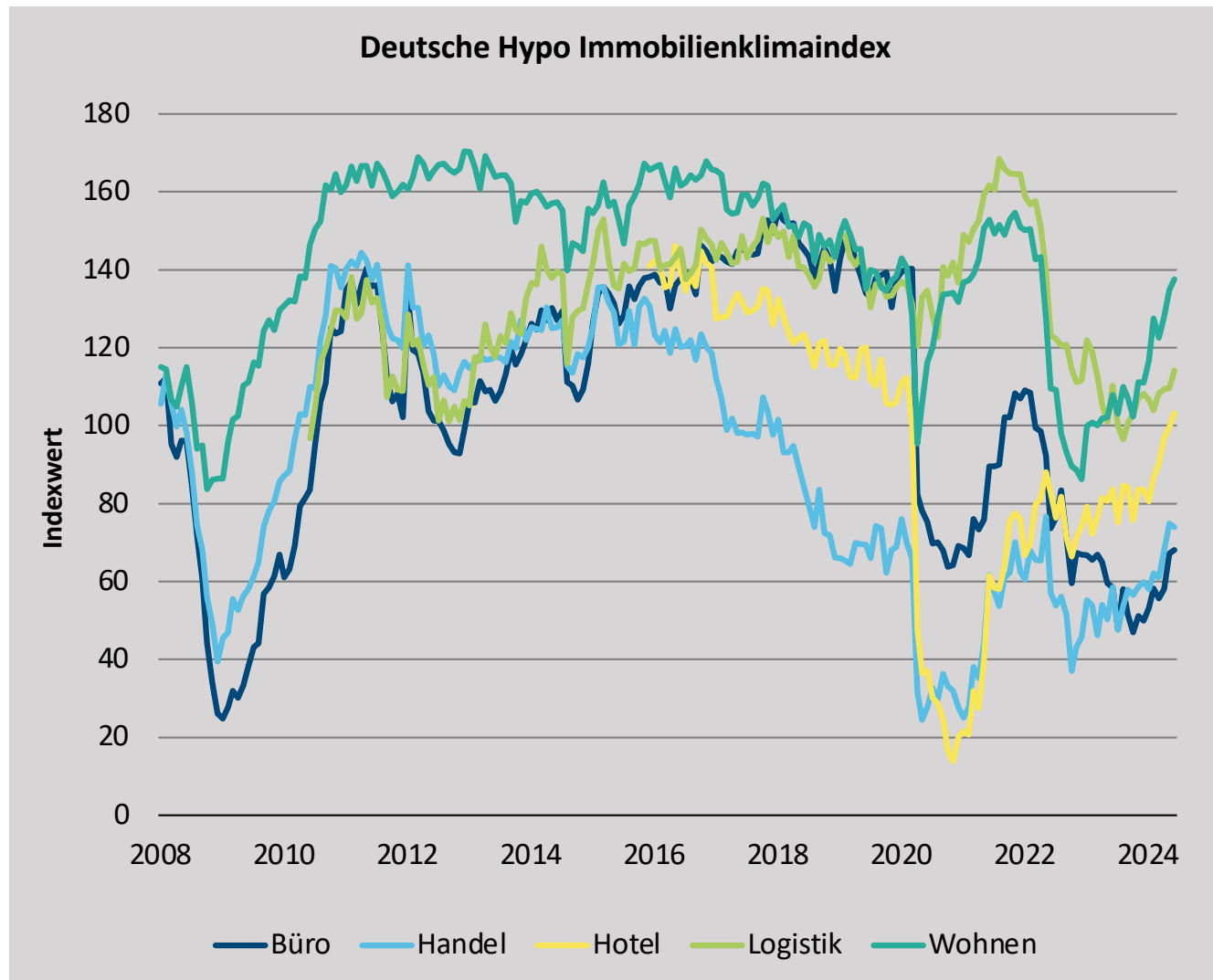




Der Immobilienmarkt der Region A³ im Wandel Status quo, Herausforderungen und Perspektiven

Immobilienklima mit optimistischer Stimmung im Juni



Sie sind **Immobilien-Experte/-in** und möchten **teilnehmen**?

Gerne nehmen wir Sie als Panel-Experte/-in auf.

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Laura Hahn

hahn@bulwiengesa.de

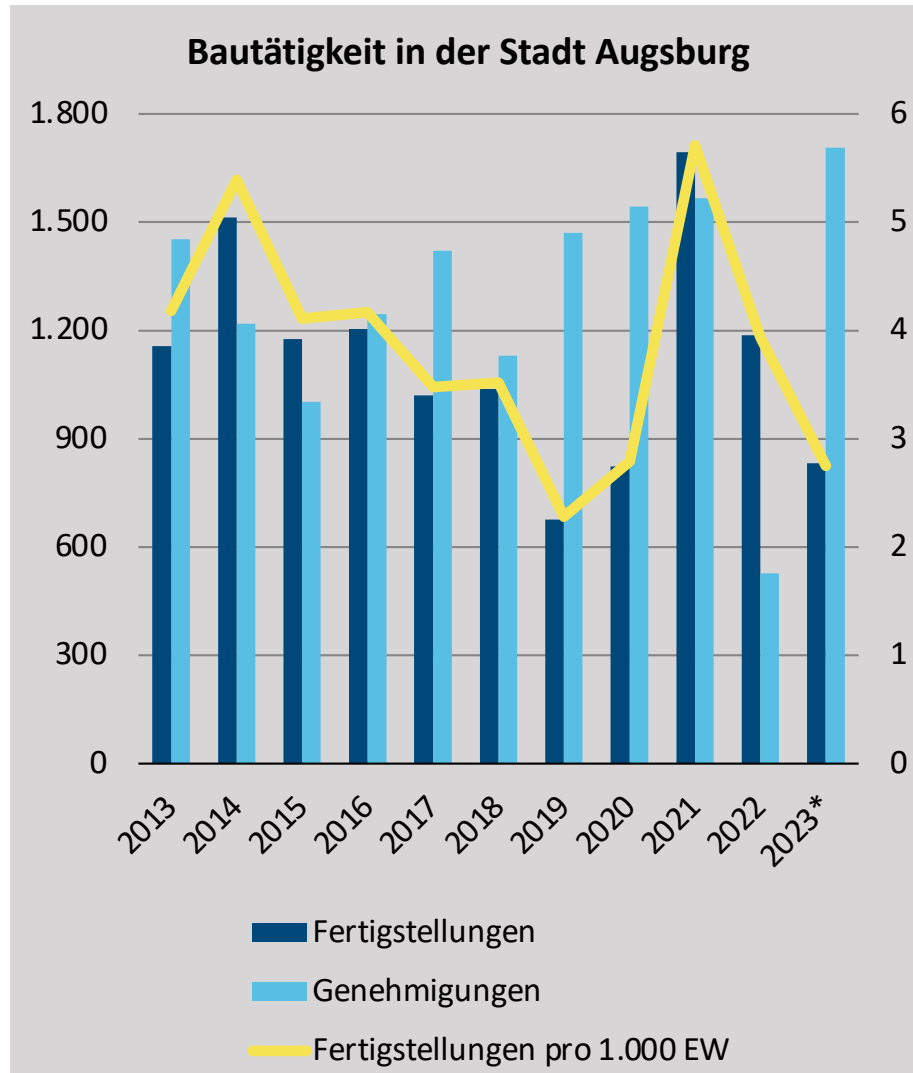
Anmeldung:





