BUNDESWEITE PASSANTENFREQUENZ-ZÄHLUNG 2019

RESEARCH

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

BEDEUTUNG & AUSSAGEKRAFT VON PASSANTENFREQUENZEN

› Kaum eine Einzelhandelskennzahl erhält so viel Aufmerksamkeit und wird dabei so hinterfragt

Doch was genau verbirgt sich dahinter? Vor dem Hintergrund, dass Passantenfrequenzen das Kundenpotenzial einer Mikrolage abbilden, von dem jeder hier ansässige oder am Standort interessierte Retailer den größtmöglichen Teil abschöpfen möchte, wird die Wichtigkeit dieser Kennziffer deutlich. Welchen Stellenwert Kundenströme in Shoppingmeilen haben, unterstreicht darüber hinaus die hierzu im Sommer 2019 veröffentlichte neue gif-Richtlinie, die in Bezug auf Handzählungen von der Ermittlung „charakteristischer Jahreswerte" spricht.

Das Stichwort „charakteristisch" ist hierbei ein wichtiges Kriterium, da die langjährige Betrachtung von Passantenfrequenzen zeigt, dass sich Einkaufsstraßen hinsichtlich ihres Kundenpotenzials in charakteristischen Größenordnungen bewegen, die diese in einem bundesweiten oder regionalen Kontext vergleichbar machen. Die Beobachtung, dass die durchschnittliche Abweichung der aktuellen Zahlen der insgesamt 95 Messpunkte von den Mittelwerten der letzten 5 Jahre mit weniger als 300 Personen verhältnismäßig gering ausfällt, ist ein deutliches Indiz für diese These. Auch wenn dies nicht über positive und negative Entwicklungen von einzelnen Retail-Hotspots durch Faktoren wie z. B. Umstrukturierungsmaßnahmen, umfangreiche Baustellen, Leerstände, die Eröffnung eines neuen Magnetbetriebs oder veränderte Laufbeziehungen hinwegtäuschen soll, bleibt die charakteristische Größenordnung des Kundenpotenzials einer Shoppingmeile im Zeitverlauf jedoch meist bestehen.

Erhebt man den Anspruch, Passantenfrequenzen zu klassifizieren bzw. zu hierarchisieren, so bietet es sich an, Kategorien zu bilden, um Städte unterschiedlicher Größe miteinander vergleichbar zu machen. In diesem Zusammenhang ist unter Berücksichtigung des Samples der 27 von BNP Paribas Real Estate regelmäßig analysierten Retailmärkte die nachfolgende Darstellung entstanden, anhand derer sich Einkaufsstraßen in Großstädten ab 100.000 Einwohner einordnen lassen.

Passantenfrequenz/Stunde

Kategorien	Ø-Passantenfrequenz der besten Konsumlagen je Stadt 2019	Spanne der besten Konsumlagen je Stadt 2019
A-Standorte*	8.900	5.600 bis 13.200
über 500.000 Einwohner	6.200	3.800 bis 8.600
250.000-500.000 Einwohner	5.500	3.600 bis 6.500
100.000-250.000 Einwohner	4.700	4.000 bis 5.900
Durchschnittswert aller Konsumlagen	4.800	1.400 bis 13.200
Durchschnittswert der prominentesten Luxuslagen	2.400	1.300 bis 4.600

*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

BUNDESWEITES PASSANTENFREQUENZRANKING 2019

27 Retail-Städte - 95 Zählpunkte - 52 km Einkaufsstraßen – 440.000 Passanten

Ranking	Stadt	A-Lage	Passanten pro Stunde
1	München	Kaufingerstraße	13.275
2	Köln	Schildergasse	11.960
3	Frankfurt	Zeil	11.246
4	München	Neuhauser Straße	11.012
5	Hannover	Bahnhofstraße	8.618
6	München	Theatinerstraße	8.517
7	München	Weinstraße	8.201
8	Köln	Wallrafplatz	7.606
9	Köln	Hohe Straße	7.462
10	Dortmund	Westenhellweg	7.424
11	Dresden	Prager Straße	7.319
12	Düsseldorf	Flinger Straße	7.072
13	Hannover	Georgstraße	7.030
14	Hamburg	Mönckebergstraße	6.778
15	Stuttgart	Königstraße	6.612
16	Münster	Prinzipalmarkt	6.544
17	Düsseldorf	Schadowplatz	6.382
18	Wiesbaden	Kirchgasse	6.289
19	Nürnberg	Karolinenstraße	6.034
20	Karlsruhe	Kaiserstraße	5.932
21	Erfurt	Anger	5.908
22	Münster	Ludgeristraße	5.816
23	Trier	Simeonstraße	5.604
24	Hamburg	Spitaler Straße	5.580
25	Berlin	Tauentzienstraße	5.556
26	Düsseldorf	Königsallee 13	5.332
27	Bonn	Remigiusstraße	5.252
28	Düsseldorf	Schadowstraße 63/65	5.230
29	Leipzig	Grimmaische Straße	5.166
30	Frankfurt	Biebergasse	5.160
31	Mannheim	Planken	5.120
32	Berlin	Kurfürstendamm	5.002
33	Hamburg	Jungfernstieg	4.989
34	München	Sendlinger Straße	4.952
35	Berlin	Alexanderplatz	4.902
36	Hannover	Große Packhofstraße	4.898
37	München	Residenzstraße	4.826
38	Hannover	Karmarschstraße	4.726
39	Leipzig	Petersstraße	4.718
40	Bonn	Sternstraße	4.653
41	Essen	Limbecker Straße	4.648
42	Aachen	Adalbertstraße	4.644
43	Düsseldorf	Königsallee/Steinstraße	4.622
44	Nürnberg	Breite Gasse	4.540
45	Würzburg	Domstraße	4.528
46	Trier	Grabenstraße	4.470
47	Mannheim	Kurpfalzstraße	4.464
48	Frankfurt	Fressgass'	4.340
49	Heidelberg	Hauptstraße	4.264
50	Osnabrück	Große Straße	4.219
51	Leipzig	Markt	4.201
52	Leipzig	Hainstraße	4.168
53	Essen	Kettwiger Straße	4.128
54	Berlin	Wilmersdorfer Straße	4.044
55	Mainz	Am Brand	4.027
56	Wiesbaden	Langgasse	4.005
57	Würzburg	Schönbornstraße	3.964
58	Frankfurt	Kaiserstraße/Roßmarkt	3.848
59	Bremen	Sögestraße	3.841
60	Frankfurt	Neue Kräme	3.738
61	Dortmund	Ostenhellweg	3.702
62	Trier	Fleischstraße	3.628
63	Braunschweig	Sack	3.614
64	Braunschweig	Damm	3.596
65	Berlin	Schloßstraße	3.338
66	Mainz	Schusterstraße	3.314
67	Trier	Brotstraße	3.304
68	Münster	Salzstraße	3.298
69	Berlin	Friedrichstraße	3.290
70	Köln	Breite Straße	3.212
71	Frankfurt	Steinweg	3.010
72	Köln	Ehrenstraße	2.982
73	Berlin	Rosenthaler Straße	2.948
74	Hamburg	Poststraße	2.760
75	Bremen	Obernstraße	2.757
76	Würzburg	Kaiserstraße	2.742
77	Dresden	Schloßstraße	2.543
78	Stuttgart	Marktplatz/Kirchstraße	2.473
79	Hamburg	Neuer Wall	2.466
80	Mainz	Stadthausstraße	2.422
81	Köln	Mittelstraße	2.260
82	Wiesbaden	Marktstraße	2.166
83	Frankfurt	Goethestraße	2.162
84	Stuttgart	Schulstraße	2.154
85	Frankfurt	Schillerstraße	2.062
86	Leipzig	Neumarkt	1.998
87	Leipzig	Nikolaistraße	1.956
88	Berlin	Neue Schönhauser Straße	1.892
89	Nürnberg	Kaiserstraße	1.800
90	Hamburg	Gerhofstraße	1.758
91	München	Leopoldstraße	1.698
92	Hamburg	Große Bleichen	1.632
93	München	Maximilianstraße	1.398
94	Aachen	Holzgraben	1.370
95	Berlin	Kurfürstendamm (Luxus)	1.275

SPITZENMIETEN

Ranking	Stadt	Spitzenmiete (€/m²)
1	München	370
2	Berlin	300
3	Frankfurt	300
4	Düsseldorf	280
5	Stuttgart	275
6	Hamburg	270
7	Köln	265
8	Dortmund	230
9	Hannover	195
10	Münster	190
11	Mannheim	150
12	Nürnberg	145
13	Wiesbaden	135
14	Würzburg	135
15	Osnabrück	130
16	Trier	125
17	Bonn	120
18	Leipzig	120
19	Heidelberg	115
20	Bremen	110
21	Mainz	105
22	Aachen	100
23	Dresden	100
24	Karlsruhe	95
25	Braunschweig	90
26	Erfurt	90
27	Essen	80

ÜBERNACHTUNGEN

Ranking	Stadt	Gästeübernachtungen
1	Berlin	32.871.634
2	München	17.124.486
3	Hamburg	14.529.549
4	Frankfurt	10.149.671
5	Köln	6.287.677
6	Düsseldorf	4.988.092
7	Dresden	4.604.408
8	Stuttgart	3.911.781
9	Nürnberg	3.610.613
10	Leipzig	3.376.257
11	Hannover	2.250.245
12	Bremen	2.138.614
13	Essen	1.602.022
14	Bonn	1.597.228
15	Heidelberg	1.552.834
16	Mannheim	1.469.030
17	Dortmund	1.352.848
18	Münster	1.342.000
19	Wiesbaden	1.251.424
20	Karlsruhe	1.139.836
21	Aachen	1.020.527
22	Würzburg	965.700
23	Mainz	906.699
24	Erfurt	879.000
25	Trier	840.545
26	Braunschweig	684.810
27	Osnabrück	479.661

KAUFKRAFTKENNZIFFERN

Ranking	Stadt	Kaufkraftkennziffer
1	München	134,3
2	Düsseldorf	117,1
3	Frankfurt	113,9
4	Stuttgart	113,2
5	Wiesbaden	110,9
6	Bonn	110,5
7	Hamburg	109,7
8	Braunschweig	106,4
9	Mainz	106,3
10	Köln	105,4
11	Nürnberg	104,0
12	Würzburg	103,0
13	Münster	102,6
14	Karlsruhe	102,4
15	Hannover	101,4
16	Mannheim	99,6
17	Heidelberg	97,9
18	Osnabrück	96,7
19	Essen	96,4
20	Aachen	94,3
21	Bremen	92,4
22	Erfurt	91,8
23	Dortmund	91,5
24	Berlin	91,2
25	Dresden	90,9
26	Trier	88,4
27	Leipzig	87,4

UMSATZKENNZIFFERN

Ranking	Stadt	Umsatzkennziffer
1	Würzburg	201,4
2	Trier	185,5
3	Mannheim	151,0
4	Braunschweig	150,8
5	München	149,3
6	Osnabrück	147,2
7	Münster	140,0
8	Nürnberg	135,4
9	Düsseldorf	133,7
10	Stuttgart	130,9
11	Köln	130,4
12	Hannover	128,4
13	Wiesbaden	122,9
14	Hamburg	122,6
15	Karlsruhe	121,8
16	Aachen	118,2
17	Heidelberg	117,6
18	Frankfurt	116,9
19	Bonn	115,9
20	Mainz	115,5
21	Dortmund	114,8
22	Essen	113,5
23	Bremen	110,4
24	Dresden	108,1
25	Erfurt	105,1
26	Berlin	102,6
27	Leipzig	93,4

Quelle: Kaufkraft- und Umsatzkennziffer (Prognose 2019): GfK Geomarketing GmbH; Übernachtungszahlen (Gesamtjahr 2018): Statistische Landesämter

Wer gewinnt den Städtevergleich?

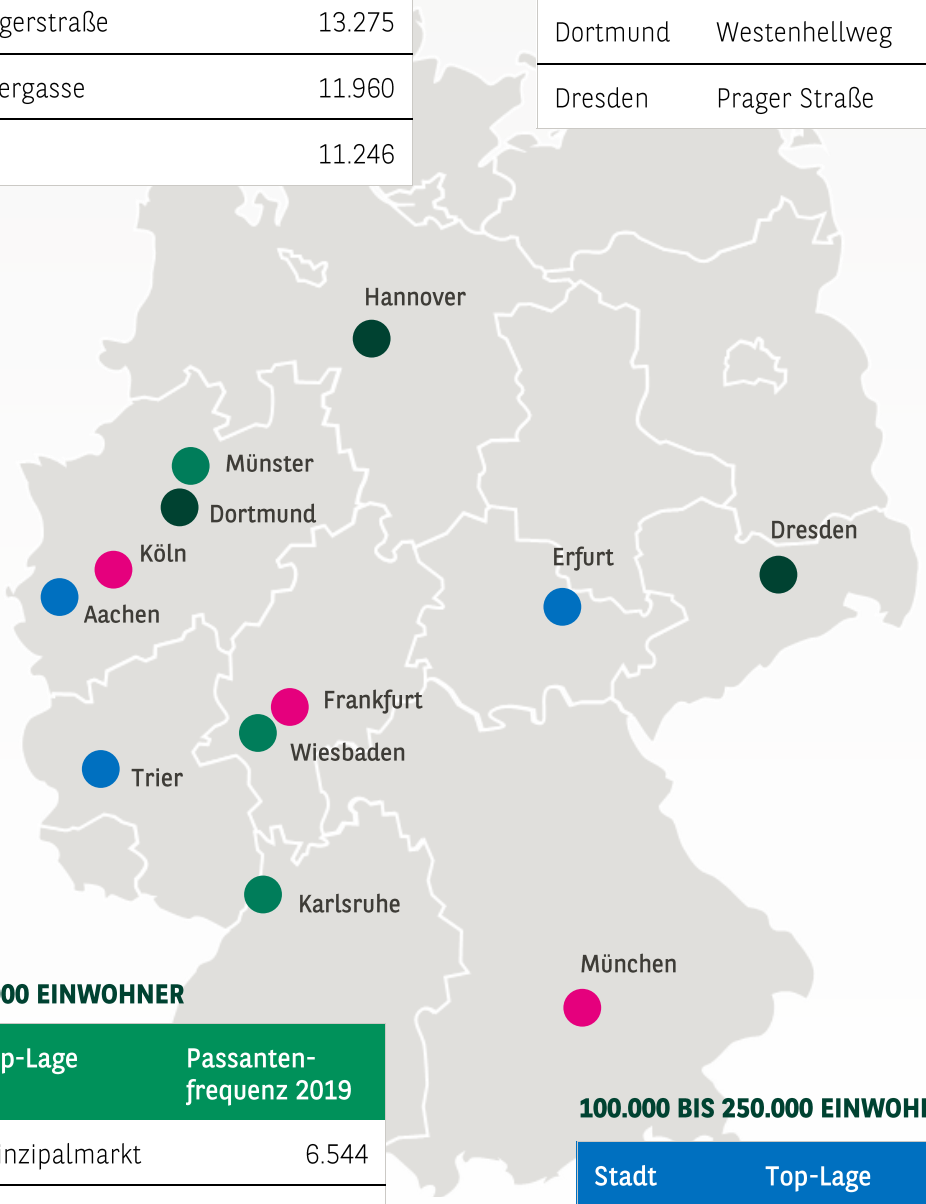
Die drei belebtesten Einkaufsstraßen der jeweiligen Stadtkategorie

A-Standorte

Stadt	Top-Lage	Passanten-frequenz 2019
München	Kaufingerstraße	13.275
Köln	Schildergasse	11.960
Frankfurt	Zeil	11.246

ÜBER 500.000 EINWOHNER

Stadt	Top-Lage	Passanten-frequenz 2019
Hannover	Bahnhofstraße	8.618
Dortmund	Westenhellweg	7.424
Dresden	Prager Straße	7.319



250.000 BIS 500.000 EINWOHNER

Stadt	Top-Lage	Passanten-frequenz 2019
Münster	Prinzipalmarkt	6.544
Wiesbaden	Kirchgasse	6.289
Karlsruhe	Kaiserstraße	5.932

100.000 BIS 250.000 EINWOHNER

Stadt	Top-Lage	Passanten-frequenz 2019
Erfurt	Anger	5.908
Trier	Simeonstraße	5.604
Aachen	Adalbertstraße	4.644

INHALTSVERZEICHNIS
27 Städte - 27 Frequenzreports

DIE A-STANDORTE

Berlin
Düsseldorf
Frankfurt
Hamburg
Köln
München
Stuttgart

ÜBER 500.000 EINWOHNER

Bremen
Dresden
Dortmund
Essen
Hannover
Leipzig
Nürnberg

250.000 BIS 500.000 EINWOHNER

Bonn
Braunschweig
Karlsruhe
Mannheim
Münster
Wiesbaden

100.000 BIS 250.000 EINWOHNER

Aachen
Erfurt
Heidelberg
Mainz
Osnabrück
Trier
Würzburg

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT AACHEN

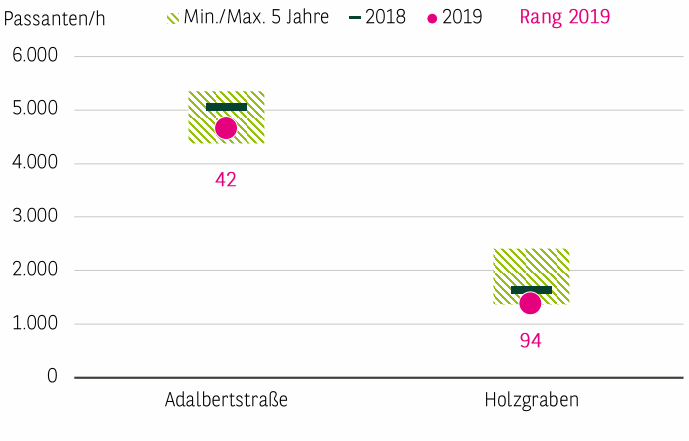
Aktuelle Keyfacts

- 246.272 Einwohner
- 132.905 Beschäftigte
- 7,0 % Arbeitslosenquote
- 94,3 Kaufkraftindex
- 118,2 Umsatzindex
- 1,25 Zentralität

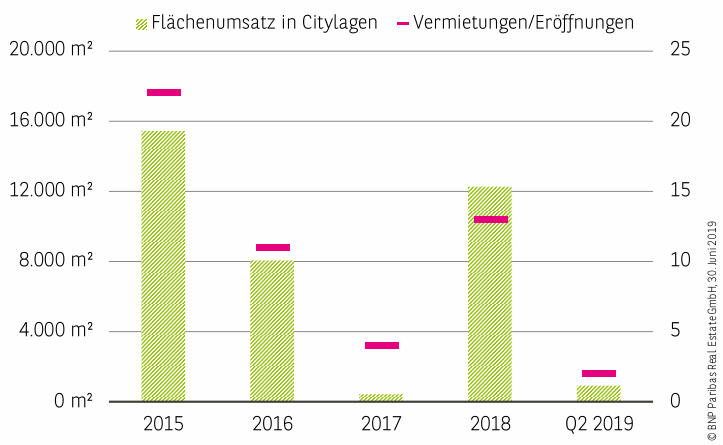
Aachen ist die westlichste Großstadt Deutschlands und stellt mit ihrer Lage im Dreiländereck einen attraktiven Lebensmittelpunkt dar. Die Stadt kann auf eine dynamische Entwicklung in den letzten Jahren zurückblicken, welche neben der steigenden Anzahl an Studenten ebenso auf das hohe Touristeninteresse zurückzuführen ist. Nach einer IHK-Studie aus dem Jahr 2018 stellt für 41 % der Städtetouristen das Einkaufen neben den historischen Sehenswürdigkeiten das Hauptmotiv für eine Reise in die Domstadt dar. Mit dem Konzept „Aachen 2022" wird gezielt die Attraktivitätssteigerung der innerstädtischen Einkaufslagen verfolgt. Im ersten Halbjahr 2019 stand besonders die Diskussion um die Neuentwicklung der unteren Adalbertstraße im Fokus.

A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking*
Adalbertstraße	100	79
Holzgraben	35	117

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

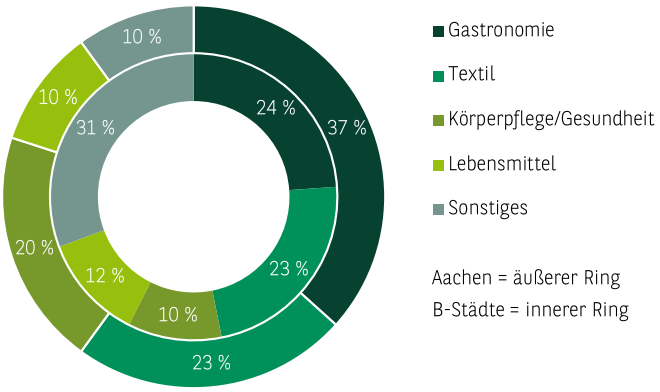


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

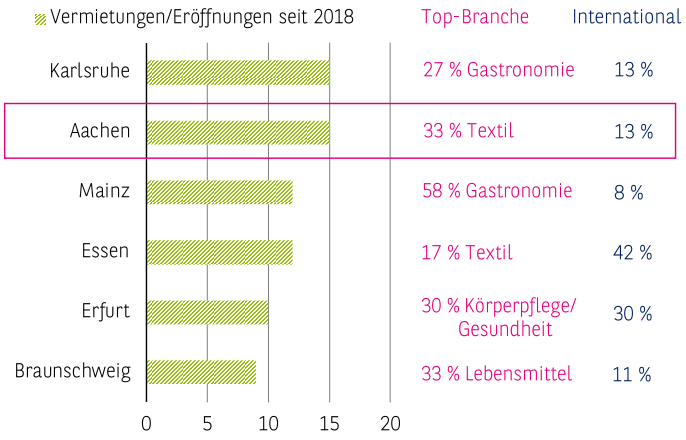
Zähltag: 15.06.2019 | Positionierung innerhalb des bundesweiten Rankings - 95 Zählpunkte bzw. 118 Spitzenmieten in 27 Städten

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



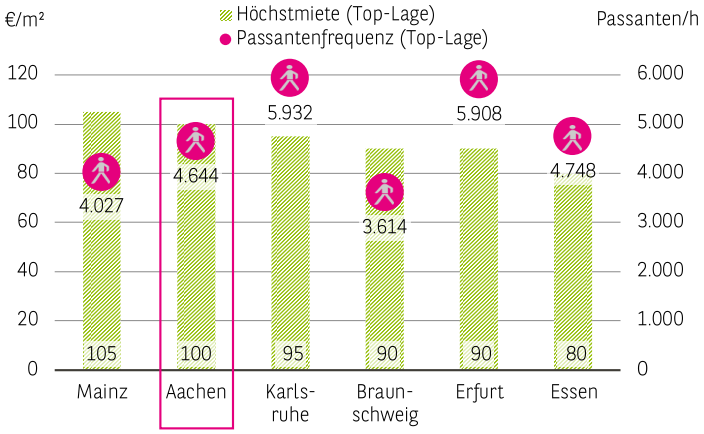
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

EIN MARKT ZWISCHEN UMBRUCH UND AUFBRUCH

Die innerstädtischen Einkaufslagen in Aachen befinden sich in einer dynamischen Entwicklung. Besonders spannend sind die Vorhaben am Büchel und in der Antoniusstraße, wo die Stadt sukzessive Grundstücke aufkauft. Die dort geplanten Objekte sollen für eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Hotel genutzt werden. Weiter wird eine Neuentwicklung der Adalbertstraße diskutiert, wo insbesondere rund um das Shoppingcenter Aquis Plaza leerstehende Objekte prinzipiell Arrondierungsmöglichkeiten bieten. Allgemein ist zum Halbjahr 2019 eine vergleichsweise hohe Leerstandsrate zu beobachten, was neben dem innerstädtischen Umbruch zu einer gewissen Unsicherheit am Markt führt. Die darauf basierende, schwächelnde Nachfrage spiegelt sich dementsprechend auch in der Entwicklung der Spitzenmiete wider (100 €/m²): Sie steht seit 2016 unter Druck, hat sich jedoch seit dem Ende des letzten Jahres stabilisiert. Bei der Betrachtung vergleichbarer Standorte weist die Top-Miete, die nach wie vor in der Adalbertstraße erzielt wird, ein leicht höheres Niveau auf. In unterschiedlichen innerstädtischen Straßen versuchen Eigentümer derzeit durch Preisnachlässe die aktuellen Mieter zu halten oder neue Konzepte von ihrer Lage zu überzeugen.

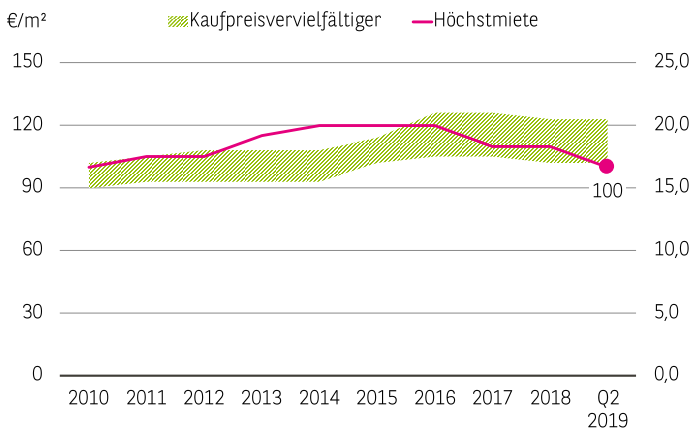
Die momentane Zurückhaltung der Retailer zeigt sich derweil anhand der vergleichsweise geringen Anzahl von nur zwei registrierten Vermietungen/Eröffnungen: Die Drogeriekette dm sichert sich eine Verkaufsfläche in der Großkölnstraße, und der Textiler Tredy Fashion bezieht einen Laden in der Adalbertstraße. Gegensätzlich zur beschriebenen Entwicklung kann Aachen jedoch, bezogen auf die letzten Jahre, mit einer überdurchschnittlichen Passantenfrequenz (Ø 4.950) im Vergleich zu anderen Standorten zwischen 100.000 und 250.000 Einwohnern glänzen, was grundsätzlich die Attraktivität dieses Retail-Standorts aufzeigt. Der beschriebene Wille zum Umbruch sowie die weiterhin gute Passantenfrequenz bieten Möglichkeiten für Veränderungen und Innovationen. Ein erstes Anzeichen für eine solche Erneuerung zeigt sich schon bei der Branchenauswertung: Mit einem Anteil von 37 % der Abschlüsse seit 2016 stellt das Gastronomiegewerbe das mit Abstand wichtigste Mietersegment dar. Somit liegt Aachen im bundesweiten Trend des zunehmenden Bedeutungszuwachses der Gastronomiebranche. Außerdem bieten die etwas gesunkenen Mieten jungen Unternehmen mit innovativen Konzepten die Chance, sich Retail-Flächen in den Top-Lagen zu sichern.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)221-93 64 33-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT BERLIN

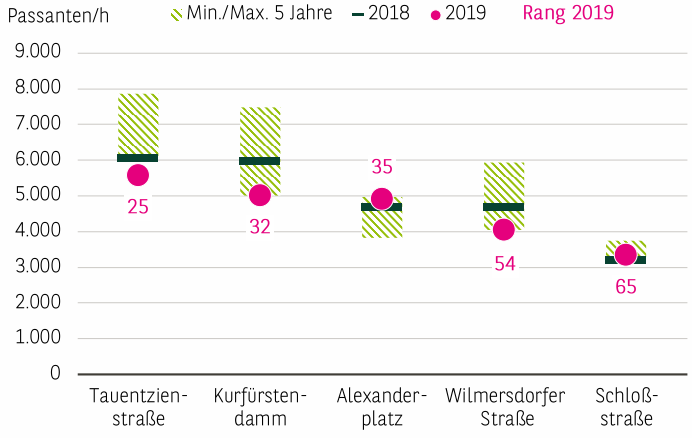
Aktuelle Keyfacts

- 3.613.495 Einwohner
- 1.476.248 Beschäftigte
- 8,1 % Arbeitslosenquote
- 91,2 Kaufkraftindex
- 102,6 Umsatzindex
- 1,12 Zentralität

Nach dem Boom der vergangenen Jahre befindet sich der Berliner Retailmarkt wieder auf dem Weg in die Normalität. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Repräsentanzen in der Hauptstadt hoch, jedoch nicht mehr um jeden Preis. Zudem werden wieder verstärkt kleinere Flächen zwischen 50 und 300 m² nachgefragt. Der Trend kürzerer Mietvertragslaufzeiten bis hin zu Pop-up-Stores hat sich ebenfalls fortgesetzt. Allgemein beschränkt sich die Nachfrage auf maximal zweigeschossige Einheiten. Aufgefangen wird dies von dem Trend zur Umwandlung ehemaliger Einzelhandelsflächen in den oberen Geschossen zu Büros. Aufgrund der starken Nachfrage und steigender Mieten auf dem Büromarkt hat sich dies in der jüngeren Vergangenheit für viele Eigentümer als lukrativ erwiesen.

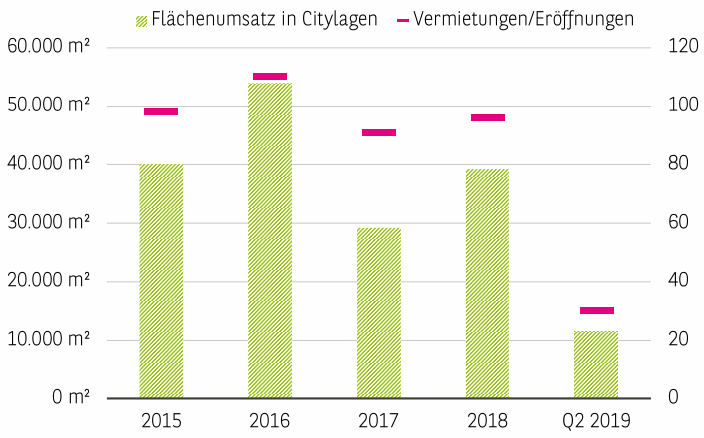
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Tauentzienstraße	300	4
Kurfürstendamm	210	24
Alexanderplatz	190	27
Rosenthaler Straße	100	79
Friedrichstraße	85	93
Schloßstraße	80	95

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

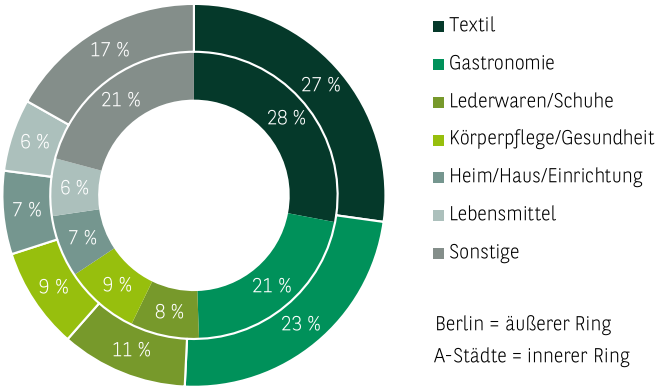


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

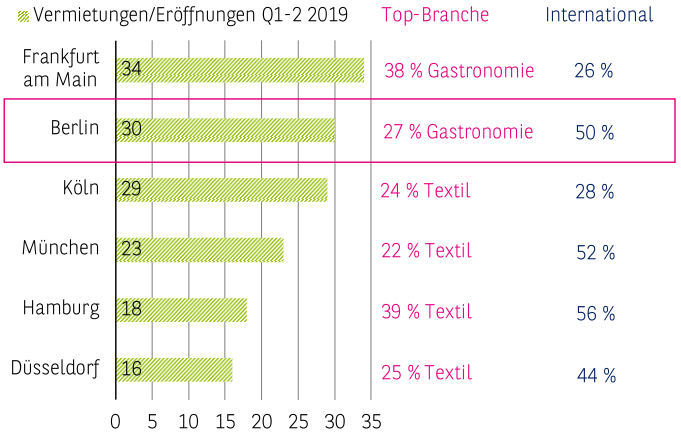
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



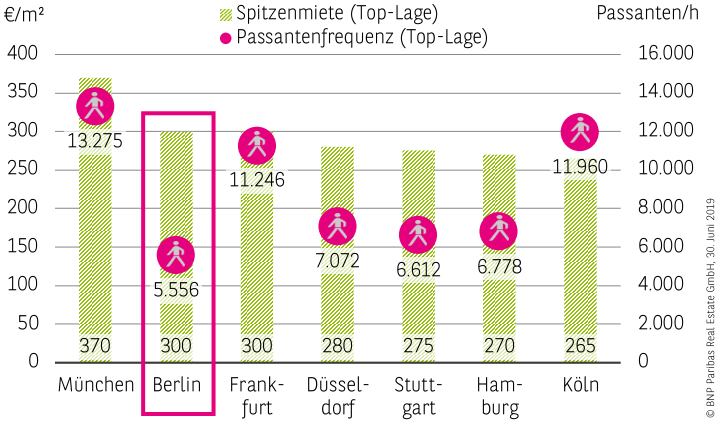
Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019



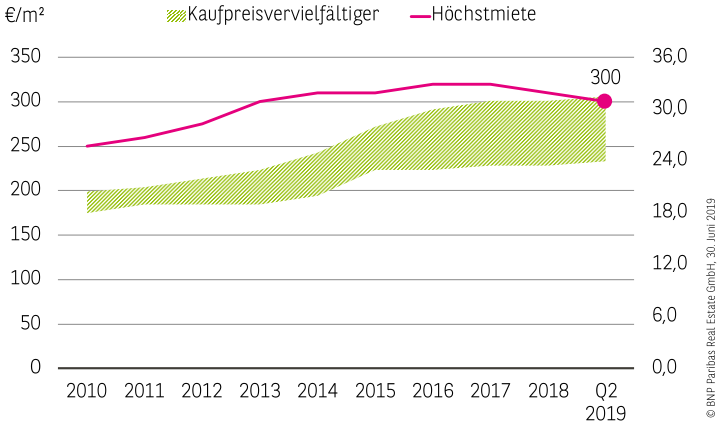
GASTRO-BRANCHE AUF DEM VORMARSCH

Da Berlin die Hauptstadt der Trends ist, lassen sich auch Veränderungen in der Retail-Landschaft hier am besten beobachten. In der mehrjährigen Rückblende haben Textiler hinsichtlich der Anzahl der Anmietungen zwar noch die Nase vorn, in der jüngeren Vergangenheit wurden sie jedoch knapp von der Gastronomie überholt: Im ersten Halbjahr 2019 entfällt mehr als jede vierte Anmietung auf diese Branche. Daneben zeigen sich auch klassische Versorger wie die Lebensmittelbranche und Drogerien expansiv. Vor dem Hintergrund gestiegener Tourismuszahlen und des anhaltenden Zuzugs neuer Einwohner, aber auch einer Zunahme der Bürobeschäftigten, sind diese auf der Suche nach neuen Flächen – speziell in Hochfrequenz– und Versorgungslagen. So mietete die amerikanische Burgerkette Five Guys am Alexanderplatz rund 450 m² an - das Fußgängeraufkommen fällt hier mit gut 4.900 Passanten/h nur etwas geringer aus als in der höchstfrequentierten Lage Berlins, der Tauentzienstraße (5.600 Personen stündlich). Da die klassischen Nachfrager in diesen Lagen häufig der Konkurrenz mit dem Onlinehandel trotzen müssen, verhandeln sie vor dem Hintergrund der Mietbelastung zum einen verstärkt die Miethöhe. Zum anderen werden aber auch ganz allgemein weniger Kompromisse hinsichtlich des Flächenzuschnitts oder der Größe eingegangen. Die Veränderungen auf der Nachfrageseite sind als wesentlicher Faktor für das tendenziell leicht sinkende Mietniveau zu sehen. Den „neuen", aufstrebenden Nachfragegruppen spielt diese Entwicklung in die Hände, macht sie doch die Flächen erschwinglicher. Im Jahresvergleich sank die Spitzenmiete in der Tauentzienstraße auf 300 €/m² (-6 %) und am Ku'damm auf 210 €/m² (-11 %). Von allen A-Lagen Berlins kann lediglich der Alexanderplatz eine stabile Entwicklung aufweisen, wenn auch mit 190 €/m² auf einem etwas niedrigeren Niveau. Nichtsdestotrotz entfallen nach wie vor viele Abschlüsse auf Textilkonzepte. Hiervon zeugen die Anmietungen des Mailänder Modehauses Etro sowie des Düsseldorfer Labels Live Fast Die Young, welche sich beide für den Ku'damm entschieden haben. Darüber hinaus vermeldet der französische Sportswear-Anbieter Ron Dorff den deutschen Markteintritt mit einem Laden am Hackeschen Markt. Ebenfalls am Hackeschen Markt wird auch der US-amerikanische Hersteller von Outdoor-Bekleidung Patagonia sein bundesweit erstes Ladengeschäft eröffnen.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

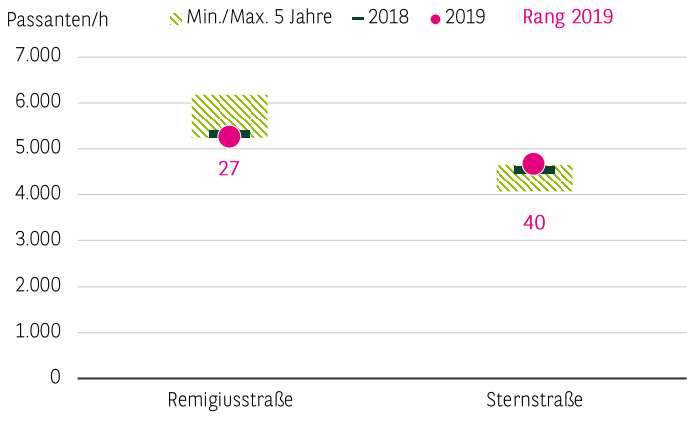
FREQUENZREPORT BONN

Aktuelle Keyfacts

- 325.490 Einwohner
- 176.689 Beschäftigte
- 6,4 % Arbeitslosenquote
- 110,5 Kaufkraftindex
- 115,9 Umsatzindex
- 1,05 Zentralität

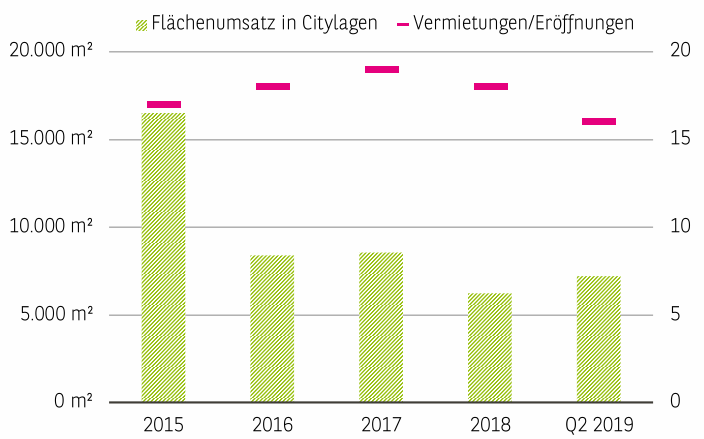
Die Umgestaltung und Modernisierung des Bahnhofsvorplatzes, dem Eingangsbereich zur Bonner Innenstadt, nimmt Gestalt an. Das nicht mehr zeitgemäße Bonner Loch zwischen Bahnhof und den wichtigen Einkaufsmeilen der City ist damit bald Geschichte. Besucher werden dann vom Bahnhof kommend zwei Neubauprojekte passieren, die das Erscheinungsbild aufwerten und zugleich die Einzelhandelslandschaft bereichern dürften. Das Maximilian-Center ist kurz vor der Fertigstellung, und der Ankermieter Primark wird ab August ein wichtiger Frequenzbringer sein. Vis-à-vis entsteht das Mixed-Use-Objekt Urban Soul, das voraussichtlich 2020 eröffnet. Aber auch unabhängig von diesen Projekten ist die City rund um den Münsterplatz eine beliebte Shoppingdestination.

