



Real Estate Solutions GmbH

**DIE RES GMBH PRÄSENTIERT**

# **IMMOBILIENMARKTREPORT AUGSBURG 2021/2022**

**Michael Thiede, Geschäftsführer der RES GmbH  
Augsburg, den 13.07.2022**



Real Estate Solutions GmbH

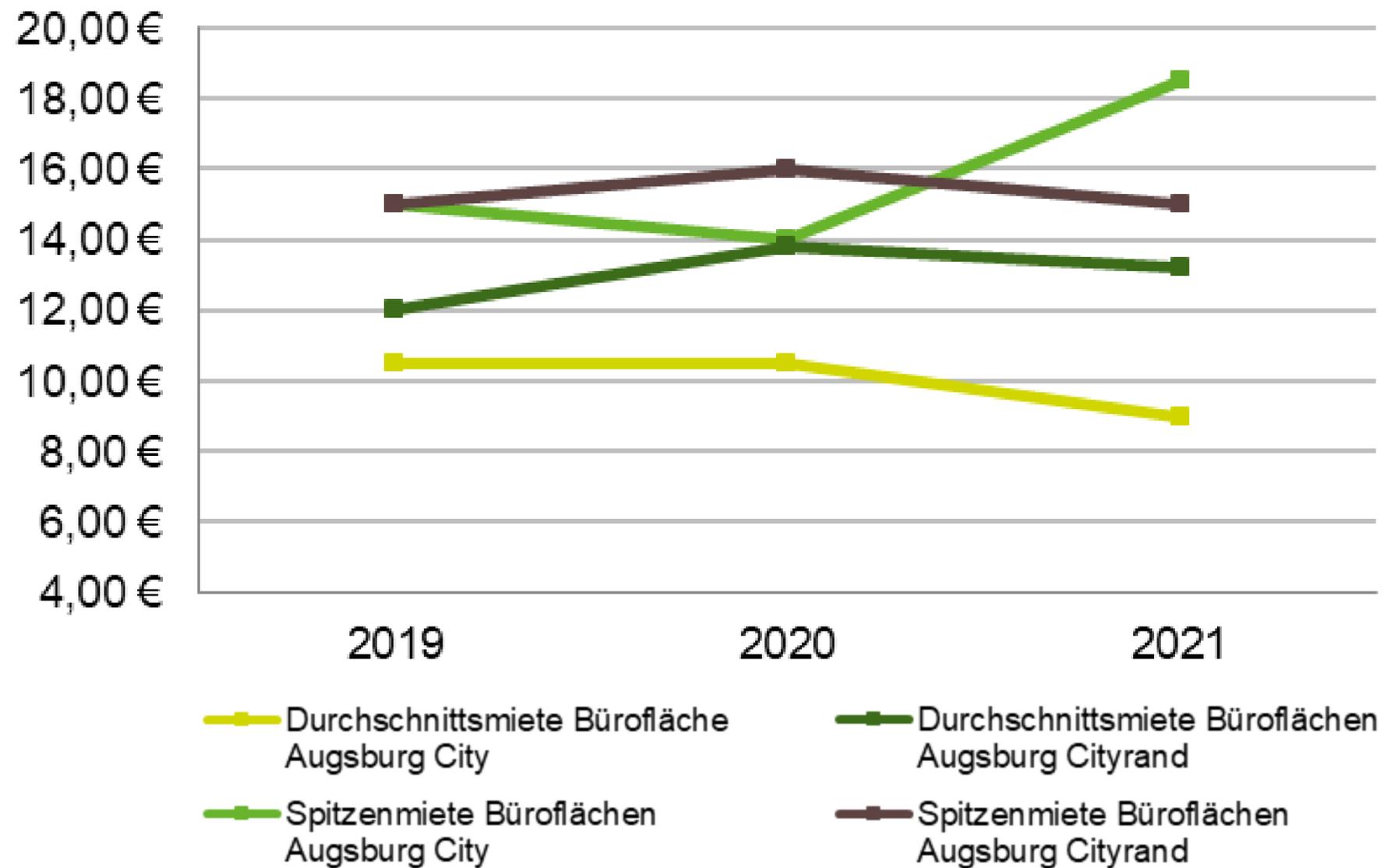
MARKT

# BÜROIMMOBILIEN



# Büromieten

(in Euro/m<sup>2</sup> BGF)





# Durchschnittsrenditen

für Immobilien (Gewerbe/Büro) in Augsburg (in Euro/m<sup>2</sup>)

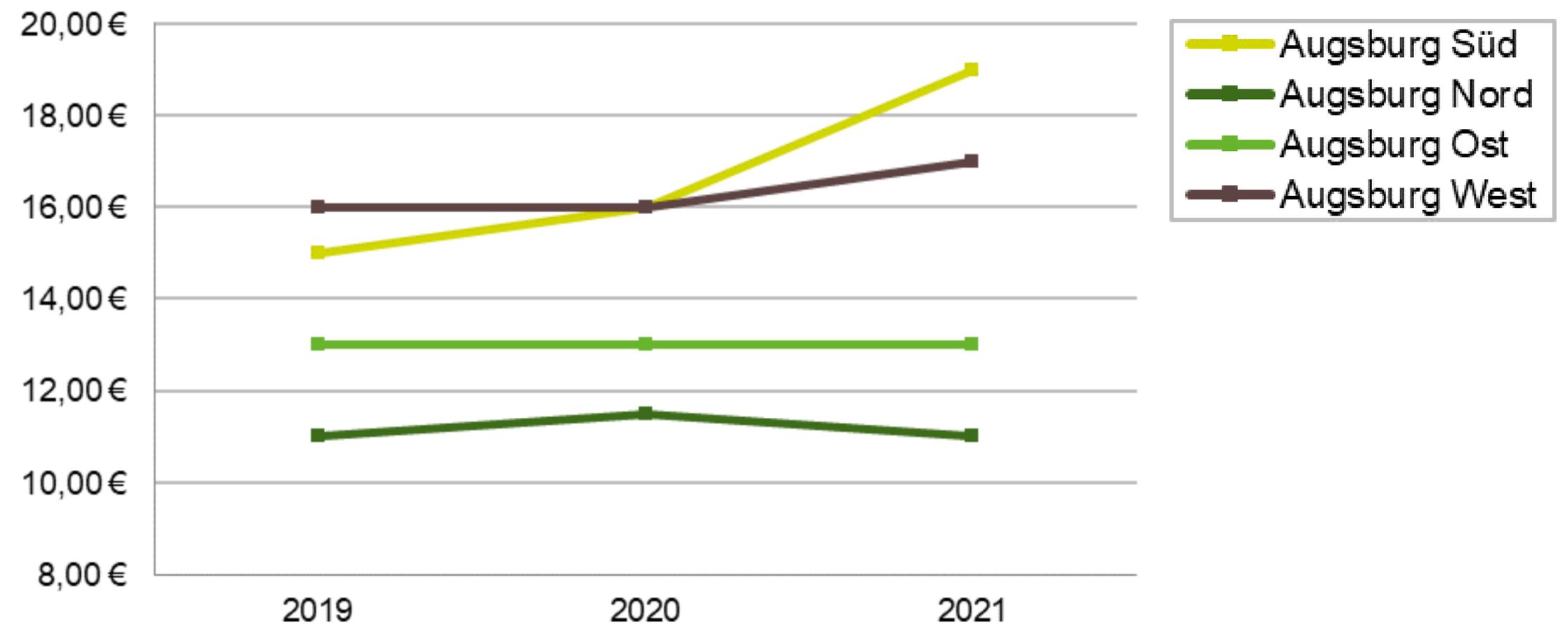
Objekte	Renditespanne
Büroobjekt: in bevorzugter Lage	4,00 - 5,00
Büroobjekt: modernes Objekt	4,50 - 5,50
Büroobjekt: modernes Objekt in dezentraler Lage	5,00 - 6,00
Logistik/Produktion ab 10.000 m <sup>2</sup> modern	5,00 - 7,50

Quelle: RES GmbH/Catella

Beschreibung: Allg. Renditespannen für gewerbliche Objekte  
"Bruttoanfangsrendite (%)" der Stadt Augsburg

# Vergleich der Spitzenmieten

für Büroflächen in Augsburg unterteilt nach deren Lage (in Euro/m<sup>2</sup>) BGF



