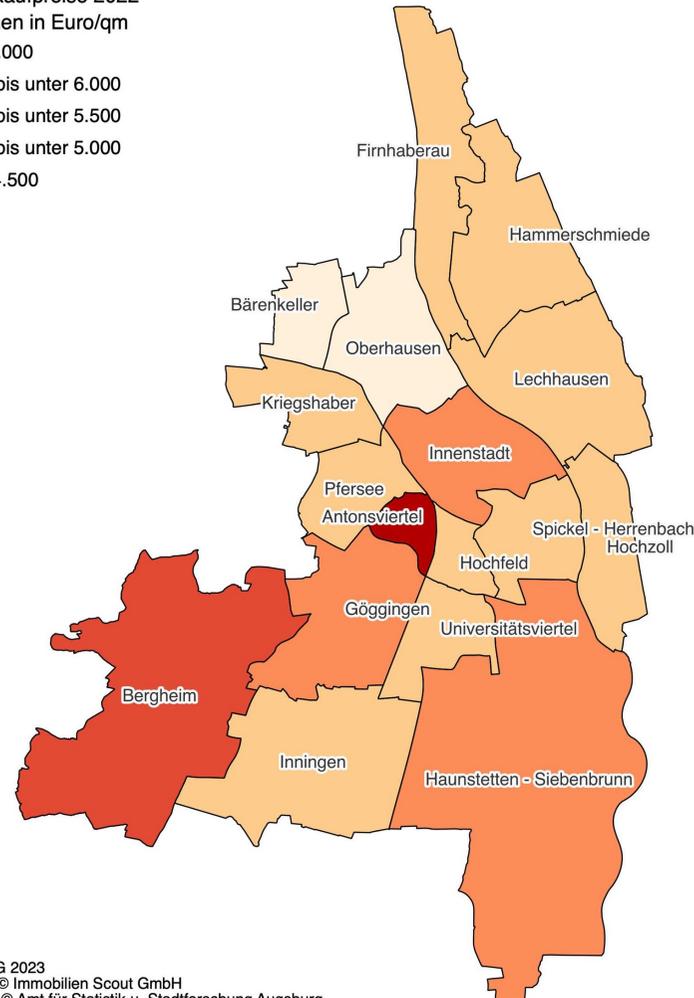
Lkr. Aichach-Friedberg
 Neubau:
 Ø 5.200 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 4.000 Euro/qm

Antonsviertel erzielt höchste Angebotspreise (ETW Bestand) im Jahr 2022

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg
- Angebotskaufpreise 2022

Preisspannen in Euro/qm

- über 6.000
- 5.500 bis unter 6.000
- 5.000 bis unter 5.500
- 4.500 bis unter 5.000
- unter 4.500



© bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg



rd. 2.850 Inserate
auf Immoscout24

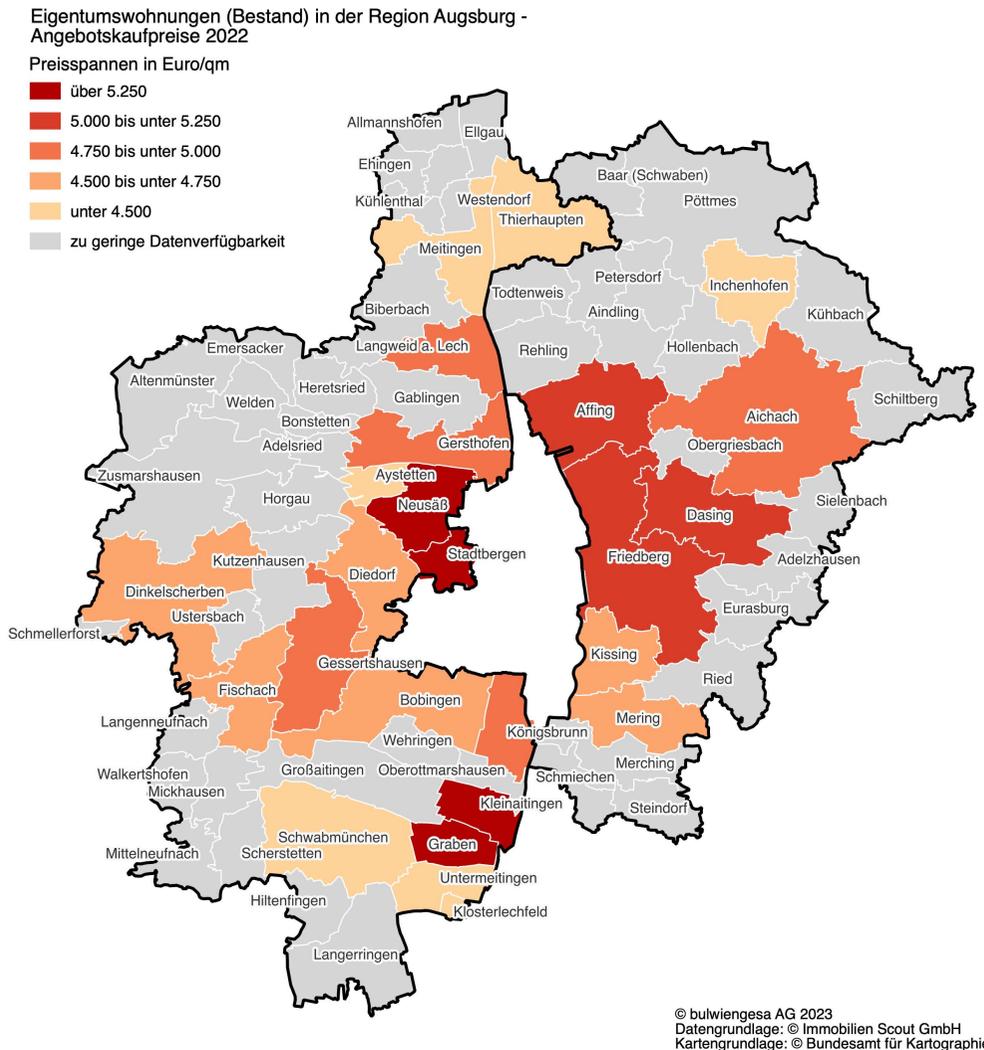
Antonsviertel:
Ø 6.300 Euro/qm

Bergheim:
Ø 5.800 Euro/qm



Ø Angebots-
kaufpreis über alle
Lagen,
Wohnflächen und
Ausstattung lag
2022 bei 4.900
Euro/qm

Geringses Angebot inserierter ETWs (Bestand) in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg

