

# RETAILMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2020



Jetzt für den  
BNPPRE-Newsletter  
anmelden!



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

## ÜBERBLICK

- 3 Executive Summary
- 4 Gesamtwirtschaftlicher Überblick
- 7 Retail-Investment
- 10 Die deutschen Retailmärkte
- 14 Aktivste Retailer 2019

## AUF EINEN BLICK

- 16 Aachen
- 18 Berlin
- 20 Bonn
- 22 Braunschweig

- 24 Bremen
- 26 Dortmund
- 28 Dresden
- 30 Düsseldorf
- 32 Erfurt
- 34 Essen
- 36 Frankfurt
- 38 Hamburg
- 40 Hannover
- 42 Heidelberg
- 44 Karlsruhe
- 46 Köln
- 48 Leipzig
- 50 Mainz

- 52 Mannheim
- 54 München
- 56 Münster
- 58 Nürnberg
- 60 Osnabrück
- 62 Stuttgart
- 64 Trier
- 66 Wiesbaden
- 68 Würzburg

## REFERENZEN

- 70 Vermietung
- 71 Investment

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:**  
BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH

**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln  
**Titel:** Eckhart Matthäus, Wertingen  
**Stand:** Januar 2020  
**Auflage:** 4.100



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner 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.

# EXECUTIVE SUMMARY

## VIELE NEUE TRENDS

Während die Jahre 2016 bis 2018 klar im Zeichen der Transformation der Einzelhandelslandschaft standen, haben sich die Veränderungsprozesse und die in dieser Zeitspanne gewonnenen Erkenntnisse der wichtigsten Akteure deutlich im Vermietungsgeschehen 2019 niedergeschlagen. So wies die Zahl der registrierten Vermietungen und Eröffnungen in Innenstadtlagen, die seit 2014 Jahr für Jahr gesunken war, im Vergleich zu 2018 erstmals wieder eine steigende Tendenz auf – und das gleich um 13 %. Mit insgesamt rund 1.300 Abschlüssen bei einem Flächenumsatz von 625.000 m<sup>2</sup> kann sich diese Bilanz nicht nur gegenüber 2018 (1.140), sondern auch gegenüber 2016 (1.360) und 2017 (1.310) sehen lassen, wo nur unwesentlich mehr Verträge gezählt wurden.

## VIEL LOS IN DEN TOP-MÄRKTEN, B-STÄDTE IM FOKUS

- ▶ An den A-Standorten gingen, wie auch bundesweit, weder die Gastronomie noch die Textilbranche als Branchenprimus hervor. Beide Gruppen landeten bei jeweils 23 % der erfassten Vermietungen und Eröffnungen.
- ▶ Die sieben Top-Märkte kamen branchenübergreifend auf durchschnittlich 50 Vermietungen/Eröffnungen bei einem Flächenumsatz von gut 19.000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Ein weiterer wichtiger Trend, der sich 2019 herauskristallisiert hat, spielt sich an den B-Standorten ab: In der langjährigen Betrachtung seit 2013 konnte nur 2016 eine vergleichbare Anzahl von Vermietungen und Eröffnungen registriert werden wie 2019.

## MIETER UND VERMIETER GEHEN ZUNEHMEND AUF EINANDER ZU

- ▶ In puncto Vertragsgestaltung sind Mieter und Vermieter inzwischen näher zusammengerückt, um Einigungen zu erzielen und damit die Grundvoraussetzung für eine Neuanmietung oder auch eine Vertragsverlängerung zu erreichen.
- ▶ Ist der Vermieter bereit, dem Mieter mit seinen Konditionen entgegenzukommen, erhöht das auch die Bereitschaft des Mieters, Kompromisse einzugehen – z. B. auf Ausstiegsklauseln zu verzichten, wodurch bestenfalls eine Win-win-Situation für beide Seiten entsteht.

## PERSPEKTIVEN: VERBESSERTE AUSSICHTEN NUTZEN

- ▶ Es wäre absolut falsch zu behaupten, dass der Turnaround geschafft ist und Transformationsprozesse der Vergangenheit angehören. Generell ist die Einzelhandelswelt inzwischen so eng mit Veränderungsprozessen verknüpft, dass sie sich ohne diese gar nicht mehr weiterentwickeln könnte – und das gilt sowohl offline als auch online.
- ▶ Eine Prognose für 2020 ist mit dem Blick in die Glaskugel vergleichbar. Die Chancen auf ein erfreuliches Jahr für alle Akteure stehen hierbei zwar besser als in den Vorjahren, es gilt jedoch, diese auch weiterhin zu nutzen.

# GESAMTWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

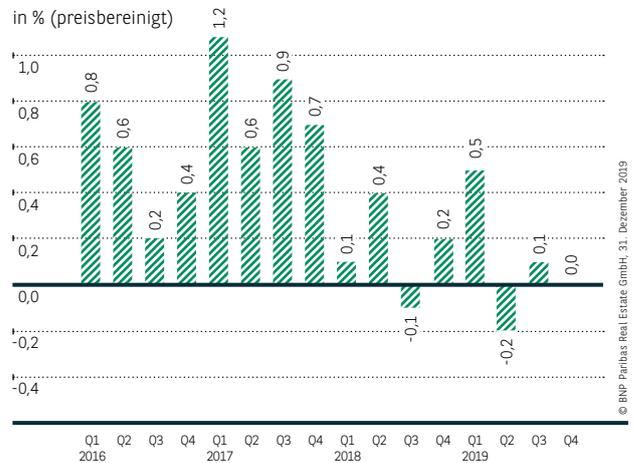
## ➤ EINZELHANDELSUMSÄTZE WEITER IM AUFWIND

Trotz eines sehr schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfelds haben sich die Einzelhandelsumsätze 2019 weiter erhöht und verzeichneten damit den zehnten Anstieg in Folge. Nach einer ersten Schätzung des statistischen Bundesamts haben sie nominal zwischen 3,4 und 3,5 % und preisbereinigt um 2,8 bis 3,0 % angezogen. Der Anstieg fiel damit deutlich höher aus als 2018 und lag etwa im Schnitt der letzten fünf Jahre. Überproportional zugelegt hat auch 2019 erwartungsgemäß der E-Commerce-Sektor. Gestützt wurde die positive Entwicklung durch unterschiedliche Einflussfaktoren, die das geringe BIP-Wachstum aus Einzelhandels-sicht überlagert haben. Zu nennen sind hier in erster Linie die insgesamt weiterhin sehr stabile Arbeitsmarktsituation sowie die seit einigen Jahren überproportional guten Reallohnzuwächse. Dies spiegelt sich im Verbrauchervertrauen wider, das sich u. a. im GfK-Konsumklimaindex ausdrückt. Vor diesem Hintergrund erfuhr der Einzelhandel 2019 einen deutlich stärkeren Aufwind, als es aufgrund des konjunkturellen Umfelds zu erwarten gewesen wäre.

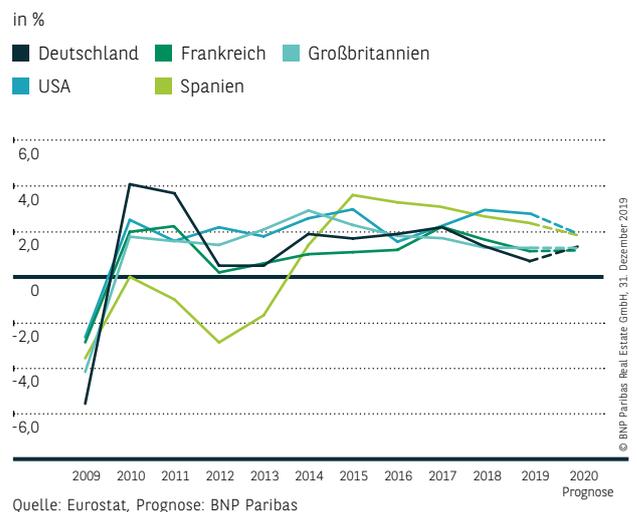
## ➤ BIP-WACHSTUM LEIDET UNTER AUSSENEINFLÜSSEN

Die Wirtschaft in Deutschland ist 2019 spürbar schwächer gewachsen als in den Vorjahren und legte beim BIP lediglich um 0,6 % zu. Verantwortlich hierfür waren eine Reihe unterschiedlicher Einflussfaktoren. Zu den wichtigsten gehörte der Handelsstreit zwischen China und den USA, der nicht nur reale Auswirkungen auf die globale und damit auch deutsche Wirtschaft hat, sondern vor allem zu einer großen Verunsicherung führt. Ähnliches gilt für den Brexit: Auch hier hat allein die bestehende Unsicherheit den Warenaustausch mit Großbritannien schrumpfen lassen. Aber auch die Umstrukturierung der Automobilindustrie und die Nachwirkungen des Diesel-Skandals haben für einen Rückgang der industriellen Bruttowertschöpfung gesorgt. Demgegenüber fielen die Wachstumsraten bei den Dienstleistungen und der Bauwirtschaft deutlich höher aus. Obwohl das BIP im zweiten Quartal mit -0,1 % negativ ausfiel, konnte eine sogenannte technische Rezession vermieden werden. Trotz dieses holprigen Jahresverlaufs darf aber nicht vergessen werden, dass es der deutschen Konjunktur gelungen ist, allen Widrigkeiten zum Trotz das zehnte Jahr in Folge zuzulegen.

## ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND



## ENTWICKLUNG DES BIP IM INTERNATIONALEN VERGLEICH



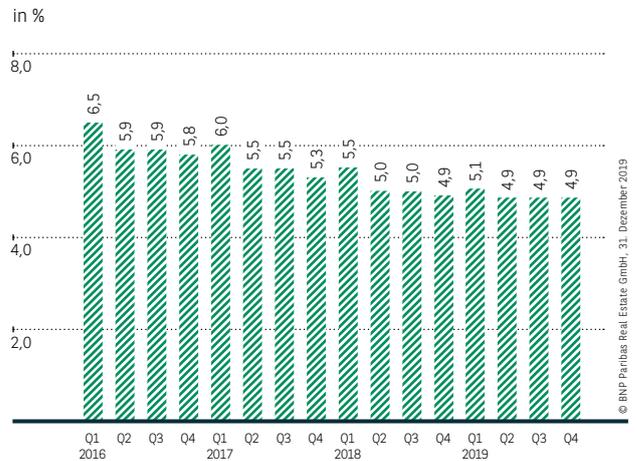
➤ **ARBEITSMARKT WEITERHIN STABIL**

Auch der Arbeitsmarkt konnte sich teilweise vom Konjunkturverlauf entkoppeln. Zwar entwickelte er sich nicht mehr ganz so dynamisch, wies aber immer noch positive Vorzeichen auf. Die Arbeitslosenquote lag bei knapp 2,27 Mio. und damit um 73.000 niedriger als 2018. Parallel dazu sank die Arbeitslosenquote um 20 Basispunkte auf durchschnittlich 5,0%. Gleichzeitig hat die Beschäftigung weiter zugelegt und die Zahl der Erwerbstätigen um über 400.000 auf 45,26 Mio. steigen lassen. Erfreulich ist, dass sich der Trend der Vorjahre fortgesetzt hat und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit 537.000 auf 33,41 Mio. stärker zugelegt haben. Im Umkehrschluss hat die Bedeutung prekärer Arbeitsverhältnisse etwas abgenommen. Ein Grund für die weiterhin positive Arbeitsmarktentwicklung ist sicherlich darin zu sehen, dass Unternehmen aufgrund des nach wie vor vorhandenen Fachkräftemangels und einer langsam sichtbar werdenden demographischen Trendumkehr zunehmend gewillt sind, ihre Mitarbeitenden auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten langfristig zu binden. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass im Jahresdurchschnitt 774.000 offene Stellen gemeldet wurden und damit nur 22.000 weniger als 2018.

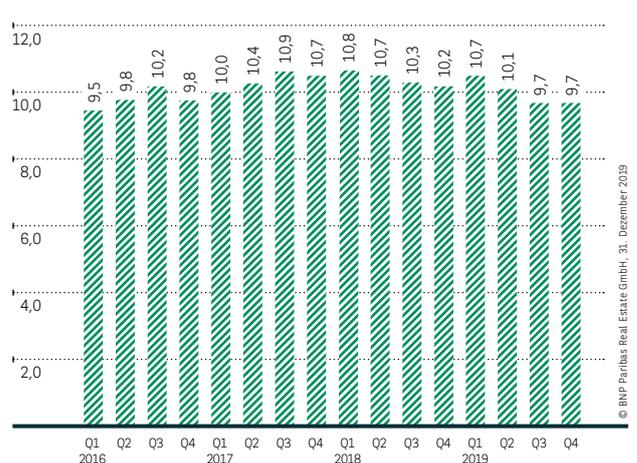
➤ **KONSUMKLIMA ZIEHT WIEDER AN**

Nachdem der von der GfK ermittelte Konsumklimaindex im November 2019 mit 9,6 Punkten seinen Tiefstand erreicht hatte, legt er wieder leicht zu. Für Februar 2020 wurde ein Wert von 9,9 Zählern prognostiziert. Verantwortlich für den im langjährigen Vergleich zwar immer noch sehr stabilen, gegenüber 2018 aber gesunkenen Indexstand ist in erster Linie die Unsicherheit bezüglich der weiteren Konjunkturentwicklung. Der entsprechende Teilindikator konnte zwar auch zulegen, liegt aber immer noch bei -3,7 Punkten. Demgegenüber steigen die persönlichen Einkommenserwartungen der Verbraucher auf 44,6 deutlich an, worin sich vor allem die insgesamt unverändert positive Arbeitsmarktsituation widerspiegelt. Dieser Aufwärtstrend zeigt sich auch in der Anschaffungsneigung, die mit 55,5 Zählern ebenfalls spürbar angezogen hat und mittlerweile den höchsten Wert seit einem Jahr aufweist. Grundsätzlich sind die deutschen Verbraucher damit unverändert optimistisch ins Jahr 2020 gestartet und vertrauen auf die verbesserten Prognosen zur Konjunkturentwicklung. Auch die Tatsache, dass im Zollstreit zwischen den USA und China ein erstes Teilabkommen unterzeichnet wurde, dürfte zur sich abzeichnenden Stimmungsaufhellung beitragen.

**ENTWICKLUNG DER ARBEITSLSENQUOTE IN DEUTSCHLAND**



**ENTWICKLUNG DES GfK-KONSUMKLIMAINDEX**



### STIMMUNG IN DER WIRTSCHAFT STEIGT NUR LANGSAM

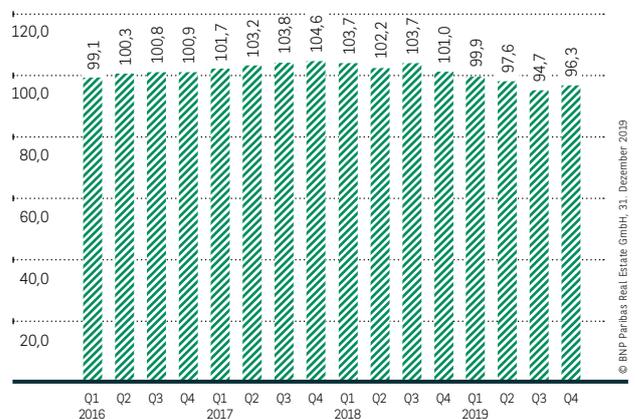
Erfahrungsgemäß reagieren Unternehmen sensibler auf konjunkturelle Unsicherheiten als Verbraucher und benötigen länger, um wieder nachhaltig Vertrauen zu fassen. Dies zeigt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex, der seit der zweiten Jahreshälfte 2018 deutlich gesunken war. Erst im letzten Quartal 2019 hat ein leichter Aufwärtstrend eingesetzt, wenn auch der Januarwert mit 95,9 Punkten wieder leicht gegenüber Dezember (96,3) nachgegeben hat. In dieser Entwicklung spiegelt sich in erster Linie die nach wie vor große Unsicherheit über die konjunkturellen Perspektiven wider, wohingegen ihre aktuelle Geschäftssituation von den Unternehmen erneut positiver eingeschätzt wurde. Interessant ist aber auch die Analyse der Teilindikatoren der unterschiedlichen Branchengruppen. Gerade im Dienstleistungsbereich und der Bauwirtschaft, also den Sektoren, die 2019 deutlich überdurchschnittlich performed hatten, ist der Index gesunken. Die Erwartungshaltung, dass sich die sehr gute Auftragslage immer weiter fortsetzen wird, hat sich scheinbar etwas eingetrübt. Demgegenüber hat sich das Geschäftsklima im Handel und der 2019 stark gebeutelten Industrie weiter erhöht und gibt Anlass, optimistischer in die Zukunft zu schauen.

### AUCH 2020 BLEIBT SPANNEND

Nach einem relativ turbulenten Jahr 2019 ist davon auszugehen, dass auch 2020 die Konjunktur wieder mit vielen herausfordernden Entwicklungen konfrontiert sein dürfte, die nicht hausgemacht sind. Grundsätzlich hellt sich das Bild aber wieder etwas auf, sodass ein verhaltener Aufwärtstrend realistisch erscheint. Die Prognosen für das BIP-Wachstum liegen aktuell bei rund 1%, wobei die Bundesregierung Ende Januar ihre Einschätzung sogar auf 1,1% angehoben hat. Auch der Arbeitsmarkt wird sich voraussichtlich weiter positiv, zumindest aber stabil, entwickeln. Dass das Wachstumstempo der vergangenen Jahre nicht auf Dauer beizubehalten ist, ist keine Überraschung. Vor dem Hintergrund ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die positive Grundstimmung der Verbraucher anhalten wird, wovon sowohl der Einzelhandel als auch die Gesamtwirtschaft profitieren sollten. Auf der anderen Seite gibt es aber auch eine Reihe potenzieller Störfaktoren, wie den, trotz eines ersten gemachten Schritts, noch immer schwelenden Handelsstreit zwischen den USA und China, die konkrete Ausgestaltung des Brexit oder das schlummernde Pulverfass Nahost. Obwohl der Optimismus überwiegt, bleibt es also spannend.

### ENTWICKLUNG DES IFO-GESCHÄFTSKLIMAINDEX

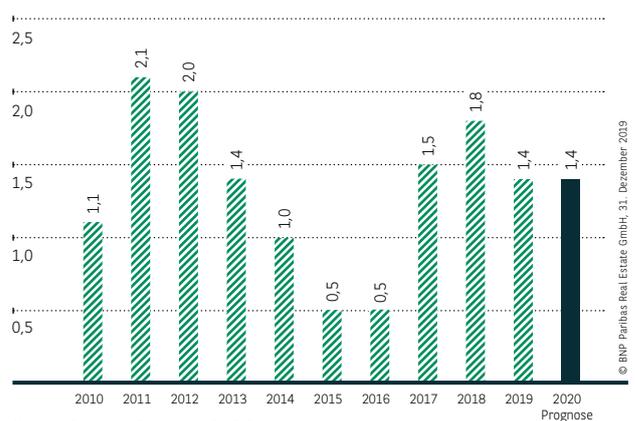
Indexwerte (2005 = 100)



Quelle: CESifo GmbH

### ENTWICKLUNG DER INFLATIONSRATE

in %



Quelle: Destatis, Prognose: BNP Paribas

# RETAIL-INVESTMENT

## ➤ AUSGEZEICHNETER ENDSPURT SORGT FÜR SEHR GUTE BILANZ

Musste nach den ersten drei Quartalen noch von einem moderaten Zwischenergebnis des Retail-Investmentmarkts berichtet werden, hat sich das Bild im vierten Quartal gedreht: Allein in den letzten drei Monaten wurden gut 5,4 Mrd. € (anteilig 42 %) der insgesamt 12,9 Mrd. € Investmentumsatz generiert und das beste Schlussquartal der vergangenen Jahre erreicht. Somit ordnet sich das Gesamtergebnis nicht nur 15 % über dem Volumen von 2018, sondern auch 13 % oberhalb des langjährigen Mittelwertes ein. Verantwortlich hierfür ist weniger die Anzahl der registrierten Transaktionen, die mit dem Vorjahreswert vergleichbar ist, als vielmehr ein von 29 auf 34 Mio. € gestiegenes durchschnittliches Volumen pro Deal. Erfreulich ist darüber hinaus, dass sowohl Einzel- (7,2 Mrd. €) als auch Portfoliodeals (5,7 Mrd. €) das Jahr 2019 überdurchschnittlich abschlossen und maßgebliche Beiträge von 56 % bzw. 44 % der gesamten Retail-Investments leisteten. Im Segment der Paketverkäufe sind nicht zuletzt die Highstreet-Assets des Millennium-Portfolios nennenswert, aber auch einzelne Verkäufe im dreistelligen Millionensegment, von denen rund 10 gezählt werden konnten.

