



Städtereport

KASSEL // Die Innenstadt profitiert vom großen Einzugsgebiet

15. Oktober 2014

In Zahlen

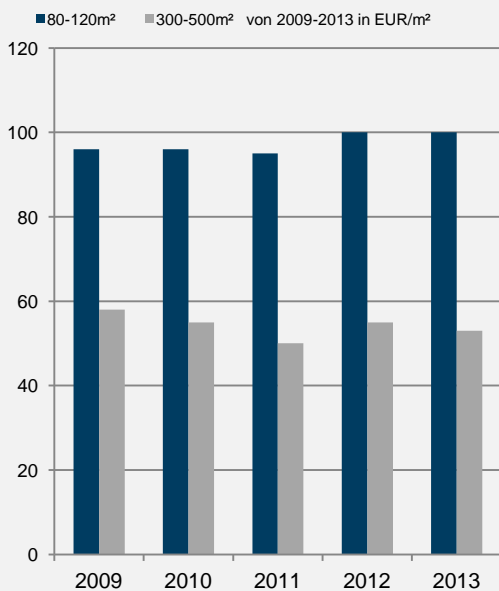
Einwohnerzahl:	194.087
Bevölkerungsentwicklung:	+0,6 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	101.710
Arbeitslosenquote:	9,8 %
Kaufkraftkennziffer:	96,7
Kaufpreisentwicklung:	↔
Zentralitätskennziffer:	150,1

Kassel ist mit knapp 194.000 Einwohnern die einzige Großstadt in Nordhessen und seit der Wiedervereinigung die geographische Mitte Deutschlands. Im Schnittpunkt der wichtigsten Hauptverkehrsadern liegend, stellt sie einen idealen Standort für Handel, Logistik, Dienstleistung und produzierendes Gewerbe dar. Darüber hinaus sind Industrieunternehmen, aus dem Fahrzeugbau (Mercedes-Benz, Volkswagen) sowie dem Energiesektor stark vertreten.

Kassel hat eine recht junge Universität (1971), deren Studentenzahl sich in den letzten sieben Jahren auf 23.000 mehr als verdreifacht hat. International bekannt ist die Stadt vor allem durch die weltweit beachtete Ausstellung für zeitgenössische Kunst, documenta.

BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

1A-Einzelhandelsmieten



Die Stadt verzeichnet steigende Einwohnerzahlen und registriert auf Grund der Anziehungskraft als kulturelles, wirtschaftliches und soziales Oberzentrum mit mehr als drei Millionen Besuchern und knapp einer halben Million Touristen jährlich eine konstant hohe Nachfrage nach Einzelhandelsflächen.

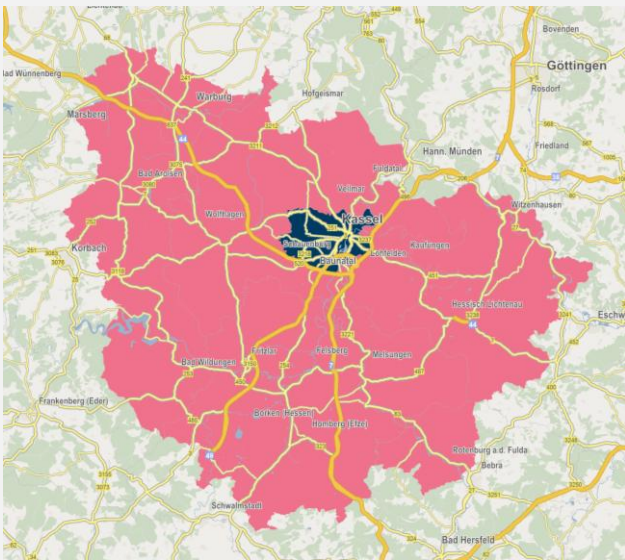
Die Innenstadt lockt mit mehr als 600 Fachgeschäften und bietet neben der gut funktionierenden Fußgängerzone mit City-Point der Königs-Galerie und der Kurfürsten Galerie drei angrenzende Einkaufszentren. Der öffentliche sowie der individuelle Personennahverkehr funktionieren bestens: 10.000 Parkplätze sowie ein gut ausgebautes Netz mit Bussen und Straßenbahnen sorgen für beste Anbindungen ins Zentrum mit kurzen Wegen. „Aktuell werden auf der Verkaufsfläche von rund 133.000 m² in der City knapp 530 Millionen Euro umgesetzt“, berichtet COMFORT-Chefresearcher Olaf Petersen.

