



# Immobilienmarktentwicklung A<sup>3</sup> Wirtschaftsraum Augsburg

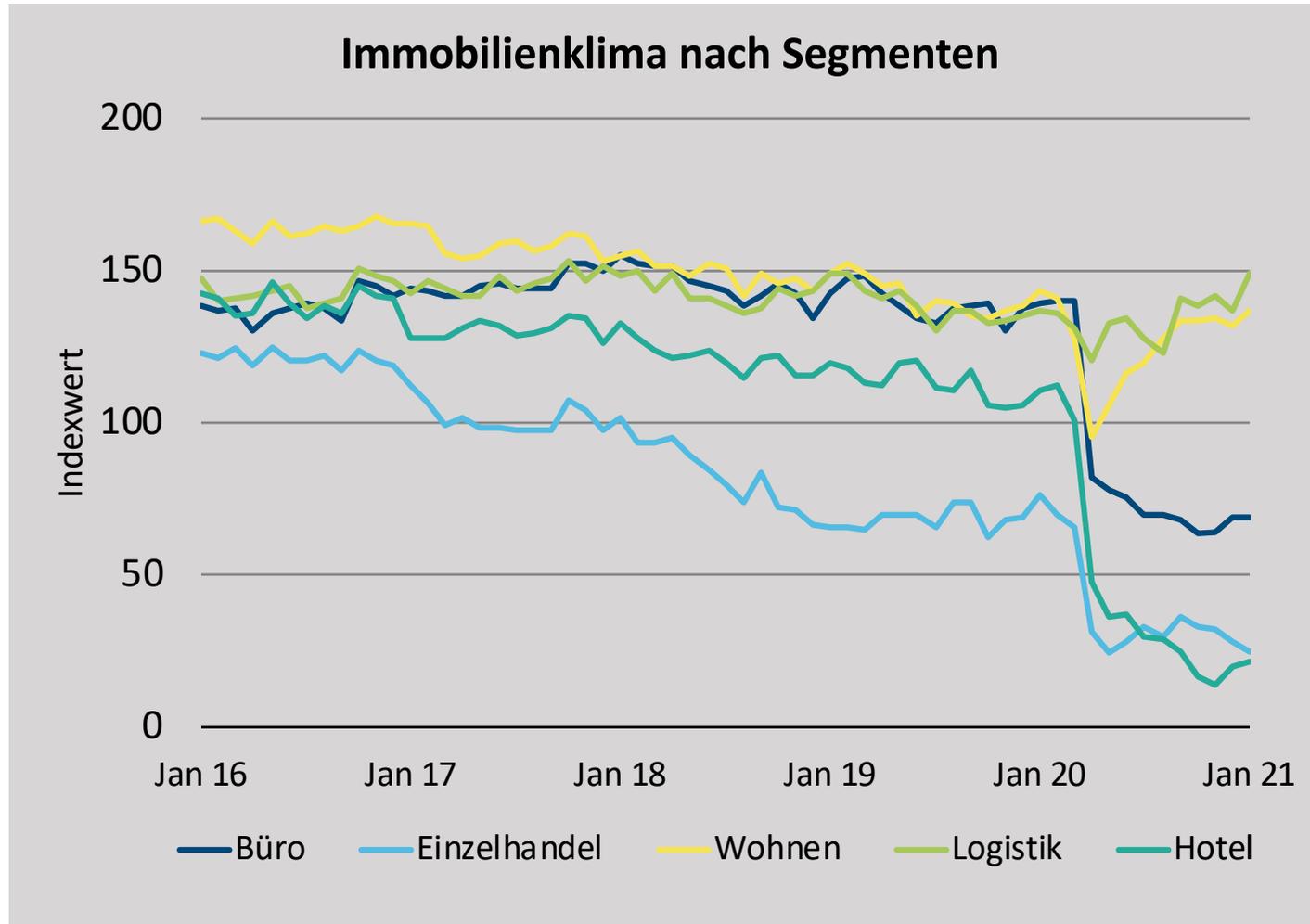


Oliver Rohr

A<sup>3</sup> Marktgespräch Immobilien

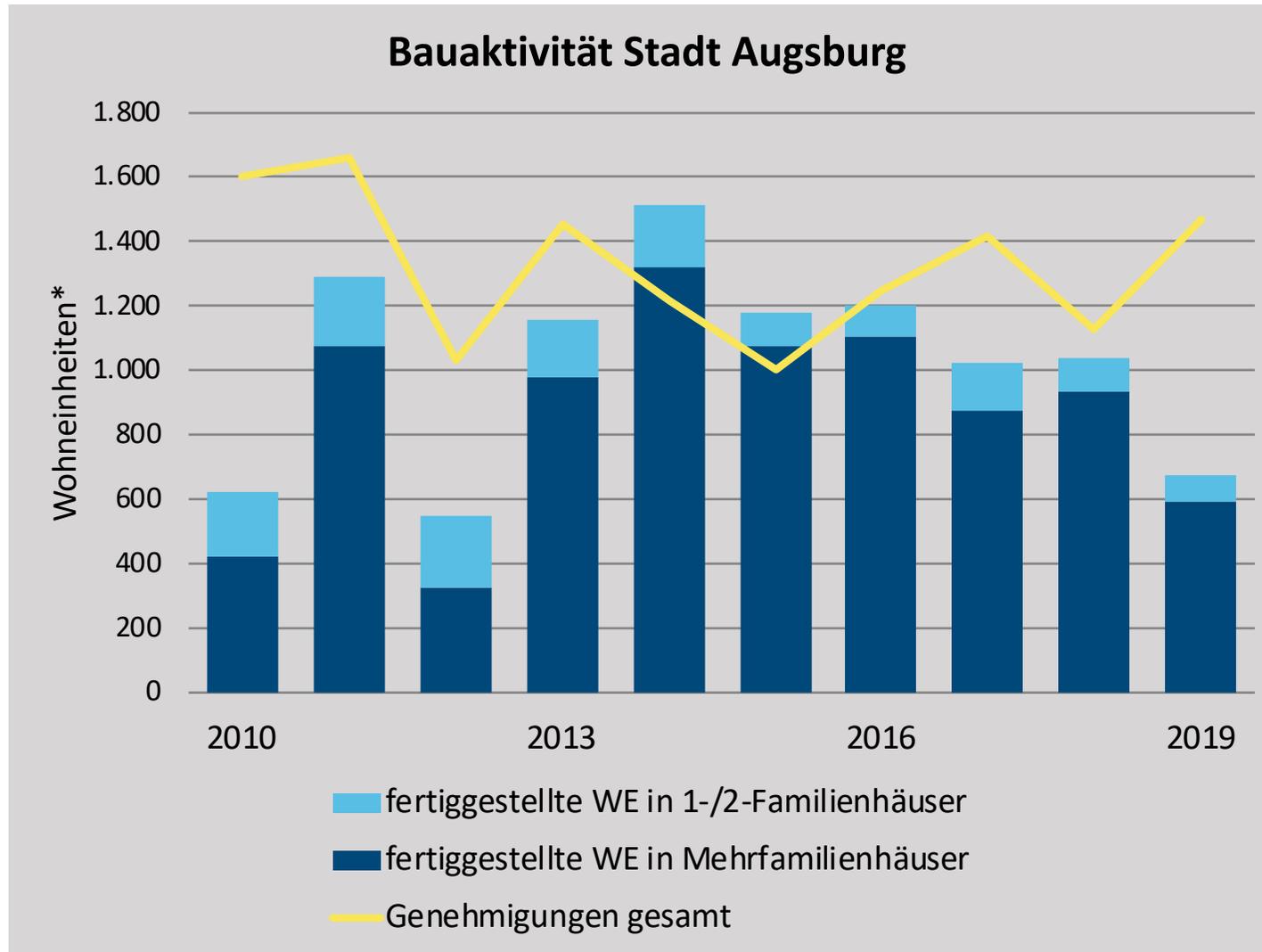
Zoom Meeting am 12.02.2021

# Logistik zeigt im Corona-Jahr die höchste Stabilität



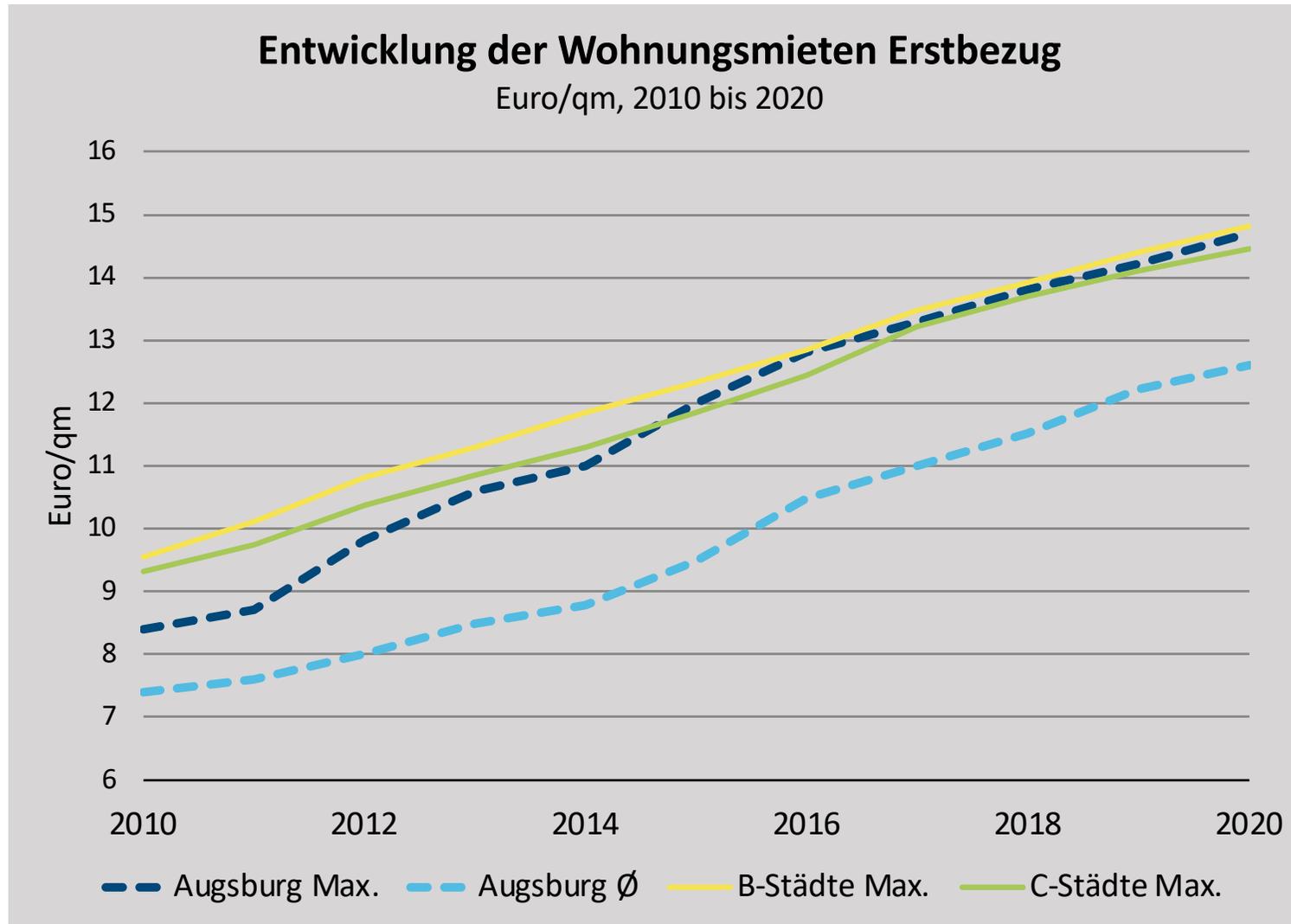
