

# COMFORT

## CITY NAVIGATOR WIESBADEN

### HIGHLIGHTS

- Die hessische Landeshauptstadt bildet gemeinsam mit der benachbarten Wirtschaftsmetropole Frankfurt den Kern der gesamten Rhein-Main-Region
- Zahlreiche Neuansiedlungen und Projektentwicklungen stärken die Position der Wiesbadener Innenstadt nachhaltig; weitere sind bereits in der Pipeline (Stichwort: Quartier Fünf Gassen)
- Einer der ersten Saks OFF FIFTH-Stores in Deutschland hat 2017 in der Wiesbadener Langgasse eröffnet.
- Nach NESPRESSO und TEZENIS sowie dean & david in 2017/2018 verstärken ab 2019 mit ROSSMANN und ONLY sowie Müller Drogeriemarkt weitere zugkräftige Anbieter die innerstädtischen Hauptlagen.
- Angesichts solider standortseitiger Rahmenbedingungen und Kennzahlen ist Wiesbaden ein bevorzugtes B-Stadt-Investmentziel für Investoren aller Art.
- Das LuisenForum wurde 2017 an M&G Real Estate verkauft.
- Die beiden laufenden und bereits voll vermieteten innerstädtischen Projektentwicklungen der Aachener Grund (Kirchgasse) als auch das aufwendige Refurbishment des Lilien-Carrés am Hauptbahnhof werden in 2019 zum Abschluss gebracht.
- Für die ehemalige City-Passage läuft gegenwärtig ein Bieterverfahren. Mittlerweile wird unter dem Titel „Quartier Fünf Gassen“ die Umwandlung in ein offenes Quartier mit einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Büro und Wohnen favorisiert.

### COMFORT CITY RANKING



Wiesbaden belegt mit 70 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im bundesdeutschen Städte-Vergleich 2019 unter den 72 untersuchten Städten einen respektablen 12. Rang. Innerhalb seiner Städtegrößenklasse (200 - 500.000 Einwohner) erreicht die Stadt sogar einen sehr beachtlichen 6. Rang.

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

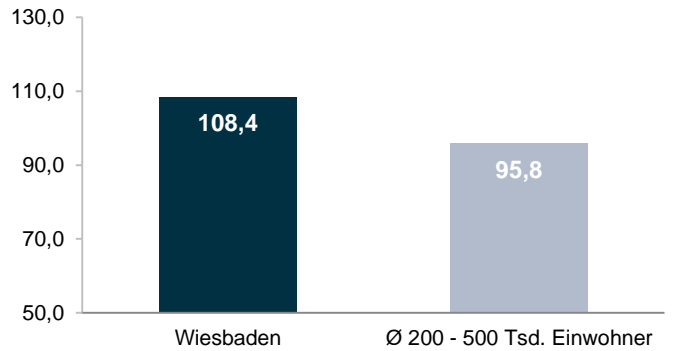
## IN ZAHLEN

Bundesland:	Hessen
Einwohnerzahl:	277.619
Bevölkerungsentwicklung: (ggü. 2012)	+ 2,5 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	134.125
Arbeitslosenquote:	6,8 %



Rathaus Wiesbaden

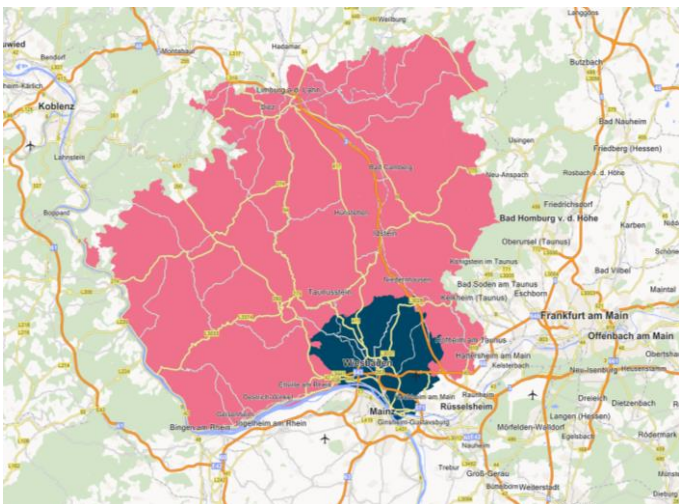
## EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018



## MAKROSTANDORT

- Kennzeichnend sind positive Bevölkerung- und Wirtschaftsentwicklung im Oberzentrum
- Nach neusten kommunalen Prognosen wird bis 2030 ein Einwohnerzuwachs von rd. 4,1 % (mittlere Variante) erwartet
- Die Zahl der Beschäftigten ist in den letzten fünf Jahren um 8,9 % gestiegen, auch weist die Landeshauptstadt einen deutlich positiven Pendlersaldo auf.
- Mit über 1,2 Mio. Übernachtungen stellt der Städtetourismus eine durchaus wichtige, zusätzliche Einnahmequelle dar.
- Das Kaufkraftniveau (108,4) liegt deutlich über dem Bundesdurchschnitt (100,0) und hebt sich vor allem signifikant von der Durchschnittswerten der relevanten Städtegrößenklasse (95,8) ab.

