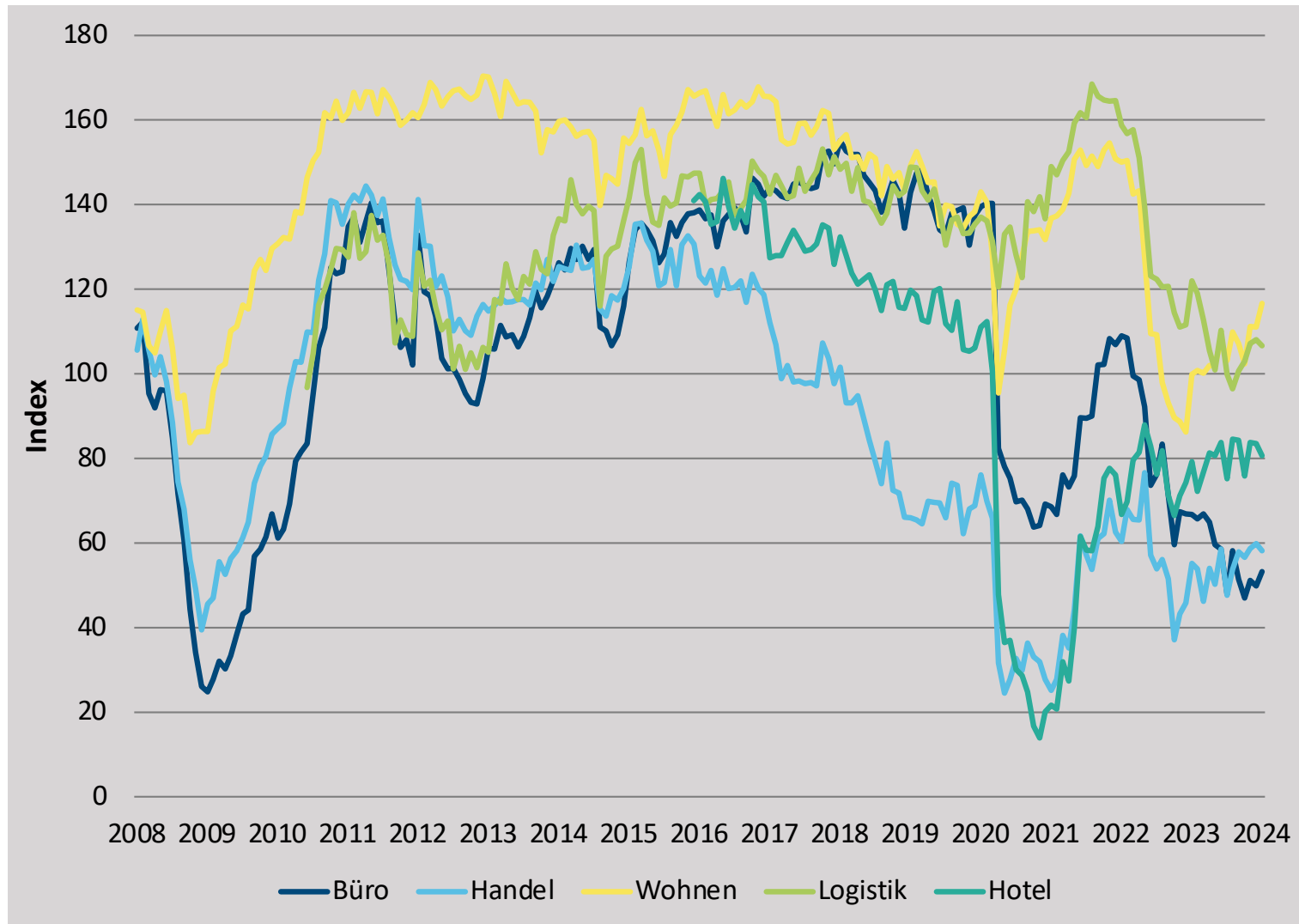




Der Immobilienmarkt der Region Augsburg in Zeiten hoher Finanzierungskosten und schwacher Konjunktur

