

Ansprechpartner:

Marc Wetzel
Tel. 0711/89 24 44-45
marc.wetzel@blue-estate.de

+++ Laden-/Verkaufsfläche in Toplage von Ulm +++

Objekt: Laden-/Verkaufsfläche in
89073 Ulm, Bahnhofstraße 11

Mietpreisvorstellung: je nach Ausstattung

**zzgl. Nebenkostenvorauszahlung und gesetzlich gültiger
Umsatzsteuer, derzeit 19%**



Besonderheiten des Objekts:

- Büro- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage Ulms
- Ausgezeichnete Fußgängerfrequenz
- Sanierung mittels Neubau 2010
- Ansprechende Architektur/Fassade
- Gebäude in attraktivem Umfeld
- Flexible, effiziente Grundrisse
- Hoher technischer Standard
- Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

Mietfläche:

Neubau/ Revitalisierung:

Das Büro- und Geschäftshaus wird in Kürze neu erstellt.

Ausstattung:

- Ladeneinheit wird klimatisiert mit thermoaktiven Decken an Nutzer zum individuellen Eigenausbau übergeben
- Thermoaktive Decken erlauben es, effizienter zu heizen und zu kühlen
- Bürobereiche sind in guter Qualität ausgestattet
- Innen liegende Büroflächenzonen sind zusammen be- und entlüftet.
- Aufzug
- Wärme- und schalldämmende Fenster mit außenliegenden Jalousien (Südseite)

Mietbeginn:

voraussichtlich 01.04.2010

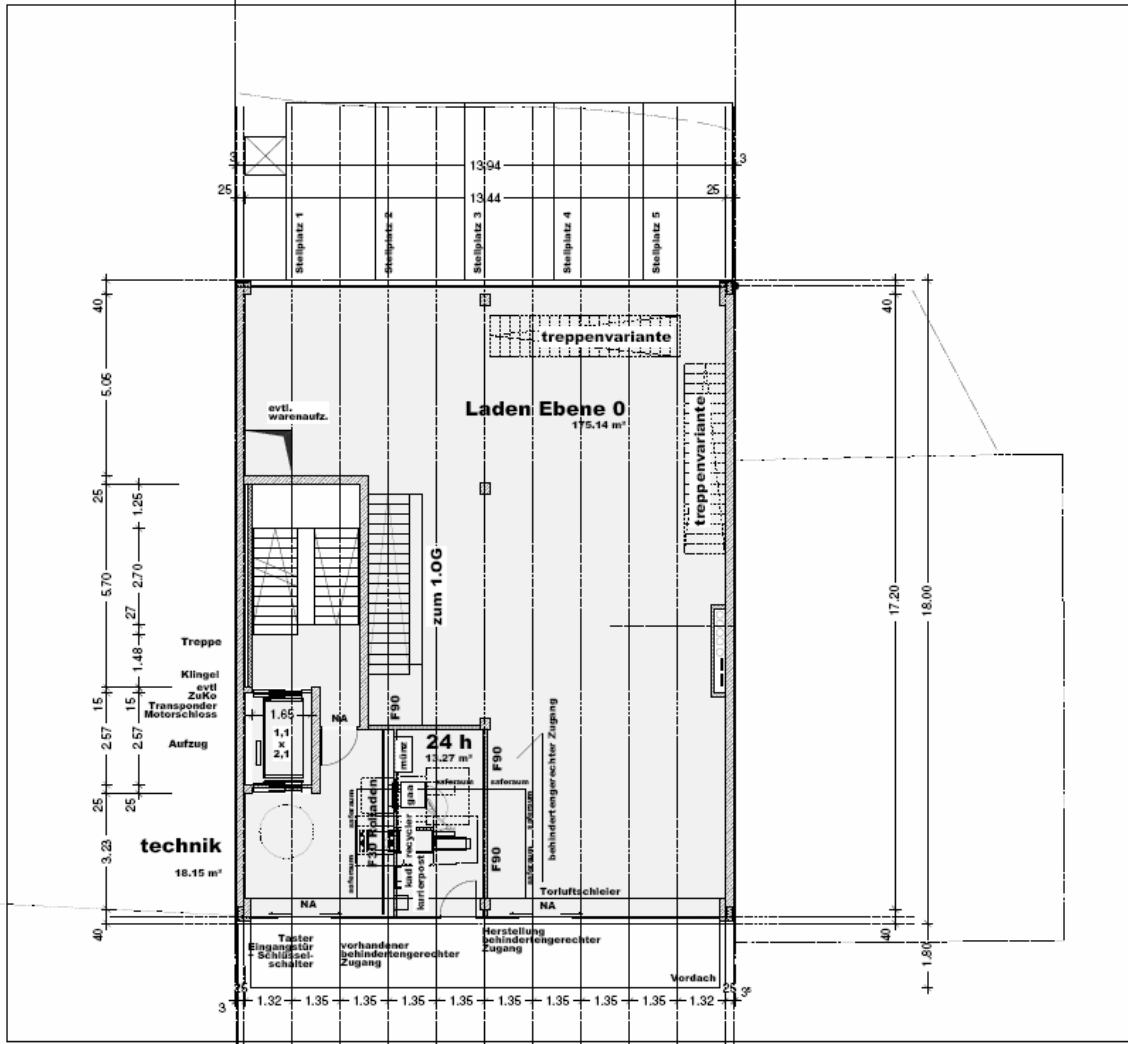
Mietfläche:

