



CITY NAVIGATOR REGENSBURG

HIGHLIGHTS

- Regensburg ist Sitz der Bezirksregierung des bayerischen Regierungsbezirks Oberpfalz
- Verfügt über hervorragende wirtschaftliche und soziodemografische Eckdaten sowie Kennziffern
- Blickt zurück auf über 2000 Jahre Geschichte und besitzt Universität mit über 20.000 Studenten
- Die Innenstadt hat sich gegenüber den beiden großen Centern Regensburg Arcaden und Donau-Einkaufszentrum erfolgreich behauptet und eigenständig positioniert
- Insgesamt ein Paradebeispiel für gelebte Urbanität: beispielhaft guter innerstädtischer Mix aus qualifizierten Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Kultur
- Kaum Leerstand in der Innenstadt – die Mieten sind allerdings leicht rückläufig
- Auch bei privaten und institutionellen Investoren ausgesprochen begehrt



Neuer Mieter am Neupfarrplatz: Coffee Fellows, ein zeitgemäßes und attraktives Café-Konzept

COMFORT CITY RANKING 2018



Regensburg belegt mit einem Zielerreichungsgrad von 62 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im bundesdeutschen Städte-Vergleich 2018 unter den 70 untersuchten Städten einen respektablen 18. Rang. Innerhalb seiner Städtegrößekategorie (100 - 200.000 Einwohner) erreicht die Stadt sogar einen ausgezeichneten 3. Rang.

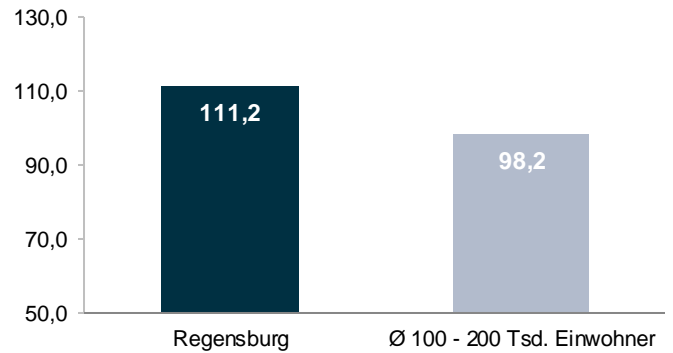
Das [COMFORT City Ranking](#) ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten soziodemographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

MAKRODATEN

IN ZAHLEN

Bundesland:	Bayern
Einwohnerzahl:	148.638
Bevölkerungsentwicklung:	+ 9,0 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	121.773
Arbeitslosenquote:	3,1 %

EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018



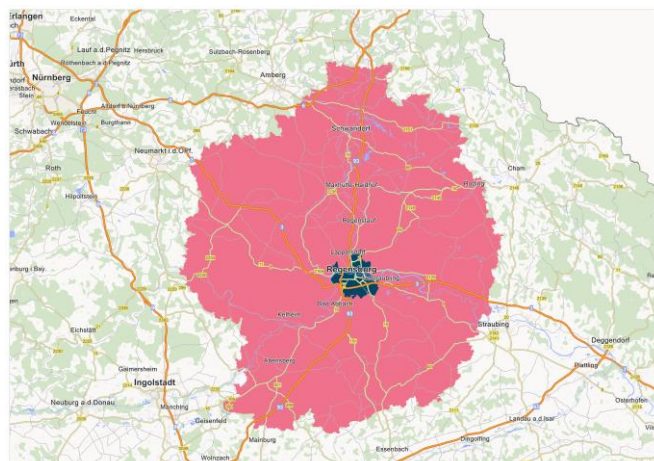
Sister's: Das Familienunternehmen eröffnete 2017 seinen ersten Store in Regensburg / COMFORT vermittelte erfolgreich!

MAKROSTANDORT

- Das Oberzentrum Regensburg ist die viertgrößte Stadt Bayerns
- Altersstruktur und Bevölkerungsentwicklung zeigen sich ausgesprochen positiv
- Ausgezeichneter Erwerbsstandort: Arbeitspendler-saldo von täglich + 59.000 Menschen
- Erwerbstätigkeit praktisch auf Vollbeschäftigungsniveau
- Deutlich überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft
- Deutschlands besterhaltene mittelalterliche Großstadt verfügt mit über 1,1 Mio. Übernachtungen über ein bemerkenswert hohes Touristenaufkommen

EINZELHANDELSSTANDORT

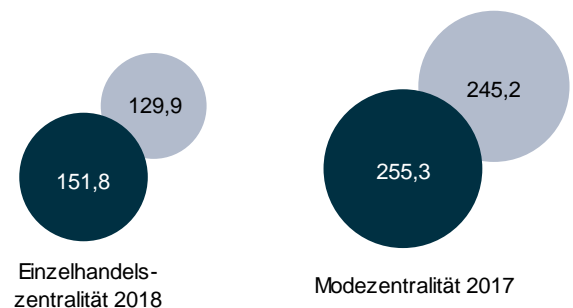
EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