Quelle: RES GmbH

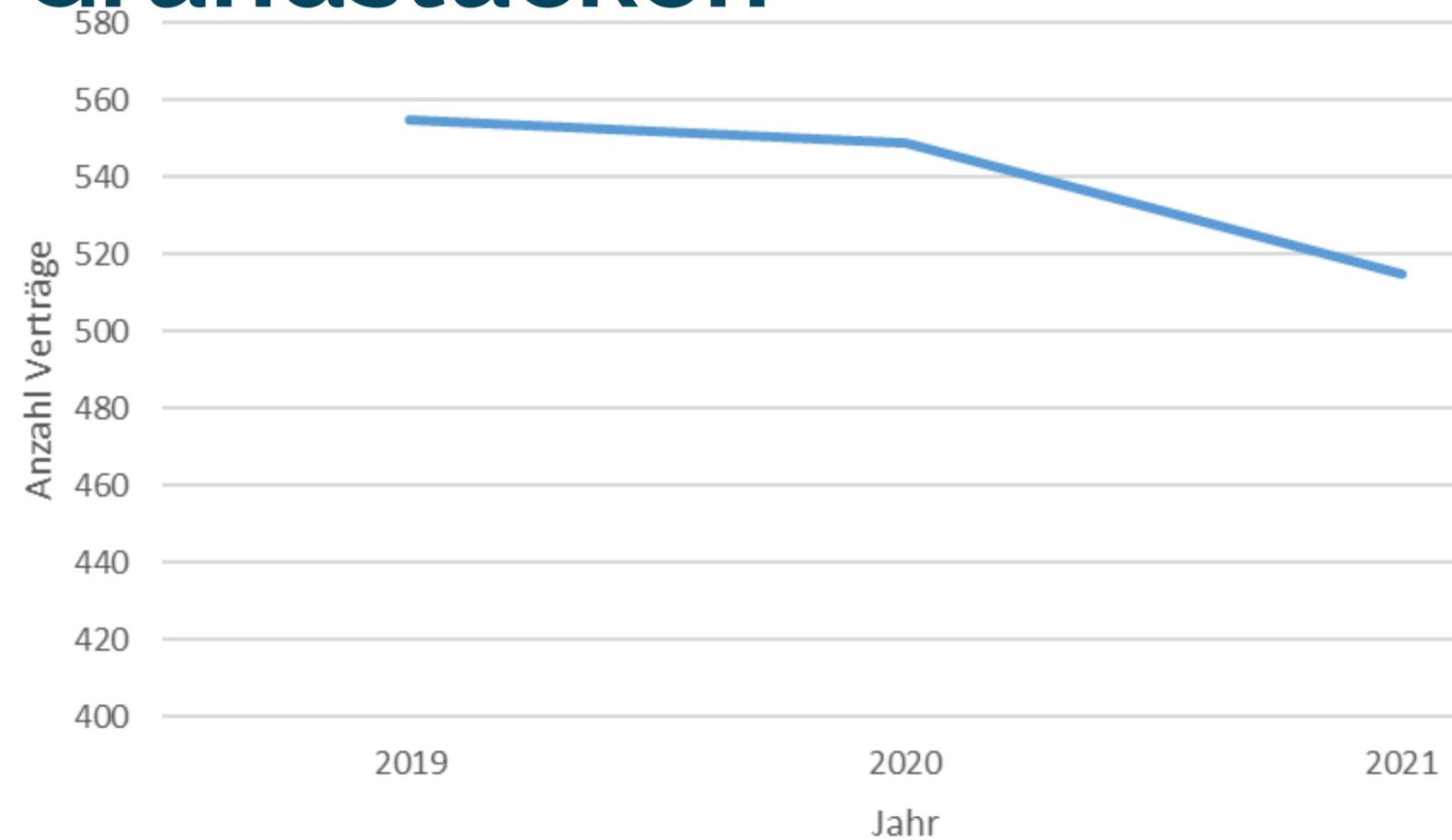


Real Estate Solutions GmbH

**MARKT**

# **WOHNIMMOBILIEN**

# Entwicklung der Anzahl der Verträge von bebauten Grundstücken



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg - Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

# Entwicklung trotz Corona

Entwicklung der Durchschnittswerte in Euro für individuellen Wohnungsbau in Euro im Stadtgebiet Augsburg - Wiederverkäufe

Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH	Jahr	EFH/ZFH	DHH/REH	RMH
2012	238.000	245.000	185.000	2017	434.000	395.000	350.000
2013	306.000	255.000	220.000	2018	500.000	440.000	388.000
2014	290.000	280.000	230.000	2019	588.000	480.000	420.000
2015	338.000	303.000	255.000	2020	665.000	549.000	460.000
2016	410.000	360.000	287.000	2021	700.000	630.000	550.000



# Entwicklung trotz Corona

Entwicklung der Durchschnittswerte in Euro für ausgewählte Geschossbauten in Euro im Stadtgebiet Augsburg - Wiederverkäufe

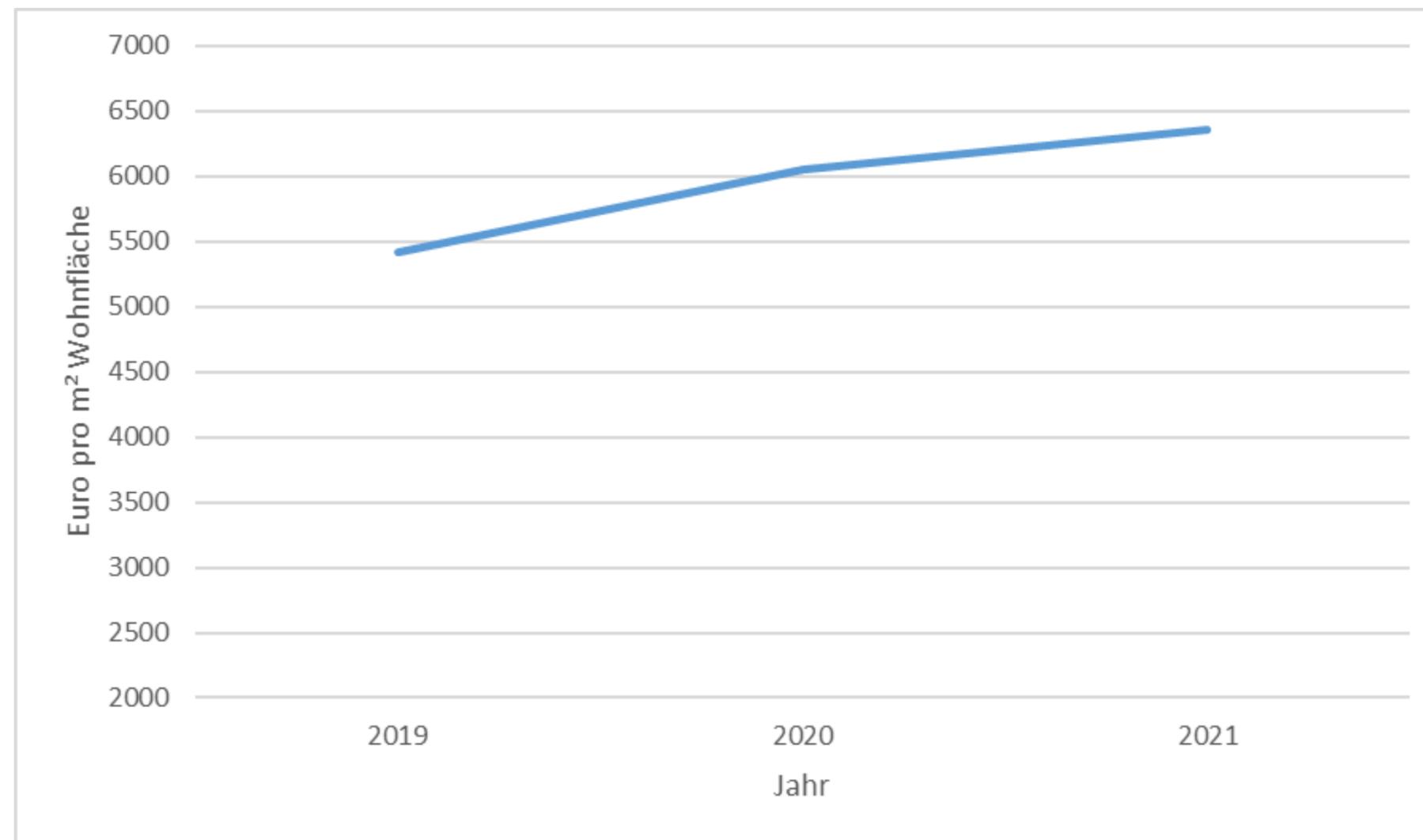
Jahr	MFH bis 6WE	MFH ab 7WE	WuG	Wohnheim Hotel	Jahr	MFH bis 6WE	MFH bis 7WE	WuG	Wohnheim Hotel
2012	300.000	765.000	925.000	350.000 (*)	2017	725.000	1.176.000	945.000	4.384.000 (*)
2013	393.000	929.000	723.000	kA	2018	672.500	1.375.000	1.080.000	825.000 (*)
2014	364.000	845.000	830.000	8.625.000 (*)	2019	700.000	1.300.000	1.425.000	kA
2015	478.000	1.200.000	875.000	10.706.000 (*)	2020	900.000	1.500.000	1.500.000	2.750.000 (*)
2016	546.000	1.285.000	1.293.000	1.186.000 (*)	2021	1.101.000	1.915.000	1.505.000	2.000.000 (*)

