

Pressemitteilung vom 19.03.2025

▶ A³ MARKTGESPRÄCH IMMOBILIEN: LEICHTER AUFWÄRTSTREND IN DER REGION AUGSBURG

Rund 70 Fachbesucher:innen kamen am 7. März im Rahmen der Immobilientage im lebhaften Messegesehen von A/Fair, VOLT, Creativmesse und Intersana auf der Messe Augsburg zusammen, um sich beim A³ Marktgespräch Immobilien über aktuelle Entwicklungen und Perspektiven des regionalen Immobilienmarktes auszutauschen. Das A³ Marktgespräch Immobilien bot eine Plattform für offenen Dialog.

Unter dem Motto „Zwischen Konjunkturschwäche und Zinsstabilität – wohin geht die Reise?“ gaben Immobilienexpert:innen ihre Einschätzungen zum Marktgeschehen und diskutierten zu brisanten Themen wie Wohnbaupolitik, Marktpotenzialen und den Herausforderungen, vor denen die Immobilienbranche steht. Teilnehmende erhielten unmittelbar aktuelle Einblicke in die Immobiliensegmente Büro, Einzelhandel, Logistik und Wohnen für den Wirtschaftsraum Augsburg.

Leichter Aufwärtstrend im regionalen Immobilienmarkt

Zunächst gab Oliver Rohr, Bereichsleiter Gewerbeimmobilien bei bulwiengesa, einen Überblick über den regionalen Markt. In seiner Keynote erklärte er: „Der Immobilienmarkt in Augsburg erfahre ähnliche Schwierigkeiten wie in anderen deutschen Städten und befindet sich nach wie vor in einem herausfordernden Marktumfeld. Nichtsdestotrotz würden die monatlichen Stimmungsumfragen für das Deutsche Hypo-Immobilienklima zu den einzelnen Segmenten zeigen, dass es langsam aufwärts geht.“ **Weiterhin** erläutert Oliver Rohr, dass das Wohnklima aufgrund steigender Mieten und der Stabilisierung der Kaufpreise am höchsten ausschläge. Das Büroklima zeigt auch eine leichte Aufwärtsbewegung, wenngleich der Wert noch auf eine deutliche Skepsis seitens der Entscheidungsträger aus der Immobilienwirtschaft hindeuten. Das Logistiksegment hat sich nach der Corona-bedingten Boomphase stabilisiert – maßgeblich beeinflusst durch den bundesweiten Rückgang der Flächenumsätze. Mögliche Impulse könnten in diesem Jahr aus der Rüstungsindustrie kommen. Das Hotelsegment hat sich weitgehend erholt und erreicht wieder Auslastungszahlen auf Vor-Corona-Niveau. Der Einzelhandel hingegen kämpft weiterhin mit den Herausforderungen des E-Commerce, einer höheren Sparquote der Verbraucher und einer schleppenden Nachvermietung von Ladenlokalen. Dies führt zu erheblichen Mietabschlägen.

Für den Transaktionsmarkt stellte er etwas mehr Aktivität in Aussicht, wenngleich Investments weiterhin sehr selektiv erfolgen werden. Herausforderungen wie die stagnierende Konjunktur der demografische Wandel sowie Leerstands- und Bestandsproblematiken bleiben bestehen.

Podiumsdiskussion zur Revitalisierung

Beim A³ Marktgespräch Immobilien beleuchtete die Podiumsrunde die aktuellen Herausforderungen und Perspektiven des Immobilienmarktes aus verschiedenen Blickwinkeln. Das Panel bestand aus den Immobilienexperten Alexander Diehl (Geschäftsführer brixx projektentwicklung GmbH), Dr. Wolfgang Hübschle (Wirtschaftsreferent Stadt Augsburg), Andreas Klein (Stellvertretender Bereichsleiter Center.Spezialvertrieb Stadtparkasse Augsburg), Dominik Lange

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. Wolfgang Hübschle
Berufsmäßiger Stadtrat, Stadt Augsburg

