

RESEARCH

At a Glance Q2 2019

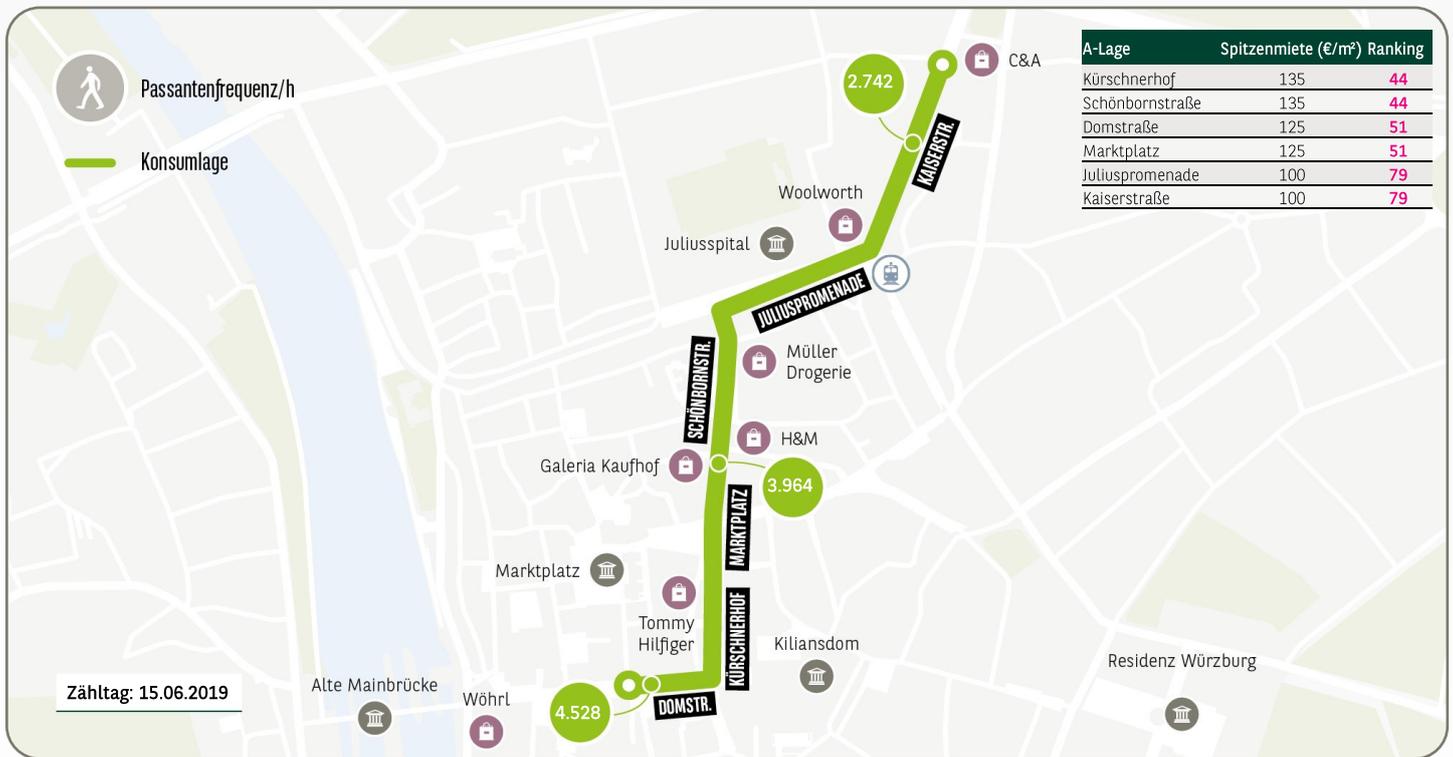
FREQUENZREPORT WÜRZBURG

Aktuelle Keyfacts

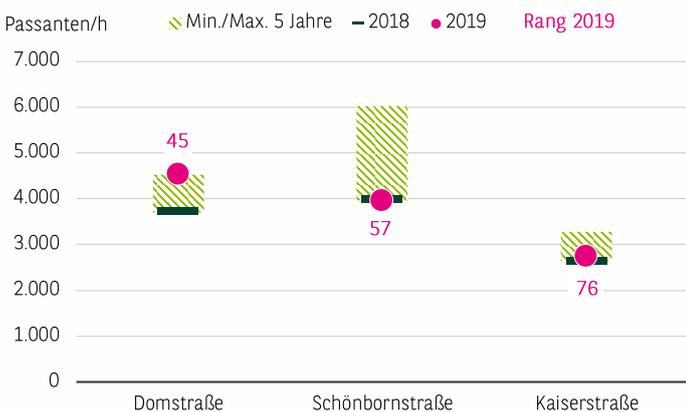
- 126.635 Einwohner
- 103,0 Kaufkraftindex
- 90.585 Beschäftigte
- 201,4 Umsatzindex
- 3,6 % Arbeitslosenquote
- 1,96 Zentralität