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

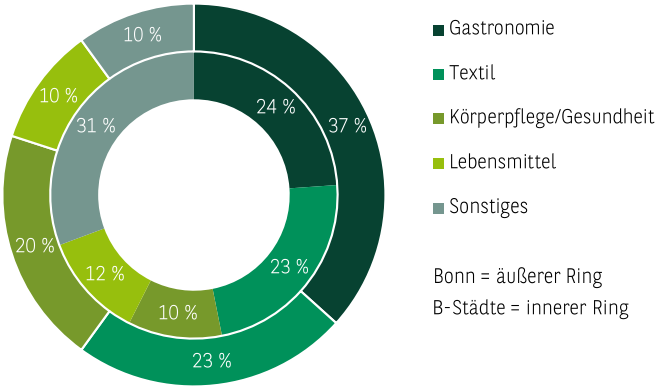


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

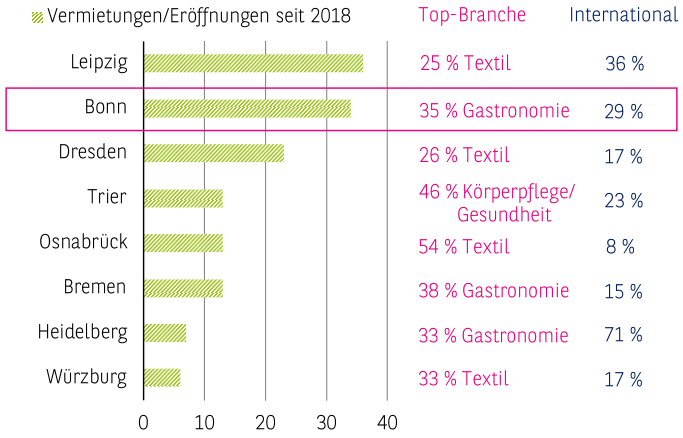
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

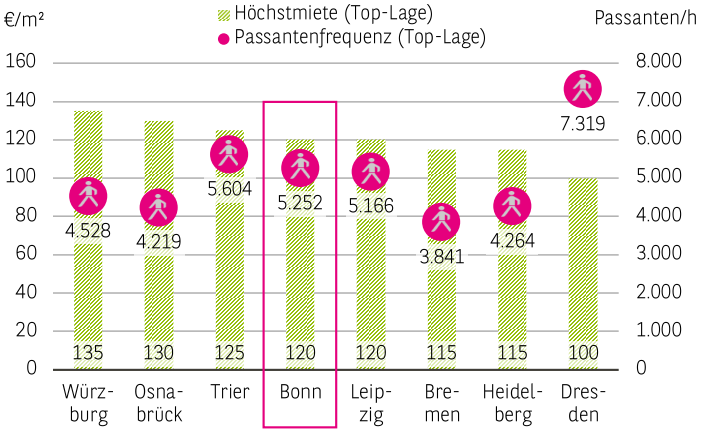
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

ERFREULICHE BESUCHERZAHLEN UND STARKE GASTRONOMIE

Die beiden bedeutendsten Lauflagen (Remigius- und Sternstraße) zeigen sich beim Passantenaufkommen erfreulich stabil. In der Remigiusstraße konnte dabei der leichte Abwärtstrend der letzten Jahre gestoppt werden: Mit einem kaum nennenswerten Rückgang (-1 %) auf rund 5.250 Personen bestätigt die Bonner Top-Lage Platz 27 im bundesweiten Vergleich. In der Sternstraße stieg die registrierte Passantenfrequenz sogar erneut an (+3 %) und landete mit 4.650 Besuchern auf Rang 40. Die Mieten in beiden Hauptlagen haben sich zudem in den vergangenen 12 Monaten nicht bewegt und liegen mit jeweils 120 €/m² auf Vorjahresniveau. In beiden Straßen konnten bislang jedoch noch keine Neuvermietungen beobachtet werden, obwohl die Nachfrage nach Flächen unvermindert hoch ist. Es sind bislang jedoch noch keine entsprechenden Shops an den Markt gekommen, sodass die übliche Fluktuation bisher ausgeblieben ist. Dies könnte sich in absehbarer Zeit jedoch ändern, da in der Remigiusstraße die Premium-Outlet-Kette Saks OFF 5TH ihre Filiale geschlossen hat. Als Nachfolger ist Karstadt Sports im Gespräch, welcher die Räumlichkeiten in Bonn und auch an vielen anderen Standorten übernehmen soll. Zurückhaltend agieren die Retailer zur Zeit noch in der Poststraße und warten die Entwicklungen im Bahnhofsbereich ab.

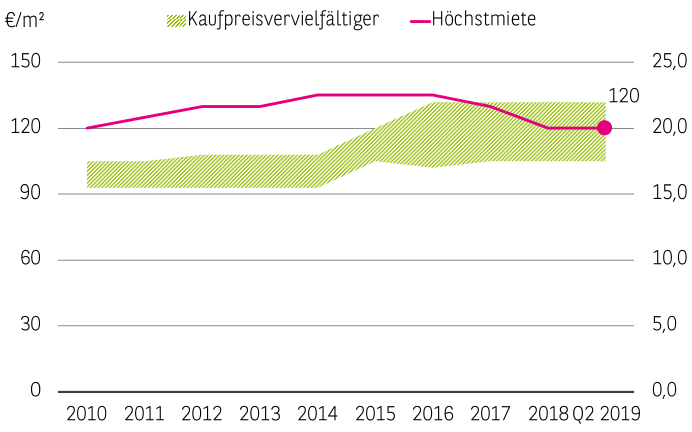
Einzig Ex-Fußballnationalspieler Lukas Podolski platziert hier sein Eisdielenformat Ice Cream United im ehemaligen Vodafone-Shop. Neue Flächen bezieht zudem das Deli-Konzept Sander im Urban Soul, bereichert damit das kulinarische Angebot in Bahnhofsnähe und trägt zur hohen Bedeutung der Gastronomie bei. Dieser Aspekt ist jedoch differenziert zu betrachten, da zwei Faktoren eine wesentliche Rolle spielen. Zum einen übernehmen generell Gastronomen verstärkt freie Flächen in Citylagen: L'Osteria ersetzt das ehemalige Möbelhaus Mambo (In der Sürst), und ein Tex-Mex-Konzept folgt dem Café Bottler (Vivatgasse), das im Oktober geschlossen wurde. Eine expansive Gastro-Branche ist in vielen Städten zu beobachten und Bonn bildet keine Ausnahme. Zum anderen ist diese Sparte auch deshalb stark vertreten, da vor allem in der Passage des Maximilian-Centers eine neue Fressmeile entstanden ist. Zuletzt sind noch Le Crobag sowie dean&david hinzugestoßen. Doch auch andere Branchen sorgen für Bewegung in der Bonner Retail-Landschaft, wobei speziell der Running-Store Absolute Run (Bonngasse) zu nennen ist. Sport 2000 startet dort ein Pilotprojekt und wird nicht nur Laufschuhe und -bekleidung verkaufen, sondern möchte den Store nutzen, um über Lauftreffs, Vorträge und Events die Lauf-Community für sich zu gewinnen.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)221-93 64 33-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

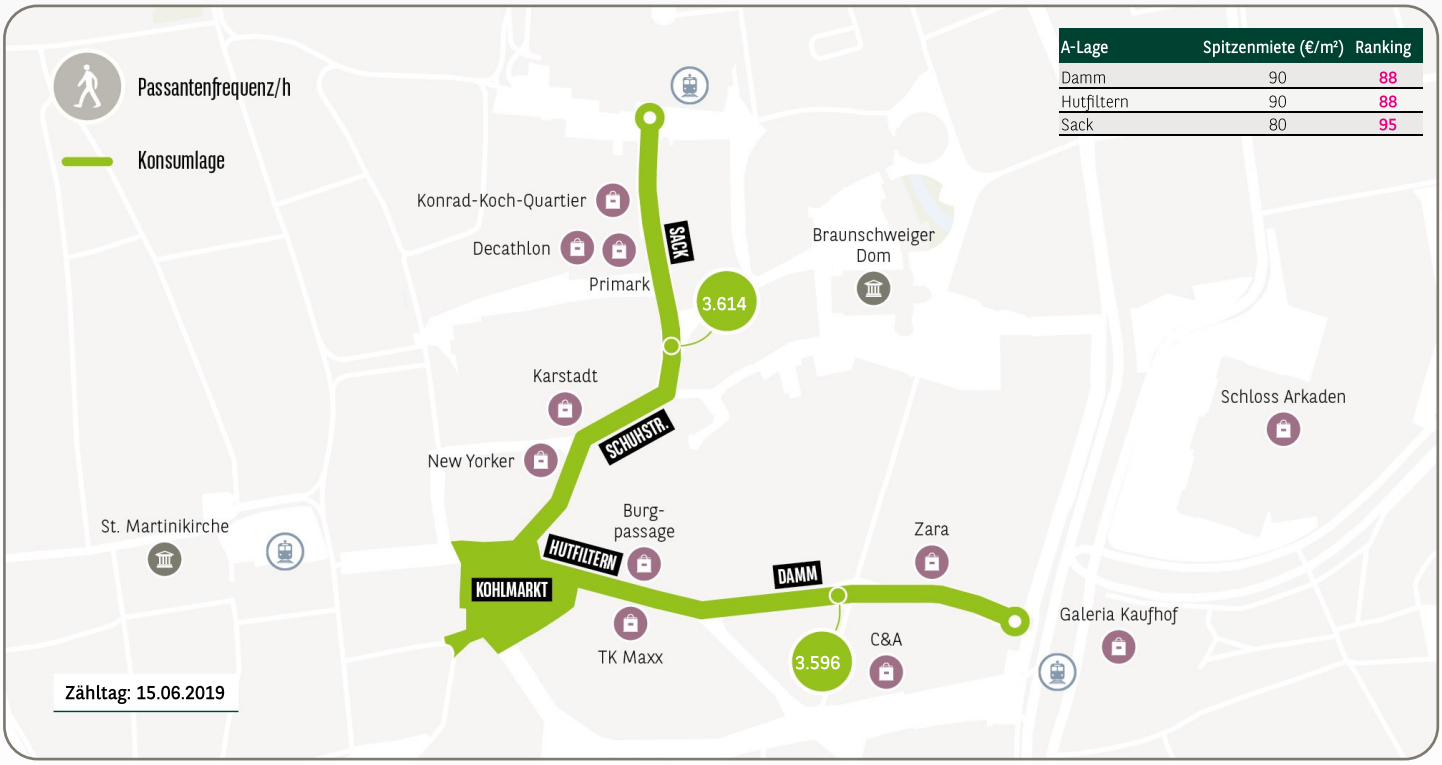
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT BRAUNSCHWEIG

Aktuelle Keyfacts

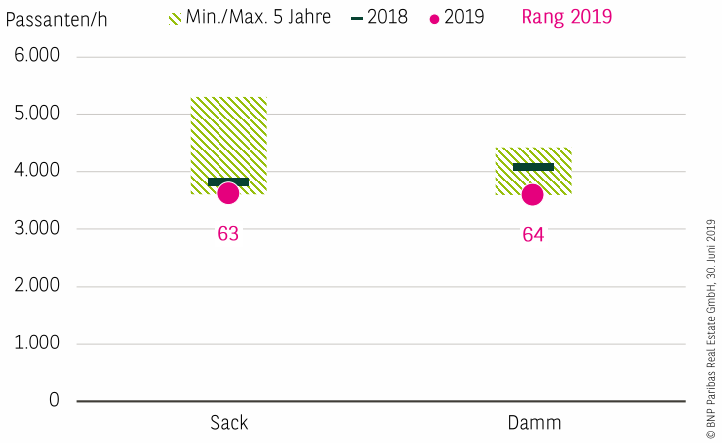
- 248.023 Einwohner
- 130.103 Beschäftigte
- 5,3 % Arbeitslosenquote
- 106,4 Kaufkraftindex
- 150,8 Umsatzindex
- 1,42 Zentralität

Eine Zentralität von über 1,4, mit rund 151 eine der bundesweit höchsten Umsatzkennzahlen und ein ausreichendes Passantenaufkommen – das alles vereint Braunschweig bei einem vergleichsweise moderaten Mietniveau. Dennoch weisen die Straßenlagen auch vereinzelte Leerstände auf – teils aufgrund mangelnder Flächenqualität oder nicht passendem Zuschnitt, teils aber auch, weil potenzielle Mieter die weitere Entwicklung der ehemaligen Burgpassage, die zur Burggasse geöffnet werden soll, abwarten. Gleichzeitig dürfte in den kommenden Jahren von diesem Projekt der größte Entwicklungsschub für die City ausgehen. Der ursprünglich für 2018 geplante Start der Abrissarbeiten ist jedoch noch nicht erfolgt.



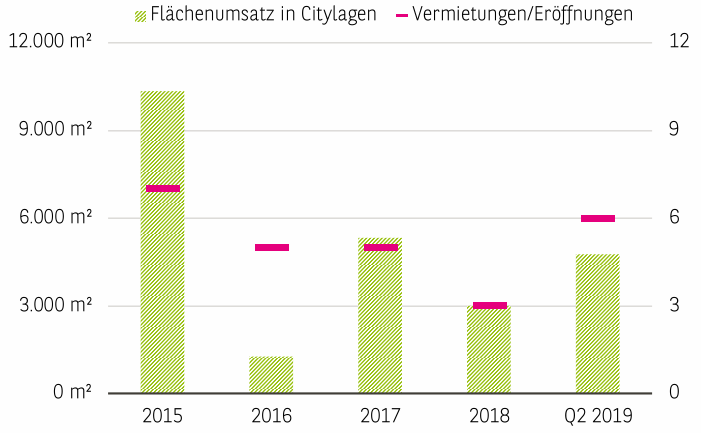
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Damm	90	88
Hutfiltern	90	88
Sack	80	95

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

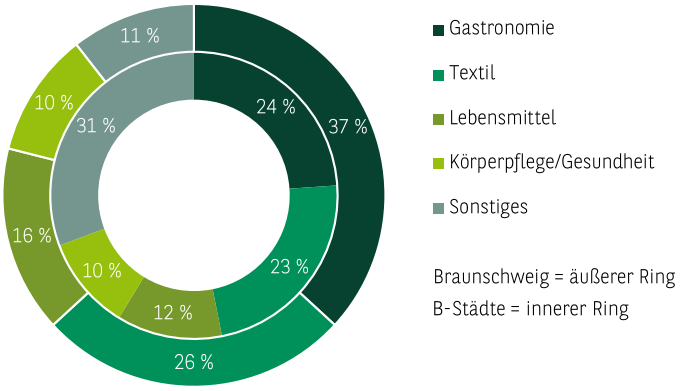


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

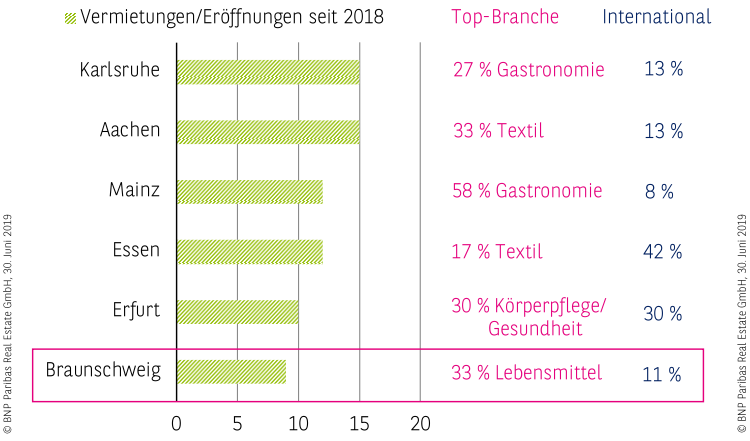
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

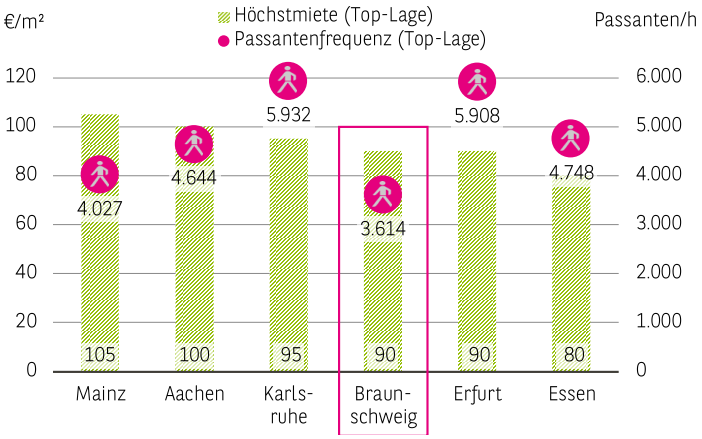


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

FREQUENZ: ZWEI LAGEN NAHEZU GLEICHAUF

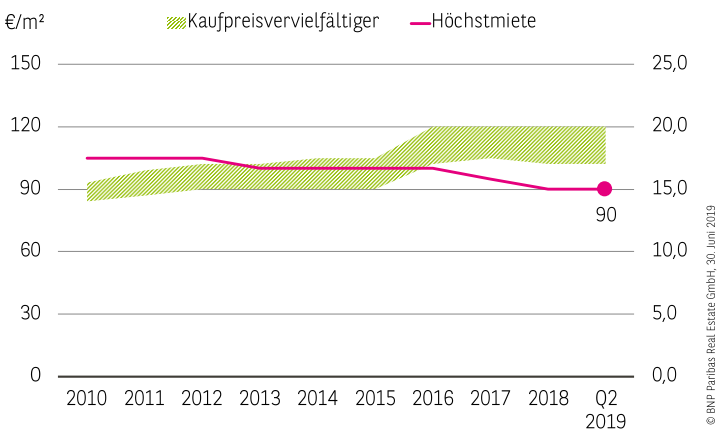
Mit jeweils rund 3.600 Passanten pro Stunde liegen die Braunschweiger A-Lagen Sack und Damm bei der diesjährigen Frequenzzählung quasi gleichauf. Vor dem Hintergrund, dass die großen Anker wie das Konrad-Koch-Quartier, Karstadt, TK Maxx oder Galeria Kaufhof sehr gleichmäßig entlang der Straßenzüge aufgereiht sind, ist diese Verteilung der Passantenströme allerdings nicht besonders verwunderlich. Zudem hat die vollständige Vermietung des Konrad-Koch-Quartiers im ehemaligen City-Point den nördlichen Bereich der Innenstadt weiter aufgewertet. Im Frühjahr 2019 eröffnete das niederländische Leihfahrrad-Unternehmen Swapfiets einen Shop im Quartier und belegte damit die letzte noch verfügbare Fläche. Im bundesweiten Ranking der Passantenströme ordnet sich die Löwenstadt wie üblich im unteren Mittelfeld auf den Positionen 63 und 64 ein. Für die positive Entwicklung der Straße Sack spricht auch, dass die Braunschweiger Modekette Summersby ihren Standort am Damm zugunsten der Lage Sack im kommenden Jahr aufgeben wird. Voraussichtlich im Frühjahr 2020 wird sie auf rund 800 m² Verkaufsfläche im Langerfeldt-Haus eröffnen, welches seit dem Auszug des namensgebenden Wäschehauses saniert wird. Neben Summersby wird sich hier auch ein asiatisches Restaurant niederlassen, welches vom Gastro-Duo des in der Schuhstraße ansässigen Cafés/Restaurants „Die Apotheke“ betrieben werden wird. Die Höchstmieten für einen idealtypischen 100-m²-Shop haben sich im 12-Monatsvergleich leicht rückläufig entwickelt. Für Damm und Hutfiltern werden in der Spitze jeweils 90 €/m² aufgerufen (-5 %), und auch in der Lage Sack ist ein Rückgang auf 80 €/m² zu verzeichnen (-6 %). Zum einen spiegelt sich hier der Druck aufgrund der Konkurrenz mit dem Online-Handel wider, zum anderen aber auch eine derzeit generell abwartende Haltung der Einzelhändler aufgrund ausstehender Projekte wie der Burggasse. Speziell Gastronomiekonzepte zeigen sich aber unbeeindruckt und haben weiter fleißig angemietet. Hierzu zählen das BackWerk, das im zweiten Halbjahr 2019 am Damm 23 einziehen wird sowie die expansive Pommesmanufaktur Frittenwerk, die jüngst in der ehemals von Starbucks genutzten Fläche am Kohlmarkt eröffnet hat.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

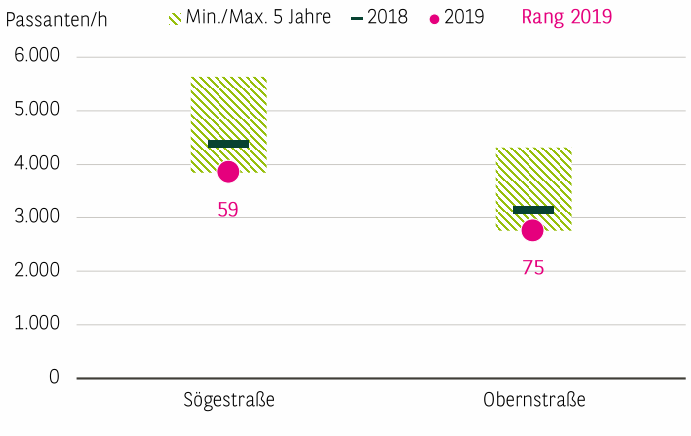
FREQUENZREPORT BREMEN

Aktuelle Keyfacts

- 568.006 Einwohner
- 277.297 Beschäftigte
- 9,3 % Arbeitslosenquote
- 92,4 Kaufkraftindex
- 110,4 Umsatzindex
- 1,19 Zentralität

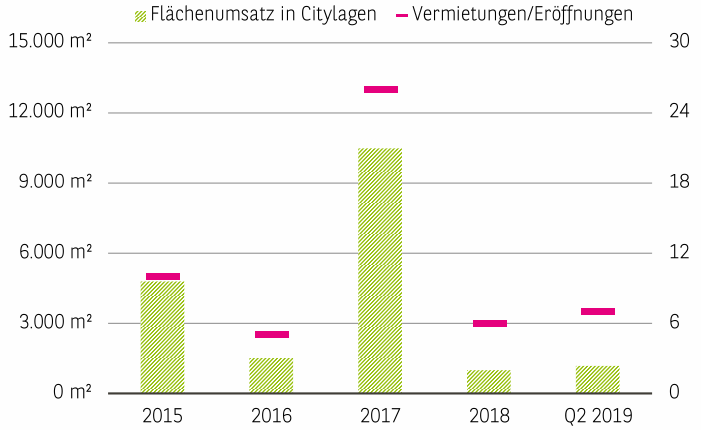
Hanseatisch, beschaulich, traditionell oder geschichtsträchtig sind Begriffe, die viele Menschen mit Bremen in Verbindung bringen. Die Realität aber sieht anders aus: Bremen ist im Umbruch. Seien es neue politische Konstellationen oder der Wandel des Einkaufsverhaltens, unter dem die Innenstadt leidet. Da tut es gut, dass zumindest der SV Werder Bremen wieder oben in der Bundesliga mitspielt. In Verbindung mit einer hohen Arbeitslosigkeit und einer unterdurchschnittlichen Kaufkraft stehen der Einzelhandel und das berühmte Bremer Konsum-L vor Herausforderungen. Aber es werden viele neue Projekte geplant und umgesetzt, die der City in den nächsten Jahren ein neues und moderneres Gesicht geben und die zukünftige Entwicklung mitgestalten werden.

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

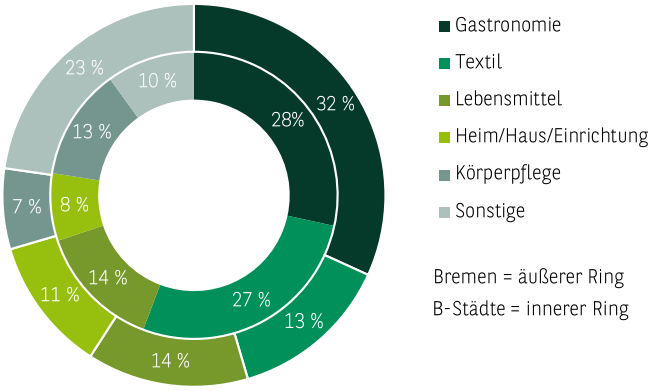


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

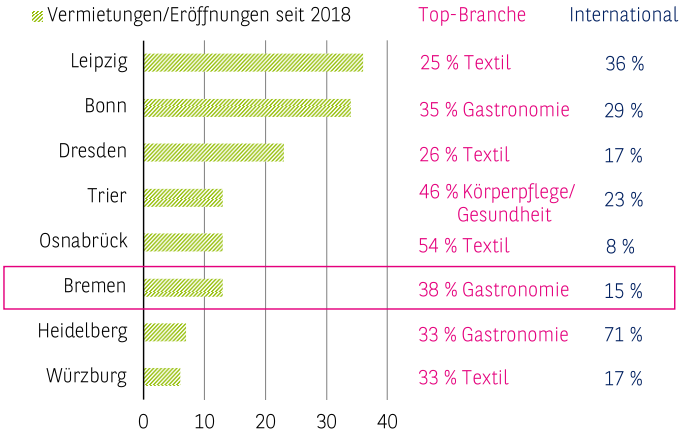
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

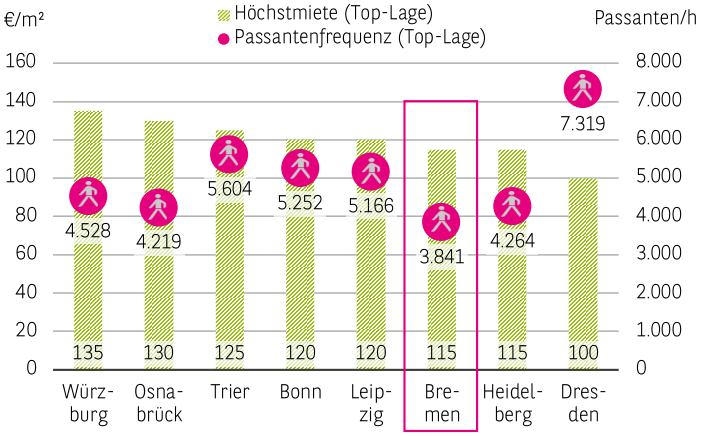


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

VIEL BEWEGUNG IN DER CITY

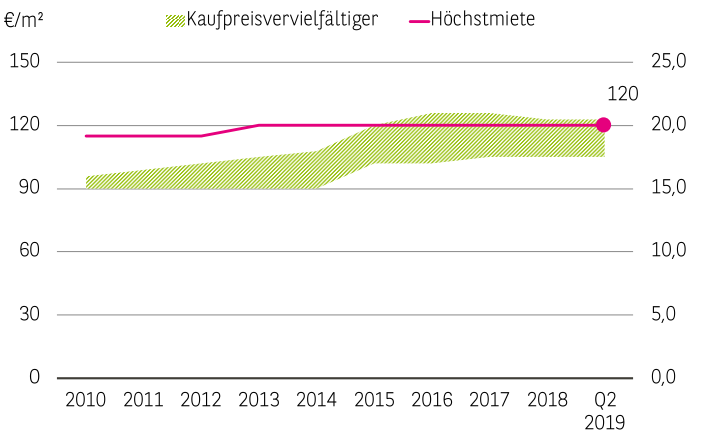
Die Bremer City befindet sich in einem Umstrukturierungsprozess, was sich auch im Ergebnis der diesjährigen Frequenzzählung widerspiegelt. Mit rund 3.840 gezählten Passanten belegt die Sögestraße nur noch Platz 59 im bundesweiten Ranking und hat damit in den letzten Jahren kontinuierlich an Bedeutung eingebüßt. Ähnlich stellt sich die Entwicklung in der Obernstraße, der zweiten Bremer A-Lage, dar, die mit knapp 2.760 Personen nur auf Rang 75 landet. Insgesamt richtet sich die Nachfrage aktuell stärker auf die Sögestraße, wohingegen die Obernstraße auch mit Flächenaufgaben zu kämpfen hat. Als Beispiele stehen Mango und Benetton, die beide ihre Shops in dieser Lage aufgegeben haben. Allerdings wird sich die italienische Marke nicht komplett aus der City verabschieden, sondern ist auf der Suche nach einem neuen Standort, um ihre Präsenz zu optimieren und den stationären Handel stärker mit der digitalen Welt zu verknüpfen. Derartige Umzugs- und Optimierungstendenzen sind in vielen Städten zu beobachten, da gerade Textilanbieter den Wettbewerb durch die zunehmende Bedeutung des E-Commerce zu spüren bekommen. Trotzdem gibt es immer noch neue Brands, die den Standort suchen, wie die Anmietung von Calida, dem Schweizer Dessous- und Bademoden Label, das sich rund 150 m² in der Sögestraße gesichert hat, unterstreicht. Für die Obernstraße haben sich Bijou Brigitte und der E-Zigaretten Anbieter Riccardo Retail entschieden. Aber auch gastronomische Konzepte sind weiter auf dem Vormarsch, wie die Eröffnungen von Kaffee Bierhaus in der Lloyd-Passage und von Brad Brat in der Sögestraße belegen. Die Spitzenmiete hat sowohl in der Sögestraße (115 €/m²) als auch der Obernstraße (110 €/m²) im letzten Jahr etwas nachgegeben. Erfreulich ist, dass eine ganze Reihe von neuen Projekten im Bau oder in der Planung sind, die der Bremer City in den nächsten Jahren positive Impulse verleihen dürften. Neben dem Umbau des Bremer Carrée in zentraler Lage gehört hierzu auch die Fertigstellung des neuen Jacobs-Hof, die für 2020 geplant ist und Teil des neuen Balge-Quartiers werden soll, das den Bereich Obernstraße über die historische Stadtwaage bis hin zum Kontorhaus in der Langenstraße umfassend aufwerten soll. Am Wall wird das Gebäude Harms am Wall als Traditionshaus Wallkontor neu aufgebaut und über eine Wall-Passage wieder ans Zentrum angebunden. Außerdem hat der Bremer Bauunternehmer Zech das Parkhaus Mitte erworben, um hier im Herzen der Stadt eine neue Entwicklung umzusetzen. Es geht also voran in Bremens guter Stube, was für die Zukunft hoffen lässt.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

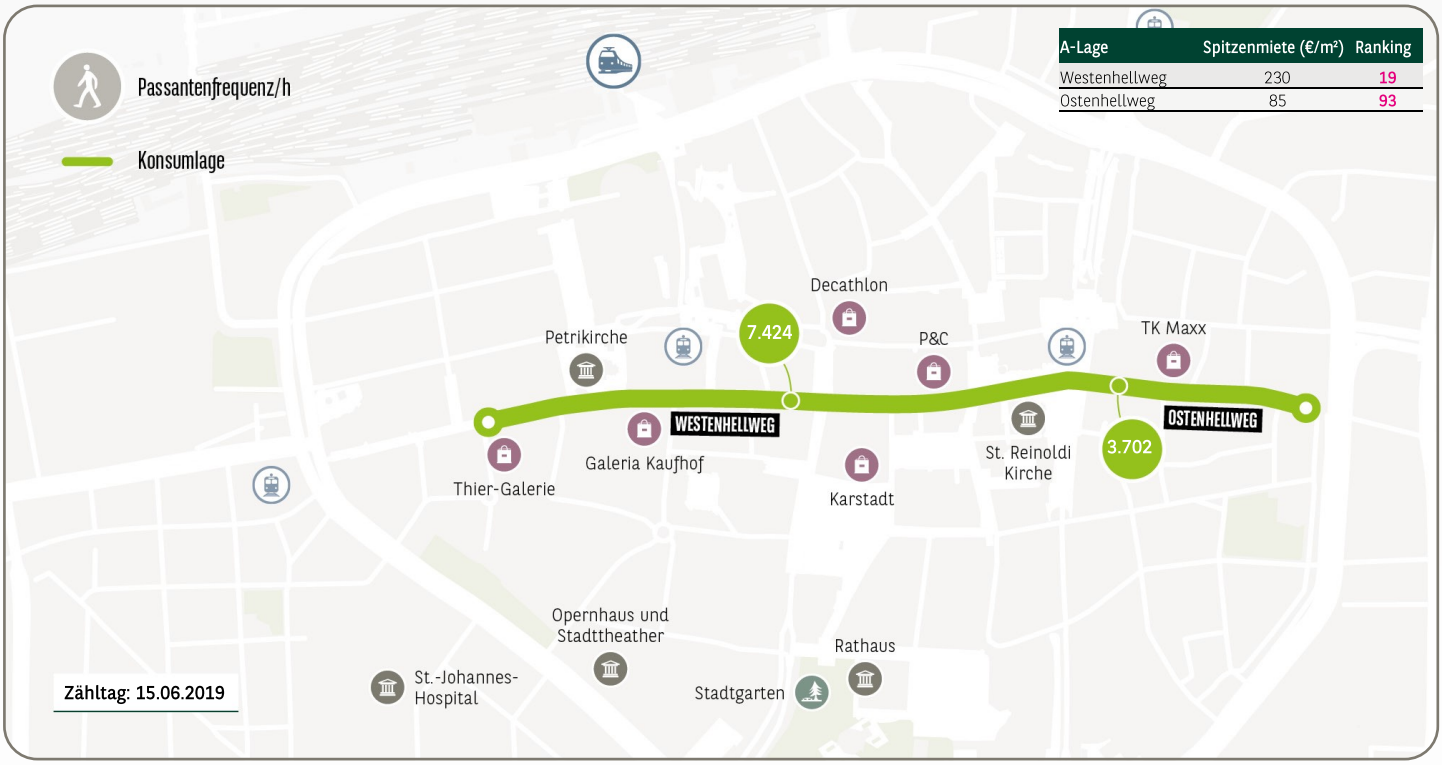
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT DORTMUND

Aktuelle Keyfacts

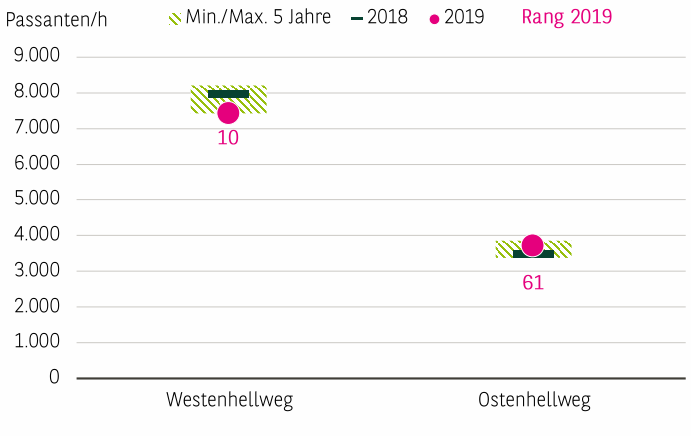
- 560.600 Einwohner
- 239.745 Beschäftigte
- 10,3 % Arbeitslosenquote
- 91,5 Kaufkraftindex
- 114,8 Umsatzindex
- 1,25 Zentralität

Durch die räumliche Ballung vieler urbaner Zentren ist das Ruhrgebiet traditionell von einer dezentralisierten Einzelhandelsstruktur geprägt. Nicht zuletzt der Online-Handel setzt jedoch viele Einkaufslagen zunehmend unter Druck, sodass viele Innenstädte den sich ändernden Kundenansprüchen nicht mehr gerecht werden. Die Dortmunder City hingegen präsentiert sich durch einen vielfältigen Einzelhandelsbesatz und hohen Passantenfrequenzen in einer sehr guten Verfassung und konnte sich über die Jahre auch im Wettbewerb der Innenstädte als eines der wirtschaftlichen Zentren des Ruhrgebiets etablieren. Deutliches Indiz hierfür ist die mit einem Wert von 1,25 überdurchschnittlich hohe Zentralitätskennziffer.



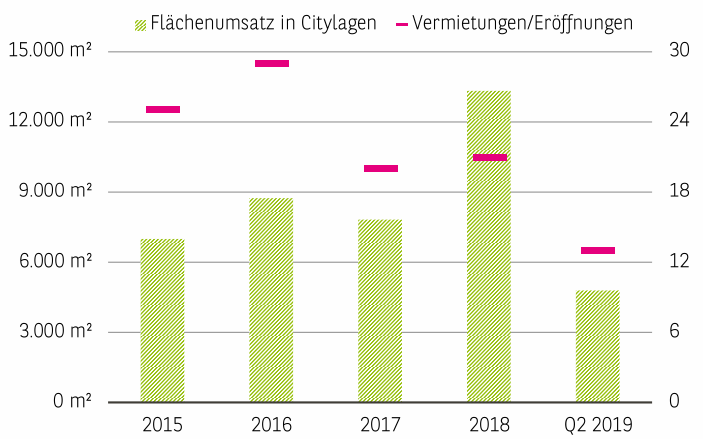
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Westenhellweg	230	19
Ostenhellweg	85	93

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

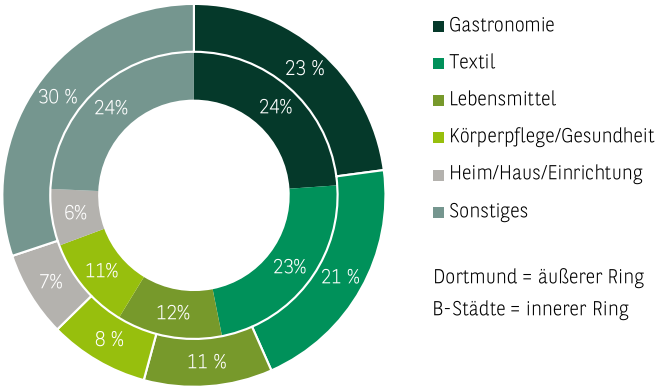


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

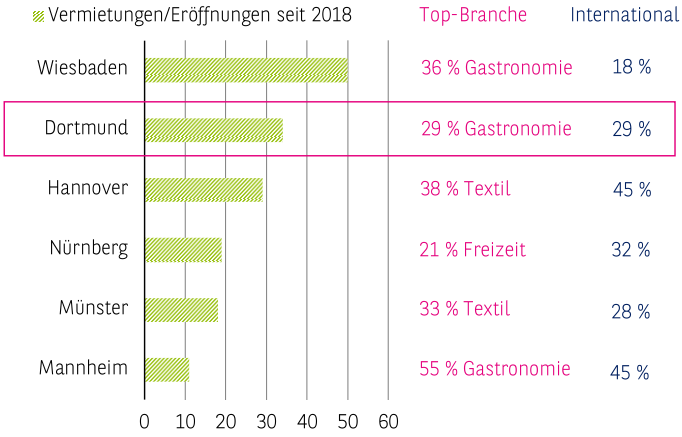
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

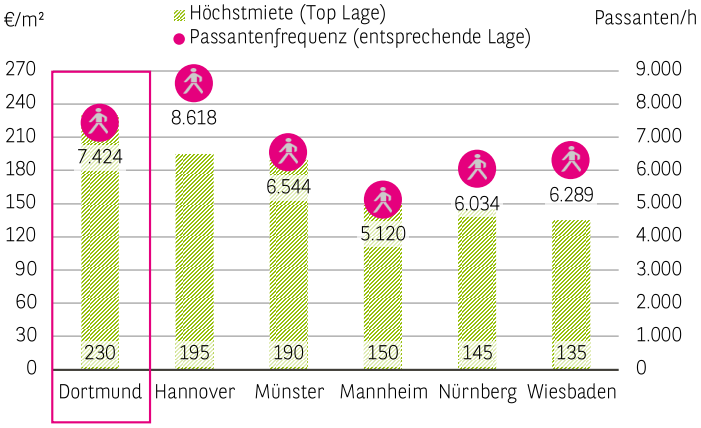


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GASTRONOMEN MIT HOHER NACHFRAGE

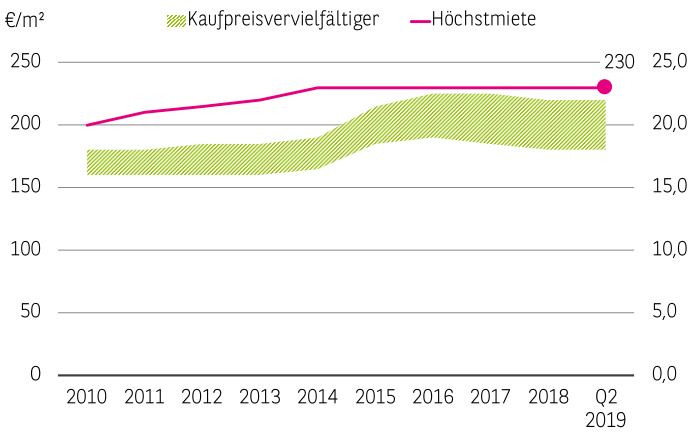
Mit gut 7.400 Passanten pro Stunde sichert sich der Westenhellweg erneut eine Position unter den zehn meistfrequentierten Einkaufslagen Deutschlands. In der bei Kunden und Händlern bzw. Gastronomen gleichermaßen beliebten Straße wird auch weiterhin die Spitzenmiete erzielt, welche bereits seit mehreren Jahren konstant bei 230 €/m² liegt. Damit führt Dortmund hinsichtlich der Mieten auch das Ranking der B-Städte an. Als prominenter Neuzugang im Westenhellweg konnte unter anderen Søstrene Grene verzeichnet werden. Die dänische Einrichtungskette hat hier auf zwei Etagen mit insgesamt 600 m² einen neuen Flagship-Store eröffnet. Weitere Anmietungen entfallen auf den Schuhhändler Ecco sowie die Düsseldorfer Imbiss-Kette Frittenwerk. Während auf dem Westenhellweg durch einen Nachfrageüberhang aktuell nahezu kein Leerstand vorhanden ist, gibt es in dem wesentlich weniger stark frequentierten Teilbereich der A-Lagen, dem Ostenhellweg (3.700 Passanten/Std.), ein verhältnismäßig großes Flächenangebot. Im Vergleich zum Vorjahr ist daher hier auch ein Rückgang der Höchstmiete in einem idealtypischen 100-m²-Shop um 5 € auf 85 €/m² zu verzeichnen. Besonders zur Vermietungsdynamik beigetragen hat im ersten Halbjahr derweil die Thier-Galerie. So konnten in dem Shoppingcenter mehr als fünf Abschlüsse verzeichnet werden. Der größte entfällt dabei auf den Textilhändler TK Maxx, der die ehemaligen Flächen von Rewe beziehen wird. Der Laden mit 1.400 m² Verkaufsfläche ist dabei die zweite Filiale der Modekette in der Dortmunder Innenstadt; bereits seit 2016 ist das Unternehmen im Ostenhellweg vertreten. Bei der Betrachtung der Vermietungen nach Branchen fällt auf, dass es, wie auch in vielen anderen deutschen Innenstädten, in Dortmund mittlerweile zu einer Verschiebung des Nachfrageschwerpunkts kommt. So entfällt im ersten Halbjahr 2019 lediglich ein Abschluss auf die traditionell starken Textiler, gleichzeitig konnten sich die Gastronomen sowohl im Halbjahresranking, als auch in der mittelfristigen Betrachtung auf den ersten Rang schieben. Unter anderem beigetragen zu dem guten Ergebnis haben die Kette Scoozi, welche auf 200 m² in der Kleppingstraße eröffnet hat sowie das All-you-can-eat Restaurant Tapas & More, welches in der Hansastraße spanische Küche per iPad-Bestellung anbietet. Auch wenn in der Innenstadt bisher noch die meisten Anmietungen größerer Gastrokonzepte in den B-Lagen zu verorten sind, ist dennoch auch eine gewachsene Nachfrage nach Flächen in den hochfrequentierten Top-Lagen spürbar.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT DRESDEN

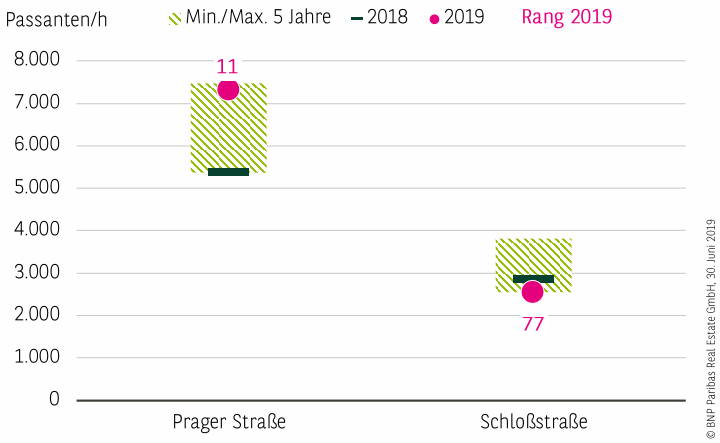
Aktuelle Keyfacts

- 551.072 Einwohner
- 265.827 Beschäftigte
- 6,1 % Arbeitslosenquote
- 90,9 Kaufkraftindex
- 108,1 Umsatzindex
- 1,19 Zentralität

Mit ihrem umfangreichen Retail-Besatz und einem vielfältigen Gastronomieangebot übt die rekonstruierte Altstadt Dresdens eine große Anziehungskraft sowohl auf Einheimische und Einwohner des Umlandes als auch auf Touristen aus dem In- und Ausland aus. Letztere bescherten der Landeshauptstadt in der Summe zuletzt rund 4,6 Millionen Übernachtungen. Damit spielt Dresden in einer Liga mit Big-Six-Standorten wie Düsseldorf. Gleichzeitig sorgt dieses Zusatzpotenzial auch für die hohe Zentralität von fast 1,2. Dementsprechend viel ist auch in den Lauflagen der Kulturmetropole los, die sich in Nord-Süd-Ausrichtung vom Hauptbahnhof im Süden über die Prager Straße und den Altmarkt bis zum Schloßplatz und den Neumarkt erstrecken.

