

STÄDTEREPORT

FLENSBURG

EINZELHANDELSHOCH IM NORDEN

NOVEMBER 2015



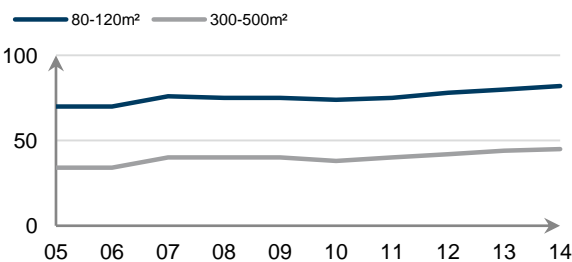
In Zahlen

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Einwohnerzahl:	84.694
Bevölkerungsentwicklung:	+ 0,9 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	39.461
Arbeitslosenquote:	9,6 %
Kaufkraftkennziffer:	95,7
Zentralitätskennziffer:	161,7
Relevante Shopping-Center: Flensburg Galerie (C), Förde-Park (P), Citti-Park Flensburg (P)	
C=City S=Stadtteil P=Peripherie	

Quellen: Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH, Bundesagentur für Arbeit.

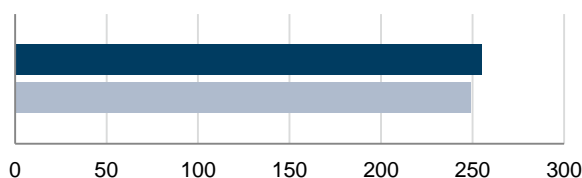
1A-Einzelhandelsmieten

von 2005 - 2014 in EUR/m²

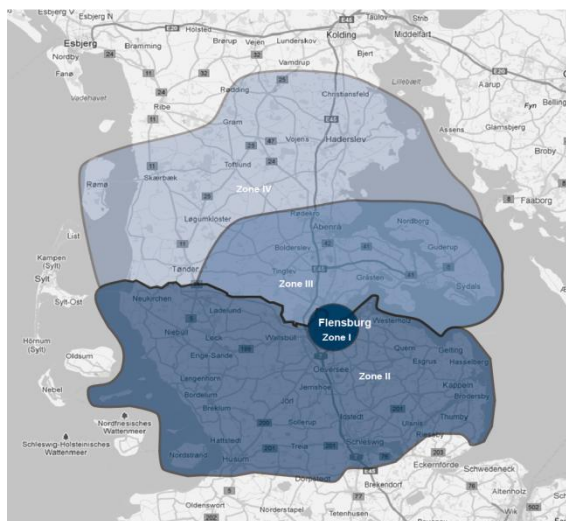


Modezentralität

■ Flensburg ■ Ø 50-100 Tsd. Einwohner



Einzugsgebiet



Quellen: COMFORT Research & Consulting

Die unmittelbar an der dänischen Grenze gelegene kreisfreie Stadt Flensburg weist trotz einer Einwohnerzahl von überschaubaren rd. 84.000 eine übergeordnete wirtschaftliche und kulturelle Funktion für den Norden Schleswig-Holsteins und weit ins benachbarte Dänemark hinein auf.

Die aktuellen Rahmenbedingungen des Oberzentrums sind sowohl was die Bevölkerungsentwicklung angeht, aber auch in wirtschaftlicher Hinsicht als recht solide zu bezeichnen. Zwar fällt die Arbeitslosenquote immer noch überdurchschnittlich aus, mit 9,6 % im Herbst 2015 wurde aber erstmals seit Jahren ein Wert erreicht, der nur einstellig ist. Dessen ungeachtet rangiert der Einzelhandels-Kaufkraft-Index der Flensburger mit 95,7 (Bundesdurchschnitt = 100) allerdings noch merklich unter dem Bundesdurchschnitt.

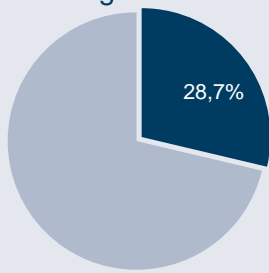
Weithin bekannte Aushängeschilder/Markenzeichen des Wirtschaftsstandorts Flensburg sind namhafte Unternehmen wie z.B. Robbe & Berking und die Flensburger Brauerei. Aber auch die Hochschule, das Kraftfahrtbundesamt sowie die renommierte SG Flensburg-Handewitt tragen zum hohen Bekanntheitsgrad der Stadt bei. Auch als Hochschulstandort wird die Stadt ihrer Rolle als Oberzentrum durchaus gerecht, die zudem durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit über die A7 und Bundesstraßen zu punkten vermag.

BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

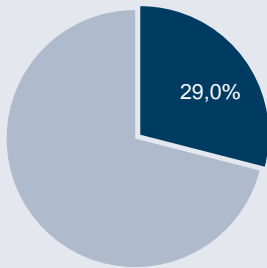
Die Stadt ist die nördlichste Deutschlands. Erst rund 90 Kilometer südlich liegt Kiel. Auch im benachbarten Dänemark (mit der an der Grenze wahrhaft deutschsprachigen Minderheit) gibt es keinen Einzelhandelsstandort, der auch nur annähernd eine vergleichbare Verkaufsflächen- und Umsatzgröße erreicht. Diese Tatsache findet ihren Niederschlag in einem außerordentlich großen natürlichen Einzugsgebiet der Stadt in ein ländlich geprägtes Umland. Nach Analyse der COMFORT weist dieses grenzüberschreitend eine Größenordnung von über 600.000 Einwohnern auf und ist damit maßgeblich dafür verantwortlich, dass die Einzelhandelszentralität der Stadt mit fast 162 einen deutlich höheren Wert als bei dieser Stadtgröße üblich (118,4) aufweist.

INNENSTADTANTEIL VERKAUFSFLÄCHE*

Flensburg

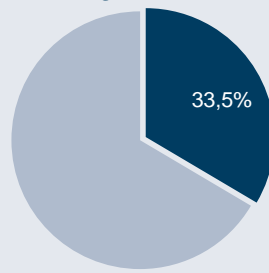


Ø 50T – 100T Einwohner

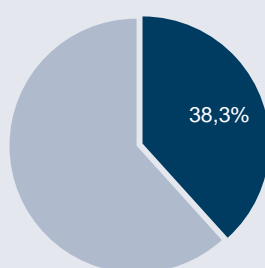


INNENSTADTANTEIL UMSATZ*

Flensburg

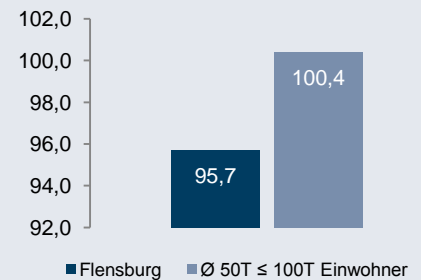


Ø 50T – 100T Einwohner

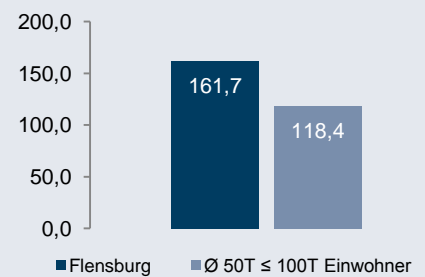


KAUFKRAFT UND ZENTRALITÄT**

Einzelhandelskaufkraft-Index



Zentralität



Quellen: *COMFORT Research & Consulting,**GfK GeoMarketing GmbH

Dies gilt auch für die sogenannte Modezentralität, also die städtischen Modeumsätze im Verhältnis zu den Modeausgaben der Flensburger Einwohner. Als Ergebnis erheblicher externer Kaufkraftzuflüsse erreicht diese spezifische Zentralitätsziffer für Flensburg einen Wert von (264,4) und liegt damit erneut deutlich über dem Durchschnittswert für Städte dieser Größe zwischen 50- und 100.000 Einwohnern (246,3).

Die große Zugkraft des Flensburger Einzelhandels ist auch im Zusammenhang zu sehen mit der gegebenen hohen innerstädtischen Aufenthaltsqualität und ihren Impulsen für den Besuch Flensburgs von weiter her – seien es nun ‚klassische‘ Touristen (Tages- und Übernachtungsgäste) oder Durchreisende (Zwischenstopp von Dänemark-Urlaubern).