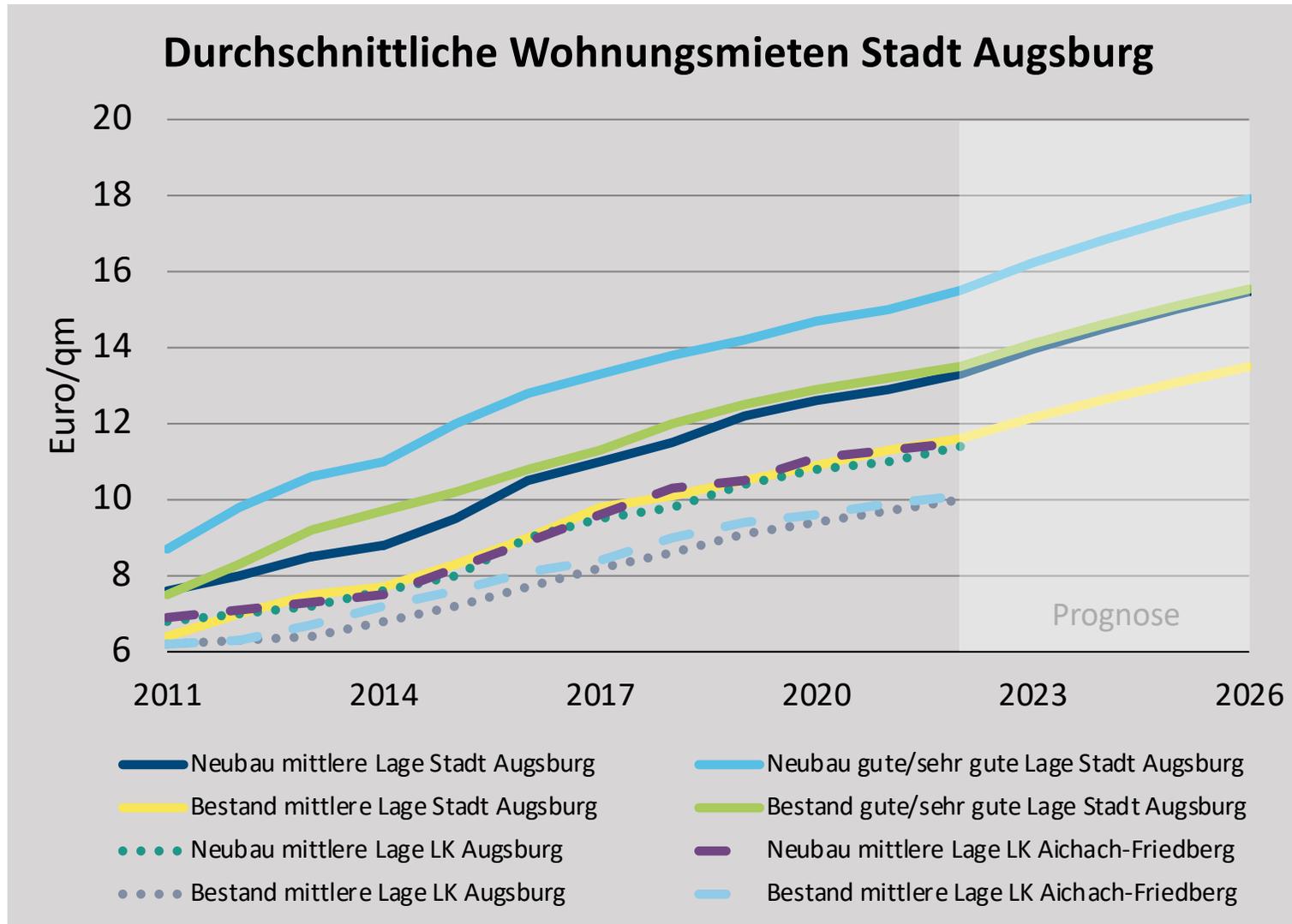


Angebot sowie Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Landkreisen von Nähe zur Stadt Augsburg bestimmt



Ø Angebotskaufpreis über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattung lag 2022 bei 4.770 Euro/qm

Mietwachstum weniger abhängig von Finanzierungsbedingungen



Stadt Augsburg
 Neubau:
 Ø 13,30 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 11,60 Euro/qm

Lkr. Augsburg
 Neubau:
 Ø 11,40 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 10,00 Euro/qm

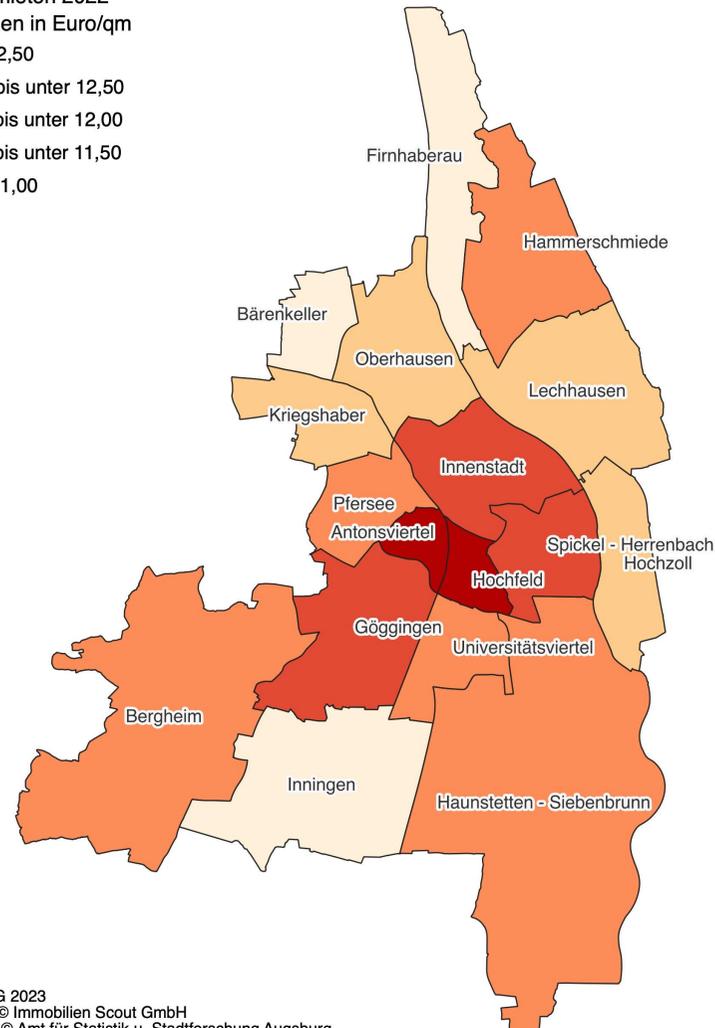
Lkr. Aichach-Friedberg
 Neubau:
 Ø 11,50 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 10,10 Euro/qm

Antonsviertel mit den höchsten Angebotsmieten im Bestand

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg
- Angebotsmieten 2022

Preisspannen in Euro/qm

- über 12,50
- 12,00 bis unter 12,50
- 11,50 bis unter 12,00
- 11,00 bis unter 11,50
- unter 11,00



© bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg



rd. 5.740 Inserate
auf Immoscout24



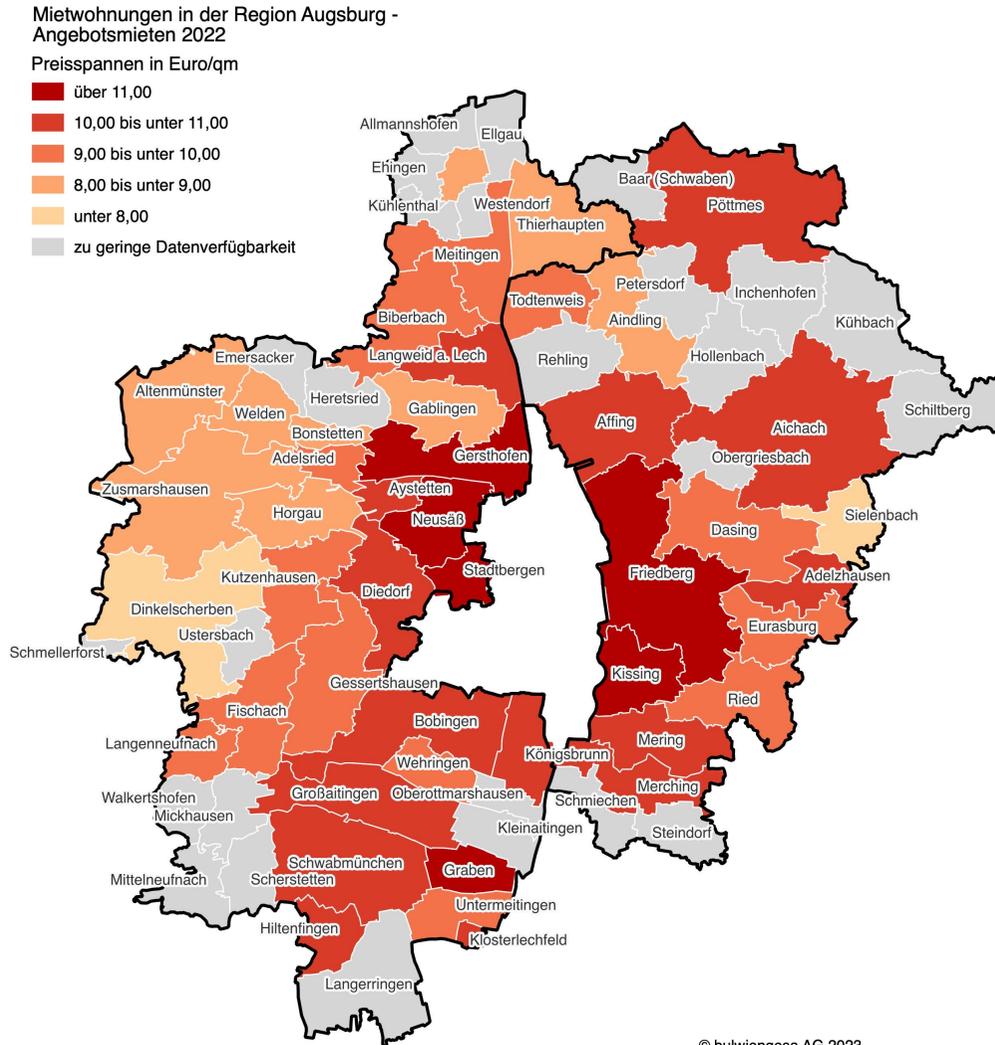
TOP 3
Stadtbezirke

Hochfeld:
Ø 13,10 Euro/qm

Antonsviertel:
Ø 13,00 Euro/qm

Innenstadt:
Ø 12,50 Euro/qm

Nachbargemeinden um Augsburg mit dem höchsten Mietniveau



Analog zu den Kaufpreisen:

Je dezentraler die Lage desto günstiger der Mietpreis



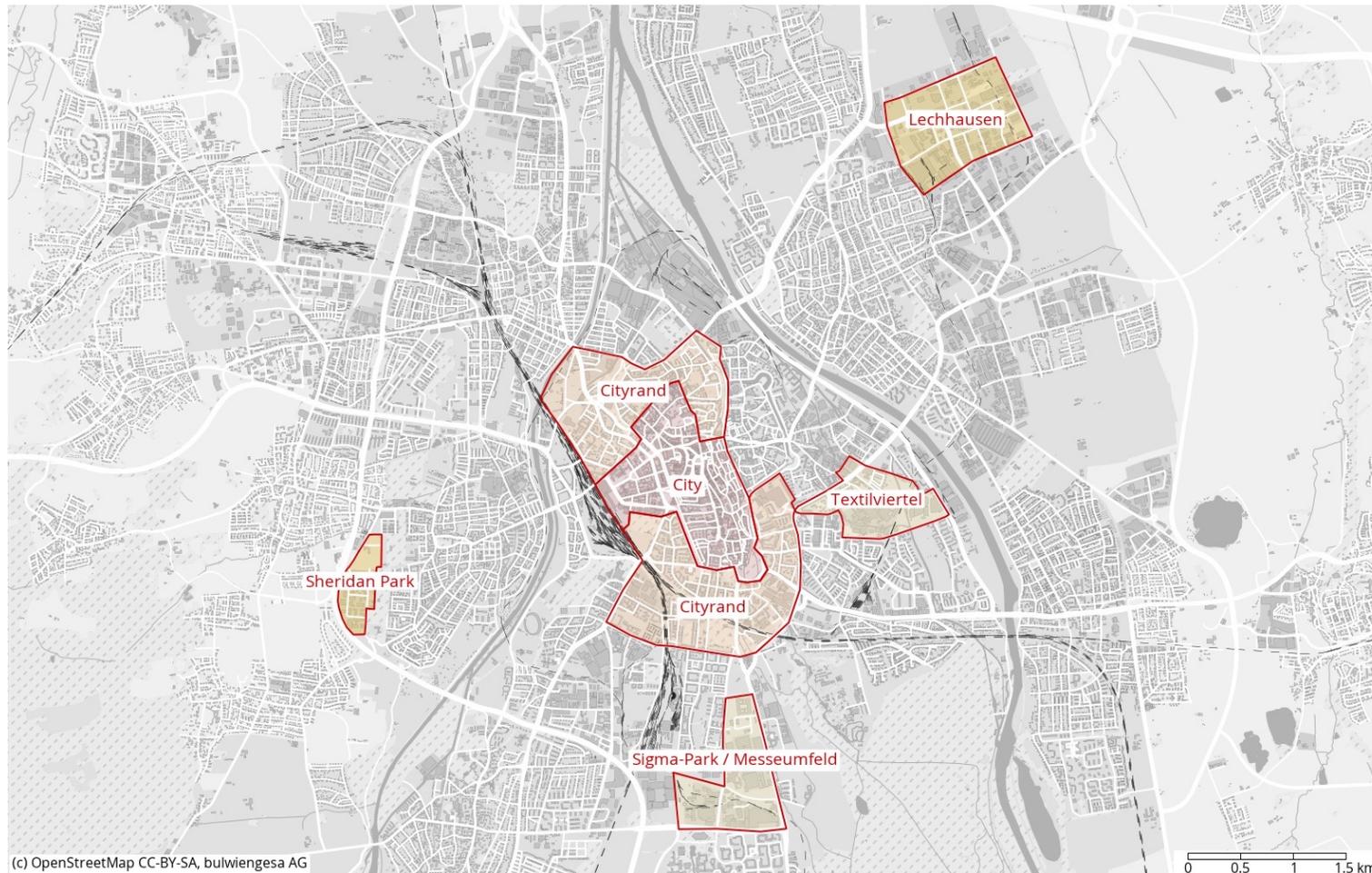
∅ Angebotsmiete über alle Lagen, Wohnflächen und Ausstattung lag 2022 bei 9,80 Euro/qm

© bulwiengesa AG 2023
 Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
 Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie



Büromarkt der Region Augsburg

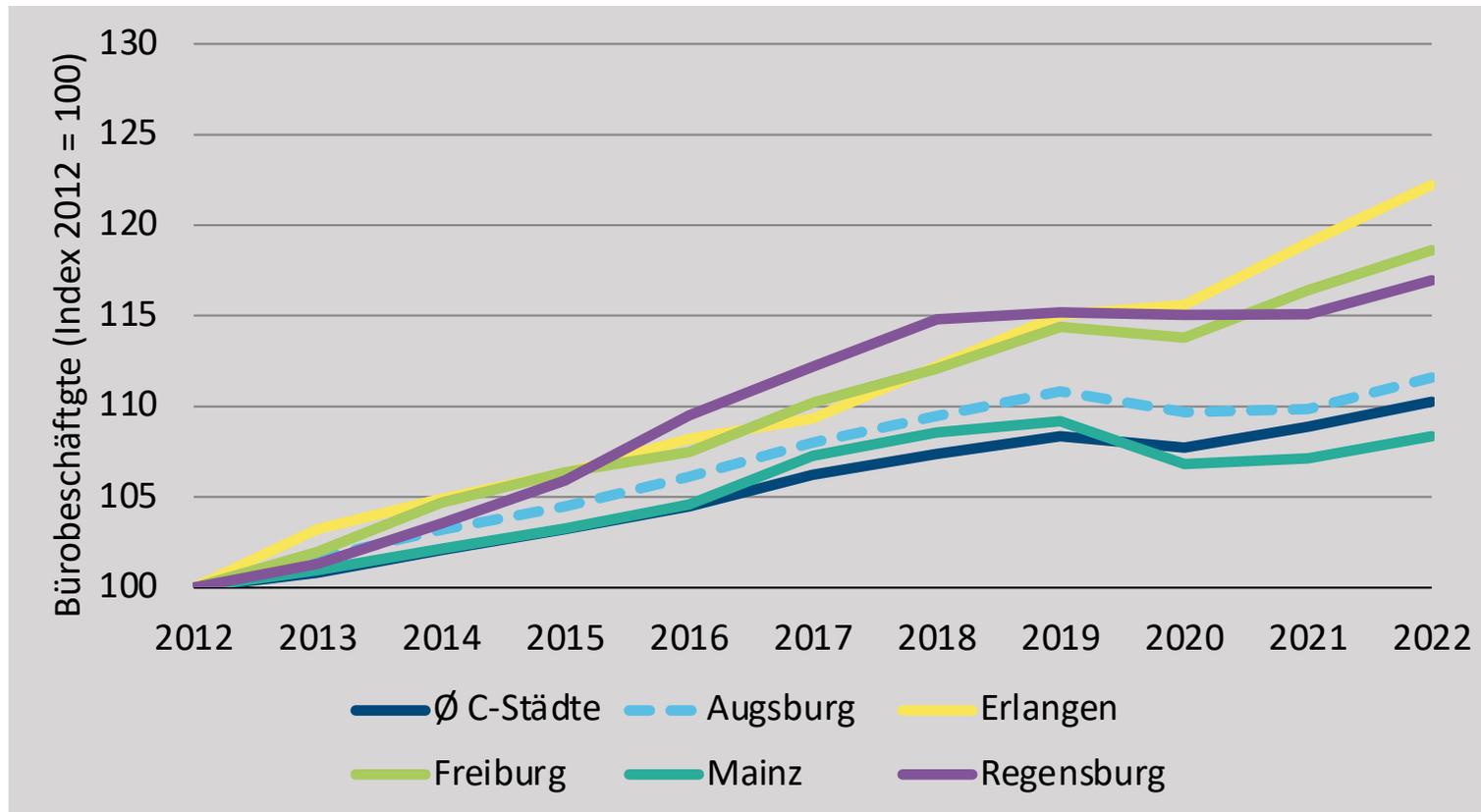
Bürolagen der Stadt Augsburg



Aktuell lässt sich kein klarer Entwicklungshotspot in Augsburg erkennen;

Pipeline umfasst Projekte im Innovationspark, Sheridan Park, City und sonstigen Lagen

Bürobeschäftigtenwachstum leicht über C-Stadtmittel

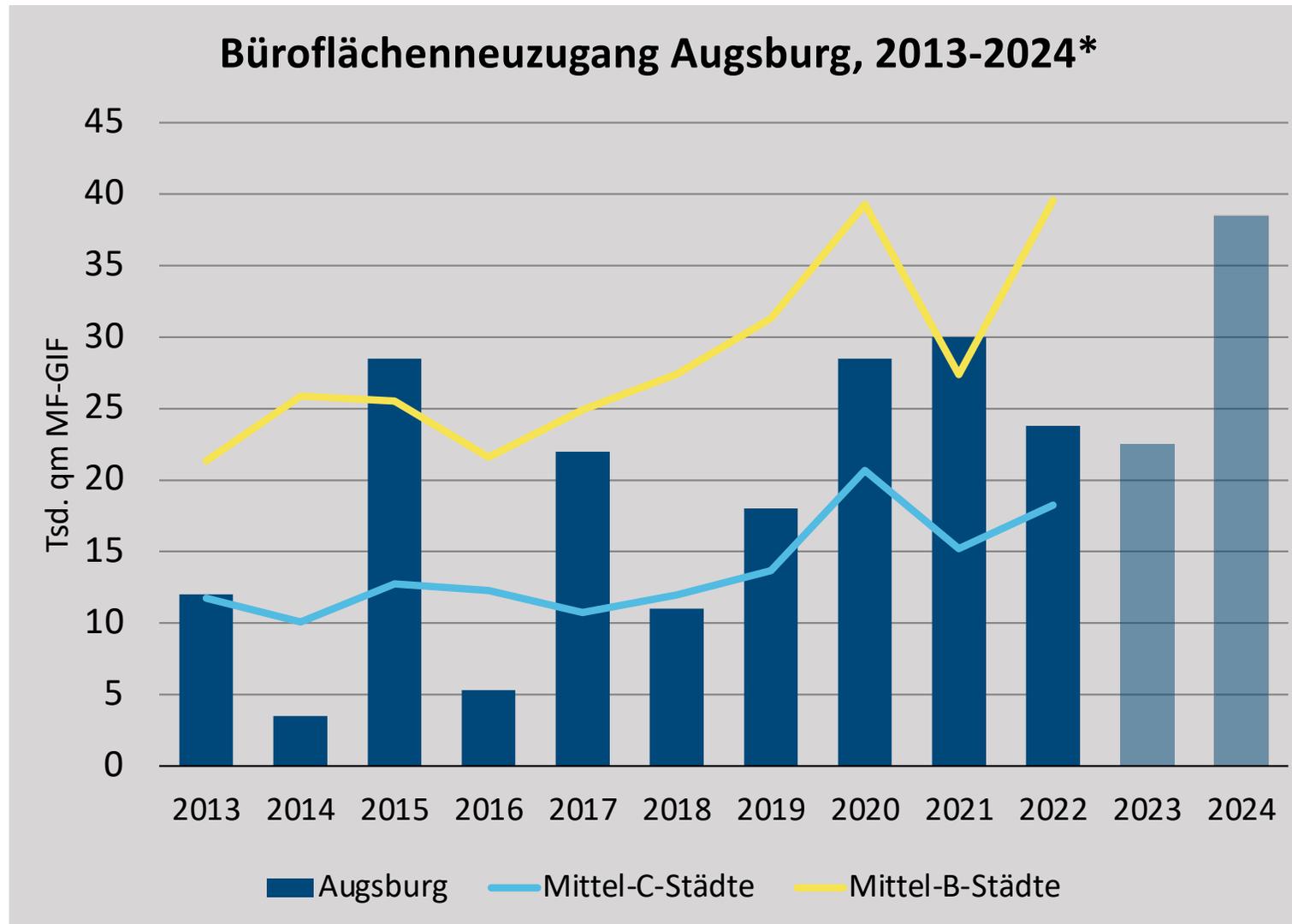


Lkr.
Augsburg
+ 21,7 %

Lkr. Aichach-
Friedberg
+ 13,0 %

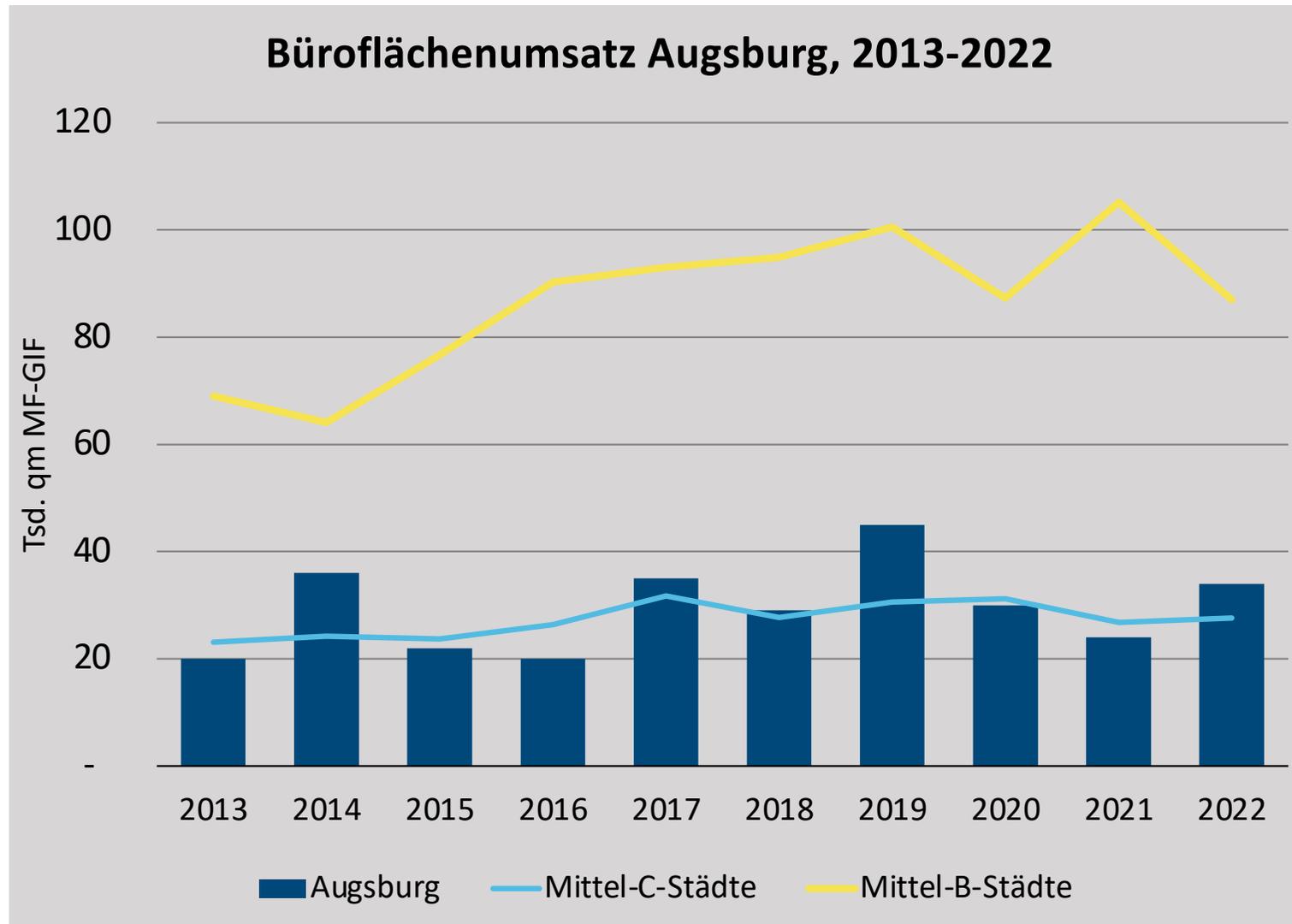
Bürobeschäftigte	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Nürnberg	Regensburg
2012	47.758	62.575	46.114	59.765	140.315	47.572
2022	52.657	69.829	56.362	70.893	152.037	55.640
Veränderung	10,3%	11,6%	22,2%	18,6%	8,4%	17,0%

