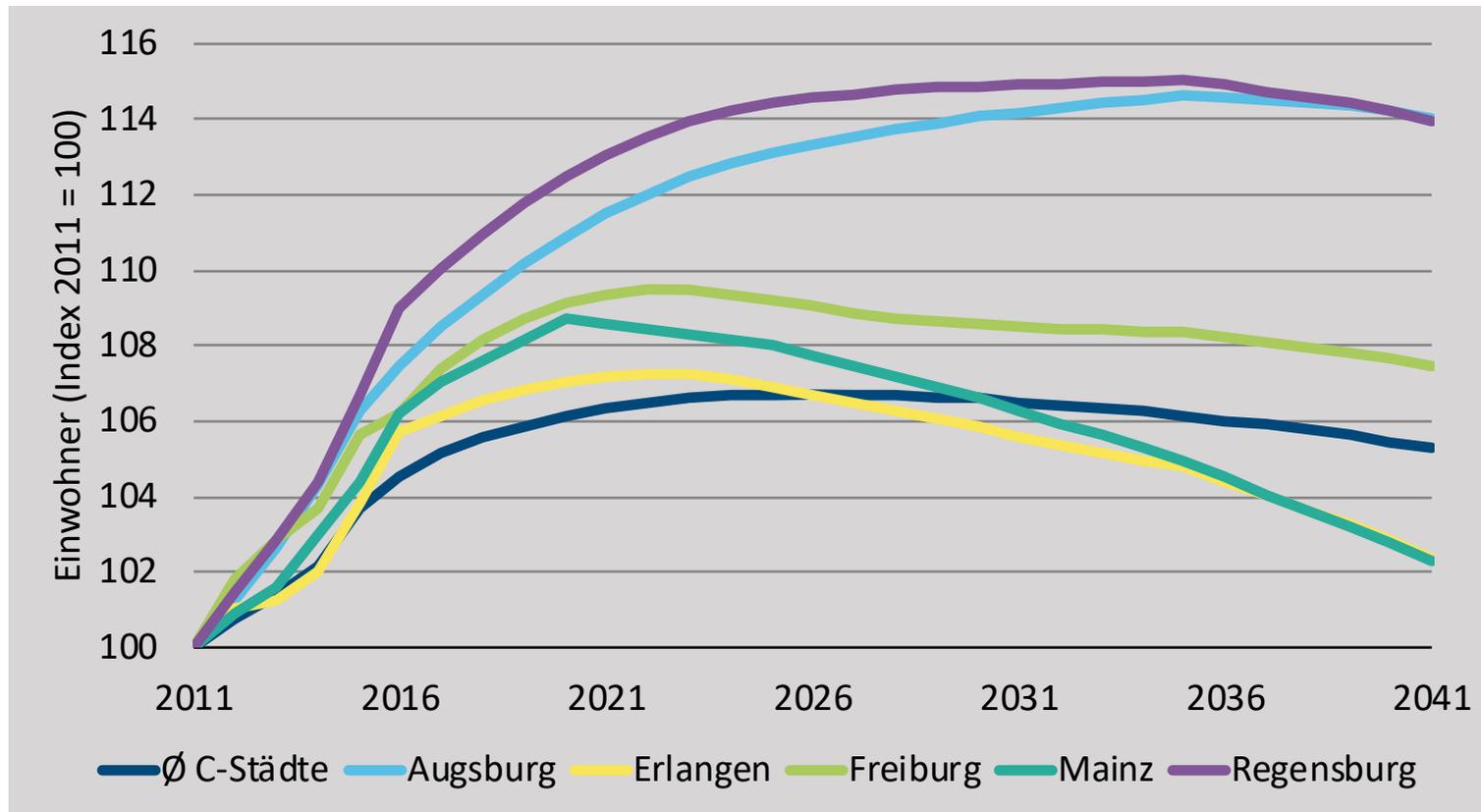




Immobilienmarkt Region Augsburg im Vergleich zu anderen Standorten

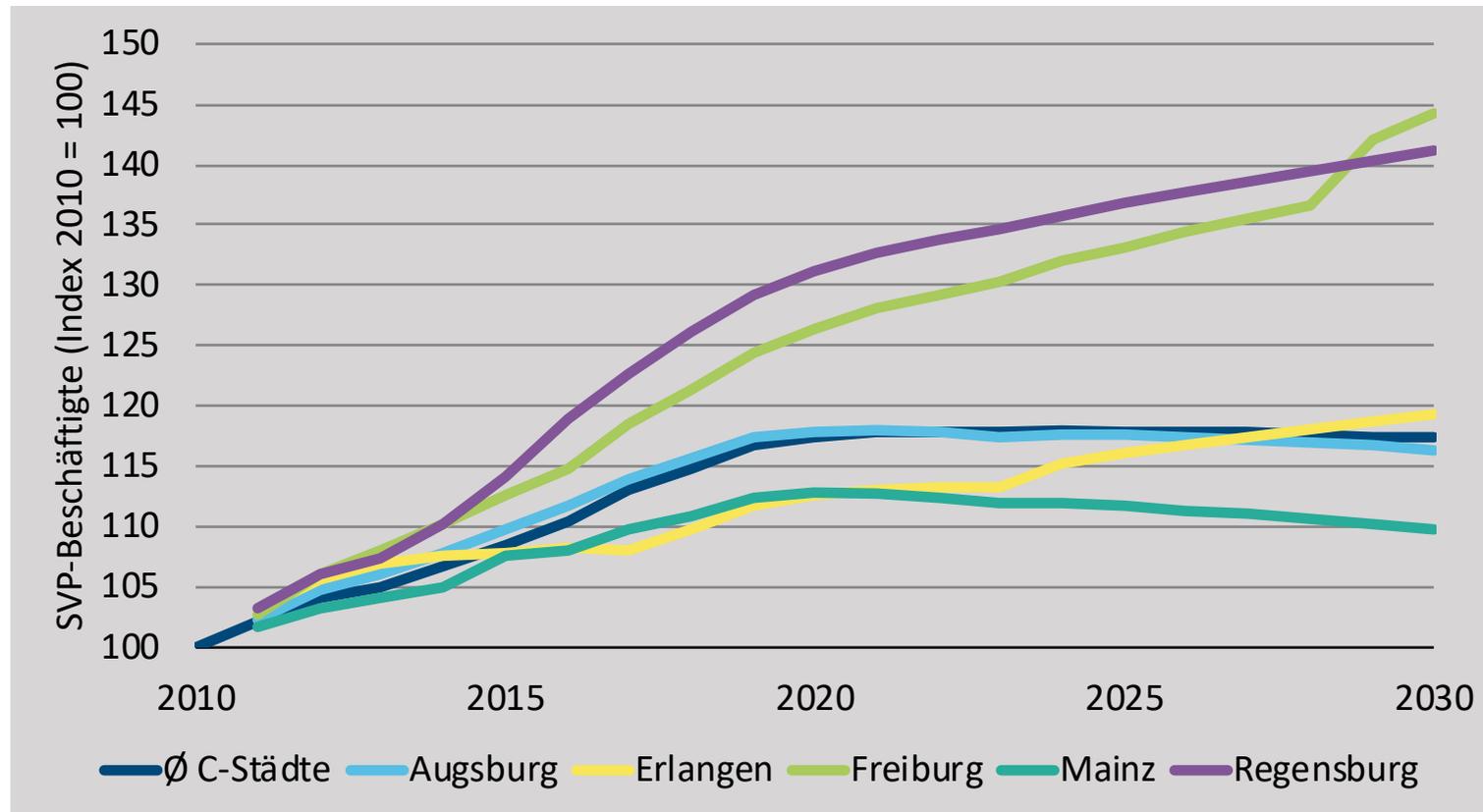
Einwohnerentwicklung



Gesicherte
Basis für die
Wohnungs-
nachfrage

Einwohner	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2011	203.543	269.402	104.312	214.234	201.002	136.352
2041	214.266	307.240	106.809	230.154	205.664	155.382