Logistik geht als klarer Gewinner der Krise hervor und erreicht mit derzeit 149 Zählerpunkten den höchsten Wert seit Januar 2019

# Rund 85 % der fertiggestellten WE entfallen auf Geschosswohnungsbau



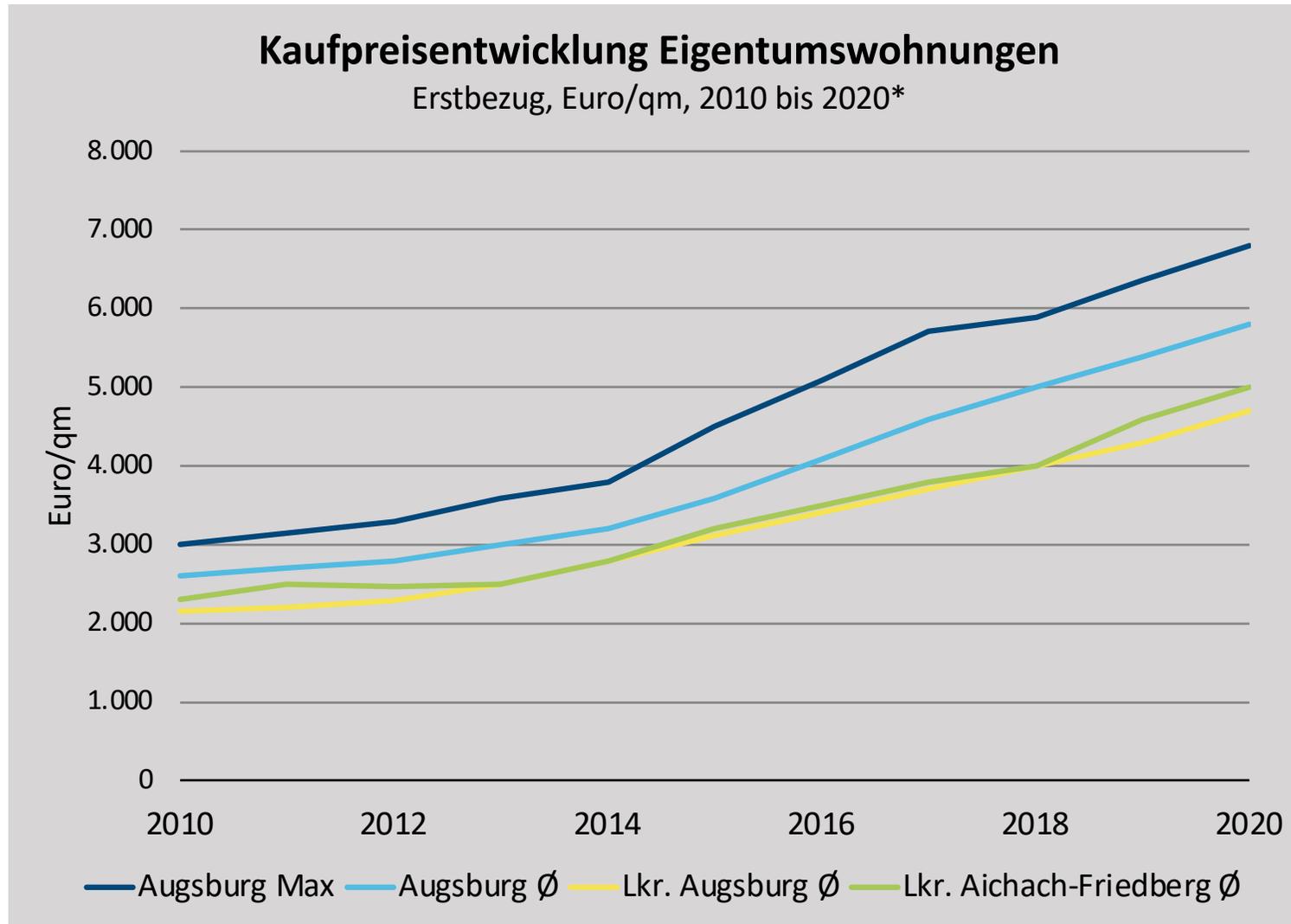
Der **Genehmigungsüberhang** 2017, 2018 und 2019 lässt künftig höhere Fertigstellungszahlen, insb. im Geschosswohnungsbau, erwarten