Erdgeschoss ca. 175 m²
1. Obergeschoss: ca. 205 m²
Lagerfläche: ca. 40 m²

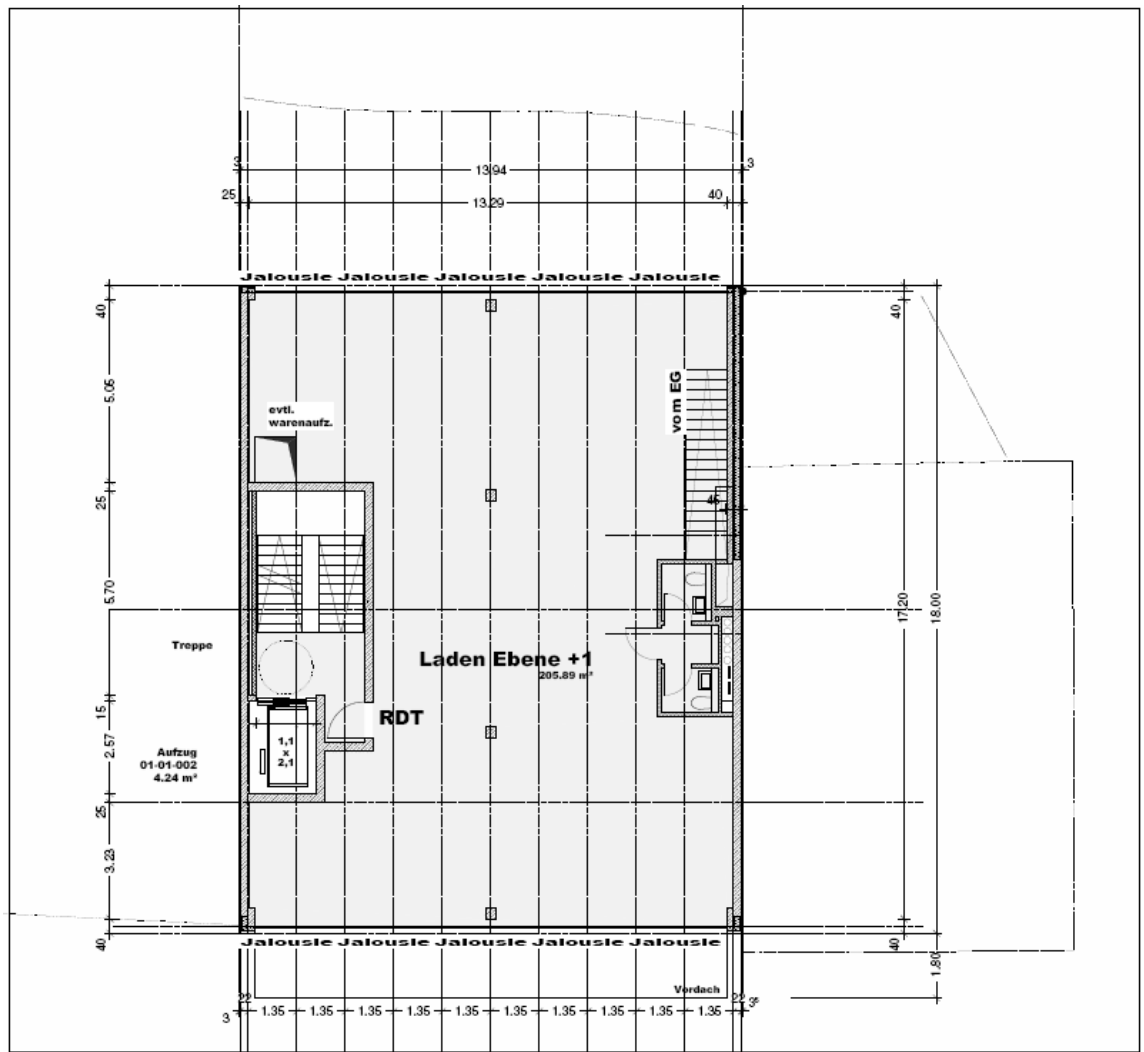
Visualisierungen:



