

Z  
E  
D  
A  
T  
E  
T  
M  
A  
R  
K  
T

ERFAHRUNG  
IST UNSER  
KAPITAL



Ein Experte für Immobilientransaktionen



Immobilienmarkt Göppingen - Einzelhandel



## Immobilienmarkt Göppingen

---

Das Tal ist durchschritten, eine Fülle von positiven Nachrichten versetzt die Immobilienbranche in gehobene Stimmung. Wer Grund und Boden optimieren möchte, sollte nicht mehr allzu lange zögern. Die Umsätze entwickeln sich gut, die Mieten steigen zumindest in Objekten mit guter Ausstattung und in guten Lagen wieder, der Leerstand sinkt.

Gerade außerhalb des allgemeinen Nachfragestromes in den Big Seven der deutschen Immobilienmärkte lassen sich gute Objekte und sogar ganze Quartiere entwickeln und attraktive Investments abbilden, solange sie durchführbar, markt- und tragfähig sind. Für die Akteure der Immobilienwirtschaft bietet der Standort Göppingen große Potenziale. Zudem beeinflusst Göppingens zentrale Lage in der Region Stuttgart, die gute Erreichbarkeit, der Zugriff auf ein großes Kunden- und Arbeitskräftepotential und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot die Investitions- und Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen positiv.

Sie blättern gerade in der ersten Ausgabe des Immobilienmarktberichtes Einzelhandel Göppingen, mit dem zahlreiche Daten zur aktuellen Marktsituation fundiert und professionell aufbereitet wurden. Dadurch tragen wir dem Bedarf nach besserer Markttransparenz Rechnung – mit dem Ziel zu zeigen, welche Kraft und welche Entwicklungsmöglichkeiten in dieser Region stecken.

Wir dürfen auch in Zukunft nicht ruhen, die bestehenden Stärken und Potenziale unserer Region weiter auszubauen. Überzeugung, Mut und wirtschaftliches Engagement werden gute Projekte zum Leben erwecken.

Und wir werden mit Volldampf auch in Zukunft mit ganzer Kraft daran arbeiten bebaute und unbebaute Grundstücke derart zu entwickeln, dass die Rentabilität einer Immobilie langfristig Bestand hat.

Wir wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, viel Spaß beim Lesen und am Ende auch eine optimale Orientierung für eine Investmententscheidung, Göppingen mit zu gestalten.

Sprechen Sie uns an – wir freuen uns über Ihr Interesse.

Michael Hutta, Inhaber PROQUADRAT

GÖPPINGEN ALLGEMEIN

## Immobilienmarkt Göppingen

---

Göppingen mit ca. 57.000 Einwohner ist eine moderne Stadt mit einem vielfältigen kulturellen und sportlichen Angebot mit über 70 Sportvereinen, schönen Parkanlagen und abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten, den geschichtsträchtigen Kaiserbergen Hohenrechberg, Hohenstaufen und Hohenstuifen.

Im Landkreis Göppingen Leben über 250.000 Einwohner.

Die Hohenstaufenstadt mit Unternehmen wie Märklin, Mink Bürsten, Schuler Pressen und WMF, allen voran der effache Deutsche Meister und zweifache Europacup-Sieger im Handball Frisch Auf Göppingen haben hier ihre Heimat.

Firmen mit Tradition, aber auch junge und innovative Unternehmen, Spitzenunternehmen des Anlagen- und Maschinenbaus sowie aus der Zulieferindustrie für die Automobilbranche bestimmen heute die wirtschaftliche Struktur der Stadt.

Die Anbindung an die Bundesstraße und Autobahn, Stuttgarter City, Messe und Flughafen ist optimal.

Die grundlegende Umgestaltung des Göppinger Zentrums „Die Neue Mitte“ ist abgeschlossen. In das Erscheinungsbild wurde kräftig investiert. Es wurden ausgedehnte Flanierzonen, Wasserflächen, Spielbereiche, Lichtsysteme, Grünflächen und Verweilbereiche geschaffen.

Göppingen zeigt neue Impulse und große Potenziale, um sich für eine neue Rolle im Großraum Stuttgart zu positionieren.

## Immobilienmarkt Göppingen

---

In innerstädtische Immobilien muss kräftig investiert werden, bzw. durch Großdimensionierte Projektentwicklungen über mehrere Baublöcke ein Angebot entwickelt werden, das den künftigen Produktzyklus kennzeichnet: Stadtimmobilen mit einer lebendigen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Leben, Architektur, Geist und Kultur.