# Corona hat (noch) keine Auswirkung auf die Mietdynamik



Miete Max. mit **14,70 Euro/qm** Ende 2020 nur marginal unter dem Mittel der B-Städte

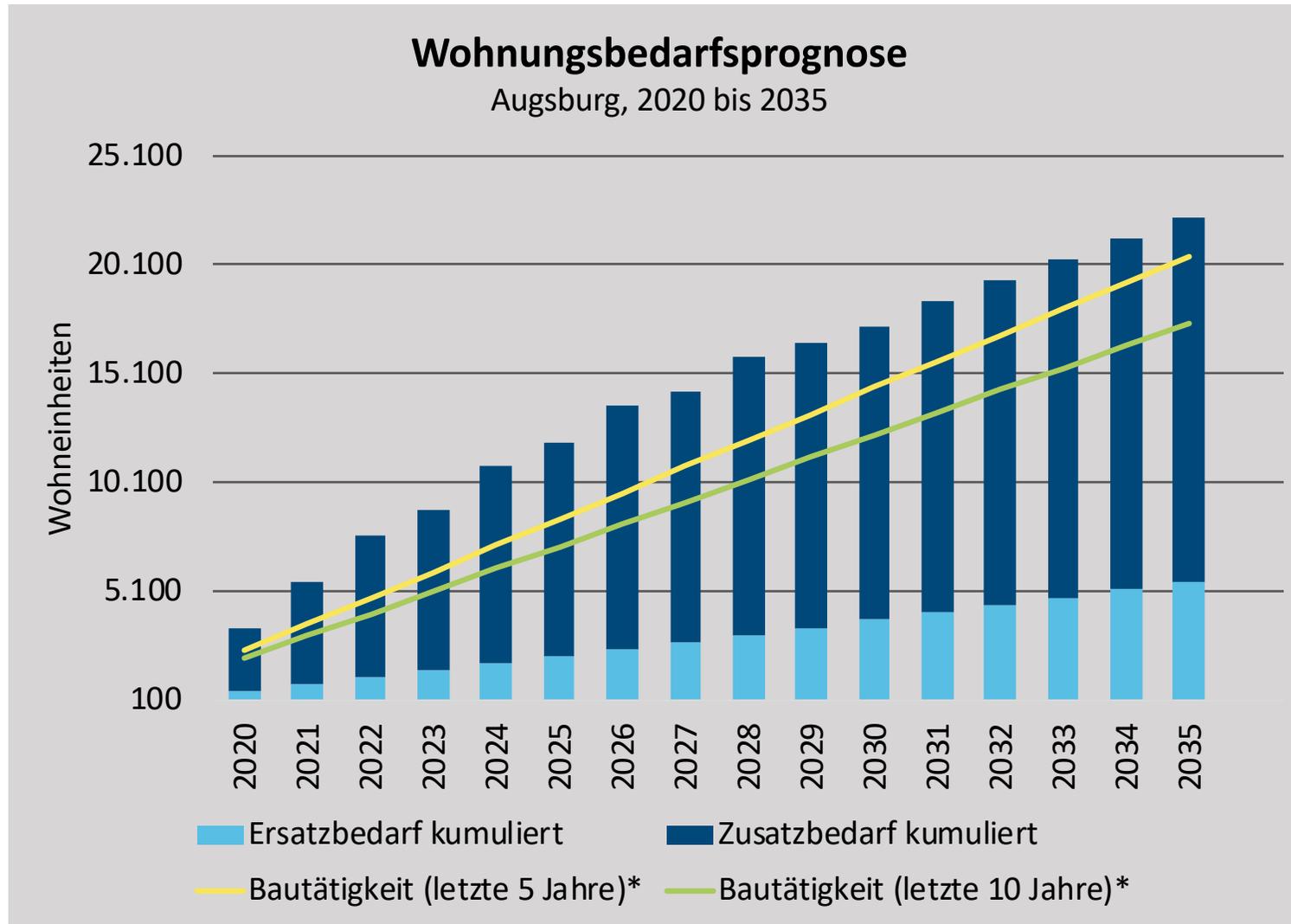
# Kaufpreise ETW legen im Wirtschaftsraum Augsburg zu



Durchschnittlicher Kaufpreis (Neubau) in Augsburg liegt derzeit bei **5.800 Euro/qm**

Quelle: RIWIS, \* vorläufige Zahlen für Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg

# Keine Deckung des Wohnungsbedarfs bis 2035

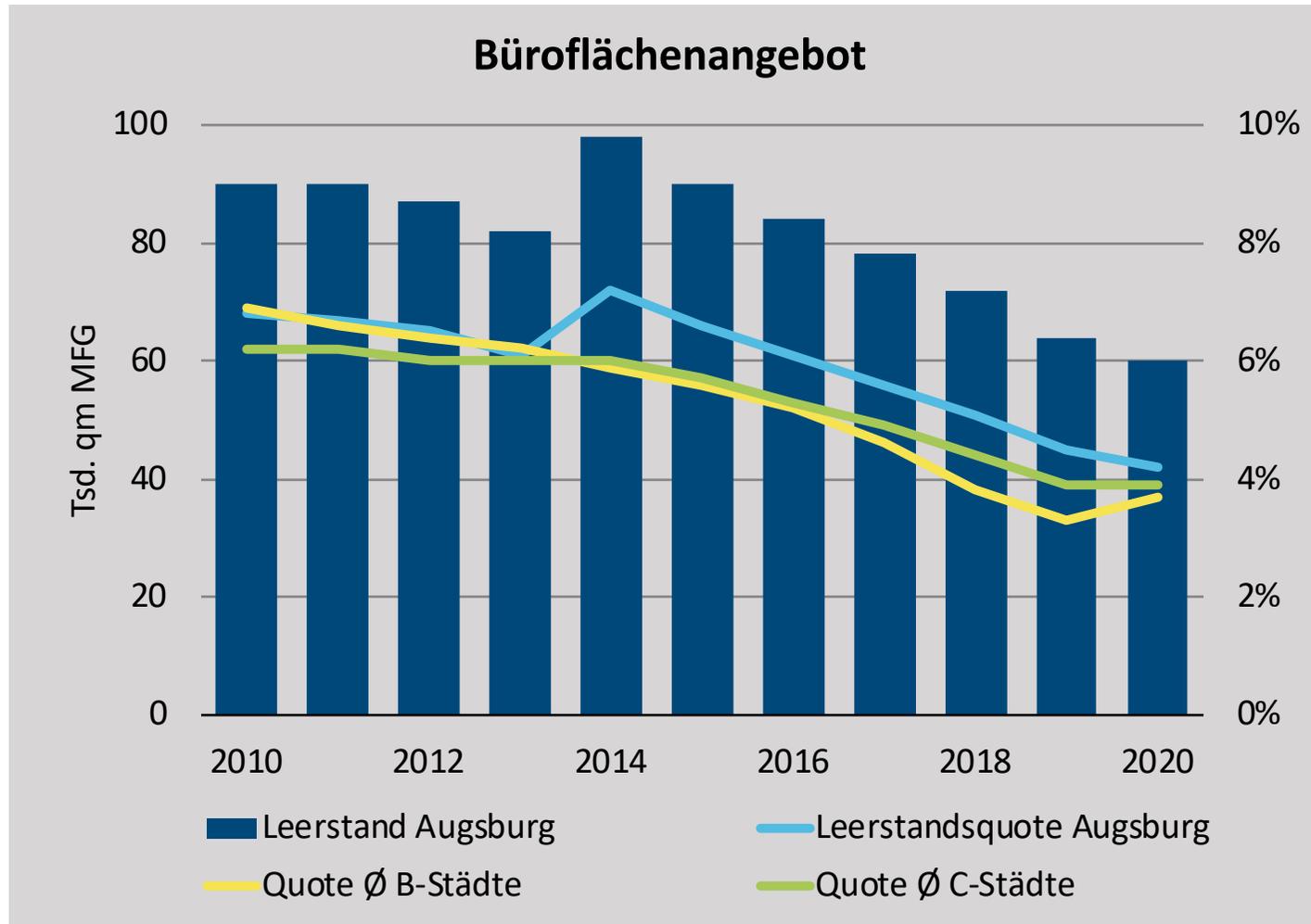


Ausgehend von der Bautätigkeit der letzten fünf bzw. zehn Jahre, lässt sich der **Wohnungsbedarf bis 2035** in Augsburg nicht decken

Quelle: RIWIS, Statistisches Bundesamt

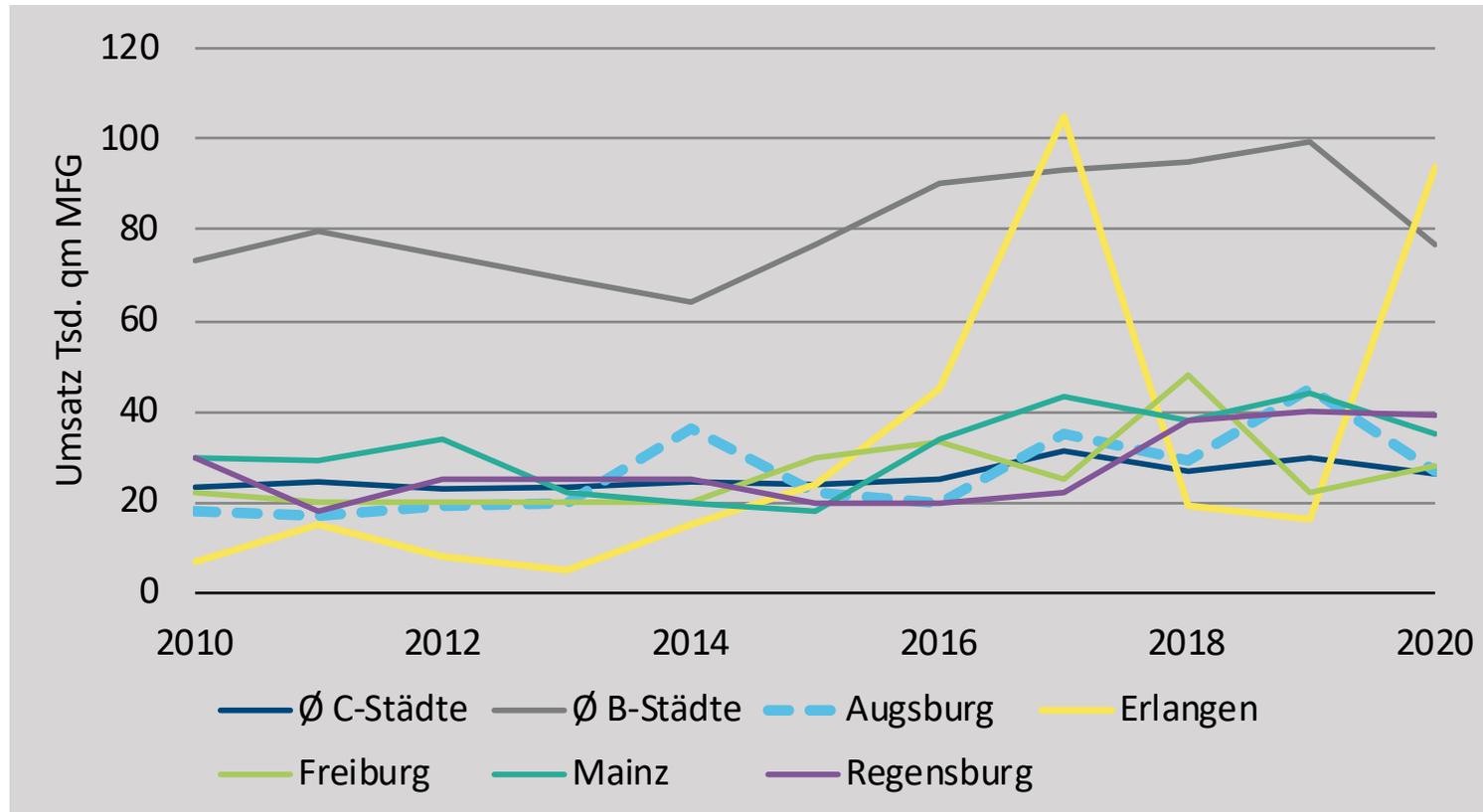
\* Fortschreibung gemäß der Bautätigkeit der letzten 5 bzw. 10 Jahre

