



Städtereport

REUTLINGEN // Vitale City mit erfreulichen Perspektiven für den Handel

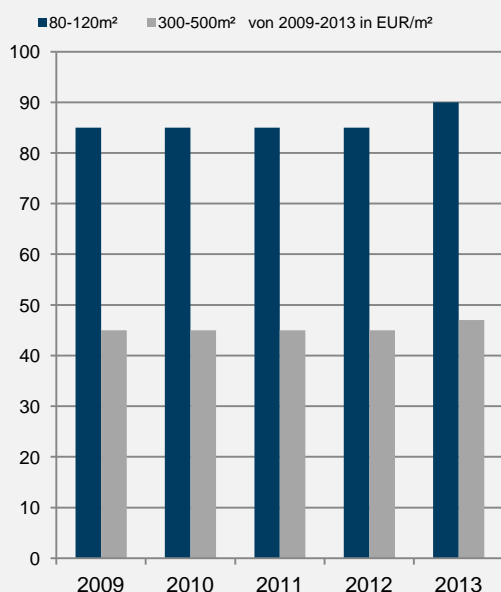
13. Mai 2014

In Zahlen

Einwohnerzahl:	110.681
Bevölkerungsentwicklung:	+0,5 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	48.879
Arbeitslosenquote:	4,3%
Kaufkraftkennziffer:	102,9
Kaufpreisentwicklung:	↔
Zentralitätskennziffer:	144,5

Die Stadt am Fuße der Schwäbischen Alb liegt in zentraler Lage Baden-Württembergs, eingebettet in eine reizvolle Landschaft mit hoher Lebensqualität und hervorragendem Freizeitwert. Die ehemalige Freie Reichsstadt ist das größte Wirtschaftszentrum zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Elektrotechnische Industrie, Metall- und Maschinenbau sowie die Textilbranche dominieren den mittelständisch geprägten Produktionssektor, aber auch das Handwerk sowie Dienstleistungen spielen wichtige Rollen. Die Silhouette der Stadt ist ein gelungener Mix aus zeitgenössischer Architektur und historischen Bauten mit alten Türmen, Brunnen, Fachwerkhäusern und Gassen. Reutlingen weist traditionell eine hohe Bedeutung als Einkaufsstadt auf und erfüllt als Oberzentrum eine zentrale Versorgungsfunktion.

1A-Einzelhandelsmieten



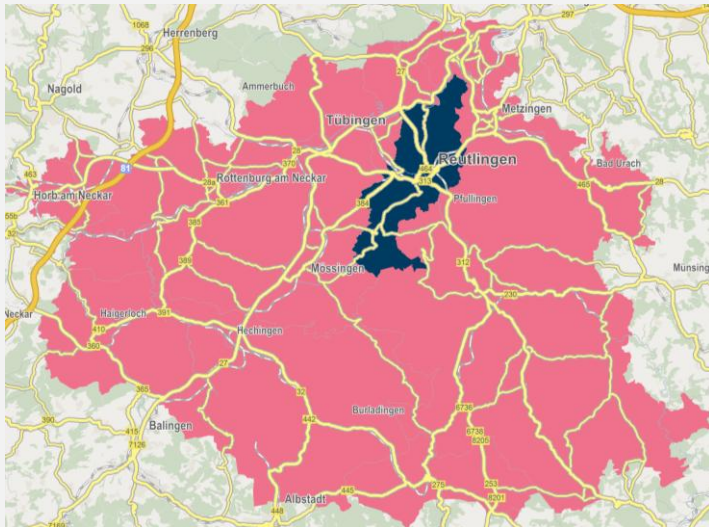
BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELS-STANDORT

Die Stadt verfügt über eine Einzelhandelsverkaufsfläche von insgesamt etwa 308.000 m², davon etwa 94.000 m² in der Innenstadt. Der jährliche Einzelhandelsumsatz bewegt sich bei gut 830 Millionen Euro, wovon knapp 310 Millionen Euro auf die Reutlinger Innenstadt entfallen.