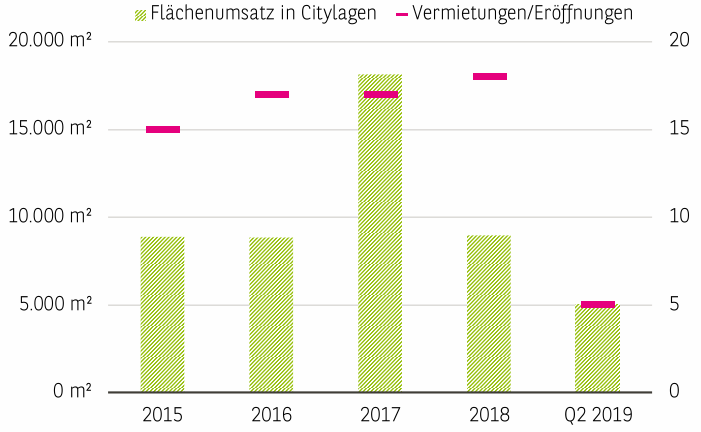
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Prager Straße	100	79
Schloßstraße	60	108
Seestraße	60	108

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

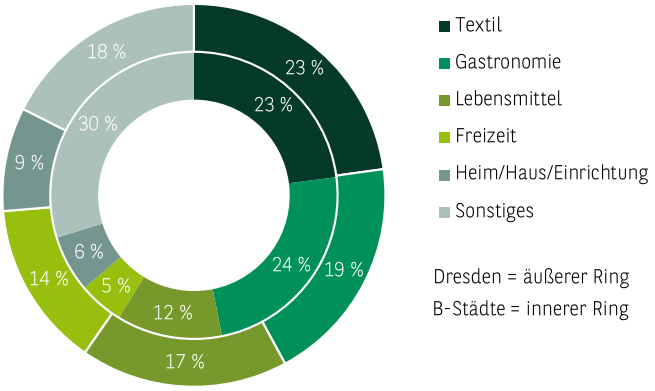


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

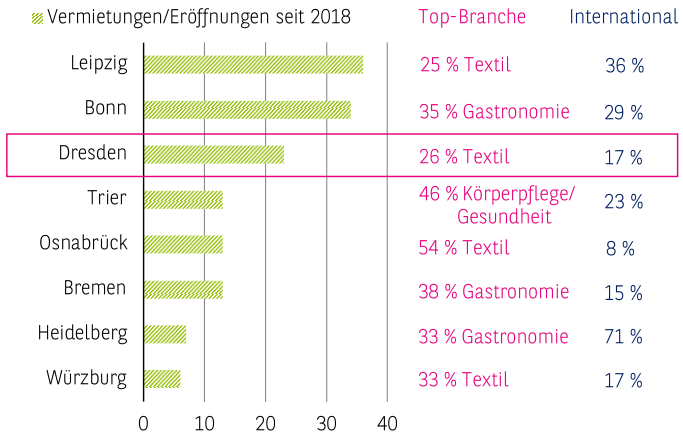
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

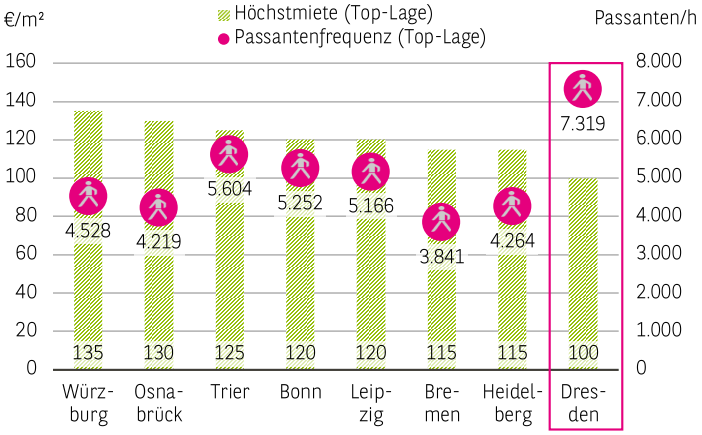


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

EINZUG IN DIE TOP 10 ERNEUT KNAPP VERPASST

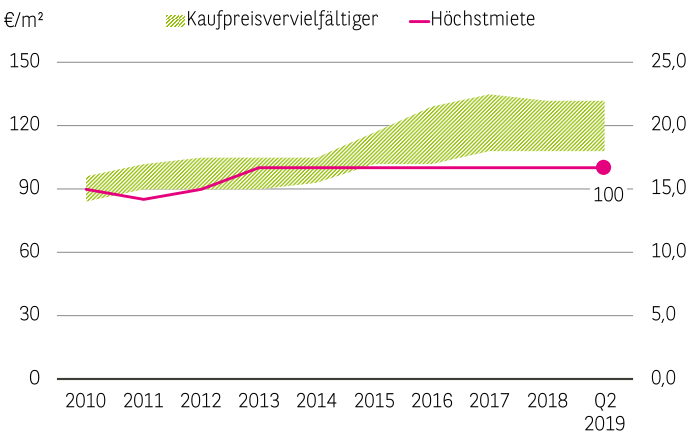
Mit gut 7.300 Passanten pro Stunde verpasst die Prager Straße mit Rang 11 erneut nur knapp den Einzug in die bundesweit zehn stärksten Lauflagen. Mit Blick auf die beiden Einkaufstempel Altmarkt-Galerie und Centrum Galerie, die mit zusammen fast 100.000 m² Verkaufsfläche wahre Kundenmagneten sind, ist ein derlei buntes Treiben in den Straßenlagen äußerst erfreulich. Richtung Norden dünnt sich die Frequenz jedoch etwas aus, sodass in der Schloßstraße nur noch gut 2.500 Personen gezählt wurden. Da Retailer naturgemäß auf Kundschaft angewiesen sind, ist es nicht verwunderlich, dass auf die Lage mit der höchsten Frequenz auch die meisten Gesuche treffen. Dementsprechend bündelt die Prager Straße einen Großteil der Nachfrage. Speziell die Gastronomie und hier explizit Systemgastronomen sind auf der Suche nach Ladenlokalen für ihre expansiven Konzepte. Gleichzeitig ist es aber nicht immer leicht, hierfür die passenden Flächen zu finden. Trotz eines tendenziell steigenden Flächenangebots, insbesondere in B-Lagen, scheitert die Ansiedlung häufig an den Anforderungen an die benötigte neue Fläche. Dennoch fündig geworden sind der Anbieter von E-Zigaretten Highendsmoke sowie der Juwelier Kipper, beide sicherten sich Retail-Einheiten auf der Prager Straße. Das Prager Carrée begrüßt zudem den Streetwear-Filialisten Olymp & Hades, das BackWerk und die dänische Einrichtungskette Søstrene Grene als neue Mieter. Der Wiener Platz dürfte mit der für das Jahresende geplanten Eröffnung des Brautmodengeschäfts des Lokalmatadoren Uwe Herrmann eine Aufwertung erfahren: Mit rund 3.000 m² wird es zu den größten seiner Art in Europa zählen. Hierfür wird die seit rund drei Jahren leerstehende unterirdische Passage umgebaut. Die Weiterentwicklung und Aufwertung des nördlichen Teils der City, des Neumarkts, setzt sich derweil unvermindert fort. Im Palais City One am Neumarkt hat jüngst die Uhrenmanufaktur A. Lange & Söhne rund 170 m² angemietet. Ebenso sicherte sich die Staatliche Porzellan-Manufaktur Meissen ein Geschäft in dieser Lage. Stabil wie die Nachfrage sind auch die Mieten: Bereits seit mehreren Jahren liegt die Spitzenmiete in der Prager Straße bei 100 €/m². Parallel zur Entwicklung des Passantenaufkommens sinkt gen Norden auch das Mietniveau: Sowohl für die Seestraße als auch die Schloßstraße sind in der Spitze 60 €/m² für einen idealtypischen 100-m²-Shop zu zahlen.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassungen Dresden & Leipzig | Telefon +49 (0)351-79 67 57- 0 / +49 (0)341-711 88- 0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT DÜSSELDORF

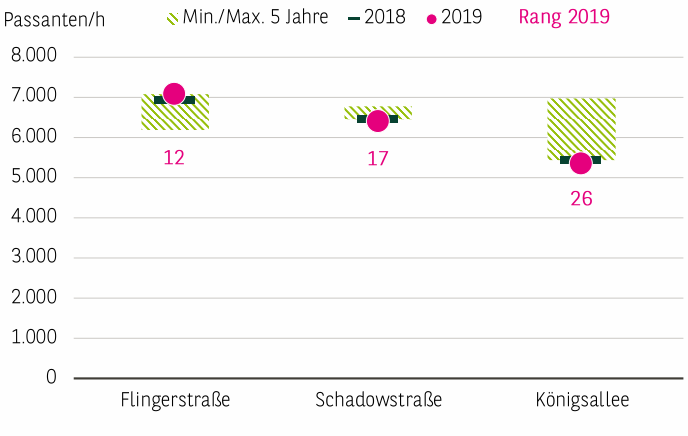
Aktuelle Keyfacts

- 617.280 Einwohner
- 419.244 Beschäftigte
- 6,7 % Arbeitslosenquote
- 117,1 Kaufkraftindex
- 133,7 Umsatzindex
- 1,14 Zentralität

Möchte ein Einzelhandelsmarkt für Kunden im E-Commerce-Zeitalter attraktiv bleiben, muss er vor allem eins sein: Einzigartig. Eine Handvoll Deutschland-Premieren von Retailern mehrerer verschiedener Branchen alleine in den letzten eineinhalb Jahren belegen eindrucksvoll, dass die deutschen Läden mehrerer internationaler Marken nur in der NRW-Metropole Düsseldorf zu finden sind. Insgesamt entfielen mehr als zwei Drittel der registrierten Vermietungen/Eröffnungen in A-Lagen seit 2018 auf internationale Labels - da kann nicht einmal die Hauptstadt Berlin mithalten (52 %). Preisverdächtig ist zudem der Kö-Bogen II, der als größte Grünfassade Europas nach seinem Richtfest den Polis Award 2019 in der Kategorie reaktivierte Zentren holen konnte.

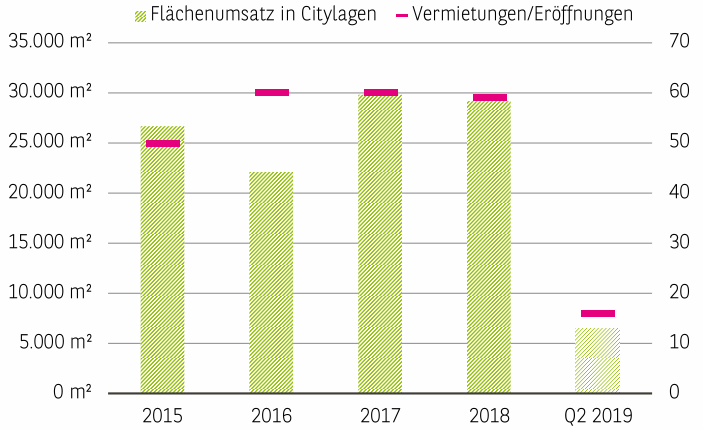
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Königsallee (1)	280	7
Königsallee (2)	260	12
Schadowstraße (1)	260	12
Flinger Straße	220	21
Schadowstraße (2)	185	32
Mittelstraße	135	44
Grabenstraße	120	57

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

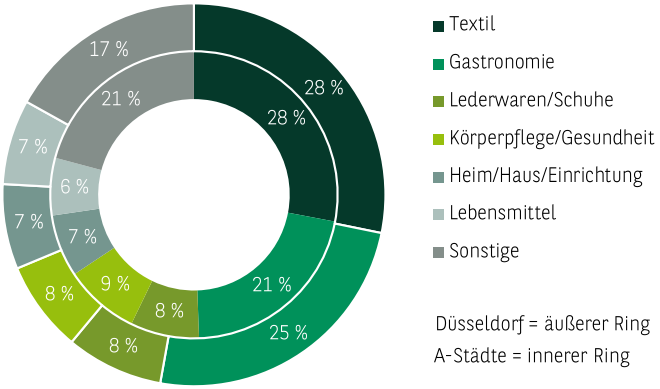


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

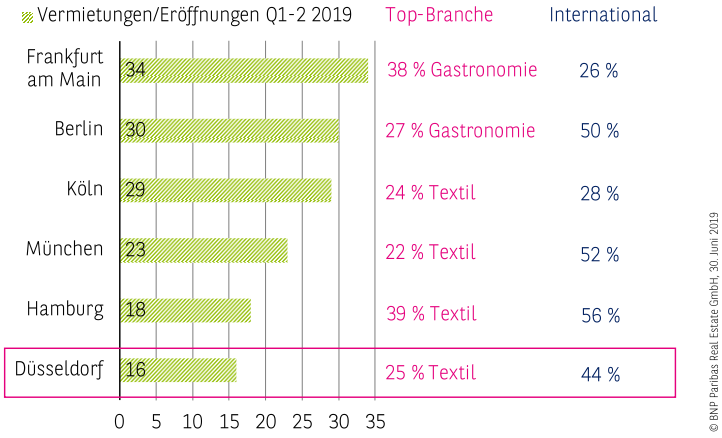
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019



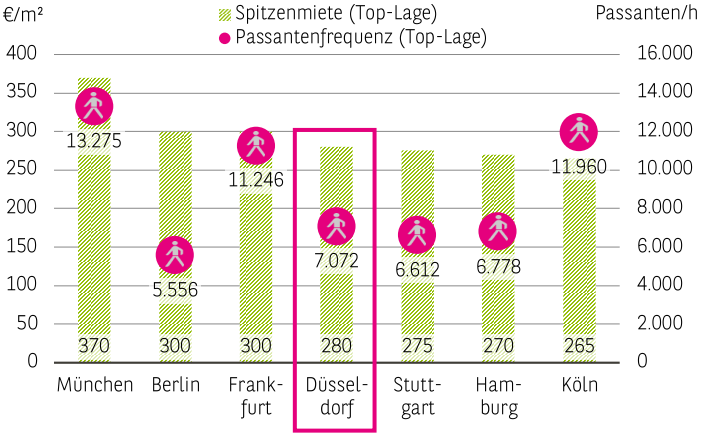
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HOHE PASSANTENFREQUENZEN, VIELE NEUE BRANDS UND EIN STABILES MIETPREISNIVEAU

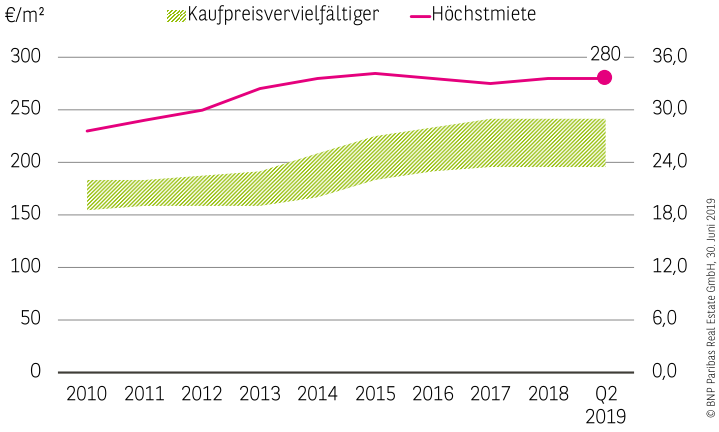
Gemessen an den Kundenströmen sowie auch an der Nachfrage von Retailern verteilt sich das Interesse an den angebotsseitig ganz unterschiedlich ausgerichteten Düsseldorfer Einkaufsstraßen gleichmäßig über die City. Diese Beobachtung unterstreichen die rund 40 Vermietungen/Eröffnungen seit 2018 in den drei Hochfrequenzlagen, an denen die Kö zu 49 %, die Schadowstraße zu 37 % und die deutlich kürzere Flinger Straße zu 15 % beteiligt ist. Auf der anderen Seite zeugt ein Kundenpotenzial von 5.300 bis zu 7.100 Passanten pro Stunde in den vorgenannten Einkaufsboulevards von einer überdurchschnittlichen oder sogar sehr hohen Frequentierung der Nord-Süd- sowie der West-Ost-Achse in der Innenstadt. Hierbei kratzt die Flinger Straße mit 7.072 gezählten Personen (Rang 12) wie schon im Vorjahr an den Top 10 der belebtesten deutschen Flaniermeilen. Neue Shops wie die von Doc Martens, PME Legends, Daniel Wellington oder Jimmy Fairly sind in diesem Zusammenhang geeignete Beispiele für den attraktiven und internationalen Branchen- bzw. Mietermix. Ihr innovatives Gesicht zeigt die Düsseldorfer Einzelhandelslandschaft insbesondere in der Schadowstraße (6.400 Passanten; Rang 17), wo die ehemalige H&M-Filiale ab August von Brickspaces, einem Start-up im Bereich Pop-up-Flächen, bespielt wird. Die Idee hinter dem hier geplanten „blaenk-Store“: ein Laden, in dem renommierte und eher unbekanntere junge Marken für eine kurze Zeit zusammen ein Geschäft betreiben. Die künstliche Verknappung durch die kurze Laufzeit und die Erschwinglichkeit einer Anmietung für junge Labels sollen hierbei nur einige Stärken sein, die das Konzept bietet. Einen weiteren prominenten Neuzugang und Frequenzbringer kann die Schadowstraße mit dem britischen Sneaker-Spezialisten JD Sports begrüßen, der zwar nicht die erste Filiale in Düsseldorf, jedoch die erste Dependance in der City eröffnet. Dafür, dass Düsseldorf hinter München (370 €/m²), Berlin und Frankfurt (jeweils 300 €/m²) das viertteuerste Pflaster für Einzelhandelsflächen bleibt, sorgt hingegen die Kö, wo nach wie vor 280 €/m² in der Spitze anzusetzen sind. Die Boutique Request sowie die Uhrenmarke Breguet La Marine wollen u. a. diese Traditionsadresse zukünftig für sich nutzen. In Puncto hochwertiger Retailbesatz für eher kaufkräftige Kundschaft muss sich aber auch die aufstrebende Grabenstraße nicht verstecken: Mit Lululemon, Essentiel Antwerp und Transit haben sich 2019 gleich drei Textiler für diese Einkaufsstraße entschieden, die im Vergleich zu den anderen Düsseldorfer Top-Lagen noch am erschwinglichsten ist (120 €/m²).

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT ERFURT

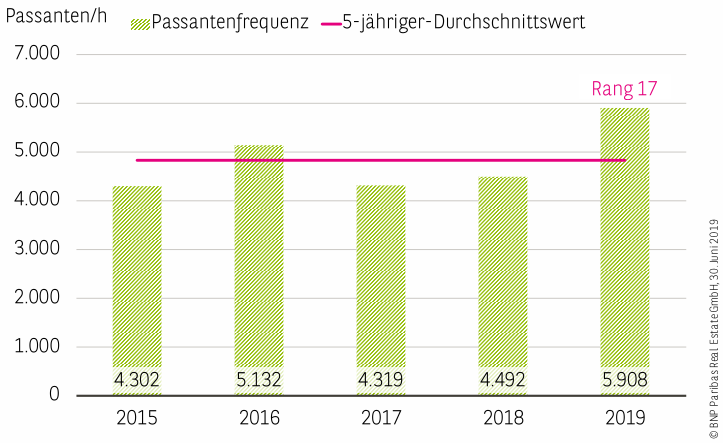
Aktuelle Keyfacts

- 212.988 Einwohner
- 108.073 Beschäftigte
- 6,0 % Arbeitslosenquote
- 91,8 Kaufkraftindex
- 105,1 Umsatzindex
- 1,14 Zentralität

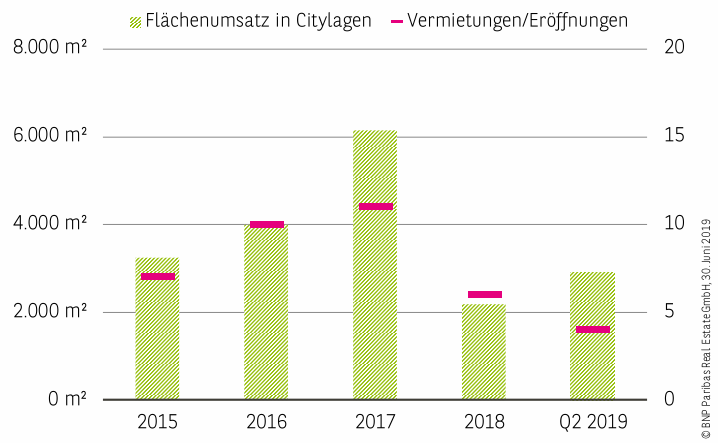
Für die Erfurter selbst und auch für die zahlreichen Touristen in der thüringischen Landeshauptstadt war es sicherlich keine Überraschung, dass die Stadt 2017 vom Kölner Institut für Handelsforschung (IFH) zur attraktivsten Einkaufsstadt Deutschlands in der Kategorie Großstädte zwischen 200.000 und 500.000 Einwohnern gekürt wurde. Schließlich gehen Shopping und Sightseeing in der alten Kaufmannsstadt an der Gera schon aus Tradition Hand in Hand, was beispielsweise auf der berühmten Krämerbrücke auch heute noch ganz praktisch erlebbar ist. Aber auch das Hier und Jetzt kommt auf den innerstädtischen Shoppingmeilen Anger, Bahnhofsstraße und Schlösserstraße mit ihrem attraktiven Mieterbesatz nicht zu kurz.

A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Anger	90	88

Entwicklung der Passantenfrequenz je Stunde



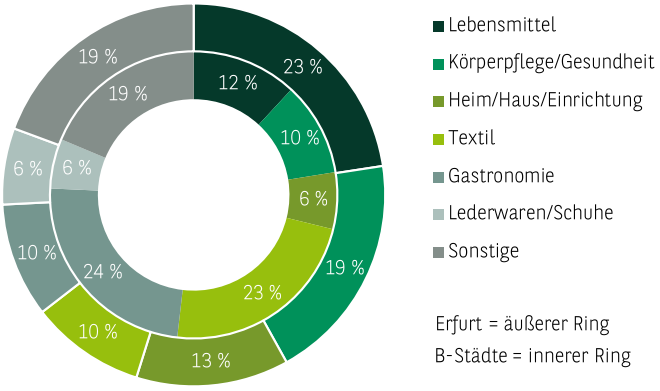
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



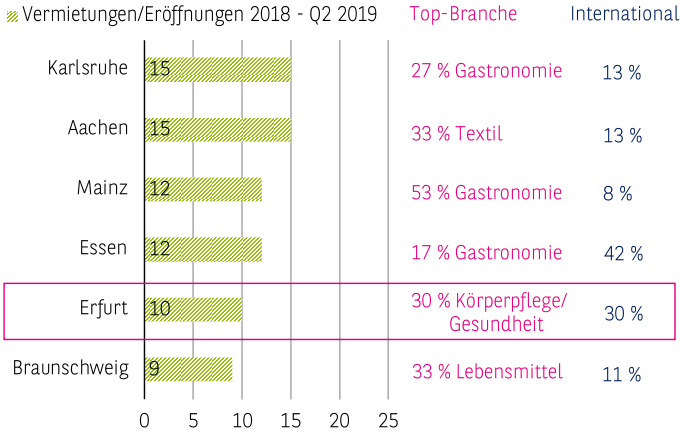
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: 95 Zählpunkte bzw. 118 Spitzenmieten in 27 Städten

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

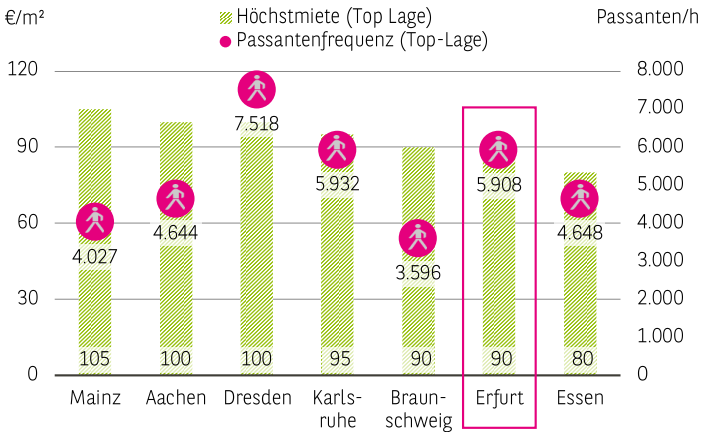


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HÖCHSTE PASSANTENFREQUENZ SEIT ÜBER FÜNF JAHREN

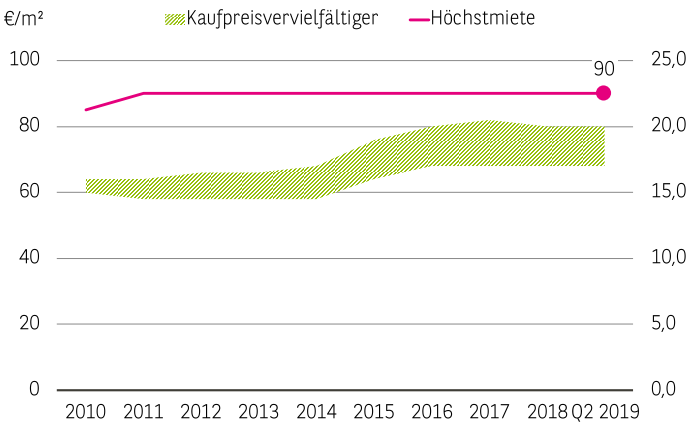
Der Erfurter Einzelhandelsmarkt blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2019 zurück. Mit einem innerstädtischen Flächenumsatz von 2.900 m² wurde das Gesamtergebnis des Vorjahres um fast ein Drittel übertroffen. Dabei wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres vier Vermietungen gezählt, während 2018 insgesamt sechs Vermietungen bzw. Eröffnungen registriert wurden. Die große Konstante auf dem Erfurter Einzelhandelsmarkt bleibt hingegen die Spitzenmiete, die seit mittlerweile 8 Jahren bei 90 €/m² verharrt. Damit widersetzt sich die thüringische Metropole dem Trend rückläufiger Mieten, der in Städten vergleichbarer Größe teilweise zu beobachten ist. Erzielt wird die Spitzenmiete für idealtypische 100-m²-Standardshops auf dem Anger. Auch in Bezug auf die Passantenfrequenz gibt es Erfreuliches von Erfurts wichtigster Einkaufsstraße zu berichten: Hier wurde mit gut 5.900 Personen das höchste Besucheraufkommen der letzten sieben Jahre gemessen, was den guten Gesamteindruck des Einzelhandelsmarkts nochmals unterstreicht. In diesem Zusammenhang verwundert es nicht, dass auch die Nachfrage nach geeigneten Shopflächen weiterhin hoch ist: Neben dem dänischen Einrichtungshaus Søstrene Grene, das im Frühjahr die Eröffnung seines Ladengeschäfts feierte, konnte auch eine Repräsentanz des Erlebnisgastronomen Peter Pane und eine Filiale der Bäckerei-Kette Nahrstedt für den Anger gewonnen werden. Und auch die Bahnhofstraße erfreut sich weiterhin hoher Nachfrage: Hier siedelte sich im ersten Halbjahr zum Beispiel eine Filiale der Warenhaus-Kette Woolworth an. Was die Branchenverteilung der seit 2016 in Erfurt registrierten Vermietungen bzw. Eröffnungen anbelangt, so fällt auf, dass die Branchen Lebensmittel und Körperpflege/Gesundheit in der Stadt im Vergleich zu ähnlich großen Städten überdurchschnittlich stark vertreten sind. Dafür ist die Gastronomie in der thüringischen Landeshauptstadt in den Vermietungen der letzten Jahre klar unterrepräsentiert. Die Veränderung der Konsumgewohnheiten eines Teils der Bevölkerung im Sinne eines erlebnisorientierten Einkaufsverhaltens hat sich auf dem Vermietungsmarkt demnach noch nicht so stark niedergeschlagen wie dies in anderen Städten der Fall ist. Dies liegt jedoch weniger am fehlenden Interesse seitens der Endkonsumenten, sondern eher an einem Mangel an geeigneten Flächen, sodass die eigentlich hohe Nachfrage der Gastronomen nicht immer bedient werden konnte. Abschlüsse wie die von Peter Pane, Block House oder Vapiano in der jüngeren Vergangenheit zeigen andererseits, dass die Branche Schlange steht, wann immer sich passende Angebote ergeben.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88 -0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT ESSEN

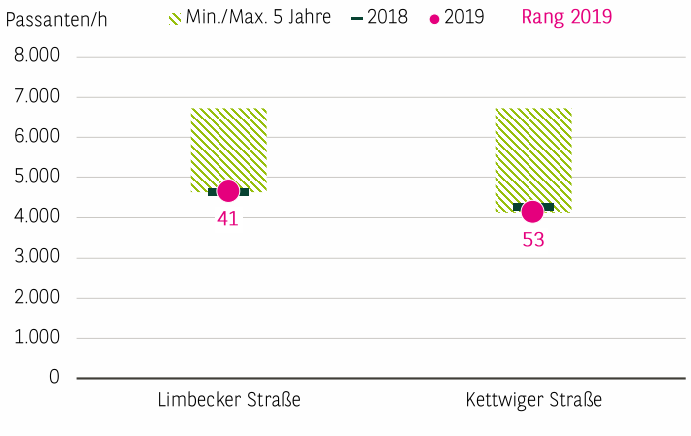
Aktuelle Keyfacts

- 583.393 Einwohner
- 246.196 Beschäftigte
- 10,6 % Arbeitslosenquote
- 96,4 Kaufkraftindex
- 113,5 Umsatzindex
- 1,18 Zentralität

Essen - Die Einkaufsstadt: Wer sich der Ruhr-Metropole mit dem Zug nähert, kann das herrlich nostalgische Leuchtreklameschild aus den 50er-Jahren unmöglich übersehen. Es weist den Weg in die Kettwiger Straße, eine der bekanntesten Shopping-Meilen des Ruhrgebiets, die nach wie vor über einen attraktiven Mieterbesatz verfügt. Ist man nach einem Bummel durch die Kettwiger Straße immer noch in Einkaufslaune, bietet sich die nahegelegene Limbecker Straße bestens an, wo auch dank des Shoppingcenters Limbecker Platz keine Wünsche offen bleiben. Aber auch außerhalb des Stadtzentrums haben sich interessante Shoppinglagen entwickelt, allen voran die Rüttenscheider Straße, die den etablierten A-Lagen zunehmend Konkurrenz macht.

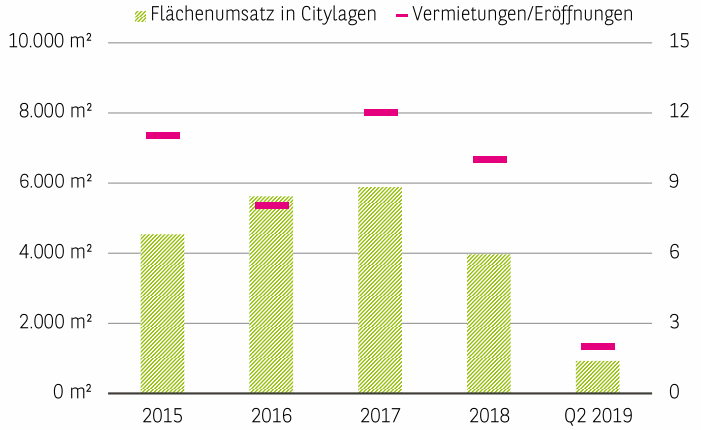
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Limbecker Straße	80	95
Kettwiger Straße	70	104

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

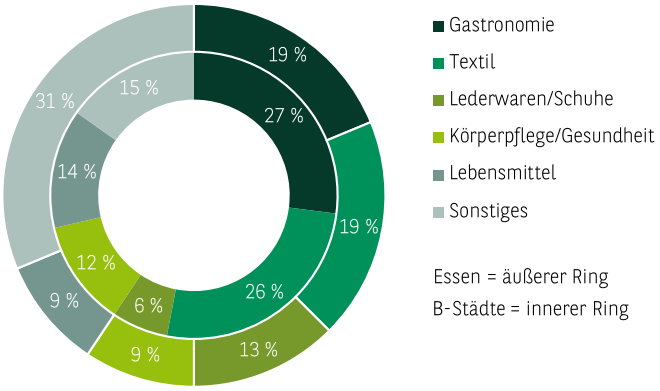


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

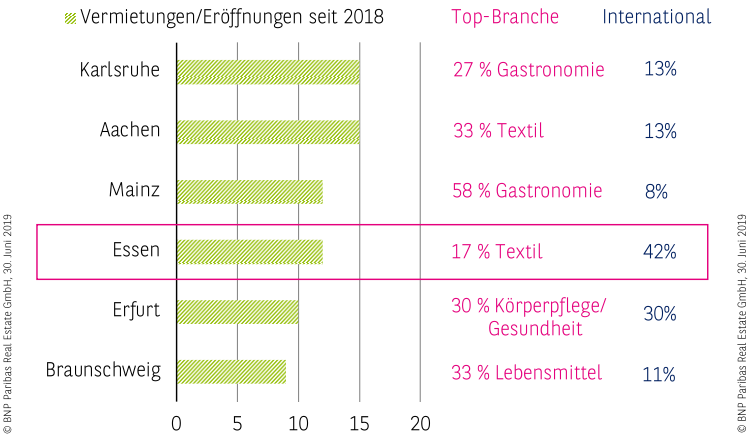
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

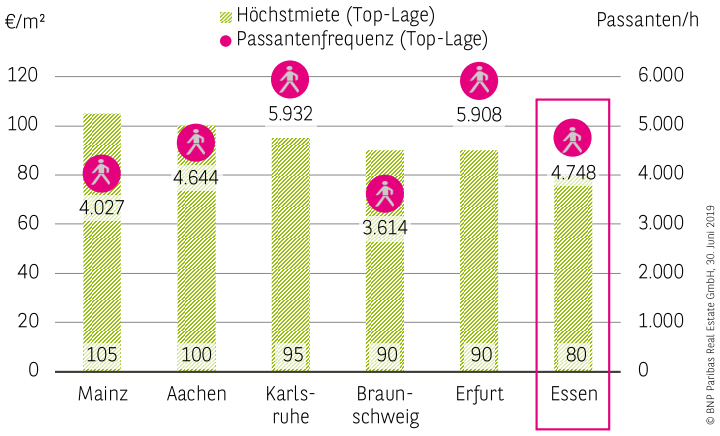


GERINGE DYNAMIK ZUR JAHRESMITTE

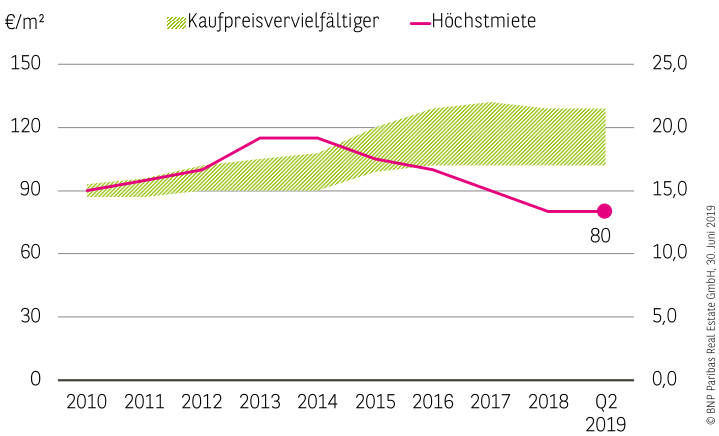
Der Essener Einzelhandel blickt auf ein relativ ereignisarmes erstes Halbjahr zurück: In der Innenstadt wurden lediglich zwei Vermietungen bzw. Eröffnungen gezählt, aus denen sich ein Flächenumsatz von 930 m² ergab. Im Gesamtjahr 2018 wurden noch 10 Vermietungen/Eröffnungen bei einem Gesamtumsatz von knapp 4.000 m² erfasst. Das bedeutet, die Ruhrmetropole muss sich im zweiten Halbjahr einiges einfallen lassen, um das Vorjahresniveau zu erreichen. Immerhin konnte der Abwärtstrend bei der Höchstmiete gestoppt werden. Diese liegt wie im Vorjahr bei 80 €/m² und wird nach wie vor in der Limbecker Straße erzielt, wo auch die Passantenfrequenz bei gut 4.600 Personen stabilisert werden konnte. Interessante Neuigkeiten gibt es hier vor allem vom Shoppingcenter Limbecker Platz zu vermelden: In Kooperation mit Pumb (Pop up my brand), einem Anbieter für temporäre Retail-Konzepte, hat der Center-Manager ECE ein innovatives Konzept entwickelt, bei dem sich sechs bis acht Labels für zwei Monate eine gemeinsame Flächen teilen, um damit eine möglichst hohe Aufmerksamkeit für ihre Produkte erzielen können. Anfang September soll das Projekt an den Start gehen und in der ersten Runde das Thema „Gadgets" bespielen.

