

**Diez  
an der Lahn**

# Immobilienstandort Innenstadt Diez





# Vorwort

*Liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Immobilieninteressierte  
und Hauseigentümer,*

*mit dieser Broschüre möchten wir Sie über das  
Geschäftslagenmanagement Innenstadt Diez und  
die aktuellen Entwicklungen rund um den Immo-  
bilienstandort Diez informieren.*

*Das Geschäftslagenmanagement ist eine Ge-  
meinschaftsinitiative der Stadt Diez, des Gewer-  
bevereins und des Bündnis Innenstadt Diez. Un-  
sere Aufgabe besteht darin, den wirtschaftlichen  
Erfolg der Innenstadt Diez mithilfe eines aktiven  
Flächenmanagements zu fördern und weiterzu-  
entwickeln.*

*Die Entscheidung zur Durchführung des Projekts  
hat der Rat der Stadt Diez im September 2012 auf  
Empfehlung des im Jahr 2010/ 2011 verabschie-  
deten Einzelhandelskonzepts getroffen. Mit der  
externen Beratung wurde die CIMA, Köln, beauf-  
tragt. Ausgehend von einer Potenzialanalyse hat  
die CIMA ein Handlungskonzept zur Attraktivi-  
tätssteigerung der Innenstadt Diez entwickelt.  
Dieses wurde dem Stadtrat im April 2013 vorge-  
stellt und befindet sich seither in der Umsetzung.  
Im Folgenden stellen wir Ihnen den Standort In-  
nenstadt Diez und die geplanten Projekte sowie  
Maßnahmen des Geschäftslagenmanagements  
vor.*

*Mit dieser Broschüre zeigen wir vorhandene Po-  
tenziale sowie Entwicklungsmöglichkeiten der  
Innenstadt Diez auf, die es fortan zu nutzen gilt  
und für die wir Ihr Interesse gewinnen möchten.*

*Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und  
verbleibe mit freundlichen Grüßen*

*Bürgermeister der Stadt Diez*



Gerhard Maxeiner



# Die Stadt Diez

Die ehemalige Residenzstadt Diez an der Lahn ist mit rd. 10.800 Einwohnern der Verwaltungssitz und der Zentralort der gleichnamigen Verbandsgemeinde Diez mit rd. 25.500 Einwohnern. Die Landesplanung Rheinland-Pfalz weist die Stadt Diez als Mittelzentrum mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Grundzentren und kleineren Gemeinden aus. Gemeinsam mit der Nachbarstadt Limburg übernimmt Diez aber auch oberzentrale Funktionen.

Typisch für Diez ist die erlebbare Historie und Tradition: Als Wahrzeichen der Stadt über-ragt die Burg Diez die Innenstadt, das Barockschloss Oranienstein schlägt die Brücke zum heutigen niederländischen Königshaus. Die Altstadt mit restaurierten Bürgerhäusern und die Lage an der Lahn ziehen zusätzlich Touristen an.

Die Stadt Diez gehört zu den Gemeinden, in denen die Einwohnerzahlen in der Vergangenheit trotz des auch hier laufenden demographischen Wandels annähernd konstant ausfallen; die Arbeitslosenquote liegt in Diez unter dem Landesdurchschnitt (Bezirk der Arbeitsagentur Montabaur 4,3 % (Stand: 07.2013; Land Rheinland-Pfalz: 5,5 %). Günstige Voraussetzungen für unternehmerische Investitionen.

Mittelpunkt der Stadt und Zentrum des Einzelhandels ist die Diezer Innenstadt. Im Jahr 2010 fanden die Arbeiten zur Neugestaltung der Wilhelmstraße, der Rosenstraße und des Marktplatzes ihren Abschluss. Sie bilden die heutige Haupteinkaufslage; die Altstadt mit der Altstadtstraße, der Marktstraße und dem Alten Markt bilden attraktive Nebenlagen.



