



CITY NAVIGATOR AUGSBURG

HIGHLIGHTS

- Die im Südwesten Bayerns situierte kreisfreie Stadt Augsburg bildet traditionell das maßgebliche wirtschaftliche und kulturelle Zentrum nicht nur der gesamten Region, sondern auch darüber hinausgehend für den ca. zwei Millionen Einwohner zählenden Regierungsbezirk Schwaben.
- Die anhaltend starken Einwohnerzuwächse innerhalb der drittgrößten Stadt Bayerns sind so beachtlich, dass in den nächsten Jahren wohl erstmals die Grenze von 300.000 Einwohnern überschritten wird.
- Die Wirtschaft prosperiert. Binnen fünf Jahren ist die Zahl der Beschäftigten im Stadtgebiet um fast 10 % gestiegen.
- Innerstädtisch verfügt die Universitäts- und Kulturmetropole neben der City-Galerie und der Altstadt über eine Reihe gut etablierter und miteinander verknüpfter Einkaufslagen, die in der Summe ein ganz besonderes Einkaufsflair vermitteln.
- Diese befinden sich allerdings gegenwärtig in einem tiefgreifenden strukturellen Umbruch, allen voran Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße, was nicht zuletzt der aktuell signifikante Leerstand im oberen Bereich der Annastraße zeigt.
- Für das Gros der Flächen zeichnen sich mittlerweile Nachnutzungen ab, so wird etwa der türkische Modefilialist Breezy seine allererste deutsche Filiale im derzeit leerstehenden Schuhhaus Leiser in der Annastraße eröffnen.
- Und auch die komplette Neuaufstellung der Alt-Standorte von Müller Drogeriemarkt im Eckbereich zur Steingasse und K&L Ruppert in der Bürgermeister-Fischer-Straße sprechen eindeutig für den Standort Augsburg – nur P&C macht es weiterhin spannend: Für den Beginn ihrer schon lang geplanten Projektentwicklung möchte sich die Kette zeitlich noch nicht festlegen.
- Positiv zu vermerken: Bei Immobilien-Investments zählt die Stadt Augsburg unvermindert zu den gefragtesten Zielstandorten.

COMFORT CITY RANKING 2019



Augsburg belegt mit einem Zielerreichungsgrad von 63 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im bundesdeutschen Städte-Vergleich unter den 70 untersuchten Städten einen respektablen 16. Rang. Innerhalb seiner Städtegrößenklasse (200 - 500.000 Einwohner) erreicht die Stadt sogar den 7. Rang.

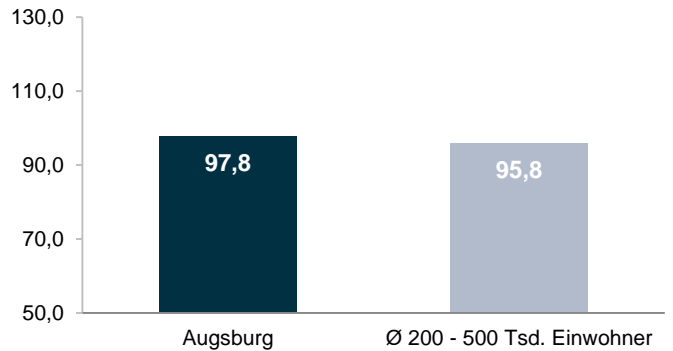
Das [COMFORT City Ranking](#) ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

MAKRODATEN

IN ZAHLEN

Bundesland:	Bayern
Einwohnerzahl:	289.584
Bevölkerungsentwicklung: (ggü. 2012)	+ 7,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	143.195
Arbeitslosenquote:	5,1 %

EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018

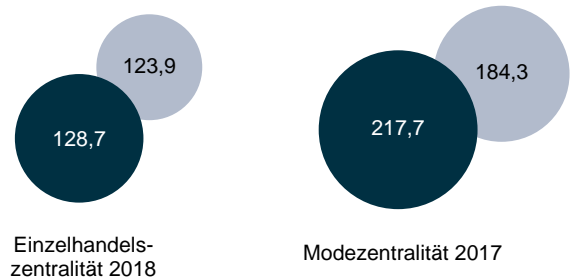


MAKRO- UND EINZELHANDELSSTANDORT

- Deutliche Einwohnerzuwächse (+ 7,5 % seit 2012), die auch perspektivisch anhalten sollen
- Der gesamte Wirtschaftsraum Augsburg wächst weiterhin rasant, nicht zuletzt aufgrund seiner guten Infrastruktur
- Steigende Beschäftigtenzahlen (+ 9,4 % seit 2012)
- Einzelhandel: kontinuierlich steigende Kaufkraftvolumina sowohl innerhalb der Stadt als auch des gesamten Einzugsgebietes
- Innenstadtanteile vergleichsweise hoch:
 - Verkaufsflächenanteil 27,5 %
 - Einzelhandelsumsatzanteil 32,0 %
- Wachsende Bedeutung des Städtetourismus bringt zusätzliche Impulse für Augsburg
- Überdurchschnittliche Zentralitäts-Kennziffern

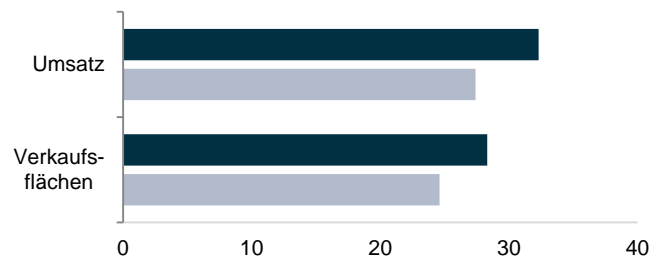
EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Augsburg, Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner

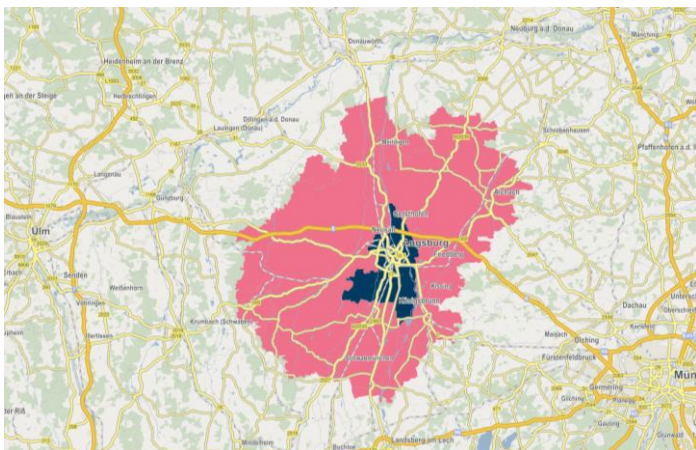


INNENSTADTANTEILE 2017

■ Augsburg □ Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner



EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

- Ausgedehntes Einzugsgebiet mit circa 660.000 Einwohnern sowie einem stattlichen Kaufkraftvolumen von 3,9 Mrd. EUR
- Wettbewerbliche Parameter im Einzugsgebiet auf nachhaltig stabilem Niveau



Im imposanten Ex-K&L Ruppert Gebäude haben u. a. COS, STARBUCKS und hunkemöller ihr neues Zuhause gefunden