Auch auf der Kettwiger Straße konnte der in den letzten Jahren zu erlebende Rückgang des Besucheraufkommens gestoppt werden. Hier wurde eine fast unveränderte Passantenfrequenz von gut 4.100 Personen gemessen, die Höchstmiete liegt unverändert bei 70 €/m². Ein sehr interessanter Neuzugang auf der Kettwiger Straße kann im Untergeschoss des Kaufhofs begrüßt werden, wo der asiatische Lebensmittelhändler GoAsia auf 600 m² Verkaufsfläche seine dritte Filiale in NRW eröffnet hat. Im Laufe des Jahres ist auch die Eröffnung einer weiteren dm-Filiale geplant, die die Ladenfläche des insolventen Herrenausstatters Pohland belegen wird. Weiter im Aufwind befindet sich indes die südlich der Innenstadt gelegene Rüttenscheider Straße, die sich durch vergleichsweise moderate Mieten, einen attraktiven Mieterbesatz und ein breit gefächertes gastronomisches Angebot auszeichnet. Mit der Damen-Boutique Marten von Drathen und dem Schuhhändler Mirko Tott haben jüngst zwei echte Traditionsgeschäfte den A-Lagen der Innenstadt den Rücken gekehrt, um sich auf der Rüttenscheider Straße niederzulassen. Dies kann als weiterer Beleg für die hohe Anziehungskraft dieser Lage gewertet werden. Kurzum: Düsseldorf hat die „Kö", Essen hat die „Rü"! Diesen Namen wird sich die Einzelhandelsbranche wohl merken müssen.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

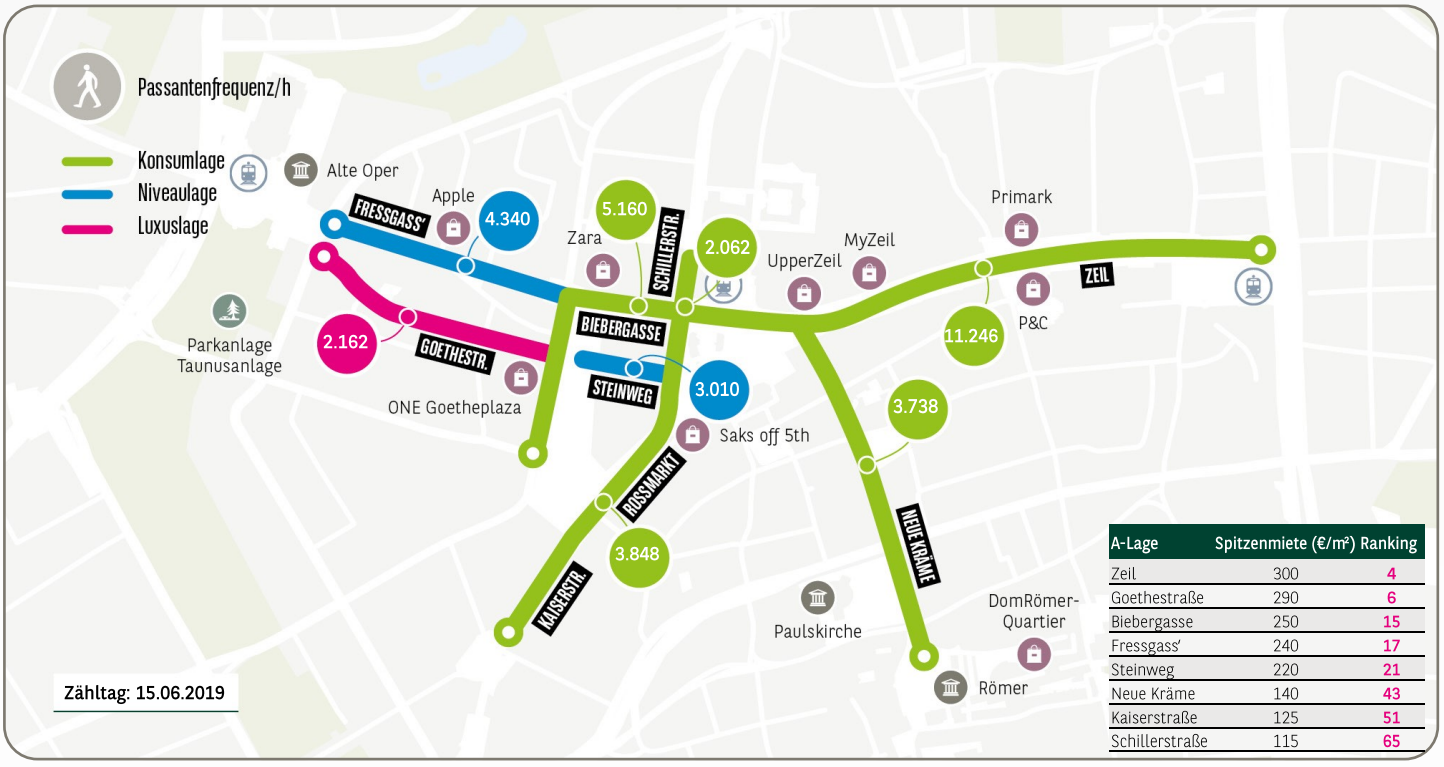
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT FRANKFURT

Aktuelle Keyfacts

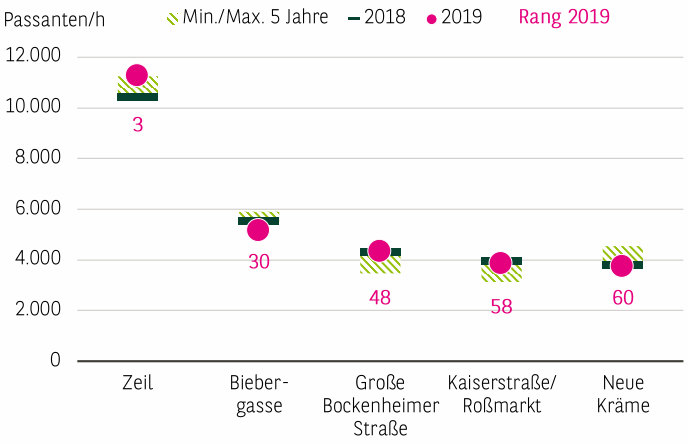
- 746.878 Einwohner
- 584.220 Beschäftigte
- 5,4 % Arbeitslosenquote
- 113,9 Kaufkraftindex
- 116,9 Umsatzindex
- 1,03 Zentralität

Zu den Stärken der Mainmetropole gehören neben der hervorragenden Verkehrsanbindung und der für deutsche Verhältnisse überproportional großen Internationalität auch ein breites Retail-Angebot und eine attraktive, sich stetig weiterentwickelnde City. Sei es durch das DomRömer-Quartier (die „neue" Altstadt) oder Projektentwicklungen und Refurbishments, die Innenstadt und damit auch die Einzelhandelslagen sorgen ständig für neue Angebote und passen sich aktuellen Trends an. Dass die Frankfurter A-Lagen auch im Zeitalter zunehmender Onlinekonkurrenz ihren Reiz und ihre Anziehungskraft nicht verloren haben, zeigt sich daran, dass die Zeil bezüglich der Passantenfrequenz auch 2019 wieder zu den drei Top-Standorten Deutschlands gehört.



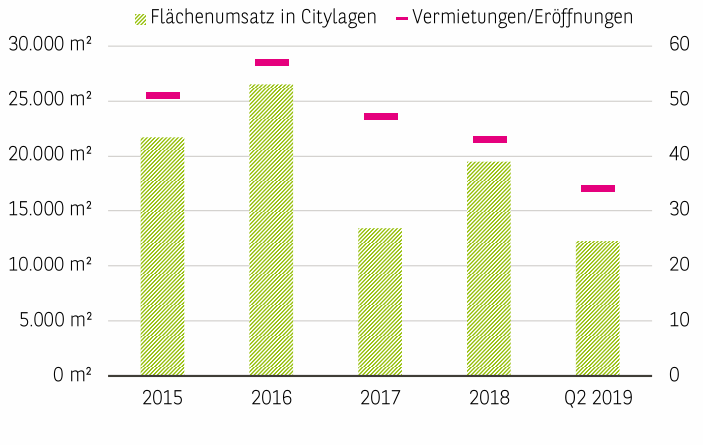
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Zeil	300	4
Goethestraße	290	6
Biebergasse	250	15
Fressgass'	240	17
Steinweg	220	21
Neue Kräme	140	43
Kaiserstraße	125	51
Schillerstraße	115	65

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

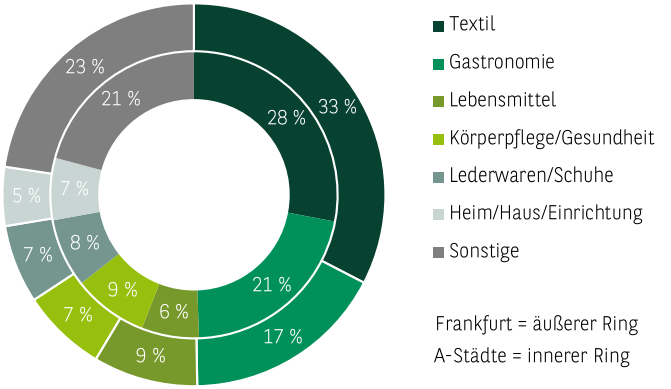


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

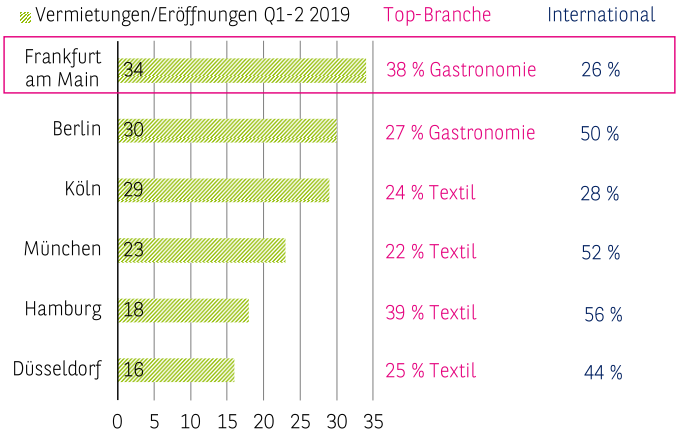
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

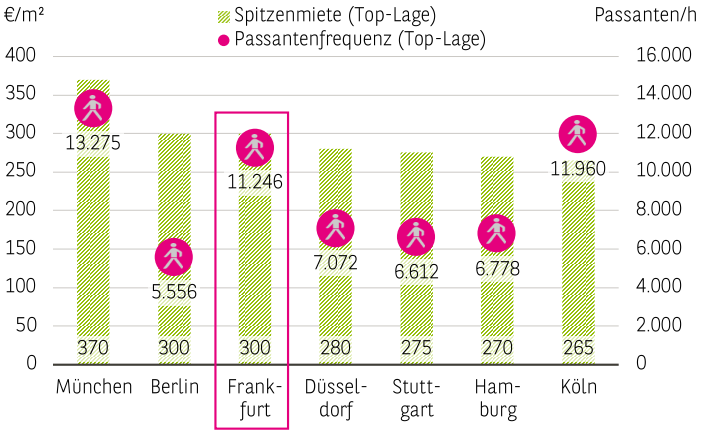


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GASTRONOMIE UND NAHVERSORGER STARK

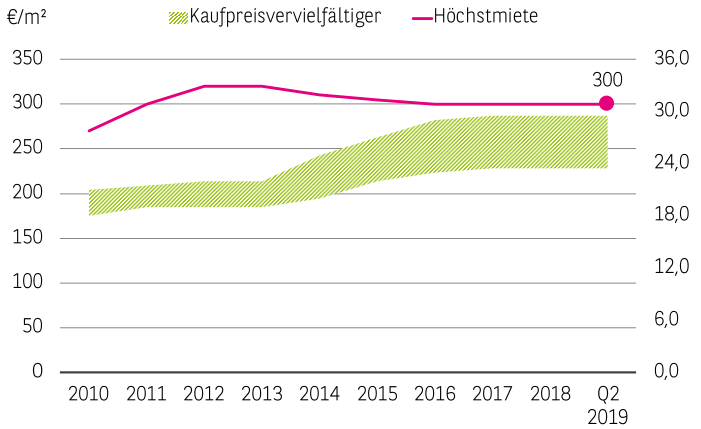
Wie in vielen anderen großen Städten zeigen sich auch in Frankfurt Gastronomiekonzepte stark expansiv. Dabei gehört die Bankenmetropole gemeinsam mit Berlin und Stuttgart zu den drei A-Standorten, in denen sie im ersten Halbjahr das Ranking der Vermietungen/Eröffnungen anführten und Textilkonzepte auf den zweiten Platz verwiesen. Intensiv auf Flächensuche sind darüber hinaus auch Nahversorger, die mit speziell abgestimmten Sortimenten den Nerv der Zeit treffen und sich zunehmender Beliebtheit, gerade auch in den zentralen Lagen, erfreuen. Gerade solche Nutzungen tragen nicht unerheblich zur Belebung der Lauflagen bei, sodass es nicht überrascht, dass die Zeil erneut das bundesweite Siegerpodest der diesjährigen Frequenz-Zählung erklimmt und mit über 11.200 Passanten Platz drei verteidigt. Auch die Biebergasse (5.160), die Große Bockenheimer Straße (4.340) und Kaiserstraße/Roßmarkt (knapp 3.850) liegen mit den Plätzen 24, 51 und 58 in etwa auf ihrem letztjährigen Niveau. Wie lebhaft sich das Marktgeschehen gestaltet, zeigt sich auch daran, dass in den Innenstadtlagen bislang 34 Vermietungen/Eröffnungen erfasst wurden, mehr als in allen anderen Top-Städten. Profitiert haben davon fast alle Lagen. So sicherte sich IQOS, die E-Zigaretten-Marke von Philipp Morris, die ca. 400 m² Fläche des Uhren- und Accessoire-Labels Fossil auf der Zeil und wird hier im Laufe des zweiten Halbjahrs eine deutlich größere Fläche bespielen als bisher in ihrem Shop Am Salzhaus. Aber auch die Luxuslage Goethestraße verzeichnet mit Rolex auf etwa 145 m² und dem italienischen Herrenmode-Label Stone Island zwei prominente Neuzugänge. Neben fertiggestellten Objekten wie dem UpperZeil oder MyZeil, die der City neue Impulse verliehen haben, befinden sich weitere Projekte wie das Four oder Junghof-Plaza in Bau. Hier lassen sich erste Tendenzen beobachten, dass bestimmte Lagen wie die Große Gallusstraße, die Junghofstraße oder die Kaiserstraße zukünftig nachfrageseitig davon profitieren werden. Weitere wichtige Abschlüsse sind u. a. die Anmietung eines Bodum-Stores in der Schillerstraße, die Entscheidung des Kosmetik & Medical Beauty Konzeptes Barbor am Roßmarkt eine Filiale zu eröffnen, ein neuer Shop des Hemdenlabels Olymp in der Kaiserstraße sowie das Luxus-Fashion-Brand Philipp Plein, das sich gut 350 m² am Rathenauplatz gesichert hat. Vor diesem Hintergrund überrascht es nicht, dass sich die Top-Mieten trotz der zunehmenden E-Commerce-Konkurrenz überwiegend stabil zeigen. Mit 300 €/m² liegt die Zeil bundesweit auf Platz vier. Aber auch die Goethestraße (290 €/m²), die Biebergasse (250 €/m²) oder die Große Bockenheimer Straße (240 €/m²) konnten ihr hohes Niveau halten.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

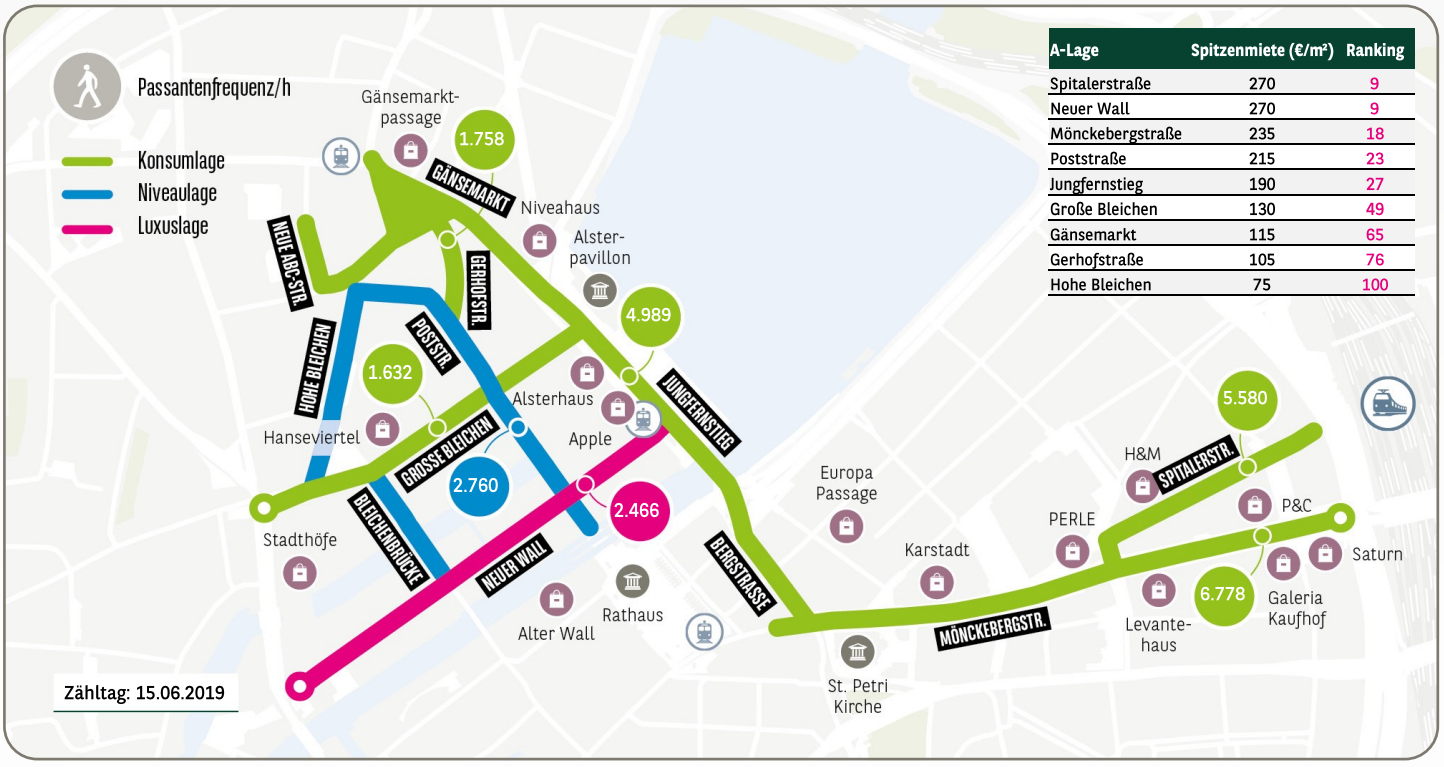
At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT HAMBURG

Aktuelle Keyfacts

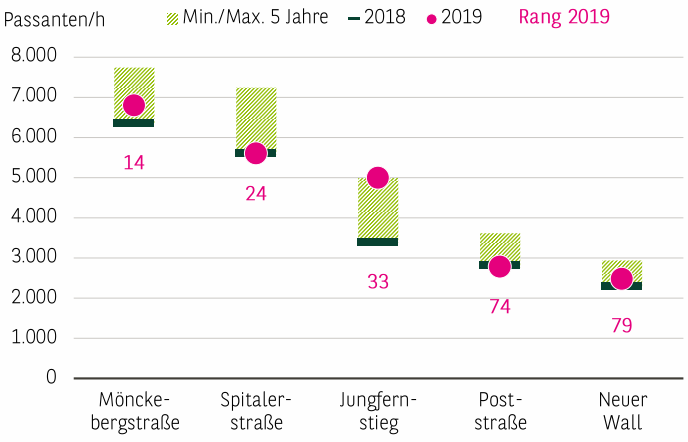
- 1.830.584 Einwohner
- 974.482 Beschäftigte
- 6,3 % Arbeitslosenquote
- 109,7 Kaufkraftindex
- 122,6 Umsatzindex
- 1,12 Zentralität

Innovation oder Resignation sind entscheidende Faktoren, mit denen sich die Handelslandschaften einzelner Städte bei der Positionierung gegenüber dem E-Commerce unterscheiden können. Hamburg setzt hier mit den aktuellen Entwicklungen klare Statements: Somit verwandeln sich die großflächigen Leerstände der ehemaligen Clas Ohlson Shops am Jungfernstieg und in der Spitalerstraße übergangsweise in Testfilialen des schwedischen Online-Labels NA-KD und des Wohnaccessoires-Anbieters Butlers. Und auch die Neueröffnung des aufwendig modernisierten Sport-Scheck-Stores in der Mönckebergstraße ist ein Zeichen der Handlungsbereitschaft, große Läden kreativ zu bespielen, um wettbewerbsfähig und für Kunden attraktiv zu bleiben.



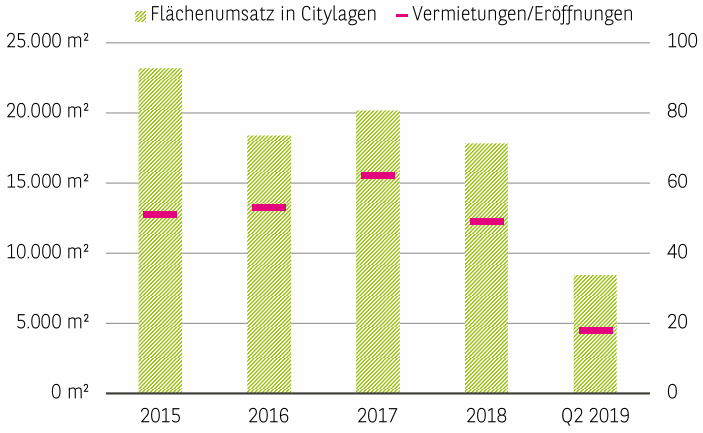
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Spitalerstraße	270	9
Neuer Wall	270	9
Mönckebergstraße	235	18
Poststraße	215	23
Jungfernstieg	190	27
Große Bleichen	130	49
Gänsemarkt	115	65
Gerhofstraße	105	76
Hohe Bleichen	75	100

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

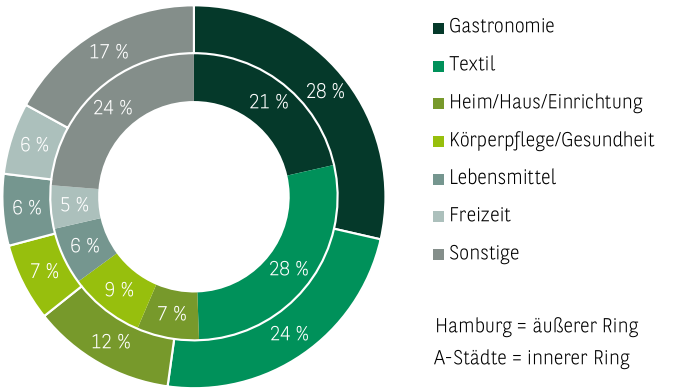


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

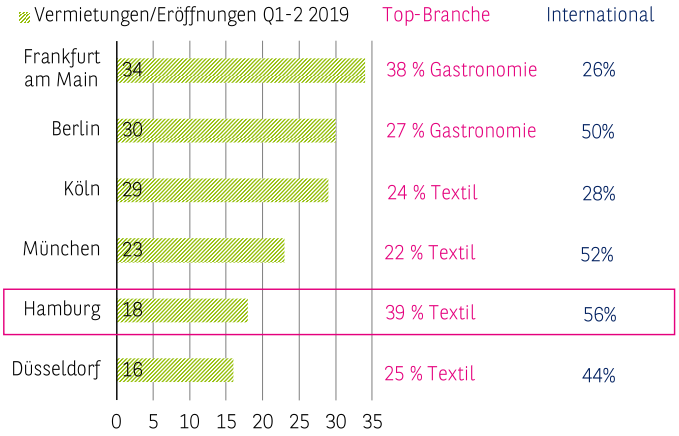
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

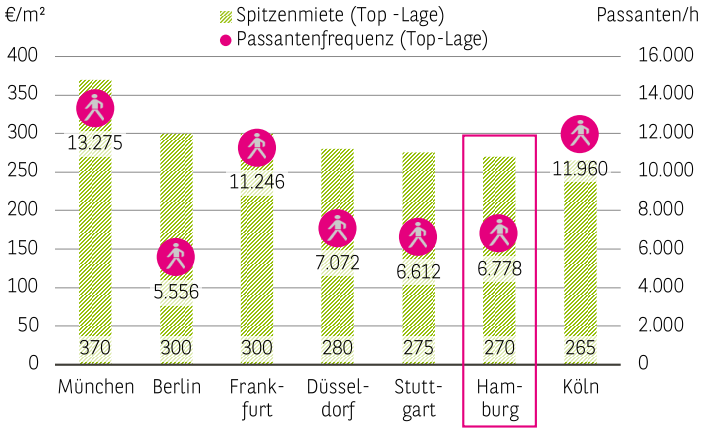


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HAMBURG MELDET SICH NACH ZWEI JAHREN ABSTINENZ ZURÜCK IN DEN TOP 15 DES FREQUENZ-RANKINGS

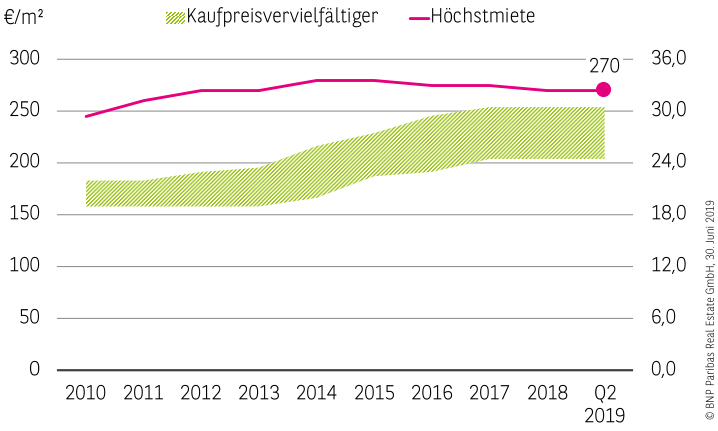
Nachdem in den letzten zwei Jahren keine der Hamburger Top-Lagen den Sprung unter die 15 belebtesten deutschen Einkaufsstraßen geschafft hat, hievt sich die Mönckebergstraße mit knapp 6.800 potenziellen Kunden auf Rang 14 und erreicht damit fast den fünfjährigen Durchschnittswert von etwas mehr als 7.000 Passanten pro Stunde. Hierbei ist die Shoppingmeile nicht nur Anlaufpunkt für Sportfans mit dem deutlich aufgewerteten SportScheck-Store vis-à-vis der Stadium-Filiale, sondern bietet mit Arket, Bonprix, H&M Home und Daniel Wellington zahlreiche Labels, die neu in der Stadt sind und allesamt innerhalb der letzten 12 Monate ihre Shops eröffnet haben. Das zweithöchste Kundenpotenzial wurde 2019 nicht überraschend wieder einmal in der Spitalerstraße erreicht, die neben dem Butlers-Abschluss in der Hausnummer 32 zukünftig mit dem US-Bekleidungskonzern Levi's und der Luxottica Brillenmarke Sunglass Hut aufwarten kann. Insgesamt knapp 5.600 Personen bedeuten Position 24 und ein vergleichbares Resultat wie im Vorjahr. Viel zu berichten gibt es aber nicht nur aus dem östlichen, sondern auch aus dem westlichen Citybereich: Mit Ted Baker, Anna Inspiring Jewellery (beide in der Poststraße) sowie Isabel Marant (Neuer Wall) oder Brunate (Bleichenbrücke) haben sich Brands aus Großbritannien, Österreich, Frankreich und Italien für die premium- und luxusorientierten Lagen zwischen Gänse- und Rathausmarkt entschieden. Bemerkenswert ist, dass die neuen Hamburger Dependancen der genannten internationalen Retailer eine der ersten bundesweiten Läden oder sogar die Deutschland-Premiere darstellen. Während über den Neuen Wall zum Zählzeitraum fast 2.500 Passanten schlenderten, was einer Steigerung um 8 % gleichkommt, egalisiert die Poststraße mit etwas weniger als 2.800 Besuchern ihre Bilanz aus 2018. Aufgewertet wurde insbesondere seit 2018 auch der westliche Bereich des Jungfernstiegs, der durch die Zusammensetzung von Labels wie Kauf Dich Glücklich, Subdued, Schöffel -Lowa und Brandy Melville sein Profil als trendige Mikrolage schärfen konnte. Die einzige Einkaufsstraße, die einen leichten Abwärtstrend aufweist, ist die Gerhofstraße, die mit Baustellen und Leerständen zu kämpfen hat, was sich u. a. in einer rückläufigen Spitzenmiete von 13 % auf 105 €/m² seit Jahresende 2018 ausdrückt. Hierbei gilt jedoch, dass Restrukturierungen auch Chancen bieten können, wie die Entwicklung anderer Hamburger A-Lagen bereits gezeigt hat. Zusammenfassend ist zur Jahresmitte 2019 ein Flächenumsatz von knapp 9.000 m² bei rund 20 Vermietungen/Eröffnungen zu Buche, was der Beleg für ein sehr konstantes Vermietungsgeschehen ist. Hieran sollte sich aus heutiger Sicht auch im weiteren Jahresverlauf nichts ändern.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

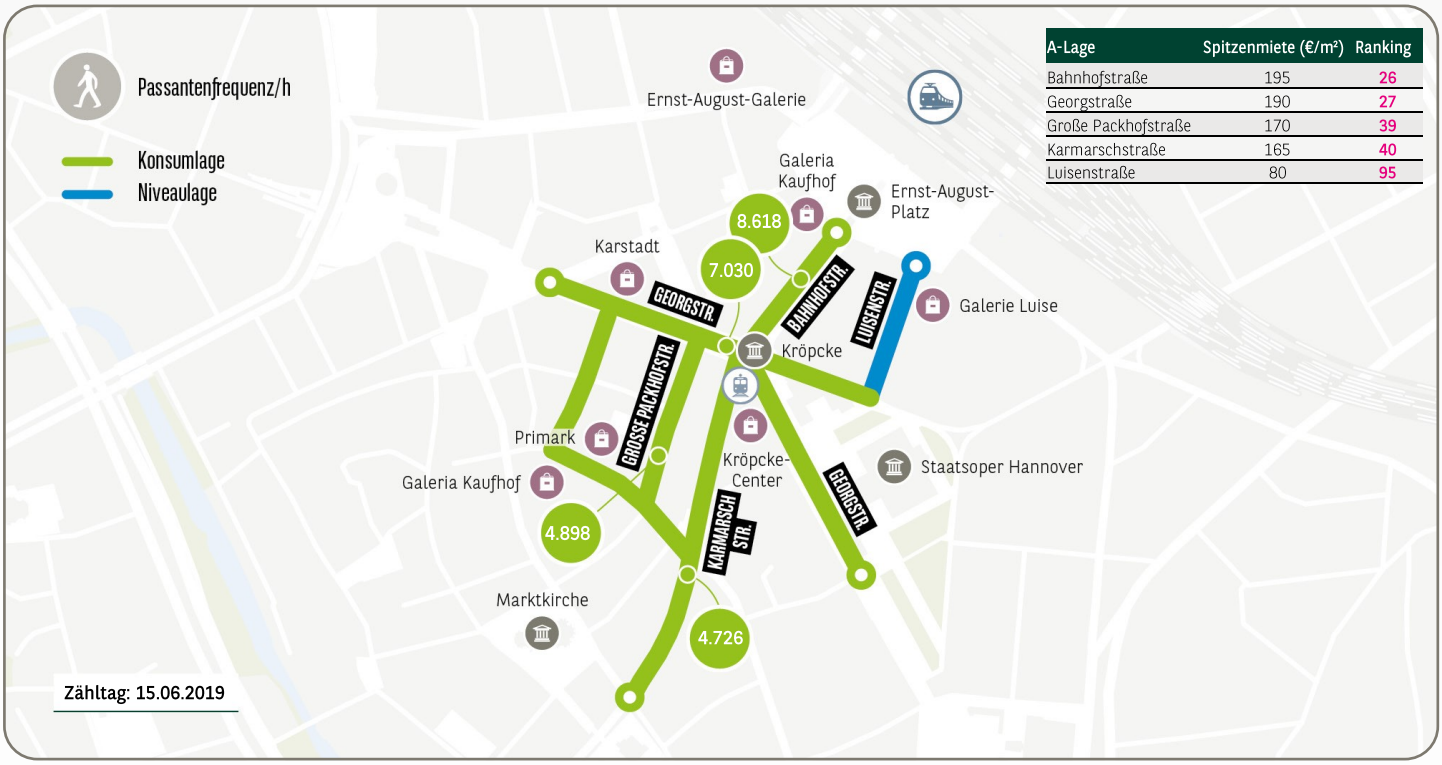
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT HANNOVER

Aktuelle Keyfacts

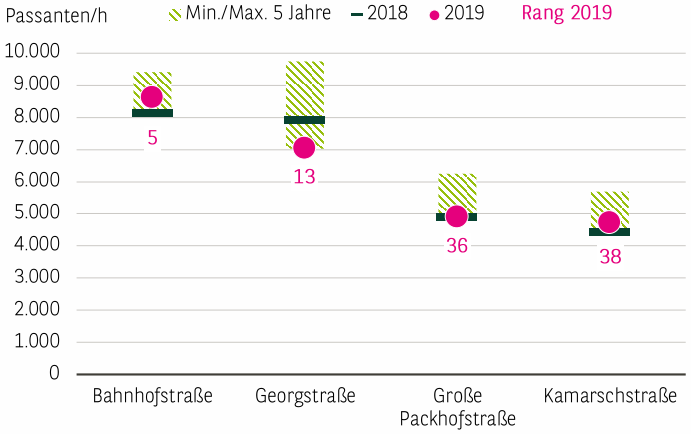
- 535.061 Einwohner
- 324.727 Beschäftigte
- 6,6 % Arbeitslosenquote
- 101,4 Kaufkraftindex
- 128,4 Umsatzindex
- 1,27 Zentralität

Niedersachsens Landeshauptstadt ist nach wie vor die Shopping-Destination nicht nur für die Region Hannover, sondern auch für weite Gebiete darüber hinaus bis nach Südniedersachsen. Ein Ladengeschäft in einer der hochfrequentierten Lauflagen Hannovers ist daher erklärtes Ziel einer Vielzahl von Einzelhändlern. Lediglich am Angebot mangelt es: Nur selten kommen Flächen an den Markt, was allerdings auch ein Zeugnis für die hohe Zufriedenheit mit dem Standort ist. Entwicklungen, die neue Flächen an den Markt bringen, sind nur vereinzelt zu registrieren. Das derzeit spannendste Projekt ist sicherlich der Umbau und die Aufstockung der ehemals von New Yorker genutzten Ladenfläche in der Bahnhofstraße.



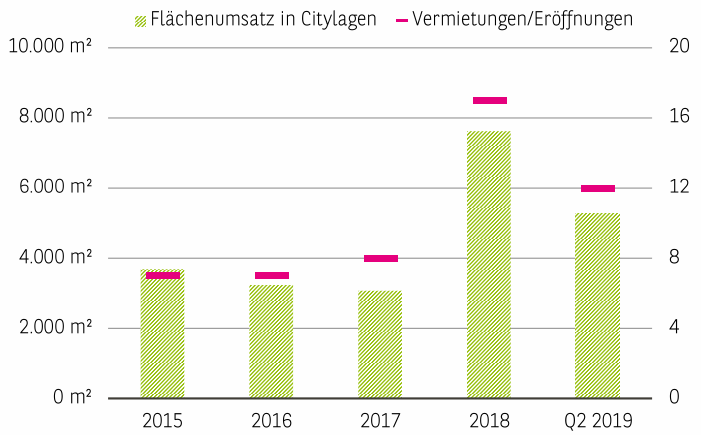
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Bahnhofstraße	195	26
Georgstraße	190	27
Große Packhofstraße	170	39
Karmarschstraße	165	40
Luisenstraße	80	95

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

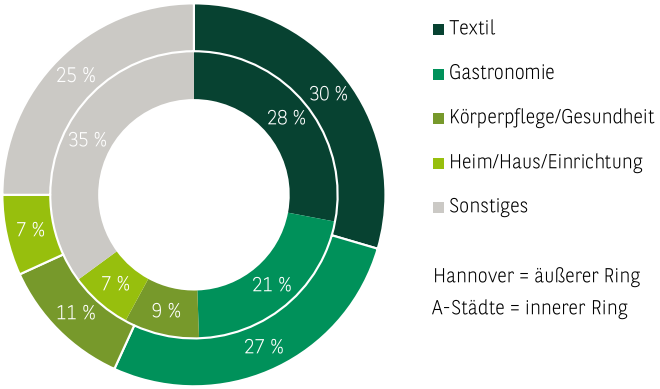


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

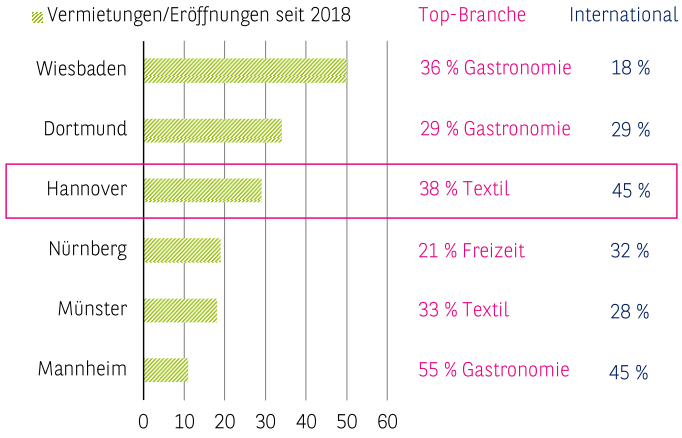
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

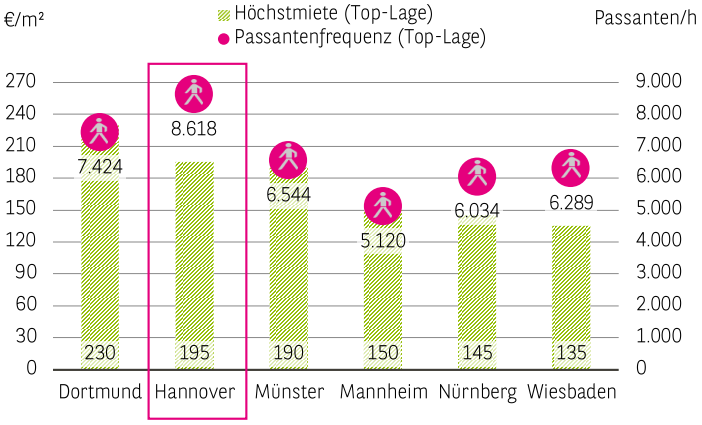
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

BAHNHOFSTRASSE IN DEN BUNDESWEITEN TOP 5; HÖCHSTMIETE IM ERSTEN HALBJAHR STABIL

Auch bei der jüngsten Passantenzählung bleibt die Bahnhofstraße als direkte Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Kröpcke Hannovers meistfrequentierte Einkaufsmeile: Mit über 8.600 Personen pro Stunde verbessert sie sich zudem um einen Rang und stößt erstmals seit 2014 wieder in die bundesweiten Top 5 vor. Das hohe Passantenaufkommen hat auch die US-amerikanische Burgerkette Five Guys angelockt, die noch dieses Jahr auf den ehemals von Mango Man genutzten Flächen ihre erste norddeutsche Dependance eröffnen wird. Die meisten Neuzugänge sind jedoch in der Georgstraße zu vermelden. Neben Manufactum (ca. 740 m²) an der Ecke zur Ständehausstraße und JD Sports (ca. 1.600 m²) auf den ehemals von Benetton genutzten Flächen in der Hausnummer 24 wird voraussichtlich im Frühjahr 2020 auch der Übergrößenspezialist Hirmer auf rund 800 m² im Neubau Georgstraße 8b (ehem. Baby Walz) eröffnen. Auch wenn die Georgstraße mit Rang 13 im bundesweiten Vergleich nicht unter den Top 10 läuft, sind die stündlich mehr als 7.000 Passanten ein harter Standortfaktor, der für sich spricht. Die Große Packhofstraße (ca. 4.900) und die Karmarschstraße (gut 4.700) ordnen sich darüber hinaus im oberen Mittelfeld auf den Rängen 36 und 38 ein.