Die neu geschaffene innerstädtische Erschließung, die zentralen Parkplatzangebote Emmerichstraße, Wilhelmstraße, Im Werkes und Oraniencenter sowie Parkmöglichkeiten unmittelbar vor den Geschäften in der Rosenstraße und der Wilhelmstraße mit insgesamt rund 400 Stellplätzen sichern eine sehr gute Erreichbarkeit der Innenstadt.



# Der Einzelhandelsstandort Diez

## Überblick

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Diez, das 2010 von der CIMA vorgelegt wurde, bietet eine differenzierte Analyse der Wettbewerbssituation und zeigt die Marktpotenziale für interessierte Unternehmen auf.

Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt von Diez stellt sich aktuell wie folgt dar:

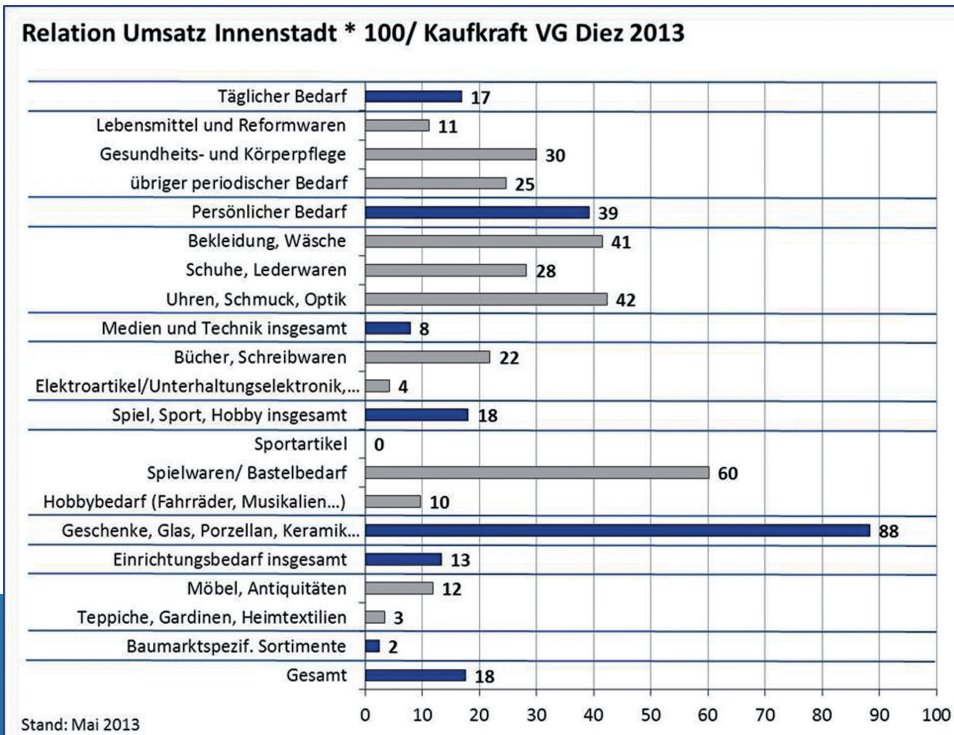
- 72 Einzelhandelsbetriebe erwirtschaften auf
- 5.980 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- einen Umsatz von rd. 23,8 Mio. Euro.

Gegenüber der ersten Erhebung (2009) erwies sich der Einzelhandel in den letzten Jahren als stabil; die Anzahl der Betriebe war annähernd konstant. Mit der anstehenden Eröffnung des ORANIERCENTERS in der Wilhelmstraße erhält die Innenstadt u.a. den lange vermissten Magnetbetrieb in Form eines attraktiven Lebensmittelvollsortimenters mit 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dem innerstädtischen Umsatz von ca. 23,8 Mio. Euro steht eine lokale Kaufkraft von 57,8 Mio. Euro gegenüber (Stadt Diez: 10.645 Einwohner); grenzt man das potenzielle Einzugsgebiet des Einzelhandels in der Stadt Diez mit dem Gebiet der Verbandsgemeinden Diez, Katzenbogen und Hahnstätten ab, so sind rechnerisch rd. 44.500 Einwohner der Einkaufsstadt Diez zuzuordnen.