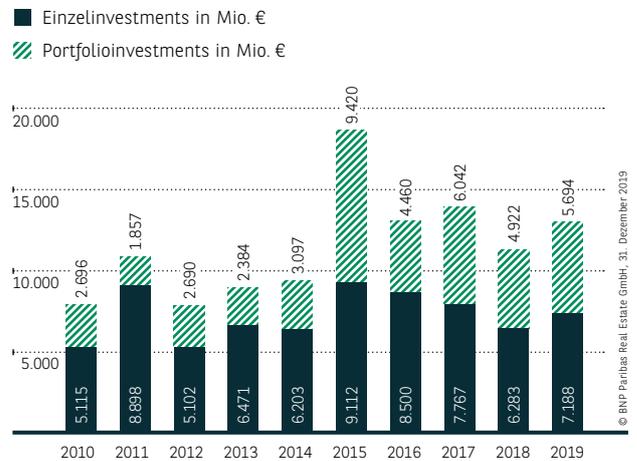
## ➤ FACHMARKTSPARTE GIBT SICH KEINE BLÖßE, GESCHÄFTSHÄUSER LEGEN DEUTLICH ZU

Ein Transaktionsvolumen von 5 bis über 6 Mrd. € ist in der Fachmarktsparte bereits seit fünf Jahren nichts Ungewöhnliches mehr, und auch 2019 wurden wieder rund 5,1 Mrd. € in diese Objektart investiert. Anteilig entspricht dies knapp 40 % bei wesentlich mehr als 200 Deals. Am deutlichsten zugelegt haben jedoch die Geschäftshäuser, die stolze 61 % draufpacken und bei 4,4 Mrd. € landeten (anteilig 34 %). Das Millennium-Portfolio hat daran lediglich einen Anteil von einem Zehntel, was zeigt, dass im Geschäftshaus-Segment auch abseits dieser Ausnahmetransaktion ein reges Marktgeschehen zu beobachten ist. Weitere knapp 16 % entfielen auf Kaufhäuser, Shoppingcenter kamen auf fast 11 %.

## ➤ 70 % DES UMSATZES IN DEN KATEGORIEN ÜBER 50 MIO. €

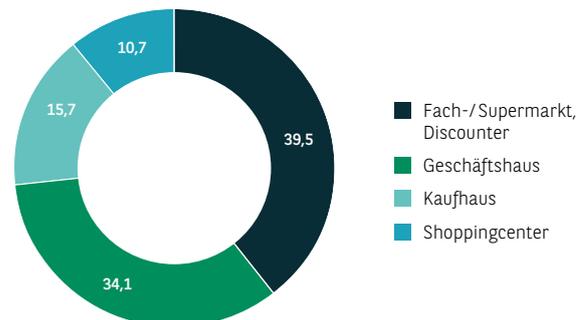
Das überaus starke vierte Quartal hat insbesondere den Umsatz in den Größenklassen über 50 Mio. € befeuert: Für beachtliche 42 % der insgesamt 9 Mrd. € in den großvolumigen Segmenten zeichneten die vergangenen drei Monate verantwortlich. Während weder im zweiten noch im dritten Quartal Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert werden konnten, hielt das Schlussquartal gleich eine ganze Reihe derartiger Transaktionen bereit. Die kleine-

## RETAIL-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND



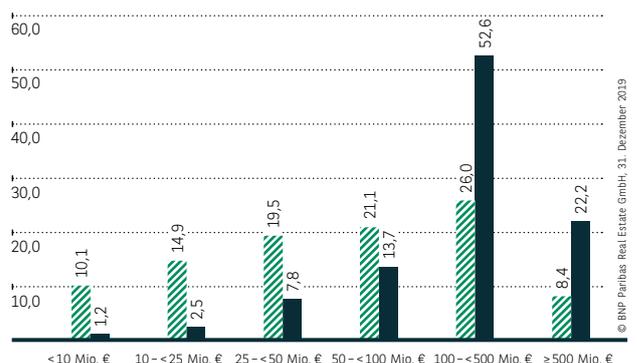
## RETAIL-INVESTMENTS NACH OBJEKTART

in %



## RETAIL-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

Einzelinvestments in %, gesamt 7.188 Mio. €  
Portfolioinvestments in %, gesamt 5.694 Mio. €



ren Kategorien bis 50 Mio. € erzielten dagegen im Vergleich zu 2018 ein um 9 % geringeres Volumen und erreichten damit einen Umsatzanteil von 30 %.

➤ **BESTES RESULTAT SEIT 2015 AN DEN A-STANDORTEN**

Mit insgesamt 4,5 Mrd. € konnten die A-Städte ihr Ergebnis von 2018 um 12 % ausbauen, die zweitbeste Bilanz der letzten fünf Jahre verbuchen und 35 % des Gesamtumsatzes einheimen. Davon profitierten gleich fünf der sieben bedeutendsten Retail-Investmentmärkte: Allen voran sind Berlin und München mit 1,5 Mrd. € bzw. 1,1 Mrd. € den weiteren Top-Märkten enteilt. In der bayerischen Landeshauptstadt wurde 2019 mehr als dreimal so viel investiert wie im Vorjahr, die Hauptstadt verbessert sich um 8 %. Für München stellt dies sogar einen neuen Rekordumsatz dar. Mit deutlichem Abstand folgt die Schwabenmetropole Stuttgart, die sich um 69 % auf 600 Mio. € steigerte, während Düsseldorf (380 Mio. €), Hamburg (380 Mio. €), Frankfurt (270 Mio. €) und Köln (210 Mio. €) klar unter der 500-Mio.-€-Marke blieben.

➤ **INVESTOREN DANK FACHMARKTSPARTE AUCH IN KLEINSTÄDTEN AKTIV**

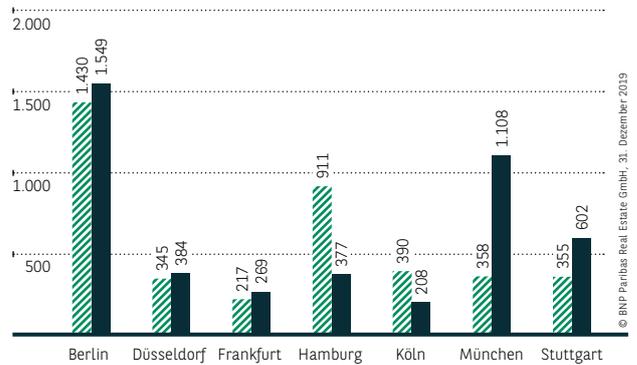
Bezogen auf Einzeldeals sind und bleiben kleinere Städte bis 100.000 Einwohner mit einem Anteil von gut 25 % die zweitstärkste Kategorie nach den A-Städten (knapp 48 %), was ein klares Indiz dafür ist, dass nicht nur Highstreet-Objekte, sondern auch verkehrsgünstig gelegene Fachmarkt- und Nahversorgungszentren sowie Supermärkte und Discounter mit bonitätsstarken Mietern außerhalb der Metropolen attraktive Investmentchancen bieten. Den deutlichsten Sprung machte allerdings die Kategorie der Großstädte über 250.000 Einwohner, die ihren Umsatz um 46 % steigern konnte und mit einem Anteil von fast 15 % repräsentiert ist. Der Einkaufspark Duckwitz (Bremen), das K1 Karree (Mannheim) sowie das Seidnitz-Center (Dresden) sind nur einige großvolumige Beispiele außerhalb der A-Standorte. Wo es Gewinner gibt, muss es jedoch auch Verlierer geben: So konnte die Städtegrößenklasse zwischen 100.000 und 250.000 Einwohner nicht an ihr Vorjahresresultat anknüpfen (anteilig 12 %).

➤ **WO RETAIL-INVESTMENTS SIND, SIND AUCH DIE SPEZIALFONDS**

Die tonangebende Anlegergruppe in puncto Retail-Investments sind Spezialfonds: Gut 20 % des Transaktionsvolumens gehen auf ihr Konto, womit sie sich deutlich vor den anderen Investoren platzieren. Eine Vielzahl von Deals in

**RETAIL-INVESTMENTS IN DEN A-STANDORTEN 2018 UND 2019**

▨ 2018 in Mio. €, gesamt 4.007 Mio. €  
 ■ 2019 in Mio. €, gesamt 4.496 Mio. €



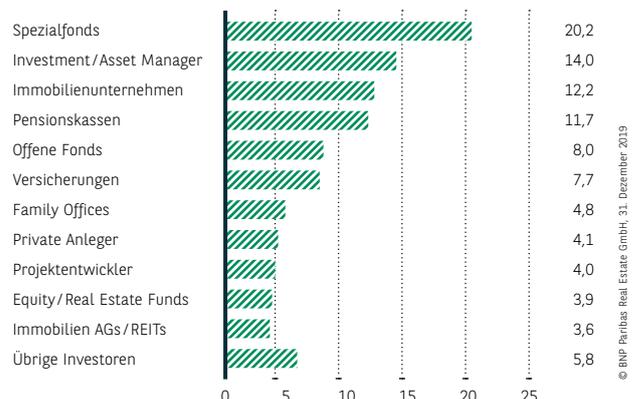
**EINZELINVESTMENTS NACH STÄDTEGRÖSSEN**

in %



**RETAIL-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN**

in %



allen Objektarten und Größenklassen unterstreicht das große Spektrum ihrer Marktaktivität. Rege waren zudem Investment/Asset Manager – und das vor allem im vierten Quartal: Insgesamt erreicht diese Investorengruppe 14 % des Volumens. Auf einen Beitrag von über 10 % kommen zudem noch Immobilienunternehmen und Pensionskassen (jeweils rund 12 %). Hinsichtlich der Herkunft des Kapitals ist bemerkenswert, dass deutsche Investoren absolut (9,3 Mrd. €) wie auch relativ (72 %) eine rekordverdächtige Bilanz erreichen, während internationale Anleger unter dem 5-Jahresschnitt bleiben (anteilig 28 %). Dies liegt jedoch nicht an europäischen Käufern, die mit anteilig 24 % ein gutes Ergebnis erzielen.

➤ **KAUM VERÄNDERUNG BEI DEN SPITZENRENDITEN IM JAHRESVERLAUF 2019**

Nach der kontinuierlichen Yield Compression der vorangegangenen Jahre und der bereits sehr hohen Preise haben die Netto-Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte vorerst ihren Peak erreicht und zeigten sich im Jahresverlauf 2019 stabil. Einzig in der Bayern-Metropole sowie in der Hauptstadt haben sich Geschäftshäuser in den Top-Lagen mit jeweils 2,80 % seit dem Jahresende 2018 noch einmal leicht verteuert und somit den Abstand zu Hamburg (3,00 %) etwas ausgebaut. Differenziert nach Objektarten zeichnen sich gegensätzliche Entwicklungen ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren, die viele Investoren als attraktive Anlagealternative schätzen, sind die Spitzenrenditen seit Jahresende 2018 um 20 Basispunkte auf 4,30 % gesunken. Damit nähern sie sich den Shoppingcentern an, die 10 Basispunkte zulegten und bei 4,10 % notieren.

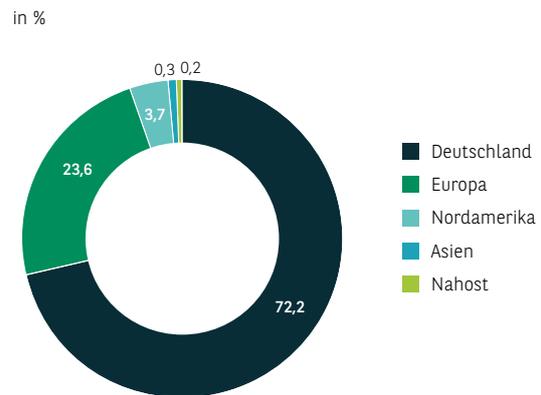
➤ **MIT DEM SCHWUNG AUS DEM VIERTEN QUARTAL INS JAHR 2020**

Eins wurde 2019 ganz deutlich – der Retail-Investmentmarkt hält immer wieder Überraschungen bereit. Während zum Ende des dritten Quartals noch von einer unterdurchschnittlichen Bilanz fürs Gesamtjahr ausgegangen werden musste, kann nur drei Monate später ein sehr gutes Umsatzergebnis vermeldet werden. Diese Beobachtung und die zahlreichen verschiedenen Einflussfaktoren machen den Retail-Investmentmarkt für alle Akteure so schwer prognostizierbar. Die zuletzt wieder etwas positivere Entwicklung auf den Vermietungsmärkten sowie die Fachmarktsparte als Konstante lassen zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls zuversichtlich auf 2020 blicken.

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN**



**RETAIL-INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# DIE DEUTSCHEN RETAILMÄRKTE IM ÜBERBLICK

## ➤ 2019 – EIN JAHR MIT VIELEN NEUEN TRENDS AUF DEM RETAIL-VERMIETUNGSMARKT

Während die Jahre 2016 bis 2018 klar im Zeichen der Transformation der Einzelhandelslandschaft standen, haben sich die Veränderungsprozesse und die in dieser Zeitspanne gewonnenen Erkenntnisse der wichtigsten Akteure deutlich im Vermietungsgeschehen der letzten zwölf Monate niedergeschlagen. So wies die Zahl der registrierten Vermietungen und Eröffnungen in Innenstadtlagen, die seit 2014 Jahr für Jahr gesunken war, im Vorjahresvergleich erstmals wieder eine steigende Tendenz auf – und das gleich um 13 %. Mit insgesamt rund 1.300 Abschlüssen bei einem Flächenumsatz von 625.000 m<sup>2</sup> kann sich die Bilanz nicht nur gegenüber 2018 (1.140) sehen lassen, sondern auch 2016 (1.360) und 2017 (1.310) wurden nur unwesentlich mehr Verträge gezählt. Geprägt wurde das Vermietungsjahr 2019 insbesondere durch das Kopf-an-Kopf-Rennen von Textil- und Gastronomiebranche, welches die beiden entscheidenden Protagonisten des Retailmarkts letztendlich mit einem Unentschieden beendeten. Jeweils rund 300 Deals und ein Marktanteil von gut 23 % entfielen auf diese beiden Nachfragegruppen, wobei die Gastronomen im 5-Jahresvergleich 8 Prozentpunkte dazugewannen, während die Fashion-Labels im gleichen Umfang Prozentpunkte abgeben mussten. Wie aktiv sich die Gastrobranche aktuell zeigt, wird jedoch noch anschaulicher, wenn man bedenkt, dass die Zahl der Abschlüsse im Vorjahresvergleich in diesem Sektor um stolze 42 % gestiegen ist und auch absolut den mit Abstand höchsten Wert der letzten fünf Jahre erreicht. Aber auch aus dem Textilbereich gibt es Erfreuliches zu berichten: Die Anzahl der neuvermieteten Großflächen (ab 1.000 m<sup>2</sup>), die aufgrund des sehr begrenzten Kreises potenzieller Mieter als besonders schwer zu vermarkten gelten, ist im Vergleich der letzten Jahre konstant geblieben. Die Vermietungen an Urban Outfitters (Kaufingerstraße, München), JD Sports (Georgstraße, Hannover), Wöhrl (Prager Straße, Dresden) und SiNN (Kettwiger Straße, Essen) sind nur einige prominente Beispiele in den Top-Lagen der A- bzw. B-Standorte.

Ein weiterer wichtiger Trend, der sich 2019 herauskristallisiert hat, spielt sich an den B-Standorten ab: In der langjährigen Betrachtung seit 2013 konnte hier nur 2016 eine vergleichbare Anzahl von Vermietungen und Eröffnungen registriert werden wie 2019. Gerade bei Gastronomie-Unternehmen steht diese Städte-kategorie ganz klar auf der Expansionsliste, was der Branchenanteil von 37 % eindrucksvoll unterstreicht. Die oftmals junge, studentische Bevölkerungsstruktur dieser Städte bietet optimale Voraussetzungen für experimentierfreudige Gastronomiekonzepte. An den A-Standorten gingen, wie auch bundesweit, weder die Gastronomie- noch die Textilbranche als Branchenprimus hervor, denn auch hier lan-

deten beide Gruppen bei jeweils 23 % der erfassten Vermietungen und Eröffnungen. Während Berlin und Frankfurt mit 23 bzw. 18 Abschlüssen die meisten Gastronomieformate auf sich vereinen, führen Hamburg und München mit jeweils 17 Deals die Fashion-Sparte an. Zusammenfassend kommen die sieben Top-Märkte branchenübergreifend auf durchschnittlich 50 Vermietungen/Eröffnungen bei einem Flächenumsatz von gut 19.000 m<sup>2</sup>. Über diesem Mittelwert ordnen sich Frankfurt (28.000 m<sup>2</sup>), Berlin (22.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (22.000 m<sup>2</sup>) und Köln (20.000 m<sup>2</sup>) ein, aber auch aus München und Stuttgart gibt es mit 18.000 m<sup>2</sup> bzw. 15.000 m<sup>2</sup> und jeweils über 40 Abschlüssen viel Neues zu berichten. Die mit Abstand meisten Verträge verbuchte erneut Berlin (rund 70) – allein durch die Größe der Hauptstadt mit ihren ganz unterschiedlichen Retail-Hotspots wird sich hieran auch nichts ändern. Dass lediglich Düsseldorf mit 10.000 m<sup>2</sup> leicht abgehängt scheint, ist insbesondere damit zu erklären, dass in der Rheinmetropole sowohl 2017 wie auch 2018 mit jeweils 30.000 m<sup>2</sup> enorm viel Fläche neuvermietet wurde, wodurch sich die Angebotssituation 2019 wieder etwas enger zeigte.

## ➤ MIETER UND VERMIETER GEHEN ZUNEHMEND AUF EINANDER ZU

Die Retailmärkte überzeugten 2019 einerseits durch eine im Vergleich zu den Vorjahren stärkere Nachfrage und höhere Flächenumsätze, andererseits prägten aber auch eine Reihe qualitativer Trends das Marktgeschehen, die auf sich ändernde Rahmenbedingungen zurückzuführen sind. Hierzu gehört insbesondere das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter – den entscheidenden Akteuren des stationären Einzelhandels-geschehens: In puncto Vertragsgestaltung sind beide Parteien inzwischen näher zusammengerückt, um Einigungen zu erzielen und damit die Grundvoraussetzung für eine Neuvermietung oder auch eine Vertragsverlängerung zu erzielen. Da es über die letzten Jahre nicht leichter geworden ist, Shop-Flächen neu zu vermieten, ist auch das Interesse von Vermietern, Bestandsmieter zu halten, immer weiter gestiegen. Infolgedessen gewinnt das Zusammenspiel aus Mietpreissenkungen und laufzeitbezogenen Sonderkündigungsrechten eine immer größere Bedeutung. Ist der Vermieter bereit, dem Mieter mit seinen Konditionen entgegenzukommen, so erhöht das auch die Bereitschaft des Mieters, Kompromisse einzugehen und z. B. auf Ausstiegsklauseln zu verzichten, wodurch bestenfalls eine Win-win-Situation für beide Seiten entstehen kann.