\*statistisch nicht gesicherter Wert



# Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum

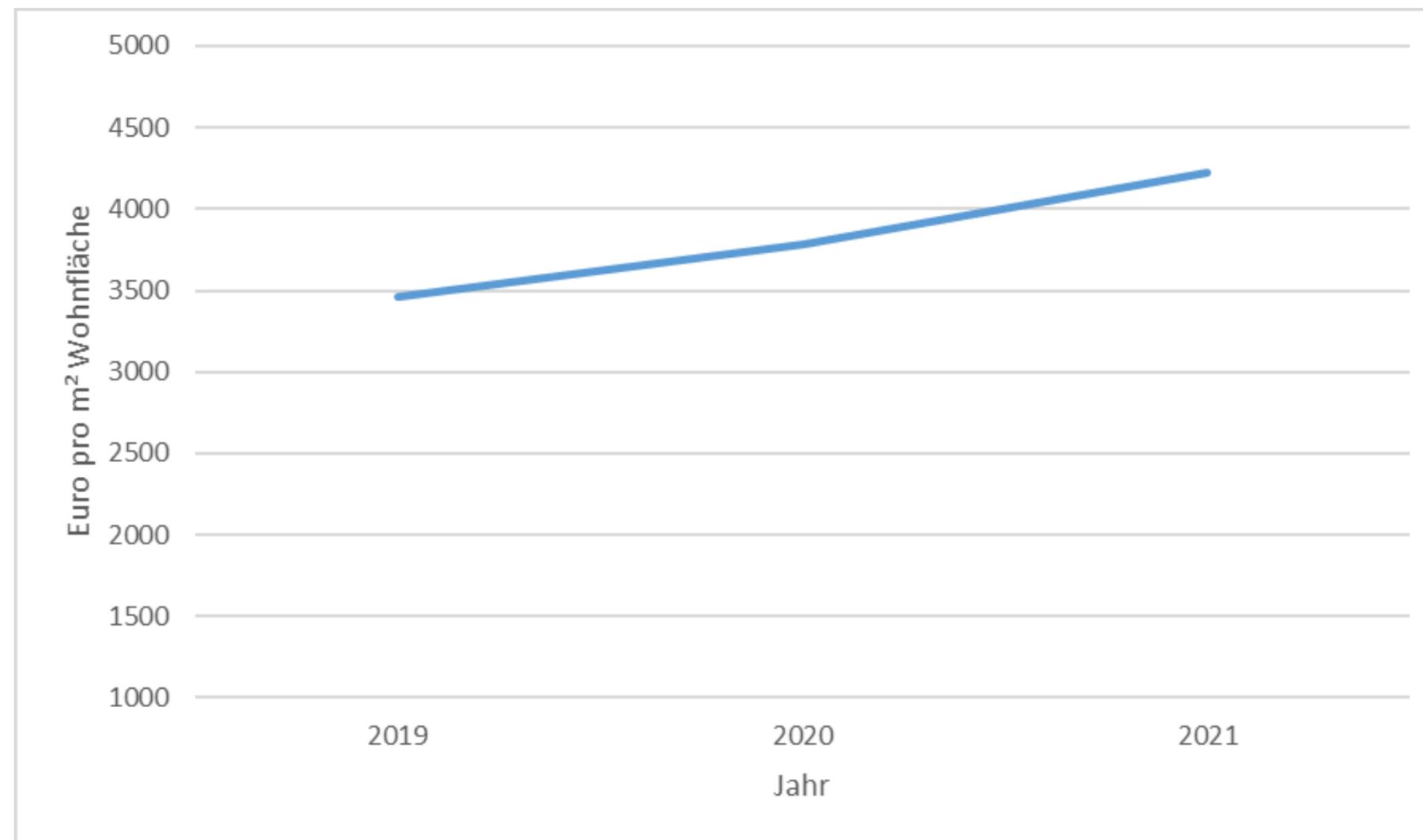
für Erstverkäufe im Stadtgebiet Augsburg



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg - Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

# Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohnungseigentum

für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg



Quelle: Gutachterausschuss Stadt Augsburg - Immobilienmarktbericht 2021/RES GmbH

# Entwicklung

der Durchschnittswerte für Wohnungseigentum für Wiederverkäufe im Stadtgebiet Augsburg

Jahr	in Euro / Wohnfläche	Jahr	in Euro / Wohnfläche
2012	1.520	2017	2.800
2013	1.690	2018	3.040
2014	1.900	2019	3.460
2015	2.120	2020	3.780
2016	2.530	2021	4.219



# Entwicklung

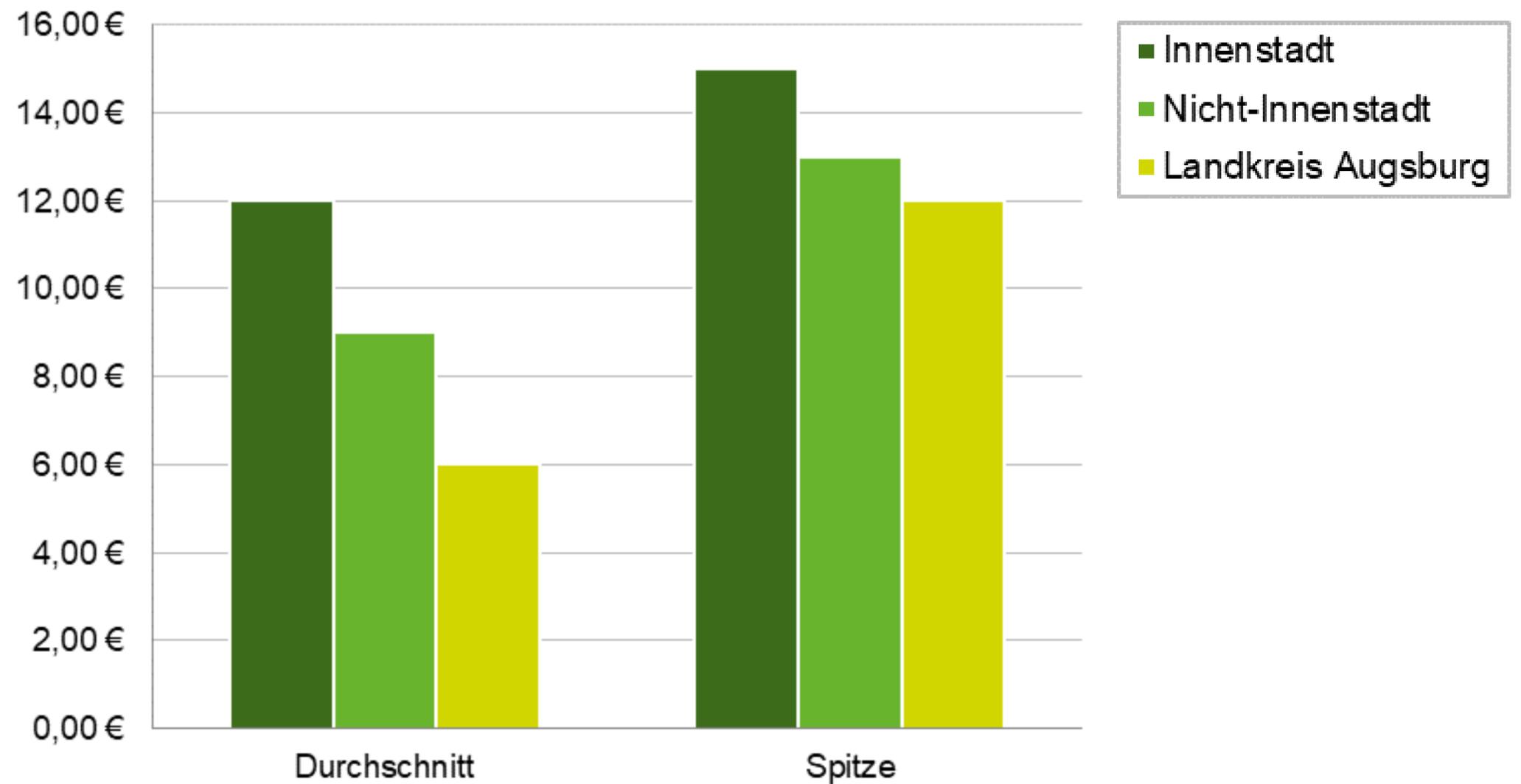
der Durchschnittswerte für Wohnungseigentum für Umwandler im Stadtgebiet Augsburg

Jahr	Umwandler	Jahr	Umwandler
2012	2.500	2017	4.270
2013	2.660	2018	4.990
2014	2.750	2019	4.470
2015	3.020	2020	5.190
2016	3.430	2021	6.607



# Mieten für Immobilien in Augsburg

(in Euro/m<sup>2</sup>)



Quelle: RES GmbH

# Bestandsrenditen

Zu Objekte - gute Bausubstanz	Renditespanne
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, bevorzugte bis gute Lage	2,50 - 4,50
Bis max. 25 % gewerblich genutzt	3,50 - 4,50
Über 50 % gewerblich genutzt	4,00 - 6,00
100 % wohnwirtschaftlich genutzte Objekte, dezentrale Lage	4,00 - 5,00