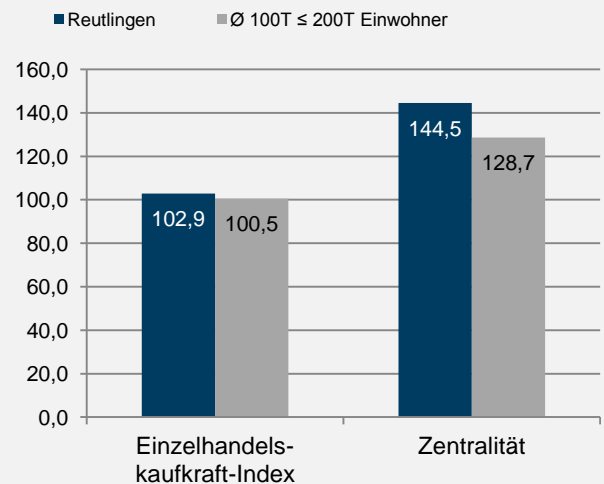
Alle Eckdaten passen, analysiert der Einzelhandels- und Immobilienexperte Thorsten Kruczyna. Das Einzugsgebiet ist mit einer Zentralitätskennziffer von 144,5 bemerkenswert. Der Durchschnittswert liegt bei 128,7 in Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl. Der Anteil der Innenstadt an der Verkaufsfläche liegt leicht überdurchschnittlich und die Kaufkraft mit 102,9 hoch.

„Im COMFORT-City Ranking rangiert die Stadt mit 51 Punkten vor größeren Städten wie Saarbrücken, Rostock, Potsdam oder Wuppertal“, so Kruczyna.

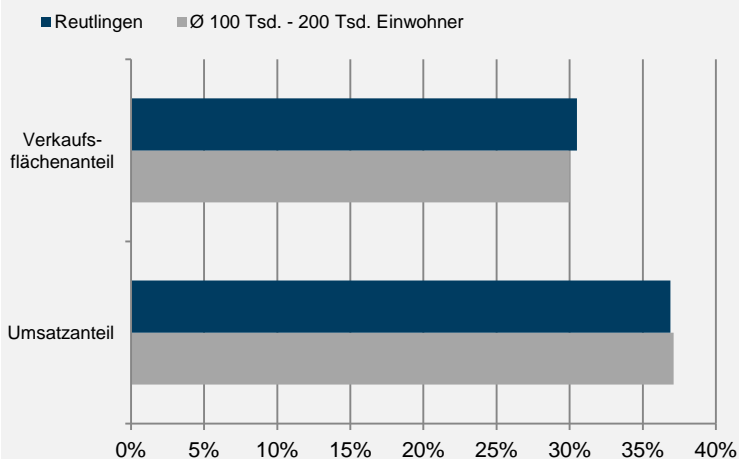
Einzugsgebiet (nur Deutschland)



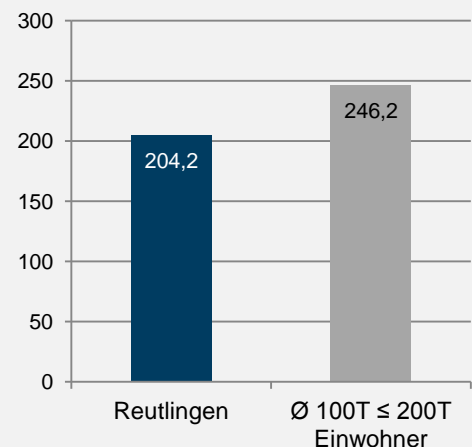
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2013 in %



Innenstadtanteil 2012 in %



Modezentralität 2012 in %



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Wilhelmstraße

- Top-1A-Lage in Reutlingen, insbesondere zwischen den Hausnummern 1 und 67 (etwa Höhe Marktplatz); ab Hausnummer 71 abgeschwächte Lage.
- Guter Mietermix
- Hohe Passantenfrequenz
- Neue Mieter: Tom Tailor, TK Maxx, Sport Scheck, New Yorker (Relocation), Calzedonia
- Aktueller Mietpreis liegt bei 90,- € für Kleinflächen



Wilhelmstraße: Topfrequenz

Vitale Citylage

Die Toplage der Fußgängerzone Reutlingens ist die Wilhelmstraße und zwar als genau definiertes Stück zwischen der Hausnummer 12 – 52 bzw. zwischen 1 – 67. Dort haben sich auch, als weitere Anziehungspunkte, New Yorker, TK Maxx und Sport Scheck in der „Müller-Galerie“, sowie Tom Tailor in der vorherigen Santander Bank in Hausnummer 31, neu angesiedelt.