Insgesamt erreichte der Einzelhandel in der Flensburger Innenstadt 2014 einen Gesamtumsatz von 216 Mio. EUR und dies auf einer Verkaufsfläche von rd. 68.000 m². Bezogen auf die jeweiligen gesamtstädtischen Werte entspricht dies Anteilen von 33,5 % bzw. 28,7 %. Wie im Vorjahr ist nach Auffassung der COMFORT auch aktuell festzuhalten, dass für den Flensburger Einzelhandel angesichts günstiger Rahmenbedingungen durchaus weiterhin noch qualitative wie quantitative Ausbaureserven vorhanden sind. Um diese zu aktivieren, ist allerdings eine kontinuierliche Modernisierung und Marktanpassung des Bestandes und Ergänzung der Angebotsstrukturen in der City, wie auch eine weiterhin aufmerksame bzw. restriktive Politik mit Blick auf die Entwicklung und Ansiedlung innenstadtrelevanter Angebote im übrigen Stadtgebiet von Nöten. Von daher sind insbesondere die aktuellen Planungen für eine generelle quantitative Erweiterung und spezifische Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente des Förde-Parks (siehe Seite 5) aus COMFORT-Sicht eindeutig negativ zu bewerten.

CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGE

Holm

- Einzige Toplage in Flensburg mit der höchsten Frequenz zwischen der Flensburg Galerie und Karstadt
- Klassische Flaniermeile mit breitem, konsumlastigen Angebot
- Nur geringer Anteil an lokalen Einzelhändlern (z.B. Mau + Andresen – Damenmode, Nik – Damen- und Herrenbekleidung, Sport Jürgensen)
- Aktueller Mietpreis liegt bei ca. 82,- EUR/m² (80-120 m²) und ca. 45,- EUR/m² (300-500 m²)
- Neue Mieter: Desigual und Lesensart

Die 1A-Lage von Flensburg ist auch weiterhin unbestritten der Holm. Diese Fußgängerzone verfügt beständig über einen starken Passantenstrom. Am Südermarkt unterstützen Marktstände und gastronomische Konzepte die Aufenthaltsqualität der Lage.

Die grundsätzlich seit Jahren geringen Mieterwechsel belegen die überdurchschnittliche Stabilität der 1A-Lage Holm. Auch das Mietniveau mit einer Höchstmiete von 82,- EUR/m² ist im Vergleich zu Städten ähnlicher Größe überdurchschnittlich und spricht für die Stärke des Standortes.



Die 1A-Lage von Flensburg ist und bleibt der Holm

Im Hinblick auf aktuelle Entwicklungen ist darauf hinzuweisen, dass das Geschäftshaus Holm 70 fertiggestellt ist und Hunkemöller sowie Vodafone haben als neue Mieter die dortigen Flächen bezogen. Bisher ist noch nicht zu erkennen, welche Nutzer die Flächen am Holm 2-8 übernehmen werden. Der Projektentwickler MIB hatte das Gebäude der Nord-Ostsee-Sparkasse vor einiger Zeit erworben. Das Eckgebäude wird gute Möglichkeiten für moderne Filialisten bieten. Durch die Schaffung ansprechender Ladeneinheiten wird der hintere Teil des Holms gestärkt. Außerdem bietet die Karstadt-Immobilie Chancen für eine herausragende Projektentwicklung. Aufgrund der Lage und der Größe könnte das Haus Raum für diverse Einzelhandelskonzepte bieten. Eine Umsetzung wird aber davon abhängen, welche Perspektiven das Warenhaus Karstadt in einer Stadt wie Flensburg zukünftig hat. Aktuell ist keine Tendenz erkennbar.

In der Angelburger Straße wurden im 3. Quartal 2015 einige Objekte verkauft, die schon länger leer standen. Eine Nachvermietung sollte hier belebend wirken und die Wertigkeit wieder heben. Zwar handelt es sich, was den Mieterbesatz als auch die Passantenfrequenz angeht, um eine schwächere Lage als den Holm, die aber in Folge der jüngsten Aktivitäten wieder verstärkt in den Fokus kommen dürfte.

Die Große Straße zeichnet sich durch den Besatz von kleineren und weniger bekannten Filialisten aus. Ferner sind in dieser Fußgängerzone sehr viele Gastronomiebetriebe angesiedelt.

Centersituation

Die Flensburg Galerie als größte innerstädtische Centereinrichtung mit durchaus namhaftem Besatz (u.a. Saturn, Kult, Rewe, Rossmann, Tommy Hilfiger, Marc O'Polo) kann regelmäßig mit einer soliden Besucherfrequenz aufwarten. Viele bekannte Marken locken beständig Kunden in dieses Center. Zudem wird die Anbindung an die 1A-Lage Holm gut genutzt, indem das Einkaufszentrum an dem dortigen Passantenstrom maßgeblich partizipiert.