## Die Branchenmixanalyse

Die CIMA-Branchenmixanalyse zeigt, dass die Diezer Innenstadt unter Berücksichtigung der Stadtgröße und im Hinblick auf die räumliche Nähe zur Stadt Limburg ein gutes Angebot an Buchhandlungen, Apotheken, Optikern, Spielwaren-, Schreibwaren- und Fahrradgeschäften aufweist. Das Angebot in den Warengruppen Bekleidung, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat sowie Schmuck bietet Möglichkeiten der Angebotserweiterung. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Innenstadt mit dem neuen Lebensmittelvollsortimenter, einem Discounter, mehreren Bäckereien und Metzgereien sowie weiteren Fachgeschäften (Obst, Wein, Reformwaren) über ein quantitativ und qualitativ sehr gutes Angebot. Unterversorgt ist die Innenstadt u.a. bei den Warengruppen Drogerieartikel, Schuhe, Sportartikel und Elektroartikel/ Unterhaltungselektronik.



# Erfolgreiche Projekte

Der Abschluss der Bauarbeiten zur Neugestaltung der Innenstadt im Jahr 2010 war zugleich der Startschuss für eine Vielzahl von privaten

Investitionen. Ein städtisches Förderprogramm unterstützte in vielen Fällen die Sanierung der Gebäude.

## Beispiele für Investitionen von privaten Hausbesitzern Wilhelmstraße 9 | Wilhelmstraße 34



## Beispiele für Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben Wilhelmstraße 34 | Altstadtstraße 46



## Beispiel für neue Geschäftsgestaltung ansässiger Unternehmen Marktstraße 6



# Perspektiven für neue Projekte

## Interessante Geschäftslagen

Die **Wilhelmstraße** – eine traditionelle Haupteinkaufslage von Diez mit dem neuen Einkaufsmagneten ORANIERCENTER, aber auch nachgefragter Standort für individuelle Unternehmenskonzepte

Die **Rosenstraße** – zentrale Einkaufsstraße mit qualifizierten Fachgeschäften und zugleich frequentierte Achse zwischen Marktplatz und Wilhelmstraße



Die **Marktstraße** – Standorte für traditionsreiche Diezer Fachgeschäfte mit Qualität

Der **Marktplatz** – neuer und alter Mittelpunkt der Innenstadt mit Gastronomie und Einzelhandel

Die **Altstadtstraße** – der Zugang zur Innenstadt für Einheimische und Touristen, aber auch Standort für interessante Nischenanbieter

Die Innenstadt von Diez bietet für ansiedlungsinteressierte Unternehmen attraktive Mietpreise. Nach aktuellen Vermietungsangeboten und Einschätzung lokaler Immobilienexperten beläuft sich der Mietpreis für ein Ladenlokal mittlerer Größe (50 - 60 m<sup>2</sup>) auf ca. 6-8 Euro/m<sup>2</sup> (Kaltmiete); bei Neubauvorhaben ist in guten Lagen von ca. 10 Euro/m<sup>2</sup> auszugehen.

Das Geschäftslagenmanagement Diez bietet ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen die kostenfreie Beratung bei der Suche nach einem geeigneten Objekt. Das Geschäftslagenmanagement hat den Überblick über aktuell freie Mietobjekte und kennt die Ansprechpartner.