Der Wohnimmobilienmarkt der Region Augsburg

Genehmigungen steigen entgegen dem bayernweiten Rückgang



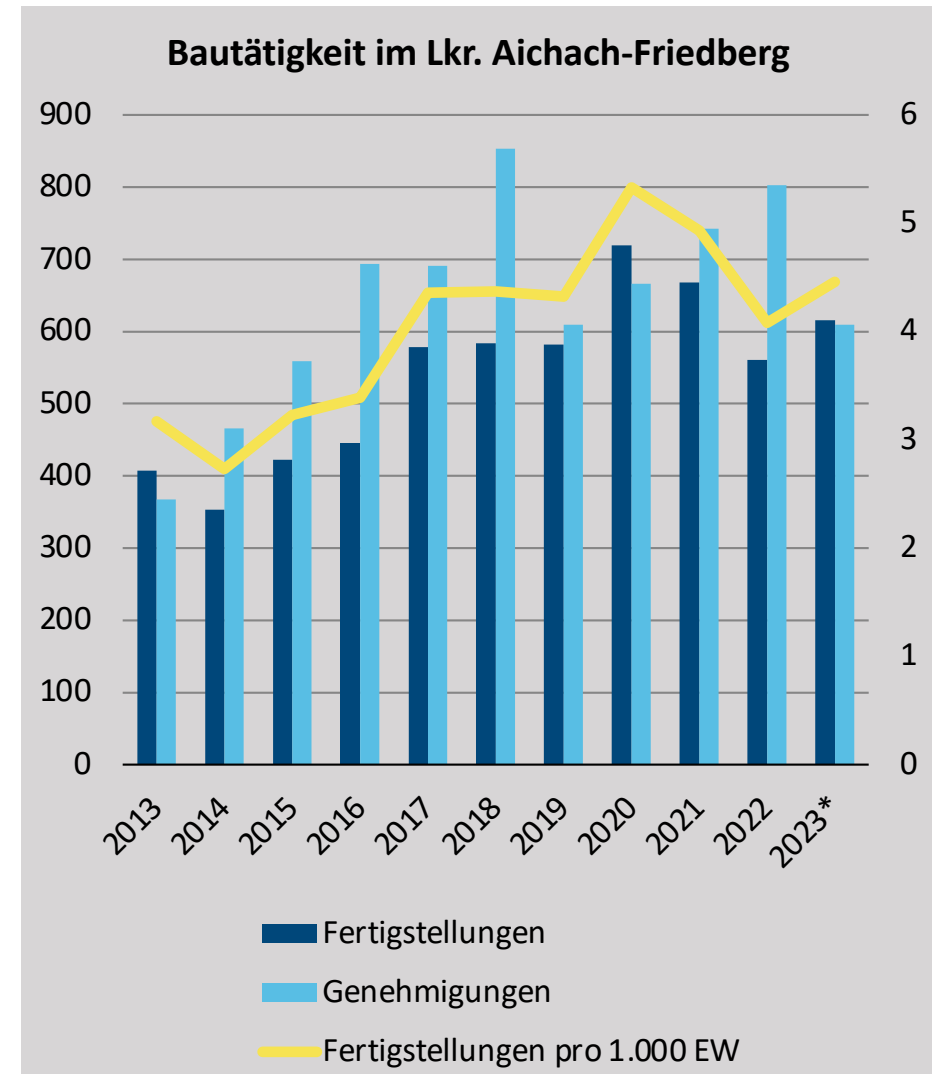
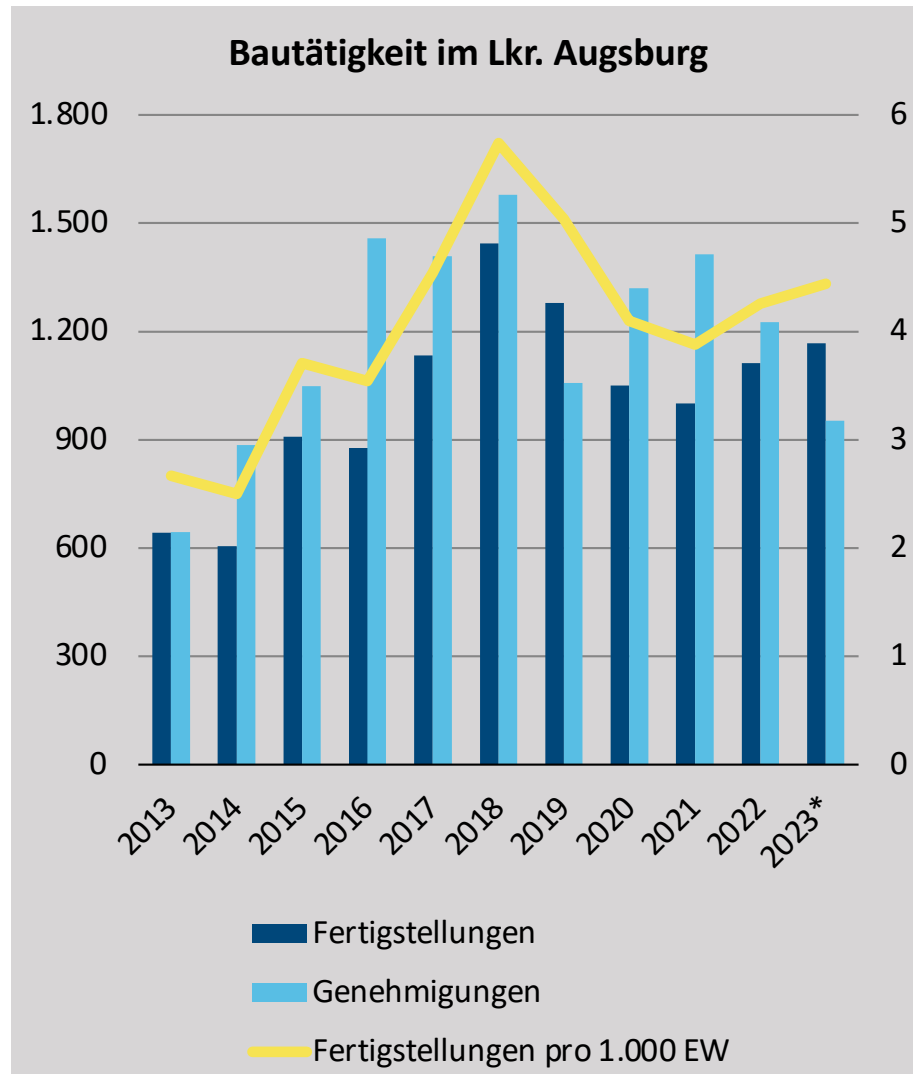
- Ø Wert von ca. 3,7 Fertigstellungen pro 1.000 EW
- Anzahl genehmigter WE 2023: 1.707
- **Über dem langjährigen Ø von 1.300**
- Baugenehmigungen von knapp unter 30 MFH-Projekten im Jahr 2023

Mittel- bis langfristiger Wohnraumbedarf bis 2040 in der Stadt Augsburg:

- Bautätigkeit der letzten 5 Jahre: Ø 1.040 WE
- Jährlicher Bedarf der Stadt Augsburg (Zusatz und Ersatzbedarf): ca. 1.460 WE p.a. bis 2040

