



RESEARCH

At a Glance **Q2 2019**

FREQUENZREPORT KARLSRUHE

Aktuelle Keyfacts



311.919 Einwohner



102,4 Kaufkraftindex



177.212 Beschäftigte



121,8 Umsatzindex



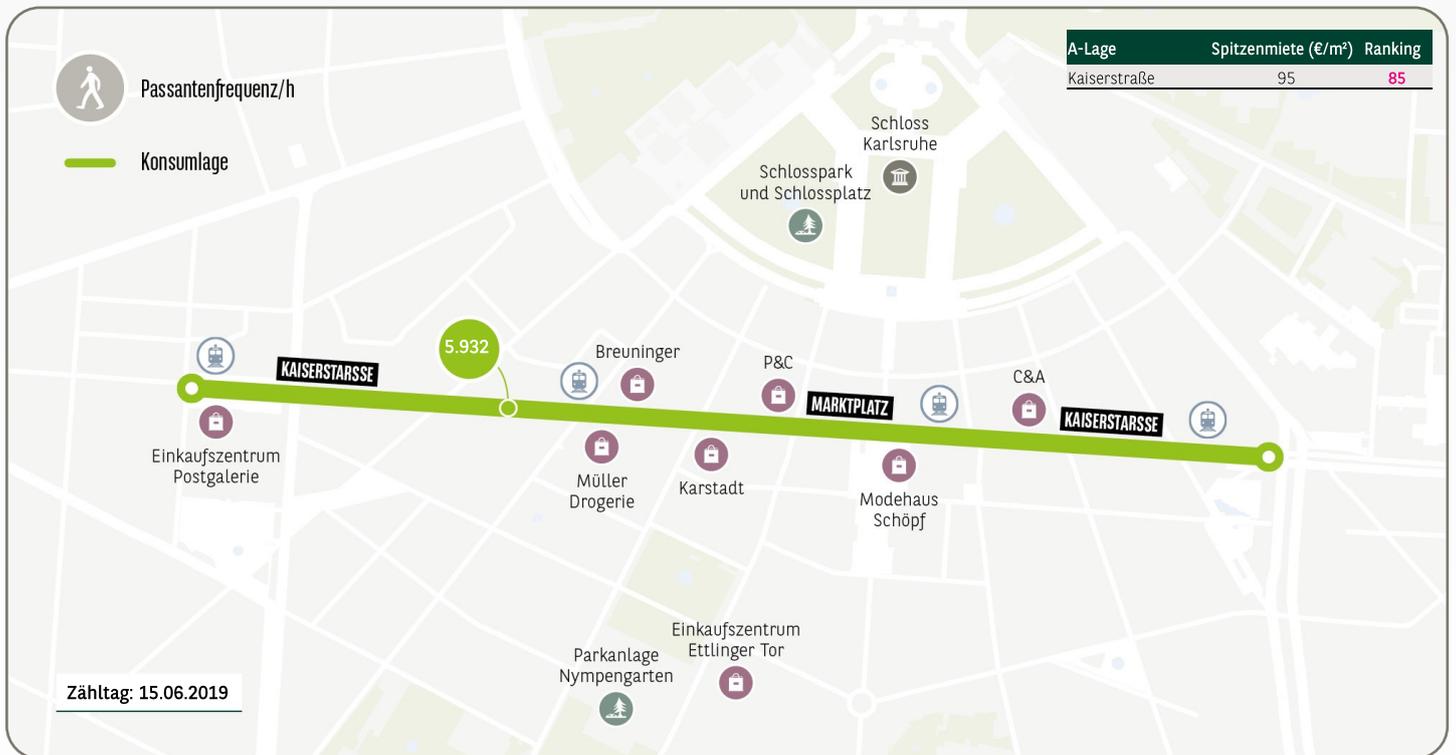
4,1 % Arbeitslosenquote



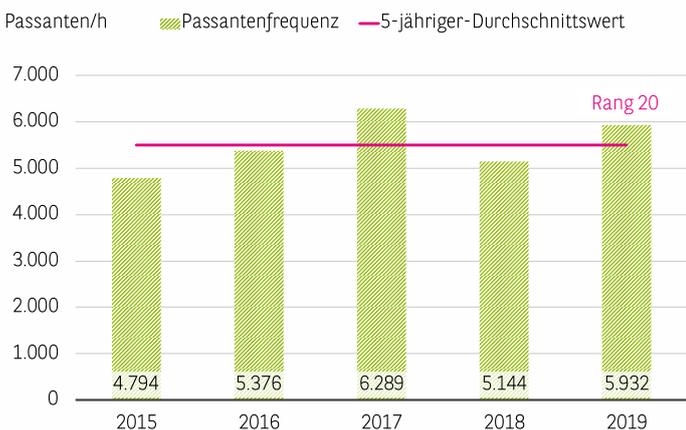
1,19 Zentralität

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 kommer-

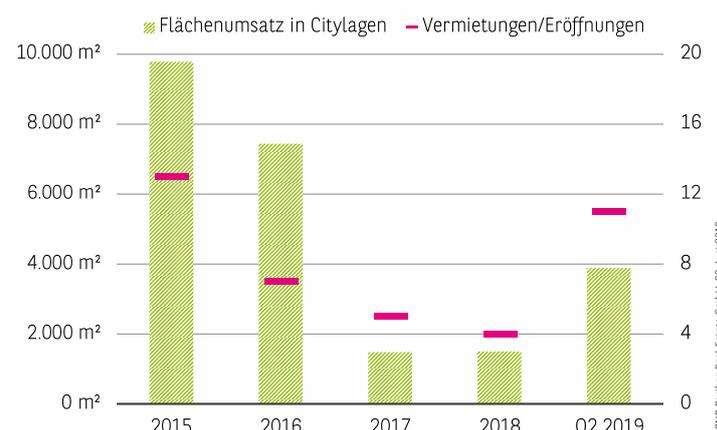
zielle Zentrum der Innenstadt. In den vergangenen Jahren wurde das Einkaufserlebnis jedoch durch zahlreiche Großbaustellen erheblich getrübt. Mit der sog. Kombilösung realisiert die Stadt derzeit ein städtebauliches Jahrhundertprojekt: Karlsruhe soll ab 2020 eine echte Fußgängerzone bekommen, die sich vom Europaplatz über den Marktplatz bis zum Kronenplatz erstrecken wird.



Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



