



PRESSEINFORMATION

Februar 2010

COMFORT Städtereport Regensburg

REGENSBURGER INNENSTADT GEWINNT GEGEN DIE KONKURRENZ AUS DONAUEINKAUFSZENTRUM (DEZ) UND mfi-ARCADEN WIEDER AN BODEN - MIETPREISE STIEGEN IM VERLAUF DER LETZTEN FÜNF JAHRE UM GLATT 30 PROZENT

Regensburg ist mit rund 133.000 Einwohnern die fünftgrößte Stadt des Bundeslandes Bayern und zudem eine der ältesten Städte Deutschlands, was sich vor allen Dingen in der Innenstadt widerspiegelt. Denn wer an einem milden Abend durch die Gassen flaniert, über die zahlreichen alten Plätze spaziert und an vielen Cafés vorbeikommt, wird sich kaum vorstellen können, in Deutschland zu sein. Neben einer deutlich erkennbaren architektonischen Verbindung zum Süden, aber vor allem wegen seinem außergewöhnlichen Lebensgefühl wird Regensburg oft als die „nördlichste Stadt Italiens“ bezeichnet.

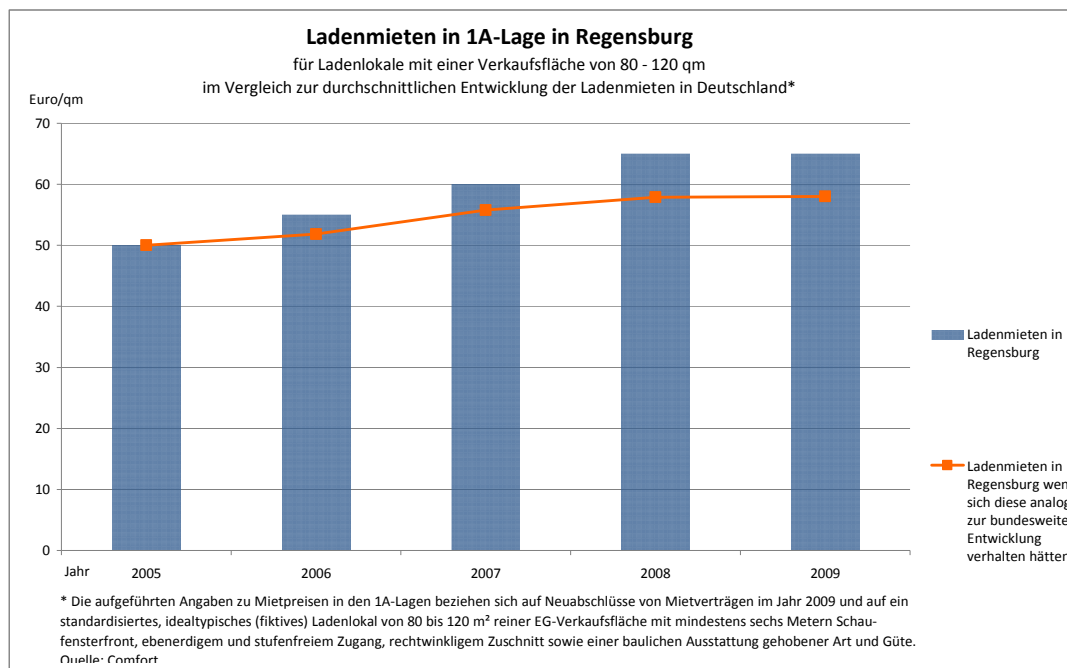
In den letzten Jahren hat sich Regensburg auf einen der vorderen Plätze im Wirtschafts-Ranking in Bayern hochgearbeitet. Die Stadt profitiert vom herausragenden Wissenschaftspotential des Klinikums, der Universität und der Hochschule für angewandte Wissenschaften (zusammen rund 23.000 Studenten), die gemeinsam nahezu alle Disziplinen vom Sprachwissenschaftler, Psychologen, Naturwissenschaftler, Juristen, Wirtschaftswissenschaftler bis hin zu den zahlreichen Ingenieursausbildungen an der Hochschule anbieten können. Die Stadt am nördlichsten Punkt der Donau belegt nach einer Studie des renommierten PROGNOSE-Instituts Platz 10 unter den deutschen Technologiestandorten. Neben der Entwicklung der Hochschule ist der systematische Aufbau moderner Industrien bis hin zur Biotechnologie für die wirtschaftlich positive Lage der Stadt verantwortlich zu machen.