Neuzugang bleibt auf hohem Niveau



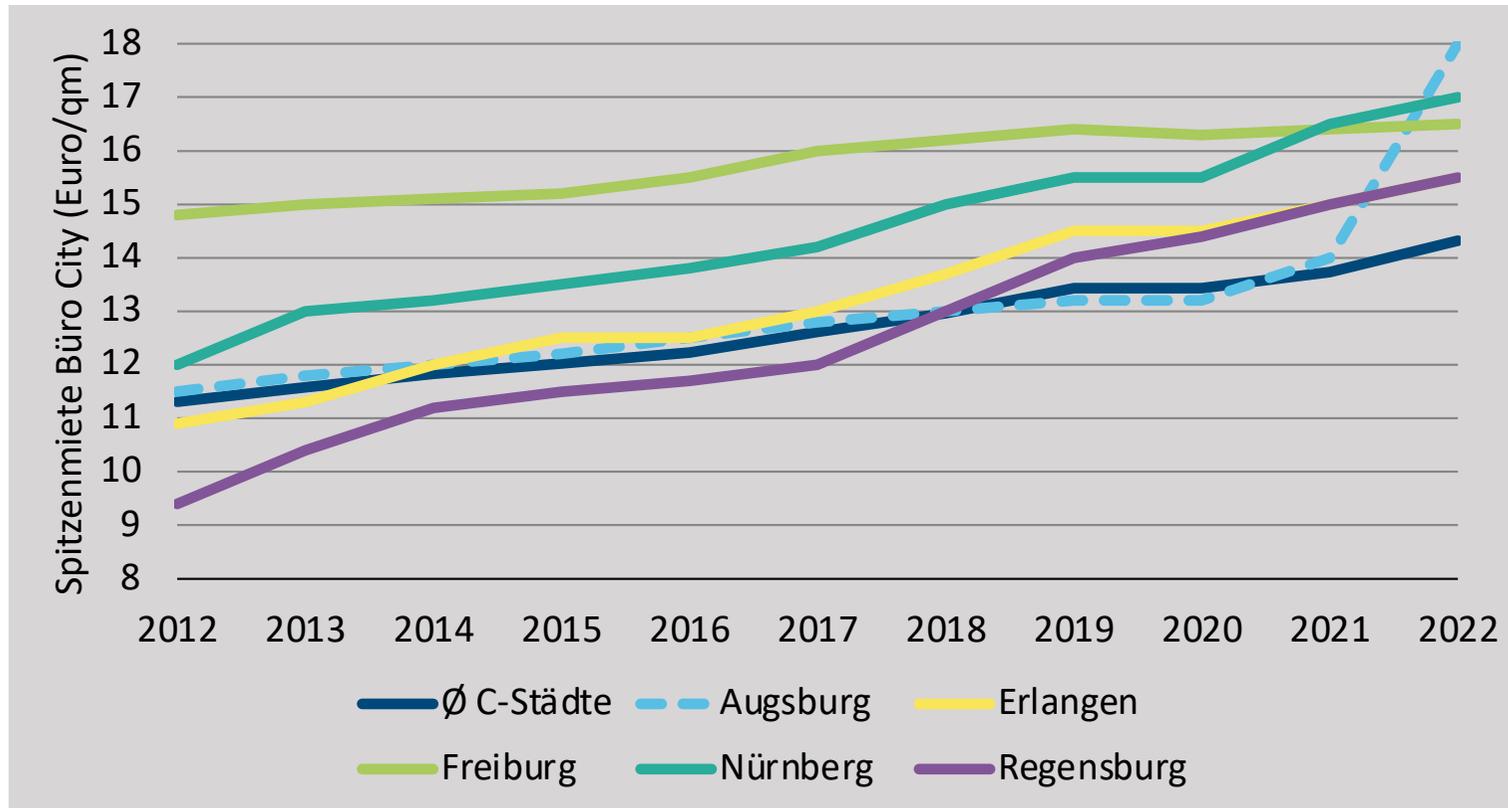
Vitale
Bautätigkeit im
südl.
Stadtgebiet,
wie dem
Innovationspark
sowie dem
Universitäts-
und
Messeumfeld