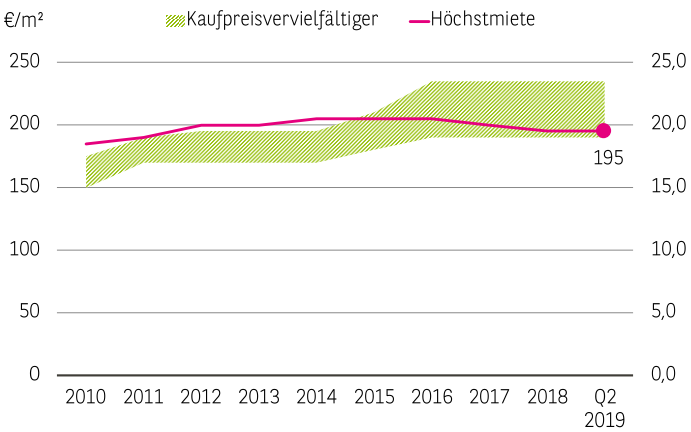
Nachdem die Höchstmiete Ende 2018 um knapp 3 % auf 195 €/m² nachgegeben hat, zeigt sie sich im ersten Halbjahr 2019 stabil. Erzielt wird sie in der Bahnhofstraße als frequenzstärkste Lage. Mit 190 €/m² ist der Abstand zur Georgstraße jedoch nicht groß. Positiv hervorzuheben ist, dass die Spitzenmiete in dieser Lage entgegen dem Trend tendenziell sinkender Einzelhandelsmieten bereits seit vielen Jahren eine außerordentliche Stabilität aufweist. Ebenfalls gegen den Trend, jedoch mit leicht positivem Vorzeichen, entwickelte sich die Höchstmiete in der Karmarschstraße, die sogar um 3 % auf 165 €/m² angezogen hat. Dieser Teilbereich der City hat im Zuge der Revitalisierung des Kröpcke Centers und mittlerweile fast vollständiger Abvermietung der neuen Flächen erheblich an Attraktivität gewonnen. Die Niveaulage Luisenstraße wartet dagegen noch auf den Entwicklungsschub. Der Anfang des Jahres gemeldete Verkauf der Galerie Luise an den Projektentwickler Momeni lässt Hoffnungen aufkeimen, dass die mit Leerständen zu kämpfende Einkaufspassage zu neuem Glanz geführt und damit die gesamte Mikrolage aufgewertet wird. Die Entwicklung der Höchstmiete dokumentiert aber den Status quo: Mit 80 €/m² liegt sie 16 % unter dem Vorjahreswert.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

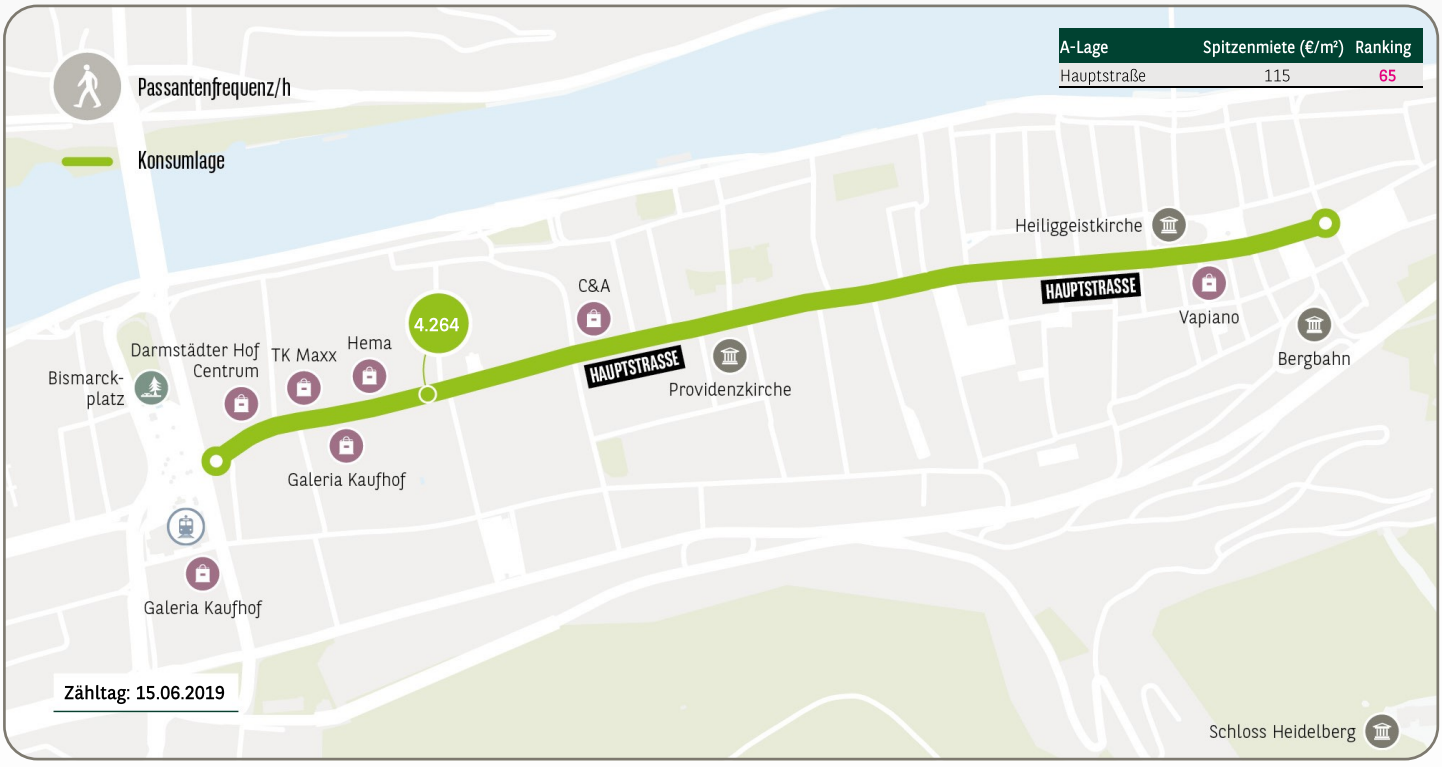
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT HEIDELBERG

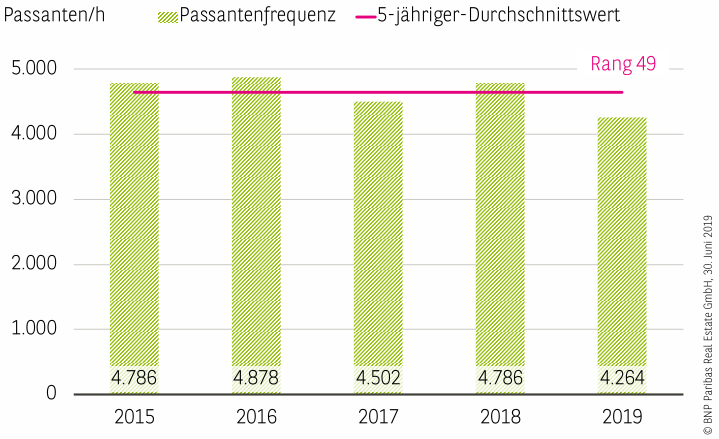
Aktuelle Keyfacts

- 160.601 Einwohner
- 93.301 Beschäftigte
- 4,0 % Arbeitslosenquote
- 97,9 Kaufkraftindex
- 117,6 Umsatzindex
- 1,20 Zentralität

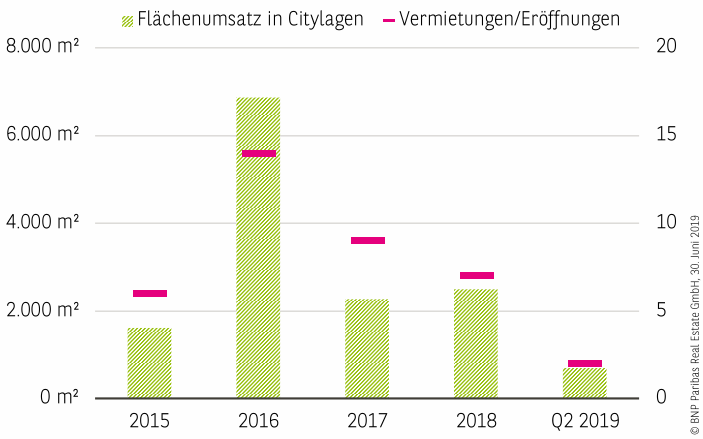
Heidelberg profitiert von der hohen Anziehungskraft auf Touristen: Auf die gerade einmal knapp 161.000 Einwohner kommen jährlich fast 1,6 Millionen Touristen, was in etwa einem Verhältnis von 1:10 entspricht. Das ist sogar mehr als in Berlin. Neben einem hohen Aufkommen an Tagesgästen sorgen die fast 40.000 Studenten ebenfalls für Leben in den Straßen der Neckarstadt. Hier ist auch der Grund für Heidelbergs außerordentlich junge Altersstruktur zu sehen: Fast 40 % der Einwohner sind unter 30 Jahre. Vor diesem Hintergrund ist Heidelberg für viele Retailer aus dem In- und Ausland ein äußerst attraktiver Markt. Auch für gastronomische Konzepte ist Heidelberg mit seiner barocken Altstadt ein gefragter Standort.



Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



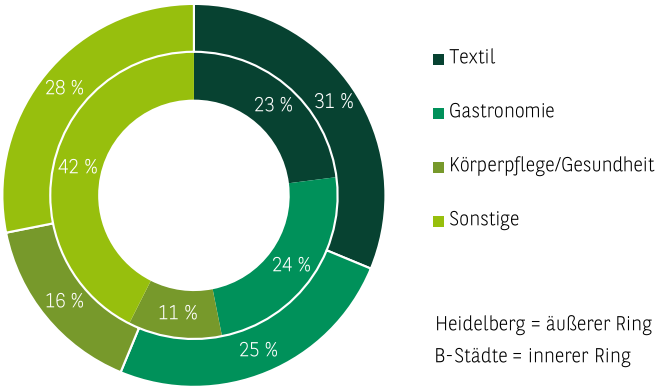
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



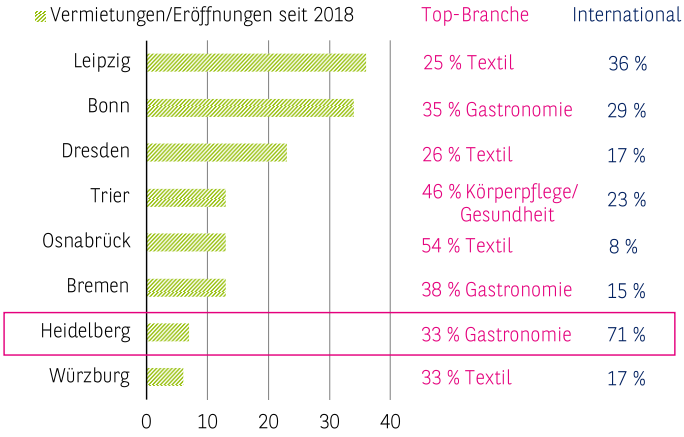
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



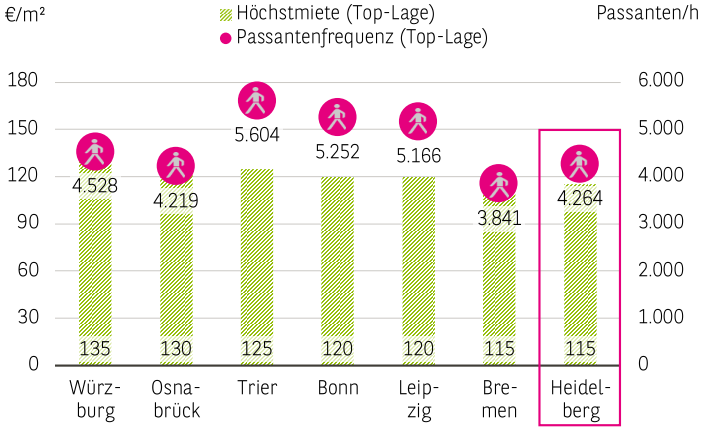
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

STABIL HOHES PASSANTENAUFKOMMEN

Das Passantenaufkommen auf der Heidelberger Hauptstraße bewegt sich seit Jahren relativ konstant in einer Range zwischen 4.000 und 5.000 Personen pro Stunde. Mit 4.300 Passanten liegt der Wert der aktuellen Frequenzzählung genau in dieser Spanne, was im bundesweiten Vergleich einem Platz 49 und damit einer Positionierung im Mittelfeld gleichkommt. Dabei ist das Passantenaufkommen – insbesondere vor dem Hintergrund der enormen Länge der Hauptstraße von ca. 2 km – über weite Strecken außerordentlich stabil. Dementsprechend gefragt sind Ladengeschäfte in dieser Lage, seien es Anbieter aus dem Bereich Textil oder Körperpflege, die den westlichen Bereich bevorzugen, oder Gastronomiekonzepte, die tendenziell im touristisch geprägten östlichen Teil vertreten sein wollen. Aufgrund der gesunden Mieterfluktuation bieten sich dabei immer wieder Möglichkeiten für Neuzugänge. So belegt seit dem Frühjahr das niederländische Kaufhaus Hema die ehemals von H&M genutzten Fläche in der Hausnummer 37, während in der früheren Filiale des Schuhgeschäfts Dielmann im zweiten Halbjahr die expansive US-amerikanische Burgerkette Five Guys eröffnen wird.

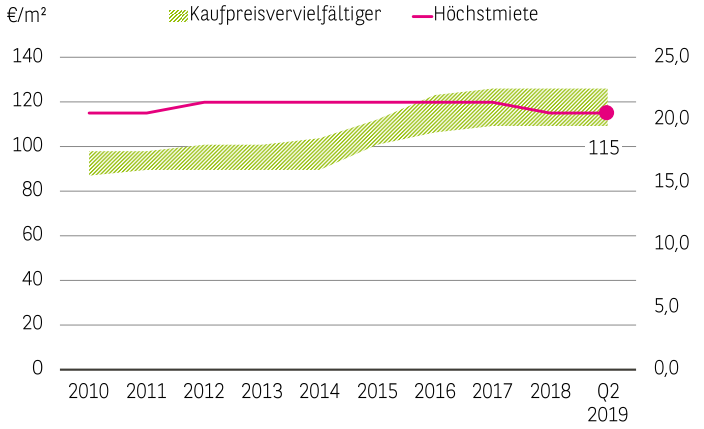
Generell ist die Gastronomiebranche auf der Nachfrageseite stark vertreten: Seit 2018 stellt sie mit rund einem Drittel der Abschlüsse die bedeutendste Nachfragegruppe dar und hat damit in der Vergangenheit immer mehr an Bedeutung gewonnen. Diese Entwicklung wird unterstützt von der Anmietung des Systemgastronomiekonzepts italienischer Prägung L'Osteria, für das derzeit die Flächen des Traditionslokals Perkeo umgebaut werden. Wie hoch angesehen Heidelberg bei neuen Konzepten ist, zeigt sich zudem auch daran, dass das schwedische Textilunternehmen H&M diesen Standort als Testmarkt für sein neues Instore-Café, welches neben Kaffee und kalter Küche mit schwedischen Spezialitäten auch Snacks anbietet, auserkoren hat. Vor dem Hintergrund der guten Nachfrage ist die Entwicklung der Spitzenmiete bereits seit mehreren Jahren nahezu stabil. Zur Jahresmitte 2019 liegt sie wie auch 12 Monate zuvor bei 115 €/m² und wird im westlichen, konsumig geprägten Teilstück der Hauptstraße erzielt. Gleichzeitig ist dies auch der Bereich, in dem der Filialisierungsgrad etwas höher ist als im gastronomisch geprägten Osten.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

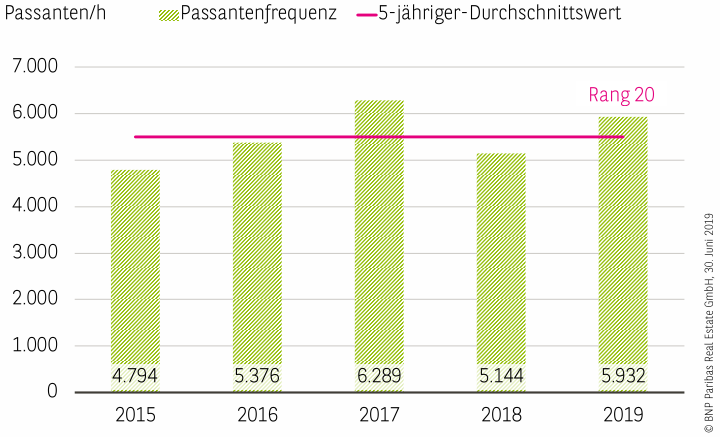
At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT KARLSRUHE

Aktuelle Keyfacts

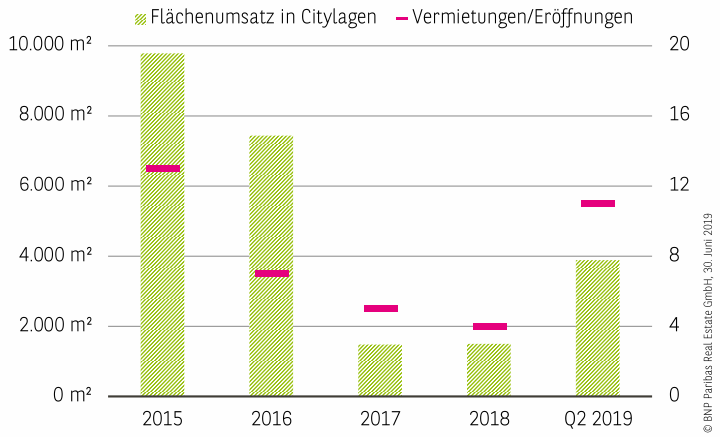
- 311.919 Einwohner
- 177.212 Beschäftigte
- 4,1 % Arbeitslosenquote
- 102,4 Kaufkraftindex
- 121,8 Umsatzindex
- 1,19 Zentralität

Seine besondere innerstädtische Attraktivität verdankt Karlsruhe dem stadtplanerischen Merkmal der Fächerstraßen, die zu Beginn des 18. Jahrhunderts vom Reißbrett aus entworfen wurden. An diese Gassen und gastronomischen Szenestraßen der Stadt reiht sich die zwei Kilometer lange Kaiserstraße als prominentester Shoppingboulevard der Baden-Metropole und bildet das kommerzielle Zentrum der Innenstadt. In den vergangenen Jahren wurde das Einkaufserlebnis jedoch durch zahlreiche Großbaustellen erheblich getrübt. Mit der sog. Kombilösung realisiert die Stadt derzeit ein städtebauliches Jahrhundertprojekt: Karlsruhe soll ab 2020 eine echte Fußgängerzone bekommen, die sich vom Europaplatz über den Marktplatz bis zum Kronenplatz erstrecken wird.

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



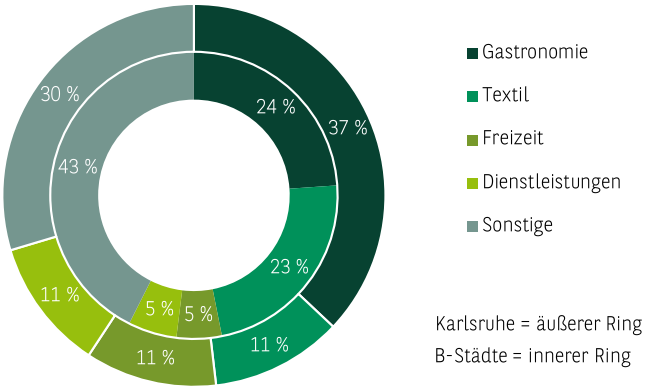
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



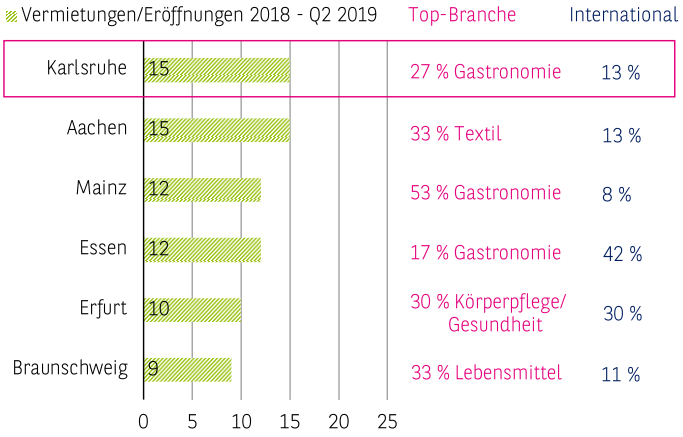
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

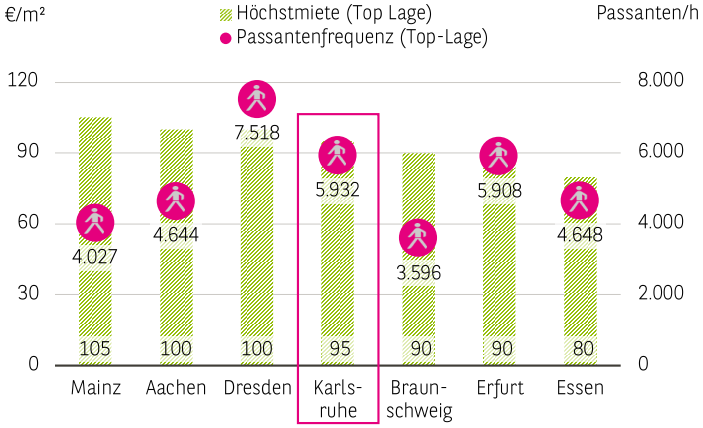


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

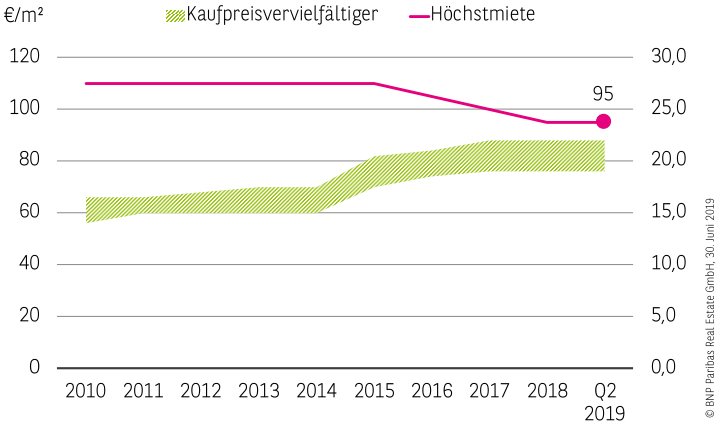
ENTSTEHENDE FUßGÄNGERZONE SORGT FÜR BELEBUNG

Zwar wird es bis zur Inbetriebnahme des Stadtbahntunnels und der endgültigen Stilllegung des oberirdischen Verkehrs (Kombilösung) noch bis Ende 2020 dauern, jedoch lässt sich durch den voranschreitenden baulichen Fortschritt sowie dem Verschwinden vieler Bauzäune bereits jetzt eine deutliche Belebung in Karlsruhes wichtigster Einkaufsstraße feststellen. So konnte bei der jüngsten Passantenzählung mit über 5.900 Personen ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr registriert werden (+15 %), wodurch sich die Fächerstadt im bundesweiten Ranking auf Platz 20 vorschob (2018: Platz 31). In Relation zum Mietpreisniveau stellt Karlsruhe daher für viele Retailer einen aussichtsreichen Markt dar. Die Spitzenmiete von 95 €/m² ist deutlich moderater als in anderen Großstädten mit einem vergleichbaren Passantenaufkommen. Auf der Nachfrageseite sorgt dies zusammen mit der nahenden Umwandlung der Kaiserstraße in eine Fußgängerzone sowie den städtebaulichen Attraktivierungsmaßnahmen für ein gesteigertes Interesse: Alleine im ersten Halbjahr 2019 konnten über zehn Neuanmietungen und ein Flächenumsatz von fast 3.900 m² registriert werden. Darunter befinden sich auch so prominente Mieter wie der Outdoor-Spezialist Globetrotter (Nachmieter für Esprit) oder das hanseatische Einzelhandelsunternehmen Tchibo, das seine Filialen traditionell in frequenzstarken Lagen eröffnet. Die andere Seite der Medaille ist jedoch auch, dass sich alle Vermietungen auf dem westlich vom Marktplatz gelegenen Abschnitt der Kaiserstraße abgespielt haben. Dieser ist qualitativ deutlich hochwertiger als der östliche Teil und profitiert in einem starken Maße von seiner Laufbeziehung mit den westlichen Fächerstraßen, die über ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot verfügen. Dieser positiven Entwicklung hinkt der vordere Bereich der Shoppingmeile deutlich hinterher, was sich auch am bestehenden Leerstand in diesem Teilbereich ablesen lässt. Im Rahmen des „Gutachten zur Zukunftsfähigkeit der Karlsruher City als Einzelhandelsstandort 2030" gibt es Bestrebungen, die östliche City verstärkt für Gründer, Kulturschaffende und Kreativtreibende zu öffnen, um somit eine stärkere Belebung und Nutzungsmischung zu erreichen. Einen ebenfalls positiven Beitrag für eine zukunftsweisende Positionierung der Innenstadt könnte darüber hinaus der kürzlich gestartete Umbau des Marktplatzes haben. Ende 2020 wird sich die „gute Stube" den Karlsruhern als neues Wohnzimmer präsentieren.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

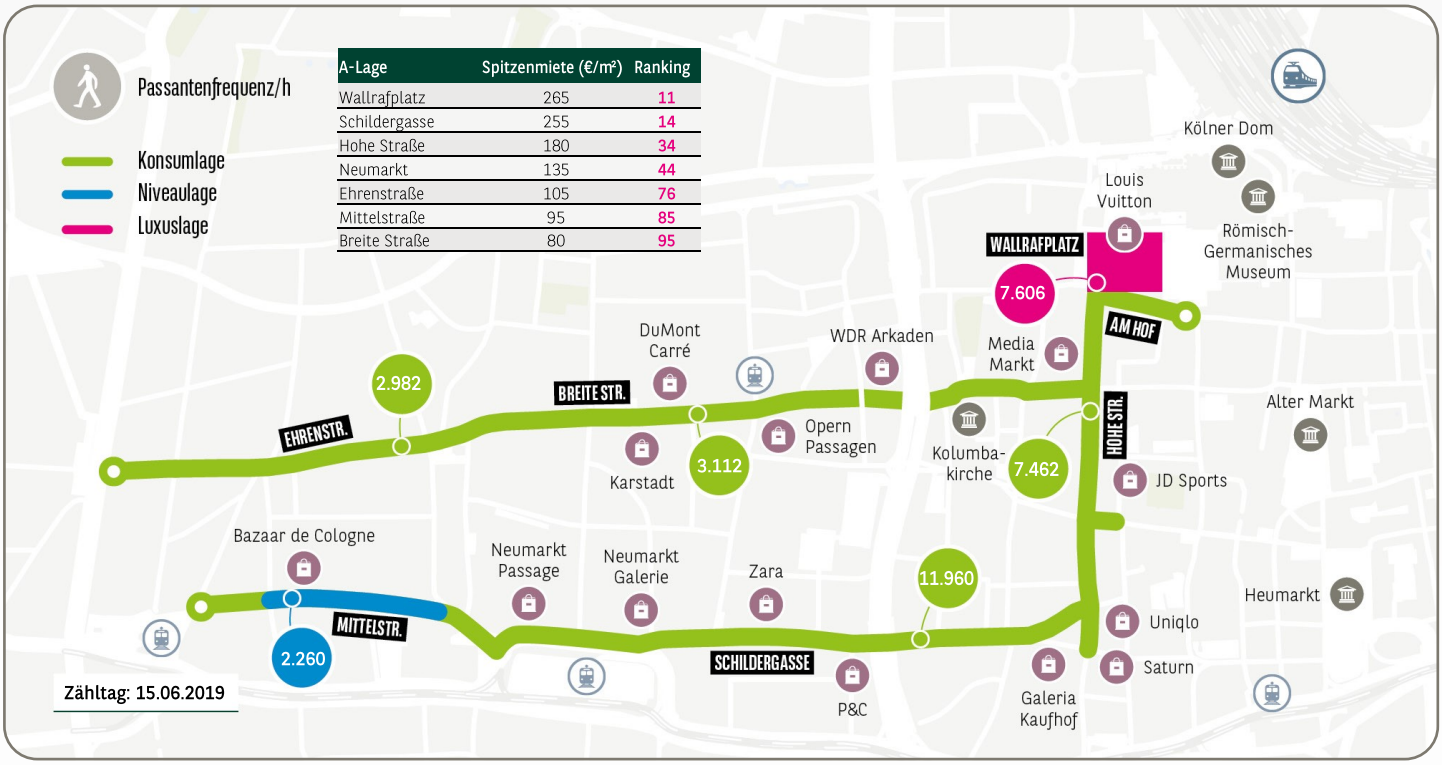
At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT KÖLN

Aktuelle Keyfacts

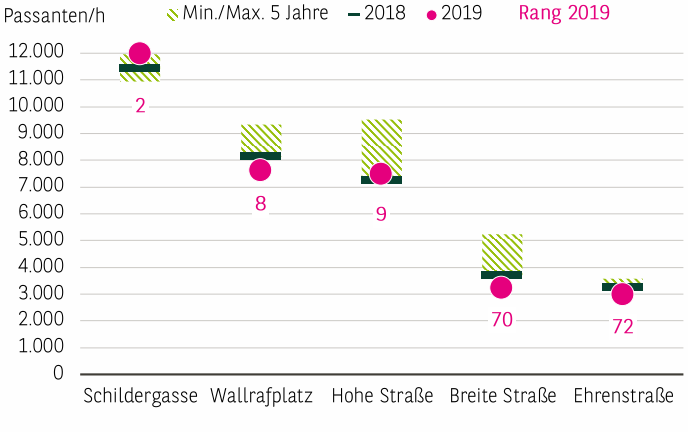
- 1.080.394 Einwohner
- 568.635 Beschäftigte
- 7,9 % Arbeitslosenquote
- 105,4 Kaufkraftindex
- 130,4 Umsatzindex
- 1,24 Zentralität

Wer zum ersten mal nach Köln kommt, wird sich zunächst einmal den weltberühmten Kölner Dom anschauen wollen - so viel Ehrlichkeit muss sein. Beim anschließenden Bummel durch die Innenstadt wird der Köln-Besucher jedoch sehr schnell feststellen, dass das ausgezeichnete Shopping-Angebot ein ebenso guter Grund ist, der Stadt am Rhein einen Besuch abzustatten. Tatsächlich liegen mit Schildergasse, Wallraffplatz und Hohe Straße gleich drei der zehn meistfrequentierten Lagen Deutschlands im Kölner Stadtzentrum, das dank ausgezeichneter Laufbeziehungen zwischen den einzelnen Einkaufsstraßen und weitläufiger Fußgängerzonen wie kaum eine andere Stadt in Deutschland vom Einzelhandel geprägt ist.



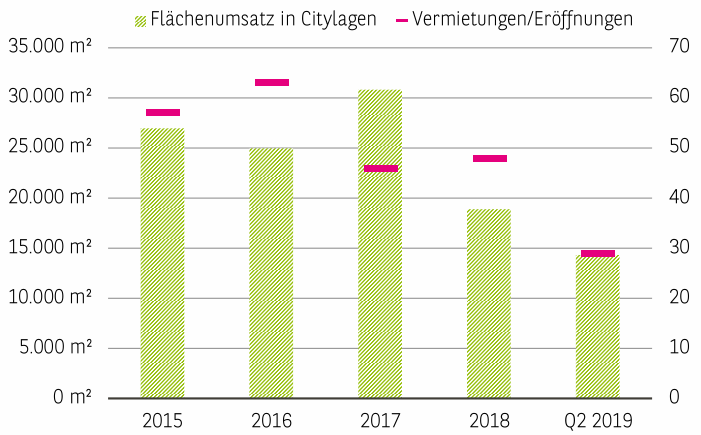
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Wallrafplatz	265	11
Schildergasse	255	14
Hohe Straße	180	34
Neumarkt	135	44
Ehrenstraße	105	76
Mittelstraße	95	85
Breite Straße	80	95

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

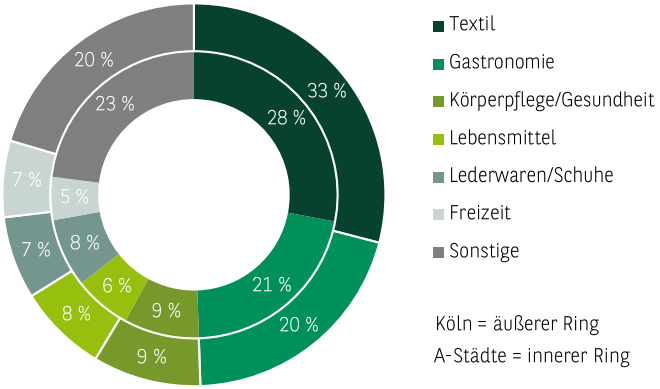


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

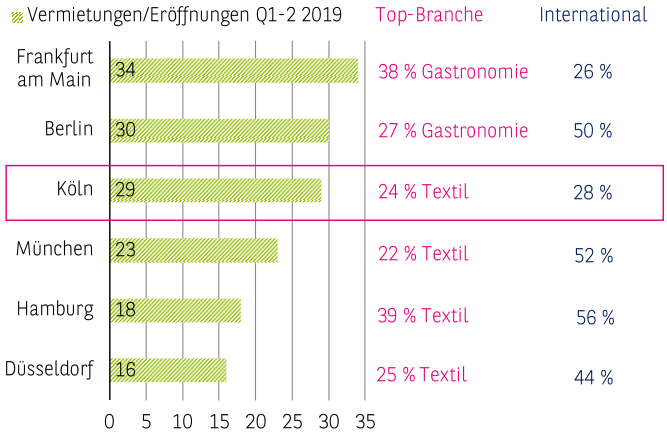
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

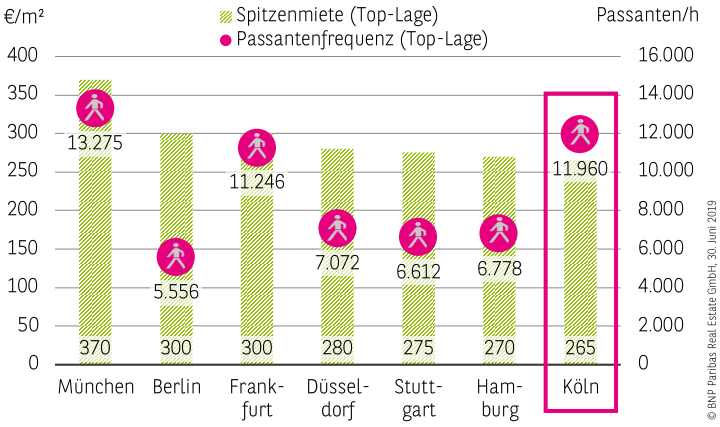


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HOHE DYNAMIK AUF DEM KÖLNER EINZELHANDELSMARKT

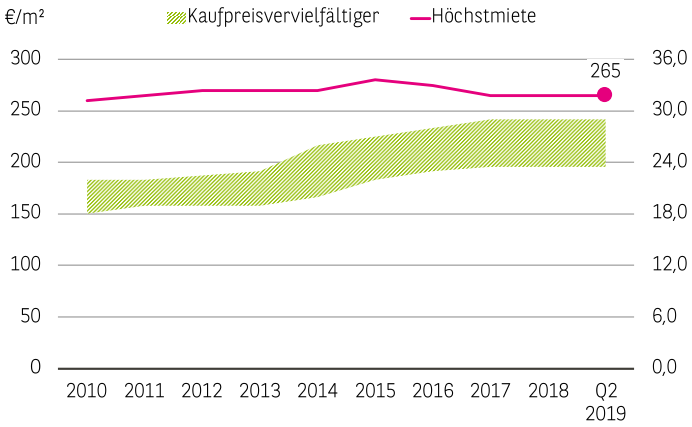
Nachdem im Gesamtjahr 2018 bereits rund 50 Vermietungen/Eröffnungen in den Kölner Citylagen registriert werden konnten, sind knapp 30 Abschlüsse zur Jahresmitte 2019 und Rang drei unter den größten Shoppingdestinationen ein klares Indiz für das lebhafte Vermietungsgeschehen in der Domstadt. Besonders die Gastronomie beweist wieder großen Appetit auf Einzelhandelsflächen, was als weiterer Beleg für den allgemeinen Wandel vom bedarfs- zum erlebnisorientierten Shopping gewertet werden kann. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang die geplanten bzw. bereits eröffneten Restaurants der TexMex-Kette Chidonkey (Pfeilstraße), Frankie's Churros (Hohe Straße) oder der Steakhauskette Block House (Rudolfplatz) in den innerstädtischen Sekundärlagen. Bei der Spitzenmiete gibt es keine Änderungen zu vermelden: Diese wird traditionell am Wallrafplatz erzielt und liegt nach wie vor bei 265 €/m². Im Konzert der Top-Lagen in der Kölner Innenstadt spielt die Schildergasse mit einer Passantenfrequenz von knapp 12.000 Personen weiterhin die erste Geige und bildet seit nunmehr über fünf Jahren mit der Münchner Kaufingerstraße das Führungsduo der belebtesten deutschen Einkaufsstraßen. Dabei legte das Besucheraufkommen im Vergleich zum Vorjahr sogar um knapp 5 % zu, was sich jedoch nicht auf die Spitzenmiete auswirkte, die unverändert bei 255 €/m² liegt. Als Neuzugang auf der Schildergasse kann die Schweizer Weltmarke Swatch begrüßt werden, die nach ihrem Umzug von der Hohe Straße einen mit Graffiti -Elementen anregend gestalteten Laden eröffnet hat. Interessantes gibt es auch von der Breite Straße zu berichten: Das dort angesiedelte Shoppingcenter DuMont-Carré wird zukünftig in „Quincy" umbenannt und soll auf ein jüngeres, moderneres Publikum hin ausgerichtet werden. Hierzu sollen Shopkonzepte bevorzugt werden, die eine Symbiose aus stationärem und Online-Handel ermöglichen. Passend hierzu konnten das dänische Einrichtungshaus Søstrene Grene sowie der irische Spielzeughändler Smyth Toys als Mieter gewonnen werden. Währenddessen ging das Besucheraufkommen in der Breite Straße im Vergleich zum Vorjahr von 3.700 auf gut 3.200 zurück, sodass neue Impulse sicherlich willkommen sind. Das Sorgenkind auf dem Kölner Einzelhandelsmarkt bleibt weiterhin die Hohe Straße, wo ein Großteil der verfügbaren Flächen nicht den Zuschnitt hat, den sich die Mieterseite wünscht. Immerhin konnte die lange im Sinkflug befindliche Höchstmiete bei 180 €/m² stabilisiert werden. Die Passantenfrequenz stieg sogar um gut 3 % auf knapp 7.500 an, was jedoch immer noch deutlich unterhalb der früheren Spitzenwerte um 11.000 Personen liegt.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)221-93 64 33-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

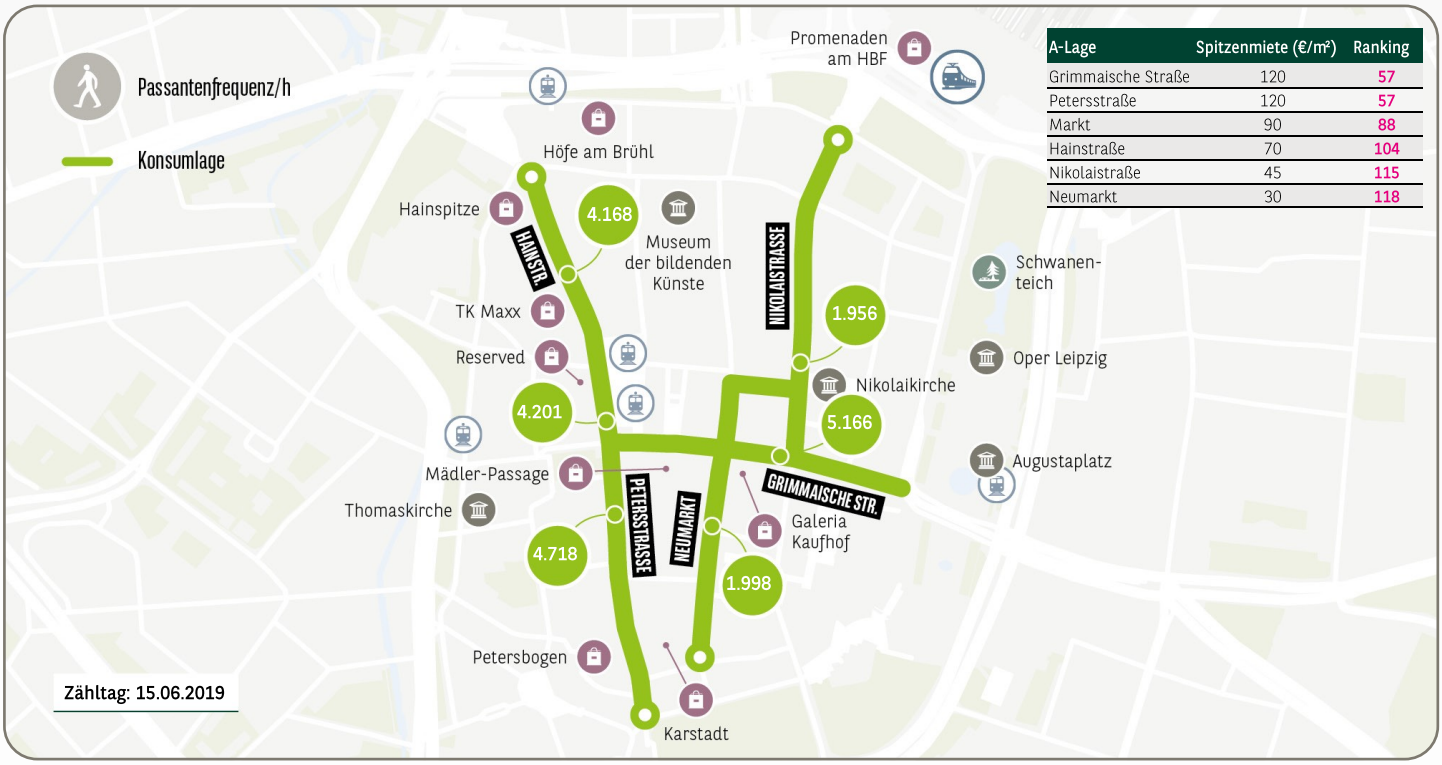
At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT LEIPZIG

Aktuelle Keyfacts

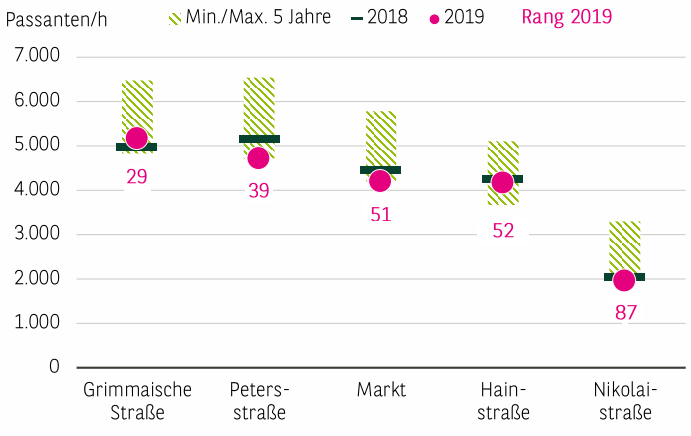
- 581.980 Einwohner
- 269.009 Beschäftigte
- 6,7 % Arbeitslosenquote
- 87,4 Kaufkraftindex
- 93,4 Umsatzindex
- 1,07 Zentralität

Die für so manchen Bürger heimliche Hauptstadt Sachsens hat in den vergangenen Jahren eine bemerkenswerte Entwicklung hingelegt: Ein Einwohnerzuwachs von 12 % in den letzten 5 Jahren ließ Leipzig am ewigen Rivalen Dresden vorbeiziehen (zum Vergleich: in Berlin beträgt der Zuwachs gerade einmal 7 %), gleichzeitig ein Beschäftigungsplus von mehr als 17 % und dazu noch gut ein Viertel mehr Übernachtungsgäste. All diese Menschen wollen versorgt werden und bilden zusätzliches Potenzial für den Leipziger Einzelhandel. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage der Retailer. Auch bei gastronomischen Konzepten steht die Messestadt hoch im Kurs. Das im Vergleich zu anderen Standorten ausreichende Flächenangebot kommt diesen bei der Standortwahl zugute.



