



RESEARCH

At a Glance Q2 2019

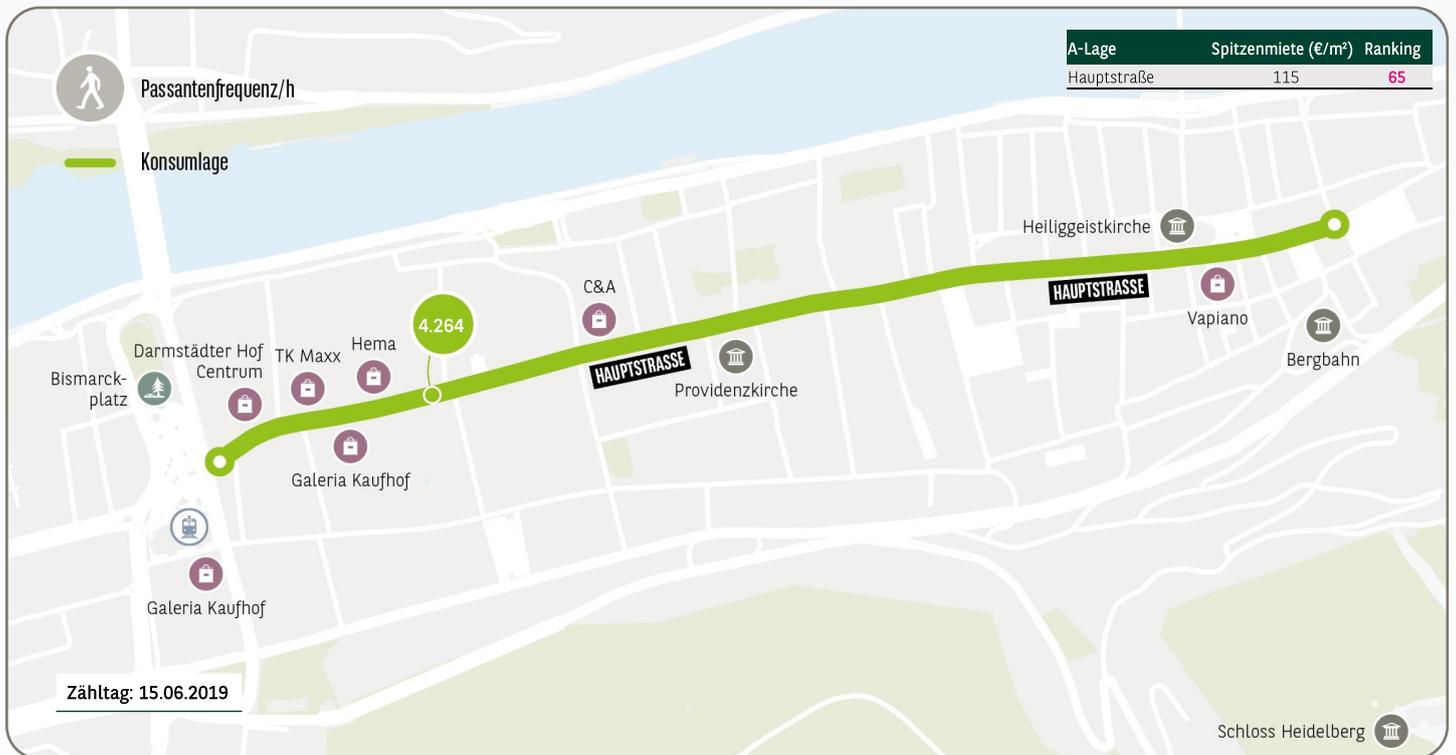
FREQUENZREPORT HEIDELBERG

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

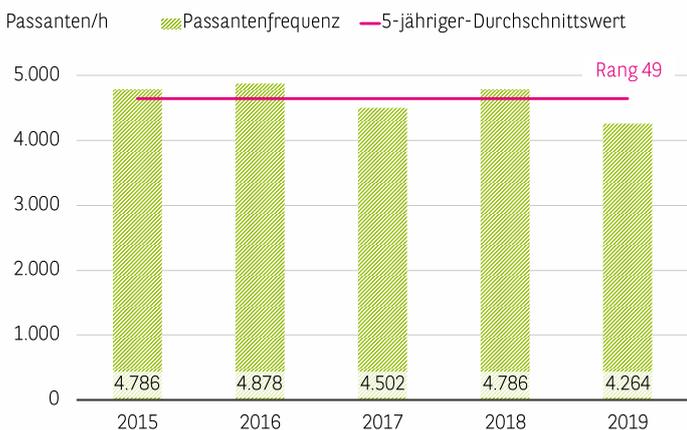
Aktuelle Keyfacts

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

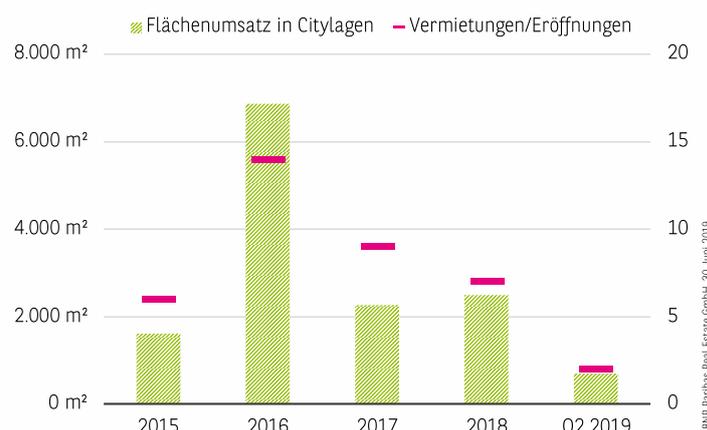
auch der Grund für Heidelbergs außerordentlich junge Altersstruktur zu sehen: Fast 40 % der Einwohner sind unter 30 Jahre. Vor diesem Hintergrund ist Heidelberg für viele Retailer aus dem In- und Ausland ein äußerst attraktiver Markt. Auch für gastronomische Konzepte ist Heidelberg mit seiner barocken Altstadt ein gefragter Standort.



Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



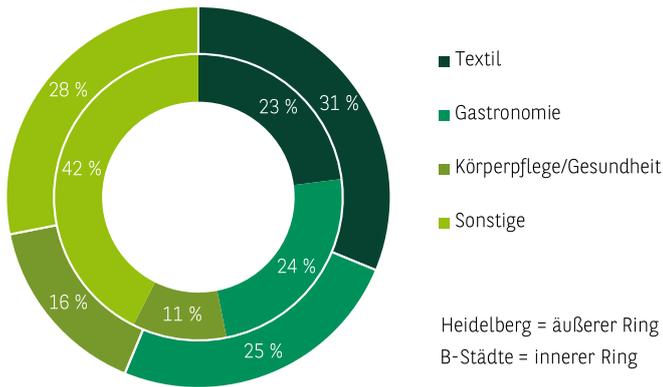
