

# Augsburg: Wohneigentum dringend gesucht

**Augsburg.** Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Einwohnerzahl der Stadt um gut 16.400 Menschen gestiegen.

Die Nachfrage nach Wohneigentum ging in dieser Zeit ebenfalls deutlich nach oben. Die Folge: Stark ansteigende Wohnungspreise. Das geht aus dem ersten, fürs Jahr 2013 veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses hervor.



Schneller verkauft als geplant: Neubauwohnungen von Patrizia im ehemaligen Textilviertel Augsburgs.

Bild: Patrizia

**I**mmobilienwirtschaftler hören so etwas gerne: Zwischen den Jahren 2000 und 2013 seien in Augsburg pro Jahr durchschnittlich 733 Wohneinheiten fertiggestellt worden – bis 2030 jedoch müsste die Zahl auf jährlich 1.200 Einheiten steigen, sagte jüngst Heike Piasecki, Leiterin der Münchner Niederlassung von bulwiengesa. „Die Nachfrage ist da, und zwar als eine Folge der Einwohnerentwicklung.“

Tatsächlich stieg die Zahl der Bevölkerung laut Melderegister in den vergangenen fünf Jahren um gut 16.400 Personen auf 283.544. Allein 2014 kamen mehr als 5.000 Neubürger dazu. Dieser Zuwachs und die Beliebtheit von Immobilien als Geldanlage schlugen sich auch in den vom Gutachterausschuss der Stadt erfassten Transaktionszahlen und Preisen nieder.

Zwischen 2009 und Ende 2012 registrierte er in puncto Immobilien-Geldumsatz nur eine Richtung: steil nach oben. Von gut 600 Mio. Euro verdoppelte sich der Umsatz nahezu auf 1,15 Mrd. Euro. Auf das Rekordjahr 2012 folgte ein etwas schwächeres: Für 2013 meldet der Ausschuss 4.230 Beurkundungen nach etwa 4.850, gehandelt wurden Immobilien für knapp 1 Mrd. Euro. Die Daten fürs vergangene Jahr sind noch nicht komplett ausgewertet, aber die Gutachter nennen in ihrem Bericht schon einmal Zahlen für die ersten drei Quartale. Demnach lag der

Umsatz bis Ende September bei rund 700 Mio. Euro und damit leicht unter den für den Vorjahreszeitraum registrierten 715 Mio. Euro. An diesem leichten Rückstand werde sich auch für das Gesamtjahr nicht mehr viel ändern, heißt es, sprich: Erwartet wird ebenfalls ein Wert knapp unterhalb der Milliardenmarke. Auch für dieses Jahr gehen die Gutachter von einem leichten Rückgang der Vertrags- und Umsatzzahlen aus. Als Grund wird das geringe Angebot bei unverändert starker Nachfrage genannt.

Das Gros an Verträgen und Umsatz entfiel 2013 auf Sondereigentum (Eigentumswohnungen einschließlich Stellplätze und gewerbliches Teileigentum). In diesem Segment wurden 3.315 Verträge abgeschlossen, was einem Anteil von gut 78% an der Gesamtzahl der Beurkundungen entspricht. Der Umsatz belief sich auf 534,8 Mio. Euro nach 597,8 Mio. Euro im Vorjahr, womit 54,2% des Gesamtumsatzes auf Sondereigentum entfiel. In bebauten Grundstücken wurden 386 Mio. Euro investiert (2012: 460,7 Mio. Euro), in unbebauten Grund und Boden 65,7 Mio. Euro (2012: 89,4 Mio. Euro).

Dass das Wohnungsangebot knapp ist, spiegelt sich in den Preisen wider. Allein in den Jahren 2012 und 2013 stiegen die flächengewichteten Durchschnittspreise für neu errichtete bzw. erstmals verkaufte Wohnungen um insgesamt knapp 22% auf 3.180

Euro/m<sup>2</sup> (siehe Grafik „Preiskurven zuletzt steil nach oben“). Wiederverkaufte Wohnungen verteuerten sich in den Jahren 2012 und 2013 um jeweils gut 11%, insgesamt war das ein Plus von 24,3% auf im Mittel 1.690 Euro/m<sup>2</sup>. Auch von Miet- in Eigentumswohnungen Umgewandeltes legte kräftig zu: 2012 um 12,1%, 2013 um 6,4% auf 2.660 Euro/m<sup>2</sup>.

