

INHALT / CONTENT

Prolog / Editorial	6
Wirtschaftliches Umfeld – Solide Aussichten für den Einzelhandel in Deutschland The economic context – solid prospects for the retail sector in Germany.	8
„Deutschland im Fokus der Filialisten.“ “Chain stores focus on Germany.”	12
Retail-Investments als sichere Alternative – Bankenkrise könnte Finanzierung erschweren / Retail investments as a safe alternative – banking crisis could make financing difficult	18
 Städtereports / City reports	
Aachen.....	24
Augsburg	26
Bad Homburg	28
Berlin	30
Bielefeld.....	38
Bochum	40
Bonn.....	42
Braunschweig	44
Bremen.....	48
Chemnitz.....	52
Coburg	54
Darmstadt.....	56
Dortmund	58
Dresden	62
Düsseldorf.....	66
Duisburg	72
Erfurt.....	74
Erlangen.....	76
Essen.....	78
Flensburg	82
Frankfurt am Main.....	84
Freiburg	90
Gelsenkirchen	94
Gießen.....	96
Göttingen	98
Halle.....	100
Hamburg.....	102
Hannover	108
Heidelberg	112
Hildesheim	114
Ingolstadt.....	116
Karlsruhe.....	118
Kassel	122
Kiel	124
Koblenz.....	126
Köln.....	128
Konstanz.....	134
Krefeld	136
Leipzig.....	138
Lübeck.....	142
Lüneburg	146
Magdeburg.....	148
Mainz	150
Mannheim	152
Mönchengladbach	156
München	158
Münster.....	164
Nürnberg	166
Oldenburg	170
Osnabrück.....	172
Paderborn	174
Potsdam	176
Reutlingen	178
Rostock.....	180
Saarbrücken.....	182
Stuttgart	184
Trier	190
Ulm.....	192
Wiesbaden	194
Wuppertal.....	196
Würzburg.....	198
Zwickau.....	202
Kennzahlen und Höchstmieten / Key data and maximum rents	204
Definitionen, Impressum / Definitions, Imprint	226

Significance for the Retail Trade

The Hanseatic City of Bremen is Germany's smallest federal state and is the regional centre for around one million people. It is particularly known for its town hall and the Roland statue in front of it. Both have been Unesco World Heritage sites since 2004. During the course of dynamic structural change, Bremen and its neighbouring Bremerhaven have developed into sought-after locations for the aerospace and automotive industries, attracting renowned employers, such as Airbus and Daimler Benz. The port of Bremen is particularly important for the coffee imports and the export of cars. Both these sectors are, however, susceptible to recession. The employment situation has eased significantly as part of the overall upturn in the economy, although the rate of unemployment at approx. 11 % is still well above the national average. As a retail location, Bremen lags behind comparable large cities despite the high centrality rating. The reason for this is particularly the variety of retail opportunities on the periphery.



Blick in die Oberstraße
View of Oberstraße

Prime Locations

Sögestrasse

- Sögestrasse is now the prime shopping mile in Bremen
- The luxury retailers are established largely in the Katharinenviertel, Katharinen-Passage and at Domshof
- The Bremen Landesbank is rebuilding its head office and is planning a new upmarket retail location that is to link up with the Katharinenviertel
- No new tenants
- Current rents stand at 123 EUR/m²

Obernstrasse

- Continues to be Bremen's classic prime location that starts at Karstadt and Peek & Cloppenburg and ends at Anson's and "Bremer Carree"
- New tenants: the shoe retailer Clarks in Obernstrasse 16
- Current rents stand at 108 EUR/m²

Lloyd-Passage

- The Lloyd-Passage runs parallel to Obernstrasse, the first special interest group to enhance a shopping street in Germany
- Alongside Karstadt, further businesses have access in Obernstrasse and Lloyd Passage; it has a high footfall and is very well received by visitors and customers thanks to the link with the city centre multi-storey car park