Die Holm Passage, als zweite innerstädtische Centereinrichtung, erfüllt demgegenüber nicht mehr die Anforderungen von aktuellen Einzelhandelskonzepten mit „in die Jahre“ gekommenem Erscheinungsbild und Ladenflächen. Dementsprechend leidet die Passage seit Jahren unter erheblichen Frequenzmangel. Lediglich TK Maxx und der Foodcourt im Untergeschoß sorgen für ein gewisses Besucheraufkommen. Eine Modernisierung dieser Immobilie ist also deutlich angezeigt. Aber die Umsetzung dürfte aufgrund der baulichen Gegebenheiten schwierig sein.

Die beiden in der Flensburger Peripherie lokalisierten Einkaufszentren Citti-Park und der Förde-Park sind als „schwergewichtige“ Konkurrenten der gesamten Flensburger Innenstadt anzusehen. Beide großen Center weisen nach der letzten Erweiterung des Citti-Parks zusammen eine Gesamtfläche von ca. 57.500 m² auf. Damit hat die Flensburger Innenstadt nur ca. 15% mehr Verkaufsfläche als diese beiden Center an der Peripherie. Der jüngst erweiterte und grundlegend modernisierte Citti-Park ist aufgrund seiner Größe, der hellen und offenen Bauweise besonders attraktiv. Zahlreiche gastronomische Angebote und die Markenvielfalt schaffen eine beachtliche Aufenthaltsqualität für ein Einkaufszentrum.

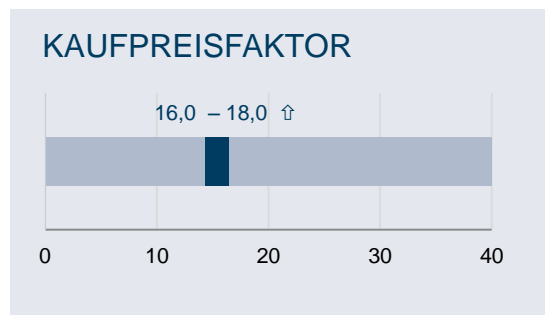
Auch vor diesem Hintergrund beabsichtigt der Förde-Park als zweites peripheres Center seine gesamte Verkaufsfläche und speziell auch die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente (um jeweils knapp 5.000 m²) zu erweitern, bei perspektivisch kleinflächigerer und damit innenstadtähnlicherer Struktur. Die Verantwortlichen in der Stadt Flensburg sollten dringend von einer derartigen Flächenvergrößerung und Strukturveränderung dieses Centers absehen, damit zukünftig nicht noch mehr Innenstadt-Kunden aus dem Umland an den Citti-Park und den Förde Park verloren gehen. Noch hält die Innenstadt rund um den Holm dieser Konkurrenz stand.



Der Förde-Park stellt eine bedeutsame Konkurrenz für die Flensburger Innenstadt dar

INVESTMENT

Anfang des letzten Jahres wurde das Geschäftshaus Holm 70 von einem Entwickler an einen größeren deutschlandweit tätigen Bestandshalter verkauft. Doch auch in Flensburg übertrifft die Nachfrage das Angebot. Viele private Eigentümer sind trotz der verkäuferfreundlichen Marktsituation nicht bereit, ihre Immobilien zu verkaufen. Da der Fokus der Anleger vornehmlich auf den Bereich des Holms zwischen der Flensburg Galerie und Karstadt liegt, kann der Bedarf bei weitem nicht befriedigt werden. Zudem suchen institutionelle Investoren häufig erst Immobilien ab einem Volumen von 20 Mio. EUR. Aufgrund der vielfach noch anzutreffenden historischen Baustrukturen in der Flensburger Innenstadt, sind diese Volumina nur selten darzustellen. Deswegen ist die Anzahl von registrierten Transaktionen nicht mit dem Anlagebedarf in der Stadt gleichzusetzen.



Perspektivisch werden neu positionierte Gebäude, wie das der Nord-Ostsee-Sparkasse oder von Karstadt (sofern es einmal angegangen wird), sicher auf reges Interesse bei namhaften Immobilieninvestoren stoßen. Bisher stellte die Rathausstraße eine Grenze zwischen der 1A-Lage Holm und der B-Lage Große Straße dar. Ob eine Projektentwicklung der Nord-Ostsee-Sparkasse die Strahlkraft hätte, damit sich große Marken in der Großen Straße ansiedeln, bleibt abzuwarten. Ohne bekannte Mieter und deren Marken werden auch weiterhin keine namhaften Anleger die Große Straße als Investmentlage betrachten.