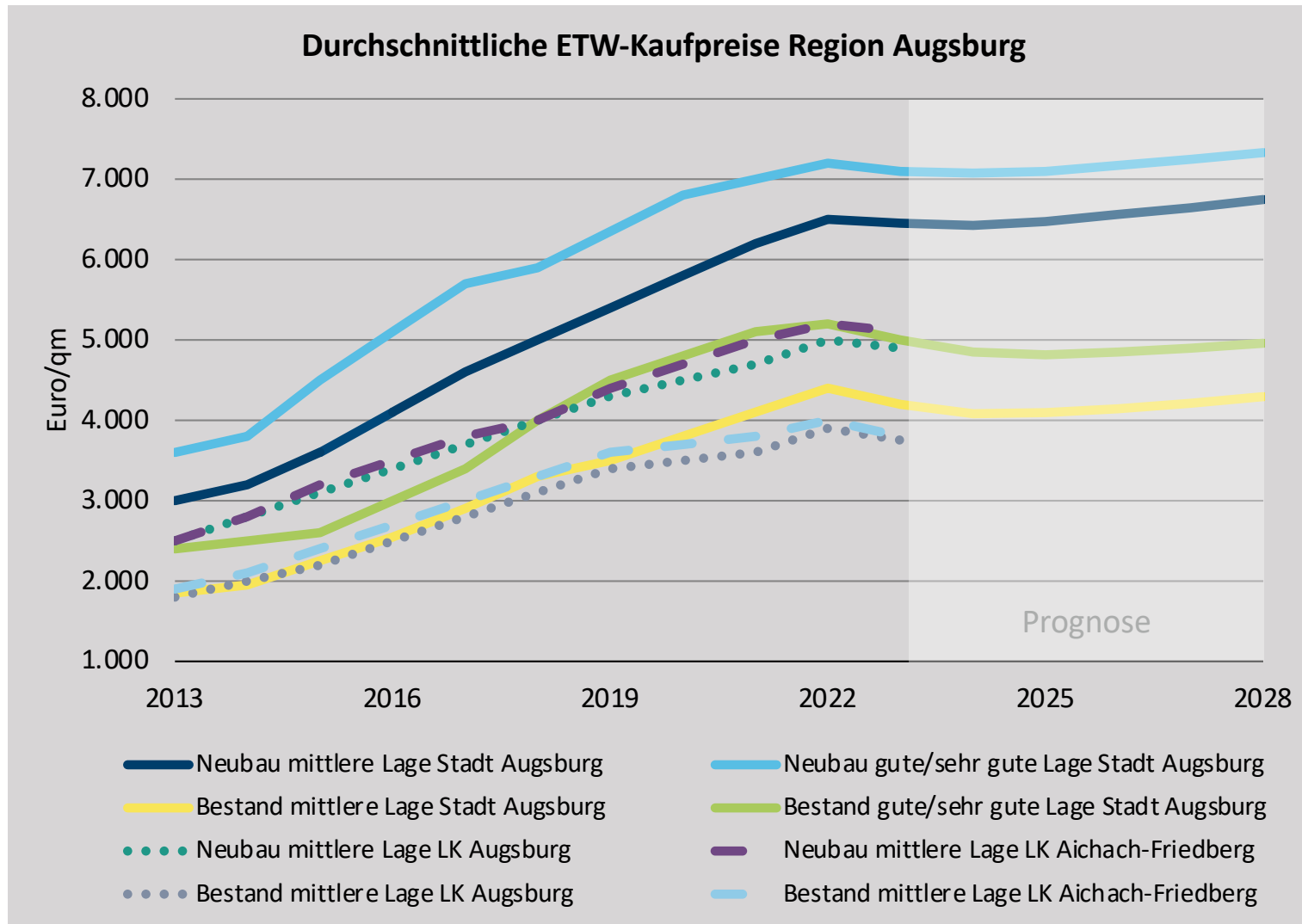
➔ Auf lange Sicht weiterhin angespannte Wohnungsmarktsituation in Augsburg

Genehmigungsrückgänge in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; *vorläufiges Ergebnis 2023 (Stand: 14.05.2024)

Preisrückgänge im Bestand am deutlichsten



Stadt Augsburg
 Neubau:
 Ø 6.450 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 4.200 Euro/qm

Lkr. Augsburg
 Neubau:
 Ø 4.900 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 3.750 Euro/qm

Lkr. Aichach-Friedberg
 Neubau:
 Ø 5.100 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 3.800 Euro/qm

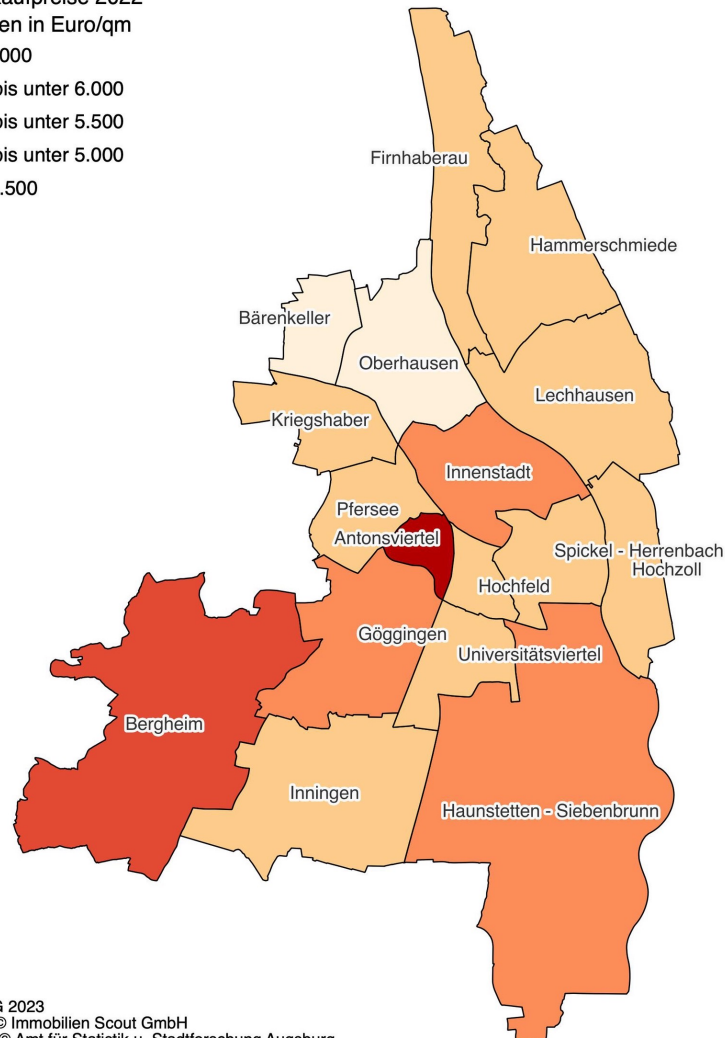
Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen (Bestand) – Jahr 2022 vs. 2023

Anzahl Inserate: 2.846

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

Anzahl Inserate: 4.851

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg
- Angebotskaufpreise 2023

Preisspannen in Euro/qm

- über 5.000
- 4.500 bis unter 5.000
- 4.000 bis unter 4.500
- unter 4.000



© bulwiengesa AG 2024
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg

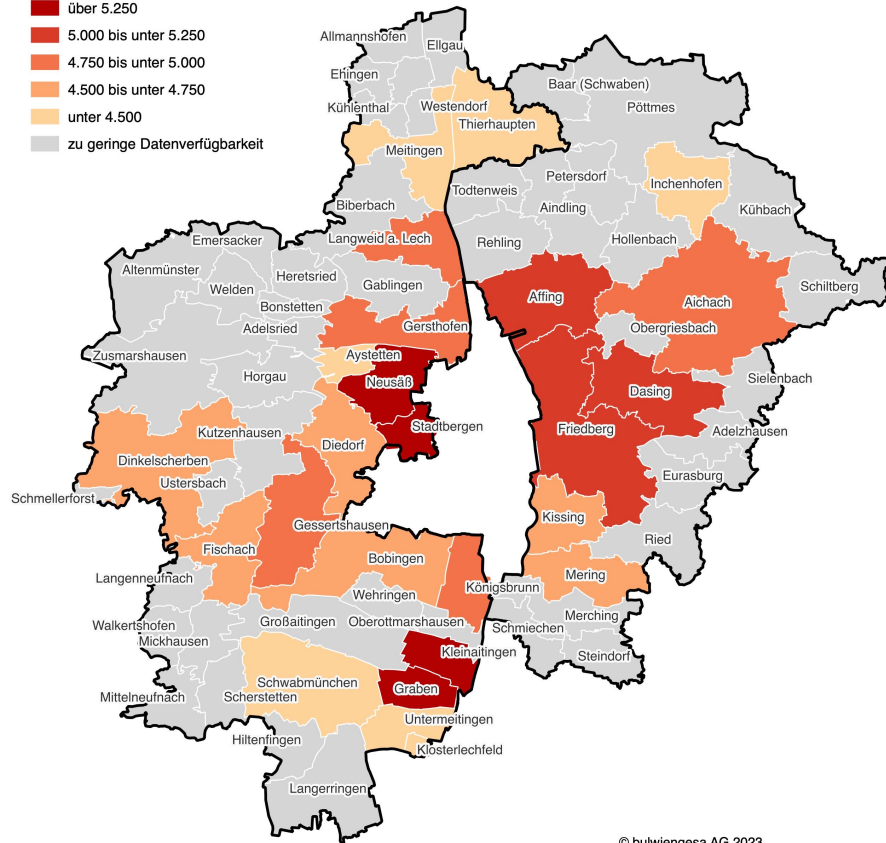
Angebotskaufpreise Eigentumswohnungen (Bestand) – Jahr 2022 vs. 2023