Hutfilterstrasse

- Hutfilterstrasse still lacks a link to the prime location Obernstrasse
- Several buildings have been developed/revitalised. Others are awaiting development, as they no longer meet the requirements of modern retailers
- Current rents stand at 61 EUR/m²

Development and Perspectives

As a shopping city, Bremen's city centre lags far behind that of comparable major cities, such as Hanover, Nuremberg or Stuttgart. As we already found in the past, Bremen has comparably moderate peak rents, even though the city has a centrality rating of 122. The main reason continues to be the numerous and, in certain cases, very successful retail parks and shopping centres on Bremen's periphery or outside the city boundaries that absorb a large part of the consumers and customers. Many important and popular brands are not even represented in the city centre but have been located until now in Bremen's out-of-town centres and in the Outlet-Centre at Ochtum Park. The rent structure that has not changed for a relatively long time offers hardly any opportunities for new retail concepts. Bremen's city centre in the prime location also offers too little in terms of large space. The city centre continues to dominate Bremen's prime location with the some 40,000 m² Karstadt department store. The city has identified a negative trend and is planning a centre development in the city centre around Hanseatenhof/Ansgarikirchhof with up to 25,000 m² of retail space. However, current plans do not indicate whether one contiguous centre or several independent commercial buildings/sections, which are not structurally connected, will be created.

Bremen's investment market is comparatively less dynamic. One reason for this is the particular ownership structure. More than 75 % of Bremen's prime locations are in the hands of private investors, most with a local community. A characteristic of the ownership structure is that property is passed from one generation to the next with very little willingness to sell. Where this is not the case, buildings are often traded between Bremen's owners, as sellers' price expectations are more than investors outside the region are willing to pay for Bremen. In the past, project developers who acquired property with development potential registered the strongest activities. Due to the building structure, developers, particularly in the Obernstrasse and Hutfilterstrasse, found the property and development potential they were looking for, with hardly any movement in the investment market in Sögestrasse.

Furthermore, politics is trying to connect Bremen railway station better to Bremen's city centre. From an expert perspective, this initiative must be seen as very ambitious, as the distance between the main railway station and the pedestrian zone is significant for shoppers and this axis is intersected by several important roads that act as artificial barriers. In any case, it is absolutely essential that Bremen's city centre is given significant new impetus in the near future, if it is to overcome the relatively static situation in retail trade.

COMFORT City Index

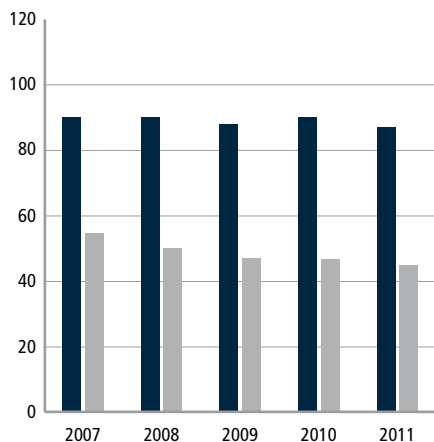


In Zahlen / in figures

Einwohnerzahl: Inhabitants:	76.090
Bevölkerungsentwicklung: Population development:	+3,3 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Employees paying compulsory social insurance contributions:	43.738
Arbeitslosenquote: Unemployment rate:	7,6 %
Kaufkraftkennziffer: Purchasing power:	91,3
Kaufpreisentwicklung: Development of purchasing prices:	↘
Zentralitätskennziffer: Centrality parameters:	204,8
Unternehmen (Auswahl): Companies (Selection):	Universitätsklinikum Gießen-Marburg GmbH, Standort Gießen, Volksbank Mittelhessen eG, Sparkasse Gießen, Karstadt Warenhaus GmbH, Mittelhess Druck- und Verlags-GmbH, Industrie- und Baubetriebe, Emhart Technologies Tucker GmbH, Mettler Toledo GmbH, Poppe GmbH, Canon Gießen GmbH, Faber & Schnepf, Universität, Technische Hochschule, Stadt- und Kreisverwaltung