Veränderung	5,3%	14,0%	2,4%	7,4%	2,3%	14,0%

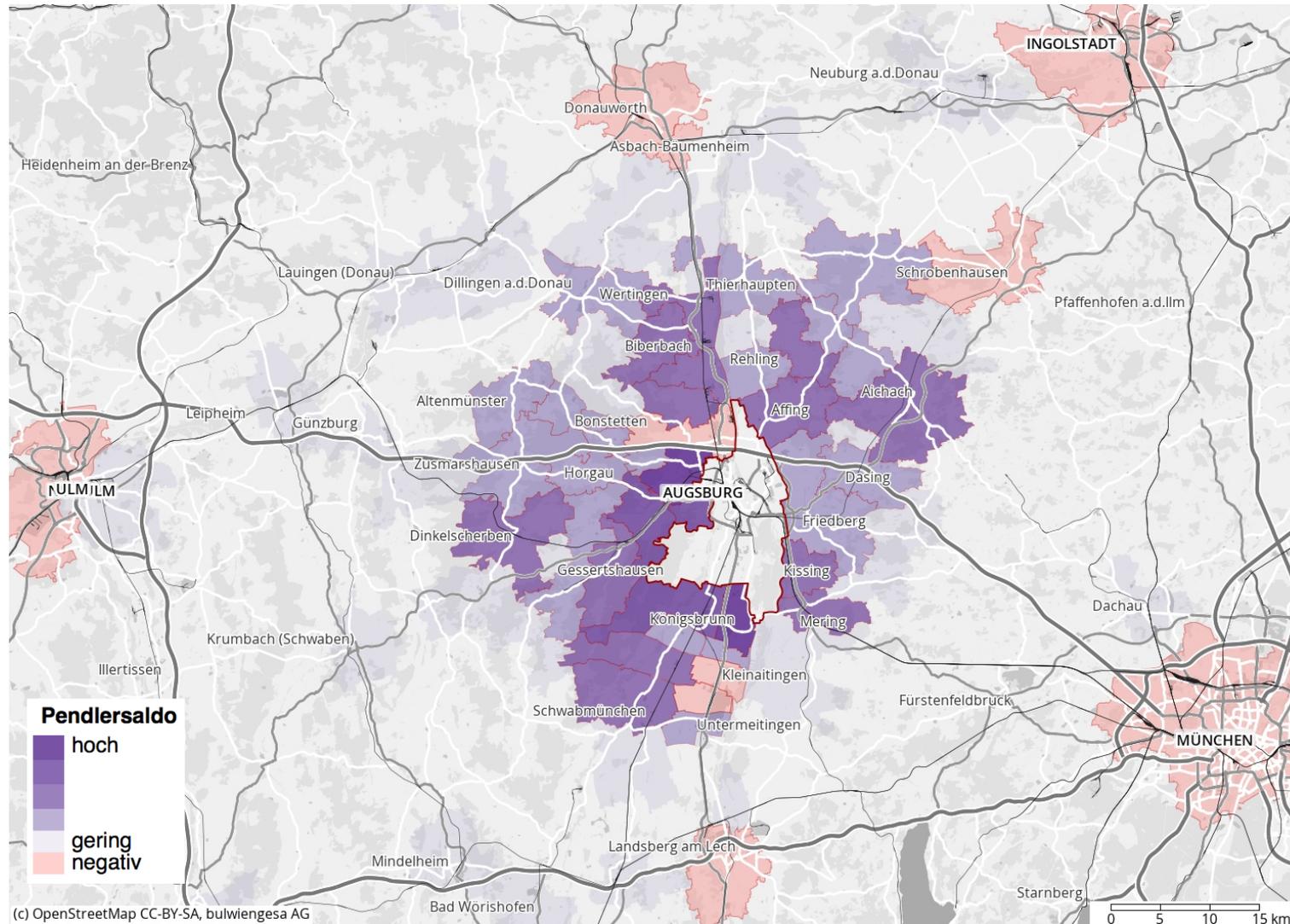
SVP-Beschäftigte



Prognose der Beschäftigten geht von gleichbleibender Entwicklung aus

SVP-Beschäftigte	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2010	93.710	125.605	82.656	103.877	101.666	99.251
2030	109.963	146.192	98.625	149.8386	111.514	140.112
Veränderung	17,3%	16,4%	19,3%	44,2%	9,7%	41,2%

