

Alternativen zu München und Nürnberg? Bayerns Einzelhandelsstandorte aus der zweiten Reihe

Kemper's untersucht Hidden Champions unter den bayerischen Einzelhandelsstandorten

München, 08. November 2007 – Neben den Top-Standorten München und Nürnberg hat Bayern in der zweiten Reihe weitere interessante Einzelhandelsstandorte zu bieten. Das auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Kemper's hat die Hidden Champions ermittelt und analysiert. Sechs Standorte erzielen danach Einzelhandelsmieten über 60 Euro/m². Würzburg, Ingolstadt und Augsburg sind mit Ladenmieten zwischen 80 und 95 Euro/m² die Top-Verfolger der beiden Metropolen. In Regensburg, Bamberg und Rosenheim werden zwischen 60 und 70 Euro/m² erzielt. Die Ladenmieten in Rosenheim (+23,5%) und Bamberg (+10%) haben innerhalb der letzten 10 Jahre am stärksten zugelegt. In Augsburg und Regensburg sind sie dagegen nach Centeransiedlungen zurückgegangen und stabilisieren sich jetzt auf niedrigerem Niveau. Auch als Investmentstandorte sind die Städte interessant. Die Bruttoanfangsrenditen für gute Geschäftshäuser liegen derzeit zwischen 5,7 und 6,25 Prozent. Die teuersten Einzelhandelsimmobilien stehen in Augsburg, Würzburg und Ingolstadt.

Würzburg ist München und Nürnberg mit Mieten bis 95 Euro/m² auf den Fersen

Die Würzburger Toplage Dominikanerplatz/Schönbornstraße/Kürschnerhof ist mit 165 Geschäften der Spitzenreiter der untersuchten Standorte. Etwa 60 Prozent der verfügbaren Flächen werden durch Filialunternehmen belegt. Würzburg zählt mit Spitzenmieten um 95 Euro/m² zu den stärksten kleineren Mittelstädten in Deutschland und erreicht das Mietniveau deutlich größerer Städte wie Aachen, Bielefeld, Braunschweig oder Essen. Nachdem ein Bürgerentscheid Ende 2006 ein Arcaden-Projekt am Bahnhof verhindert hatte, rückt nun der Umbau des Würzburger Hauptbahnhofs und seines Umfelds näher. In der Schönbornstraße / Ecke Oberer Markt baut s.Oliver auf der VR-Bank-Fläche bis 2010 einen neuen Store mit 1.500 m² Verkaufsfläche.

Ingolstadt folgt mit 85 Euro/m² und liefert ein sehr stabiles Bild

Die Ingolstädter Toplage Ludwigstraße mit 65 Geschäften zeigt sich sehr konstant. Seit dem Jahr 2000 liegen die Spitzenmieten unverändert bei etwa 85 Euro/m². Der Filialisierungsgrad beträgt ca. 70 Prozent. Die anstehende Neustrukturierung der City

Arcaden soll die recht hohe Leerstandsquote des Centers beheben. Im Frühjahr 2008 wird mit den Umbauarbeiten und einer Optimierung des Branchenmixes begonnen. Das Shopping Center WestPark vor den Toren Ingolstadts wird gut angenommen und stellt auch für die Innenstadt eine Konkurrenz dar.

Augsburg ist agilster Standort - Mieten stabilisieren sich auf niedrigerem Niveau

Die Augsburger Toplage Annastraße mit etwa 200 Geschäften weist die höchste Aktivität unter den bayerischen Hidden Champions auf. Der Filialisierungsgrad ist mit knapp unter 60 Prozent vergleichsweise niedrig. Die Mieten haben nach der Ansiedlung der City-Galerie im Herbst 2001 um etwa 15 Prozent nachgegeben und liegen derzeit in der Spitze leicht oberhalb von 80 Euro/m². Mit Bruttoanfangsrenditen um 5,7 Prozent sind Immobilien in der Annastraße ähnlich kostspielig wie in den Toplagen von Nürnberg. Als neue Mieter kommen Marc O' Polo und C&A hinzu. Im Frühjahr 2008 übernimmt C&A das Kröll&Nill-Modehaus, das bislang von Karstadt Sport und Yorn Casa genutzt wurde. Letztere wechseln in das Karstadt-Haupthaus in der Bürgermeister-Fischer-Straße. Die C&A-Filiale in der Bahnhofstraße soll erhalten bleiben. Das Herrenmodegeschäft Eger am Rathausplatz wird mit dem bisher getrennt geführten Boss Orange-Store zusammengelegt und dadurch erweitert. Zuletzt haben zudem Olymp & Hades, Thalia und Arcor neue Filialen in Augsburg eröffnet.

Regensburg gewinnt nach Ansiedlung der Arcaden wieder an Kontinuität

Die Regensburger Toplage Weiße-Lilien-Straße mit 110 Geschäften, davon über 80 Prozent Filialunternehmen, erholt sich von den Auswirkungen der Ansiedlung der Regensburg-Arcaden in 2002. Die Ladenmieten in der 1a-Lage sind seit 2002 um etwa 20 Prozent zurückgegangen und erreichen derzeit in der Spitze um 70 Euro/m². Wichtige Impulse für eine Verbesserung waren die Zara-Eröffnung und die Projektentwicklungen an der Königstraße. Zuletzt mieteten Hunkemöller und Arcor neue Filialen in der Weiße-Lilien-Straße.

Bamberg überzeugt durch schöne Altstadt und kontinuierlichen Aufwärtstrend

Die Bamberger 1a-Lage Hauptwachstraße mit knapp 60 Geschäften und einem vergleichsweise niedrigen Filialisierungsgrad von 45 Prozent entwickelt sich sehr stabil. Die Ladenmieten in der zum Unesco-Weltkulturerbe zählenden Altstadt sind in den letzten 10 Jahren moderat um 10 Prozent gestiegen und zeigen sich seit 2003 konstant. Derzeit werden Pläne für ein denkmalgerechtes Altstadt-Quartier auf dem Areal zwischen Franz-Ludwig-Straße/ZOB und Lange Straße diskutiert. Neben Wohnungen sind 10.000 m² Verkaufsfläche geplant. Für das Frühjahr 2009 ist eine Präsentation der ersten Ergebnisse geplant

KEMPER'S

Rosenheim mit stärkstem Mietpreisanstieg in den letzten 10 Jahren

Die Rosenheimer 1a-Lage Münchener Straße mit ihren 110 Geschäften weist die stärksten Mietpreissteigerungen in der Gruppe der bayerischen Hidden Champions auf. In den vergangenen zehn Jahren legten die Mieten um fast ein Viertel von 50 auf fast 65 Euro/m² zu. Nach einer längeren stabilen Phase zwischen 2003 und 2006 hat Kemper's die Mietpreiseinschätzung in diesem Jahr um fünf Prozent auf bis zu 65 Euro/m² angehoben. Bei guter Flächennachfrage siedelte sich zuletzt Bestseller als neuer Mieter in der Münchener Straße an.

Nähere Informationen über Kemper's unter www.kempers.net. Für Auskünfte steht Ihnen Magnus Danneck, Leiter Unternehmenskommunikation, unter (0211) 518 77-205 bzw. mdanneck@kempers.net gerne zur Verfügung. Kemper's-Büros finden Sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig und München. International kooperiert Kemper's mit Cushman & Wakefield.