



Der Immobilienmarkt der Region A³

Einordnung der aktuellen Marktbedingungen und Potenziale

Agenda



Großwetterlage und Marktsentiment



Wohnungsmarkt



Einzelhandel



Büromarkt

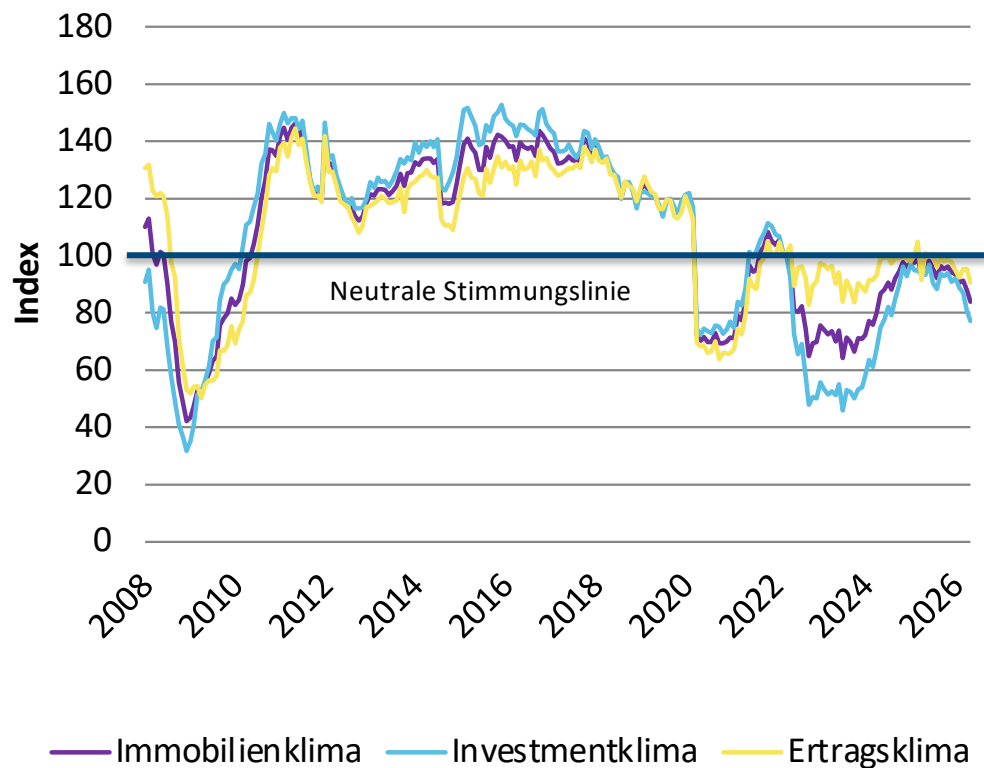


Industrial (Logistik & Light Industrial)

