



gero frels
immobilienbewertung

Frequenzbericht Göttingen **2013**



gero frels immobilienbewertung
Ernst-Ruhstrat-Str. 6
37079 Göttingen

Telefon: 0551-499 64 23
Fax: 0551-499 64 46
Mobil: 0172-630 69 91

email: info@immobilienbewertung-goettingen.de
Internet: www.immobilienbewertung-goettingen.de



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Gesicherte Marktkompetenz
Vorsitzender Expertengremium
Süd-Niedersachsen

Inhaltsverzeichnis



gero frels
immobilienbewertung

<i>Erläuterungen</i>	3
<i>Standort Göttingen</i>	4
<i>Ergebnis und Auswertung</i>	5-7
<i>Übersicht der Zählpunkte</i>	8
<i>Weender Straße I</i>	9
<i>Groner Straße I</i>	10
<i>Weender Straße II</i>	11
<i>Kurze Straße</i>	12
<i>Theaterstraße</i>	13
<i>Prinzenstraße</i>	14
<i>Lange Geismarstraße</i>	15
<i>Rote Straße</i>	16
<i>Kurze Geismarstraße</i>	17
<i>Groner Straße II</i>	18
<i>Barfüßerstraße</i>	19
<i>Einzelhandelslagen</i>	20



Als zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024) erstelle ich belastbare Gutachten über den Verkehrs-/Marktwert, den Beleihungswert oder den Versicherungswert von Immobilien.

Neben der hohen Qualifikation ist die Marktkenntnis von wesentlicher Bedeutung für die Wertermittlung. Eigene Marktforschung und Beobachtung ist Teil der täglichen Arbeit.



Die Passantenströme in der Fußgängerzone dienen als Hilfsmittel um Mietniveau und Höhe der Bodenwerte zu plausibilisieren. Im Vergleich zu früheren Zählungen zeigen sich Veränderungen im Passantenstrom, die auf wandelnde Attraktivität einzelner Straßen oder Straßenabschnitte hindeuten. Hier wird geprüft ob sich hieraus auch Veränderungen der Immobilienwerte ableiten lassen.

Passantenzählung

Das Ziel der Frequenzzählung war die punktuelle Messung der Passantenströme an einem Samstag. Hierbei ging es vorrangig um das Verhältnis der Seitenstraßen, zur Haupteinkaufsstraße der Weender Straße. In allen Vergleichen, die in Prozent angegeben sind, entspricht die Weender Straße 100 Prozent.

Die Zählung erfolgte mit mechanischen Zählgeräten kontinuierlich im Zählintervall. Grundsätzlich war ein Zähler pro Zählpunkt eingesetzt. Nur dort, wo die zu erwartende Frequenz besonders hoch oder die Straße zu breit ist, wurde zu zweit gezählt. Erfasst wurden alle Personen, die im Zählzeitraum den Zählpunkt passierten. Kinder wurden nur im offensichtlich kaufähigem Alter berücksichtigt.

Schematische Darstellung der Innenstadt

Die einzelnen Straßendarstellungen beinhalten eine Aufstellung des Einzelhandelsbesatzes zum Zeitpunkt der Zählung. Abweichungen durch Mieterfluktuation sind daher möglich. Die Zählpunkte Gotmarstraße (12) und Judenstraße (13) sind wegen des nicht durchgängigen Einzelhandelsbesatzes nicht detailliert dargestellt. In diesen Lagen vermischt sich die Einzelhandelsnutzung bereits deutlich mit der Nutzung für Dienstleistungsbereiche.

Darstellung der Einzelhandelslagen

Die Darstellung ist graphisch vereinfacht, die Übergänge der einzelnen Lagen ineinander ist fließend. Grundlage der Einteilung in die verschiedenen Lagen ist das durchschnittliche Mietpreisniveau. Mietpreise für einzelne Objekte lassen sich nicht aus der Zuordnung erkennen, da diese sich aus der Summe zahlreicher Parameter ergeben.

