



Stadt Ingolstadt
Statistik und Stadtforschung

High Streets Report von COMFORT

1a-Lagen im Test

Verband Deutscher Städtestatistiker
Regionale Arbeitsgemeinschaft Süd



VDSSt
Verband Deutscher Städtestatistiker

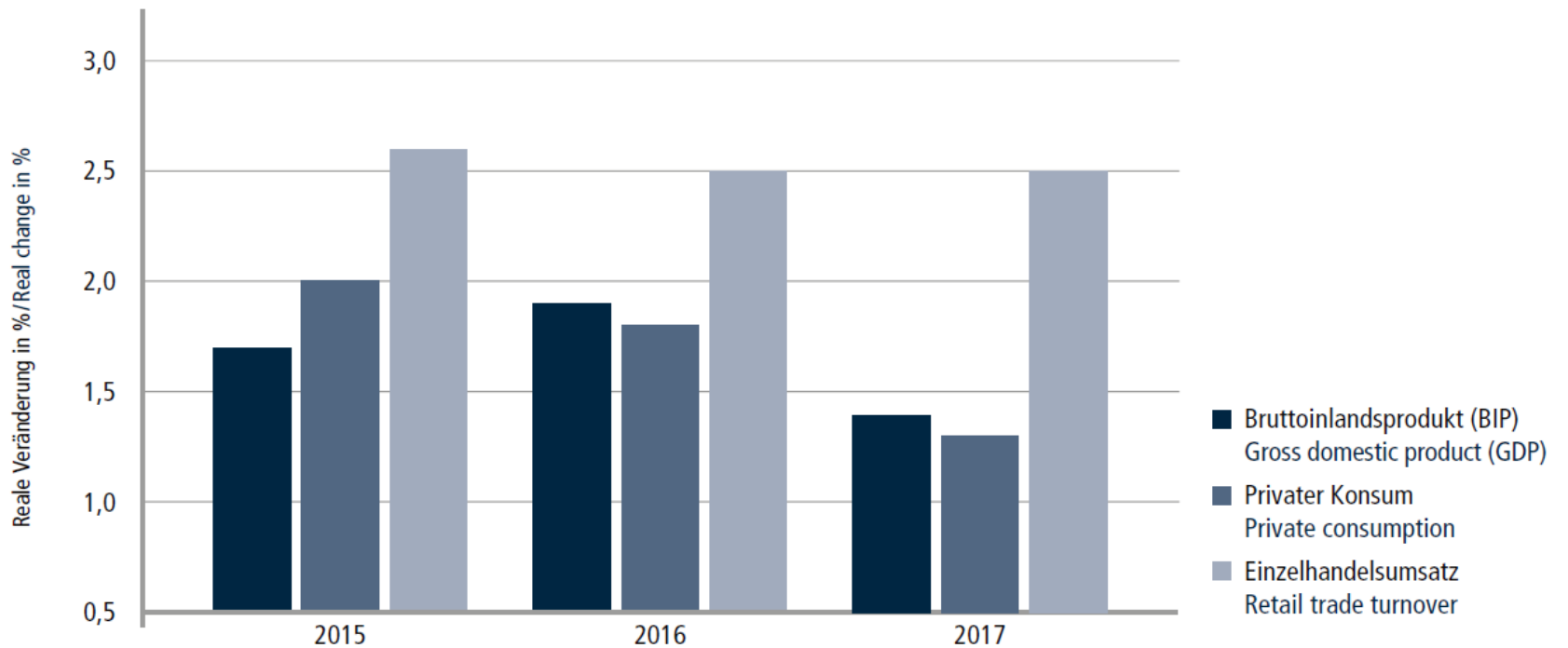
Wer ist COMFORT (www.comfort.de)

- Die COMFORT-Gruppe (seit 1979) ist ein führendes Makler- und Beratungsunternehmen, das sich auf Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen spezialisiert hat.
- Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München, Wien und Zürich (Holding in Düsseldorf)
- Zu den Leistungen zählen:
 - Vermietung von Einzelhandelsimmobilien
 - Vermittlung zum Kauf von Einzelhandelsimmobilien
 - Beratung und Projektentwicklung zur Umstrukturierung
 - Research und Consulting

Was ist der High Streets Report?