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



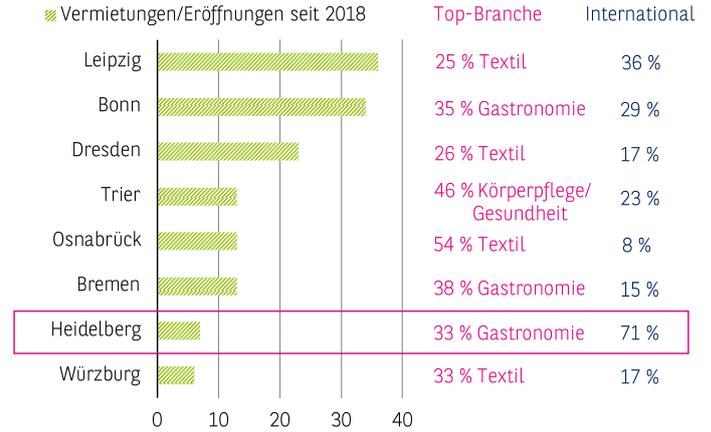
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

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

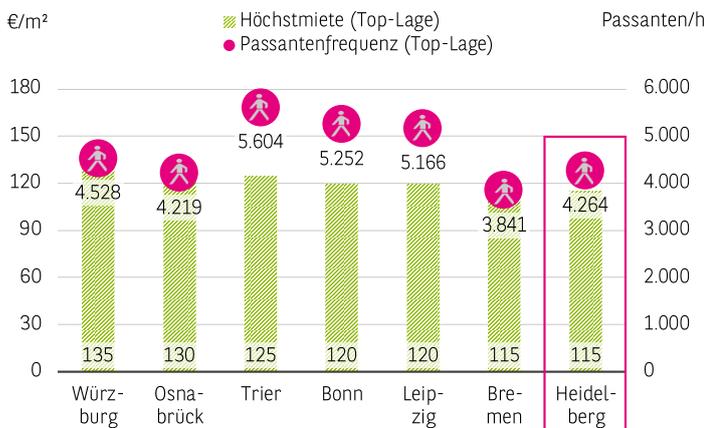


STABIL HOHES PASSANTENAUFKOMMEN

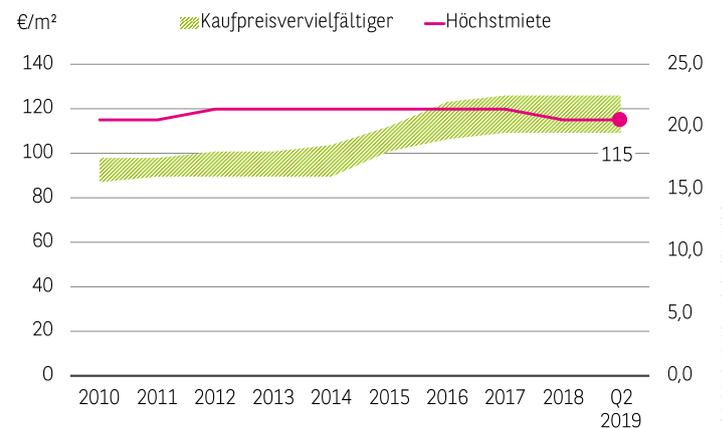
Das Passantenaufkommen auf der Heidelberger Hauptstraße bewegt sich seit Jahren relativ konstant in einer Range zwischen 4.000 und 5.000 Personen pro Stunde. Mit 4.300 Passanten liegt der Wert der aktuellen Frequenzzählung genau in dieser Spanne, was im bundesweiten Vergleich einem Platz 49 und damit 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 eröffnet 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



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