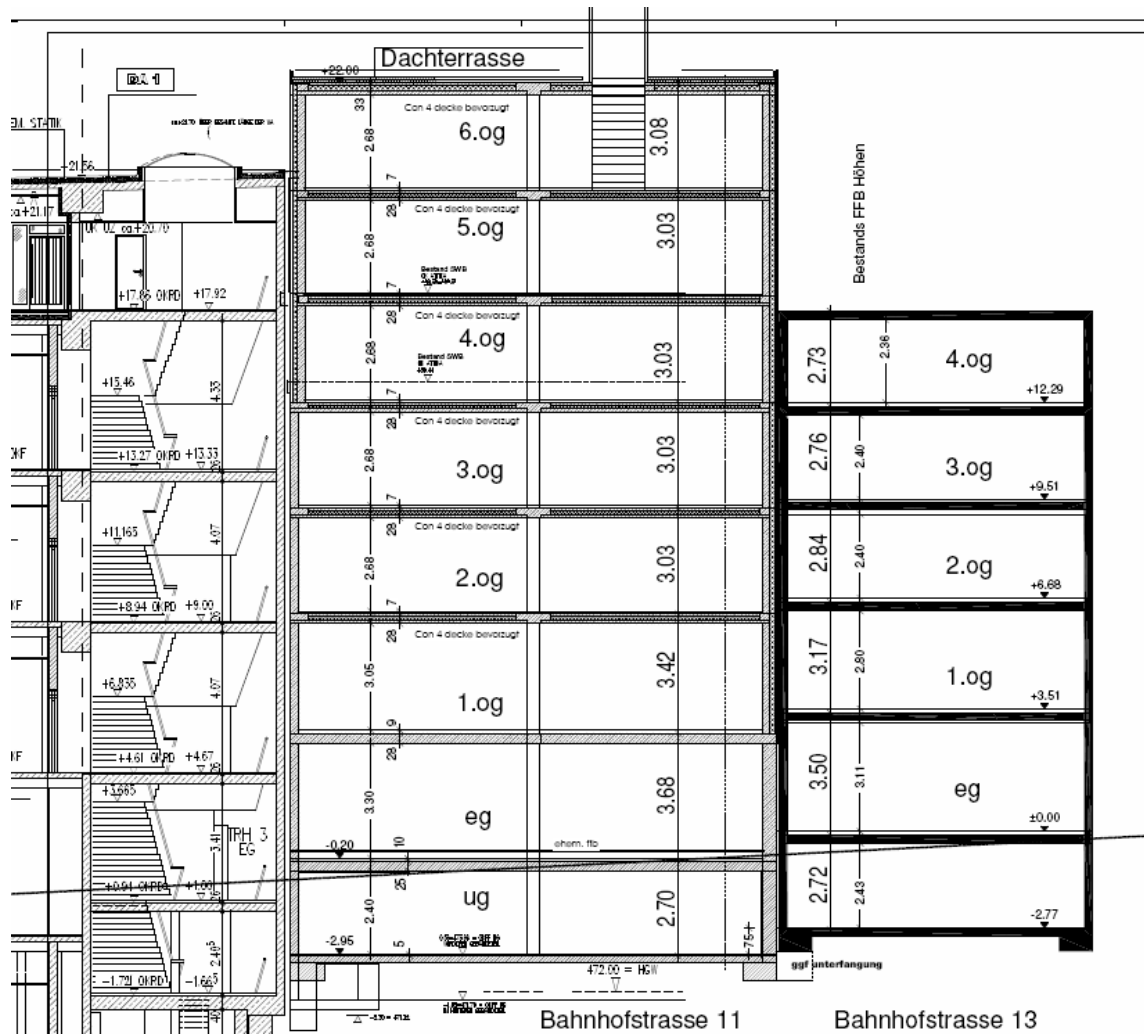
Entwurf Grundriss EG:



