



CITY NAVIGATOR MANNHEIM

HIGHLIGHTS

- Laut COMFORT-Research gilt die Mannheimer City als stärkster Einzelhandelsstandort in der prosperierenden Rhein-Neckar-Region.
- Diese ist auch bundesweit unstrittig als eines der absoluten Einzelhandels-Schwergewichte anzusehen.
- Mannheim reflektiert als Einkaufsstandort auf ein stattliches Einzugsgebiet.
- Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen (Bodenbelag, Beleuchtung, Tram-Verkehr und Stadtmobiliar) auf den Planken setzen seit dem Frühjahr 2019 neue Impulse und verbessern die Aufenthaltsqualität.
- Die Entwicklung im ehemaligen mömax-Haus im Quadrat K1 ist abgeschlossen. Dieses nennt sich nun offiziell „Lifestyle-Center K1 Karree“ und hat im Herbst 2019 eröffnet. Ankermieter sind ALDI und ROSS-MANN sowie die größte Gastronomie Mannheims auf mehr als 1.300 m² mit der ersten europäischen HuQQabaz Filiale.
- Die unter Denkmalschutz stehende ÖVA-Passage in P7, Verbindung der Planken mit der Fressgasse und dem neuen Stadtquartier Q 6 Q 7, wird saniert und modernisiert.
- Insgesamt bleiben die Planken sowie die angrenzenden Bereiche sowohl für Mieter als auch für Investoren aller Art gleichermaßen attraktiv.

COMFORT CITY RANKING



Im bundesweiten COMFORT City Ranking 2020 erreicht Mannheim unter 69 Städten Rang 10. Mit Blick auf die Konkurrenz der Mittelstädte in einer Größenordnung zwischen 200 - 500.000 Einwohnern belegt Mannheim einen hervorragenden 2. Platz gleich hinter Freiburg.

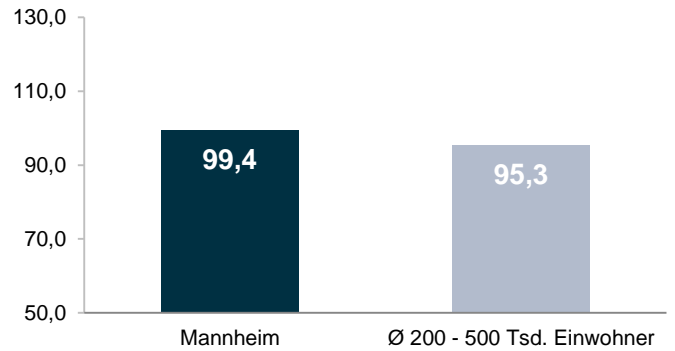
Das COMFORT City Ranking stellt ein fundiertes Benchmarking basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten bzw. zusammengestellten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern dar.

MAKRODATEN

IN ZAHLEN

Bundesland:	Baden-Württemberg
Einwohner:	309.370
Bevölkerungsentwicklung (5-Jahreszeitraum):	+ 4,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	191.615
Arbeitslosenquote:	5,5 %

EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2019



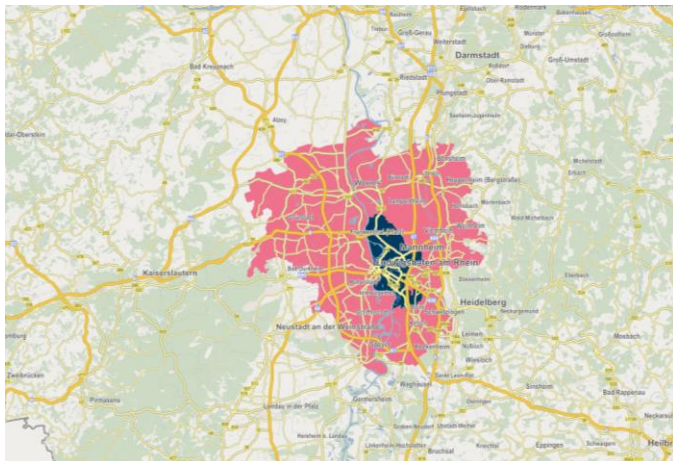
Die Planken: Mannheims Top-Ziel für jedermann - ganz gleich ob Mieter, Investor oder Besucher

MAKROSTANDORT

- Ehemalige Residenzstadt und drittgrößte Stadt Baden-Württembergs
- Oberzentrum und Universitätsstadt in der Rhein-Neckar-Region mit positiver Bevölkerungsentwicklung
- In hohem Maße gewerblich geprägter, starker Erwerbsstandort: Pendlersaldo von täglich rd. + 63.000 Menschen
- Bezogen auf die Stadtgröße leicht überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft pro Einwohner
- Beachtliches Touristenaufkommen mit rd. 1,5 Mio. Übernachtungen p. a.

