

# RETAILMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

## ÜBERBLICK

- 3** Executive Summary
- 4** Gesamtwirtschaftlicher Überblick
- 7** Retail-Investment
- 10** Die deutschen Retailmärkte
- 14** Aktivste Retailer 2018

## AUF EINEN BLICK

- 16** Aachen
- 18** Berlin
- 20** Bonn
- 22** Braunschweig

- 24** Bremen
- 26** Dortmund
- 28** Dresden
- 30** Düsseldorf
- 32** Erfurt
- 34** Essen
- 36** Frankfurt
- 38** Hamburg
- 40** Hannover
- 42** Heidelberg
- 44** Karlsruhe
- 46** Köln
- 48** Leipzig
- 50** Mainz

- 52** Mannheim
- 54** München
- 56** Münster
- 58** Nürnberg
- 60** Osnabrück
- 62** Stuttgart
- 64** Trier
- 66** Wiesbaden
- 68** Würzburg

## REFERENZEN

- 70** Vermietung
- 71** Investment

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:**  
BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln  
**Titelfoto:** B. Balsereit, Köln  
**Stand:** Januar 2019  
**Auflage:** 4.600



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

# EXECUTIVE SUMMARY

## HANDEL IM WANDEL

In keinem Marktsegment des deutschen Immobilienmarkts verändern sich die Strukturen so schnell wie im Einzelhandel. Der wesentliche Treiber für viele Entwicklungen und Diskussionen ist der E-Commerce, der seine Anteile am gesamten Retail-Umsatz weiter ausbaut und gleichzeitig überproportionale Wachstumsraten verzeichnet. Der Online-Handel punktet nicht nur mit einer bequemen Bestellung und in der Regel schnellen Zustellzeiten, sondern in vielen Fällen auch mit sehr kulantem Umtausch- bzw. Rücksendebedingungen. Was er aber nicht bietet, ist das emotionale Einkaufserlebnis des Shoppens verbunden mit vor- oder nachgelagerten Aktivitäten, die als Gesamtpaket eine angenehme und interessante Freizeitgestaltung ergeben.

## SPITZENMIETEN STABIL BIS SINKEND

- ▶ Von den 64 regelmäßig von BNP Paribas Real Estate analysierten Städten weisen 38 eine unveränderte Spitzenmiete auf, wohingegen 24 Standorte gesunkene Werte hinnehmen mussten.
- ▶ Das Gros der untersuchten Retailmärkte konnte das Mietniveau halten, da der seit Langem aufgebaute Nachfragedruck aufgrund des sehr begrenzten Angebots in den Top-Lagen unverändert Bestand hat und Retailer bestimmte Lagen unbedingt besetzen wollen.
- ▶ Von den Mietern angestrebte kürzere Laufzeiten oder Mietvertragsgestaltungen, die eine Risikoteilung zwischen Mieter und Vermieter beinhalten (z. B. Umsatzmietkomponenten), spielen gerade bei größeren Flächeneinheiten eine wichtige Rolle.

## INSGESAMT WEITERHIN GUTE NACHFRAGE

- ▶ Die deutschen Top-10-Standorte übertrumpften mit einem innerstädtischen Flächenumsatz von knapp 193.000 m<sup>2</sup> (fast 430 erfasste Abschlüsse) ihr Vorjahresresultat, wohingegen die bundesweite Bilanz Rückgänge aufweist.
- ▶ In einem ambitionierteren Wettbewerbsumfeld scheinen größere Shoppingmetropolen mit einer breiten Palette an ergänzenden Gastronomie- und Freizeitangeboten derzeit also bessere Karten zu haben als viele B- und C-Städte.

## IN PUNCTO EXPANSION BLEIBT DEUTSCHLAND EIN SICHERER HAFEN

- ▶ Eine Vielzahl renommierter Retailer wie u. a. Uniqlo, Topshop, Arket, Zalando oder JD Sports, deren Konzepte auf eher größere Shops ausgelegt sind, haben ihr Expansions-tempo 2018 spürbar erhöht.
- ▶ Abseits der Fashion-Branche konnten zudem das expansive Trio der Brillenanbieter Ace & Tate, VIU und Mister Spex sowie das dänische Einrichtungshaus Søstrene Grene, die niederländische Kaufhauskette Hema und die schwedische Uhrenmarke Daniel Wellington ihr Filialnetz ausbauen.

# GESAMTWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

## ➤ EINZELHANDELSUMSÄTZE HABEN WEITER ZUGELEGT

Trotz einer relativ schwachen gesamtwirtschaftlichen Entwicklung im zweiten Halbjahr haben die Einzelhandelsumsätze auch 2018 zugelegt und verzeichnen damit den neunten Anstieg in Folge. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamts haben sie nominal zwischen 3,1 und 3,3% und preisbereinigt um 1,4 bis 1,5% angezogen. Damit fällt das Wachstum zwar etwas geringer aus als in den letzten drei Jahren, unterstreicht aber trotzdem das insgesamt unverändert stabile Verbrauchervertrauen. Gleichzeitig spiegelt das Ergebnis auch die starke Konjunktur des ersten Halbjahrs und vor allem die nach wie vor steigende Beschäftigung bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosigkeit wider. Die hieraus resultierenden Einkommenseffekte kommen in weiten Teilen dem Einzelhandel unmittelbar zugute. Überproportional zugelegt haben erwartungsgemäß erneut der Internet- und Versandhandel, die ihren Anteil am Gesamtumsatz damit ausbauen können. Der E-Commerce gewinnt also weiter an Bedeutung und wird seine Erfolgsstory auch die nächsten Jahre fortsetzen.

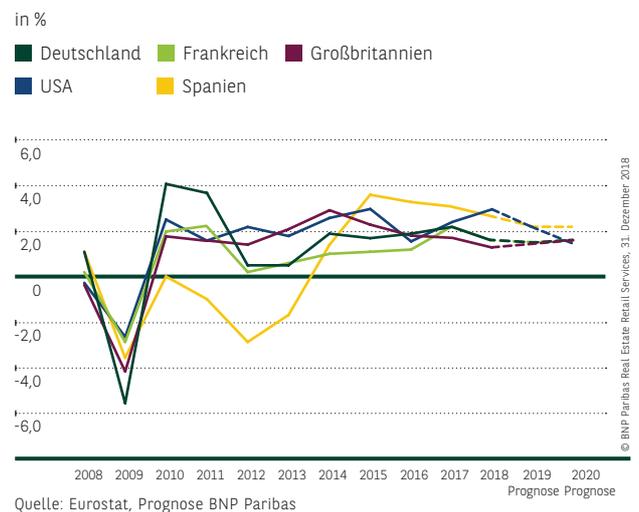
## ➤ WIRTSCHAFTSWACHSTUM VERLANGSAMT ABER INTAKT

Die deutsche Wirtschaft ist nach ersten Zahlen 2018 preisbereinigt um 1,5% gewachsen. Damit fällt die Zunahme geringer aus als in den beiden Vorjahren. Während das erste Halbjahr noch ausgesprochen gut verlief, musste im dritten Quartal sogar ein Rückgang verkräftet werden. Da das BIP im Schlussquartal wieder etwas anzog, konnte eine sogenannte technische Rezession vermieden werden. Mitverantwortlich für das schwache zweite Halbjahr war nicht zuletzt die Automobilindustrie, die mit im Zuge des Dieselskandals eingeführten neuen Abgastests zu kämpfen hatte. Einige Hersteller haben deshalb über Monate kaum oder überhaupt keine Neuwagen verkauft. Diese Sondersituation muss bei der Analyse der Konjunkturentwicklung berücksichtigt werden. Wachstumsimpulse kamen in erster Linie aus dem Inland. Sowohl die privaten als auch staatlichen Konsumausgaben haben zugelegt. Überdurchschnittliche Beiträge leisteten auch die Segmente Information und Kommunikation, Baugewerbe sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Die Exporte stiegen um 2,4%, wogegen die Importe um 3,4% zunahmen und damit rein rechnerisch das BIP-Wachstum bremsten.

## ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND



## ENTWICKLUNG DES BIP IM INTERNATIONALEN VERGLEICH



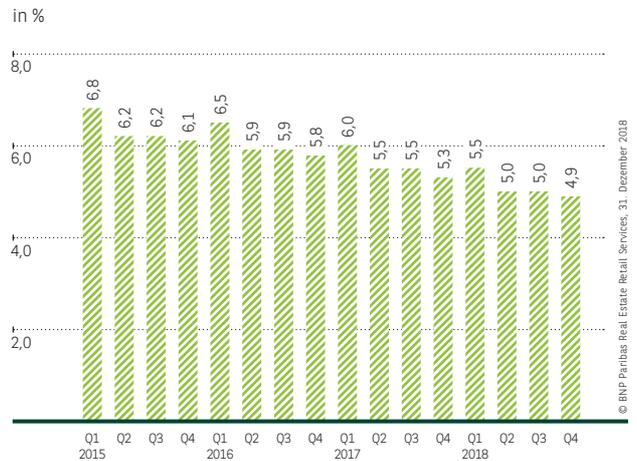
➤ **ARBEITSMARKT WEITERHIN SEHR DYNAMISCH**

Der Arbeitsmarkt hat auch 2018 den Aufwärtstrend der letzten Jahre eindrucksvoll fortgesetzt. Im Jahresdurchschnitt waren 2,34 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Gegenüber dem Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang um 193.000 bzw. fast 8%. Dementsprechend ist auch die Arbeitslosenquote um 50 Basispunkte auf im Mittel 5,2% gesunken. Als Ergebnis hat die Erwerbstätigkeit weiter zugenommen und erreicht mit 44,83 Mio. Personen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Insgesamt waren rund 562.000 mehr Menschen erwerbstätig als 2017. Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass sich dieser Zuwachs vor allem bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung vollzogen hat, die um 705.000 auf 32,87 Mio. im Juni 2018 gestiegen ist. Demgegenüber hat die geringfügige Beschäftigung abgenommen, genauso wie die Selbstständigkeit. Die erfreuliche Entwicklung erstreckt sich also nicht nur auf die absoluten Zahlen, sondern auch auf strukturelle Aspekte bezüglich der sozialen Sicherheit neu geschaffener Arbeitsverhältnisse. Da auch der Bestand offener Stellen um 66.000 auf im Schnitt 796.000 zugelegt hat, spricht alles dafür, dass der Arbeitsmarkt seine Erfolgsstory auch 2019 fortsetzen wird.

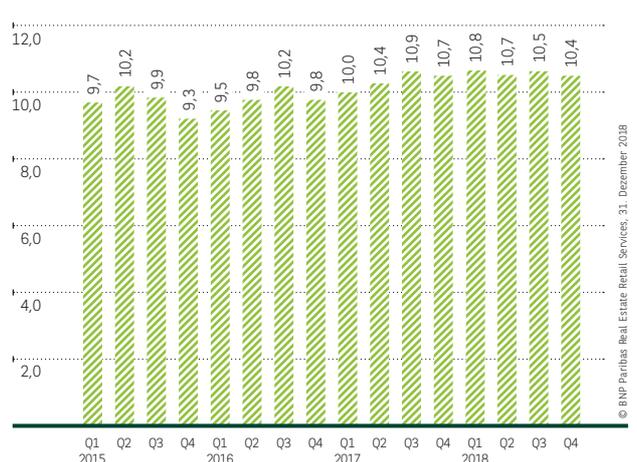
➤ **KONSUMKLIMA BLEIBT AKTIVPOSTEN**

Der von der GfK ermittelte Konsumklimaindex prognostiziert für Januar einen Wert von 10,4 Punkten und damit ein gleiches Niveau wie im Dezember 2017. Zwar liegt er damit um 0,4 niedriger als vor einem Jahr, im langjährigen Vergleich ist dies aber immer noch ein hoher Wert. Bemerkenswert sind die unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen der Teilindikatoren. Die Konjunkturerwartung gab deutlich nach und rutschte auf 14,1 Punkte ab, dem niedrigsten Wert seit Februar 2017. Hier zeigt sich, dass sich die Verbraucher den gesenkten BIP-Prognosen und vor allem den vielfältigen globalen Risiken nicht entziehen können. Demgegenüber bewerten die Verbraucher ihre persönliche Situation spürbar optimistischer. Der Teilindikator zur Einkommensentwicklung hat im Dezember 2018 sogar zugelegt und ist auf 53,8 Punkte geklettert. Eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der externen Risiken spiegelt sich dennoch in der Anschaffungsneigung wider, die um einige Punkte auf 53,1 Zähler nachgibt. Trotzdem liegt die Konsumneigung weiterhin auf einem sehr hohen Niveau und unterstreicht die guten Rahmenbedingungen. Davon wird auch der Einzelhandel unverändert profitieren.

**ENTWICKLUNG DER ARBEITSLSENQUOTE IN DEUTSCHLAND**



**ENTWICKLUNG DES GfK-KONSUMKLIMAINDEX**



### ➤ WIRTSCHAFT SKEPTISCHER ALS VERBRAUCHER

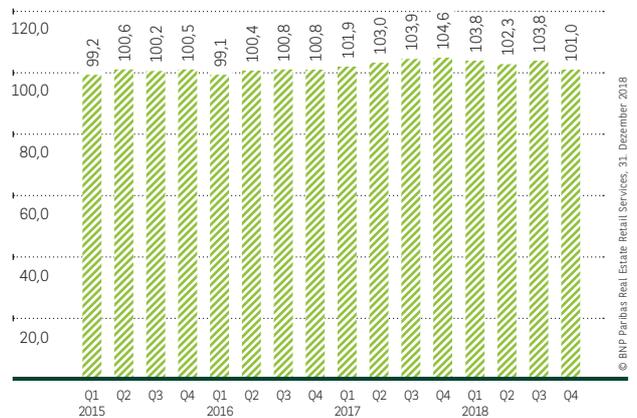
Bei den Unternehmen schlagen sich die aufziehenden Konjunkturwolken stärker auf die Stimmungsindikatoren nieder als bei den Verbrauchern. Diese Aussage kommt im wichtigsten Stimmungsindikator der deutschen Wirtschaft, dem Ifo-Geschäftsklimaindex, klar zum Ausdruck. Nach einer kurzfristigen Erholung im August 2018 ist er kontinuierlich gesunken und lag im Dezember nur noch bei 101 Punkten. Diese Abwärtsentwicklung findet sich auch bei den beiden Teilindikatoren wieder. Der Wert zur Einschätzung der aktuellen Geschäftslage fällt im Jahresverlauf von 109,1 auf 104,7. Mitverantwortlich hierfür ist ohne Frage das schwierige Jahr für die deutsche Automobilindustrie, aber auch in anderen Bereichen der deutschen Wirtschaft läuft es nicht mehr ganz so rund wie die Jahre zuvor. Der Teilindikator der zukünftigen Erwartungen lag Ende 2018 sogar nur noch bei 97,3 Zählern. Vor dem Hintergrund der vielen ungelösten und schwelenden Risiken für die Weltkonjunktur ist dies allerdings nicht überraschend. Besorgniserregend ist nicht nur der Handelskonflikt zwischen den USA und China, der erste Brems Spuren in der chinesischen Wirtschaft hinterlässt, sondern vor allem das Damoklesschwert eines ungeordneten Brexit.

### ➤ WOHIN DIE REISE 2019 GEHT, IST NOCH UNGEWISS

Wie sich die Konjunktur 2019 entwickeln wird, ist noch ungewiss und mit vielen Fragezeichen behaftet. Auf der einen Seite stehen positive Impulse durch einen weiter florierenden Arbeitsmarkt, von dem der Einzelhandel profitieren sollte. Auch ein BIP-Wachstum, das sich zwar verlangsamt, nach aktuellen Prognosen aber über dem langjährigen Durchschnitt liegen sollte, stellt eine für den Einzelhandel wichtige Rahmenbedingung dar. Auf der anderen Seite stehen die externen Risiken einer sich spürbar abkühlenden Weltwirtschaft, die das Exportland Deutschland treffen und sowohl die Unternehmen als auch Verbraucher zusätzlich verunsichern würden. Das größte Risiko resultiert aber sowohl ökonomisch als auch psychologisch aus einem ungeordneten und chaotischen Brexit ohne zwingend benötigte Spielregeln. Dies würde sowohl in der Wirtschaft als auch bei den Verbrauchern die Zukunftssorgen und Ängste weiter schüren. Vor diesem Hintergrund ist eine seriöse Prognose für 2019 am Jahresanfang kaum abzugeben. Zu hoffen bleibt aber, dass bei den Schlüsselrisiken letztendlich die Vernunft siegt, womit dann die Weichen für eine auch im nächsten Jahr erfolgreiche Entwicklung des deutschen Einzelhandels gestellt wären.

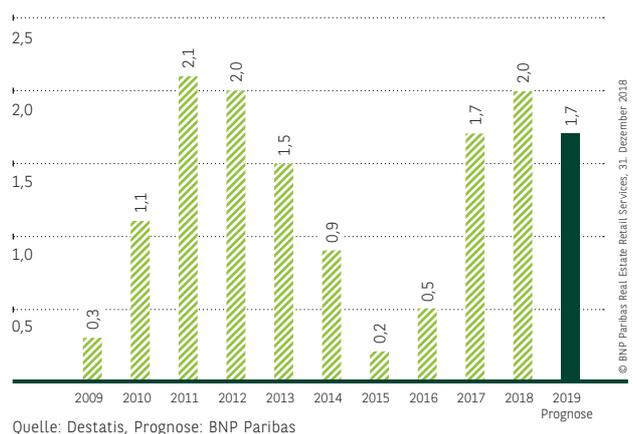
### ENTWICKLUNG DES IFO-GESCHÄFTSKLIMAINDEX

Indexwerte (2005 = 100)



### ENTWICKLUNG DER INFLATIONSRATE

in %



# RETAIL-INVESTMENT

## ➤ SCHWÄCHER ALS 2017, ABER ÜBER DEM LANGJÄHRIGEN MITTEL

Zwar bleibt der Retail-Investmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 11,2 Mrd. € knapp 19 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück, er kann den zehnjährigen Durchschnittswert jedoch um gut 7 % toppen. Vor dem Hintergrund, dass zum vierten Mal in Folge die 10-Mrd.-€-Marke geknackt wurde, während die Resultate zwischen 2012 und 2014 hinter dieser Hürde zurückblieben, kann insgesamt von einer moderaten Bilanz in Zeiten grundlegender Transformationsprozesse in der Handelslandschaft gesprochen werden. Ein Blick auf die Größenklassen verdeutlicht, dass der Rückgang insbesondere im Segment der Verkäufe mit mindestens 50 Mio. € zu lokalisieren ist, wo der Umsatz 26 % niedriger ausfiel als 2017. Zu den nennenswertesten Transaktionen gehören mit dem Ensemble Leipziger Platz 14-16 und dem Shoppingcenter Das Schloss in Berlin sowie dem Hanseviertel und Karstadt Sports in Hamburg in erster Linie großvolumige Highstreet-Objekte in A-Städten. Neben diesen prominenten Deals hat vor allem auch die Fusion von Karstadt und Kaufhof das Ergebnis maßgeblich befeuert. Zusammenfassend sind Einzelverkäufe mit 6,28 Mrd. € (56 %) beteiligt, während 4,92 Mrd. € (44 %) in Portfolios investiert wurden.

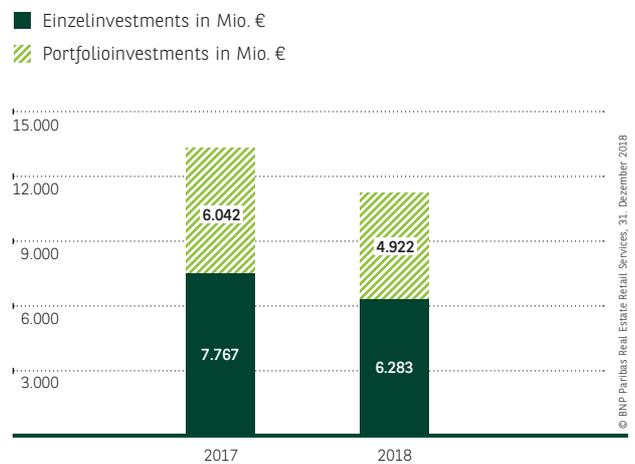
## ➤ FACH- UND SUPERMÄRKTE VORNE

Im Vergleich zum Vorjahr gehen einzig die Kaufhäuser als Gewinner der Umsatzverteilung auf die verschiedenen Nutzungen hervor: Gepusht durch die Fusion von Karstadt und Kaufhof legen sie um 151 % auf 2,64 Mrd. € zu und vereinen damit fast 24 % auf sich. Alle anderen Objektarten können nicht an ihre Resultate aus 2017 anknüpfen und müssen Einbußen von 30 bis 40 % hinnehmen. Dennoch behaupten Fach- und Supermärkte (gut 39 %) sowie Geschäftshäuser (gut 24 %) ihre Positionen innerhalb des Rankings vor den Kaufhäusern. Shoppingcenter (knapp 13 %) müssen sich aufgrund der zunehmenden Unsicherheiten in diesem Segment mit Position vier begnügen.

## ➤ DEALS UNTER UND ÜBER 100 MIO. € HALTEN SICH DIE WAAGE

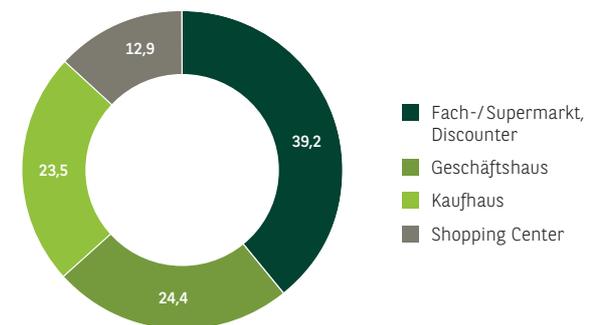
Das insgesamt ausgeglichene Marktgeschehen auf dem Retail-Investmentmarkt wird dadurch unterstrichen, dass, wie auch im letzten Jahr, Transaktionen unter sowie auch über 100 Mio. jeweils die Hälfte des Gesamtergebnisses ausmachen. Hierbei kann im Segment der Verkäufe mit mindestens einer halben Milliarde Euro (gut 10 %) einzig die Fusion von Karstadt und Kaufhof vermeldet werden. Die beiden

RETAIL-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND 2017 UND 2018



RETAIL-INVESTMENTS NACH OBJEKTART

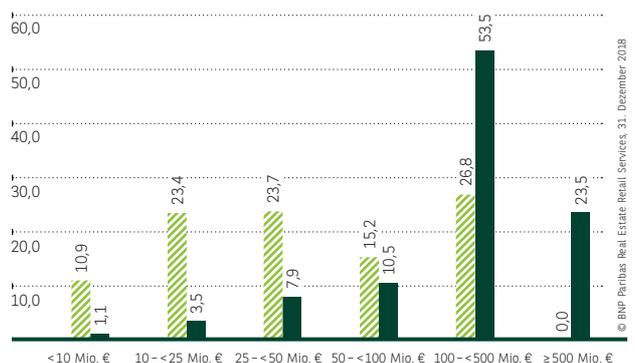
in %



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

RETAIL-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

Einzelinvestments in %, gesamt 6.283 Mio. €  
Portfolioinvestments in %, gesamt 4.922 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

mittleren Kategorien zwischen 25 und 100 Mio. € halten zusammen 30 % des Umsatzes, während kleinere Transaktionen bis 25 Mio. € ein Fünftel des Volumens generieren.

### ➤ A-STANDORTE MIT HÖHEREM UMSATZANTEIL

Die A-Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) können im Gegensatz zum Gesamtmarkt ihre Vorjahresbilanz nahezu halten: Mit einem Investitionsvolumen von 4,0 Mrd. € fällt ihr Resultat nur 3 % niedriger aus als 2017. An die Spitze setzen sich mit Berlin (1,43 Mrd. €) und Hamburg (911 Mio. €) die beiden größten deutschen Städte. Für Hamburg ist dies sogar das beste Ergebnis der letzten Jahre. Mit einigem Abstand dahinter folgen Köln (390 Mio. €), München (358 Mio. €), Stuttgart (355 Mio. €) und Düsseldorf (345 Mio. €), wo jeweils über 300 Mio. € investiert wurden. Lediglich die Mainmetropole Frankfurt erreicht mit 217 Mio. € im Städtevergleich ein deutlich niedrigeres Volumen.

### ➤ REGES MARKTGESCHEHEN DANK FACHMARKTSPARTE AUCH IN DEN KLEINSTÄDTEN

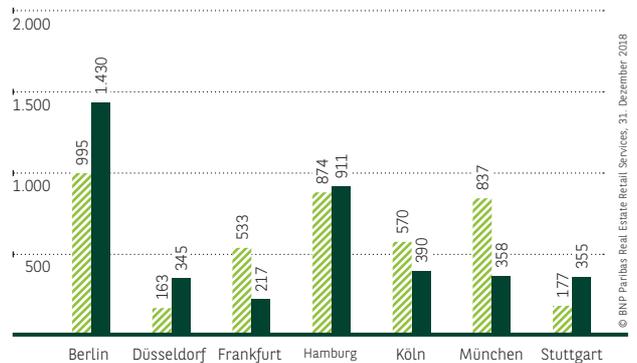
Bezogen auf Einzeldeals sind und bleiben kleinere Städte bis 100.000 Einwohner mit einem Anteil von fast 29 % die zweitstärkste Kategorie nach den A-Städten (knapp 42 %), was ein klares Indiz dafür ist, dass nicht nur Highstreet-Objekte, sondern auch verkehrsgünstig gelegene Fachmarkt- und Nahversorgungszentren sowie Supermärkte und Discounter mit bonitätsstarken Mietern außerhalb der Metropolen attraktive Investmentchancen bieten. Als bedeutendste Transaktion eines Fachmarktzentums ist u. a. der Kauf Park Göttingen zu nennen, der in dieser Nutzungsart einen der großvolumigsten Verkäufe der letzten Jahre darstellt. Deutliche Umsatzrückgänge müssen dagegen Großstädte zwischen 100.000 und 250.000 sowie Standorte über 250.000 Einwohnern verkraften, die rund 18 % bzw. gut 11 % zum Gesamtergebnis beitragen. Zu den nennenswertesten Investments in den B-Städten gehören das Maximilian Center (Bonn), das Florentinum (Dresden) und das Allee Center (Leipzig).

### ➤ ... UND WIEDER SIND ES DIE SPEZIALFONDS

Die tonangebende Anlegergruppe in puncto Retail-Investments sind die Spezialfonds: Fast 30 % des Transaktionsvolumens gehen auf ihr Konto, womit sie sich deutlich vor den anderen Investoren platzieren. Insgesamt waren sie in allen Objektarten und Größenklassen tätig und kommen auf eine Vielzahl von Deals. Angetrieben durch die Fusion von Karstadt und Kaufhof sichern sich die Immobilienunter-

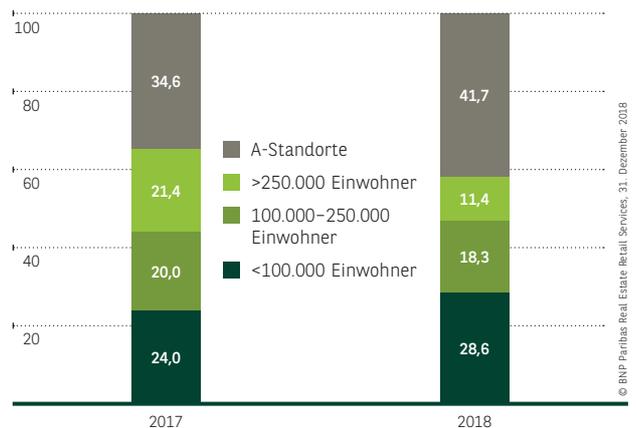
### RETAIL-INVESTMENTS IN DEN A-STANDORTEN 2017 UND 2018

▨ 2017 in Mio. €, gesamt 4.149 Mio. €  
 ■ 2018 in Mio. €, gesamt 4.007 Mio. €



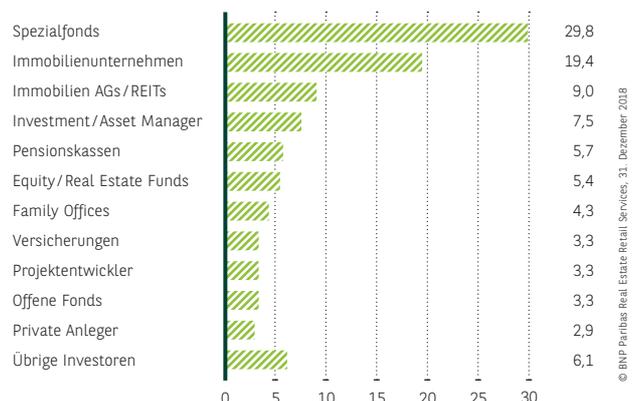
### EINZELINVESTMENTS NACH STÄDTEGRÖSSEN

in %



### RETAIL-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN

in %



nehmen durch die eigengenutzten Immobilien den zweiten Rang und sind mit gut 19 % beteiligt. Neben diesen beiden Käufergruppen, die alleine fast die Hälfte des Umsatzes auf sich vereinen, kamen zudem Immobilien AGs/REITs (9 %), Investment/Asset Manager (knapp 8 %), Pensionskassen (fast 6 %) und Equity/Real Estate Funds (gut 5 %) mit jeweils über 5 % zum Zuge. Internationale Anleger liegen mit einem Anteil von knapp 35 % auf dem Niveau des Vorjahres und unterhalb des Wertes, der für den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt ausgewiesen wird (41 %).

➤ **STABILE PREISENTWICKLUNG NACH RENDITE-TALFAHRT**

Nach der kontinuierlichen Yield Compression der vorangegangenen Jahre und der bereits sehr hohen Preise haben die Netto-Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte zunächst ihren Peak erreicht und zeigten sich in den letzten 12 Monaten dementsprechend stabil. Im Städtevergleich an der Spitze stehen weiterhin Berlin und München, die sich mit 2,90 % als einzige Standorte unterhalb der 3 %-Grenze bewegen. Knapp dahinter schließen sich Hamburg mit 3,00 % und dicht auf den Fersen Frankfurt mit 3,10 % an. Die beiden NRW-Metropolen Düsseldorf und Köln sowie auch Stuttgart notieren jeweils bei 3,20 %.

In den übrigen Marktsegmenten verteuerten sich seit Jahresmitte einzig Fachmarktzentren und einzelne Fachmärkte. Bei beiden sind die Renditen um jeweils 10 Basispunkte auf 4,50 % bzw. 5,30 % gesunken und die Yield Compression möglicherweise noch nicht abgeschlossen. Shoppingcenter sind mit 4,00 % in der Spitze dagegen noch genauso teuer wie bereits vor 12 Monaten, wobei hier leicht sinkende Preise nicht ausgeschlossen werden können.

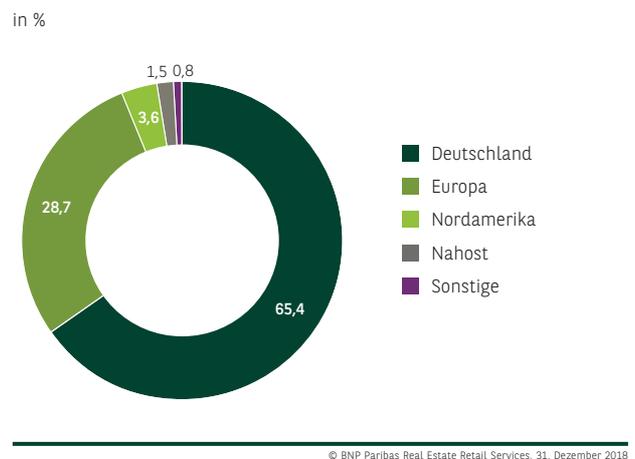
➤ **WEITERE TRANSFORMATIONSPROZESSE: JA, KRIENSTIMMUNG: NEIN**

Auch wenn das Resultat des Retail-Investmentmarkts 2018 nicht an die Bilanzen der vorangegangenen Jahre heranreicht, gibt es keine Anzeichen für echte Erosionsprozesse. Sowohl Highstreet-Objekte als auch Fachmarktzentren sind bei weiten Anlegerkreisen weiter sehr attraktiv – vorausgesetzt Kriterien wie die Lage, die Vermietungssituation und die Drittverwertbarkeit stimmen, um auch zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Dass die Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen Verkaufsprozess passen müssen, zeigte sich 2018 vor allem im Segment der Shoppingcenter. Ob zum Jahresende 2019 dann ein gutes Ergebnis vermeldet werden kann, hängt insbesondere auch von größeren Paketverkäufen ab, die für eine positive Bilanz unerlässlich sind.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN**



**RETAIL-INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS**



# DIE DEUTSCHEN RETAILMÄRKTE

## ➤ HANDEL IM WANDEL

In keinem Marktsegment des deutschen Immobilienmarkts verändern sich die Strukturen so schnell wie im Einzelhandel. Geprägt ist die Situation zum einen durch reale Anpassungsprozesse, zum anderen aber auch durch viele Unsicherheiten und teilweise sogar Ängste bezüglich der Zukunft des stationären Handels. Der wesentliche Treiber für viele Entwicklungen und Diskussionen ist der E-Commerce, der seine Anteile am gesamten Retailumsatz weiter ausbaut und gleichzeitig überproportionale Wachstumsraten verzeichnet. Der Onlinehandel punktet nicht nur mit einer bequemen Bestellung und in der Regel schnellen Zustellzeiten, sondern in vielen Fällen auch mit sehr kulanten Umtausch-/bzw. Rücksendebedingungen. Was er aber nicht bietet, ist das emotionale Einkaufserlebnis des Shoppens, verbunden mit vor- oder nachgelagerten Aktivitäten, die als Gesamtpaket eine angenehme und interessante Freizeitgestaltung ergeben. Daran wird sich auch künftig nichts ändern. Trotzdem führt der zunehmende Wettbewerbsdruck durch den E-Commerce zu Anpassungen – sei es bei den Mieten, den Vertragslaufzeiten und -gestaltungen, den Nachvermietungschancen oder den Konzepten der Retailer. Aber Veränderungen bieten immer auch Chancen, denen sich der stationäre Einzelhandel stellen muss und wird, genau wie andere Branchen in der Vergangenheit auch.

## ➤ SPITZENMIETEN STABIL BIS SINKEND

Der bereits im letzten Jahr zu beobachtende Druck auf die Mieten hat sich fortgesetzt und spiegelt den weiter steigenden Wettbewerb durch den Online-Handel wider. Allerdings zeigt sich hier ein differenziertes Bild. Viele Standorte konnten das Mietniveau auch halten, da der seit langem aufgebaute Nachfragedruck aufgrund des sehr begrenzten Angebots in den Top-Lagen unverändert Bestand hat und Retailer bestimmte Lagen unbedingt besetzten wollen. Von den 64 regelmäßig von BNP Paribas Real Estate analysierten Städten weisen 38 eine unveränderte Spitzenmiete auf; dagegen mussten 24 gesunkene Werte hinnehmen. Die Rückgänge an den einzelnen Standorten bewegen sich dabei zwischen 2 und 11 %. Im Gegensatz zum Vorjahr waren in zwei Städten (Saarbrücken und Düsseldorf) auch leicht steigende Höchstmieten festzustellen. Insbesondere die rheinische Metropole stand bei vielen Filialisten ganz oben auf der Expansionsliste. Über alle analysierten Städte haben die Spitzenmieten im Vorjahresvergleich um knapp 2 % nachgegeben. Von den A-Städten verzeichneten lediglich Berlin (-3 %) und Hamburg (-2 %) leichte Einbußen. Teuerster Standort bleibt München (370 €/m<sup>2</sup>), gefolgt von Berlin (310 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt (300 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (280 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (275 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (270 €/m<sup>2</sup>) und Köln (265 €/m<sup>2</sup>). Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Spitzenmiete per

Definition nur für einen 100-m<sup>2</sup>-Standardshop mit idealen Voraussetzungen gilt und damit lediglich ein sehr kleines Marktsegment abbildet. Weitere Tendenzen, wie von den Mietern angestrebte kürzere Laufzeiten oder Mietvertragsgestaltungen, die eine Risikoteilung zwischen Mieter und Vermieter beinhalten z. B. durch Umsatzmietkomponenten, spielen gerade bei größeren Flächeneinheiten mittlerweile ebenfalls eine wichtige Rolle.