Anzahl Inserate: 582

Eigentumswohnungen (Bestand) in der Region Augsburg - Angebotskaufpreise 2022

Preisspannen in Euro/qm

- über 5.250
- 5.000 bis unter 5.250
- 4.750 bis unter 5.000
- 4.500 bis unter 4.750
- unter 4.500
- zu geringe Datenverfügbarkeit



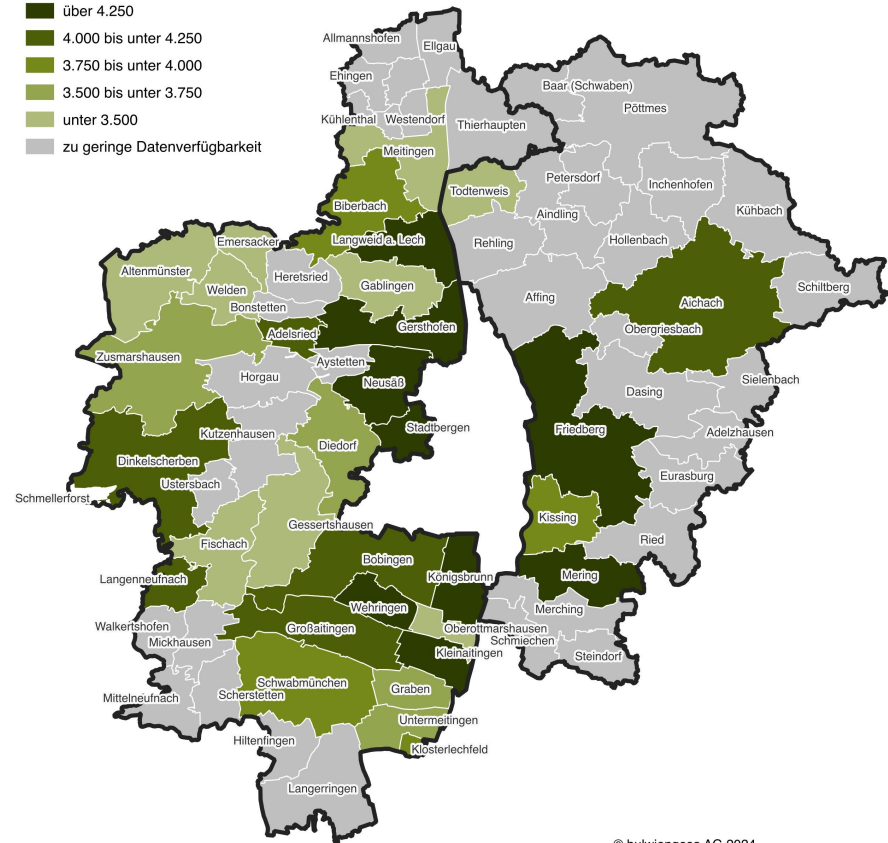
© bulwiengesa AG 2023
 Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
 Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie

Anzahl Inserate: 911

Eigentumswohnungen in der Region Augsburg - Angebotskaufpreise 2023

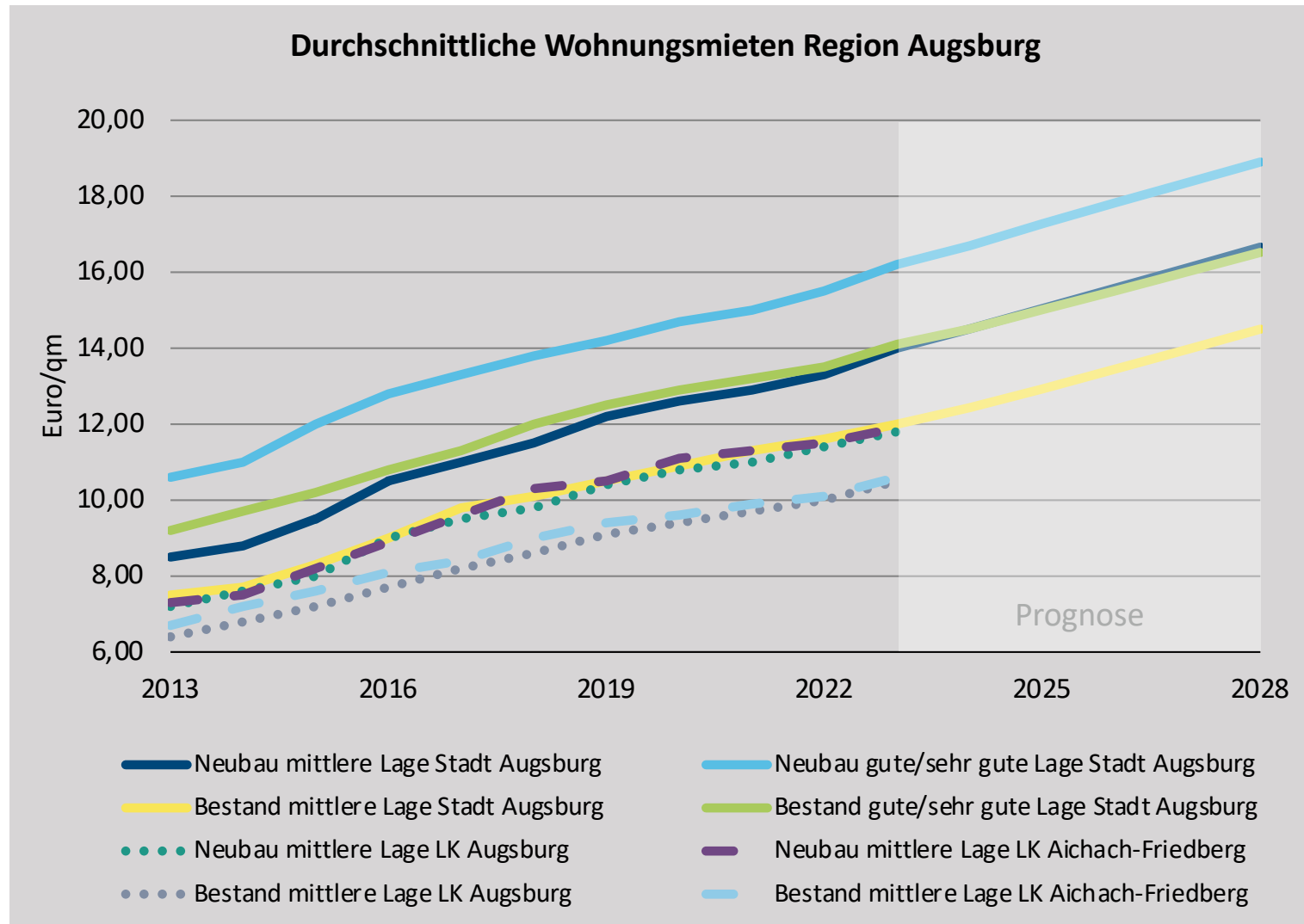
Preisspannen in Euro/qm

- über 4.250
- 4.000 bis unter 4.250
- 3.750 bis unter 4.000
- 3.500 bis unter 3.750
- unter 3.500
- zu geringe Datenverfügbarkeit



© bulwiengesa AG 2024
 Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
 Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie

Verlagerung der Nachfrage aus dem ETW-Segment



Stadt Augsburg
 Neubau:
 Ø 14,00 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 12,00 Euro/qm

Lkr. Augsburg
 Neubau:
 Ø 11,80 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 10,50 Euro/qm