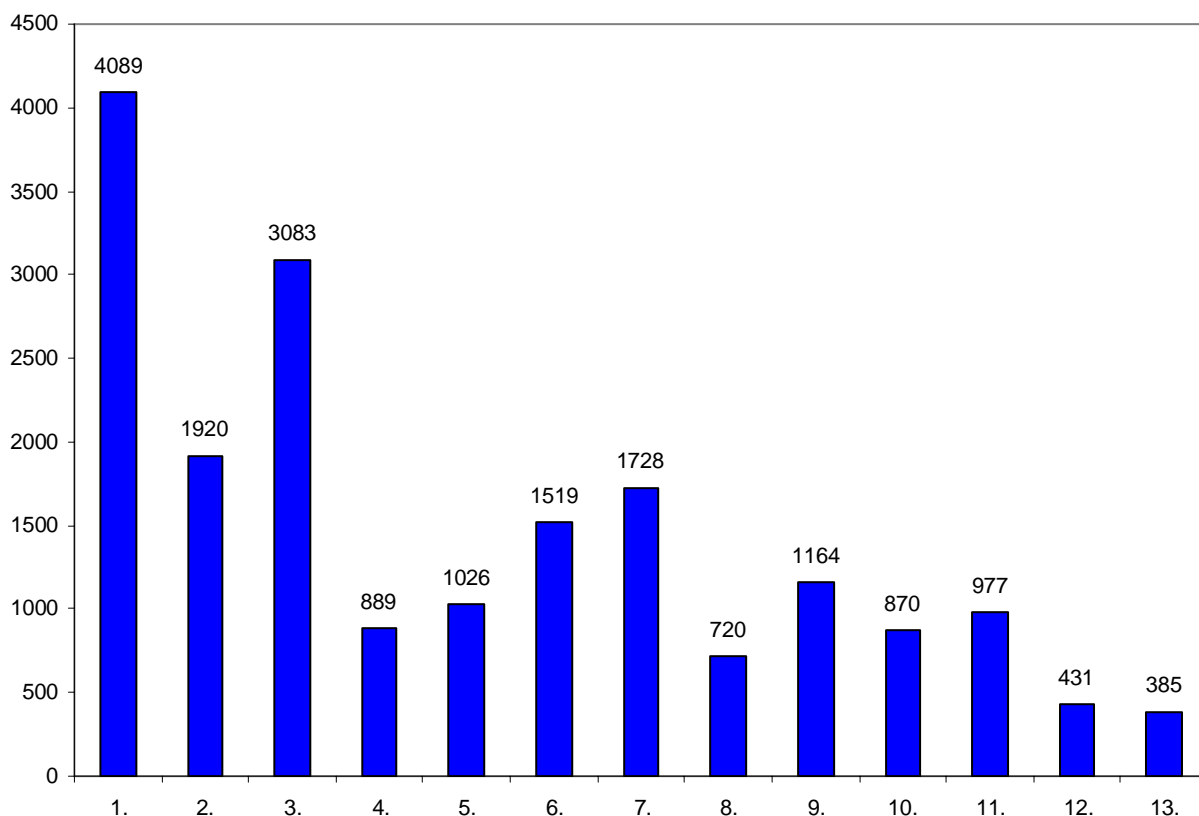
Einwohner:	ca. 130.000 (2012)
	ca. 26.000 Studenten
Gesamtfläche:	ca. 11.693 ha
Gästeübernachtungen:	ca. 414.171 (2012)
Arbeitslosenquote:	7,1 % (Deutschland: 6,6 %) Stand: 2012
Geografische Lage:	130 km südlich Hannover, 50 km nördlich Kassel
Verkehrslage:	Anschluss an BAB 7 und BAB 38 Kreuzung von B 3 und B 27
	ICE-Bahnhof mit 107 ICE-Verbindungen täglich Fahrzeiten nach
	Berlin (2:16 h) Hamburg (1:53 h)
	Hannover (0:33 h) Frankfurt (1:44 h)
	Kassel (0:20 h) München (3:55 h)
Gewerbesteuerhebesatz:	430%
Grundsteuer A:	530%
Grundsteuer B:	590%

Daten der Frequenzzählung

Tag:	Samstag, der 06.07.2013
Uhrzeit:	13.30 Uhr—14.30 Uhr
Wetter:	sonnig, trocken, Temperatur 22 Grad Celsius
Besonderes:	Wochenmarkt; Baumaßnahmen am Marktplatz und in der Kurzen Straße; Sommerferien