## ➤ INSGESAM WEITERHIN GUTE NACHFRAGE

So differenziert wie die sozioökonomischen Rahmenbedingungen sind auch die Entwicklungen auf den Vermietungsmärkten zu betrachten. So haben beispielsweise die deutschen Top-10-Standorte 2018 mit einem innerstädtischen Flächenumsatz von knapp 193.000 m<sup>2</sup> und fast 430 erfassten Vermietungen/Eröffnungen ihr Vorjahresresultat um 14 % bzw. 3 % übertrumpft, wogegen die bundesweite Bilanz mit 608.000 m<sup>2</sup> (-8 %) und rund 1.170 Abschlüssen (-11 %) Rückgänge aufweist. In einem ambitionierteren Wettbewerbsumfeld scheinen größere Shopping-Metropolen mit einer breiten Palette an ergänzenden Gastronomie- und Freizeitangeboten derzeit also bessere Karten zu haben als viele B- und C-Städte. Aber diese Entwicklung gilt nicht pauschal, da auch viele kleinere Märkte attraktive Rahmenbedingungen bieten und deshalb im Fokus der Retailer stehen. Ein Beleg hierfür ist, dass B-Städte zunehmend in den Expansionsplanungen von Marken wie Zalando (z. B. Münster) oder der niederländischen Kaufhauskette Hema (z. B. Dortmund und Bonn) berücksichtigt werden. Auch der Trend, dass Gastronomie-Unternehmen den in der Vergangenheit klar von Textilern beherrschten Vermietungsmarkt im E-Commerce-Zeitalter weiter aufmischen, hat sich 2018 erwartungsgemäß fortgesetzt. Vor diesem Hintergrund konnte die Gastronomiebranche ihren Anteil an den Abschlüssen 2018 um 4 Prozentpunkte auf mehr als 18 % gegenüber den letzten fünf Jahren ausbauen. Beispiele sind Hans im Glück, L'Osteria oder das Cafe Extrablatt, das bei der Eröffnung weiterer Lokale auch vor Kleinstädten nicht Halt macht. Trotzdem bleibt die Fashionbranche mit gut 30 % aller erfassten Vermietungen bzw. Eröffnungen in Citylagen der wichtigste Player der Handelslandschaft.

## ➤ DEUTSCHLAND IN PUNCTO EXPANSION EIN SICHERER HAFEN

Bei der Thematisierung des E-Commerce als Gegenspieler des stationären Einzelhandels darf nicht vergessen werden, dass die Digitalisierung nicht nur in Deutschland, sondern global Einzelhandelslandschaften verändert, was sich auf nationaler und sogar auf städtischer Ebene in ganz unterschiedlichem

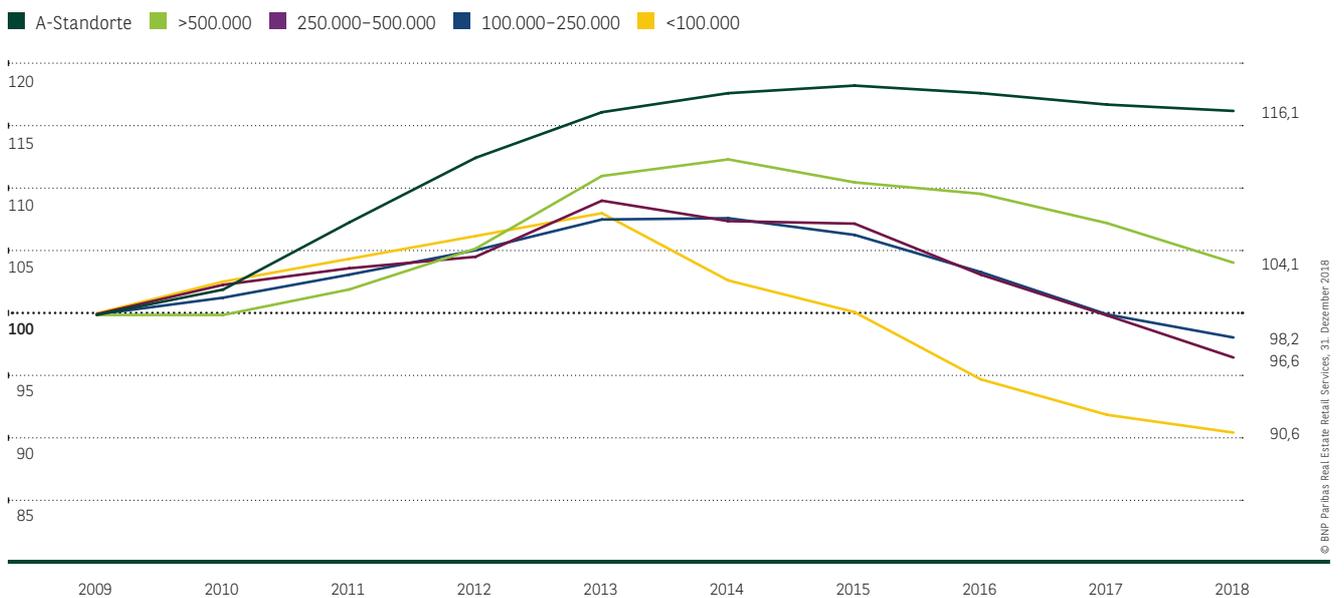
Maße auswirkt. Vor diesem Hintergrund wird Deutschland mit seinen zahlreichen gut aufgestellten und neben der Bevölkerung vor allem von Touristen oder Studenten geprägten Innenstädten als wirtschaftlicher Motor in Europa von internationalen Retailern nach wie vor geschätzt. Kennzeichnend für das Vermietungsgeschehen 2018 war hierbei insbesondere, dass eine Vielzahl renommierter Retailer wie u. a. Uniqlo, Topshop, Arket, Zalando oder JD Sports, deren Konzepte auf eher größere Shops ausgelegt sind, ihr Expansionstempo spürbar erhöht haben. Spricht man über aktive Labels, führt der Weg darüber hinaus schnell zu Decathlon, wobei der französische Sportartikelhersteller anders als die genannten Akteure nicht primär auf zentrale Lagen, sondern in erster Linie auf Shoppingcenter sowie Fachmarktstandorte und Stadtteile ausgerichtet ist. Dass insbesondere Fashion-Labels aus dem Ausland nach Deutschland drängen, heißt nicht, dass nicht auch Marken anderer Branchen ihr Filialnetz hierzulande weiter ausbauen: In diesem Zusammenhang sind nicht zuletzt das expansive Trio der Brillenanbieter Ace & Tate, VIU und Mister Spex, sowie das dänische Einrichtungshaus Søstrene Grene, die niederländische Kaufhauskette Hema und das schwedische Uhren-Brand Daniel Wellington erwähnenswert. Neben Retailern, die ihre Expansion vorangetrieben haben, gibt es jedoch auch solche, die sich aus Deutschland zurückziehen bzw. Filialen schließen: So werden Clas Ohlson und Stadium zukünftig nicht mehr in Hamburg und damit in Deutschland vertreten sein, während Einzelhändler wie Esprit, Tom Tailor und Habitat vermehrt Geschäfte aufgeben. Dass eine Restrukturierung jedoch auch

einen Neuanfang bedeuten kann, beweist das Textilhaus Sinn-Leffers, welches sich als SiNN neu aufstellt. Mit welchem gemeinsamen neuen Konzept sich die Kaufhaus-Giganten Karstadt und Kaufhof nach der Fusion präsentieren, bleibt dagegen derzeit noch genauso ungewiss wie spannend.

## ► PERSPEKTIVEN

Die vielen Veränderungen und Anpassungen, denen der innerstädtische Einzelhandel weiterhin unterworfen sein wird, beinhalten nicht nur Risiken, sondern bieten auch Chancen. Auch künftig wird das Shopping-Erlebnis an sich für viele Kunden einen hohen Stellenwert besitzen und für Freizeitqualität stehen, die durch einen noch so gut organisierten Online-Handel nicht geboten werden kann. Unterstrichen wird diese Tatsache dadurch, dass immer mehr Online-Händler auch stationäre Shops eröffnen, da sie erkannt haben, dass die Zukunft des Handels in einer intelligenten Verknüpfung von vertikalen Vertriebsstrukturen liegen dürfte, um die differenzierten Bedürfnisse und Erwartungen der Konsumenten zu befriedigen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich nicht nur der Handel veränderten Arbeits- und Lebensformen stellen muss. Auch die Büromärkte sind z. B. im Zusammenhang mit der rasant wachsenden Bedeutung von Coworking-Konzepten mit großen Herausforderungen konfrontiert. Die grundsätzliche Nachfrage seitens der Retailer ist weiterhin vorhanden und stark genug, um den innerstädtischen Handel aktiv und erfolgreich weiterzuentwickeln.

INDEXENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN NACH STÄDTEKATEGORIEN\* (2009 = 100)



**MARKTKENNZIFFERN DER WICHTIGSTEN EINZELHANDELSSTÄNDE IN DEUTSCHLAND**

| Stadt                | Bevölkerung<br>01.01.2018 | Kaufkraftkennziffer<br>2018 |                             | Umsatzkennziffer<br>2018   | Wichtigste Einkaufsstraßen | Höchstmiete<br>(nettokalt)  |  | Kaufpreisvervielfältiger<br>Geschäftshaus <sup>2)</sup> |     |
|----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--|----------------------------|-----------------------------|--|---|-----|
|                      |                           | absolut                     | je Einwohner<br>(BRD = 100) |  |                            | je Einwohner<br>(BRD = 100) | in €/m <sup>2</sup> /Monat<br>2017 <sup>1)</sup> | in €/m <sup>2</sup> /Monat<br>2018 <sup>1)</sup>        | von |
| Aachen               | 246.272                   | 94,3                        | 118,2                       | Adalbertstraße, Krämerstraße   | 110                        | 100                         | 17,0   | 20,5  |     |
| Augsburg             | 292.851                   | 98,1                        | 124,1                       | Annastraße   | 100                        | 90                          | 17,0   | 20,0  |     |
| Bad Homburg          | 53.884                    | 149,9                       | 120,7                       | Louisenstraße  | 60                         | 55                          | 16,5   | 18,0  |     |
| Berlin               | 3.613.495                 | 91,2                        | 102,6                       | Taentzienstraße, Kurfürstendamm,<br>Friedrichstraße, Alexanderplatz, Hackescher<br>Markt, Schloßstraße   | 320                        | 310                         | 23,5   | 31,0  |     |
| Bielefeld            | 332.552                   | 92,9                        | 124,7                       | Bahnhofstraße  | 135                        | 135                         | 16,5   | 19,0  |     |
| Bochum               | 365.529                   | 94,0                        | 116,3                       | Kortumstraße   | 80                         | 80                          | 14,5   | 16,5  |     |
| Bonn                 | 325.490                   | 110,5                       | 115,9                       | Remigiusstraße, Sternstraße  | 130                        | 120                         | 17,5   | 22,0  |     |
| Braunschweig         | 248.023                   | 106,4                       | 150,8                       | Hutfiltern, Damm, Schuhstraße, Sack  | 95                         | 90                          | 17,0   | 20,0  |     |
| Bremen               | 568.006                   | 92,4                        | 110,4                       | Obernstraße, Sögestraße  | 120                        | 115                         | 17,5   | 20,5  |     |
| Chemnitz             | 246.855                   | 88,4                        | 105,2                       | Straße der Nationen  | 50                         | 50                          | 13,0   | 15,0  |     |
| Darmstadt            | 158.254                   | 108,3                       | 118,7                       | Ernst-Ludwig-Straße  | 75                         | 75                          | 15,0   | 18,0  |     |
| Dortmund             | 586.600                   | 91,5                        | 114,8                       | Westenhellweg, Ostenhellweg  | 230                        | 230                         | 18,0   | 22,0  |     |
| Dresden              | 551.072                   | 90,9                        | 108,1                       | Prager Straße, Seestraße   | 100                        | 100                         | 18,0   | 22,0  |     |
| Duisburg             | 498.110                   | 82,8                        | 92,7                        | Königsstraße, Kuhstraße  | 45                         | 40                          | 13,0   | 15,5  |     |
| Düsseldorf           | 617.280                   | 117,1                       | 133,7                       | Königsallee, Schadowstraße, Flinger Straße,<br>Mittelstraße, Grabenstraße  | 275                        | 280                         | 23,5   | 29,0  |     |
| Erfurt               | 212.988                   | 91,8                        | 105,1                       | Anger  | 90                         | 90                          | 17,0   | 20,0  |     |
| Erlangen             | 110.998                   | 119,7                       | 128,4                       | Nürnberger Straße, Hauptstraße   | 65                         | 60                          | 15,0   | 18,0  |     |
| Essen                | 583.393                   | 96,4                        | 113,5                       | Kettwiger Straße, Limbecker Straße   | 90                         | 80                          | 17,0   | 21,5  |     |
| Flensburg            | 88.519                    | 89,0                        | 159,6                       | Holm   | 85                         | 85                          | 15,0   | 18,0  |     |
| Frankfurt am Main    | 746.878                   | 113,9                       | 116,9                       | Zeil, Große Bockenheimer Straße,<br>Goethestraße, Biebergasse, Steinweg,<br>Kaiserstraße / Roßmarkt  | 300                        | 300                         | 23,5   | 29,5  |     |
| Freiburg im Breisgau | 229.636                   | 96,5                        | 146,1                       | Kaiser-Joseph-Straße   | 180                        | 180                         | 17,5   | 20,5  |     |
| Gelsenkirchen        | 260.305                   | 79,3                        | 90,7                        | Bahnhofstraße  | 40                         | 40                          | 12,5   | 15,5  |     |
| Göttingen            | 119.529                   | 94,8                        | 133,8                       | Weender Straße, Groner Straße  | 90                         | 90                          | 15,0   | 17,0  |     |
| Hagen                | 187.730                   | 90,1                        | 111,5                       | Elberfelder Straße, Mittelstraße   | 40                         | 40                          | 12,5   | 15,0  |     |
| Halle (Saale)        | 239.173                   | 83,2                        | 84,9                        | Leipziger Straße   | 70                         | 65                          | 12,5   | 15,5  |     |
| Hamburg              | 1.830.584                 | 109,7                       | 122,6                       | Spitalerstraße, Mönckebergstraße,<br>Neuer Wall, Gerhofstraße, Poststraße,<br>Große Bleichen, Jungfernstieg,<br>Hohe Bleichen, Gänsemarkt                          | 275                        | 270                         | 24,5   | 30,5  |     |
| Hannover             | 535.061                   | 101,4                       | 128,4                       | Große / Kleine Packhofstraße, Georgstraße,<br>Bahnhofstraße, Karmarschstraße,<br>Luisenstraße  | 200                        | 195                         | 19,0   | 23,5  |     |
| Heidelberg           | 160.601                   | 97,9                        | 117,6                       | Hauptstraße  | 120                        | 115                         | 19,5   | 22,5  |     |
| Ingolstadt           | 135.244                   | 118,3                       | 174,4                       | Ludwigstraße   | 70                         | 65                          | 15,5   | 19,0  |     |
| Karlsruhe            | 311.919                   | 102,4                       | 121,8                       | Kaiserstraße   | 100                        | 95                          | 19,0   | 22,0  |     |
| Kassel               | 200.736                   | 92,7                        | 134,8                       | Obere Königsstraße   | 115                        | 115                         | 15,0   | 17,5  |     |
| Kiel                 | 247.943                   | 87,8                        | 123,0                       | Holstenstraße  | 70                         | 70                          | 15,0   | 17,5  |     |
| Koblenz              | 113.844                   | 98,4                        | 170,1                       | Löhrstraße   | 80                         | 75                          | 14,0   | 16,0  |     |
| Köln                 | 1.080.394                 | 105,4                       | 130,4                       | Schildergasse, Hohe Straße, Neumarkt,<br>Ehrenstraße, Breite Straße, Mittelstraße,<br>Wallrafplatz   | 265                        | 265                         | 23,5   | 29,0  |     |
| Krefeld              | 226.699                   | 99,0                        | 130,2                       | Hochstraße   | 50                         | 50                          | 14,0   | 16,5  |     |
| Leipzig              | 581.980                   | 87,4                        | 93,4                        | Petersstraße, Grimmische Straße,<br>Nikolaistraße, Hainstraße, Neumarkt  | 120                        | 120                         | 18,5   | 23,0  |     |
| Leverkusen           | 163.577                   | 102,9                       | 110,3                       | Wiesdorfer Platz   | 35                         | 35                          | 18,0   | 22,0  |     |
| Lübeck               | 216.318                   | 91,1                        | 141,0                       | Breite Straße, Holstenstraße   | 90                         | 90                          | 18,0   | 21,5  |     |
| Magdeburg            | 238.478                   | 88,1                        | 106,1                       | Breiter Weg  | 30                         | 30                          | 14,0   | 15,5  |     |
| Mainz                | 215.110                   | 106,3                       | 115,5                       | Am Brand, Schusterstraße, Stadthausstraße  | 110                        | 110                         | 17,0   | 20,0  |     |
| Mannheim             | 307.997                   | 99,6                        | 151,0                       | Planken, Kurpfalzstraße  | 160                        | 150                         | 18,5   | 22,5  |     |
| Moers                | 103.949                   | 99,0                        | 112,3                       | Steinstraße  | 60                         | 60                          | 13,0   | 15,0  |     |
| Mönchengladbach      | 262.188                   | 93,0                        | 115,7                       | Hindenburgstraße   | 40                         | 40                          | 13,5   | 15,5  |     |
| München              | 1.456.039                 | 134,3                       | 149,3                       | Kaufingerstraße, Marienplatz, Neuhauser<br>Straße, Maximilian-, Wein-, Theatiner-,<br>Residenzstraße, Sendlinger Straße, Tal,<br>Hohenzollernstraße, Leopoldstraße | 370                        | 370                         | 24,5   | 31,5  |     |
| Münster              | 313.559                   | 102,6                       | 140,0                       | Ludgeristraße, Prinzipalmarkt, Salzstraße,<br>Rothenburg   | 190                        | 190                         | 18,5   | 22,0  |     |
| Neuss                | 153.810                   | 106,9                       | 121,0                       | Büchel, Niederstraße, Oberstraße   | 50                         | 50                          | 13,0   | 15,5  |     |
| Nürnberg             | 515.201                   | 104,0                       | 135,4                       | Karolinenstraße, Breite Gasse, Kaiserstraße,<br>Königsstraße   | 150                        | 150                         | 19,0   | 22,5  |     |
| Offenbach am Main    | 167.081                   | 93,0                        | 97,8                        | Frankfurter Straße   | 40                         | 40                          | 13,5   | 15,5  |     |
| Oldenburg            | 167.081                   | 100,4                       | 144,6                       | Achterstraße, Lange Straße   | 100                        | 95                          | 14,5   | 17,0  |     |
| Osnabrück            | 164.374                   | 96,7                        | 147,2                       | Große Straße   | 135                        | 130                         | 17,0   | 20,0  |     |
| Paderborn            | 149.075                   | 94,7                        | 106,5                       | Westernstraße, Marienplatz   | 90                         | 90                          | 14,5   | 16,5  |     |
| Potsdam              | 175.710                   | 98,2                        | 94,3                        | Brandenburger Straße   | 70                         | 70                          | 17,0   | 20,0  |     |

| Stadt          | Bevölkerung<br>01.01.2018 | Kaufkraft-<br>kennziffer<br>2018 | Umsatz-<br>kennziffer<br>2018 | Wichtigste Einkaufsstraßen  | Höchstmiete<br>(nettokalt)<br>2017 <sup>1)</sup> | Höchstmiete<br>(nettokalt)<br>2018 <sup>1)</sup> | Kaufpreisvervielfältiger<br>Geschäftshaus <sup>2)</sup> |                   |
|----------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---|--|--|---|-------------------|
|                | absolut                   | je Einwohner<br>(BRD = 100)      | je Einwohner<br>(BRD = 100)   |   | in €/m <sup>2</sup> /Monat                       | in €/m <sup>2</sup> /Monat                       | von   | bis <sup>3)</sup> |
| Recklinghausen | 113.360                   | 94,8                             | 100,0                         | Breite Straße, Markt, Kunibertstraße                                  | 30   | 30   | 12,5  | 14,5              |
| Regensburg     | 150.894                   | 111,8                            | 166,6                         | Pfauengasse, Weiße-Lilien-Straße,<br>Königsstraße                     | 70   | 65   | 16,0  | 19,0              |
| Rostock        | 208.409                   | 86,3                             | 96,3                          | Kröpeliner Straße   | 80   | 75   | 15,0  | 17,5              |
| Saarbrücken    | 180.966                   | 92,0                             | 140,4                         | Bahnhofstraße   | 75   | 80   | 14,0  | 16,5              |
| Schwerin       | 95.797                    | 90,3                             | 107,4                         | Marienplatz   | 30   | 30   | 12,5  | 15,0              |
| Siegen         | 102.337                   | 92,4                             | 154,8                         | Bahnhofstraße   | 40   | 40   | 12,5  | 15,0              |
| Stuttgart      | 632.743                   | 113,2                            | 130,9                         | Königsstraße, Stiftstraße, Calwer Straße,<br>Schulstraße, Kirchstraße | 275  | 275  | 23,5  | 29,0              |
| Trier          | 110.013                   | 88,4                             | 185,5                         | Simeonstraße, Hauptmarkt, Brotstraße,<br>Grabenstraße, Fleischstraße  | 125  | 125  | 17,5  | 21,5              |
| Ulm            | 125.596                   | 110,7                            | 144,7                         | Bahnhofstraße, Hirschstraße   | 135  | 135  | 15,5  | 18,5              |
| Wiesbaden      | 278.654                   | 110,9                            | 122,9                         | Kirchgasse, Langgasse, Marktstraße,<br>Wilhelmstraße                  | 140  | 135  | 18,0  | 22,5              |
| Wuppertal      | 353.590                   | 94,0                             | 93,5                          | Poststraße, Alte Freiheit   | 75   | 70   | 14,5  | 16,5              |
| Würzburg       | 126.635                   | 103,0                            | 201,4                         | Schönbornstraße, Kürschnerhof   | 135  | 135  | 18,0  | 21,5              |

<sup>1)</sup> Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- ▶ bestfrequentierte Lage in der jeweiligen Stadt
- ▶ eingeschossig, rechteckiger Grundriss
- ▶ stufenfreier Zugang
- ▶ mindestens 6 m Frontlänge

<sup>2)</sup> Gilt für beste Lage

- ▶ Mieteinnahmen zu mindestens 50 % aus Einzelhandelsflächen

<sup>3)</sup> Im Einzelfall können diese Vervielfältiger aufgrund besonderer Rahmenbedingungen teilweise deutlich überschritten werden.

Quellen: GfK Geomarketing GmbH, BNP Paribas Real Estate, Einwohner-/Gemeindeverzeichnis

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

## DEFINITIONEN

### ▶ GfK-KAUFKRAFTKENNZIFFER

Die GfK Kaufkraft liefert Informationen über das verfügbare Einkommen der Verbraucher am Wohnort. Vereinfacht kann die GfK Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bezeichnet werden, die in einem Jahr und einer Region der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Damit ist sie der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial in dieser Region.

Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 110 sagt aus, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 90 bedeutet, dass die Kaufkraft der Einwohner in der entsprechenden Region 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

### ▶ GfK-UMSATZKENNZIFFER

Der GfK Einzelhandelsumsatz zeigt die in den einzelnen Regionen prognostizierten Umsätze des Einzelhandels. Im Gegensatz zur GfK Kaufkraft werden zur Berechnung des GfK Einzelhandelsumsatzes die Einzelhandelsausgaben nicht am

Wohnort, sondern am Einkaufsort gemessen. Er spiegelt so die Ausgaben der Konsumenten im Einzelhandel am Verkaufsort wider.

Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 110 sagt aus, dass in dieser Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % mehr im Einzelhandel umgesetzt werden. Eine Kennziffer von 90 bedeutet, dass in dieser Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % weniger im Einzelhandel umgesetzt werden.

### ▶ GfK-ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

Mit der GfK Zentralitätskennziffer erhalten Einzelhändler eine objektive Messgröße dafür, welcher Stadt es gelingt, mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot besonders viel Kaufkraft anzuziehen und zu binden. Eine Zentralitätskennziffer von 100 bedeutet, dass sich der Zufluss und Abfluss von Kaufkraft der Stadt die Waage halten. Somit ist der Index für die Standortplanung und -bewertung von großer Relevanz.

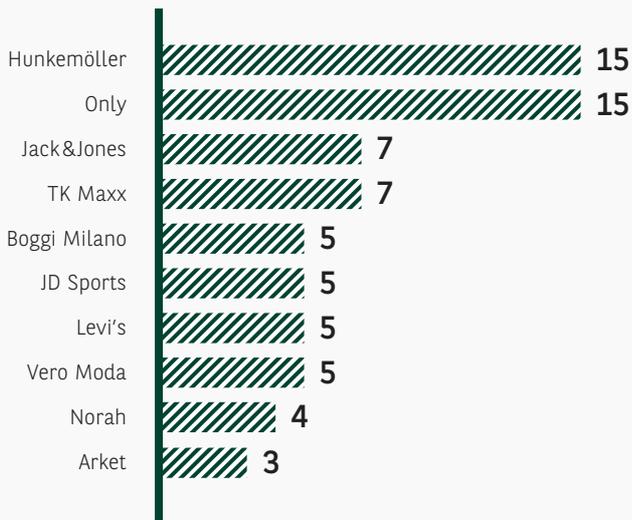


# AKTIVSTE RETAILER 2018

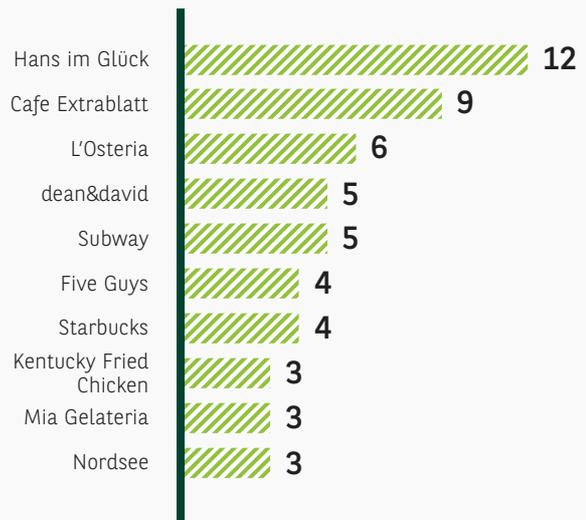
Unterschiedliche  
Branchen –  
unterschiedliche  
Expansionsprofile\*



## INTERNATIONALE FASHION-LABELS



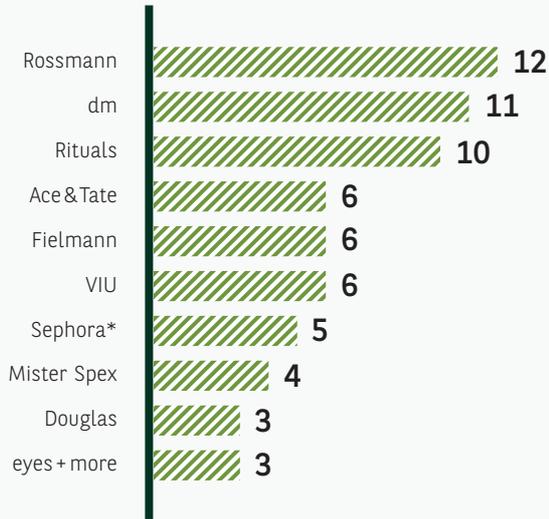
## GASTRONOMIEUNTERNEHMEN



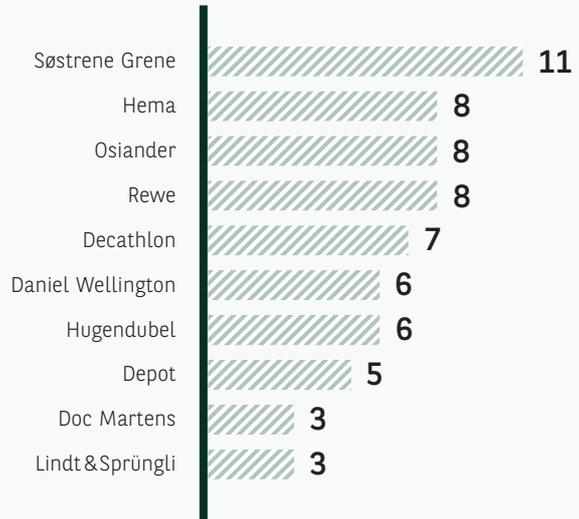
\*Anzahl Vermietungen/Eröffnungen bundesweit in Citylagen



**KÖRPERPFLEGE / GESUNDHEIT**



**AUSGEWÄHLTE RETAILER ANDERER BRANCHEN**



\*inkl. Shop-in-shop-Konzepte



**50 %**

der aktivsten  
Retailer im Segment  
Körperpflege /  
Gesundheit sind  
Brillen-Labels.



# AACHEN



## „Aachen erzielt die **zweithöchste** Passantenfrequenz in der Städtekategorie 100.000 bis 250.000 Einwohner.“

Aachen liegt in exponierter Lage, grenzt an die Niederlande und an Belgien und spielt seit jeher eine bedeutende Rolle in der Geschichte Europas. Dies wurde zuletzt 2019 durch die Unterzeichnung des Aachener Vertrags zwischen Deutschland

und Frankreich verdeutlicht und rückt die Karlstadt wiederholt ins internationale Rampenlicht. Von diesem Renommee profitieren die Stadt und der Einzelhandel, denn die dadurch angezogenen Touristen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage           | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen |
|----------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Adalbertstraße | Konsum   | 550 m | 5.054                 | 100 €/m <sup>2</sup> | 85 %                | Fielmann (600 m <sup>2</sup> )     |
| Holzgraben     | Konsum   | 110 m | 1.631                 | 35 €/m <sup>2</sup>  | 60 %                | Brax (280 m <sup>2</sup> )         |

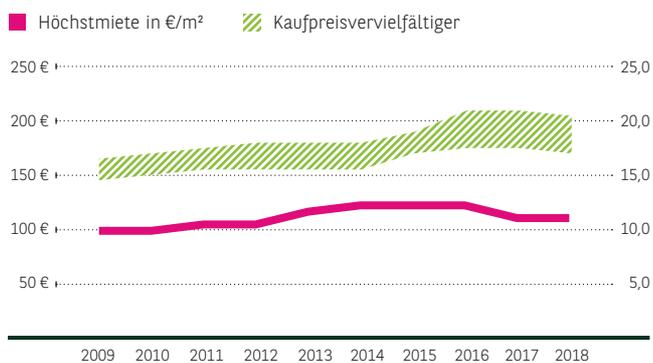
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### MIETEN IN DER INNENSTADT UNTER DRUCK

Unsicherheiten zur weiteren Entwicklung der Innenstadt sorgen für eine stellenweise zurückhaltende Nachfrage. Zwar ist die Top-Lage Adalbertstraße insbesondere im Bereich um das Einkaufszentrum Aquis Plaza nach wie vor gefragt, die Höchstmiete (100 €/m<sup>2</sup>) gerät jedoch merklich unter Druck (-9 %). Besonders Hängepartien um mögliche Bauvorhaben, wie etwa das alte Wehmeyer-Haus, drücken die Stimmung sowohl in Aachens Haupteinkaufsmeile als auch in weiteren Lauflagen. An mehreren Stellen verschwinden zudem Einzelhandelsflächen zugunsten alternativer Nutzungskonzepte. Umso erfreulicher sind daher mehrere Anmietungen, die belegen, dass

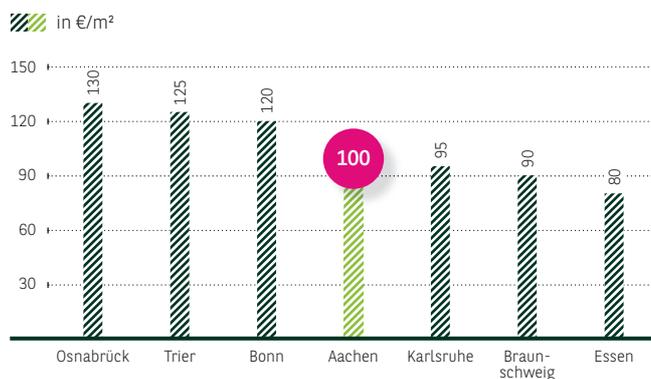
Retailer in Aachen langfristig weiterhin Potenzial sehen. Für eine Vitalisierung des Dahmengrabens dürfte z. B. der für 2021 geplante Umzug des Textilers SiNN in das ehemalige Horten-Gebäude (Komphausbadstraße) sorgen. Insgesamt versuchen die Eigentümer inzwischen vielerorts, Mieter über Preisnachlässe zu halten oder neue Nutzer zu finden. Dies wiederum bietet vor allem kleineren und jungen Konzepten die Chance, sich Flächen in der Domstadt zu sichern. Die Einzelhandelslandschaft ist somit gerade im Umbruch und in einer Phase der Konsolidierung, die zugleich auch Möglichkeiten für Innovationen und Weiterentwicklungen bietet.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



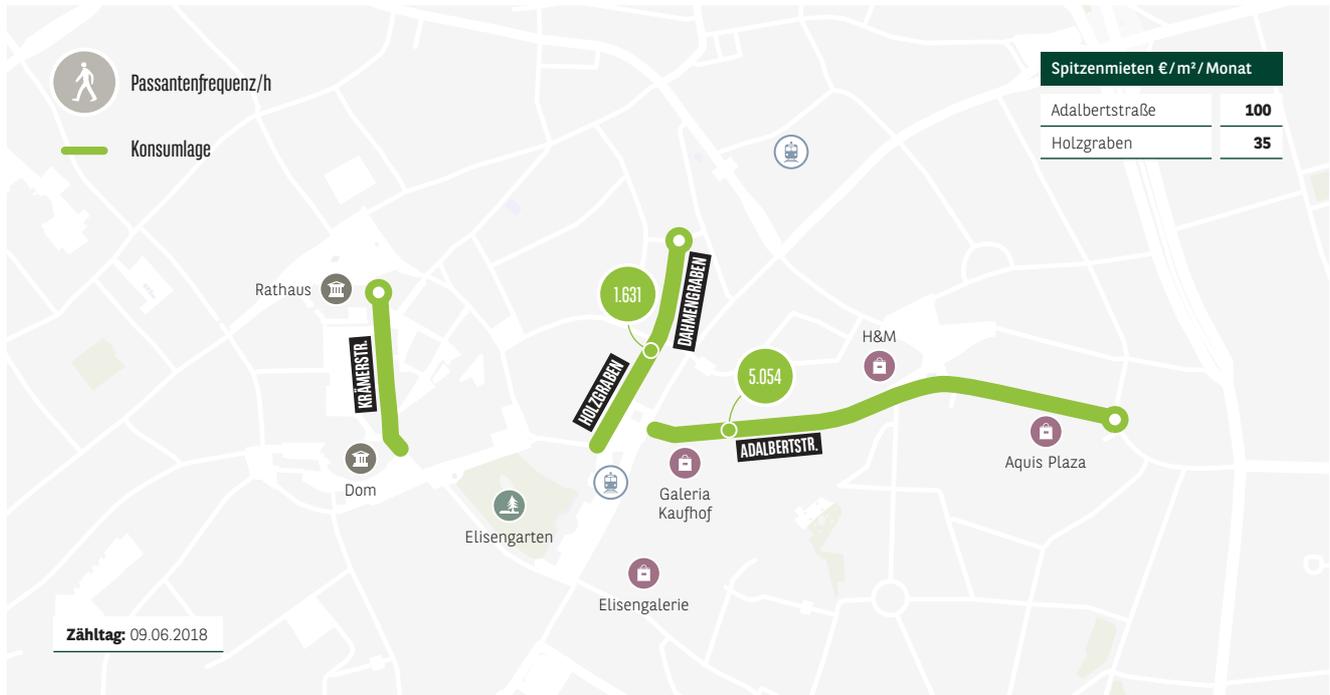
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