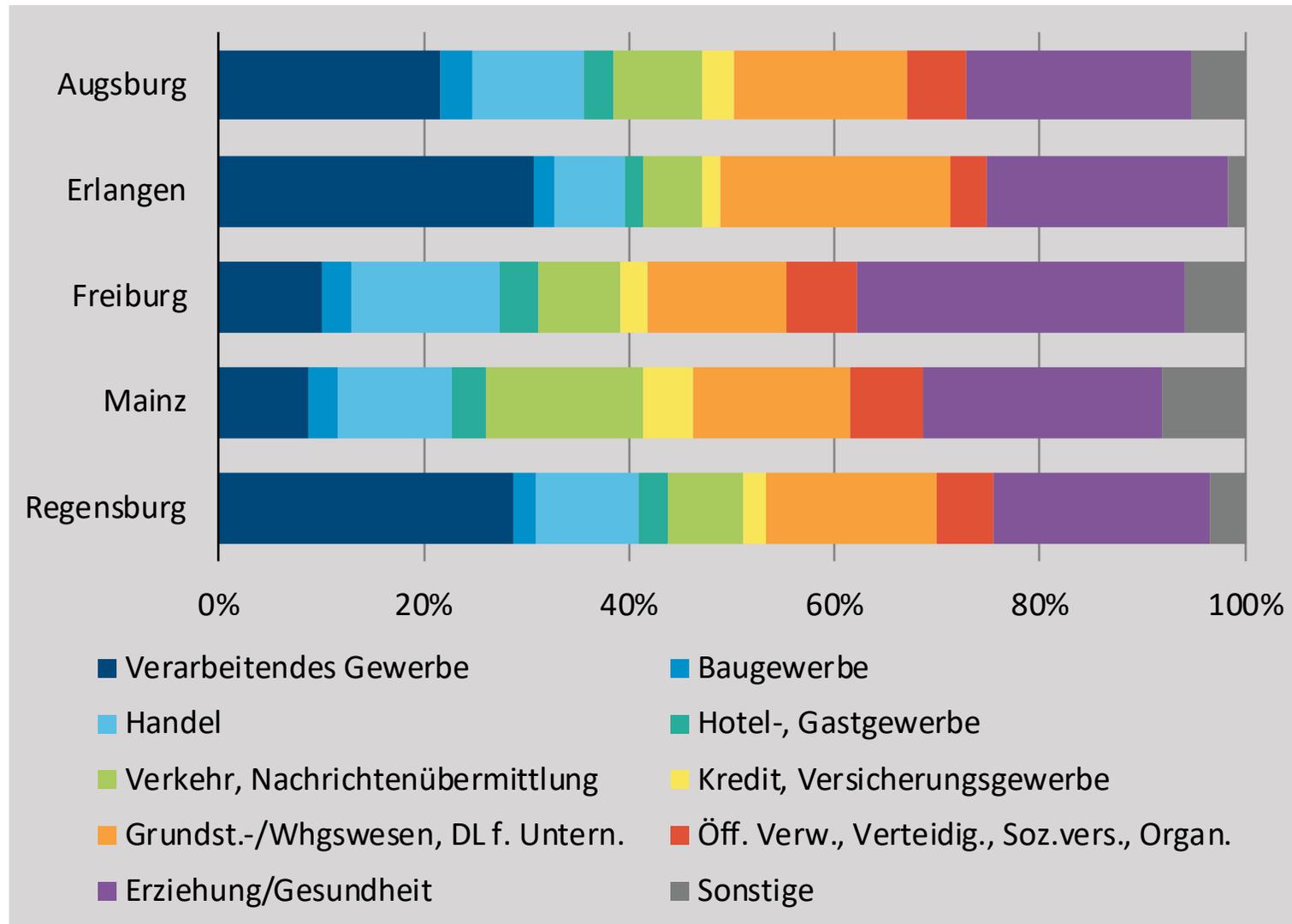
Pendlerverflechtungen Augsburg



4.797
Einpender aus
Königsbrunn

4.994
Auspender
nach
Gersthofen

SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen 2017



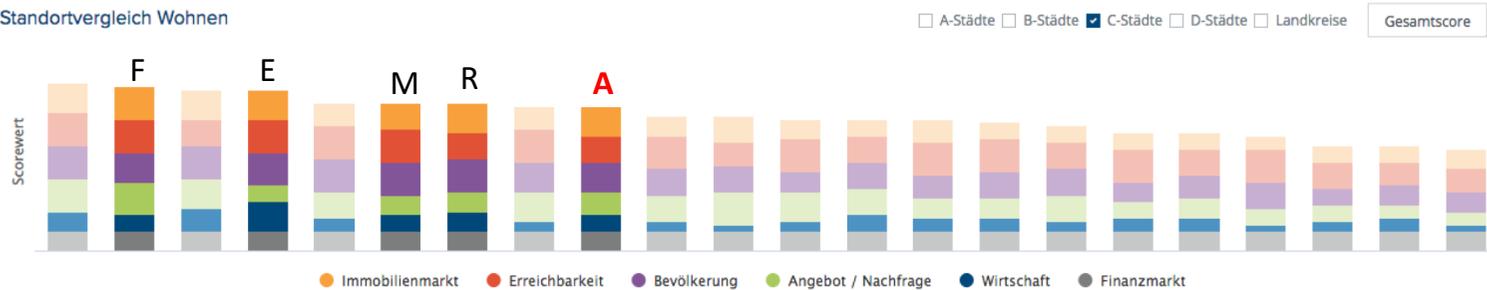
Ausgewogene
Mischung
sichert
langfristig
Arbeitsplätze