Entwurf Grundriss 1. OG:



Entwurf Querschnitt:



Standort:

Makrolage:

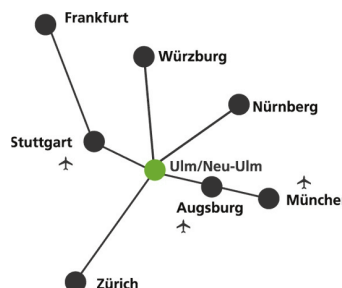
Ulm bildet gemeinsam mit der Nachbarstadt Neu-Ulm eine aufstrebende Doppelstadt mit insgesamt ca. 170.000 Einwohnern. Besondere Standortvorteile liegen in der geografischen Lage am Schnittpunkt verschiedener Verkehrsachsen.

Die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm liegt großräumig zwischen München und Stuttgart sehr verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Autobahnen A 7 und A 8. Ulm und Neu-Ulm sind Bestandteil der Europa-Magistrale zwischen Paris und Budapest mit eigenem ICE-Bahnhof in Ulm. Gleichmaßen ist Ulm/Neu-Ulm auch Eisenbahnknotenpunkt für verschiedene Regionalbahnen.

Die Stadt Ulm zählt mehr als 120.000 Einwohner und ist über ihre Grenzen aufgrund ihres gotischen Münsters bekannt, dessen Kirchturm mit 161,53 Metern der höchste der Welt ist.



Die nächsten Flughäfen in Stuttgart, Augsburg und München sind in einer bis eineinhalb Stunden erreichbar.



Wirtschaftsstruktur: Die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm hat rund 97.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur.

Das Verarbeitende Gewerbe hat zwar nach wie vor einen besonderen Stellenwert, aber auch der Dienstleistungssektor hat sich in den vergangenen Jahren durch das Konzept der Wissenschaftsstadt sehr stark entwickelt. Inzwischen ist die Universität Ulm mit fast 8.000 Mitarbeitern der größte Arbeitgeber im Oberzentrum. Der Anteil des Dienstleistungssektors liegt mittlerweile bei über 50 %.