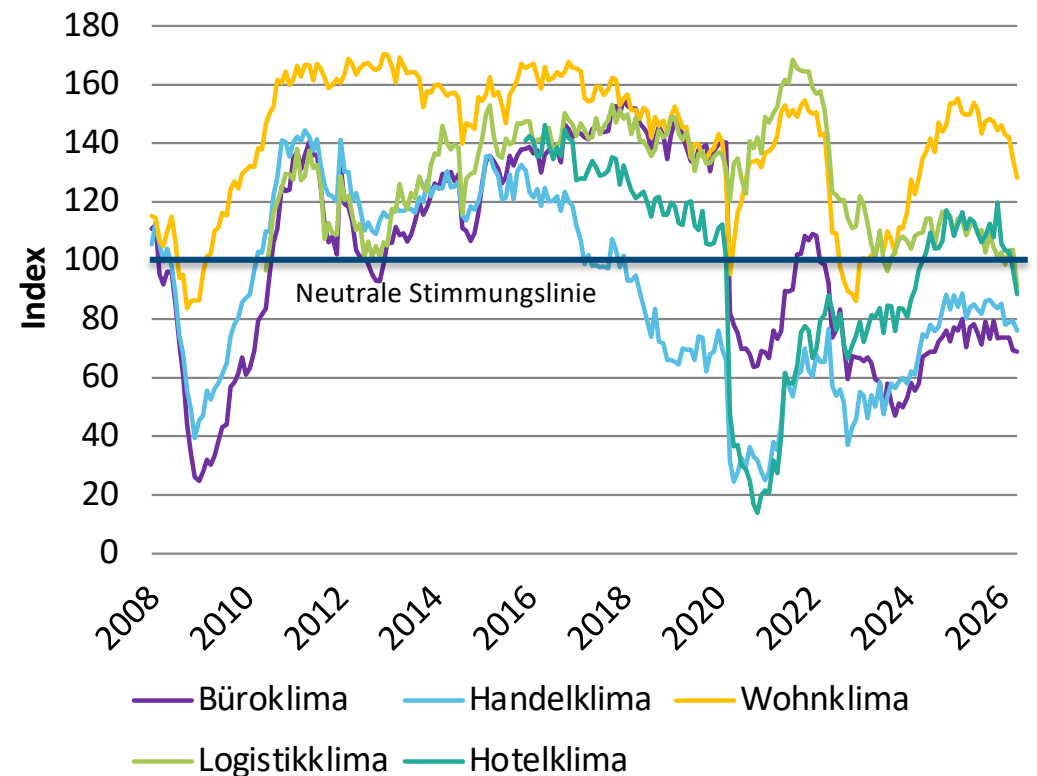
Deutsche Hypo Immobilienklima

Die Stimmung trübt auf breiter Front ein

Hauptindizes

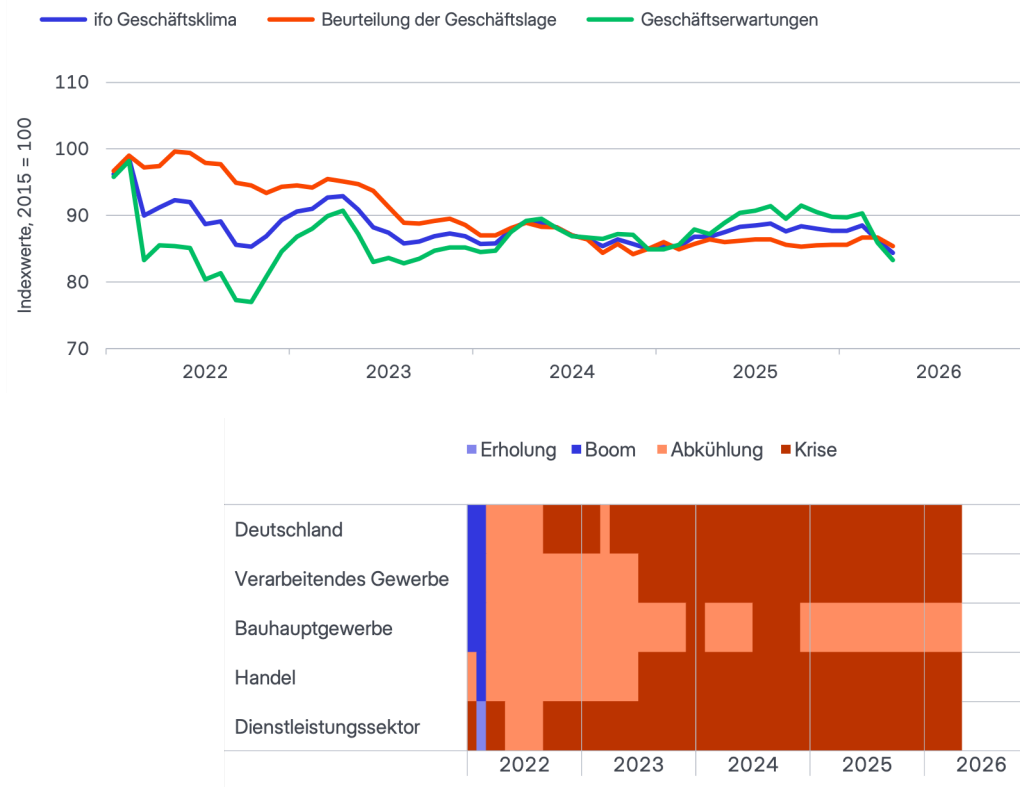


Nach Segmenten

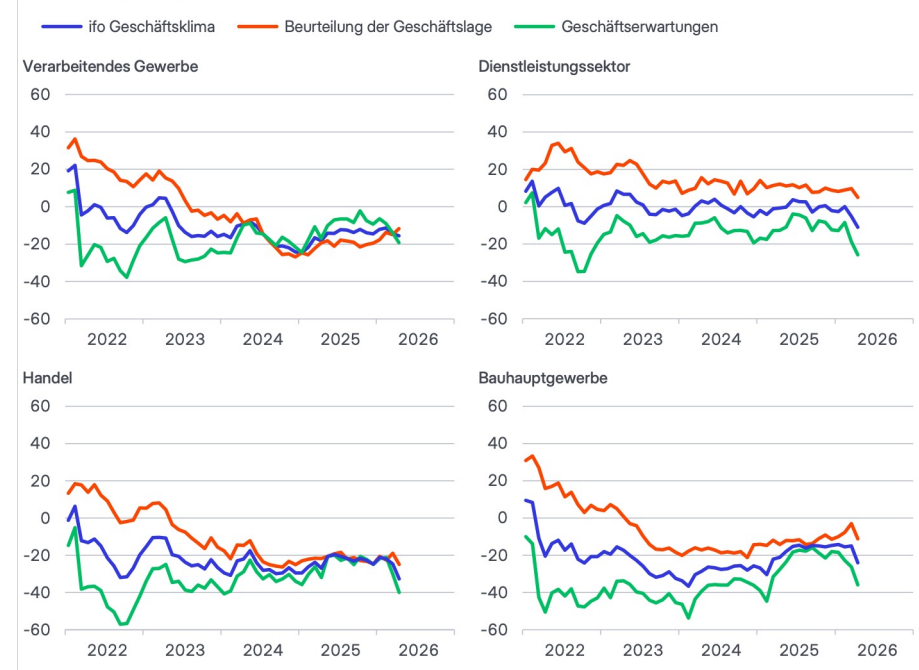


ifo Geschäftsklima, Geschäftslage und -erwartungen

Hauptindex



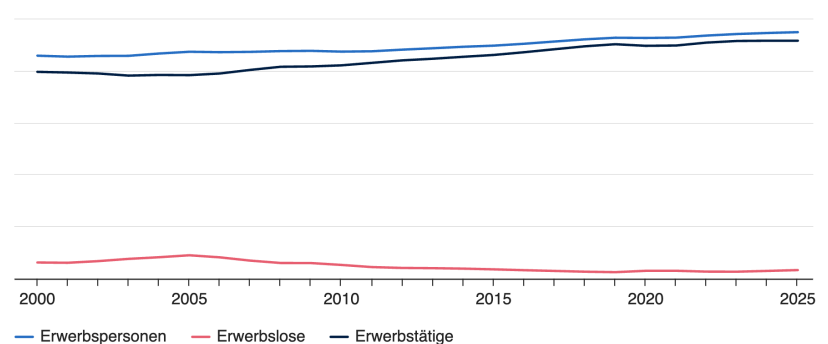
Nach Wirtschaftsbereichen



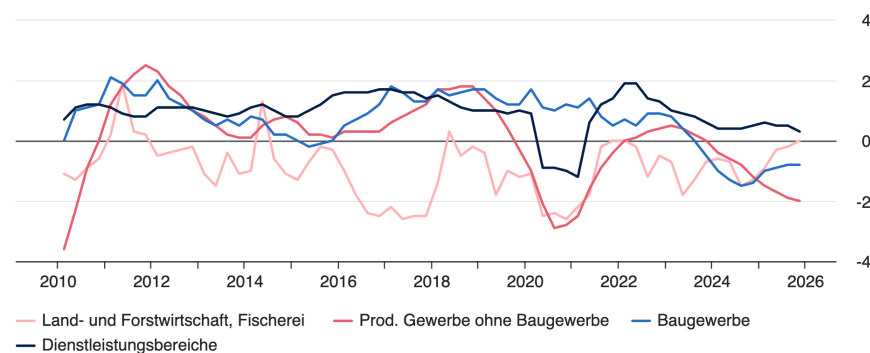
Quelle: ifo Institut

Arbeitsmarkt kühlt sich merklich ab

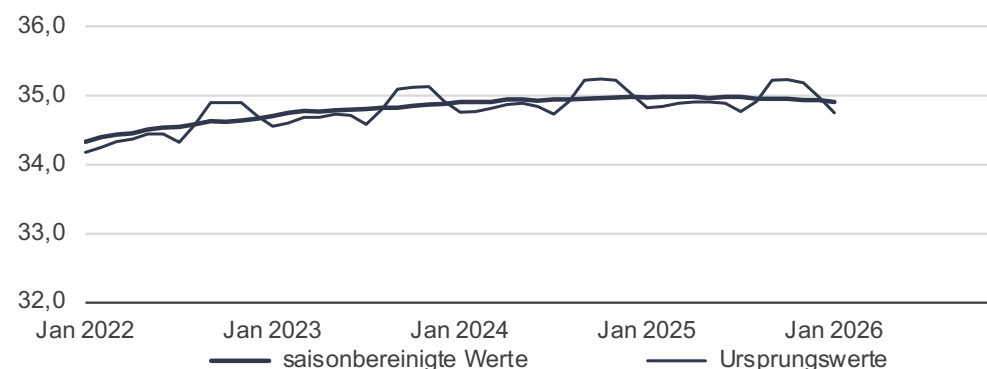
Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit
in Millionen



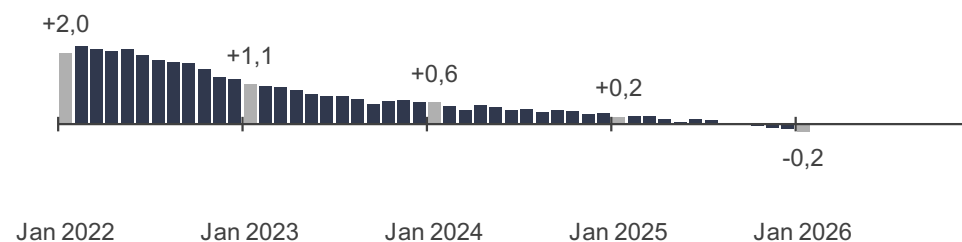
Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftsbereichen
Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Sozialversicherungspflichtige Beschäftigung
in Millionen



Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat
in Prozent

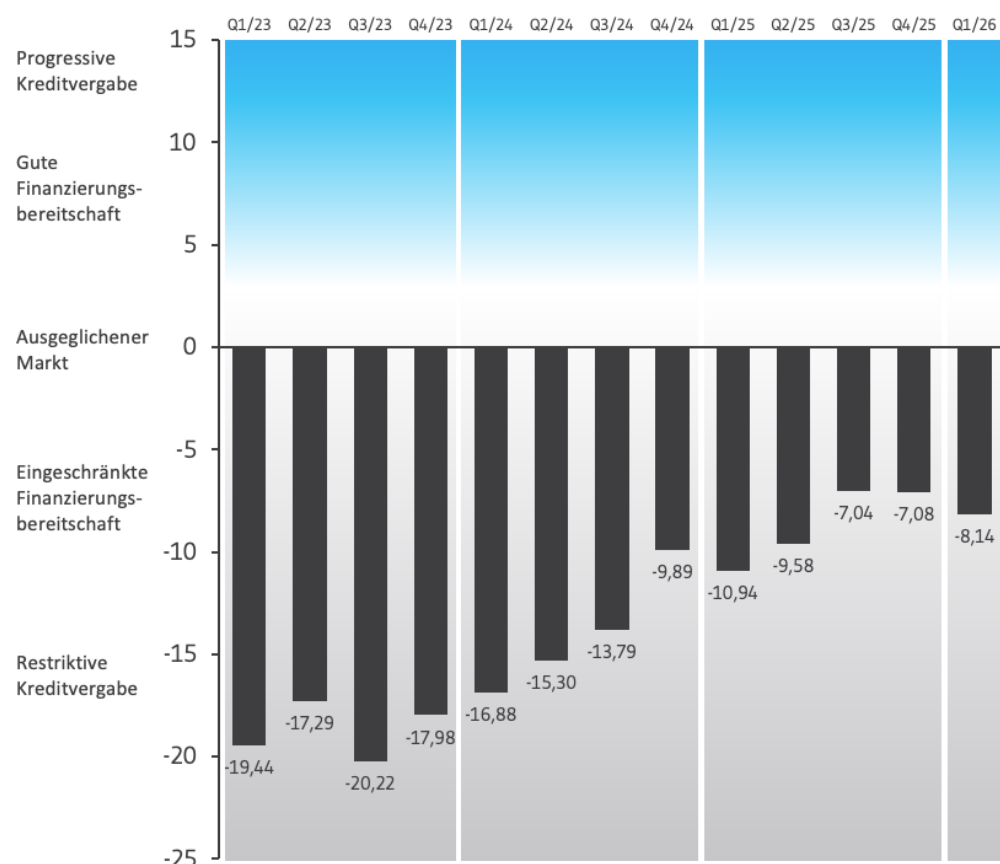


Quelle: Destatis, Bundesagentur für Arbeit

Der Immobilienmarkt der Region A3 | Einordnung der aktuellen Marktbedingungen und Potenziale

© 2026 bulwiengesa GmbH

Quartalsbarometer im ersten Quartal 2026 – Dämpfer in der Immobilienfinanzierung zum Jahresanfang



» Der **Barometerwert sinkt im ersten Quartal 2026**, das Jahr startet mit einem Wert von -8,14.

» Die generell verhaltene Einschätzung der Finanzierungsbedingungen, kleinere Kreditvolumina und eine gewisse Risikoaversion beeinflussten in der aktuellen Periode den Barometerwert am meisten.

Anteil der Institute, die jeweiliges Segment finanzieren ... für Bestandshalter

Segment	Anteil
Büroimmobilien	70,6%
Wohnimmobilien (für den Bestandshalter)	88,2%
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	50,0%
Logistikimmobilien	64,7%
Hotelimmobilien	52,9%
Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien, Krankenhäuser, ...)	32,4%
Mikroapartments/Studentenwohnen	64,7%
Tiefgaragen/Parkhäuser	17,6%
Sonstige Immobilien	5,9%

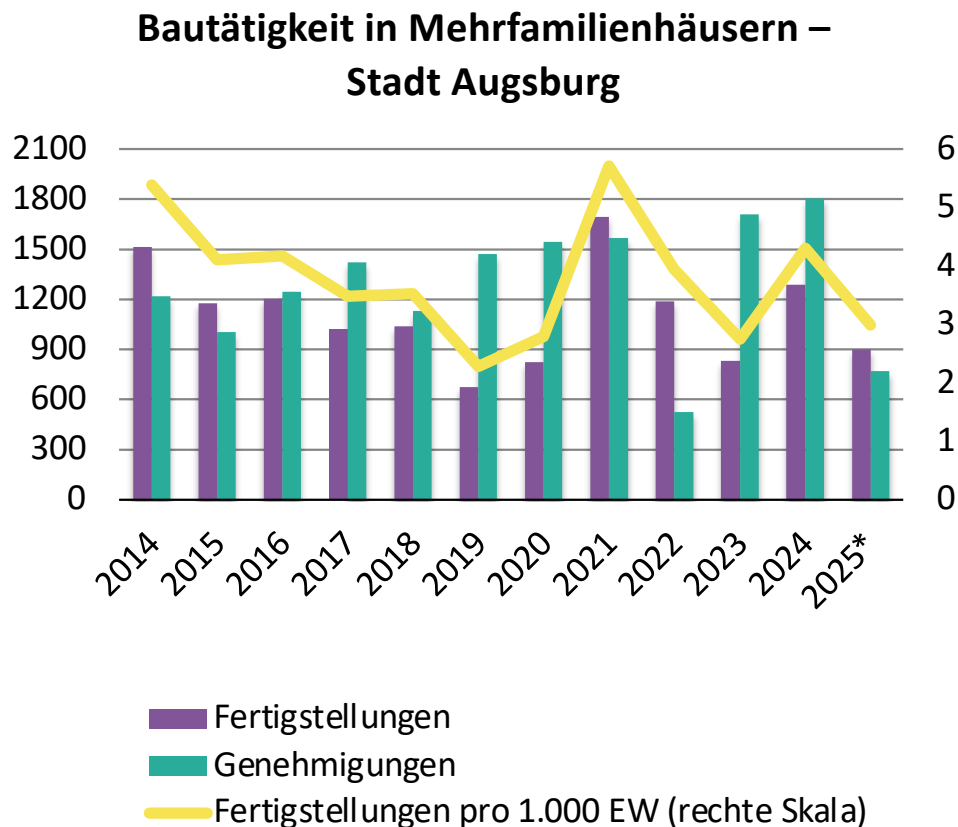
... für Projektentwickler

Segment	Anteil
Büroimmobilien	58,8%
Wohnimmobilien (für den Bestandshalter)	76,5%
Wohnimmobilien (Bauträgerfinanzierung/Aufteiler)	61,8%
Shoppingcenter/Einzelhandelsimmobilien	23,5%
Logistikimmobilien	58,8%
Hotelimmobilien	35,3%
Sozialimmobilien (Pflegeimmobilien, Krankenhäuser, ...)	20,6%
Mikroapartments/Studentenwohnen	64,7%
Tiefgaragen/Parkhäuser	5,9%
Sonstige Immobilien	0,0%