NEUVERMIETUNGEN SORGEN FÜR BELEBUNG

Der lebhafteste Bereich zwischen den gastronomisch geprägten Plätzen Markt und Münsterplatz zeigt sich dynamisch. In der Krämerstraße, die beide Plätze verbindet, wurden vier Anmietungen aus unterschiedlichen Segmenten beobachtet. Zudem können mit dem Café Isabella (Münsterplatz) und dem Restau-

rant Karl's (Markt) gleich zwei neue Gastronomiekonzepte in der Altstadt begrüßt werden. In der Adalbertstraße fällt insbesondere die Vergrößerung von Fielmann ins Auge: Der Optiker ist ein Haus weitergezogen und betreibt dort nun einen rund 600 m<sup>2</sup> großen Store. Trotz der anhaltenden Unwägbarkeiten kann somit auf ein erfreuliches Jahr zurückgeblickt werden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Aachen |       | Deutschland |       |
|---|--------|-------|-------------|-------|
|   | 2018   | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 246    | ➔     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 133    | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 7,0    | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 94,3   | ➔     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 118,2  | ↘     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,25   | ➔     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,0    | ➔     | 459,5       | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächen-umsatz             | Top-Branche (Flächenumsatz)                            | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|----------------------------|--|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>7</b> | <b>1.570 m<sup>2</sup></b> | <b>Körperpflege / Gesundheit (1.030 m<sup>2</sup>)</b> | <b>100 % (29 %)</b>                |
| Adalbertstraße        | 2        | 680 m <sup>2</sup>         | Körperpflege / Gesundheit (680 m <sup>2</sup> )        | 100 % (50 %)                       |
| Holzgraben            | 1        | 280 m <sup>2</sup>         | Textil (280 m <sup>2</sup> )                           | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige A-Lagen      | 4        | 610 m <sup>2</sup>         | Körperpflege / Gesundheit (350 m <sup>2</sup> )        | 100 % (25 %)                       |
| Sonstige Lagen        | 12       | 21.380 m <sup>2</sup>      | Textil (10.530 m <sup>2</sup> )                        | 67 % (8 %)                         |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# BERLIN



## „Nirgendwo wurden 2018 mehr Shops vermietet und eröffnet als in den **A-Lagen der Hauptstadt.**“

Wie keine andere deutsche Stadt steht Berlin im Fokus der Retailer. Nichtsdestotrotz zeichnen sich auch in der Hauptstadt Verschiebungen vom Vermieter- zum Mietermarkt ab. Das Vermietungsgeschäft brummt zwar grundsätzlich, jedoch

haben sich die Machtverhältnisse geändert: Immer öfter und umfangreicher werden Incentives ins Spiel gebracht, z. B. als Ausbauleistungen oder mietfreie Zeiten. Und auch die Vertragslaufzeiten werden tendenziell kürzer.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                    | Qualität                  | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete  | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|-------------------------|---------------------------|---------|-----------------------|--|---------------------|--|
| Tauentzienstraße        | Konsum                    | 500 m   | 6.061                 | 310 €/m <sup>2</sup>   | 97 %                | Hugendubel (1.500 m <sup>2</sup> )   |
| Kurfürstendamm          | Konsum<br>Niveau<br>Luxus | 3.500 m | 5.948<br>1.473        | 220 €/m <sup>2</sup><br>190 €/m <sup>2</sup><br>185 €/m <sup>2</sup> | 89 %                | Arket (1.800 m <sup>2</sup> ), Muji (1.720 m <sup>2</sup> ),<br>Five Guys (330 m <sup>2</sup> ), Rimowa (200 m <sup>2</sup> ),<br>LIU JO (110 m <sup>2</sup> ), Pikolinos (70 m <sup>2</sup> ) |
| Alexanderplatz          | Konsum                    | 300 m   | 4.670                 | 190 €/m <sup>2</sup>   | 89 %                | Uniqlo (820 m <sup>2</sup> )   |
| Rosenthaler Straße      | Konsum                    | 500 m   | 3.370                 | 110 €/m <sup>2</sup>   | 73 %                | Hunkemöller (200 m <sup>2</sup> ), Oro Vivo (160 m <sup>2</sup> )  |
| Neue Schönhauser Straße | Konsum                    | 200 m   | 1.909                 | 110 €/m <sup>2</sup>   | 94 %                | Arket (570 m <sup>2</sup> ), Brax (170 m <sup>2</sup> ),<br>Daniel Wellington (75 m <sup>2</sup> ), Dr. Martens (60 m <sup>2</sup> )   |
| Friedrichstraße         | Konsum /<br>Niveau        | 3.300 m | 3.729                 | 85 €/m <sup>2</sup>  | 91 %                | Marcell von Berlin (860 m <sup>2</sup> ), Vapiano (520 m <sup>2</sup> ),<br>Stadtsalat (400 m <sup>2</sup> ), Lush (200 m <sup>2</sup> )   |
| Schloßstraße            | Konsum                    | 1.700 m | 3.208                 | 85 €/m <sup>2</sup>  | 84 %                | HIT (2.500 m <sup>2</sup> ), Hema (1.300 m <sup>2</sup> )  |
| Wilmerdorfer Straße     | Konsum                    | 1.900 m | 4.685                 | 75 €/m <sup>2</sup>  | 80 %                | Decathlon (3.000 m <sup>2</sup> )  |
| Münzstraße              | Konsum                    | 230 m   | -                     | 70 €/m <sup>2</sup>  | 72 %                | New Era (220 m <sup>2</sup> ), Ivy & Oak (70 m <sup>2</sup> )  |

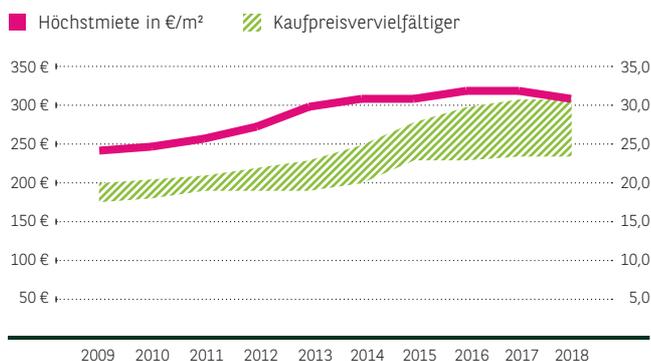
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ HÖCHSTMIETEN IN MEHREREN LAGEN RÜCKLÄUFIG

Der Druck auf den stationären Handel geht an den Mieten nicht spurlos vorbei. In mehreren Lagen konnte die Spitzenmiete ihr Level nicht halten. Dabei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass diese sich immer noch auf einem hohen Niveau befindet und Berlin nach München das bundesweit teuerste Pflaster ist. So werden für die Tauentzienstraße in der Spitze

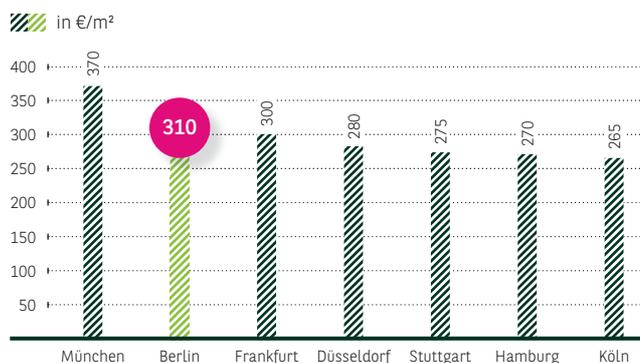
310 €/m<sup>2</sup> (-3 %) notiert. Auch der Kurfürstendamm befindet sich mit 220 €/m<sup>2</sup> (-8 %) im konsumigen Bereich, 190 €/m<sup>2</sup> in der Niveaulage (-12 %) und 185 €/m<sup>2</sup> für die Luxuslage (stabil) auf einem im langfristigen Vergleich hohen Niveau. Insofern kann in diesem Zusammenhang eher von einer Normalisierung ausgegangen werden. Der Alexanderplatz, wo seit kurzem das sanierte Alexanderhaus u. a. mit Foot Locker, der

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



japanischen Modekette Uniqlo oder der Makeup-Marke Nyx aufwartet, weist eine stabile Spitzenmiete von 190 €/m<sup>2</sup> auf. Expansionsfreudig sind derzeit besonders Gastronomen, die speziell auf Touristen und Büroangestellte abzielen und frequenzstarke Standorte suchen. Vor diesem Hintergrund haben neben dem Kaffee Einstein und Vapiano auch die österreichische Vegan-Burger-Kette Swing Kitchen die Friedrichstraße als neuen Standort gewählt.

► VIEL LOS AUF DEM KU'DAMM

Von den insgesamt 53 registrierten Vermietungen bzw. Eröffnungen entfallen allein 18 auf den Ku'damm, was einerseits für die starke Nachfrage, aber auch für das vergleichsweise größere vorhandene Angebot spricht. Zu den Neuabschlüssen in dieser Lage zählen das H&M-Konzept Arket (1.800 m<sup>2</sup>), der japanische Einrichtungsfilialist Muji (1.720 m<sup>2</sup>) oder die Luxus-Koffermarke Rimowa (200 m<sup>2</sup>).

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Berlin 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|-------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 3.613       | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 1.476       | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 8,1         | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 91,2        | →     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 102,6       | →     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,12        | →     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 31,2        | →     | 459,5            | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ↘ | Nachfrage gesamt        | ↘ |
| Angebot      | ↘ | Nachfrage international | ↘ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | → |

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                        | Anzahl    | Flächenumsatz               | Top-Branche (Flächenumsatz)                     | Filialisierung (Internationalität) |
|------------------------|-----------|-----------------------------|---|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b>  | <b>53</b> | <b>23.930 m<sup>2</sup></b> | <b>Textil (7.190 m<sup>2</sup>)</b>             | <b>92 % (57 %)</b>                 |
| Kurfürstendamm         | 18        | 7.360 m <sup>2</sup>        | Textil (4.010 m <sup>2</sup> )                  | 100 % (61 %)                       |
| Friedrichstraße        | 8         | 2.460 m <sup>2</sup>        | Gastronomie (1.270 m <sup>2</sup> )             | 88 % (50 %)                        |
| Alexanderplatz         | 7         | 3.020 m <sup>2</sup>        | Körperpflege / Gesundheit (950 m <sup>2</sup> ) | 100 % (57 %)                       |
| Schloßstraße           | 5         | 6.520 m <sup>2</sup>        | Lebensmittel (2.980 m <sup>2</sup> )            | 80 % (20 %)                        |
| Neue Schönhauserstraße | 5         | 990 m <sup>2</sup>          | Textil (740 m <sup>2</sup> )                    | 100 % (80 %)                       |
| Rosenthaler Straße     | 3         | 610 m <sup>2</sup>          | Gastronomie (250 m <sup>2</sup> )               | 100 % (67 %)                       |
| Münzstraße             | 2         | 290 m <sup>2</sup>          | Textil (290 m <sup>2</sup> )                    | 50 % (50 %)                        |
| Wilmsdorfer Straße     | 1         | 590 m <sup>2</sup>          | Kaufhäuser (590 m <sup>2</sup> )                | 100 % (100 %)                      |
| Tauntenzienstraße      | 1         | 150 m <sup>2</sup>          | Heim / Haus / Einrichtung (150 m <sup>2</sup> ) | 0 % (0 %)                          |
| Sonstige A-Lagen       | 3         | 1.940 m <sup>2</sup>        | Freizeit (1.000 m <sup>2</sup> )                | 100 % (67 %)                       |
| Sonstige Lagen         | 126       | 101.270 m <sup>2</sup>      | Lebensmittel (22.490 m <sup>2</sup> )           | 83 % (25 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# BONN



## „Innerhalb der B-Städte verbucht Bonn 2018 die zweitmeisten Vermietungen / Eröffnungen in A-Lagen.“

Als ehemalige Bundeshauptstadt genießt Bonn nach wie vor einen hohen Bekanntheitsgrad und verfügt über eine Vielzahl an Kultur-, Freizeit- und Bildungseinrichtungen. Die Attraktivität der Stadt am Rhein spiegelt sich auch in der positiven Bevölkerungsentwicklung oder den steigenden Übernachtungszahlen wider.

Die Innenstadt stellt aufgrund des hohen Altbaubesatzes, der Rundlaufmöglichkeit sowie der nahezu vollständigen Befreiung vom Autoverkehr eine der größten zusammenhängenden Fußgängerzonen Deutschlands dar und sorgt für ein einmaliges Flair beim Flanieren und Einkaufen.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage           | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|----------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Remigiusstraße | Konsum   | 200 m | 5.302                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Topshop (750 m <sup>2</sup> )  |
| Sternstraße    | Konsum   | 300 m | 4.524                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 83 %                | Only & Sons (310 m <sup>2</sup> ), VIU (290 m <sup>2</sup> ), Daniel Wellington (50 m <sup>2</sup> ) |

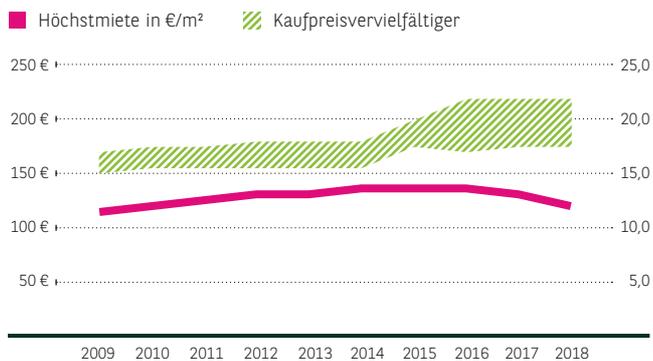
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ NACHFRAGESCHWERPUNKT VERSCHIEBT SICH

Der Umbruch in den deutschen Innenstädten lässt auch Bonn nicht unberührt und sorgt für deutliche Verschiebungen innerhalb des Einzelhandelsbesatzes. Die stärkere Fokussierung der Kunden auf Convenience, Aufenthaltsqualität und Nutzungsmischung lässt sich in der Fußgängerzone auch an den Neuvermietungen ablesen. Mit Aldi und Rewe haben sich gleich zwei Lebensmittelhändler hier Flächen gesichert. Während sich Aldi im Zuge eines Marktplatz-Konzeptes bei Karstadt in der Poststraße einmietete, wird Rewe im Maximilian-Center eröffnen, welches im Herbst 2019 an den Start geht und Primark als Ankermieter beheimatet. Zusammen

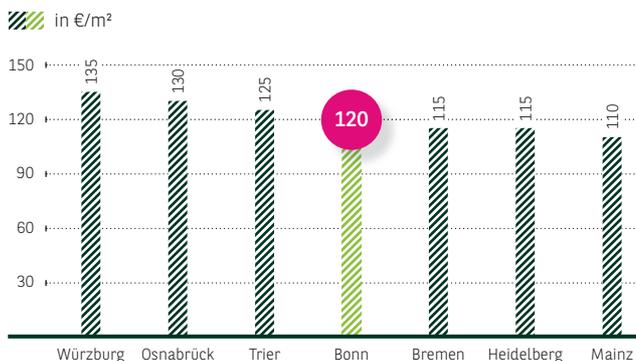
mit dem Mixed-Use-Projekt „Urban Soul“ sowie der umfangreichen Sanierung des Hauptbahnhofs wird sich der Bonner Bahnhofsvorplatz spätestens ab 2020 ankommenden Gästen als neues Eingangstor zur Innenstadt präsentieren. Durch die voranschreitende Realisierung gewinnt die angrenzende Poststraße bereits jetzt an Bedeutung: Insbesondere für viele Filialisten wird die Konsumlage immer interessanter, da sie sich durch die Eröffnung von Primark eine höhere Frequenz versprechen. Diese Verschiebung der Nachfrage geht zu Lasten anderer A-Lagen: Sowohl in der Remigiusstraße (-8 %) als auch in der Sternstraße (-4 %) sank die Spitzenmiete auf 120 €/m<sup>2</sup>.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



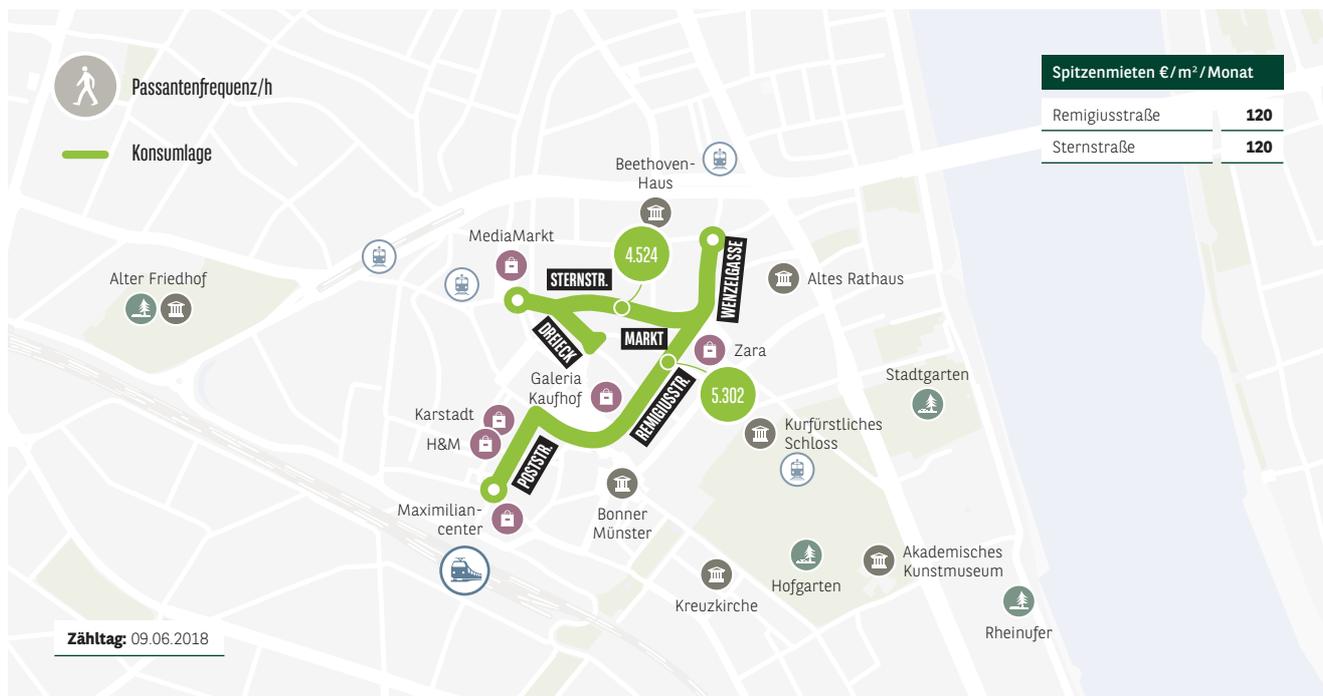
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

**A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN**



**➤ BEWEGUNG IN DER CITY – MEHRERE LAGEN BETEILIGT**

In den präferierten Lauflagen war 2018 eine sehr rege Vermietungsaktivität zu beobachten, sodass insgesamt 11 Abschlüsse erfasst werden konnten, die zu 82 % von Filialisten getätigt wurden. Mit gleich vier neuen Mietern setzte sich die Stern-

straße an die Spitze aller Mikrolagen, worunter sich z. B. auch das expansive Uhrenlabel Daniel Wellington befindet. Neben der bereits erwähnten Poststraße konnten sich aber auch A-Lagen wie die Wenzelgasse über neue Retailer freuen. Hier eröffnete direkt am Markt das niederländische Warenkaufhaus Hema auf 500 m<sup>2</sup> seine Pforten.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | Bonn  |       | Deutschland |       |
|---|-------|-------|-------------|-------|
|   | 2018  | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 325   | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 177   | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,4   | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 110,5 | ↘     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 115,9 | ↗     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,05  | ➔     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,6   | ↗     | 459,5       | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                       | Anzahl    | Flächenumsatz              | Top-Branche (Flächenumsatz)          | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|-----------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>11</b> | <b>4.910 m<sup>2</sup></b> | <b>Textil (1.190 m<sup>2</sup>)</b>  | <b>83 % (50 %)</b>                 |
| Sternstraße           | 4         | 1.150 m <sup>2</sup>       | Gastronomie (500 m <sup>2</sup> )    | 75 % (75 %)                        |
| Remigiusstraße        | 1         | 750 m <sup>2</sup>         | Textil (750 m <sup>2</sup> )         | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige A-Lagen      | 7         | 3.010 m <sup>2</sup>       | Lebensmittel (1.000 m <sup>2</sup> ) | 86 % (29 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 17        | 12.230 m <sup>2</sup>      | Lebensmittel (5.710 m <sup>2</sup> ) | 88 % (18 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# BRAUNSCHWEIG



## „Braunschweig erreicht die **dritthöchste** Umsatzkennziffer innerhalb der Top 27.“

Nur wenige Kilometer zur Landeshauptstadt Hannover und trotzdem mit 151 die dritthöchste Umsatzkennziffer unter den betrachteten Standorten: Die Löwenstadt Braunschweig schafft es, dies zu vereinen. Gleichzeitig überzeugt die zweitgrößte Stadt Niedersachsens mit hervorragenden Wirtschafts-

daten, kontinuierlich wachsenden Beschäftigungszahlen und einer hohen Lebensqualität. Der lokale Einzelhandel übt eine Strahlkraft bis weit in das Umland aus, wovon die Zentralität von über 1,4 zeugt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage       | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete         | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                              |
|------------|----------|-------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|
| Damm       | Konsum   | 250 m | 4.084                 | 90 €/m <sup>2</sup> | 75 %                | -   |
| Hutfiltern | Konsum   | 100 m | -                     | 90 €/m <sup>2</sup> | 60 %                | -   |
| Sack       | Konsum   | 150 m | 3.814                 | 80 €/m <sup>2</sup> | 55 %                | Decathlon (2.900 m <sup>2</sup> ), Rewe (1.600 m <sup>2</sup> ) |

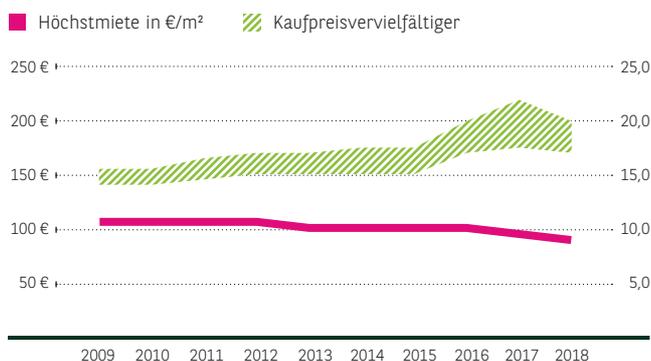
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ HÖCHSTMIETEN LEICHT RÜCKLÄUFIG

Wie an anderen Standorten geht die Konkurrenz mit dem Online-Handel auch in den Braunschweiger Einkaufsmeilen nicht spurlos am Mietniveau für Ladengeschäfte vorbei. Zudem drückt teilweise auch sichtbarer Leerstand in den A-Lagen auf die Preise. Dementsprechend konnten die Höchstmieten nicht ganz ihr Vorjahresniveau halten. Sie fielen auf dem Damm sowie in der Straße Hutfiltern um 5 €/m<sup>2</sup> auf nun 90 €/m<sup>2</sup> und um ebenfalls 5 €/m<sup>2</sup> auf 80 €/m<sup>2</sup> in der Lage Sack. Flächen in den Fußgängerzonen sind aber durchaus für Retailer in-

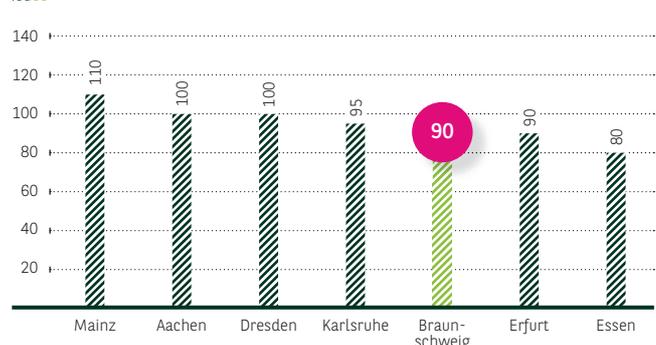
teressant, wie die Abschlüsse bzw. Eröffnungen der jüngeren Vergangenheit zeigen, unter denen sich auch einige wahre Schwergewichte finden. Im ehemaligen City-Point bzw. dem künftigen Konrad-Koch-Quartier eröffnete kurz vor Weihnachten der französische Sportartikeldiscounter Decathlon auf fast 2.900 m<sup>2</sup>, im März kommt Rewe auf einer Verkaufsfläche von rund 850 m<sup>2</sup> dazu. Als wegweisend für die weitere Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels könnte sich das Projekt Burggasse erweisen, welches den Umbau der ehemaligen Burgpassage zu einer offenen Ladenstraße vorsieht.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ NUR WENIGE, ABER GROSSE ABSCHLÜSSE

Erneut begrenzen sich die Neuabschlüsse in den Einkaufsstraßen zwar auf nur wenige, dafür aber vergleichsweise umfangreiche Abschlüsse, die sich insgesamt auf mehr als 3.000 m² summieren. Dazu gehört neben dem bereits genann-

ten Rewe auch eine Anmietung von Peek & Cloppenburg, die sich bereits vor Baubeginn eine 500 m² große Fläche in der neuen Fußgängerzone Burggasse gesichert haben. Hiermit sollen die bereits bestehenden Flächen in der Schuhstraße erweitert und als Flagship-Store ausgebaut werden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Braunschweig 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|-------------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 248               | ↘     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 130               | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 5,3               | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 106,4             | →     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 150,8             | →     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,42              | →     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,7               | ↗     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ↘ | Nachfrage gesamt        | ↘ |
| Angebot      | → | Nachfrage international | ↘ |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | → |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 3      | 3.010 m²      | Lebensmittel (2.510 m²)     | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen | 5      | 4.590 m²      | Lebensmittel (3.890 m²)     | 100 % (0 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# BREMEN



## „Für **22%** der Gästeübernachtungen in Bremen zeichneten 2017 internationale Touristen verantwortlich.“

Neben den Bremer Stadtmusikanten gehören Rathaus und Roland zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten in der Hansestadt. Zusammen mit zahlreichen anderen historischen Bauten prägen sie die schöne Innenstadt und locken Touristen wie Ein-

heimische ins Zentrum. Neben den beiden Haupteinkaufsstraßen Söge- und Obernstraße erweitern kleinere Passagen das Retail-Angebot. Anstehende Projektentwicklungen werden das Bild zukünftig verändern und das Flächenangebot erweitern.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage        | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen |
|-------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Sögestraße  | Konsum   | 300 m | 4.377                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | Bobby&Fritz                        |
| Obernstraße | Konsum   | 350 m | 3.133                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 85 %                | Zero Image-Store                   |

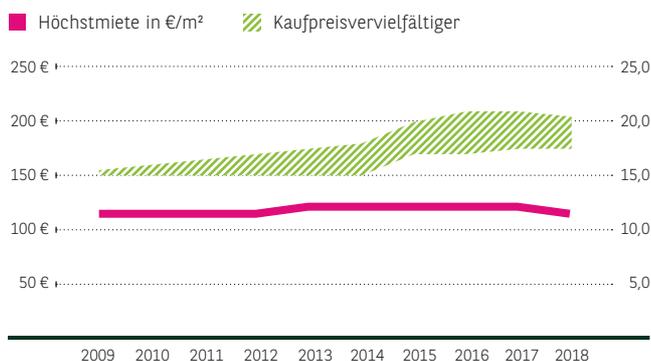
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ INNENSTADT IM WANDEL

Dabei soll ein stärkeres Gegengewicht zu den umliegenden Shoppingcentern geschaffen werden, die in spürbarer Konkurrenz zu den innerstädtischen Einzelhandelslagen stehen. Mit Spannung werden diesbezüglich die Planungen der in Bremen ansässigen Zech Group erwartet, die das Parkhaus Mitte sowie die Kaufhäuser Karstadt und Kaufhof zu einer City-Galerie entwickeln möchte. Mit der Umgestaltung des Lloydhofs zu einer Mischnutzung aus Einzelhandel, Büro, Wohnungen, einem Boarding House und Gastronomie wird voraussichtlich 2019 gestartet. Bereits begonnen wurde dagegen mit der Entwicklung des Balge Quartiers von Investor Christian Jacobs aus der

Bremer Kaffee-Dynastie. Nach dem bereits erfolgten Abriss der Häuser Obernstraße 18 und 20 sowie unter Einbeziehung weiterer Gebäude Richtung Süden soll eine Verbindung zur Weser und zur Gastro-Meile Schlachte geschaffen werden. Insgesamt zeigte sich die Nachfrage in den Innenstadtlagen 2018 etwas verhalten bis stabil. Im Zuge dessen ist die Spitzenmiete leicht auf 115 €/m<sup>2</sup> gesunken und nach wie vor sowohl für die Söge- als auch für die Obernstraße anzusetzen. Zu den vergleichsweise wenigen Vertragsabschlüssen, die für 2018 in den A-Lagen registriert wurden, gehört das Modeunternehmen Zero, das nach erfolgreicher Restrukturierung einen neuen Shop in der Obernstraße gemietet hat.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



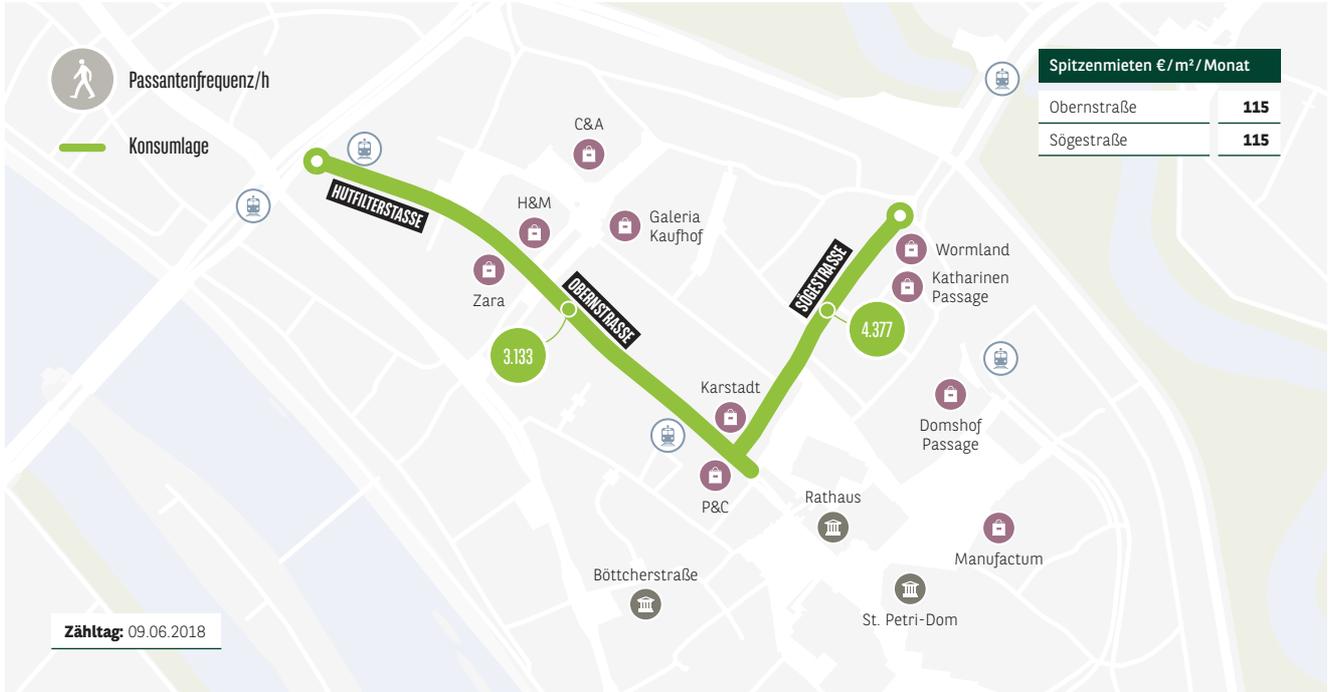
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ GASTRONOMIEKONZEPTE AUF DEM VORMARSCH

Die bundesweit hohe Nachfrage von Gastronomiekonzepten ist auch in der Bremer Innenstadt zu verzeichnen. So hat die Imbiss-Kette Bobby&Fritz im Gebäude des Karstadt-Warenhauses eine Filiale eröffnet, die Sandwichkette Subway ihren

Standort in eine Seitenstraße der Obernstraße verlegt und das Düsseldorfer Franchise-Konzept Woyton ein neues Café in der Langenstraße gemietet. Darüber hinaus haben sich das Taschenlabel Bree und der Schuhanbieter Lloyd Shoes für die Domshof- und Katharinen-Passage entschieden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Bremen |       | Deutschland |       |
|---|--------|-------|-------------|-------|
|   | 2018   | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 568    | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 277    | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 9,3    | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 92,4   | ↘     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 110,4  | ↘     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,19   | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 2,0    | →     | 459,5       | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ↘ | Nachfrage gesamt        | ↘ |
| Angebot      | → | Nachfrage international | ↘ |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | → |

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächen-umsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 2      | 600 m²         | Gastronomie (300 m²)        | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen | 13     | 8.950 m²       | Lebensmittel (3.700 m²)     | 100 % (31 %)                       |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# DORTMUND



## „Die Passantenfrequenz fällt nur in **sechs** deutschen Einkaufsstraßen höher aus als am Westenhellweg.“

Als Oberzentrum in der Metropole Ruhr gilt Dortmund als attraktiver Einzelhandelsstandort einer Region mit mehr als 5 Millionen Einwohnern. Die Stadt behauptet sich mit einem eigenständigen Profil sowie einem vielfältigen innerstädtischen

Einzelhandelsbesatz aus über 580 Geschäften, Restaurants und Cafés. Diese positive Atmosphäre hat sich auch in der öffentlichen Wahrnehmung manifestiert: Der Westenhellweg gehört zu den meistfrequentierten Einkaufslagen Deutschlands.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|---------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Westenhellweg | Konsum   | 900 m | 7.970                 | 230 €/m <sup>2</sup> | 85 %                | Hema (1.400 m <sup>2</sup> ), JD Sports (700 m <sup>2</sup> ), Rituals (120 m <sup>2</sup> ), Daniel Wellington (40 m <sup>2</sup> ) |
| Ostenhellweg  | Konsum   | 400 m | 3.472                 | 90 €/m <sup>2</sup>  | 53 %                | Tedi (500 m <sup>2</sup> )   |

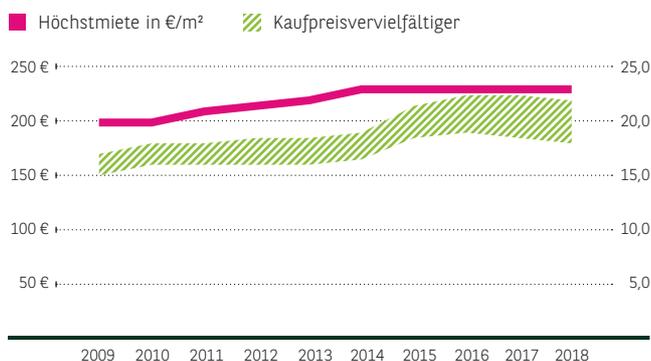
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ NACHFRAGE UND MIETNIVEAU UNVERÄNDERT HOCH

Mit einem Einzelhandelsumsatz von nahezu 3,5 Mrd. € gehört das fußballverrückte Dortmund zu den umsatzstärksten Shopping-Hotspots Deutschlands. Trotz Digitalisierung und einem sich stetig wandelnden Einkaufsverhalten entscheiden sich nach wie vor viele Konsumenten im Ballungsraum Rhein-Ruhr für das stationäre Einkaufserlebnis. Internetaffine und expansive Brands wie der weltweit agierende Körperpflegehersteller Rituals oder die schwedische Uhrenfirma Daniel Wellington nutzen daher die Synergien des Brick & Click-Geschäfts und eröffneten 2018 in der ehemaligen Hansestadt. Beim Mikro-

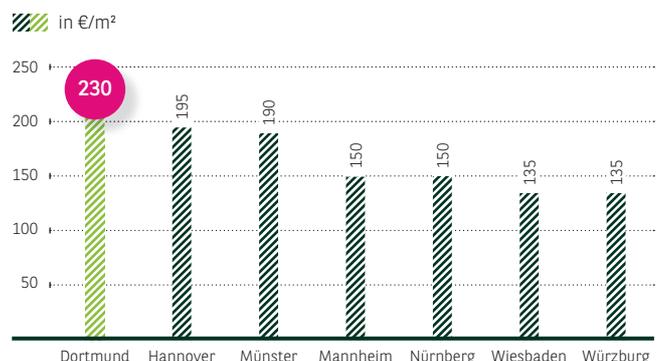
standort entschieden sich beide Monolabel-Stores für den Westenhellweg, wo mit 230 €/m<sup>2</sup> die Spitzenmiete erzielt wird. Im Ostenhellweg, dem spürbar schwächeren Teilbereich der A-Lage, liegt sie mit 90 €/m<sup>2</sup> erheblich niedriger und gab im Jahresverlauf sogar um rund 5 % nach. Sowohl im oberen Abschnitt des Westenhellwegs als auch im unteren Bereich des Ostenhellwegs befinden sich derzeit Leerstände. Nichtsdestotrotz verzeichnet vor allem der Westenhellweg nach wie vor einen großen Nachfrageüberhang, wobei potenzielle Mieter jedoch auch längere Wartezeiten in Kauf nehmen, um optimale Flächen für das eigene Konzept zu finden.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