Nachfrage hat sich nach zwei schwachen Corona-Jahren wieder etwas erholt



Flächenumsätze bestätigen die Position Augsburgs als regional bedeutender Markt

Augsburg nach München teuerster Bürostandort in BY

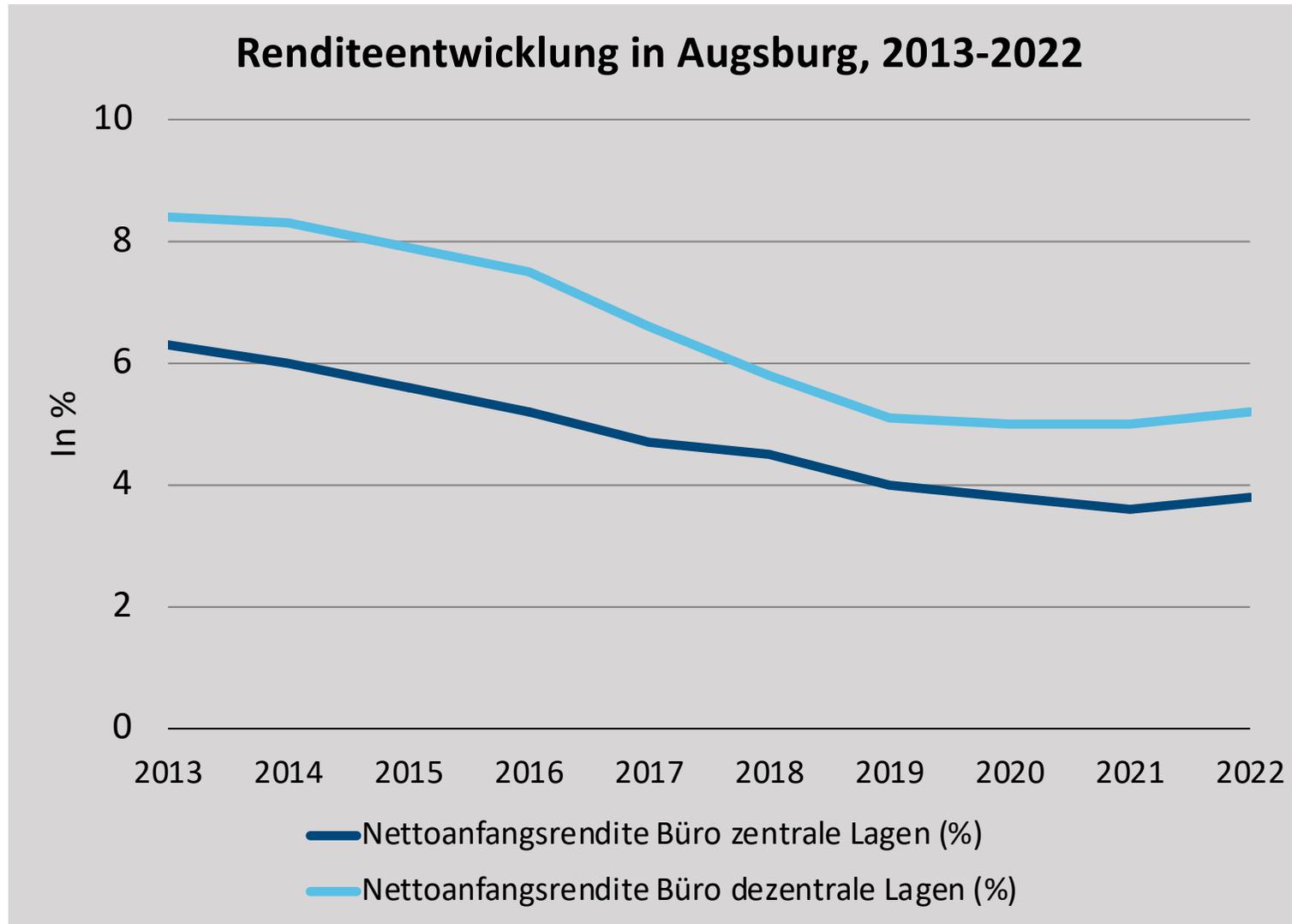


In den Bürozentren Augsburgs notiert die Spitzenmiete bei

**16,50
Euro/qm
MF-GIF**

Miete (Euro/qm)	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Nürnberg	Regensburg
2012	11,31	11,50	10,90	14,80	12,00	9,40
2022	14,32	18,00	15,50	16,50	17,00	15,50
Veränderung	26,6%	56,6%	42,2%	11,5%	41,7%	64,9%

Renditekompression findet vorzeitiges Ende

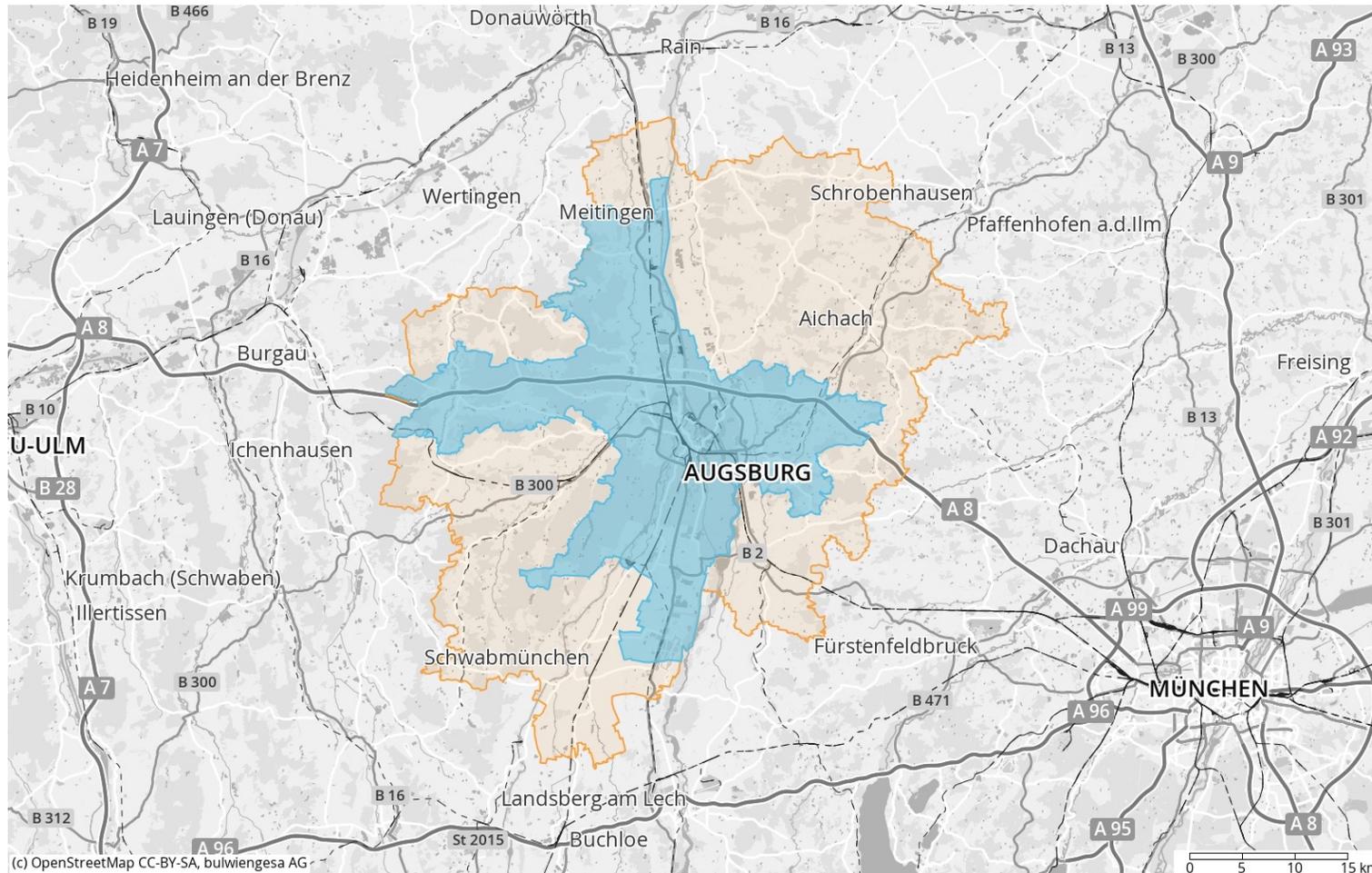


Anstieg um 20 Basispunkte auf 3,8 % binnen Jahresfrist 2022;