Quelle: RES GmbH





Real Estate Solutions GmbH

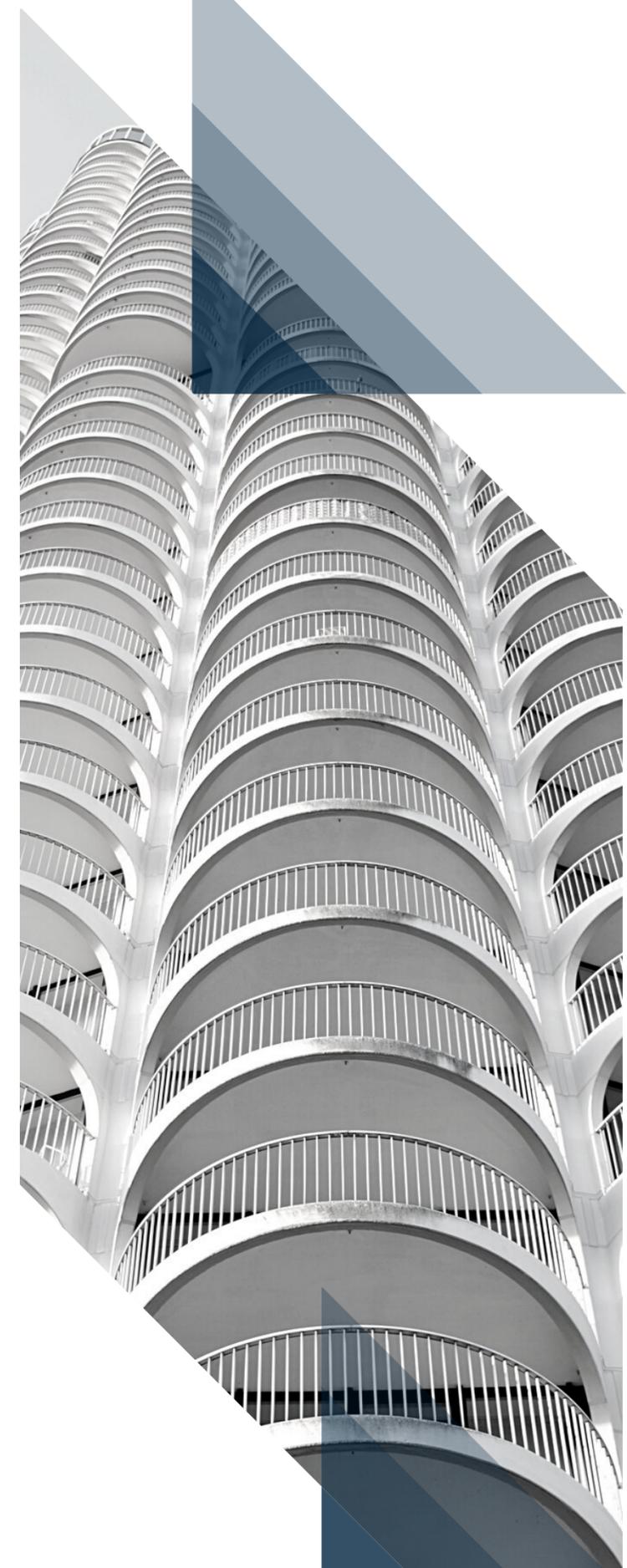
MARKT

# INVESTMENTS DEUTSCHLAND

# Augsburg im Vergleich

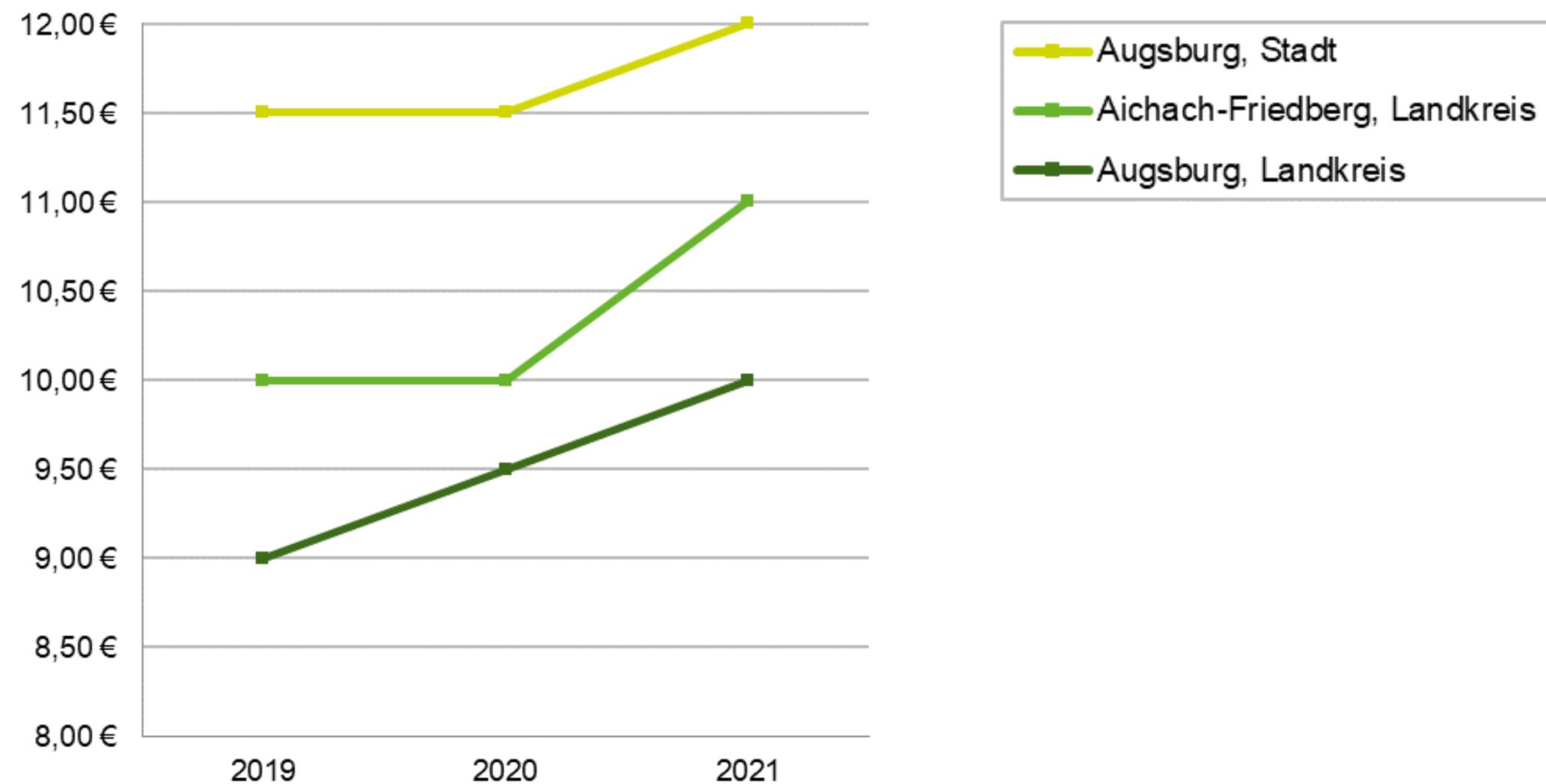
Spitzenrenditen in 1A-Lagen (in %)

	Q4 Big 7	Augsburg
<b>Büro</b>	<b>2,64</b>	<b>4,00</b>
Einzelhandel: Shopping Ceter	4,85	5,40
<b>Einzelhandel: Fachmarktzentren</b>	<b>3,50</b>	<b>5,00</b>
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	4,50	6,20
<b>Einzelhandel: Geschäftshäuser</b>	<b>2,91</b>	<b>4,50</b>
Lager/Logistik	3,03	5,00



# Durchschnittliche Büromieten in A<sup>3</sup>

(in Euro/m<sup>2</sup>)

