

Städtereport Comfort Hamburg

2009-12-17

Mitteilung übermittelt durch COMFORT Gesellschaft für Geschäftsflächen- und Unternehmensvermittlung Holding mbH. Für den Inhalt der Mitteilung ist der Emittent verantwortlich.

Deutschland | Gewerbe-Immobilien-Marktinformationen, Gewerbeimmobilien: Einzelhandel, Immobilien-Makler

COMFORT Städtereport Celle

Celle: Die Stadt Celle liegt an der Aller und befindet sich etwa 40 km nordöstlich von Hannover, 60 km nordwestlich von Braunschweig und 120 km südlich von Hamburg. Mit rund 71.000 Einwohnern ist sie neben Lüneburg die größte niedersächsische Stadt zwischen Hannover und Hamburg. Anlass genug für Günter Rudloff, Geschäftsführer der COMFORT Hamburg GmbH, sich in seinem aktuellen COMFORT Städtereport mit dem Einzelhandel in der Stadt zu beschäftigen.

Celle erfreut den Besucher mit einer charmanten Altstadt und einer hohen Aufenthaltsqualität. Den Einzelhändler erfreut die Stadt mit einer vergleichsweise hohen Zentralität, die von der BBE, Köln für das Jahr 2009 mit einem Wert knapp unterhalb von 140 angegeben wird (Bundesdurchschnitt: 100). Die Kaufkraft der Celler Bürger bewegt sich etwas unterhalb des Bundesdurchschnittes von 100.

Die 1A-Lagen erstrecken sich über die Zöllnerstraße, Poststraße, Markt bis in die Straße Großer Plan hinein. „Diese Lagen sind neben Einzelhandelsfilialisten ebenfalls stark durch Gastronomen geprägt, welches zwar für eine angenehme Aufenthaltsqualität sorgt und Besucher zum Verweilen einlädt, allerdings auch dazu führt, dass der kaufinteressierte Kunde keine auf engem Raum komprimierte Angebotsvielfalt vorfindet, wie dies in erfolgreichen Fußgängerzonen üblich ist“, sagt Rudloff.

Die Nachfrage durch nationale sowie internationale Filialisten bezieht sich vorzugsweise auf mittlere Flächengrößen, die aber aufgrund der historisch gewachsenen Gebäudestruktur und des Denkmalschutzes schwer realisierbar sind. Für kleinere Ladenlokale mit Verkaufsflächen zwischen 80 und 120 m² müssen anmietungswillige Einzelhändler nach COMFORT-Erhebungen derzeit mit 55 EUR/m² kalkulieren. Größere Ladenlokale mit Flächen zwischen 300 und 500 m² schlagen mit 30 EUR/m² zu Buche.

Als eine der wenigen Möglichkeiten für Großflächen ist die aktuelle Schließung des Karstadt Technikhauses in der Poststraße/Zöllnerstraße zu verzeichnen, welches durch die Neuvermietung an Drogerie Müller und mit der geplanten Eröffnung im April 2010 einen neuen Einzelhandelsschwerpunkt setzen wird. Auch das seit November 2008 leer stehende Modehaus Warg in bester Celler Einzelhandelslage bietet die Möglichkeit, eine der wenigen Großflächen in Celle neu zu belegen.

Die mangelnde Verfügbarkeit eben dieser Flächenprofile hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass bedeutende Filialisten wie beispielsweise C&A und s.Oliver Randlagen belegen. Diese Situation erklärt das schon seit geraumer Zeit bestehende Interesse mehrerer Centerentwickler an der Innenstadt von Celle. Der derzeit von Planern favorisierte Standort zwischen Bergstraße und Südwall im südlichen Altstadtbereich ist nicht in die A-Lage integriert. „Daher ist es fraglich, ob ein Center dort eine ergänzende Funktion einnehmen kann“, meint Rudloff. Vielmehr sei anzunehmen, dass sich der Standort zu einer konkurrierenden Solitär- zur angestammten A-Lage entwickeln wird. Umsatzverteilung statt Umsatzerhöhung werde die Folge sein. Dies wird auch von vielen Einzelhändlern in der Innenstadt befürchtet und entsprechend kritisch werden die Planungen der Entwickler kommentiert.

