



## CITY NAVIGATOR CHEMNITZ

### HIGHLIGHTS

- Das sächsische Oberzentrum ist ein bedeutender Technologiestandort mit Schwerpunkt u. a. für die Automobil- und Zulieferindustrie sowie Informationstechnologie.
- Die Universität (TU Chemnitz) mit ca. 11.000 Studenten ist auch über die Landesgrenzen hinaus von Bedeutung.
- Die gefragtesten Lagen für Einzelhändler sind weiterhin die Straße der Nationen, Rathausstraße und der Markt mit dem innerstädtischen Einkaufszentrum „Galerie Roter Turm“, welche auch die frequenzstärksten Bereiche darstellen.
- Es bestehen aber auch diverse größere dezentrale Angebote: allen voran das Chemnitz-Center, die Sachsenallee und der Neefepark.
- Die Nachfrage von Investoren in Chemnitz ist als solide einzuordnen. Zumal die Stadt in diesen Hochpreiszeiten ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis bieten kann. Allerdings schränkt die bauliche Struktur der Innenstadt die mögliche Produktvielfalt erheblich ein.
- Chemnitz ist eine der deutschen Städte, die sich als europäische Kulturhauptstadt 2025 beworben haben.

### COMFORT CITY RANKING 2019



Chemnitz erreicht 2019 mit einem Zielerreichungsgrad von 36 bei 100 maximal erreichbaren Punkten drei von sieben möglichen Einkaufsstützen. Im Vergleich unter 70 deutschen Städten entspricht dies einer Platzierung im hinteren Mittelfeld.

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

# MAKRODATEN

## IN ZAHLEN

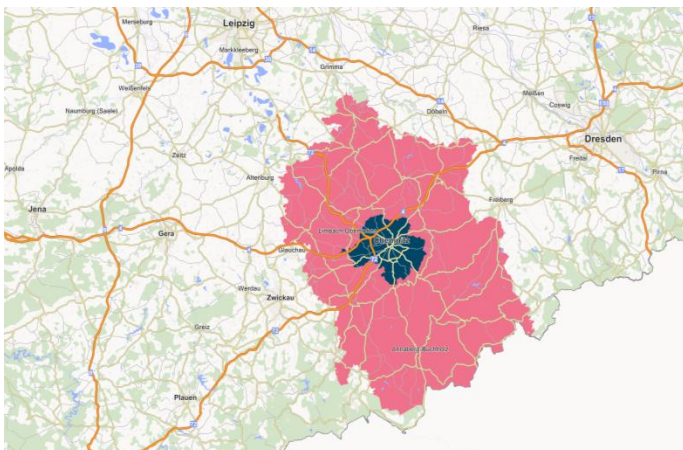
Bundesland:	Sachsen
Einwohnerzahl:	246.353
Bevölkerungsentwicklung: (ggü. 2012)	+ 2,4 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	115.677
Arbeitslosenquote:	7,2 %



Neumarkt mit dem Rathaus, P&C und der „Galerie Roter Turm“

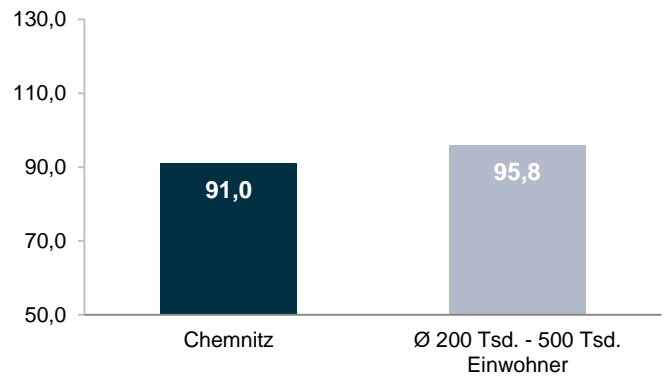
# EINZELHANDELSSTANDORT

## EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

## EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018

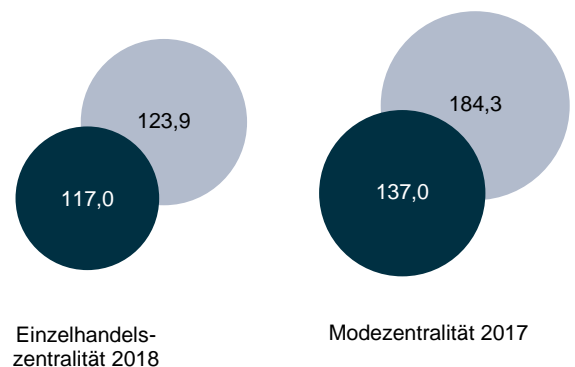


## MAKROSTANDORT

- Drittgrößte Stadt in Sachsen mit positiver Bevölkerungsentwicklung (+ 2,4 % im Fünfjahresvergleich)
- Traditionsreicher Industrie- und Technologiestandort
- Die Zeiten zweistelliger Arbeitslosenquoten sind längst vorbei; mittlerweile bei 7,2 %
- Positiver Arbeitspendlersaldo: + 25.000 Erwerbstätige arbeitstäglich
- Allerdings stellt sich die Einzelhandelskaufkraft unterdurchschnittlich dar
- Immerhin über 500.000 touristische Übernachtungen in 2017