Und es geht weiter: Für die ersten drei Quartale 2014 melden die Gutachter für Neubauten/Erstverkäufe ein Plus von 8% auf 3.430 Euro/m<sup>2</sup>. Erst für dieses Jahr rechnen sie mit einer Stabilisierung der Preise, da „Neubauprojekte in zunehmend weniger attraktiven Lagen entstehen“. In Innenstadtbereichen werden recht stolze Preise aufgerufen. Ein Beispiel dafür ist Vis a vis auf dem ehemaligen Gelände der Hasenbräu. Für den vierten Bauabschnitt dieser insgesamt 150 Einheiten umfassenden Entwicklung verlangt Klaus Bau zwischen 4.500 und 5.600 Euro/m<sup>2</sup>. Patrizia meldet für sein im einstigen Textilviertel südöstlich der Innenstadt entstehenden Provinopark einen schnelleren Verkauf als erwartet. Zwischen 2.600 und 4.500 Euro/m<sup>2</sup> wurden für die 210 Wohnungen angesetzt, die bis Ende 2015 allesamt fertiggestellt sein sollen. Derzeit seien noch etwa 20 Einheiten zu haben, heißt es.

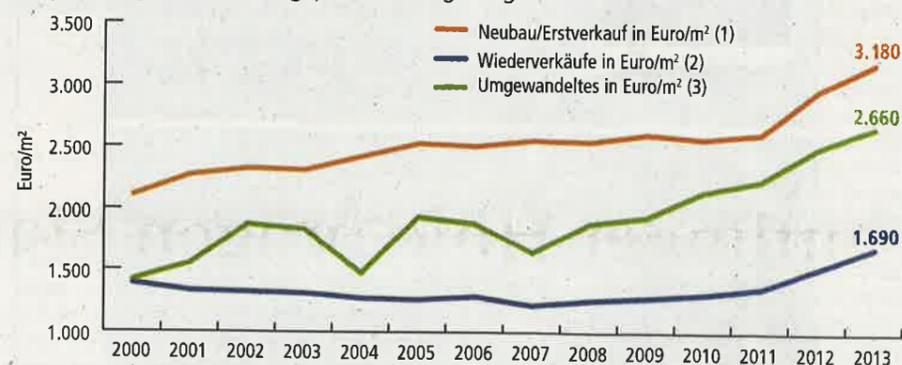
Stadt und Unternehmen haben auf die Wohnraumnachfrage reagiert. Nach 565 Einheiten im Jahr 2012 wurden laut Statistischem Landesamt 2013 insgesamt 1.424 Wohnungen und Eigenheime fertiggestellt. Geneh-

ligt haben die Ämter 2013 insgesamt 1.651 Einheiten, mit 1.384 waren es im vergangenen Jahr etwas weniger. Potenzial gibt es laut Markus Michl, Mitarbeiter des Stadtplanungsamts, unter anderem noch auf den ehemaligen Kasernenarealen. Beispiel Reese-Kaserne im Stadtteil Kriegshaber. Dort sind auf einem 7 ha großen Areal etwa 450 Wohneinheiten in Planung und Bau. Schließt der Kulturpark West Mitte 2017 seine Tore auf

dem Areal, können weitere Grundstücke vermarktet werden. Insgesamt sind 800 Wohnungen und Eigenheime vorgesehen, sagt Michl. Ein paar Hektar Flächenpotenzial bietet auch noch die Sheridan-Kaserne. Dort soll Gewerbe- und Wohnbau entstehen, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren sei im Gange. Der Stadtplaner ist überzeugt: „Kommen die Flächen heute auf den Markt, sind sie morgen verkauft.“ cr

## Preiskurven zuletzt steil nach oben

Entwicklung der Wohnungspreise in Augsburg



(1) Neubau: Baujahr drei Jahre vor dem Transaktionszeitpunkt (kann auch Wiederverkauf sein)

(2) Wiederverkauf: wiederholt gehandeltes, mindestens drei Jahre altes Gebäude

(3) Umgewandeltes: erstmalige Transaktion von Wohnungs- oder Teileigentum, das durch die nachträgliche Aufteilung eines Mehrfamilienhauses entstanden ist; erfasst wurden Gebäude, deren Teilung maximal drei Jahre zurückliegt

© Immobilien Zeitung; Quelle: Gutachterausschuss Augsburg