65.000 Personen pendeln täglich in die Städte Ulm und Neu-Ulm, da sie dort ihren Arbeitsplatz haben. In den vergangenen Jahrzehnten haben einige wenige Großbetriebe die Wirtschaftsstruktur geprägt, mittlerweile sind klein- und mittelständische Betriebe dominierend. Damit wurde der Standort krisenresistenter. Der traditionelle Schwerpunkt Nutzfahrzeuge wurde zukunftsorientiert um die Schwerpunkte Mobile Communications/Informationstechnologie und Life Science erweitert.

Kaufkraftkennziffer: Die **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von Ulm** liegt mit knapp **104** etwas über dem Bundesdurchschnitt. D.h. die Einwohner von Ulm haben 4% mehr Kaufkraft für den Einzelhandel zur Verfügung als der Bundesdurchschnitt.

Unter Kaufkraft sind die Nettoeinkünfte der Einwohner einer Region oder einer Kommune zu verstehen, die für Konsumzwecke zur Verfügung stehen. Die Kennziffer je Einwohner bezieht sich auf den Bundesdurchschnitt.

Einzelhandelszentralität:

Im Oberzentrum Ulm lag die **Einzelhandelszentralität** mit **140** deutlich über 100 (Bundesdurchschnitt). Das bedeutet, dass in Ulm ein deutlich höherer Einzelhandelsumsatz getätigt wird als der dort lebenden Bevölkerung zur Verfügung steht. Ulm verzeichnet somit einen starken Kaufkraftzufluss aus dem Umland.

Dies resultiert aus den weitgefächerten Handelsangeboten in Innenstadtlagen, als auch in anderen Lagen (z.B. Blaubeurer Straße). Die Zentralität ist im Zeitablauf relativ stabil.

Der Einzelhandel von Ulm profitiert somit von der vitalen Wirtschaft in der Region und der damit verbundenen Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung ebenso wie von der starken Anziehungskraft der Stadt Ulm selbst.

Reichweitenkoeffizient:

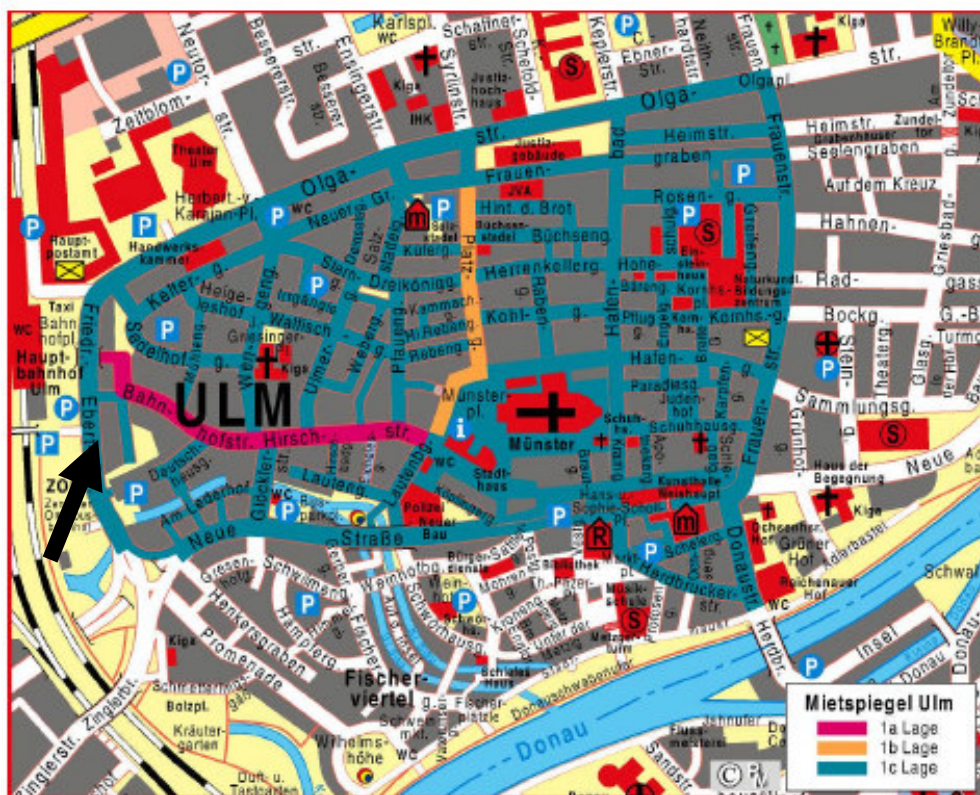
Ulm gehört zu den Top Ten der deutschen Städte mit der höchsten Reichweite im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Der Reichweitenkoeffizient vergleicht die Einwohnerzahl einer Stadt mit der Anzahl der erreichten Menschen im gesamten Marktgebiet. Er ist ein Messfaktor für die tatsächliche Bedeutung einer Stadt als

