1A-LAGEN IN BONN

Als absolute 1A-Lage Bonns gilt eine Strecke von knapp 200 Metern entlang der Remigiusstraße und der Marktbrücke. Hier sorgen unter anderem Galeria Kaufhof, Sport Arena, Esprit, Tally Weijl, New Yorker, Gerry Weber, Goertz 17, Mexx, H&M und Zara für eine hohe Anziehungskraft und Passantenfrequenz. In dieser Lage sind Mietpreise für kleinere Ladenlokale von 120 €/m²/Monat zu erzielen.

Die Bonner Sternstraße besticht durch attraktive, denkmalgeschützte Immobilien mit schmalen Grundstücken. Hier müssen Filialisten wegen der geringen Schaufensterfront allerdings Kompromisse eingehen. Ladeneinheiten für großflächige Ankermieter stehen nicht zur Verfügung. In der Sternstraße sind in der Spitze Mieten in Höhe von 105 €/m²/Monat zu kalkulieren. Bonns älteste Fußgängerzone, die Wenzelgasse, weist im Verhältnis einen wesentlich geringeren Filialisierungsgrad auf und ist trotz der sehr guten ÖPNV-Anbindung als abgeschwächte Lage zu bewerten. Die Straße gilt als Verbindungsachse zwischen Bertha von-Suttner-Platz, Markt und Remigiusstraße. Die Spitzenmieten erreichen auch hier immer noch beachtliche 75 €/m²/Monat.

STRASSE	SPITZENMIETE IN €/M²/MONAT	EINZELHÄNDLER
Remigiusstraße	120	Galeria Kaufhof, Sport Arena, Esprit, Tally Weijl, New Yorker, Gerry Weber, Goertz 17, Mexx, H&M und Zara
Sternstraße	105	Mango, Deichmann, Jack& Jones, Swarowski, Landgraf, Rossmann, Rituals, Lush, Eterna
Poststraße	100	Karstadt, H&M, Appelrath&Cüpper, Vero Moda
Dreieck	75	Hollister, Daniels, Douglas, Geox
Wenzelgasse	75	Intersport, Robert Ley, H&M, Ernsting's Family

Quelle: CBRE 2012

Wenn man von einer „kommenden" Lage in Bonn sprechen möchte, muss man das Bonner Dreieck als sogenannte „Niveau-Lage" berücksichtigen. Der Neubau des Herrenausstatters Daniels und die Anmietung von Hollister in der Vivatgasse unterstreichen diese Entwicklung. Im Mai 2012 eröffnete auch der US-Modefilialist Hollister seine rund 1.000 m² große Filiale an der Vivatsgasse. Auch das Dreieck liegt mit einer Spitzenmieten von 75 €/m²/Monat deutlich hinter der Toplage.

BONN INNENSTADT

Quelle: CBRE, ©2011 Microsoft Corporation ©2010 NAVTEQ

©2012, CBRE GmbH

Traditionell beliebt: die Wenzelsgasse

Quelle: CBRE

Erhebliches Potenzial bietet die auf den Bahnhof zulaufende Poststraße. Hier haben sich bereits einige Einzelhändler in Position gebracht und sich die Lage in unmittelbarer Nähe des geplanten Maximiliancenters gesichert. Die Aufenthaltsqualität rund um das „Bonner Loch" ist derzeit eher gering, was sich aber künftig durch die Projektierung ändern wird. Die größten Mieter an der Poststraße sind Karstadt und Hennes & Mauritz.

Die Stadt Bonn hat sich außerdem entschieden, den Erbpachtvertrag für das Grundstück an der Poststraße, auf dem sich das Karstadt-Warenhaus befindet, mit dem Highstreet-Konsortium zu verlängern. Karstadt will Zeitungsangaben zufolge 2013 und 2014 rund 4,5 Mio. € in die Modernisierung der Immobilie investieren.

Das 6.000m² Nutzfläche bietende Sinn-Leffers-Haus am Bonner Münsterplatz (Remigiusstraße 13) wurde kürzlich für einen namhaften zweistelligen Millionenbetrag verkauft. Auch dieser Deal belegt, dass die wenigen Möglichkeiten zum Erwerb von Geschäftshäusern gerne wahrgenommen werden.

AUSBLICK

(Noch) tristes Entree: Bahnhofssüdseite „Bonner Loch"

Quelle: CBRE

An Flair fehlt es der Bonner Innenstadt mit ihrem fast flächendeckenden Altbaubestand nicht. Was jedoch nach Meinung vieler Beteiligter definitiv fehlt, sind aufgrund der historischen Struktur vieler Geschäftshäuser Großflächen, die derzeit von allen national und international erfolgreichen Händlern dringend gesucht werden.

Dies sei auch einer der Gründe, warum die unter dem Schlagwort „Bonner Loch" laufende Debatte um die Neugestaltung der Bahnhofssüdseite so intensiv geführt werde. Das Gros der Marktteilnehmer, sehnt sich nun endlich eine Lösung herbei – am wahrscheinlichsten ist dabei der Baubeginn für das an dieser Stelle geplante Maximiliancenter.

Direkt vor dem Hauptbahnhof, der derzeit ein eher trübes Bild liefert, soll für rund 70 Mio. EUR ein modernes Einkaufszentrum 11.000 m² Verkaufsfläche entstehen. Als Investor fungiert die niederländische German Development Group, die Zeitungsberichten zufolge bereits 70 Prozent der Flächen vorvermietet haben soll. Darunter sollen sich auch trendige Marken aus England und Holland befinden, die in Bonn bislang nicht vertreten sind.

Neben dem Maximiliancenter wird derzeit nun auch die Planung eines Shopping-Centers auf dem Grundstück an der Ecke Stockenstraße/Rathausgasse diskutiert. Das Projekt läuft unter dem Namen Viktoriakarree. Die Signa Development Deutschland GmbH hat bereits eine Schlüsselimmobilie im besagten Areal gekauft. Signa plant nach dem Abriss der Bestandsgebäude ein Einkaufszentrum mit rund 20.000 m² Verkaufsfläche. Im fünften Stockwerk des Gebäudes sieht der Investor Flächen für die philologische Uni-Bibliothek vor. Um das Projekt zu verwirklichen, müsste Signa aber neben den städtischen Arealen im Viktoriakarree (rund 5.300 m²) weitere Privatgrundstücke aufkaufen. Größtes Problem aus Sicht von CBRE: Das Viktoriakarree ist nicht an die Lauflagen der City angebunden und nur über die Stockenstraße "integrierbar". Die Stadt plant nun eine europaweite Ausschreibung des Viktoriakarree-Projektes. Jüngst wurde allerdings ein richtungsweisender Entschluss im Planungsausschuss der Stadt vertagt.

Bonn, wird sich auch künftig als hochklassiger Einzelhandelsstandort mit außerordentlicher Aufenthaltsqualität behaupten. Die im Vergleich zu vielen anderen Innenstädten in Nordrhein-Westfalen unverwechselbare Innenstadt mit ihrem Flair tue neben Zentralität und Kaufkraft ein Übriges, um diesen Status dauerhaft zu festigen.

©2012, CBRE GmbH