Deutsche Hypo Immobilienklima nach Segmenten



Bürosegment
übernimmt die
rote Laterne zum
Jahreswechsel

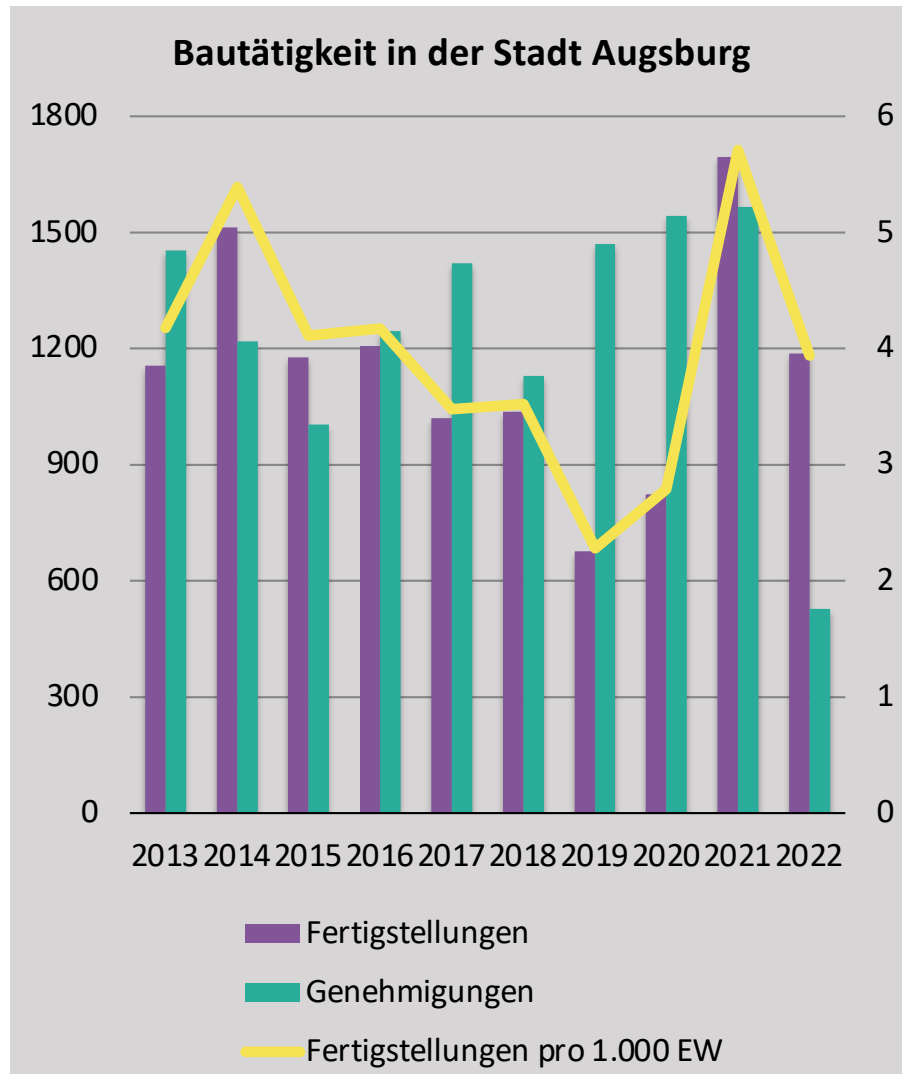


Wohnklima zum
Jahresauftakt mit
deutlichem
Aufwind



Logistiklima nach
Peak Anfang
Dezember 2022
mit deutlichen
Einbußen

Deutlicher Rückgang der Genehmigungen bereits 2022

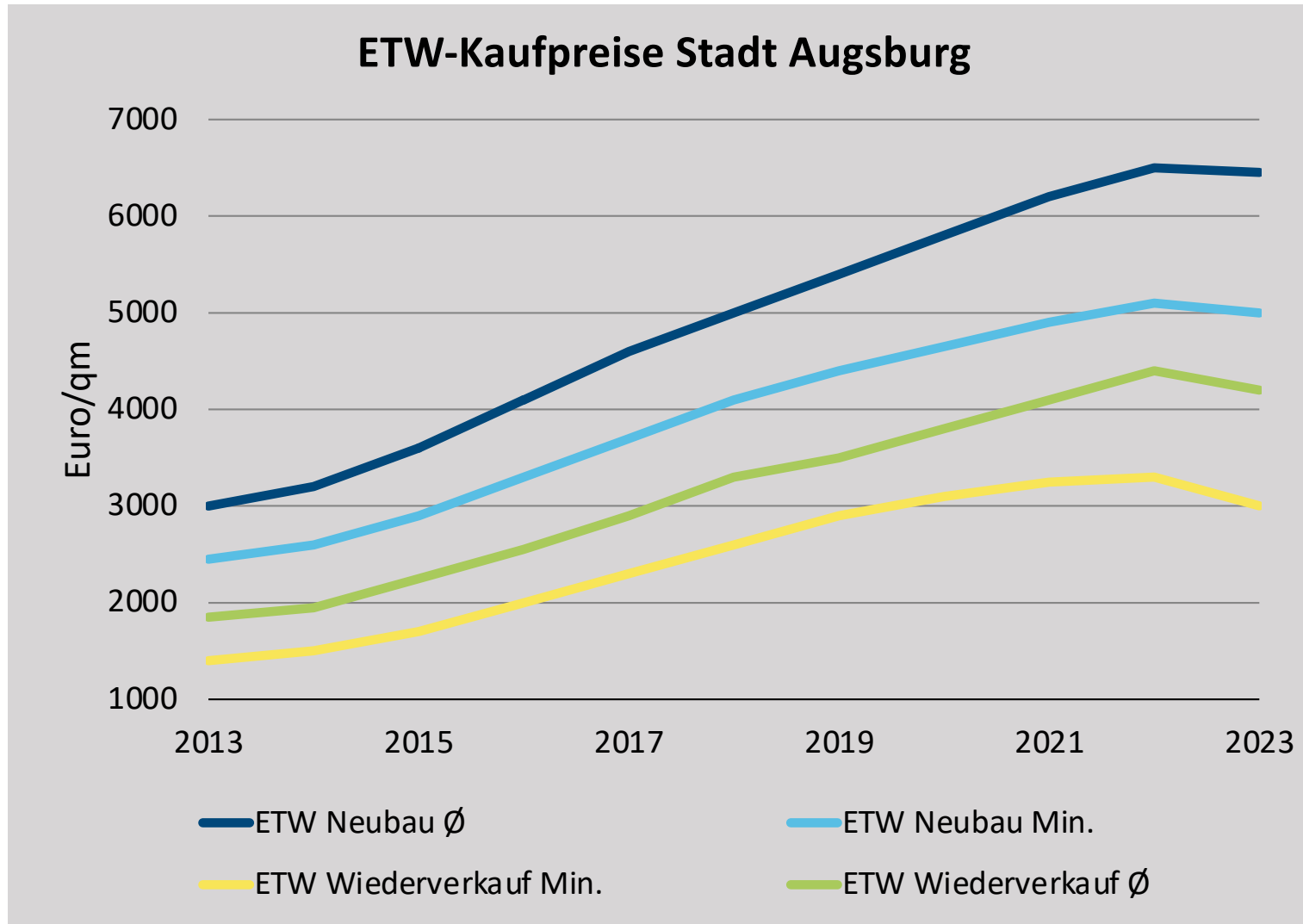


- Stadt Augsburg:
Ø Wert von ca. 3,9 Fertigstellungen pro 1.000 EW

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

- Bautätigkeit der letzten 5 Jahre:
Ø 1.083 WE
- Jährlicher Bedarf der Stadt Augsburg (Zuzug und Ersatzbedarf):
ca. 1.270 WE p.a. bis 2035
- Erheblicher Rückgang der Genehmigungen →
Wohnungsmangel spitzt sich zu

