

RESEARCH

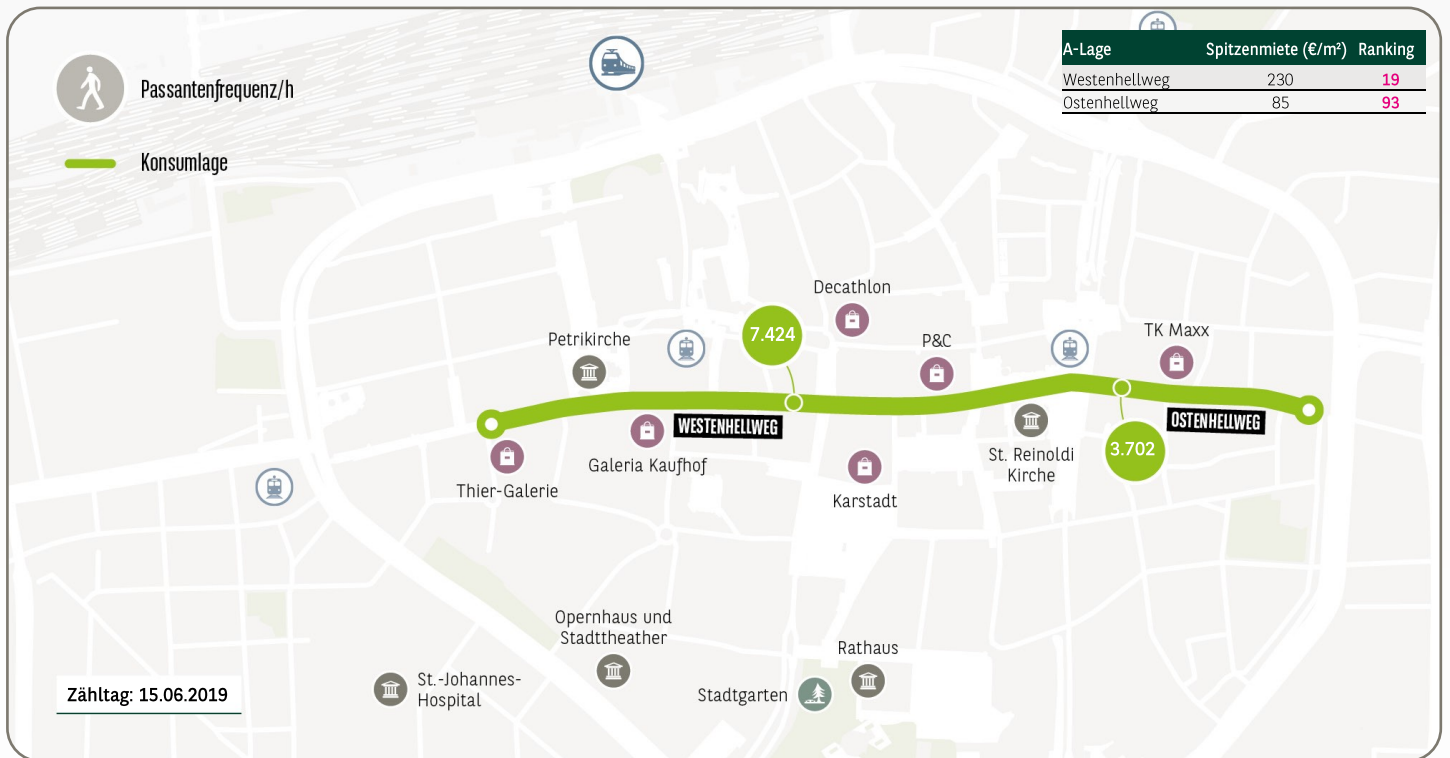
At a Glance Q2 2019  
**FREQUENZREPORT  
DORTMUND**

Aktuelle Keyfacts

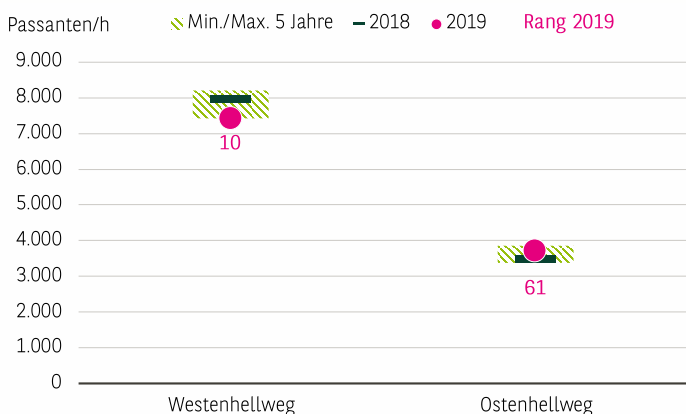
- 560.600 Einwohner
- 239.745 Beschäftigte
- 10,3 % Arbeitslosenquote
- 91,5 Kaufkraftindex
- 114,8 Umsatzindex
- 1,25 Zentralität