Guter Gesamtscore für Wohnen in Augsburg

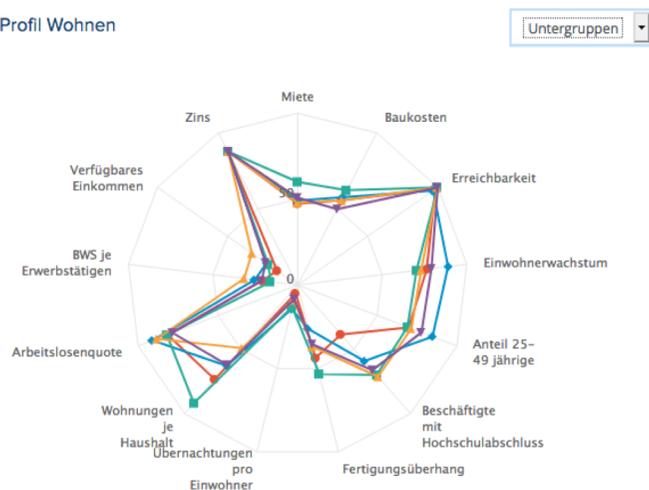


Augsburg punktet mit guten Einwertungen im Segment Angebot/ Nachfrage

Standortvergleich Wohnen



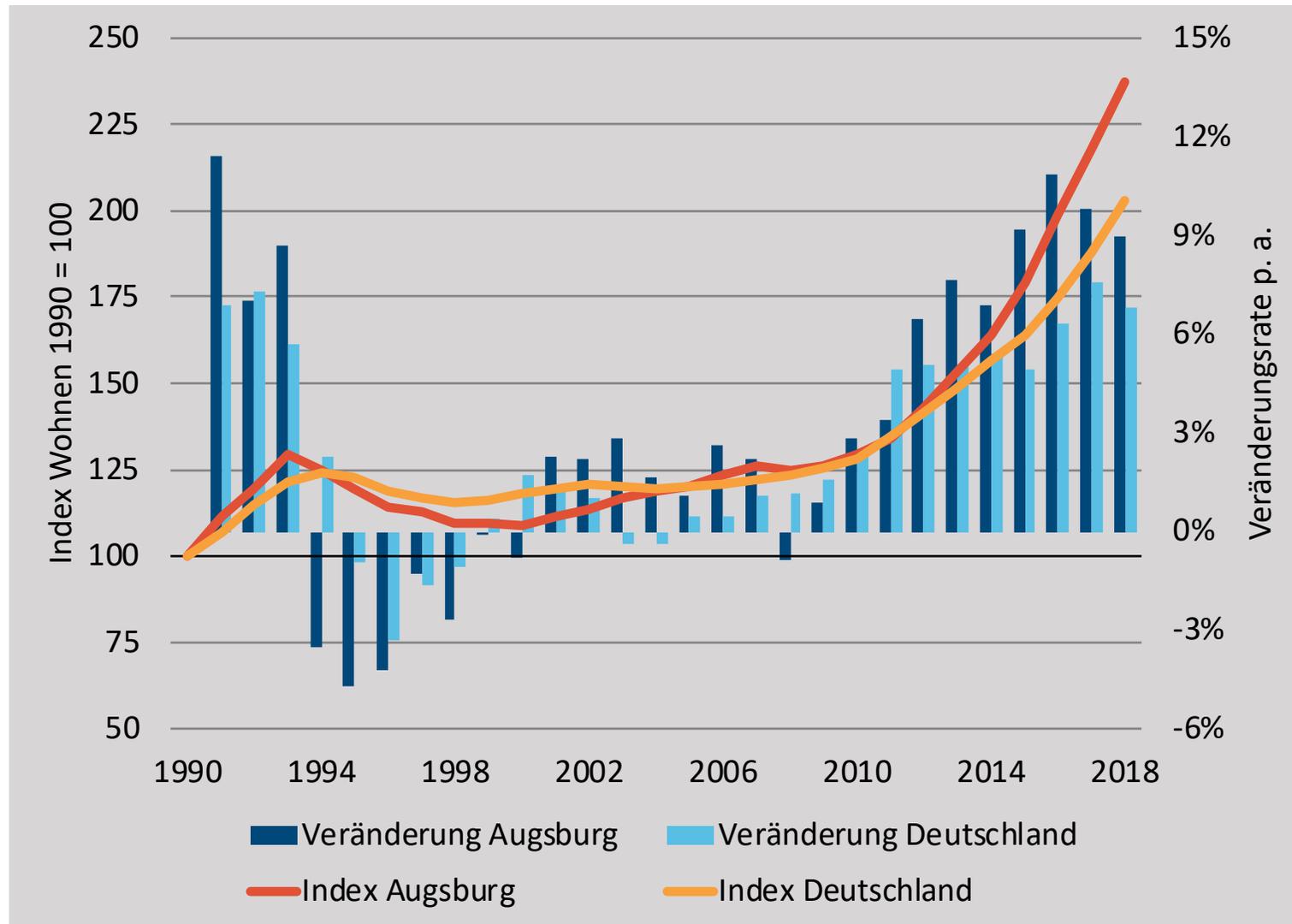
Risiko-Profil Wohnen



Score-Werte ausgewählter Standorte

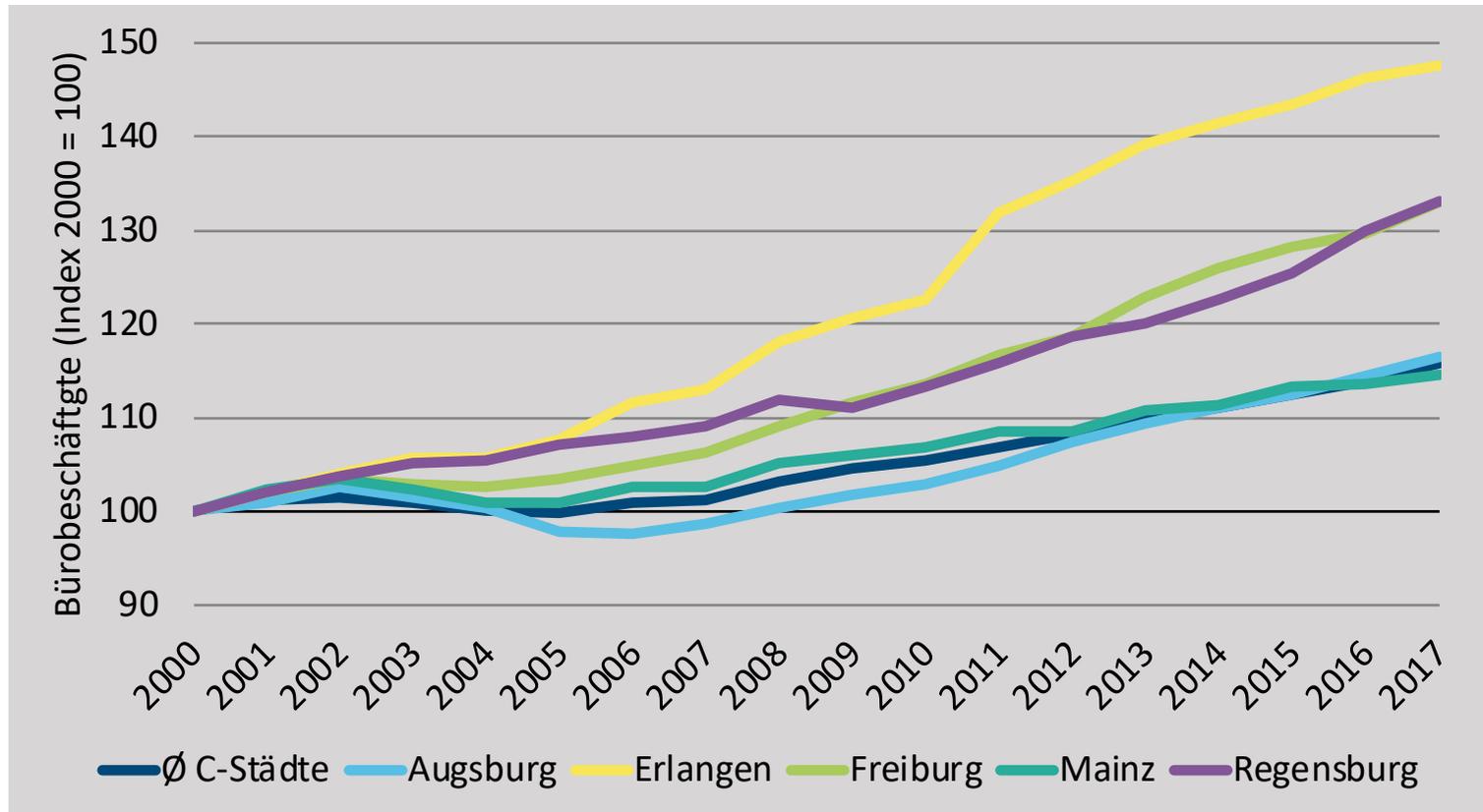
Standorte	Score Angebot / Nachfrage		GesamtscoreWohnen	
	2018	2017	2018	2017
Augsburg	7 (60.89)	7 (58.5)	8 (36.54)	8 (36.61)
Regensburg	6 (49.19)	6 (48.88)	9 (40.85)	9 (41.72)
Freiburg (Breisgau)	10 (83.59)	10 (87.22)	10 (47.85)	10 (49.79)
Erlangen	5 (43.81)	5 (39.24)	8 (35.61)	8 (36.8)
Mainz	6 (50.77)	6 (50.79)	9 (38.21)	9 (38.56)