- Ein kostenlos beziehbarer Bericht über den Einzelhandel in den 1a-Lagen größerer Städte (ca. 200 Seiten)
- Gedruckt und als PDF-Datei erhältlich
- Eckdaten und Einschätzung des Immobilienmarkts und des Einzelhandels
- Ca. 60 ausführliche Stadtereports (meist 2 Seiten)
- Kennzahlen weiterer ca. 100 Städte in tabellarischer Form
 - Miet- und Kaufpreise von Einzelhandelsimmobilien
 - Bevölkerung und Beschäftigungssituation
 - Kaufkraft und Einzelhandelszentralität

Eckdaten des deutschen Konsums / Key data of German consumption

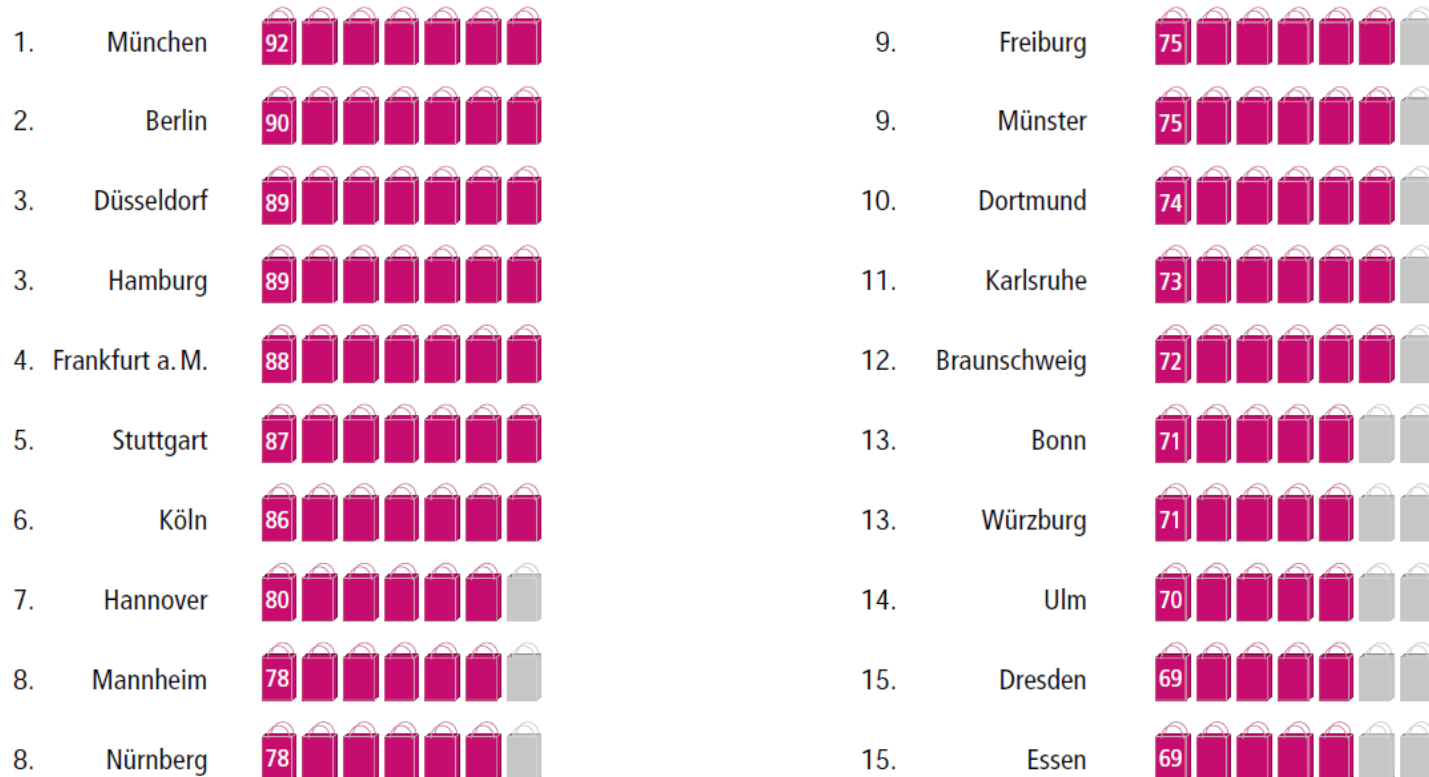


Quelle / Source: Destatis, Forschungsinstitute / Research institutes, HDE

¹ Nettolohne und Gehalter, monetare Sozialleistungen (Rente, Arbeitslosengeld, Hartz IV u.a.).