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

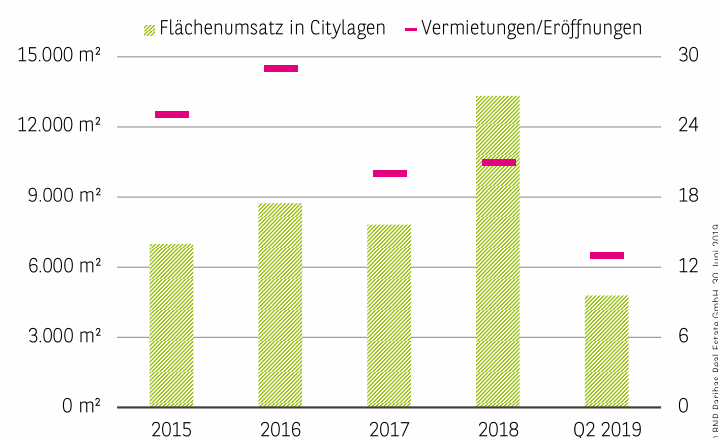
vielfältigen Einzelhandelsbesatz und hohen Passantenfrequenzen in einer sehr guten Verfassung und konnte sich über die Jahre auch im Wettbewerb der Innenstädte als eines der wirtschaftlichen Zentren des Ruhrgebiets etablieren. Deutliches Indiz hierfür ist die mit einem Wert von 1,25 überdurchschnittlich hohe Zentralitätskennziffer.



Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



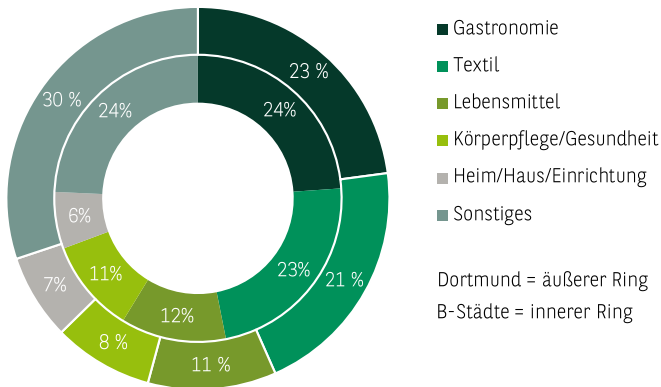
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



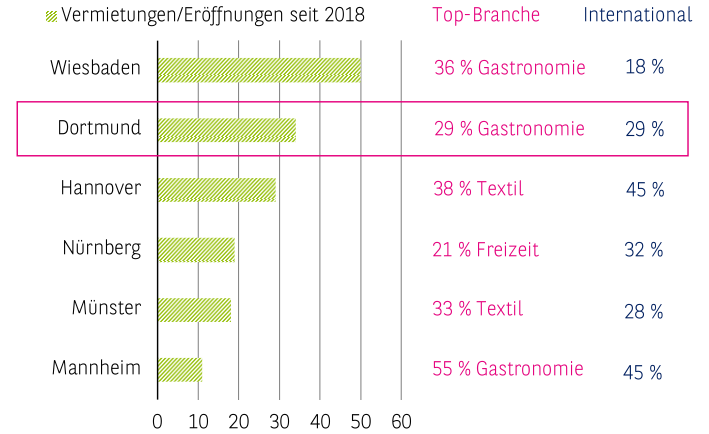
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

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

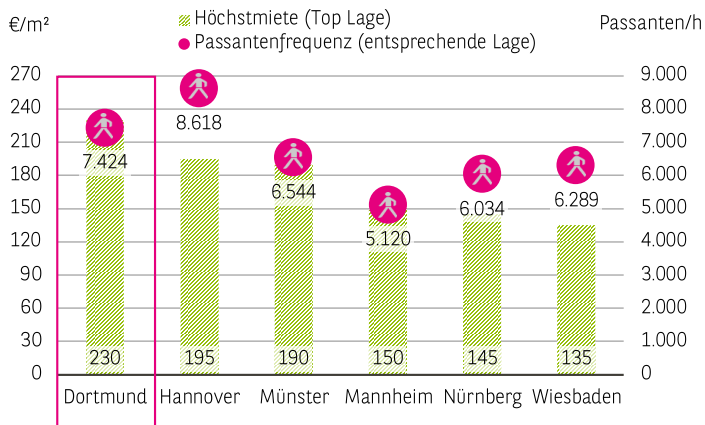


➤ GASTRONOMEN MIT HOHER NACHFRAGE

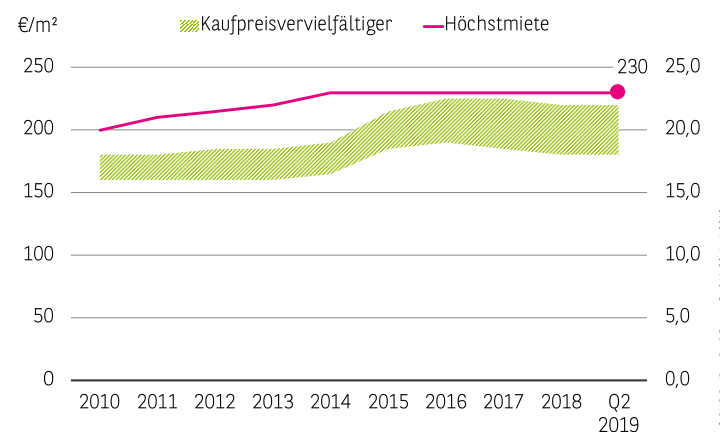
Mit gut 7.400 Passanten pro Stunde sichert sich der Westenhellweg erneut eine Position unter den zehn meistfrequentierten Einkaufslagen Deutschlands. In der bei Kunden und Händlern bzw. Gastronomen gleichermaßen beliebten Straße wird auch weiterhin die Spitzenmiete erzielt, welche bereits seit mehreren Jahren konstant bei 230 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>-Shop um 5 € auf 85 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



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