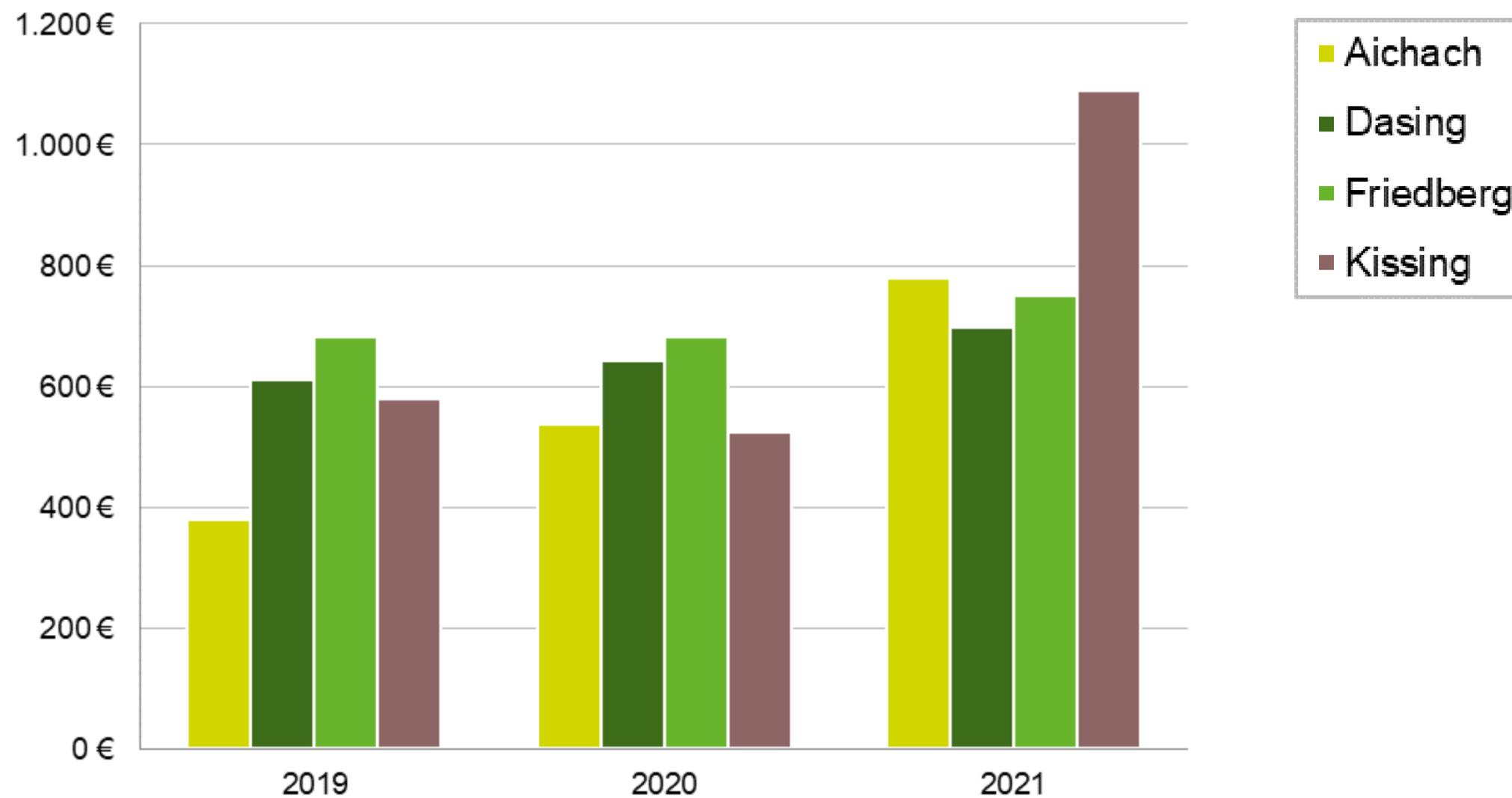


Quelle: RES GmbH

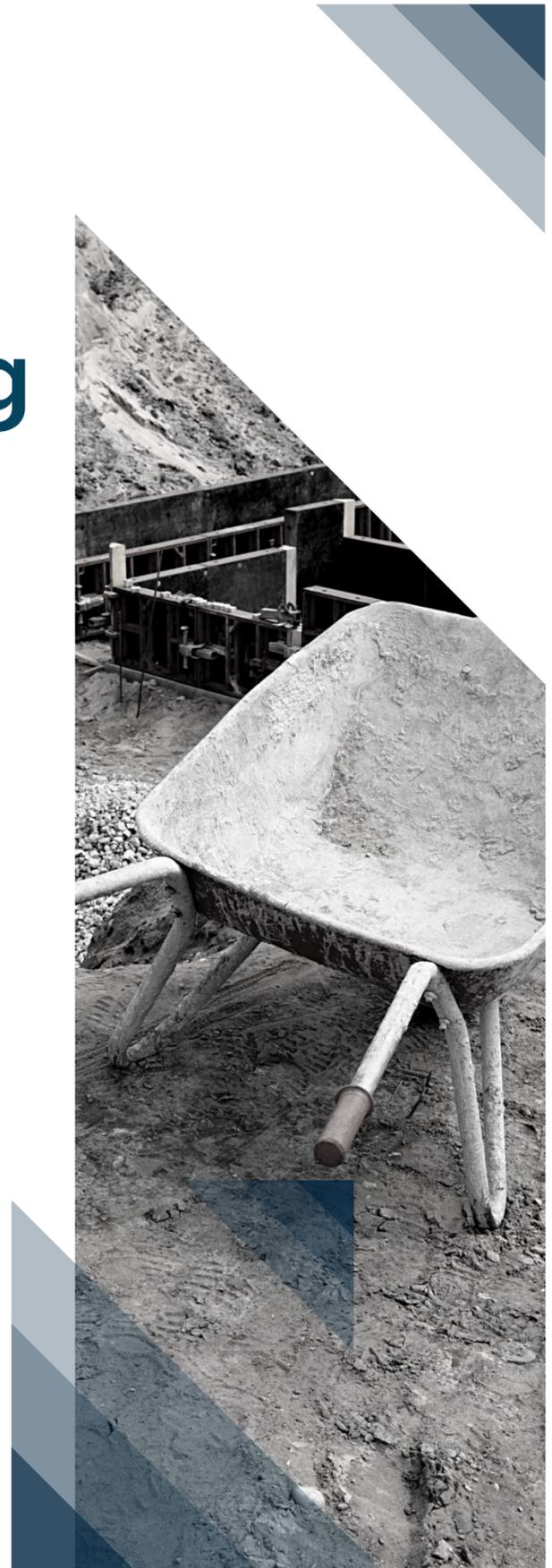


# Durchschnittliche Kaufpreise von Wohnbau- grundstücken im Landkreis Aichach-Friedberg

(in Euro/m<sup>2</sup>)