Regensburg punktet mit einer geringen Arbeitslosigkeit, einer überdurchschnittlichen Kaufkraft und einem hohem BIP-Wachstum, wie Manfred A. Schalk, Geschäftsführer der COMFORT München GmbH, in seinem aktuellen Städtereport feststellt, der sich mit der Einzelhandelssituation in Regensburg beschäftigt.

So entstand mit dem Donaeinkaufszentrum (DEZ - Eröffnung 1967) in der Stadt das erste geschlossene und klimatisierte Einkaufszentrum Deutschlands nach US-Vorbild. Auch heute noch, mit mittlerweile einer Mietfläche von fast 70.000m² und rund 130 Fachgeschäften, ist es eines der größten deutschen Center und das größte Einkaufszentrum Bayerns. Die städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt, die mit ihrer Altstadt seit 1996 zum UNESCO-Welterbe gehört, wird mit Augenmaß vorgenommen. Bauliche Aktivitäten in der Altstadt gestalten sich wegen der Dominanz der romanischen und gotischen Architektur schwierig. Daher hat sich die Innenstadt auch lange schwer getan, gegen die neue Konkurrenz der 2002 eröffneten Regensburg Arcaden anzukommen. Das mfi-Einkaufszentrum, das unter seinem 200 Meter langen Glasdach rund 22.500 m² Einzelhandelsverkaufsfläche vereinigt, hatte seinerzeit, neben anderen, als Ankermieter H&M, Hugendubel oder Wöhrl gewinnen

können und der Innenstadt das Leben schwer gemacht, was sich in einer mittlerweile erfolgreich bewältigten Leerstandsproblematik manifestiert hatte.

Auch die Mietpreise für Ladenlokale in 1A-Lagen der Regensburger Innenstadt haben sich wieder erholt und im Verlauf der letzten fünf Jahre um glatt 30 Prozent, auf 65,- Euro/m² für kleinere Ladenlokale zwischen 80 und 120 m² Verkaufsfläche, zugelegt. Für größere Flächen zwischen 300 und 500 m² werden immerhin noch 35,- Euro/m² gezahlt.



Das Wöhrl-Gebäude in der Innenstadt wurde nach Eröffnung einer Filiale in den Regensburg Arcaden jahrelang durch Wöhrl weitergenutzt. Jetzt, da sich Wöhrl in den Arcaden vergrößert hat, wurde das Haus in der Innenstadt aufgegeben. Nun ist die Immobilie für den neuen Mieter H&M umgebaut worden (Eröffnung November 2009).

Hugendubel entschloss sich ebenfalls, einen Umzug in die Arcaden zu wagen und sein Haus in der Innenstadt zu schließen. Das historische Gebäude war mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m² auf 3 Etagen maßgeschneidert auf Hugendubel und befindet sich in einer B-Lage. Nach mehreren Jahren Leerstand und verschiedenen Interimsanmietungen wurde die Fläche nun an den Münchner Möbel- und Lifestyle Filialisten Kare vermietet.

Das ehemalige Woolworth-Gebäude in der Maximilianstraße 16 wurde im Jahre 2006 saniert und umgebaut. Vier Mieter aus unterschiedlichen Branchen sind unter einem Dach: Die Modeanbieter Bonita und Pro Optik, der Telekommunikationsanbieter dug AG sowie das Einrichtungshaus Cult at home haben hier angemietet. Die Eingänge wurden zur 1A-Lage Königsstraße ausgerichtet.