1A-Einzelhandelsmieten Prime retail rents

■ 80 - 120 m² ■ 300 - 500 m² von/from 2007 - 2011 in EUR/m²



Bedeutung für den Einzelhandel

Die Stadt Gießen ist mit ihren ca. 76.000 Einwohnern die achtgrößte Stadt Hessens. Sowohl durch die Justus-Liebig-Universität als auch durch die ansässige Hochschule mit insgesamt rund 29.000 Studierenden hat Gießen mittlerweile den Status eines traditionsreichen Wissenschaftsstandorts erlangt, der die höchste studentische Dichte in Deutschland aufweist. Gemäß einer GfK-Studie verfügt der Standort Gießen über ein Potenzial von rund 870.400 Kunden im engeren Einzugsgebiet und gehört dadurch zu den bedeutendsten und attraktivsten Einkaufsstädten in Deutschland. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial von mehr als 4,1 Milliarden Euro pro Jahr und eine weit über dem Durchschnitt liegende Kaufkraftbindung belegen die Stärke und Attraktivität Giessens als Einkaufsstadt. Tausende von Kunden nutzen insbesondere an den Wochenenden das umfangreiche Angebot und strömen in die Stadt. Daher nimmt Gießen, gemessen an der Einwohnerzahl, eine herausragende Stellung unter den Städten bis zu 100.000 Einwohnern ein.

1A-Lagen

Seltersweg

- Traditionelle 1A-Lage der Stadt
- Stärkstes Teilstück befindet sich zwischen den Straßen Westanlage und Plockstraße
- Größtenteils kleinflächige bzw. max. 2-geschossige Handelsnutzung
- Neue Mieter: Unitymedia, Rituals, Tee Gschwendner, Mango
- Aktueller Mietpreis liegt bei 87,- EUR/m²

Kreuzplatz

- Verlängerung der Fußgängerzone Seltersweg Richtung Galerie Neustädter Tor
- Geringer Filialistenbesatz

Entwicklung und Perspektive

Bereits im Jahr 2009 stand die Zukunft des Kaufhofs in Gießen zur Diskussion. Damals hatte die Filiale den Standortcheck noch bestanden, mittlerweile steht jedoch fest, dass die Kaufhof-Filiale Ende Juni 2012 schließen wird. Die Immobilie in zweiter Reihe zur 1A-Lage bietet aufgrund ihrer Größe durchaus Potenzial für eine Projektentwicklung. Ob das eventuelle zusätzliche Flächenangebot dann Auswirkungen auf das Mietniveau der Stadt haben wird, bleibt abzuwarten und steht in starker Abhängigkeit vom zukünftigen Konzept für diese Liegenschaft.

Das zweite Warenhaus der Stadt, der Karstadt am Ende der Fußgängerzone Seltersweg, erstrahlt in neuem Licht. Hier wurde ein hoher sechsstelliger Betrag in die Neugestaltung von rund 5.000 m² Verkaufsfläche innerhalb der insgesamt mehr als 20.000 m² großen Immobilie investiert.

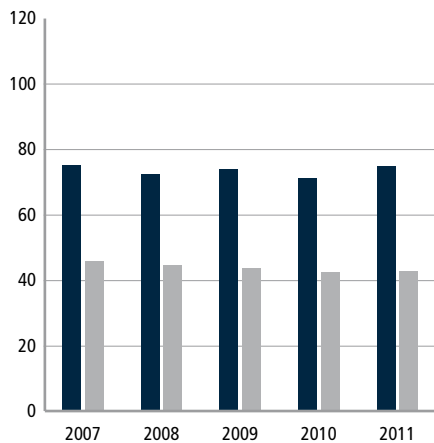
Die seit der Eröffnung 2005 immer wieder von Leerständen und Mieterwechseln geplagte Galerie Neustädter Tor hat mit H&M auf ca. 1.750 m² einen neuen Magnetmieter gefunden. Weitere Umstrukturierungen sind avisiert, um das Center und das Warenangebot attraktiver zu gestalten. Die Nachfragesituation der Einzelhändler und Investoren ist in Gießen seit Jahren auf einem konstanten Niveau.

