

## Pressemitteilung 2021-01 vom 18.02.2021

### ► A<sup>3</sup> MARKTGESPRÄCH: ERSTE MARKTEINSCHÄTZUNG DER REGIONALEN IMMOBILIENBRANCHE

Rund 40 Mitglieder des Aktivkreis Immobilien diskutierten am 12. Februar 2021 das aktuelle Marktgeschehen beim A<sup>3</sup> Marktgespräch, der ersten digitalen Variante des Netzwerktreffens. Fünf Referenten gaben in Kurzvorträgen aktuelle Einblicke in den regionalen Immobilienmarkt rund um alle Immobiliensegmente. Die Experten sind sich einig: Die Corona-Pandemie ist nicht spurlos am Immobilienmarkt der Region A<sup>3</sup> vorbeigegangen, dennoch ist insgesamt mit einer starken Belebung in den Jahren 2021 und 2022 zu rechnen.

Wie ist das aktuelle Marktgeschehen einzuschätzen? Welche Auswirkungen hat die Corona-Pandemie auf die verschiedenen Segmente des regionalen Immobilienmarkts? Und mit welchen Entwicklungen ist 2021 voraussichtlich zu rechnen? Diese und weitere Fragen diskutierten die TeilnehmerInnen des A<sup>3</sup> Marktgesprächs anhand einer Einschätzung von fünf Immobilienexperten. Nach der Begrüßung von Andreas Thiel, Geschäftsführer der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH, gab Oliver Rohr, Teamleiter bei der bulwiengesa AG, Einblicke in die Entwicklung der verschiedenen Assetklassen im Wirtschaftsraum Augsburg, sowie im Vergleich zu anderen Standorten und Marktzahlen. Einen allgemeinen Marktüberblick aus der Perspektive der Stadtparkasse Augsburg vermittelte Wolfgang Tinzmann, Vorstandsmitglied der Stadtparkasse Augsburg. Anschließend erhielten die TeilnehmerInnen Markteinschätzungen zu verschiedenen Segmenten: zum Einzelhandelsmarkt von Peter Wagner, Vorstand der Peter Wagner Immobilien AG, zum Wohnungsmarkt von Florian Schreck, Geschäftsführer von Schreck Immobilien, zum Gewerbeimmobilienmarkt von Peter Wagner mit einem Co-Beitrag von Jürgen Kolper, Vorstand der WALTER Beteiligungen und Immobilien AG. Den Abschluss übernahm Andreas Thiel mit einem Ausblick zu den geplanten Aktivitäten der Regio Augsburg Wirtschaft GmbH im Jahr 2021.

#### Segment Logistik als klarer Gewinner der Krise

Während in den Segmenten Büro, Einzelhandel und Hotel seit Januar 2020 die Unsicherheit klar erkennbar ist, hat sich das Segment Wohnen nach einem kurzen Einbruch recht schnell erholt, so die Markteinschätzung der bulwiengesa AG. Die Experten sind sich einig: Als klarer Gewinner der Krise mit einer recht konstanten Entwicklung geht das Segment Logistik hervor. Seit 2015 zeigt die Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg eine erhöhte Dynamik, die sich auch von der Corona-Pandemie nicht beeinflussen ließ. Nettoanfangsrenditen für Logistik- und Lagerimmobilien sanken auch im Jahr 2020 stark und nähern sich anderen Assetklassen an. Die Region Augsburg profitiert hier von der guten Verkehrsanbindung.

#### Nahezu keine Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Wohn-Segment

Auf dem Miet- und Eigenheimmarkt der Region A<sup>3</sup> sind auch im Jahr 2020 in der Tendenz klare Preissteigerungen sowie eine hohe Nachfrage ohne signifikanten Einfluss der COVID-19-Pandemie zu erkennen, so die Experten. Die Mietdynamik blieb auch in 2020 nahezu unverändert. Die Wohnungsmieten lagen Ende 2020 marginal unter dem Mittel der B-Städte. Auch die Kaufpreise nahmen im Pandemie-Jahr 2020 zu, wenn auch, nach Einschätzung mancher Experten, mit einer moderateren Entwicklung als in den Vorjahren. Eine steigende Nachfrage sei

#### 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. Klaus Metzger, Landrat,  
Landkreis Aichach-Friedberg

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

Mit Unterstützung von



Partner von A<sup>3</sup>



insbesondere für Immobilien im Umland sowie betreutes Wohnen beobachtet worden.