Wohnungsmarkt

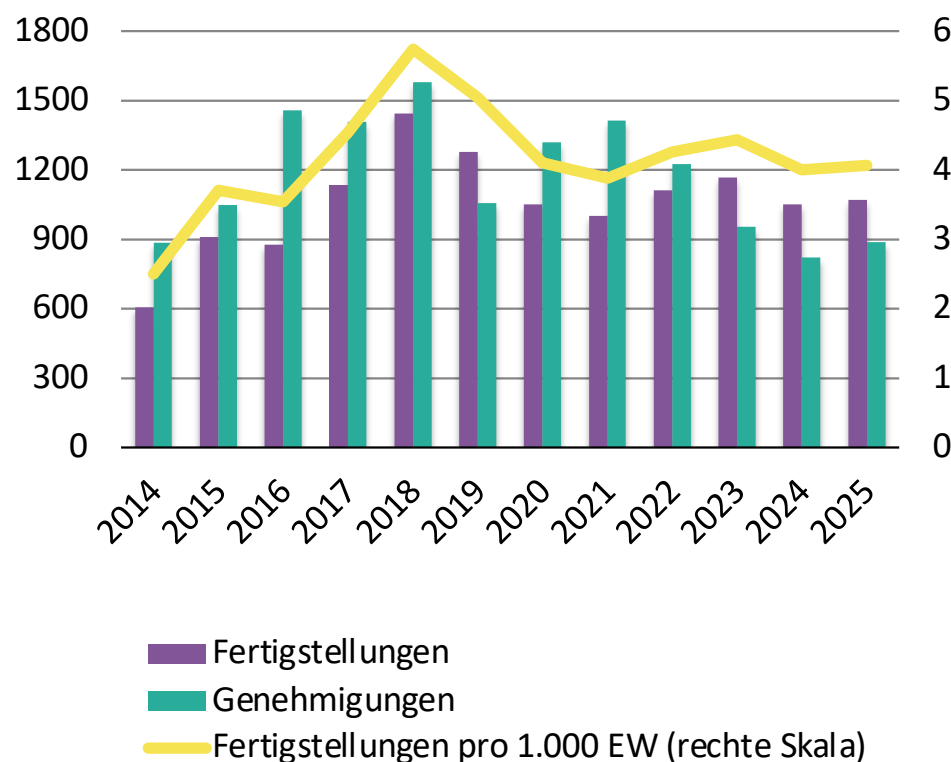
Erneuter Dämpfer bei Fertigstellungen und Genehmigungen



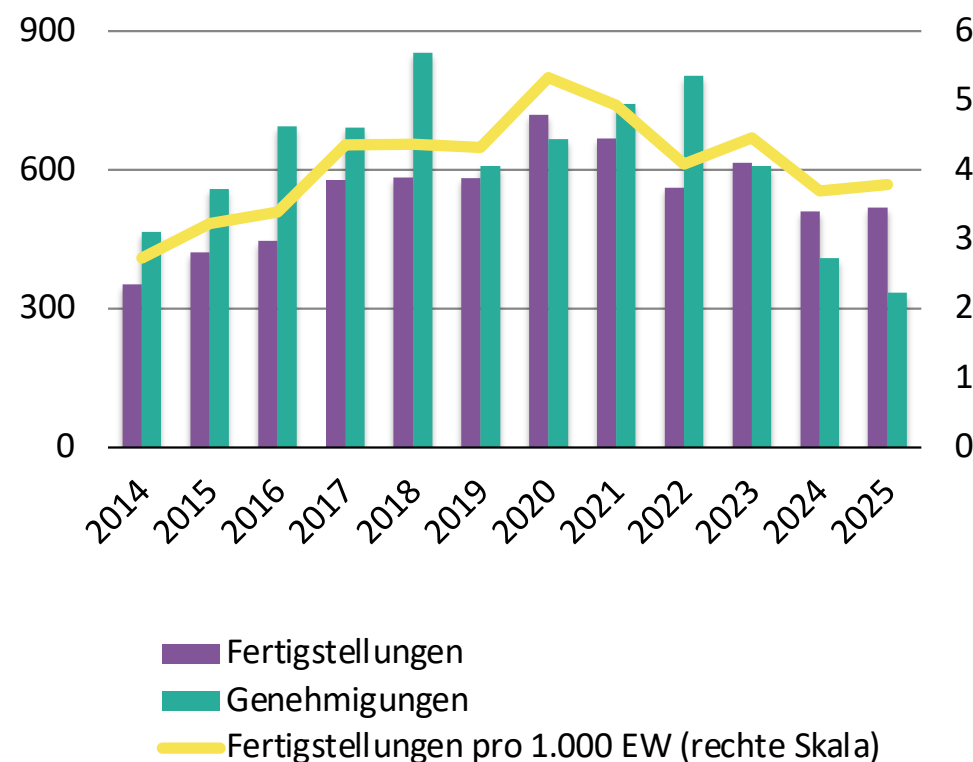
- Fertigstellungen sinken um ca. 30 % auf 902 Wohnungen im vergangenen Jahr bzw. 3 Wohnungen je 1.000 Einwohner (Vorjahr 4,3 WE)
- Genehmigungen gehen auf den niedrigsten Wert im Betrachtungszeitraum zurück: -57 % auf 769 Wohnungen
- Jährlicher Bedarf der Stadt Augsburg (Zusatz und Ersatzbedarf): ca. 1.000 WE p.a. bis 2040
- Bedarfsdeckung bei gleichbleibender Fertigstellung der letzten Jahre aufgrund soziodemografischer Trends (Grundlage Bautätigkeit der letzten 5 Jahre bei ca. 1.180 WE)