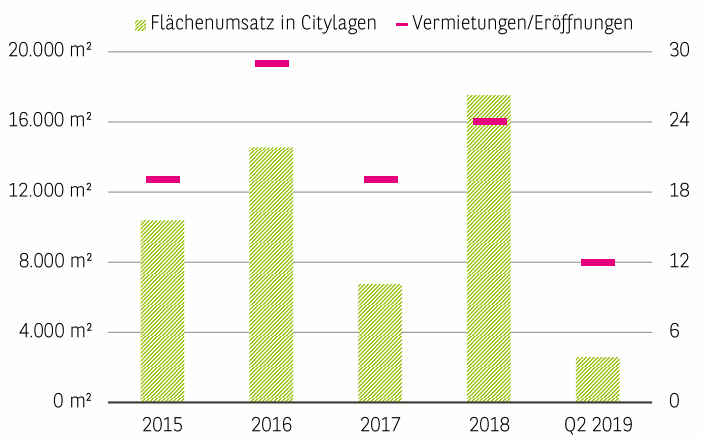
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Grimmaische Straße	120	57
Petersstraße	120	57
Markt	90	88
Hainstraße	70	104
Nikolaistraße	45	115
Neumarkt	30	118

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

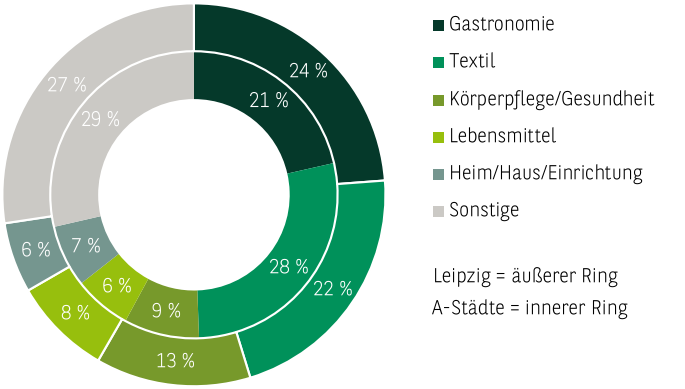


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

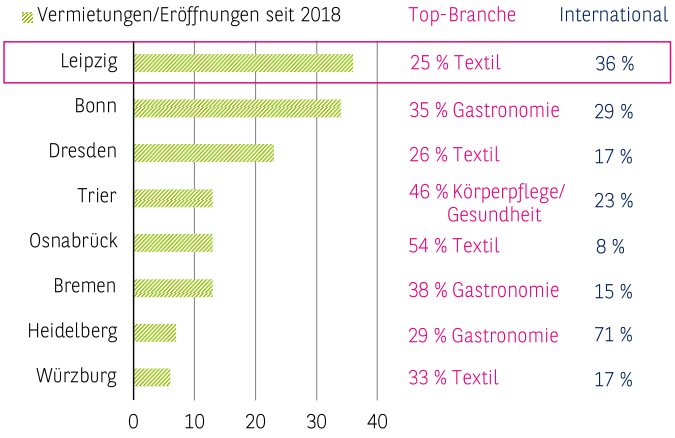
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

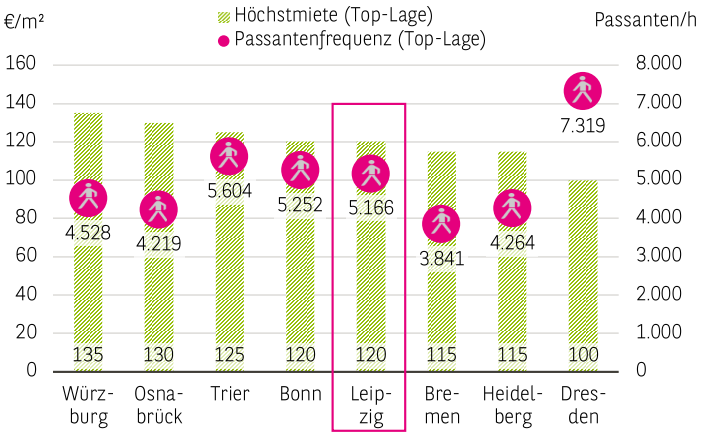


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GRIMMAISCHE STRASSE IM OBEREN DRITTEL DER STANDORTE

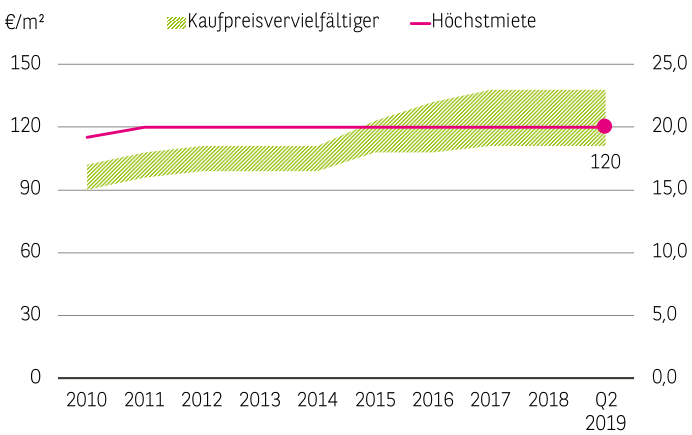
Bei der diesjährigen Frequenzzählung hat die Grimmaische Straße mit knapp 5.200 Passanten/h die Petersstraße (gut 4.700 Personen) als frequenzstärkste Lage abgelöst. Damit erzielt die erstgenannte sogar eine Positionierung im oberen Drittel der bundesweit 95 Zählstandorte. Generell verteilen sich die Kundenströme gut über die A-Lagen, was zwei weitere Straßen mit jeweils über 4.000 Passanten (Hainstraße und Markt, beide rund 4.200) eindrucksvoll belegen. Ob der Wechsel an der Spitze von Dauer sein wird oder nur vorübergehend und der Schließung von Karstadt in der Petersstraße geschuldet ist, bleibt dabei abzuwarten. Dem Passantenaufkommen zugutekommen könnte wiederum die Fertigstellung der Dauerbaustelle Burgplatz mit der Erweiterung des Petersbogens, welche Ende Juni eingeweiht wurde. In letzterem hat mit Zero auch einer der durch die Schließung vertriebenen Karstadt-Untermieter Unterschlupf gefunden. Auch der Bastelshop idee.Creativmarkt ist dank der vergleichsweise entspannten Angebotssituation bereits in neuen Flächen in der Hainspitze anzutreffen. Diese bildet neben der guten Nachfrage auch die Basis für das rege Marktgeschehen. Mit seit 2018 weit über 30 Abschlüssen in Citylagen spielt Leipzig in der Liga der B-Standorte ganz oben mit. Wie stabil die Nachfrage ist, zeigt sich auch mit Blick auf das Mietniveau. Wie in kaum einer anderen Stadt weist die Leipziger Spitzenmiete eine extreme Stabilität auf: Bereits seit mehreren Jahren liegt diese konstant bei 120 €/m² und wird in den beiden Hochfrequenzstandorten Grimmaische Straße und Petersstraße erzielt. Unter den Neuzugängen in diesen Lagen finden sich der US-Modefilialist Urban Outfitters, der Schuhanbieter Ecco (beide Petersstraße) sowie die H&M-Tochter COS (Grimmaische Straße). Zu den übrigen Straßen existiert jedoch ein gewisses Preisgefälle: Am Markt werden in der Spitze 90 €/m² gefordert und in der Hainstraße 70 €/m². Letztere verfügt mit Smarteyes (400 m²) und Apollo Kontaktlinsen (25 m²) über gleich zwei neue Player im Segment Gesundheit. Vergleichsweise günstig sind die Nikolaistraße mit 45 €/m² und der Neumarkt, wo 30 €/m² aufgerufen werden. Gleichzeitig ist dieser auch die einzige Straße, die mit einem Rückgang um 5 €/m² eine negative Entwicklung verbuchen muss. Von der grundsätzlichen Beliebtheit dieser Lage zeugen jedoch die Anmietungen des Outdoor-Ausstatters Globetrotter, der hier sein City-Konzept realisiert hat, sowie des Anbieters für Herrenmode Mettino Fashion Lounge, der auf rund 170 m² eröffnet hat.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Leipzig | Telefon +49 (0)341-711 88 –0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT MAINZ

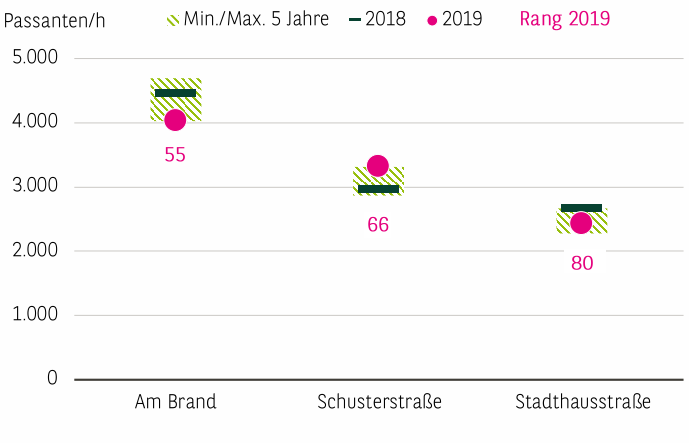
Aktuelle Keyfacts

- 215.110 Einwohner
- 112.706 Beschäftigte
- 5,5 % Arbeitslosenquote
- 106,3 Kaufkraftindex
- 115,5 Umsatzindex
- 1,09 Zentralität

Die Fastnachtshochburg am Rhein hat sich schon immer großer Beliebtheit erfreut, was sich in einer seit Jahren steigenden Einwohnerzahl niederschlägt. Dabei wirken nicht nur die Fastnacht, sondern auch die attraktiven Flaniermeilen als Anziehungsmagnet. Mit unterschiedlichen Vierteln und Fachgeschäften bieten die innerstädtischen Einkaufslagen ein breites Spektrum für die Bedürfnisse unterschiedlicher Konsumenten. Trotzdem kann Mainz immer noch nicht mit einem Aufwärtstrend bei der Zentralität punkten, was laut Umfrageergebnissen insbesondere auf die Verkehrsinfrastruktur zurückzuführen ist. Die aktuell nicht optimale Anbindung will die Stadt durch neue Konzepte verbessern, um so vermehrt auch Kunden aus dem Umland zu gewinnen.

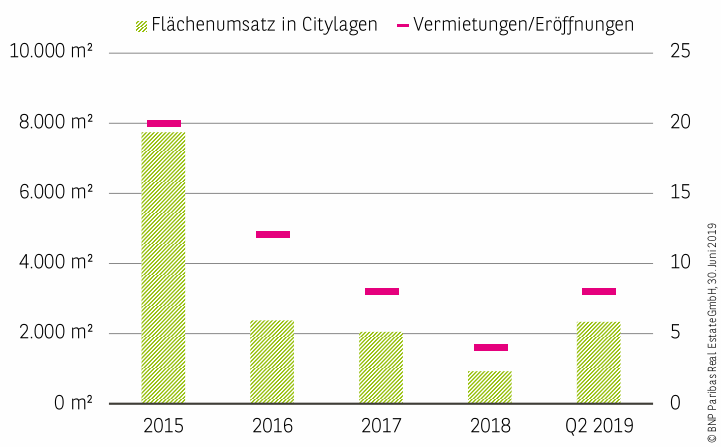
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Am Brand	105	76
Schusterstraße	75	100
Stadthausstraße	55	112

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

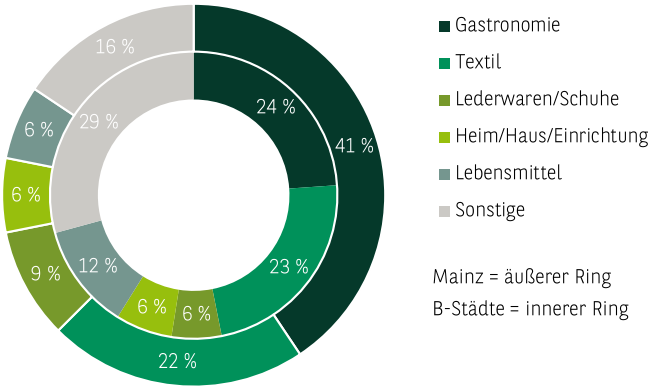


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

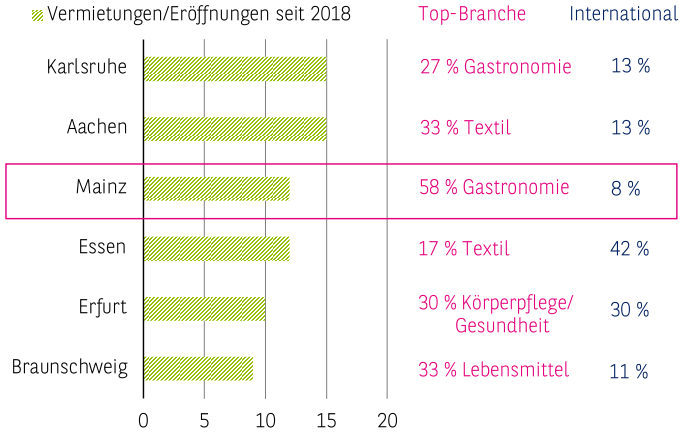
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: 95 Zählpunkte bzw. 118 Spitzenmieten in 27 Städten

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



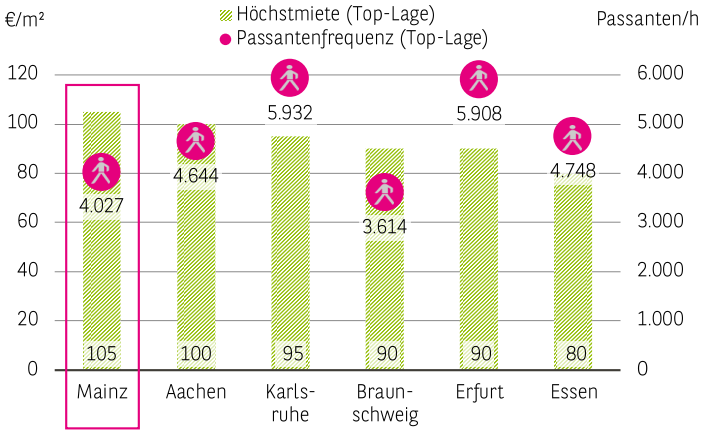
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

TRADITIONELLER RETAIL-STANDORT IM WANDEL

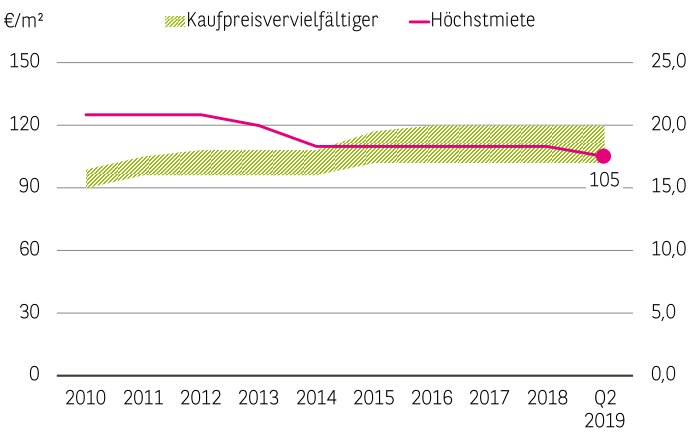
Ein Betrieb, der die Mainzer Einkaufstradition über Jahrzehnte prägte, war der Bekleidungsladen „Uhlig am Dom". Nach 99 Jahren musste er sein Geschäft Anfang des Jahres aufgeben. Doch wie man Tradition und Wandel im Einzelhandel kombinieren kann, zeigt sich an diesem Beispiel besonders gut: Der Wäschehersteller Mey hat den Laden übernommen und ein neues Konzept an den Dom gebracht, behält jedoch den Namen des Traditionsunternehmens bei. Auch die Stadt möchte einen solchen Übergang in die Moderne schaffen. So gibt es starke politische Bemühungen, die innerstädtischen Einkaufslagen weiterzuentwickeln und gleichzeitig das Shopping-Flair aus den vergangenen Dekaden zu bewahren. Hierbei steht die Aufwertung der Ludwigsstraße im Fokus, welche nach einem neuen Konzept Shopping, Genuss und Kultur verbinden soll. Dazu ist unter anderem ein Umbau des Karstadt-Gebäudes vorgesehen, dessen Flächen zukünftig für Pop-up-Stores, Gastronomie, ein Hotel und einen Club genutzt werden sollen. Neben diesem Zukunftsprojekt sind die Bauarbeiten in der Großen Langgasse noch in vollem Gange, und eine Fertigstellung dieser Einkaufsstraße wird zum Jahresende 2019 erwartet. Der Schwung des Wandels weckt auch das Interesse der Retailer, was sich an einer Reihe von Vermietungen/Eröffnungen zeigt. So konnte sich Abele-Optik eine Fläche in der A-Lage Stadthausstraße sichern. Die Dynamik in der Innenstadt wird auch im Erstarken der Gastronomiebetriebe ersichtlich. Im ersten Halbjahr konnten mit El Burro Mexican Kitchen, Café Wood's, Robert's Pita & Grill, Willems Altstadtcafé und The old man and the sea eine Vielzahl von Restaurants/Cafés neue Standorte in der City eröffnen. Allgemein kann die Nachfrageseite, insbesondere in den Einkaufsmeilen Am Brand sowie in der Römerpassage, als gut bezeichnet werden, jedoch trifft die Nachfrage nach Großflächen momentan auf ein mangelndes Angebot. Trotz der hohen Nachfrage zeigt sich eine im Vergleich zu Ende 2018 leicht gesunkene Spitzenmiete (105 €/m²), was insbesondere auf die gestiegene Preissensibilität potenzieller Nachfrager zurückzuführen ist. Die Passantenfrequenz in der Landeshauptstadt zeigt sich weiterhin erfreulich: Am Brand (4.100 Passanten pro Stunde) ist sie im Vergleich zu anderen Flaniermeilen an Standorten mit einer Einwohneranzahl zwischen 100.000 und 250.000 überdurchschnittlich. Mit den benannten Stadtentwicklungsmaßnahmen im Rücken, einer konstanten Nachfrage sowie einer hohen Passantenfrequenz in den Top-Lagen scheint der innerstädtische Einzelhandel in Mainz auch im Zeitalter des E-Commerce gut gerüstet zu sein.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT MANNHEIM

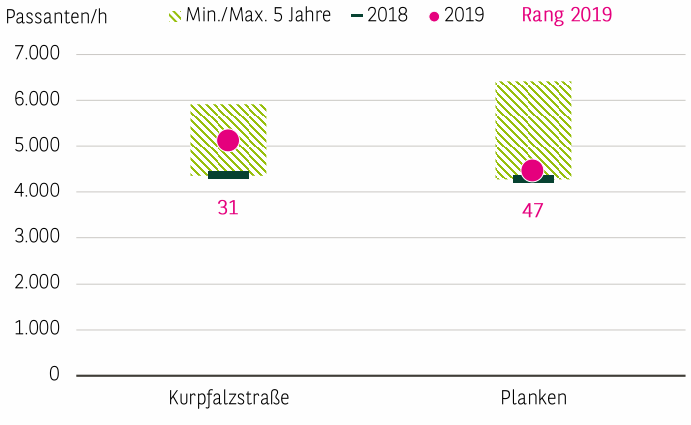
Aktuelle Keyfacts

- 307.997 Einwohner
- 189.940 Beschäftigte
- 4,9 % Arbeitslosenquote
- 99,6 Kaufkraftindex
- 151,0 Umsatzindex
- 1,52 Zentralität

Die pulsierende Innenstadt Mannheims hat eine besondere Anziehungskraft für Einwohner aus der Stadt und dem Umland. Bei einer Studie des Instituts für Handelsforschung Köln schneiden die Einkaufsmöglichkeiten der Quadrate-Stadt im Vergleich zu 116 deutschen Städten mit einer überdurchschnittlichen Beliebtheit ab. Interessant ist dabei, dass neben dem Einkaufen etwa 84 % der Befragten mit dem Bummeln in der Mannheimer City einen Restaurantbesuch verbinden. Um den Ansprüchen der Kunden gerecht zu werden und ebenfalls der Konkurrenz des E-Commerce standzuhalten, implementieren immer mehr Retailer innovative Konzepte. Vorreiter ist dabei das Traditionsmodeunternehmen Engelhorn, welches Einkaufen und Sterneküche kombiniert.

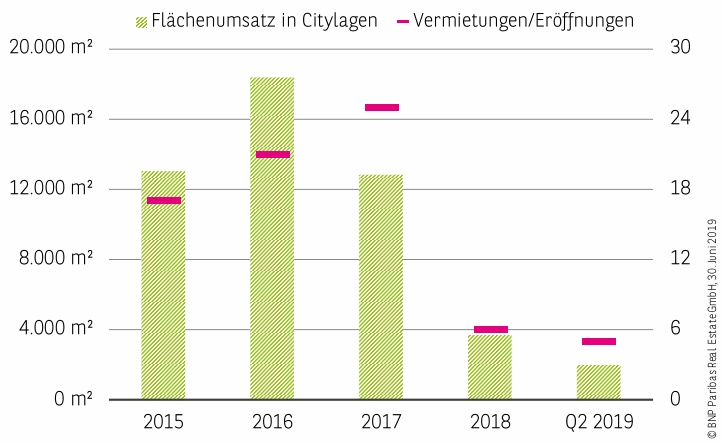
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Planken	150	41
Kurpfalzstraße	95	85

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

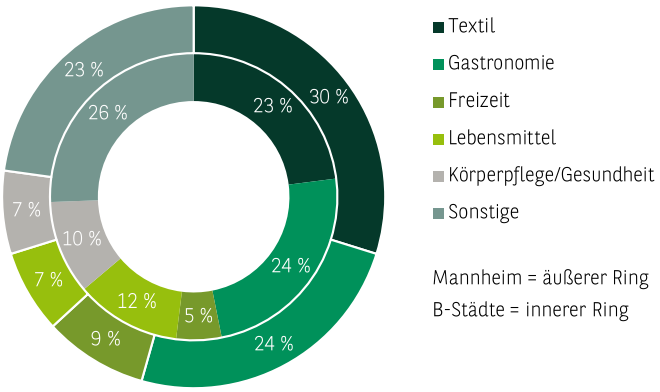


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

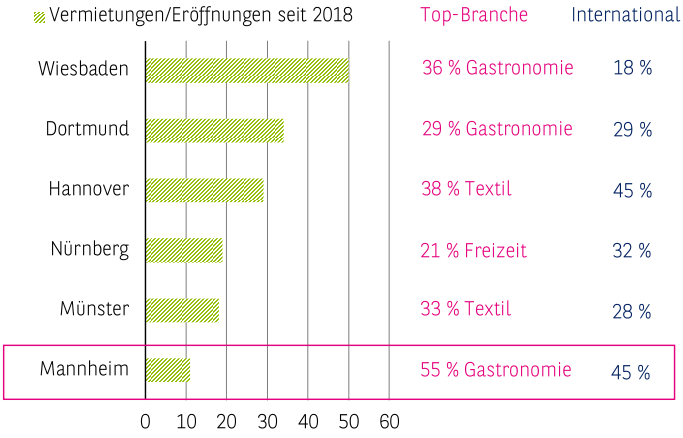
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: 95 Zählpunkte bzw. 118 Spitzenmieten in 27 Städten

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



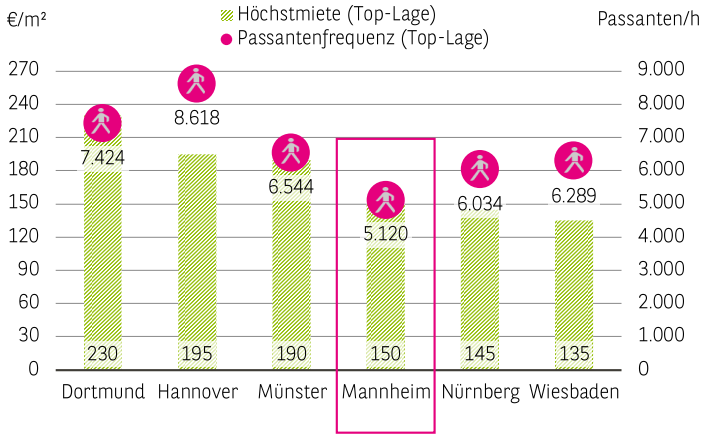
Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



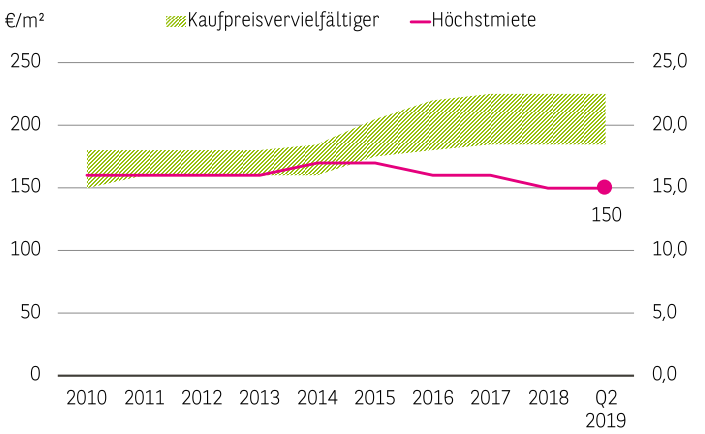
NEUGESTALTUNG DER PLANKEN BEFLÜGELT RETAILMARKT

Durch die im April abgeschlossene Neugestaltung der wichtigsten Mannheimer Flaniermeile Planken startet die Quadrate-Stadt schwungvoll in eine neue Ära. Ausgestattet mit einem schicken Pflaster, neuer Beleuchtung sowie modernen Sitzmöglichkeiten erstrahlt die Einkaufsmeile zwischen Paradeplatz und Wasserturm in neuem Glanz. Die hat sowohl einen unmittelbaren Effekt auf die Umgebung des Paradeplatzes als auch, durch den Wegfall der Baustellen, auf das Ende der Kurpfalzstraße. Beide Lagen entwickelten sich in diesem Jahr aufgrund von Vertragsverlängerungen und Neuvermietungen bisher sehr gut. So verlängert Deichmann den Vertrag für seinen etwa 1.000 m² großen Schuhladen in der Kurpfalzstraße, und die Fastfood-Kette Pizza Hut sicherte sich einen neuen Standort in der Einkaufsstraße Planken. Die Erneuerung der Planken ist jedoch nicht das einzige Projekt, welches 2019 zum Abschluss kommt: Auch das Projekt des in der Kurpfalzstraße befindlichen K1 Karrees wird im September 2019 fertiggestellt und eröffnet. Dieser neue Shopping-Komplex zieht ebenfalls zusätzliche Retailer an und kann mit dem türkischen Juwelier Atasay sowie dem Gastronomiebetrieb Espressolab zwei Abschlüsse verzeichnen. Die seit Längerem konstante Flächennachfrage schlägt sich auch in einer Stabilisierung der Spitzenmiete nieder, welche sich nach einem leichten Abwärtstrend seit 2018 nun auf 150 € beläuft. Damit liegt die Miete immer noch auf Platz zwei im Vergleich zu anderen deutschen Standorten mit einer Einwohneranzahl von 250.000 bis 500.000. Auch aufgrund der Mannheimer Passantenfrequenz (Ø 5.300, Planken im 5-Jahresdurschnitt) lässt sich optimistisch auf die Zukunft des Retail-Standorts blicken. In den letzten Jahren konnte ein Aufwärtstrend bei der Besucheranzahl beobachtet werden - es ist sogar aufgrund der Planken-Erneuerung von einer weiteren positiven Entwicklung auszugehen. Um die Attraktivität des Standorts weiter für Retailer zu erhöhen, ist eine Flexibilisierung des Angebots zu bemerken, d. h. es werden Flächen zusammengelegt oder aufgeteilt, um den Ansprüchen unterschiedlichster Mieter gerecht zu werden. Außerdem kann die zunehmende Bedeutung der gastronomischen Betriebe als Anziehungspunkte für die innerstädtischen Konsumlagen auch in Mannheim beobachtet werden. Neben der diesjährigen Neueröffnung des vietnamesisch-laotischen Restaurants Mémoires d'Indochine am Friedrichsplatz hat sich insbesondere der Paradeplatz zum Hotspot für neuartige und innovative Foodtrends entwickelt.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

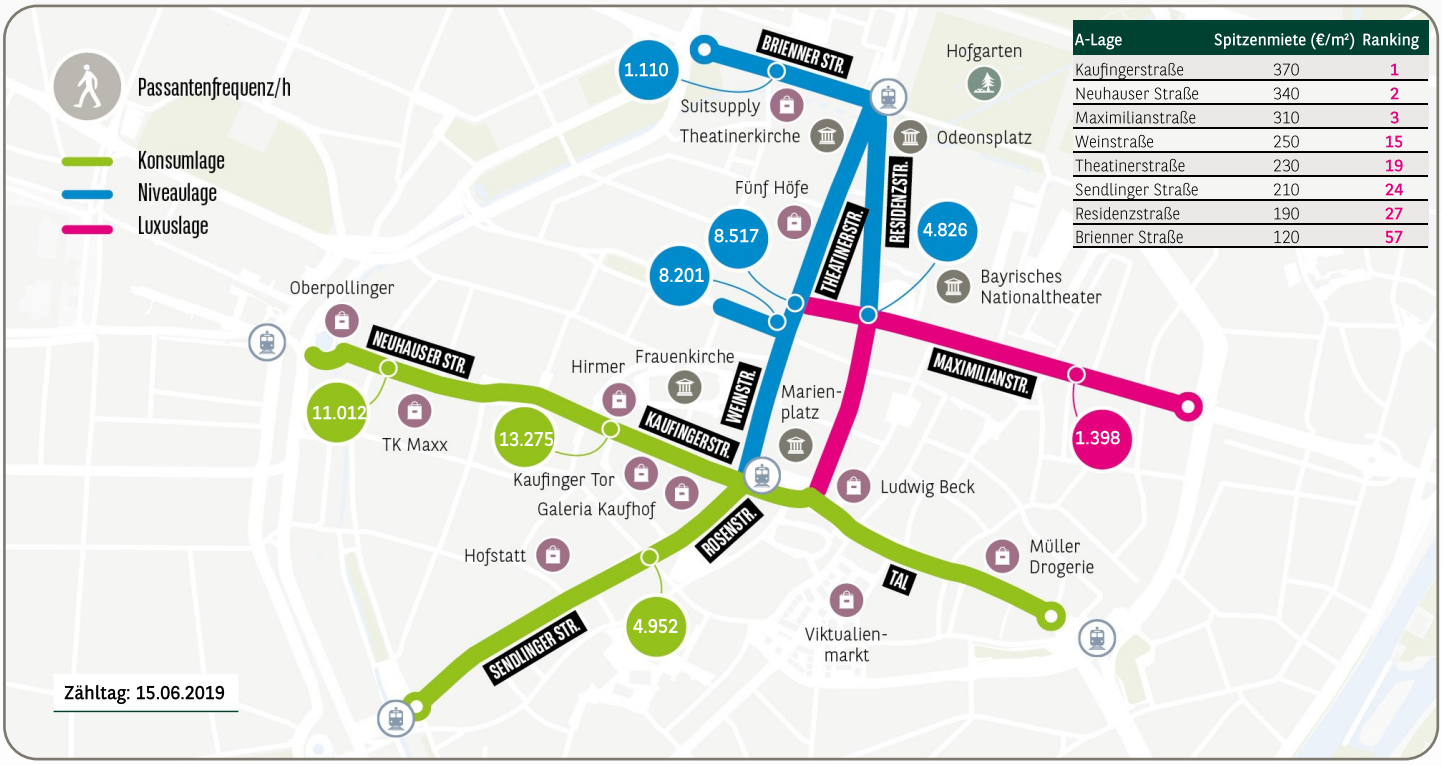
At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT MÜNCHEN

Aktuelle Keyfacts

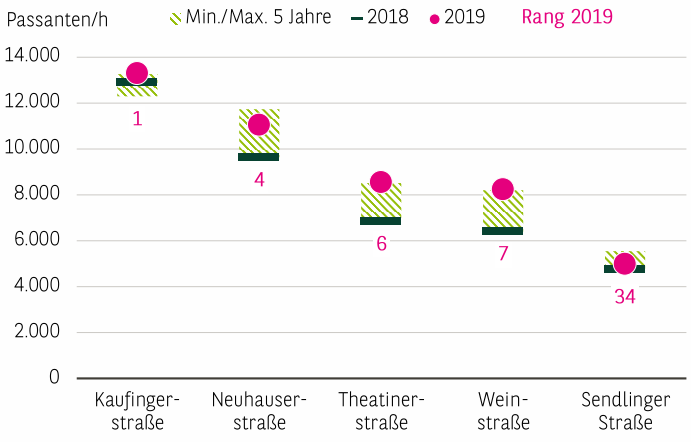
- 1.456.039 Einwohner
- 874.099 Beschäftigte
- 3,8 % Arbeitslosenquote
- 134,3 Kaufkraftindex
- 149,3 Umsatzindex
- 1,11 Zentralität

Eine Arbeitslosenquote unter 4 %, ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um knapp 3% im Jahr 2018, mit 134,3 die höchste Kaufkraftkennziffer bundesweit und mit über 9 % Plus bei den Übernachtungen 2018 ebenfalls Spitzenreiter der großen deutschen Städte. Das sind nur einige der „Hard Facts", von denen auch die Retail-Landschaft der bayerischen Landeshauptstadt profitiert. Hinzu kommen weiche Faktoren wie die Lebensqualität, das Oktoberfest, das Hofbräuhaus oder die bayerische Gemütlichkeit. Da verwundert es nicht, dass München nach wie vor das Maß aller Dinge ist, wenn es um die Nachfrage nationaler und internationaler Retailer geht. Gleiches gilt für die Einkaufsstraßen, was die vorliegende Passantenzählung erneut eindrucksvoll bestätigt.



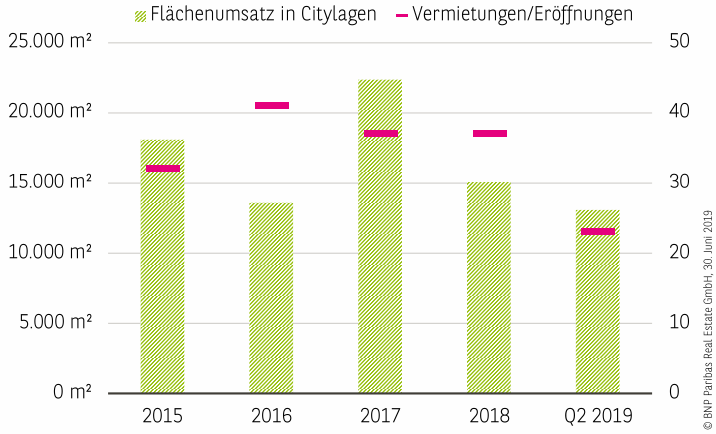
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Kaufingerstraße	370	1
Neuhauser Straße	340	2
Maximilianstraße	310	3
Weinstraße	250	15
Theatinerstraße	230	19
Sendlinger Straße	210	24
Residenzstraße	190	27
Brienner Straße	120	57

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

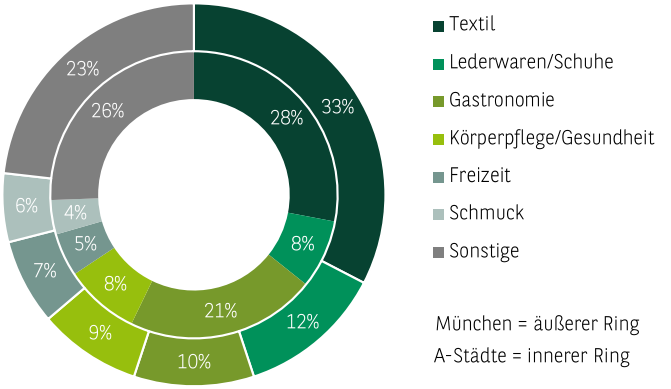


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

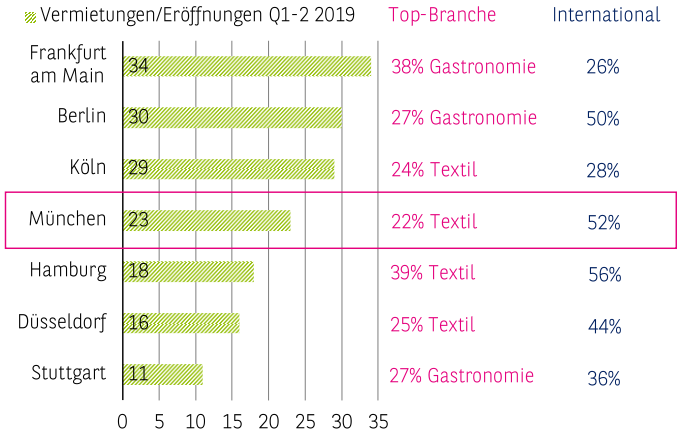
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

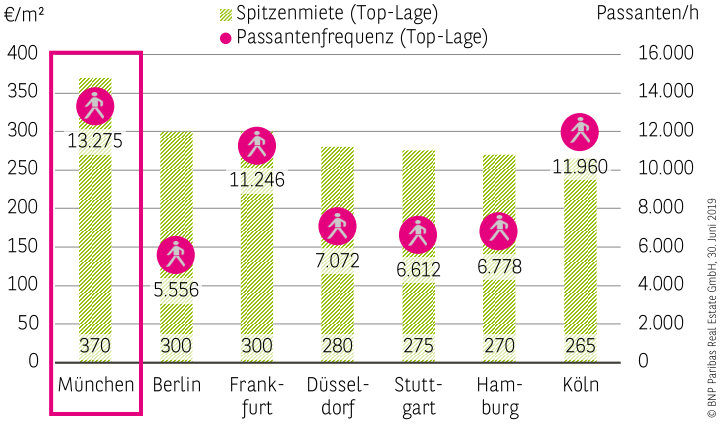


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

VIEL LOS IN MÜNCHENS CITY

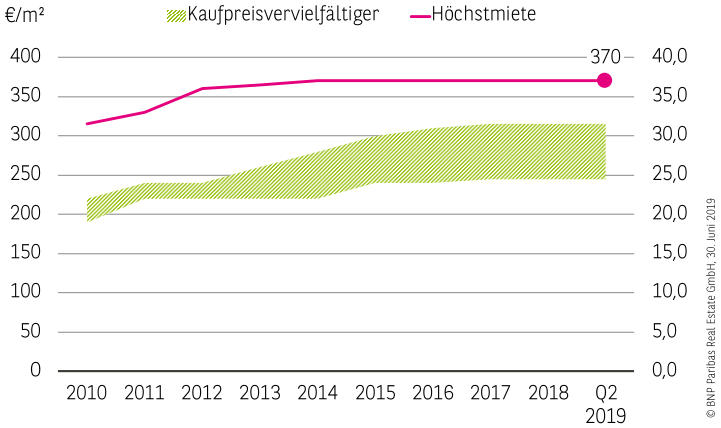
Das München mit der Kaufingerstraße und der Neuhauser Straße traditionell über zwei der frequenzstärksten deutschen Einkaufsmeilen verfügt, ist bekannt. Dass es in diesem Jahr aber gleich vier Straßen in die bundesweiten Top 10 geschafft haben, überrascht schon und belegt die hohe Aufenthaltsqualität der Münchener City. Die Kaufingerstraße liegt bundesweit erwartungsgemäß mit 13.275 Passanten auf Position eins, die Neuhauser Straße behauptet Rang vier (11.012). Neu in die Spitzengruppe aufgestiegen sind dagegen die Theatinerstraße (8.517) und die Weinstraße (8.201), die sich auf den Plätzen sechs und sieben befinden. Bei so umfangreichen Zielgruppen verwundert es nicht, dass die Nachfrage weiterhin sehr hoch ist. Vor allem Dienstleister, Nahversorger und die für München typischen Luxusanbieter sind weiterhin expansiv. Auffällig waren vor allem zahlreiche Umzüge, die unterstreichen, dass viele Mieter versuchen, Standort und Fläche zu optimieren, um sich an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen. So wechselt z. B. der italienische Lederwarendesigner Furla seine Fläche in der Theatinerstraße, und auch das britische Label Belstaff verlagert sich von der Maximilianstraße in die Residenzstraße. Für die Maximilianstraße entschieden hat sich dagegen die Luxusmarke MCM, die dafür ihren bisherigen Standort in der Brienner Straße aufgibt. Aber es gibt auch weiterhin viele Brands, die sich in München ansiedeln wollen und dafür sorgen, dass die Mietpreise sich auf unverändert hohem Niveau bewegen. Mit 370 €/m² führt die Kaufingerstraße das bundesweite Ranking noch immer an. Aber auch die beiden anderen Podiumsplätze gehen an die bayerische Landeshauptstadt mit der Neuhauser Straße (340 €/m²) auf Platz zwei und der Maximilianstraße (310 €/m²) auf dem dritten Rang. Gesucht wurden vor allem Ladeneinheiten in der Kaufingerstraße, Neuhauser Straße und Sendlinger Straße. Urban Outfitters sicherte sich einen rund 2.500 m² großen Shop in der Kaufingerstraße und sorgte damit für die größte Vermietung in den A-Lagen. Den Branchenmix in der Sendlinger Straße erweitern der italienische Herrenausstatter Boggi Milano und das finnische Sportartikel-Label Salomon, die hier Flächen von 300 bzw. 350 m² angemietet haben. Zu den nennenswerten Abschlüssen gehören außerdem 1.300 m² von Woolworth in der Leopoldstraße und rund 600 m² des italienischer Designers Brunello Cucinelli in der Maximilianstraße. Insgesamt wurden in den Münchener Innenstadtlagen im ersten Halbjahr 23 Vermietungen/Eröffnungen registriert, von denen 22 % auf Textilanbieter entfielen. Zukünftig wird das Angebot u. a. durch die Neuentwicklung der Alten Akademie sowie ein Projekt am Sattlerplatz erweitert werden.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT MÜNSTER

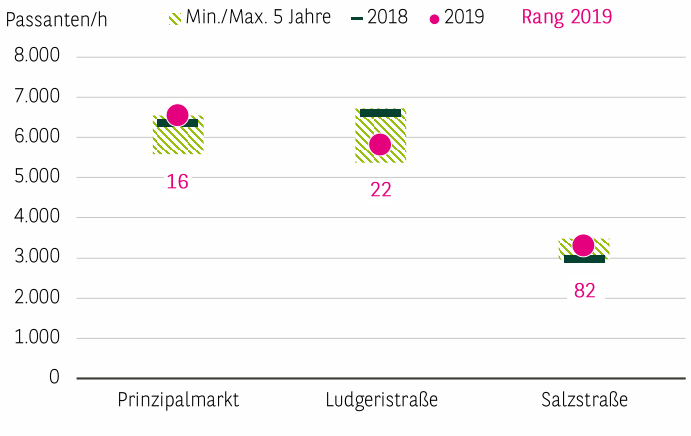
Aktuelle Keyfacts

- 313.559 Einwohner
- 168.696 Beschäftigte
- 5,0 % Arbeitslosenquote
- 102,6 Kaufkraftindex
- 140,0 Umsatzindex
- 1,36 Zentralität

Münster ist in vielerlei Hinsicht die erste Adresse für Retailer – sei es für den Startpunkt der Deutschland-Expansion des niederländischen Fahrrad-Vermietungskonzepts Swapfiets, für das erste Zalando-Outlet abseits der A-Standorte oder für das neue Omni-Chanel-Storekonzept des Premium-Textilers Boggi Milano. Innovationsfreudig zeigen sich hierbei selbst inhabergeführte Händler wie der Schuhspezialist Zumnorde, der mit dem Umbau des Stammhauses am Prinzipalmarkt eine neue Vorzeigefiliale in puncto Verzahnung zwischen online und stationärem Geschäft geschaffen hat. Mit sehr guten Einzelhandelskennziffern im Rücken dürfte die Studentenstadt dem E-Commerce also auch langfristig weiterhin die Stirn bieten.

