

“GfK PRISMA-TOOL” Standortspezifische Umsatz- und Mietbewertung

**Marktwert- und Ratinggutachten der
Deutsche EuroShop AG**

• Studie 05 112 410 •

Präsentation in Frankfurt/Main am 2. März 2004

**Raimund Ellrott/Olaf Petersen
GfK PRISMA INSTITUT GmbH & Co. KG**

- Geschäftsführung -

**Hans-Henny-Jahnn-Weg 53
D-22085 Hamburg**

Tel. 040/22 71 12-0 • Fax 040/ 22 77 282

www.gfk-prisma.de

1. AUSGANGSLAGE

2

- **Ziel:** Ermittlung der perspektivisch absehbaren Netto-Jahresmiete für sämtliche Nutzungsbausteine der Shoppingcenter der Deutsche EuroShop AG (DES).
- **Betrachtungsjahr:** Zeitvergleich der Mieteinnahmen 2003 und 2013.
- **Gegenstand:** Detaillierte Analyse der neun Shoppingcenter der DES: City-Galerie Wolfsburg, City-Arkaden Wuppertal, City-Point Kassel, Allee-Center Hamm, Main-Taunus-Zentrum Sulzbach, Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim, Altmarkt-Galerie Dresden, Shopping Etrembières Etrembières, Centro Commerciale Tuscia Viterbo.
Überschlägige Einschätzung zum Centro Commerciale Friuli Tavagnacco-Udine.

1. DIE ZEHN BETRACHTETEN SHOPPINGCENTER DER DES

3



Altmarkt-Galerie Dresden



City-Point Kassel



Allee-Center Hamm



Main-Taunus-Zentrum Sulzbach



Rhein-Neckar-Zentrum Viernheim

1. DIE ZEHN BETRACHTETEN SHOPPINGCENTER DER DES

4



City-Galerie Wolfsburg



City-Arkaden Wuppertal



Shopping Etrembières



Centro Commerciale Tuscia Viterbo



Centro Commerciale Friuli Tavagnacco-Udine

2. IMPLEMENTIERUNG DES GfK PRISMA-TOOL IN DAS FERI-RATING

5

- Zwei Kick-off-Gespräche zur Abstimmung und Implementierung des GfK PRISMA-Tools „Standortspezifische Umsatz- und Mietbewertung“ in das Feri-Rating.
- Neuaufnahme von unabdingbaren Variablen für das Rating u.a. zur
 - Standort- und Objektsituation
 - Struktur- und Leistungsdaten (Einzelhandelsumsatz, Verkaufsfläche, Zentralität) des Einzelhandels
 - Umsatzvolumen (nach Warengruppen) des Centers,
 - Mieteinnahmen (nach Warengruppen) des Centers, und
 - Umsatz-Mietbelastungen (nach Warengruppen) des Centers.
- Pre Test an zwei Shoppingcentern (Wolfsburg und Wuppertal).

3. VOR-ORT-RECHERCHEN

6

- Durchführung von Vor-Ort-Recherchen in/an den zehn DES-Standorten durch ein mehrköpfiges Gutachterteam vom August bis Dezember 2003.
- Intensive gemeinsame Centerbesichtigung zusammen mit der DES, dem Centermanagement und der Feri Research GmbH
- Ausführliche Präsentation des Centermanagements u.a zu:
 - Stärken/Schwächen der Centeranlage
 - Kunden-/Besucherstrukturen (Befragungsergebnisse)
 - Kunden-/Besucherdichten (Zählergebnisse)
 - Einzugsgebiet und Marktdurchdringung (= IST-Marktposition)
 - Umsatzleistungen/Mieteinnahmen
- Bereitstellung von Flächenbilanzen, Mietzahlungen, Umsatzmieten für sämtliche Mieter der zehn EKZ-Anlagen.
Vertrauliche Übersendung von Umsatzleistungen der letzten drei Jahre (2001/2002/2003) nach Hauptwarengruppen für neun der zehn Center.