Landkreise zeigen relativ robuste Fertigstellungszahlen

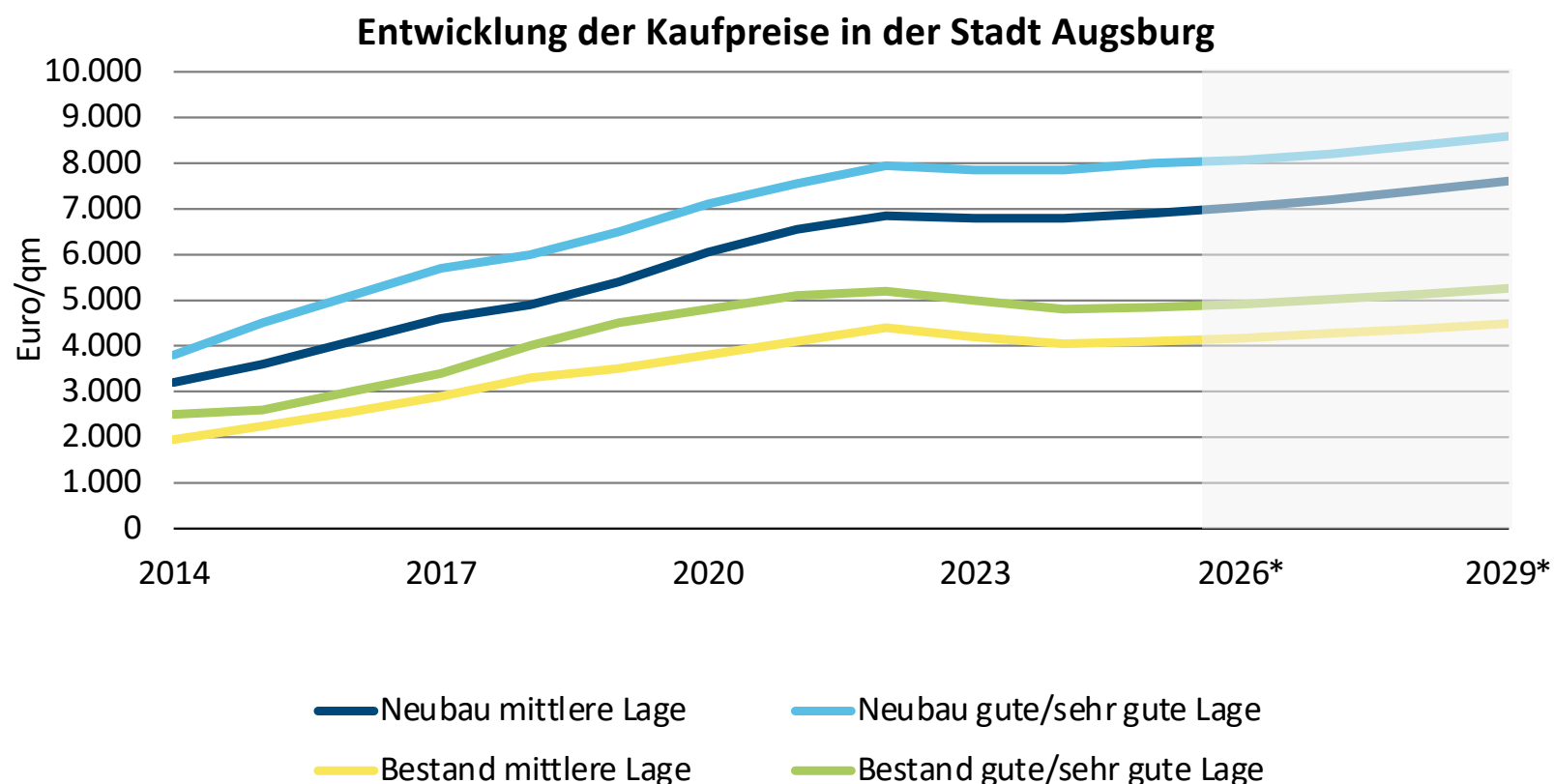
Bautätigkeit im Lkr. Augsburg



Bautätigkeit im Lkr. Aichach-Friedberg



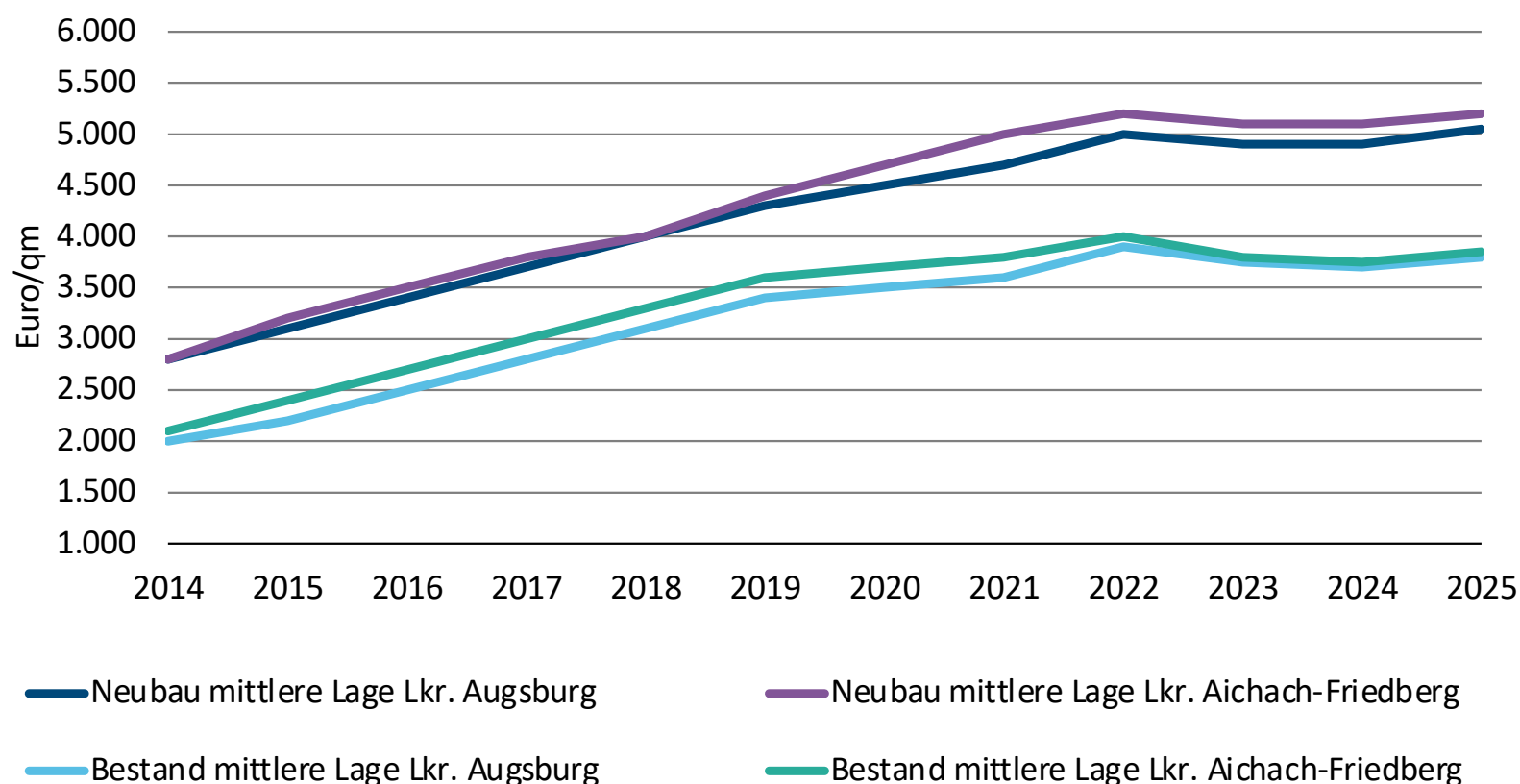
Kaufpreise für Neubau durchbrechen 8.000 Euro-Marke



Bis 2029 weiterer Anstieg für Neubau in guten bis sehr guten Lagen Richtung **9.000 Euro** zu erwarten

Bestandswohnungen in guten Lagen erreichten binnen Jahresfrist 2025 ein Niveau von **4.850 Euro/qm**

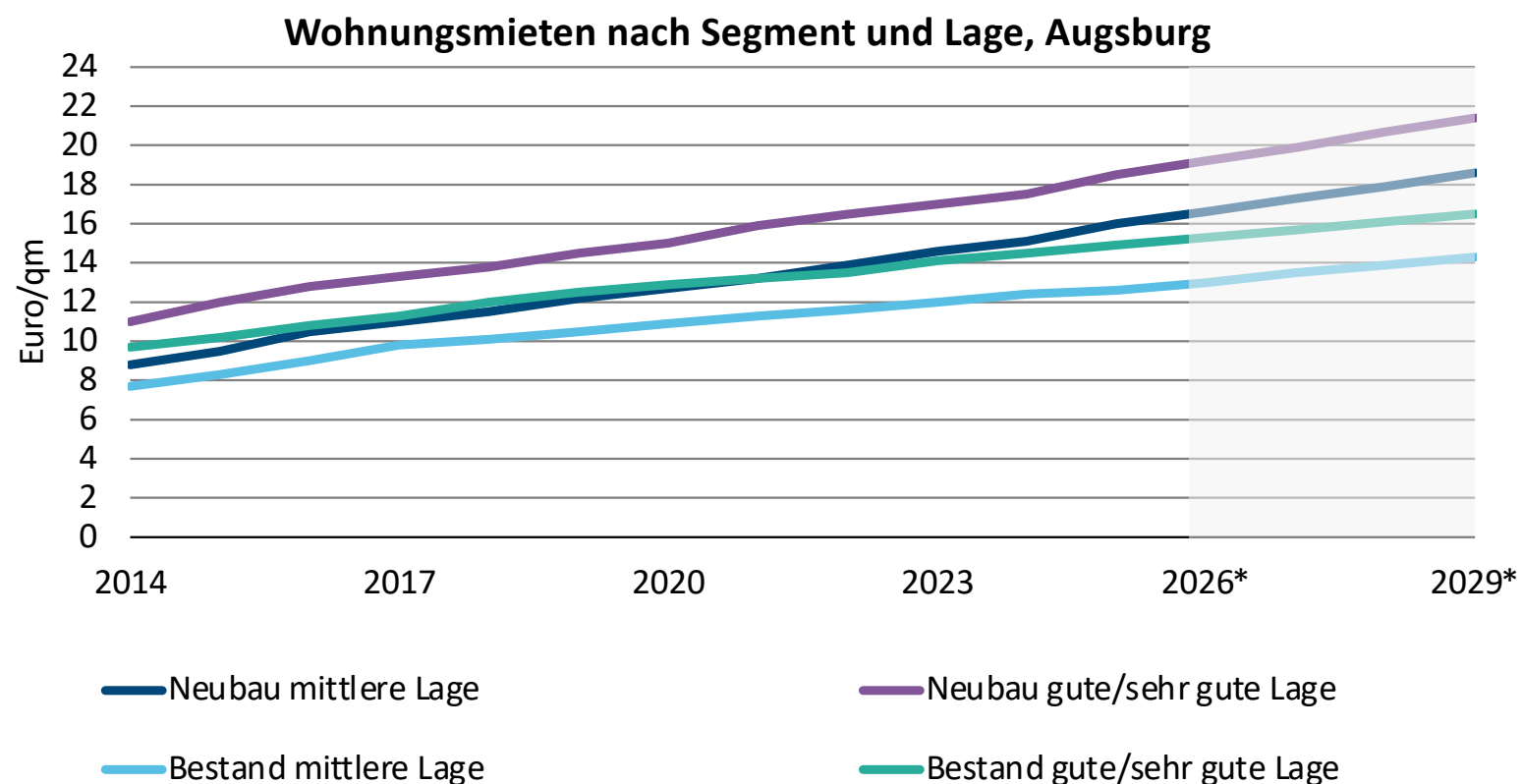
Nach Seitwärtsbewegung zeigen Kaufpreise in den Landkreisen wieder steigende Tendenzen



Kaufpreise für Bestandswohnungen in mittleren Lagen steigen um 3 % auf 5.050 Euro/qm im Lkr. Augsburg

Im Landkreis Aichach-Friedberg lag der Zuwachs bei knapp 2,0 % auf 5.200 Euro/qm

Wohnungsmieten in Augsburg steigen auf breiter Front



Mieten für **Neubau in guten/sehr guten Lagen** steigen auf **18,50 Euro/qm**, für **Bestandswohnungen** auf **14,90 Euro/qm**