In Zahlen / in figures

Einwohnerzahl: Inhabitants:	235.414
Bevölkerungsentwicklung: Population development:	-1,0 % ↘
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte: Employees paying compulsory social insurance contributions:	80.786
Arbeitslosenquote: Unemployment rate:	11,3 %
Kaufkraftkennziffer: Purchasing power:	99,9
Kaufpreisentwicklung: Development of purchasing prices:	⇒
Zentralitätskennziffer: Centrality parameters:	127,0
Unternehmen (Auswahl): Companies (Selection):	Bayer AG, Evonik-Industries, ThyssenKrupp Nirosta GmbH, Wumag texroll, Deutsche Bahn, Siemens Mobility, Air Liquide, BAYER, Canon, Cargill, Fluitronics, Hitachi High Technologies, Jagenberg, Oerlikon, Okuma, TEC Toshiba

1A-Einzelhandelsmieten Prime retail rents

■ 80 - 120 m² ■ 300 - 500 m² von/from 2007 - 2011 in EUR/m²



Bedeutung für den Einzelhandel

Die Stadt Krefeld liegt nordwestlich von Düsseldorf und südwestlich von Duisburg am linken Niederrhein in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der Seidenstoffproduktion des 18. und 19. Jahrhunderts wird sie auch als „Samt- und Seidenstadt“ bezeichnet. Die Wirtschaft der Stadt stützt sich heute jedoch nicht mehr ausschließlich auf die einstmals boomende Textilindustrie. Geprägt wird die Wirtschaftsstruktur der nordrhein-westfälischen Stadt heute hauptsächlich durch die Chemieindustrie mit namhaften Ansiedlungen wie Bayer AG und Degussa GmbH sowie durch die Metallindustrie mit der ThyssenKrupp Nirosta GmbH.

Aus Einzelhandelsicht behauptet sich Krefeld zwar als Oberzentrum; in der Konkurrenzsituation zu nahe gelegenen Städten wie Düsseldorf tut es sich jedoch schwer. Die überdurchschnittliche Zentralität kann die nur geringe Kaufkraft der eigenen Bevölkerung nicht vollständig ausgleichen.

1A-Lagen

Hochstraße

- Top-Lage mit konsumigem Besatz
- Stärkstes Teilstück zwischen dem Neumarkt (Kaufhof) und der Rheinstraße (Anson's)
- Anbindung des Shopping-Centers Schwanenmarkt mit rund 10.000 m² Verkaufsfläche
- Neue Mieter: Smarteyes, Tchibo, Mexx, Jack & Jones, Lascana
- Aktueller Mietpreis liegt bei 75,- EUR/m²

Königsstraße

- Niveaulage mit exklusiven, individuellen Einzelhandelskonzepten wie z. B. Marc Cain, Tommy Hilfiger, Accent
- Parallel zur Hochstraße – somit Rundlauf über die Rheinstraße möglich

Entwicklung und Perspektive

Inzwischen ist hinsichtlich des Themas Shopping-Center-Entwicklung am Standort Krefeld zumindest teilweise Klarheit geschaffen worden: Die ECE gibt ihre Pläne für ein Center am Theaterplatz vorerst auf. Zwar ist der Standort aus Sicht der ECE nach wie vor sehr interessant, allerdings hat sich die Stadtpolitik dagegen ausgesprochen.

Als einzigartige Chance hingegen wird die Planung von Peek & Cloppenburg angesehen sich in Krefeld anzusiedeln. Peek & Cloppenburg wird für etwa 120 Mio. EUR auf dem Areal Rheinstraße, Klosterstraße, Sankt-Anton-Straße, Friedrichstraße einen Neubau einrichten. Ob dies so realisiert wird bleibt abzuwarten.

