



## CITY NAVIGATOR HALLE (SAALE)

### HIGHLIGHTS

- Integraler Bestandteil des Wirtschaftsraums Halle/Leipzig als einer der bedeutendsten Wirtschaftsagglomerationen in Ostdeutschland.
- Auf dem Marktplatz befindet sich der wichtigste ÖPNV-Knotenpunkt der Tram. Von hier aus gelangen die Besucher des Stadtzentrums in die Leipziger Straße oder durch die Einkaufslage Kleinschmieden zur Fußgängerzone Große Ulrichstraße (u. a. mit dem „StadtCenter Rolltreppe“, Müller Drogeriemarkt und WOOLWORTH). Im weiteren Verlauf erfährt die Lage eine zunehmend regionale Bedeutung.
- Hohe städtebauliche Aufenthaltsqualität insbesondere rund um den Marktplatz.
- Halle ist ein attraktiver Investmentstandort. Die Struktur der Häuser bietet privaten und institutionellen Anlegern gerade in diesen Höchstpreiszeiten ordentliche Investitionsmöglichkeiten. Die Kaufpreiskriterien ordnen sich hinter denen der benachbarten Stadt Leipzig ein.
- Jüngst wurde das „Ritterhaus“ an einen institutionellen Eigentümer veräußert.

### COMFORT CITY RANKING 2019



Die Einkaufsstadt Halle erreicht 2019 im Städte-Vergleich mit drei von maximal sieben Einkaufsstützen eine nur mittelprächtige Performance. Mit dem konkreten Zielerreichungsgrad von 33 bei 100 maximal erreichbaren Punkten rangiert sie im unteren Drittel der alljährlich untersuchten 70 Städte.

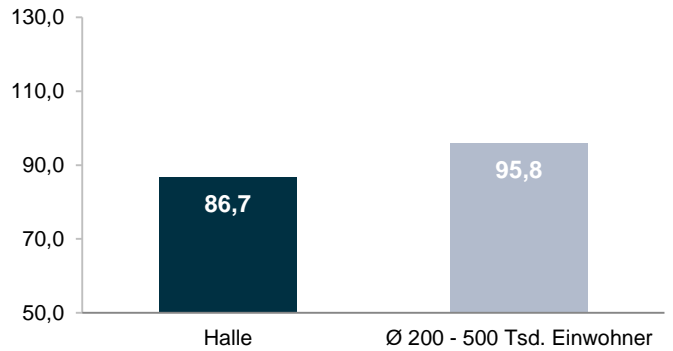
Das [COMFORT City Ranking](#) ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

# MAKRODATEN

## IN ZAHLEN

Bundesland:	Sachsen - Anhalt
Einwohnerzahl:	238.005
Bevölkerungsentwicklung: (ggü. 2012)	+ 3,3 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	95.239
Arbeitslosenquote:	8,5 %

## EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018



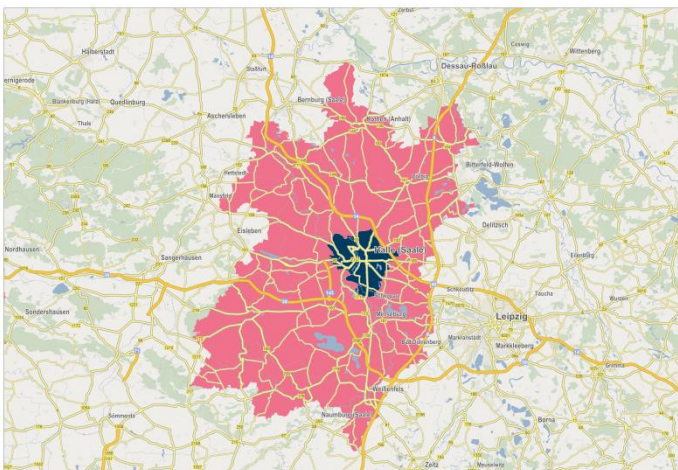
Marktplatz

## MAKROSTANDORT

- Auf Augenhöhe mit der Landeshauptstadt Magdeburg größte Stadt Sachsen-Anhalts
- Die Stadt an der Saale ist sehr gut durch das Autobahn- und Bundesstraßennetz angebunden. Der Flughafen Leipzig-Halle sowie eine sehr gute Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn sorgen für erstklassige Erreichbarkeit
- Die „Schwarmstadt“ verfügt über einen hohen Bevölkerungsanteil im Berufseinstiegsalter (20-34 Jahre)
- Handels Geburtsstadt weist gegenwärtig eine positive Bevölkerungsentwicklung und -prognose auf
- Arbeitslosenquote mittlerweile klar einstellig, bei jedoch unterdurchschnittlicher Kaufkraft
- Mit rd. 417.000 Übernachtungen 2017 stellt der Tourismus eine beachtenswerte Größe für den Einzelhandel dar

