

Pressemitteilung vom 05.08.2025

A³ IMMOBILIENMARKTREPORT: ZWISCHEN KRISENANPASSUNG UND STANDORTCHANCEN

Im Jahr 2024 deutete sich im Immobilienmarkt im Wirtschaftsraum Augsburg eine beginnende Stabilisierung an – eingebettet in ein bundesweites Marktumfeld, das zwischen vorsichtiger Erholung und fortbestehender Unsicherheit pendelt. Trotz einer leichten Entspannung gegenüber dem krisenhaften Vorjahr bleiben strukturelle Herausforderungen in nahezu allen Assetklassen weiterhin spürbar.

Beim diesjährigen A³ Immobilienkongress im Kongress am Park präsentierte Oliver Rohr, Bereichsleiter Büro- und Gewerbeimmobilien bei der bulwiengesa AG, die neunte Ausgabe des A³ Immobilienmarktreports. Er appellierte an die Gäste: „Bleiben Sie verhalten optimistisch – schlechter wird es nicht mehr! Zwar bestehen weiterhin Unsicherheiten und strukturelle Herausforderungen, doch erste Signale der Stabilisierung sind erkennbar.“ Das Wohnsegment sei im Vergleich zu anderen Assetklassen klarer Gewinner des Jahres 2024. Der Büromarkt bleibe hingegen das Schlusslicht, auch Logistik- und Unternehmensimmobilien entwickelten sich verhalten. Der Einzelhandel zeigte ein gemischtes Bild, während der Beherbergungsmarkt ein erneutes Rekordjahr verzeichnete und der Investmentmarkt zurückhaltend blieb jedoch mit ersten Erholungsanzeichen, analysierte Rohr.

Wohnimmobilien: Nachfrage hoch, Angebot knapp

Der Wirtschaftsraum Augsburg bleibt trotz schwieriger Rahmenbedingungen ein gefragter Wohnstandort. Dabei profitiert er grundsätzlich von seiner Rolle als wachstumsstarke Region im Großraum München. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf energieeffiziente Neubauten in guten Lagen, während unsanierte Bestandsobjekte an Attraktivität verlieren. Gleichzeitig bleibt der Markt – insbesondere im Mietsegment – angespannt. Die Bereitstellung von ausreichend bezahlbarem und zukunftsfähigem Wohnraum stellt weiterhin eine zentrale Herausforderung dar.

Bewölkung am Büroimmobilienmarkt

Der Büromarkt im Wirtschaftsraum Augsburg bleibt ein spannendes Entwicklungsfeld. Nach einer Phase intensiver Bautätigkeit steht nun ein größerer Flächenbestand zur Verfügung. Kurzfristig sei mit einem hohen Fertigstellungsvolumen zu rechnen, aber ab 2026 werden deutlich weniger neue Flächen auf den Markt kommen. Während Großvermietungen selten sind, sind ESG-konforme, moderne Flächen in guten Lagen gefragt. Objekte mit Mängeln geraten unter Preisdruck. Dies bestätigt auch Peter Weis, Geschäftsführer der LeitWerk AG: „Der Markt sortiert sich neu – gefragt sind nicht mehr Quadratmeter, sondern Qualität. Wer heute Büroflächen plant oder revitalisiert, muss ESG, Flexibilität und Lage konsequent zusammendenken. Nur so entstehen zukunftsfähige Arbeitswelten.“

Gedämpfte Entwicklung bei Logistik- und Unternehmensimmobilien

Das Neubauvolumen im Logistiksegment der Region Augsburg ging im Vorjahr deutlich zurück auf nur 12.000 Quadratmeter. Auch der Flächenumsatz sank spürbar. Ursache waren Flächenknappheit und konjunkturelle Zurückhaltung.

**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

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

Mit Unterstützung von

 **FÖRDERVEREIN
REGIO AUGSBURG
WIRTSCHAFT**

Partner von A³

 **Stadtsparkasse
Augsburg**

Hoffnung macht der Blick nach vorn: Neue Projekte wie der Panattoni Park könnten ab 2026 für Belebung sorgen.

Einzelhandelsimmobilienmarkt: Stabil trotz Zurückhaltung

Trotz wirtschaftlicher Unsicherheiten blieb der Einzelhandelsmarkt in Augsburg robust. Die Stadt profitiert von ihrer hohen Zentralitätskennziffer (118,8), einer wachsenden Bevölkerung und stabilen Innenstadtlagen. Der Lebensmitteleinzelhandel bleibt Wachstumstreiber mit steigenden Mieten, während 1a-Lagen weiter unter Druck stehen. Im Investmentmarkt sind Nahversorgungsobjekte gefragt, innerstädtische Geschäftshäuser hingegen weniger.

Verhaltene Dynamik am Investmentmarkt

Im Jahr 2024 blieb der Investmentmarkt zurückhaltend. Das Transaktionsvolumen lag mit rund 160 Mio. Euro leicht unter dem Vorjahr. Während Büroimmobilien weiter an Bedeutung verloren, zeigte sich Logistik als einziges Wachstumssegment. Für 2025 erwarten Marktteilnehmende selektive Investments – gefragt sind ESG-konforme Objekte mit flexiblen Nutzungskonzepten.

Verlässlicher Standort in bewegten Zeiten

Trotz eines weiterhin herausfordernden Umfelds bietet der Wirtschaftsraum Augsburg solide Fundamentaldaten, eine wachsende Bevölkerung und eine hohe Standortqualität. Der A³ Immobilienmarktreport 2024/2025 liefert datenbasierte Orientierung für Investor:innen, Projektentwickler:innen und Kommunen – und zeigt: Wer auf Qualität, Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit setzt, findet in der Region Augsburg auch 2025 attraktive Perspektiven. Diese Einschätzung teilt auch Stephan Deurer, Geschäftsführer ECO OFFICE GmbH & Co. KG: „Wir entwickeln seit vielen Jahren in Augsburg und erleben den Standort als verlässlich, dynamisch und offen für neue Ideen. Gerade in einem anspruchsvollen Marktumfeld zeigt sich, wie wertvoll starke regionale Strukturen und kurze Wege sind.“

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/pm-A3-Immobilienmarktreport-2025/>



Bild 1: Augsburg Innovationsbogen

Bild 2: A³ Immobilienmarktreport 2024/2025

Bild 3: Oliver Rohr auf dem A³ Immobilienkongress

Bildnachweis: Bild 1,3: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH; Bild 2: WALTER Beteiligungen und Immobilien AG

Hochauflösende Fotos finden Sie zudem über den Link auf unsere Webseite oder 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 Fachkräfte sicherung und -marketing, Innovation & Technologietransfer, Nachhaltiges Wirtschaften & Green Economy sowie Gesundheitswirtschaft. Weitere Informationen zur Gesellschaft finden Sie unter www.region-A3.com.