Auf dem Investmentmarkt stand Celle in den vergangenen Jahren durchaus auch auf der Einkaufsliste ausländischer Investoren. So wurden beispielsweise die Liegenschaft Großer Plan 8 mit Douglas als Mieter bzw. Zöllnerstraße 3-4 (Mieter Apollo) an dänische bzw. niederländische Investoren veräußert.

Nachdem auf Grund der Wirtschaftssituation ausländische Investoren in Deutschland rar wurden und die Kennzahlen der Stadt leicht zurückgingen, ist es auf dem Transaktionsmarkt in Celle ruhiger geworden. Wenn auch nur in geringem Maße, so sind die Bevölkerung (-0,7%), die Kaufkraft (-4,6%) und die Zentralität (-2,9%) seit 2005 rückläufig (Quelle: BBE 2005-2009). Die bereits erwähnte und schon seit Jahren virulente Diskussion um ein innerstädtisches Einkaufscenter und die konkreten Planungen des Outletcenter im nahegelegenen Soltau führen darüberhinaus zu einer Zurückhaltung von Investoren.

Da das innenstädtische Mieterangebot in Celle für eine Stadt mit mehr als 70.000 Einwohnern noch ausbaufähig ist, die vorhandenen Gebäudestrukturen aber an vielen Stellen nicht den Anforderungen nachfragender Konzepte entsprechen, ist die Stadt derzeit für Entwickler besonders interessant. Wenn auch der Denkmalschutz vieler Häuser die Entwicklungsphantasien einschränkt, gibt es namhafte Mieter, die noch in die Stadt passen und Investoren antreiben. Im vergangenen Jahr versuchte beispielsweise ein Düsseldorfer Projektentwickler eine Liegenschaft in der besten Lage der Zöllnerstraße für einen internationalen Modefilialisten zu entwickeln, konnte aber das Projekt letztendlich nicht realisieren.

Da es durchaus weitere Ansätze möglicher Entwicklungen in der A-Lage gibt, werden in nächster Zeit Projektentwickler wohl die maßgebliche Käufergruppe darstellen, vermutete Günter Rudloff. Seien es Entwickler für innerstädtische Center oder das klassische Geschäftshaus in der Fußgängerzone, an vielen Stellen ließe sich das vorhandene Mietangebot optimieren.

Aufgrund der schwächer werdenden Kennzahlen und der Ungewissheit über die zukünftige Entwicklung der Innenstadt, werden reine Bestandhalter nach Rudloffs Dafürhalten Celle derzeit mit weniger Priorität behandeln und die weitere Entwicklung der Stadt abwarten.

Zusammenfassend, so Rudloff abschließend, müsse konstatiert werden, dass Celle durchaus Entwicklungspotenzial aufweise. Sollte die Ansiedlung eines Einkaufscenters an dem geplanten Standort Realität werden, werde dies aber zu einer Verschiebung der Passantenströme zugunsten derzeitiger B-Lagen wie Kleiner Plan oder Mauerstraße und damit unweigerlich zu einer weiteren Zersplitterung der A-Lage führen. Solange hierüber keine Entscheidung getroffen werde, sei davon auszugehen, dass die fehlende Planungssicherheit eine gesunde Weiterentwicklung der angestammten A-Lage in nächster Zukunft verlangsamen werde. Dies finde seinen Niederschlag naturgemäß zum einen in nachlassendem Nachfrageverhalten der Einzelhändler und zum anderen in sinkenden Mietpreisen, die das Niveau vergleichbarer Städte wie beispielsweise Lüneburg derzeit denn auch nicht erreichen.

Kathrin Friedrich für COMFORT Gesellschaft für Geschäftsflächen- und Unternehmensvermittlung Holding mbH - 2009-12-17

Mitteilung übermittelt durch COMFORT Gesellschaft für Geschäftsflächen- und Unternehmensvermittlung Holding mbH. Für den Inhalt der Mitteilung ist der Emittent verantwortlich.