Bis 2029 weitere Anstiege prognostiziert

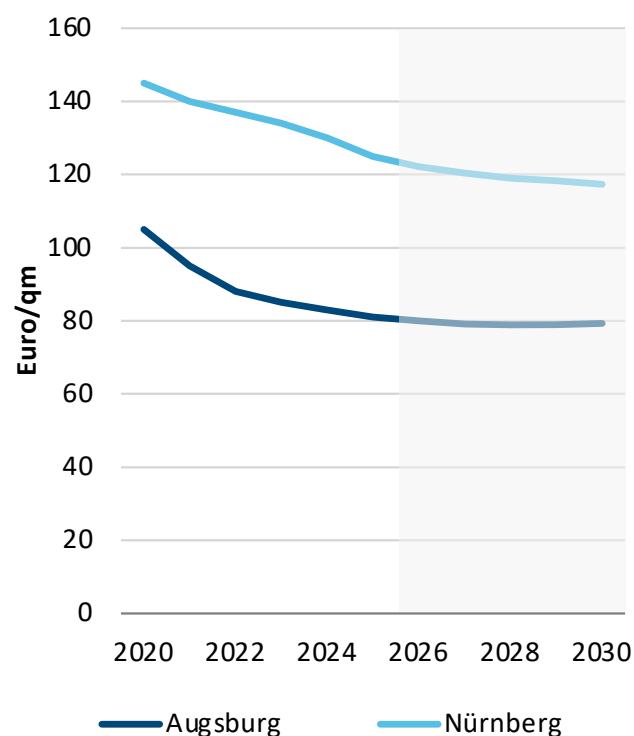


Einzelhandel & Nahversorgung

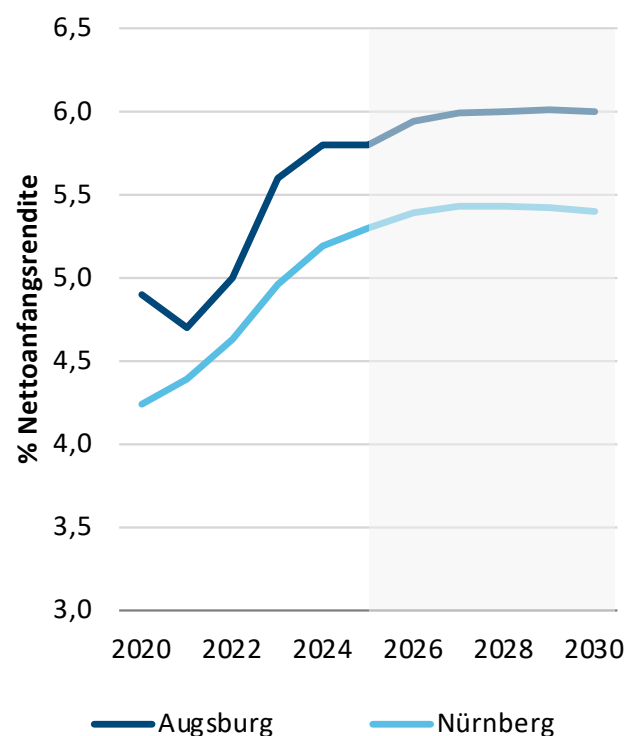


Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Einzelhandel (Highstreet)

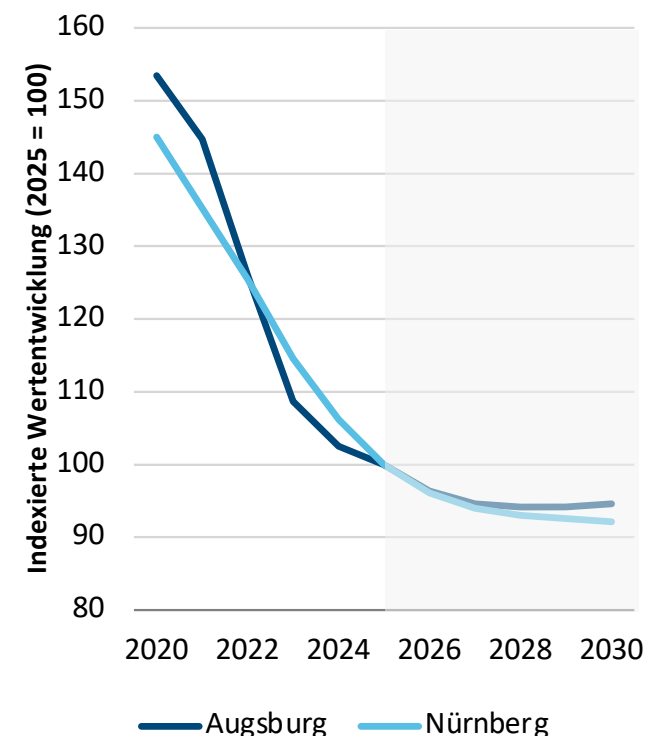
Spitzenmieten, Highstreet



Spitzenrenditen, Highstreet



Capital Values (€/qm)



Der Wandel im Handel geht weiter

Marktumfeld

• Flächengrößen

- Mehrgeschossige Konzepte rückläufig, aber für Flagshipstore-Konzepte weiterhin von Relevanz
- Vielfach Anpassung/Redimensionierung der Flächengrößen
- Mehr Mixed-Use



• Lageverschiebung

- Konzentration auf Top-Lagen
- Nebelagen eher mit steigendem Leerstand
- Fachmarktlagen bleiben relevant



• Marktauftritt

- Flagshipstores als Anreiz für Besuch
- Neue Konzepte und Services



Marktzahlen

• Vermietungsvolumen

- Periodischer Bedarf weiter auf dem Vormarsch
- Drogerie- und Lebensmittel-einzelhandel als Stabilitätsanker



• Flächengrößen

- Flächen bis 500 qm in Innenstadtlagen am stärksten nachgefragt
- LEH-Discounter steigern Verkaufsflächen bei Neubauten in Richtung 1.200 qm Verkaufsflächen



• Frequenzen

- Stabile Passanten-Frequenzen in Innenstadtlagen, aber in 2025 mit leichtem Rückgang in Großstädten (-1,5 % ggü. 2024*) und marginal höher in mittelgroßen Städten