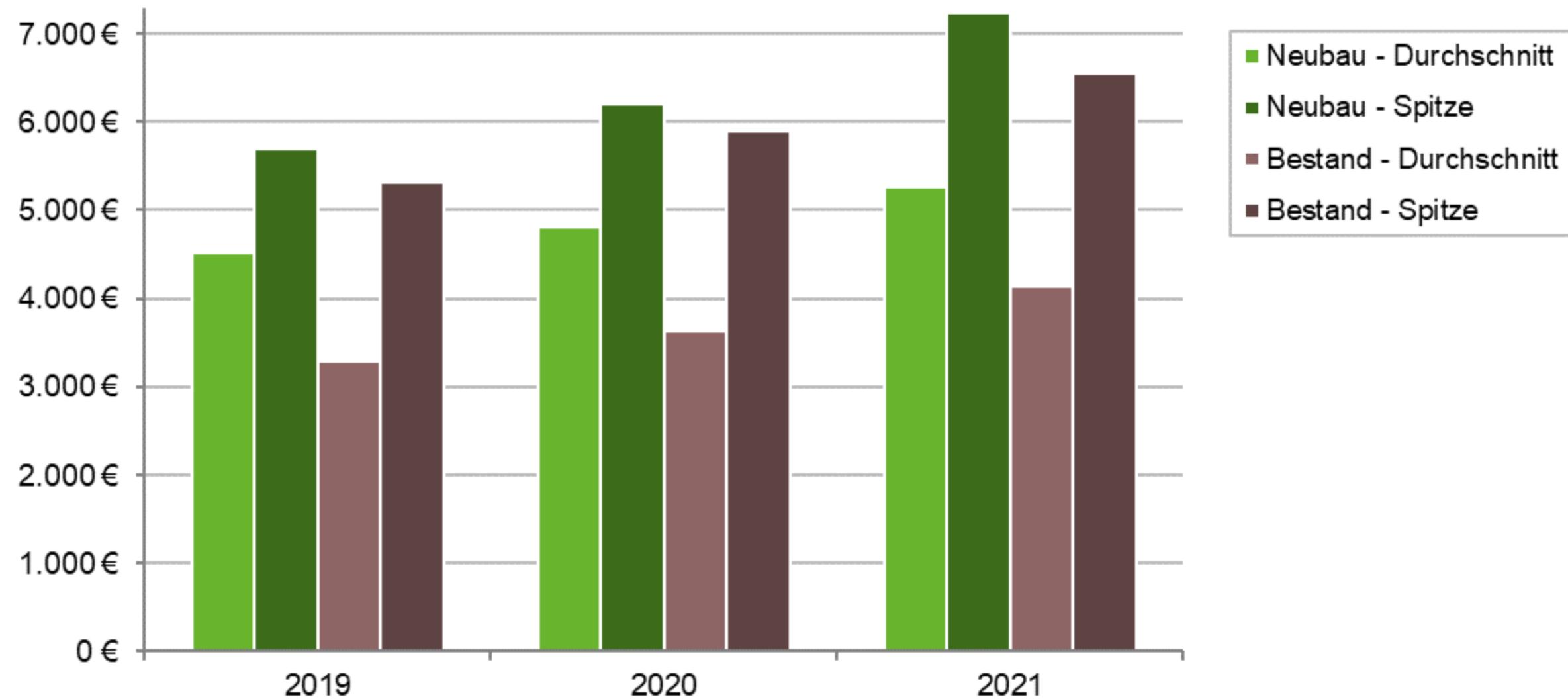


Quelle: LRA Aichach-Friedberg

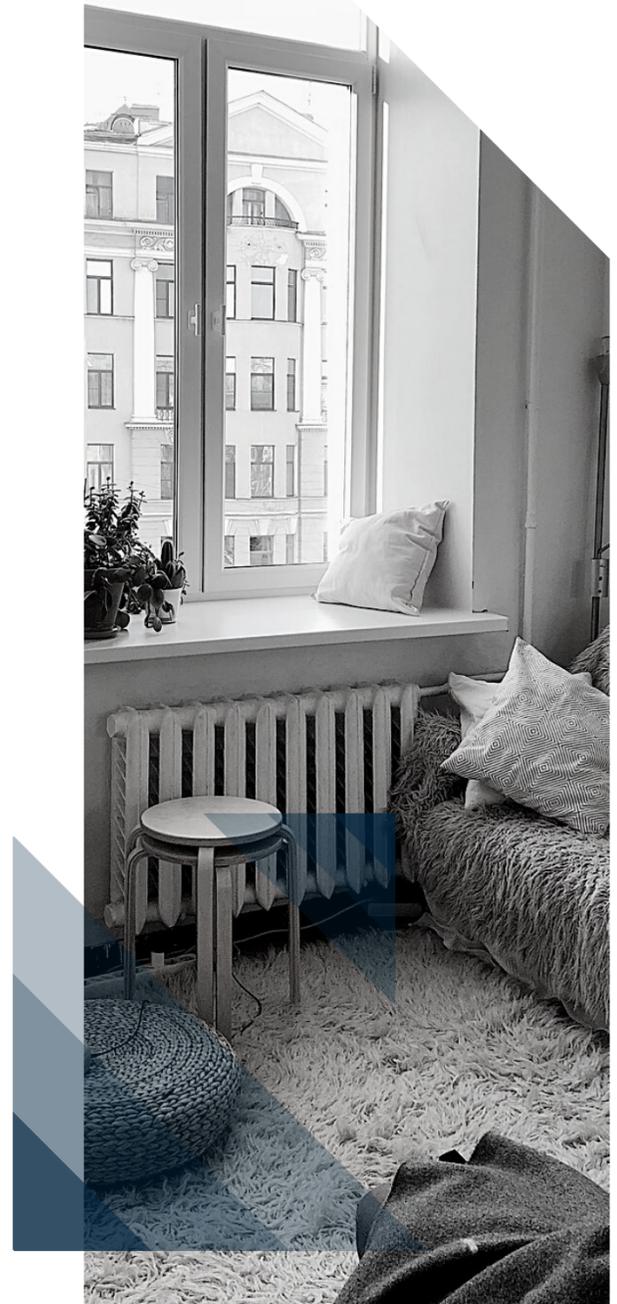


# Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Aichach-Friedberg

(in Euro/m<sup>2</sup>)

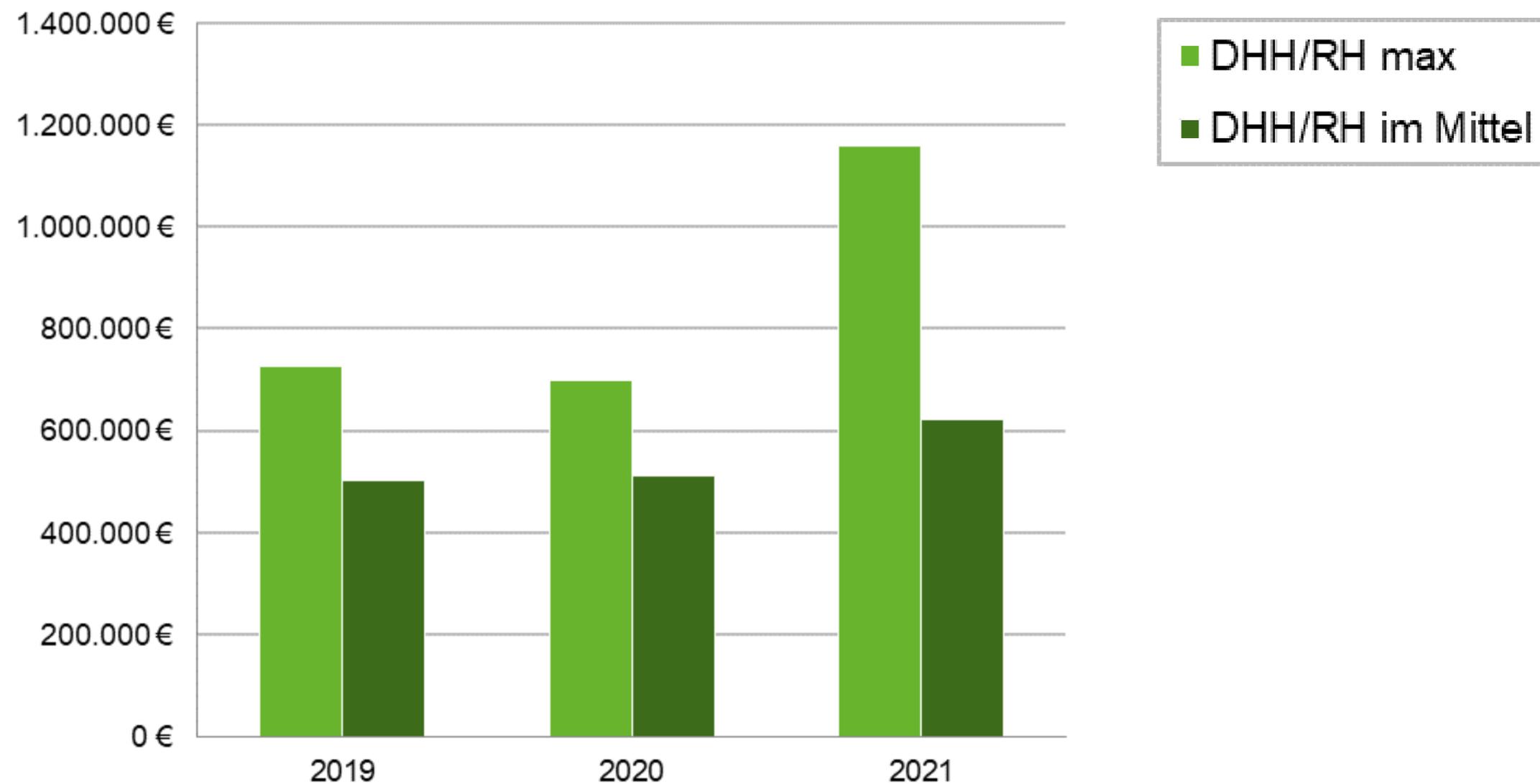


Quelle: LRA Aichach-Friedberg



# Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Aichach-Friedberg

(in Euro)