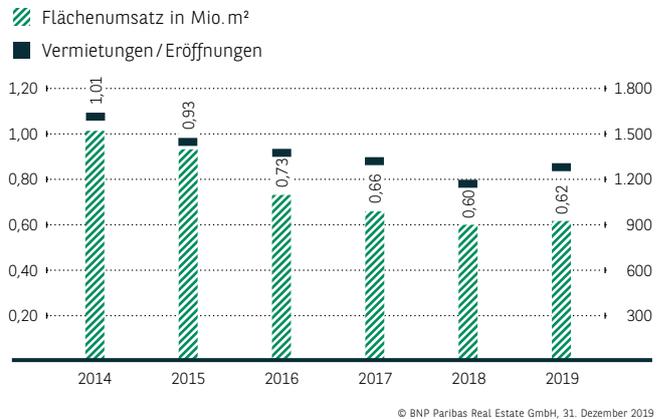
Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Umsetzung des Brand Buildings und der Inszenierung einer noch jungen oder bereits etablierten Marke. Hier kommt es gerade zum Umdenken: Viele Händler setzen stärker auf soziale Medien, wie

z. B. Instagram und reichweitenstarke Influencer, als auf die Anmietung von Pop-up-Stores und versprechen sich hiervon bessere Marketingeffekte. Die kontinuierliche Verbesserung der Shoppingfeatures und die Kooperation von Instagram mit einflussreichen Partnern wie adidas, H&M oder Zara steuern ihr Übriges zu dieser Entwicklung bei. Dies bedeutet aber keineswegs, dass es nicht auch innovative Konzepte gibt, die es schaffen, die Einzelhandelsfläche an sich zu einer Showbühne umzufunktionieren. Ein vielversprechendes Format ist in diesem Zusammenhang der vom Pop-Up-Store-Experten Brick Spaces betriebene Blaenk-Store in der Düsseldorfer Schadowstraße: Hier wird die Idee aufgegriffen, in einem Shop jüngere, unbekanntere Retailer mit renommierten Labels für kurze Zeit zusammenzubringen, um einerseits Synergieeffekte zu schaffen und andererseits durch künstliche Verknappung das Kundeninteresse zu wecken. Bestrebungen zur Erweiterung der eigenen Zielgruppe sind derzeit in erster Linie auch im Luxussegment zu beobachten: Etablierte internationale Marken wie zum Beispiel Bottega Veneta, Balenciaga oder Prada versuchen sich durch teils etwas erschwinglichere Preise sowie trendigere und auf das Klientel zugeschnittene Kollektionen mehr und mehr der Jugend zu öffnen, um das große Potenzial dieser Käufergruppe noch umfangreicher abzuschöpfen. Eine hochpreisige oder eine preisaggressive Ausrichtung: Die konzeptionelle Positionierung in eine der beiden Richtungen außerhalb des mittleren Segments scheint weiterhin unerlässlich. Im Schuhsektor sind hierbei Deichmann und Görtz als erfolgreiche Stellvertreter für einen eher niedrigeren bzw. höheren Durchschnittsbö zu nennen.

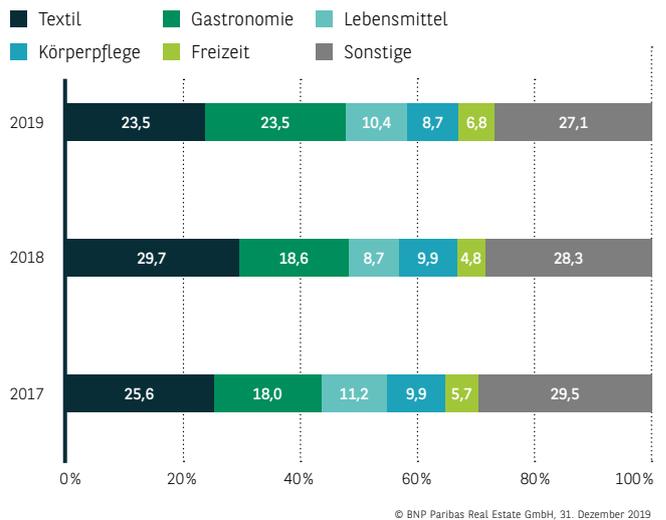
➤ **PERSPEKTIVEN: VERBESSERTE AUSSICHTEN NUTZEN**

Es wäre absolut falsch zu behaupten, dass der Turnaround geschafft ist und Transformationsprozesse der Vergangenheit angehören. Generell ist die Einzelhandelswelt inzwischen so eng mit Veränderungsprozessen verknüpft, dass sie sich ohne diese gar nicht mehr weiterentwickeln könnte – dies gilt sowohl offline als auch online. Das Beispiel des Bekleidungsunternehmens C&A zeigt, dass weiterhin auch bei großen renommierten Marken über tiefgreifende Restrukturierungsmaßnahmen und in diesem Fall bis zu 100 Schließungen nachgedacht wird. Für eine derartige Zahl von Großflächen in Bestlagen neue Nutzer zu finden, würde den Markt jedenfalls vor große Herausforderungen stellen. Spannend bleibt zudem, wie es Signa langfristig gelingt, die Marke Galeria Karstadt Kaufhof neu zu positionieren und ob bzw. in welchem Umfang Karstadt- und Kaufhofimmobilien veräußert werden. Im Resultat der genannten positiven wie auch negativen Aspekte ist eine Prognose zum Retailmarkt 2020 mit dem Blick in die

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN/ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



**VERMIETUNGEN/ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



Glaskugel vergleichbar. Die Chancen auf ein erfreuliches Jahr für alle Akteure stehen zwar besser als in den Vorjahren, es gilt jedoch diese auch weiterhin zu nutzen.

**MARKTKENNZIFFERN DER WICHTIGSTEN EINZELHANDELSSTÄNDORTE IN DEUTSCHLAND**

Stadt	Bevölkerung 01.01.2019	Kaufkraft- kennziffer Prognose 2020	Umsatz- kennziffer Prognose 2020	Gäste- übernachtungen 2018	Höchstmiete (nettokalt) 2018 <sup>1)</sup>	Höchstmiete (nettokalt) 2019 <sup>1)</sup>	Kaufpreisvervielfältiger Geschäftshaus <sup>2)</sup>	
	absolut	je Einwohner (BRD = 100)	je Einwohner (BRD = 100)	absolut	in €/m <sup>2</sup> /Monat	in €/m <sup>2</sup> /Monat	von	bis <sup>3)</sup>
Aachen	247.380	94,8	116,6	1.020.527	100	95	17,0	20,5
Augsburg	295.135	98,0	122,2	855.121	90	80	17,0	20,5
Bad Homburg	54.248	148,1	120,9	588.300	55	50	16,5	18,0
Berlin	3.644.826	91,3	103,4	32.871.634	310	300	26,0	32,0
Bielefeld	333.786	92,7	122,9	679.903	135	140	16,5	18,5
Bochum	364.628	93,7	115,8	634.766	80	75	14,5	16,5
Bonn	327.258	110,1	116,9	1.597.228	120	120	17,0	21,5
Braunschweig	248.292	106,2	149,3	684.810	90	90	17,0	20,0
Bremen	569.352	91,9	110,4	2.138.614	115	115	17,5	20,5
Chemnitz	247.237	88,1	105,5	520.996	50	50	13,0	15,5
Darmstadt	159.207	108,4	117,2	707.139	75	70	15,0	18,0
Dortmund	587.010	91,6	114,9	1.352.848	230	230	17,5	21,5
Dresden	554.649	90,6	107,7	4.604.408	100	100	19,0	23,0
Duisburg	498.590	82,9	92,5	565.313	40	40	13,0	15,5
Düsseldorf	619.294	116,5	134,5	4.988.092	280	280	24,0	30,0
Erfurt	213.699	91,5	105,2	879.168	90	90	17,0	21,0
Erlangen	111.962	119,1	126,6	506.917	60	50	15,0	18,0
Essen	583.109	96,0	113,9	1.602.022	80	80	17,0	21,5
Flensburg	89.504	89,0	154,4	322.191	85	80	15,0	18,0
Frankfurt am Main	753.056	113,5	116,7	10.149.671	300	300	24,0	30,0
Freiburg im Breisgau	230.241	97,2	144,6	1.708.237	180	180	18,0	21,0
Gelsenkirchen	260.654	79,5	90,2	363.864	40	35	13,0	15,5
Göttingen	119.801	94,7	131,3	532.701	90	90	15,0	17,0
Hagen	188.814	89,5	109,8	289.154	40	35	12,5	15,0
Halle (Saale)	239.257	82,7	84,7	429.592	65	65	15,0	18,0
Hamburg	1.841.179	109,3	122,2	14.529.549	270	270	25,0	31,0
Hannover	538.068	101,0	126,6	2.250.245	195	190	19,0	23,5
Heidelberg	160.355	98,5	117,3	1.552.834	115	115	19,5	22,5
Ingolstadt	136.981	117,8	175,9	560.022	65	55	15,5	18,5
Karlsruhe	313.092	102,2	122,2	1.139.836	95	95	19,0	22,0
Kassel	201.585	92,2	133,7	930.854	115	110	15,0	17,5
Kiel	247.548	87,6	123,8	805.038	70	65	15,0	17,5
Koblenz	114.024	97,7	169,6	700.141	75	75	14,0	16,0
Köln	1.085.664	105,1	129,7	6.287.677	265	265	24,0	29,0
Krefeld	227.020	99,2	129,4	251.113	50	50	13,5	16,0
Leipzig	587.857	87,3	93,7	3.376.257	120	120	19,0	24,0
Leverkusen	163.838	102,5	109,4	249.769	35	35	17,5	21,5
Lübeck	217.198	90,5	139,4	1.897.748	90	90	17,5	21,0
Magdeburg	238.697	88,0	106,3	692.213	30	30	14,0	16,0
Mainz	217.118	106,0	113,5	906.699	110	105	17,0	20,0
Mannheim	309.370	100,3	149,2	1.469.030	150	145	18,5	22,5
Moers	103.725	98,4	110,9	111.486	60	60	13,0	15,0
Mönchengladbach	261.454	92,7	115,1	335.230	40	35	13,5	15,5
München	1.471.508	134,6	148,2	17.124.486	370	370	25,0	32,0
Münster	314.319	102,1	138,1	1.341.708	190	190	18,5	22,0
Neuss	153.796	106,1	121,7	400.751	50	45	13,0	15,5
Nürnberg	518.365	104,2	134,4	3.610.613	150	140	19,0	22,5
Offenbach am Main	128.744	93,0	95,7	535.342	40	40	14,0	16,0
Oldenburg	168.210	100,2	142,7	377.348	95	95	15,5	18,0
Osnabrück	164.748	96,5	145,3	479.661	130	120	17,0	20,0
Paderborn	150.580	94,2	143,4	324.241	90	90	14,5	16,5
Potsdam	178.089	98,0	93,1	1.277.928	70	65	18,0	22,0
Recklinghausen	112.267	97,3	113,3	115.317	30	30	12,5	14,5
Regensburg	152.610	111,3	164,0	1.100.392	65	55	16,5	19,5
Rostock	208.886	86,2	96,1	2.139.097	75	75	16,0	19,0
Saarbrücken	180.741	91,8	138,7	537.962	80	75	13,5	15,5
Schwerin	95.818	90,5	105,9	362.429	30	30	14,0	16,0
Siegen	102.836	92,8	156,1	147.326	40	35	12,5	15,0
Stuttgart	634.830	113,6	130,0	3.911.781	275	265	24,0	29,0
Trier	110.636	90,6	183,0	840.545	125	120	17,0	21,0
Ulm	126.329	110,9	145,2	688.782	135	135	16,0	19,0
Wiesbaden	278.342	110,4	123,0	1.251.424	135	130	18,0	22,5
Wuppertal	354.382	93,4	95,4	599.393	70	70	14,5	16,5
Würzburg	127.880	103,5	198,3	965.700	135	130	18,0	21,5

<sup>1)</sup> Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:

- ▶ bestfrequentierte Lage in der jeweiligen Stadt
- ▶ eingeschossig, rechteckiger Grundriss
- ▶ stufenfreier Zugang
- ▶ mindestens 6 m Frontlänge

<sup>2)</sup> Gilt für beste Lage

- ▶ Mieteinnahmen zu mindestens 50 % aus Einzelhandelsflächen

<sup>3)</sup> Im Einzelfall können diese Vervielfältiger aufgrund besonderer Rahmenbedingungen teilweise deutlich überschritten werden.

Quellen: GfK Geomarketing GmbH, BNP Paribas Real Estate, Einwohner-/Gemeindeverzeichnis, statistische Landesämter

# DEFINITIONEN

## ➤ GfK-KAUFKRAFTKENNZIFFER

Die GfK Kaufkraft liefert Informationen über das verfügbare Einkommen der Verbraucher am Wohnort. Vereinfacht kann die GfK Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte bezeichnet werden, die in einem Jahr und einer Region der Bevölkerung zur Verfügung stehen. Damit ist sie der wichtigste Indikator für das Konsumpotenzial in dieser Region.

Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 110 sagt aus, dass die Einwohner dieser Region 10 % mehr Kaufkraft zur Verfügung haben als der Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 90 bedeutet, dass die Kaufkraft der Einwohner in der entsprechenden Region 10 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

## ➤ GfK-UMSATZKENNZIFFER

Der GfK Einzelhandelsumsatz zeigt die in den einzelnen Regionen prognostizierten Umsätze des Einzelhandels. Im Gegensatz zur GfK Kaufkraft werden zur Berechnung des GfK Einzelhandelsumsatzes die Einzelhandelsausgaben nicht am

Wohnort, sondern am Einkaufsort gemessen. Er spiegelt so die Ausgaben der Konsumenten im Einzelhandel am Verkaufsort wider.

Der Indexwert bezieht sich stets auf den Bundesdurchschnitt. Eine Kennziffer von 110 sagt aus, dass in dieser Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % mehr im Einzelhandel umgesetzt werden. Eine Kennziffer von 90 bedeutet, dass in dieser Region im Vergleich zum Bundesdurchschnitt pro Einwohner 10 % weniger im Einzelhandel umgesetzt werden.

## ➤ GfK-ZENTRALITÄTSKENNZIFFER

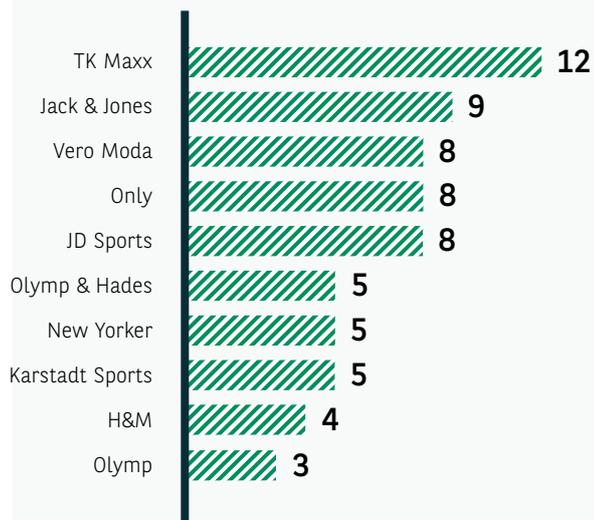
Mit der GfK Zentralitätskennziffer erhalten Einzelhändler eine objektive Messgröße dafür, welcher Stadt es gelingt, mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot besonders viel Kaufkraft anzuziehen und zu binden. Eine Zentralitätskennziffer von 100 bedeutet, dass sich der Zufluss und Abfluss von Kaufkraft der Stadt die Waage halten. Somit ist der Index für die Standortplanung und -bewertung von großer Relevanz.

# AKTIVSTE RETAILER 2019

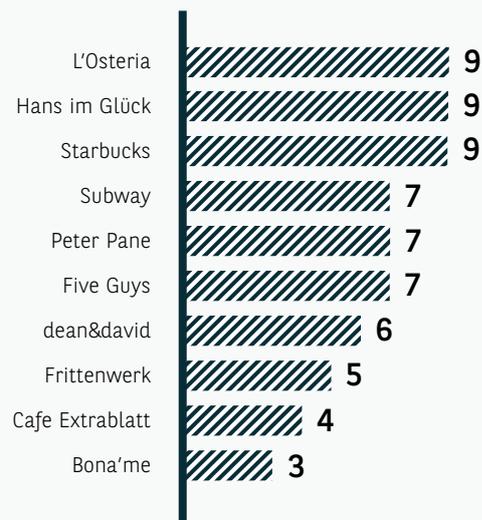
Unterschiedliche  
Branchen –  
unterschiedliche  
Expansionsprofile\*



## (INTER)NATIONALE FASHION-LABELS



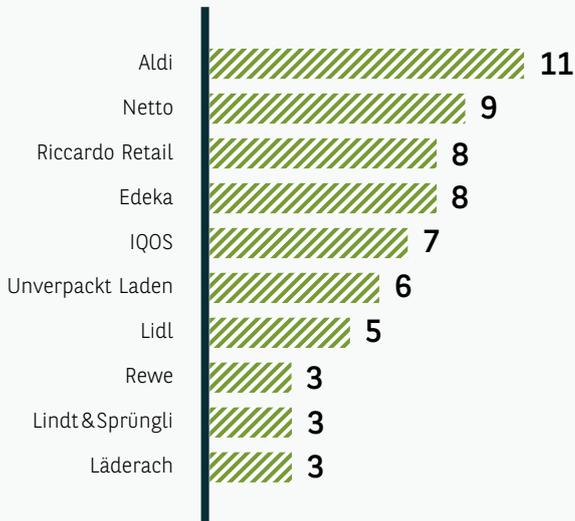
## GASTRONOMIEUNTERNEHMEN



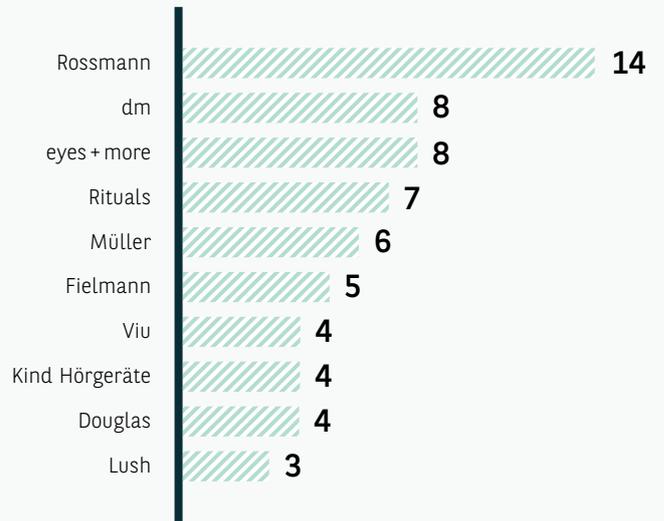
\*Anzahl Vermietungen/Eröffnungen bundesweit in Citylagen



LEBENSMITTEL / TABAKWAREN



KÖRPERPFLEGE / GESUNDHEIT



42 %

mehr Gastrovermietungen im Vorjahresvergleich



# AACHEN



## „Dritthöchste Passantenfrequenz in der Städte­kategorie 100.000 bis 250.000 Einwohner“

Die Aachener Innenstadt lockt mit ihren historischen Gassen rund um den Dom und der pittoresken Altstadt zahlreiche Touristen aus dem In- und nahen Ausland an. Das historische Ambiente der Karlsstadt und die vielen gemütlichen Plät-

ze und Gassen sind entsprechend beliebt und werden gerne aufgesucht. Aachen hat also einiges zu bieten, auch wenn der innerstädtische Einzelhandel an vielen Stellen in schwierigen Gewässern segelt.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Adalbertstraße	Konsum	550 m	4.644	95 €/m <sup>2</sup>	85 %	tredy Fashion
Holzgraben	Konsum	110 m	1.370	35 €/m <sup>2</sup>	60 %	-

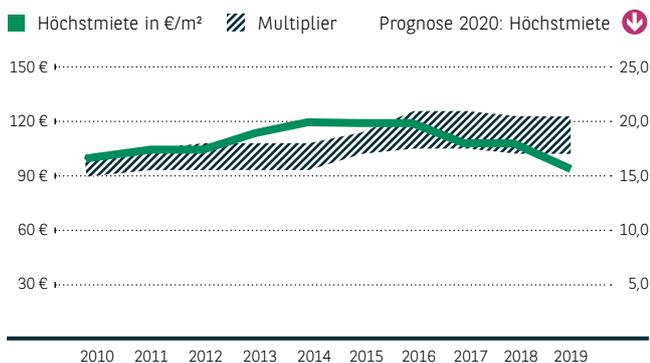
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ KRÄMERSTRASSE RÜCKT AUF

