



CITY NAVIGATOR DARMSTADT

HIGHLIGHTS

- Wirtschaftlich stark aufgestelltes Oberzentrum im Süden der Rhein-Main-Region
- Die Wissenschaftsstadt wächst und ist nicht zuletzt „Schwarmstadt“ für das jüngere Erwerbspersonenpotenzial
- Zahl der Leerstände in der Darmstädter City vergleichsweise gering; im Carree stehen einige Umstrukturierungen an
- Die Gastronomie gewinnt bereits seit Jahren an Bedeutung, von Vapiano, über COA und L'Osteria bis hin zu Butcher's
- Eine Projektentwicklung am Römer-Eck zeichnet sich ab, im Gespräch ist ein Hotelneubau mit einem Lebensmittelmarkt im UG auf rd. 1.000 m² sowie weiteren Einzelhandelsflächen von ca. 1.000 m² im EG für einen Drogeriemarkt.
- Das Weiterstädter LOOP5 hat entgegen anderslautender Befürchtungen auch nach erfolgter Umstrukturierung (u.a. Eröffnung von PRIMARK) die Darmstädter Innenstadt bislang nur unwesentlich tangiert
- Die Nachfrage von Investoren aller Art ist für die Darmstädter Toplagen Schuchardstraße, Ernst-Ludwig-Straße und den Ludwigsplatz als konstant hoch und entsprechend nachhaltig anzusehen

COMFORT CITY RANKING



Darmstadt erreicht 2019 mit einem Zielerreichungsgrad von 59 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im Städtevergleich unter 72 deutschen Städten einen respektablen 20. Rang. Speziell bei den Mittelstädten mit zwischen 100 - 200.000 Einwohnern kommt die Stadt auf den 8. Rang unter mehr als 20 ähnlich großen Städten.

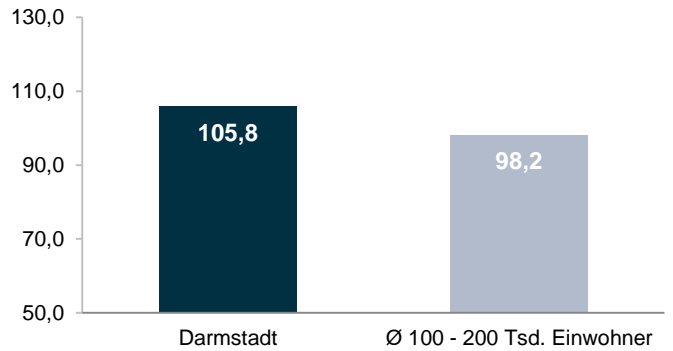
Das [COMFORT City Ranking](#) ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

MAKRODATEN

IN ZAHLEN

Bundesland:	Hessen
Einwohnerzahl:	157.437
Bevölkerungsentwicklung: (ggü. 2012)	+ 7,9 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	101.012
Arbeitslosenquote:	4,9 %

EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018



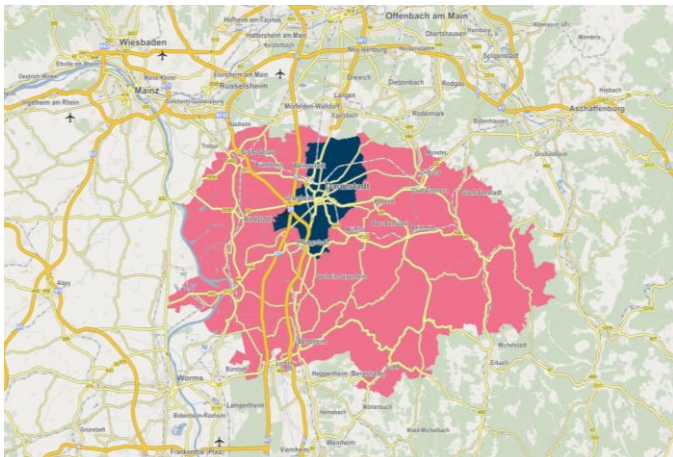
Vapiano und Kaufhof in der Innenstadt

MAKROSTANDORT

- Südhessisches Oberzentrum und integraler Bestandteil der prosperierenden Rhein-Main-Region
- Wissenschaftsstadt mit Schwerpunkten in den Bereichen IT, Biotechnologie, Mechatronik, Kosmetik und Pharma
- Starkes Bevölkerungswachstum in den letzten fünf Jahren (+ 7,9 %), das auch perspektivisch anhalten soll
- Hoher positiver Arbeitspendlersaldo, arbeitstäglich ca. + 40.000
- Günstige Arbeitsmarktdaten: starke Zunahme der Beschäftigtenzahlen in den letzten fünf Jahren (+ 10,7 %) und moderate Arbeitslosenquote (4,9 %)
- Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau

EINZELHANDELSSTANDORT

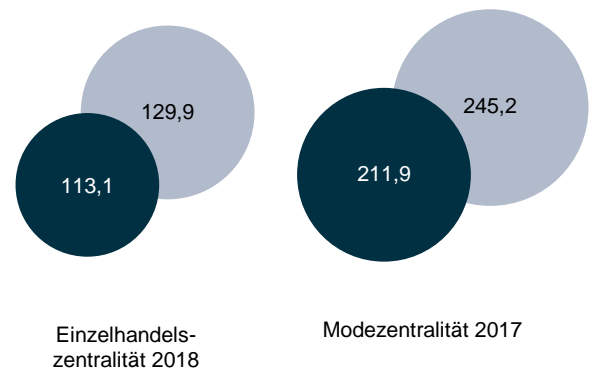
EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

EINZELHANDELSZENTRALITÄT

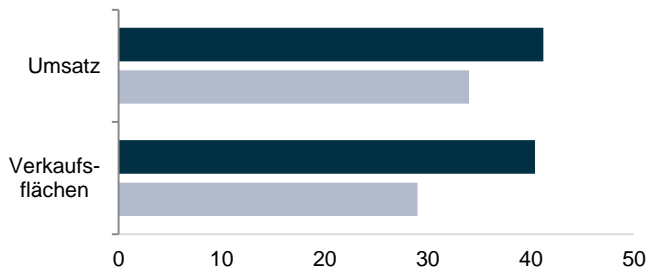
Darmstadt, Ø 100 - 200 Tsd. Einwohner



EINZELHANDELSSTANDORT

INNENSTADTANTEILE 2017

■ Darmstadt ■ Ø 100 - 200 Tsd. Einwohner



- Großes Einzugsgebiet mit ca. 645.000 Menschen, zudem auch ein durchaus beachtliches touristisches Potenzial: ca. 670.000 Übernachtungen in 2017
- Zentralitäten sind zwar signifikant positiv, liegen aber aufgrund der harten Wettbewerbssituation innerhalb der Rhein-Main-Region unter dem Referenzniveau
- Sehr hoher Stellenwert der Innenstadt im städtischen Einzelhandelsgefüge: Die innerstädtische Verkaufsfläche (117.000 m²) entspricht einem gesamtstädtischen Anteil von 40 %. Der Umsatzanteil der City beläuft sich auf 41 %

1A-LAGE

Schuchardstraße

- Verläuft zwischen der Luisenstraße mit Eingang des Luisencenters und der Ernst-Ludwig-Straße
- Konsumige, kurze Fußgängerzone mit guter Frequenz
- Magnetbetriebe wie ZARA, ESPRIT, DOUGLAS und Thalia sowie kleinteiliger Einzelhandel
- **Mietpreis:** ca. 97 EUR/m² (klein)

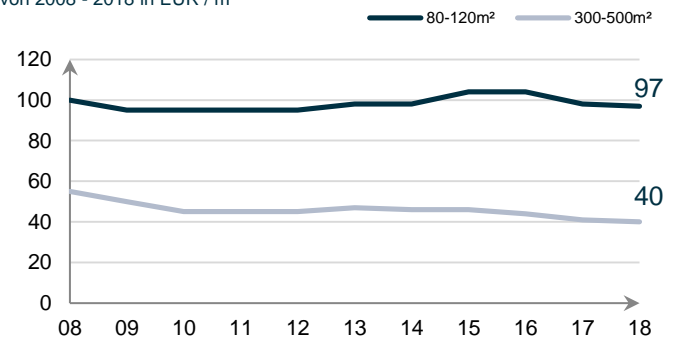
Ernst-Ludwig-Straße

- Konsumige Lage mit GALERIA KAUFHOF und dem großen lokalen Textilhaus Henschel
- Eingang ins City Carree
- Durchgang zur Fußgängerzone Ludwigstraße über die Ludwigspassage
- **Mietpreis:** ca. 90 EUR/m² (klein)

HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

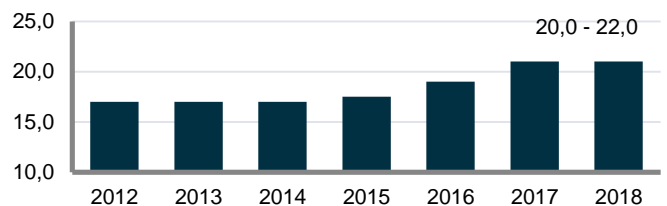
1A-Einzelhandelsmieten

von 2008 - 2018 in EUR / m²



Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



C & A am Ludwigsplatz mit neuer Fassade



Fruchtbar in der Ernst-Ludwig-Straße 13

IHRE ANSPRECHPARTNER

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



VERMIETUNG / INVESTMENT
JÜRGEN KREUTZ
COMFORT Düsseldorf
Fon: +49 211 9550-140



INVESTMENT
EGON MEINERS-HAGEN
COMFORT Düsseldorf
Fon: +49 211 9550-112



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 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.

Kaufpreisfaktoren

Die in Bandbreite 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).