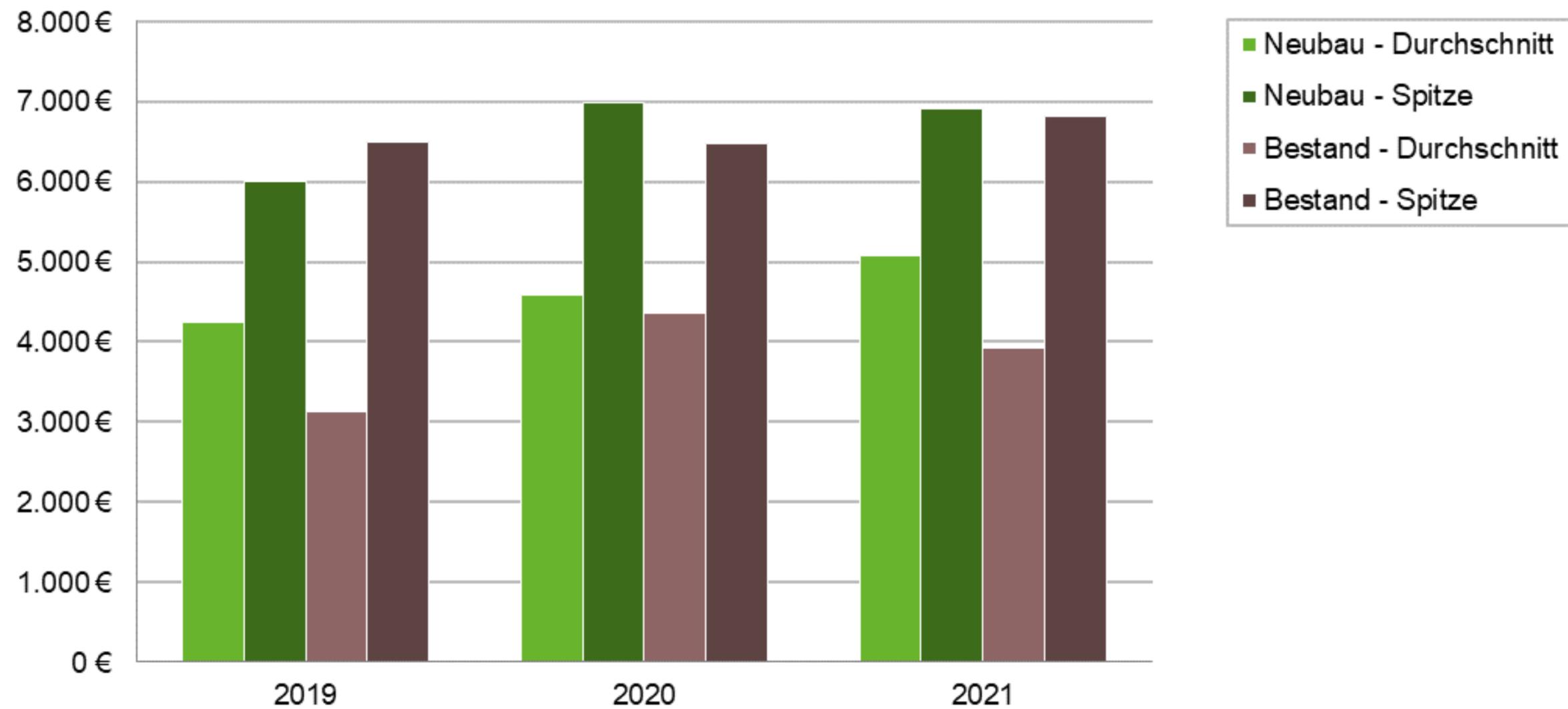


Quelle: LRA Aichach-Friedberg

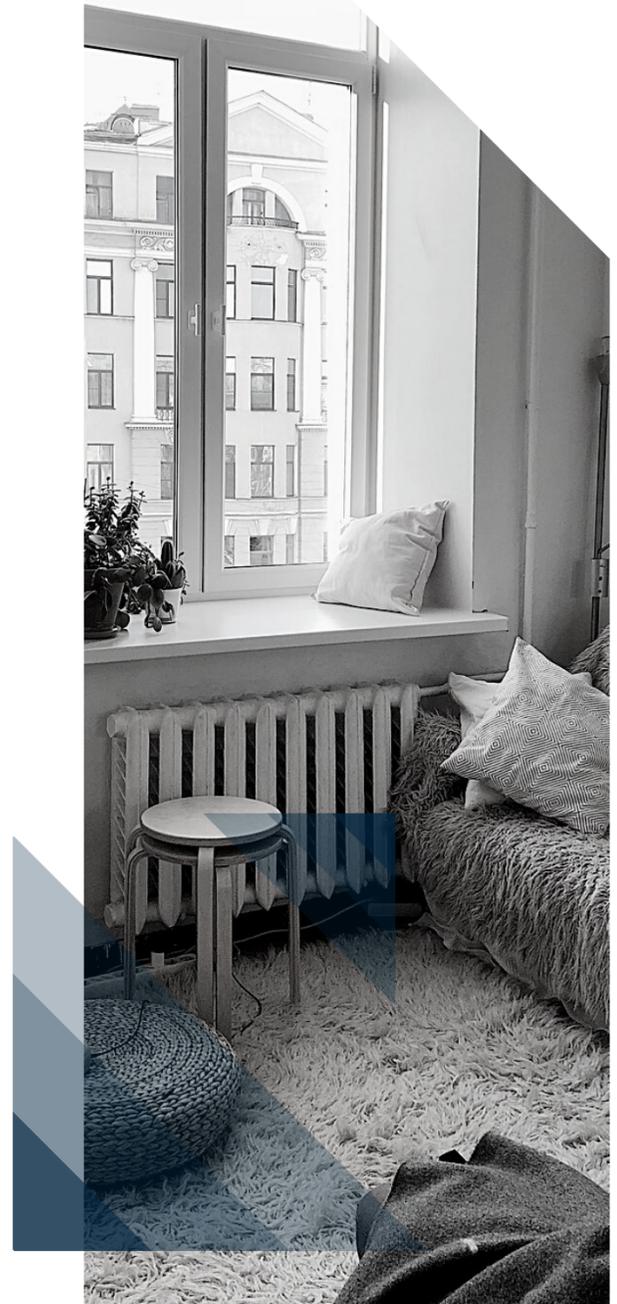


# Kaufpreis von Eigentumswohnungen im Landkreis Augsburg

(in Euro/m<sup>2</sup>)

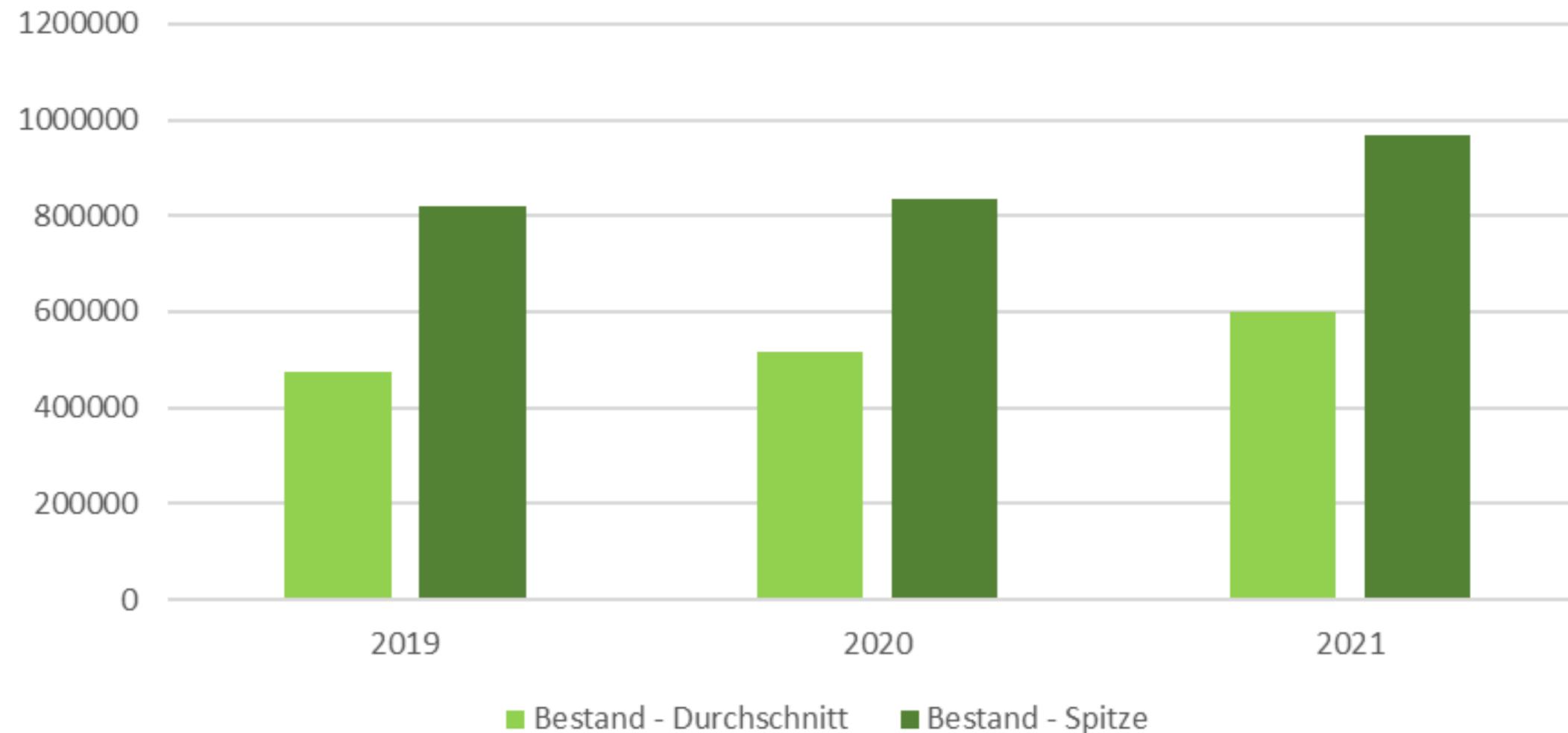


Quelle: LRA Aichach-Friedberg



# Kaufpreis Doppelhaushälften/Reihenhäuser im Landkreis Augsburg

(in Euro)