Preisrückgänge im Bestand am deutlichsten

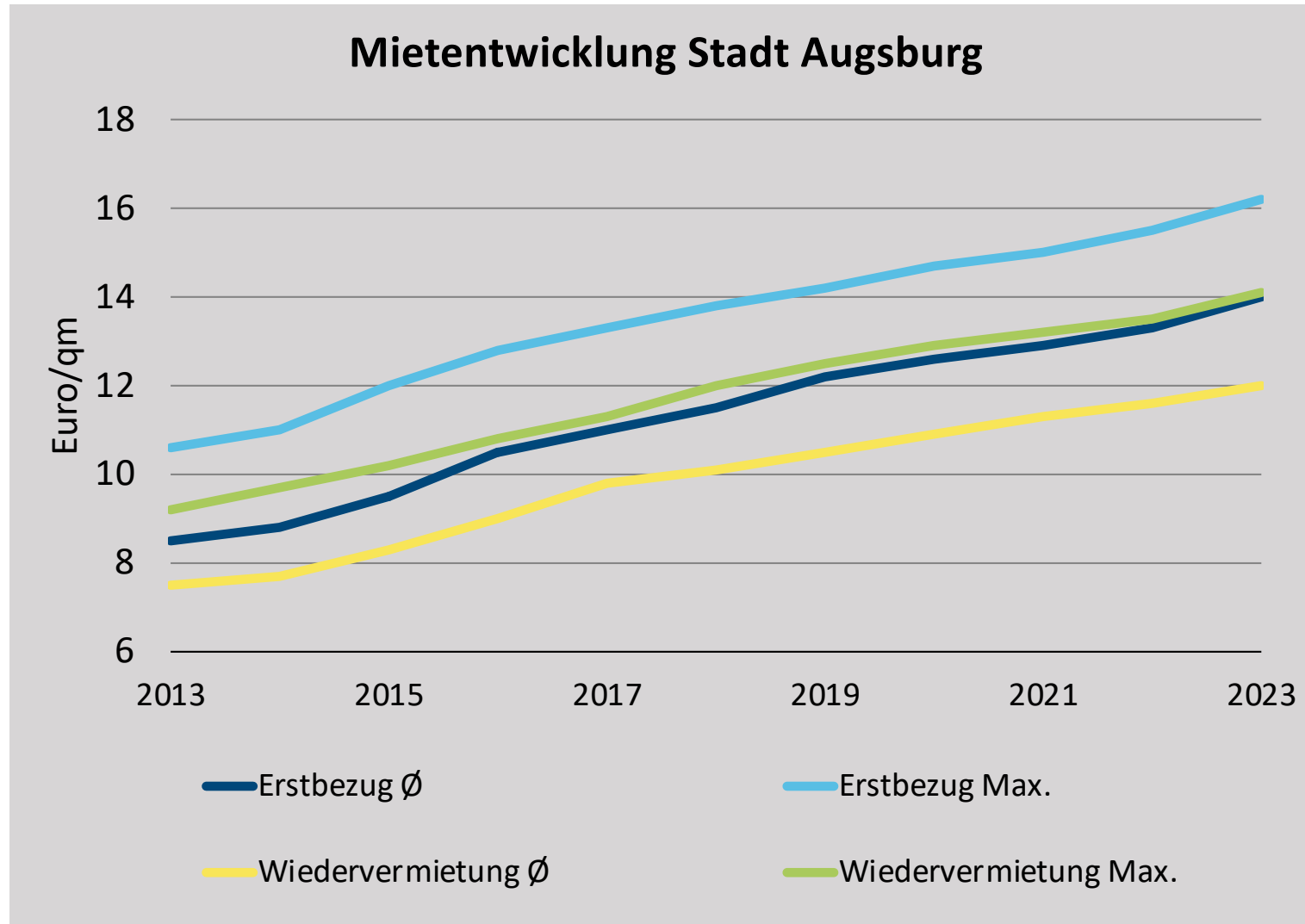


Bestandswohnungen liegen im Minimum Ende 2023 bei knapp unter 3.000 Euro/qm



Im Neubausegment sind stabile bis leicht nachgebende qm-Preise zu verzeichnen

Verlagerung der Nachfrage aus dem ETW-Segment

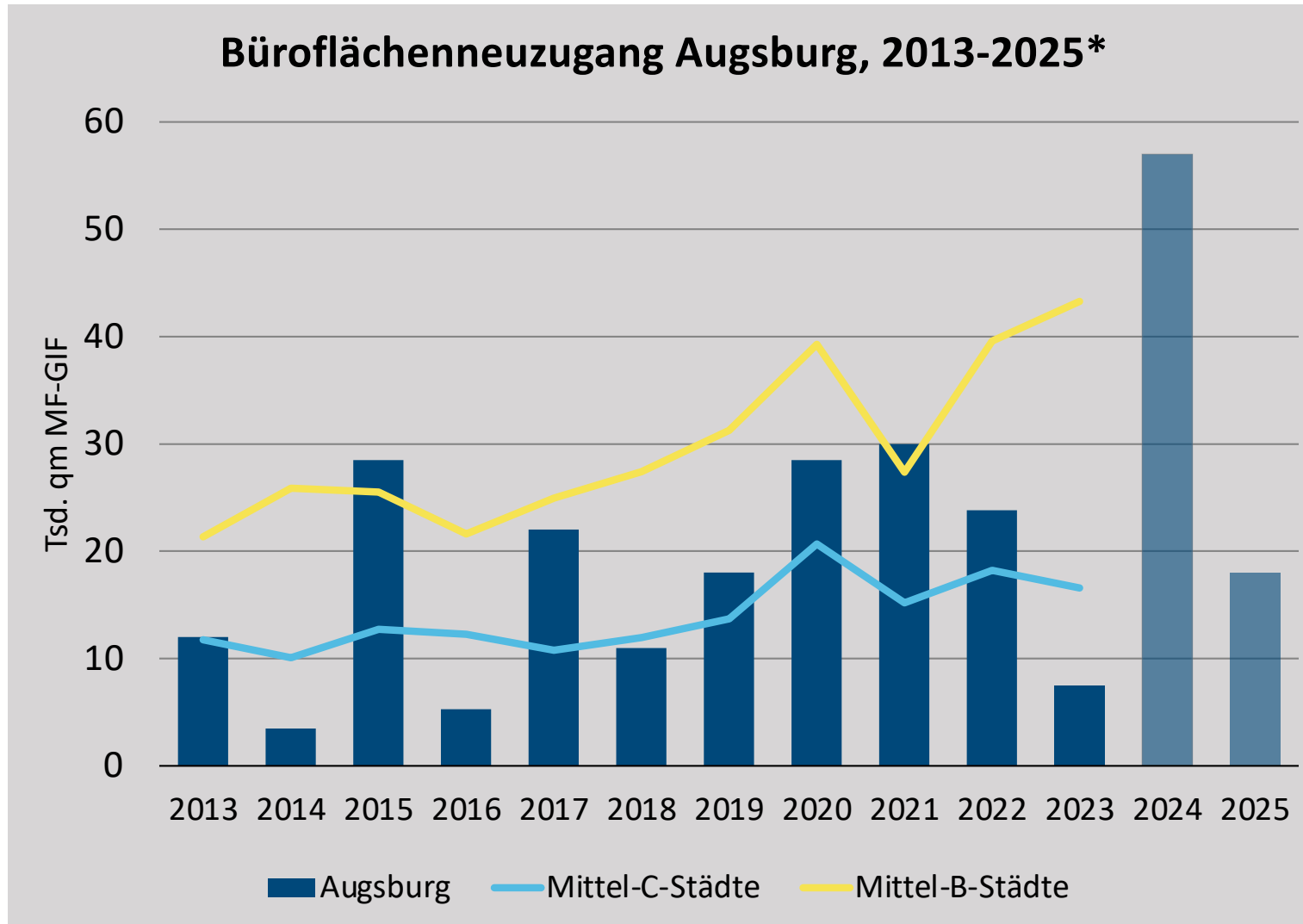


Mieten im Erstbezug sowie Bestand zeigen weiterhin positiven Trend



Nicht ausreichende Bautätigkeit und Nachfrageimpulse durch potenzielle Kaufinteressenten treiben die Mieten