Der Umsatzanteil der Innenstadt am Gesamtumsatz der Stadt liegt mit rund 36 Prozent weit über und der Anteil der Verkaufsfläche (ca. 32%) unter dem Niveau ähnlich großer Städte, berichten die Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT.

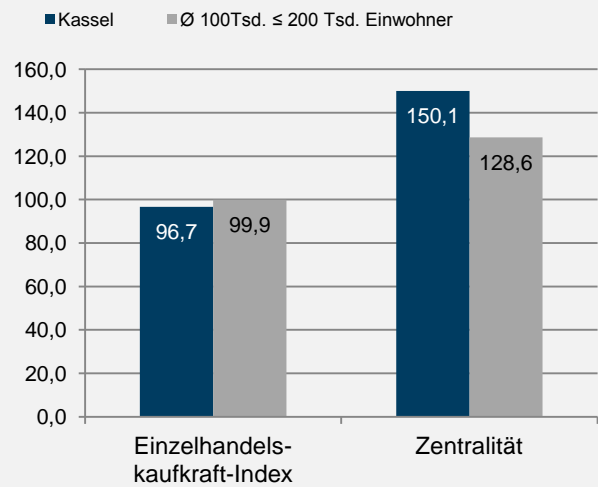
Die Einzelhandelskaufkraft rangiert mit einem Faktor von 96,7 unter der von Städten mit vergleichbarer Einwohneranzahl. Dafür steigt die Zahl der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit Jahren auf aktuell rund 102.000 Beschäftigte kontinuierlich an. Aufgrund der solitären Lage und des beachtlichen Einzugsgebietes der Stadt liegt die Zentralität mit einem Wert von 150,1% hoch.

Im Einzugsgebiet wohnen fast 700.000 Menschen und in der Region Nordhessen liegt die Zahl sogar bei rund einer Million. Die Höchstmieten für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80 bis 120 m² in der Toplage liegen aktuell bei 100 EUR/m². Für Ladenlokale mit einer Größe von 300 bis 500 m² halbieren sich diese mit 54 EUR/m² nahezu.

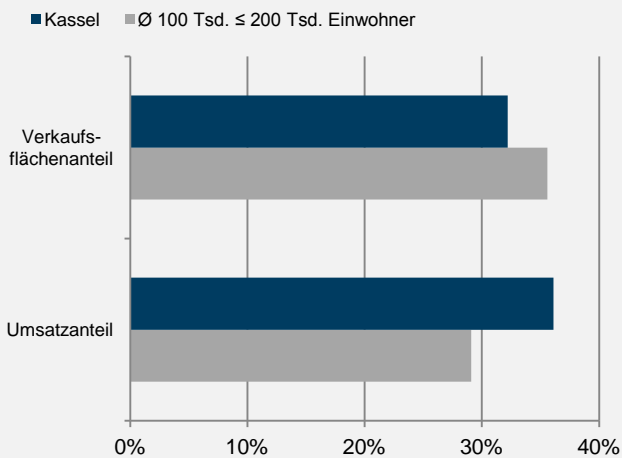
Einzugsgebiet



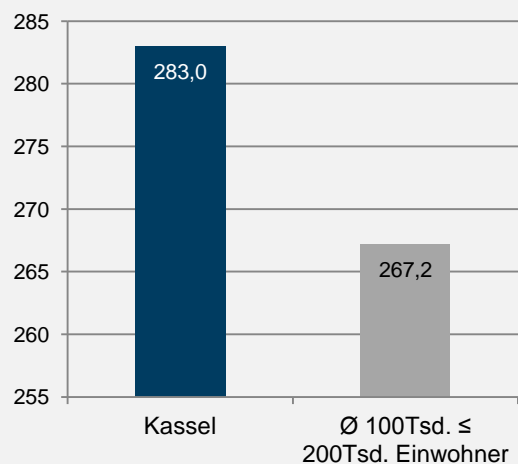
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2014 in %