Deutliche Korrekturen im laufenden Jahr zu erwarten



Räumliche Abgrenzung der Logistik- und Industrieregion Augsburg

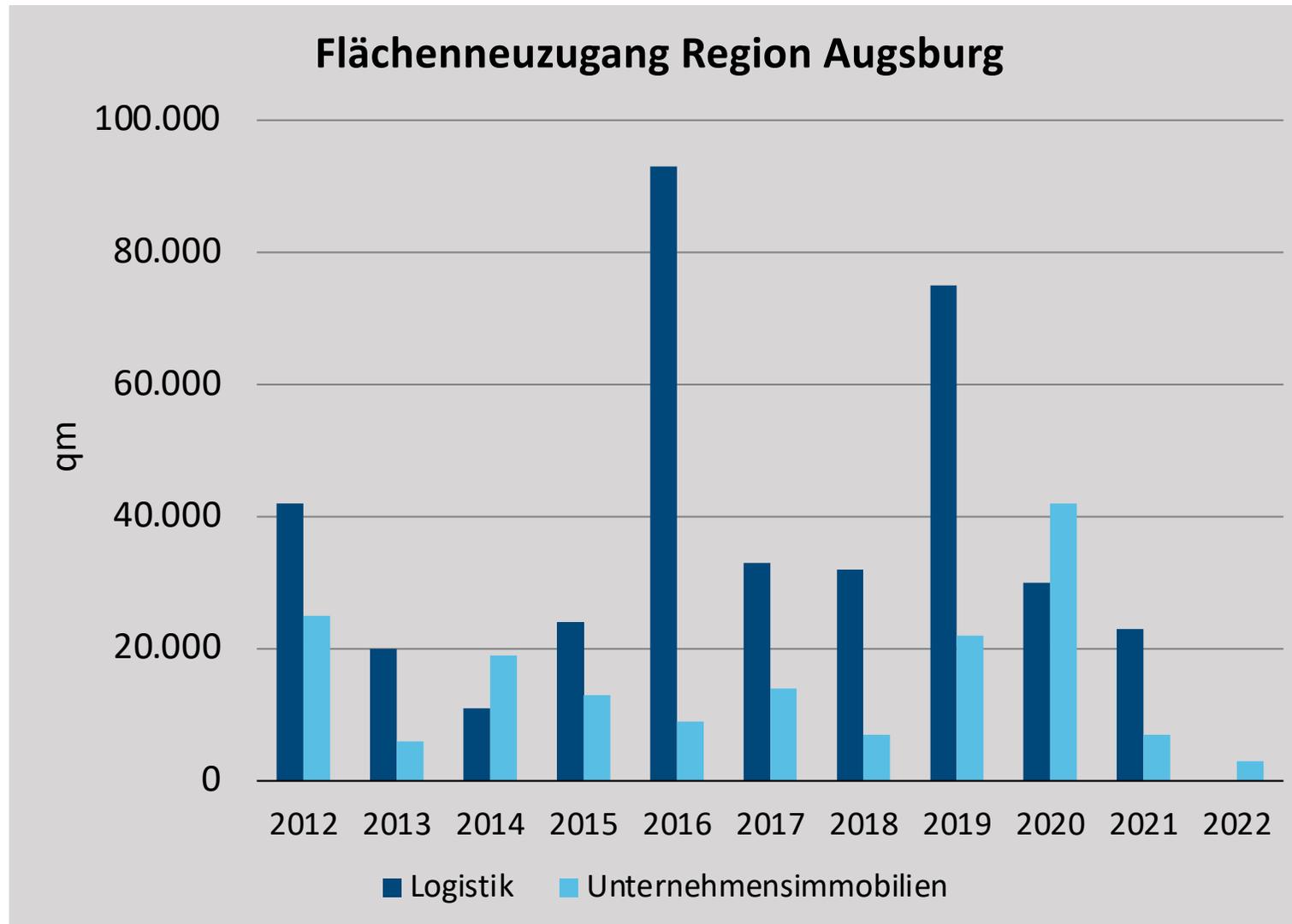


Logistikregion (blau) entlang der regionalen Verkehrsachsen



Räumliche Ausdehnung nicht deckungsgleich mit der Region A³.

Flächenneuzugang zuletzt deutlich rückläufig

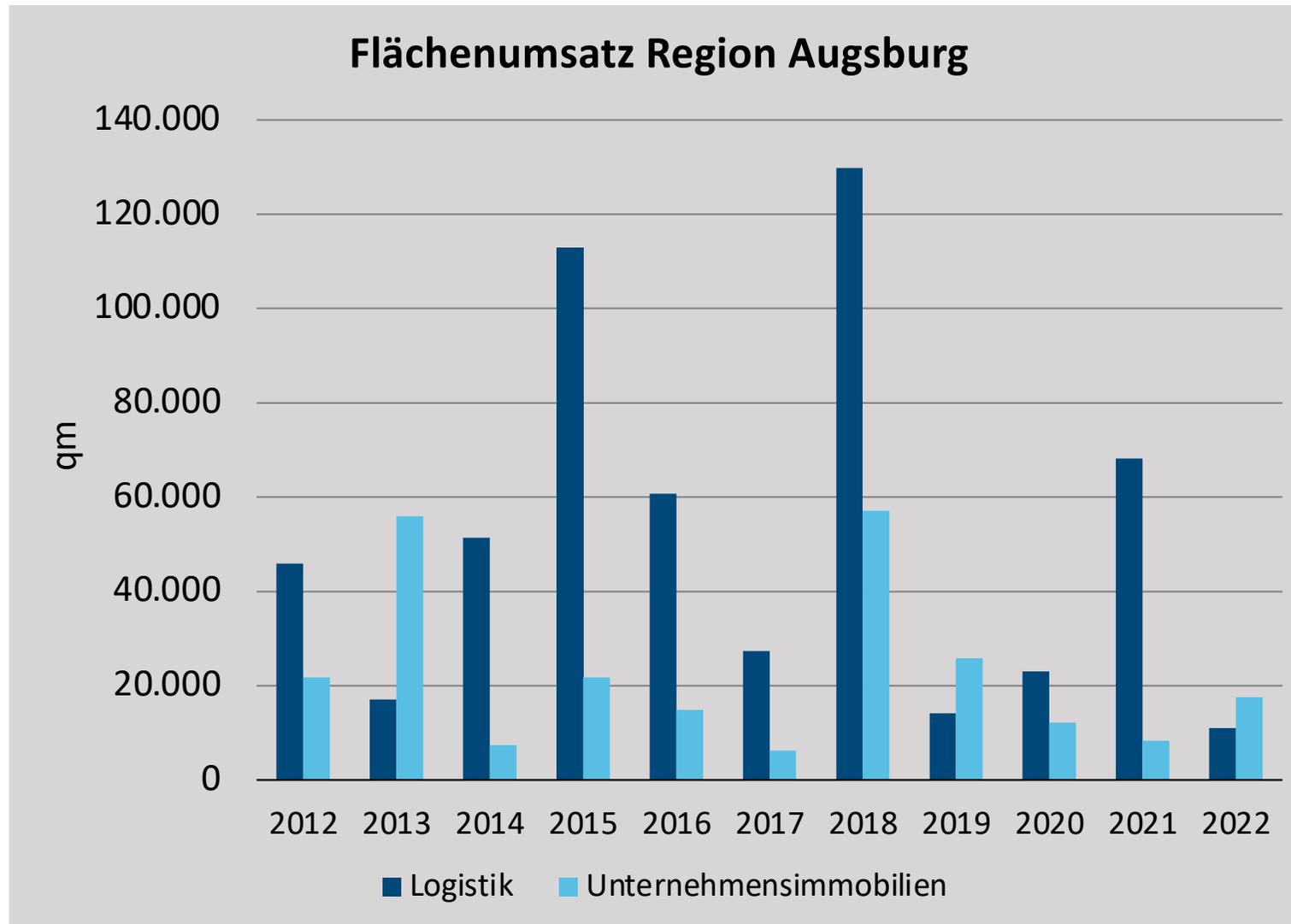


Höchste Neuzugänge im Logistiksegment in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre



Neuzugänge von insgesamt hoher Volatilität geprägt; kontinuierlicher Rückgang seit 2019 / 2020