Kurzfristig hohes Neubauvolumen zu erwarten

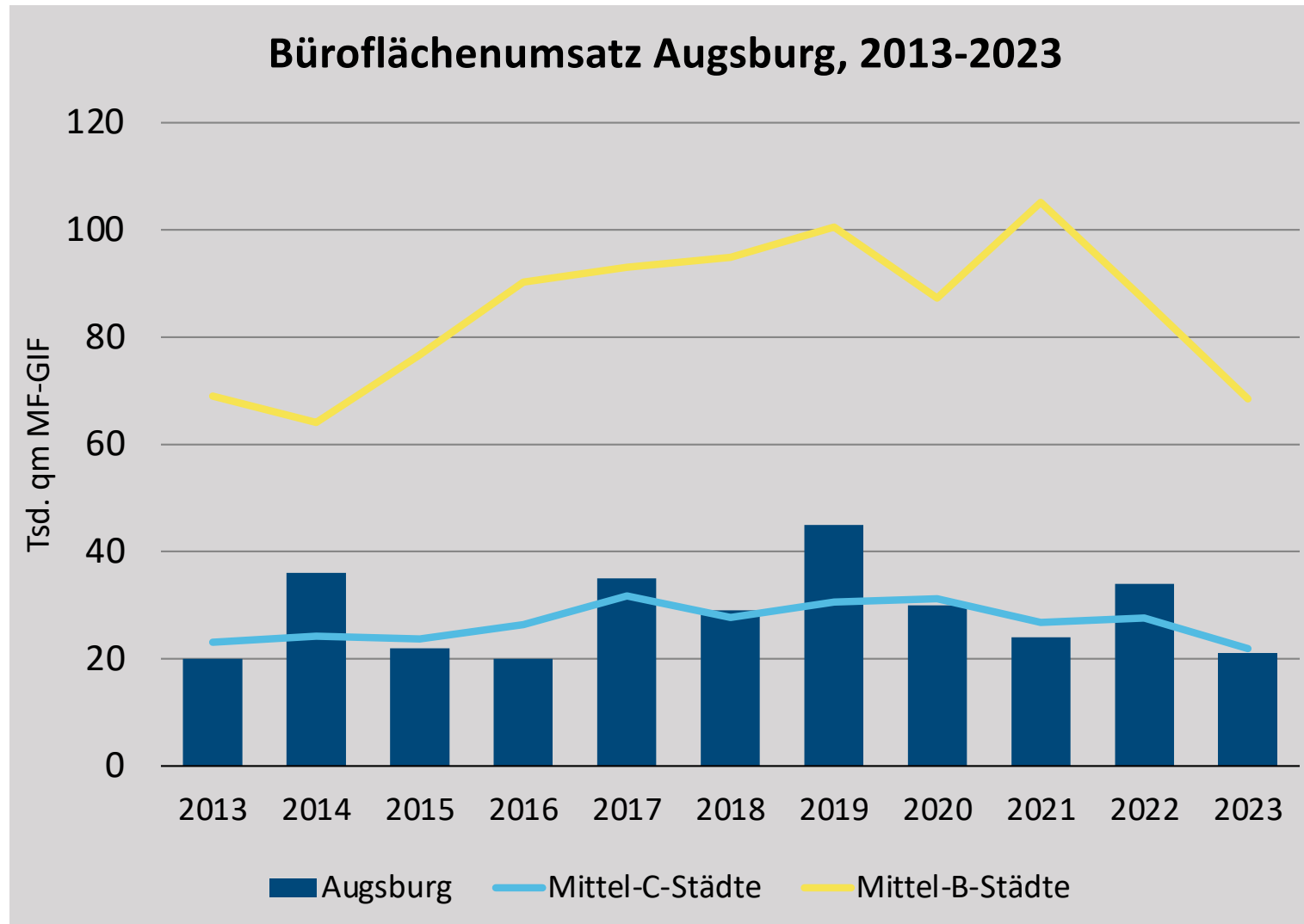


Rund 55 Tsd. qm Büroflächenneuzugang im laufenden Jahr zu erwarten



Mittelfristig dürfte sich die Fertigstellungspipeline deutlich ausdünnen

Schwache Konjunktur hemmt Büroflächennachfrage