Der Einzelhandelsmarkt hat mit strukturellen Veränderungen zu kämpfen, die auch zahlreichen deutschen Innenstädten zu schaffen machen. Die insgesamt eher rückläufige Nachfrage nach Ladenflächen konzentriert sich zunehmend auf wenige Teilbereiche der wesentlichen Lauflagen. Insbesondere die Nähe des Shoppingcenters Aquis Plaza, das in den letzten Jahren einiges an Nachfrage absorbiert hat, wird gesucht. Dies ging auch zu Lasten einiger etablierter Lagen, die mittlerweile mit Leerständen zu kämpfen haben. Der Holzgraben droht daher seinen Status als A-Lage zu verlieren, und auch der Dahmengraben hat kaum noch Relevanz als Einzelhandelsdesti-

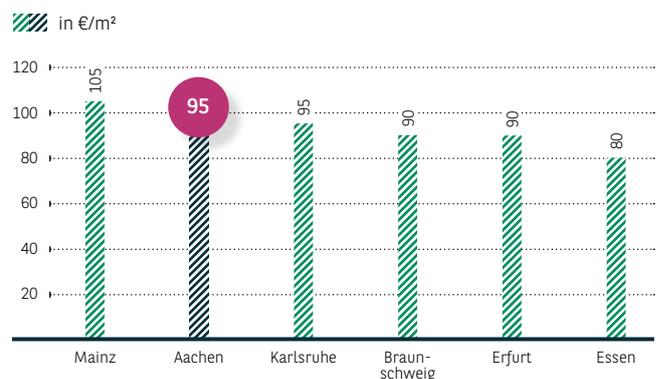
nation. In diese Liga ist jedoch mittlerweile die Krämerstraße vorge­rückt, in der mit dem Concept Store der Schuhmanufaktur Kennel & Schmenger auch eine der wenigen Anmietungen in der City zu verzeichnen war. Neben den Leerständen erschweren teils unzeitgemäße Gebäudequalitäten und Flächenzuschnitte die Vermarktbarkeit in vielen Bereichen der City. Da verschiedene Entwicklungen wie das Horten-Kaufhaus oder der Büchel weiterhin stocken, fehlt es darüber hinaus an Impulsen. Die Konsolidierungsphase in den Lauflagen ist daher noch nicht abgeschlossen. Nichtsdestotrotz verfügt die Domstadt weiterhin über viel Potenzial, denn unverändert besitzt sie eine hohe Anziehungskraft und internationales Renommee.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

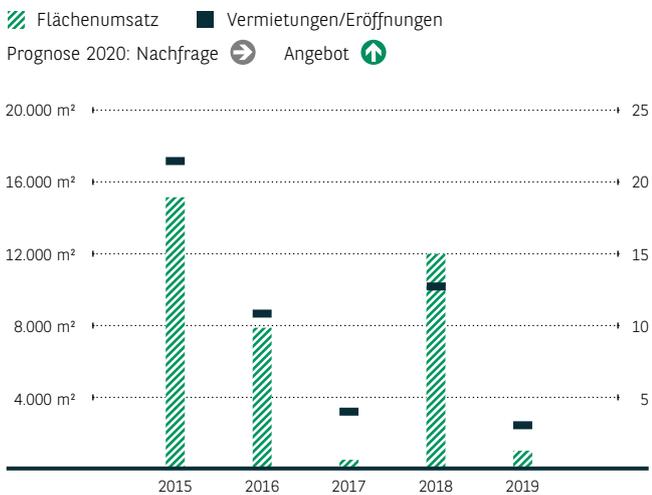


➤ SINKENDE MIETEN ERÖFFNEN SPIELRÄUME

Nicht nur in den Nebenlagen steigt das Flächenangebot, auch in der bedeutendsten Shoppingmeile, der Adalbertstraße, sind einige Leerstände zu beobachten. Die Mieten stehen damit weiter unter Druck, sodass die Spitzenmiete für einen idealtypischen 100-m<sup>2</sup>-Standardshop im Jahresverlauf auf 95 €/m<sup>2</sup>

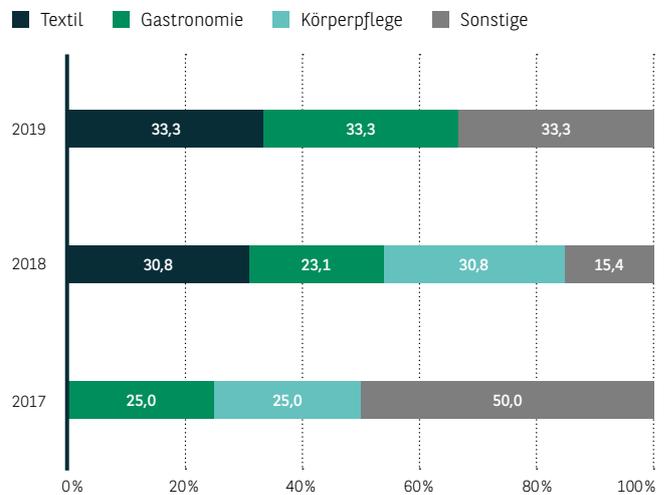
gesunken ist. Vermieter versuchen über Mietnachlässe ihre Kunden zu halten und neue Händler anzulocken. Das wiederum kann jedoch auch eine Möglichkeit für junge, innovative Konzepte bieten, sich in einer internationalen und lebendigen Universitätsstadt Flächen zu sichern.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# BERLIN



## „Nirgends mehr Gastro-Vermietungen als in den Citylagen der Hauptstadt“

Die Hauptstadt ist und bleibt die Stadt der Rekorde im Immobiliensektor: Betrachtet man die Ergebnisse des Investmentmarkts oder auch der beiden Nutzermärkte Büro und Logistik, dann ist Berlin nicht zu toppen. Somit verwundert es nicht, dass die Zahl der Beschäftigten zwischen 2018 und 2019 am

signifikantesten zugelegt hat (+3,5 %). Dies wirkt sich auch auf den Berliner Retailmarkt aus, dessen gestiegene Bedeutung in puncto Socializing, Versorgung und Erlebnis in den bundesweit meisten Gastronomie-Abschlüssen 2019 zum Ausdruck kommt.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Tauentzienstraße	Konsum	500 m	5.556	300 €/m <sup>2</sup>	96 %	Skechers, IQOS, Old Rose Coffee
Kurfürstendamm	Konsum Niveau Luxus	3.500 m	5.002 - 1.275	200 €/m <sup>2</sup> 170 €/m <sup>2</sup> 170 €/m <sup>2</sup>	88 %	ETRO, Live fast die young, Fabiana Filippi, beets&roots
Alexanderplatz	Konsum	300 m	4.902	185 €/m <sup>2</sup>	90 %	Monster Notebooks, Starbucks, Five Guys, Starbucks
Friedrichstraße	Konsum / Niveau	3.300 m	3.290	90 €/m <sup>2</sup>	87 %	Freiraum, Baldessarini, Nosh Nosh, The Hemp Company
Rosenthaler Straße	Konsum	500 m	2.948	90 €/m <sup>2</sup>	72 %	MADE.COM, SET Fashion, Kapten & Son
Neue Schönhauser Straße	Konsum	200 m	1.892	90 €/m <sup>2</sup>	89 %	H&M „Mitte Garden“, The Barn, Happy Socks
Schloßstraße	Konsum	1.700 m	3.338	75 €/m <sup>2</sup>	81 %	11teamsports, Riccardo Retail
Wilmsdorfer Straße	Konsum	1.900 m	4.044	65 €/m <sup>2</sup>	80 %	Fielmann, Ernsting's family
Münzstraße	Konsum	230 m	-	55 €/m <sup>2</sup>	76 %	Patagonia, Saint James

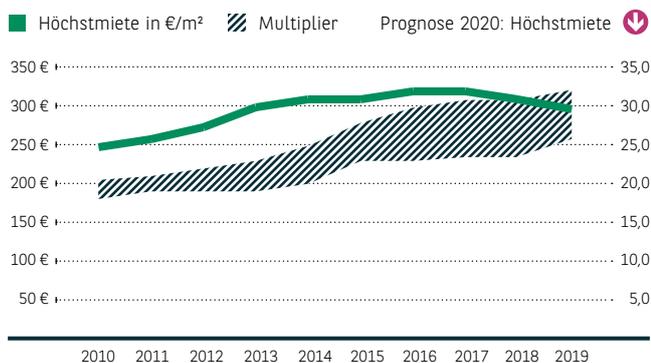
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ EIN RETAILMARKT WAPPNET SICH FÜR DIE ZUKUNFT

Als führende Touristen-Metropole Deutschlands bleibt Berlin gar keine andere Wahl, als seinen rund 35 Mio. jährlich übernachtenden Gästen und den über 3,64 Mio. Einwohnern eine attraktive Innenstadt und damit auch eine facettenreiche Einzelhandelslandschaft zu bieten. Aber wo Neuerungen entstehen sollen, muss es auch Phasen des Umbruchs geben. Dieser zeichnet sich vor allem in den zahlreichen Baumaßnahmen der City-West ab: So stellen das FÜRST (ehemaliges Kudamm-

Karree), das von der Signa geplante „P1“ in der Nachbarschaft des KaDeWes sowie die sich weiterhin im Bau befindliche Gloria Galerie nur die prominentesten Mixed-Use-Projekte am Ku'damm bzw. im Bereich der Tauentzienstraße dar. Während immer wieder moderne Handels- und Gastronomieflächen entstehen, werden länger leerstehende Läden aufgrund der enorm hohen Nachfrage zunehmend zu Büro- bzw. Coworking-Flächen umgenutzt. Dass ein Umbruch auch Chancen mit sich bringt, zeigt aktuell die Friedrichstraße: Insgesamt über fünf Vermie-

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



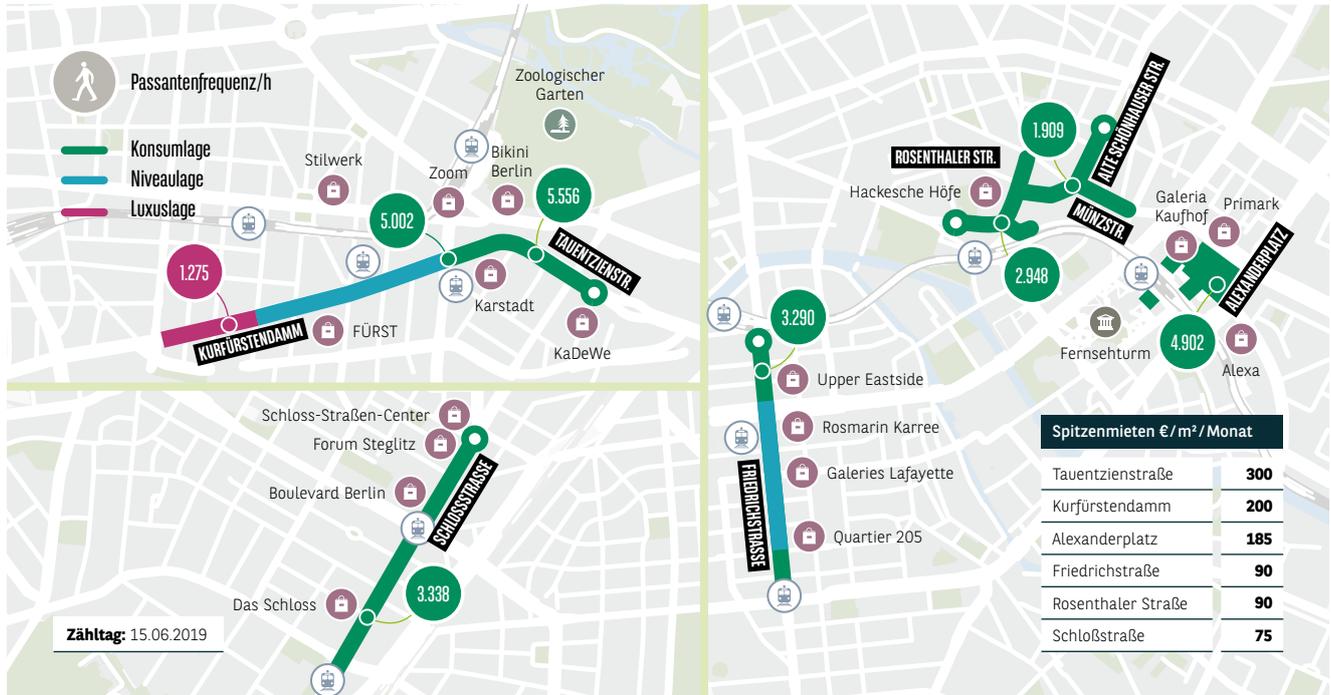
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



tungen/Eröffnungen aus vier verschiedenen Branchen im Jahr 2019 veranschaulichen die breit gefächerte Nachfrage. Eine größere Verhandlungsbereitschaft von Vermietern hinsichtlich der Mieten sowie Miet-Incentives wirken sich nicht nur in dieser Lage positiv auf die Vermarktung von Ladenflächen aus.

➤ ÜBER 70 ABSCHLÜSSE, ALLE HOTSPOTS BETEILIGT

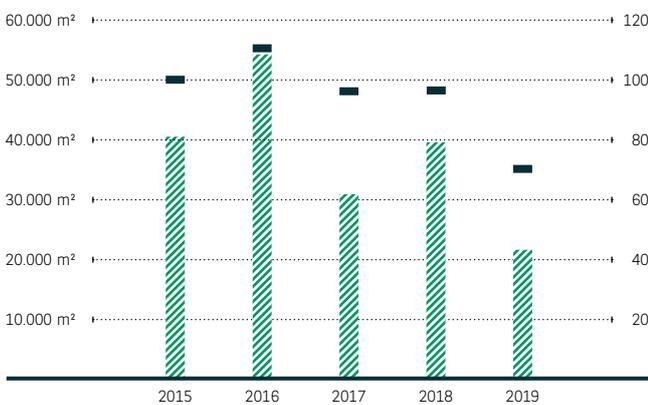
Aber nicht nur aus der City-West, die mit dem Ku'damm und der Tauntzienstraße alleine auf ein Viertel der registrierten

City-Vermietungen kommt, gibt es Neues zu berichten. Auch der Alexanderplatz konnte mit der Neugestaltung des Alexanderhauses, für das sich u. a. Five Guys und Starbucks entschieden haben, seinen Einzelhandelsbesatz zielgruppengerecht erweitern. Darüber hinaus stellt der Hackesche Markt mit dem H&M-Pilotstore „Mitte Garden“ (Neue Schönhauser Straße 13) wieder einmal seine Beliebtheit als Mikrolage für neue Retail-Ideen unter Beweis.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➔ Angebot ⬆



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Gastronomie ▨ Textil ▨ Lederwaren/Schuhe

▨ Lebensmittel ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# BONN



## „Über 30 Vermietungen /Eröffnungen in der Innenstadt sind **besten Wert** seit 5 Jahren“

Bonn ist für 2020 ganz oben auf die touristische Weltkarte gerückt: Im Reiseführer Lonely Planet liegt die Bundesstadt auf Rang fünf und damit sogar noch vor Städten wie Vancouver oder Dubai. Der Hauptgrund hierfür ist der 250. Geburtstag Beethovens als „Sohn der Stadt“ sowie die zahlreichen Events, die da-

mit verbunden sind. Nationale und internationale Touristen, die deswegen oder aus anderen Gründen am Hauptbahnhof ankommen, werden hier mit dem bereits eröffneten Maximiliancenter und dem Urban Soul (Eröffnung Herbst 2020) auf zwei spektakuläre neue Highlights der Einzelhandelslandschaft treffen.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Remigiusstraße	Konsum	200 m	5.252	120 €/m <sup>2</sup>	90 %	Karstadt Sports
Sternstraße	Konsum	300 m	4.653	120 €/m <sup>2</sup>	83 %	Trinitae, IQOS

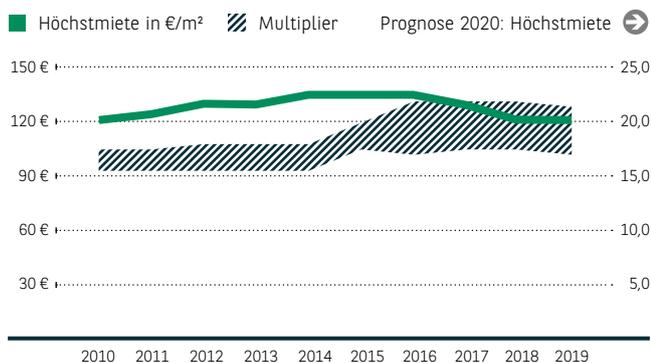
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ GASTRO-BRANCHE UND B-LAGEN PRÄGEN VERMIETUNGEN

Mitte August war es soweit und der Ankermieter Primark, der den größten Teil der Fläche im Maximiliancenter belegt, öffnete seine Türen. Nahezu vollvermietet ist auch das vis-à-vis gelegene Mixed-Use-Objekt Urban Soul, das planungsgemäß ab dem dritten Quartal 2020 mit Magnetbetrieben wie u. a. JD Sports oder auch Five Guys aufwarten wird. Darüber hinaus gibt es mit dem Sportspezialisten Karstadt Sports, der das in Deutschland gescheiterte Outlet-Konzept Saks OFF 5th beerbt, einen weiteren neuen großflächigen Einzelhandelsmieter auf

dem Bonner Retailmarkt. Bemerkenswert ist beim Blick auf die insgesamt stolze Anzahl von über 30 Vermietungen bzw. Eröffnungen, dass 55 % der registrierten Abschlüsse auf innerstädtische Sekundärlagen entfallen: Ursächlich hierfür ist nicht zuletzt ein äußerst aktiver Gastronomiesektor. So versuchen viele Restaurants und Cafés eher durch ihr eigenes Konzept oder einen touristischen Hotspot als durch eine Hauptfrequenzlage zu überzeugen. Zu diesen Straßenzügen, die gleich mehrere neue Lokalisationen u. a. auch von Ex-Fußballprofi Lukas Podolski, begrüßen dürfen, zählen nicht zuletzt die Poststraße oder die Vivatsgasse.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN**

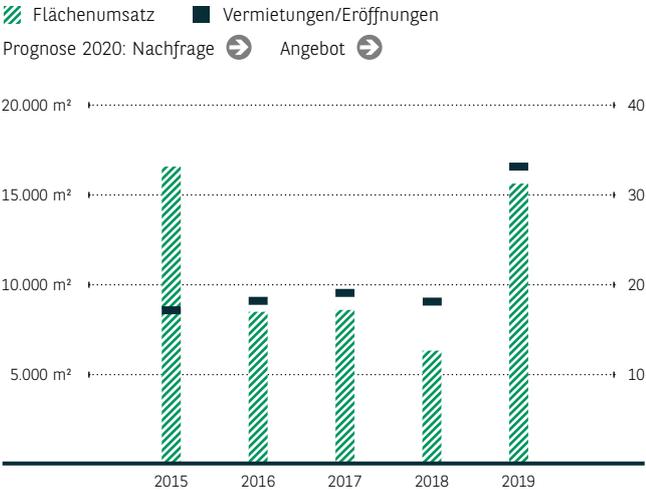


**FLÄCHENZUSCHNITTE MÜSSEN PASSEN**

Neben den neuen Brands in der Bonner City wie JD Sports, Five Guys oder Manufactum (Markt 10-12) spielen auch Umzüge von Retailern zur Optimierung des eigenen Shops oder der Lage eine immer größere Rolle. Für beide Nachfragegruppen gilt jedoch, dass die Flächenzuschnitte stimmen müssen,

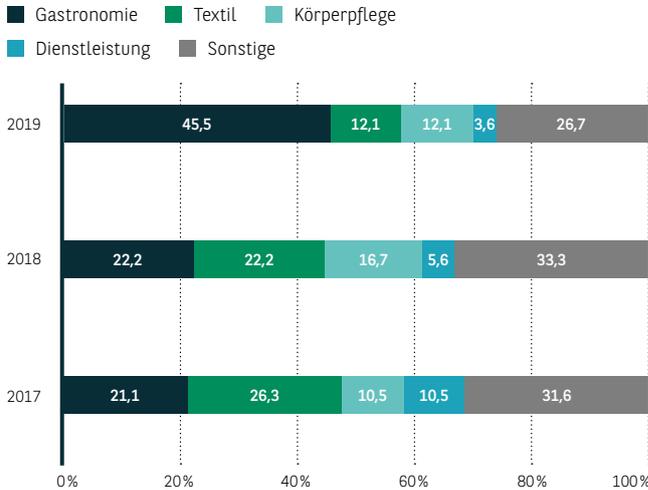
da es sonst selbst in Top-Lagen wie der Sternstraße zu Leerständen und deutlich verlängerten Vermarktungszeiträumen kommen kann. Zusammenfassend lässt sich jedoch positiv in die Zukunft blicken, und es wird spannend bleiben, wie die vielen Neuerungen in der Innenstadt im harten Wettbewerb des stationären Einzelhandels angenommen werden.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# BRAUNSCHWEIG