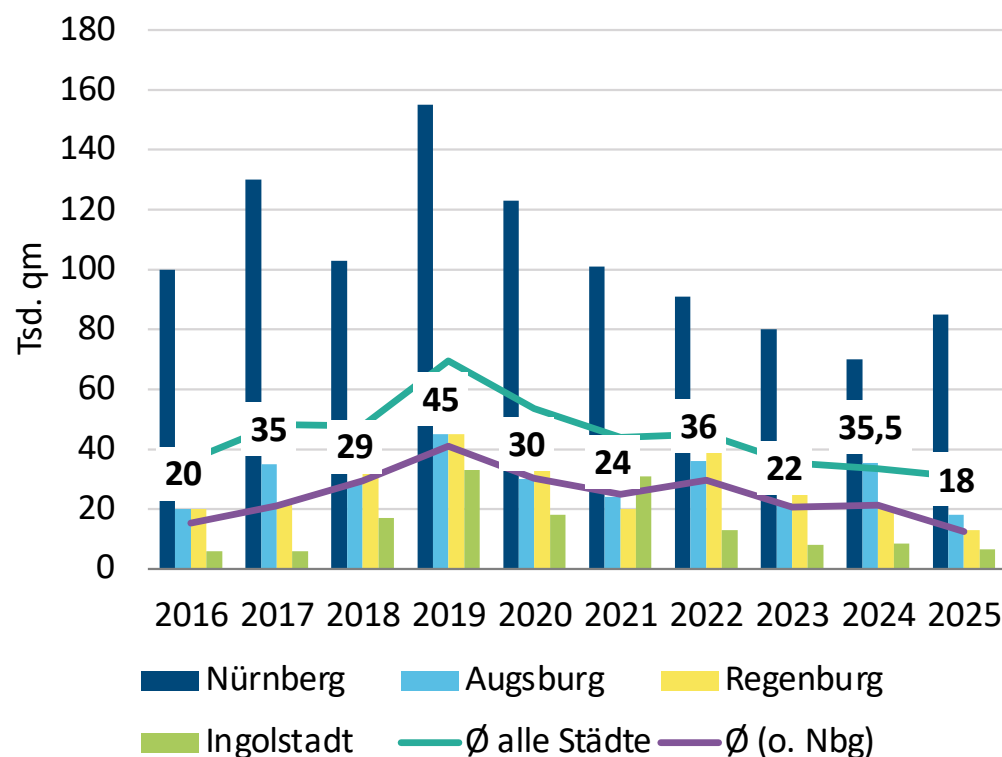


Bürostandorte und Büroflächennachfrage

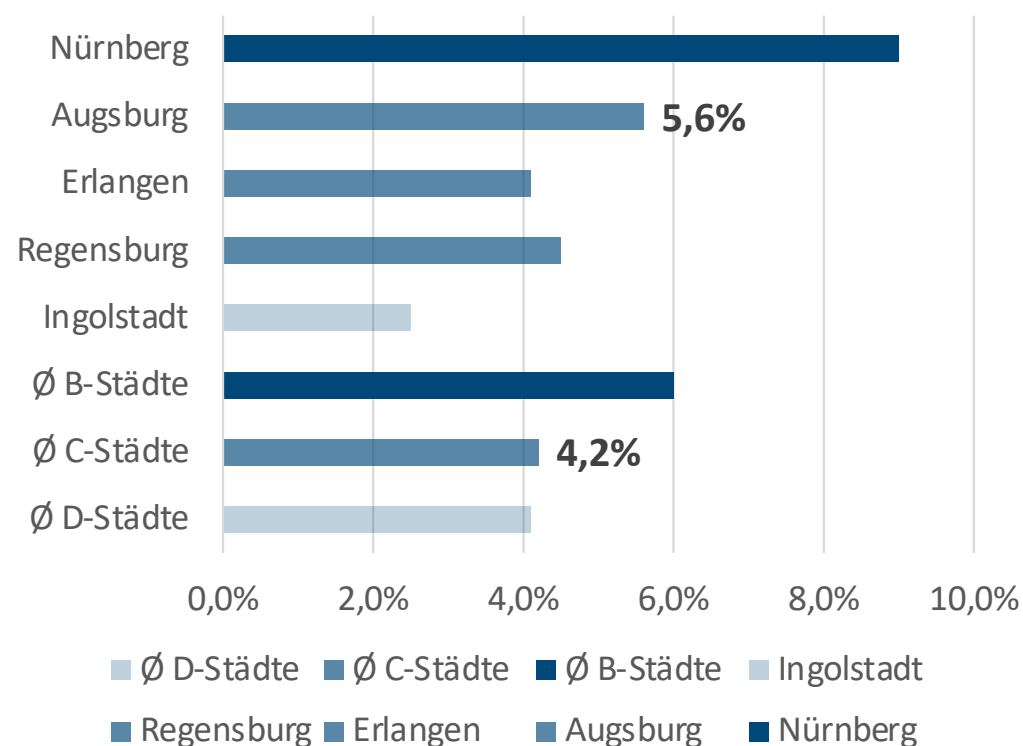


Flächenumsatz in Augsburg fast halbiert

Flächenumsatz ausgewählter bayerischer Städte

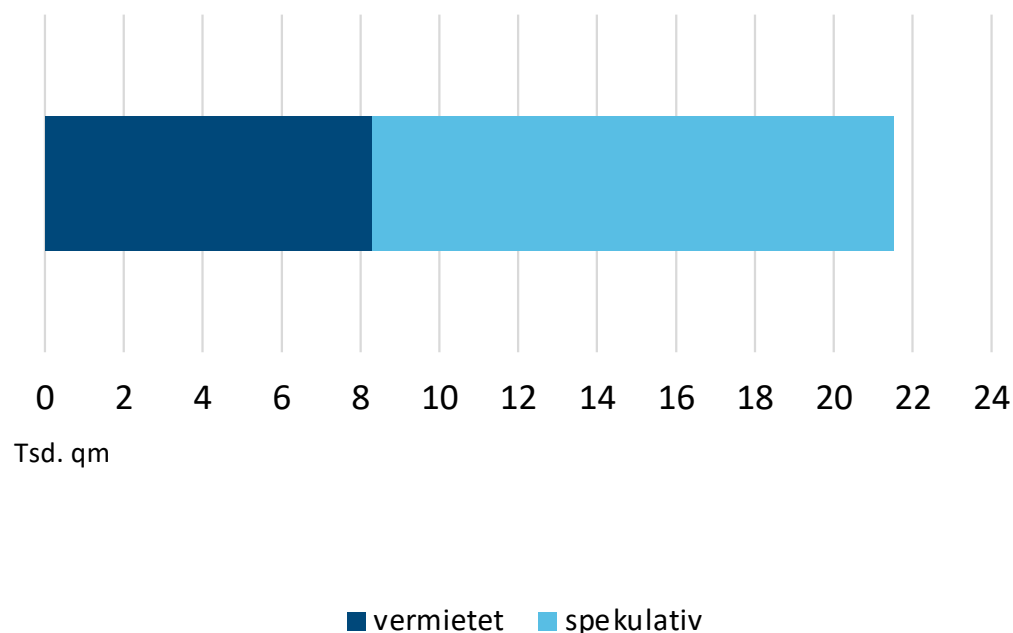


Leerstandsquoten ausgewählter bayerischer Städte (2025)

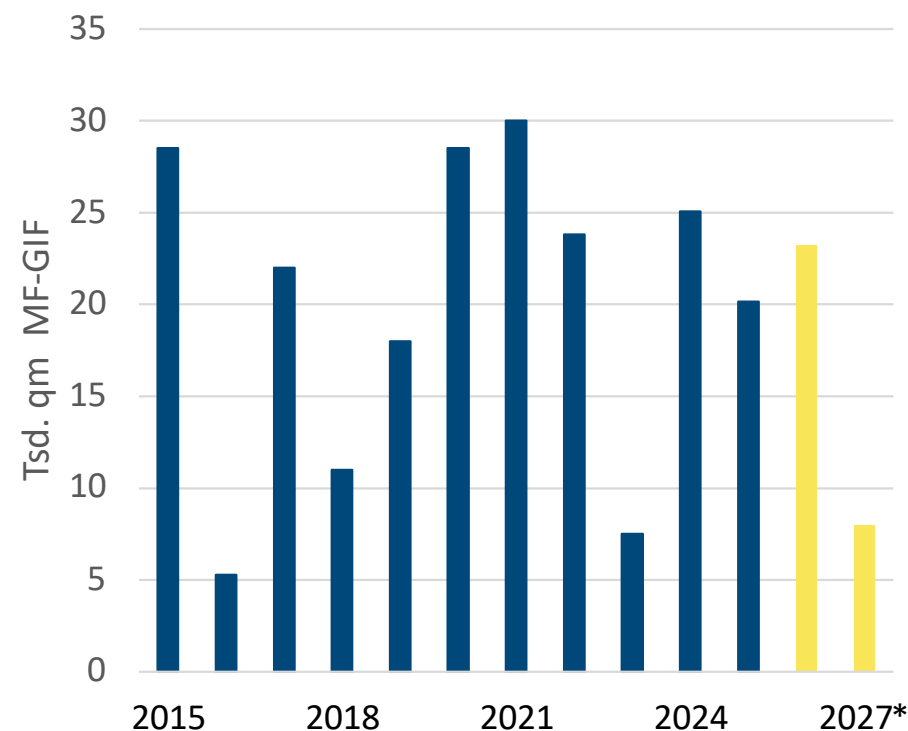


Kurzfristig noch hohes Neubauvolumen in Augsburg zu erwarten

Büroflächen **im Bau** in Augsburg, Stand Juni 2026

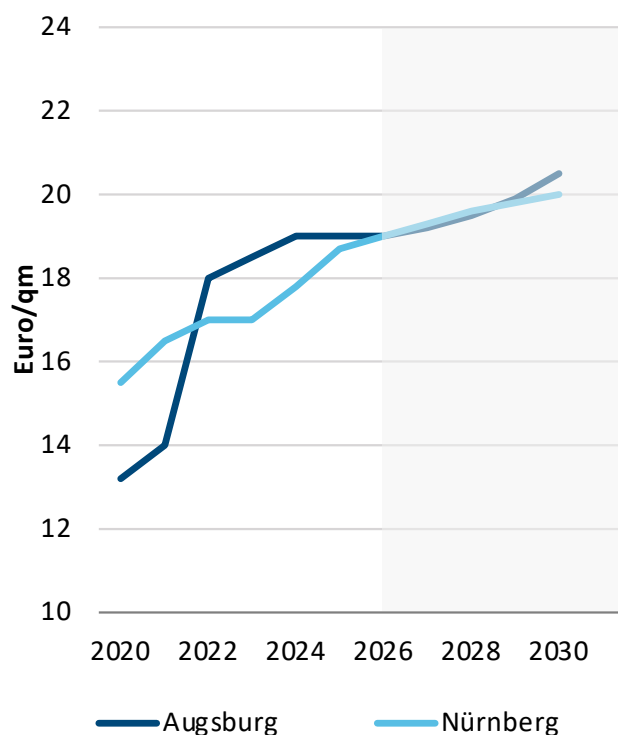


Büroflächenneuzugang, Augsburg

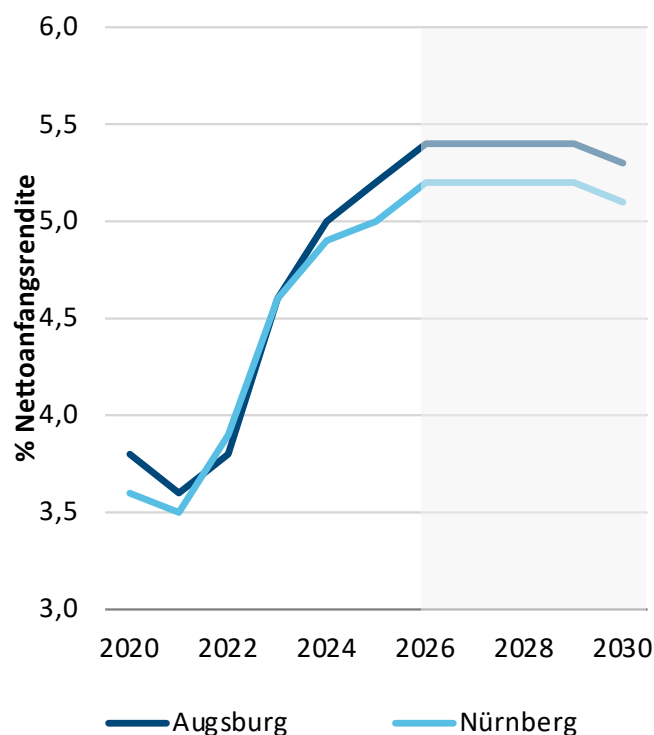


Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Büroobjekte

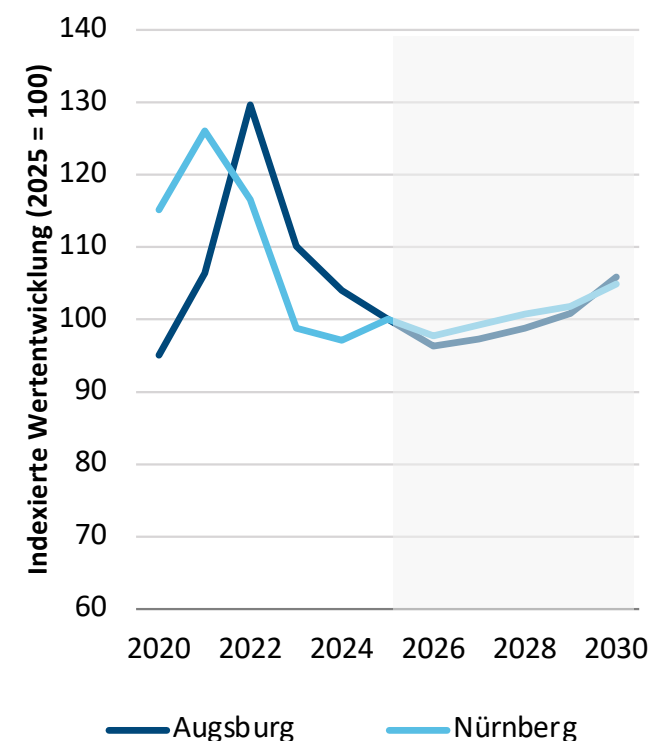
Spitzenmieten, Citylage



Spitzenrenditen, Citylage



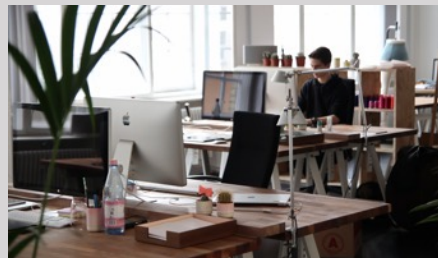
Capital Values (€/qm)



Büromärkte erholen sich nur langsam

Marktumfeld

- **Wenig Impulse** aus dem gesamtwirtschaftlichen Umfeld
- Zu ausufernde **Homeoffice-Konzepte** werden angepasst
- **Künstliche Intelligenz** als Unsicherheitsfaktor
- **Standortentscheidungen** werden **aufgeschoben** und nur sukzessive nachgeholt
- **Transaktionsmarkt** bleibt sehr **selektiv**
- Günstige **Einstiegsopportunitäten** vorhanden



Marktzahlen

- Überwiegend **moderate** Umsatzzahlen
- **Großvermietungen** weiterhin sehr selektiv
- Flight to **Quality and Location**
- **Leerstand** steigt weiter
- Bei **dezentralen Lagen** entscheidet die **Mikrolage**
- Kurz- bis mittelfristig **rückläufiger Neubau**
- **Preisdruck** v. a. auf Objekte mit Mängeln