Quelle: LRA Aichach-Friedberg



# ETW-Gesamtübersicht

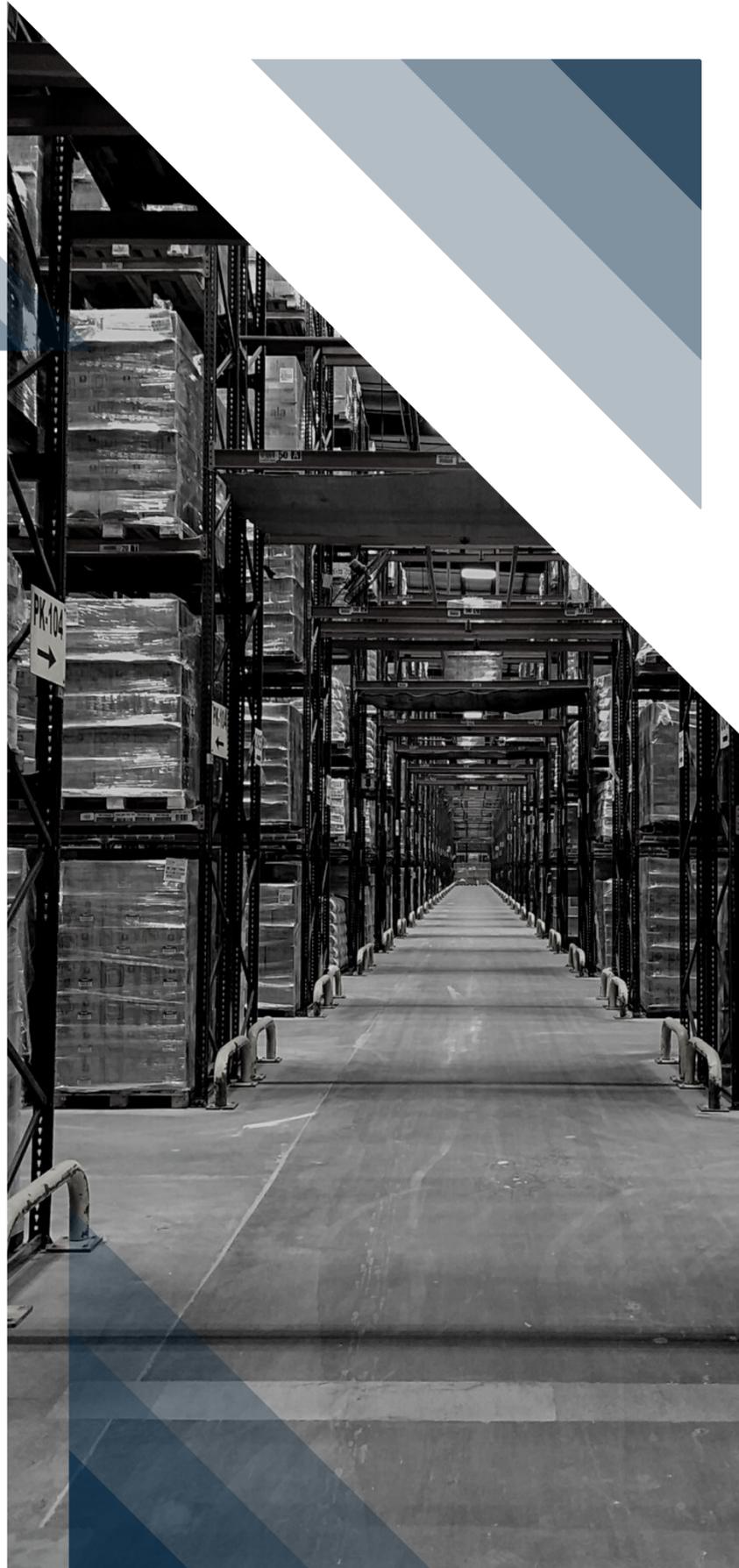
Eigentumswohnungen gesamtes Stadtgebiet

Jahr	Neubauten		Zweiterwerke		Umwandler	
	Durchschnittswert	Preisänderung	Durchschnittswert	Preisänderung	Durchschnittswert	Preisänderung
1975	720€/m <sup>2</sup>					
1976	750€/m <sup>2</sup>	4,2 %				
1977	770€/m <sup>2</sup>	2,7 %				
1978	820€/m <sup>2</sup>	6,5 %				
2. Ölkrise	1979	930€/m <sup>2</sup>	13,4 %			
	1980	1.070€/m <sup>2</sup>	15,1 %			
	1981	1.230€/m <sup>2</sup>	15,0 %			
	1982	1.300€/m <sup>2</sup>	5,7 %			
	1983	1.390€/m <sup>2</sup>	6,9 %			
	1984	1.450€/m <sup>2</sup>	4,3 %			
	1985	1.400€/m <sup>2</sup>	-3,4 %			
	1986	1.340€/m <sup>2</sup>	-4,3 %			
	1987	1.350€/m <sup>2</sup>	0,7 %			
	1988	1.380€/m <sup>2</sup>	2,2 %			
	1989	1.500€/m <sup>2</sup>	8,7 %			
	1990	1.740€/m <sup>2</sup>	16,0 %			
	1991	1.990€/m <sup>2</sup>	14,4 %			
Währungskrise	1992	2.200€/m <sup>2</sup>	10,6 %	1.660€/m <sup>2</sup>		
	1993	2.570€/m <sup>2</sup>	16,8 %	1.790€/m <sup>2</sup>	7,8 %	1.520€/m <sup>2</sup>
	1994	2.660€/m <sup>2</sup>	3,5 %	1.790€/m <sup>2</sup>	0,0 %	1.660€/m <sup>2</sup>
	1995	2.530€/m <sup>2</sup>	-4,9 %	1.690€/m <sup>2</sup>	-5,6 %	1.690€/m <sup>2</sup>
Abzug US-Streitkräfte	1996	2.390€/m <sup>2</sup>	-5,5 %	1.540€/m <sup>2</sup>	-8,9 %	1.670€/m <sup>2</sup>
	1997	2.330€/m <sup>2</sup>	-2,5 %	1.470€/m <sup>2</sup>	-4,5 %	1.420€/m <sup>2</sup>
	1998	2.360€/m <sup>2</sup>	1,3 %	1.470€/m <sup>2</sup>	0,0 %	1.670€/m <sup>2</sup>
	1999	2.330€/m <sup>2</sup>	-1,3 %	1.380€/m <sup>2</sup>	-6,1 %	1.610€/m <sup>2</sup>

# ETW-Gesamtübersicht

Eigentumswohnungen gesamtes Stadtgebiet

	Jahr	Neubauten		Zweiterwerbe		Umwandler	
		Durchschnittswert	Preisänderung	Durchschnittswert	Preisänderung	Durchschnittswert	Preisänderung
Dotcom-Blase	2000	2.210€/m <sup>2</sup>	-5,2 %	1.390€/m <sup>2</sup>	0,7 %	1.420€/m <sup>2</sup>	-11,8 %
Terroranschlag	2001	2.270€/m <sup>2</sup>	2,7 %	1.330€/m <sup>2</sup>	-4,3 %	1.550€/m <sup>2</sup>	9,2 %
	2002	2.320€/m <sup>2</sup>	2,2 %	1.320€/m <sup>2</sup>	-0,8 %	1.880€/m <sup>2</sup>	21,3 %
	2003	2.310€/m <sup>2</sup>	-0,4 %	1.310€/m <sup>2</sup>	-0,8 %	1.840€/m <sup>2</sup>	-2,1 %
	2004	2.420€/m <sup>2</sup>	4,8 %	1.270€/m <sup>2</sup>	-3,1 %	1.470€/m <sup>2</sup>	-20,1 %
	2005	2.530€/m <sup>2</sup>	4,5 %	1.260€/m <sup>2</sup>	-0,8 %	1.940€/m <sup>2</sup>	32,0 %
	2006	2.510€/m <sup>2</sup>	-0,8 %	1.290€/m <sup>2</sup>	2,4 %	1.890€/m <sup>2</sup>	-2,6 %
	2007	2.560€/m <sup>2</sup>	2,0 %	1.220€/m <sup>2</sup>	-5,4 %	1.650€/m <sup>2</sup>	-12,7 %
Weltwirtschaftskrise	2008	2.550€/m <sup>2</sup>	-0,4 %	1.260€/m <sup>2</sup>	3,3 %	1.890€/m <sup>2</sup>	14,5 %
	2009	2.610€/m <sup>2</sup>	2,4 %	1.280€/m <sup>2</sup>	1,6 %	1.940€/m <sup>2</sup>	2,6 %
Eurokrise	2010	2.570€/m <sup>2</sup>	-1,5 %	1.310€/m <sup>2</sup>	2,3 %	2.140€/m <sup>2</sup>	10,3 %
	2011	2.610€/m <sup>2</sup>	1,6 %	1.360€/m <sup>2</sup>	3,8 %	2.230€/m <sup>2</sup>	4,2 %
	2012	2.960€/m <sup>2</sup>	13,4 %	1.520€/m <sup>2</sup>	11,8 %	2.500€/m <sup>2</sup>	12,1 %
	2013	3.180€/m <sup>2</sup>	7,4 %	1.690€/m <sup>2</sup>	11,2 %	2.660€/m <sup>2</sup>	6,4 %
	2014	3.490€/m <sup>2</sup>	9,7 %	1.900€/m <sup>2</sup>	12,4 %	2.750€/m <sup>2</sup>	3,4 %
	2015	3.690€/m <sup>2</sup>	5,7 %	2.120€/m <sup>2</sup>	11,6 %	3.020€/m <sup>2</sup>	9,8 %
	2016	3.970€/m <sup>2</sup>	7,6 %	2.530€/m <sup>2</sup>	19,3 %	3.430€/m <sup>2</sup>	13,6 %
	2017	4.490€/m <sup>2</sup>	13,1 %	2.800€/m <sup>2</sup>	10,7 %	4.270€/m <sup>2</sup>	24,5 %
	2018	5.010€/m <sup>2</sup>	11,6 %	3.040€/m <sup>2</sup>	8,6 %	4.990€/m <sup>2</sup>	16,9 %
	2019	5.240€/m <sup>2</sup>	4,6 %	3.410€/m <sup>2</sup>	12,2 %	4.490€/m <sup>2</sup>	-10,0 %
Corona	2020	6.208€/m <sup>2</sup>	18,5 %	3.780€/m <sup>2</sup>	10,9 %	5.190€/m <sup>2</sup>	15,6 %
	2021	6.477€/m <sup>2</sup>	4,3 %	4.219€/m <sup>2</sup>	11,6 %	6.607€/m <sup>2</sup>	27,5 %
Russisch-ukrainischer Krieg	2022						





Real Estate Solutions GmbH

"just clever Solutions"

MICHAEL THIEDE

Geschäftsführer

Real Estate Solutions GmbH

Pröllstraße 24

86157 Augsburg

[info@realestatesolution.de](mailto:info@realestatesolution.de)

[www.realestatesolution.de](http://www.realestatesolution.de)