



PRESSEINFORMATION

30. Juli 2010

COMFORT Städtereport Kassel

KASSEL PROFITIERT DURCH VIELFÄLTIGE INVESTITIONEN IN DIE INNENSTADT

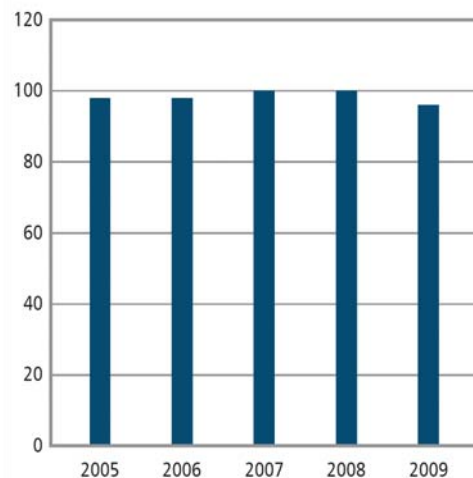
Kassel ist mit mehr als 194.000 Einwohnern die einzige Großstadt in Nordhessen und nach Frankfurt am Main und Wiesbaden die drittgrößte Stadt des Bundeslandes Hessen. Seit der Wiedervereinigung Deutschlands kann sich die ehemalige Zonenrandstadt als geographische Mitte Deutschlands bezeichnen. Im Schnittpunkt der wichtigsten Hauptverkehrsadern ist Kassel der ideale Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und Industrie. Einen Namen machen konnte sich Kassel und die Region speziell mit ihren Instituten, Verbänden und Unternehmen im Bereich der Umwelt- und Energietechnik. Kassel verfügt über eine recht junge Universität, die 1971 ihren Betrieb aufnahm und in der heute rund 17.000 Studierende eingeschrieben sind.

Kennziffern für Kassel

Einwohnerzahl:	194.168
Bevölkerungsentwicklung:	- 0,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	94.979
Arbeitslosenquote:	12,4%
Kaufkraftkennziffer:	96,28
Kaufpreisentwicklung:	➔
Zentralitätskennziffer:	156,27

Einzelhandelsmieten

in 1A-Lage für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80–120m² von 2005 bis 2009 in EUR/m²



Quelle: BBE, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit

Quelle: COMFORT Marktbericht 2009/2010

Kassel hat auf Grund seiner Anziehungskraft als kulturelles, wirtschaftliches und soziales Oberzentrum in Nordhessen mit mehr als 3 Mio. Besuchern jährlich aber auch eine konstante Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zu verzeichnen, wie Jürgen Kreutz, Geschäftsführer der COMFORT Düsseldorf GmbH, in einem aktuellen Städtereport des auf die Vermittlung von Ladenlokalen und Geschäftshäusern in 1A-Lagen spezialisierten Maklerunternehmens COMFORT, berichtet. Shoppingmeile und Erholung im Grünen liegen hier in Fußwegentfernung dicht beieinander. Eine unterdurchschnittliche Kaufkraft von rund 96 kompensiert die Stadt mit einer hohen Anziehungskraft für das Umland, die mit einer Zentralitätskennziffer von mehr als 156 belegt wird. Dieser Umstand macht Kassel für national und international agierende Einzelhändler ebenso interessant wie für die Investoren. Die Innenstadt ist mit über 600 Fachgeschäften ein Einkaufsparadies und bietet neben der gut funktionierenden Fußgängerzone mit der Königs-Galerie, der Kurfürsten Galerie und dem City Point drei angrenzende Einkaufsgalerien. Zur

weiteren Erhöhung der Anziehungskraft will die Stadt Kassel für 23,5 Mio. EUR die Friedrich-Ebert-Straße und besonders die Geschäftsmeile zwischen Bebelplatz und Ständeplatz verschönern.

Als 1A-Lage in Kassel gilt nach COMFORT-Angaben die Obere Königsstraße bis zum ECE-Center City Point. Sie hat in den letzten Jahren unter anderem durch die Neuansiedlungen von Zara, Müller und Thalia weiter an Attraktivität gewonnen. Mittlerweile ist das Who is who der deutschen Einzelhandelslandschaft in Kassel vertreten und markiert an der Oberen Königsstraße vom Königsplatz bis zum Opernplatz die absolute Top-Lage der Stadt. Auch die Modekette TK Maxx GmbH & Co. KG hat inzwischen eine Einzelhandelsfläche von rd. 2.400 m² an der Oberen Königsstraße 51 bezogen, die Immobilie wurde vormals von Pohland genutzt. Die Mieten in der 1A-Lage werden von den COMFORT-Experten für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80 bis 120 m² mit 96 EUR/m² angegeben und sind damit im Fünf-Jahres-Vergleich leicht rückläufig (-2,1 %). Für Ladenlokale mit einer Größe von 300 bis 500 m² ist der Mietpreis seit fünf Jahren weitgehend konstant geblieben und liegt bei 58 EUR/m².

