

## Pressemitteilung vom 07.02.2024

### ▶ A<sup>3</sup> MARKTGESPRÄCH IMMOBILIEN: NAVIGIEREN DURCH HERAUSFORDERUNGEN

Anfang Februar gaben Experten aus dem A<sup>3</sup> Aktivkreis Immobilien ihre Einschätzungen zum Marktgeschehen im Jahr 2024 ab. Rund 70 Fachbesucher gewannen aktuelle Einblicke in den regionalen Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Augsburg quer durch alle Immobiliensegmente. Das Fachevent fand zum dritten Mal auf den Immobilitätag Augsburg statt, die dafür einen passenden fachbezogenen Rahmen boten.

Was bringt die nächste Zukunft für die Immobilienbranche? Diese Frage bewegte Referenten wie Gäste. Die Analyse des Immobilienmarktes der Region Augsburg durch bulwiengesa bot eine Datenbasis für den Einstieg in die weitere Diskussion – es sind schwierige Zeiten für die Immobilienbranche, hohe Finanzierungskosten und schwache Konjunktur belasten viele Unternehmen. Die Stimmung in den Segmenten ist jedoch unterschiedlich: So hat der Einzelhandel die rote Laterne an das Segment Büro abgegeben, im Wohnungsmarkt ist vorsichtiger Optimismus zu spüren und das Logistiksegment ist trotz Einbußen seit Ende 2022 ein Stabilitätsanker. Gewerbliche Investoren scheinen nach wie vor unter Schockstarre zu stehen – die Transaktionsvolumina sind so niedrig wie zuletzt nach der Finanzkrise 2008/2009. Aber bereits 2024 sei deutschlandweit eine leichte Belebung zu erwarten, so Oliver Rohr, Bereichsleiter Gewerbeimmobilien bei bulwiengesa; auch stehe Augsburg im Vergleich zu anderen Standorten teilweise besser da. Neue Flächen wurden im vergangenen Jahr in der Region Augsburg vor allem in den Bereichen Logistik- und Unternehmensimmobilien entwickelt. 2024 ist mit einem hohen Büroflächenneuzugang in der Stadt Augsburg zu rechnen. Neue, hochwertige Büroflächen hätten trotz Homeoffice die Chance, vom Markt absorbiert zu werden. „Bei konjunkturellem Rückenwind wird das Vermietungsgeschehen wieder anziehen“, prognostizierte Oliver Rohr.

#### Trends der Zeit

Auch die Podiumsrunde zeigte sich vorsichtig optimistisch. So sei die Nachfrage im Bürobereich zwar noch gedämpft, aber vorhanden. Marcus Rothenbucher von der Firma WALTER Beteiligungen und Immobilien AG berichtete von einem Vermietungsstand von 40 Prozent, den der Innovationsbogen inzwischen vor Eröffnung erreicht habe. Hier habe man mit hochwertigen, auch kleinteilig verfügbaren Flächen den Trend der Zeit getroffen. Und die Schaffung eines Tech-Clusters, wie mit dem Technology Campus nahe dem Augsburg Innovationspark, habe sich für WALTER ebenfalls bewährt.

Im Einzelhandel gehe der Trend ebenfalls weiter hin zu kleinteiligen Flächen, gab Dr. Wolfgang Hübschle, Wirtschaftsreferent der Stadt Augsburg, seine Einschätzung ab. Und es kämen ergänzende Nutzungen hinzu. Um die Flächen zu bespielen, seien alle gefragt – die Stadt, Eigentümer wie auch die Konsumenten. Dominik Lange von der Peter Wagner Immobilien AG gab zu bedenken, dass der eCommerce für gigantische Verschiebungen gesorgt habe. Und große Handelsketten bauten Druck gegenüber Städten auf, um standorttreu zu bleiben. Er appellierte an die Vermieter, kleine Händler in jedem Fall zu halten, denn Neuvermietungen gestalteten sich weit schwieriger als früher.