## EINZELHANDELSSTANDORT

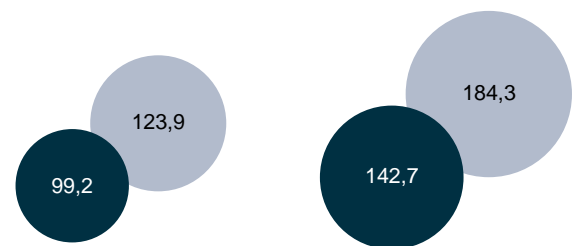
### EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

### EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Halle, Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner

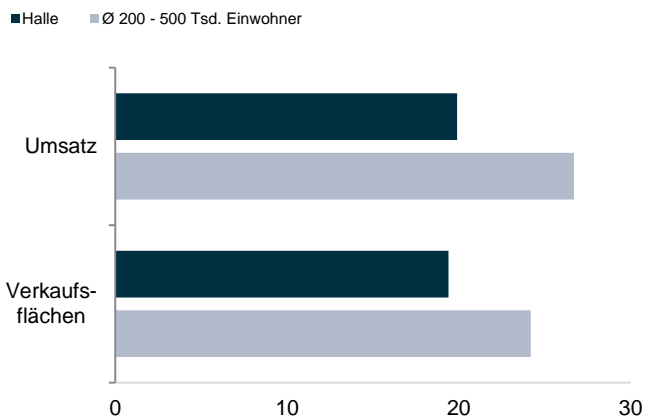


Einzelhandelszentralität 2018

Modezentralität 2017

# EINZELHANDELSSTANDORT

## INNENSTADTANTEILE 2017



- Das Einzugsgebiet erreicht gut 600.000 Personen.
- Halle hat einen starken regionalen Standortwettbewerb, insbesondere mit dem nahe gelegenen Leipzig.
- Entsprechend rangiert die Einzelhandelszentralität unter dem Referenzwert der Stadtgrößenklasse.
- Die Hallenser Innenstadt verfügt über ca. 74.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der hier erzielte Einzelhandelsumsatz liegt jährlich bei mehr als 200 Mio. EUR.
- 2018 wurden in der Highstreet weniger Neuanmietungen registriert als noch in 2016 und 2017. Dies ist das Resultat der stetigen, abschmelzenden Flächenvakanz.

## 1A-LAGE

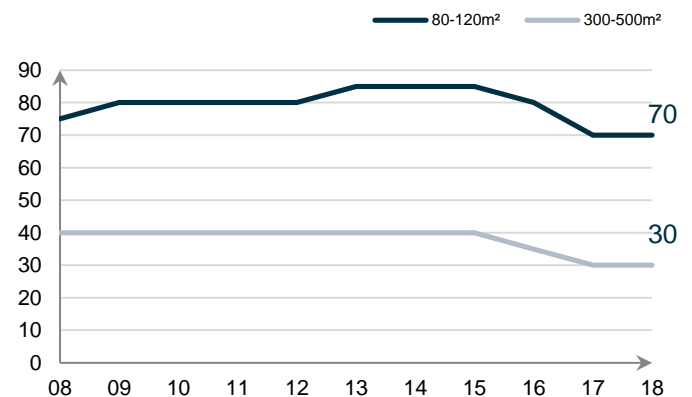
### Leipziger Straße

- Wichtigste Einzelhandelslage in Sachsen-Anhalt
- Höchste Frequenz ist auf dem „Unteren Boulevard“ zwischen Waisenhausring und Marktplatz
- Wichtige Verknüpfung der Lage mit dem Markt und den Nebenlagen Kleinschmieden/Große Ulrichstraße
- Flächenpotenziale wurden in den vergangenen Jahren stetig abgebaut. Zwei Projektentwicklungen befinden sich in Planung
- Neue Mieter:** Red Point, ONLY, CAMP DAVID/ Chelsea
- Höchstmiete:** ca. 70 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

## HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

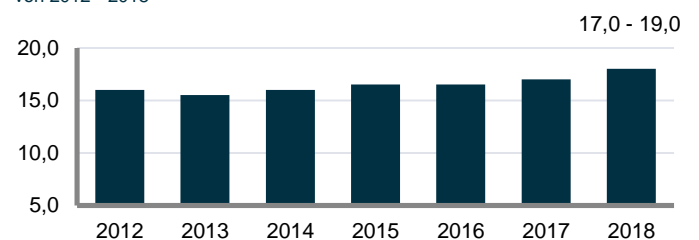
### 1A-Einzelhandelsmieten

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



### Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



Leipziger Straße 100 mit den Neumieter denn's BIOMARKT ...



... und DOUGLAS



# 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: ebenerdigen, stufenfreien 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 USt. 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 Instandhaltungsgestau dar, mit dem die jeweilige Jahresnettomiete n 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.

### 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).