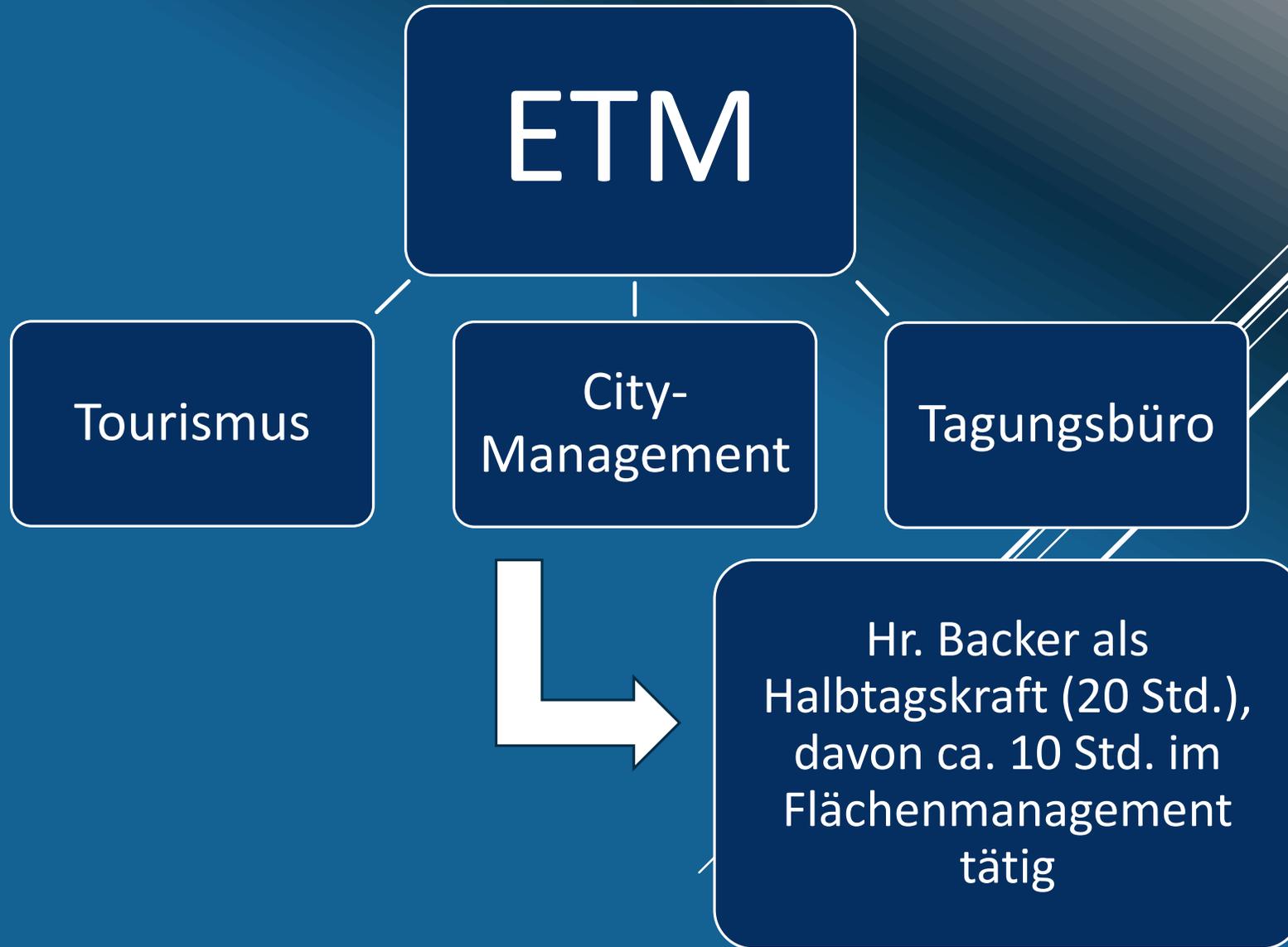


Aktives Flächenmanagement

Aufbau und Umsetzung durch das City-Management Erlangen



Erlanger Tourismus und Marketing Verein e.V. (ETM)



Ausgangssituation im Jahr 2009

- Fehlender Überblick über die Leerstandssituation Einzelhandel
- Fehlender Zugang zu den Anbietern jeweils aktuell verfügbarer Flächen
- Kein zentraler Ansprechpartner für Mietsuchende bzw. Unternehmen vorhanden.
- Keine kompetente Schnittstelle zwischen Immobilieneigentümern/Anbietern, Mietinteressenten und den zuständigen Ämtern vorhanden.
Ein professionelles Flächenmanagement konnte vor 2009 nicht mit der erforderlichen Intensität umgesetzt werden

Die ersten Zielstellungen

- 1. Begrenzung des Zuwachses an Leerständen in der Innenstadt
- 2. Beheben von Langzeitleerständen
- 3. Ist-Analyse EZH-Besatz
- 4. Unterstützung der Eigentümer/Anbieter bei der Neuvermietung leer stehender Ladenlokale
- 5. Bedarfsorientierte Heranführung von Mietinteressenten an leer stehende Gewerbeobjekte in der Innenstadt