#### REGIO AUGSBURG WIRTSCHAFT GMBH

Karlstr. 2, 86150 Augsburg  
+49 821 450 10-100 | Fax: -111  
presse@region-A3.com  
wirmachendiezukunftbesser.de  
region-A3.com

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH  
Sitz Augsburg – Registergericht Augsburg  
HRB 24384 – Steuer-Nr. 103/136/21478

Geschäftsführer: Andreas Thiel  
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Higl,  
Stv. Landrat des Landkreises Augsburg

Stadtsparkasse Augsburg  
IBAN: DE84 7205 0000 0250 3541 23  
BIC: AUGSDE77XXX

Mit Unterstützung von



FÖRDERVEREIN  
REGIO AUGSBURG  
WIRTSCHAFT

Partner von A<sup>3</sup>



Stadtsparkasse  
Augsburg

## Das große Ganze im Blick behalten

Die Verfügbarkeit von Wohnraum in Augsburg zeigt wie andersorts kein positives Bild: Der erhebliche Rückgang der Baugenehmigungen – bereits seit 2022 – spitzt sich weiter zu. Auch wurden Genehmigungen für Wohnungen erteilt, die von privaten Akteuren jedoch aufgrund der Marktlage bisher nicht realisiert werden konnten, wie Benjamin Dierig vom gleichnamigen Unternehmen darlegte. Mietentwicklungen gehen weiter nach oben, Baugrund ist weiter rar und Baukosten bleiben zu hoch. Die Renditen erlebten 2023 erhebliche Korrekturen. Probleme werden auch bei Bestandsobjekten gesehen, hier müsse investiert werden, sonst werde man schnell vom Markt abgehängt. Denn die Folgen der Orientierung der Bewertungen von Immobilien gemäß „ESG-Kriterien“ (Environmental, Social und Governance, auf Deutsch: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) ändern möglicherweise sehr schnell dem Markt für Bestandsimmobilien.

Die Herausforderungen für die Wohn-Entwickler sind mannigfaltig, viele Aspekte spielen hier mit hinein. Man könne beim Stellplatzschlüssel Hand anlegen – nicht alle Plätze seien erfahrungsgemäß voll. Die starken Vorgaben im energetischen Bereich erscheinen oft konträr zum Nutzerverhalten, wenn beispielsweise gleichzeitig geheizt oder gekühlt wird und Fenster gekippt werden. Eine Besteuerung nach individuellem Energieverbrauch wurde als zwar unrealistische, aber effektive Idee angebracht. Stärker beim Bauen zu verdichten, wäre ebenfalls zielführend. Die einkommensorientierte Förderung EoF sei gut, aber dafür brauche es nichtsdestotrotz günstige Grundstücke. Einfacheres, serielles und vorgefertigtes Bauen wäre ein Lösungsbeitrag, um der Preisspirale nach oben entgegenzuwirken. All dies wurde im Panel diskutiert.

## Der gemeinsame Dialog ist wichtig

Mit den Worten „Willkommen in der neuen Normalität“, setzte Benjamin Dierig, Vorstand der DIERIG AG die aktuelle Situation in einen größeren zeitlichen Kontext: Bei allen Herausforderungen gelte es zu bedenken, dass die vorhergehenden 15 Jahre besonders gute Rahmenbedingungen für die Immobilienbranche boten, die nun einen Einschnitt erfahren. Insgesamt sieht er dies als Teil zyklischer Entwicklungen. Man müsse sich trotz des schwierigen Marktumfeldes trauen, jetzt schon aktiv zu werden, um in Zukunft bei größeren Entwicklungsschritten in der Region mögliche Effekte zu nutzen – wie zum Beispiel im Kontext des Uniklinikums Augsburg, meinte Marcus Rothenbacher.