Gesamtergebnis

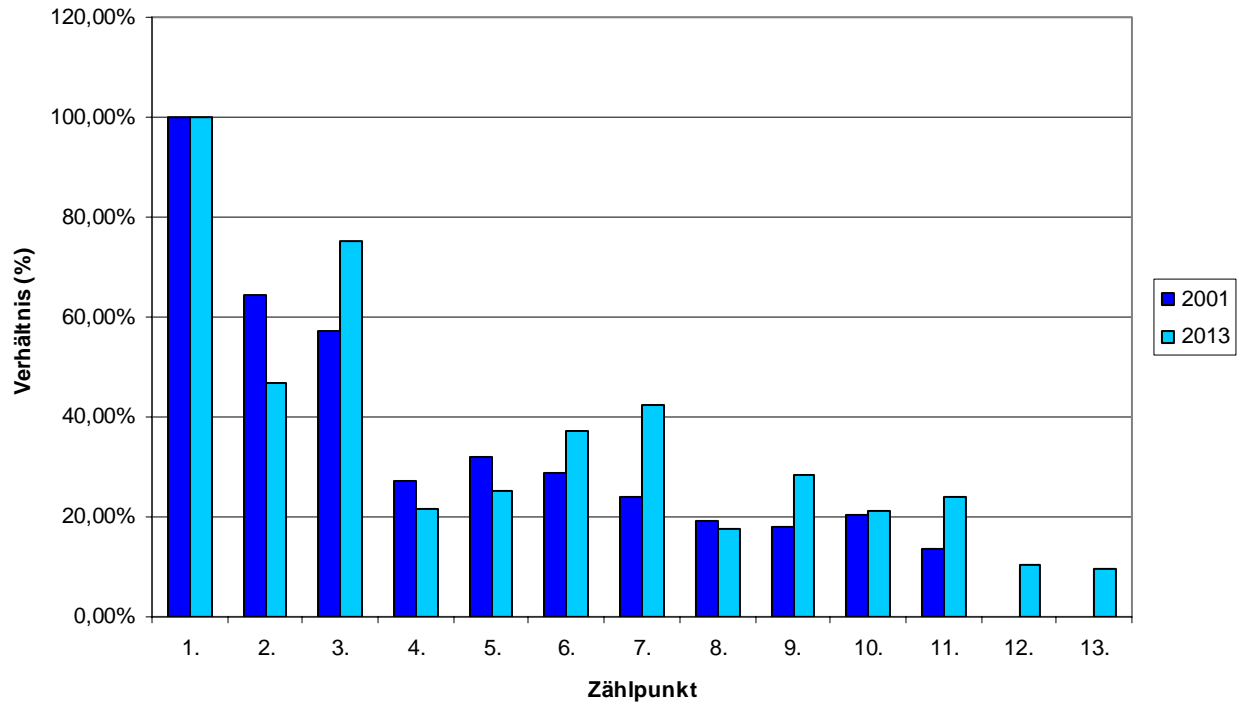
Nr.	Zählpunkt	Hausnummer	Laden	Passantenfrequenz
1	Weender Straße I	23	Zero	4.089
2	Groner Straße I	43	Karstadt	1.920
3	Weender Straße II	62	Jokers	3.083
4	Kurze Straße	10	Fresh Lollipop	889
5	Theaterstraße	24	Vaternahm	1.026
6	Prinzenstraße	8	Salon Müller	1.519
7	Lange Geismarstraße	33/34	Teehaus Kluntje	1728
8	Rote Straße	17	Meinelt	720
9	Kurze Geismarstraße	26-30a	Kaufland	1.164
10	Groner Straße II	57	Sonnenklar.TV	870
11	Barfüßerstraße	12	S. Bohm Antiquitäten	977
12	Gotmarstraße	2	Commerzbank	431
13	Jüdenstraße	7	Küster Bäckerei	385





Relativer Vergleich der Jahre 2001 und 2013

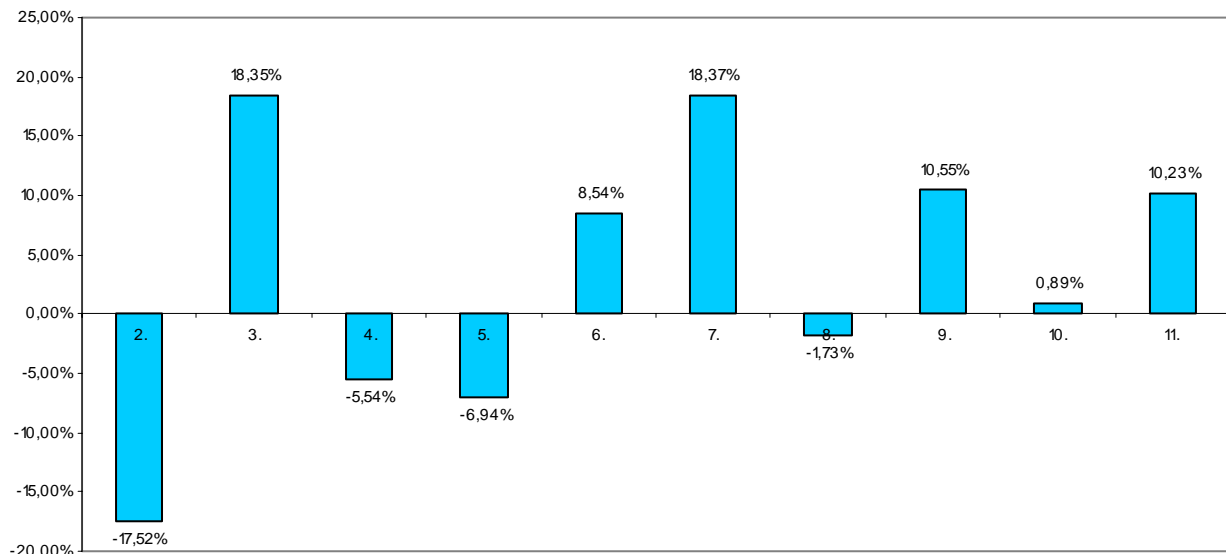
Vergleich 2001/2013



Passantenfrequenz im Vergleich 2001/2013

Hierzu wurden die Frequenzzahlen ins Verhältnis zur Top-Lage gesetzt. Zählpunkt 1 (Weender Straße I) ist Bezugsgröße mit 100%.