COMFORT-City Ranking



City-Einzelhandelsbedeutung nach Stadtgroenklassen Importance of city retail trade according to city size

	City-Anteil Verkaufs- flache 2015 in % Proportion of city retail space 2015 in %	City-Anteil Umsatz 2015 in % Proportion of city sales in 2015 in %	City-Flachenproduktivitat 2015 in EUR/m ² City productivity in 2015 in EUR/m ²
Ø > 1 Mio. Einw./Mill. inhabitants	18	21	5.300
Ø 500 T – 1 Mio. Einw./Mill. inhabitants	25	28	4.100
Ø 200 T – 500 T Einw./Inhabitants	25	28	3.400
Ø 100 T – 200 T Einw./Inhabitants	30	36	3.500
Ø > 50 T – 100 T Einw./Inhabitants	29	39	3.500

Quelle/Source: COMFORT – Research & Consulting



Top-15-Ranking der City-Einzugsgebiete 2016
Top 15 City Ranking – 2016 catchment areas

Rang Rank	Stadt City	Einwohnerzahl City population	Einwohnerzahl Innenstadt-Einzugsgebiet City centre catchment area population
1.	Berlin	3.520.031	5.253.628
2.	Hamburg	1.787.408	3.411.294
3.	München	1.450.381	3.092.266
4.	Stuttgart	623.738	2.544.709
5.	Köln	1.060.582	2.396.955
6.	Frankfurt am Main	732.688	2.314.799
7.	Düsseldorf	612.178	2.012.090



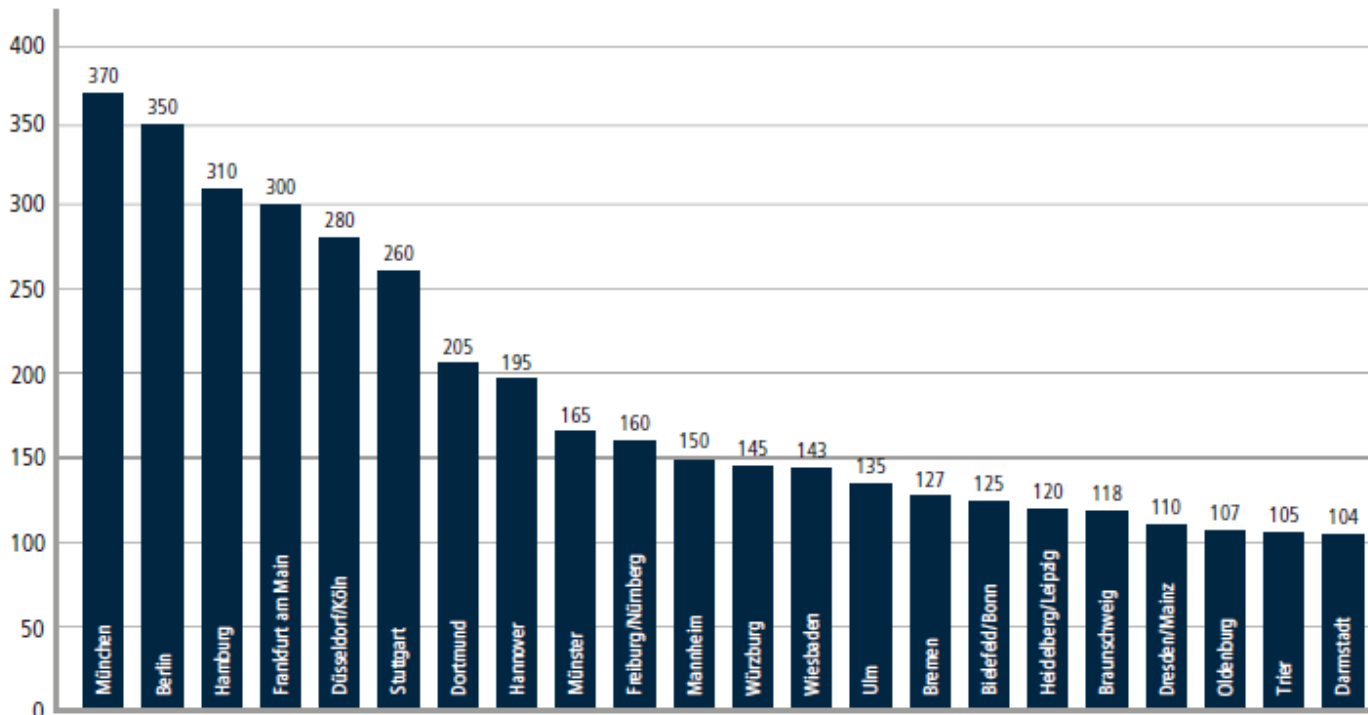
Top-15-Ranking der City-Einzugsgebiete 2016
Top 15 City Ranking – 2016 catchment areas