„Kommen Sie mit uns in einen Dialog, und machen Sie es uns allen einfacher“, so Steffen Kercher, Baureferent der Stadt Augsburg, in seinem abschließenden Plädoyer. Er erinnerte daran, die digitalen Angebote der Bauverwaltung zu nutzen, wie das Einreichen von vollständigen Anträgen oder auch die Option der Freisteller-Anträge im Blick zu haben. Dr. Wolfgang Hübschle dankte zuletzt dem Steuerungskreis im Aktivkreis Immobilien, dem Kernteam Immobilien dafür, dass dieses sich mit all diesen drängenden Fragestellungen intensiv befasst und sich mit der Stadtverwaltung dazu beratend, im Sinne eines Trägers öffentlicher Belange, austauscht.

Andreas Thiel, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung A<sup>3</sup>, stellte zuletzt die Mitmachmöglichkeiten für die regionale Immobilienbranche im Jahr 2024 vor. Darunter der A<sup>3</sup> Immobilienkongress, die Beteiligung auf der Expo Real und die A<sup>3</sup> Standortkampagne – die den Standort mit zahlreichen Aktivitäten und unterstützenden Partnern, wie auch den beim Marktgespräch anwesenden Rednern der Firmen WALTER Beteiligungen und Immobilien AG, Peter Wagner Immobilien AG, ECO Office GmbH & Co. KG und DIERIG Holding AG weiter stärkt und positioniert.

### REGIO AUGSBURG WIRTSCHAFT GMBH

Karlstr. 2, 86150 Augsburg  
+49 821 450 10-100 | Fax: -111  
presse@region-A3.com  
wirmachendiezukunftbesser.de  
region-A3.com

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH  
Sitz Augsburg – Registergericht Augsburg  
HRB 24384 – Steuer-Nr. 103/136/21478

Geschäftsführer: Andreas Thiel  
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Higl,  
Stv. Landrat des Landkreises Augsburg

Stadtsparkasse Augsburg  
IBAN: DE84 7205 0000 0250 3541 23  
BIC: AUGSDE77XXX

Mit Unterstützung von



Partner von A<sup>3</sup>





Bild li.: Podiumsrunde beim A<sup>3</sup> Marktgespräch mit den Experten zu Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel

Bild re.: Knowhow beim A<sup>3</sup> Marktgespräch Immobilien & Aktivkreistreffen 2024

Weiterführende Informationen zum Wirtschaftsraum Augsburg erhalten Sie unter [www.region-A3.com](http://www.region-A3.com)

Informationen zur A<sup>3</sup> Standortkampagne unter: [www.wirmachendiezukunftbesser.de](http://www.wirmachendiezukunftbesser.de)

Unsere digitale Pressemappe finden Sie unter [https://www.region-a3.com/a3\\_digitalepressemappe/](https://www.region-a3.com/a3_digitalepressemappe/)

#### Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH ...

... ist die Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Augsburg und der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg. Neben Standortmarketing und der Stärkung regionaler Identität sind unsere Schwerpunkte Fachkräftesicherung und -marketing, Innovation & Technologietransfer, Nachhaltiges Wirtschaften & Green Economy sowie – neu – Gesundheitswirtschaft. Weitere Informationen zur Gesellschaft finden Sie unter [www.region-A3.com](http://www.region-A3.com)

#### REGIO AUGSBURG WIRTSCHAFT GMBH

Karlstr. 2, 86150 Augsburg  
+49 821 450 10-100 | Fax: -111  
[presse@region-A3.com](mailto:presse@region-A3.com)  
[wirmachendiezukunftbesser.de](http://wirmachendiezukunftbesser.de)  
[region-A3.com](http://region-A3.com)

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH  
Sitz Augsburg – Registergericht Augsburg  
HRB 24384 – Steuer-Nr. 103/136/21478

Geschäftsführer: Andreas Thiel  
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Michael Higl,  
Stv. Landrat des Landkreises Augsburg

Stadtsparkasse Augsburg  
IBAN: DE84 7205 0000 0250 3541 23  
BIC: AUGSDE77XXX

Mit Unterstützung von



Partner von A<sup>3</sup>