Stiftstraße

- Kurze, aber feine Luxusmeile in Stuttgart
- Anbieter wie z. B. Montblanc, Cartier, Escada, Louis Vuitton, Jil Sander, Etienne Aigner, Wellendorf, Modehaus Fischer
- Steigende Nachfrage nach geeigneten Einzelhandelsflächen
- Aktueller Mietpreis liegt bei 175,- EUR/m²

Calwer Straße/Hirschstraße

- Heterogener Branchenmix
- Keine großflächigen Filialkonzepte
- Kleinteiliger, gemischter Besatz auf der Hirschstraße
- Hoher Anteil an Gastronomie gemischt mit einer Reihe hochwertiger Anbieter auf der Calwer Straße
- Aktueller Mietpreis liegt bei 100,- EUR/m²

Entwicklung und Perspektive



Nach unzähligen Demonstrationen und Kundgebungen gegen und für das Bahnprojekt Stuttgart 21, nach fast nicht mehr zählbaren Schlichtungsversuchen, auch unter dem Vorsitz von Heiner Geißler, nach dem Stresstest durch einen unabhängigen Gutachter, der die von der Bahn dargestellte Verbesserung des Schienenverkehrs durch den Durchgangsbahnhof nochmals positiv bescheinigen sollte, nach dem Wahlerfolg der Grünen im Ländle, nach dem neuen Vorschlag des Schlichters, den unterirdischen Durchgangsbahnhof „nur“ hälftig zu bauen und den bestehenden Kopfbahnhof zusätzlich zu nutzen, werden zwischenzeitlich die Vorarbeiten zu den Bauarbeiten am Großprojekt Stuttgart 21 fortgesetzt und die Bahn hält sich an ihre eigenen Vorgaben bezüglich der Vergabe.


Damit verbunden ist auch das Gemeinschaftsprojekt der Hamburger ECE, der Strabag und der Bayerischen Hausbau am Mailänder Platz, der zum Areal von Stuttgart 21 gehört. Hier entsteht jetzt wohl endgültig unter anderem ein Shopping-Center mit ca. 43.000 m². Die Investitionskosten sollen ca. 500 Millionen EUR betragen. Die damals geplanten und auch genehmigten ca. 47.500 m² mit den von den Projektentwicklern geforderten rund 2.200 PKW-Stellplätzen werden so nicht realisiert, die Verkaufsfläche wird um 4.500 m² kleiner und die PKW-Stellplätze waren ohnehin ursprünglich mit einer Anzahl von lediglich 1.300 genehmigt worden. So oder so ist das neue Einkaufszentrum nicht direkt an die Stuttgarter Fußgängerzone, die Königstraße, angeschlossen und muss als Konkurrenzobjekt zur traditionellen 1A-Lage betrachtet werden. Zukünftig wird sich der Kunde entscheiden müssen, ob er auf der Königstraße sowie den darum liegenden Einkaufsstraßen shoppen gehen möchte, oder in das Einkaufszentrum geht. Es wird höchstwahrscheinlich zu einer Umsatz-Umverteilung kommen, die vor allem in den Randlagen um die Königstraße herum großen Schaden anrichten kann. Schade, dass man aus den Fehlentscheidungen in anderen Städten nicht lernt und ein solches Projekt in dieser Dimension genehmigt hat, obwohl es nicht direkt an die klassischen City-Lagen angeschlossen ist und somit natürlich die Kaufkraft anderweitig entzieht bzw. lediglich umverteilt. Der Attraktivität der Stadt Stuttgart wird das nicht schaden, steigern wird sie sich dadurch aber auch nicht.