Der weitere Verlauf der Oberen Königsstraße verzeichnet bei einem immer noch hohen Filialisierungsgrad eine schwächere Frequentierung. Der Besatz an der Unteren Königsstraße und der Wilhelmstraße ist eher durch örtliche Einzelhändler geprägt. Die geringe Fluktuation innerhalb der 1A-Lage ist mitverantwortlich dafür, dass die Mieten in den vergangenen Jahren relativ konstant blieben. Im gehobenen Bereich ist jedoch ein Mangel an sehr exklusiven Geschäften erkennbar.

Im Einkaufszentrum City Point am Königsplatz hat es einigen Wandel gegeben. Grund hierfür war vorrangig die Schließung des Ankermieters Hertie. Für die frei werdende Fläche wurde ein neues Konzept entwickelt. Das ca. 20.000 m² Verkaufsfläche umfassende Einkaufszentrum zählt nun knapp 70 Geschäfte, die sich auf fünf Ebenen verteilen. Neue Mieter sind unter anderem H&M, Madonna, Vodafone, das Schuhhaus Galipp und Intersport Voswinkel. Bestandsmieter wie New Yorker, Depot und Saturn konnten ihre bestehenden Flächen vergrößern. Die Umbaumaßnahmen wurden bei laufendem Betrieb Ende 2009 abgeschlossen.

Am Standort des früheren Modehauses Overmeyer, am Königsplatz 40, soll ein modernes Geschäftshaus realisiert werden. Die Umbauarbeiten werden nach Angaben des Eigentümers, der Göttinger Grundinvest Kö GmbH, voraussichtlich im Herbst 2010 beginnen. Der Zeitplan für das 2.500 m² Verkaufsfläche umfassende Haus sieht eine Eröffnung im Jahr 2011 vor.



Visualisierung des neuen P&C-Gebäudes am Königsplatz
Quelle: Bauwert Investment Group

Die Bauwert Investment Group baut derzeit auf dem 1.600 m² großen Grundstück Königsplatz 55, dem Standort des ehemaligen Henschel-Hauses, rund 7.000 m² Mietfläche für Peek & Cloppenburg als Nutzer. Die Eröffnung des Neubauprojektes unmittelbar gegenüber dem Haupteingang des ECE-Centers City Point ist für Herbst 2011 vorgesehen.

„Der Standort Kassel hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt und präsentiert sich mit einem breiteren Angebotssortiment“, resümiert Kreuzt. Lageverschiebungen oder Ähnliches seien in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, da es sich um traditionelle Handelslagen handele und neben den drei seit Jahren vorhandenen Einkaufsgalerien keine größeren Zuwächse an Einzelhandelsflächen geplant seien. Die Umstrukturierungen des City Points, die Entwicklung des ehemaligen Modehauses Overmeyer und auch die Ansiedlung von P&C am Königsplatz werten den Standort nach Ansicht von Jürgen Kreuzt weiter auf.

Mietpreisangabe für die 1A-Lage



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2009 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt.



COMFORT City Index (CCI)

Der COMFORT City Index beurteilt einen Standort unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Kennzahlen, aber auch vor dem Hintergrund der Nachfrage seitens des Einzelhandels und vieler anderer relevanter Fakten. Wird der Standort von umliegenden Shopping-Centern bedroht, prosperiert das Umfeld oder befindet sich die Region in einer strukturellen Krise? Wie sieht die Angebotsstruktur aus? Wie gestaltet sich das Verhältnis der Verkaufsflächen in der Innenstadt zur Gesamtverkaufsfläche der Stadt? Wie stellt sich die Flächenproduktivität in der Innenstadt dar? Wie gut ist die Innenstadt mit dem Pkw zu erreichen? Diese und andere Fragen fließen in die Beurteilung mit ein. Eine genauere Definition findet sich unter www.comfort.de. Die Attraktivität für den Einzelhandel wird in Einkaufsstüten angegeben. Um zu feineren Abstufungen zu gelangen, darf die letzte Tüte auch einmal halb voll bzw. leer sein.

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte spezialisiert. Zu der Unternehmensgruppe, die im vergangenen Jahr ihr 30jähriges Bestehen feierte, zählt neben dem Parkhaus- und Garagenspezialisten COMFORT City Parking auch die COMFORT Center Consulting GmbH, die sich auf die Konzeption, Entwicklung und die Vermietung innerstädtischer Einkaufszentren konzentriert. Zu ihren Dienstleistungen zählt auch das Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Kathrin Friedrich, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-154 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter www.comfort.de.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.