Die Passantenfrequenz lässt zwischen Marktplatz und Marienkirche etwas nach. Die Lage kann aber immer noch als leicht abgeschwächte 1A-Lage klassifiziert werden. Erst ab Höhe Marienkirche, Hausnummer 80 bzw. 100 und höher wird die Lage für den filialisierten Einzelhandel zur B-Lage. Bis auf wenige Ausnahmen, zum Beispiel Jack Wolfskin oder Marc O’Polo, sind hier vorwiegend regionale Händler vorzufinden. Die Parallelstraßen Metzgerstraße, Mauerstraße oder auch Gartenstraße sind klassische B-Lagen in Reutlingen. Aber auch hier gibt es bedingt durch die zu wenig zur Verfügung stehenden Großflächen auf der Wilhelmstraße zum Beispiel noch die Warenhäuser Galeria Kaufhof und C&A. Großflächen auf der Wilhelmstraße besitzen nur Breuninger und Zinser, hier ist noch einige Fantasie gefragt.

Als weitere interessante B-Lagen sind noch die Katharinenstraße oder auch die Rathausstraße nennenswert. Das nachhaltige Vertrauen in den Standort Reutlingen, im Augenblick wie in Zukunft, zeigen eindeutig die folgenden Beispiele: Der Braunschweiger Modeanbieter New Yorker hat seine Fläche in Reutlingen nahezu verdreifacht. TK Maxx eröffnete ebenfalls in der Müller Galerie. Obwohl das Unternehmen Breuninger ein Sporthaus in Reutlingen betreibt, siedelte sich auch Sport Scheck hier an. Darüber hinaus eröffnete Tom Tailor einen Shop in der Wilhelmstraße. „Die Stadt Reutlingen ist mit ihrer bestehenden Fußgängerzone sowie mit den sehr stark vertretenen regionalen Händlern in den idyllischen Seitenstraßen sehr gut aufgestellt. „Ein Einkaufszentrum ist nur dann begrüßenswert, wenn es voll in die Toplage integriert ist“, meint der Einzelhandels- und Immobilienexperte Thorsten Kruczyna.

Zwei Projekte können die innerstädtische Attraktivität erhöhen

Nachdem die Pläne für ein Shoppingcenter der ECE mit rund 20.000 m² Verkaufsfläche scheiterten, fasste der Gemeinderat den Aufstellungsbeschluss für ein von der Stuttgarter SEPA Projekt- und Entwicklungsgesellschaft geplantes Einkaufszentrum „K8“. Zur Stärkung des Einzelhandels in der Reutlinger Altstadt sollen die bestehenden Gebäude in der Katharinenstraße 6 bis 10 durch einen Geschäftshaus-Neubau ersetzt werden. Geplant sind nach dem aktuellen Stand Einzelhandels- und Gastronomieflächen mit rund 4.500 m² Verkaufsfläche und insgesamt vierzehn Wohneinheiten in Form von „Stadthäusern“ in den Obergeschossen. Darüber hinaus ist die Anbindung an die Müller-Galerie angedacht, so dass sich die Katharinenstraße perspektivisch zur A-Lage entwickeln könnte. Das „K8“ könnte darüber hinaus das Angebot an begehrten, größeren Handelsflächen bieten. Das historische Stadtbild bleibt durch die Gebäudeform und Aufnahme der Bauflucht erhalten und eine Tiefgarage soll über das bestehende Straßennetz Glaserstraße / Hofstattstraße erschlossen werden. Diese Projektentwicklung hat das Potenzial, die innerstädtische Toplage nicht nur zu ergänzen, sondern auch insgesamt attraktiver zu gestalten, meint Thorsten Kruczyna.