Veränderungen in %



Eine Frequenzzählung kann immer nur eine punktuelle Abbildung der Gegebenheiten sein. Bedingt durch die Schulferien weichen die absoluten Passantenfrequenzen 2001 und 2013 erheblich voneinander ab. Der relative Vergleich zeigt aber ein homogenes Bild. Abweichungen unter 10% sind den natürlichen Schwankungen in der Passantenfrequenz zuzurechnen, die Einzelhandelslage ist hier stabil.

Der deutliche relative Rückgang am Zählpunkt Groner Straße I (Nr. 2) zeigt, dass Karstadt allein als Anziehungspunkt nicht ausreicht, wenn an anderer Stelle der Fußgängerzone, namentlich im nördlichen Bereich der Weender Straße, moderne Flächen neu entstehen. Dort wo Mieterwechsel in der Groner Straße stattgefunden haben, handelt es sich im Wesentlichen um Unternehmensverlagerungen, Neuansiedlungen sind nicht erfolgt.

Dies kommt umgekehrt im relativen Zuwachs am Zählpunkt Weender Straße II (Nr. 3) zum Ausdruck. Hier wurden moderne Flächen neu geschaffen. Das Projekt Leinebogen hat hier (noch) keinen Einfluss, da dort die Einzelhandelsflächen zum Zähltag nicht eröffnet sind. Daher wurde auch auf eine Zählung im Stumpfbiel verzichtet.

Die Steigerung im Bereich der Kurzen und Langen Geismarstraße sind im Wesentlichen auf die Neuentwicklung des ehemaligen Lünemann-Geländes zurückzuführen. Hierzu tragen das verbesserte Parkplatzangebot (Tiefgarage) und das erweiterte Einzelhandelsangebot (Alnatura, Kaufland u. a.) bei. Gleiches gilt für die Barfüßer Straße und der Umbau der ehemaligen Quellefiliale.

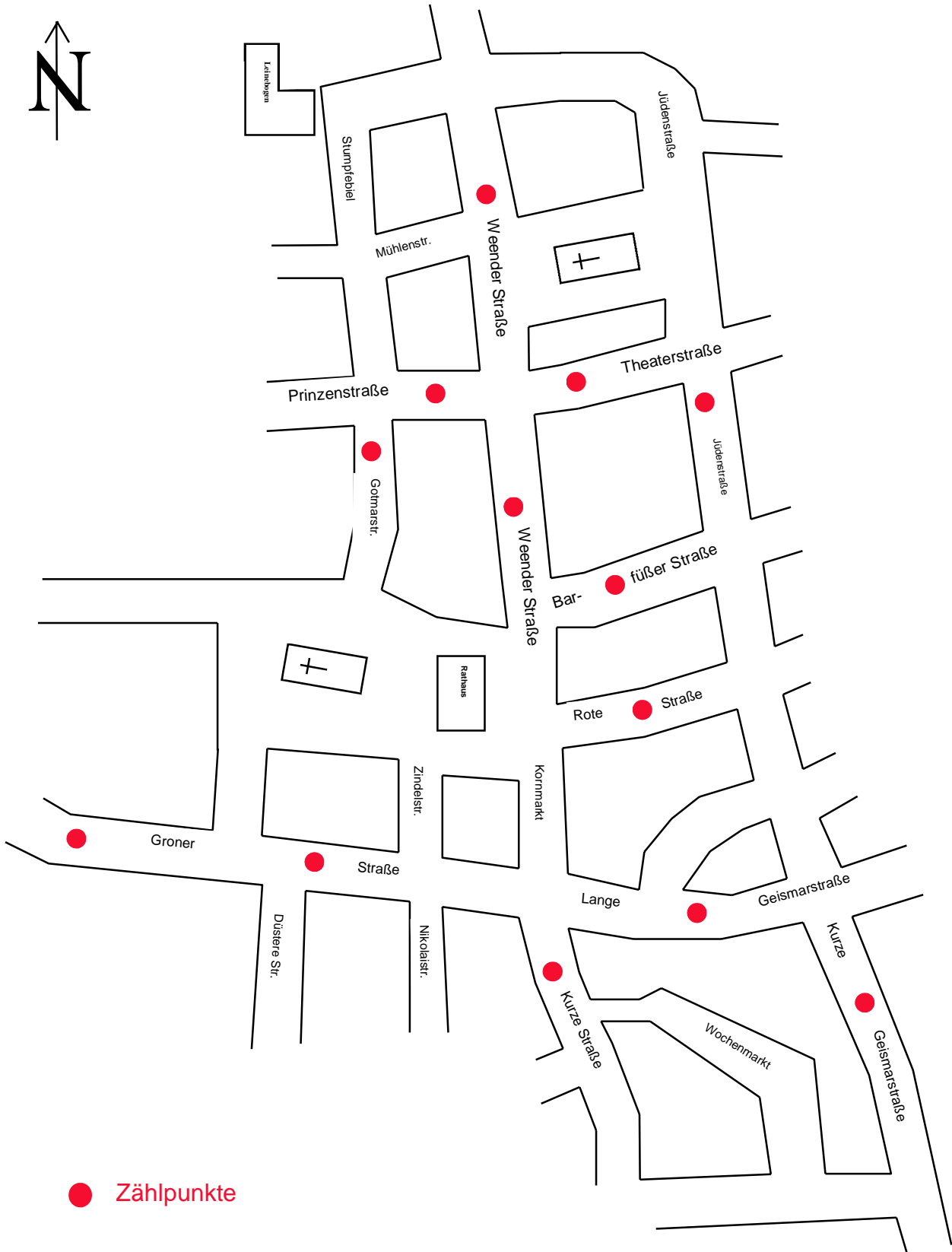
Die höchsten Leerstände sind zahlenmäßig in der Kurzen Straße zu verzeichnen. Durch die Straßenbauarbeiten ist das Parkplatzangebot zurzeit komplett entfallen und die Erreichbarkeit der Einzelhandelsflächen im südlichen Bereich ist stark eingeschränkt. Hier ist nach Abschluss der Arbeiten und nach Neuvermietung der leerstehenden Flächen mit einer Steigerung der Passantenfrequenz zu rechnen.