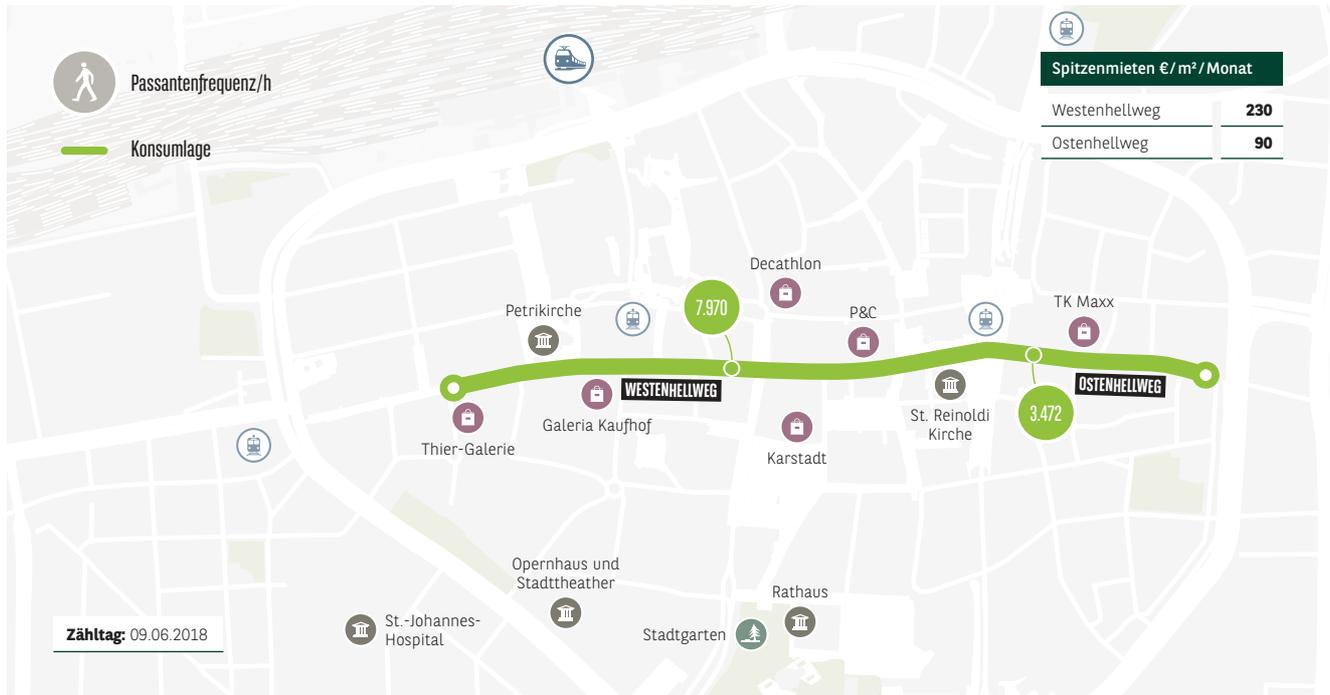
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ A-LAGEN ENTWICKELN SICH LEBENDIG

Eine ebenfalls positive Entwicklung vermeldet die 33.000 m<sup>2</sup> große Thier-Galerie, die seit ihrer Eröffnung 2011 als sinnvolle Ergänzung die Dortmunder City bereichert und zusätzliche Frequenz generiert. Hier sicherten sich 2018 zahlreiche

Retailer, insbesondere aus dem Textilbereich, neue Flächen. In den A-Lagen gab es insgesamt 6 Neuanmietungen mit einem Flächenvolumen von rund 3.300 m<sup>2</sup>, wobei die niederländische Warenhauskette Hema (Westenhellweg) mit 1.400 m<sup>2</sup> den größten Abschluss tätigte.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Dortmund 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|---------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 587           | ➔     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 240           | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 10,3          | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 91,5          | ➔     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 114,8         | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,25          | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,3           | ↗     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz              | Top-Branche (Flächenumsatz)             | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|----------------------------|---|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>6</b> | <b>3.260 m<sup>2</sup></b> | <b>Kaufhäuser (1.900 m<sup>2</sup>)</b> | <b>100 % (67 %)</b>                |
| Westenhellweg         | 5        | 2.760 m <sup>2</sup>       | Kaufhäuser (1.400 m <sup>2</sup> )      | 100 % (80 %)                       |
| Ostenhellweg          | 1        | 500 m <sup>2</sup>         | Kaufhäuser (500 m <sup>2</sup> )        | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 29       | 72.990 m <sup>2</sup>      | Möbel (46.000 m <sup>2</sup> )          | 66 % (24 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# DRESDEN



## „Nur die Big Six weisen mehr Gästeübernachtungen pro Jahr auf als Dresden.“

Dresden verfügt über ein beeindruckendes historisches Erbe und hat seit der Wende gewaltige Anstrengungen unternommen, wichtige Elemente des alten Stadtbildes zurückzugewinnen. Mit Blick auf die stetig wachsenden Besucherzahlen scheint sich die Mühe gelohnt zu haben – nicht zuletzt für die

Einzelhändler, denn Sightseeing und Shopping gehen meist Hand in Hand. So beeindruckt die Dresdner Innenstadt nicht nur mit barocken Prachtbauten, sondern auch mit einem erstklassigen Shoppingangebot, das sich auf mehrere Einkaufsstraßen und Shoppingcenter erstreckt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|---------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Prager Straße | Konsum   | 550 m | 5.365                 | 100 €/m <sup>2</sup> | 60 %                | Olymp & Hades (1.750 m <sup>2</sup> ), Søstrene Grene (370 m <sup>2</sup> ) |
| Schloßstraße  | Konsum   | 300 m | 2.855                 | 65 €/m <sup>2</sup>  | 50 %                | –   |
| Seestraße     | Konsum   | 200 m | –                     | 65 €/m <sup>2</sup>  | 66 %                | –   |

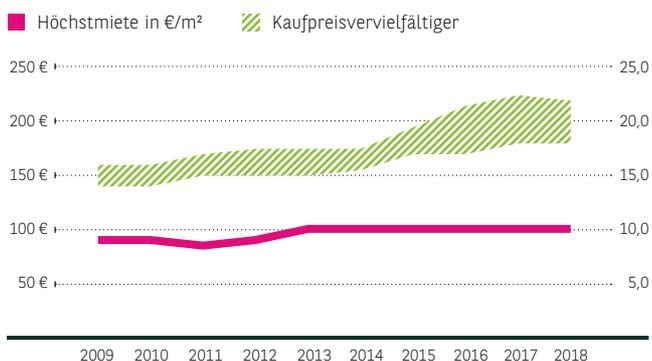
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ VIELE PROJEKTENTWICKLUNGEN IN DER CITY

Was die Einzelhandelsmieten betrifft, entwickeln sich Dresdens zentrale Shoppinglagen uneinheitlich: Während in der Prager Straße weiterhin die Spitzenmiete von 100 €/m<sup>2</sup> aufgerufen wird, sind die Top-Mieten in der Schloßstraße und der Seestraße weiter gesunken und notieren nur noch bei 65 €/m<sup>2</sup>. Dies liegt aber nicht an einer abflauenden Nachfrage – ganz im Gegenteil, diese ist nach wie vor sehr lebhaft. In Dresden wird jedoch ein relativ hoher Teil der Einzelhandelsumsätze von den innerstädtischen Shoppingcentern wie der Altmarkt- und Centrum Galerie abgeschöpft. Auch der Neumarkt, das touristische Herz der Stadt, erfreut sich einer steigenden

Nachfrage. Dank mehrerer Projektentwicklungen am Neumarkt (Schloßbeck; Palais City One), an der Wallstraße und am Postplatz verspricht das Shoppingangebot in der Innenstadt in Zukunft sogar noch bunter zu werden. Einige interessante Neuzugänge wurden aber bereits 2018 in der Dresdner City begrüßt: So öffnet das dänische Einrichtungshaus Søstrene Grene im Prager Carrée seine Pforten, während die Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen mit ihrem neuen Shop an der Frauenkirche nicht nur Touristenherzen höherschlagen lässt. Freunde von Craft Beer und Burgern wiederum freuen sich über die Neueröffnung des Braufactum-Brauhauses, das am Altmarkt insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche anmietete.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



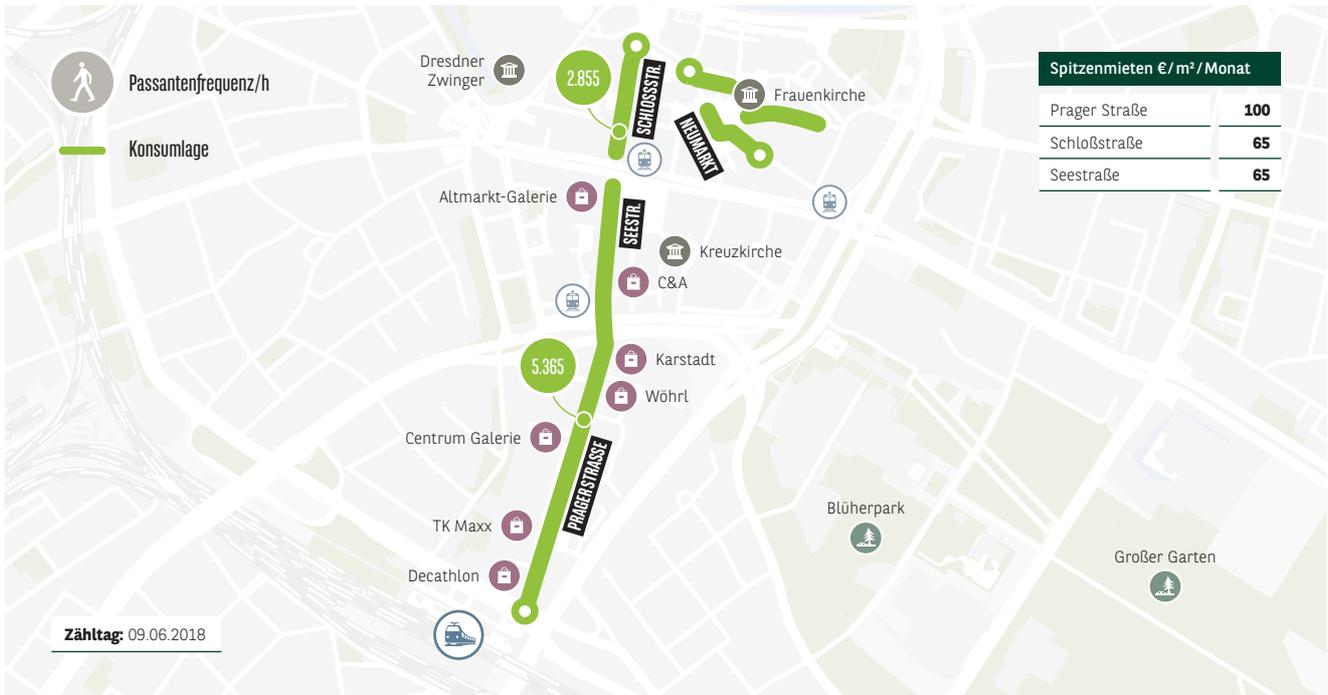
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ FLÄCHENUMSATZ RÜCKLÄUFIG

2018 wurde in den A-Lagen außerhalb der Shoppingcenter mit insgesamt 3 Abschlüssen ein Flächenumsatz von gut 2.300 m<sup>2</sup> generiert, was einem deutlichen Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ein dynamischeres Marktgeschehen war

dagegen in den angrenzenden B-Lagen zu beobachten, wo rund 10 Vermietungen bzw. Eröffnungen gezählt wurden. Zukünftig könnte die Schaffung moderner Einzelhandelsflächen in zentraler Lage für neue Impulse sorgen.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Dresden |       | Deutschland |       |
|---|---------|-------|-------------|-------|
|   | 2018    | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 551     | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 266     | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,1     | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 90,9    | →     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 108,1   | →     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,19    | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 4,4     | →     | 459,5       | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | ↗ | Nachfrage international | ↘ |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | ↘ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz         | Top-Branche (Flächenumsatz)      | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|-----------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 3      | 2.320 m <sup>2</sup>  | Textil (1.750 m <sup>2</sup> )   | 100 % (33 %)                       |
| Sonstige Lagen | 31     | 18.330 m <sup>2</sup> | Freizeit (6.900 m <sup>2</sup> ) | 87 % (13 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# DÜSSELDORF



## „Nur in den Berliner Innenstadtlagen war die Vermietungsaktivität 2018 höher als in Düsseldorf.“

Mit knapp 20 Textil-Abschlüssen in den Citylagen, davon über 70 % aus dem Ausland, unterstreicht Düsseldorf eindrucksvoll seine Stellung als internationale Modemetropole. Ergänzt wird das Angebot in der Innenstadt durch den bis voraussichtlich

2020 in der Entwicklung befindlichen Kö-Bogen II, der bis Ende Februar nicht nur einen neuen Namen sucht, sondern vor allem das Vermietungsgeschehen auf der Kö und in der Schadowstraße durch seine exponierte Lage weiter befeuern dürfte.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                         | Qualität | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete                                  | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|------------------------------|----------|---------|-----------------------|--|---------------------|--|
| Königsallee                  | Luxus    | 1.000 m | 5.441<br>5.162        | 280 €/m <sup>2</sup><br>260 €/m <sup>2</sup> | 92 %                | Anthropologie (1.410 m <sup>2</sup> ), Topshop (1.400 m <sup>2</sup> ), Boggi Milano (1.160 m <sup>2</sup> ), Pinko (240 m <sup>2</sup> )  |
| Schadowstraße / Schadowplatz | Konsum   | 700 m   | 6.444<br>5.251        | 260 €/m <sup>2</sup><br>185 €/m <sup>2</sup> | 98 %                | JD Sports (1.300 m <sup>2</sup> ), Uniqlo (980 m <sup>2</sup> ), Levi's (630 m <sup>2</sup> ), Change of Scandinavia (90 m <sup>2</sup> )  |
| Flinger Straße               | Konsum   | 300 m   | 6.920                 | 220 €/m <sup>2</sup>                         | 97 %                | Aldi (4.000 m <sup>2</sup> ), PME Legend (450 m <sup>2</sup> ), Dr. Martens (190 m <sup>2</sup> ), Daniel Wellington (120 m <sup>2</sup> ) |
| Mittelstraße                 | Konsum   | 170 m   | -                     | 135 €/m <sup>2</sup>                         | 92 %                | Søstre Grene (420 m <sup>2</sup> ), American Vintage (220 m <sup>2</sup> )   |
| Grabenstraße                 | Niveau   | 200 m   | -                     | 120 €/m <sup>2</sup>                         | 90 %                | Ludwig Reiter (180 m <sup>2</sup> ), Le Creuset (130 m <sup>2</sup> )  |

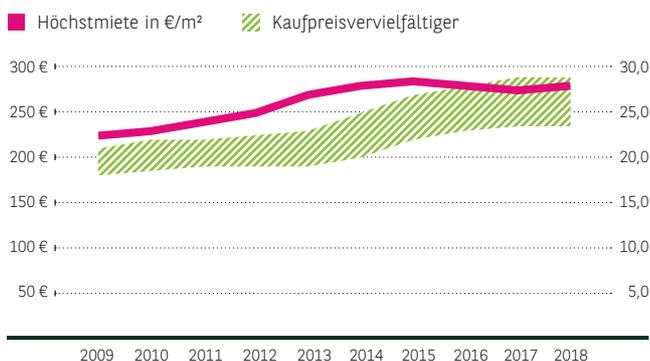
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ ÄUSSERST AKTIVE RETAILER IN DEN A-LAGEN

In den Top-Lagen herrscht derzeit alles andere als Stilstand: Mit der Schadowstraße, der Königsallee und der Flinger Straße erreichen gleich drei Flaniermeilen 2018 mehr als fünf Vermietungen und Eröffnungen sowie einen Flächenumsatz von jeweils über 5.000 m<sup>2</sup>. Dass sich Retailer aus insgesamt rund zehn unterschiedlichen Nationen und sechs verschiedenen Branchen Flächen in den A-Lagen sichern konnten, spricht darüber hinaus für die Aufwertung der Angebotsvielfalt in den bedeutendsten Einkaufsstraßen. Erfreulich ist zudem, dass,

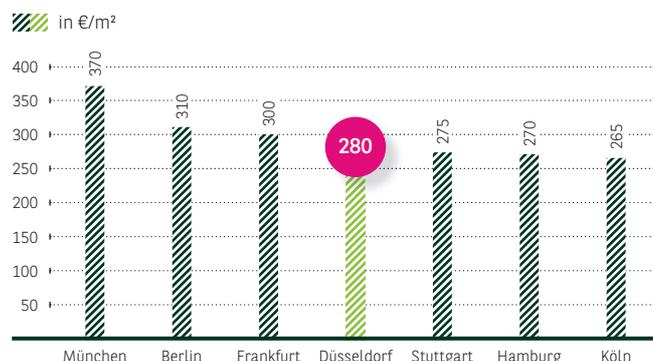
entgegen dem allgemeinen Trend zu eher kleineren Shops, eine Vielzahl von größeren Flächen mit mehr als 1.000 m<sup>2</sup> wiedervermietet werden konnten: Beispiele hierfür sind u. a. Anthropologie, Topshop und Boggi Milano auf der Kö sowie JD Sports in der Schadow- und Aldi in der Flinger Straße. Vor dem Hintergrund der positiven Marktentwicklung haben die Spitzenmieten nicht nur auf der Königsallee (280 €/m<sup>2</sup>; +2 %) und im östlichen Bereich der Schadowstraße (185 €/m<sup>2</sup>; +3 %), sondern auch in der Mittel- (135 €/m<sup>2</sup>; +4 %) und Grabenstraße (120 €/m<sup>2</sup>; +4 %) leicht zugelegt.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



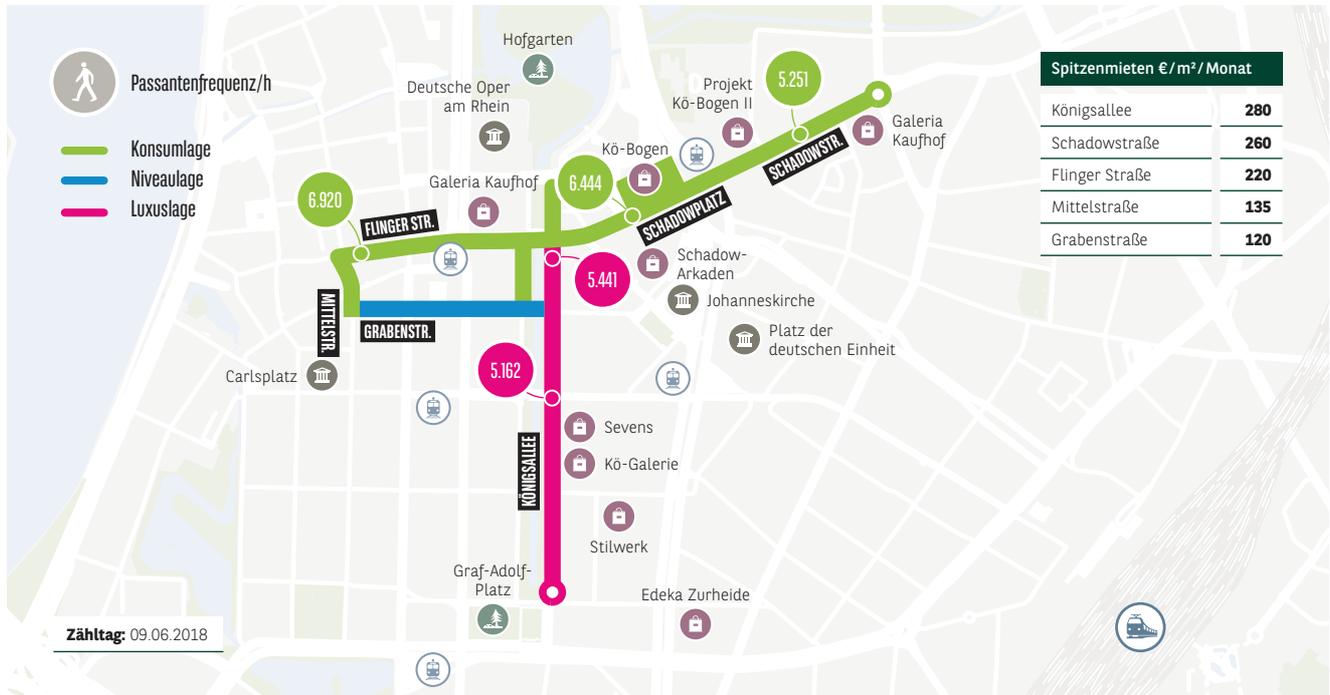
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ AUCH MITTEL- UND GRABENSTRASSE IM AUFWIND

Neben den genannten Vermietungen ist vor allem die Eröffnung des über drei Etagen reichenden Uniqlo-Stores (Schadowstraße) als eine der ersten Dependancen des japanischen Fast-Fashion-Brands in NRW erwähnenswert. Neue Konzepte

konnte mit American Vintage und Søstrene Grene zudem auch die Mittelstraße für sich gewinnen, die genau wie die Grabenstraße aktuell bei Retailern zunehmend in den Fokus rückt. Zusammenfassend steht der Düsseldorfer Vermietungsmarkt also in den Startlöchern für ein weiteres erfolgreiches Jahr.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Düsseldorf 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|-----------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 617             | ➔     | 82.792           | ➔     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 419             | ➔     | 32.870           | ➔     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,7             | ➘     | 5,2              | ➘     |
| Kaufkraftindex                              | 117,1           | ➡     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 133,7           | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,14            | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 4,8             | ➔     | 459,5            | ➔     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➘ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | – | Filialisierungsgrad     | ➔ |

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                              | Anzahl    | Flächenumsatz    | Top-Branche (Flächenumsatz)        | Filialisierung (Internationalität) |
|------------------------------|-----------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b>        | <b>30</b> | <b>19.300 m²</b> | <b>Textil (10.090 m²)</b>          | <b>93 % (67 %)</b>                 |
| Schadowstraße / Schadowplatz | 10        | 6.280 m²         | Textil (3.630 m²)                  | 100 % (60 %)                       |
| Königsallee                  | 7         | 5.880 m²         | Textil (5.070 m²)                  | 71 % (57 %)                        |
| Flingerstraße                | 6         | 5.370 m²         | Lebensmittel (4.000 m²)            | 100 % (83 %)                       |
| Mittelstraße                 | 2         | 640 m²           | Heim / Haus / Einrichtung (420 m²) | 100 % (100 %)                      |
| Grabenstraße                 | 2         | 310 m²           | Lederwaren / Schuhe (180 m²)       | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige A-Lagen             | 3         | 820 m²           | Textil (420 m²)                    | 100 % (33 %)                       |
| Sonstige Lagen               | 65        | 29.670 m²        | Gastronomie (9.130 m²)             | 69 % (28 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# ERFURT



## „Der Erfurter Hauptbahnhof ist seit Dezember 2017 erstmals Drehkreuz **internationaler** Direktverbindungen.“

Erfurt gilt als eine der schönsten Städte Deutschlands und verfügt über zahlreiche Sehenswürdigkeiten wie der berühmten Krämerbrücke, dem Domplatz und vielen prachtvollen Bürgerhäusern aus unterschiedlichen Epochen. Das besondere historische Flair der City lädt aber nicht nur zum Sight-

seeing ein, sondern fördert offenbar auch die Kauflaune der Besucher: So wurde Erfurt vom Kölner Institut für Handelsforschung (IFH) in der Kategorie Großstädte von 200.000 bis 500.000 Einwohnern zur attraktivsten Einkaufsstadt Deutschlands gekürt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage  | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete         | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|-------|----------|-------|-----------------------|---------------------|---------------------|--|
| Anger | Konsum   | 500 m | 4.492                 | 90 €/m <sup>2</sup> | 91 %                | Søstrene Grene (600 m <sup>2</sup> ), Block House (580 m <sup>2</sup> ), smarteyes (250 m <sup>2</sup> ) |

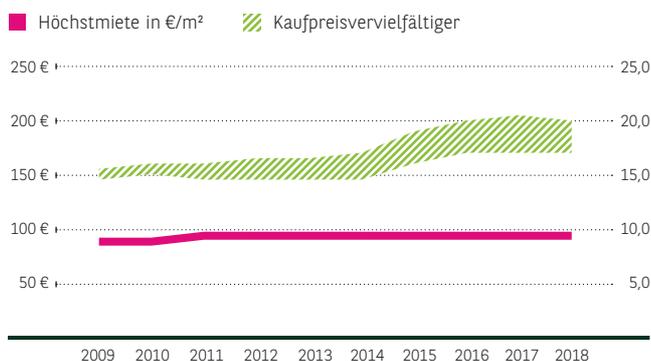
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ ZENTRALE LAUFLAGEN NACH WIE VOR GEFRAGT

Der Einzelhandel zeichnet sich wie in den Jahren zuvor durch eine bemerkenswerte Stabilität aus: Die Spitzenmiete für einen idealtypischen 100-m<sup>2</sup>-Shop liegt konstant bei 90 €/m<sup>2</sup> und wird nach wie vor am Anger erzielt. Allerdings schwingt sich die Bahnhofstraße mehr und mehr zu einem ernstzunehmenden Konkurrenten auf, und auch die Schlösserstraße bleibt eine beliebte Shoppinglage. Angebotsseitig könnten sich durch eine mögliche Projektentwicklung am Forum 1 neue Impulse ergeben, wenn es gelingt, dem Markt hochwertige, moderne Flächen in attraktiver Lage zuzuführen. Die Attrak-

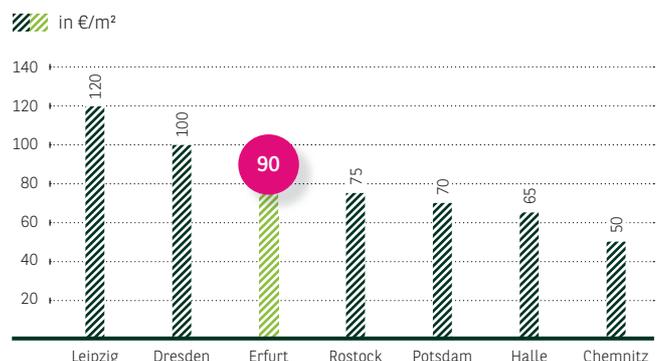
tivität der zentralen Lauflagen spiegelt sich deutlich in den 2018 registrierten Vermietungen wider: Auf dem Anger sicherte sich der Schuhhändler Schuh-Mann schon im ersten Quartal 2018 etwa 340 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche, es folgten die in Hamburg ansässige Steakhaus-Kette Block House (580 m<sup>2</sup>), das dänische Einrichtungshaus Søstrene Grene (600 m<sup>2</sup>) sowie die schwedische Optikerkette smarteyes (250 m<sup>2</sup>). Auch dank der Neueröffnungen von Mister Spex in der Bahnhofstraße und eyes + more in der Schlösserstraße haben die Besucher der Erfurter Innenstadt jederzeit den vollen Durchblick.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



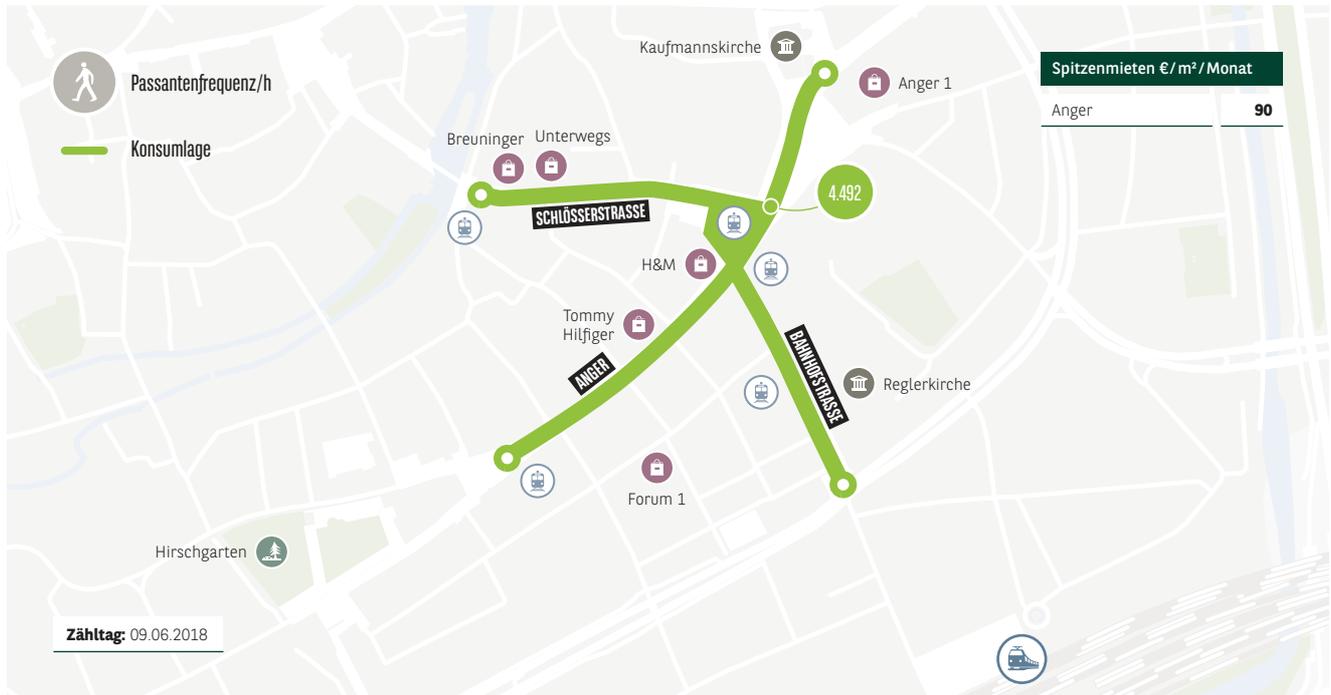
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ DECATHLON KOMMT NACH ERFURT

In Summe wurden 2018 in den Erfurter A-Lagen sechs Vermietungen registriert, womit mangels Großabschlüssen jedoch nur ein relativ überschaubarer Flächenumsatz von knapp 2.200 m² erzielt wurde. Im Stadtteil Daberstedt konnte indes

ein echtes Schwergewicht an Land gezogen werden: Im Sommer 2019 wird der französische Sportartikelgigant Decathlon mit etwa 3.000 m² Verkaufsfläche im Thüringer Einkaufszentrum (T.E.C. Erfurt) an den Start gehen, was eine deutliche Aufwertung des Centers mit sich bringen dürfte.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Erfurt |       | Deutschland |       |
|---|--------|-------|-------------|-------|
|   | 2018   | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 213    | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 108    | ↘     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,0    | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 91,8   | →     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 105,1  | →     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,14   | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,9    | ↗     | 459,5       | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | → | Nachfrage international | → |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                  | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz)        | Filialisierung (Internationalität) |
|------------------|--------|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt   | 6      | 2.200 m²      | Körperpflege / Gesundheit (680 m²) | 100 % (50 %)                       |
| Anger            | 4      | 1.770 m²      | Heim/Haus/ Einrichtung (600 m²)    | 100 % (50 %)                       |
| Sonstige A-Lagen | 2      | 430 m²        | Körperpflege / Gesundheit (430 m²) | 100 % (50 %)                       |
| Sonstige Lagen   | 4      | 20.100 m²     | Heim/Haus/ Einrichtung (16.600 m²) | 100 % (25 %)                       |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# ESSEN



## „Nur Köln, Düsseldorf und Dortmund erreichen in NRW höhere Einzelhandelsumsätze als Essen.“

Essen liegt zentral im Ruhrgebiet und befindet sich im Herzen eines der größten Ballungsräume Europas. Die Innenstadt entwickelte sich schon früh mit der Limbecker und der Kettwiger Straße zur bedeutendsten Einkaufslage des Ruhrgebiets. Das vielfältige Angebot in den beiden Konsumlagen, das durch das

innerstädtische Einkaufscenter am Limbecker Platz ergänzt wird, lockt zahlreiche Menschen in die City. Diese gerät jedoch durch die sich wandelnden Anforderungen der Konsumenten und konkurrierende Lagen zunehmend unter Druck.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage             | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete         | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|------------------|----------|-------|-----------------------|---------------------|---------------------|---|
| Limbecker Straße | Konsum   | 350 m | 4.645                 | 80 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | Granit (440 m <sup>2</sup> ), Dänisches Bettenlager (370 m <sup>2</sup> ) |
| Kettwiger Straße | Konsum   | 450 m | 4.250                 | 70 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | dm (1.400 m <sup>2</sup> ), Teufel (730 m <sup>2</sup> )                  |

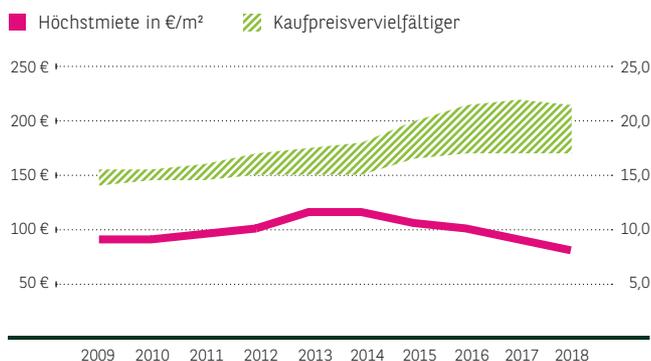
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### MIETEN IN DER ESSENER CITY SINKEN ERNEUT

Die Rüttenscheider Straße hat sich in den letzten Jahren zu einer Stadtteillage etabliert, die mit einem breiten Branchenmix und einem vielfältigen gastronomischen Angebot den Nerv der Konsumenten trifft. Sie ist damit eine innerstädtische Alternative zu den etablierten A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße, die im Sommer noch zu den meistfrequentierten Shoppingmeilen in NRW zählten. Auch infolge einiger Leerstände war die Nachfrage hier zuletzt zurückhaltender, und die Anbieter reagieren zunehmend mit Zugeständnissen bei den Mieten. Die Limbecker Straße ist inzwischen mit einer Höchstmiete von 80 €/m<sup>2</sup> (-11 %) das Schlusslicht im 27 Städte um-

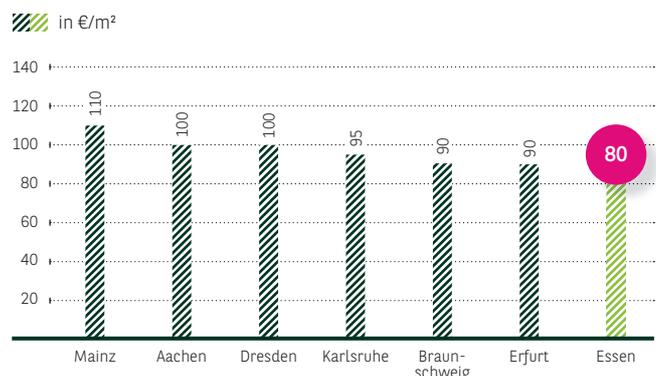
fassenden Ranking, und auch in der Kettwiger Straße (70 €/m<sup>2</sup>, -13 %) verbessert sich die Verhandlungsposition für potenzielle Mieter. Insgesamt leidet das Zentrum unter einer fehlenden Aufenthaltsqualität, was auch in einer Studie zur Essener Innenstadt hervorgehoben wurde. Nichtsdestotrotz bietet die Stadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, die 2018 durch einige Neuvermietungen bereichert wurden. Dabei wird Essen von nationalen und internationalen Retailern gerne als Standort für eine erste Ruhrgebiets-Filiale gewählt, denn die Kombination aus einem hohen Passantenaufkommen und den zugleich vergleichsweise günstigen Konditionen liefert attraktive Rahmenbedingungen für einen Markteintritt.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