bulwiengesa-Wohnimmobilienindex



Augsburg liegt in der Wertentwicklung über den Deutschlandwerten

Bürobeschäftigte



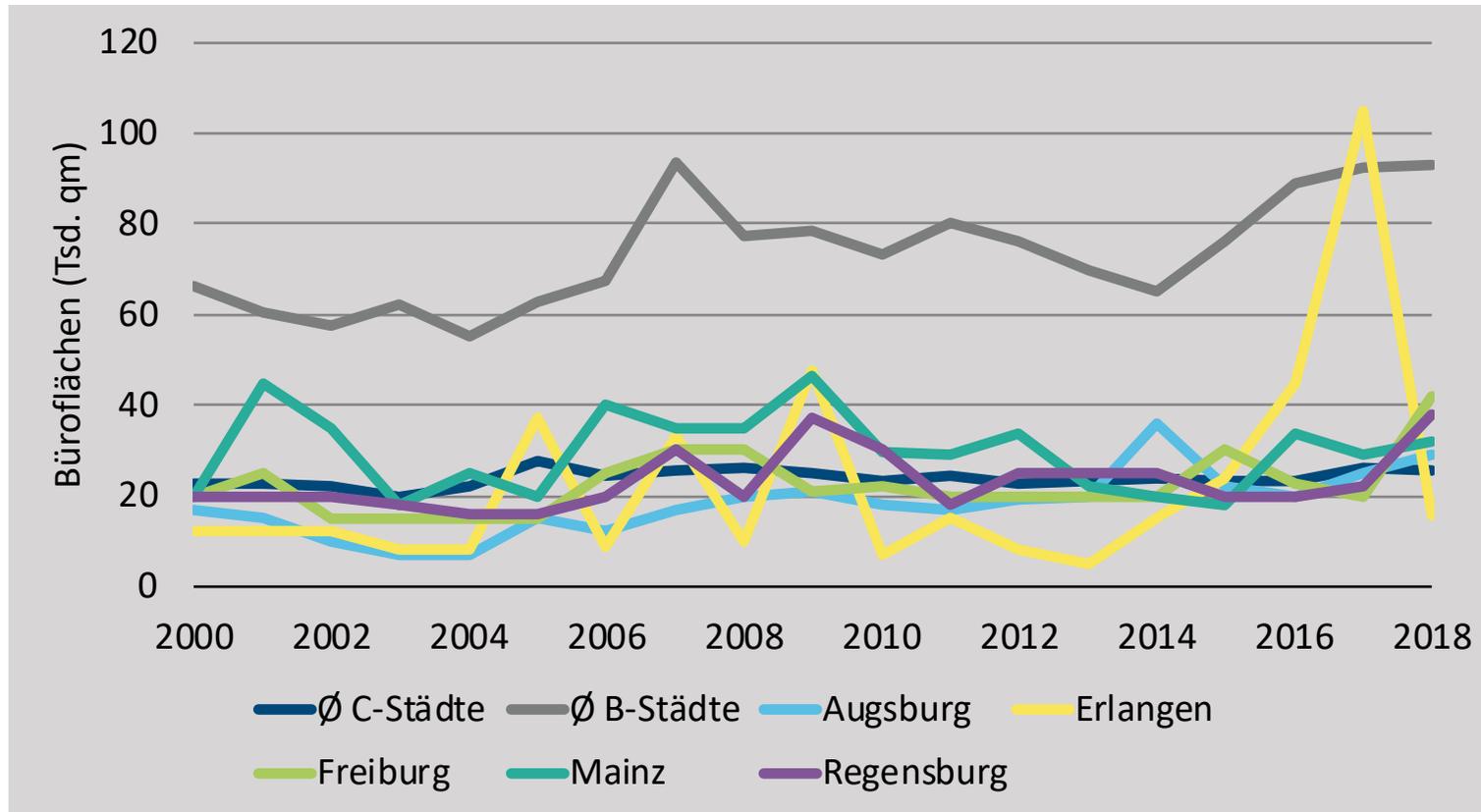
68.000

Bürobeschäftigte in Augsburg

Zunahme liegt im Schnitt der C-Städte

Bürobeschäftigte	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2000	44.080	58.377	34.107	49.740	57.965	40.099
2017	51.055	68.008	50.343	66.166	66.420	53.367
Veränderung	15,8%	16,5%	47,6%	33,0%	14,6%	33,1%