## „Deutlich **höhere** Vermietungsaktivität in der Innenstadt als 2018“

Die mit knapp 250.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt Niedersachsens profitiert von einem großen Einzugsgebiet und kann aus Retailer-Sicht am besten mit „klein aber fein“ beschrieben werden. Eine Kaufkraftkennziffer von über 149, eine hohe Zentralität sowie eine Arbeitslosenquote unter 5 % sind Werte,

über die sich Einzelhändler freuen. In Verbindung mit einer im bundesweiten Vergleich recht niedrigen Spitzenmiete von nur 90 €/m<sup>2</sup>, die in den Konsumlagen Damm und Hutfiltern anzusetzen ist, verwundert es nicht, dass traditionell nur eine geringe Fluktuation zu beobachten ist.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Hutfiltern	Konsum	100 m	-	90 €/m <sup>2</sup>	92 %	-
Damm	Konsum	250 m	3.596	90 €/m <sup>2</sup>	92 %	BackWerk
Sack	Konsum	150 m	3.614	80 €/m <sup>2</sup>	67 %	Borgmann & Clausen, Swapfiets

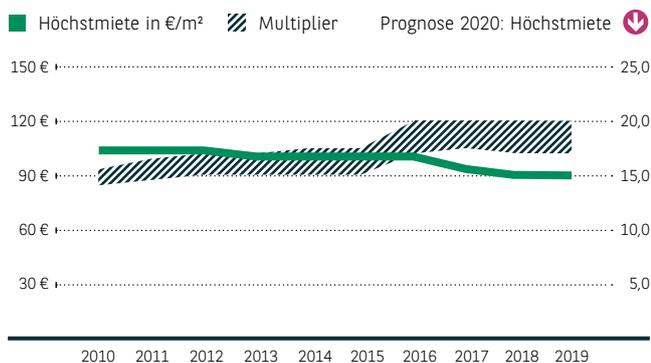
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ WENIGE VERMIETUNGEN ABER KEINE LANGEWEILE

Mit insgesamt sechs registrierten Vermietungen/Eröffnungen bewegte sich das Marktgeschehen in Braunschweig trotz eines insgesamt leicht steigenden Flächenangebots auf dem bekannt moderaten Niveau. Bei der Passantenfrequenz haben die A-Lagen Sack und Damm ein paar Plätze eingebüßt und liegen im unteren Mittelfeld der wichtigen deutschen Einkaufsstraßen. Erfreulich ist, dass sich am Traditionsstandort Langerfeldt-Haus nach der Aufgabe des Wäschehauses Ende 2017 wieder etwas tut. In dem aufwendig modernisierten

Objekt hat das Braunschweiger Modehaus Summersby rund 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angemietet. Und mit dem Mono, das hochwertige asiatische Küche anbietet, kommt auch gastronomisch frischer Wind ins Haus. Eine Attraktivitätssteigerung dürfte die Braunschweiger City darüber hinaus durch das Projekt Burggasse erfahren, dessen Eröffnung zum heutigen Zeitpunkt leider noch nicht absehbar ist. Hier werden rund 7.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche in die A-Lage integriert und gleichzeitig eine attraktive Verbindung zwischen Hutfiltern und Schuhstraße geschaffen.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



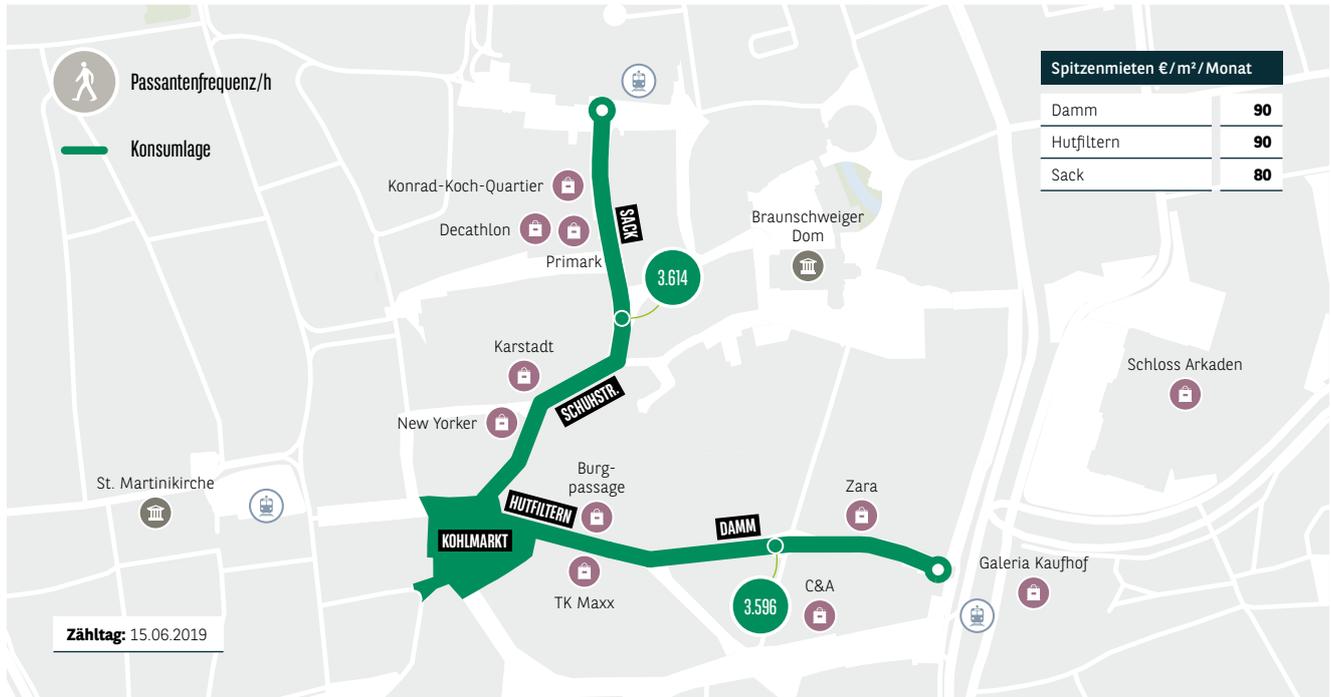
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ ABSCHLÜSSE AUCH IN DEN B-LAGEN

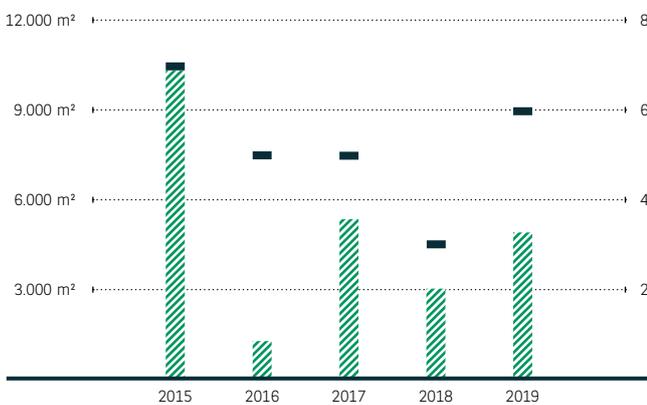
In der A-Lage Damm hat die Selbstbedienungsbäckerei Back-Werk einen etwa 380 m² großen Shop eröffnet, der sich über zwei Etagen erstreckt. Das Konrad-Koch-Quartier kann den niederländischen Fahrradladen Swapfiets neu begrüßen. Au-

ßerdem erweitert eine Filiale des Frittenwerks das kulinarische Angebot am Kohlmarkt. Aber auch in den Lagen, die an die Top-Einkaufsstraßen angrenzen, hat sich etwas getan. So hat die Drogeriekette Müller die rund 2.300 m² große, ehemalige Sport-Scheck-Fläche im Einkaufszentrum Alte Post übernommen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

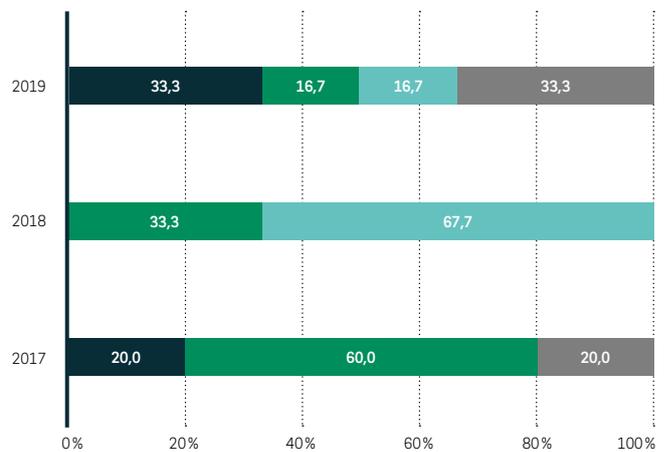
Prognose 2020: Nachfrage ➡ Angebot ⬆



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Gastronomie ▨ Textil ▨ Lebensmittel ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# BREMEN



## „Strukturwandel des Handels in vollem Gang – mit viel Schatten aber auch immer mehr Licht“

Die Sehenswürdigkeiten, die historische Bausubstanz und der Charme der Bremer Altstadt können nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Innenstadt einem Wandel und Umstrukturierungsprozess unterworfen ist. Dieser wird nicht ganz schmerzlos über die Bühne gehen, auch wenn die Hansestadt

mit einigen Problemen, die den Transformationsprozessen des Einzelhandels geschuldet sind, nicht alleine dasteht. Deshalb ist es zu begrüßen, dass eine Reihe neuer Projekte angeschoben wird, um die Attraktivität und das Angebot der City weiter zu erhöhen.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Sögestraße	Konsum	300 m	3.841	115 €/m <sup>2</sup>	87 %	Calida, Hut.de
Obernstraße	Konsum	350 m	2.757	110 €/m <sup>2</sup>	95 %	Läderach, Riccardo Retail

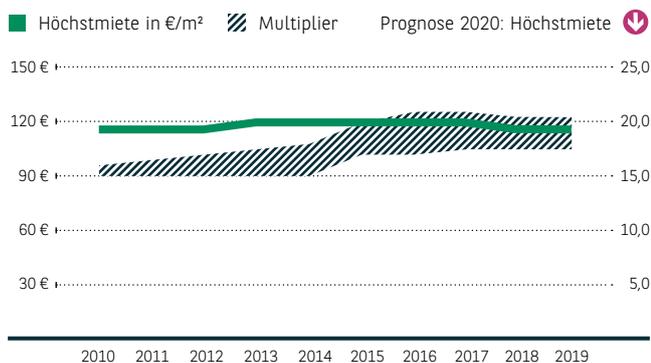
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ NOCH VIEL LUFT NACH OBEN

Die schwierigen wirtschaftlichen Bedingungen Bremens spiegeln sich auch in einer leicht sinkenden Kaufkraftkennziffer wider. Dies mag mit dazu beitragen, dass sowohl die Sögestraße (Platz 59) als auch die Obernstraße (Platz 75) im bundesweiten Ranking der Passantenfrequenz weitere Plätze eingebüßt haben. Da passt es ins Bild, dass die City in den letzten zwei Jahren eine ganze Reihe namhafter Brands, wie z. B. Mango, Esprit, Benetton oder Runners Point, verloren hat. Aber wo Schatten ist, gibt es auch Licht. Mit 11 registrierten Abschlüssen im Jahr 2019 erzielten die A-Lagen das zweitbeste Ergebnis der letzten fünf Jahre. Wie in anderen Städ-

ten auch, haben sich dabei vor allem zwei Nachfragegruppen hervorgetan. Sowohl Gastronomen als auch Lebensmittelkonzepte sind für jeweils rund ein Viertel der Abschlüsse verantwortlich. Als Beispiele stehen Brad Brat, der mit dem Slogan „Bratwurst einfach anders“ jetzt in der Sögestraße vertreten ist, oder der Schokoladenhersteller Läderach, der im neu entstehenden Balge Quartier angemietet hat. Grundsätzlich kann für die Sögestraße eine leicht anziehende Nachfrage beobachtet werden, die aber aufgrund der Gebäudestruktur mit vielfach kleinen Flächeneinheiten nur für wenige Anbieter in Frage kommt. Diese finden aufgrund der Umstrukturierungsprozesse aber ein ausreichendes Angebot in der Obernstraße.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



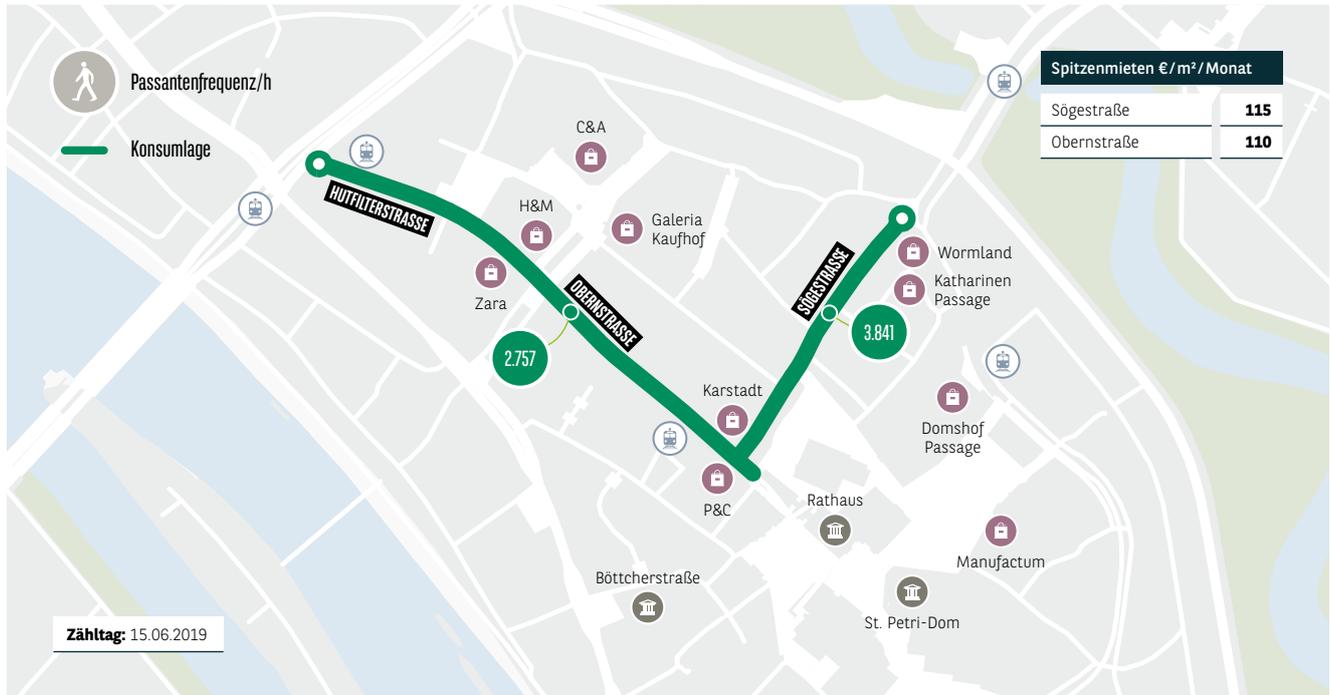
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ SÖGESTRASSE BESONDERS GEFRAGT

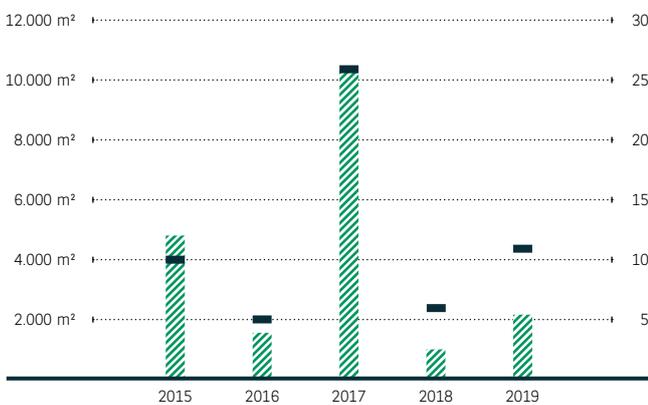
Die lebhaftere Nachfrage für die Sögestraße kommt auch in mehreren Vermietungen zum Ausdruck. Für diese Lage entschieden hat sich beispielsweise das Schweizer Wäschelabel Calida, das hier einen rund 150 m² großen Store bespielt,

genauso wie das Hutkonzept Hut.de. In der Obernstraße hat Görtz die Flächen von Roland-Schuhe übernommen, wodurch ein weiterer Leerstand verhindert werden konnte. Neu eröffnet hat hier auch das Brand Riccardo, das auf ca. 60 m² seine E-Zigaretten verkauft.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➔ Angebot ⬆

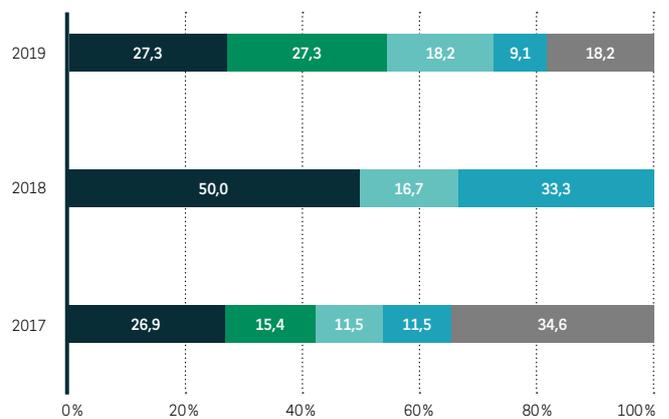


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Gastronomie ▨ Lebensmittel ▨ Textil

▨ Lederwaren/Schuhe ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# DORTMUND



## „20 Abschlüsse jährlich – Vermietungsaktivität in der City seit 5 Jahren hoch“

Auch wenn der Strukturwandel noch nicht abgeschlossen ist, sind die Erfolge beeindruckend. Mit einem Plus von fast 3 % verzeichnete Dortmund 2019 einen der stärksten Anstiege der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dass sich viel tut im Pott, haben mittlerweile auch Touristen entdeckt

und die Übernachtungszahlen von 2017 auf 2018 um knapp 8 % steigen lassen – auch dies ist ein Platz im Spitzenfeld. Da verwundert es nicht, dass sich der traditionell attraktive Einzelhandel gut behauptet und weniger zu kämpfen hat als in anderen Städten.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Westenhellweg	Konsum	900 m	7.424	230 €/m <sup>2</sup>	85 %	Søstrene Grene, Five Guys
Ostenhellweg	Konsum	400 m	3.702	80 €/m <sup>2</sup>	50 %	–

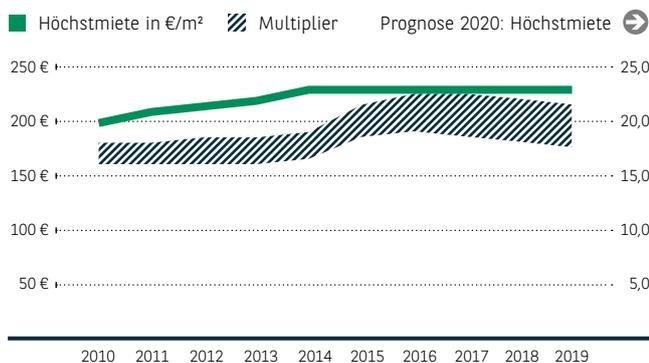
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ GASTRO-KONZEPTE AUF DEM VORMARSCH