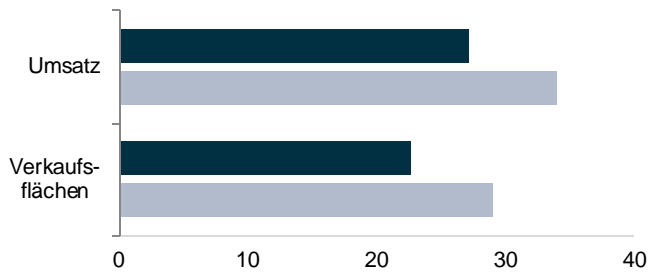
Regensburg, Ø 100 - 200 Tsd. Einwohner



EINZELHANDELSSTANDORT

INNENSTADTANTEILE 2017

■ Regensburg ■ Ø 100 - 200 Tsd. Einwohner



- Als Einkaufsstadt verfügt Regensburg über ein sehr weiträumiges, ländlich geprägtes Einzugsgebiet mit circa 670.000 Einwohnern. Zusätzlich zu den knapp 150.000 Regensburgern kommen noch gut eine halbe Million Menschen von außerhalb hinzu
- Vor diesem Hintergrund sehr hohe Zentralitätswerte
- Mit Abstand wichtigster Einkaufsstandort ist die historische Altstadt, die zwar mit den Regensburg Arcaden und dem Donau-Einkaufszentrum beachtliche Konkurrenz vor Ort hat, aber dennoch Maß aller Dinge in punkto „qualifiziertes Shopping“ geblieben ist

1A-LAGE

Königsstraße

- Absolute Toplage, insbesondere zwischen H&M und HALLHUBER
- Konsumig, dennoch bodenständig und mit charmanterem Flair
- Geprägt durch hohen Filialisierungsgrad
- **Neue Mieter:** PANDORA, Café Pinguin
- **Mietpreis:** ca. 65 EUR/m² (klein)

Weiß-Lilien-Straße

- Verbindungsstraße zwischen Königsstraße und Neupfarrplatz mit hoher Passantenfrequenz
- Sehr belebt, bedingt durch den sehr engen Verlauf
- Bis auf die Einkaufsmagneten Kleinkaufhaus Müller und TK Maxx an der Ecke zum St.-Kassians-Platz kleinteiliger Flächenbesatz
- **Neuer Mieter:** Sister's (vermittelt durch COMFORT)

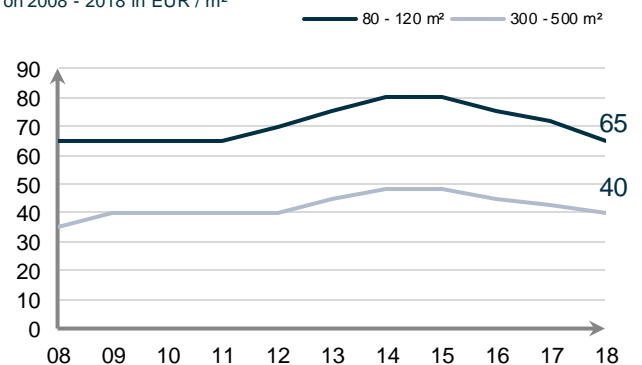
Neupfarrplatz / Gesandtenstraße

- Zunehmende Bedeutung und Attraktivität der Toplage / steigende Nachfrage der Filialisten
- Die 1A-Lage vergrößert sich tendenziell immer weiter in Richtung Gesandtenstraße
- Touristisch sehr stark frequentiert / Die Regensburger Innenstadt ist UNESCO-Welterbe!
- Hohe Verweildauer aufgrund der vielfältigen und ansprechenden Cafés
- Größter Magnet: Galeria Kaufhof
- **Neue Mieter:** Coffee Fellows, CLOSED

HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

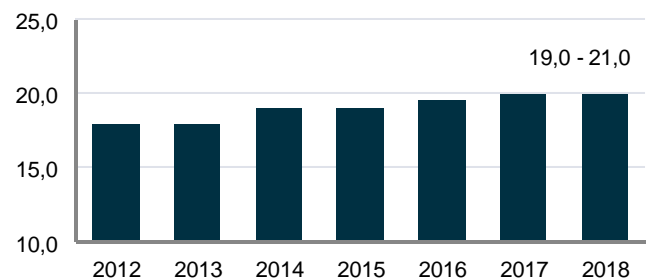
1A-Einzelhandelsmieten

von 2008 - 2018 in EUR / m²



Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



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 Vermietung und den Verkauf von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. COMFORT analysiert fortlaufend die aktuellen Miet- und Kaufpreisfaktoren in Deutschland und Österreich. Zum ergänzenden Angebot zählen Center-Consulting sowie der Bereich Luxury Retail. In Deutschland ist der Einzelhandelspezialist 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

Medienkontakt:

Karolina Müller, Unternehmenskommunikation
Schadowplatz 12, 40212 Düsseldorf / Fon: +49 211 9550-144 /
E-Mail: mueller@comfort.de

ERLÄUTERUNGEN ZUM COMFORT CITY RANKING

Unter Betrachtung folgender Parametern 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, Innenstadturnsatz, -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 überfiktive, rein erdgeschossige Verkaufsflächen; idealtypische Ladeneinheit: ebenerdiger, stufenfreier Zugang, bauliche Ausstattung gehobener Art und Güte sowie einen möglichst rechteckigen Zuschnitt; Mindestschau- fensterfront 6 m bei kleinen bzw. 10 m bei größeren Flächen; in Euro pro m² monatlich, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und Nebenkosten.

Kaufpreisfaktoren

Die in Bandbreite dargestellten Kaufpreisfaktoren dienen als allgemeine Orientierung für den aktuell erzielbaren Verkaufspreis für Geschäftshäuser (Mietertag aus Retail > 60 %, aktuelle Miete etwa auf Marktniveau) mit einem gängigen Volumen in der 1A-Lage der jeweiligen Stadt. In technischer Hinsicht stellt der Kaufpreisfaktor den Multiplikator zur Ermittlung des Kaufpreises eines Geschäftshauses ohne Instandhaltungssatz 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 innenstädtischen 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).