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (I)

7

Erster Schritt:

- Aufbereitung der makro-/mikro-standortseitigen Rahmenbedingungen sowie der markt-, wettbewerbs- und potenzielseitigen Gegebenheiten für jedes der zehn Center der DES.
- Abgrenzung des jeweiligen Einzugsgebietes und Ermittlung der Marktpotenziale.
- IST-/SOLL-Vergleich zur derzeitigen und zukünftigen Marktposition und -durchdringung (2003 und 2013).

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (II)

8

Zweiter Schritt:

- Stellungnahme zu der erreichten Marktposition (gemessen am Umsatz und der Kaufkraftabschöpfung) für jedes betrachtete Center der DES sowie möglichen Potenzialen und Umsatz-/Mietpreisperspektiven im Zeitvergleich 2003 und 2013.
- Drei Varianten: Best-Case-Szenario (optimistische Variante)
Moderate-Case-Szenario (wahrscheinliche Variante)
Worst-Case-Szenario (pessimistische Variante)
- Gegenüberstellung der drei Varianten im Vergleich zur IST-Situation 2003, Trendstellung mittels Pfeil
 - ↗ besser/günstiger
 - ähnlich, teils/teils
 - ↘ schlechter/ungünstiger

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (III)

9

Bewertete Parameter (in den drei Szenarien)

- Einwohnerentwicklung bis 2013
- Entwicklung der Kaufkraftindices bis 2013
- Entwicklung des shoppingcenterrelevanten Nachfragevolumens bis 2013 nach den drei Hauptwarengruppen
 - 1.) Periodischer Bedarf
 - 2.) Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren
 - 3.) Hartwaren insgesamt.

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (IV)

10

- Entwicklung des warengruppenspezifischen Umsatzvolumens bis 2013 (periodischer Bedarf; Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren; Hartwaren)
 - Entwicklung der warengruppenspezifischen Kaufkraftabschöpfungsleistungen bis 2013 (periodischer Bedarf; Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren; Hartwaren)
- Entwicklung der Mieteinnahmen des Centers (gemäß Mietvertrag, Indexierung sowie Umsatzmieten)
- Entwicklungen der rechnerischen Umsatz-Mietbelastungen bis 2013 (periodischer Bedarf; Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren; Hartwaren)
- GfK PRISMA-Einschätzung der objektspezifischen Mieteinnahmen für die zehn Shoppingcentern der DES im Jahr 2013.

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (V)

11

Übersicht 1: Markt- und potenzielle Aspekte für das "MAIN-TAUNUS-ZENTRUM" in SULZBACH