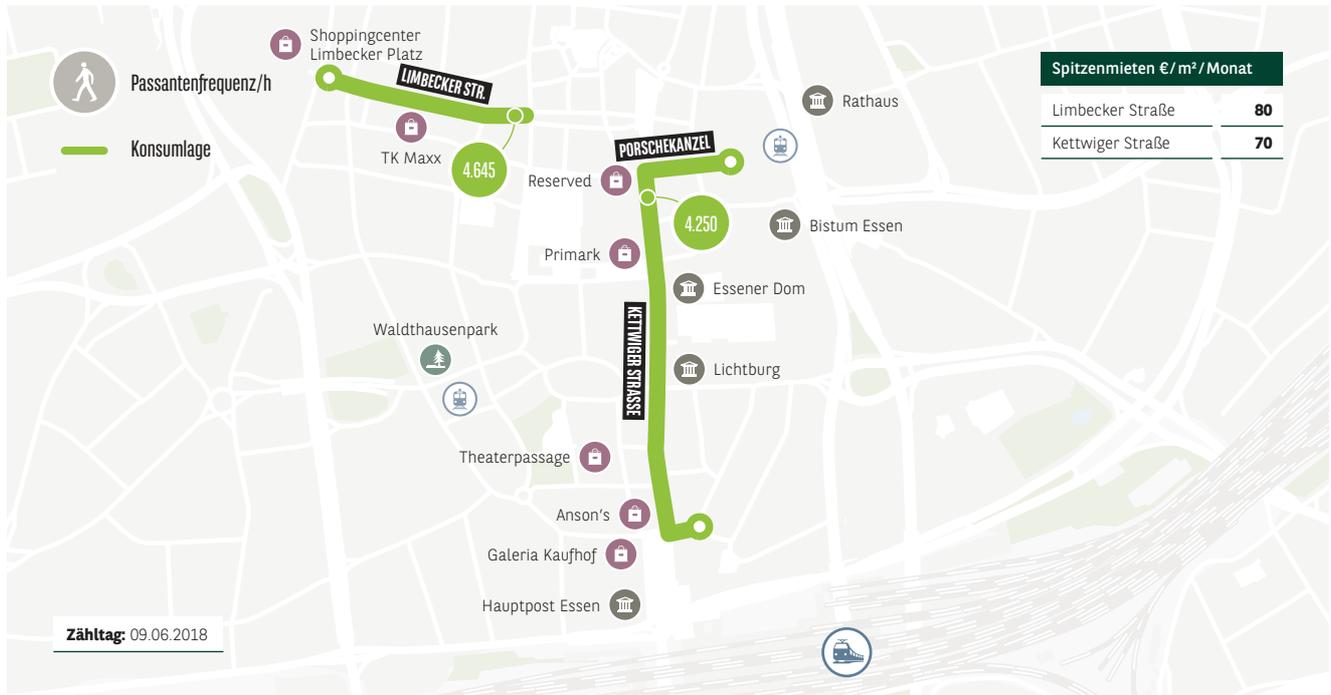
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

**A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN**



**➤ IMPULSGEBENDE NEUVERMIETUNGEN**

Mit der Eröffnung des Lautsprecherherstellers Teufel im Baeckerhaus verfügt die Kettwiger Straße inzwischen über einen besonderen Anlaufpunkt. Die erste Filiale des Online-Händlers außerhalb Berlins ist eine viel beachtete Angebotserweiterung im Zentrum. Darüber hinaus hat das schwedische Lifestyle-

Konzept Granit mit einer Fläche in der Limbecker Straße ebenfalls Essen als erste Ruhrgebiets-Dependance gewählt. Beachtenswert ist zudem die geplante Eröffnung von dm. Die Drogerie übernimmt und saniert die bislang leer stehenden Pohland-Flächen, was sich positiv auf das Erscheinungsbild der Kettwiger Straße auswirken dürfte.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | Essen |       | Deutschland |       |
|---|-------|-------|-------------|-------|
|   | 2018  | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 583   | ➔     | 82.792      | ➔     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 246   | ➔     | 32.870      | ➔     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 10,6  | ➘     | 5,2         | ➘     |
| Kaufkraftindex                              | 96,4  | ➡     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 113,5 | ➔     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,18  | ➔     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,5   | ➔     | 459,5       | ➔     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➘ |
| Key money    | ➘ | Filialisierungsgrad     | ➘ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                       | Anzahl   | Flächen-umsatz  | Top-Branche (Flächenumsatz)                 | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|-----------------|---|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>8</b> | <b>3.850 m²</b> | <b>Körperpflege / Gesundheit (1.400 m²)</b> | <b>75 % (38 %)</b>                 |
| Kettwiger Straße      | 2        | 2.130 m²        | Körperpflege / Gesundheit (1.400 m²)        | 50 % (0 %)                         |
| Limbecker Straße      | 2        | 810 m²          | Heim / Haus / Einrichtung (810 m²)          | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige A-Lagen      | 4        | 910 m²          | Heim / Haus / Einrichtung (450 m²)          | 75 % (25 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 19       | 19.800 m²       | Heim / Haus / Einrichtung (7.500 m²)        | 84 % (37 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# FRANKFURT



## „Bundesweit **dritthöchste** Passantenfrequenz und Spitzenmiete auf der Zeil“

Eins der bedeutendsten Finanzzentren Europas und ein wichtiges Drehkreuz der globalen Luftfahrt – diese Stärken spiegeln sich auch in der Internationalität Frankfurts wider: Menschen aus über 170 Nationen leben und arbeiten hier. Gleichzeitig ist

die Stadt das Zentrum der 5,7 Millionen Einwohner umfassenden Metropolregion Rhein-Main. Es ist daher nicht verwunderlich, dass sie mit einem Einzelhandelsumsatz von über 4,5 Mrd. € zu den attraktivsten deutschen Retail-Destinationen gehört.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                      | Qualität       | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|---------------------------|----------------|---------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Zeil                      | Konsum         | 1.200 m | 10.402                | 300 €/m <sup>2</sup> | 84 %                | Sephora (1.000 m <sup>2</sup> ), NA-KD (130 m <sup>2</sup> )   |
| Goethestraße              | Luxus / Niveau | 300 m   | 2.294                 | 290 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Céline (260 m <sup>2</sup> ), a. p. m. Monaco (60 m <sup>2</sup> )                                       |
| Biebergasse               | Niveau         | 120 m   | 5.500                 | 250 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | -  |
| Große Bockenheimer Straße | Konsum         | 300 m   | 4.306                 | 240 €/m <sup>2</sup> | 64 %                | Ermenegildo Zegna (450 m <sup>2</sup> ), Lilou Paris (30 m <sup>2</sup> ), Leonidas (20 m <sup>2</sup> ) |
| Steinweg                  | Niveau         | 70 m    | 2.674                 | 220 €/m <sup>2</sup> | 93 %                | -  |
| Neue Kräme                | Konsum         | 120 m   | 3.787                 | 140 €/m <sup>2</sup> | 53 %                | -  |
| Kaiserstraße              | Konsum         | 220 m   | 3.938                 | 125 €/m <sup>2</sup> | 89 %                | Niessing Manufaktur (170 m <sup>2</sup> ), Eterna (90 m <sup>2</sup> )                                   |
| Schillerstraße            | Konsum         | 300 m   | 1.959                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 55 %                | -  |
| Roßmarkt                  | Konsum         | 130 m   | 3.938                 | 110 €/m <sup>2</sup> | 70 %                | -  |

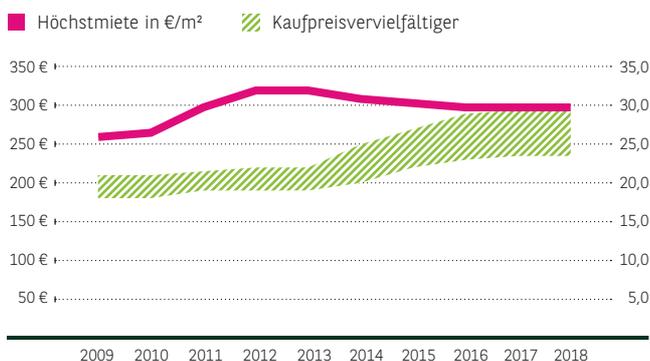
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ MULTI-USE-PROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT

Mit dem DomRömer-Quartier erhielt die Finanzmetropole erst im September 2018 offiziell ihre „neue“ Altstadt zurück, die durch ihren architektonischen Charakter die Aufenthaltsqualität und das touristische Potenzial der Innenstadt merklich erhöht. Daneben sorgen aber auch Neubauprojekte wie das Upper Zeil an der Stelle der ehemaligen Zeilgalerie, das JUNGHOFF PLAZA oder auch das Refurbishment der MyZeil für neue Akzente und Durchmischung des Einzelhandelsbesat-

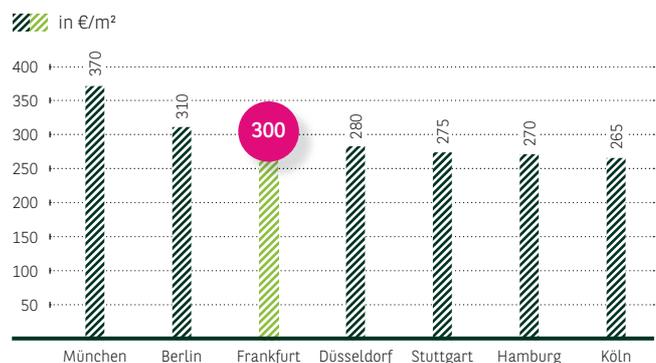
zes. Gleichzeitig wandelt sich durch die Ausweitung des Angebots, die veränderten Flächenbedürfnisse vieler Filialisten und nicht zuletzt aufgrund der Konkurrenz aus dem Internet der Markt zugunsten der Mieter. Nichtsdestotrotz besitzt die Frankfurter Fußgängerzone eine besondere Strahlkraft. Die Zeil gehört nach wie vor zu den frequenzstärksten und teuersten Konsumlagen Deutschlands. Anders als an vielen anderen Einzelhandelsstandorten hat die Spitzenmiete hier nicht nachgegeben und liegt stabil bei 300 €/m<sup>2</sup>. Eine hohe

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



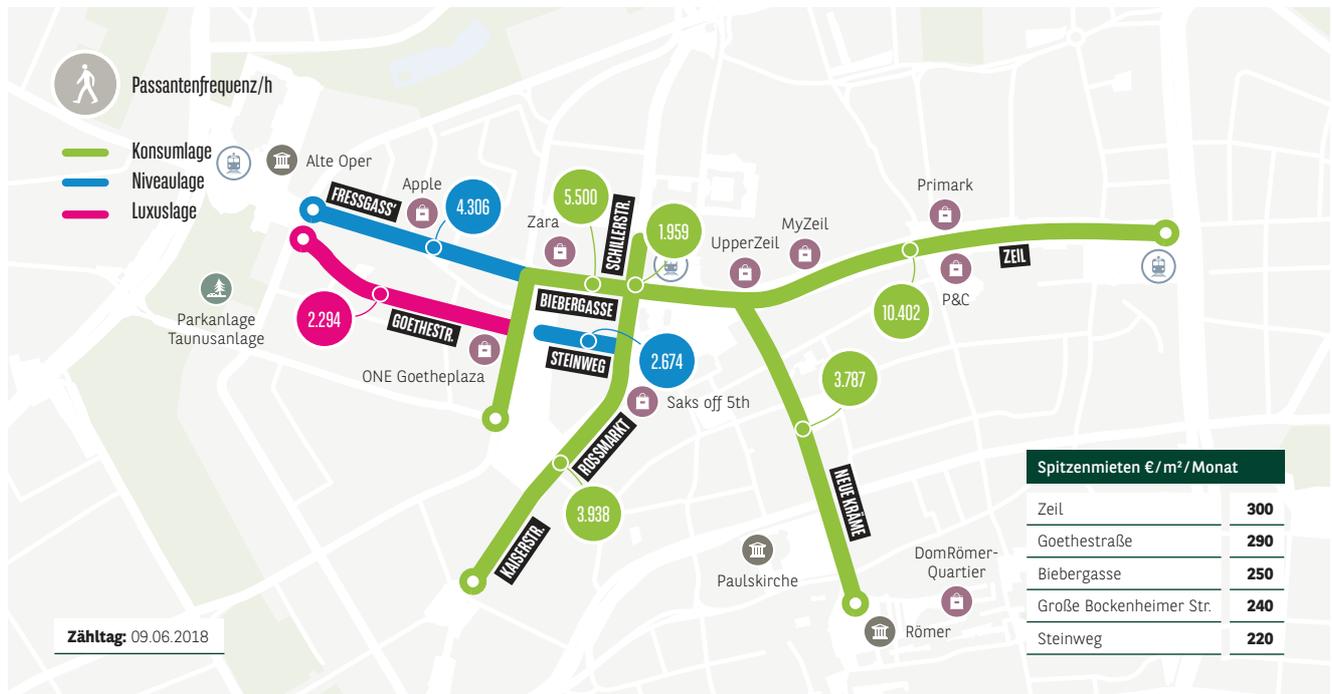
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



Nachfrage kann auch in der Biebergasse, dem Steinweg und der Kaiserstraße beobachtet werden.

➤ **NACHFRAGE RICHTET SICH STARK AUF A-LAGEN**

Über 79 % der in der Innenstadt erfassten Verträge entfielen auf die A- oder angrenzenden Lagen, da Mieter verstärkt die Sicherheit einer ausreichenden Frequenz suchen. Insgesamt konnten in den Top-Einkaufsstraßen 24 Deals mit insgesamt

rund 13.700 m² registriert werden. Die meisten Abschlüsse (4) verzeichnete die konsumige Große Bockenheimer Straße. Besonders aktiv präsentierten sich Textilanbieter, z. B. Eterna (Kaiserstraße) oder Ermenegildo Zegna (Große Bockenheimer Straße). Interessant bleibt, wie sich im Zuge der Landmark-Entwicklungen FOUR, JUNGHOF PLAZA oder FLARE of Frankfurt einstige Nebenlagen wie die Große Gallusstraße oder Junghofstraße entwickeln werden.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | Frankfurt 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|----------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 747            | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 584            | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 5,4            | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 113,9          | ➔     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 116,9          | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,03           | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 9,5            | ➔     | 459,5            | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ↗ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                           | Anzahl    | Flächenumsatz    | Top-Branche (Flächenumsatz)          | Filialisierung (Internationalität) |
|---------------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b>     | <b>24</b> | <b>13.660 m²</b> | <b>Textil (4.600 m²)</b>             | <b>71 % (38 %)</b>                 |
| Große Bockenheimer Straße | 4         | 1.000 m²         | Gastronomie (500 m²)                 | 75 % (75 %)                        |
| Kaiserstraße              | 3         | 410 m²           | Schmuck (170 m²)                     | 100 % (0 %)                        |
| Zeil                      | 2         | 1.130 m²         | Körperpflege / Gesundheit (1.000 m²) | 50 % (100 %)                       |
| Goethestraße              | 2         | 320 m²           | Textil (260 m²)                      | 100 % (100 %)                      |
| Schillerstraße            | 1         | 30 m²            | Dienstleistung (30 m²)               | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige A-Lagen          | 12        | 10.770 m²        | Textil (3.670 m²)                    | 58 % (17 %)                        |
| Sonstige Lagen            | 55        | 41.740 m²        | Lebensmittel (11.350 m²)             | 84 % (24 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# HAMBURG



## „2018 rund 50 Vermietungen / Eröffnungen in der Hamburger Innenstadt“

Verglichen mit den anderen Top-Standorten weist Hamburg ein überaus konstantes Vermietungsgeschehen auf: So wurden in den letzten fünf Jahren in den Citylagen jährlich rund 20.000 m<sup>2</sup> Retail-Fläche in jeweils gut 50 Shops vermietet oder

eröffnet. Zukünftig nicht mehr zur Angebotspalette zählen Clas Ohlson und Stadium, die sich komplett aus Deutschland zurückziehen, während neue Labels wie u. a. Arket und Daniel Wellington in die Stadt drängen.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage             | Qualität        | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|------------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Spitalerstraße   | Konsum          | 400 m | 5.607                 | 270 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Kusmi Tea (40 m <sup>2</sup> )  |
| Neuer Wall       | Luxus / Niveau  | 550 m | 2.292                 | 270 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Westwing (900 m <sup>2</sup> ), Samsonite (220 m <sup>2</sup> ), MCM (120 m <sup>2</sup> )  |
| Mönckebergstraße | Konsum          | 750 m | 6.340                 | 240 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Arket (1.400 m <sup>2</sup> ), H&M Home (1.000 m <sup>2</sup> ), Bon Prix (980 m <sup>2</sup> ), Daniel Wellington (80 m <sup>2</sup> ) |
| Poststraße       | Konsum / Niveau | 400 m | 2.813                 | 215 €/m <sup>2</sup> | 95 %                | Ted Baker (900 m <sup>2</sup> )   |
| Jungfernstieg    | Konsum / Niveau | 450 m | 3.387                 | 190 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Subdued (420 m <sup>2</sup> ), Kauf Dich Glücklich (350 m <sup>2</sup> ), Schöffel-Lowa (140 m <sup>2</sup> )                           |
| Große Bleichen   | Konsum / Niveau | 450 m | 1.672                 | 130 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | MyClassico.com (600 m <sup>2</sup> ), Depot (560 m <sup>2</sup> )   |
| Gerhofstraße     | Konsum          | 130 m | 1.651                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 70 %                | Leguano - Der Barfußladen (40 m <sup>2</sup> )  |
| Gänsemarkt       | Konsum          | -     | -                     | 115 €/m <sup>2</sup> | 70 %                | Burgerlich (900 m <sup>2</sup> )  |
| Hohe Bleichen    | Niveau          | 270 m | -                     | 75 €/m <sup>2</sup>  | 75 %                | Von Floerke (120 m <sup>2</sup> )   |

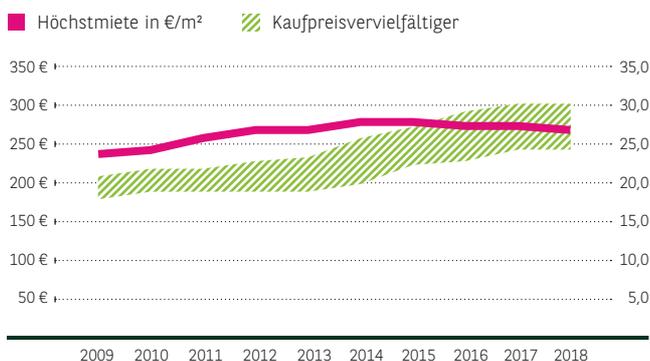
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ MÖNCKEBERGSTRASSE MIT NEUEN KUNDENMAGNETEN

Handel bedeutet Wandel – das wird mit Blick in die Hamburger City deutlich: Neben den immer näher rückenden Fertigstellungen des Alten Walls und der Stadthöfe stellt sich auch der Gänsemarkt im Anschluss an die Modernisierungen des zentralen Platzes ganz neu auf. Nach dem Abriss des Deutschlandhauses und der Ende 2018 an die Signa verkauften Gänsemarkt-Passage erhält diese Mikrolage zukünftig gleich zwei neue hybride Objekte. Aber auch im östlichen Citybereich gibt es viel

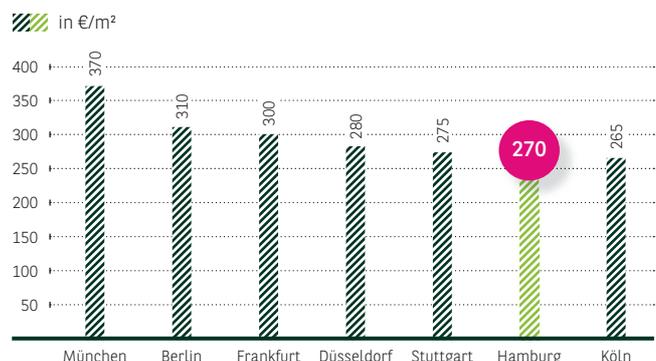
Neues zu berichten: So haben sich im Rappolthaus (Mönckebergstraße 11) mit Arket, H&M Home und Bonprix drei renommierte Konzepte großflächige Shops gesichert. Während Arket und H&M Home bereits Kunden empfangen, öffnet Bonprix im Februar einen Store seines „Fashion-Connect-Konzepts“, das sich u. a. durch bequemes Bezahlen per App auszeichnet. Doch damit nicht genug: Mit der schwedischen Uhrenmarke Daniel Wellington in der Barkhof-Passage gewinnt die Mönckebergstraße noch ein weiteres neues Label dazu. Trotz der insge-

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



samt hohen Vermietungsdynamik konnten die Spitzenmieten einiger Hamburger Top-Lagen ihr hohes Niveau aufgrund der zunehmenden Preissensibilität potenzieller Mieter nicht ganz halten, was allerdings auch für andere Metropolen gilt.

➤ JUNGFERNSTIEG MIT DEN MEISTEN VERTRÄGEN

Auch wenn die größten Vermietungen auf die Mönckebergstraße entfallen, verzeichnet der Jungfernstieg im Bereich

zwischen dem Gänsemarkt und der Binnenalster die meisten Abschlüsse. Hier erweitern u. a. Subdued, Schöffel-Lowa und Kauf Dich Glücklich das Einzelhandelsangebot. Nennenswerte Veränderungen in den weiteren Top-Lagen sind die Anmietung des Kofferherstellers Samsonite und der Taschenmarke MCM am Neuen Wall sowie die Verträge von Ted Baker in der Poststraße und Depot in den Großen Bleichen.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Hamburg 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|--------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 1.831        | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 974          | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,3          | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 109,7        | →     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 122,6        | →     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,12         | →     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 13,8         | ↗     | 459,5            | ↗     |

| TREND 2019   |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ↘ | Nachfrage gesamt        | ↘ |
| Angebot      | ↗ | Nachfrage international | ↘ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | → |

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl    | Flächenumsatz    | Top-Branche (Flächenumsatz)        | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|-----------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>33</b> | <b>11.400 m²</b> | <b>Textil (5.660 m²)</b>           | <b>85 % (33 %)</b>                 |
| Jungfernstieg         | 6         | 1.640 m²         | Textil (900 m²)                    | 83 % (17 %)                        |
| Mönckebergstraße      | 5         | 3.560 m²         | Textil (2.380 m²)                  | 100 % (60 %)                       |
| Große Bleichen        | 3         | 1.360 m²         | Textil (800 m²)                    | 33 % (0 %)                         |
| Neuer Wall            | 3         | 1.240 m²         | Heim / Haus / Einrichtung (900 m²) | 100 % (0 %)                        |
| Gänsemarkt            | 3         | 700 m²           | Heim / Haus / Einrichtung (400 m²) | 67 % (33 %)                        |
| Poststraße            | 2         | 940 m²           | Textil (900 m²)                    | 100 % (100 %)                      |
| Spitalerstraße        | 2         | 440 m²           | Gastronomie (400 m²)               | 100 % (100 %)                      |
| Hohe Bleichen         | 1         | 120 m²           | Textil (120 m²)                    | 100 % (0 %)                        |
| Gerhofstraße          | 1         | 40 m²            | Lederwaren / Schuhe (40 m²)        | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige A-Lagen      | 7         | 1.360 m²         | Textil (560 m²)                    | 86 % (29 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 89        | 44.490 m²        | Freizeit (11.480 m²)               | 67 % (21 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# HANNOVER



## „Die Bahnhofstraße ist die am **stärksten frequentierte** Einkaufsstraße außerhalb der A-Städte.“

Die Messestadt Hannover bildet neben Hamburg die zweite große Einzelhandels-Destination in Norddeutschland. Diese Attraktivität lässt sich auch am mit 1,27 überdurchschnittlichen Niveau des Zentralitätsindex ablesen: Das Einzugs-

gebiet erstreckt sich bis weit ins niedersächsische Umland, was sich auch in herausragenden Passantenfrequenzen niederschlägt. Das macht den Handelsstandort besonders bei konsumorientierten Filialisten sehr beliebt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|---------------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Bahnhofstraße       | Konsum   | 200 m | 8.116                 | 195 €/m <sup>2</sup> | 95 %                | -   |
| Georgstraße         | Konsum   | 450 m | 7.894                 | 190 €/m <sup>2</sup> | 70 %                | Hirmer (800 m <sup>2</sup> ), Manufactum (740 m <sup>2</sup> ), Donna (500 m <sup>2</sup> ), VIU (40 m <sup>2</sup> ) |
| Große Packhofstraße | Konsum   | 350 m | 4.895                 | 170 €/m <sup>2</sup> | 100 %               | Zalando (1.840 m <sup>2</sup> )   |
| Karmarschstraße     | Konsum   | 400 m | 4.417                 | 160 €/m <sup>2</sup> | 75 %                | Tommy Hilfiger (650 m <sup>2</sup> ), Hema (600 m <sup>2</sup> )  |
| Luisenstraße        | Niveau   | 150 m | -                     | 90 €/m <sup>2</sup>  | 60 %                | -   |

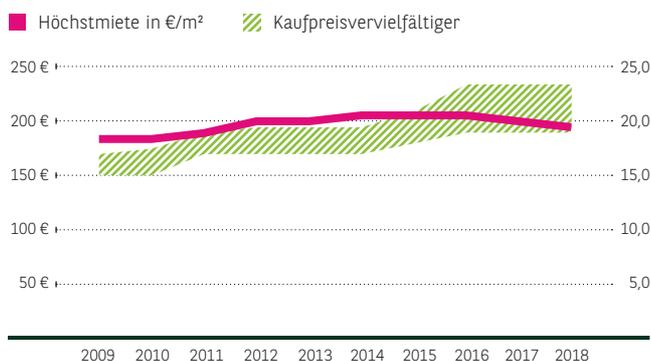
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### MIETER SIND PREISENSIBLER, ABER AUCH AKTIVER

Trotz des allgemein wachsenden Anteils des E-Commerce am Handelsgeschehen hat die Innenstadt nichts von ihrer Magnetfunktion eingebüßt. Durch das langfristig umgesetzte Stadtentwicklungskonzept „Hannover City 2020+“ präsentiert sich das Zentrum als attraktiver Stadtraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Aufgrund der merklich gestiegenen Preissensibilität der Retailer werden verfügbare Flächen in den frequenzstarken Fußgängerzonen rund um den Kröpcke mit spürbar längeren Vermarktungszeiten nachvermietet. Als Kon-

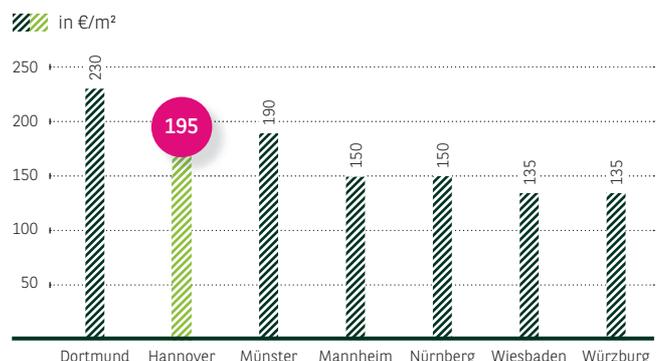
sequenz dieser abwartenden Haltung haben die Höchstmieten trotz zahlreicher Vermietungen in nahezu allen A-Lagen leicht nachgegeben. Der Druck auf die Margen zwingt auch Filialisten dazu, bei jedem neuen Store vermehrt auf die Profitabilität zu achten. Gleichzeitig verdeutlicht die Eröffnung von Ace & Tate (Karmarschstraße) oder das zukünftige Outlet von Zalando (Große Packhofstraße), dass auch vormals reine E-Commerce-Unternehmen auf den stationären Einzelhandel und Hannover setzen. Die Spitzenmiete wird nach wie vor in der Bahnhofstraße erzielt und sank im Jahresverlauf um 3 % auf 195 €/m<sup>2</sup>.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ **ZAHLREICHE NEUVERMIETUNGEN DURCH FILIALISTEN**

2018 konnten in Hannovers A-Lagen insgesamt 9 Neuvermietungen mit insgesamt rund 6.000 m² erfasst werden, wobei die Textilbranche am stärksten vertreten war. Filialisten machten dabei einen Anteil von 89 % aus. Besonders dynamisch zeigte sich die Georgstraße, wo sich gleich vier neue Handels-

konzepte Flächen gesichert haben. Viel Bewegung gab es auch in der am Hauptbahnhof gelegenen Ernst-August-Galerie, die sich bis Herbst 2019 noch im Umbau befindet. In dem 2008 eröffneten Shoppingcenter wird es in dem Zuge in insgesamt 80 von 150 Geschäften zu einem Betreiber- oder Konzeptwechsel kommen.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | Hannover |       | Deutschland |       |
|---|----------|-------|-------------|-------|
|   | 2018     | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 535      | ➔     | 82.792      | ➔     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 325      | ➔     | 32.870      | ➔     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,6      | ➘     | 5,2         | ➘     |
| Kaufkraftindex                              | 101,4    | ➔     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 128,4    | ➤     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,27     | ➔     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 2,3      | ➔     | 459,5       | ➔     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➘ | Nachfrage gesamt        | ➘ |
| Angebot      | ➘ | Nachfrage international | ➘ |
| Key money    | ➘ | Filialisierungsgrad     | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz   | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>9</b> | <b>6.120 m²</b> | <b>Textil (3.790 m²)</b>    | <b>89 % (33 %)</b>                 |
| Georgstraße           | 4        | 2.080 m²        | Textil (1.300 m²)           | 75 % (25 %)                        |
| Karmarschstraße       | 3        | 1.400 m²        | Textil (650 m²)             | 100 % (100 %)                      |
| Große Packhofstraße   | 1        | 1.840 m²        | Textil (1.840 m²)           | 100 % (67 %)                       |
| Sonstige A-Lagen      | 1        | 800 m²          | Gastronomie (800 m²)        | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 21       | 10.120 m²       | Freizeit (3.570 m²)         | 81 % (33 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# HEIDELBERG



## „Heidelberg erreicht die **drittniedrigste** Arbeitslosenquote innerhalb der Top 27.“

Wozu braucht eine Stadt mehrere Einkaufslagen, wenn man eine Shoppingmeile wie die Heidelberger Hauptstraße hat? In der facettenreichen Fußgängerzone findet man alles, was das Herz begehrt: große Einkaufsmagneten, internationale Filialisten, kleine lokale Geschäfte und ein vielseitiges gastronomisches Angebot zur Rast und Stärkung oder einfach um das quirlige Treiben zu beobachten. Abgerundet wird das Ganze von der hohen Aufenthaltsqualität und nicht zuletzt auch vom einzigartigen, weltoffenen Flair. Hierfür sorgen neben den vielen internationalen Besuchern auch die fast 40.000 Studenten.

misches Angebot zur Rast und Stärkung oder einfach um das quirlige Treiben zu beobachten. Abgerundet wird das Ganze von der hohen Aufenthaltsqualität und nicht zuletzt auch vom einzigartigen, weltoffenen Flair. Hierfür sorgen neben den vielen internationalen Besuchern auch die fast 40.000 Studenten.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage        | Qualität | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|-------------|----------|---------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Hauptstraße | Konsum   | 1.800 m | 4.786                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 57 %                | Hema (1.070 m <sup>2</sup> ), Five Guys (490 m <sup>2</sup> ), Rituals (190 m <sup>2</sup> ), Boggi Milano (160 m <sup>2</sup> ), Ace & Tate (120 m <sup>2</sup> ) |

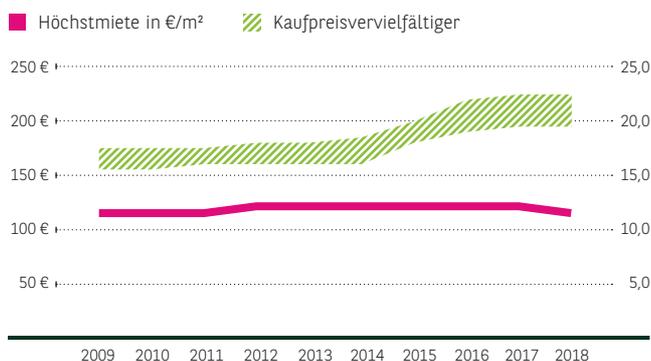
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ FUSSGÄNGERZONE ZWEIFELTEIL

Die Hauptstraße verläuft parallel zum Neckar vom Bismarckplatz im Westen bis zum Heidelberger Schloss im Osten über eine Länge von knapp zwei Kilometern durch die gesamte Altstadt. Während das westliche Teilstück vom konsumigen Einzelhandel geprägt wird, nehmen die Gastronomiedichte und das touristische Angebot mit steigender Nähe zum Schloss zu. Dank der großen Kundenmagneten bzw. Ankermieter wie Kaufhof und Saturn am westlichen und dem Schloss am östlichen Ende, verfügt die Hauptstraße trotz ihrer vergleichsweise beträchtlichen Länge in nahezu allen Teilstücken über sehr gute Passantenzahlen. Dementsprechend erfreut sich

die Neckarstadt auch einer nach wie vor außerordentlich hohen Nachfrage aus dem In- und Ausland. Da Mieter aufgrund des Wettbewerbs mit dem Online-Handel jedoch zunehmend preissensibel agieren, konnte die Spitzenmiete ihr Vorjahresniveau nicht ganz halten. Mit rund 115 €/m<sup>2</sup> liegt sie nun 5 % unter dem Wert aus 2017 und wird im westlichen, konsumig geprägten Teilstück erzielt. In den vergangenen Jahren zeichnete sich die Haupteinkaufsmeile durch eine gesunde Mieterfluktuation aus, die der Lage stetig neue Konzepte bescherte. Auch 2018 war dies der Fall: So eröffnete neben der Casualwear-Marke Adenauer & Co auch das Brillenlabel Ace & Tate eine Dependence in Heidelberg's Bestlage.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



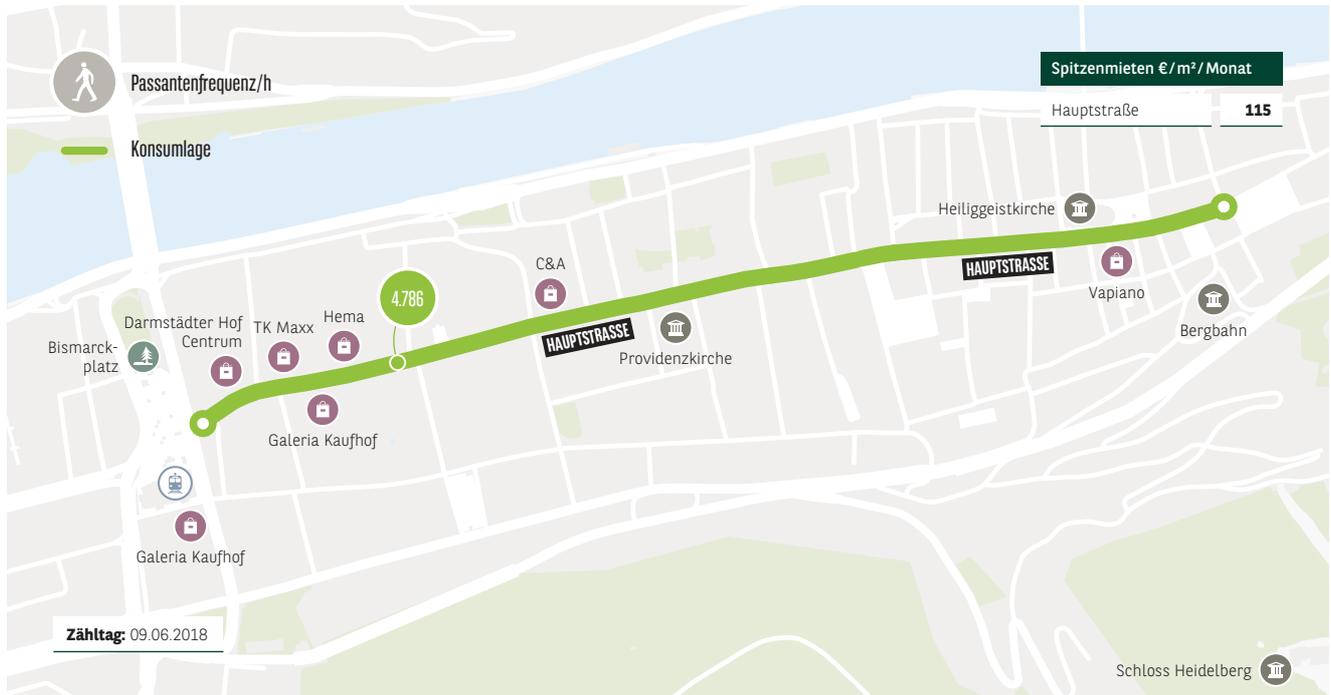
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ ERNEUT ÜBER 2.000 m² FLÄCHENUMSATZ

Insgesamt konnten im Jahr 2018 sechs Vermietungen und Eröffnungen mit einem Umfang von deutlich über 2.000 m² registriert werden. Ein Großteil hiervon geht auf das Konto der niederländischen Warenhauskette Hema, die derzeit in

Deutschland stark expansiv unterwegs ist und sich die bereits seit Ende 2015 leerstehende ehemalige H&M-Fläche in der Hausnummer 37 gesichert hat. Für alle Verträge zeichnen Filialisten verantwortlich, die zu rund zwei Dritteln aus dem Ausland stammen.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Heidelberg 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|-----------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 161             | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 93              | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 4,0             | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 97,9            | ↗     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 117,6           | ↘     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,20            | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,4             | ➔     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ↗ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 6      | 2.140 m²      | Kaufhäuser (1.070 m²)       | 100 % (67 %)                       |
| Sonstige Lagen | 2      | 950 m²        | Gastronomie (950 m²)        | 50 % (0 %)                         |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# KARLSRUHE



„Seit 2013 ist die Bevölkerungszahl in Karlsruhe um mehr als **5 %** und damit überdurchschnittlich angestiegen.“

Der Einzelhandel in der Karlsruher Haupt-Shoppingmeile Kaiserstraße atmet auf: die Bauzäune gehören mittlerweile der Vergangenheit an und die Passanten erobern die Einkaufsstraße zurück. Über Jahre hinweg wurde das Einkaufserlebnis in der A-Lage durch umfangreiche Baustellen für den neuen

Stadtbahntunnel im Rahmen der Kombilösung beeinträchtigt. Bis aus der Kaiserstraße endgültig eine reine Fußgängerzone geworden ist, wird es zwar noch eine Weile dauern, aber alles in allem ist ein großer Schritt getan.

## ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage         | Qualität | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete         | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen |
|--------------|----------|---------|-----------------------|---------------------|---------------------|------------------------------------|
| Kaiserstraße | Konsum   | 1.200 m | 5.144                 | 95 €/m <sup>2</sup> | 51 %                | Implement-IT (280 m <sup>2</sup> ) |

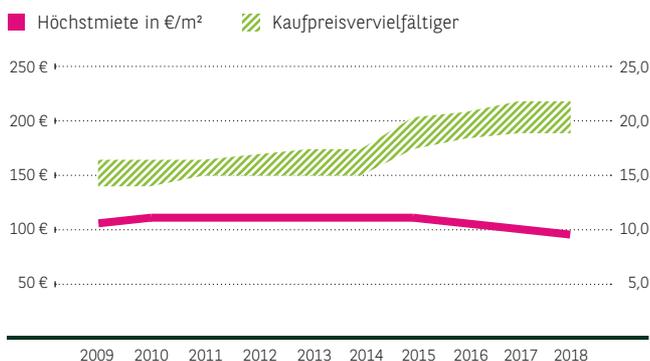
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

## ➤ NUTZER ZUNEHMEND WÄHLERISCH

Die Kaiserstraße hat 2018 hinter der Stuttgarter Königstraße erneut ihren Rang als die am zweitstärksten frequentierte Einkaufsstraße Baden-Württembergs behauptet. Insbesondere vor dem Hintergrund der tiefgreifenden Beeinträchtigung durch Bauzäune und Lärm ist dies ein besonders erfreuliches Resultat. Das sollte allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich der Einzelhandelsmarkt auf Badens längster Einkaufsmeile spürbar konsolidiert und umstrukturiert. In den Randlagen der Kaiserstraße sind zunehmend Leerstände zu beobachten und die Nachfrage konzentriert sich vor allem auf den Abschnitt zwischen Marktplatz und Postgalerie. Das

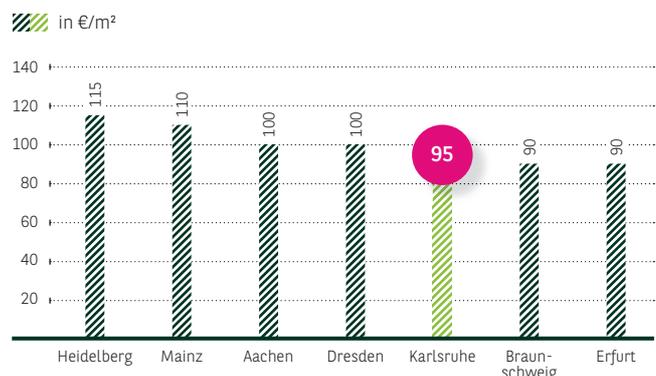
Center „Ettlinger Tor“ stellt einen weiteren Schwerpunkt in der City dar, der sowohl von Passanten als auch von Retailern angenommen wird. Die Nachfrage setzt eher auf ausgewählte Bereiche der Innenstadt worunter die etwas schwächeren Teillagen leiden. Dynamisch präsentiert sich hingegen seit einiger Zeit vor allem der gastronomische Bereich. Besonders im Umfeld des beliebten und belebten Ludwigsplatzes und der Waldstraße ist ein vielfältiges kulinarisches Angebot zu finden. Ansonsten ist die Nachfrage etwas rückläufig, da noch die weitere Entwicklung der Innenstadt abgewartet wird. Die Höchstmiete in der Kaiserstraße ist daher auch etwas zurückgegangen (- 5%) und beträgt jetzt noch 95 €/m<sup>2</sup>.

## ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



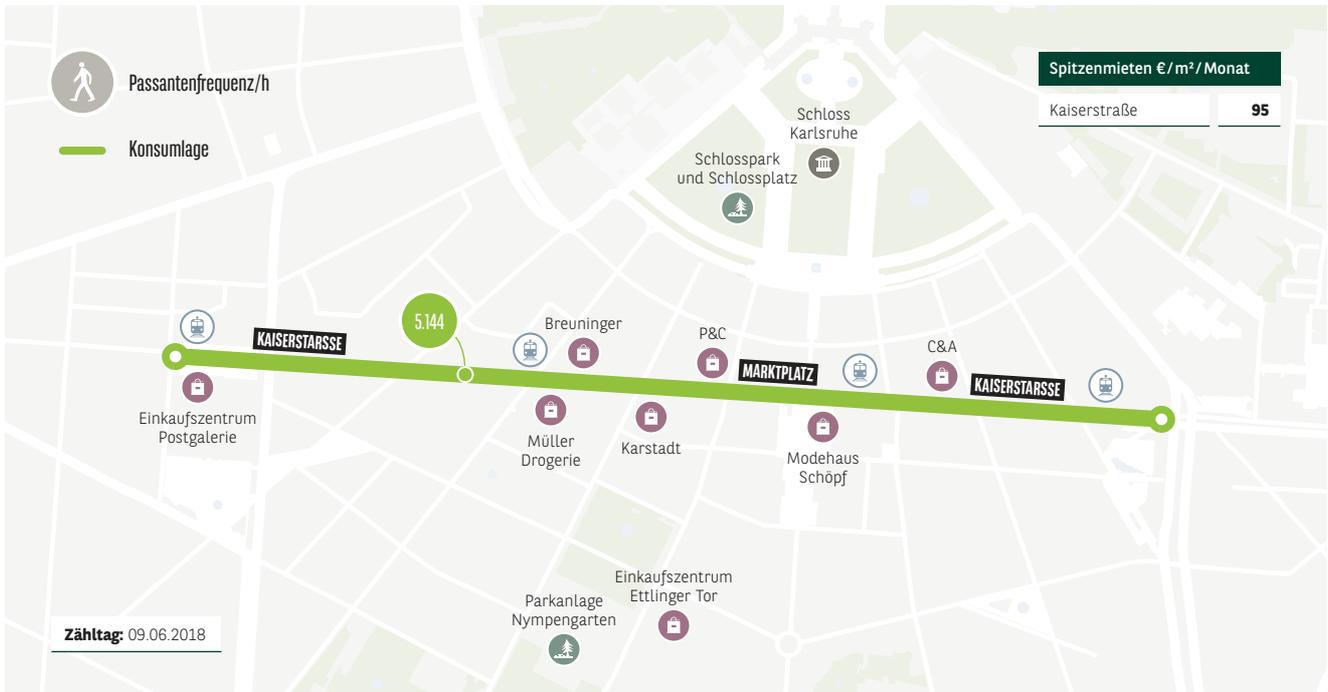
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

## HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ **NUR VEREINZELT NEUVERMIETUNGEN ZU BEOBACHTEN**

Die zurückhaltende Nachfrage zeigt sich auch darin, dass in der Innenstadt 2018 nur vier Neuanmietungen registriert wurden. In der Kaiserstraße hat eine Filiale von Stoff-Ideen eröffnet und unweit des Marktplatzes ist nun der Apple-Reseller Implement IT vertreten. Iffland hören hat zudem

in der Karl-Friedrich-Straße ein Ladenlokal eröffnet und in der Erbprinzenstraße bietet die deutsche Restaurant-Kette Sausalitos inzwischen kalifornisch-mexikanische Speisen und Getränke an. Insgesamt bleibt es spannend, wie sich die Weiterentwicklung der Innenstadt gestalten wird.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | Karlsruhe |       | Deutschland |       |
|---|-----------|-------|-------------|-------|
|   | 2018      | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 312       | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 177       | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 4,1       | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 102,4     | ↘     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 121,8     | ↘     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,19      | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,2       | →     | 459,5       | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | → | Nachfrage international | → |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | → |

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                | Anzahl | Flächen-umsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 2      | 860 m²         | Textil (590 m²)             | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen | 4      | 2.360 m²       | Auto (1200 m²)              | 100 % (0 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# KÖLN



## „Die Schildergasse erreicht bereits seit 2013 kontinuierlich einen Podestplatz im Passantenfrequenz-Ranking.“

Es gibt viele Gründe, in Köln präsent zu sein: Drei Top-10-Lagen im Frequenz-Ranking bietet kein anderer Markt, den für 2019 prognostizierten Umsatz von 7,2 Mrd. € können nur Berlin, Hamburg und München übertrumpfen, und der Zentralitäts-

index von 1,24 ist innerhalb der A-Standorte nicht zu toppen. Egal ob konsumige, trendige oder luxurorientierte Ausrichtung – Lagen wie die Schildergasse, die Ehrenstraße und der Wallrafplatz bieten jedem Label die passende Plattform.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|---------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Wallrafplatz  | Luxus    | 50 m  | 8.201                 | 265 €/m <sup>2</sup> | 73 %                | -  |
| Schildergasse | Konsum   | 500 m | 11.438                | 255 €/m <sup>2</sup> | 95 %                | Sephora (1.200 m <sup>2</sup> ), Levi's (730 m <sup>2</sup> ), Calvin Klein (400 m <sup>2</sup> )                            |
| Hohe Straße   | Konsum   | 700 m | 7.234                 | 180 €/m <sup>2</sup> | 82 %                | Uniqlo (2.800 m <sup>2</sup> ), Foot Locker (610 m <sup>2</sup> ), Rimowa (230 m <sup>2</sup> ), Dyson (150 m <sup>2</sup> ) |
| Neumarkt      | Konsum   | 250 m | -                     | 135 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | Lindt & Sprüngli (110 m <sup>2</sup> )   |
| Ehrenstraße   | Konsum   | 300 m | 3.258                 | 105 €/m <sup>2</sup> | 84 %                | Pikolinos (120 m <sup>2</sup> ), Kapten & Son (80 m <sup>2</sup> )   |
| Mittelstraße  | Niveau   | 300 m | 2.008                 | 95 €/m <sup>2</sup>  | 73 %                | Patrizia Pepe (50 m <sup>2</sup> )   |
| Breite Straße | Konsum   | 700 m | 3.705                 | 80 €/m <sup>2</sup>  | 72 %                | Decathlon (3.500 m <sup>2</sup> ), Don Gelati (140 m <sup>2</sup> ), Cafe Extrablatt (130 m <sup>2</sup> )                   |

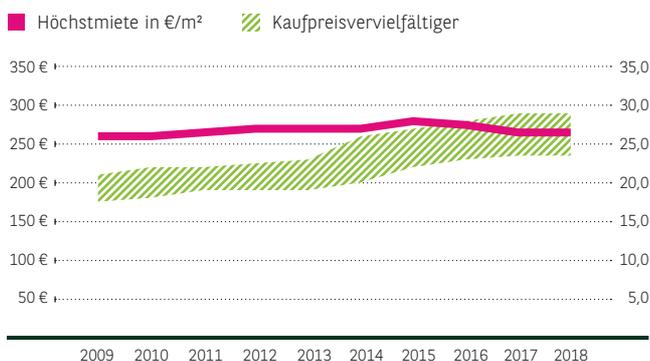
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### RETAILER NICHT ZU JEDEM PREIS IN KÖLN AKTIV

Im Jahr 2018 war in der Domstadt erneut ein sehr dynamisches Vermietungsgeschehen zu beobachten. Mit gut 30 Vermietungen in den A-Lagen liegt Köln mit Düsseldorf und Hamburg auf Augenhöhe – nur in Berlin konnten noch mehr Abschlüsse registriert werden. Mit 11 Verträgen entfallen die meisten Veränderungen auf die Hohe Straße, was im bundesweiten Vergleich einen sehr hohen Wert darstellt. Dies hängt stark damit zusammen, dass sich die Top-Lage derzeit in einem Um-

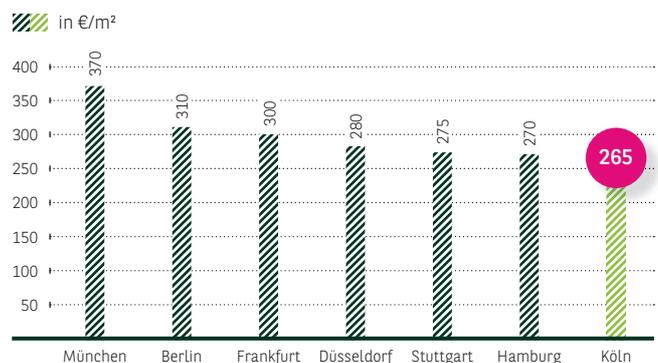
strukturierungsprozess befindet: Zwar konnten gleich mehrere neue Mieter gewonnen werden, eine insgesamt gesunkene Passantenfrequenz und Spitzenmiete (180 €/m<sup>2</sup>; -14 %) sind jedoch Herausforderungen, denen sich die Hohe Straße stellen muss. Nichtsdestotrotz hat sich im südlichen Teilbereich der langgezogenen Einkaufsstraße eine gut funktionierende Mikrolage herauskristallisiert, die durch die Neueröffnung der Uniqlo-Filiale weiter aufgewertet wurde. Neben Uniqlo kann sich die NRW-Metropole mit der französischen Kosmetikkette

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018



# LEIPZIG



## „Beeindruckender Bevölkerungsanstieg von fast **12 %** seit 2013 in Leipzig“

Vieles kann man der heimlichen Hauptstadt Sachsens zuschreiben, nur eines darf man nicht: sie unterschätzen. 12 % mehr Einwohner in den letzten 5 Jahren, welche Stadt kann das von sich behaupten? Entsprechend beliebt ist Leipzig

auch bei Einzelhändlern. Besonders expansive Gastronomiekonzepte lieben die Innenstadt, die mit der Bebauung aus ganz unterschiedlichen Epochen und Baustilen und dem einzigartigen Passagen- und Hofsystem Einheimische wie Touristen lockt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage               | Qualität        | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|--------------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Petersstraße       | Konsum          | 350 m | 5.154                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 89 %                | Decathlon (2.900 m <sup>2</sup> ), Zalando (1.900 m <sup>2</sup> ), Urban Outfitters (1.250 m <sup>2</sup> )  |
| Grimmaische Straße | Konsum / Niveau | 400 m | 4.972                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 93 %                | Søstrene Grene (350 m <sup>2</sup> ), Boggi Milano (320 m <sup>2</sup> ), Mister Spex (190 m <sup>2</sup> ), Lindt & Sprüngli (140 m <sup>2</sup> ) |
| Markt              | Konsum          | 140 m | 4.442                 | 90 €/m <sup>2</sup>  | 52 %                | -   |
| Hainstraße         | Konsum          | 240 m | 4.252                 | 70 €/m <sup>2</sup>  | 74 %                | Weekday (700 m <sup>2</sup> ), smart eyes (400 m <sup>2</sup> )   |
| Nikolaistraße      | Konsum          | 450 m | 2.050                 | 45 €/m <sup>2</sup>  | 54 %                | Ace & Tate (100 m <sup>2</sup> )  |
| Neumarkt           | Konsum          | 280 m | 2.106                 | 35 €/m <sup>2</sup>  | 78 %                | Globetrotter (1.200 m <sup>2</sup> )  |

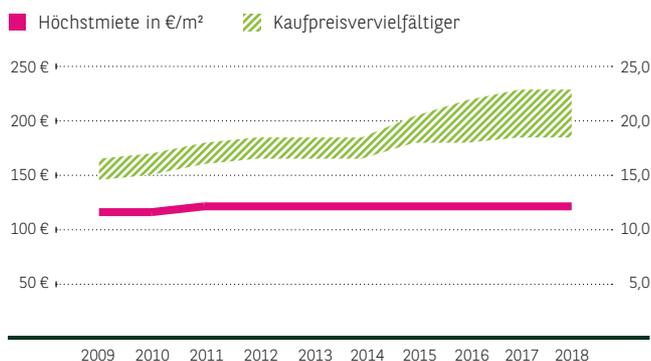
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ SPITZENMIETEN NAHEZU ÜBERALL STABIL

Nach wie vor liegt die Leipziger Spitzenmiete bei 120 €/m<sup>2</sup> und wird sowohl in der Grimmaischen Straße als auch der Petersstraße erzielt. Gerade letztere steht vor dem Hintergrund der Schließung des Karstadt Ende Januar jedoch unter verstärkter Beobachtung. Konkrete Zukunftspläne für das rund 33.000 m<sup>2</sup> große Haus sind derzeit noch nicht veröffentlicht worden; gleichzeitig stellt sich die Frage nach etwaigen Folgen für die Petersstraße. Noch im vergangenen Jahr konnten in dieser Lage unter anderem mit dem Zalando Outlet (1.900 m<sup>2</sup>) im

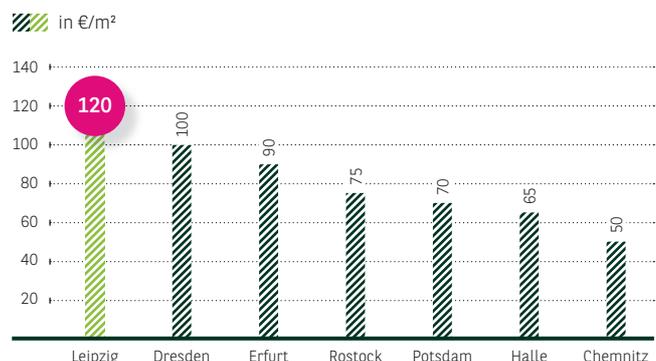
ehemaligen Kaufhaus Petershof und Decathlon (2.900 m<sup>2</sup>) im Petersbogen einige sehr erfreuliche Großabschlüsse vermeldet werden. Leicht rückläufig, auf 90 €/m<sup>2</sup> (-5 %), hat sich die Spitzenmiete am Markt entwickelt, der gleichzeitig mit 52 % auch den niedrigsten Filialisierungsgrad aufweist. Abermals positive Nachrichten gibt es dagegen von der Hainstraße, die mit 70 €/m<sup>2</sup> das Level aus dem Vorjahr hält und einige Neuzugänge wie den schwedischen Modefilialisten Weekday (700 m<sup>2</sup>) oder das ebenfalls schwedische Brillenlabel smart-eyes (400 m<sup>2</sup>) vermelden kann.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ DEUTLICH MEHR FLÄCHENUMSATZ ALS 2017

Der Flächenumsatz in den Leipziger A-Lagen ist gegenüber dem Vorjahr nahezu explodiert: Nicht nur deutlich mehr, sondern auch sehr viele großvolumige Vermietungen und Eröffnungen wurden 2018 verzeichnet, was nicht zuletzt dem ausweiteten Flächenangebot zu verdanken ist. In der Summe

sind es 20 Verträge mit über 16.500 m² – nach gerade einmal neun mit 4.300 m² im Vorjahr. Von der Anzahl gleichauf mit der Grimmaischen Straße, hinsichtlich des Umfangs aber weit in Front, liegt die Petersstraße mit 6 Abschlüssen und fast 12.000 m², worin sich die bereits genannten Großanmietungen widerspiegeln.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Leipzig |       | Deutschland |       |
|---|---------|-------|-------------|-------|
|   | 2018    | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 582     | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 269     | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 6,7     | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 87,4    | ➡     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 93,4    | ↘     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,07    | ➡     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 3,2     | ↗     | 459,5       | ↗     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➡ | Nachfrage gesamt        | ➡ |
| Angebot      | ↗ | Nachfrage international | ➡ |
| Key money    | – | Filialisierungsgrad     | ➡ |

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl    | Flächenumsatz    | Top-Branche (Flächenumsatz)        | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|-----------|------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>20</b> | <b>16.530 m²</b> | <b>Freizeit (8.860 m²)</b>         | <b>90 % (45 %)</b>                 |
| Petersstraße          | 6         | 11.950 m²        | Freizeit (7.660 m²)                | 100 % (33 %)                       |
| Grimmaische Straße    | 6         | 1.590 m²         | Textil (820 m²)                    | 83 % (67 %)                        |
| Hainstraße            | 3         | 1.130 m²         | Textil (700 m²)                    | 100 % (67 %)                       |
| Neumarkt              | 2         | 1.280 m²         | Freizeit (1.200 m²)                | 100 % (50 %)                       |
| Nikolaistraße         | 2         | 460 m²           | Textil (370 m²)                    | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige A-Lagen      | 1         | 120 m²           | Heim / Haus / Einrichtung (120 m²) | 0 % (0 %)                          |
| Sonstige Lagen        | 14        | 8.810 m²         | Freizeit (2.500 m²)                | 57 % (7 %)                         |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# MAINZ



## „Fast 20 % der Mainzer Bevölkerung sind Studenten.“

Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt geizt nicht mit ihren Reizen und kann im Stadtzentrum zahlreiche historische Attraktionen vorweisen, wie z. B. den berühmten Mainzer Dom oder die pittoreske Altstadt rund um den Kirschgarten. In der fünften Jahreszeit sorgt die Mainzer Fastnacht für besonders

gute Laune, aber auch im Rest des Jahres ist in der Studentenstadt am Rhein immer etwas los. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass Mainz seit Jahren steigende Einwohner- und Touristenzahlen verbucht, was sich wiederum positiv auf den innerstädtischen Einzelhandel auswirkt.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage            | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                             |
|-----------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Am Brand        | Konsum   | 220 m | 4.455                 | 110 €/m <sup>2</sup> | 88 %                | Calzedonia / Intimissimi (410 m <sup>2</sup> )                 |
| Schusterstraße  | Konsum   | 300 m | 2.954                 | 75 €/m <sup>2</sup>  | 68 %                | –  |
| Stadthausstraße | Konsum   | 200 m | 2.668                 | 55 €/m <sup>2</sup>  | 70 %                | Resales (410 m <sup>2</sup> ), Solo Pasta (70 m <sup>2</sup> ) |

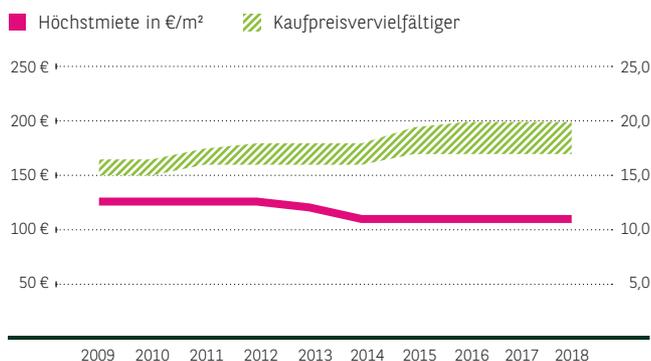
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### LEERSTÄNDE AUF DEM RÜCKZUG

Derzeit kann in allen etablierten Einzelhandelslagen eine Stabilisierung der Mietentwicklung beobachtet werden. So liegt die Spitzenmiete, die in der zentral gelegenen Shoppingmeile Am Brand erzielt wird, weiterhin bei 110 €/m<sup>2</sup>. In der Schusterstraße und der Stadthausstraße werden unverändert Top-Mieten von 75 bzw. 55 €/m<sup>2</sup> aufgerufen. Erfreulich ist auch die Entwicklung der Lage rund um die Römerpassage, die mehr und mehr als Frequenzbringer fungiert. Darüber hinaus konnten einige Leerstände erfolgreich nachvermie-

tet werden, was die Attraktivität der entsprechenden Lagen steigert. Mittlerweile kann die Nachfrage nach Großflächen in guten Lagen mangels Angebot zum Teil nicht bedient werden. Grundsätzlich ist zu beobachten, dass zahlreiche Konzepte, die noch nicht in Mainz vertreten sind, aktuell auf der Suche nach geeigneten Flächen sind. Als Beispiel hierfür ist das italienische Dessous-Label Calzedonia/Intimissimi zu nennen, das mit der Anmietung von rund 200 m<sup>2</sup> Ladenfläche am Brand nun auch in der rheinland-pfälzischen Hauptstadt Präsenz zeigt.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



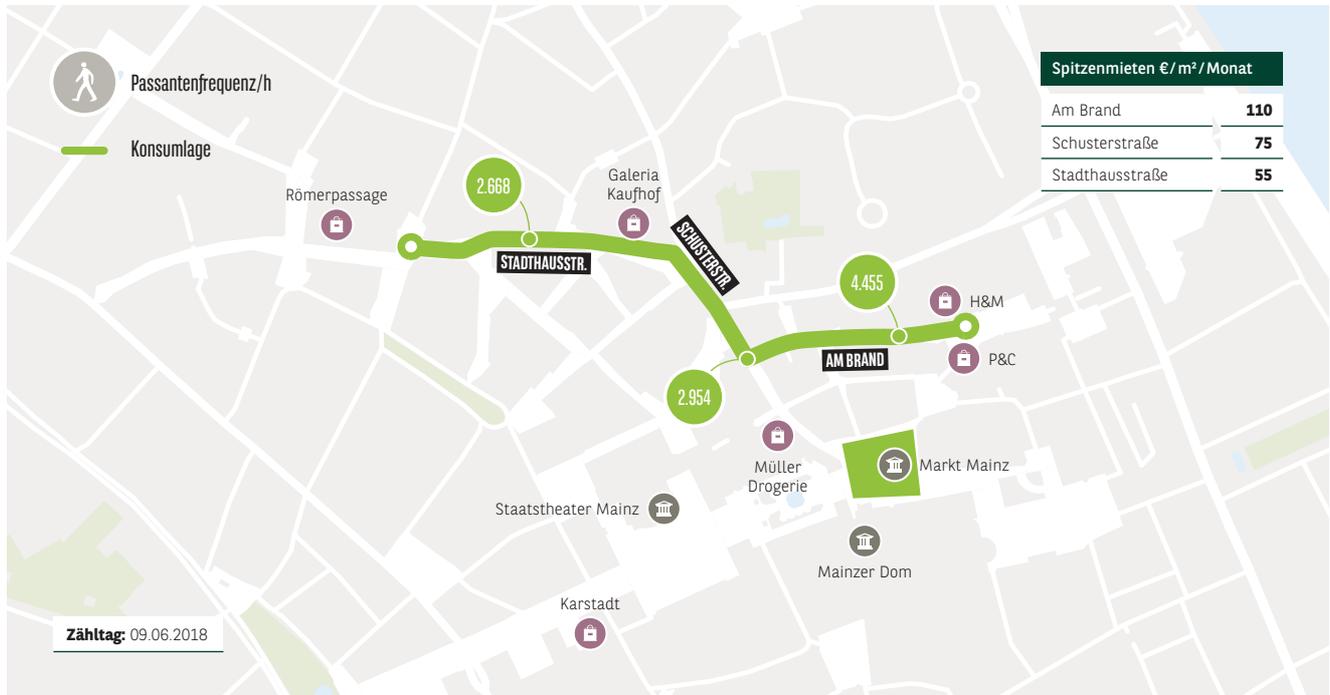
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



TEXTILBRANCHE GIBT DEN TON AN

2018 wurden in den Mainzer A-Lagen wie im Vorjahr vier Vermietungen gezählt, die sich auf einen Flächenumsatz von insgesamt 930 m² summieren. Zwei Drittel des Umsatzes entfielen dabei auf Textileinzelhändler, die neben Calzedonia/In-

timissimi noch einen weiteren Neuzugang in Mainz begrüßen dürfen: In der Stadthausstraße eröffnete der Second-Hand-Modehändler ReSales einen Shop mit etwa 360 m² Verkaufsfläche, sodass nunmehr auch Liebhaber von Vintage-Mode bei einem Besuch der Mainzer Innenstadt auf ihre Kosten kommen.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Mainz |       | Deutschland |       |
|---|-------|-------|-------------|-------|
|   | 2018  | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 215   | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 113   | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 5,5   | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 106,3 | ↘     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 115,5 | →     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,09  | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,9   | →     | 459,5       | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | ↗ | Nachfrage international | → |
| Key money    | → | Filialisierungsgrad     | → |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>4</b> | <b>930 m²</b> | <b>Textil (610 m²)</b>      | <b>75 % (25 %)</b>                 |
| Stadthausstraße       | 2        | 480 m²        | Textil (410 m²)             | 50 % (0 %)                         |
| Am Brand              | 1        | 200 m²        | Textil (200 m²)             | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige A-Lagen      | 1        | 250 m²        | Gastronomie (250 m²)        | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 9        | 18.900 m²     | Auto (5.300 m²)             | 100 % (0 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# MANNHEIM



## „Mannheim erreicht den **dritthöchsten** Zentralitätsindex innerhalb der Top 27.“

Ob Mozart bei seinem Aufenthalt in Mannheim Gelegenheit zum Shoppen hatte, ist nicht überliefert, gesichert ist aber folgendes Zitat: „Wie ich Mannheim liebe, so liebt auch Mannheim mich“. Ähnlich scheint es noch heute vielen Menschen zu gehen, zumindest legen die seit Jahren steigenden Einwohner- und Besucherzahlen dies nahe. Tatsächlich hat Mann-

heim zahlreiche Attraktionen zu bieten, wie z. B. die Reiss-Engelhorn-Museen oder den avantgardistischen Neubau der Kunsthalle. Darüber hinaus gilt die Quadrante-Stadt als wahre Shoppingmetropole, die ein hohe Strahlkraft auf das Umland hat. Nicht umsonst kann Mannheim die dritthöchste Zentralitätskennziffer aller untersuchter Städte vorweisen.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage           | Qualität | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                           |
|----------------|----------|---------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Planken        | Konsum   | 1.000 m | 4.273                 | 150 €/m <sup>2</sup> | 81 %                | Five Guys (400 m <sup>2</sup> ), Monki (310 m <sup>2</sup> ) |
| Kurpfalzstraße | Konsum   | 1.100 m | 4.349                 | 95 €/m <sup>2</sup>  | 49 %                | Hema (740 m <sup>2</sup> )                                   |

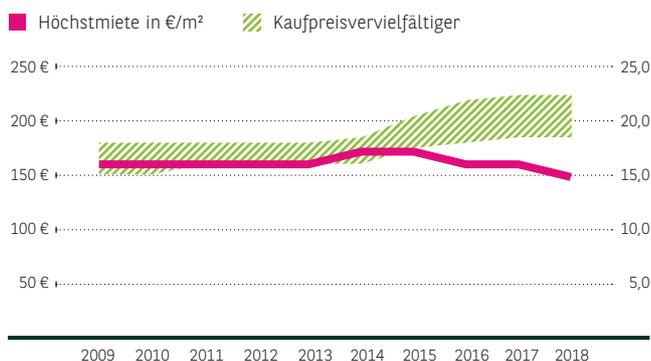
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ **VIELVERSPRECHENDE NEUGESTALTUNG DER PLANKEN**

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Spitzenmiete, die nach wie vor für einen idealtypischen 100-m<sup>2</sup>-Standardshop auf den Planken erzielt wird, um gut 6 % auf nun 150 €/m<sup>2</sup> gesunken. Auch die Passantenfrequenz war auf Mannheims wichtigster Einkaufsmeile zuletzt aufgrund umfangreicher Baumaßnahmen etwas rückläufig. Ab dem Frühjahr 2019 sollen die Planken jedoch in neuem Glanz erstrahlen und mit neuem Straßenpflaster und modernem Stadtmobiliar noch mehr Menschen in die Geschäfte locken. In Mannheims zweitwichtigster Shoppinglage, der Kurpfalzstraße, liegt die Top-Miete unverändert

bei 95 €/m<sup>2</sup>. Dabei erfreut sich das Teilstück zwischen Planken und Marktplatz einer steigenden Nachfrage, während die Einzelhändler in den übrigen Straßenabschnitten zunehmend Probleme haben, das Mietniveau zu halten. Was das ohnehin ausgezeichnete Retail-Angebot in Mannheim angeht, wird die Qual der Wahl dank einiger interessanter Neuzugänge noch größer: Auf den Planken hat der H&M-Ableger Monki seine Pforten geöffnet, die amerikanische Burgerkette Five Guys soll demnächst folgen. Zudem wurden in der Kurpfalzstraße etwa 750 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche durch die stark expansive niederländische Warenhauskette Hema belegt.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



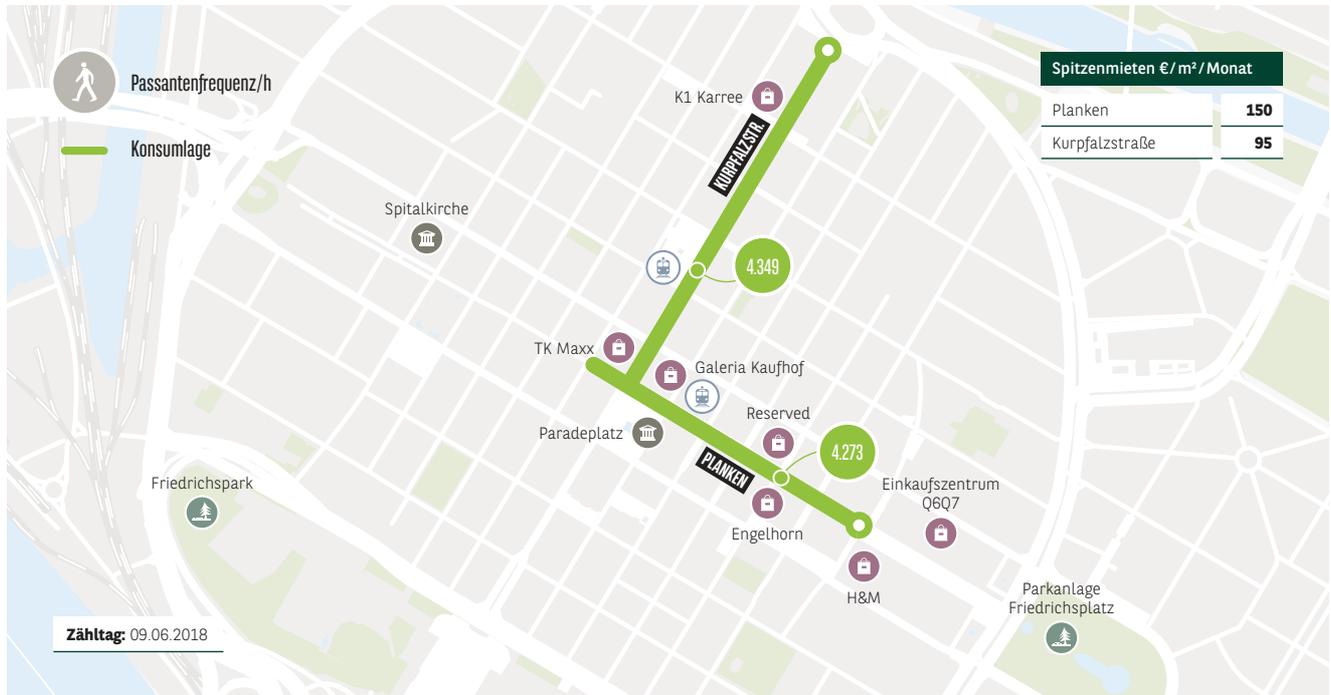
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ WENIGER UMSATZ IN DEN A-LAGEN