8.	Hannover	532.163	1.781.568
9.	Nürnberg	509.975	1.508.943
10.	Dortmund	586.181	1.477.785
11.	Essen	582.624	1.395.420
12.	Mannheim	305.780	1.284.728
13.	Dresden	543.825	1.249.221
14.	Leipzig	560.472	1.216.584
15.	Bielefeld	333.090	1.126.045

Quelle/Source: COMFORT GmbH – Research & Consulting

Einzelhandelsmieten (80–120 m²)* in 1A-Lagen in Deutschland 2016
Retail rents (80–120 m²)* in prime locations in Germany 2016

Topstadte mit einer Miete > 100 EUR/m² / Top cities from a rent > 100 EUR/m²



* Definitionen: Siehe Seite 210/211. Quelle: COMFORT/Definitions: see page 212/213, source: COMFORT

WIESBADEN

1A-Lagen

In Zahlen / In figures

Bundesland Federal state	Hessen
Einwohnerzahl Inhabitants	276.218
Bevölkerungsentwicklung Population development	+0,4 %
Beschäftigte Employees	127.765
Arbeitslosenquote Unemployment rate	7,4 %
Einzelhandelskaufkraft Retail purchasing power	108,6
Einzelhandelszentralität Retail centrality	114,0
Relevante Shopping-Center/Relevant shopping centres: Lilien-Carré Wiesbaden (C), LuisenForum (C)	
C = City S = Stadtteil/District P = Peripherie/Outskirts	

Kirchgasse

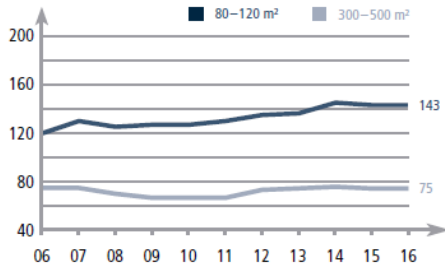
- Toplage Wiesbadens
- Ca. 560 m lange Fußgängerzone, teilweise mit Baumbepflanzung
- Klassische Konsummeile, Standort der Kaufhäuser Kaufhof und Karstadt
- Stärkstes Teilstück zwischen Mauritiusplatz und Luisenstraße
- Angebundenes Shopping-Center LuisenForum mit mehr als 50 Fachgeschäften
- Neue Mieter: Hüssel, Vodafone, Snipes
- Mietpreis: ca. 143,- EUR/m² (klein), ca. 75,- EUR/m² (mittel)

Langgasse

- Verlängerung der Fußgängerzone Kirchgasse
- Höhere Verweilqualität aufgrund des gastronomischen Angebotes
- Durchmischung von wertigen und konsumorientierten Konzepten
- Neue Mieter: Burger King, COS, Tom & Sally's, IKKS, Juwelier Klein, mymuesli
- Mietpreis: ca. 115,- EUR/m² (klein), ca. 55,- EUR/m² (mittel)



1A-Einzelhandelsmieten/Prime retail rents
von/from 2006–2016 in EUR/m²



Entwicklung und Perspektive

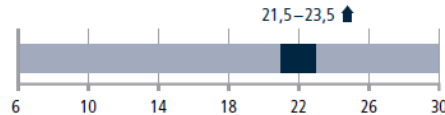
Die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden erfreut sich nach wie vor einer hohen Beliebtheit sowohl bei Filialisten als auch bei Investoren. Dies ist auf das aus Einzelhandelssicht unverändert hohe Niveau zurückzuführen. Im Fokus stehen in dieser Reihenfolge die Kirchgasse, die Langgasse sowie Seitenlagen wie die direkt zum Landtag führende Marktstraße bzw. die Wilhelmstraße.

Nachdem es lange danach aussah, als ob der irische Projektentwickler Ballymore die vor Jahren übernommene City-Passage endlich entwickeln würde, hat nun die Stadt Wiesbaden das Objekt erworben. Die Stadt beabsichtigt, die City-Passage an einen Projektentwickler weiterzuveräußern, möchte so aber mehr Einfluss auf die Planung nehmen.

