

An Hessen führt kein Weg vorbei – Die zehn wichtigsten Einzelhandelsstandorte

Frankfurt, 18. Juni 2008 – Expandierende Einzelhändler finden in Hessen sehr gute Standortoptionen. Das Immobilienberatungsunternehmen Kemper's Jones Lang LaSalle hat die zehn wichtigsten Einzelhandelsstandorte ermittelt.

Spitzenreiter ist Frankfurt. Dort liegen die Ladenmieten derzeit 15 Prozent über dem Vorjahr und erreichen auf der Zeil bis zu 260 Euro/m². Bundesweit bedeutet dies Rang zwei nach München. Besonders die Zeil hat Potenzial: Anfang 2009 eröffnet dort mit dem PalaisQuartier eines der größten Innenstadtprojekte Europas. Der Mangel an Großflächen in der Frankfurter Innenstadt könnte damit an Bedeutung verlieren. Gleichzeitig besteht die Chance, den Mietermix im höherwertigen Segment zu ergänzen. Im Luxusbereich ist Frankfurt bereits bestens aufgestellt. Die Goethestraße ist eine der renommiertesten Luxusmeilen in Deutschland.

Wiesbaden ist die Nummer zwei in Hessen. Die Landeshauptstadt hat Profil und lässt in punkto Ladenmieten viele Städte mit größerer Einwohnerzahl hinter sich. Dadurch zählt sie zu den 15 teuersten Einzelhandelsstandorten in Deutschland. Wer in der Kirchgasse oder Langgasse mietet, muss mit Ladenmieten bis zu 130 Euro/m² rechnen. Die Centerprojekte "Lilientcarree" und "Luisenforum" mindern die Nachfrage nach innerstädtischen Flächen nicht. Eine Stärkung verspricht der Neubau der City-Passage, die ab dem Frühjahr 2009 auf 20.000 m² erweitert werden soll.

Das Verfolgertrio: Darmstadt, Gießen und Kassel

Die Darmstädter Toplagen Ernst-Ludwig-Straße und Schuchardtstraße erzielen Spitzenmieten um 95 Euro/m². Sie werden sich auch im Wettbewerb mit dem 2009 eröffnenden Loop5 im nahe gelegenen Weiterstadt behaupten. Auch für Investoren ist Darmstadt interessant. Der jüngst erfolgte Verkauf der Einkaufspassage "Boulevard Darmstadt" hat dies gezeigt. Gießen ist aus Einzelhandelssicht der uneingeschränkte Platzhirsch in Mittelhessen. Die Stadt bietet eine klar definierte 1a-Lage mit hervorragender Kundenakzeptanz – alles konzentriert sich auf den Seltersweg. Die Einkaufsmeile wurde durch Centerentwicklungen nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr ergänzt. Die Miete ist leicht steigend, in der Spitze werden 85 Euro/m² erzielt.

Ähnliche Mieten werden in der Kasseler 1a-Lage Obere Königsstraße aufgerufen. Besonders zwischen Friedrich- und Königsplatz sind Flächen begehrt. Nach der Aufwertung des Königsplatzes durch das Shopping Center City-Point verspricht die Sanierung des früheren Modehauses Overmeyer positive Impulse.

Das Mittelfeld: Offenbach, Hanau und Bad Homburg

Die Louisenstraße in Bad Homburg zeigt eine sehr kontinuierliche Entwicklung. Der Handel schätzt die hohe örtliche Kaufkraft. Viele wohlhabende Kunden machen die Stadt mit ihrem vergleichsweise mondänen Ambiente für Einzelhandelskonzepte interessant. Die Mieten erreichen etwa 65 Euro/m². Das geplante Louisen-Center bietet die Chance, auch niedrigpreisigere Sortimente zu ergänzen. Die Hanauer 1a-Lage ist mit der gleichförmig im Carree angelegte Straßenstruktur für expandierende Handelsunternehmen schwer zu definieren. Im Mittelpunkt steht die Hammerstraße zwischen Markt- und Freiheitsplatz, wo Spitzenmieten um 50 Euro/m² erzielt werden. Ähnlich ist die Situation in der Offenbacher Frankfurter Straße. Die relativ hohe Fluktuation erschwert dort die Planungssicherheit für Mietinteressenten. Das innerstädtisch gut integrierte Centerprojekt KOMM könnte hier in Zukunft Abhilfe schaffen. Denn mehr Stabilität in der Mieterschaft lockt neue interessante Konzepte an.

Fulda und Rüsselsheim komplettieren die Top 10

In den Fuldaer 1a-Lagen Marktstraße und Bahnhofstraße fehlt es historisch bedingt an größeren Ladenlokalen. Besonders die Marktstraße bietet wenig Möglichkeiten für flächenintensive Einzelhändler. Ladenlokale werden zu Preisen zwischen 35 und 40 Euro/m² angeboten. Positive Impulse könnte die geplante Modernisierung des Forum Löhertor am Rande der City bringen. Rüsselsheim sieht sich starker Konkurrenz in Gestalt von Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt und Mainz gegenüber. Bei einer recht hohen Fluktuation erreichen die Mieten in der Bahnhofstraße derzeit bis zu 30 Euro/m². Die Stadt hat den Handlungsbedarf erkannt und Initiativen für ihre 1a-Lage gestartet. Positiv könnte sich das Opel Forum mit Shopping Center auswirken.

* * *

Die Kemper's Jones Lang LaSalle Retail GmbH ist mit 220 Mitarbeitern an neun Standorten das führende Beratungsunternehmen für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland. Kemper's Jones Lang LaSalle finden Sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Weitere Information unter www.kempers-jll.net. Für Auskünfte steht Ihnen Magnus Danneck, Leiter Unternehmenskommunikation, unter (0211) 518 77-205 bzw. magnus.danneck@kempers-jll.net gerne zur Verfügung.