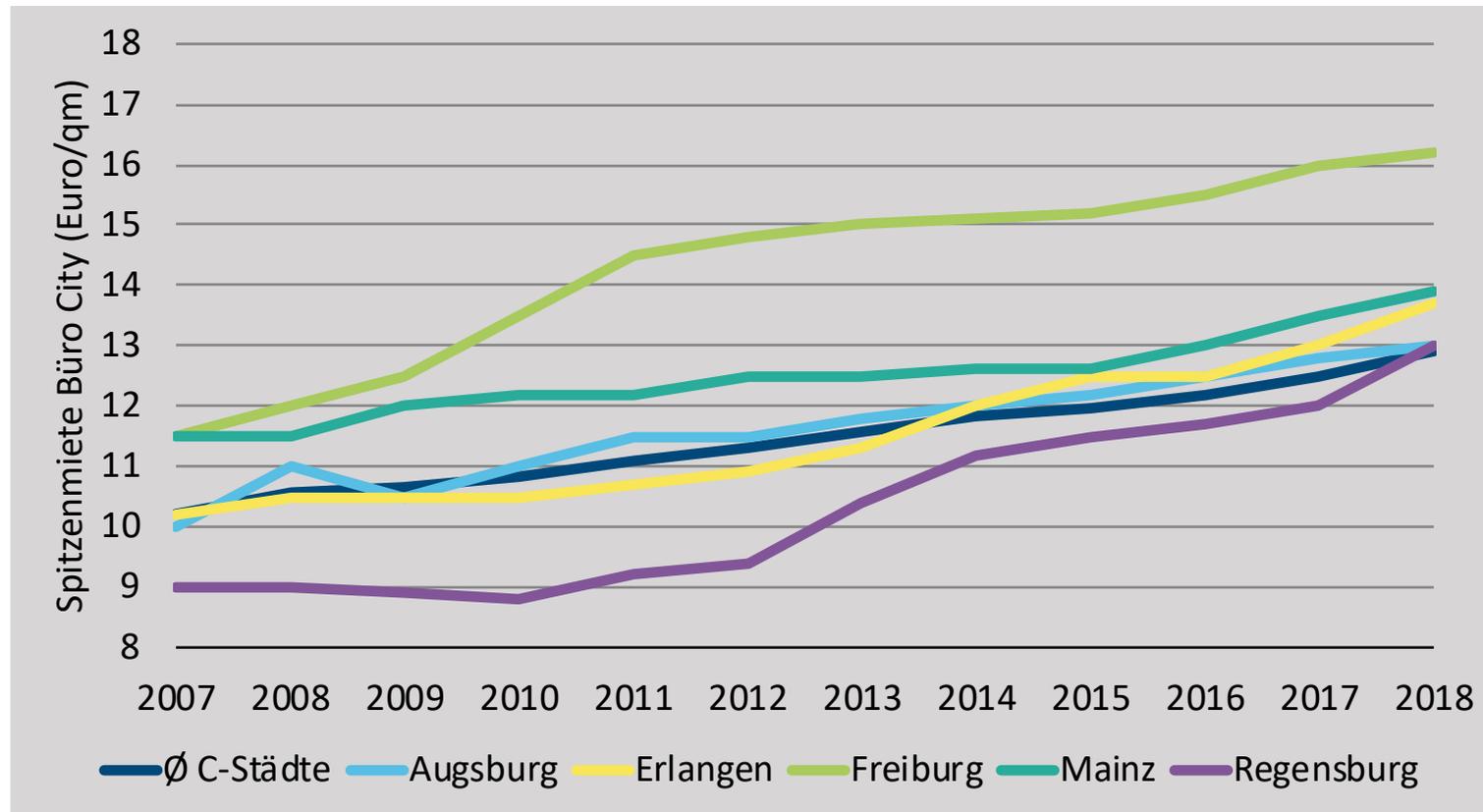
Büroflächenumsatz



Augsburger
Büromarkt
unterstreicht
die
Performance als
regionaler
Markt

Bürofl. (qm)	Ø C-Städte	Ø B-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2000	22.777	66.286	17.000	12.000	20.000	20.000	20.000
2018	25.705	93.029	29.000	16.000	42.000	32.000	38.000
Mittelwert	23.958	73.522	18.289	22.579	22.526	29.821	23.158

Spitzenmiete Büro City



13,00

Euro/qm

Spitzenmiete
Büro in der City,
Anstieg um

30%

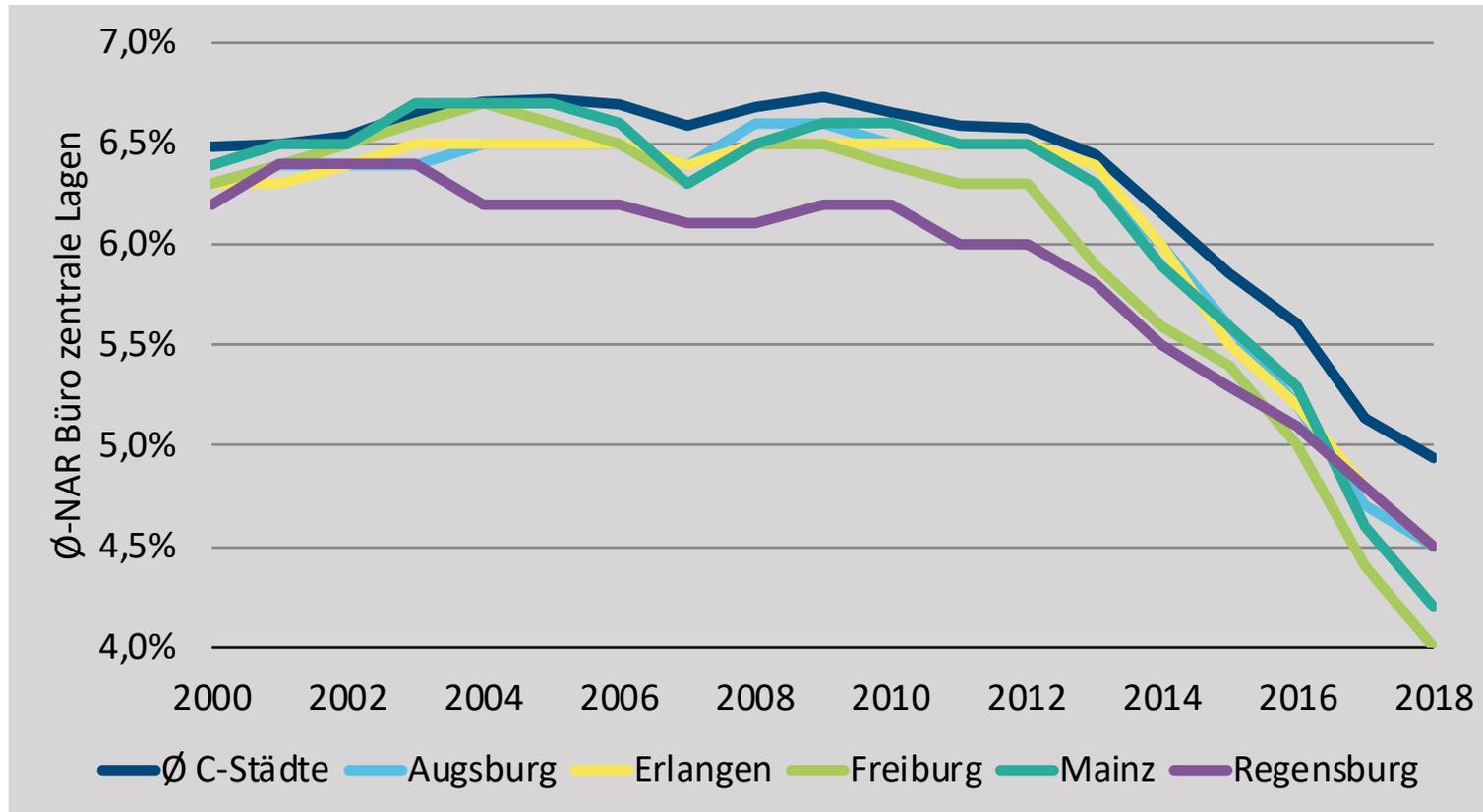
13,50

Euro/qm

Augsburgs
Spitze wird im
Sheridan Park
erzielt

Miete (Euro/qm)	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2007	10,21	10,00	10,20	11,50	11,50	9,00
2018	12,91	13,00	13,70	16,20	13,90	13,00
Veränderung	26,4%	30,0%	34,3%	40,9%	20,9%	44,4%