Innenstadtanteil 2013 in %



Modezentralität 2013 in %



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Obere Königsstraße

- Hoher Anteil an Großflächenmietern wie Drogerie Müller, Thalia, Sinn Leffers, Sportarena, C&A, TK Maxx, Galeria Kaufhof
- Hoher Filialisierungsgrad und geringe Fluktuation
- Anbindung der Königs-Galerie an die 1A-Lage
- Aktueller Mietpreis liegt bei 100 EUR/m² für Verkaufsflächen zwischen 80m² und 100m²



Obere Königsstraße

Königsplatz

- Shoppingcenter City-Point
- Neuer P&C mit ca. 7.000 m² Mietfläche
- Neue Mieter: Sport Scheck, O2



Königsplatz mit Peek & Cloppenburg

Hohe Investitionen stärken den innerstädtischen Einzelhandel

Aus Einzelhandelssicht hat es in den letzten Jahren die größten Veränderungen am Königsplatz gegeben. Nach Eröffnung des P&C im Jahr 2012 wurde im Frühjahr 2014 auch das von Kanada Bau entwickelte Gebäude mit Sport Scheck auf 2.500 m² Verkaufsfläche und O2 eröffnet.

Der Königsplatz bietet neben dem Shoppingcenter City-Point und einigen gastronomischen Konzepten nun also auch Handelsmagneten. Bereits heute erstreckt sich also die 1A-Lage Kassels zwischen der Oberen Königsstraße / Ecke Fünffensterstraße und dem Königsplatz bis zum Übergang zur Unteren Königstraße.

In der Oberen Königstraße hat das seit 140 Jahren ansässige Modehaus Heinsius & Sander aufgrund veränderter Wettbewerbsbedingungen geschlossen. Heute befindet sich hier ein dm-Drogeriemarkt auf zwei Ebenen mit ca. 600 m² Fläche. Ansonsten ist diese Lage trotz großer Nachfrage eher durch Konstanz und wenige Mieterwechsel geprägt. Die geringe Fluktuation ist mitverantwortlich dafür, dass auch die Mieten in den vergangenen Jahren relativ konstant blieben. Der beliebte System-Gastronom „Vapiano“ eröffnete in der Nähe des Königsplatzes (Neue Fahrt 11) ein Restaurant, das die Aufenthaltsqualität der Lage unterstützt. Der Besatz in der Unteren Königsstraße und der Wilhelmstraße ist eher durch örtliche Einzelhändler und Discounter geprägt.

Die Stadt Kassel plant größere Investitionen im Bereich der Einkaufslagen, um die Attraktivität zu erhöhen. Insgesamt 5 bis 8 Millionen Euro soll dies nach jüngstem Stand kosten. Die Anlieger sollen daran beteiligt werden und gut 1,5 Mio. Euro gibt das Land Hessen dazu. Die Einkaufsmeile wird in mehreren Bauabschnitten vor und nach der documenta auf Vordermann gebracht. Auch Galeria Kaufhof will parallel sein Kasseler Objekt „aufhübschen“. Die Rasterfassade mit ihren Alu- und Glaselementen steht als prägendes Zeugnis der Nachkriegs-Warenhausarchitektur unter Denkmalschutz – in Kassel ebenso wie in vielen weiteren Städten. Um die Beeinträchtigungen für die Kunden und Konsumenten gering zu halten, sollen die Arbeiten von Stadt und Warenhaus eng miteinander abgestimmt sein.

Diese Investitionen sind aus Sicht der Einzelhandels- und Immobilienexperten auch nötig, um die Attraktivität der City zu halten. Die Konkurrenz in der Peripherie rüstet sich. Das Shopping-Center „dez“ auf dem Gelände der ehemaligen Credé-Werke erweiterte zuletzt Ende 2013 seine Handelsflächen um 4.000 m².