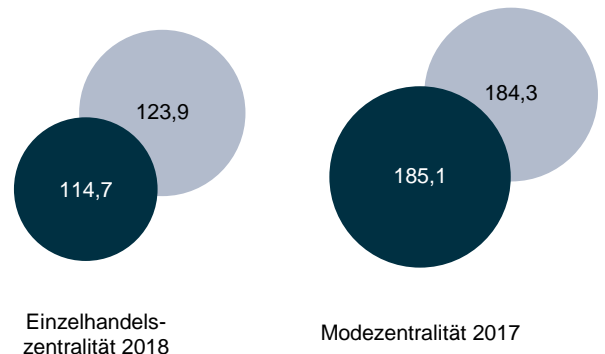
## EINZELHANDELSSTANDORT



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

## EINZELHANDELSZENTRALITÄT

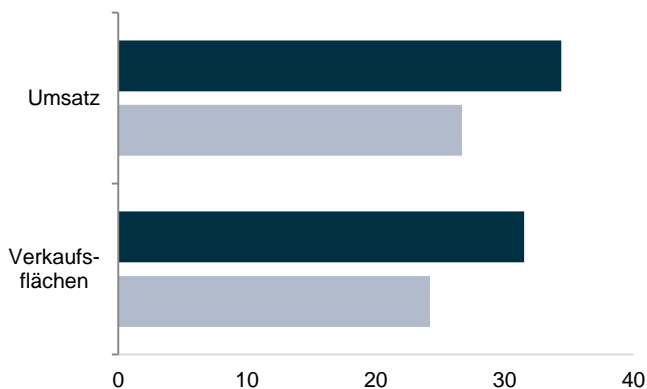
Wiesbaden, Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner



# INZELHANDELSSTANDORT

## INNENSTADTANTEILE 2017

■ Wiesbaden ■ Ø 200 - 500 Tsd. Einwohner



- Der innerstädtische Einzelhandel reflektiert auf ein Einzugsgebiet mit über 700.000 Einwohnern sowie einem beachtlichen Kaufkraftpotenzial von 4.5 Mrd. EUR
- Den hohen Stellenwert der Innenstadt im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge unterstreichen die weit über dem Durchschnitt liegenden Umsatz- bzw. Verkaufsflächenanteile der City (34 % bzw. 32 %)
- Nach Realisierung von Projektentwicklungen in den Hauptlagen (Aachener Grund: Kirchgasse 11-13 und 72-76) und hiervon abzweigenden Seitenstraßen, dem Refurbishment des Lilien-Carrés sowie dem viel diskutierten Ersatz der ehem. City-Passage durch das Quartier Fünf Gassen besteht durchaus noch Steigerungspotenzial in den nächsten Jahren

## 1A-LAGE

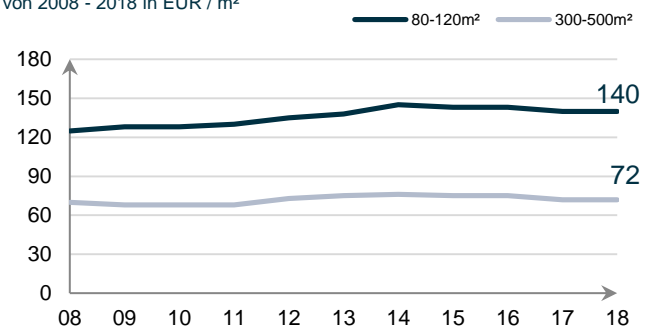
### Kirchgasse

- Toplage Wiesbadens
- Ca. 600 m lange Fußgängerzone
- Klassische Konsummeile mit den Warehäusern GALERIA KAUFHOF und KARSTADT sowie dem Shopping-Center LuisenForum mit über 50 Fachgeschäften
- Stärkstes Teilstück zwischen Mauritiusplatz und Luisenstraße
- Neue Mieter:** NESPRESSO, TEZENIS, vodafone, demnächst JD Sports, ROSSMANN, ONLY sowie Müller Drogeriemarkt. Perspektivisch (Ende 2020) wird Hugendubel den derzeitigen ESPRIT-Standort (Kirchgasse 47) übernehmen.
- Mietpreis:** ca. 140 EUR/m<sup>2</sup> (klein)

## HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

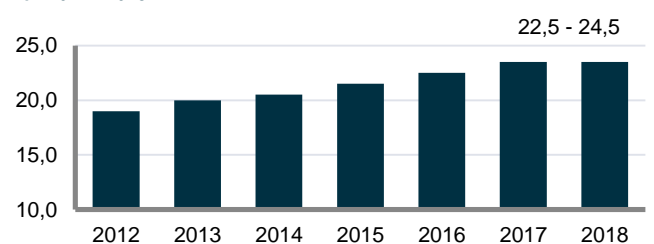
### 1A-Einzelhandelsmieten

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



### Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



### Langgasse

- Nördliche Verlängerung der Fußgängerzone Kirchgasse
- Durchmischung von wertigen und konsumorientierten Konzepten
- Gesteigerte Verweilqualität durch ein attraktives gastronomisches Angebot; seit 2017/18 sind hier auch dean & david und die Hopfisterei vertreten
- Neue Mieter:** Fashion Outlet und Saks OFF FIFTH
- Mietpreis:** ca. 108 EUR/m<sup>2</sup> (klein)



Die Kirchgasse in Wiesbaden

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

## Medienkontakt:

Karolina Müller, Unternehmenskommunikation  
Schadowplatz 12, 40212 Düsseldorf / Fon: +49 211 9550-144 /  
E-Mail: [mueller@comfort.de](mailto: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 m<sup>2</sup> 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).