Dass die City weiterhin eine hohe Attraktivität aufweist, wird auch dadurch unterstrichen, dass der Westenhellweg sich mit einer Passantenfrequenz von über 7.400 in den deutschen Top 10 gehalten hat. Und auch die stabile Spitzenmiete von 230 €/m<sup>2</sup> stellt im Vergleich zu den übrigen deutschen B-Städten den Top-Wert dar. Verantwortlich hierfür ist eine konstante Nachfrage, vor allem im Westenhellweg, sodass kaum nennenswerte Leerstände entstehen können. Da verwundert es nicht, dass 26 Vermietungen / Eröffnungen 2019 das zweitbeste Ergebnis der letzten fünf Jahre darstellen. Einen überproportionalen Beitrag steuern Gastronomiekonzepte bei, auf die

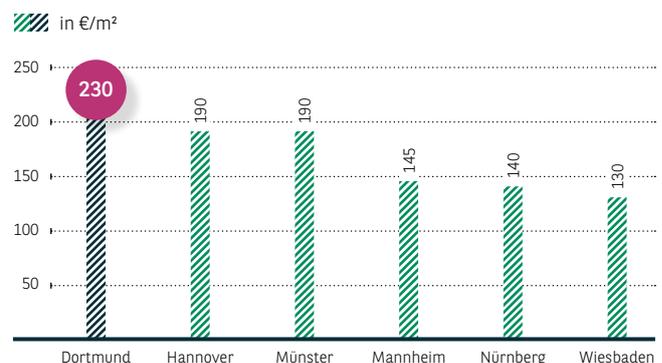
knapp 40 % der Verträge entfielen. Vor allem B-Lagen haben hiervon profitiert. Beispielhaft hierfür SIND die Anmietungen der kurdisch-türkischen Erlebnisgastronomie bona'ime in der Kleppingstraße über rund 1.000 m<sup>2</sup> sowie die australische Kaffee-Kette Gloria Jean's Coffees. Von diesem Trend profitierte zudem der Westenhellweg, der das Angebot an Restaurant-Konzepten durch eine neue Filiale der US-Fastfood-Kette Five Guys sowie die Eröffnung einer Frittenwerk-Dependance ebenfalls ausweitet.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

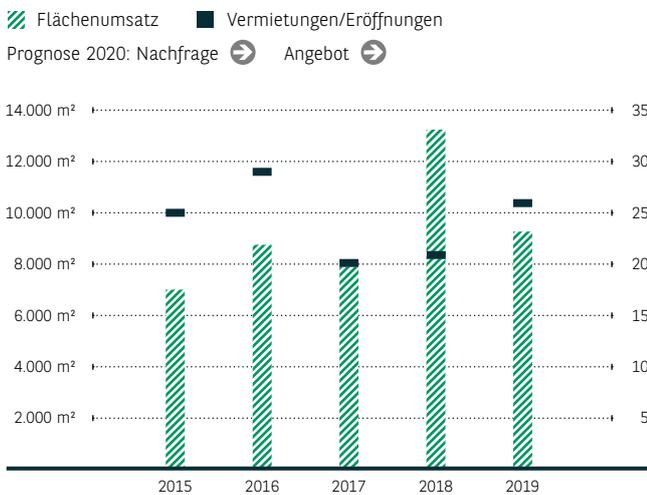


➤ **HOHER ANTEIL AUSLÄNDISCHER BRANDS**

Aber auch klassische Branchen sind weiter auf der Suche nach Flächen in den Top-Lagen, wie die Entscheidung der dänischen Einzelhandelskette Søstrene Grene belegt, die sich einen 600 m² großen Shop im Westenhellweg gesichert hat.

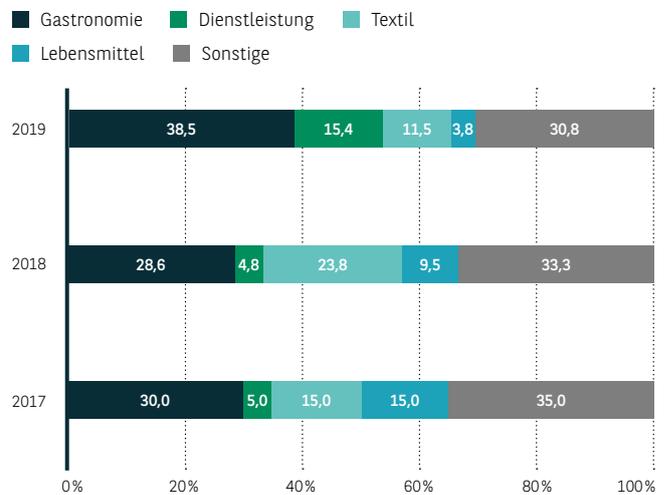
Gleiches gilt für die Thier-Galerie, die sich ebenfalls über TK Maxx und das Dänische Bettenlager als neue Mieter freuen kann. Bemerkenswert ist der hohe Anteil ausländischer Labels, die für rund 35 % aller Abschlüsse verantwortlich sind.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# DRESDEN



## „Prager Straße auf Rang 11 im bundesweiten Passantenfrequenzranking“

Während in anderen Städten Verkaufsflächen aufgegeben bzw. umgenutzt werden, ist der Dresdner Retailmarkt immer wieder darauf bedacht, neue attraktive Ladenflächen für seine potenziellen Nutzer zu errichten. Das Projekt „Haus am Postplatz“ in der Nachbarschaft der Altmarkt-Galerie ist dafür ein

sehr gutes Beispiel: So ist der Flächenanteil von über 60 %, der für Handel, Gastronomie und Fitness vorgesehen ist, ein hoher Wert verglichen mit anderen projektierten hybriden Objekten. Dies wiederum unterstreicht, dass die entscheidenden Akteure an die Zukunft der Dresdner Handelslandschaft glauben.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Prager Straße	Konsum	550 m	7.319	100 €/m <sup>2</sup>	80 %	Wöhrl, Ragazzi Moden, JD Sports
Schloßstraße	Konsum	300 m	2.543	60 €/m <sup>2</sup>	40 %	-
Seestraße	Konsum	200 m	-	60 €/m <sup>2</sup>	56 %	-

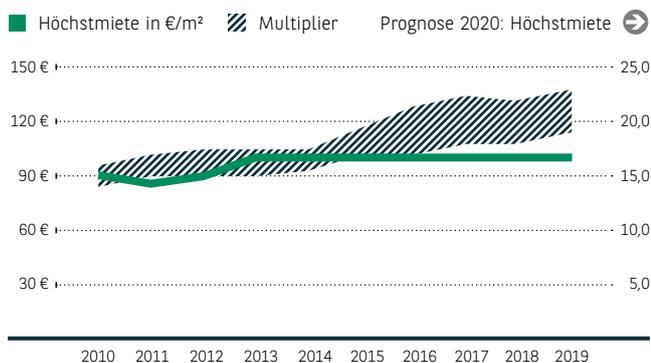
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### BRANCHENVIelfALT BEI DEN NEUVERMIETUNGEN

Zu den bereits feststehenden Mietern im Haus am Postplatz gehören u. a. das Restaurantkonzept Shiki, die Lebensmittler Rewe und Bio Company sowie die Fitnessstudiokette Fit/One. Wie gut diese Vermietungen zum aktuellen Marktgeschehen passen, wird daran deutlich, dass die Gastronomie-, Lebensmittel- und Freizeitbranche zusammen fast die Hälfte der registrierten Abschlüsse in den letzten zwölf Monaten in den Dresdner Citylagen ausmachten. Dies heißt jedoch nicht, dass die Textiler in der sächsischen Landeshauptstadt Federn gelassen haben. Im Gegenteil – mit Wöhrl, das aus dem Wöhrl Plaza

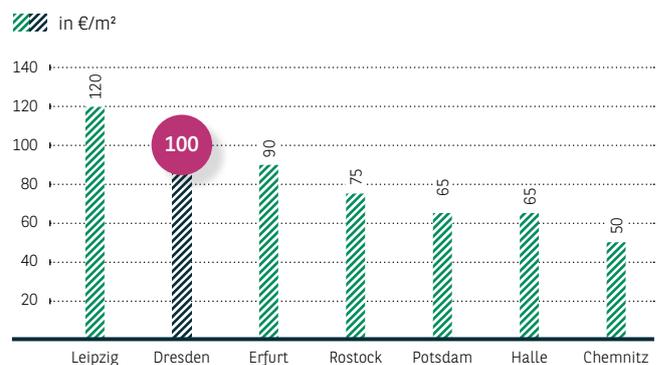
auszieht und an der Prager Straße 11 auf 3.700 m<sup>2</sup> u. a. H&M beerbt, sowie dem Brautmode-Haus Dresden (3.000 m<sup>2</sup>), Ragazzi Moden (760 m<sup>2</sup>) und JD Sports (Centrum Galerie; 640 m<sup>2</sup>) kamen Fashion-Labels 2019 auf gleich vier großflächige Verträge. Somit machen sie rund zwei Drittel des Umsatzes aus und sind in dieser Kategorie klarer Branchenprimus. Vor dem Hintergrund der skizzierten positiven Rahmenbedingungen, zu denen auch das hervorragende Resultat der Prager Straße bei der diesjährigen Passantenfrequenzzählung gehört (rund 7.300 Personen und Rang 11), hält die Spitzenmiete (100 €/m<sup>2</sup>) ihr Niveau in der Top-Lage seit nunmehr sechs Jahren.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

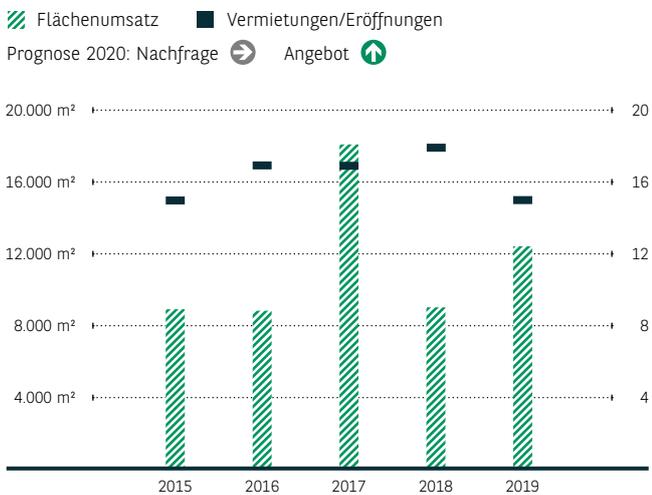


➤ **HOHE DURSCHNITTSGRÖSSE PRO VERMIETUNG**

Insgesamt wurde in den Dresdner Innenstadtlagen 2019 ein Flächenumsatz von mehr als 12.000 m² und damit die zweitbeste Bilanz der letzten fünf Jahre erzielt. Bemerkenswert ist insbesondere die hohe Durchschnittsgröße pro Vermietung

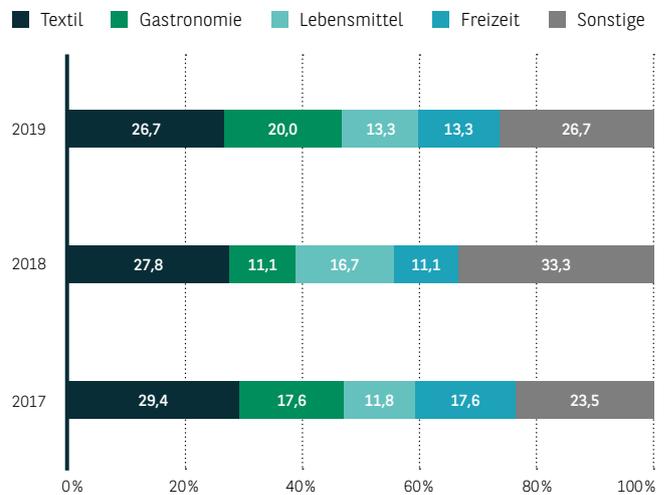
(über 800 m²), die nicht zuletzt durch die vier vorgenannten Abschlüsse befeuert wurde. Durch die weiterhin zahlreichen Revitalisierungen und Projektentwicklungen in Kombination mit der guten Nachfragesituation ist auch für 2020 von einem regen Marktgeschehen auszugehen.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# DÜSSELDORF



„2019: Nur rund 10.000 m<sup>2</sup> **Flächenumsatz** – 2017 und 2018 allerdings insgesamt 60.000 m<sup>2</sup>“

Auch im europäischen Vergleich verfügt die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt als Einzelhandelsmetropole über eine herausragende Bedeutung. Das Shopperlebnis fokussiert sich dabei insbesondere auf die Innenstadt, in der sich mit etwa 350.000 m<sup>2</sup> rund 35 % der städtischen Verkaufs-

fläche finden lassen. Während die mondäne Königsallee zu den populärsten Flanier- und Luxusmeilen Europas zählt, besticht die konsumorientierte Schadowstraße durch ein sehr tiefes und breites Angebotsspektrum mit zahlreichen internationalen Konzepten.

## ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Königsallee	Luxus	1.000 m	5.332 4.622	280 €/m <sup>2</sup> 260 €/m <sup>2</sup>	93 %	Lidl, Breguet La Marine, Request
Schadowstraße / Schadowplatz	Konsum	700 m	6.382 5.230	260 €/m <sup>2</sup> 185 €/m <sup>2</sup>	98 %	Blaenk-Store, Coffee Fellows, Lush
Flinger Straße	Konsum	300 m	7.072	220 €/m <sup>2</sup>	97 %	HEMA, Five Guys, Tezenis, Jimmy Fairly
Mittelstraße	Konsum	170 m	-	135 €/m <sup>2</sup>	95 %	-
Grabenstraße	Niveau	200 m	-	120 €/m <sup>2</sup>	97 %	Transit, Lululemon, Essentiel Antwerp

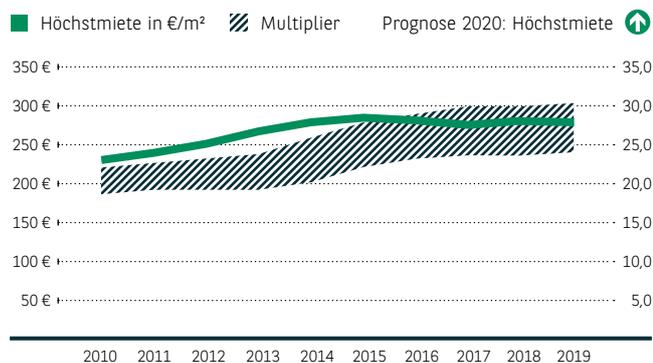
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

## PROFILIERUNG DER LAGEN SCHREITET VORAN

Um diese Attraktivität und Stellung weiter auszubauen, hat die Stadt eine Reihe von städtebaulichen Maßnahmen initiiert. Hierzu gehören beispielsweise der Kö-Bogen-Tunnel, die Wehrhahn-Linie, die Neugestaltung der Schadowstraße samt LED-Beleuchtung oder auch das Ingenhoven-Tal mit dem Shoppingcenter Kö-Bogen II, in dem im dritten Quartal 2020 die ersten Geschäfte eröffnen sollen. Als Mieter wurden beispielsweise bereits TK Maxx, Aldi und dm bestätigt. 2023 sollen alle Umgestaltungen abgeschlossen sein und die Scha-

dowstraße in neuem Glanz erstrahlen. Bereits heute ist eine Lage- und Frequenzoptimierung spürbar, wodurch die Nachfrage in den Top-Lagen merklich ansteigt. Daran ändern auch stadtpolitisch kontrovers diskutierte Themen wie die Umweltspur oder die geplante Erhöhung der Parkgebühren in der Innenstadt nichts. Hiervon zeugen auch die in allen A-Lagen stabil gebliebenen Mieten, die mittelfristig sogar leicht ansteigen dürften. Dies ist im bundesweiten Vergleich und vor dem Hintergrund des strukturellen Wandels im Einzelhandel derzeit eher eine Ausnahme.

## ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

## HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

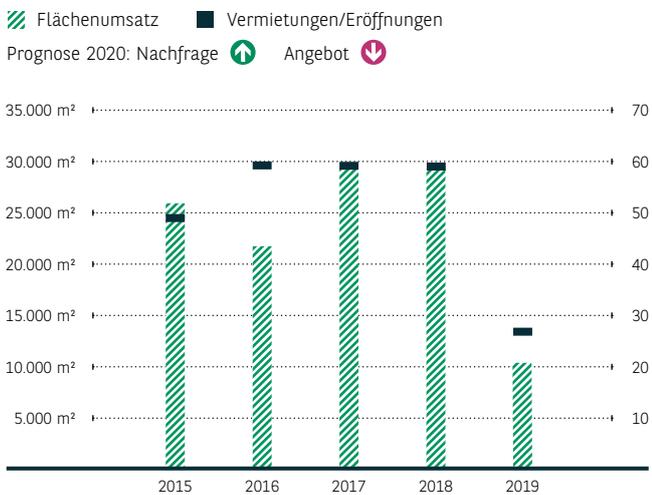


➤ **TROTZ WENIGER VERMIETUNGEN: VIELFALT STEIGT**

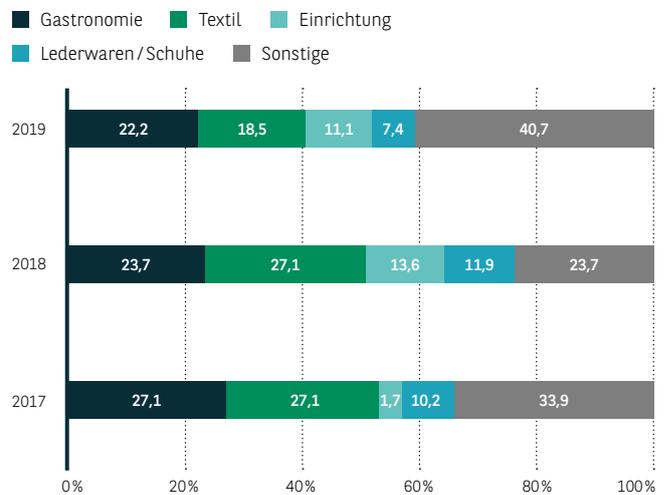
Trotz der deutlich gesunkenen Anzahl an Vermietungen und Eröffnungen hat sich die Angebotsvielfalt in der Düsseldorfer Innenstadt erhöht. Dies liegt auch an innovativen Konzepten wie beispielsweise Blaenk von Brick Spaces, die seit Juni 2019 für ein halbes Jahr im ehemaligen H&M-Shop auf

der Schadowstraße einen Mix aus jungen Marken, Produkten, Veranstaltungen und Sport präsentiert haben. Aber auch die Ansiedlung von Lidl auf der luxuriösen Königsallee zeigt, dass viele Retailer derzeit vermehrt unkonventionelle Wege beschreiten und neue Ideen ausprobieren.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# ERFURT



## „Anger mit **höchster** Passantenfrequenz in der Städtetategorie 100.000 bis 250.000 Einwohner“

Erfurt gilt als attraktive und lebenswerte Stadt, die sich über die Stadtgrenzen hinweg großer Beliebtheit erfreut. Die außergewöhnliche Anziehungskraft der Innenstadt, die aufgrund der reizvollen Fachwerkhäuser sowie zahlreicher Kirchen den Beinamen "thüringisches Rom" trägt, lässt sich besonders an

zwei Faktoren aufzeigen: Neben einer starken Zentralitätskennziffer von 1,15 verfügt Erfurt mit der Hauptflaniermeile Anger über die frequenzstärkste Einkaufsstraße (etwa 5.900) im Vergleich zu anderen deutschen Städten mit einer Einwohnerzahl von 100.000 bis 250.000.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Anger	Konsum	500 m	5.908	90 €/m <sup>2</sup>	87 %	Peter Pane, Bäckerei Nährstedt, Rituals

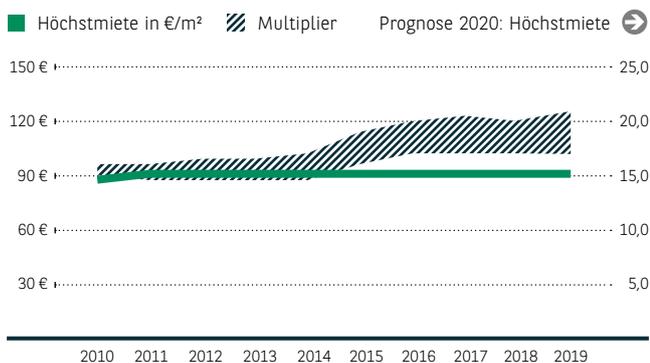
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ERFURTER FLANIERMEILEN ERFINDEN SICH NEU

Auch im Jahr 2019 überzeugte der Erfurter Einzelhandel mit einem lebhaften Marktgeschehen und trotzte der Konkurrenz aus dem Online-Handel. Die Spitzenmiete notiert wie in den vergangenen acht Jahren bei 90 €/m<sup>2</sup> und wird nach wie vor am Anger erzielt. Der Grund für diese Stabilität liegt hauptsächlich darin, dass sich die wichtigsten Einkaufsstraßen immer wieder neu erfinden und somit ein attraktives Angebot bieten. So haben auch die Shoppinglagen Bahnhofstraße und Schlösserstraße 2019 weiter an Bedeutung gewonnen. Nennenswert ist hierbei insbesondere die Anmietung des Dis-

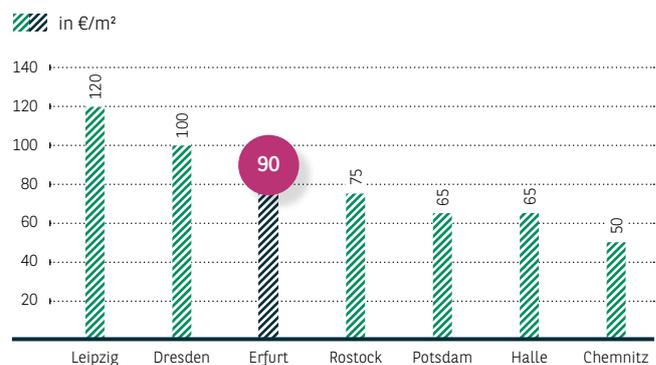
count-Kaufhauses Woolworth (1.800 m<sup>2</sup>) in der Bahnhofstraße, wodurch diese Retail-Lage neben TK Maxx einen weiteren prominenten Ankermieter gewinnen konnte. Auch die Schlösserstraße verzeichnete drei Vermietungen, wobei der neue Store des Berliner Mode-Labels Blutsgeschwister ein besonderes Highlight darstellt. Der Anger geht mit der Zeit und passt sich den aktuellen Konsumententrends an. Neben der Eröffnung einer neuen Filiale des Kosmetikanbieters Rituals (140 m<sup>2</sup>) im nördlichen Teil entwickelt sich der südliche Abschnitt immer mehr zu einer Gastronomielage. Bedeutendster Abschluss war hier die Anmietung des Restaurants Peter Pane (800 m<sup>2</sup>).