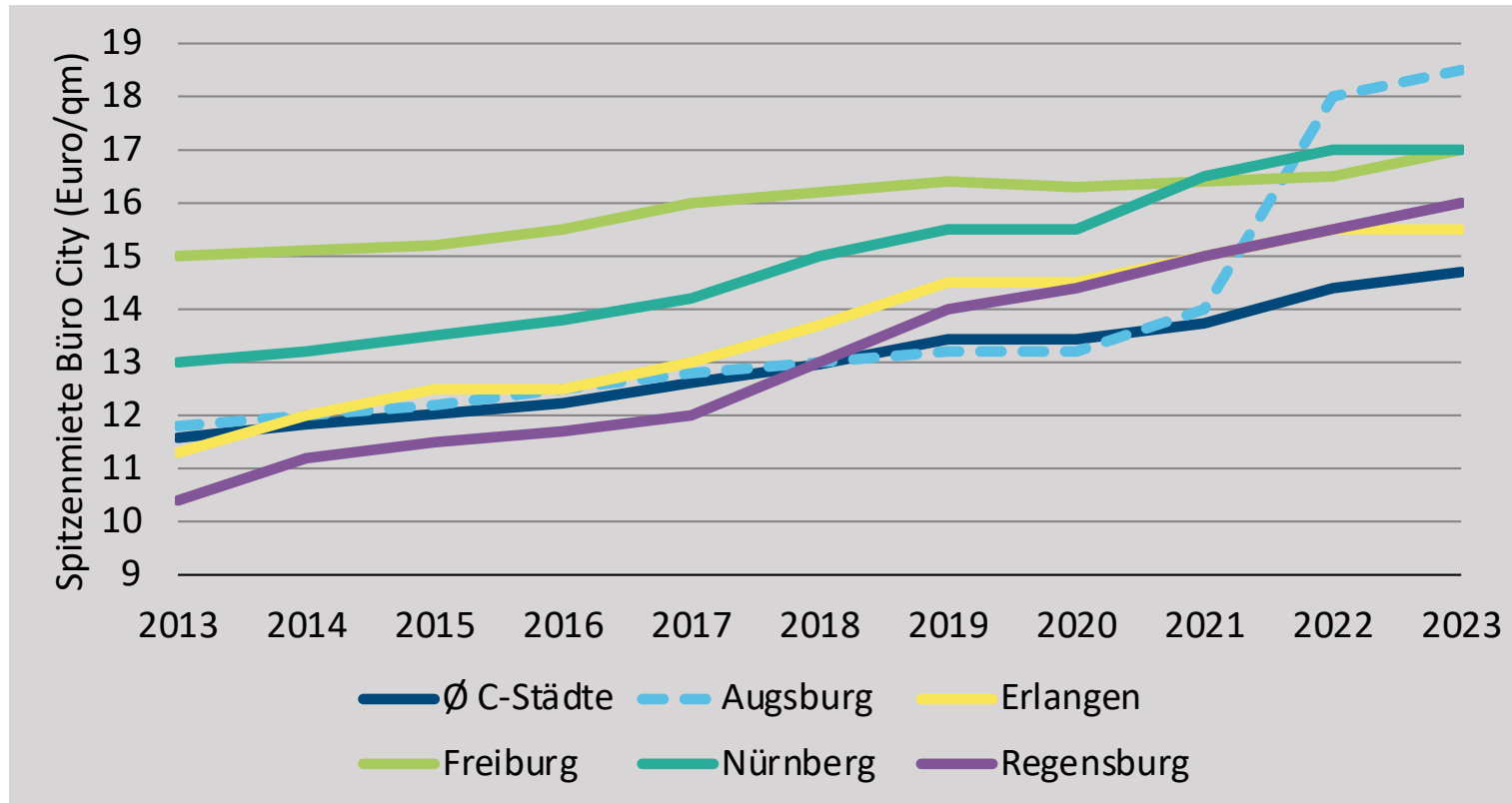


Flächenumsatz bleibt unter dem Niveau der ersten beiden Pandemiejahre



Schwache Konjunktur, das Thema Homeoffice und künftiger Flächenbedarf drücken auf das Umsatzergebnis

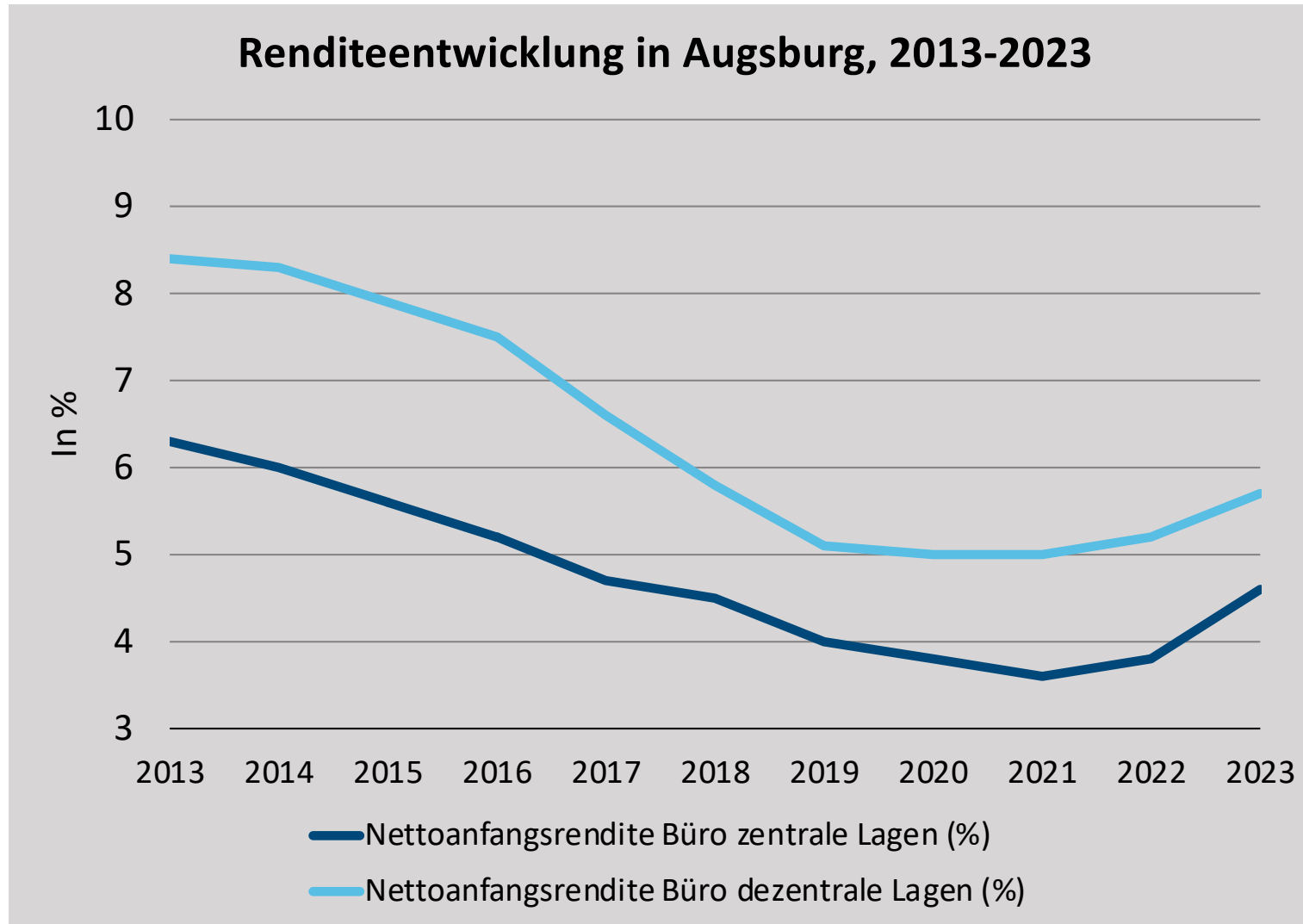
Augsburg nach München teuerster Bürostandort in BY



