BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

FREQUENZREPORT DRESDEN

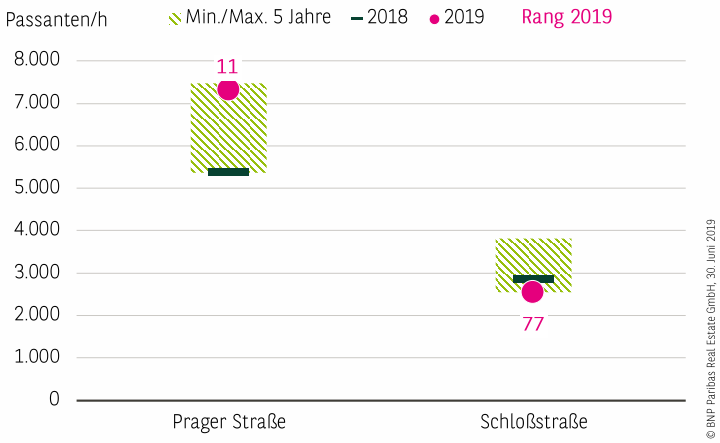
Aktuelle Keyfacts

- 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.

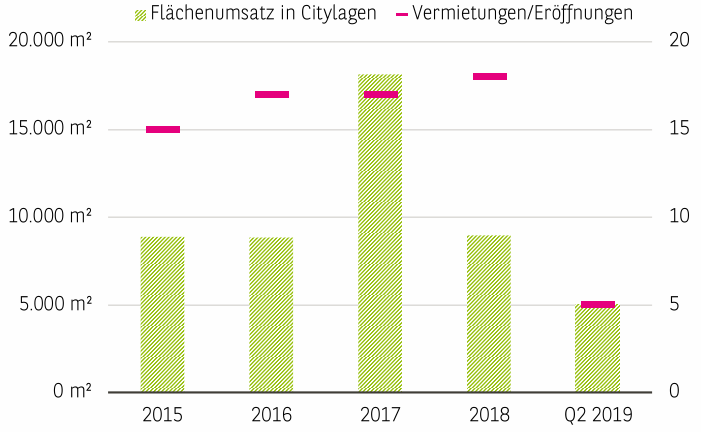
A-Lage	Spitzenmiete (€/m²)	Ranking
Prager Straße	100	79
Schloßstraße	60	108
Seestraße	60	108

Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen

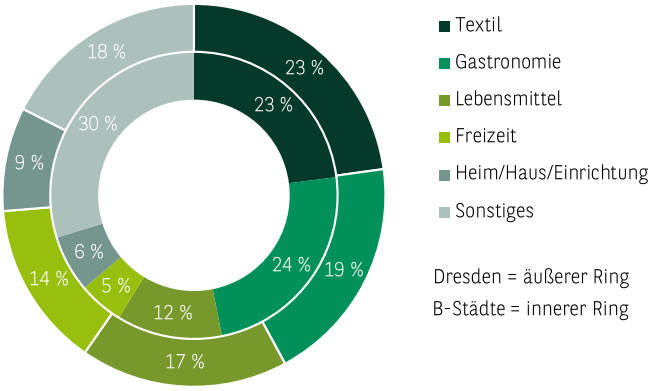


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

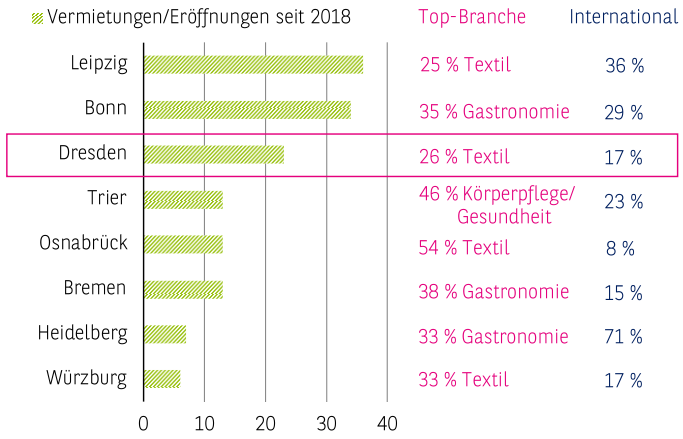
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

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

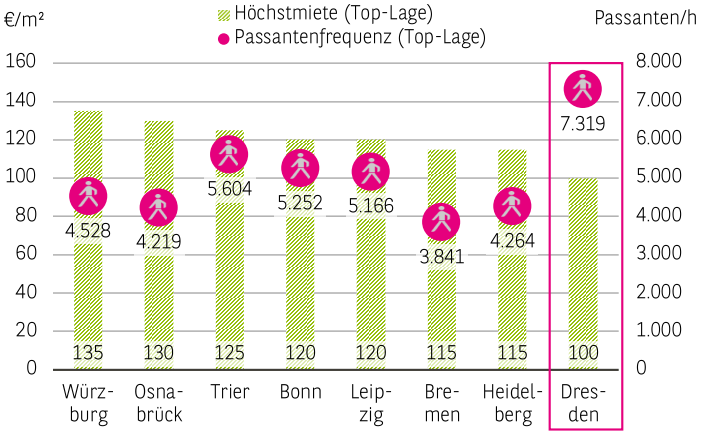


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

EINZUG IN DIE TOP 10 ERNEUT KNAPP VERPASST

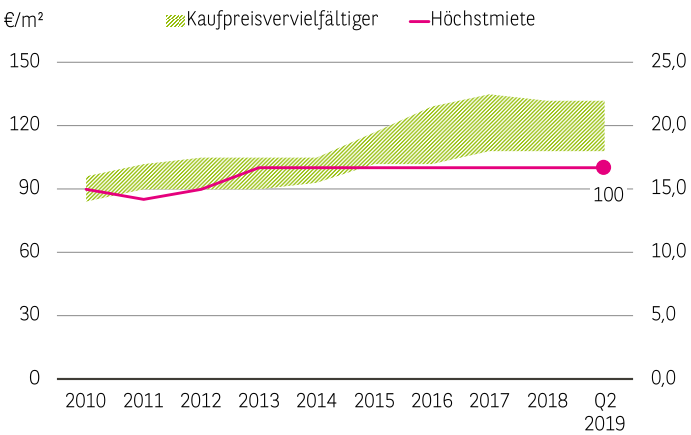
Mit gut 7.300 Passanten pro Stunde verpasst die Prager Straße mit Rang 11 erneut nur knapp den Einzug in die bundesweit zehn stärksten Lauflagen. Mit Blick auf die beiden Einkaufstempel Altmarkt-Galerie und Centrum Galerie, die mit zusammen fast 100.000 m² Verkaufsfläche wahre Kundenmagneten sind, ist 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