Parameter	Ist-Situation 2003	Best Case 2013	Tendenz 2003 - 2013	Moderate Case 2013	Tendenz 2003 - 2013	Worst Case 2013	Tendenz 2003 - 2013
Einwohner im Einzugsgebiet gesamt	2.633.235	2.590.720 (-1,6%)	↘	2.580.720 (-2,0%)	↘	2.570.720 (-2,4%)	↘
davon: Zone I Kerneinzugsgebiet	122.110	121.180 (-0,8%)		120.180 (-1,6%)		119.180 (-2,4%)	
Zone II Nah-einzugsgebiet	482.150	476.530 (-1,2%)		474.530 (-1,6%)		472.530 (-2,0%)	
Zone III Ferneinzugsgebiet	730.591	722.050 (-1,2%)		719.050 (-1,6%)		716.050 (-2,0%)	
Zone IV erweitertes Ferneinzugsgebiet	1.298.384	1.270.960 (-2,1%)		1.266.960 (-2,4%)		1.262.960 (-2,7%)	
Kaufkraft-Index im Einzugsgebiet gesamt:	110,6	110,8 (+0,2%-Punkte)	→	110,3 (-0,3%-Punkte)	→	109,8 (-0,8%-Punkte)	→
davon: Zone I Kerneinzugsgebiet	115,0	114,5 (-0,5%-Punkte)		114,0 (-1,0%-Punkte)		113,5 (-1,5%-Punkte)	
Zone II Nah-einzugsgebiet	107,7	106,7 (-1,0%-Punkte)		106,2 (-1,5%-Punkte)		105,7 (-2,0%-Punkte)	
Zone III Ferneinzugsgebiet	113,9	114,4 (+0,5%-Punkte)		113,9 (+0,0%-Punkte)		113,4 (-0,5%-Punkte)	
Zone IV erweitertes Ferneinzugsgebiet	109,4	109,9 (+0,5%-Punkte)		109,4 (+0,0%-Punkte)		108,9 (-0,5%-Punkte)	
Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Einzugsgebiet	4.670 €	5.600 € (+19,9%)		5.400 € (+15,6%)	↗	5.200 € (+11,3%)	→
Pro-Kopf-Ausgabebetrag im Einzugsgebiet	5.165 €	6.204 € (+20,1%)		5.955 € (+15,3%)		5.708 € (+10,5%)	
davon: Zone I Kerneinzugsgebiet	5.371 €	6.412 € (+19,4%)		6.156 € (+14,6%)		5.902 € (+9,9%)	
Zone II Nah-einzugsgebiet	5.030 €	5.975 € (+18,8%)	↗	5.735 € (+14,0%)	↗	5.496 € (+9,3%)	↗
Zone III Ferneinzugsgebiet	5.319 €	6.406 € (+20,4%)		6.151 € (+15,6%)		5.897 € (+10,9%)	
Zone IV erweitertes Ferneinzugsgebiet	5.109 €	6.154 € (+20,5%)		5.908 € (+15,6%)		5.663 € (+10,8%)	
Nachfragevolumen im Einzugsgebiet gesamt	14.008,0 Mio. €	16.554,0 Mio. € (+18,2%)	↗	15.830,0 Mio. € (+13,0%)	↗	15.115,0 Mio. € (+7,9%)	↗
davon: Zone I Kerneinzugsgebiet	655,8 Mio. € (4,7%)	777,0 Mio. € (+18,5%)		739,8 Mio. € (+12,8%)		703,4 Mio. € (+7,3%)	
Zone II Nah-einzugsgebiet	2.425,0 Mio. € (17,3%)	2.847,4 Mio. € (+17,4%)		2.721,3 Mio. € (+12,2%)		2.597,2 Mio. € (+7,1%)	
Zone III Ferneinzugsgebiet	3.886,1 Mio. € (27,7%)	4.625,7 Mio. € (+19,0%)		4.422,6 Mio. € (+13,8%)		4.222,4 Mio. € (+8,7%)	
Zone IV erweitertes Ferneinzugsgebiet	7.041,4 Mio. € (50,3%)	8.304,2 Mio. € (+17,9%)		7.945,8 Mio. € (+12,8%)		7.592,1 Mio. € (+7,8%)	
(inkl. 3 % Potenzialreserve)	408,0 Mio. €	482,2 Mio. €		451,1 Mio. €		410,7 Mio. €	

-Bei den Werten und quantitativen Annahmen sind Rundungsdifferenzen möglich-

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (VI)

12

Übersicht 1: Markt- und potenzielseitige Aspekte für das "MAIN-TAUNUS-ZENTRUM" in SULZBACH (Fortsetzung)