# Leerstand konnte sogar leicht gesenkt werden



Leerstand in Augsburg konzentriert sich überwiegend auf ältere Bestandsgebäude

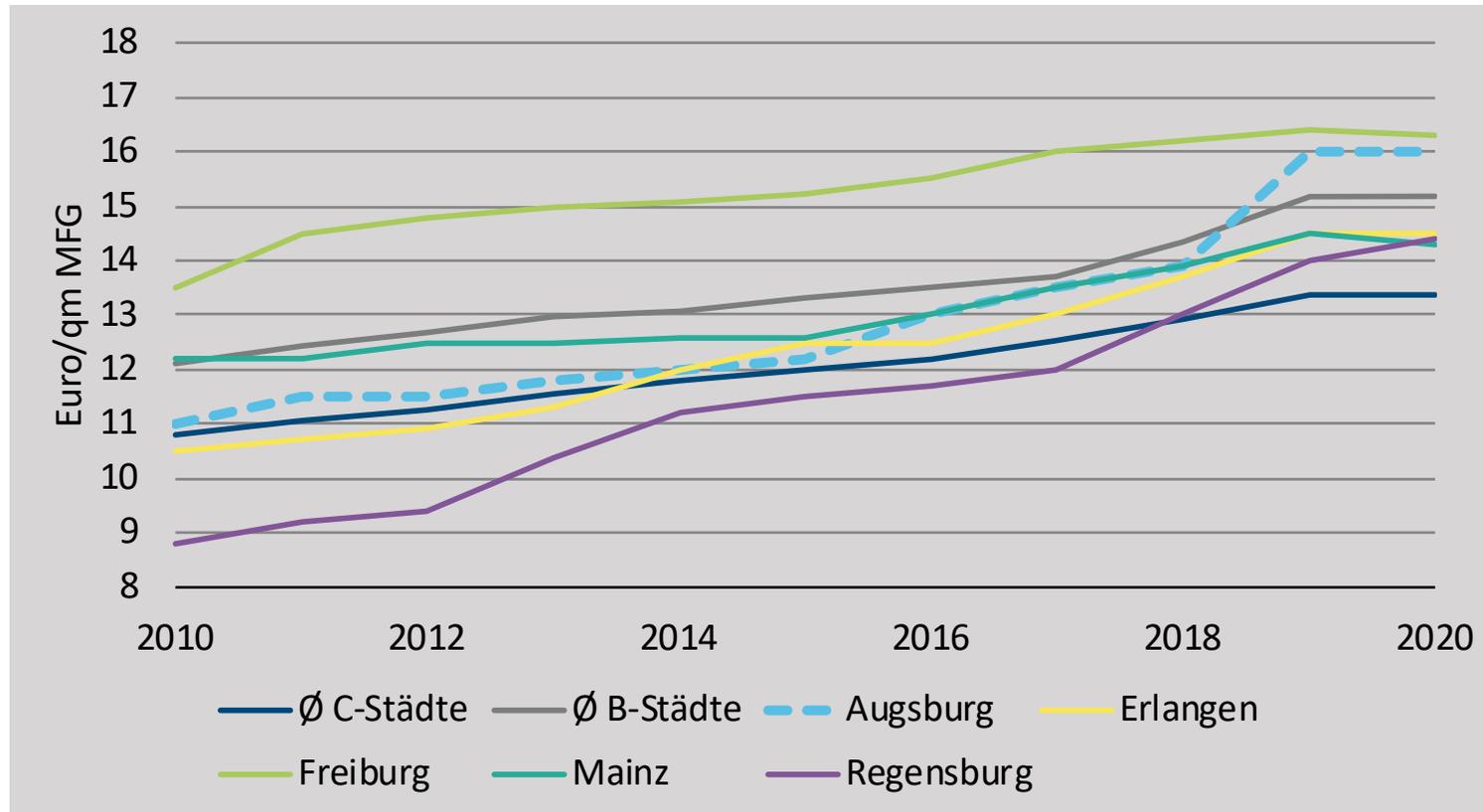
# Büroflächennachfrage weiterhin regional geprägt



Flächenumsatz  
in Augsburg  
schlägt durch  
großvolumige  
Eigennutzungen  
regelmäßig  
nach oben aus

Bürofl. (qm)	Ø C-Städte	Ø B-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2010	23.241	73.036	18.000	7.000	22.000	29.500	30.000
2020	26.058	76.857	27.000	94.000	28.000	35.000	39.000
Mittelwert	25.425	81.032	26.181	32.090	26.150	31.463	27.455

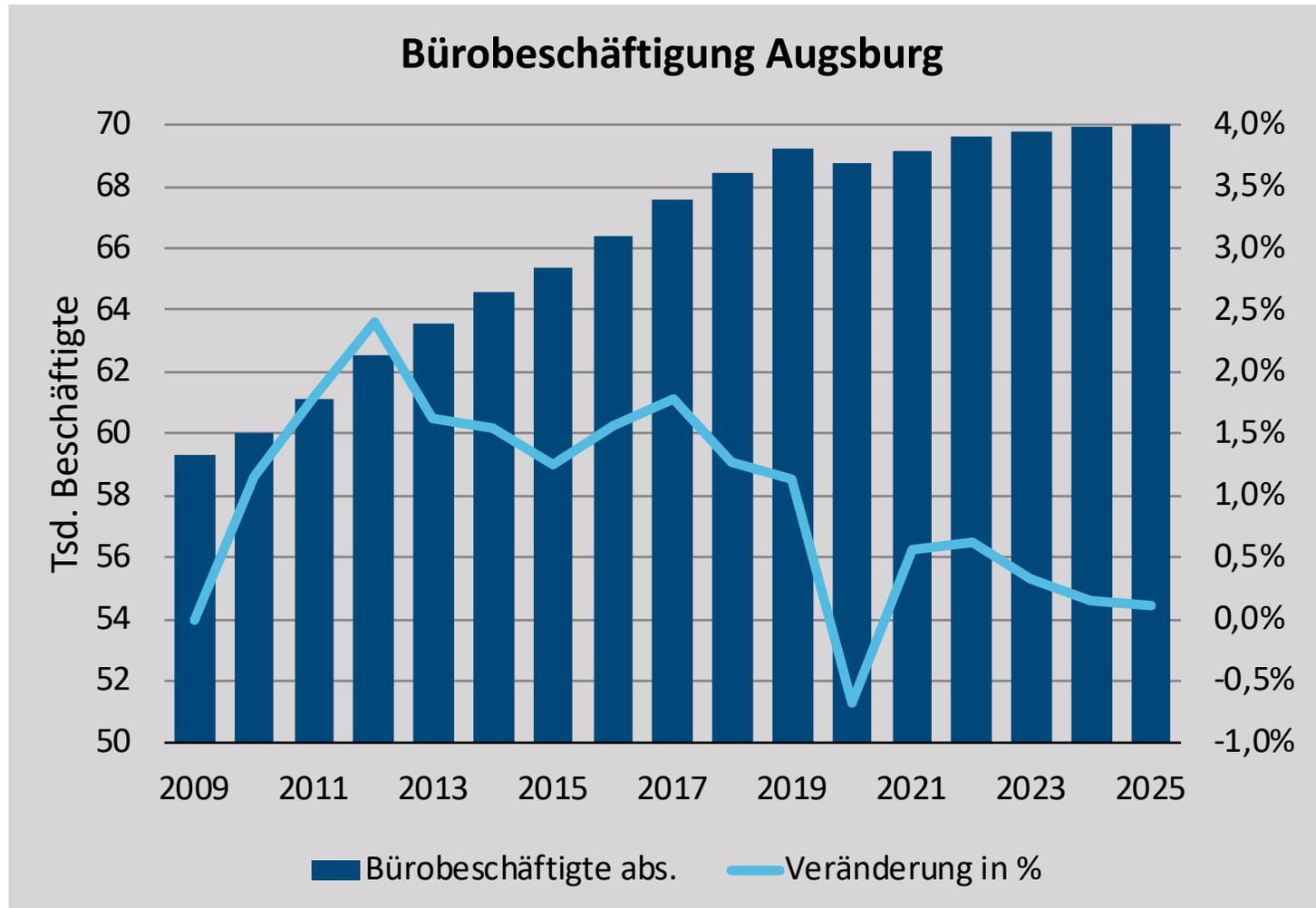
# Augsburger Spitzenmiete wird in Bürozentren realisiert