Quelle: bulwiengesa AG

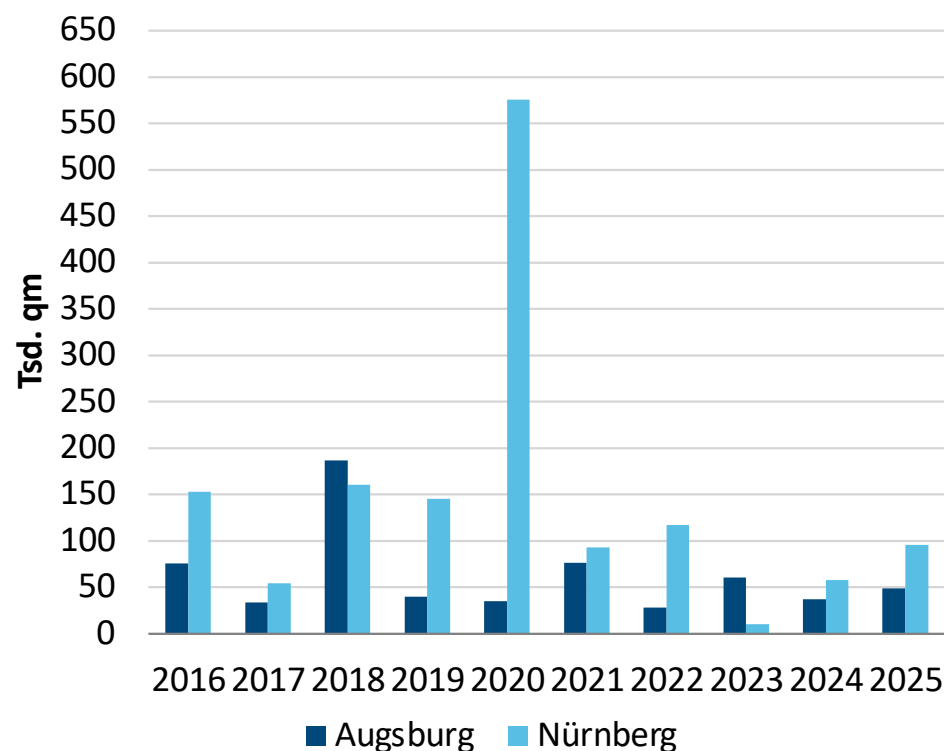


Industrial (Logistik und Light Industrial)