Parameter	Ist-Situation 2003	Best Case 2013	Tendenz 2003 - 2013	Moderate Case 2013	Tendenz 2003 - 2013	Worst Case 2013	Tendenz 2003 - 2013
Nachfragevolumen im Einzugsgebiet gesamt	14.008,3 Mio. €	ggü. 2003		ggü. 2003		ggü. 2003	
• perspektivisch		16.554,3 Mio. € (+18,2%)		15.829,5 Mio. € (+13,0%)		15.115,1 Mio. € (+7,9%)	
davon: periodischer Bedarf	6.763,9 Mb. €	7.913,0 Mio. € (+17,0%)	↗	7.566,5 Mio. € (+11,9%)	↗	7.225,0 Mb. € (+6,8%)	↗
Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren	1.715,9 Mb. €	1.821,0 Mio. € (+6,1%)		1.741,2 Mio. € (+1,5%)		1.662,7 Mb. € (-3,1%)	
Technik/Hartwaren	5.528,5 Mb. €	6.820,4 Mio. € (+23,4%)		6.521,8 Mio. € (+18,0%)		6.227,4 Mb. € (+12,6%)	
Kaufkraftabschöpfung vom Einzugsgebiet							
• Warenhäuser	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Fachanbieter periodischer Bedarf (> 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Fachanbieter Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (> 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Fachanbieter Technik/Hartwaren (> 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Shops periodischer Bedarf (< 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (< 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	
• Technik/Hartwaren (< 1.000 qm)	*,** %	*,** %		*,** %		*,** %	

-Bei den Werten und quantitativen Annahmen sind Rundungsdifferenzen möglich-

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (VII)

13

Übersicht 1: Markt- und potenzielle Aspekte für das "MAIN-TAUNUS-ZENTRUM" in SULZBACH (Fortsetzung)

Parameter	Ist-Situation 2003	Best Case 2013	Tendenz 2003 -	Moderate Case 2013	Tendenz 2003 -	Worst Case 2013	Tendenz 2003 - 2013
Kaufkraftabschöpfung vom Einzugsgebiet (Brutto-Einzelhandelsumsatz) vom Nachfragevolumen im Einzugsgebiet in 2013	***, * Mio. € *, *%	***, * Mio. € *, *%	↗	***, * Mio. € *, *%	↗	***, * Mio. € *, *%	↗
Veränderung ggü. 2003 in %		***%		***%		***%	
Veränderung ggü. 2003 in Mio. €		**,* Mio. €		**,* Mio. €		**,* Mio. €	
Brutto-Umsatz nach ausgewählten Betrieben							
• Warenhäuser/SB-Warenhäuser	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
• Fachanbieter periodischer Bedarf (> 1.000 qm)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
• Fachanbieter Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (>1.000 qm)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
• Fachanbieter Technik/Hartwaren (>1.000 qm)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)	↗	**,* Mio. € (+**,*%)	↗	**,* Mio. € (+**,*%)	↗
• Shops periodischer Bedarf (< 1.000 qm)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (< 1.000)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
• Technik/Hartwaren (<1.000)	**,* Mio. €	**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)		**,* Mio. € (+**,*%)	
Rechnerische perspektivische Umsatz Mietbelastungen im Einzelhandel (2013)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Warenhäuser/SB-Warenhäuser	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Fachanbieter periodischer Bedarf (> 1.000 qm)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Fachanbieter Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (>1.000 qm)	*, *%	*, *%	↗	*, *%	↗	*, *%	↗
• Fachanbieter Technik/Hartwaren (>1.000 qm)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Shops periodischer Bedarf (< 1.000 qm)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Bekleidung/Textilien, Schuhe/Lederwaren (< 1.000)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	
• Technik/Hartwaren (<1.000)	*, *%	*, *%		*, *%		*, *%	

-Bei den Werten und quantitativen Annahmen sind Rundungsdifferenzen möglich-

4. GfK PRISMA-TOOL: STANDORTSPEZIFISCHE UMSATZ- UND MIETBEWERTUNG (VIII)

14

Ergebnis:

- Ermittlung des warengruppenspezifischen, perspektivischen Mietniveaus für die zehn ausgewählten DES-Shoppingcenter im Jahr 2013 auf Basis des Moderate-Case-Szenarios
- Benchmark für das Feri-Rating
- Durchführung sämtlicher weiterer Schritte des Marktwert- und Ratinggutachtens.

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT !!!**

**Mehr Informationen unter
www.gfk-prisma.de**