Aufgrund der makroökonomischen Bedingungen streben die Investoren weiterhin in die Anlageklasse Immobilie. In den großen Metropolen ist aber das Angebot äußerst gering und das Preisniveau ist nur noch vereinzelt darstellbar. Somit findet vermehrt eine Ausweichbewegung in die mittelgroßen Städte statt, deren Preisgefüge dadurch nochmals ansteigt. Aktuell liegen die Renditen für Geschäftshäuser in Flensburg bei 5,5% und sind im Vergleich zum letzten Jahr weiter gesunken.



Aufgrund der historischen Baustruktur sind eher kleinere Flächenangebote vorhanden

PERSPEKTIVEN UND FAZIT

Die Alleinstellung Flensburgs mit der spezifischen räumlichen Lage und städtebaulichen Qualität wie auch die Einzelhandelszentralität sowie Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung bieten die Basis für ein fortgesetztes Investoreninteresse an Flensburg. Die Mietpreisentwicklung stellt sich ausgehend von einer nachhaltig gegebenen Mieternachfrage stabil dar und größere Leerstände sind nicht dauerhaft auszumachen. Diese Tatsachen belegen die Stärke des Einzelhandelsstandortes Flensburg.

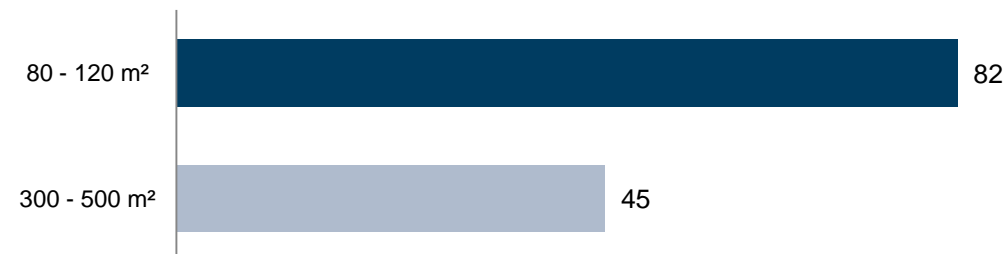
Von daher ist auch für die nähere Zukunft mit noch steigenden Preisen für Geschäftshäuser in der 1A-Lage Holm zu rechnen, da davon ausgegangen werden kann, dass sich anspruchsvolle Einzelhandelskonzepte primär für Ladeneinheiten auf dem Holm oder in der Flensburg Galerie interessieren werden.

Diese Aussage impliziert dabei allerdings ausdrücklich, dass seitens der Stadt Flensburg im Sinne des nachhaltigen Innenstadterhalts, den aktuellen Bestrebungen des Förde-Parks zur Erweiterung und Umstrukturierung in der Ausrichtung eines klassischen Einkaufszentrums klar restriktiv begegnet wird.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE

in EUR/m²



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen in den letzten zwölf Monaten und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechtwinkligem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen High Street Report entnehmen.

COMFORT-CITY RANKING



Beim COMFORT-City Ranking handelt es sich um ein Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt; eine sachlich fundierte Argumentationsbasis für Mieten und Kaufpreise von innerstädtischen Handelsimmobilien in Deutschland. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie und (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort und Handelsimmobilien. Für die wichtigsten, in unserem HIGH STREETS-Report und Städtereports dargestellten Einkaufsstädte gehen nunmehr insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, und zwar für drei große Bereiche, für die auch eigene Teilindizes errechnet werden. Im Einzelnen handelt es sich dabei um:

- **Demographie-/ (Sozio-) Ökonomie-Ranking**
(Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft)
- **Einzelhandels-Ranking**
(Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadtumsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität)
- **Standort- und Immobilien-Ranking**
(Parameter zur Miete von Klein-/mittelgroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität)

Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH
Kaistraße 8A
40221 Düsseldorf

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen von Innenstädten spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München, Wien und Zürich.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Hamburg
Günter Rudloff, Frank Reitzig,
Thomas A.-Heckh, Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 9550-144
E-Mail: hinz@comfort.de