Lkr. Aichach-Friedberg
 Neubau:
 Ø 11,90 Euro/qm
 Bestand:
 Ø 10,60 Euro/qm

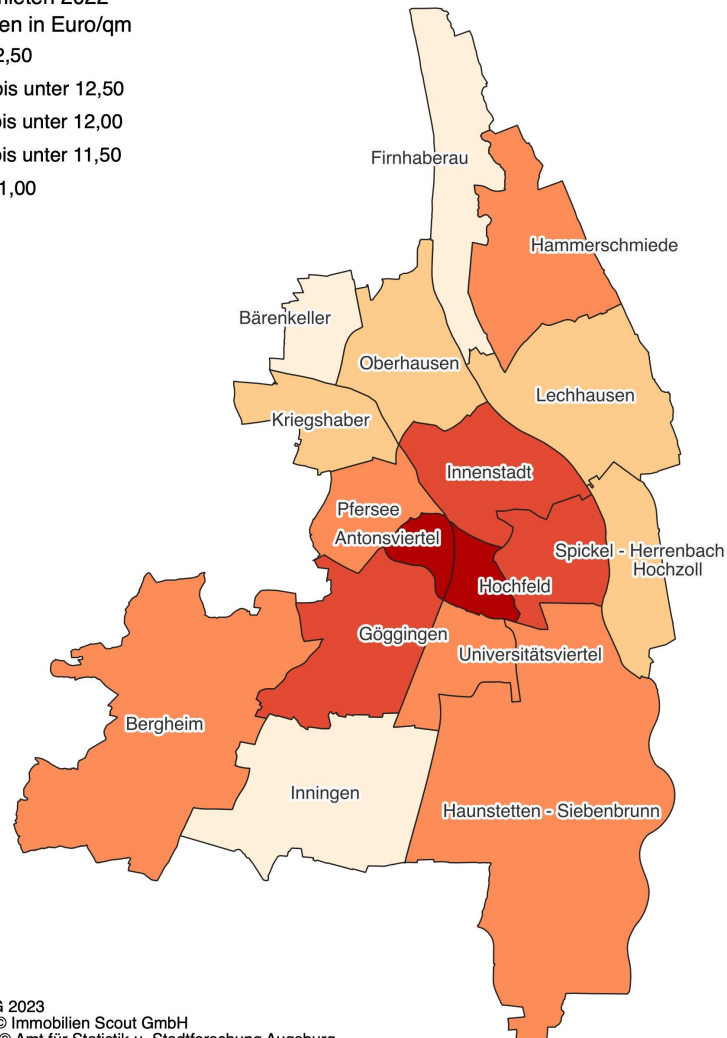
Angebotsmieten Mietwohnungen (Bestand) – Jahr 2022 vs. 2023

Anzahl Inserate: 5.740

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

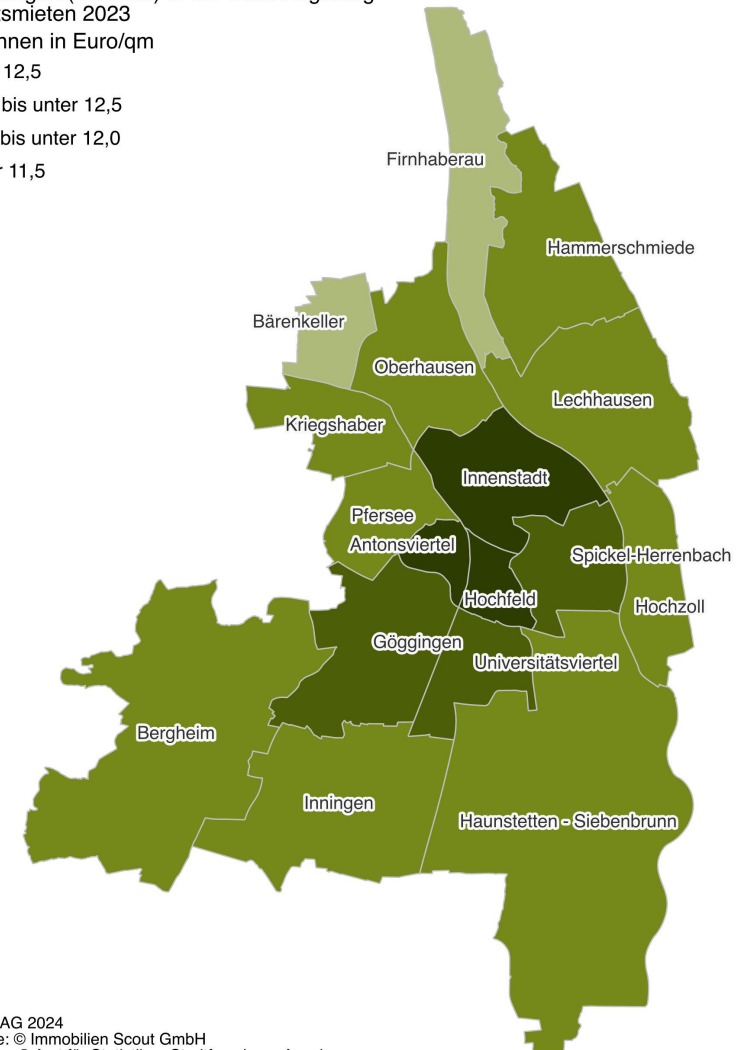


Anzahl Inserate: 5.949

Mietwohnungen (Bestand) in der Stadt Augsburg
- Angebotsmieten 2023

Preisspannen in Euro/qm

- über 12,5
- 12,0 bis unter 12,5
- 11,5 bis unter 12,0
- unter 11,5

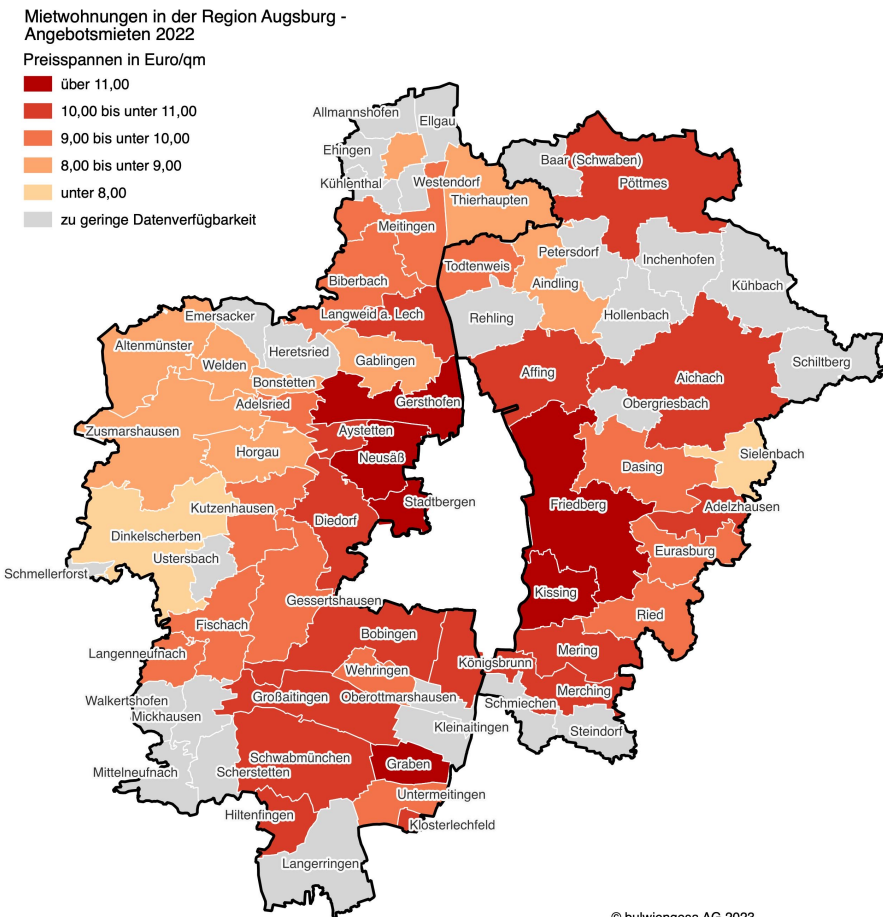


© bulwiengesa AG 2023
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg

© bulwiengesa AG 2024
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Amt für Statistik u. Stadtforschung Augsburg