EINZELHANDELSSTANDORT

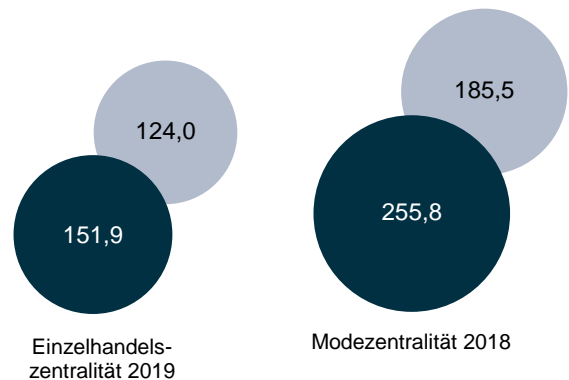
EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

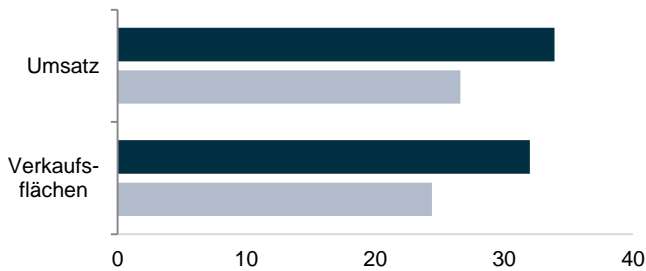
Mannheim, Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner



INZELHANDELSSTANDORT

INNENSTADTANTEILE 2018

■ Mannheim ■ Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner



- Top-Zentralitätswerte und starke Retail-Performance machen die Mannheimer City zum mit Abstand wichtigsten Einkaufsstandort der Region.
- Ein Ergebnis des großen Einzugsgebiets von mehr als 1,3 Mio. Einwohnern sowie der großen Innenstadt-Dominanz: mehr als 800 Mio. EUR Umsatz auf einer Verkaufsfläche von rd. 213.000 m².
- Hierzulande ein absoluter „Place to be“ für erfolgreiche Retailer – Nachfrage entsprechend hoch.

1A-LAGE

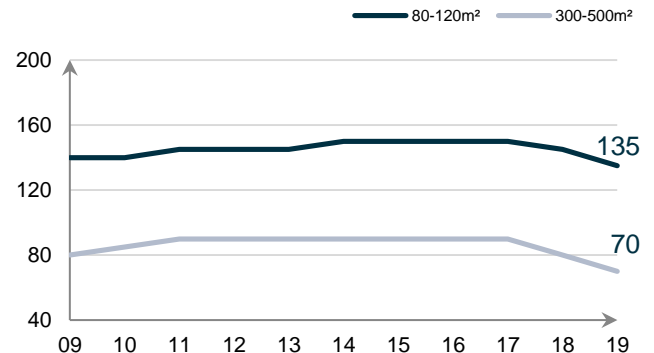
Planken

- Klassische und dominierende Toplage in Mannheim mit den renommiertesten Marken und Konzepten.
- Repräsentative Großtextiler: Platzhirsch Engelhorn mit seinen Ablegern sowie P & C Weltstadthaus.
- **Neue Mieter:** zukünftig FIVE GUYS, ace & tate, ELBENWALD, GE Beauty Academy, Pizza Hut, von Drahten (Relocation), IQOS, American Vintage sowie LUMAS und zukünftig Zalando Outlet in der Kunststraße.
- **Höchstmiete:** ca. 135 EUR / m² (klein)

HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

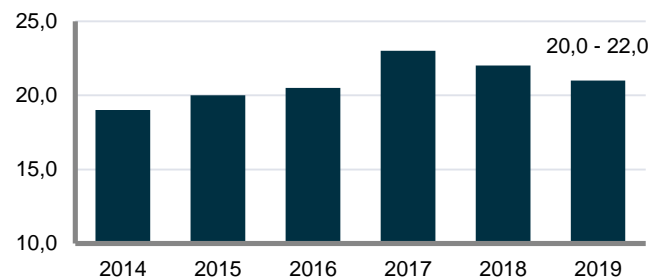
1A-Einzelhandelsmieten

von 2009 - 2019 in EUR / m²



Kaufpreisfaktor

von 2014 - 2019



Breite Straße (auch Kurpfalzstraße genannt)