Das GERBER: Projektentwicklung der Württembergischen Lebensversicherung AG an der Königstraße/Ecke Tübinger Straße in Stuttgart / Gerber: Württembergische Lebensversicherung AG project development on Königstrasse/corner of Tübinger Strasse in Stuttgart.
Quelle: Aldinger & Wolf / Source: Aldinger & Wolf

Bayreuth

EW: 72.576 BE: -1,9 %  SB: 40.971 AQ: 7,0 % KKZ: 100,3 KPE:  ZKZ: 154,6

80 - 120 m²  35

0,0% VJ 



300 - 500 m²  23


0,0% VJ 

CCI:




Bergisch Gladbach

EW: 105.699 BE: -0,1 %  SB: 31.262 AQ: 8,1 % KKZ: 119,4 KPE:  ZKZ: 89,6

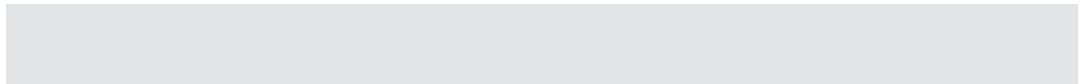
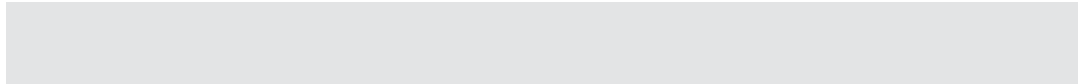
80 - 120 m²  36

-2,7% VJ 

300 - 500 m²  18

-5,3% VJ 

CCI:



Straubing

EW: 44.493 BE: -0,3 % ↘ SB: 25.669 AQ: 6,4 % KKZ: 100,9 KPE: ⇔ ZKZ: 230,8

80 - 120 m ²	 65	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 38	0,0% VJ ⇔	

Trier

EW: 104.587 BE: +4,8 % ↗ SB: 51.488 AQ: 6,1 % KKZ: 92,8 KPE: ↗ ZKZ: 201,3

80 - 120 m ²	 97	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 44	0,0% VJ ⇔	

Tübingen

EW: 87.788 BE: +5,1 % ↗ SB: 38.743 AQ: 4,6 % KKZ: 98,2 KPE: ⇔ ZKZ: 76,6

80 - 120 m ²	 55	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 35	0,0% VJ ⇔	

Ulm

EW: 122.087 BE: +1,2 % ↗ SB: 81.237 AQ: 5,4 % KKZ: 104,0 KPE: ⇔ ZKZ: 139,7

80 - 120 m ²	 125	+4,2% VJ ↗	CCI: 
300 - 500 m ²	 75	+7,1% VJ ↗	

Unna

EW: 66.652 BE: -2,4 % ↘ SB: 23.392 AQ: 10,0 % KKZ: 97,8 KPE: ⇔ ZKZ: 122,1

80 - 120 m ²	 38	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 23	-8,0% VJ ↘	

Velbert

EW: 84.633 BE: -3,1 % ↘ SB: 28.615 AQ: 8,7 % KKZ: 104,4 KPE: ↘ ZKZ: 84,2

80 - 120 m ²	 30	-6,3% VJ ↘	CCI: 
300 - 500 m ²	 16	0,0% VJ ⇔	

Viersen

EW: 75.475 BE: -1,1 % ↘ SB: 23.758 AQ: 7,4 % KKZ: 101,1 KPE: ⇔ ZKZ: 106,9

80 - 120 m ²	 33	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 15	0,0% VJ ⇔	

Weimar

EW: 65.233 BE: +1,0 % ↗ SB: 22.698 AQ: 11,2 % KKZ: 92,2 KPE: ⇔ ZKZ: 92,8

80 - 120 m ²	 50	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 20	0,0% VJ ⇔	

Wesel

EW: 60.958 BE: -1,2 % ↘ SB: 20.154 AQ: 7,7 % KKZ: 100,4 KPE: ⇔ ZKZ: 113,3

80 - 120 m ²	 38	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 18	-5,3% VJ ↘	

Wetzlar

EW: 51.497 BE: -1,9 % ↘ SB: 26.377 AQ: 9,9 % KKZ: 98,2 KPE: ↘ ZKZ: 199,9

80 - 120 m ²	 19	0,0% VJ ⇔	CCI: 
300 - 500 m ²	 9	0,0% VJ ⇔	