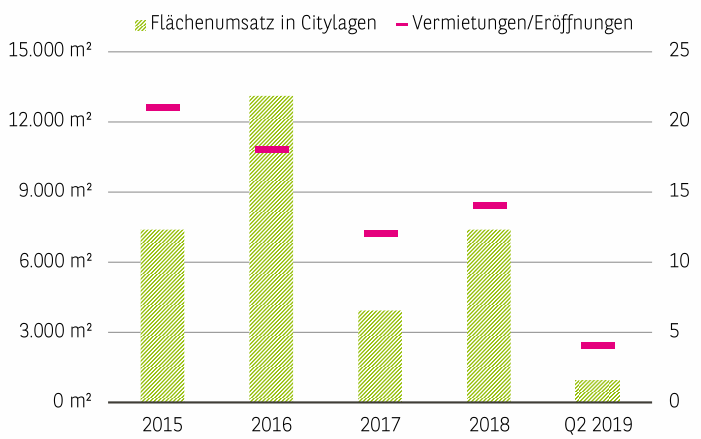
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Ludgeristraße	190	27
Prinzipalmarkt	175	38
Salzstraße	120	57
Rothenburg	90	88

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

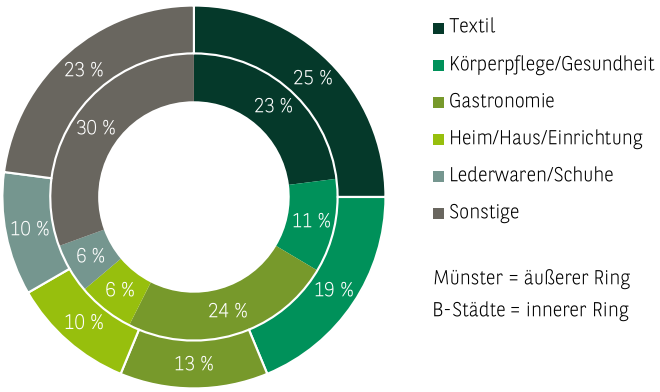


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

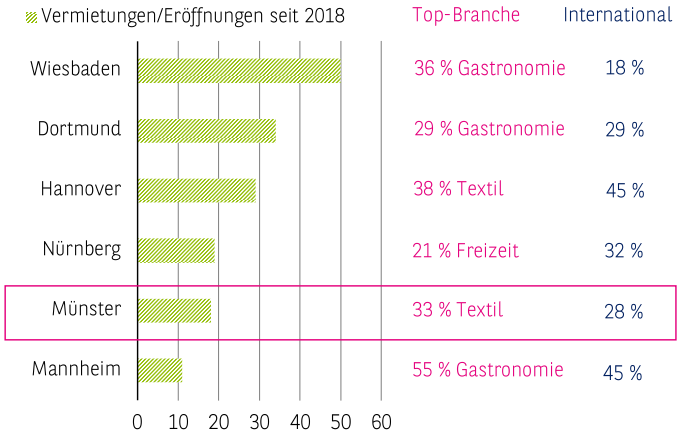
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



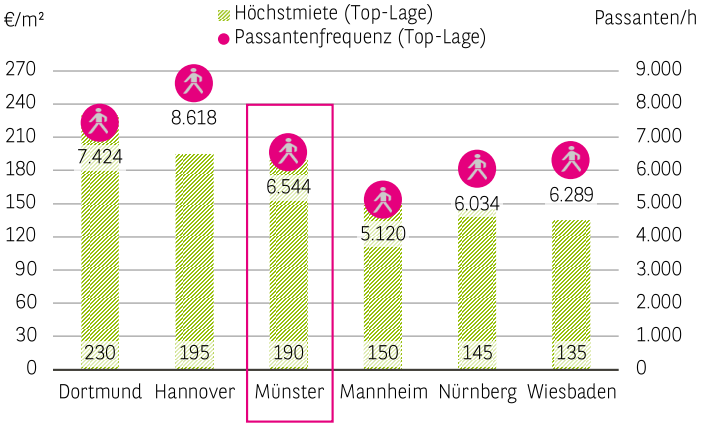
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

PRINZIPALMARKT & LUDGERISTRASSE: ZUM VIERTEN MAL IN FOLGE IN DEN TOP 25 DER BELEBTESTEN SHOPPINGMEILEN

Nicht nur seitens der Retailer, sondern auch gemessen am Kundenpotenzial ist das Interesse am Münsteraner Retailmarkt ungebrochen hoch: So sichern sich der Prinzipalmarkt und die Ludgeristraße bereits seit 2016 jährlich einen Platz in den Top 25 des bundesweiten Passantenfrequenztableaus. Anders als in den Vorjahren ist es 2019 allerdings nicht die Ludgeristraße (über 5.800 Personen; Rang 22), sondern der Prinzipalmarkt, der sich mit mehr als 6.500 potenziellen Kunden (Position 16) im innerstädtischen Vergleich und sogar im Ranking aller Einkaufsstraßen der Städte zwischen 250.000 und 500.000 Einwohnern die Krone aufsetzt. Daher verwundert es nicht, dass sich der wertige Mieterbesatz über die Jahre hier nur punktuell verändert, die Fluktuation der Top-Lage mit weniger als fünf Vermietungen seit 2015 gering ist und Shops sehr schnell einen renommierten Nachnutzer finden, wie zuletzt der von Massimo Dutti mit Boggi Milano. Eine Rarität sind frei werdende Ladenflächen zudem in der Ludgeristraße, wo zukünftig die E-Zigaretten-Marke Avantgarde in der Hausnummer 82 zu finden sein wird. Will sich eine Marke trotz der teils angespannten Angebots- und Nachfrage-Relation in der City präsentieren, bleibt ihr also oft nur das Ausweichen auf innerstädtische Sekundärlagen.

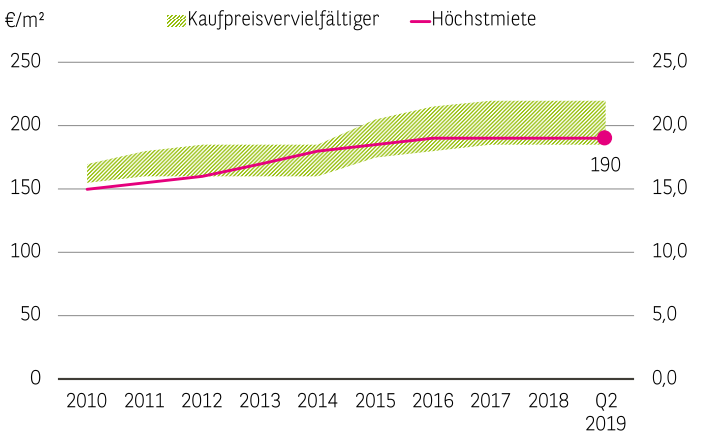
Auch wenn dies keine neue Situation in der Münsteraner Innenstadt darstellt, ist der Anteil von B-Lagen an den Vermietungen und Eröffnungen dennoch von 30 % (2013 bis 2017) auf 50 % (2018 bis Mitte 2019) gestiegen. Gründe hierfür liegen jedoch nicht nur in der Angebotsknappheit von Einzelhandelsflächen in den Highstreets, sondern u. a. im aufstrebenden Segment der (System-) Gastronomen, welche die Chance nutzen, attraktive Innenstadtquartiere mit ausreichender Außenbestuhlung für sich zu prägen. Ein gutes Beispiel ist das neue Lokal von Peter Pane in der Gastrozeile zwischen TK Maxx im Kiffe-Pavillion und dem Parkhaus am Alten Steinweg als erste NRW-Dependance des Burgerrestaurants. In diesem Zusammenhang ist darüber hinaus das Eis-Format Schlecks zu nennen, das Kunden zur Adresse Verspoel 20 lockt und sich mit der Zubereitung auf der kalten Steinplatte von anderen Eisdielen-Konzepten abhebt. Für einen ganz anderen Teilbereich des Zentrums hat sich wiederum das Traditionsunternehmen Birkenstock entschieden: Seit Juli bietet das Unternehmen seine Schuhe auf 150 m² am Alten Fischmarkt an – der Verbindungsachse zwischen dem Verkehrsknotenpunkt Bült und der Lambertikirche. Insgesamt stellt der Einzelhandelsmarkt Münster, auch vor dem Hintergrund des bereits seit über 5 Jahren stabilen Mietpreisniveaus in den etablierten Flaniermeilen, 2019 erneut seine Stellung als einer der wichtigsten B-Standorte unter Beweis.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

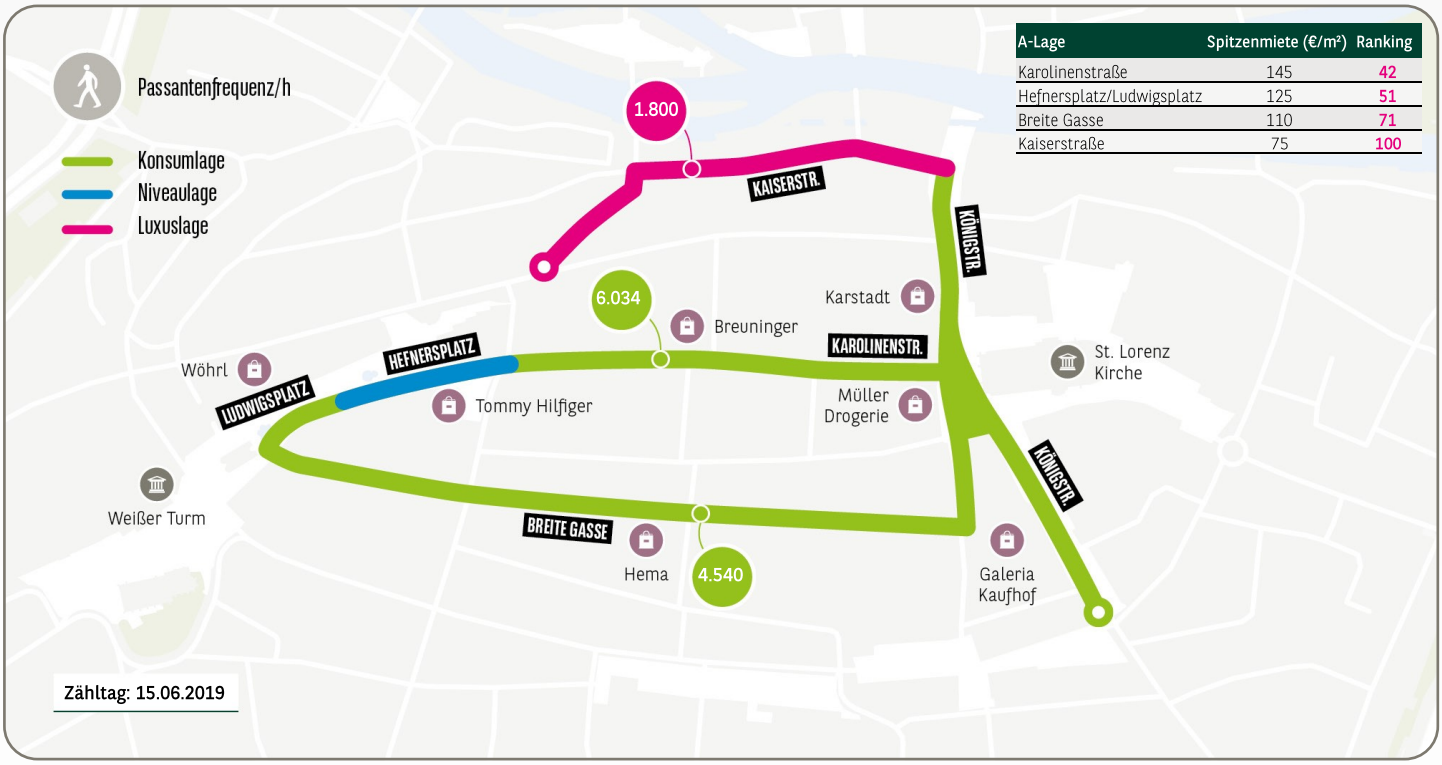
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT NÜRNBERG

Aktuelle Keyfacts

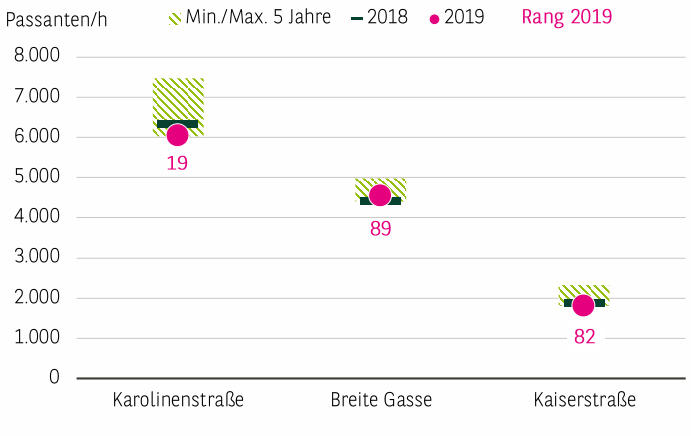
- 515.201 Einwohner
- 311.312 Beschäftigte
- 5,4 % Arbeitslosenquote
- 104,0 Kaufkraftindex
- 135,4 Umsatzindex
- 1,30 Zentralität

Einer der wohl attraktivsten Shopping-Standorte Deutschlands befindet sich im Herzen der Nürnberger Altstadt und zieht wöchentlich zahlreiche Kunden an. Neben den bekanntesten Flaniermeilen Karolinenstraße und Breite Gasse kann die Frankenhauptstadt noch mit dem Szeneviertel Gostenhof am Cityrand punkten, welches mit Designerläden sowie Retro-/Vintagemode ein unvergleichbares Flair aufweist. Folge dieser vielfältigen Angebote ist eine hohe Anziehungskraft für Menschen aus dem Umland: Mit einer Zentralität von 1,30 erreicht Nürnberg den siebten Rang im Vergleich der 27 analysierten Städte. Um den Einzelhandel in der Altstadt an die neusten Trends anzupassen, ist die Stadt engagiert, innovative Konzepte in den Citylagen umzusetzen.



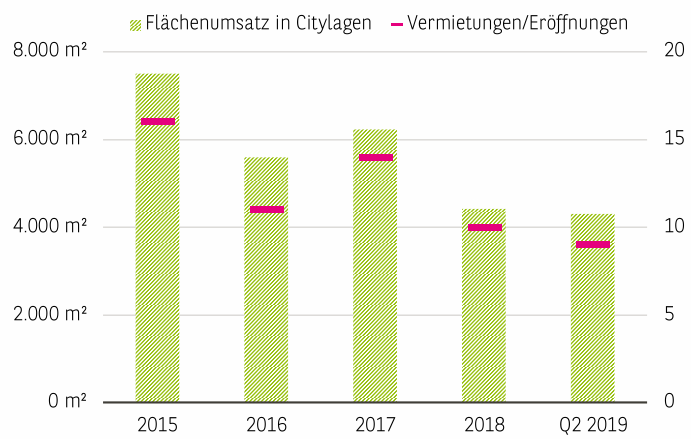
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Karolinenstraße	145	42
Hefnersplatz/Ludwigsplatz	125	51
Breite Gasse	110	71
Kaiserstraße	75	100

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

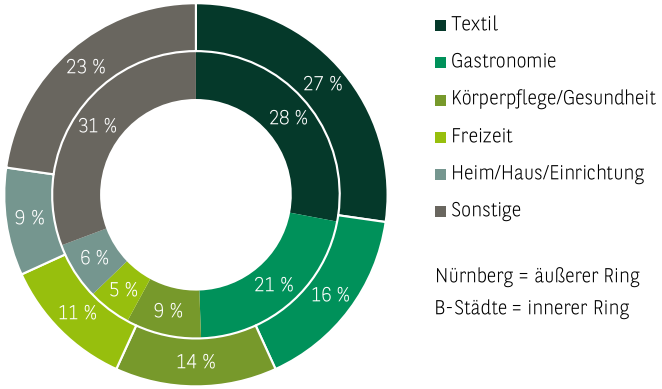


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

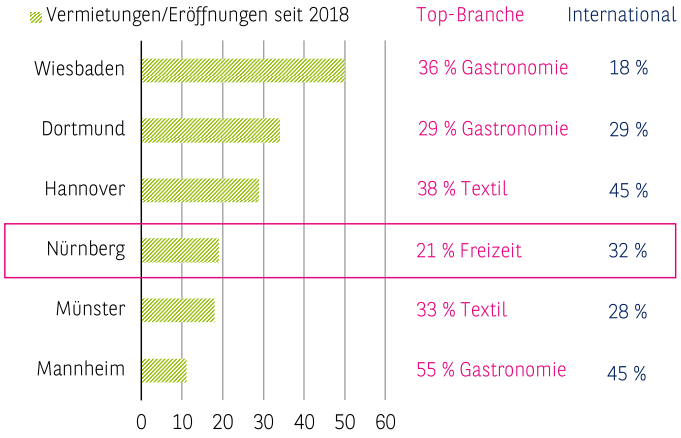
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



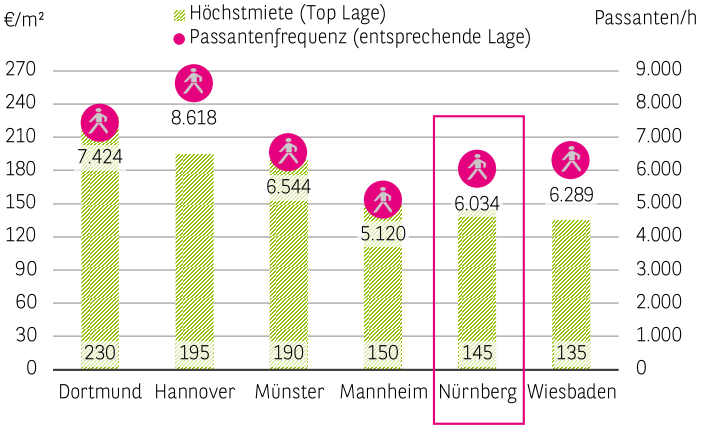
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

NÜRNBERGER ALTSTADT GEHT MIT DER ZEIT

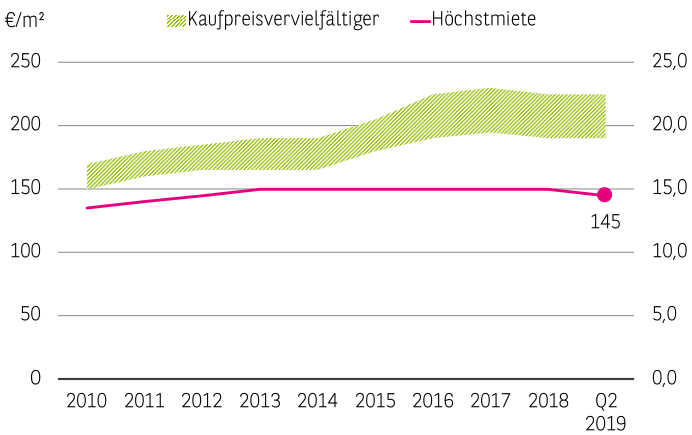
Die Nürnberger haben schon früh die Zeichen der Zeit erkannt, und mit der „Zukunftsstrategie des Einzelhandels 2030" auf die Veränderungen des Konsumentenverhaltens reagiert. Das größte Entwicklungsprojekt der Altstadt befindet sich auf dem Gelände des alten City Points, wo das neue innerstädtische Einkaufszentrum „Altstadt Karree" entstehen soll. Geplant ist ein attraktiver Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Hotel. Obwohl die Bauarbeiten momentan etwas ins Stocken geraten sind und dadurch die Fertigstellung noch nicht datiert werden kann, verspricht dieser innovative Shopping-Komplex neuen Schwung für die Frankenmetropole. Die Bereitschaft zur Veränderung und das Erkennen von Trends zeigen sich auf dem Nürnberger Einzelhandelsmarkt aber auch auf der Nachfrageseite: Mit dem stark expandierenden Einrichtungshaus Søstrene Grene sichert sich einer der am stärksten wachsenden Retailer nun auch eine Verkaufsfläche in der Breiten Gasse. Wie in anderen Märkten wird sich zukünftig auch der Online-Gigant Zalando mit einem Outlet-Store in der Pfannenschmiedgasse am Geschehen in Nürnberg beteiligen. Die Vermietungen/Eröffnungen von Ernsting's Familiy (Breite Gasse), WMF (Karolinenstraße), einem Händler für Elektrofahrräder (Kaiserstraße), dem Restaurant Fujiyama (Dr.-Kurt-Schumacher-Straße), Change Lingerie (Färberstraße) sowie Plain Vanilla Burger (Hallplatz) demonstrieren eindrucksvoll die breite Nachfrage nach Geschäften über sämtliche Branchen hinweg. Ein weiteres Highlight des Jahres ist die Eröffnung des Fanshops vom 1. FC Nürnberg am Josephsplatz: Das Aushängeschild der Stadt will an diesem Standort ein neues Konzept realisieren, welches neben dem Verkauf von Fanartikeln auch einen Bistrobereich sowie Veranstaltungsfläche vorsieht. Damit soll eine Begegnungsstätte für Anhänger des Clubs geboten werden. Warum so viele unterschiedliche Konzepte Interesse an der Frankenstadt haben, zeigt sich unter anderem wieder eindrucksvoll an der Passantenfrequenz: Mit gut 6.000 potenziellen Kunden kann die Karolinenstraße wieder die Top 20 der deutschen Flaniermeilen erreichen, und auch die Breite Gasse verzeichnet einen Aufwärtstrend beim Kundendurchlauf. Die höchste Miete des Gesamtmarkts wird nach wie vor in der Karolinenstraße erzielt, welche mehr als fünf Jahre bei 150 €/m² notierte und zum Ende des ersten Halbjahres nur leicht zurückgegangen ist (145 €/m²). Aufgrund vereinzelter Leerstände in der Breiten Gasse steht die Spitzenmiete dort leicht unter Druck und verringerte sich seit Ende 2018 um 12 % (110 €/m²). Insgesamt kann die Entwicklung des Shopping-Standorts Nürnberg als positiv bezeichnet werden.

Höchstmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Höchstmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

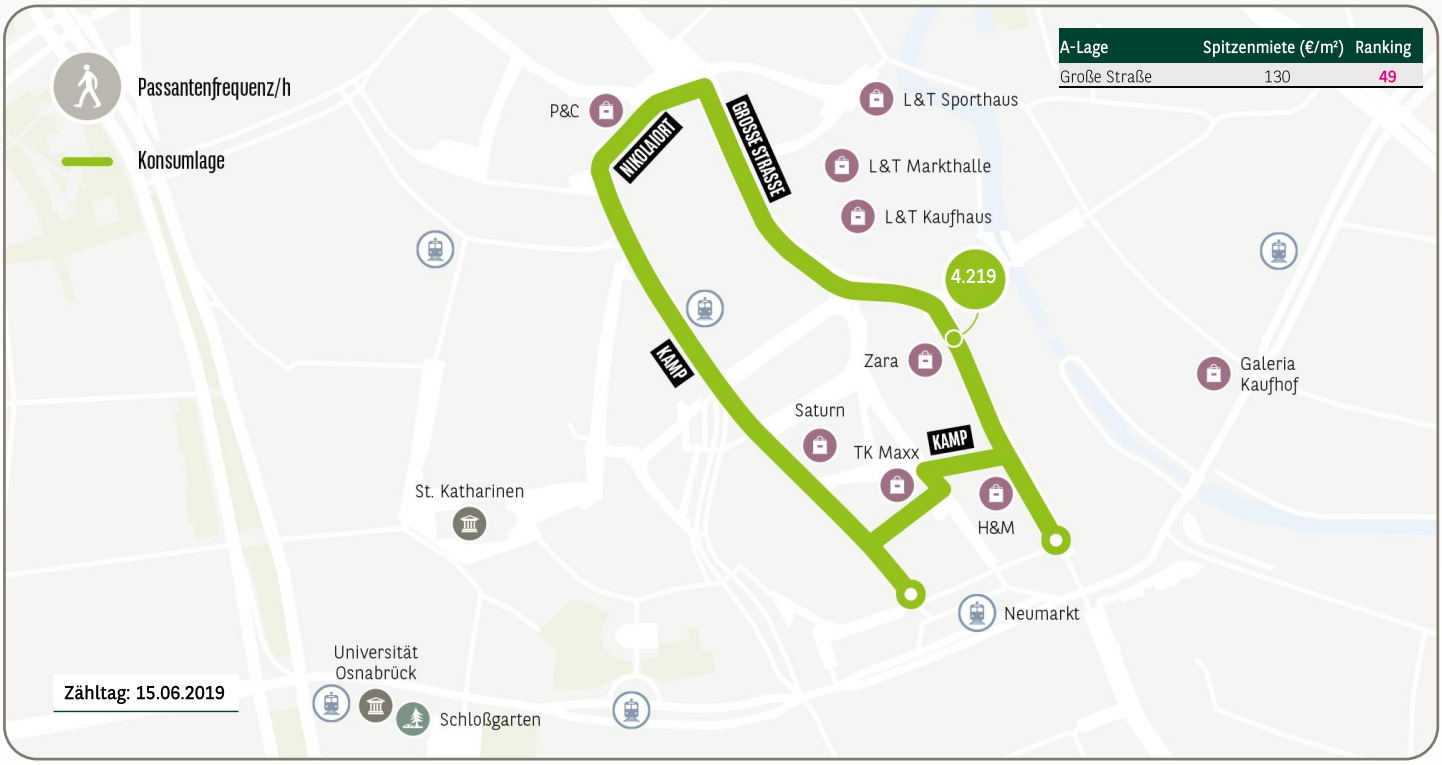
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT OSNABRÜCK

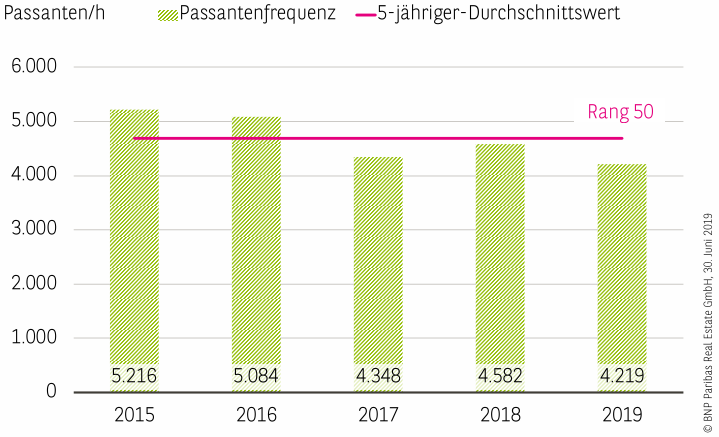
Aktuelle Keyfacts

- 164.403 Einwohner
- 93.733 Beschäftigte
- 7,0 % Arbeitslosenquote
- 96,7 Kaufkraftindex
- 147,2 Umsatzindex
- 1,52 Zentralität

Das wurde in Osnabrück anders erwartet: Am Neumarkt sollte mit dem OSKAR ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum entstehen, das erhebliche Auswirkung auf die Einzelhandelsstrukturen und Passantenströme in der Friedensstadt hätte haben können. Nun wurden die Pläne jedoch geändert und an Stelle des Shoppingcenters könnte ein Mixed-Use-Objekt entstehen. Der überregionalen Beliebtheit der Innenstadt mit den Top-Lagen Große Straße und Kamp wird diese Entwicklung jedoch keinen Abbruch tun, zumal sich das Gesicht des Neumarktes dank konkreter Projektentwicklungen ohnehin wandeln wird. Die City wird somit nicht nur am Westfalentag, wenn im unmittelbar angrenzenden Nordrhein-Westfalen Feiertag ist, auch weiterhin sehr belebt sein.

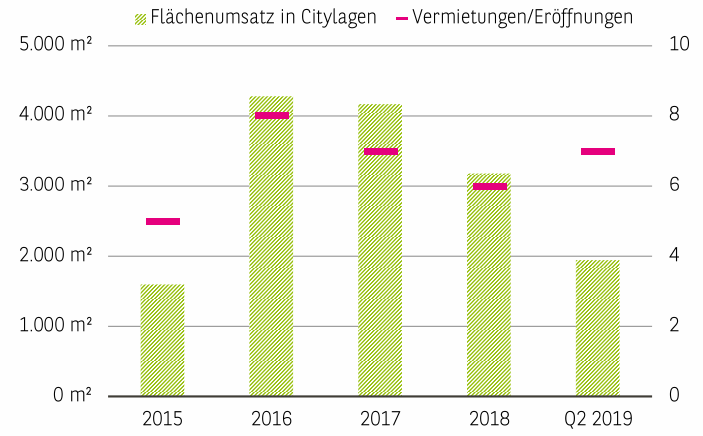


Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

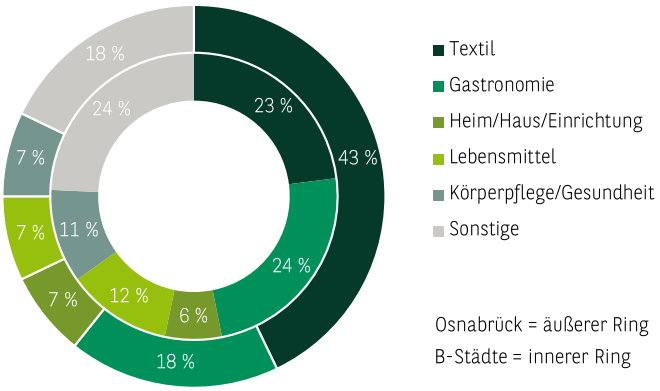


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

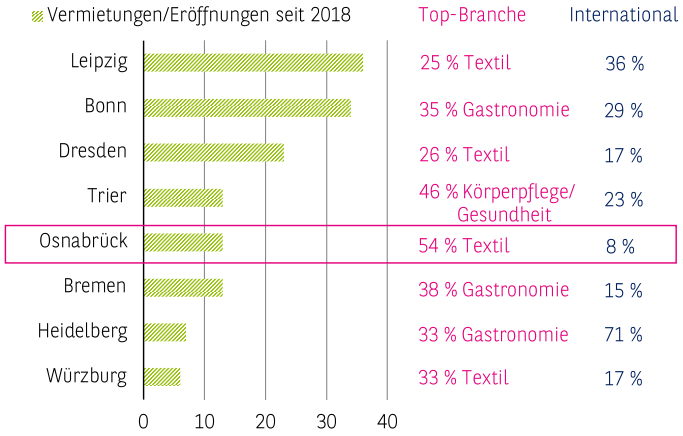
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

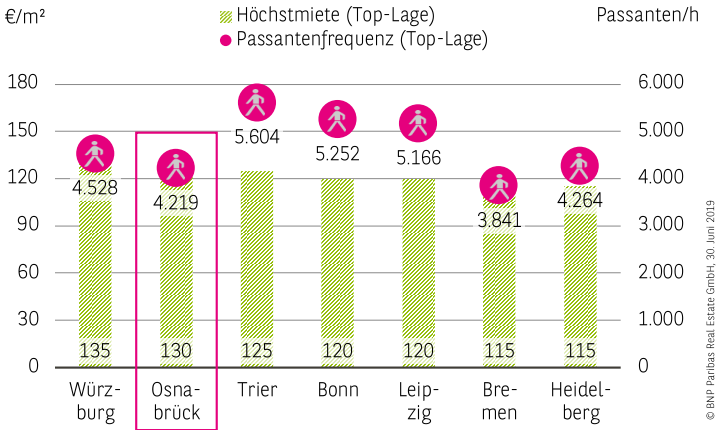


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HOHE NACHFRAGE ABER KAUM FREIE FLÄCHEN IN DER CITY

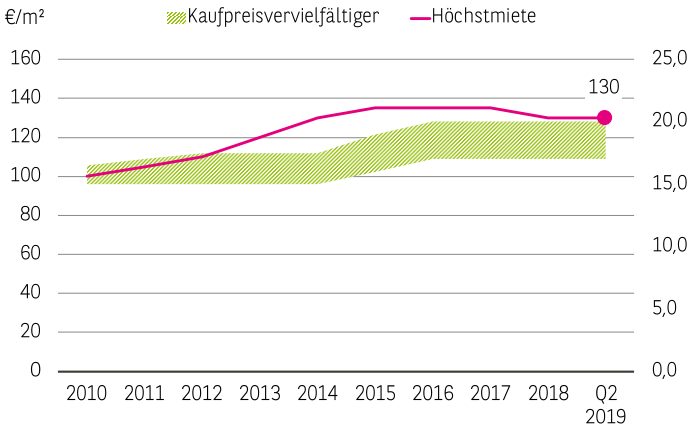
Osnabrück ist und bleibt das Herzstück des Osnabrücker Landes und die Innenstadt ist Anziehungspunkt für Shoppingwillige aus nah und fern: Die dritthöchste Zentralitätskennzahl (1,52) des 27 Städte umfassenden Vergleichs verdeutlicht diese Strahlkraft. Die Passantenfrequenz in der Großen Straße ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig und liegt mit über 4.200 Besuchern im Mittelfeld vergleichbarer Konsumlagen der Städtekategorie 100.000 bis 250.000 Einwohner. Hier wird auch die höchste Miete erzielt, die sich wie im Vorjahr auf bis zu 130 €/m² beläuft. Unter den Städten gleicher Größenordnung übertrifft nur Würzburg diesen Spitzenwert (135 €/m²). Es ist somit wenig verwunderlich, dass bei dem vergleichsweise hohen Mietniveau vor allem Filialen namhafter nationaler und internationaler Retailer vertreten sind. Die Große Straße wird dabei besonders vom Handel dominiert, der hier mit einer Tchibo-Filiale sowie der Modekette Gina Laura zwei neue Anmietungen verzeichnen konnte. Gastronomische Konzepte finden sich in den A-Lage hingegen nur an einigen Standorten, etwa am Nikolaiort mit mehreren Fast-Food-Ketten und Systemgastronomen oder in der Markthalle, dem Food-Court im L+T-Kaufhaus. Ansonsten sind sie vor allem in den Nebenlagen der Innenstadt anzutreffen. In dieses Bild passen auch die beiden neuen Gastrokonzepte, die in Osnabrück begrüßt werden können. In der Theaterpassage am Domhof wird nun im Rosticceria Italia italienisches Streetfood angeboten. Auch das Puzzles Café versprüht an der Herrenteichstraße in einer der kleinen Stich– und Seitenstraßen italienisches Flair. In einer solchen Nebenlage (Öwer de Hase) öffnet zudem StilReich seine Pforten: zwischen Großer und Möserstraße kann man Damenoberkleidung, Taschen und Accessoires kaufen und zugleich ungarische Weine verkosten und erwerben. Insgesamt zeichnet sich der Osnabrücker Retailmarkt durch ein knappes Angebot aus. Eine schnelle Nachnutzung frei werdender Shops, wie es auch bei den beiden Anmietungen in der Kamps-Promenade (Blume 2000 und Søstrene Grene) der Fall war, ist kennzeichnend für die angespannte Marktlage, da Leerstände in der City kaum zu finden sind. Der Angebotsengpass erstreckt sich dabei nicht nur auf die Top-, sondern auch auf die Nebenlagen. Etwas Entlastung ist jedoch in Sicht: auch wenn das OSKAR nicht realisiert wird, werden am Neumarkt mehrere neue Flächen entstehen. Durch die diversen Projekte, wie etwa den Entwicklungen am Neumarkt 3 und 7a, dürfte hier zusätzlicher Spielraum für verschiedene Konzepte entstehen, die für eine sichtbare Bereicherung sorgen und damit den Einzelhandelsstandort stärken sollten.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT STUTTGART

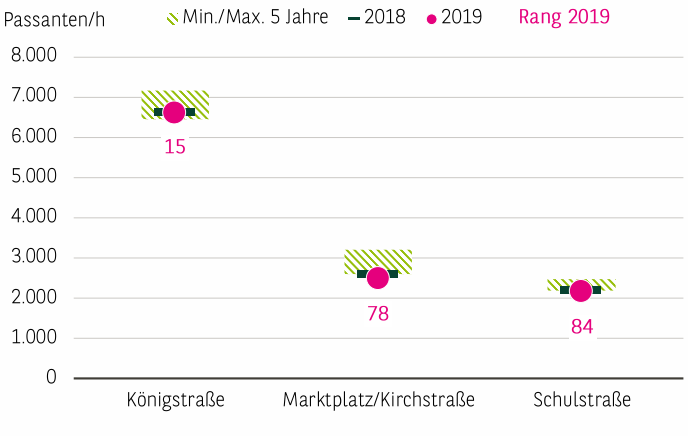
Aktuelle Keyfacts

- 632.743 Einwohner
- 416.667 Beschäftigte
- 4,2 % Arbeitslosenquote
- 113,2 Kaufkraftindex
- 130,9 Umsatzindex
- 1,16 Zentralität

Eine sehr niedrige Arbeitslosenquote, gepaart mit einer ausgesprochen hohen Kaufkraft sowie seit Jahren steigende Übernachtungszahlen bieten dem Stuttgarter Einzelhandel beste Standortbedingungen. Im wachsenden Wettbewerb mit dem Online-Handel sind jedoch auch mehr denn je Aspekte wie die Aufenthaltsqualität sowie das Einkaufserlebnis essenzielle Faktoren im Werben um die Gunst der Kunden. So ist es nicht verwunderlich, dass sich auch die Stuttgarter Innenstadt in einem städtebaulichen Wandel befindet. Besonders die über einen Kilometer lange Königstraße, hinsichtlich der Passantenfrequenz die Top-Lage der baden-württembergischen Landeshauptstadt, ist aktuell ein Hotspot für Neuentwicklungen und Revitalisierungsprojekte.