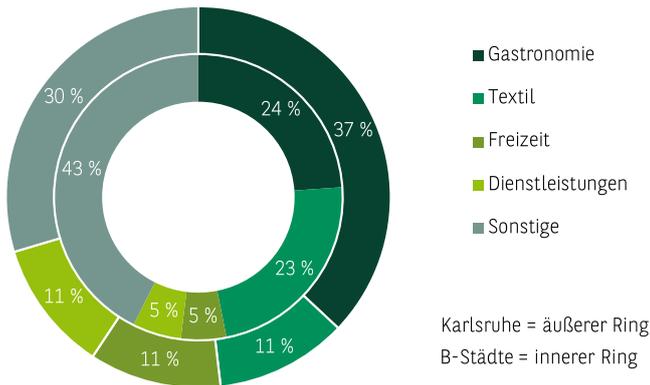
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



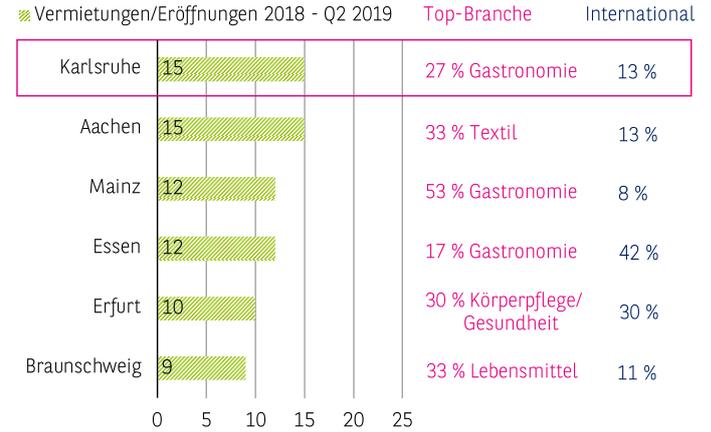
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

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

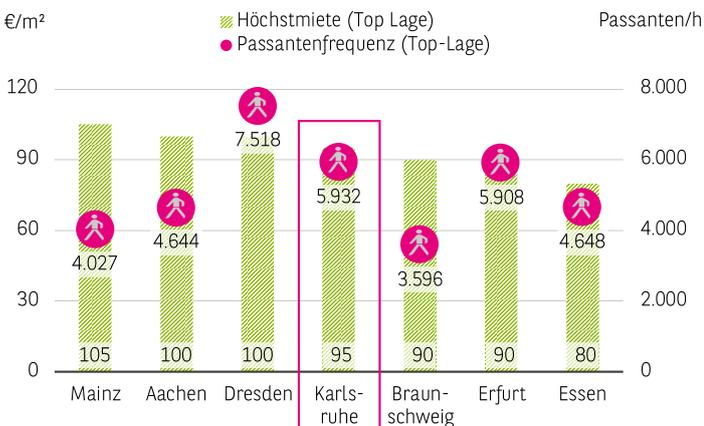


ENTSTEHENDE FUßGÄNGERZONE SORGT FÜR BELEBUNG

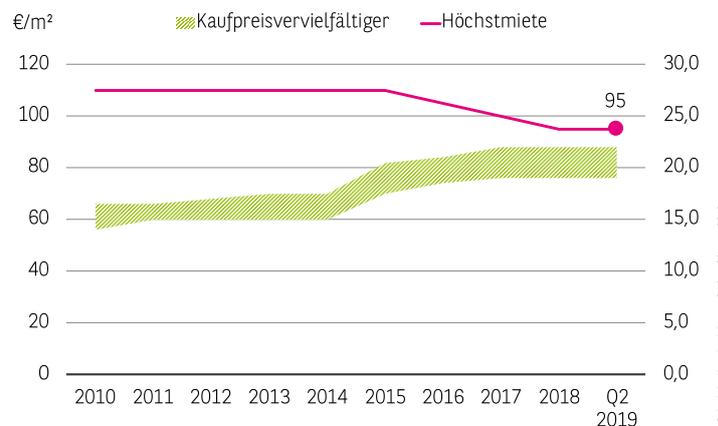
Zwar wird es bis zur Inbetriebnahme des Stadtbahntunnels und der endgültigen Stilllegung des oberirdischen Verkehrs (Kombilösung) noch bis Ende 2020 dauern, jedoch lässt sich durch den voranschreitenden baulichen Fortschritt sowie dem Verschwinden vieler Bauzäune bereits jetzt eine deutliche Belebung 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



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