Nettoanfangsrendite Büro zentrale Lagen



4,5%

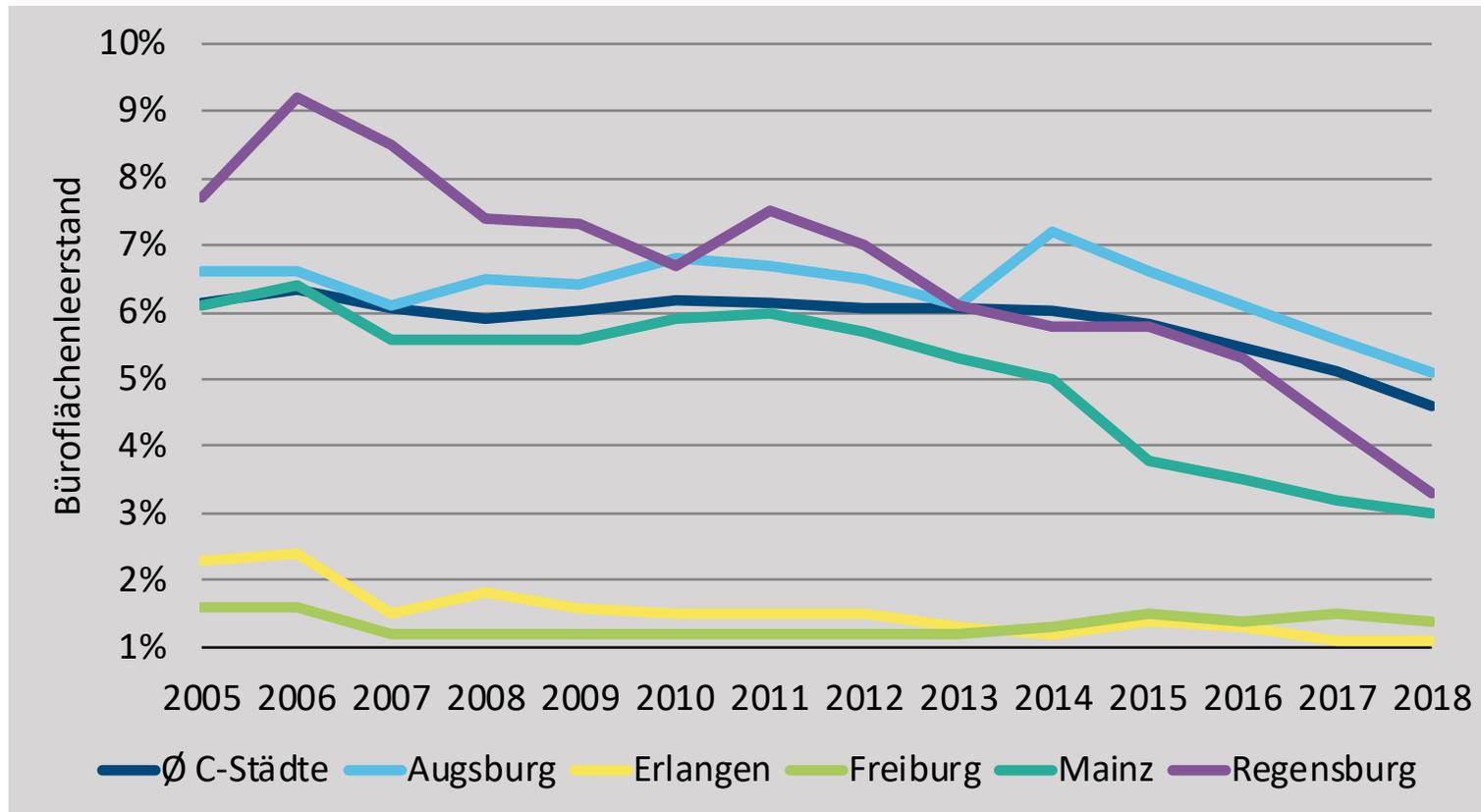
Nettoanfangsrendite in Augsburg

150 bp

Renditekompression in den letzten 5 Jahren

Nettoanfangsrendite	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2000	6,5%	6,3%	6,3%	6,3%	6,4%	6,2%
2018	4,9%	4,5%	4,5%	4,0%	4,2%	4,5%
Veränderung	-24,4%	-28,6%	-28,6%	-36,5%	-34,4%	-27,4%

Büroflächenleerstandsrate



5,1 %

Leerstand nimmt das vierte Jahr in Folge ab

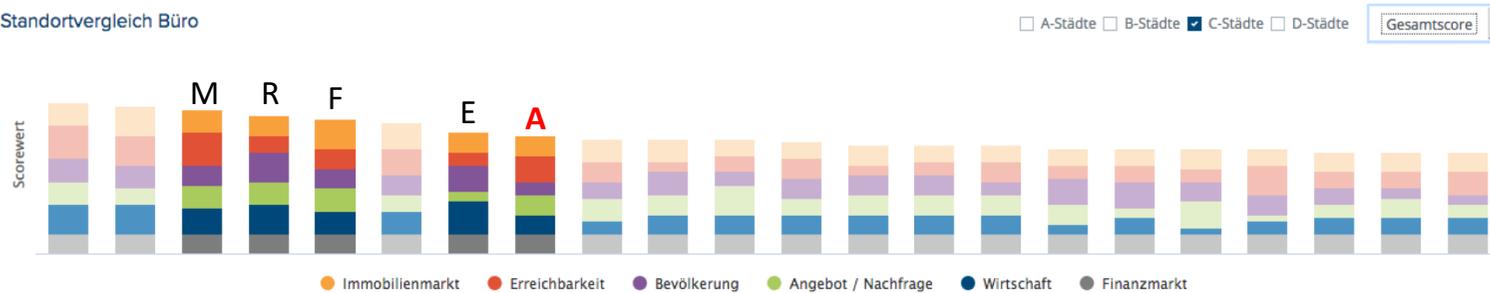


Niveau einer gesunden Angebotsreserve erreicht

Leerstand	Ø C-Städte	Augsburg	Erlangen	Freiburg	Mainz	Regensburg
2005	6,2%	6,6%	2,3%	1,6%	6,1%	7,7%
2018	4,6%	5,1%	1,1%	1,4%	3,0%	3,3%
Veränderung	-25,2%	-22,7%	-52,2%	-12,5%	-50,8%	-57,1%