Erzielbare Spitzenmiete in guten bis sehr guten Lagen zwischen 16,50 und 18,50 Euro/qm

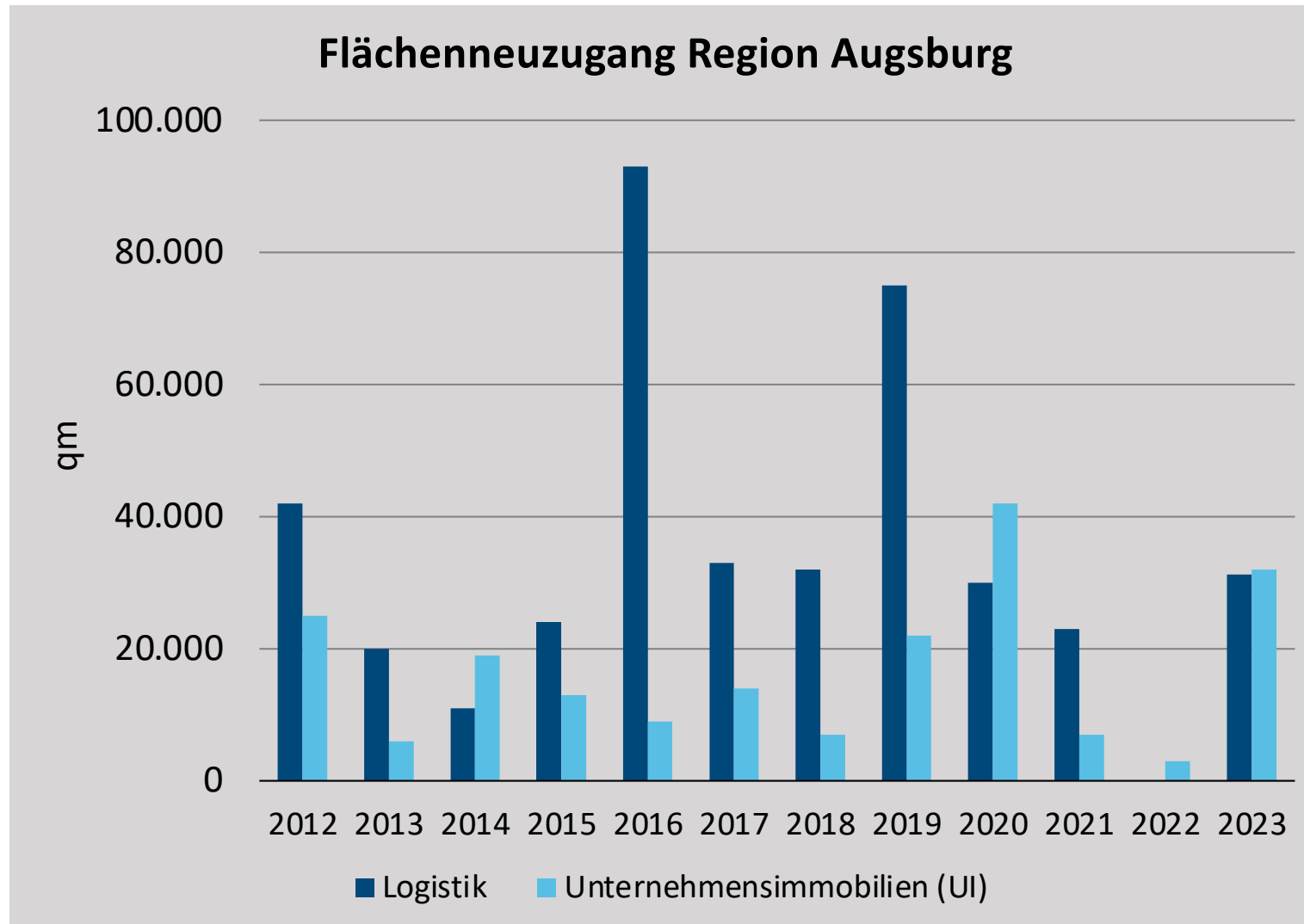
Miete (Euro/qm)	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Nürnberg	Regensburg
2012	11,60	11,80	11,30	15,00	13,00	10,40
2023	14,70	18,50	15,50	17,00	17,00	16,00
Veränderung	26,9%	56,8%	37,2%	13,3%	30,8%	53,8%

Deutliche Preiskorrekturen für Büroobjekte im letzten Jahr



Spitzenrenditen für Büroobjekte in Augsburg im Jahr 2023 bei 4,6 % (netto); weitere, wenn auch moderatere Korrekturen in 2024 realistisch