Rückläufige Flächenneuzugänge limitieren Flächenumsätze

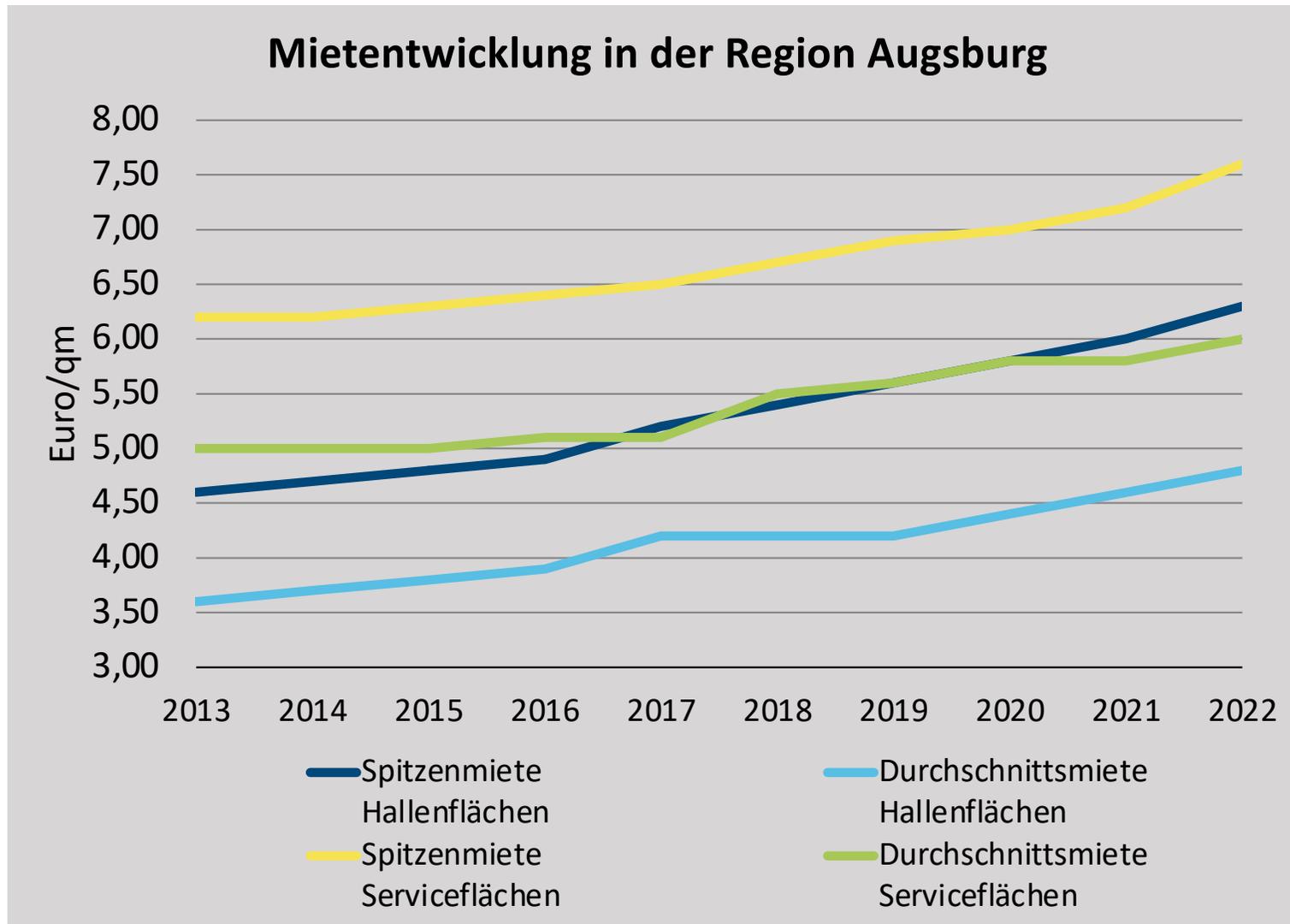


Rund 70 % der Flächenumsätze entfielen während des Betrachtungszeitraums auf großflächige Logistik



Rekordumsatz im Jahr 2018

Konstant positive Mietentwicklung



Logistik- und Industrieregion

Augsburg
(2022)

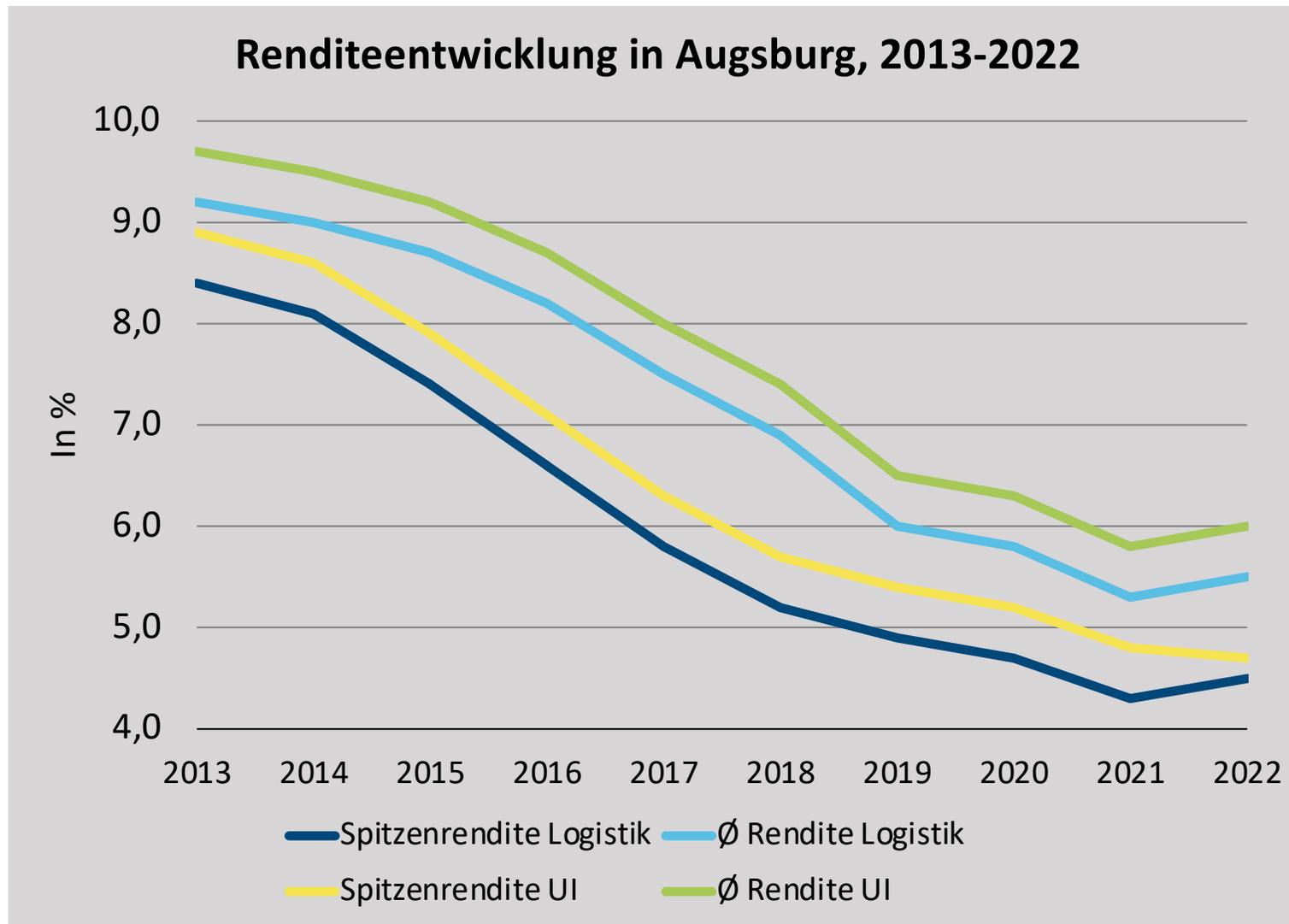
Hallenflächen:

- Spitze: 6,30 Euro/qm
- Ø 4,80 Euro/qm

Serviceflächen

- Spitze: 7,60 Euro/qm
- Ø 6,00 Euro/qm

Preisfindung noch nicht abgeschlossen



Noch verhaltende Korrekturen im letzten Jahr

Faktoren für Top-Objekte in den Top-Regionen derzeit beim 20 bis 22-fachen

Wirtschaftsimmobilien im Überblick

	Nutzermarkt			Investmentmarkt		
	2022	Ausblick 2023	Ausblick 2024 - 2026	2022	Ausblick 2023	Ausblick 2024 - 2026
Büro						
Hotel						
Logistik						
UI Lager*						
UI Produktion*						
UI Gewerbeparks*						
UI Transformation*						

 Stark unterdurchschnittlich
  unterdurchschnittlich
  durchschnittlich
  überdurchschnittlich
  stark überdurchschnittlich

Quelle: bulwiengesa AG; Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2023

* UI: Unternehmensimmobilien



Noch Fragen? Kontaktieren Sie uns gerne unter:
rohr@bulwiengesa.de & hahn@bulwiengesa.de



bulwiengesa AG
Nymphenburger Straße 5
80335 München
Telefon +49 89 232376-0
Fax +49 89 232376-76
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de