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

Mit Unterstützung von



Partner von A³



(Vorstand Peter Wagner Immobilien AG) und Oliver Rohr (Bereichsleiter Gewerbeimmobilien bulwiengesa). Diskutiert wurde über die aktuell schwierige Nachnutzung der Karstadt-Immobilie, die oft durch bauliche Gegebenheiten, wie die Tiefe der Räume und den fehlenden konstruktiven Brandschutz, sowie steuerliche Hindernisse erschwert wird. Wohnnutzungen sind aufgrund von Umsatzsteuerregelungen weniger attraktiv, Kombinationslösungen mit Hotels könnten eine mögliche Alternative darstellen. Grundsätzlich zielen neue Konzepte auf eine Verringerung des Einzelhandelsanteils ab. Die Vertikalität des Einzelhandels nimmt ab. Der Fokus liegt auf den Erdgeschosszonen. Nicht selten müssen bei Anschluss- oder Nachvermietungen neue Nutzungsansätze für die oberen Geschosse gefunden werden.

Im Bürosektor wird sich die Pipeline mittelfristig ausdünnen. Die Anforderungen an Vorvermietungsquoten steigen und werden zu einer Abnahme an Neubauplänen führen, die spekulativ auf den Markt kommen. Auf dem Investmentmarkt könnten Family Offices, die andere Renditekriterien erfüllen müssen und i.d.R. eine langfristige Anlagestrategie verfolgen, die attraktiven Einstiegskonditionen nutzen und für etwas mehr Belebung sorgen. Institutionelle Investoren werden weiterhin sehr selektiv agieren.

Stabile Nachfrage am Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt bleibt trotz eines Rückgangs der Preise um etwa 20 % bei Bestandsimmobilien weiterhin stabil, da die Nachfrage ungebrochen ist. Es gab erneut eine Zunahme an Umsätzen, wobei jedoch regionale Einkommensunterschiede zu berücksichtigen sind. **„Der dringend benötigte Wohnbau stellt eine der größten Herausforderungen für Augsburg dar“**, betonte Stephan Deurer, Vertreter der Immobilienbranche. Er unterstrich die Dringlichkeit gemeinsamer Anstrengungen von Politik und Wirtschaft, um nachhaltige Lösungen zu entwickeln. Themen wie die Verdichtung bestehender Gebäude, schnellere Genehmigungsverfahren und innovative Mobilitätskonzepte seien essenziell, um zukunftsfähige Wohnraumstrategien zu verwirklichen.

Die Zinspolitik stellt nach Meinung der Experten keine unmittelbare Lösung dar, da langfristig höhere Zinsen erwartet werden. Entscheidend sei vielmehr die Senkung der Baukosten, zumal der Unterschied zwischen kurz- und langfristigen Zinsen neuen Spielraum eröffnen könnte. Gleichzeitig bieten umfangreiche Umbauten und flexible Nutzungskonzepte – etwa für Schlüsselimmobilien wie Karstadt in Augsburg – positive Perspektiven. Hier wurde betont, dass die Erdgeschosszonen bereits genutzt werden und auch die oberen Etagen mittelfristig Potential für innovative Lösungen bieten könnten. Abschließend wurde deutlich, dass die Branche vor vielschichtigen Herausforderungen steht, jedoch auch klare Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten für 2025 sichtbar sind.

Kooperation als Schlüssel für eine dynamische Zukunft

Das A³ Marktgespräch Immobilien zeigte einmal mehr die Bedeutung von Kooperation und Dialog zwischen Wirtschaft, Politik und Stadtgesellschaft. Trotz der Herausforderungen bleibt Augsburg als Kern der prosperierenden Region Bayerisch-Schwaben ein dynamischer Standort mit Potenzial für Innovation und nachhaltige Entwicklung.

Weiterführende Informationen zum Wirtschaftsraum Augsburg erhalten Sie unter: www.region-a3.com, Informationen zur A³ Standortkampagne unter: www.wirmachendiezukunftbesser.de.

Unsere digitale Pressemappe finden Sie unter <https://www.region-a3.com/download/23624/>.

Die gesamte Pressemitteilung finden Sie hier: https://www.region-a3.com/news/a3_marktgesprach_2025/



Beim A³ Marktgespräch Immobilien: Fachleute im Austausch über aktuelle Marktentwicklungen und lebhaftes Diskussionen zu Perspektiven und Herausforderungen. (Bildnachweis: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH)

Hochauflösende Fotos können unter presse@region-A3.com angefragt werden.

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.