Die bereits im Jahr 2010 von der städtischen WVW Wiesbaden Holding erworbene Mauritiusgalerie hat den Status der Vollvermietung erreicht. Als Mieter wurden u. a. die Gastrokette Tialini, die Wiesbadener Stadtpolizei und die Stadtbibliothek (Mauritius-Mediathek) gefunden.

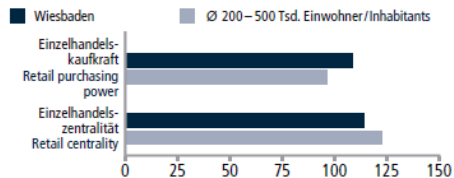
Die Projektentwicklung des denkmalgeschützten Pressehauses des Wiesbadener Kuriers an der Langgasse konnte erfolgreich zum Abschluss gebracht werden. Im Erdgeschoss findet man jetzt u. a. COS.

Kaufpreisfaktor / Purchase price factor 2016



Kaufpreisentwicklung/Development of purchasing prices

Einzelhandelskaufkraft und -zentralität
Retail purchasing power and centrality





Blick in die Kirchgasse / View of Kirchgasse



Husel in der Kirchgasse 68 / Husel at Kirchgasse 68

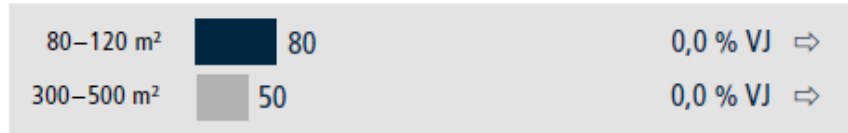
COMFORT-City Ranking





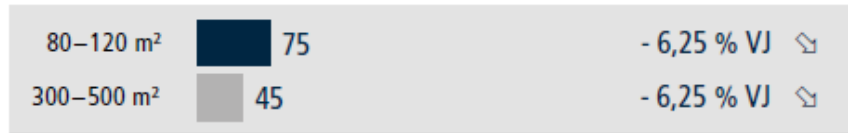
Ravensburg

EW: 49.830 BE: + 1,3 % SB: 34.194 KPF: 17,0–19,0 ⇨ AQ: 3,5 % EHK: 106,0 EHZ: 151,2



Regensburg

EW: 145.465 BE: + 2,2 % SB: 113.254 KPF: 18,5–20,5 ⇨ AQ: 3,7 % EHK: 111,5 EHZ: 156,8



Reutlingen

EW: 114.310 BE: + 1,7 % SB: 53.794 KPF: 19,0–21,0 ⇨ AQ: 5,0 % EHK: 102,3 EHZ: 141,8





Frankfurt am Main

EW: 732.688 BE: + 2,1 % SB: 541.709 KPF AQ: 6,1 % EHK: 113,8 EHZ: 102,4 KPF

An der Hauptwache		25,0–27,0 ↑	Schillerstrae		22,0–24,0 ↑
80–120 m ²	120	0,0 % VJ ⇔	80–120 m ²	105	- 4,55 % VJ ⇓
300–500 m ²	65	0,0 % VJ ⇔	300–500 m ²	50	-16,67 % VJ ⇓
Biebergasse		25,0–27,0 ↑	Steinweg		24,0–26,0 ↑
80–120 m ²	190	0,0 % VJ ⇔	80–120 m ²	150	+ 3,45 % VJ ⇓
300–500 m ²	105	0,0 % VJ ⇔	300–500 m ²	75	- 1,32 % VJ ⇓
Fressgass (Große Bockenheimer Straße)		25,0–27,0 ↑	Zeil		28,0–30,0 ↑
80–120 m ²	205	0,0 % VJ ⇔	80–120 m ²	300	0,0 % VJ ⇔
300–500 m ²	105	0,0 % VJ ⇔	300–500 m ²	170	0,0 % VJ ⇔
Goethestraße		28,0–30,0 ↑			
80–120 m ²	260	+ 6,12 % VJ ⇓			
300–500 m ²	135	+ 8,00 % VJ ⇓			
Kaiserstraße		22,0–24,0 ↑			
80–120 m ²	115	+ 4,55 % VJ ⇓			
300–500 m ²	50	- 3,85 % VJ ⇓			

COMFORT-City Ranking:



Danke für Ihre
Aufmerksamkeit

www.comfort.de

COMFORT
HIGH STREETS
REPORT

Deutschland/Germany 2017

PRIMARK