Neubauvolumen zieht wieder an

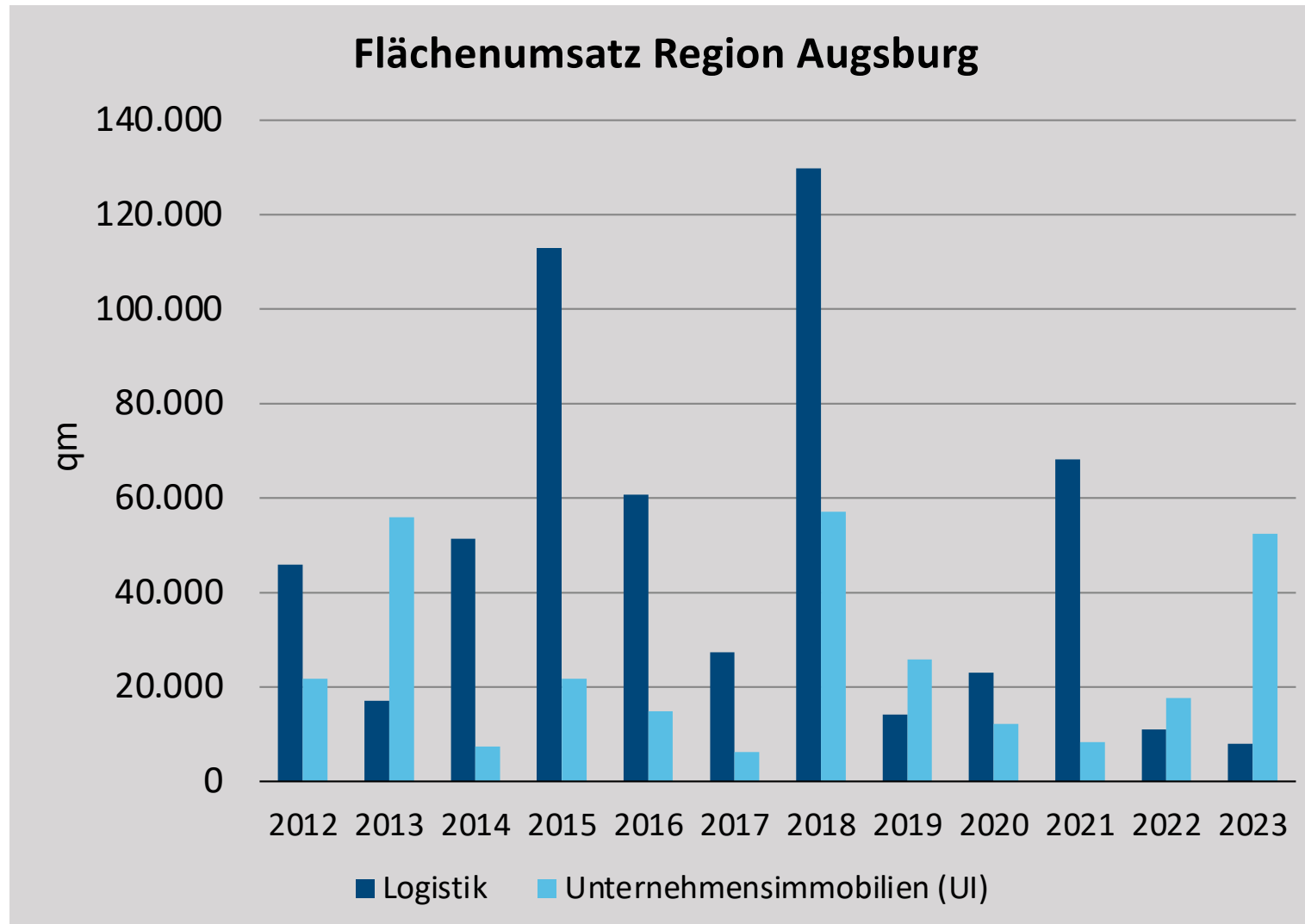


Höchste Neuzugänge im Logistiksegment in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre



Neuzugänge von insgesamt hoher Volatilität geprägt

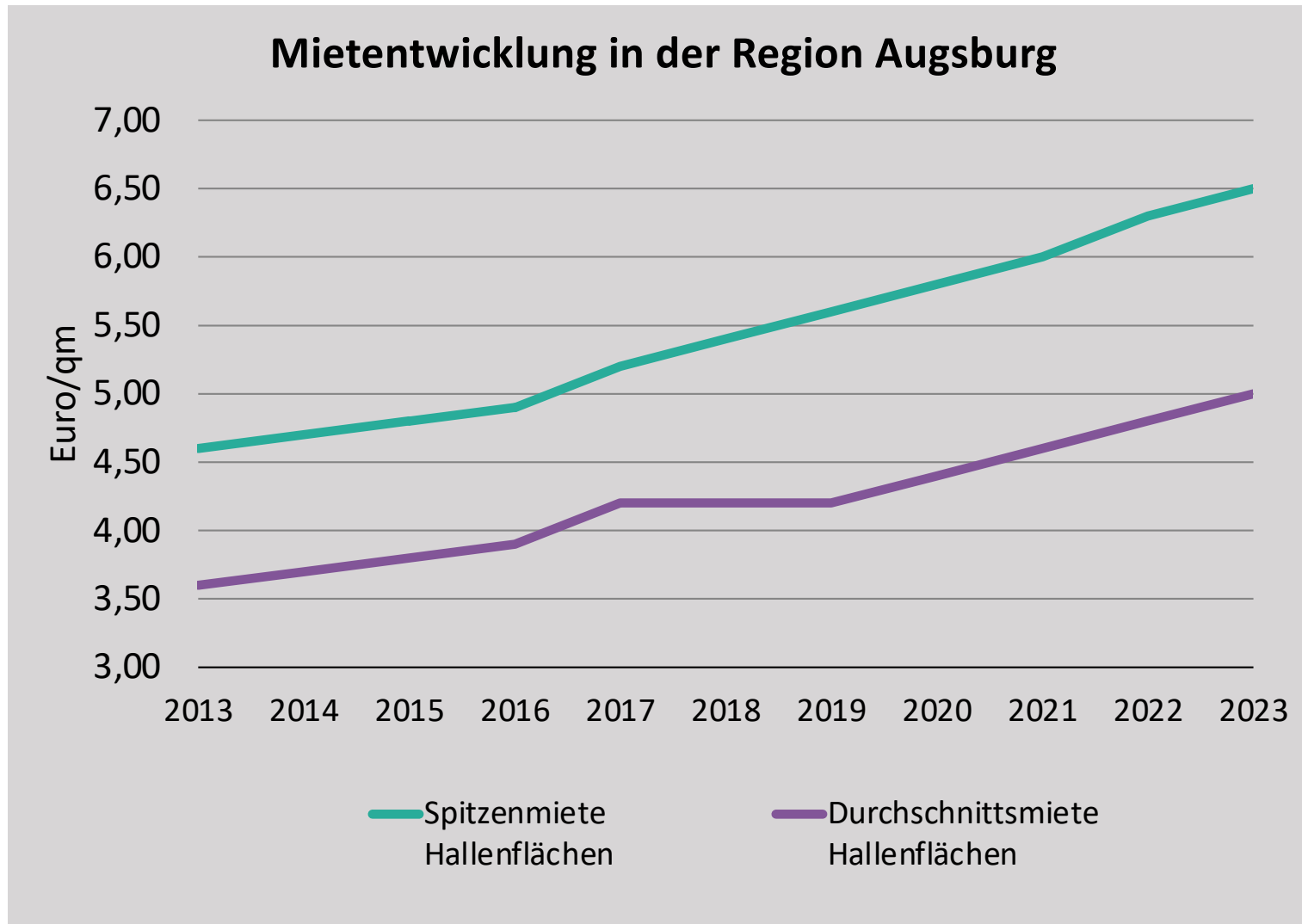
Kleinteilige Gewerbeflächen mit hoher Nachfrage