Mit 16,00 Euro/qm MFG übersteigt Augsburg mittlerweile das Mittel der B-Städte

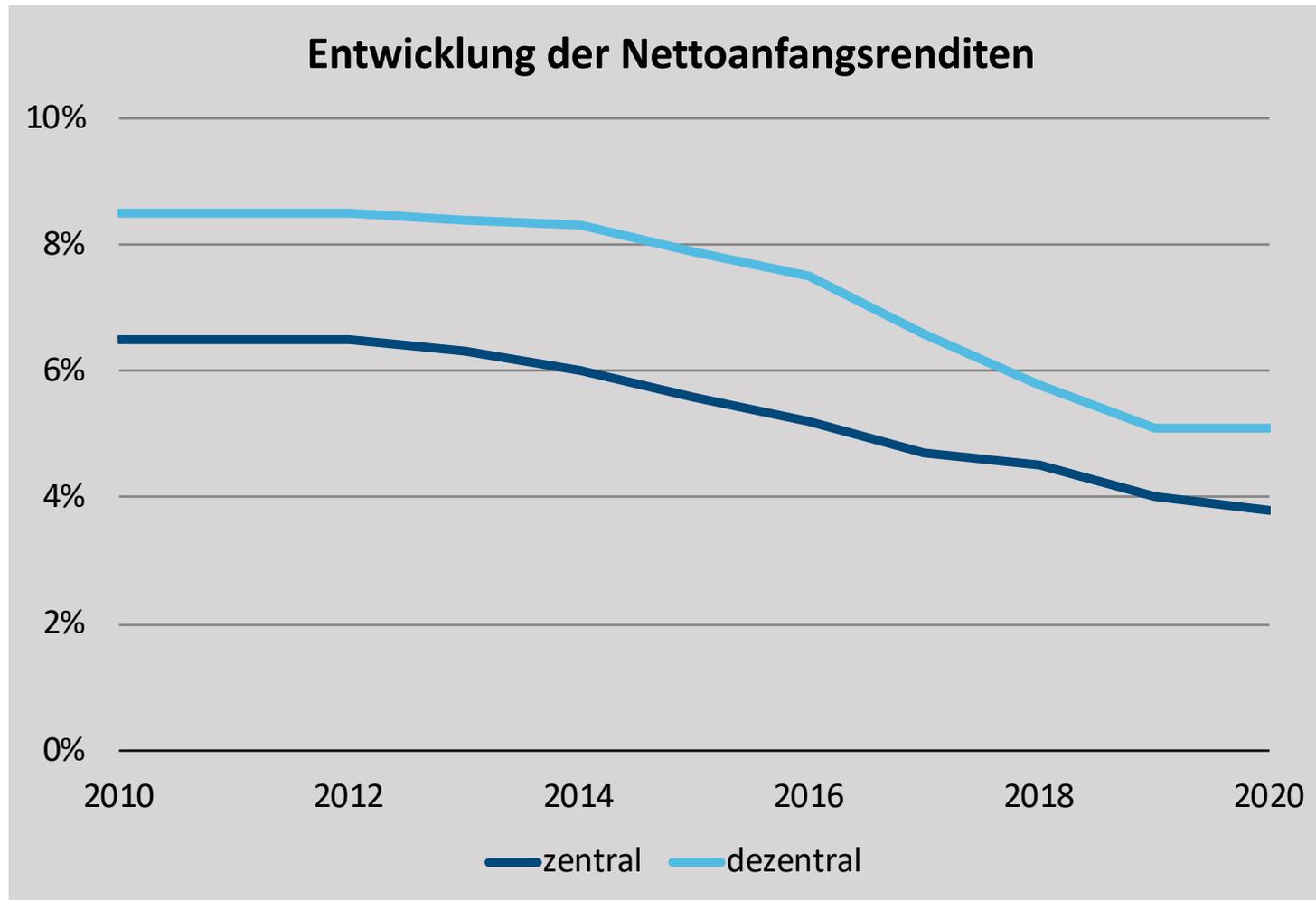
Miete (€/qm)	Ø C-Städte	Ø B-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2010	10,80	12,11	11,00	10,50	13,50	12,20	8,80
2020	13,37	15,18	16,00	14,50	16,30	14,30	14,30
Veränderung	23,8 %	25,4 %	45,5 %	38,1 %	20,7 %	17,2 %	63,6 %

# Bürobeschäftigtenwachstum wird künftig an Dynamik einbüßen



Durch das Instrument der Kurzarbeit konnten Unternehmen ihre Beschäftigten weitgehend in Anstellung halten