Ende März 2013 standen in der Diezer Innenstadt neun Objekte für eine Vermietung kurzfristig zu Verfügung; darunter sowohl kleinere Objekte für Existenzgründer mit 25 – 30 m<sup>2</sup> als auch größere Ladeneinheiten mit ca. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Das Geschäftsfächenmanagement Diez aktualisiert laufend eine Immobiliendatenbank und veröffentlicht interessante Objekte unter [www.vgdiez.de](http://www.vgdiez.de) >wirtschaft >gewerbeobjekte

## Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren

Stadtenwicklung Nach der Sanierung des Kernbereichs kommt es jetzt auf den Mut der Hauseigentümer und Geschäftsleute an

Von unserem Redaktionsleiter Hans Georg Epphoff

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.



Die Diezer Innenstadt lebt - sie soll aber noch viel lebendiger werden. Das ist das Ziel eines Projekts, das die Stadt jetzt in Zusammenarbeit mit einer Beratungsgesellschaft erarbeitet. Es geht darum, Leerstände zu beseitigen und in bestehende Geschäftslagen zu investieren.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Die Zeit ist reif, in Diez zu investieren. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft. Die Stadt Diez ist eine interessante Investitionsmöglichkeit für die Zukunft.

Für Hauseigentümer und ansässige Unternehmen bietet das Geschäftsfächenmanagement Diez Beratungen rund um das Thema „Immobilie“ an: Standortbewertungen, Recherchen über mögliche Förderprogramme oder Kontaktvermittlungen sind dabei Selbstverständlichkeiten.

# Das Geschäftslagenmanagement Diez

Über mehrere Jahre hinweg war die Diezer Innenstadt bis 2010 von Umbaumaßnahmen geprägt. Der Abschluss der Arbeiten war gleichzeitig Startschuss für erste Investitionen von Hauseigentümern in ihre Objekte. Diese Pioniere machten der Stadt Diez, dem Gewerbeverein Diez und dem bestehenden Zusammenschluss von Hauseigentümern („Bündnis Innenstadt Diez“) Mut, ein systematisches Geschäftsflächenmanagement aufzubauen.

Unterstützt werden die lokalen Akteure durch die CIMA Beratung + Management GmbH, Köln. Es handelt sich um ein bundesweit tätiges Beratungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung in der Betreuung von Innenstadtinitiativen und Quartiersprojekten.

Praxisbezug, persönliches Engagement und kurze Dienstwege sind das Markenzeichen des Geschäftslagenmanagement Diez. Ende des Jahres 2012 erfolgte der Startschuss mit zwei gut besuchten Auftaktveranstaltungen; im Januar 2013 nahm eine siebenköpfige Projektgruppe ihre Arbeit auf. Bereits im April 2013 konnte die CIMA ein Handlungskonzept vorstellen, dessen Umsetzung einstimmig von dem Rat der Stadt Diez verabschiedet wurde. Erste Eigentümerberatungen waren bereits in den Wochen vorher erfolgt.

## Die Projekte

### **Projekt 1: Diez aktiv! - aktive Mieteransprache und -beratung**

Die individuelle, persönliche Betreuung und Beratung der Immobilieneigentümer und Mieter in Diez steht im Mittelpunkt des Geschäftslagenmanagement Diez. Sprechen Sie uns einfach an! Darüber hinaus nehmen wir Kontakt mit Handelsunternehmen aus dem Umkreis von Diez auf mit dem Ziel, sie für die Eröffnung einer Filiale in Diez zu gewinnen.

### **Projekt 2: Informationsbroschüre**

#### **„Immobilienstandort Innenstadt Diez“ - wer wir sind und was wir zu bieten haben**

Mit der vorliegenden Informationsbroschüre erhalten Interessenten detaillierte Informationen über die Standortvorteile und die Entwicklungspotenziale der Diezer Innenstadt.

### **Projekt 3: Aus alt mach neu! - die „Förderfibel“ zur Gebäudesanierung**

In den bisher geführten Eigentümergesprächen kamen häufig Fragen nach Fördermöglichkeiten für die Gebäudesanierung auf. Das Geschäftslagenmanagement erstellt eine „Förderfibel“ für Gebäudesanierungen mit einer Übersicht förderfähiger Maßnahmen.