Königsplatz mit Sport Scheck

INVESTMENT

Auf Grund des großen Einzugsgebietes und des breitgefächerten Einzelhandelsbesatzes erfreut sich der Standort Kassel nicht nur bei den regionalen Investoren großer Beliebtheit. Auch die deutschen institutionellen Investoren haben Kassel auf der Einkaufsliste. Die Nachfrage seitens internationaler Anleger ist hingegen geringer.

Für Geschäftshäuser in der Toplage lassen sich aktuell Preise zwischen der 18- und 19-fachen Jahresnettomiete erzielen. Dieser Wert spiegelt sowohl die Bedeutung des Standortes als auch die aktuelle Marktsituation wider.

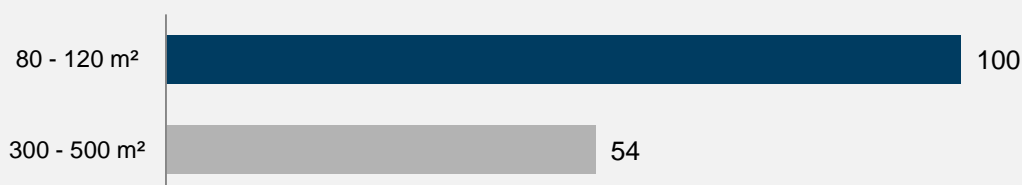
FAZIT UND PERSPEKTIVE

In den letzten Jahren hat sich der Einzelhandelsstandort Kassel kontinuierlich positiv entwickelt. Speziell der Bereich Königsplatz hat an Attraktivität und Angebotsvielfalt gewonnen. Hier wurde nach der erfolgten Umstrukturierung des Shopping-Centers City Point das Peek & Cloppenburg Haus neu errichtet und auch die Projektentwicklung Königsplatz 40 mit SportScheck und O2 ist realisiert. Weitere Veränderungen in diesem Bereich sind zu erwarten, da auch andere Eigentümer Optimierungen bei ihren Geschäftshäusern planen. Somit kann man den kompletten Bereich der Einkaufslage vom Rathaus bis zum City Point als 1A-Lage der Stadt bezeichnen.

Der geplante, umfassende Umbau der Königstraße wird den innerstädtischen Handel während der Baumaßnahmen zwar beeinträchtigen, mittelfristig aber die Innenstadt und die Einkaufslage noch attraktiver machen. Sowohl im Vermietungsmarkt als auch speziell im Investmentmarkt können die Einzelhandelsexperten von COMFORT eine große Nachfrage vermelden, die aktuell durch das Angebot nicht befriedigt werden kann.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE IN EUR



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2013 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigen und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT CITY-RANKING



Das COMFORT-City-Ranking ist eine fundierte Messziffer zum Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt. Es stellt einen daten- und informationsbasierten Index dar, welcher für die wichtigsten 64 deutschen Einkaufsstädte ermittelt wird. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie/ (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel sowie Standort/ Handelsimmobilien. In diesen gehen insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, wobei für drei große Bereiche auch eigene Teilindizes errechnet werden, die bei Interesse bei COMFORT Research & Consulting zu beziehen sind.

Die Attraktivität wird auf einer Skala mit insgesamt sieben Stufen gemessen. Für den Gesamtindex - korrespondierend zum Untersuchungsinhalt - dargestellt in Einkaufsstufen, wobei sieben Einkaufsstufen die beste Kategorie und eine die schlechteste abbilden. Der angegebene Zahlenwert stellt den Grad der Zielerreichung bezogen auf 100 % dar. Somit bedeuten beispielsweise 74 beim Gesamtindex, dass diese Stadt bezogen auf die maximal über die drei Teilindizes (Demographie/(Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort- und Immobilien) zu erreichende Punktzahl 74 % aller Punkte erreicht hat.

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in Toplagen 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 Düsseldorf GmbH
Frank Kaiser, Jürgen Kreuz
Neuer Zollhof 1, 40221 Düsseldorf
Fon: +49 211 9550-0
E-Mail: duesseldorf@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: +49 211 540 063 40
E-Mail: hinz@comfort.de

Quellenangaben:

COMFORT Research & Consulting
Statistische Landesämter
Bundesagentur für Arbeit
GfK GeoMarketing GmbH