# Renditekompression in Augsburger Top-Lagen hält an

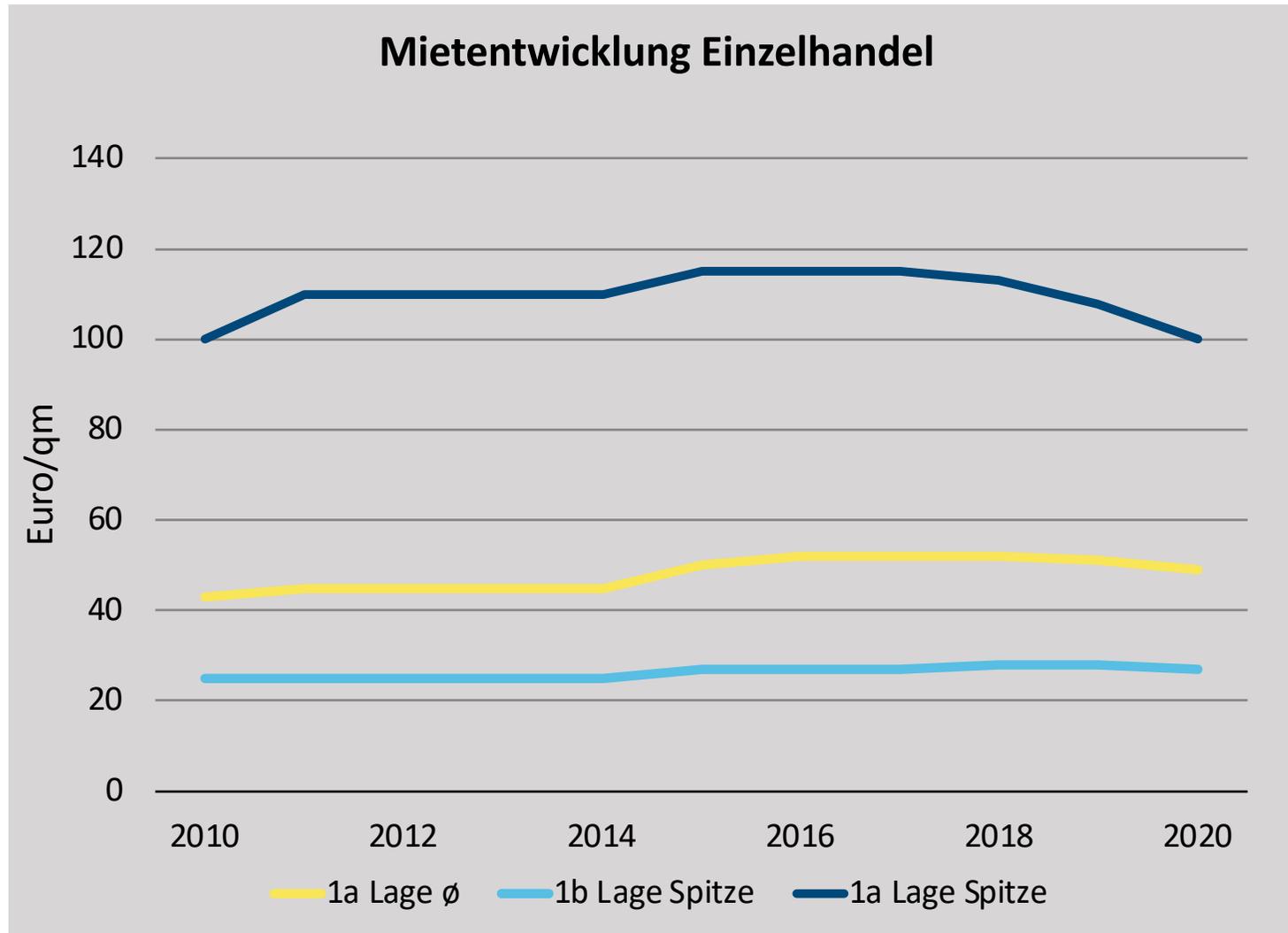


Mit 3,8 % wurde binnen Jahresfrist 2020 wurde ein neuer Tiefstand verzeichnet



Preiskorrekturen in Nebenlagen wahrscheinlich

# Corona hat den Mietrückgang in der 1a Lage beschleunigt

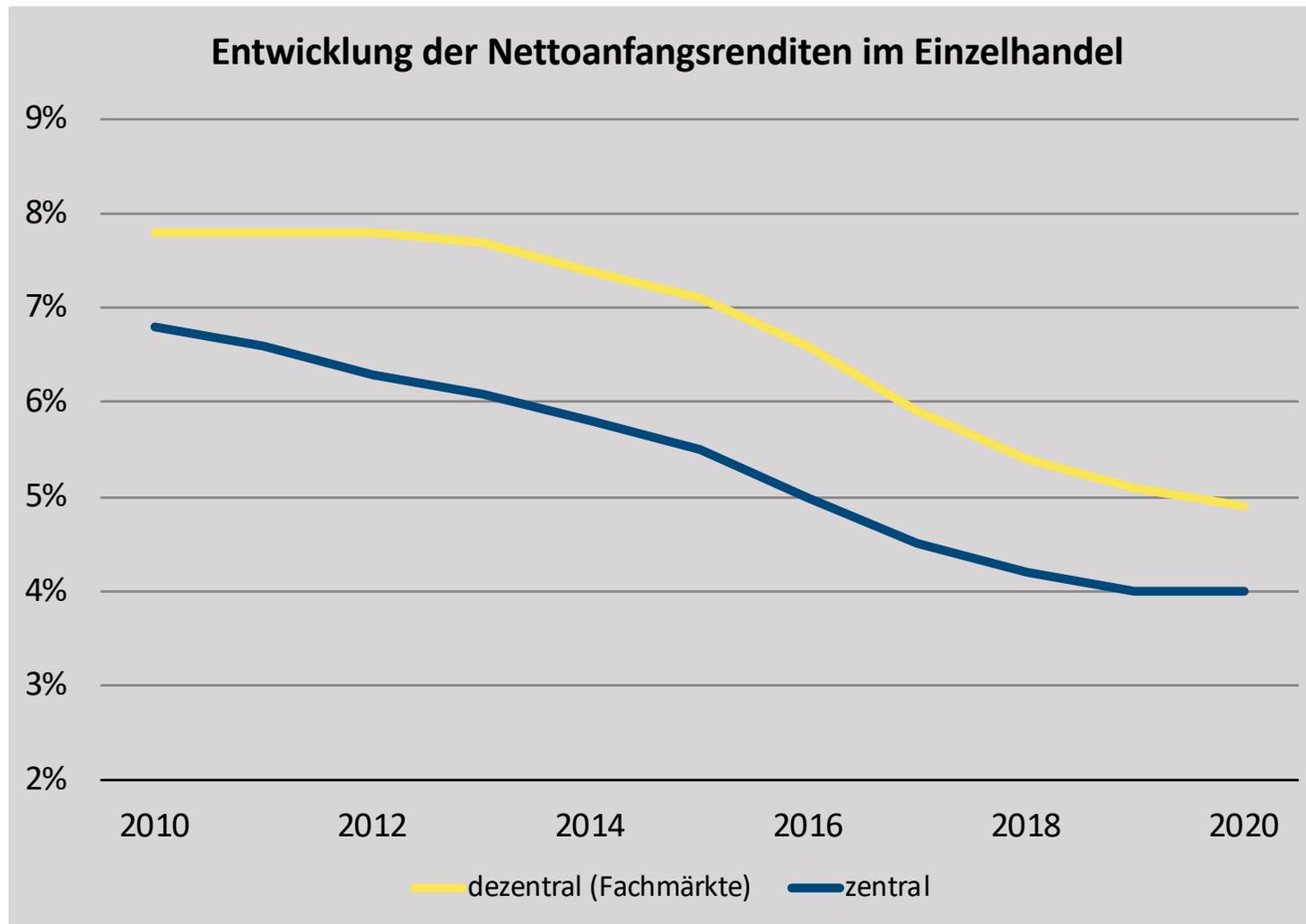


2020: **100 Euro/qm**  
Spitzenmiete in der 1a-Lage (Annastraße)