Einzelhandelsstandort. Zum Einzugs- oder Marktgebiet einer Stadt gehören dabei alle umliegenden Gemeinden, deren Bewohner einen wesentlichen Teil ihres Einkaufsbedarfs in dieser Stadt abdecken.

Wohnqualität: Ulm und Neu-Ulm haben bei den "weichen" Standortfaktoren viel zu bieten. Das kulturelle Leben in der Stadt, die vielfältigen Freizeitangebote und vor allem auch die Wohnungsangebote sind äußerst attraktiv.

Mikrolage: Die zur Vermietung kommenden Flächen befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss eines modernen Büro- und Geschäftshauses.

Das Objekt liegt in der Bahnhofstraße in **besten Innenstadtlage** von Ulm.

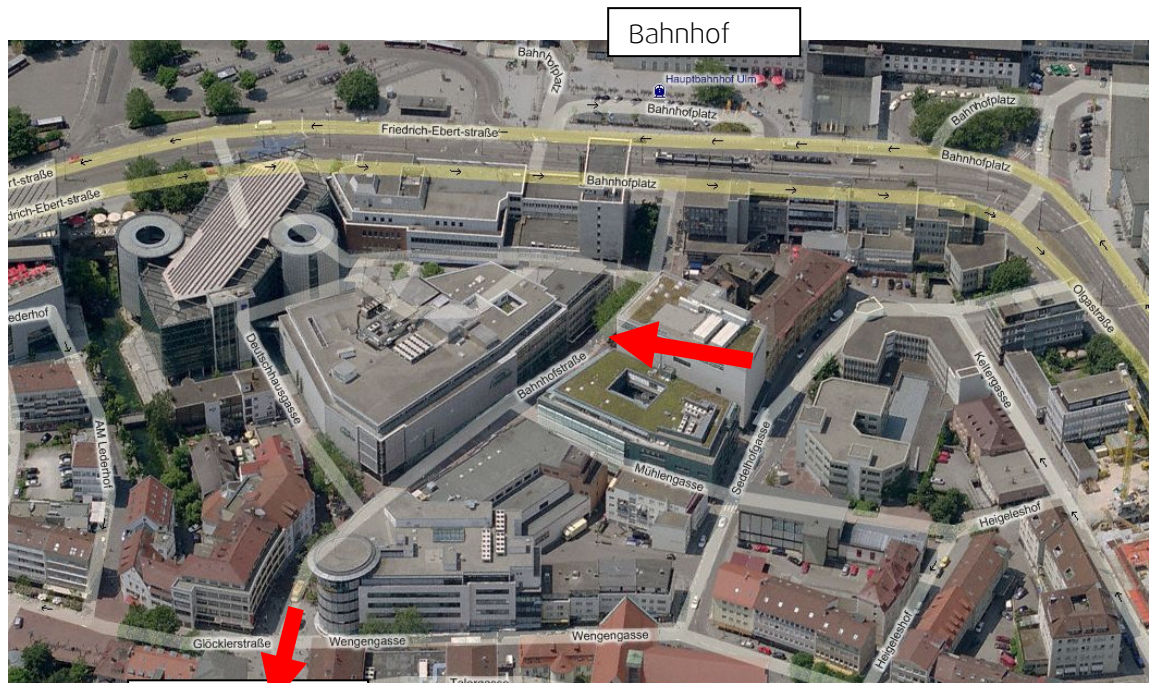


(Quelle: IHK-Region Ulm, 2008)