Als Zählpunkte neu hinzugekommen sind die Gotmar- und die Judenstraße. Hierbei handelt es sich um 2b-Lagen, die sich in der Regel durch ein eher spezifisches Angebot auszeichnen, welches gezielt in Anspruch genommen wird. Beide Straßen sind Teil des Busringes und werden von Radfahrern als Verbindungsstraße genutzt. An beiden Zählpunkten wurden Radfahrer separat erfasst aber nicht in das Ergebnis mit einbezogen. Die Anzahl der Radfahrer beträgt rd. 30% der dargestellten Passantenfrequenz.

Übersicht der Zählpunkte



gero frels
immobilienbewertung



Zählpunkt 1: Weender Straße I



gero frels
immobilienbewertung

Lange Geismarstr.

2 World of Coffee
4 Arco
4 eyes+more
6 Apollo Optik
8 Betten-Heller
10 Rossmann

12 Karstadt Sport

Rote Straße

18 Hennes & Mauritz

20 eplus Base
22 Umbau
24 Umbau
26 Thiele Bistro
28 Schlüter
30 Rats-Apotheke

Barfüßer Straße

32 New Yorker
34 Wrede

36 Thalia

38 Betty Barclay
40 Tally Wehl
42 Bonita
42 Gameshop
44 Tonollo Pressehaus
46 Vodafone
48 Douglas
50 Nordsee
52 Tchibo
52 WMF

Theaterstraße

Groner Straße

1 Christ, Uhren+Schmuck
3 Last Minute Reisebüro
3 L' Occitane
5/7 Marco Modeschuhe
5/7 Gina Laura

9 Görtz 17
9 Reiseland
9 Mahrt und Hoerning

Kornmarkt

Altes Rathaus

Weender Straße

11 Colosseum, Bistro
11 Leerstand

13 Sparkasse Göttingen

13 Alfredo, Bar
15 Cecil Mode
17 Foot Locker

19 C & A

21 Schügl, Juwelier
21 Orsay
23 Zero
25 Cron & Lanz, Cafe
27 T-Punkt

29 Wulff Fleischwaren
31 Blume 2000

Prinzenstraße

4089



Zählpunkt 2: Groner Straße I



gero frels
immobilienbewertung

19/19a K Town

Düstere Straße

20 Bajohr+Micheletti
21 Nanu-Nana
22 Tamaris
23 City-Apotheke
24 Sparda Bank

25 Feinbäckerei Ruch, Cafe
25 Franky

27 Schuh-Ecke

Nikolaistraße

28 Umbau

29 Boecker

32 Esprit

34 Weltbild Verlag

35 Efes Imbiss
35 Apanage

Kurze Straße

42 Klausner



1920

Groner Straße

Lange Geismarstraße

Pandektengasse

43-47 Karstadt Haupthaus

Karstadt Parfümerie

42 Chocolata
41 Gold eins

40 Spielforum
40 Calida Bodywear

39 Sylvester Märten

Zindelstraße

38 Pimkie
37 Mister Minit

37 Bonita

36 Kamps, Bäckerei

Kornmarkt 1
Umbau
Christ, Uhren&Schmuck

Kornmarkt

2 World of Coffee

Zählpunkt 3: Weender Straße II



gero frels
immobilienbewertung

75 Carré Einkaufszentrum

Stumpfebiel

69 New Yorker
63 Deichmann
61 only
59 Mustang
57 Benetton
55 Vera Moda
55 Jack+Jones
53 Deluca Schuhe
51 Fielmann

Mühlenstraße

49 Photo Phorst
49 Birkenstock
47 Kabel Deutschland
47 Giovanni L
45 Runners Point
43 Hunkemöller
41 Grillhaus
39 Butlers
37 Lüttge, Juwelier
35 San Marco, Eisdiele