## EINZELHANDELSZENTRALITÄT

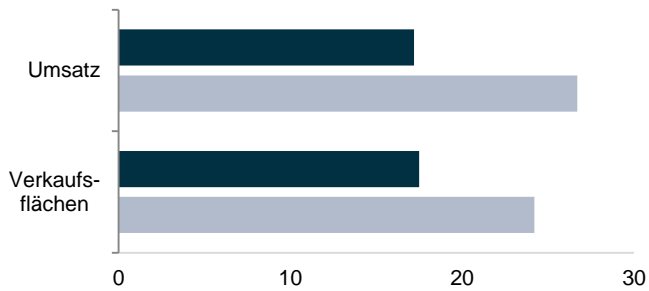
Chemnitz, Ø 200 Tsd. – 500 Tsd. Einwohner



# EINZELHANDELSSTANDORT

## INNENSTADTANTEILE 2017

■ Chemnitz ■ Ø 200 Tsd. - 500 Tsd. Einwohner



- Als Einkaufsstadt profitiert Chemnitz von einem stattlichen Einzugsgebiet mit rd. 770.000 Einwohnern
- Dies kommt auch in den positiven Zentralitätswerten (Gesamt: 117,0, Modezentralität 137,0) zum Ausdruck.
- Die abwechslungsreich gestaltete, kompakte Innenstadt konkurriert nach wie vor mit Wettbewerbern in den Stadtteilen bzw. auf der „Grünen Wiese“.

## 1A-LAGE

### Straße der Nationen

- Wichtigste Einkaufslage des Oberzentrums
- Ankermieter: ROSSMANN, Decathlon, denn's BIOMARKT
- Im Kreuzungsbereich Straße der Nationen, Rathausstraße, Markt und Einkaufszentrum „Galerie Roter Turm“ ist die höchste Passantenfrequenz zu beobachten
- Höchstmiete:** ca. 45 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

### Rathausstraße

- Ankermieter: DEICHMANN, WOOLWORTH und McDonald's
- Neuer Mieter:** Apotheke
- Höchstmiete:** ca. 45 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

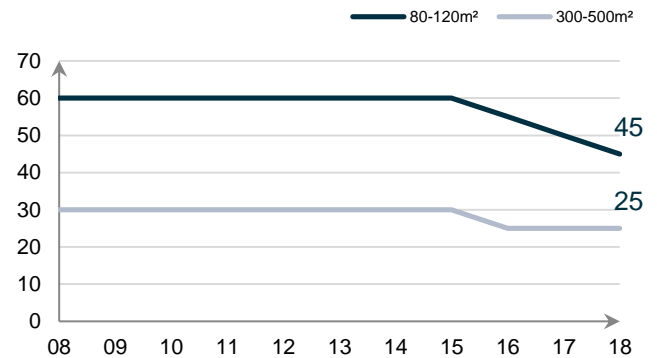
### Markt / Neumarkt

- Zwischen „Rosenhof“ und GALERIA KAUFHOF ist die höchste Flächennachfrage zu beobachten
- Ankermieter sind P&C, Fielmann, dm-Drogeriemarkt und Hunkemöller
- Neuer Mieter:** demn. L'Osteria
- Höchstmiete:** ca. 45 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

## HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

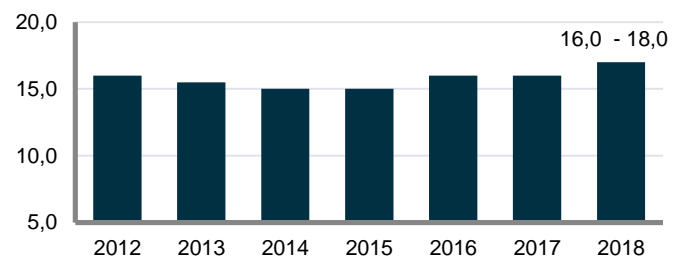
### 1A-Einzelhandelsmieten

von 2008 - 2018 in EUR / m<sup>2</sup>



### Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



Blick Richtung Markt mit GALERIA KAUFHOF

# IHRE ANSPRECHPARTNER

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



VERMIETUNG  
**MARIA SCHELLETTER**  
COMFORT Berlin-Leipzig  
Telefon: +49 341 339681-14



INVESTMENT  
**BJÖRN GOTTSCHLING**  
COMFORT Berlin-Leipzig  
Fon: +49 30 780961-16



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](http://www.comfort.de)

## Unternehmenskommunikation:

PD PLUS Agentur für Kommunikation  
Fon: +49 211 9550-144  
E-Mail: [ukom@comfort.de](mailto:ukom@comfort.de)  
Im Auftrag der COMFORT-Gruppe

## 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 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 m<sup>2</sup> monatlich, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und Nebenkosten.

### Kaufpreisfaktoren

Die in Bandbreiten dargestellten Kaufpreisfaktoren 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 Kaufpreisfaktor 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 Teilssegment, 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).