Demgegenüber befinden sich die Planungen für das Postareal am Rande der Innenstadt noch in der Anfangsphase. SEPA reduzierte bereits die anfänglich geplanten 10.000 m² Verkaufsfläche auf 7.700 m². Im Untergeschoss soll ein Elektronikfachmarkt mit 3.700 m² Verkaufsfläche einziehen, im Erdgeschoss ein Lebensmittelhändler. Im Obergeschoss sind weitere Handelsnutzungen und Büros vorgesehen. Zwei Parkdecks für 130 Fahrzeuge sind ebenfalls geplant. Diese Projektentwicklung mit Fachmarkt-Charakter kann mit einem ergänzenden Warensortiment die innerstädtische Attraktivität ebenfalls verbessern. Eine Sortimentsbeschränkung durch Vorgaben der Stadt wäre begrüßenswert. Kritiker monierten an den Plänen die Zugeständnisse an den Investor bei der Abgrenzung zum Industriemagazin in der Eberhardstraße 14, in dem ein Industrie- und Wirtschaftsmuseum entstehen soll sowie die negativen Auswirkungen für die Händler in der Innenstadt. Die Fußgängerzone liegt rund 500 Meter entfernt und ist somit nicht integriert, so dass Kannibalisierungens insbesondere dann zu befürchten sind, wenn das Warensortiment lediglich dupliziert und nicht ergänzt wird, ist Kruczyna überzeugt.

INVESTMENT

Die anhaltende Diskussion über ein mögliches Center hat den Einzelhandelsmarkt in Reutlingen wenig beeindruckt. Dieser blieb in den letzten Jahren sehr stabil, mit steigender Tendenz. Dies spiegelt sich auch bei den Investitionsmöglichkeiten wieder. Reutlingen ist ein überaus stark nachgefragter Investmentstandort und gerade die A-Lage steht hier im Interesse verschiedenster Investoren. „Naturgemäß ist daher das Angebot sehr, sehr rar und wenn überhaupt mal eine Liegenschaft auf den Markt kommt, werden hier auch sehr gute Verkaufsfaktoren erzielt. Aktuell kann man der Stadt Reutlingen sicherlich bescheinigen, dass eine Liegenschaft je nach Zustand und Schnitt zwischen dem 18- bis 20-fachen der Jahresnettomiete erreichen kann, mit steigender Tendenz. Auch ein mögliches Center wird hierauf wenig Einfluss haben, da die Eckdaten für Reutlingen einfach zu gut sind“, berichtet COMFORT-Geschäftsführer Thorsten Sondermann.

FAZIT UND PERSPEKTIVE

Reutlingen erfreut sich nachhaltig großer Beliebtheit und bleibt auf Gewinnerkurs. Die Stadt hat sich als Einzelhandelsstandort absolut behauptet und sich zu einem interessanten Shopping-Ziel für immer mehr Menschen aus dem Umland entwickelt. Grund ist sicherlich das große und zunehmende Angebot interessanter, ansässiger und neuer Filialisten. Die außerordentliche Begehrlichkeit sowohl nach Einzelhandelsflächen von Seiten der Filialisten als auch nach Investmentchancen von Investorensseite bleibt.

Wer eine geeignete Einzelhandelsfläche anmieten möchte, muss viel Geduld haben. Reutlingen ist für Mieter, Investoren und auch Konsumenten eine sehr attraktive Stadt. Für die Zukunft ist Reutlingen gut aufgestellt und wird sich weiterhin dynamisch und voller Elan entwickeln, resümiert Thorsten Kruczyna.

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, rechtwinkligem 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 stellt eine fundierte Messziffer zum Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt dar. 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 Einkaufsstäten, wobei sieben Einkaufsstäten 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 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 Parkraum-Optimierung, 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 München GmbH
Manfred A. Schalk, Thorsten Kruczyna
Rindermarkt 6, 80331 München
Tel: +49 89 219988-0
E-Mail: muenchen@comfort.de

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

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Neuer Zollhof 1, 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