33 Hugendubel

Prinzenstraße

31 Blume 2000

80 „Gothaer Haus“

Jüdenstraße

78 O₂
76 Xbags
74 H+M
72 H+M
70 Nehr Korn, Tabakwaren
70 Jooster
70 Vaternahm
68 Hans-Heinrich Himme
66 backwerk
64 promod
62 Jokers Buchhandlung
60 McPaper
60 Debitel Mobilfunk
60 Dräger & Heerhorst

3083



Weender Straße

Jacobikirche

58 S. Oliver
56 The Phone House
54 e-plus Shop
64 Bijou Brigitte

Theaterstraße

52 WMF

Zählpunkt 5: Theaterstraße



gero frels
immobilienbewertung

17b Apotheke am Theater

9 Abraham

Burgstraße

Burgstraße

Burgstraße
39 Schwieger, Fruchthaus
18 Schuh-/ Schlüsseldienst
18 Teppichgalerie
19 Brillen-Nieger
20 Gebrauchtboss.de
21 Südekum, Schuhe
21a Le Papillon
22 Pralinenwerkstatt
22 Tonkost
23 Atelier Piaggio
23 Na und

8 Nautilus, Gaststätte
8 Die Spieleburg
6 Salon am Theater
24 Bäckerei Ruch
24 Knips Lichttechnik
6 Calvör

Jüdenstraße

Theaterstraße

Jüdenstraße

Jüdenstraße
5 Parfümerie Liebe
24 Vaternahm
25 Ambiente, Boutique
25 Wolle Rödel
26 Sta Travel
26 Joëlle
27 Kartenvitrine

1026



5 Froschkönig
5 Stones
4 Taco Fresh
4 Eccolet-Schuhe
3 Komplott
3 Samen-Kröbel
2 Danilschenko, Juwelier
2 Super Cut, Friseur
1 Coffee Bay

Weender Straße
54 Amplifon
54 Cello Coffee Bar
54 Bijou Brigitte

Weender Straße
52 WMF

Weender Straße

Zählpunkt 6: Prinzenstraße



gero frels
immobilienbewertung



Zählpunkt 7: Lange Geismarstraße



gero frels
immobilienbewertung

21 Viani Alimentari
23 La Zandra
23 Albrecht Schuhmacher

Kurze Geismarstraße
34 Umbau

61-63 Alnatura

32 Folio
32 Hubertusapotheke

Kurze

Geismarstraße

Kurze Geismarstraße
37 Feinbäckerei Ruch
37 Delay Türk. Bäckerei

56 REWE Supermarkt

26 Leerstand
27 DTN fashion
28 Radio Fäth

Geismarstraße

55 BREE
54 Mede Schuhmacher
53 Obstkörbchen
52 Contigo
51 Contigo, Kaffeerösterei
50 Leerstand

29 Deko-Graf
30 vom Fass

1728



30 Indien Shop
31 Boutique Gilla
32 Loos Uhren&Schmuck
33 Foto-Team
33 Teehaus Kluntje

Durchgang Wochenmarkt

Mauerstraße

Lange

49 Prümers Mode f. Mollige
49 Perlenpaula
49 McPaper, Schreibwaren
48 Lager Meyers
47 Meyers (Restaurant, Bar)
46 Vodafone
45 Grischke Fleischerei
44 Göttinger Reformhaus
42 Klausner

35 Frohme Schuhe
36 Kara K. DOB
37 Staender
38 Asia Food Lounge
39 Claudio, Eisdiele
40 Naturell, Bistro
41 Jack Wolfskin