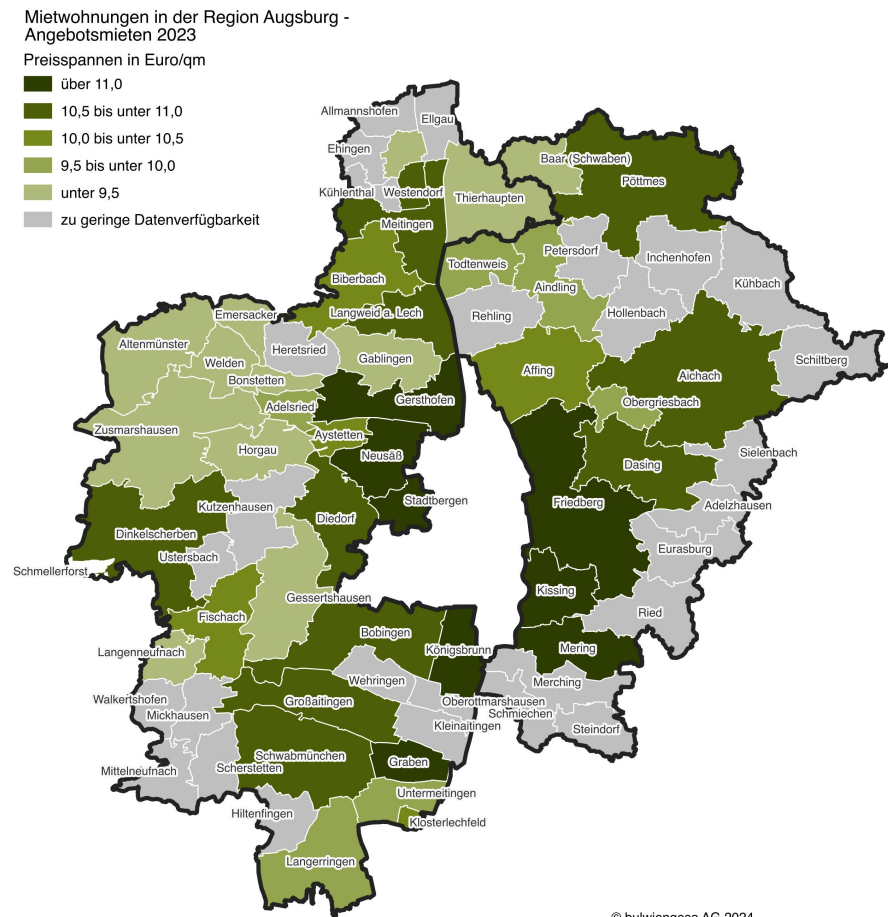
Angebotsmieten Mietwohnungen (Bestand) – Jahr 2022 vs. 2023

Anzahl Inserate: 820



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

Anzahl Inserate: 1.034



© bulwiengesa AG 2024
Datengrundlage: © Immobilien Scout GmbH
Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie

Chancen auf schnelle Erholung im Wohnsegment am größten, aber Herausforderungen bleiben, vor allem im Bestand

Marktumfeld

- **Homeoffice bleibt**
 - Speckgürtel und Zweite-Reihe-Standorte um die Städte gewinnen weiter

- **ESG bleibt**
 - Holzbau wächst
 - Kitas, Schulen, Senior-Living und Mixed-Use als eigene Assetklassen

- **Wohnungsmangel bleibt**
 - Ungleichgewichte zw. Stadt und Land sowie zw. Regionen
 - Rückgang der Zahl der Sozialwohnungen ist Hauptproblem



Marktchancen

- **Serielles, modulares Bauen**
 - Anbietermarkt und Akzeptanz wächst
 - Typenbaugenehmigung ist geplant

- **Monetäre Anreize**
 - Sonder-AfA Wohnungsbau
 - Zahlreiche Fördermitteltöpfe

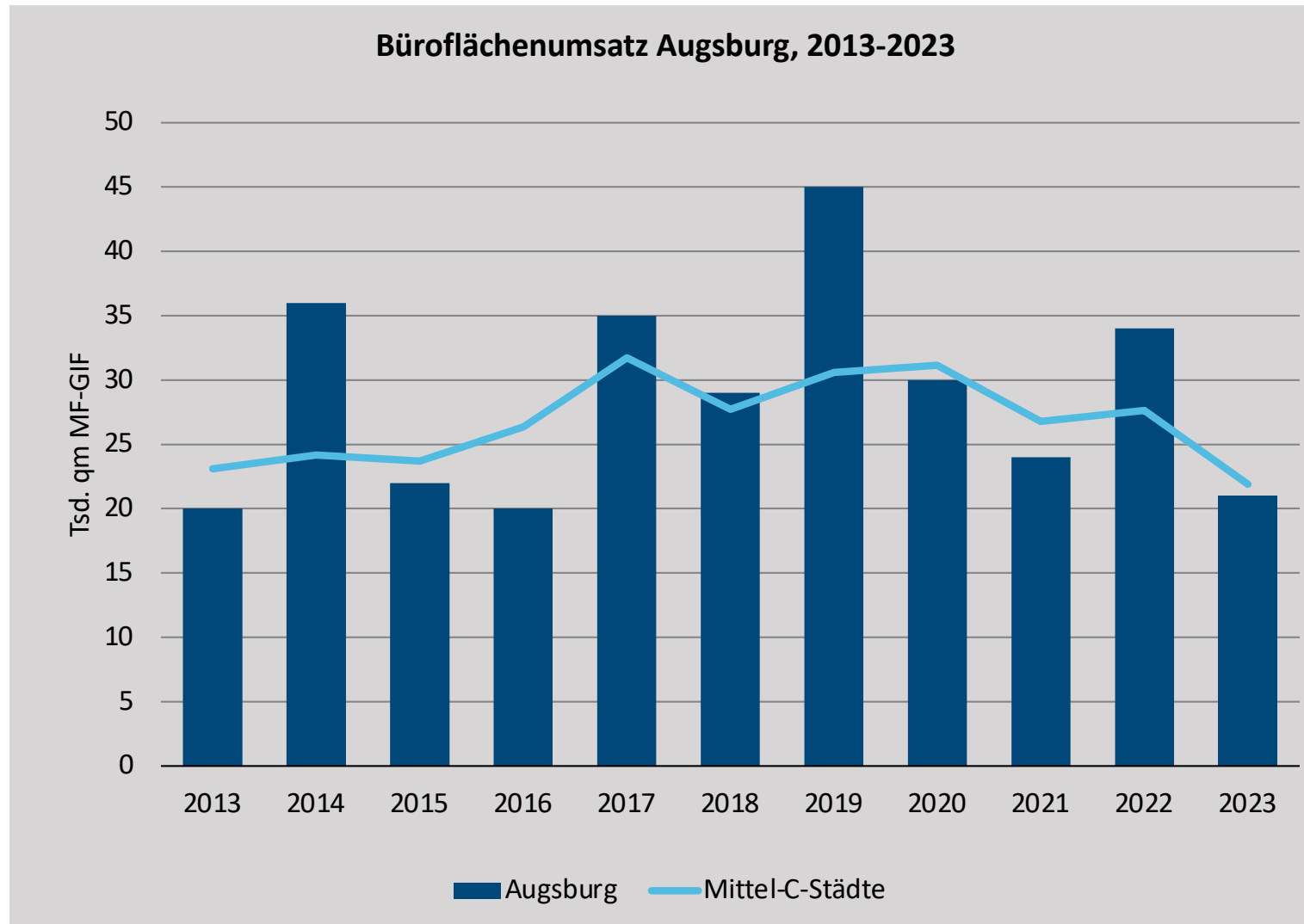
- **Weniger Regulierung (geplant)**
 - Verzicht auf B-Pläne
 - Bis 2026 Genehmigungsfiktion
 - Gebäudetyp E