### **Projekt 4 & 5: Blick- und Treffpunkt Altstadt - die Altstadt als touristisches Ziel**

Die Altstadtstraße steht im Fokus der touristischen Profilierung der Innenstadt. Getreu dem Motto „die Altstadt blüht auf“ säumen



bunt lackierte und mit Blumenschmuck versehene Fahrräder die Altstadtstraße, um für ein individuelles Bild dieses Bereichs der Innenstadt zu sorgen.

Die Altstadtstraße bekommt zudem ihr eigenes Straßenfest zum „Koningsdag“ von König Willem-Alexander der Niederlande. Unter dem Motto „feiern verbindet“ wird die Nähe der Stadt Diez zum Oranierhaus zum Thema des Festes gemacht.



### **Projekt 6: Guck mal! – Diez früher und heute**

Plakativ und auffällig sollen ab dem Herbst vorhandene Leerstände dekoriert und somit vom Schandfleck zum Blickfang werden. Alte Photographien mit lokalem Bezug laden zum Hinschauen und Diskutieren ein – interessant sowohl für einheimische Bürger als auch für auswärtige Touristen.

### **Projekt 7: Die neue Informationsplattform - eine Website für das Geschäftslagenmanagement**

Eine Internetplattform für das aktive Flächenmanagement befindet sich im Aufbau. Diese Website soll nicht nur als Datenbank zur Vorstellung der vermietbaren Objekte genutzt werden, sondern einen informativen Überblick über alle Geschäfte des örtlichen Einzelhandels geben, erlebbar als virtueller Stadtrundgang.

### **Projekt 8: Informationsarbeit - Veranstaltungen, Termine und Presse**

Wir informieren Sie über alles, was das Geschäftslagenmanagement macht. So erscheint ein vierteljährlicher Newsletter, in dem aktuell geplante Projekte, Umsetzungsmaßnahmen und zukünftige Planungen vorgestellt werden bzw. über Themen und Schwerpunkte des Geschäftslagenmanagements informiert wird.

Das Geschäftslagenmanagement arbeitet gezielt an der Schließung von Angebotslücken; gute Marktchancen bestehen insbesondere für die folgenden Sortimente:

- Lebensmittel-Spezialitäten, Süßwaren
- Drogerieartikel
- Geschenke, Porzellan, Keramik, Hausrat
- Bekleidung
- Schuhe
- Uhren/ Schmuck
- Sportartikel
- Hobbyartikel/ Foto
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik, Telekommunikation
- Einrichtungszubehör

# Die Ansprechpartner

Für persönliche Auskünfte der Flächenvermittlung und der Kontaktaufnahme mit Immobilieneigentümern steht Ihnen das Geschäftslage-  
management Diez gerne zur Verfügung.

Kritik und Anregungen nehmen wir gerne entgegen. Sollten Sie allgemeine Informationen benötigen, scheuen Sie sich nicht uns anzusprechen!

Stadt Diez  
Stadtbürgermeister  
Gerhard Maxeiner  
Tel.: 06432 / 501 276



Verbandsgemeinde Diez  
Wirtschaftsförderung  
Sabine Ksoll  
Tel.: 06432 / 501 321  
s.ksoll@vgdiez.de



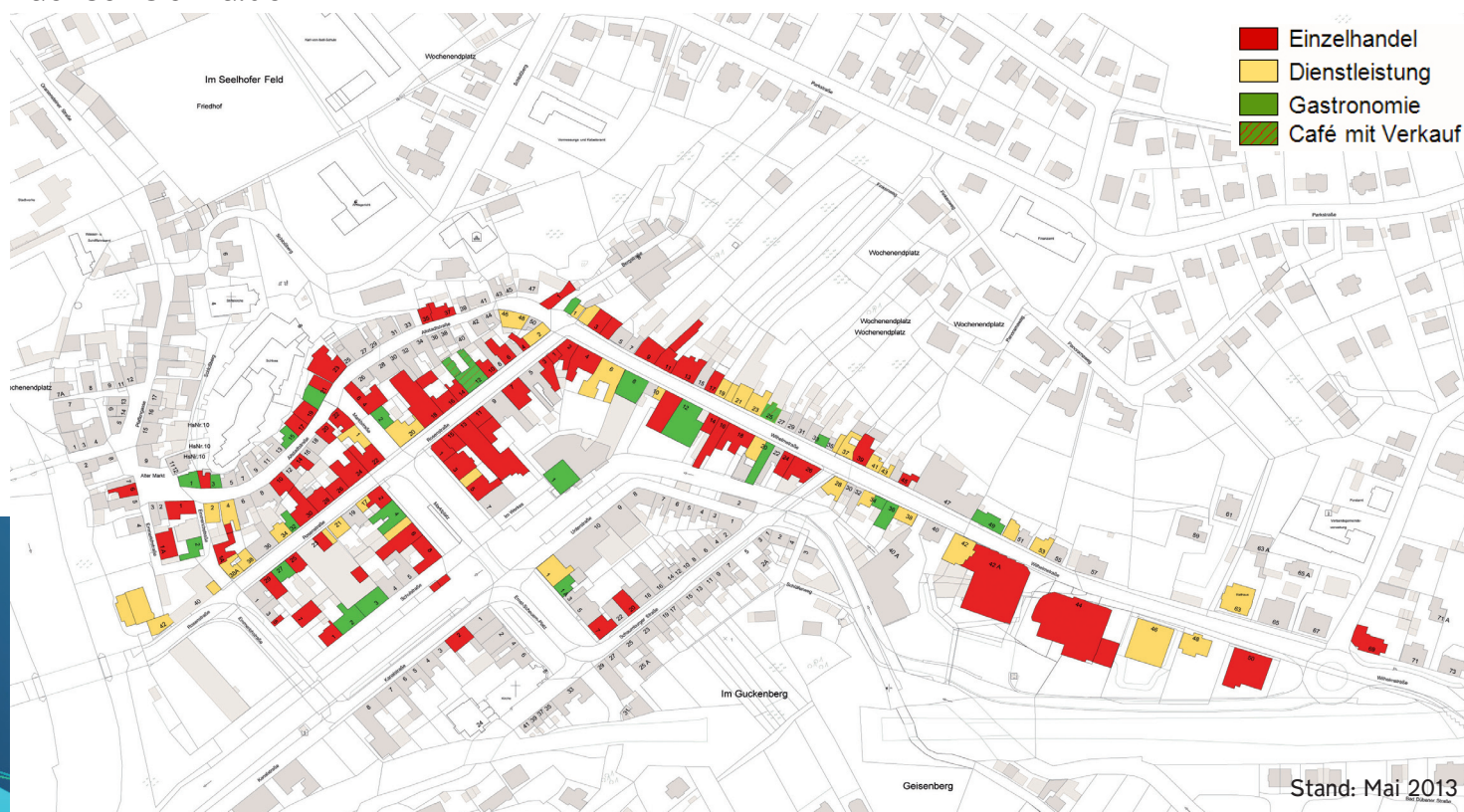
Bündnis Innenstadt Diez e.G.  
Holger Caspers  
Tel.: 06432 / 7960  
BIDiez@stadt-diez.de

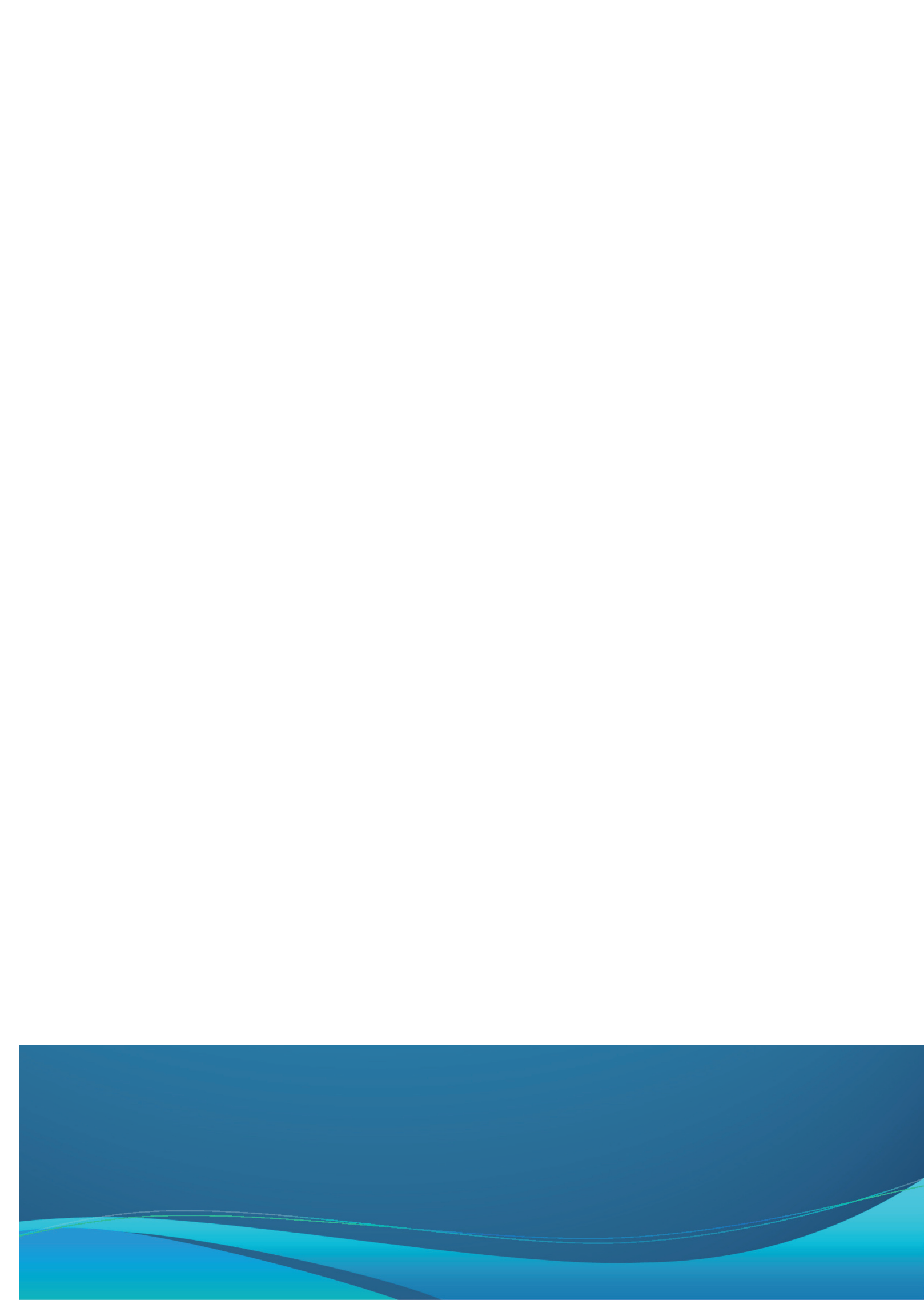


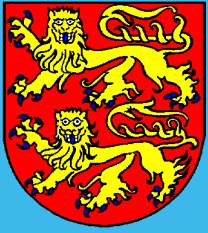
CIMA  
Beratung + Management GmbH  
Dr. Wolfgang Haensch  
Tel.: 0221 / 937 296 20  
haensch@cima.de



Gewerbeverein Diez  
Thomas Klein  
Tel.: 06432 / 500 30  
info@Gewerbeverein-Diez.de







**Diez  
an der Lahn**