Kurze Straße

Kornmarkt
2 World of Coffee

Kornmarkt

Groner Straße
35 Aust

Zählpunkt 8: Rote Straße

12 Geschenkeparadies

Jüdenstraße

30 Edgar Krickmeyer,
Briefmarken

Kurze Geismarstraße

13 Nudelhaus

13 Püttcher, Tabak

14 Spielcasino

14 La Marmite Provencale

14 La Zandra

16 Harlekin

Börnerviertel

16 Antiquitäten Schlichting

17 Meinelt Herrenausstatter

18 Lassiette Gourmande

Weender Straße

18 Hennes & Mauritz

Weender Straße

720



Rote Straße

29 Goldfaktor

29 Musik Kontor

28a Hut-Busch

28 City Goldankauf

27 La Vida Bar

27 Paura

27 Böckhoff Hörgeräte

Kornmarkt

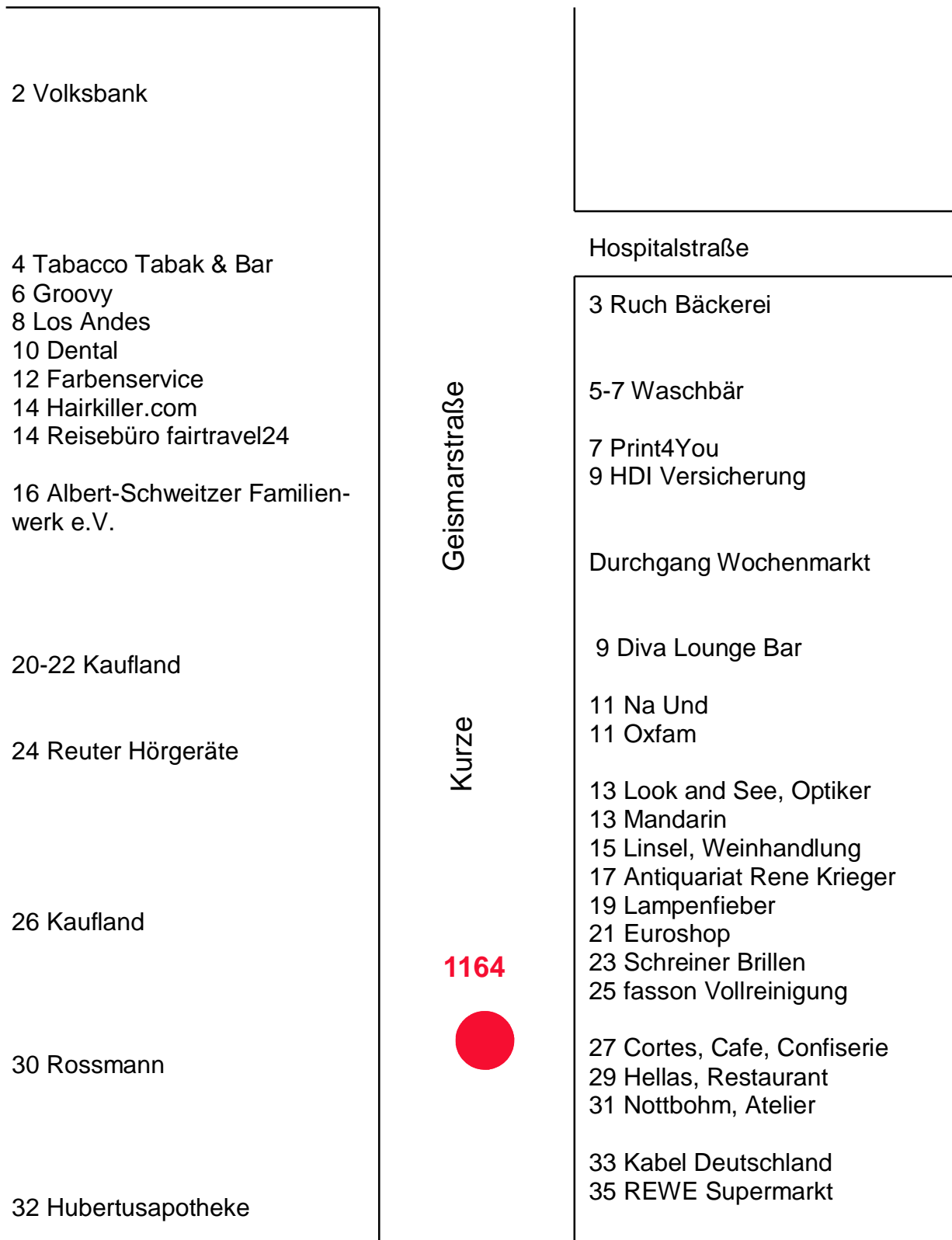
12-16 Karstadt Sport

Kornmarkt

Zählpunkt 9: Kurze Geismarstraße



gero frels
immobilienbewertung



Lange Geismarstraße

Groner-Tor-Straße

- 1 Big Man Mode
- 1 Arte, Kunsthandwerk
- 2 StadtRadio Göttingen
- 3 leer

- 4 Warsteinerstübchen,
Kneipe

- 4 Tatroo+Piercing
- 4 Tee-Paradies

- 5 Antiquariat No. 2

- 6 KIK

- 7 Tasty Donuts
- 8 Ulla Popken
- 9 Waffen Hüsing
- 10 Gerlach,
Uhren + Schmuck
- 11 Rossmann
- 12 Thai-China Imbiss
- 13 busum, Súshibar