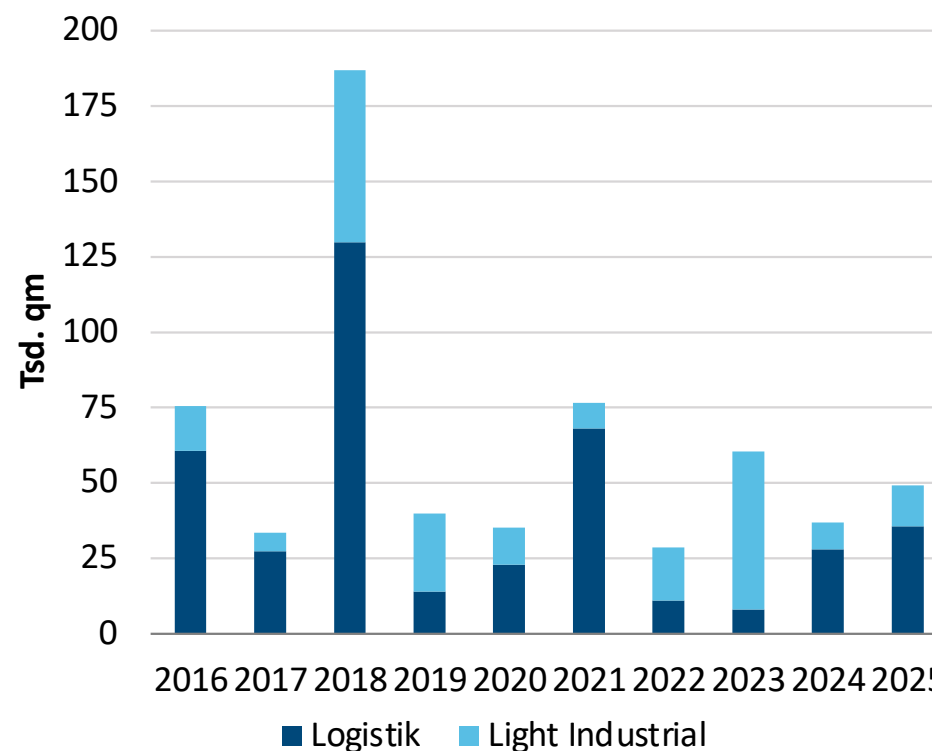


Normalisiertes Marktgeschehen nach den Boomjahren

Flächenumsatz im Industrialsegment

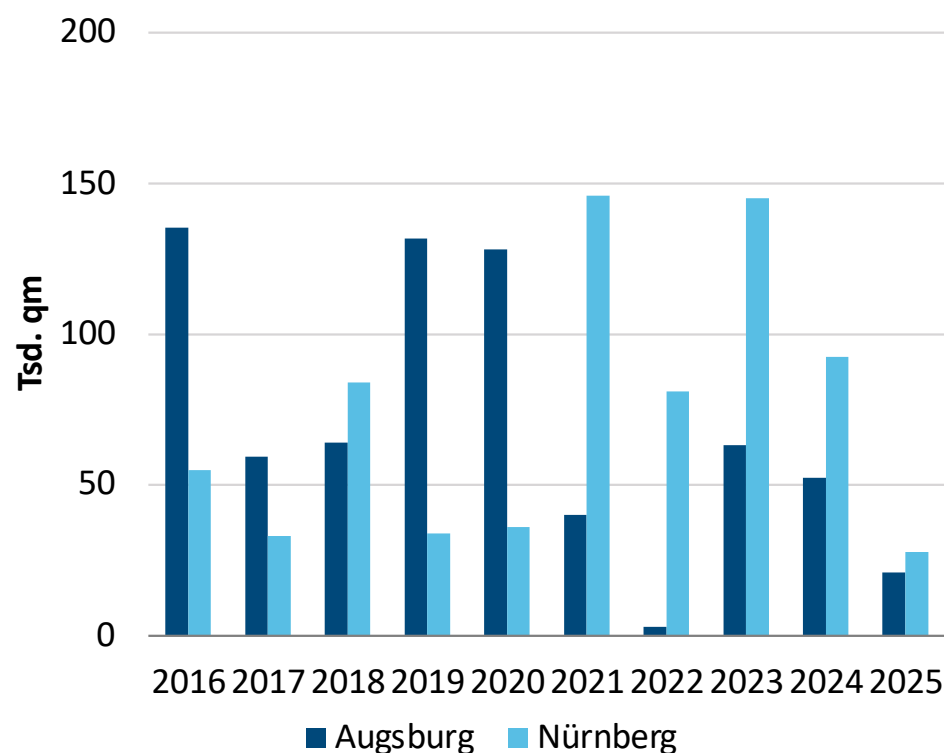


Flächenumsatz Logistik und Light Industrial, Region Augsburg

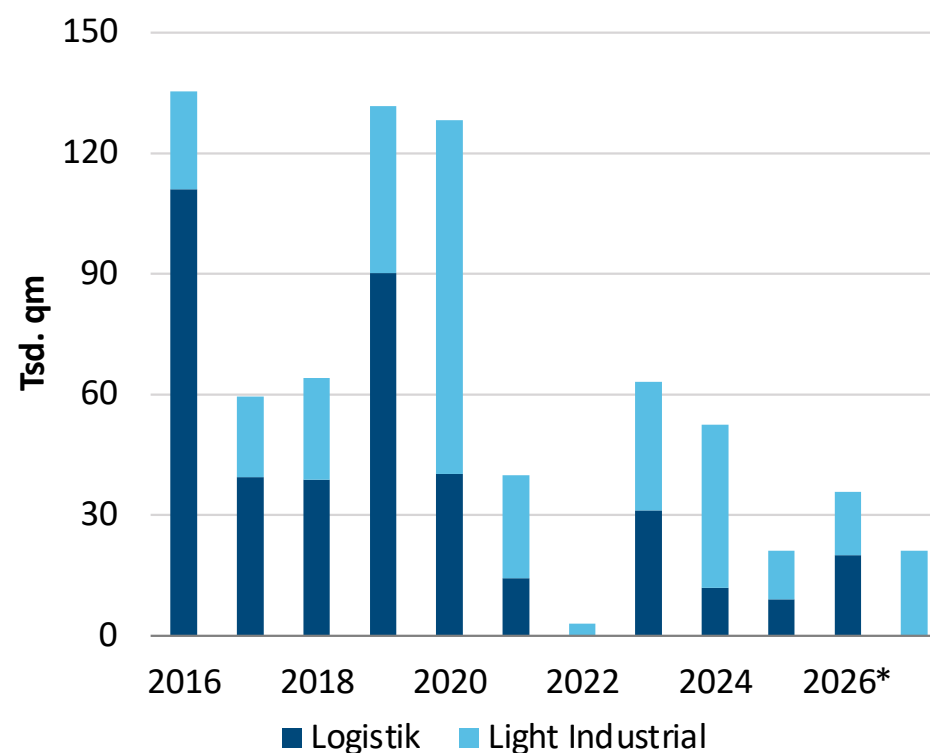


Light-Industrial-Flächen prägen die Fertigstellungen in Augsburg

Fertigstellungen im Industrialsegment

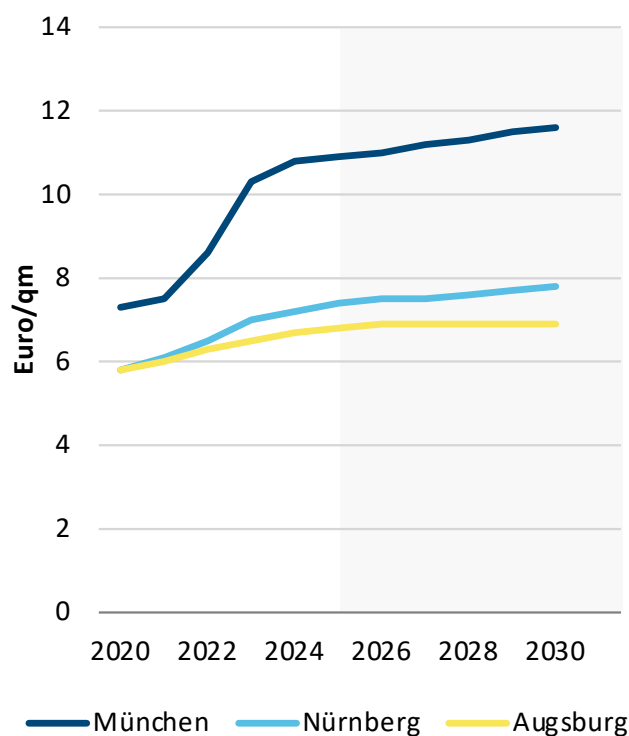


Fertigstellungen Logistik und Light Industrial, Augsburg

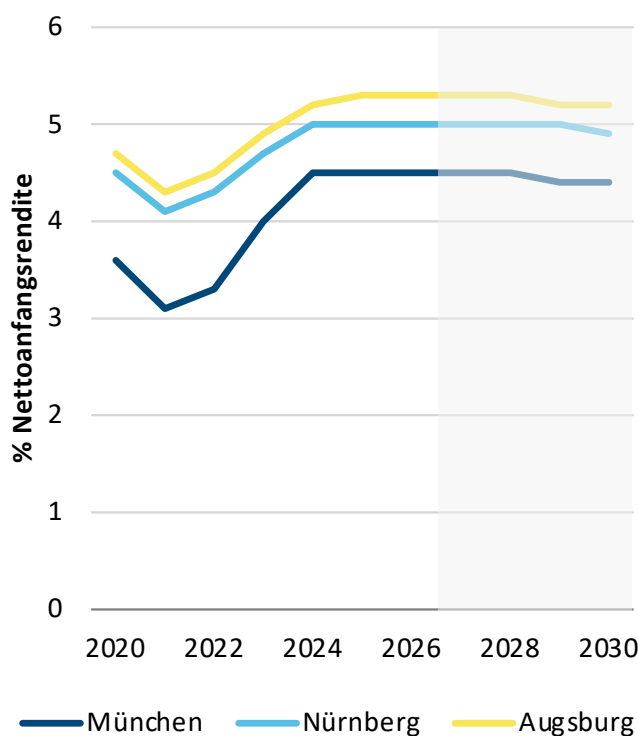


Prognose von Spitzenmieten und -renditen für Logistikobjekte

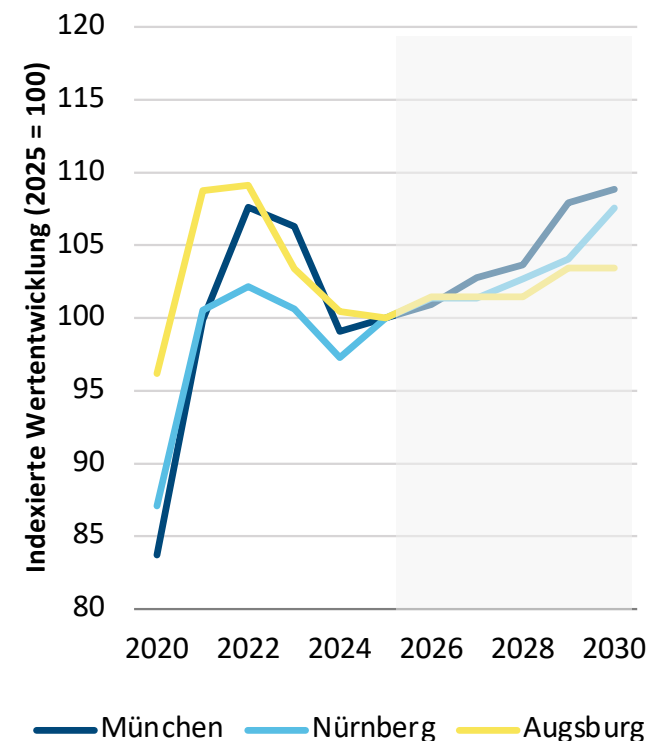
Spitzenmieten, Lager/Logistik



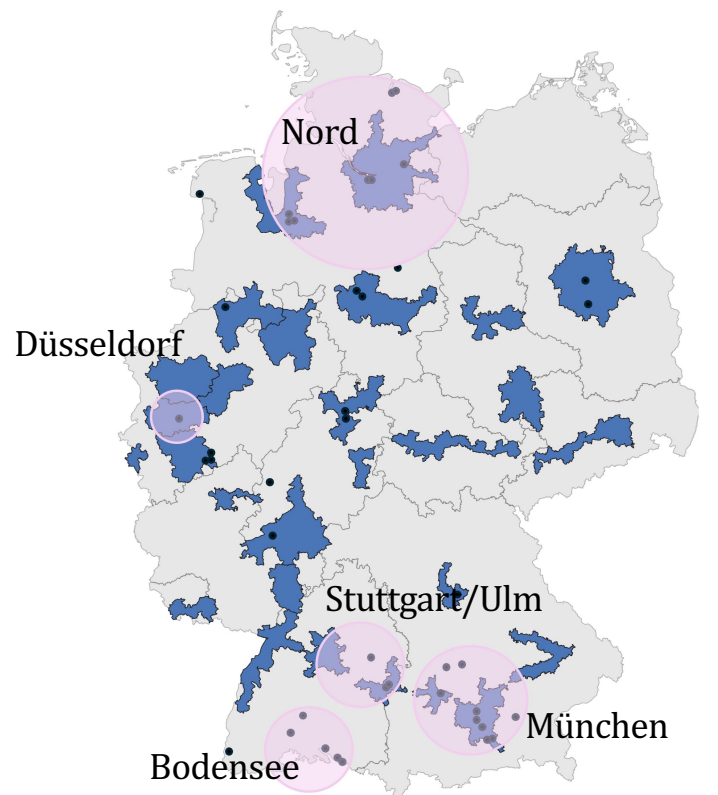
Spitzenrenditen, Lager/Logistik



Capital Values (€/qm)



Impulsgeber Defense



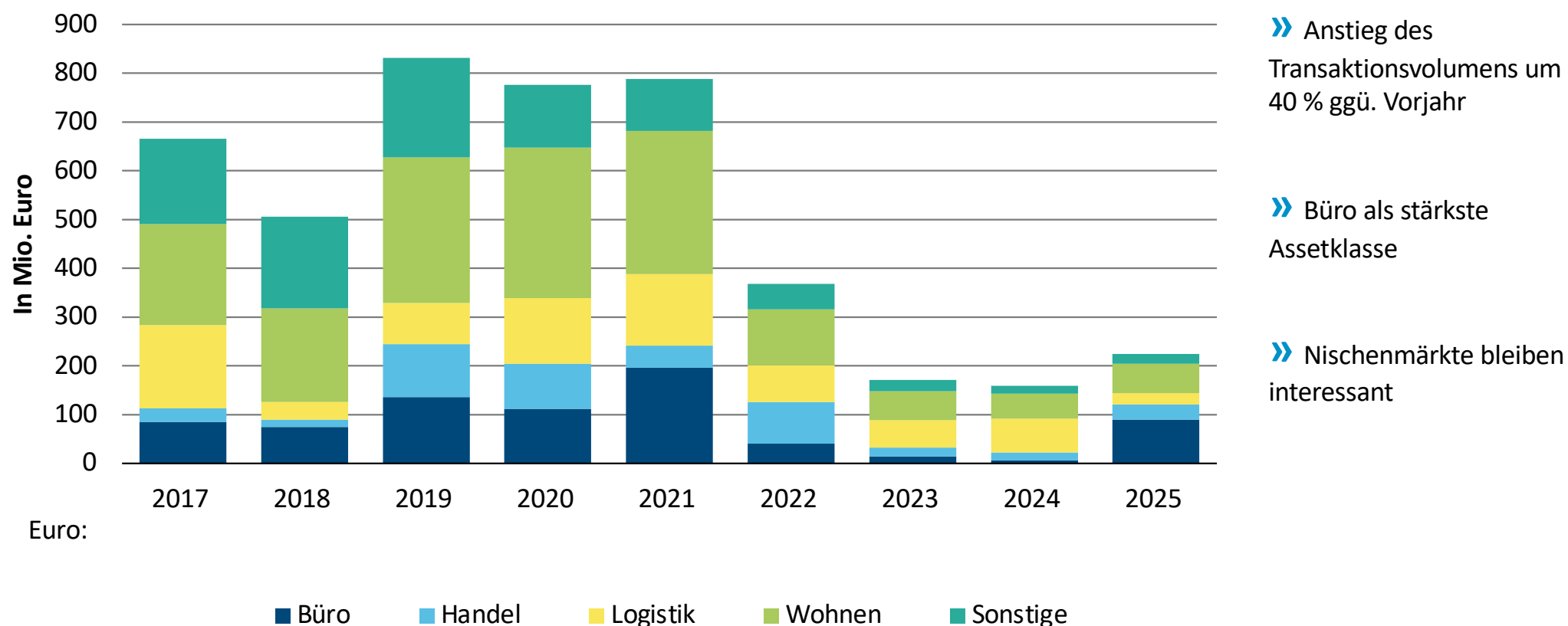
Anmerkung: blau = Logistikregionen in Deutschland; schwarze Punkte = Standorte von Rüstungsunternehmen in Deutschland (Auswahl); magenta = Rüstungscluster (Auswahl)

Quelle: bulwiengesa

Der Immobilienmarkt der Region A3 | Einordnung der aktuellen Marktbedingungen und Potenziale

Objektypus	Drittverwendung
Distributionsimmobilien & Lagerhallen für Zulieferer-Logistik	✓
Industrieflächen & Produktionshallen für Montage & Fertigungsprozesse von Ausrüstung und Fahrzeugen	✓
Kleinere Industrieflächen für Fertigung & Lagerung zur Herstellung von Ausrüstung & Kleinwaffen	(✓)
Laborgebäude & Forschungseinrichtungen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen	?
Spezialisierte Küstenwerftanlagen für Marineschiffbau und U-Boote	x
Große, hochtechnologische Produktionsanlagen für Luft- & Raumfahrt	x
Hochgesicherte Produktions- & Prüfeinrichtungen für Verteidigungs- & Raketentechnik	x

Transaktionsvolumen in der Region A³ mit leichter Erholung in 2025



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

bulwiengesa GmbH
Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefon +49 89 23 23 76 -0

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