Generelle Herausforderungen

- 1. **Zusätzlicher Wettbewerb durch Nahversorgungszentren in den Stadtteilen/im Umland (z.B. N.E.W. Alterlangen, Gewerbepark Hessdorf, AischPark Center Höchstadt-Aisch)**
- 2. **Mitbewerber im Städtedreieck**
- 3. **Strikte Anforderungen der Handelsketten an den Standort, Nachfrage bezieht sich auf Kernhauptlagen**
- 4. **Räumliche Flächenstruktur**

Nebenlagen

- ❶ Mieterwartungen hoch oder steigend, Ortsmieten in sog. Nebenkernlagen sind heute oft nicht mehr zu erwirtschaften
- ❷ lt. Gewerbe-Preisspiegel 2017/18 des Bundesverbandes IVD sind in Erlangens 1B-Nebenkernlage, z. B. nördliche Hauptstraße, Ladenmieten von durchschnittlich 7,25 € (netto, kalt) für Flächen ab ca. 150 m² realistisch
- ❸ Tatsächlich werden hier z. T. zwischen 12,50 € und knapp 23 €/m² netto zzgl. Nebenkosten aufgerufen

objektspezifische Herausforderungen

- Bestandsgebäude entsprechen häufig nicht mehr heutigen Anforderungen an EZH-Flächen (bauliche Struktur)
- z. T. fehlende Bereitschaft der Eigentümer zur Investition in bauliche Maßnahmen
- kaum Möglichkeiten der Einflussnahme auf Eigentümer bzgl. Mieterwahl oder Mietzinsforderung
- Erben-/Eigentümergeinschaften

Umsetzungen

- + Leerstandserhebung (Erfassungsgebiet Innenstadt) im 3-monatigen Turnus
- + Bearbeitung von Mietanfragen, Abgleich mit aktuellen Leerständen.
Kontaktvermittlung zu Vermietern.
ca. 250 Telefon- und E-Mail-Kontakte p. a. (Durchschnitt)
- + aktive Unterstützung von Eigentümern/Anbietern bei der Folgevermietung.
Ermittlung relevanter Objektdaten, 80-100 Kontakte/Jahr
- + Daten und Merkmale zu 223 Objekten erfasst

Umsetzungen

-  aktive Unterstützung von Eigentümern/Anbietern bei der Vermittlung/Neuvermietung
-  stetiger Austausch mit Vertretern der regionalen und überregionalen Immobilienwirtschaft. Netzwerkarbeit.
-  Bearbeitung von bis zu 400 externen Mietanfragen

Umsetzungen



Unterstützung bei über 80 Neuvermietungen. Beispiele:

- MNG Mango, Nürnberger Str. 11
- Biomarkt Vier Jahreszeiten, Richard-Wagner-Str. 2
- Comicluden No. 9, Südl. Stadtmauerstr. 6
- Wüstenrot Service-Center, Rückertstr. 5-7
- FMS Apple, Hauptstr. 26
- Verwaltung Theater Erlangen, Hauptstr. 55
- Requisite Theater Erlangen, Altstadtmarktpassage
- Darlice Cosmetic, Altstadtmarktpassage



- Mrs. Sporty (2 Ladenflächen), Altstadtmarktpassage
- Sadran Teppichgalerie, Altstadtmarktpassage
- Genossenschaftsbrauerei Weller, Altstadtmarktpassage
- Delicioso mediterrane Feinkost, Altstadtmarktpassage
- Lasertag Planet, Altstadtmarktpassage
- Patisserie Macaron, Friedrichstr. 2
- Australiss, Friedrichstr. 6
- Bali Shop XANIDO, Friedrichstr. 21
- VINTY'S Second Hand, Friedrichstr. 25
- La Pelle ital. Schuhe und Mode, Weiße-Herz-Str. 8

u.v.m.

Umsetzungen

 Vermittlung von
Kunst- und
Kulturprojekten zu
vorübergehenden
Nutzung/Belebung
von Leerständen

u. a. Comic-Salon /
ARENA Festival /
Bayer. Theatertage



Umsetzungen

Entwicklung der
Imagebroschüre
„Erlangen – Einzel-
handelsstandort mit
Zukunft“ für externe
Unternehmen,
gemeinsam mit WiFoe



Ladenleerstände Städtevergleich 2015

Stadt	Einwohner	Anzahl EZH-Geschäfte Innenstadt	davon verfügbar	Leerstandsquote in %	Anmerkungen
Fürth	123.900	357	13	3,64	Schwer vermittelbare Lagen (C-Lagen) nicht erhoben
Göttingen	130.000	478	19	3,97	
Erlangen	108.200	471	19	4,03	
Bamberg	71.200	450	25	5,55	
Würzburg	126.500	524	35	6,68	
Bayreuth	72.100	583	64	10,98	ohne Rotmaincenter
Zwickau	100.000	300	80	26,66	

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