- 14 Photo Porst
- 14 Leerstand

- 15 Goldankauf Göttingen
- 15-16 Deutsche Post

- 16 Gold Ankauf24

- 18-19a K Town

Papendiek

- 60 HAPPY GO

- 59 Sonnenklar.TV

- 58 Spin Loop

- 56 Asia Laden

- 55 REWE

- 53 Puten-Köcher
- 53 Neu Delhi, Restaurant
- 52 Haarpflegeshop
- 51 Delikato-Imbiss
- 51 Baudis Tabakwaren
- 50 Wulff & Sonnecke
- 49 Galerie G.
- 48 Ernsting's family Mode

870



Groner Straße

Pandektengasse

Düstere Straße

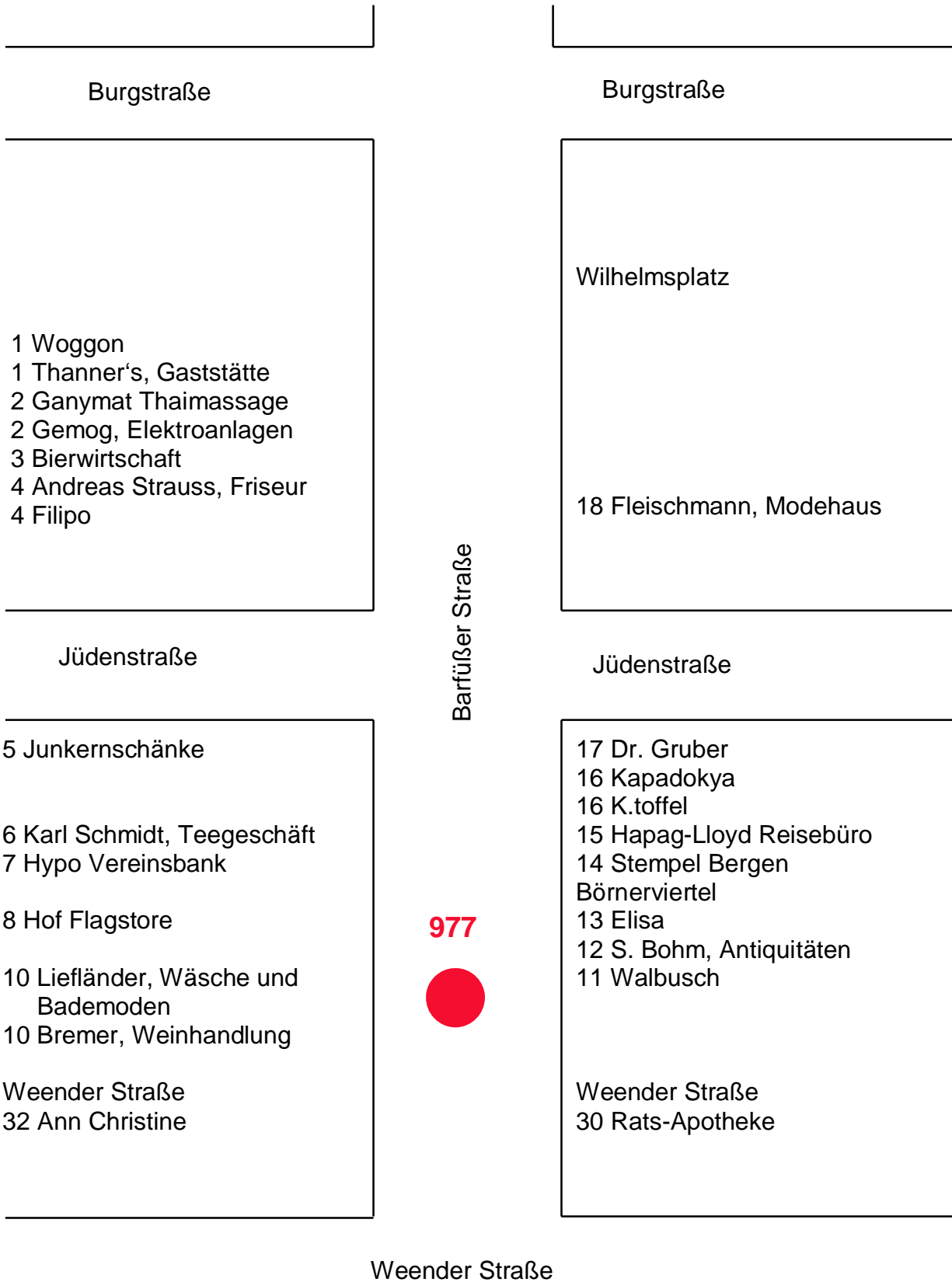
- 20 Bajohr+Micheletti

- 43-47 Karstadt Reisebüro

Zählpunkt 11: Barfüßer Straße



gero frels
immobilienbewertung



Darstellung der Einzelhandelslagen (Schema)



gero frels
immobilienbewertung

Legende

- 1a-Lage
- 1b-Lage
- 2a-Lage
- 2b-Lage
- Keine ausgeprägte Einzelhandelslage