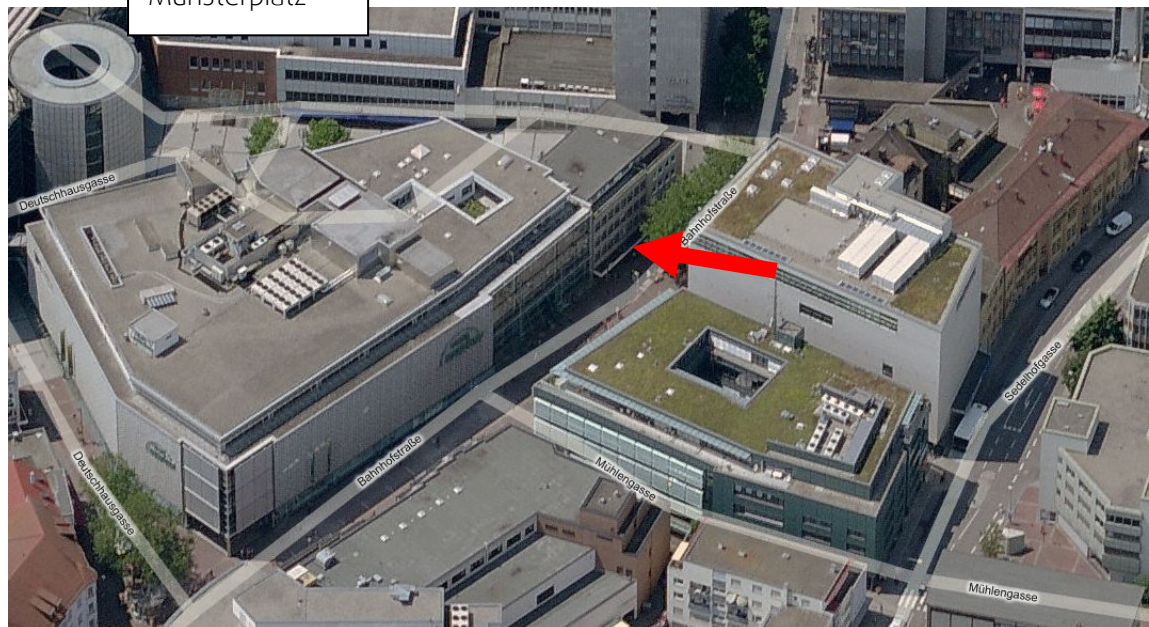
Die Bahnhofstraße ist neben der Hirschstraße eine der beiden **Top-1A-Lagen** in Ulm. Dieser Bereich ist von Filialisten äußerst begehrt, da er eine enorm hohe Personenfrequenz aufweist. Der Einzelhandel profitiert hier stark von den Touristenströmen, die sich zwischen dem Münsterplatz und dem westlich der Altstadt gelegenen Bahnhof bewegen.

Die gesamte Passantenfrequenz zwischen Bahnhof und Münsterplatz verläuft über die Bahnhofstraße.

Luftbilder (Quelle: bing.com/maps):



Richtung
Münsterplatz



Stadtplanausschnitt (Quelle: Stadtplandienst.de):



Sonstiges:

Alle Objektangaben beruhen auf Mitteilungen des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten.

Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen.

Blue Estate GmbH
 Kronprinzstraße 24
 70173 Stuttgart
 Tel. 0711/89 24 44-40
 Fax. 0711/89 24 44-30
www.blue-estate.de

Ansprechpartner:
 Marc Wetzel
 Tel. 0711/89 24 44-45
marc.wetzel@blue-estate.de