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



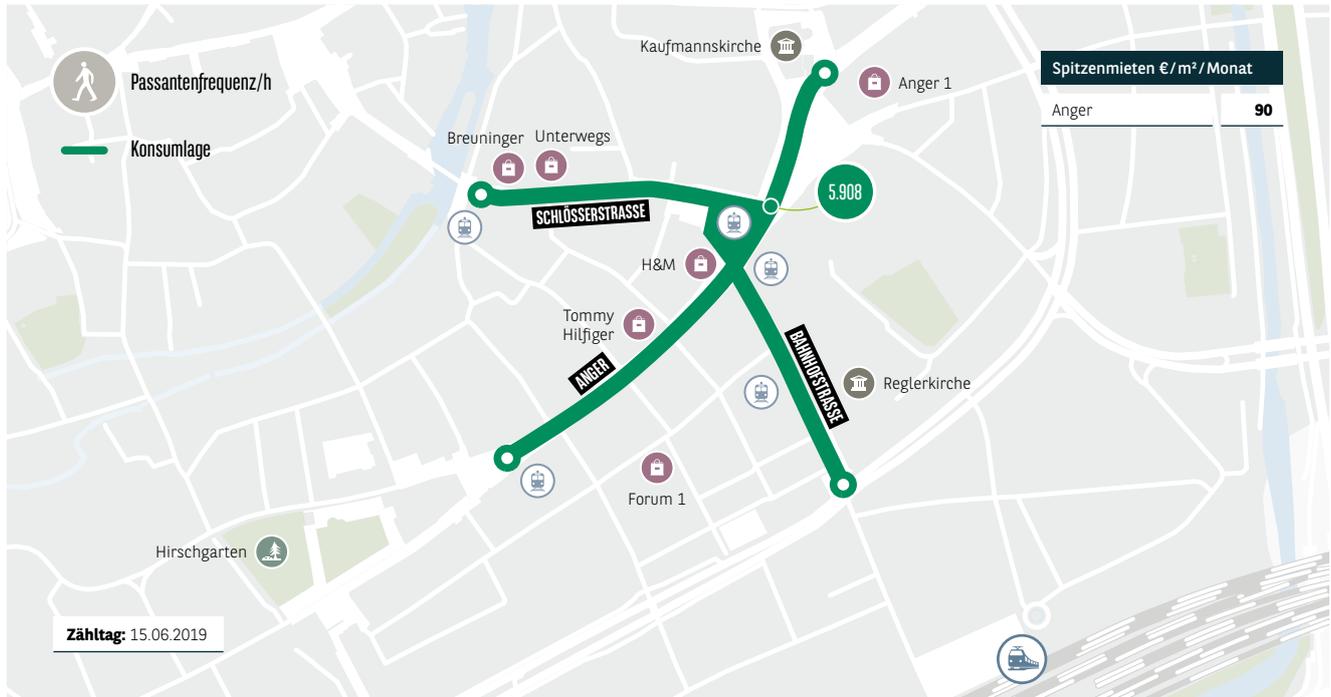
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



STARKES ERGEBNIS DURCH BREITE NACHFRAGE

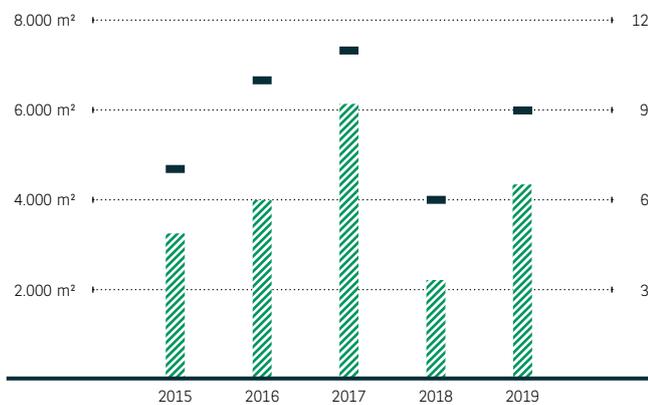
Insgesamt wurden in Erfurt neun Vermietungen/Eröffnungen registriert und damit ein Flächenumsatz von gut 4.300 m<sup>2</sup> erzielt, was knapp eine Verdopplung des Ergebnisses von 2018 darstellt. Das Resultat fußt im Vergleich zu den Vorjahren auf einer breiten Nachfrage unterschiedlicher Branchen, wo-

bei insbesondere der Bereich Gastronomie einen überdurchschnittlichen Ergebnisbeitrag lieferte. Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklungen und den allgemein guten Retail-Rahmenbedingungen in Erfurt ist auch 2020 von einem lebhaften Marktgeschehen auszugehen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

Flächenumsatz (green hatched bar) Vermietungen/Eröffnungen (black bar)

Prognose 2020: Nachfrage (green arrow) Angebot (black arrow)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

Gastronomie (dark blue) Dienstleistung (green) Körperpflege (light blue) Lebensmittel (teal) Sonstige (grey)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# ESSEN



## „2019: Neuer Rekord bei Flächenumsatz und Vermietungen / Eröffnungen“

Während der Begriff Wandel in Bezug auf die Essener Einzelhandelslandschaft in den vergangenen Jahren einen eher faden Beigeschmack hatte, haben sich die Perspektiven 2019 deutlich aufgehellt. Die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen des inzwischen zehn Jahre alten Shop-

pingcenters Limbecker Platz und die Neuausrichtung nach dem Verkauf der Rathaus-Galerie sind nur zwei Beispiele, die sinnbildlich für die Aufbruchstimmung in der Ruhr-Metropole stehen.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Limbecker Straße	Konsum	350 m	4.648	80 €/m <sup>2</sup>	85 %	BoBoQ
Kettwiger Straße	Konsum	450 m	4.128	75 €/m <sup>2</sup>	86 %	SINN

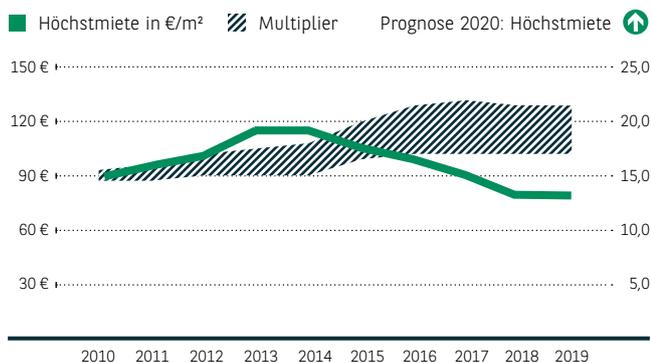
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ERSTER SCHRITT AUF DEM WEG ZU ALTER STÄRKE

Dass auch die ECE an die Innovationskraft der Einkaufsstadt Essen glaubt, zeigt der Pilotstore „It's all about stories“ im Shoppingcenter Limbecker Platz. Die Idee, mit der Kunden angelockt werden sollen: mehrere Marken zu einem wechselnden Thema für zwei Monate auf einer Fläche zusammenzubringen. Aber auch außerhalb des 70.000 m<sup>2</sup> großen Centers gibt es viel Neues: Insgesamt rund 15 Vermietungen bzw. Eröffnungen und mehr als 9.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz unterstreichen die steigende Nachfrage in den Citylagen. Die Kettwiger

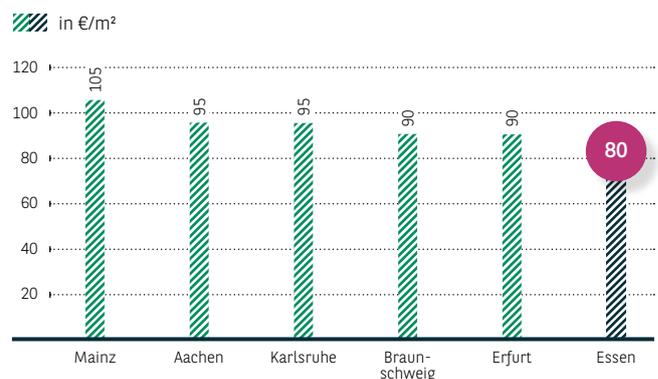
Straße konnte in prominenter Lage am Eingang der Fußgängerzone mit dem Modehaus SiNN (3.000 m<sup>2</sup>) sogar einen neuen Ankermieter gewinnen, der nach zwölf Jahren in die Stadt zurückkehrt. SiNN folgt auf den Menswear-Filialisten Anson's, der damit zwar sein Gründungshaus verlassen muss, zukünftig in Essen jedoch neu Fuß fassen möchte. Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen sowie der verbesserten Nachfrage- und knapperen Angebotssituation konnte die Spitzenmiete in der Kettwiger Straße zum ersten Mal nach vielen Jahren wieder leicht anziehen (+7 % auf 75 €/m<sup>2</sup>).

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ RÜTTENSCHIEDER STRASSE: TRENDLAGE IM FOKUS

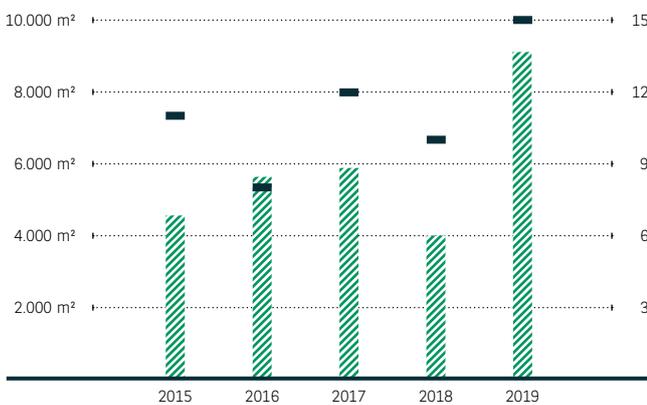
Wie kaum eine andere Stadt außerhalb der A-Standorte verfügt Essen mit der Rüttenscheider Straße über eine Stadtteil-Lage, die sich als echte Alternative zu den innerstädtischen Top-Adressen immer weiter etabliert hat. Die beiden Traditionsunternehmen Mirko Tott und das Modehaus von Drathen

stellen zwei Beispiele für Retailer dar, die aus der City in diese Lage umgezogen sind. Wie in der Innenstadt dominieren auch in der „RÜ“ die Gastronomen das Vermietungsgeschehen: Während sich die Restaurant-Konzepte MA und Hans im Glück für den Kennedyplatz entschieden haben, empfangen zukünftig u. a. NOI und Roque's Deli in Rüttenscheid ihre Gäste.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz    ■ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage (↑)    Angebot (↓)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

■ Gastronomie    ■ Textil    ■ Lebensmittel

■ Körperpflege    ■ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# FRANKFURT



## „Hervorragende Bilanz für die Mainmetropole: 50 Vermietungen / Eröffnungen und 28.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz“

Die Lust der jungen Generation auf Großstadt, eine zunehmende Internationalisierung, die gewünschte stärkere Verknüpfung von Arbeiten, Freizeit und Wohnen und die wachsende Bedeutung neuer, kreativer Arbeitswelten sind Trends, von denen die Mainmetropole besonders profitiert. Gleichzeitig

werden dadurch auch kontinuierlich neue Impulse ausgelöst, die sich in der Einzelhandelslandschaft widerspiegeln. Die City als Vorreiter neuer Konzepte und Ideen ist demzufolge einem ständigen Wandel unterworfen und setzt immer wieder neue Akzente.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Zeil	Konsum	1.200 m	11.246	300 €/m <sup>2</sup>	84 %	Haushaltswaren Lorey (MyZeil), Riccardo Retail
Goethestraße	Luxus / Niveau	300 m	2.162	290 €/m <sup>2</sup>	90 %	Stone Island
Biebergasse	Niveau	120 m	5.160	250 €/m <sup>2</sup>	90 %	-
Große Bockenheimer Straße	Konsum	300 m	4.340	240 €/m <sup>2</sup>	62 %	streuselbar
Steinweg	Niveau	70 m	3.010	215 €/m <sup>2</sup>	93 %	Peloton
Neue Kräme	Konsum	120 m	3.738	135 €/m <sup>2</sup>	53 %	-
Kaiserstraße	Konsum	220 m	3.848	125 €/m <sup>2</sup>	89 %	Görtz, Lindt & Sprüngli, Olymp
Schillerstraße	Konsum	300 m	2.062	110 €/m <sup>2</sup>	52 %	-
Roßmarkt	Konsum	130 m	3.848	105 €/m <sup>2</sup>	71 %	Görtz, Babor, Rubin

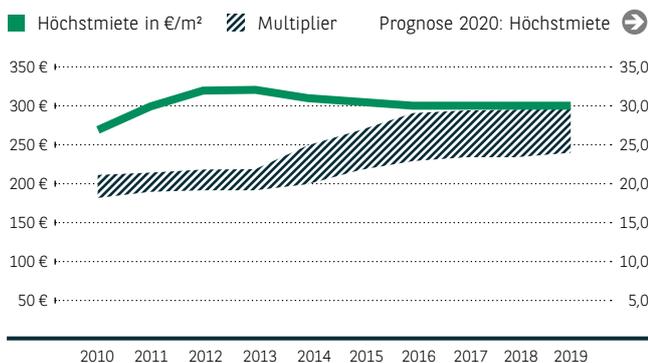
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### PROJEKTE MIT NUTZUNGSMIX LIEGEN IM TREND

Trotz der wachsenden Bedeutung des E-Commerce blickt die Frankfurter City mit über 50 Vermietungen / Eröffnungen auf ein lebhaftes und erfolgreiches Jahr 2019 zurück. Für viele Kunden bietet das Angebot der Innenstadt weiter ein attraktives Einkaufserlebnis. Dies beweist auch die Passantenfrequenz, bei der die Zeil mit über 11.200 Personen ihren dritten Rang im bundesweiten Ranking bestätigt hat. Auch zukünftig werden der City einige neue Flächen zur Verfügung stehen, wobei gemischt genutzte Objekte, die dem Zeitgeist einer stär-

keren Verknüpfung von Lebensbereichen Rechnung tragen, an Bedeutung gewinnen. Als Beispiele stehen das FOUR, das JUNGHOF PLAZA oder die Pläne für den Opernplatz von Signa und RFR. Die Nachfrage bewegt sich in Frankfurt auf einem insgesamt stabilen Niveau, wobei sich gewisse Schwerpunkte in der Gastronomie und bei Nahversorgern erkennen lassen, für die Objekte und Standorte mit einem Nutzungsmix besonders attraktiv sind. Im Blickpunkt der Nachfrage stehen nicht zuletzt Lagen wie die Kaiserstraße, der Steinweg und vor allem die Goethestraße.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



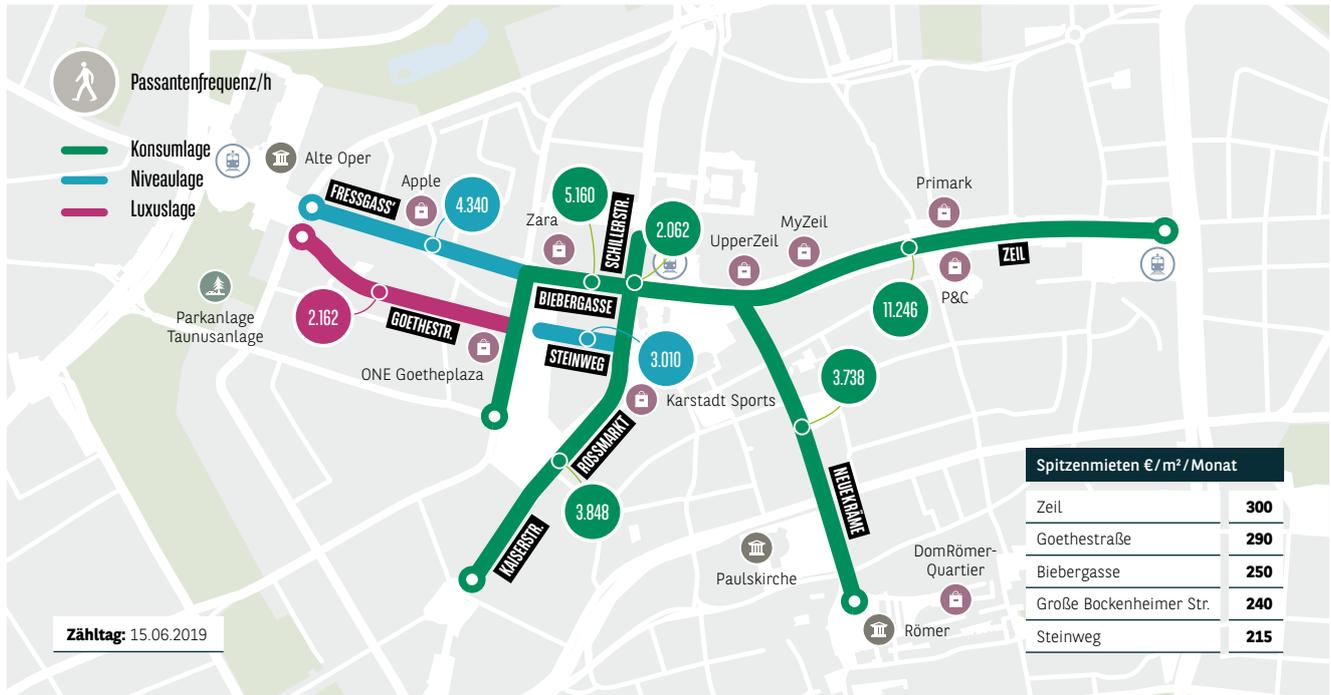
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ GASTRO-KONZEPTE MIT HÖCHSTER NACHFRAGE