- Insgesamt gute Passantenfrequenz
- Für die meisten Filialisten trotzdem nur noch bis etwa Höhe Marktplatz attraktiv – insbesondere auch von den Mietkonditionen abhängig.
- In den Quadraten dahinter fehlen die Ankermieter, daher bis auf wenige Ausnahmen qualitativ schwächerer Besatz.
- Trotzdem wird weiter investiert: Das ehemalige „WOOLWORTH-Haus“ direkt gegenüber des nun fertiggestellten Lifestyle-Center K1 Karree wird neu entwickelt. Dort soll in 2021 ein Premier Inn Hotel eröffnen. Auch an der Ecke J1 entsteht ein attraktiver Neubau.
- **Weitere neue Mieter:** Jamy's Burger und Colloseum sowie im Lifestyle-Center K1 Karree ALDI Süd, Cinema Quadrat, ROSSMANN, John Reed Fitnessclub, Atasay Juweliere, HuQQabaz Gastro & Entertainment und Espressolab

IHRE ANSPRECHPARTNER

Für Fragen und / oder detailliertere Informationen / Materialien rund um den Einzelhandelsstandort stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:



VERMIETUNG / INVESTMENT
MANFRED SCHALK
COMFORT München
Fon: +49 89 219988-10



INVESTMENT
THORSTEN SONDERMANN
COMFORT München
Fon: +49 89 219988-80



RESEARCH & CONSULTING
OLAF PETERSEN
COMFORT Research & Consulting
Fon: +49 40 300858-22

Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH
Schadowplatz 12
40212 Düsseldorf

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelssimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählt Center-Consulting. In Deutschland ist der Einzelhandelsspezialist zudem exklusiver Kooperationspartner von CUSHMAN & WAKEFIELD in der Vermietung von Ladenlokalen. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien. www.comfort.de

Unternehmenskommunikation:

Ralf Bettges
Fon: +49 211 9550-144
E-Mail: bettges@comfort.de

ERLÄUTERUNGEN ZUM COMFORT CITY RANKING

Unter Betrachtung folgender Parameter wird eine Bewertung der Stadt vorgenommen:

- **Demographie- / (Sozio-)Ökonomie-Ranking:** Parameter zu Bevölkerung / Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft
- **Einzelhandels-Ranking:** Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadtumsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität
- **Standort- und Immobilien-Ranking:** Parameter zur Miete von Klein- / mittelgroßen Flächen, Lagen- / Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen / Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität

DEFINITIONEN

1A-Einzelhandelsmieten

Alle Mietpreisangaben verstehen sich unter folgenden Voraussetzungen: Neuabschlüsse von Mietverträgen in absoluten 1A-Geschäftslagen über fiktive, rein erdgeschossige Verkaufsflächen; idealtypische Ladeneinheit: ebenerdiger, stufenfreier Zugang, bauliche Ausstattung gehobener Art und Güte sowie einen möglichst rechtwinkligen Zuschnitt; Mindestschau-fensterfront 6 m bei kleinen bzw. 10 m bei größeren Flächen; in Euro pro m² monatlich, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und Nebenkosten.

Kaufpreiskriterien

Die in Bandbreiten dargestellten Kaufpreiskriterien dienen als allgemeine Orientierung für den aktuell erzielbaren Verkaufspreis für Geschäftshäuser (Mietertrag aus Retail > 60 %, aktuelle Miete etwa auf Marktniveau) mit einem gängigen Volumen in der 1A-Lage der jeweiligen Stadt. In technischer Hinsicht stellt der Kaufpreiskriterien den Multiplikator zur Ermittlung des Kaufpreises eines Geschäftshauses ohne Instandhaltungsgeld dar, mit dem die jeweilige Jahresnettomiete multipliziert wird.

Innenstadtanteile

Angaben in Prozent. Der Wert zeigt an, welchen Anteil die Innenstadt am Umsatz bzw. an der Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebietes hat.

Einzelhandelskaufkraft, Einzelhandelszentralität

Die **Einzelhandelskaufkraft** gibt an, wie hoch das Kaufkraftpotenzial an einem Standort ist. Der Durchschnittswert liegt bundesweit normiert bei 100. Ein Wert von über 100 signalisiert demnach ein überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial des Standortes. Die **Einzelhandelszentralität** zeigt an, ob an einem Standort per Saldo die Zu- oder Abflüsse der Kaufkraft überwiegen. Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Modezentralität

Analog zur branchenübergreifenden Zentralitätskennziffer (= Einzelhandelszentralität) beleuchtet die Modezentralität die Situation in einem maßgeblichen Teilsegment, nämlich der innerstädtischen Leitbranche Mode, die sich wiederum aus den beiden Sortimenten Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren zusammensetzt.

Einzugsgebiet

Kartographische Darstellung des Verflechtungsraums des innerstädtischen Einzelhandels, d.h. jenes Bereiches, aus dem regelmäßige Einkaufsbeziehungen zu der jeweiligen City bestehen. In blau ist das jeweilige Stadtgebiet (Zone I) dargestellt, in dem roten Farbton das jeweilige Nah- bzw. Feineinzugsgebiet (Zone II).