1A-LAGE

Annastraße

- Klassische 1A-Lage mit vielen nationalen und internationalen Filialisten wie H&M, TK Maxx, MANGO und RITUALS
- Stabile Passantenfrequenzen auf hohem Niveau
- Hochattraktiv durch guten Branchen- und Mietermix
- Nichtsdestotrotz aktuell signifikanter Leerstand insbesondere im Bereich Annastraße / Unter dem Bogen bis Steingasse
- Lässt weiter auf sich warten: die geplante Projektentwicklung von P&C im ehemaligen WOOLWORTH
- **Neue Mieter:** VIOLAS[®], RITUALS, VORWERK (Relocation), leguano, CUMPANUM, SØSTRENE GRENE, Abgebrüht, O bag.store, Pop-Up Design Kaufhaus Zwischenzeit, Apalon Mode, zuk. Breezy
- **Mietpreis:** ca. 65 EUR/ m² (klein)

Bürgermeister-Fischer-Straße

- Zunehmend gefragte, repräsentative Lage mit guter Passantenfrequenz
- Hoher Anteil an Großflächen wie WÖHRL und KARSTADT
- Gelungener Umbau des ehemaligen K&L-Gebäudes: die neuen, attraktiven Konzepte COS, STARBUCKS, ROSSMANN, hunkemöller, REWE, ttedy und Bäckerei Schubert setzen ein Ausrufezeichen in der City!
- **Weitere neue Mieter:** Baguette Company sowie MANGO Man

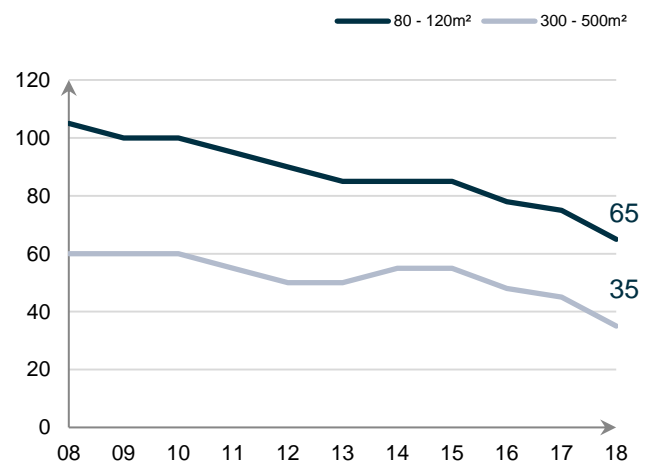
Philippine-Welser-Straße

- Charmante und niveauvolle Verbindung zwischen Moritzplatz und Rathausplatz
- Spricht Anbieter aus Handel und Gastronomie mit tendenziell höheren Ansprüchen an
- **Neuer Mieter:** SISENTO

HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

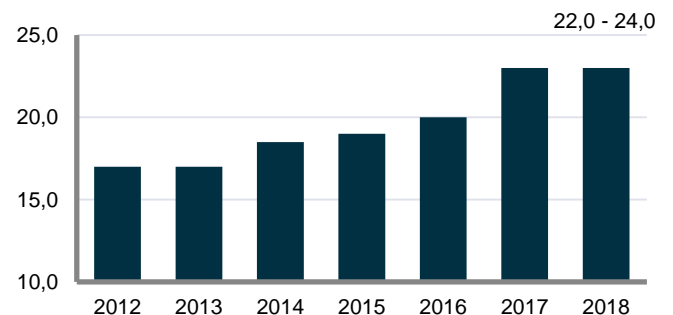
1A-Einzelhandelsmieten

von 2008 - 2018 in EUR / m²



Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



Maximilianstraße

- Frequenzstarke Meile, geprägt vor allem durch die überwiegend regionalen und gastronomischen Konzepte
- **Neue Mieter:** Almwelt, Sparkasse

IHRE ANSPRECHPARTNER

Für Fragen und / oder detailliertere Informationen / Materialien rund um den Einzelhandelsstandort stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:



VERMIETUNG / INVESTMENT
MANFRED SCHALK
COMFORT München
Fon: +49 89 219988-10



INVESTMENT
THORSTEN SONDERMANN
COMFORT München
Fon: +49 89 219988-80



RESEARCH & CONSULTING
OLAF PETERSEN
COMFORT Research & Consulting
Fon: +49 40 300858-22

Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH
Schadowplatz 12
40212 Düsseldorf

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermietung und den Verkauf von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. COMFORT analysiert fortlaufend die aktuellen Miet- und Kaufpreisfaktoren in Deutschland und Österreich. Zum ergänzenden Angebot zählen Center-Consulting sowie der Bereich Luxury Retail. In Deutschland ist der Einzelhandelspezialist zudem exklusiver Kooperationspartner von Cushman & Wakefield in der Vermietung von Ladenlokalen. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien. www.comfort.de

Unternehmenskommunikation:

PD PLUS Agentur für Kommunikation
Fon: +49 211 9550-144
E-Mail: ukom@comfort.de
Im Auftrag der COMFORT-Gruppe

ERLÄUTERUNGEN ZUM COMFORT CITY RANKING

Unter Betrachtung folgender Parameter wird eine Bewertung der Stadt vorgenommen:

- **Demographie-/Sozio-Ökonomie-Ranking:** Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft
- **Einzelhandels-Ranking:** Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadtumsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität
- **Standort- und Immobilien-Ranking:** Parameter zur Miete von Klein-/mittelgroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität

DEFINITIONEN

1A-Einzelhandelsmieten

Alle Mietpreisangaben verstehen sich unter folgenden Voraussetzungen: Neuabschlüsse von Mietverträgen in absoluten 1A-Geschäftslagen über fiktive, rein erdgeschossige Verkaufsflächen; idealtypische Ladeneinheit: ebenerdigen, stufenfreien Zugang, bauliche Ausstattung gehobener Art und Güte sowie einen möglichst rechtwinkligen Zuschnitt; Mindestschau-fensterfront 6 m bei kleinen bzw. 10 m bei größeren Flächen; in Euro pro m² monatlich, zzgl. gesetzlicher USt. und Nebenkosten.

Kaufpreisfaktoren

Die in Bandbreite dargestellten Kaufpreisfaktoren dienen als allgemeine Orientierung für den aktuell erzielbaren Verkaufspreis für Geschäftshäuser (Mietertrag aus Retail > 60 %, aktuelle Miete etwa auf Marktniveau) mit einem gängigen Volumen in der 1A-Lage der jeweiligen Stadt. In technischer Hinsicht stellt der Kaufpreisfaktor den Multiplikator zur Ermittlung des Kaufpreises eines Geschäftshauses ohne Instandhaltungstau dar, mit dem die jeweilige Jahresnettomiete multipliziert wird.

Innenstadtanteile

Angaben in Prozent. Der Wert zeigt an, welchen Anteil die Innenstadt am Umsatz bzw. an der Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebietes hat.

Einzelhandelskaufkraft, Einzelhandelszentralität

Die **Einzelhandelskaufkraft** gibt an, wie hoch das Kaufkraftpotenzial an einem Standort ist. Der Durchschnittswert liegt bundesweit normiert bei 100. Ein Wert von über 100 signalisiert demnach ein überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial des Standortes. Die **Einzelhandelszentralität** zeigt an, ob an einem Standort per Saldo die Zu- oder Abflüsse der Kaufkraft überwiegen.

Modezentralität

Analog zur branchenübergreifenden Zentralitätskennziffer (= Einzelhandelszentralität) beleuchtet die Modezentralität die Situation in einem maßgeblichen Teilssegment, nämlich der innenstädtischen Leitbranche Mode, die sich wiederum aus den beiden Sortimenten Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren zusammensetzt.

Einzugsgebiet

Kartographische Darstellung des Verflechtungsraums des innerstädtischen Einzelhandels, d.h. jenes Bereiches, aus dem regelmäßige Einkaufsbeziehungen zu der jeweiligen City bestehen. In blau ist das jeweilige Stadtgebiet (Zone I) dargestellt, in dem roten Farbton das jeweilige Nah- bzw. Feineinzugsgebiet (Zone II).