Nach Modernisierung des leerstehenden C&A-Hauses in der Königsstraße 8 wurde die Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss in zwei Einheiten aufgeteilt. So konnten im Jahr 2006 insgesamt ca. 1.900 m² Mietfläche an Strauss Innovation sowie die Textilanbieter Vero Moda und Jack Jones vermietet werden. Seit knapp einem Jahr ist auch der italienische Schuhhersteller GEOX auf der Königsstraße 4 mit einem 500 m² großen Ladenlokal vertreten.

Als weitere 1A-Lagen in Regensburg gelten Manfred A. Schalks Angaben zufolge die Weiße-Lilien-Straße, die im weiteren Verlauf zur Pfaugasse wird und auf den Neupfarrplatz führt, die „gute Stube“ von Regensburg.

Der Modefilialist Zara hat seit Herbst 2007 rund 1.500 m² auf zwei Ebenen im ehemaligen Textilkaufhaus Rothdauscher in der Top-Lage am Neupfarrplatz angemietet.

Zur neuen beliebten Einkaufsstraße gehört nun auch die Gesandtenstraße, die erst durch die Umgestaltung des Straßenraums und Investitionen anliegender Händler (z.B. Buchhändler Pustet) attraktiver wurde. Für die Umnutzung der ehemaligen Schnupftabakfabrik waren verschiedene Konzepte (wie z.B. ein Luxus-Kaufhaus) geplant. Zum Schluss konnten nach langem Vorlauf im vorderen Bereich letztendlich verschiedene Anbieter aus der Gastronomie und etablierte Einzelhändler (aran, Black Bean, Lorenzini, Hornung, ecco) gewonnen werden.

Die Stadt an der Donau wird dafür gelobt, dass sie auf engstem Raum vielfältige und unterschiedliche Beispiele für erfolgreich revitalisierte Handelsimmobilien bietet. Nicht zuletzt aufgrund der herausragenden wirtschaftlichen Anziehungskraft des bayerischen Oberzentrums wurden in der Altstadt neue und nachhaltige Handelskonzepte im Bestand entwickelt und umgesetzt. Somit konnten jetzt auch die Negativauswirkungen der Arcaden auf die klassische 1A-Lage vorerst beseitigt werden.

Dies liegt sicher auch darin begründet, dass die Kaufkraftkennziffer mit über 111 doch recht deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Ganz zu schweigen von der entscheidenden Zentralität des Standortes, die mit 169 angegeben wird. Diese Zahlen beziehen sich freilich auf Regensburg insgesamt und wurde auch von der Anziehungskraft der beiden Einkaufszentren maßgeblich mit beeinflusst.

Insgesamt könne man der Regensburger Innenstadt attestieren, ihren Weg wieder gefunden zu haben, meint Manfred A. Schalk. Dennoch zeige das Beispiel Regensburg Arcaden aber deutlich, welche fatalen Auswirkungen ein nicht integriertes Center zumindest temporär auf eine Innenstadt haben könne. Denn in der Phase der Realisierung und Etablierung desselben verhielten sich Mieter wie Eigentümer und Investoren hinsichtlich der Flächen in der Innenstadt in der Regel sehr zögerlich. Diese Phase, die zeitlich darüber hinaus mit der New Economy-Krise und einer allgemeinen Unsicherheit nach den Anschlägen vom 11. September 2001 einherging, so Manfred A. Schalk abschließend, sei aber in Regensburg glücklicherweise überstanden.

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte spezialisiert. Zu der Unternehmensgruppe, die in diesem Jahr ihr 30-jähriges Bestehen feiert, zählt auch die COMFORT Center Consulting GmbH, die sich auf die Konzeption, Entwicklung und die Vermietung innerstädtischer Einkaufszentren konzentriert. Zu ihren Dienstleistungen zählt seit kurzem auch das Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Kathrin Friedrich, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-154 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter www.comfort.de.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.