Das Vermietungsergebnis in den A-Lagen blieb 2018 etwas unter den Erwartungen, insgesamt wurde mit drei Neuvermietungen ein Flächenumsatz von knapp 1.500 generiert. Allerdings zeigte sich wieder einmal, dass Mannheim auch außerhalb der

etablierten Lauflagen interessante Flächen für Einzelhändler bereit hält. So eröffnete Zalando in der Kunststraße einen Outlet-Store mit etwa 1.500 m² Verkaufsfläche, der das Potential haben dürfte, sich zu einem weiteren bedeutenden Frequenzbringer innerhalb der Quadrate zu entwickeln.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Mannheim 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|---------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 308           | ➔     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 190           | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 4,9           | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 99,6          | ↗     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 151           | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,52          | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,4           | ↗     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 3      | 1.450 m²      | Kaufhäuser (740 m²)         | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige Lagen | 5      | 5.380 m²      | Lebensmittel (3.000 m²)     | 100 % (20 %)                       |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# MÜNCHEN



## „Die Kaufingerstraße spielt bei der Spitzenmiete und der Passantenfrequenz in seiner **eigenen Liga.**“

„Weltstadt mit Herz“ lautete bis 2005 der offizielle Slogan der bayerischen Landeshauptstadt, die in der Tat über einen weltweit sehr hohen Stellenwert verfügt. Dieses Ansehen verdankt sie unter anderem der Tatsache, eine starke Wirtschaftskraft

mit hoher und vielfach prämiierter Lebensqualität zu kombinieren. München lockt Besucher aus nah und fern in die Innenstadt, die mit ihrem vielfältigen Angebot an Sehenswürdigkeiten und Shoppingmöglichkeiten immer gut besucht ist.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage              | Qualität        | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                            |
|-------------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Kaufingerstraße   | Konsum          | 260 m | 12.870                | 370 €/m <sup>2</sup> | 97 %                | Rituals (1.500 m <sup>2</sup> ), Lush (150 m <sup>2</sup> )   |
| Neuhauser Straße  | Konsum          | 400 m | 9.635                 | 340 €/m <sup>2</sup> | 90 %                | Deichmann (2.000 m <sup>2</sup> )                             |
| Maximilianstraße  | Luxus           | 900 m | 1.426                 | 310 €/m <sup>2</sup> | 86 %                | Dior (740 m <sup>2</sup> ), MARNI (150 m <sup>2</sup> )       |
| Weinstraße        | Konsum / Niveau | 200 m | 6.385                 | 250 €/m <sup>2</sup> | 92 %                | FC Bayern München Fanshop (1.000 m <sup>2</sup> )             |
| Theatinerstraße   | Konsum / Niveau | 400 m | 6.842                 | 230 €/m <sup>2</sup> | 82 %                | DoDo (90 m <sup>2</sup> ), Philipp Plein (60 m <sup>2</sup> ) |
| Sendlinger Straße | Konsum          | 500 m | 4.752                 | 210 €/m <sup>2</sup> | 75 %                | Weekday (860 m <sup>2</sup> ), Harman (450 m <sup>2</sup> )   |
| Residenzstraße    | Konsum / Niveau | 400 m | 3.714                 | 190 €/m <sup>2</sup> | 84 %                | Berluti (850 m <sup>2</sup> )                                 |
| Brienner Straße   | Niveau          | 300 m | 1.622                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 63 %                | Kate Spade (550 m <sup>2</sup> )                              |

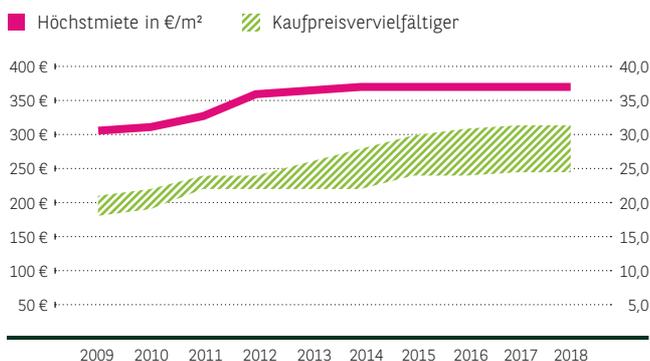
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ NACHFRAGE TROTZ HOHER MIETEN STARK

München beherbergt nicht nur einige der meistfrequentierten, sondern mit der Kaufinger (370 €/m<sup>2</sup>), der Neuhauser (340 €/m<sup>2</sup>) und der Maximilianstraße (310 €/m<sup>2</sup>) auch die drei teuersten Straßen Deutschlands. Beachtenswert ist, dass in allen Shoppingmeilen das Mietniveau seit Jahren stabil ist. Das knappe Angebot trifft in der gesamten City auf eine anhaltend hohe Nachfrage, wobei die Retail-Landschaft durch die hohen Mieten in den A-Lagen vor allem von großen Filialisten bestimmt wird. Die Angebotspalette rund um den Marienplatz

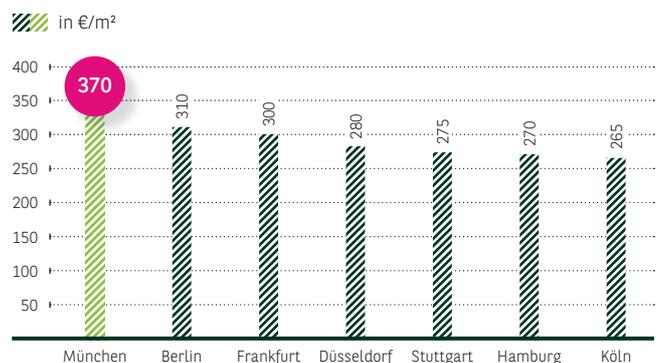
ist jedoch keineswegs eintönig, denn die Retailer nutzen die attraktiven Lagen, um immer wieder Flagship-Stores mit innovativen Konzepten zu platzieren. Auch Pop-up-Stores tauchen regelmäßig auf, und so ist in der Innenstadt ständig etwas zu entdecken – z. B. demnächst die Lifestyle-Marke Kate Spade New York in der aufstrebenden Brienner Straße. Neben dem Einfallsreichtum der Einzelhändler, die immer wieder versuchen, sich von der Konkurrenz und vom Online-Handel abzuheben und Passanten in ihre Läden zu locken, wird die City selbst stetig weiterentwickelt. Aktuell wird die Sendlinger Straße zu

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIelfÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



einer Fußgängerzone umgestaltet, womit die Lage an Aufenthaltsqualität gewinnen und in der Kundengunst steigen dürfte.

➤ **VIELE ANMIETUNGEN, SPANNENDER BRANCHENMIX**

Insgesamt konnten in der City mehrere Anmietungen und Eröffnungen beobachtet werden, die den hohen Stellenwert Münchens für den Einzelhandel verdeutlichen. Exemplarisch können das britische Kosmetiklabel Lush, das im 1.500 m²

großen Experience Store (Kaufingerstraße) einen Spa- und Wellnessbereich integrieren möchte, oder die Samsung-Tochter Harman genannt werden, die ihre Audiosysteme im ersten europäischen Store des Unternehmens (Sendlinger Straße) präsentiert. Vor dem Hintergrund, dass die Dynamik aufgrund des knappen Flächenangebots und der hohen Mieten etwas gedämpft wurde, blickt der Münchner Einzelhandel daher alles in allem auf ein sehr erfreuliches Jahr zurück.

**SOZIOÖKONOMISCHE DATEN**

|   | München 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|--------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 1.456        | ➔     | 82.792           | ➔     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 874          | ➔     | 32.870           | ➔     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 3,8          | ➔     | 5,2              | ➔     |
| Kaufkraftindex                              | 134,3        | ➔     | 100,0            | ➔     |
| Umsatzkennziffer                            | 149,3        | ➔     | 100,0            | ➔     |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,11         | ➔     | 1,00             | ➔     |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 15,7         | ➔     | 459,5            | ➔     |

**TREND 2019**

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ➔ |

**ERFASSTE VERMIETUNGEN**

|                       | Anzahl    | Flächenumsatz    | Top-Branche (Flächenumsatz)          | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|-----------|------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>26</b> | <b>12.370 m²</b> | <b>Textil (3.900 m²)</b>             | <b>100 % (54 %)</b>                |
| Theatinerstraße       | 6         | 1.950 m²         | Auto (950 m²)                        | 100 % (67 %)                       |
| Sendlinger Straße     | 3         | 1.380 m²         | Textil (930 m²)                      | 100 % (100 %)                      |
| Maximilianstraße      | 3         | 1.190 m²         | Textil (890 m²)                      | 100 % (67 %)                       |
| Neuhauser Straße      | 2         | 2.400 m²         | Lederwaren / Schuhe (2.000 m²)       | 100 % (0 %)                        |
| Kaufingerstraße       | 2         | 1.650 m²         | Körperpflege / Gesundheit (1.650 m²) | 100 % (100 %)                      |
| Tal                   | 2         | 560 m²           | Freizeit (460 m²)                    | 100 % (0 %)                        |
| Weinstraße            | 1         | 1.000 m²         | Freizeit (1.000 m²)                  | 100 % (0 %)                        |
| Residenzstraße        | 1         | 850 m²           | Textil (850 m²)                      | 100 % (100 %)                      |
| Hohenzollernstraße    | 1         | 140 m²           | Gastronomie (140 m²)                 | 100 % (100 %)                      |
| Leopoldstraße         | 1         | 130 m²           | Lebensmittel (130 m²)                | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige A-Lagen      | 4         | 1.120 m²         | Lederwaren / Schuhe (610 m²)         | 100 % (25 %)                       |
| Sonstige Lagen        | 44        | 35.400 m²        | Freizeit (10.940 m²)                 | 80 % (34 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# MÜNSTER



## „Rang 10 bzw. 13 für Münster im Städteranking der Spitzenmieten und Passantenfrequenzen“

Spricht man über Einzelhandelslandschaften außerhalb der A-Standorte, führt an Münster kein Weg vorbei: Gleich zwei Flaniermeilen gehören zu den Top 20 im deutschen Frequenz-Ranking, in puncto Spitzenmiete positioniert sich die Universi-

täts- und Fahrradstadt hauchdünn hinter Hannover auf Platz zehn. Hierbei reicht das Angebot von konsumigen Labels wie Primark bis hin zu premiumorientierten Brands wie Boggi Milano, das 2018 mit einem Concept-Store in Münster startete.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität       | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                                 |
|---------------|----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Ludgeristraße | Konsum         | 400 m | 6.608                 | 190 €/m <sup>2</sup> | 88 %                | Unitymedia (100 m <sup>2</sup> ), Sephora (80 m <sup>2</sup> )     |
| Prinzpalmarkt | Luxus / Niveau | 170 m | 6.347                 | 175 €/m <sup>2</sup> | 57 %                | Boggi Milano (430 m <sup>2</sup> )                                 |
| Salzstraße    | Konsum         | 550 m | 2.971                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 65 %                | -  |
| Rothenburg    | Niveau         | 240 m | -                     | 90 €/m <sup>2</sup>  | 49 %                | Zalando (2.000 m <sup>2</sup> ), Mister Spex (170 m <sup>2</sup> ) |

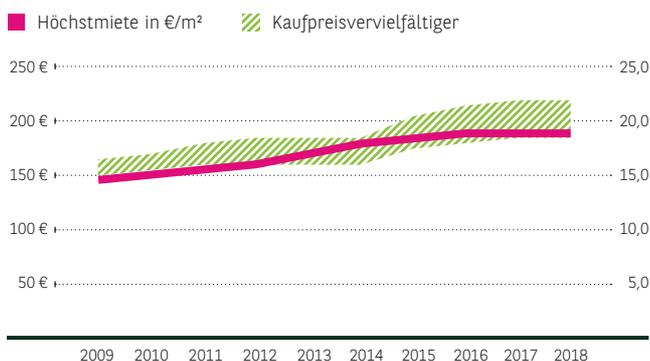
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ GROSSE UND KLEINE SHOPS SCHNELL VERGRIFFEN

Die Beliebtheit – der sich der Münsteraner Einzelhandel erfreut – verdeutlicht sich nicht zuletzt darin, dass in den Haupteinkaufsstraßen nahezu keine Leerstände zu beobachten sind. Sobald ein Mieter einen Laden verlässt, findet sich in der Regel zügig ein Ersatz. Prominentestes Beispiel ist die Anmietung von Zalando in den ehemaligen Flächen des Herrenausstatters Pohland in bester Citylage vis-à-vis der Münster Arkaden. Besonders erfreulich ist in diesem Zusammenhang, dass für ein Geschäft über zwei Etagen (rund 2.000 m<sup>2</sup>) mit einem sehr begrenzten potenziellen Nachfragerkreis schnell

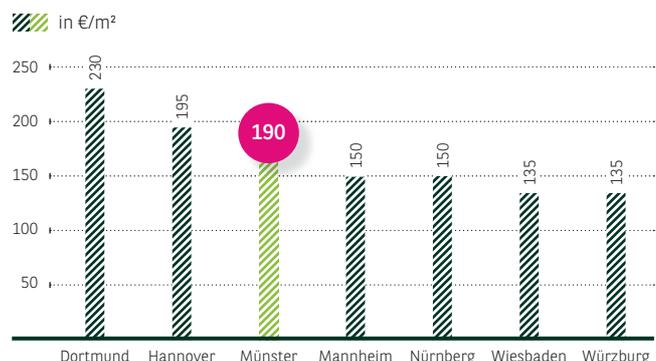
ein Nachnutzer gefunden werden konnte. Eine weitere größere Retail-Fläche (2.600 m<sup>2</sup>) hat sich New Yorker im innerstädtischen Quartier „Hanse Carré“ gesichert: Der Braunschweiger Young-Fashion-Filialist, der in dieser Mikrolage bereits vertreten und glücklich ist, konnte nach der Geschäftsaufgabe von s.Oliver die Gunst der Stunde nutzen und eröffnet hier voraussichtlich Ende 2018 einen neuen Flagship-Store. Vor dem Hintergrund der nach wie vor positiven Entwicklung des Münsteraner Einzelhandelsmarkts mit einer gesunden Angebot-Nachfrage-Situation hat sich das Niveau der Spitzenmieten in den einzelnen Top-Lagen nicht verändert.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



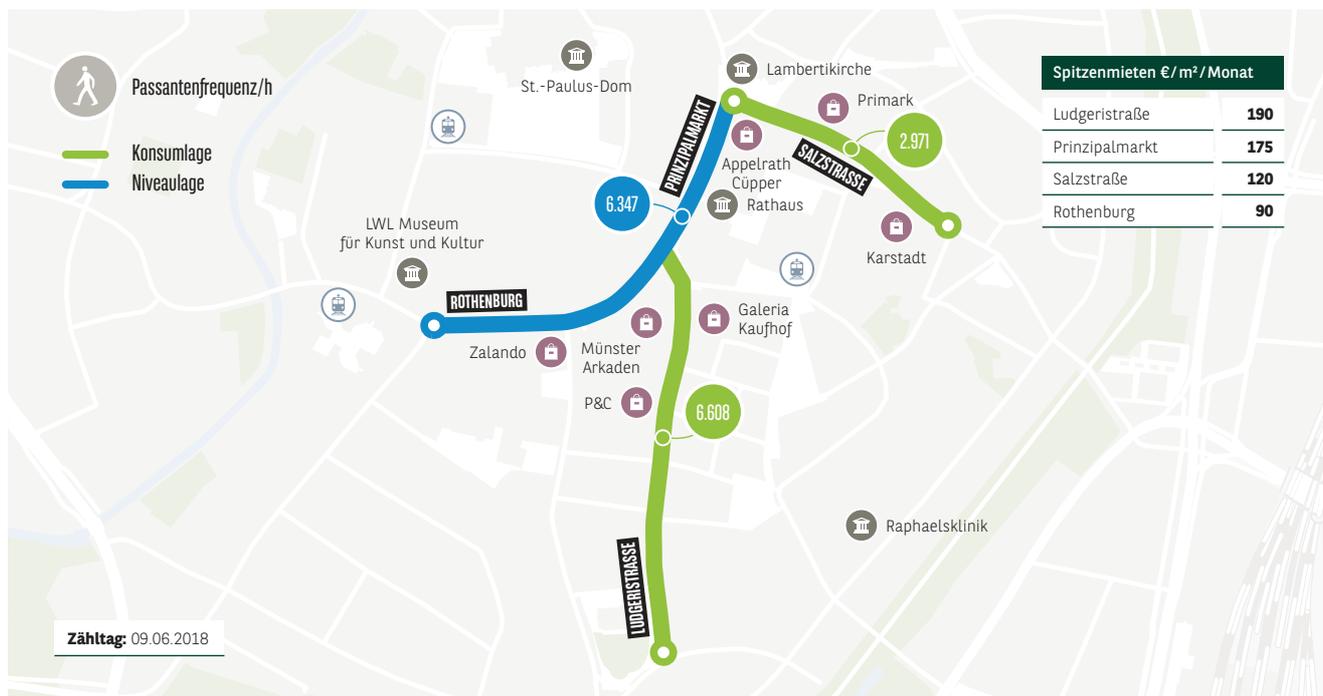
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



EXPANSIVE BRANDS DRÄNGEN NACH MÜNSTER

Dass Münster weit oben auf den Listen expansiver Retailer steht, stellen gleich mehrere Label unter Beweis: So haben neben Zalando auch die drei sehr aktiven Brillenanbieter Ace & Tate (Königsstraße), VIU (Salzstraße) und Mister Spex (Rothen-

burg) sowie die dänische Einrichtungskette Søstrene Grene und der italienische Modeanbieter Boggi Milano (Prinzipalmarkt) neue Shops in der Stadt gefunden. Insgesamt konnten 2018 7 Vermietungen/Eröffnungen mit einem Flächenumsatz von gut 4.000 m² in den Top-Lagen registriert werden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Münster |       | Deutschland |       |
|---|---------|-------|-------------|-------|
|   | 2018    | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 314     | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 169     | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 5,0     | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 102,6   | ↘     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 140,0   | →     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,36    | →     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,3     | →     | 459,5       | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | → | Nachfrage international | ↗ |
| Key money    | ↗ | Filialisierungsgrad     | → |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz   | Top-Branche (Flächenumsatz)    | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>7</b> | <b>4.020 m²</b> | <b>Textil (3.270 m²)</b>       | <b>100 % (29 %)</b>                |
| Ludgerstraße          | 3        | 580 m²          | Heim/Haus/Einrichtung (400 m²) | 100 % (33 %)                       |
| Rothenburg            | 2        | 2.170 m²        | Textil (2.000 m²)              | 100 % (0 %)                        |
| Prinzipalmarkt        | 1        | 430 m²          | Textil (430 m²)                | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige A-Lagen      | 1        | 840 m²          | Textil (840 m²)                | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen        | 8        | 5.250 m²        | Textil (3.320 m²)              | 88 % (25 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# NÜRNBERG



## „Bundesweit erreichen nur **sieben Städte** höhere Einzelhandelsumsätze als Nürnberg.“

Die Attraktivität der Nürnberger Handelslandschaft spiegelt sich zum einen im hohen absoluten Einzelhandelsumsatz wider, der im bundesweiten Vergleich direkt hinter den A-Standorten auf dem achten Platz folgt, zum anderen aber auch

in einer Umsatzkennziffer von 135,4 und einer Zentralität von 1,30. In der hübschen Altstadt lässt der abwechslungsreiche Mieterbesatz der Konsum-, Niveau- und Luxuslagen das Shoppingherz höherschlagen.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                        | Qualität        | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                                     |
|-----------------------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Karolinenstraße             | Konsum / Niveau | 350 m | 6.322                 | 150 €/m <sup>2</sup> | 98 %                | -  |
| Hefnersplatz / Ludwigsplatz | Konsum / Niveau | -     | -                     | 130 €/m <sup>2</sup> | 89 %                | Daniel Wellington (110 m <sup>2</sup> )                                |
| Breite Gasse                | Konsum          | 550 m | 4.411                 | 125 €/m <sup>2</sup> | 86 %                | Hema (2.060 m <sup>2</sup> )   |
| Kaiserstraße                | Niveau / Luxus  | 290 m | 1.856                 | 75 €/m <sup>2</sup>  | 73 %                | Ace & Tate (190 m <sup>2</sup> ), Robbe & Berking (60 m <sup>2</sup> ) |

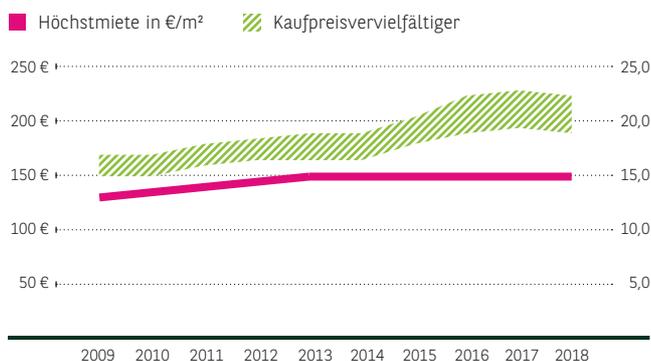
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ WENIG ANGEBOT IN DER KAROLINENSTRASSE

Die Karolinenstraße ist die absolute Top-Lage, in der die höchste Passantenfrequenz und die Spitzenmiete von unverändert 150 €/m<sup>2</sup> verzeichnet wird. Die Nachfrage ist weiterhin hoch, was sich aufgrund seltener Mieterwechsel jedoch nicht in entsprechenden Vermietungen niederschlägt. Am Ludwigsplatz, wo in der Spitze 130 €/m<sup>2</sup> (-4 %) erzielt werden, hat sich das schwedische Uhren-Label Daniel Wellington einen Shop gesichert (110 m<sup>2</sup>). Der Mietermix der Breiten Gasse ist attraktiver geworden, was die Nachfrage der eher konsumigen Top-Lage stärkt. Dazu trägt nicht zuletzt die Vermietung der ex-

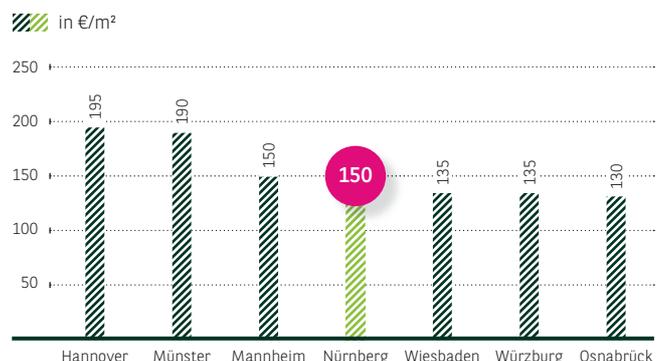
pansiven niederländischen Warenhauskette Hema (2.060 m<sup>2</sup>) bei. Dennoch ist die Höchstmiete leicht auf 125 €/m<sup>2</sup> gesunken (-4 %). Die Planungen für das Einkaufszentrum City-Point sehen nach dessen Rückbau neue, attraktive Retail-Flächen vor, die ab 2022 im sogenannten Altstadt-Karree eröffnen sollen. In der Luxuslage Kaiserstraße hat die Spitzenmiete auch aufgrund sinkender Passantenfrequenzen auf 75 €/m<sup>2</sup> nachgegeben (-12 %). Durch das sehr aktive niederländische Brillenlabel Ace & Tate (190 m<sup>2</sup>), die Flensburger Silbermanufaktur Robbe & Berking (60 m<sup>2</sup>) und die australische Kosmetikmarke Aesop wird der Premiumbesatz bereichert.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



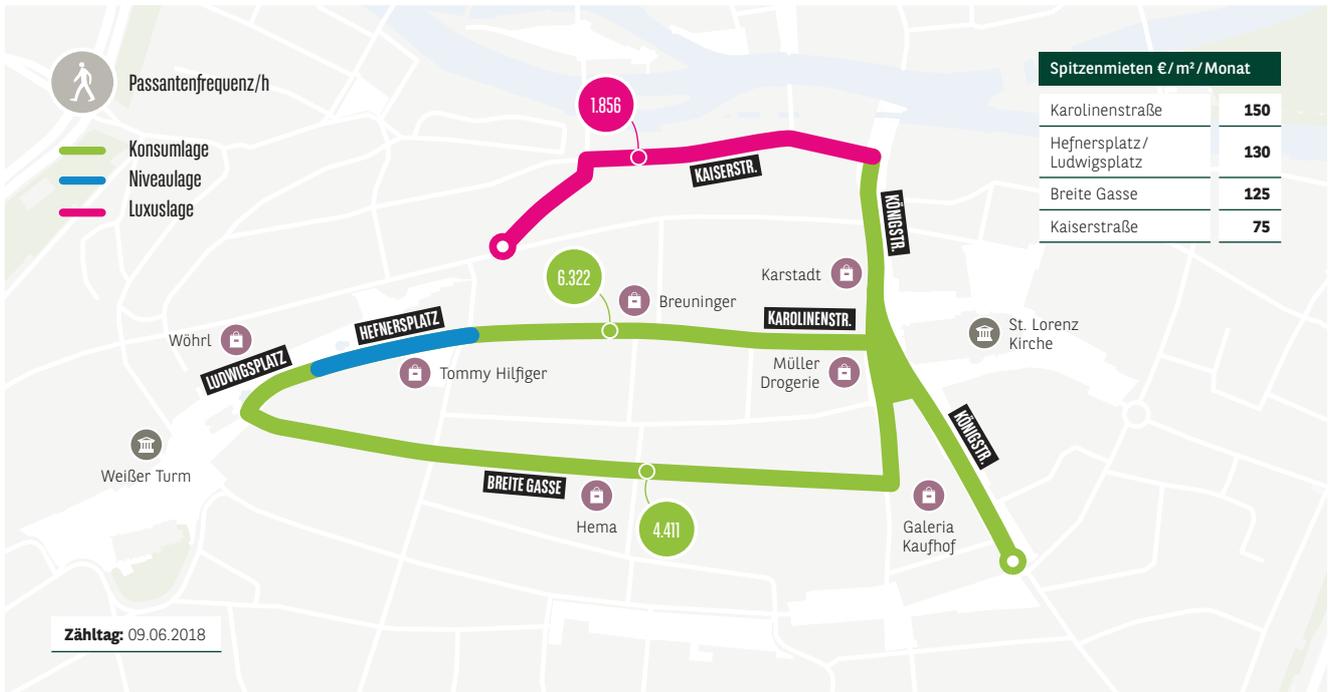
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



WEITER KONSTANTE ENTWICKLUNG ERWARTET

Mit 8 Abschlüssen wurde 2018 ein Flächenumsatz von rund 3.300 m² verzeichnet. Insgesamt werden im Markt mehr kleine bis mittlere Flächen nachgefragt als große Ladeneinheiten. Die Vermietungen an Hema oder Globetrotter (Josephsplatz) zeigen jedoch, dass vereinzelt auch größere Shops vermietet

werden. Darüber hinaus ist die verstärkte Nachfrage von Gastronomiekonzepten auch in der Frankenmetropole zu spüren, was sich u. a. im Vertrag von Bar Celona und der Eröffnung von Burgerheart widerspiegelt. Für 2019 kann von einer insgesamt stabilen Marktentwicklung ausgegangen werden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Nürnberg 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|---------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 515           | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 311           | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 5,4           | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 104,0         | →     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 135,4         | →     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,30          | →     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 3,3           | ↗     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | → | Nachfrage gesamt        | → |
| Angebot      | → | Nachfrage international | → |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | → |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz   | Top-Branche (Flächenumsatz)       | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>7</b> | <b>2.890 m²</b> | <b>Kaufhäuser (2.060 m²)</b>      | <b>86 % (29 %)</b>                 |
| Kaiserstraße          | 3        | 400 m²          | Körperpflege/ Gesundheit (190 m²) | 67 % (0 %)                         |
| Breite Gasse          | 2        | 2.180 m²        | Kaufhäuser (2.060 m²)             | 100 % (50 %)                       |
| Sonstige A-Lagen      | 2        | 310 m²          | Elektrotechnik (200 m²)           | 100 % (50 %)                       |
| Sonstige Lagen        | 8        | 10.980 m²       | Möbel (6.330 m²)                  | 100 % (38 %)                       |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# OSNABRÜCK



## „Top 5 Platzierung für Osnabrück hinsichtlich des Zentralitätsindex innerhalb der Top 27“

Die hohe Strahlkraft Osnabrücks macht seit jeher nicht an den Grenzen des Osnabrücker Landes halt. Durch die geschichtsträchtige Altstadt und die vielseitige Einzelhandelslandschaft ist die Domstadt ein beliebtes Ziel für Tagestouristen. Mit der Schließung des Drei-Sterne-Restaurants „La Vie“ in der Altstadt verliert Osnabrück zwar ein internationales Aushänge-

schild, gleichzeitig sorgte 2018 die Eröffnung des neuen, spektakulären L&T Sporthauses in der Herrenteichsstraße für nationale und internationale Schlagzeilen. Zudem stehen bereits die nächsten größeren Projekte in der City an, die ihre Schatten vorauswerfen.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage         | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen |
|--------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------|
| Große Straße | Konsum   | 450 m | 4.582                 | 130 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | Sygn (L+T) (1.800 m <sup>2</sup> ) |

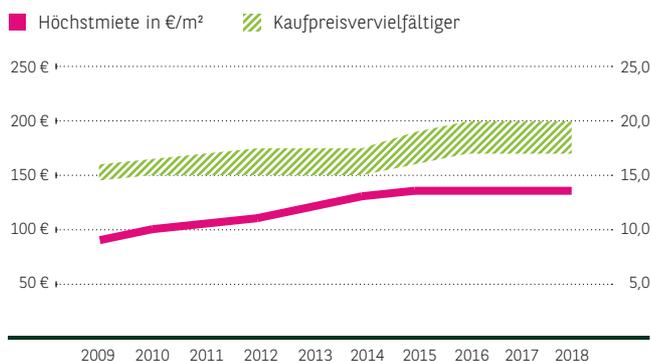
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ GROSSE STRASSE STABIL, NEBENLAGEN LEGEN ZU

Die Große Straße als bedeutendste Einkaufsmeile Osnabrücks steht bei den Retailern unverändert im Fokus. Die Spitzenmiete liegt hier bei 130 €/m<sup>2</sup> und ist, wie in vielen deutschen Auflagen auch, im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken (-4 %). Leerstände sind hier kaum zu beobachten, und die Nachfrage trifft auf ein entsprechend knappes Angebot. Neben der Großen Straße hat sich der Kamp als A-Lage etabliert und auch mehrere Nebenlagen haben sich sehr positiv entwickelt. Speziell in den Verbindungsachsen zwischen Großer Straße und Kamp (z. B. Jürgensort) und im Umfeld des L+T Sporthauses wurden Anmietungen registriert. Perspektivisch könnte sich die Struk-

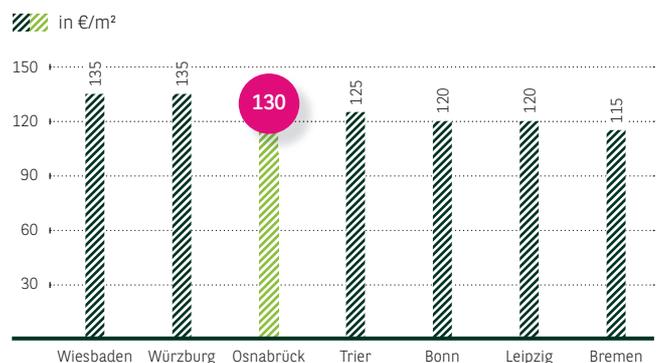
tur in der Osnabrücker City jedoch spürbar verschieben, da sich das Erscheinungsbild am Verkehrsknotenpunkt Neumarkt erheblich ändern wird: Ende 2020 ist hier die Fertigstellung des Einkaufszentrums Oskar geplant, und auch das angrenzende ehemalige Sportarena-Haus wird durch einen Neubau ersetzt. Es ist zu erwarten, dass dadurch der südliche Bereich der Innenstadt sowohl bei potenziellen Kunden als auch bei den Retailern stärker nachgefragt werden wird. Diese Sogwirkung könnte zu Lasten der nördlichen Abschnitte gehen, wenngleich ein attraktiver Retailer-Mix dort weiterhin für eine belebte Fußgängerzone sorgen dürfte.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



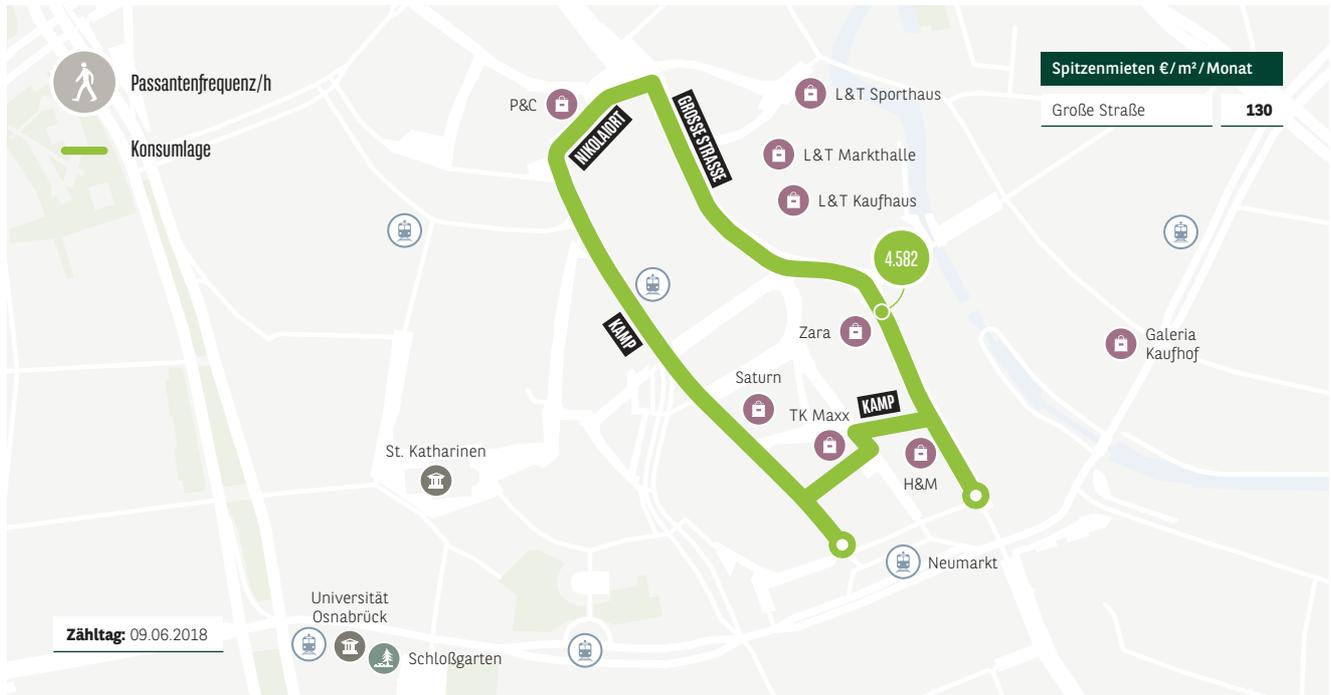
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ NEUE TEXTILER IN DER INNENSTADT

Neuanmietungen in der City gingen 2018 fast ausschließlich auf das Konto der Textilbranche. Im Erdgeschoss des L+T-Stammhauses, in den Flächen der ehemaligen Sportabteilung in der Großen Straße, hat das Osnabrücker Unternehmen seinen Young-Fashion-Store Sygn eröffnet. Das Modehaus SiNN

mietete sich zudem übergangsweise in die Theaterpassage ein, bevor es in Zukunft Flächen im Oskar beziehen wird. Neu in Osnabrück können außerdem die deutschen Modelabel 24colours (Jürgensort) und Distorted People (Herrenteichstraße) begrüßt werden, die damit die erfreuliche Entwicklung dieser Nebenlagen unterstreichen.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Osnabrück 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|----------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 164            | ➔     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 94             | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 7,0            | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 96,7           | ➔     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 147,2          | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,52           | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,5            | ↗     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 1      | 1.800 m²      | Textil (1.800 m²)           | 0 % (0 %)                          |
| Sonstige Lagen | 9      | 12.170 m²     | Möbel (8.050 m²)            | 78 % (0 %)                         |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# STUTTGART