Die Revitalisierung und die städtebauliche Aufwertung von Immobilien bleibt zukünftig das Kernstück der Stadterneuerung und startet mit den Projekten

Büro- und Geschäftshaus FORUM  
Eckgrundstück Marktstraße/Spitalstraße

Wohn- und Geschäftshaus Kräuterhaus Sanct Bernhard  
an der Ecke Lange Straße/Schulstraße

Wohn- und Geschäftshaus  
in der Lange Straße

Büroquartier Kreissparkasse Göppingen  
in der Bahnhofsstraße/Gerberstraße/Grabenstraße/Marktstraße

Wohnquartier Stadtgarten  
an der Ecke Lorcher Straße/Carl-Hermann-Gaiser-Straße

Wohn- und Geschäftsgebäude „Apostelareal“  
als innerstädtisches Quartier zwischen Marktstraße, Schützenstraße, Grabenstraße und Geislinger Straße

Wohn- und Geschäftsquartier  
Marktstraße/Kornhausplatz

## Immobilienmarkt Göppingen

---

### Einzelhandel

Mit 400.000 Unternehmen und einem Umsatz von knapp 400 Mrd. Euro ist der Einzelhandel die drittgrößte Wirtschaftsbranche in Deutschland. Die neue Prognose zu den regionalen Einzelhandelsumsätzen zeigt, dass insbesondere die Mittelzentren für Einzelhändler wie Konsumenten attraktiv sind.

Im Stadtzentrum Göppingen gibt es ca. 560 Betriebe, davon ca. 310 Einzelhandels- sowie 140 Dienstleistungs- und ca. 80 Gastronomiebetriebe mit einer geschätzten Gesamtverkaufsfläche von ca. 65.000 m<sup>2</sup>.

Die grundlegende Umgestaltung des Zentrums „Die Neue Mitte“ ist abgeschlossen. In das Erscheinungsbild wurde kräftig investiert. Es wurden ausgedehnte Flanierzonen, Wasserflächen, Spielbereiche, Lichtsysteme, Grünflächen und Verweilbereiche geschaffen. Der göppingercity e.V. belebt die Innenstadt mit zahlreichen Veranstaltungen, Aktivitäten und speziellen Angeboten wie der HeinerCard.

Ein neuer Besuchermagnet in der Marktstraße ist der Neubau „FORUM“ mit der Buchhandlung Herwig und GERRY WEBER, das Neubauquartier Drogerie Müller gemeinsam mit H&M, Esprit und Nordsee sowie die Neuanmietung des ehemaligen Kaufhauses Walz durch den Filialisten New Yorker.

Der Gebäudebestand in der Göppinger Innenstadt wird durch viele kleine Ladenflächen, meist über mehrere Etagen, geprägt. Demgegenüber sind kaum größere Handelsflächen vorhanden. Neben der Modernisierung wird es daher zu einer Verstärkung von neuen Immobilienentwicklungen kommen müssen, um expansiven Filialisten mit ihrer Flächennachfrage zu sichern und um durch die Ansiedlungen positiv auf die Erhaltung und Steigerung der Kaufkraft und hoher Passantenfrequenz zu profitieren.

### Projektstart

110 Mio. Euro

Ein größeres Vorhaben, das eine weitere Aufwertung der Bleichstraße zu der 1A-Lage (Marktstraße) mit Grabenstraße/Schützenstraße sowie Poststraße/Geislinger Straße bedeutet, ist die mittlerweile grundsätzlich beschlossene Entwicklung des Einkaufszentrums Staufen-Galerie. Die Projektpartner investieren rund 110 Mio. Euro in das Projekt. Die Eröffnung ist zum Herbst 2014 geplant.

WIE  
BEDEUTEND  
IST DIE LAGE



## Immobilienmarkt Göppingen

### EINZELHANDEL

#### Spitzenmieten

35 bis 55 EUR pro m<sup>2</sup>

Die Marktstraße (1A-Lage) und zukünftig auch die Bleichstraße mit der Staufen-Galerie mit einer Vielzahl von Ankermietern und der zentralen Lauflage erfreuen sich zunehmender Beliebtheit. Die Spitzenmieten für Ladengrößen bis 100 m<sup>2</sup> liegen in den Top-Lagen je nach Objektqualität zwischen 35 und 55 EUR pro m<sup>2</sup>. Die außerhalb der 1A-Lage liegenden Einkaufslagen der Fußgängerzone stehen einer gesunden Nachfrage regionaler Nutzer gegenüber. In diesen Lagen werden von den Vermietern zwischen 7,50 und 25 EUR pro m<sup>2</sup> aufgerufen.

Ganz anders sieht es generell in den Nebenlagen aus. Hier steht ein breites Angebot an Ladenlokalen einer geringen Nachfrage gegenüber und spiegelt sich auch in den Mieten mit Preisen von 5 bis 10 pro m<sup>2</sup> wider. Hier wird es in absehbarer Zeit zu keiner wesentlichen Steigerung der Mieten kommen.

Die neueren Fachmarktprojekte beziehen sich zurzeit überwiegend auf städtebaulich integrierte Standorte oder stehen in direkter Zuordnung auf das Stadt(teil)zentrum, wo sie eine wichtige zentrenstärkende Position einnehmen und ihr Umfeld synergetisch bzw. qualitativ bereichern.

#### Fachmarktentwicklung

8,8 Hektar

Das ehemalige Weber-Areal mit rund 8,8 Hektar wird zu einer attraktiven Einzelhandelslandschaft entwickelt, mit einem Bau- und Gartenmarkt sowie einem Küchenfachmarkt, einem Möbelmitnahmemarkt sowie weiteren Nutzern unter anderem aus der Automobilbranche.