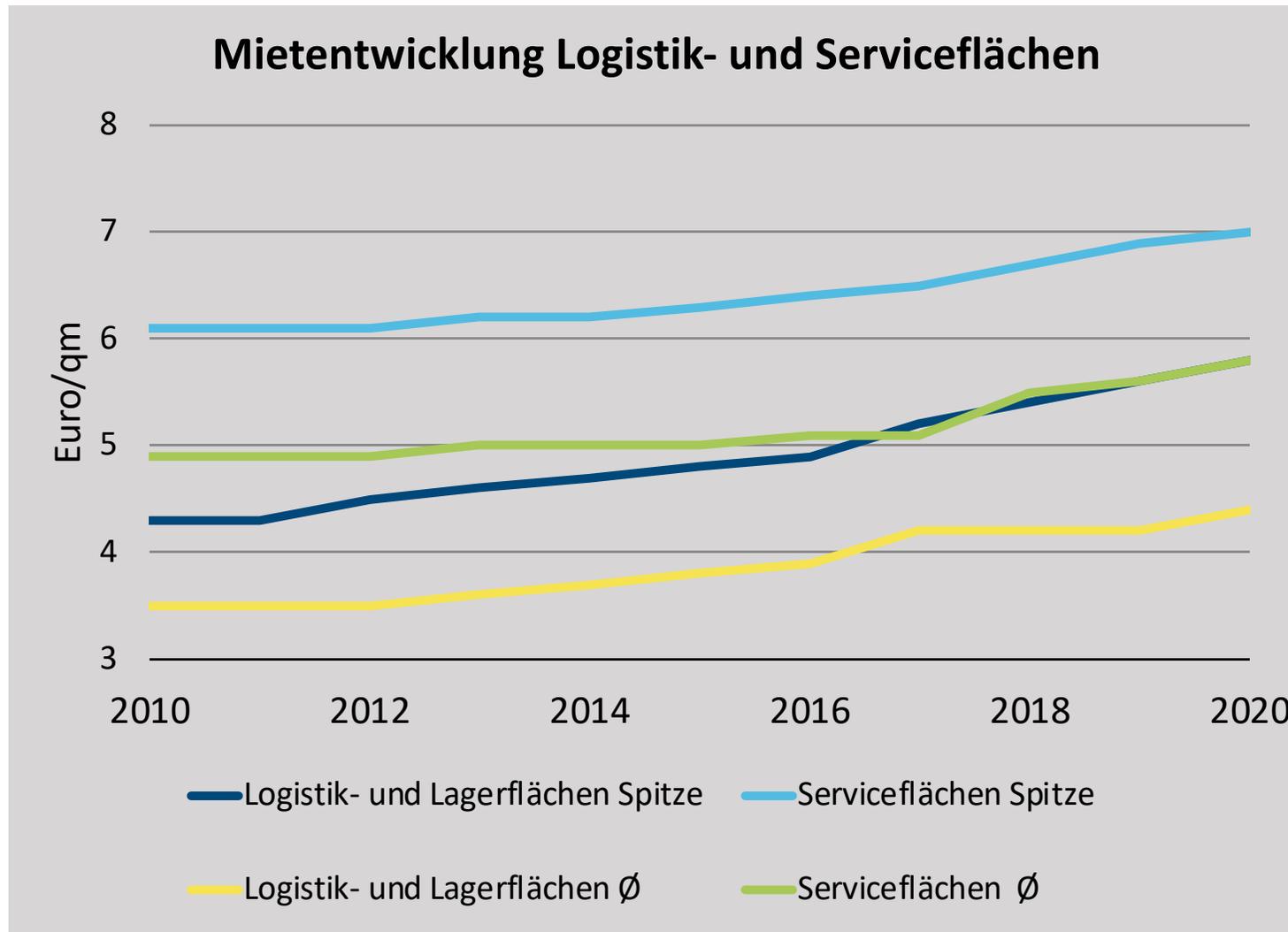
Mietrückgang für 1a Lagen bereits seit 2018

# Geschäftshäuser mit stabiler Renditeentwicklung



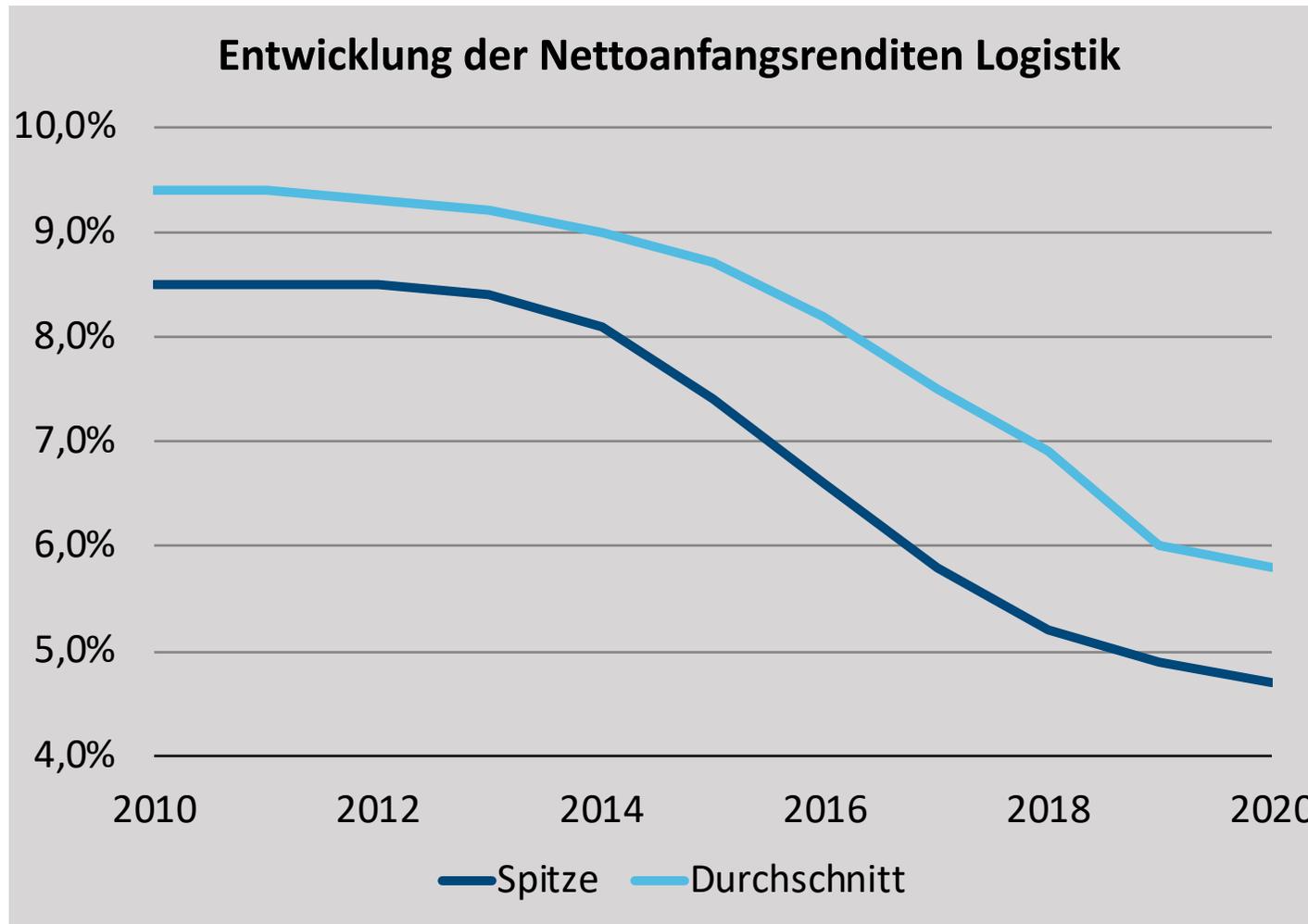
Corona-Krise  
schärft den  
Investorenblick für  
Fachmarkt-  
standorte mit  
bonitätsstarken  
Ankermietern aus  
dem periodischen  
Bereich

# Logistikmiete kratzt an der Sechs-Euro-Marke



Die Mietentwicklung in der Logistikregion Augsburg zeigt seit 2015 eine erhöhte Dynamik

# Entwicklung der Nettoanfangsrenditen für Lagerhallen



4,7 % Ende 2020  
bedeutet ein neues  
Allzeittief



Potenzial für weiter  
nachlassende  
Renditen  
vorhanden

## bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5  
80335 München

Telefon +49 89 232376-0  
Fax +49 89 232376

rohr@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

## Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

München, der 12. Februar 2021



**bulwiengesa AG**  
Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Telefon +49 89 232376-0  
Fax +49 89 232376-76  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de