Auch zukünftig sehen die Experten klare Signale für eine positive Tendenz: Die Corona-Pandemie habe aufgrund Aufholungseffekte keine großen Auswirkungen, so die Erwartungen. Die wohnwirtschaftliche Nachfrage werde sich auch im Jahr 2021 nicht ändern, Ausweicheffekte von München werden auch weiterhin spürbar sein. Steigerungen sind auch zukünftig bei den Wohnungsmieten zu erwarten. Das Neubauverhalten, das für Entspannung am Wohnungsmarkt sorgen könnte, sei auch in 2021 laut Einschätzung mancher Experten nach wie vor zu gering. Jedoch werden in den kommenden Jahren aufgrund eines Genehmigungsüberhangs aus den Jahren 2017 bis 2019 vermehrte Bautätigkeiten insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus erwartet.

### **Starke Nachfrage nach Gewerbeimmobilien**

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien sei durch Corona zwar kurzzeitig etwas zögerlich geworden, jedoch unverändert hoch, so die Experten. So ist Augsburg eine der wenigen Städte, die auch im Pandemie-Jahr 2020 Leerstand im Büroflächenmarkt reduzieren konnte. Die Mietpreise mit Spitzenmieten in Bürozentren übersteigen laut Analysen der bulwiengesa AG mittlerweile das Mittel der B-Städte. Im Fokus der Unternehmen liegen, laut Einschätzung der Experten, zunehmend die Ausstattung der Büroimmobilien, um hochqualifizierte Mitarbeiter zu finden und zu binden. Mit den aktuellen Neubauprojekten, wie TONI Park oder Weitblick 1.7, kommen Objekte an den Markt, die diese Anforderungen erfüllen.

### **Einzelhandel: zunehmend Leerstand in der Innenstadt**

Der Einzelhandel zählt auch in Augsburg zu den Verlierern der Krise. Bereits vor der Corona-Pandemie seien Leerstände ausgelöst durch den Online-Handel, aber auch strategische Leerstände in der Augsburger Innenstadt vorhanden gewesen – dieser Mietrückgang in 1a-Lagen wird nun durch die Folgen der Pandemie beschleunigt. Die Experten sehen eine Nutzungsverschiebung, weg von Modehandel hin zu Systemgastronomie und Nahversorgung. Aufgrund der Attraktivität der Innenstadt mit einem ansprechenden Erscheinungsbild und hervorragender Denkmalstruktur gäbe es durchaus Chancen, die Innenstadt zukünftig wieder zu beleben und Frequenzsteigerungen zu erzielen. Dies sei jedoch mit hohen wirtschaftlichen Anstrengungen verbunden. Es seien nicht nur bauliche Entwicklungen notwendig, sondern auch verstärktes Marketing – Anstrengungen, die nur gemeinsam zu meistern seien.

### **Spürbare Belegung des regionalen Immobilienmarkts prognostiziert**

Zusammenfassend sind sich die Experten einig: Wie erwartet, sind die Auswirkungen von COVID-19 nicht spurlos am Immobilienmarkt des Wirtschaftsraums Augsburg vorbeigegangen. Während insbesondere das Segment Logistik, aber auch Wohnen nahezu keine Einschränkungen durch die Krise erfahren haben, leidet vor allem der Einzelhandel unter der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Einschränkungen. Abhängig vom weiteren bundesweiten Umgang mit der Pandemie und der Umsetzung der Impfstrategie, wird wieder eine spürbare Belegung auf dem regionalen Immobilienmarkt in den Jahren 2021 und 2022 erwartet.



Bild: Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind nicht spurlos am Immobilienmarkt des Wirtschaftsraums Augsburg vorbeigegangen, darin sind sich die Experten auf dem A<sup>3</sup> Marktgespräch des Aktivkreis Immobilien einig. Bild: Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/Fotograf Stefan Mayr

Hochauflösende Fotos können unter [presse@region-A3.com](mailto:presse@region-A3.com) angefragt werden.

### **Zur Regio Augsburg Wirtschaft GmbH**

Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH ist aktiv in den Bereichen Regionalmarketing und Regionalmanagement für den Wirtschaftsraum Augsburg. Themenschwerpunkte sind A<sup>3</sup> Standortmarketing, Fachkräftesicherung, Technologietransfer, Nachhaltigkeit, Unternehmensnetzwerke und Stärkung regionaler Identität. Die Gesellschafter sind Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg. Weitere Informationen zur Gesellschaft finden Sie unter [www.regio-augsburg-wirtschaft.de](http://www.regio-augsburg-wirtschaft.de).