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

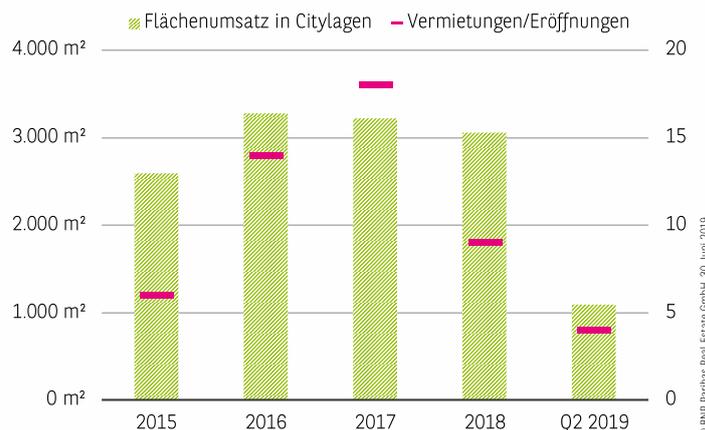
hohen Niveau. Dabei ist es nicht nur die Basis aus lokalen Konsumenten, die zu diesen bemerkenswerten Zahlen beiträgt. Auch der Tourismus spielt in Würzburg eine immer stärkere Rolle. So stieg die Zahl der Übernachtungen von 2012 bis 2018 um 25 % auf knapp 966.000 an. Im Verhältnis zur Einwohnerzahl betrachtet, entspricht dies einer Top-10-Platzierung im Standortvergleich.



Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen



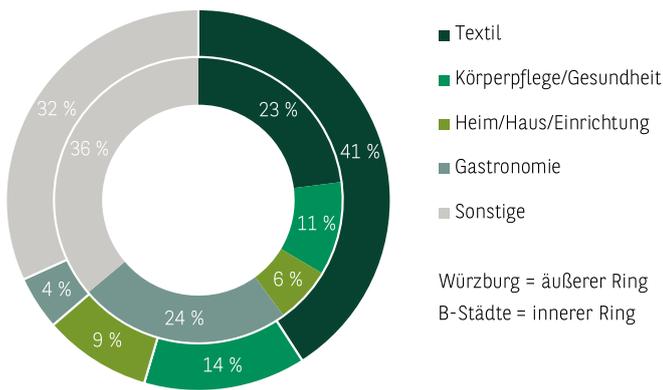
Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen



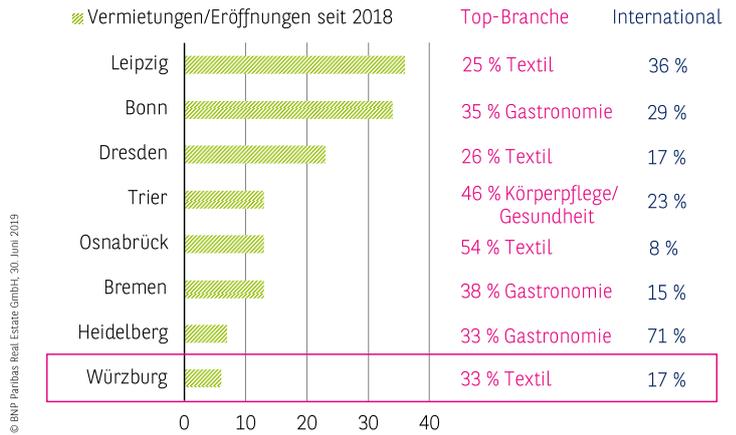
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

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

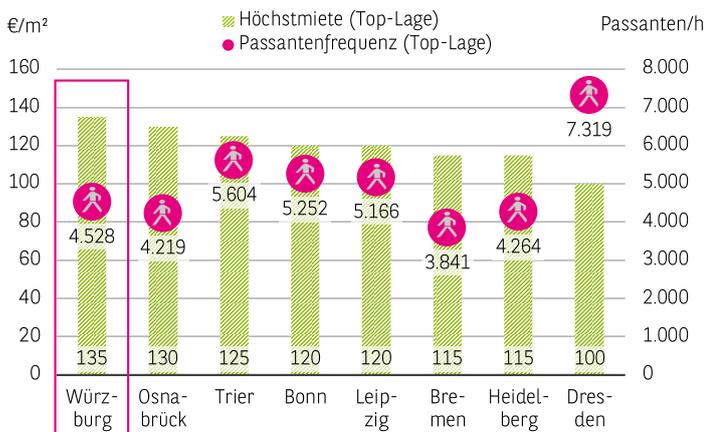


DOMSTRASSE ERSTMALS MIT HÖCHSTER FREQUENZ

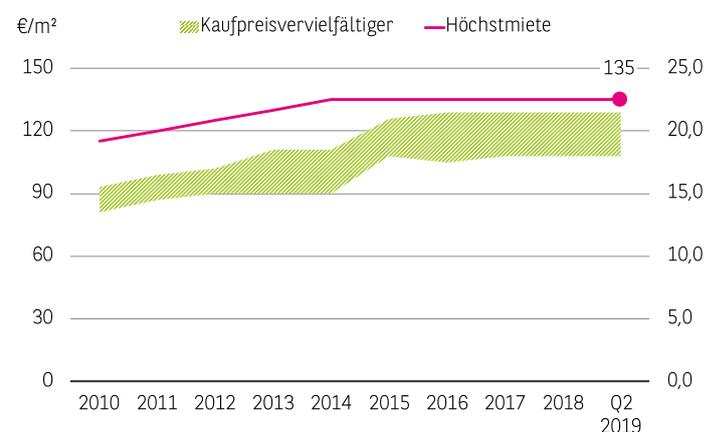
Während in der Schönbornstraße (knapp 4.000 Passanten/Std.) und in der Kaiserstraße (gut 2.700 Passanten/Std.) die Passantenfrequenzen im Vergleich zur letztmaligen Zählung nahezu konstant geblieben sind, ist in der Domstraße ein kräftiger Zuwachs zu verzeichnen. Mit gut 4.500 Personen pro Stunde schiebt 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



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 München | Telefon +49 (0)89-55 23 00-0 | www.realestate.bnpparibas.de