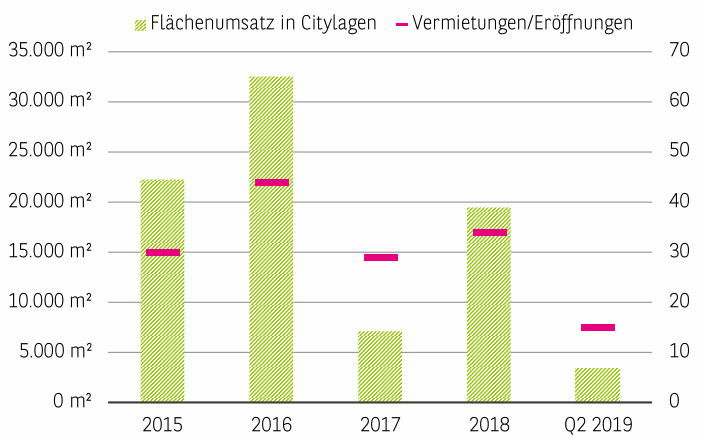
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Königstraße	275	8
Stiftstraße	185	32
Kirchstraße/Marktplatz	180	34
Schulstraße	115	65
Calwer Straße	50	113

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

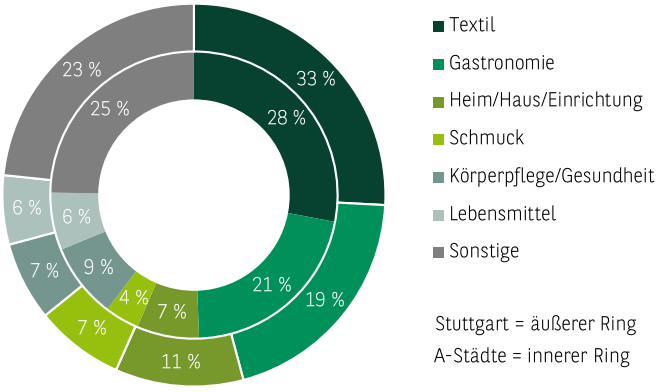


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

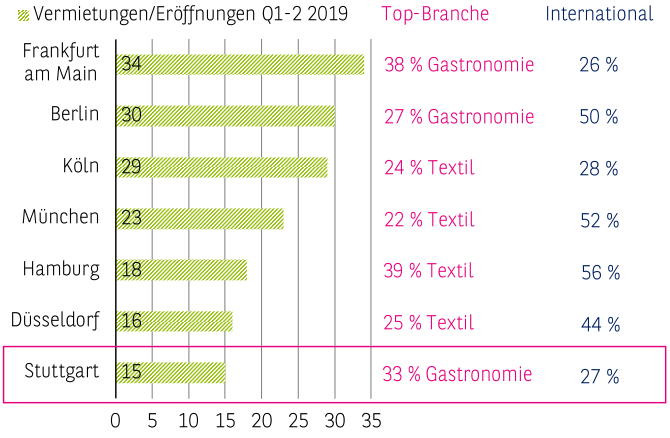
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019



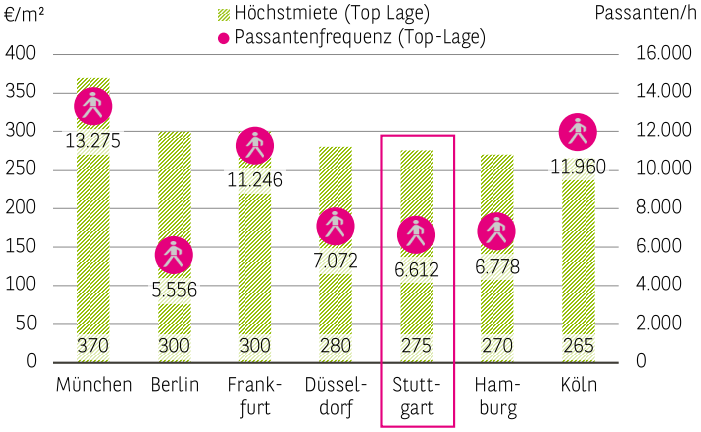
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

GASTRONOMEN GEWINNEN IMMER MEHR AN BEDEUTUNG

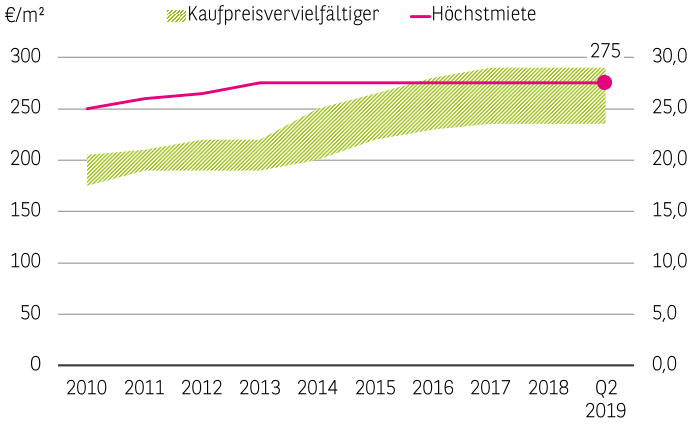
Mit gut 6.600 Passanten pro Stunde sichert sich die Königstraße erneut einen Platz unter den 15 frequenzstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands. Dabei wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr nahezu exakt wiederholt. Aufgrund der gesunden Angebots-/Nachfrage-Relation liegt auch die Spitzenmiete für einen idealtypischen 100-m²-Shop mit bis zu 275 €/m² weiterhin auf einem hohen Niveau, was im deutschlandweiten Vergleich dem achten Platz entspricht. Während im vergangenen Jahr gegenüber dem langfristigen Vergleich überproportional viele Abschlüsse in der Königstraße verzeichnet werden konnten, zeigt sich der Markt hier in den ersten sechs Monaten 2019 bisher noch etwas verhaltener. Als prominenteste Abschlüsse sind eine Anmietung durch Würth und der neue Store des italienischen Modelabels Patrizia Pepe an der Ecke Stiftstraße zu nennen. Der Werkzeughändler, der 2017 hier erstmals einen stationären Laden mit Endkundenorientierung eröffnete, verlagert seinen Standort hierbei um einige Hausnummern. Besonders durch die vielen Neuentwicklungen und Revitalisierungen, die gerade umgesetzt werden bzw. sich in der Planungsphase befinden, ist sichtbar, dass sich die Haupteinkaufstraße Stuttgarts im Wandel befindet und in naher Zukunft mit neuen Impulsen zu rechnen ist. Bestes Beispiel hierfür ist die geplante Neuentwicklung der Königstraße 1-3, die aktuell Gegenstand eines regen öffentlichen Diskurses ist. Durch eine attraktive städtebauliche Lösung soll der Eingang zur Einkaufsmeile ein völlig neues Gesicht erhalten. Aber auch viele weitere Projekte, wie beispielsweise der Abriss des ehemaligen Wempe-Hauses (Königstraße 41) oder die Revitalisierung des Hofbräu-Ecks (Königstraße 45) tragen zu der Entwicklung bei. In Planung sind darüber hinaus das Büro- und Geschäftshaus Königstraße 35 sowie die Hausnummer 38. Ein Trend, der zukünftig ebenfalls die Struktur der Innenstadt verändern könnte, findet sich im Wandel des Nachfrageschwerpunkts. Während in der mittelfristigen Betrachtung die Textiler den größten und im Vergleich der A-Städte leicht überdurchschnittlichen Vermietungsanteil haben, stechen besonders der Lebensmitteleinzelhandel und Gastronomen immer mehr hervor, indem sie vermehrt in den A-Lagen nach Flächen suchen. Letztere präsentieren sich im ersten Halbjahr 2019 sogar als die flächenmäßig umsatzstärkste Branche, was nicht zuletzt auf die Enchilada Franchise GmbH zurückzuführen ist, die mit ihren beiden Systemgastronomiekonzepten Burgerheart und Wilma Wunder auf 500 m² bzw. 240 m² in der City an den Start geht. Mit Spannung erwartet wird außerdem die Eröffnung der Burgerkette Five Guys in der Königstraße 37. Darüber hinaus führt die Trendwende von klassischen hin zu individuelleren Konzepten dazu, dass aktuell vor allem kleinteiligere Flächen stärker nachgefragt werden.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Stuttgart | Telefon +49 (0)711-21 47 80-50 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

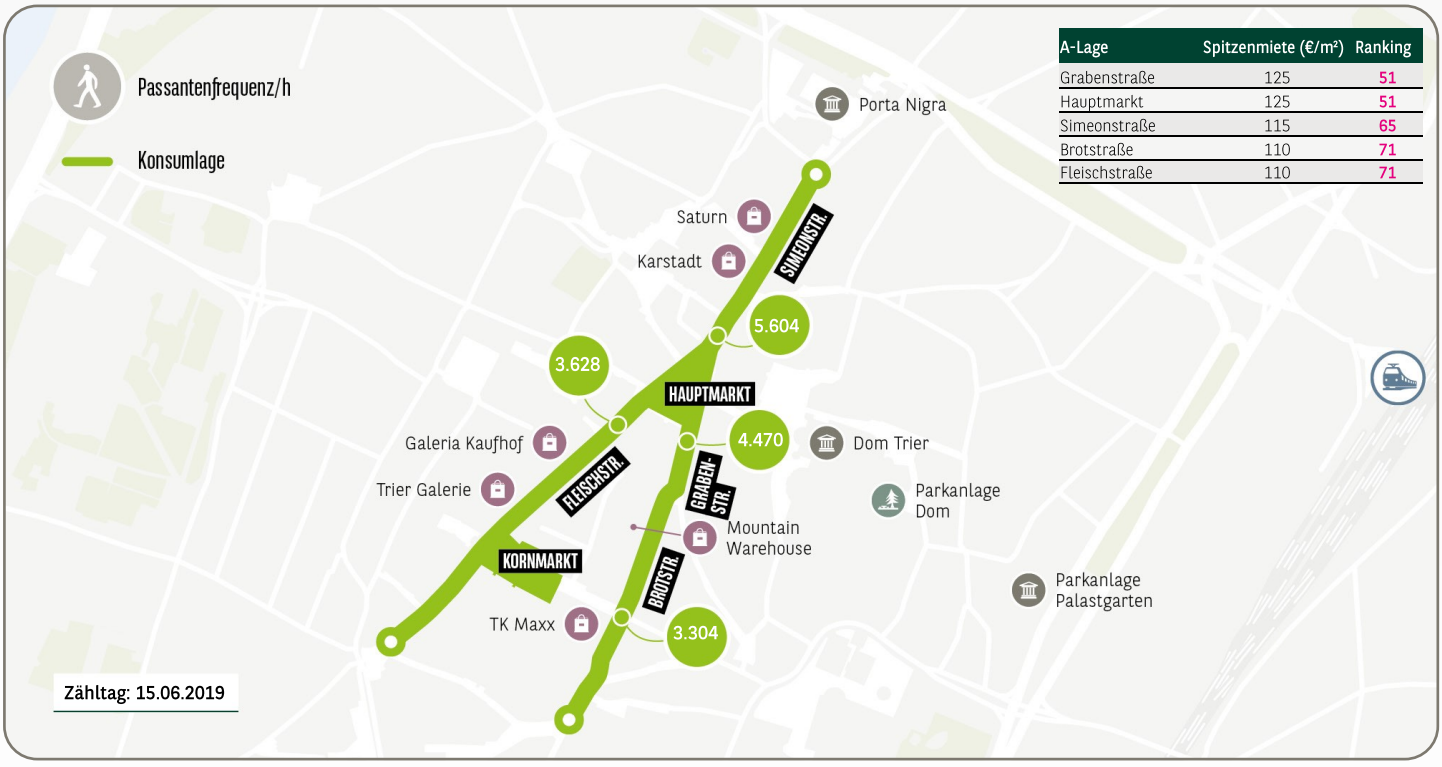
At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT TRIER

Aktuelle Keyfacts

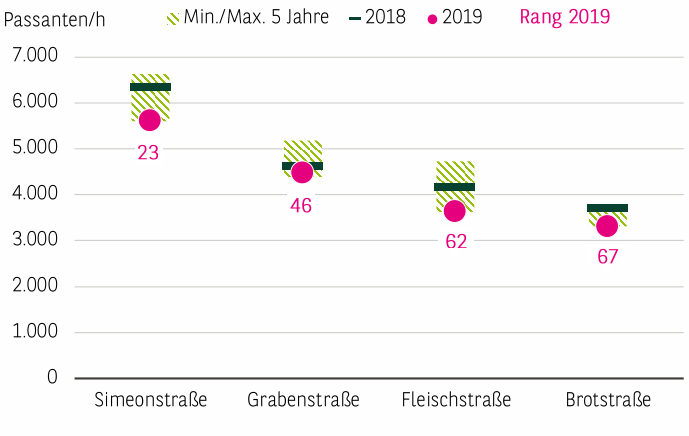
- 110.013 Einwohner
- 55.736 Beschäftigte
- 5,1 % Arbeitslosenquote
- 88,4 Kaufkraftindex
- 185,5 Umsatzindex
- 2,10 Zentralität

Obwohl Trier mit gut 110.000 Einwohnern die kleinste Stadt im Ranking der von BNP Paribas Real Estate untersuchten Retail-märkte ist, zählt sie hinsichtlich der jeweiligen regionalen Bedeutung zu den attraktivsten Einzelhandelsstandorten Deutschlands. Mit der Zentralitätskennziffer 2,10 liegt Trier im bundesweiten Großstadtvergleich auf dem ersten Rang und nimmt entsprechend auch im Umsatzindexranking eine Spitzenposition ein. Großen Anteil an dieser herausragenden Stellung hat dabei zum einen das ländlich geprägte Umland, für welches die vielleicht älteste Stadt Deutschlands eine Zentrumsfunktion erfüllt. Zum anderen sorgt die Lage innerhalb der Saar-Lor-Lux-Region für grenzübergreifende Kaufkraftströme.



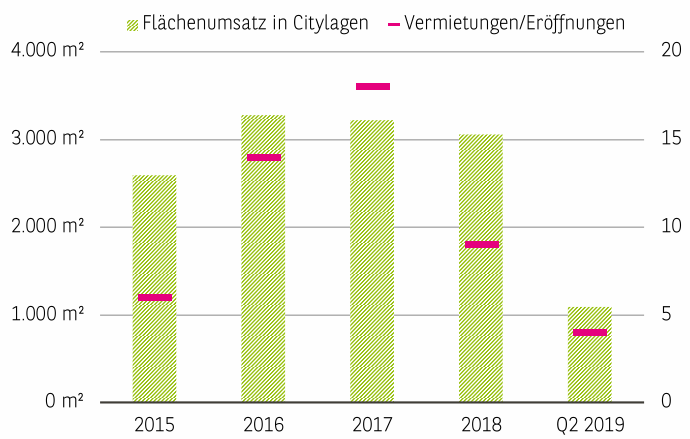
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Grabenstraße	125	51
Hauptmarkt	125	51
Simeonstraße	115	65
Brotstraße	110	71
Fleischstraße	110	71

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

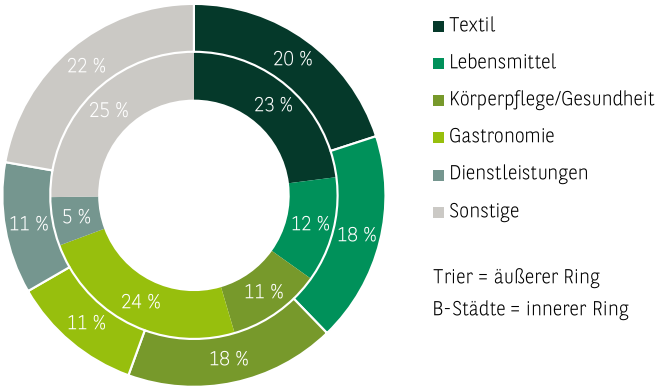


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

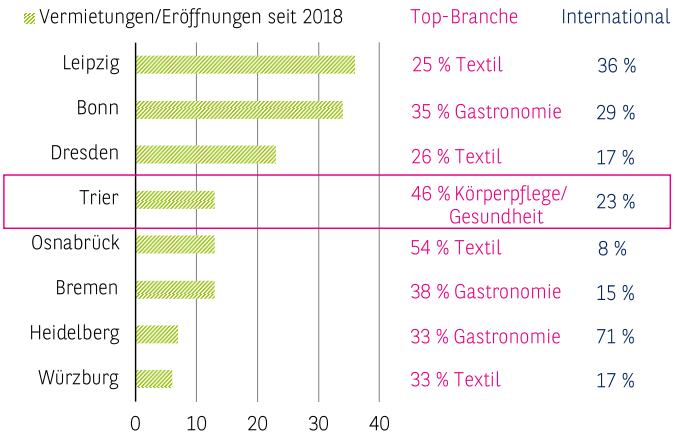
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

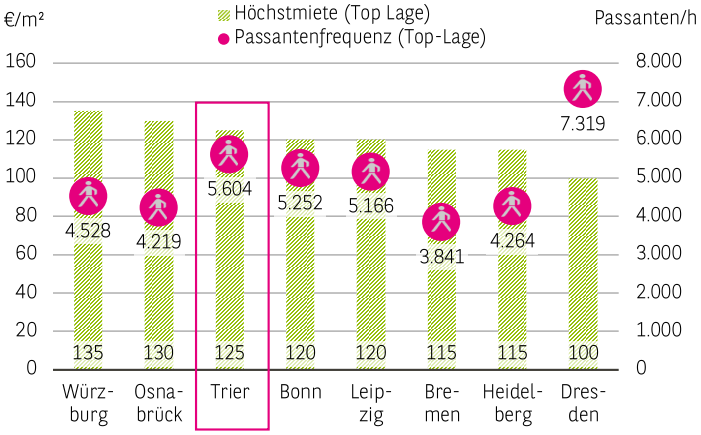


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

SIMEONSTRASSE UNTER DEN TOP 25 DEUTSCHLANDS

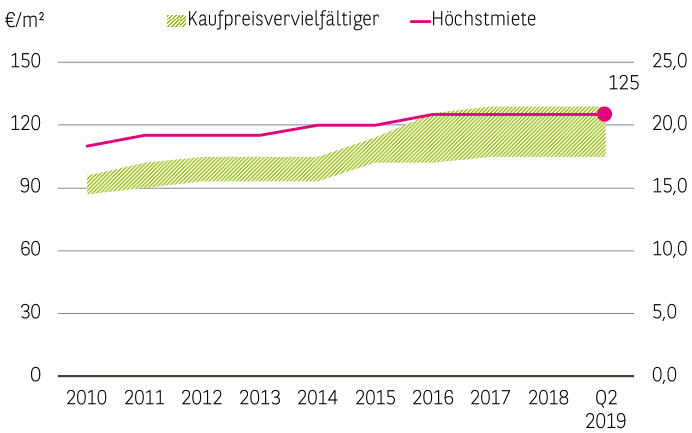
Durch das gesunde Verhältnis von Angebot und Nachfrage liegen die Spitzenmieten für einen idealtypischen 100-m²-Shop in der Trierer Innenstadt im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstanten Niveau. Einzig in der Brotstraße ist ein leichter Rückgang um 5 € auf nun 110€/m² zu verzeichnen. Die teuersten Citylagen findet man mit jeweils 125 €/m² weiterhin in der Grabenstraße sowie am Hauptmarkt. Am Übergang vom letzteren in die Simeonstraße konnte erneut die höchste Frequenz gemessen werden: Mit gut 5.600 Passanten pro Stunde liegt der Zählpunkt im deutschlandweiten Einkaufsstraßenranking in den Top 25 – vor dem Hintergrund der niedrigen Einwohnerzahl Triers ein mehr als beachtliches Ergebnis. Für eine gewisse Dynamik am Markt sorgt im ersten Halbjahr vor allem der gegenüber dem Kornmarkt gelegene Posthof. Nachdem bereits das italienische Restaurant Treza auf 300 m² eröffnete, sicherten sich zwei weitere Retailer Flächen in dem Objekt: das Süßigkeitenrestaurant Cupcake Kitchen (145 m²) sowie die Weinhandlung Winebank (500 m²), deren Anmietung der bisher größte Abschluss des Jahres ist. Eine weitere Eröffnung fand in der Viehmarktstraße statt, in der WonderWaffel an den Start ging und seine deutschlandweite Expansionsstrategie fortsetzt. Das Vermietungsgeschehen im ersten Halbjahr 2019 wird somit klar von den Gastronomen bzw. dem Lebensmittelhandel dominiert. Dieser Trend ist aktuell in vielen Städten zu beobachten, da immer mehr Konzepte aus den beiden Branchen A-Lagen als geeignete Standorte für sich entdecken. Rund um die Porta Nigra konnte im bisherigen Jahresverlauf noch kein Abschluss verzeichnet werden. Dennoch ist, unter anderem auch aufgrund der touristischen Anziehungskraft des Wahrzeichens, insbesondere hier eine wachsende Nachfrage von Gastronomen spürbar. Nachdem bereits 2018 die Textiler eine eher untergeordnete Rolle auf dem Vermietungsmarkt spielten, konnte zur Jahresmitte erstmals in der langjährigen Betrachtung kein einziger Abschluss aus der Branche verzeichnet werden. Da jedoch gerade rund um den Hauptmarkt die Nachfrage weiterhin hoch ist, wird sich dies im weiteren Jahresverlauf mit hoher Wahrscheinlichkeit noch ändern. Für neue Impulse in der Innenstadt könnte zukünftig eine Projektentwicklung sorgen. So sollen nach den derzeitigen Plänen ein Gebäude in der Brotstraße abgerissen und ein Neubau mit etwa 2.800 m² Verkaufsfläche verteilt auf zwei Etagen errichtet werden.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT WIESBADEN

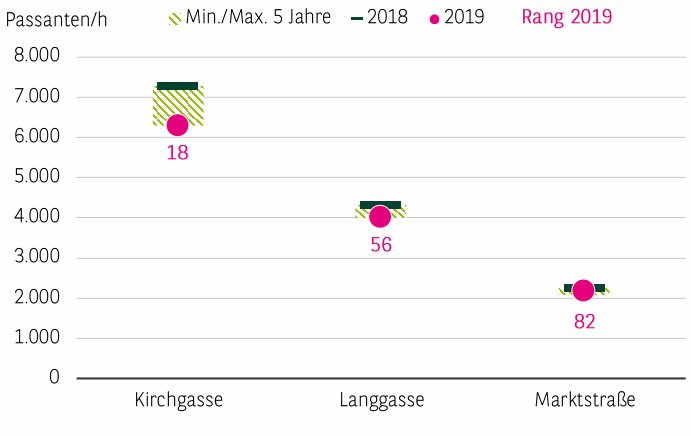
Aktuelle Keyfacts

- 278.654 Einwohner
- 135.245 Beschäftigte
- 7,0 % Arbeitslosenquote
- 110,9 Kaufkraftindex
- 122,9 Umsatzindex
- 1,11 Zentralität

Wiesbaden ist nicht nur die Landeshauptstadt Hessens, sondern überzeugt Einwohner, Beschäftigte und Gäste auch durch eine hohe Lebensqualität. Ein attraktives Stadtbild mit vielen architektonischen Highlights gehört genauso dazu wie das schnell zu erreichende und landschaftlich sehr reizvolle Rheingau. Bedeutende kulturelle Veranstaltungen, wie die Maifestspiele des Hessischen Staatstheaters oder das Rheingau Musik Festival, bieten Kultur und Unterhaltung auf hohem Niveau. Hiervon profitiert auch der Einzelhandel, dessen Attraktivität bei Rankings häufig betont wird. Mit einem Einzugsgebiet von rund 500.000 Menschen und über 1,25 Mio. Übernachtungen pro Jahr ist ein großes Potenzial sowohl für Filialisten als auch für regionale Einzelhändler vorhanden.

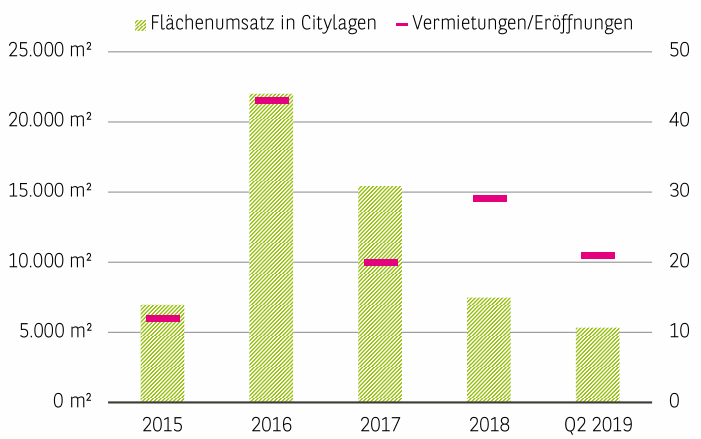
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Kirchgasse	135	44
Langgasse	70	104
Marktstraße	60	108
Wilhelmstraße	45	115

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

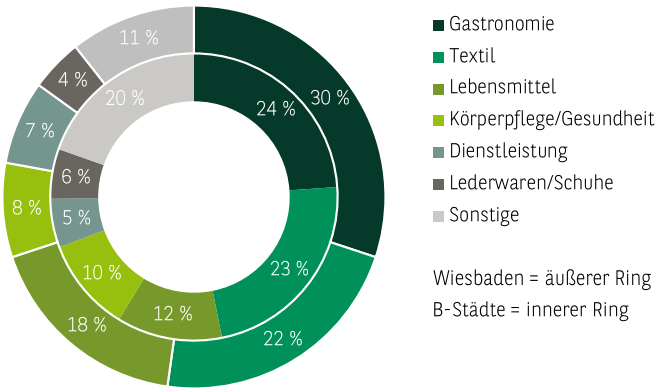


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

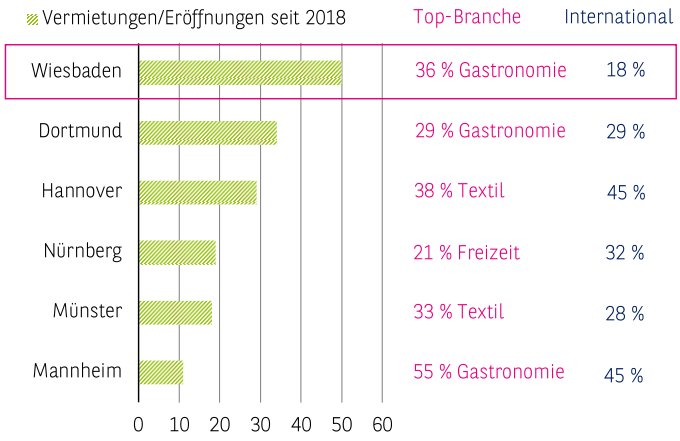
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018



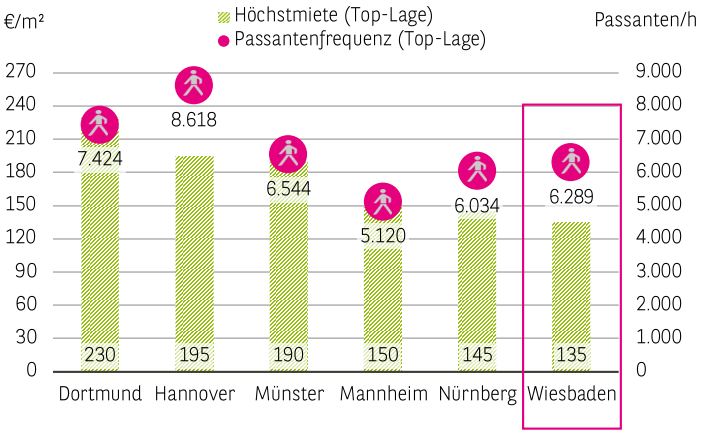
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF LEICHT STEIGENDES ANGEBOT

Nachdem die Kirchgasse im letzten Jahr erstmalig den Sprung unter die Top-10-Adressen beim bundesweiten Frequenz-Ranking geschafft hatte, liegt sie aktuell mit knapp 6.300 Passanten auf dem 18. Platz und damit wieder in den langfristig gewohnten Regionen. Genauso verhält es sich mit der Langgasse, die mit rund 4.000 gezählten Personen auf Platz 56 und damit im guten Mittelfeld liegt. Gerade für diese beiden Einkaufsstraßen besteht insbesondere für einzelne Teillagen eine gute Nachfrage, die erfreulicherweise auf ein aktuell leicht steigendes Angebot trifft. Der Branchenmix der Kirchgasse wird beispielsweise durch die dänische Einrichtungskette Søstrene Grene, die einen rund 200 m² großen Shop angemietet hat und das britische Sport-Fashion-Label JD Sports ergänzt, das hier 2020 einen 600 m² großen Store eröffnen wird. Aber auch für einen Neubau in der Kirchgasse 72-76 stehen mit der Drogeriekette Rossmann und dem dänischen Young-Fashion-Brand Only bereits Mieter fest. Wie auch in anderen Städten sind Gastronomiekonzepte und Drogerien, neben vielen anderen Branchen, verstärkt auf Standortsuche. Neue Impulse sind auch durch den endgültigen Abschluss der Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen des Lili's / Lilien-Carrés zu erwarten, der für Herbst 2019 anvisiert wird.

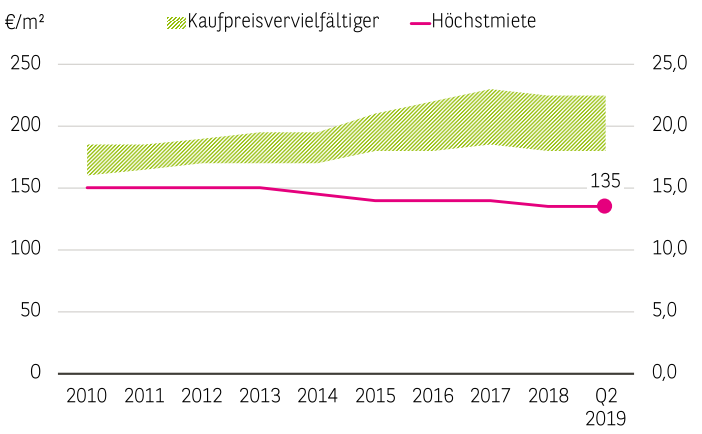
Demgegenüber sind die Verhandlungen für das Projekt „Fünf Gassen", mit dem die ehemalige City-Passage und das Viertel zwischen Kirchgasse und Schwalbacher Straße neugestaltet werden soll, noch nicht ganz abgeschlossen. Dass die Wiesbadener Top-Lagen nach wie vor sehr begehrt sind, zeigt sich auch an den weiterhin stabilen Mietniveaus. Teuerste Einkaufsmeile bleibt die Kirchgasse mit einer Spitzenmiete von 135 €/m², die sich im Vergleich mit anderen B-Standorten eher im unteren Segment bewegt. In den übrigen A-Lagen, der Langgasse (70 €/m²), der Marktstraße (60 €/m²) und der Wilhelmstraße (45 €/m²) zeigen sich die Spitzenmieten ebenfalls unverändert. Auch außerhalb der Kirchgasse gab es einige prominente Abschlüsse. So sicherte sich IQOS, die E-Zigaretten-Marke von Philipp Morris, in der Langgasse eine Fläche für einen neuen Shop, und die Parfümerie Dio Lio hat sich für die Wilhelmstraße entschieden. Insgesamt konnten im ersten Halbjahr 2019 in den Wiesbadener Innenstadtlagen gut 20 Vermietungen/Eröffnungen erfasst werden. Bemerkenswert ist, dass seit Anfang 2018 Gastronomiekonzepte die Branchenverteilung mit einem Anteil von über einem Drittel an allen Abschlüssen anführen. Der Anteil internationaler Labels fällt dagegen mit lediglich 18 % deutlich geringer aus als in vielen anderen B-Städten.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

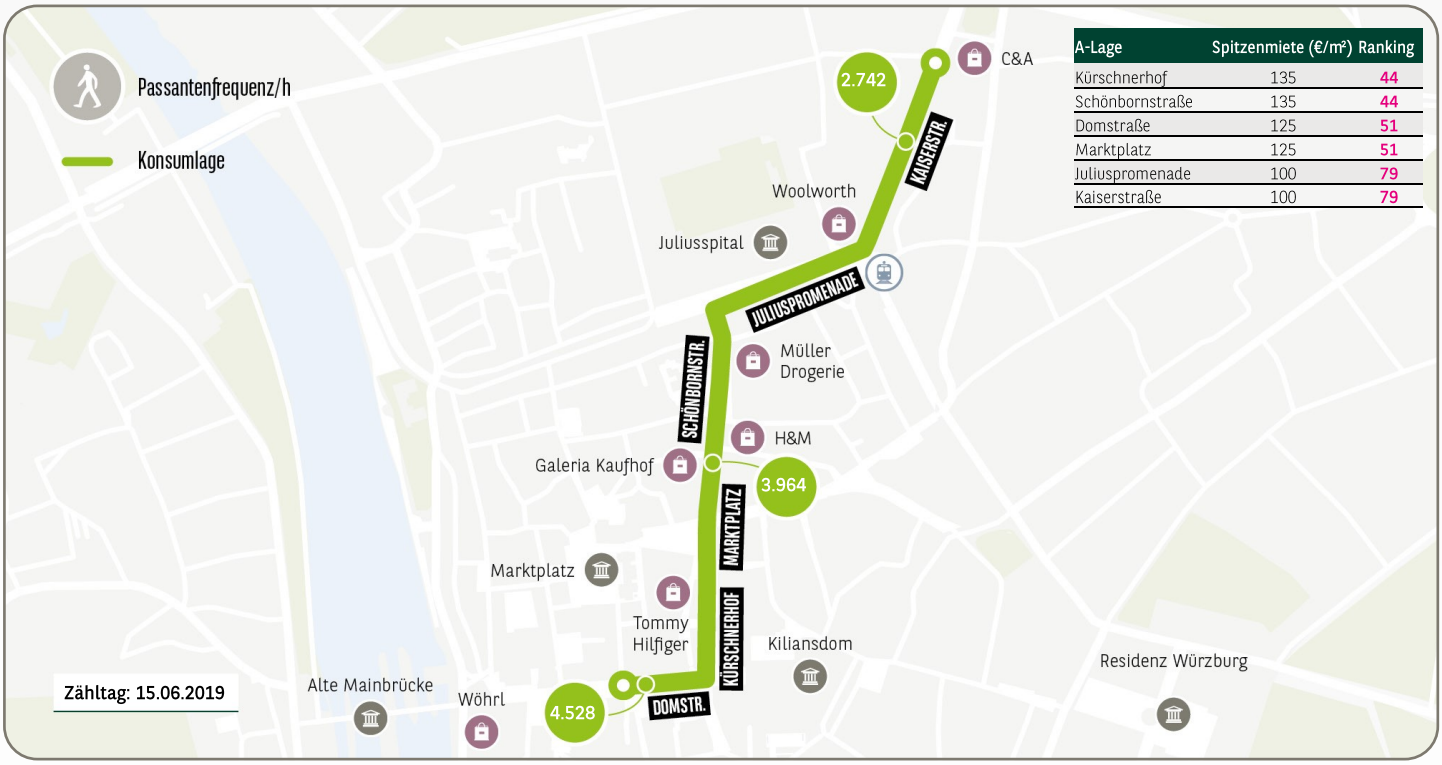
RESEARCH

At a Glance Q2 2019
FREQUENZREPORT WÜRZBURG

Aktuelle Keyfacts

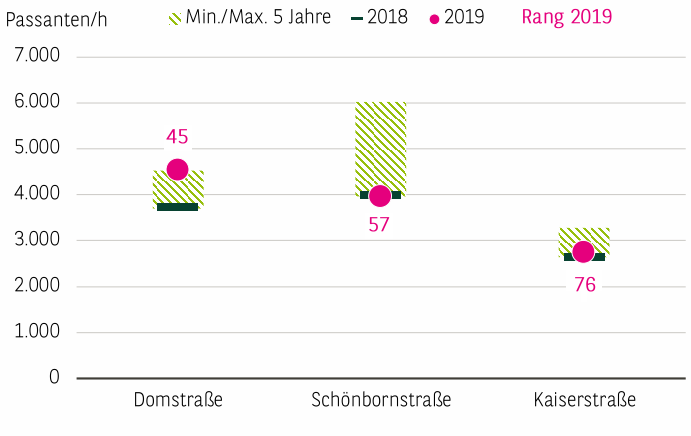
- 126.635 Einwohner
- 90.585 Beschäftigte
- 3,6 % Arbeitslosenquote
- 103,0 Kaufkraftindex
- 201,4 Umsatzindex
- 1,96 Zentralität

Durch die Rolle als regionales Versorgungszentrum für das ländliche Umland zählt Würzburg zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. So erreicht die Stadt durch das große Einzugsgebiet einen Umsatzindex von 201,4, den höchsten aller von BNP Paribas Real Estate untersuchten Standorte. Folglich liegt auch die Zentralitätskennziffer mit 1,96 auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Dabei ist es nicht nur die Basis aus lokalen Konsumenten, die zu diesen bemerkenswerten Zahlen beiträgt. Auch der Tourismus spielt in Würzburg eine immer stärkere Rolle. So stieg die Zahl der Übernachtungen von 2012 bis 2018 um 25 % auf knapp 966.000 an. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl betrachtet, entspricht dies einer Top-10-Platzierung im Standortvergleich.



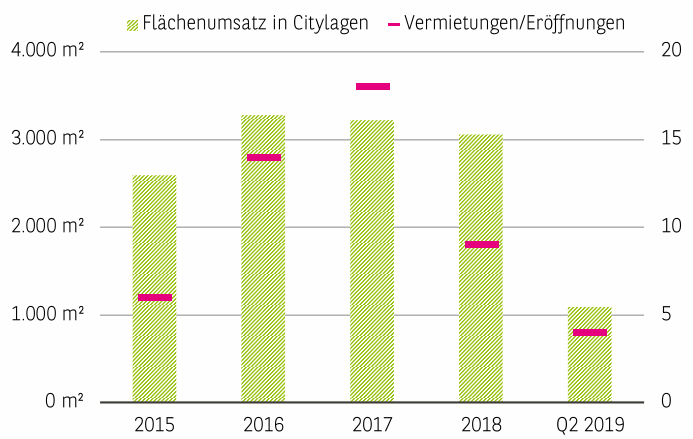
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Kürschnerhof	135	44
Schönbornstraße	135	44
Domstraße	125	51
Marktplatz	125	51
Juliuspromenade	100	79
Kaiserstraße	100	79

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

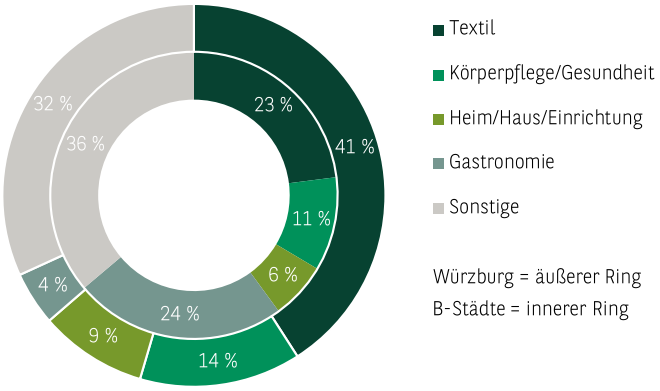


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

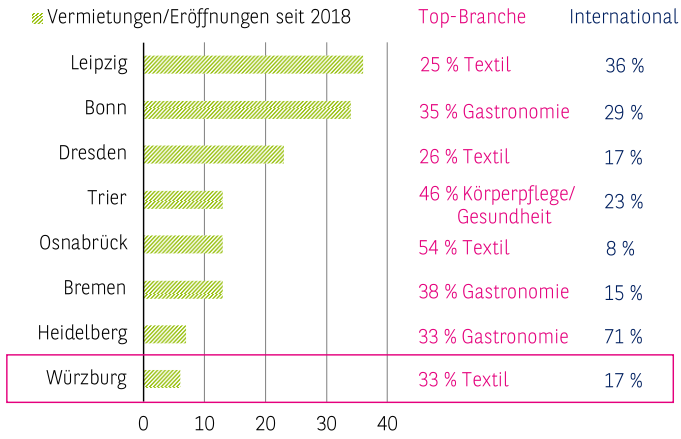
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen seit 2018

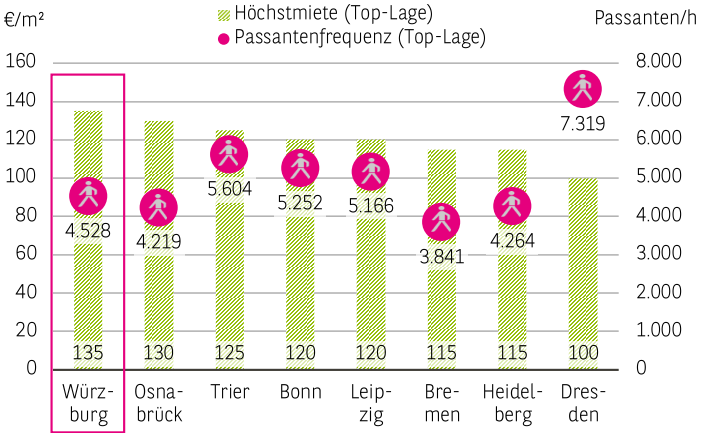


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

DOMSTRASSE ERSTMALS MIT HÖCHSTER FREQUENZ

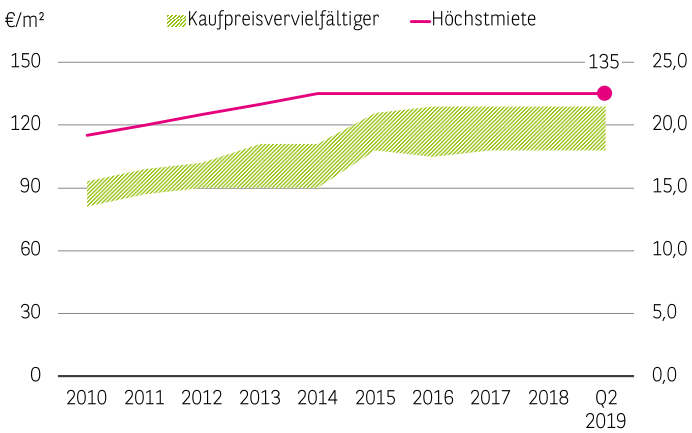
Während in der Schönbornstraße (knapp 4.000 Passanten/Std.) und in der Kaiserstraße (gut 2.700 Passanten/Std.) die Passantenfrequenzen im Vergleich zur letztmaligen Zählung nahezu konstant geblieben sind, ist in der Domstraße ein kräftiger Zuwachs zu verzeichnen. Mit gut 4.500 Personen pro Stunde schiebt sich der Zählpunkt sogar erstmals auf die Spitzenposition innerhalb Würzburgs. Nichtsdestotrotz wird die absolute Spitzenmiete für einen idealtypischen 100-m²-Shop mit 135 €/m² weiterhin in der Schönbornstraße bzw. im Kürschnerhof erzielt. Am Dom liegt die Höchstmiete wie bereits im Vorjahr bei 125 €/m², und auch in den übrigen Lagen haben sich die Mietpreisniveaus nicht verändert. Das Vermietungsgeschehen zeigt im ersten Halbjahr insgesamt bisher nur eine sehr geringe Dynamik. Dabei präsentiert sich nun bereits seit längerem das knappe Angebot als beherrschendes Thema, da innerhalb der Frequenzlagen nahezu kein Leerstand vorhanden ist. Einzig in der verhältnismäßig wenig nachgefragten Kaiserstraße gibt es ein nennenswertes Angebot. Längst nicht alle Flächengesuche können daher kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden. So konnte im bisherigen Jahresverlauf auch lediglich eine prominente Neuansiedlung innerhalb der A-Lagen verzeichnet werden. Das Modeunternehmen Bestseller hat auf 410 m², verteilt über zwei Etagen, einen Monolabel-Store für seine Marke Only in der Schönbornstraße 4 eröffnet. Zuvor war der Bekleidungsladen the other store Mieter der Fläche. Da aktuell in der Innenstadt keine Projektentwicklungen umgesetzt werden, die das Flächenangebot erweitern könnten, wird sich in absehbarer Zeit an der angespannten Angebotssituation grundsätzlich nicht viel ändern. Die hinsichtlich des Vermietungsgeschehens in Würzburg überproportional aktiven Textiler erhalten dabei im Buhlen um die wenigen in den Top-Lagen verfügbaren Flächen zunehmend Konkurrenz aus dem Gastronomiebereich. So entdecken immer mehr Gastronomen hochfrequentierte A-Lagen als Möglichkeit, sich prominent am Markt zu positionieren und nehmen dafür die höheren Mieten in Kauf. Entsprechend ist, wie aktuell in vielen deutschen Citylagen, auch in Würzburg eine deutlich gestiegene Nachfrage aus der Branche spürbar. Zukünftig könnte sich daher die von Einzelhandelsfilialisten geprägte Struktur der Innenstadt in Richtung einer stärker diversifizierten Flaniermeile entwickeln.

Spitzenmiete und Passantenfrequenz ausgewählter B-Städte



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

At a Glance ist einschließlich aller 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de