## „2018 mehr als doppelt so viele Vermietungen / Eröffnungen in den Stuttgarter A-Lagen wie 2017“

Der Stuttgarter Einzelhandelsmarkt hat weiter an Attraktivität gewonnen und profitiert von Neuentwicklungen und Revitalisierungen in den wichtigsten Einkaufsstraßen. Die Königstraße hat als absolute Top-Lage mit ihrem konsumigen Besatz die

höchsten Passantenfrequenzen der Landeshauptstadt. In den kleineren Niveaulagen Stift- und Kirchstraße/Marktplatz sowie dem Dorotheen Quartier lockt dagegen ein attraktiver Premiumbesatz die kauffreudigen Kunden.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage                     | Qualität | Länge   | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|--------------------------|----------|---------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Königstraße              | Konsum   | 1.100 m | 6.619                 | 275 €/m <sup>2</sup> | 80 %                | Karstadt sports (3.650 m <sup>2</sup> ), JD Sports (900 m <sup>2</sup> ), Boggi Milano (500 m <sup>2</sup> ), Five Guys (350 m <sup>2</sup> ) |
| Stiftstraße              | Niveau   | 60 m    | -                     | 185 €/m <sup>2</sup> | 100 %               | -   |
| Marktplatz / Kirchstraße | Niveau   | 50 m    | 2.604                 | 180 €/m <sup>2</sup> | 78 %                | Floris von Bommel (150 m <sup>2</sup> ), Brax (140 m <sup>2</sup> )   |
| Schulstraße              | Konsum   | 150 m   | 2.189                 | 120 €/m <sup>2</sup> | 70 %                | -   |
| Calwer Straße            | Konsum   | 500 m   | -                     | 50 €/m <sup>2</sup>  | 35 %                | von Hofen (110 m <sup>2</sup> ), Atelier NA (90 m <sup>2</sup> )  |

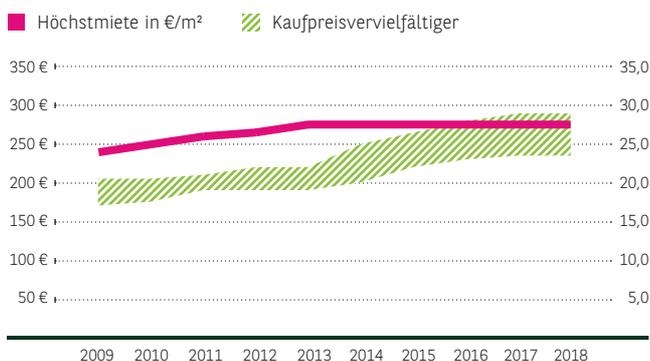
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ KÖNIGSTRASSE MIT ZAHLREICHEN VERÄNDERUNGEN

In der Königstraße wird die Spitzenmiete erzielt, die unverändert bei 275 €/m<sup>2</sup> liegt und sich damit im bundesweiten Vergleich zwischen Düsseldorf (280 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (270 €/m<sup>2</sup>) einordnet. Karstadt Sports hat sich die letzte verfügbare Fläche (3.650 m<sup>2</sup>) im ehemaligen Karstadt-Gebäude gesichert und bereits eröffnet. Das Nachbargebäude Nr. 29 soll nach erfolgreichem Refurbishment 2019 fertiggestellt werden, JD Sports zieht nach abgeschlossener Sanierung in der Nummer 41 ein. Darüber hinaus ist auch eine Revitalisierung des benachbarten Hofbräu-Ecks geplant. Der itali-

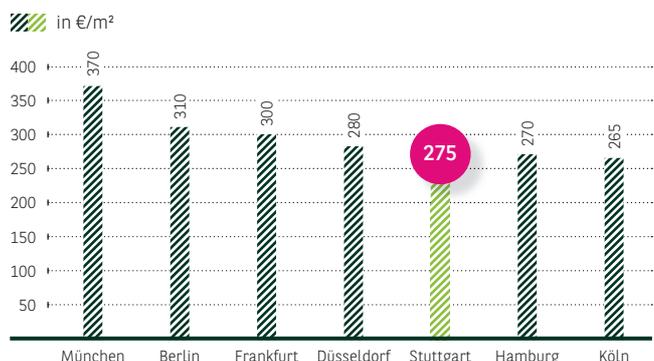
enische Herrengeschäft Boggi Milano und die US-Marke Timberland haben sich dagegen für neue Shops in Bestandsgebäuden entschieden. Die insgesamt hohe Nachfrage von Gastronomieanbietern wird durch die Anmietung der Burgerkette Five Guys unterstrichen. In den Niveaulagen Stiftstraße (185 €/m<sup>2</sup>) sowie Marktplatz / Kirchstraße (180 €/m<sup>2</sup>) sind die Höchstmieten ebenfalls stabil. Das niederländische Schuhlabel Floris van Bommel sowie die Modekette Brax haben hier Stores gemietet. In der Schulstraße besteht eine deutlich geringere Nachfrage, wodurch die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 11 % auf 120 €/m<sup>2</sup> gesunken ist.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ SPÜRBAR MEHR VERMIETUNGEN ALS IM VORJAHR

Auf der Nachfrageseite ist zu beobachten, dass kleinere, rein ebenerdige Flächen gesucht sind und Textiler grundsätzlich nicht mehr so stark expandieren wie in den Vorjahren, auch wenn sich dies nur bedingt in den Vermietungen für 2018 widerspiegelt. So konnten in der Königstraße die mit Abstand

meisten Vermietungen der letzten Jahre registriert werden. Durch größere Anmietungen sind es entgegen dem allgemeinen Trend die Textiler, die die Top-Branche repräsentieren. Gastronomieunternehmen sind auch außerhalb der A-Lagen sehr aktiv, allein die Kette L'Osteria hat 2018 gleich zwei neue Restaurants angemietet.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Stuttgart |       | Deutschland |       |
|---|-----------|-------|-------------|-------|
|   | 2018      | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 633       | ↗     | 82.792      | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 417       | ↗     | 32.870      | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 4,2       | ↘     | 5,2         | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 113,2     | ↗     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 130,9     | ➡     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,16      | ➡     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 3,8       | ↗     | 459,5       | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➡ | Nachfrage gesamt        | ➡ |
| Angebot      | ➡ | Nachfrage international | ➡ |
| Key money    | ↘ | Filialisierungsgrad     | ➡ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                        | Anzahl    | Flächen-umsatz   | Top-Branche (Flächenumsatz)    | Filialisierung (Internationalität) |
|------------------------|-----------|------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b>  | <b>18</b> | <b>11.510 m²</b> | <b>Textil (7.850 m²)</b>       | <b>72 % (33 %)</b>                 |
| Königstraße            | 12        | 10.360 m²        | Textil (7.620 m²)              | 75 % (33 %)                        |
| Calwer Straße          | 4         | 860 m²           | Heim/Haus/Einrichtung (550 m²) | 50 % (25 %)                        |
| Marktplatz/Kirchstraße | 2         | 290 m²           | Lederwaren/Schuhe (150 m²)     | 100 % (50 %)                       |
| Sonstige Lagen         | 26        | 15.400 m²        | Gastronomie (4.200 m²)         | 65 % (8 %)                         |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# TRIER



## „Trier ist **bundesweit** in puncto Zentralitätsindex nicht zu schlagen.“

Obwohl Trier nur 110.000 Einwohner zählt, beherbergt die Stadt an der Mosel zahlreiche touristische Hot Spots wie die Porta Nigra, den mittelalterlichen Hauptmarkt oder den Trierer Dom. Allerdings schätzen die Besucher nicht nur das touristische Angebot, vielmehr gilt Trier dank seiner Lage innerhalb der länderübergreifenden Saar-Lor-Lux-Region als

bedeutende Shopping-Metropole und kann nicht umsonst auf die höchste Zentralitätskennziffer (2,10) unter allen untersuchten Städten verweisen. Zudem wurde die Stadt vom Kölner Institut für Handelsforschung (IFH) in der Kategorie Großstädte zwischen 100.000 und 200.000 Einwohnern als attraktivste Einkaufsstadt ausgezeichnet.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen  |
|---------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Grabenstraße  | Konsum   | 90 m  | 4.628                 | 125 €/m <sup>2</sup> | 84 %                | -   |
| Hauptmarkt    | Konsum   | 75 m  | -                     | 125 €/m <sup>2</sup> | 60 %                | Interluxe Home Accessoires (80 m <sup>2</sup> ), eyes + more (70 m <sup>2</sup> ) |
| Simeonstraße  | Konsum   | 250 m | 6.330                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 60 %                | Unverpackt Trier (720 m <sup>2</sup> ), Jack & Jones (300 m <sup>2</sup> )        |
| Brotstraße    | Konsum   | 300 m | 3.705                 | 115 €/m <sup>2</sup> | 63 %                | Parfümerie Pierre (520 m <sup>2</sup> )   |
| Fleischstraße | Konsum   | 400 m | 4.168                 | 110 €/m <sup>2</sup> | 68 %                | Yves Rocher (60 m <sup>2</sup> )  |

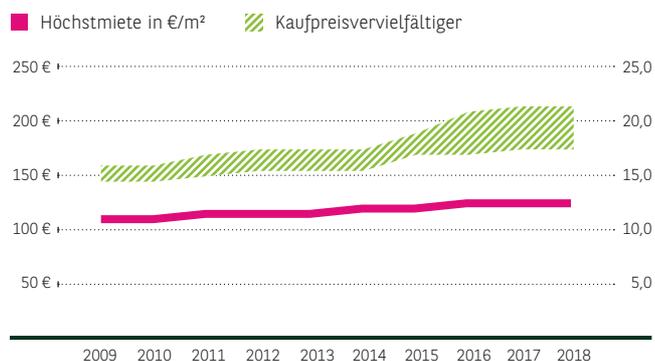
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ SPITZENMIETE BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Dank der konstant hohen Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der Trierer Innenstadt können die Mieten ihr hohes Niveau halten. Die Spitzenmiete, die am Hauptmarkt und in der Grabenstraße erzielt wird, liegt nach wie vor bei 125 €/m<sup>2</sup>, womit Trier selbst Städte wie Bremen oder Leipzig in den Schatten stellt. Auch in der Simeonstraße und der Brotstraße werden beachtliche Höchstmieten von 115 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Angebotsseitig verspricht eine Projektentwicklung in der Brotstraße, wo etwa 2.800 m<sup>2</sup> Shoppingfläche entstehen sollen,

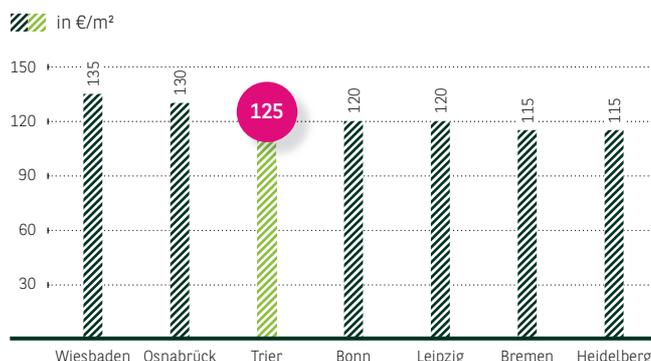
neue Impulse für den Einzelhandel. Zudem konnte in letzter Zeit eine Zunahme des gastronomischen Angebots rund um die Porta Nigra beobachtet werden. Bei den Vermietungen des Jahres 2018 liegt der Schwerpunkt einmal mehr auf dem Hauptmarkt, wo die niederländische Optikerkette eyes + more, das Einrichtungshaus Interluxe Home Accessoires und die Parfümerie Natural Beauty ihre Pforten geöffnet haben. Die größte Vermietung innerhalb der A-Lagen entfällt interessanterweise auf einen regionalen Retailer: Der Bio-Vollsortimenter Unverpackt Trier mietet etwa 700 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



in der Simeonstraße an und profitiert dabei von der Unterstützung des Vermieters, der den Umzug in die A-Lage mit einem Entgegenkommen bei der Miete ermöglicht hat.

➤ LEICHT RÜCKLÄUFIGER VERMIETUNGSUMSATZ

Mit insgesamt 8 Vermietungen/Eröffnungen in den A-Lagen kommt der Trierer Einzelhandel 2018 zwar nicht an das star-

ke Vorjahresergebnis heran (12 Vermietungen), der Flächenumsatz von knapp 2.200 m² liegt jedoch nur 10 % unterhalb des letztjährigen Wertes. Erwähnenswert ist aber auch ein Deal außerhalb der A-Lagen: Am Domfreihof lässt sich der Drogerie-Riese dm auf etwa 900 m² Einzelhandelsfläche nieder und eröffnet damit seinen neunten Shop im Trierer Stadtgebiet.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Trier |       | Deutschland |       |
|---|-------|-------|-------------|-------|
|   | 2018  | Trend | 2018        | Trend |
| Einwohner (Tsd.)                            | 110   | ➔     | 82.792      | ➔     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 56    | ➔     | 32.870      | ➔     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 4,5   | ➡     | 5,2         | ➡     |
| Kaufkraftindex                              | 88,4  | ➔     | 100,0       |       |
| Umsatzkennziffer                            | 185,5 | ➔     | 100,0       |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 2,10  | ➔     | 1,00        |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,8   | ➔     | 459,5       | ➔     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ➔ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | - | Filialisierungsgrad     | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                       | Anzahl   | Flächenumsatz   | Top-Branche (Flächenumsatz)                | Filialisierung (Internationalität) |
|-----------------------|----------|-----------------|--|------------------------------------|
| <b>A-Lagen gesamt</b> | <b>8</b> | <b>2.170 m²</b> | <b>Körperpflege/ Gesundheit (1.060 m²)</b> | <b>50 % (38 %)</b>                 |
| Simeonstraße          | 3        | 1.370 m²        | Lebensmittel (720 m²)                      | 33 % (33 %)                        |
| Hauptmarkt            | 3        | 220 m²          | Körperpflege/ Gesundheit (140 m²)          | 33 % (33 %)                        |
| Brotstraße            | 1        | 520 m²          | Körperpflege/ Gesundheit (520 m²)          | 100 % (0 %)                        |
| Fleischstraße         | 1        | 60 m²           | Körperpflege/ Gesundheit (60 m²)           | 100 % (100 %)                      |
| Sonstige Lagen        | 1        | 900 m²          | Körperpflege/ Gesundheit (900 m²)          | 100 % (0 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# WIESBADEN



„Die Kirchgasse ist die **belebteste Lage** in der Städtetategorie 250.000 und 500.000 Einwohner.“

Die Landeshauptstadt Wiesbaden bildet zusammen mit der Finanzmetropole Frankfurt den Kern des Rhein-Main-Gebiets. Bereits die Römer erkannten die herausragende Lage und ließen sich hier vor mehr als 2.000 Jahren nieder, um in den 26 Thermalquellen Erholung zu finden. Heute besticht die pulsierende Kurstadt durch ihre hohe Lebensqualität. Die histori-

sche Innenstadt zieht mit ihren beschaulichen Gassen und der beeindruckenden Architektur jährlich mehr als 11,4 Millionen Tagesgäste an. Die Stadt gestaltet diese Attraktivität proaktiv mit, was sich auch an Entwicklungen wie dem multifunktionalen Quartier „Fünf Gassen“ zeigt, das die Shopping-Destination Wiesbaden weiter stärken sollte.

## ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage          | Qualität | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen   |
|---------------|----------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|--|
| Kirchgasse    | Konsum   | 550 m | 7.280                 | 135 €/m <sup>2</sup> | 85 %                | Hugendubel (1.500 m <sup>2</sup> ), Intimissimi (60 m <sup>2</sup> )   |
| Langgasse     | Konsum   | 270 m | 4.318                 | 70 €/m <sup>2</sup>  | 68 %                | -  |
| Marktstraße   | Konsum   | 350 m | 2.244                 | 60 €/m <sup>2</sup>  | 47 %                | Kind Hörgeräte (240 m <sup>2</sup> ), VIU (200 m <sup>2</sup> ), L'Art Sucré (130 m <sup>2</sup> ), Lindt & Sprüngli (120 m <sup>2</sup> ) |
| Wilhelmstraße | Niveau   | 900 m | -                     | 45 €/m <sup>2</sup>  | 43 %                | Fitseveneleven (1.000 m <sup>2</sup> ), Stella (400 m <sup>2</sup> ), Ouj (100 m <sup>2</sup> ), Daniel Thiel (60 m <sup>2</sup> )         |

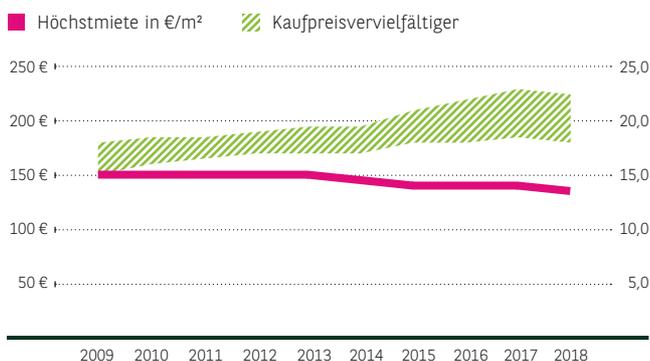
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

## ➤ WANDEL DER NACHFRAGE WIRD IMMER SICHTBARER

Die hochwertige städtebauliche Struktur der Wiesbadener Innenstadt trägt wesentlich zur hohen Aufenthaltsqualität in der hessischen Kulturmetropole bei: Belebte Plätze, zahlreiche Sehenswürdigkeiten und ansprechende Gebäudefassaden stimulieren das Einkaufserlebnis in den etablierten Laufwegen rund um die Marktkirche. Zahlreiche Neuansiedlungen und innerstädtische Projektentwicklungen unterstreichen die Beliebtheit der Wiesbadener Fußgängerzone auch bei Retailern. 2019 werden sowohl die beiden Projektentwicklungen der

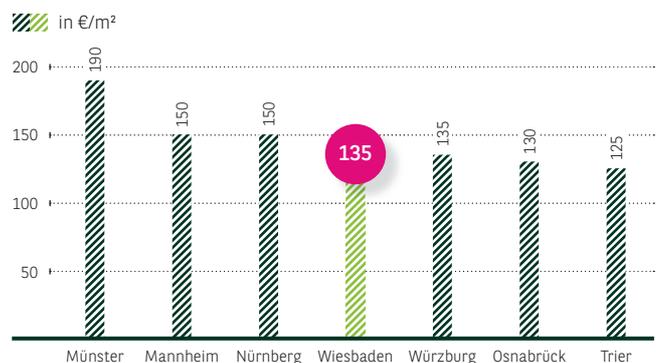
Aachener Grundvermögen als auch das Refurbishment und Neupositionierung des „Lili“ (ehemals Lilien-Carré) fertig gestellt. Im Letzteren haben allein Rewe, Aldi und Rossmann ein Drittel der Fläche belegt, und auch in die neu entstehenden Kapazitäten in der Kirchgasse werden mit Rossmann und Müller zwei Drogerien einziehen. Hier wird nach wie vor die höchste Passantenfrequenz sowie dementsprechend auch die Spitzenmiete erzielt, die derzeit bei 135 €/m<sup>2</sup> liegt. Über ein deutlich moderates Mietpreisniveau verfügt mit einer Höchstmiete von 70 €/m<sup>2</sup> die Langgasse.

## ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



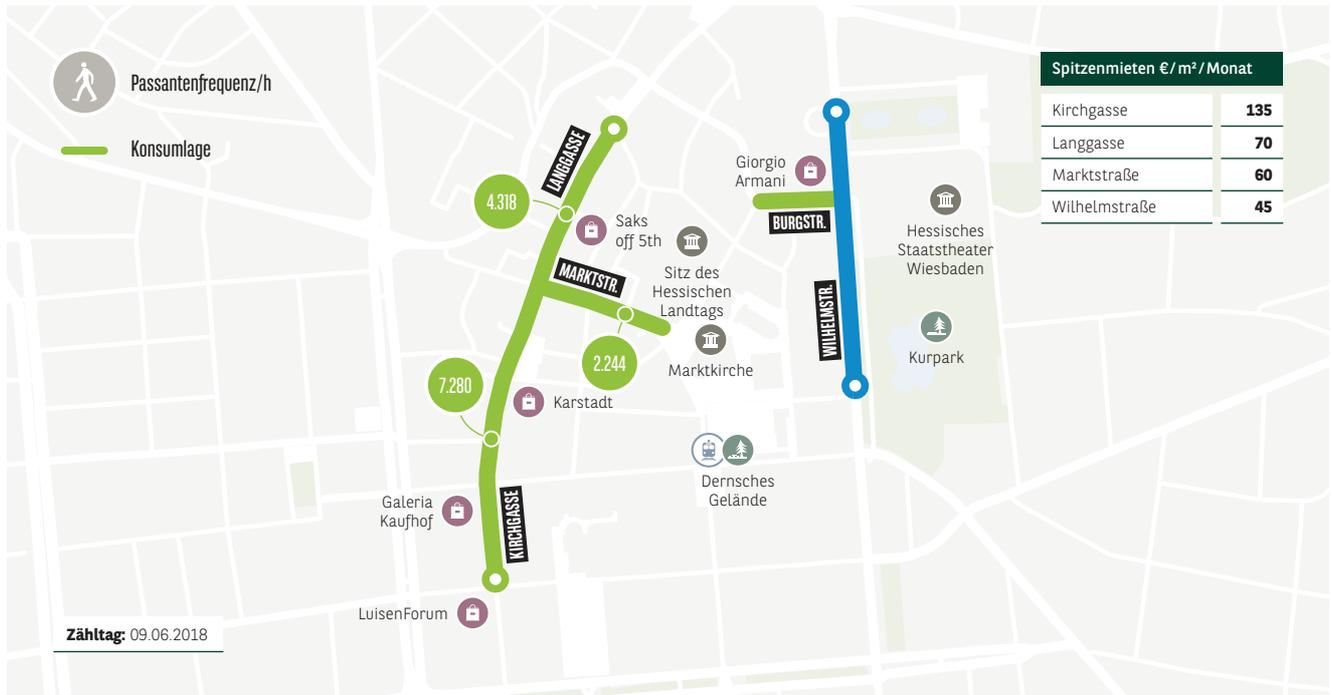
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

## HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ BREITE VIELFALT BEI LAGEN UND KONZEPTEN

Das gestiegene Angebot bedingt auch eine rege Vermietungsdynamik in der Wiesbadener City: Insgesamt konnten in den A-Lagen acht Abschlüsse mit einem Volumen von rund 3.700 m² registriert werden. Für den größten Abschluss zeichnete mit einer Fläche von mehr als 1.500 m² Hugendubel verantwortlich,

der die neuen Räumlichkeiten in der Kirchgasse 47 aber erst 2020 beziehen und seine bisherigen Flächen deutlich verkleinern wird. Besonders rege zeigte sich mit fünf neuen Mietern die Niveaulage Wilhelmstraße. Erfreulich ist auch die hohe Vermietungsaktivität in den B-Lagen, wo sich neben Filialisten auch viele individuelle Einzelhandelskonzepte befinden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Wiesbaden 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|----------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 279            | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 135            | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 7,0            | ↘     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 110,9          | ➔     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 122,9          | ➔     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,11           | ➔     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 1,2            | ➔     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➔ | Nachfrage gesamt        | ➔ |
| Angebot      | ↗ | Nachfrage international | ➔ |
| Key money    | ➔ | Filialisierungsgrad     | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz)          | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 8      | 3.670 m²      | Buchhandlung/Schreibwaren (1.510 m²) | 63 % (25 %)                        |
| Wilhelmstraße  | 5      | 1.760 m²      | Freizeit (1.000 m²)                  | 40 % (0 %)                         |
| Kirchgasse     | 3      | 1.910 m²      | Buchhandlung/Schreibwaren (1.510 m²) | 100 % (67 %)                       |
| Sonstige Lagen | 31     | 21.890 m²     | Heim/Haus/Einrichtung (12.420 m²)    | 55 % (10 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# WÜRZBURG



## „Keine der 27 Städte weist eine höhere Umsatzkennziffer auf als Würzburg.“

Weithin bekannt ist die unterfränkische Metropole vor allem für Bocksbeutel und Barock, aber auch als Einkaufsstadt hat Würzburg einiges zu bieten. Dies zeigt sich nicht nur im Stadtbild, sondern lässt sich auch statistisch belegen: Würzburg hat

die geringste Arbeitslosenquote (3,6%) und höchste Umsatzkennziffer (201,4) aller untersuchten Städte. Was die Strahlkraft auf das Umland betrifft, muss sich Würzburg mit einer Zentralitätskennziffer von 1,96 nur Trier geschlagen geben.

### ÜBERSICHT A-LAGEN

| Lage            | Qualität        | Länge | Passantenfrequenz / h | Höchstmiete          | Filialisierungsgrad | Auswahl Vermietungen / Eröffnungen                                    |
|-----------------|-----------------|-------|-----------------------|----------------------|---------------------|---|
| Schönbornstraße | Konsum          | 250 m | 4.001                 | 135 €/m <sup>2</sup> | 75 %                | -   |
| Kürschnerhof    | Konsum          | 120 m | -                     | 135 €/m <sup>2</sup> | 84 %                | -   |
| Domstraße       | Konsum / Niveau | 100 m | 3.724                 | 125 €/m <sup>2</sup> | 52 %                | -   |
| Marktplatz      | Konsum          | 50 m  | -                     | 125 €/m <sup>2</sup> | -                   | -   |
| Kaiserstraße    | Konsum          | 240 m | 2.646                 | 100 €/m <sup>2</sup> | 67 %                | Camp David (180 m <sup>2</sup> ), Bäckerei Weber (30 m <sup>2</sup> ) |
| Juliuspromenade | Konsum          | 160 m | -                     | 100 €/m <sup>2</sup> | 50 %                | -   |

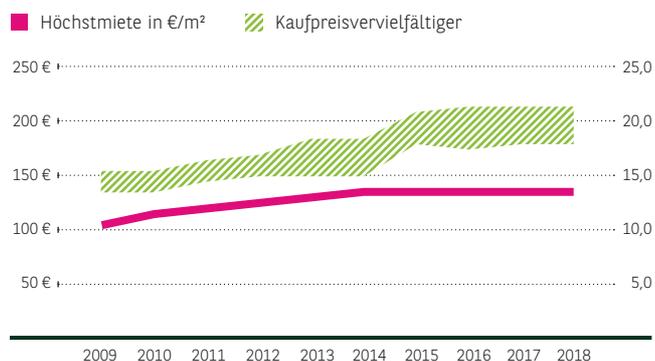
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### ➤ SPITZENMIETE KONSTANT AUF HOHEM NIVEAU

Die Marktentwicklung der Würzburger A-Lagen gestaltete sich 2018 recht widersprüchlich: In der Schönbornstraße und am Kürschnerhof traf eine hohe Nachfrage auf ein nach wie vor knappes Angebot, weshalb hier weiterhin die vergleichsweise hohe Spitzenmiete von 135 €/m<sup>2</sup> erzielt werden konnte. Auch in der Domstraße und auf dem Marktplatz behauptete sich die Top-Miete von 125 €/m<sup>2</sup>. Besonders im Gastronomiebereich konnten längst nicht alle Flächengesuche umgesetzt werden. Da derzeit keine neuen Einzelhandelsflächen in attraktiver Lage geplant sind, wird die Angebotssituation wohl

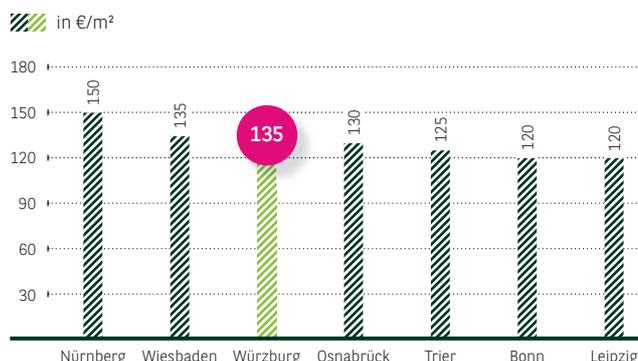
auf absehbare Zeit angespannt bleiben. Auf der Juliuspromenade und in der Kaiserstraße gaben die Mieten aufgrund der leicht rückläufigen Nachfrage jedoch etwas nach und liegen nunmehr bei 100 €/m<sup>2</sup>. Dennoch bleiben die letztgenannten Lagen für Retailer attraktiv, was unter anderem der Vertrag des Herrenmode-Labels Camp David beweist, das in der Kaiserstraße seinen ersten Shop in Würzburg eröffnet hat. Ein weiterer interessanter Neuzugang konnte 2018 auf dem Marienplatz begrüßt werden: Hier eröffnete die Münchner Burgerkette Hans im Glück ein Restaurant auf gut 400 m<sup>2</sup> Gastronomiefläche.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



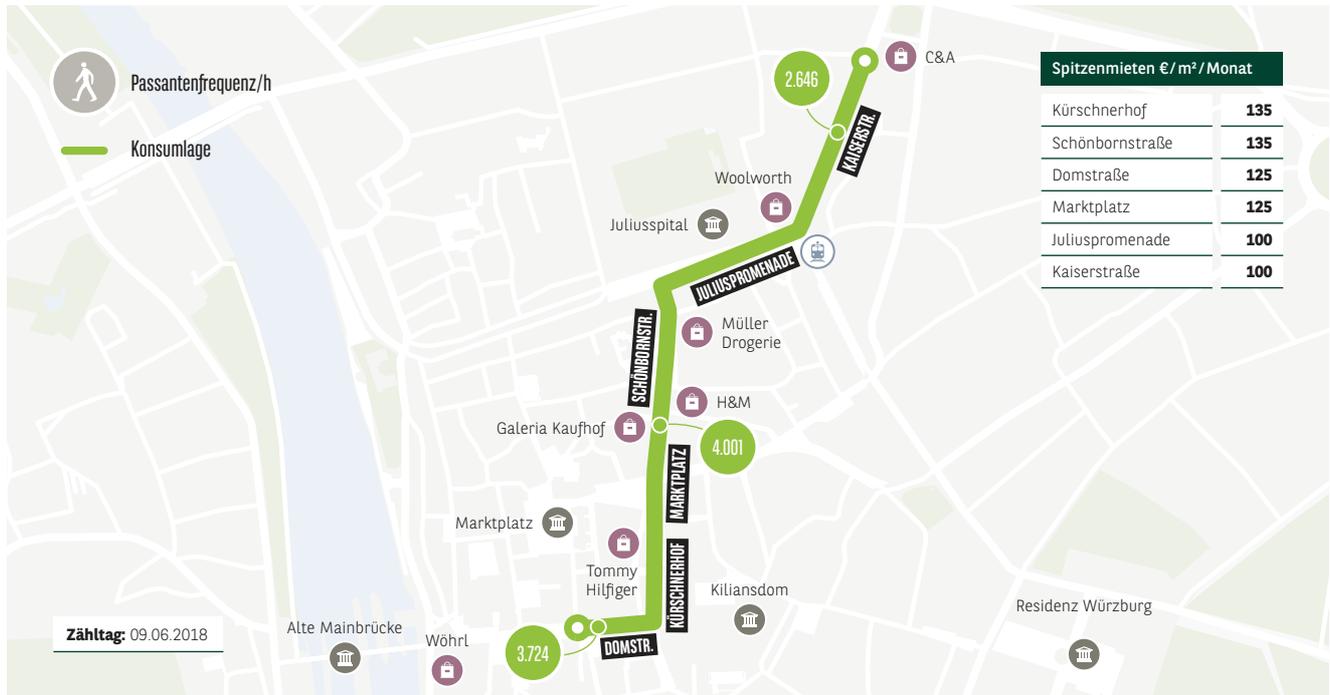
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ WENIG ANGEBOT – WENIG NEUVERMIETUNGEN

In den Würzburger A-Lagen war vor dem Hintergrund des begrenzten Flächenangebots nur wenig Bewegung auszumachen. Während im Vorjahr immerhin fünf Eröffnungen bzw. Vermietungen gezählt wurden, waren es 2018 lediglich zwei.

Auch in den B-Lagen wurden nur zwei Abschlüsse registriert. Der im Vergleich zu anderen Städten dieser Größe erneut sehr niedrige Flächenumsatz legt nahe, dass dem Würzburger Einzelhandel neue Impulse durch die Schaffung moderner, marktgängiger Verkaufsflächen guttun würden.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

|   | Würzburg 2018 | Trend | Deutschland 2018 | Trend |
|---|---------------|-------|------------------|-------|
| Einwohner (Tsd.)                            | 127           | ↗     | 82.792           | ↗     |
| Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.) | 91            | ↗     | 32.870           | ↗     |
| Arbeitslosenquote (%)                       | 3,6           | ➡     | 5,2              | ↘     |
| Kaufkraftindex                              | 103,0         | ↗     | 100,0            |       |
| Umsatzkennziffer                            | 201,4         | ↘     | 100,0            |       |
| Zentralitätskennziffer                      | 1,96          | ➡     | 1,00             |       |
| Übernachtungsanzahl 2017 (Mio.)             | 0,9           | ➡     | 459,5            | ↗     |

TREND 2019

|              |   |                         |   |
|--------------|---|-------------------------|---|
| Spitzenmiete | ➡ | Nachfrage gesamt        | ➡ |
| Angebot      | ➡ | Nachfrage international | ➡ |
| Key money    | – | Filialisierungsgrad     | ➡ |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

ERFASSTE VERMIETUNGEN

|                | Anzahl | Flächenumsatz | Top-Branche (Flächenumsatz) | Filialisierung (Internationalität) |
|----------------|--------|---------------|-----------------------------|------------------------------------|
| A-Lagen gesamt | 2      | 200 m²        | Textil (180 m²)             | 100 % (0 %)                        |
| Sonstige Lagen | 7      | 10.190 m²     | Freizeit (6.500 m²)         | 100 % (0 %)                        |

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2018

# REFERENZEN VERMIETUNG



## BERLIN

**Mister Spex**  
Schloßstraße 27  
12163 Berlin



## HAMBURG

**ACNE Studios**  
Neuer Wall 63  
20354 Hamburg



## HAMBURG

**Daniel Wellington**  
Mönckebergstraße 8  
20095 Hamburg



## KÖLN

**Calvin Klein**  
Schildergasse 55  
50667 Köln



## KÖLN

**HEMA**  
Hohe Straße 113  
50667 Köln



## LEIPZIG

**EGOIST**  
Hainstraße 17-19  
04109 Leipzig



## MÜNCHEN

**Loro Piana**  
Maximilianstraße 21  
80539 München



## MÜNCHEN

**MAJE**  
Theaterstraße 46  
80333 München



## MÜNSTER

**Shoepassion**  
Roggenmarkt 5  
48143 Münster



## NÜRNBERG

**VIU**  
Kaiserstraße 44  
90403 Nürnberg



## STUTTGART

**VIU**  
Dorotheen Quartier  
Eduard-Breuninger-Straße 6  
70173 Stuttgart



## WIESBADEN

**Nespresso**  
Kirchgasse 56  
65183 Wiesbaden

# REFERENZEN INVESTMENT



## BERLIN

Gorkistraße 1  
10307 Berlin



## BERLIN

Leipziger Platz 14-16  
10117 Berlin



## DRESDEN

Prager Straße 11  
01069 Dresden



## DRESDEN

Wiener Platz 10  
01069 Dresden



## FREIBURG

Münsterplatz 11  
79098 Freiburg



## GERA

Museumsplatz 2  
07545 Gera



## HAMBURG

Mönckebergstraße 2-4  
20095 Hamburg



## KREFELD

Karree Friedrichstraße/  
Sankt-Anton-Straße / Königstraße  
47798 Krefeld



## LEIPZIG

Neumarkt 24  
04109 Leipzig



## LEVERKUSEN

Wiesdorf Platz 11  
51373 Leverkusen



## MÜNCHEN

Pasinger Bahnhofplatz 3  
81241 München



## ROSTOCK

Kröpeliner Straße 83  
18055 Rostock

# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-17

**40213 Düsseldorf**  
Benrather Straße 18-20  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**45127 Essen**  
Kettwiger Straße 2-10  
☎ +49 (0)201-820 22-2

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-0

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50676 Köln**  
Cäcilienkloster 10  
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-711 88-0

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

**70173 Stuttgart**  
Lautenschlagerstraße 22  
☎ +49 (0)711-21 47 80-50

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vormfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

**70173 Stuttgart**  
Breite Straße 2  
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

### BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-200

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vormfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-100

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

**80636 München**  
Lilli-Palmer-Straße 2  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
LUXEMBURG  
NIEDERLANDE  
POLEN  
RUMÄNIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

ALGERIEN  
DÄNEMARK  
ELFENBEIN-KÜSTE  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
JERSEY  
LETTLAND  
LITAUEN  
MAROKKO  
NORDIRLAND  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
TUNESIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN



[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel