



PRESSEINFORMATION

15. März 2010

COMFORT Städtereport Straubing

STRAUBING GLÄNZT MIT HOHER ZENTRALITÄT – THERESIEN CENTER KEINE KONKURRENZ FÜR EINZELHANDEL IN DER 1A-LAGE

Das kreisfreie Straubing gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern in Ostbayern und beheimatet rund 45.000 Einwohner. Schon von weitem erkennt man die historischen Türme der Stadt, die auf mehr als 8000 Jahre Kulturgeschichte zurückblickt.

Straubing liegt nicht nur im Zentrum des fruchtbaren Gäubodens, sondern auch direkt an der Donau. So ist es nicht verwunderlich, dass hier auch einer der größten zusammenhängenden Industrieparks im süddeutschen Raum, das Industrie- und Hafengebiet Straubing-Sand, entstand. Das Hafengebiet Straubing-Sand hat sich durch seine geographische Lage und thematische Ausrichtung bestens im wachsenden Osteuropageschäft profiliert.

Mit den Geschäftsfeldern Industriepark, Donauhafen, Gründerzentrum und BioCampus setzt Straubing auf ein breites Angebot für Kunden aus der Industrie, dem Logistikgewerbe und dem Großhandel. Bedingt durch das hiesige Wissenschaftszentrum wurde Straubing am 11. August 2007 der Titel „Wissenschaftsstadt“ verliehen. Seit 2009 gibt es hier auch einen Masterstudiengang „Nachwachsende Rohstoffe“. Große Firmen im Bereich der nachwachsenden Rohstoffe siedeln sich daher mittlerweile lieber in Straubing an als in Regensburg. In wenigen Jahren wird auch ein eigenes Fraunhofer-Institut mit bis zu hundert Mitarbeitern entstehen.

Straubing punktet mit einer hohen Wirtschaftsleistung, welche die Stadt auch für den filialisierten Einzelhandel zu einem besonders interessanten Standort macht. Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner erreicht aktuell einen Wert von 46.029,- Euro. Im Bundesschnitt sind es nur 28.534,- Euro.

„Gemessen an den Umsätzen pro Einwohner sind die kleineren bayerischen Städte ohnehin am attraktivsten für den Handel“, stellt Manfred Schalk, Geschäftsführer der COMFORT München GmbH in seinem aktuellen Städtereport fest. Diese erfüllen vor allem im ländlichen Raum Zentrumsfunktionen und ziehen Einkäufer aus entfernteren Regionen an. Deshalb ist es nicht verwunderlich, dass Straubing in Bezug auf die Zentralität mit einer Kennziffer von 240,3 (BBE, Köln) als Nummer 1 unter den 170 Städten abschneidet, die COMFORT jährlich in seine Untersuchung für den bundesdeutschen Marktbericht mit einbezieht.

Die Bedeutung Straubings als Einkaufsstadt in der Region kann kaum überschätzt werden. „Viele Shopping-Touristen aus dem Umland fahren gerne zum Bummeln nach Straubing, weil man hier neben einem guten Angebot, vor allem im Bekleidungsbereich, auch nette Lokale findet, in denen man sich zwischendurch bei einem Kaffee vom Einkaufen erholen kann“, berichtet Schalk. Zudem parke man ganz bequem und zentrumsnah am Großparkplatz „Am Hagen“. Ein Umstand, der für die Akzeptanz einer Innenstadt bei den Konsumenten eine entscheidende Rolle spiele.

Auf dem Stadtplatz in der Innenstadt pulsiert denn auch das Leben wie auf einer großen Bühne. Eingerahmt in eine prächtige Kulisse aus Patrizierhäusern und großartigen Fassaden macht der Einzelhandel hier entsprechend gute Geschäfte. Der Stadtplatz teilt sich in Theresienplatz und Ludwigsplatz auf, die als die beiden 1A-Lagen in Straubing gelten.

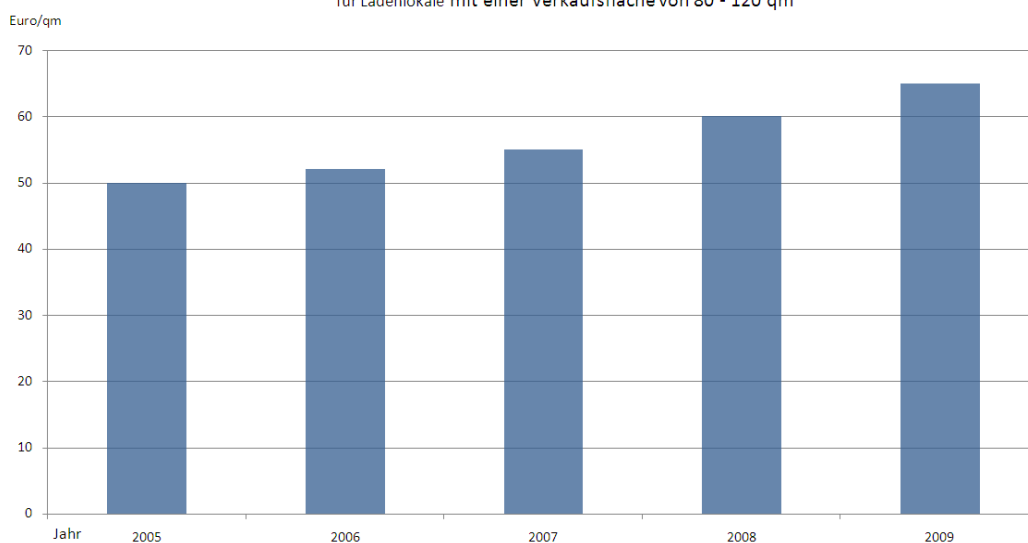


Foto: Straubing, Ludwigsplatz
Quelle: COMFORT

Die Nachfrage nach Flächen in der Innenstadt ist hoch. Erst jüngst hat Filialist Daniel Stern ein Ladenlokal mit rund 300 m² Mietfläche in der 1A-Lage am Ludwigsplatz 28 angemietet. Auch das junge Modelabel Tally Weijl hat sich eine ca. 450 m² große Einzelhandelsfläche am Ludwigsplatz 17 gesichert.

Als Eigentümer eines Geschäftshauses in 1A-Lage in Straubing kann man sich daher glücklich schätzen. Der Mietpreis für Einzelhandelsflächen in der Größenordnung von 80 – 120 m² liegt derzeit bei etwa 65 Euro/m². „Ungefähr so viel“, erklärt Manfred Schalk, „wie in Nordrhein-Westfalen in Duisburg in der 1A-Lage bezahlt wird. Nur mit dem Unterscheid, dass Duisburg ungefähr zehn Mal so viele Einwohner aufweist wie Straubing.“ Selbst bei größeren Flächen zwischen 300 und 500 m² müssen Einzelhändler bei der Anmietung eines Ladenlokals noch etwa 35 Euro/m² kalkulieren.

Entwicklung der Ladenmieten in 1A-Lage in Straubing der letzten fünf Jahre
 für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80 - 120 qm*

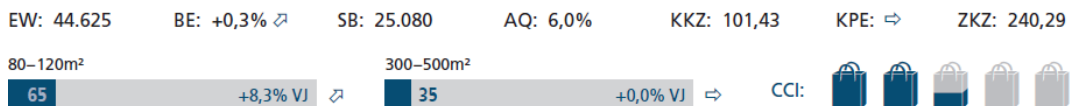


* Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen aus den Jahren 2005 - 2009 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal von 80 bis 120 m² reiner EG-Verkaufsfläche mit mindestens sechs Metern Schaufensterfront, ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte.
 Quelle: COMFORT

Im Oktober 2008 wurde das Theresien Center mit rund 15.500 m² Handelsfläche eröffnet. Ankermieter war seinerzeit die Kaufhauskette Hertie. Nach deren Insolvenz mietete die Fläche der Elektrohandel Expert an. Weitere Mieter im Theresien Center sind unter anderem Rewe und die Deutsche Post. Das Center liegt zwar zentral aber doch am Rande der Straubinger Altstadt und ergänzt den Haupteinkaufsbereich der Stadt eher als dass es ihm Konkurrenz macht. Ungeachtet der fußläufigen Entfernung wird das Center von den Straubingern nach wie vor nur sehr verhalten angenommen.

„Eine Gefährdung des klassischen innerstädtischen Einzelhandels in der traditionellen 1A-Lage erscheint hier jedenfalls ausgeschlossen“, sagt Schalk abschließend. Straubing profitiere traditionell stark von hohen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland. Diese positive Entwicklung werde auch künftig anhalten und der Stadt ihre herausgehobene Stellung als Einzelhandelsstandort sichern. Straubing bleibe für Mieter wie für Investoren eine Stadt mit Perspektive. Die Steigerung der Mietpreise in der 1A-Lage um glatte 30 Prozent innerhalb der letzten fünf Jahre, die sich bei der Untersuchung der Mietpreise im Rahmen des COMFORT-Marktberichtes für Deutschland ergeben haben, unterstreicht diese These nachdrücklich.

Straubing



Abkürzungen:

EW = Einwohner, BE = Bevölkerungsentwicklung, SB = Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, AQ = Arbeitslosenquote, KKZ = Kaufkraftkennziffer, KPE = Kaufpreisentwicklung, ZKZ = Zentralitätskennziffer, CCI = COMFORT City Index.

COMFORT City Index

Der COMFORT City Index beurteilt einen Standort unter Berücksichtigung der oben genannten Parameter, aber auch beispielsweise des Nachfrageverhaltens vor Ort und künftiger Entwicklungsmöglichkeiten aus Sicht eines Einzelhändlers einerseits und eines Investors andererseits. Dabei fließen auch Überlegungen darüber mit ein, an welchem Punkt seines Entwicklungsstadiums sich ein Standort befindet. Wird er beispielsweise von umliegenden Einzelhandelsagglomerationen bedroht, prosperiert das Umfeld oder befindet sich die Region in einer strukturellen Krise? Wie sieht die Angebotsstruktur (Konzepte, Flächenformate, Internationalität, Filialisierung usw.) 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? Die neueste BAG-Studie hat einmal mehr deutlich gemacht, dass der Umsatzanteil der Kunden, die mit dem Pkw in die Innenstadt kommen, bei rund 40% liegt und dass eben diese Kunden in der Regel den höchsten Umsatz verursachen. Das Parkplatzangebot spielt also eine ebenso wichtige Rolle wie die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV. Zuletzt wird auch berücksichtigt, wie profiliert sich eine Innenstadt darstellt. Gibt es klar definierte Luxus-, Konsum und Szenelagen, welche die Attraktivität und die Nachfrageintensität eines Standortes deutlich steigern? Die Attraktivität für den Einzelhandel wird folgerichtig 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 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.