Gesamtscore für Büroinvestments im Mittelfeld

Standortvergleich Büro

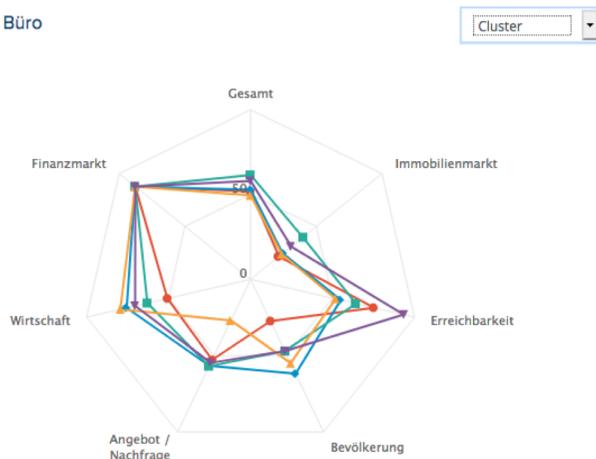


Augsburg erreicht einen Scorewert von 7 Punkten*

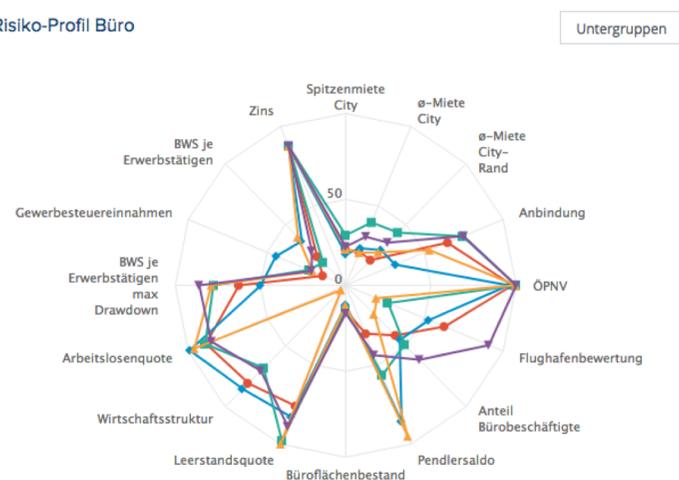


Die jeweiligen Werte der ausgewählten Indikatoren beeinflussen die Rendite am Standort

Risiko-Profil Büro



Risiko-Profil Büro



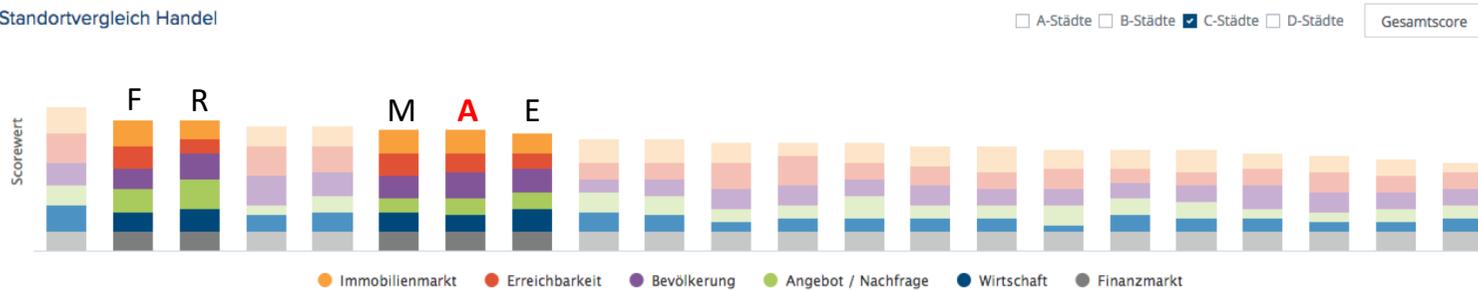
Quelle: RIWIS, DISco (gemeinsames Projekt Bayern LB und bulwiengesa); * Scorepunkte von 1 bis 10 (je höher, desto geringer das Investmentstrisiko)

Stabile Gesamteinwertung für den Handel

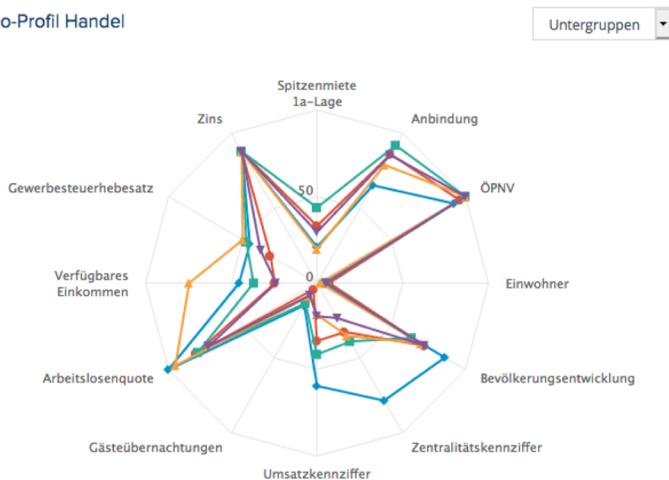


Nachfrageindikatoren wirken negativ auf den Gesamtscore

Standortvergleich Handel



Risiko-Profil Handel

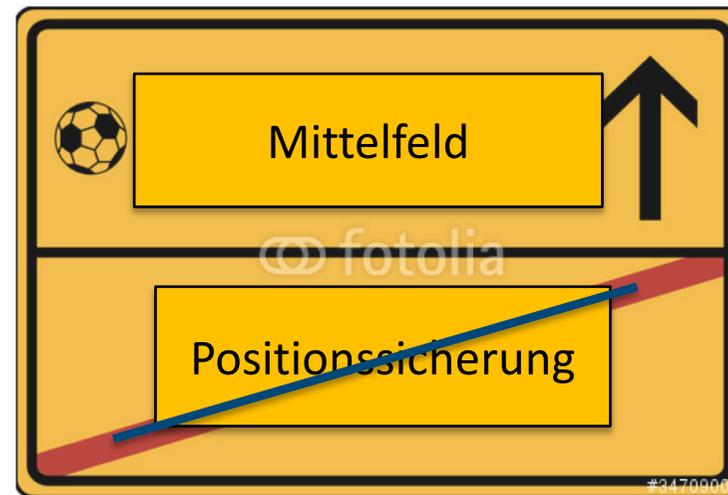


Score-Werte ausgewählter Standorte

Standorte	Score Angebot / Nachfrage		GesamtscoreHandel	
	2018	2017	2018	2017
Augsburg	5 (24.91)	5 (24.45)	7 (52.53)	7 (51.22)
Regensburg	9 (62.61)	9 (60.56)	8 (55.93)	8 (55.01)
Freiburg (Breisgau)	7 (42.82)	7 (41.29)	8 (60.17)	8 (59.29)
Erlangen	5 (26.95)	5 (26.99)	7 (49.16)	7 (48.08)
Mainz	4 (23.52)	5 (23.54)	7 (54.2)	7 (52.4)

Quelle: RIWIS, DISco (gemeinsames Projekt Bayern LB und bulwiengesa)

„Der lange Weg lohnt sich“



Sichtbarkeit erhöhen

Markttransparenz ausbauen

Positive Marktphase ausnutzen

Impulse aus Uniklinik und Innovationspark nutzen

Regionale Zusammenarbeit stärken



bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5

80335 München

Telefon +49 89 232376-0

Fax +49 89 232376-76

info@bulwiengesa.de

www.bulwiengesa.de