Die Stuttgarter Straße zwischen Göppingen und Faurndau mausert sich mehr und mehr zur Einkaufsmeile: Nahe der Sternkreuzung betreibt die Lebensmittelkette Kaufland einen großen Markt (früher "Schleckerland"). Etwas weiter westlich, an der Einmündung der Schaufflerstraße, baut Aldi derzeit eine neue Filiale. Und auf Höhe der Querspange Pflingstwasen, schräg gegenüber der Aral-Tankstelle, will die Konsumgenossenschaft Göppingen in Kürze ihr Projekt "Staufers Markthalle" in Angriff nehmen.

## Immobilienmarkt Göppingen

---

### EINZELHANDEL

Mietspiegel Fachmarktzentren in EUR/m<sup>2</sup> monatlich

### Spitzenmieten Fachmarkt

9 bis 12,5 EUR pro m<sup>2</sup>

Baumarkt	6,00 - 9,00
Betten	7,50 - 10,50
Büro	7,50 - 10,50
Computer	8,00 - 12,00
Discounter (Lebensmittel)	8,50 - 12,50
Drogerie	9,00 - 12,00
Elektro	8,00 - 11,50
Freizeit	6,50 - 10,00
Küchen	7,00 - 10,00
Lebensmittel	9,00 - 11,00
Matratzen	9,00 - 12,50
Möbel	6,00 - 8,00
Outdoor	9,00 - 11,00
SB-Warenhaus	9,00 - 11,50
Schuhe	9,00 - 11,50
Sport	8,00 - 11,50
Teppich	6,50 - 9,00
Textil	9,00 - 12,50
Zoo	7,50 - 10,00

### Hinweis

---

Der Immobilienmarktbericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotzdem kann keine Gewähr für die Fehlerfreiheit und Genauigkeit der enthaltenen Informationen übernommen werden.

Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen.

Der hier vorliegende Immobilienmarktbericht stellt weder eine individuelle Auskunft, Beratung oder Empfehlung, einen dementsprechenden Rat noch ein Gutachten dar.

Die Mieten werden als Kaltmiete berücksichtigt und liefern einen Marktüberblick, ersetzen aber keine Einzelanalyse von Objekten. Die Angaben können in Einzelfällen auch außerhalb der genannten Spannen liegen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass alle Angaben, Daten, Prognosen, Schätzungen, Stellungnahmen und getätigte Aussagen unverbindlich sind und daher keinerlei Garantie oder sonstige Art der Haftung übernommen wird.

Informationen oder Daten (Text, Bild, Grafik, Fotos, Ton, Video oder Animationsdateien) dürfen nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung in irgendeiner Form kopiert, vervielfältigt oder weitergegeben werden, auch nicht auszugsweise.

Gerne können Sie uns auch direkt kontaktieren.



## Ein Experte für Immobilientransaktionen

Wir widmen uns der Asset-Klasse Immobilien und liefern bei der Begleitung von Transaktionen kompetente Dienstleistungen und fundierte Informationen über den deutschen Immobilienmarkt.

Das umfassende Leistungsspektrum, das nachhaltig Cashflow sichert und Wertschöpfung generiert, besteht aus der ganzheitlichen Immobilienberatung. Eigentümern, Investoren, Kommunen, Nutzern sowie Planern und Projektentwicklern stehen wir mit hochprofessionellem Service und zielorientierten Problemlösungen zur Seite und entwickeln und realisieren tragfähige Lösungen rund um die Immobilienwirtschaft.

Der Erfahrungsschatz seit 1996 bildet vielmehr eine Kernkompetenz, aus welcher sich Werte und Praktiken für Gegenwart und Zukunft ableiten. Das fundierte Know-how resultiert aus der Umsetzung von über 470 Transaktionen mit nationalen und internationalen Klienten. Qualifizierte Beratung und die über viele Jahre gewachsenen persönlichen Beziehungen zu den Entscheidungsträgern der deutschen und internationalen Immobilienszene bilden dabei die Grundlage unseres Erfolges.

Sehen Sie sich unser Firmenprofil an oder setzen Sie sich mit uns in Verbindung – wir beraten Sie zu Ihrem Projekt und schlagen Ihnen individuelle Lösungen vor.

Sie wünschen weitere Informationen oder haben Fragen?

Dann rufen Sie uns unter der Telefonnummer 07161 6511-660-0 an.

Gerne können Sie uns auch eine E-Mail mit Ihrem Anliegen schicken.

Wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

Wir freuen uns, schon bald von Ihnen zu hören.

Ihr PROQUADRAT Team.

### Kontaktdaten

Proquadrat e.K.  
Postfach 11 19  
D-73096 Rechberghausen

Telefon +49 (0) 7161 / 65 11 - 660  
Telefax +49 (0) 7161 / 65 11 - 661

E-Mail [info@proquadrat24.de](mailto:info@proquadrat24.de)  
Internet [www.proquadrat24.de](http://www.proquadrat24.de)