UI-Segment knüpft an die hohen Umsätze von 2018 und 2013 an;

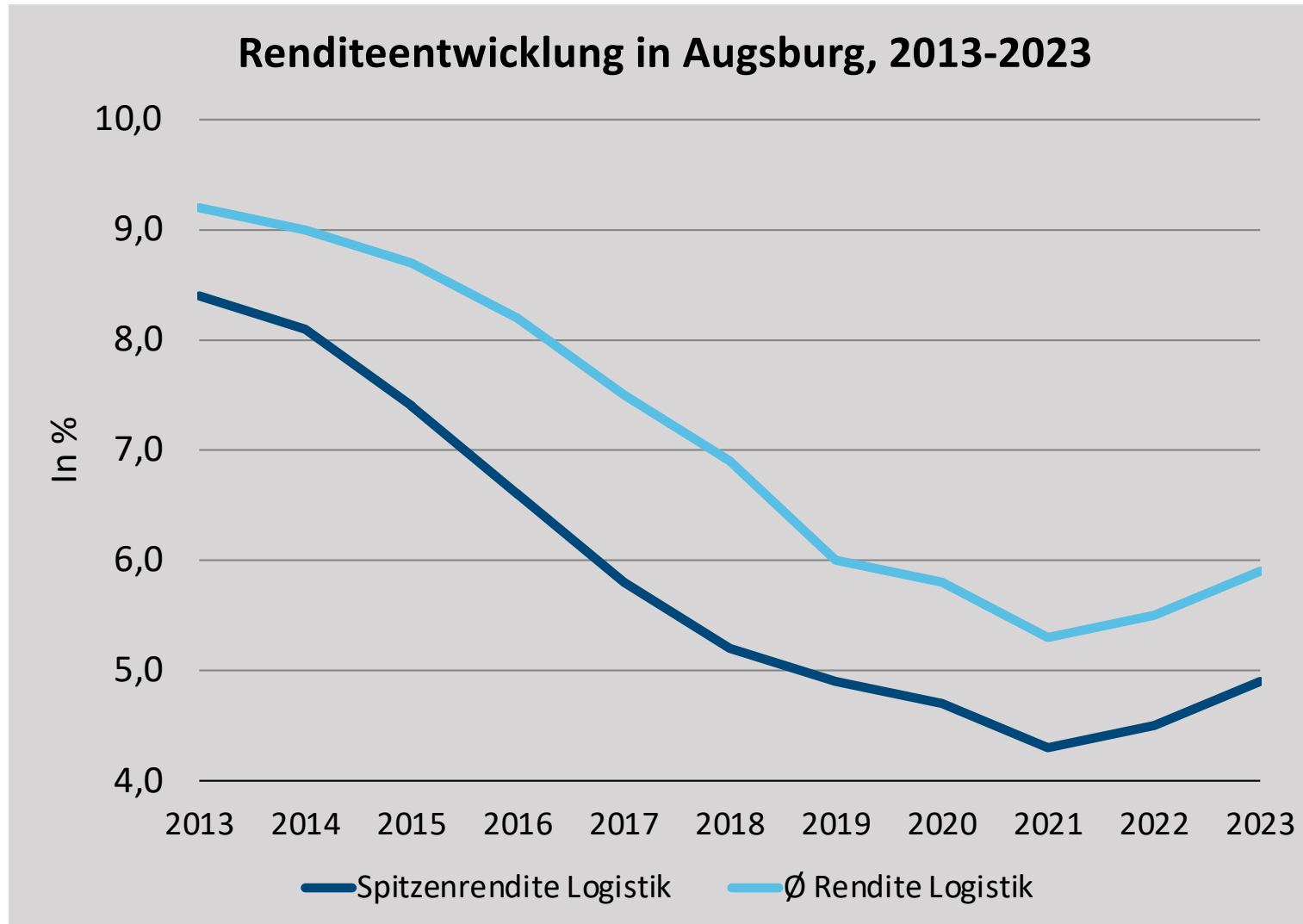
Logistiksegment spürt geringere Nachfrage aus dem Online-Handel und der Industrie

Mietdynamik im Logistiksegment nimmt etwas ab



Die steigenden Anforderungen an Logistikimmobilien sowie eine rückläufige Anzahl an Projekten werden die Mieten vsl. auch künftig steigen lassen

Preisfindung noch nicht abgeschlossen



Top-Logistikobjekte in der Region erzielen derzeit Nettoanfangsrenditen von ca. 5,0 %; Anstieg um ca. 70 Basispunkte seit dem Allzeittief 2021



Noch Fragen? Kontaktieren Sie mich gerne unter:
rohr@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