Der Büromarkt Augsburg

Schwache Konjunktur hemmt Büroflächennachfrage

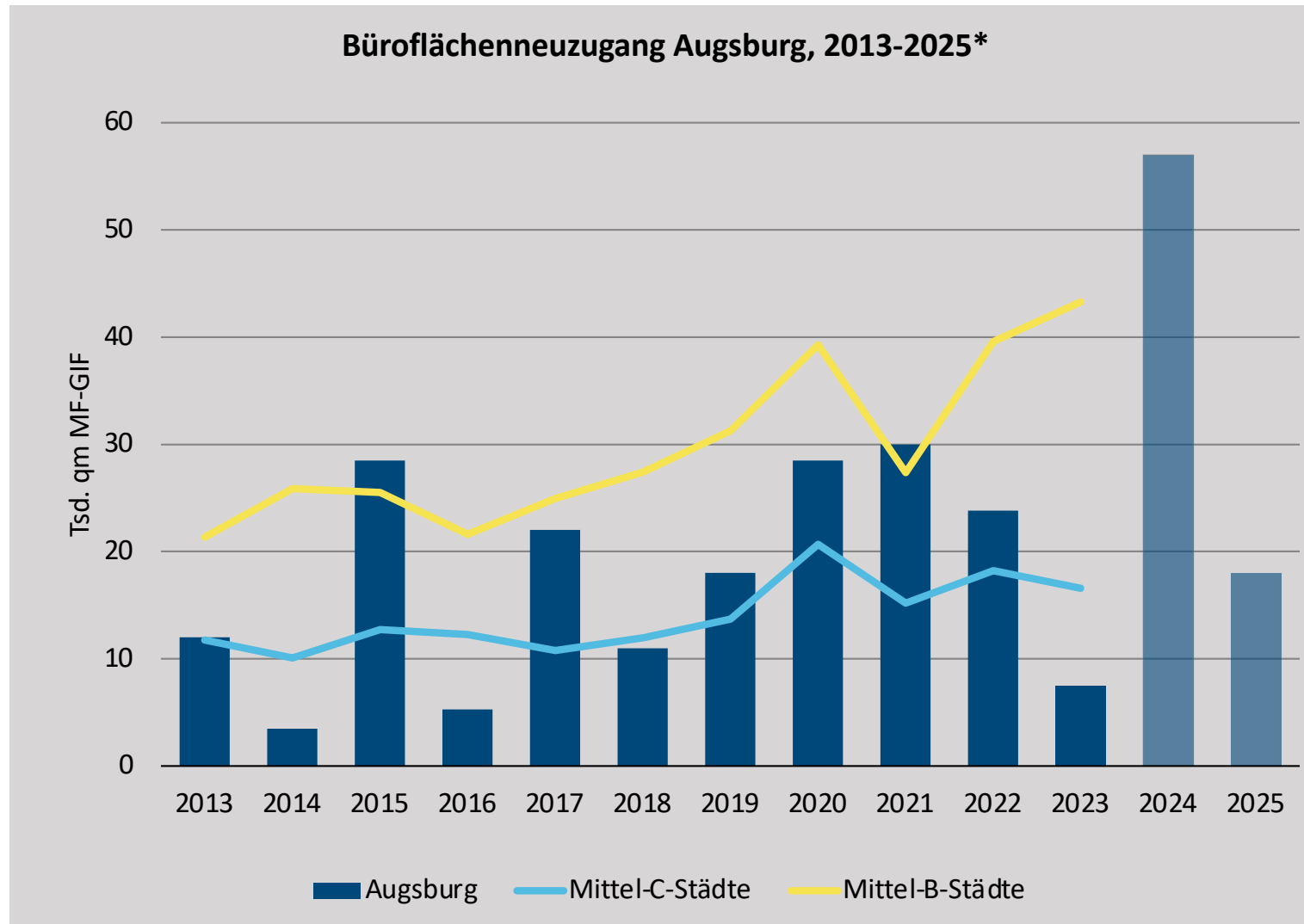


Flächenumsatz bleibt unter dem Niveau der ersten beiden Pandemiejahre



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

Kurzfristig hohes Neubauvolumen zu erwarten

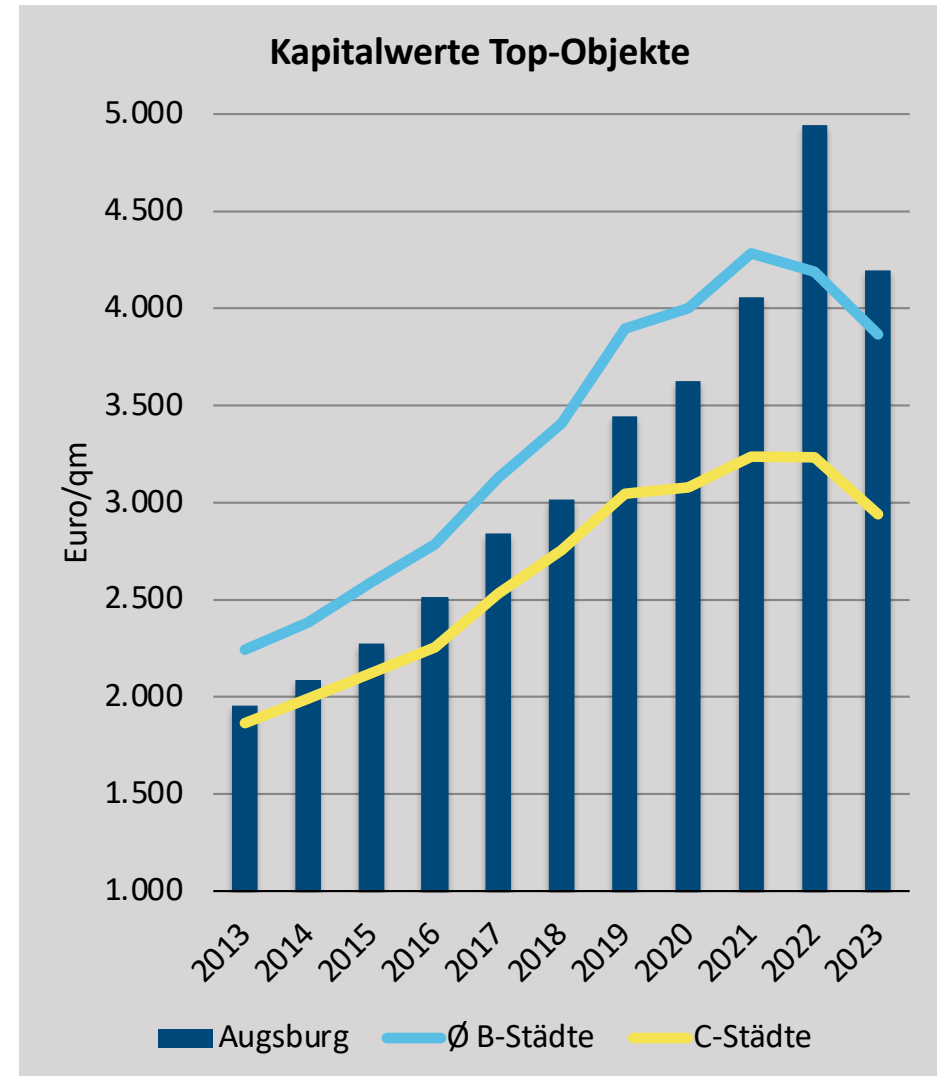
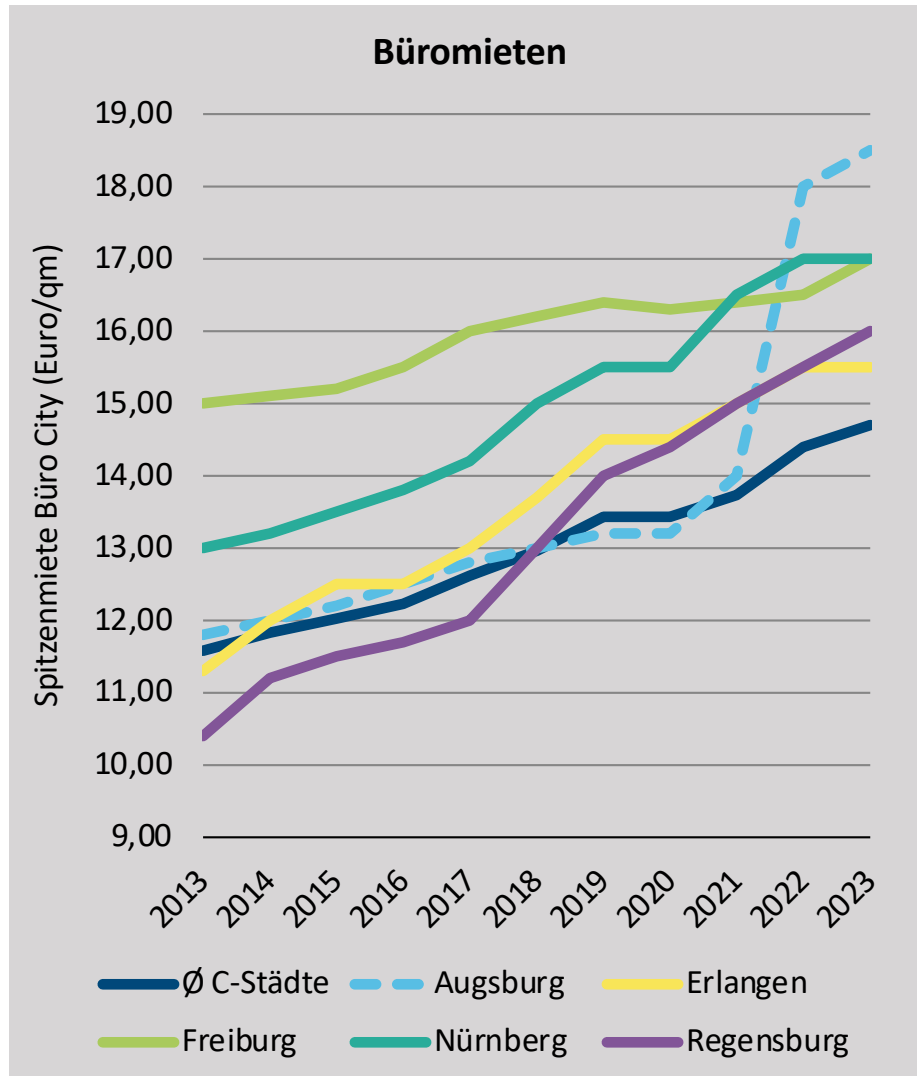


Rund 55 Tsd. qm Büroflächenneuzugang im laufenden Jahr zu erwarten



Mittelfristig dürfte sich die Fertigstellungspipeline deutlich ausdünnen

Steigende Mieten können Kapitalwerte nicht stabilisieren



Bedarf an Büros weiterhin gegeben, aber...

Marktumfeld

- **Anforderungsprofil an Büros ändert sich**
 - War for Talents
 - Neue Bürokonzepte
- **ESG ist nicht mehr wegzudenken**
 - Bestimmendes Thema im Investmentmarkt
 - Zunehmende Renditespreizung zwischen Core und Non-Core
- **Hohe Baukosten**
- **Liquidität ist Trumpf**
 - Für Projektentwickler und Investoren



Marktzahlen

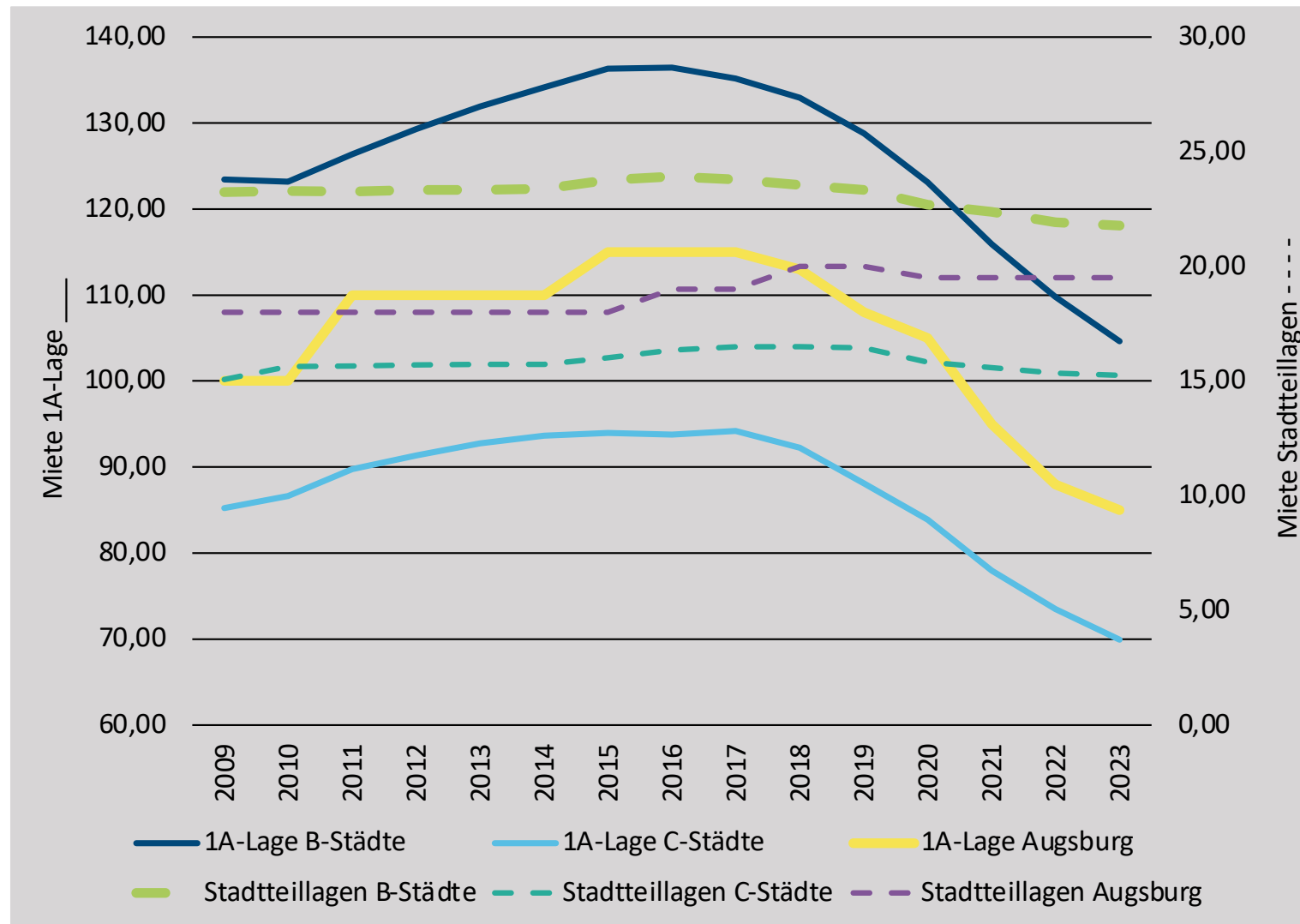
- **Leerstand steigt/ Untervermietungen nehmen zu**
- **Mieter und Vermieter wieder auf Augenhöhe**
- **Zentrale Lagen im Fokus, hier steigen die Mieten**
- **Bei dezentralen Lagen entscheidet die Mikrolage**
- **Mittelfristig rückläufiger Neubau**
- **Renditen steigen, Preisdruck v.a. auf Objekte mit Mängeln (Pot. Stranded Assets)**



Der Markt für Einzelhandelsimmobilien



Einzelhandelsmieten sind schon länger unter Druck



Top-Lagen
verzeichnen
schon seit 2018
sinkende
Mietniveaus,
Stadteillagen
dagegen vglw.
stabil

Augsburgs 1A-
Lage mit -27%
gegenüber dem
Peak 2016/17

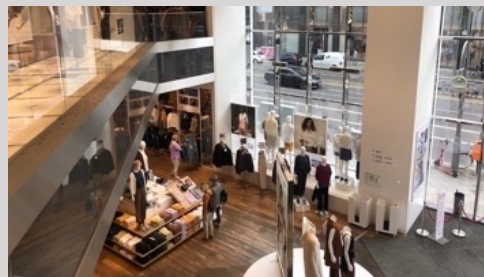
Der Wandel im Handel geht weiter

Marktumfeld

- **Flächengrößen**
 - Großflächige Konzepte weiterhin rückläufig
 - Vielfach Anpassung der Flächengrößen
 - Mehr Mixed-Use

- **Lageverschiebung**
 - Konzentration auf Top-Lagen
 - Nebenlagen eher mit steigendem Leerstand

- **Marktauftritt**
 - Flagshipstores als Anreiz für Besuch
 - Neue Konzepte und Services



Marktzahlen

- **Vermietungsvolumen**
 - Mode wieder stärkster Mieter
 - Periodischer Bedarf weiter auf dem Vormarsch

- **Flächengrößen**
 - Flächen bis 250 qm am stärksten nachgefragt

- **Frequenzen**
 - Steigende Frequenzen in Innenstadtlagen





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