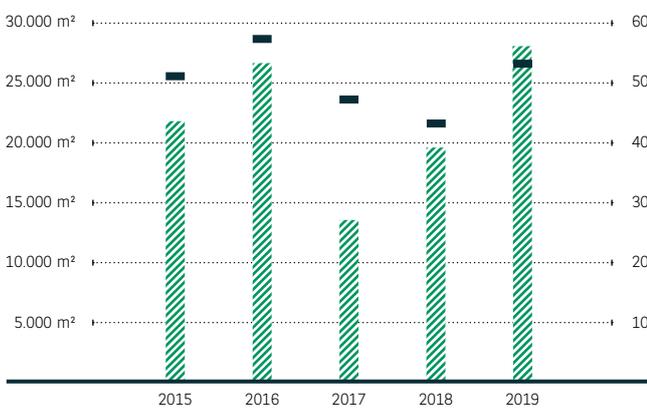
Rund ein Drittel aller Verträge/Eröffnungen entfiel auf die Gastronomie. Damit haben sie sich klar vor Textilanbietern (17%) und den sehr expansiven Lebensmittelhändlern (15%) platziert. Aber auch klassische Labels haben zum lebhaften Marktgeschehen beigetragen. So sicherte sich das Schuh-Label Görtz gleich zwei Shops in der Kaiserstraße

(ca. 1.500 m²) und am Roßmarkt (ca. 700 m²), und auch der Hemdenanbieter Olymp hat die Kaiserstraße für einen neuen Store mit knapp 120 m² gewählt. In der Mainzer Landstraße erweitert The ASH (American Steak House) auf rund 1.100 m² das gastronomische Angebot, und in der Freißgasse sorgt die streuselbar (ca. 150 m²) für frischen Wind mit alten Rezepten.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz    ■ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➤    Angebot ➤



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

■ Gastronomie    ■ Textil    ■ Lebensmittel

■ Körperpflege    ■ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# HAMBURG



## „Bundesweiter Spitzenwert mit **17 Textil-Vermietungen** in nur einem Jahr“

Obwohl der Online-Umsatz für Bekleidung in der Hansestadt 2019 um 12 % gestiegen ist und 29 % aller Bestellungen ausmachte, setzten Textiler doch in ganz besonderem Maße auf die stationäre Einzelhandelslandschaft der norddeutschen Metropole: So konnten in den letzten zwölf Monaten in kei-

ner anderen Stadt mehr Vermietungen bzw. Eröffnungen von Bekleidungs-Brands registriert werden als in Hamburg. Dabei schreckten sie auch nicht davor zurück, neue Retail-Lagen zu prägen, wie das Beispiel Anthropologie am Alten Wall eindrucksvoll zeigt.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Spitalerstraße	Konsum	400 m	5.580	270 €/m <sup>2</sup>	93 %	Only, Levi's
Neuer Wall	Luxus / Niveau	550 m	2.466	255 €/m <sup>2</sup>	92 %	Benetton, Home 24, Levi's, Isabel Marant, Breitling, Unoplu, Yves Delorme
Mönckebergstraße	Konsum	750 m	6.778	235 €/m <sup>2</sup>	86 %	Dyson, Calida
Poststraße	Konsum / Niveau	400 m	2.760	215 €/m <sup>2</sup>	88 %	ANNA Inspiring Jewellery
Jungfernstieg	Konsum / Niveau	450 m	4.989	185 €/m <sup>2</sup>	85 %	Rossmann, Douglas
Große Bleichen	Konsum / Niveau	450 m	1.632	135 €/m <sup>2</sup>	70 %	Robbe & Berking
Gerhofstraße	Konsum	130 m	1.758	105 €/m <sup>2</sup>	65 %	Fluffy Bite, MA'LOA
Gänsemarkt	Konsum	-	-	110 €/m <sup>2</sup>	73 %	-
Hohe Bleichen	Niveau	270 m	-	75 €/m <sup>2</sup>	70 %	Poké Bowl Bar, Katrin Mottschall - La Biosthetique Salon

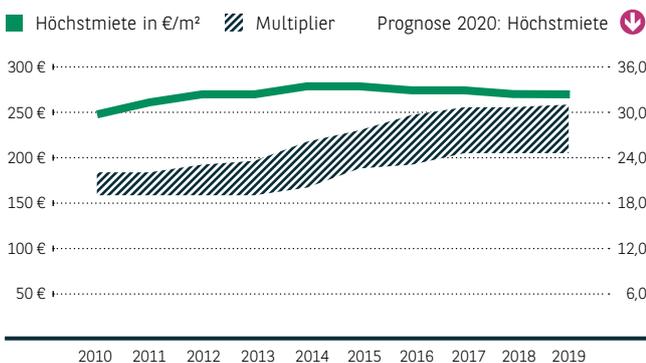
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ VIEL BEWEGUNG AM ALTEN UND AM NEUEN WALL

Für das Konzept Anthropologie, welches genau wie Urban Outfitters zur URBN-Gruppe gehört, ist die Dependance nach dem Store auf der Düsseldorfer Königsallee erst die zweite in Deutschland. Dass das Vermietungsgeschehen in der prominenten Lage am Rathausmarkt auch abseits dieses Abschlusses 2019 an Fahrt gewonnen hat, zeigt darüber hinaus der traditionsreiche Hamburger Herrengeschäft Ladage & Oelke,

der dorthin umziehen wird. Diese beiden Verträge gehören zu insgesamt rund 50 Vermietungen/Eröffnungen, die in den letzten zwölf Monaten in den Hamburger Citylagen verzeichnet wurden. Den größten Anteil hieran hat der Neue Wall, von dem es mit über 10 Verträgen so viel zu berichten gibt wie von kaum einer anderen deutschen Top-Lage. Diese Marktentwicklung ist auch darauf zurückzuführen, dass sich die Hamburger Luxuslage weiterhin in einem Restrukturierungsprozess befin-

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



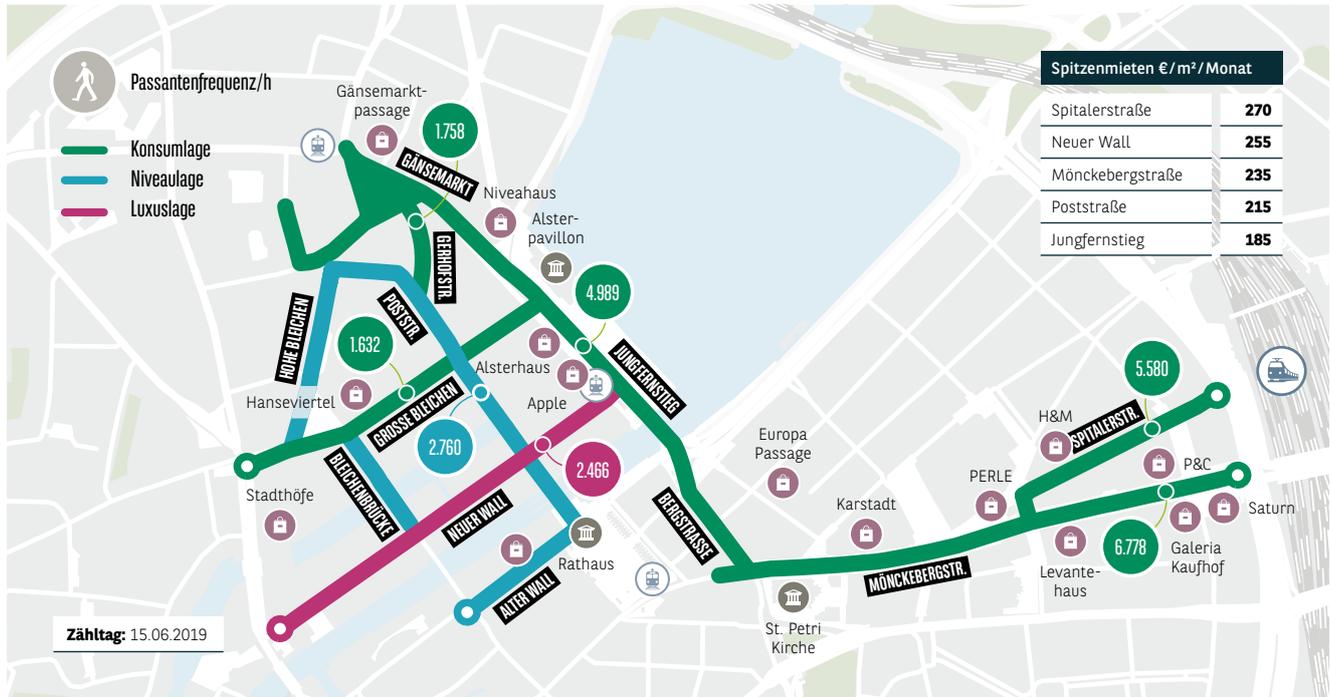
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

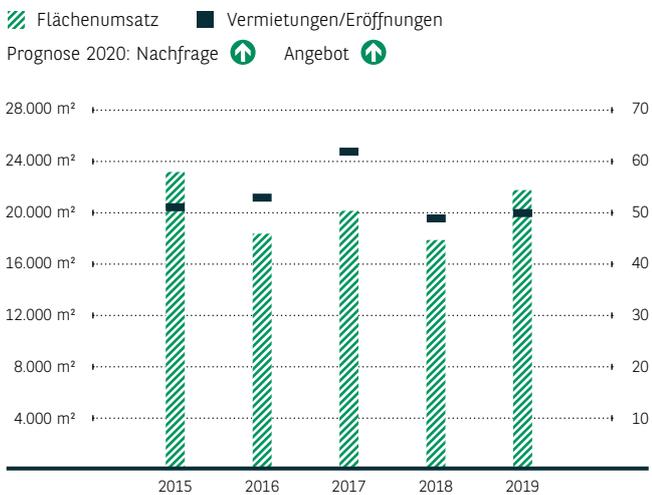


det: So musste die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 6 % auf 255 €/m² nach unten korrigiert werden, was wiederum Chancen für Retailer mit sich bringt, die die Mietbelastung auf dem Einkaufsboulevard in den letzten Jahren nicht hätten tragen können. Zu den bedeutendsten und großflächigsten Vermietungen zählt insbesondere der im ehemaligen Möhring-Haus an der Ecklage Schleusenbrücke geplante Benetton-Flagship-Store.

➤ **JUNGFERNSTIEG: ZWEI DEALS ÜBER 1.000 m²**

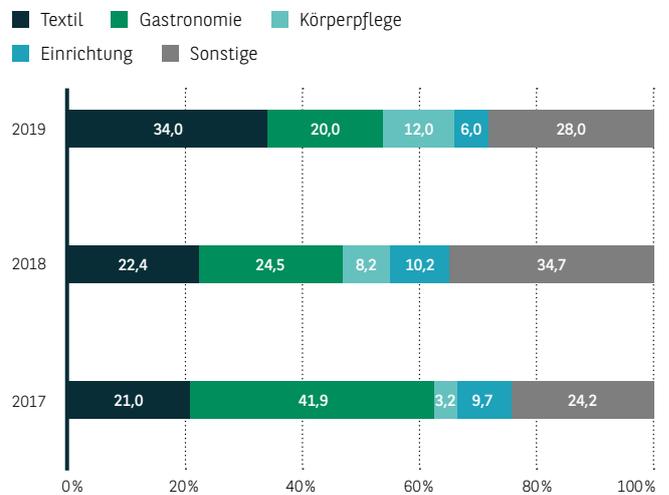
Ein größeres Flächenangebot fanden Retailer 2019 zudem am Jungfernstieg vor: So folgt Rossmann mit einem neuen Flagship-Store auf die interimswise von NA-KD genutzte ehemalige Clas-Ohlson-Fläche, während Douglas in die Nachbarschaft des Alsterhauses umzieht. Aber auch in der östlichen City gibt es mehr als fünf Neuerungen, zu denen Dyson und Calida in der Mönckeberg- sowie Only und Levi's in der Spitalerstraße zählen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# HANNOVER



## „2019: Konzepte aus **acht Branchen** und sechs Ländern mieteten / eröffneten in der City“

Die Landeshauptstadt Hannover ist der zentrale Einkaufsmagnet der gleichnamigen Metropolregion und verfügt über ein auch im bundesweiten Vergleich außerordentlich hohes Passantenaufkommen. Insbesondere beim innerstädtischen

Leitsortiment Mode kann die niedersächsische Metropole voll überzeugen. Der Kröpcke bildet den zentralen Dreh- und Angelpunkt für ausgedehnte Shoppingtouren im Zentrum der Messestadt, die über eine Verkaufsfläche von rund 262.000 m<sup>2</sup> verfügt.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Bahnhofstraße	Konsum	200 m	8.618	190 €/m <sup>2</sup>	94 %	Five Guys
Georgstraße	Konsum	450 m	7.030	180 €/m <sup>2</sup>	73 %	VAUND, JD Sports, Pandora
Große Packhofstraße	Konsum	350 m	4.898	170 €/m <sup>2</sup>	100 %	Riccardo Retail, Pylones, eyes + more
Karmarschstraße	Konsum	400 m	4.726	165 €/m <sup>2</sup>	80 %	-
Luisenstraße	Niveau	150 m	-	75 €/m <sup>2</sup>	79 %	Micks

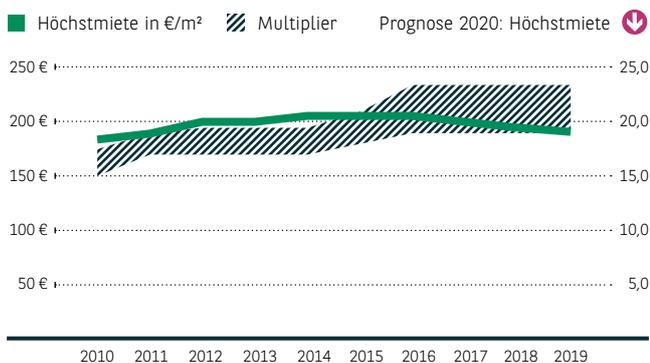
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ UMSTRUKTURIERUNG TREIBT FLÄCHENUMSATZ

Vor dem Hintergrund der voranschreitenden Umstrukturierungs- und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel kann auch in der Innenstadt eine zunehmende Dynamik bei den Mieterwechseln beobachtet werden. Zwar haben in den letzten Jahren einige neue Projektentwicklungen zu einem nachhaltigen Attraktivitätsgewinn der City geführt, jedoch zeigen Schließungen wie die von Esprit und Benetton in der Georgstraße oder von der Luxusmarke Hermès in der Luisenstraße, dass besonders Textilunternehmen derzeit mit wirtschaftlichen Problemen zu kämpfen haben. Diese reichen vom zunehmenden Wettbewerbsdruck über die ver-

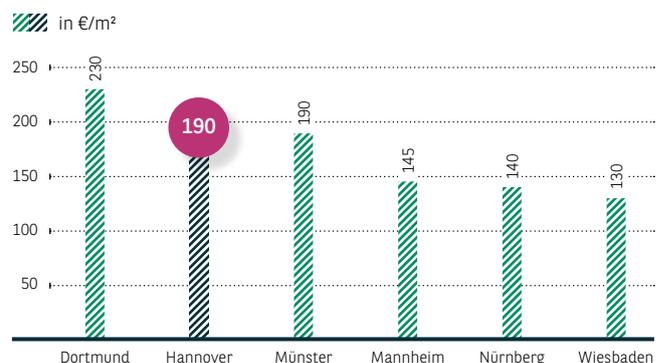
stärkte Polarisierung innerhalb der Modebranche bis hin zum selbstverschuldeten Missmanagement. Nichtsdestotrotz stellt die Messestadt weiterhin eine der attraktivsten Einzelhandelsdestinationen für Retailer dar. So wurden für alle drei genannten Vakanzten bereits Nachmieter gefunden, welche die Handelsstruktur der City qualitativ aufwerten. Für die Luisenstraße ist dies der junge Herenausstatter Micks. In den Räumlichkeiten der Georgstraße 14 hat die Marke Vaund ihren ersten deutschlandweiten Store eröffnet, in der Hausnummer 24 sind es der Sportartikelanbieter JD Sports sowie das dänische Schmuckunternehmen Pandora.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



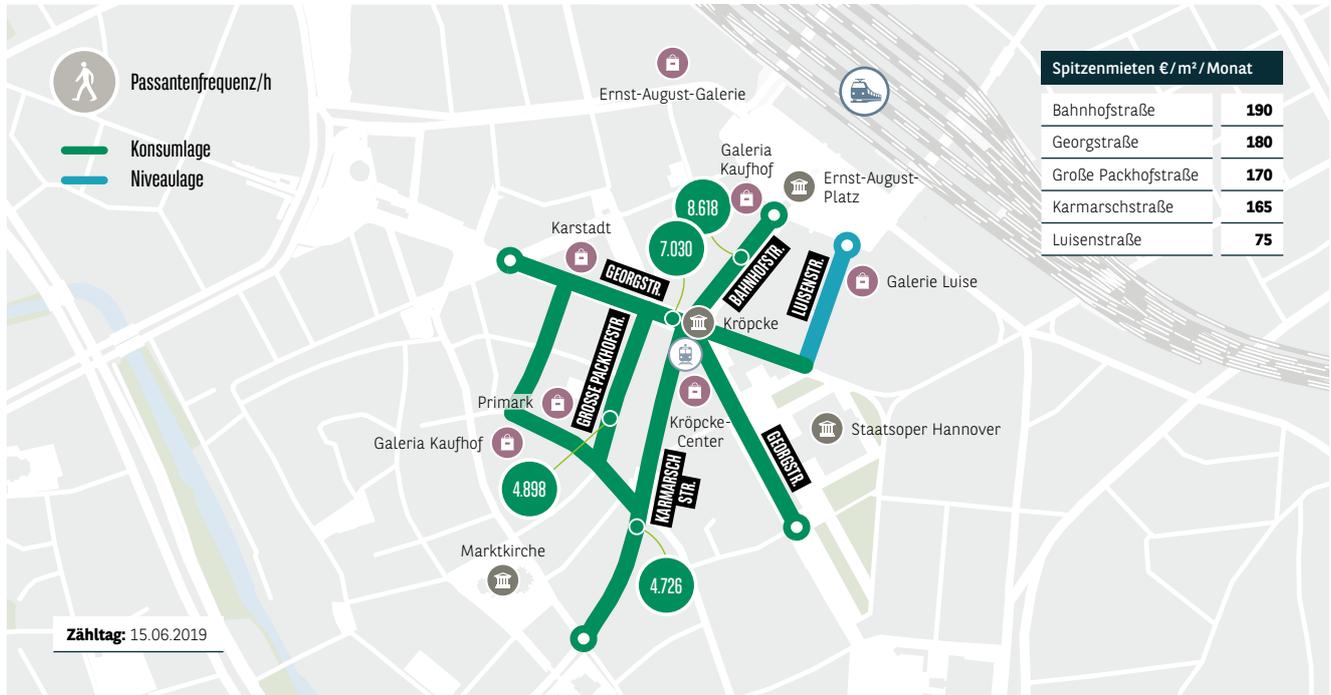
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

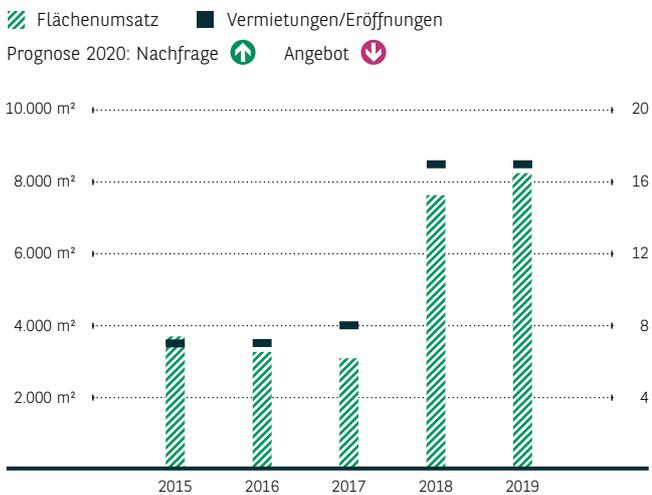


➤ GASTRONOMIEKONZEPTE BESONDERS AKTIV

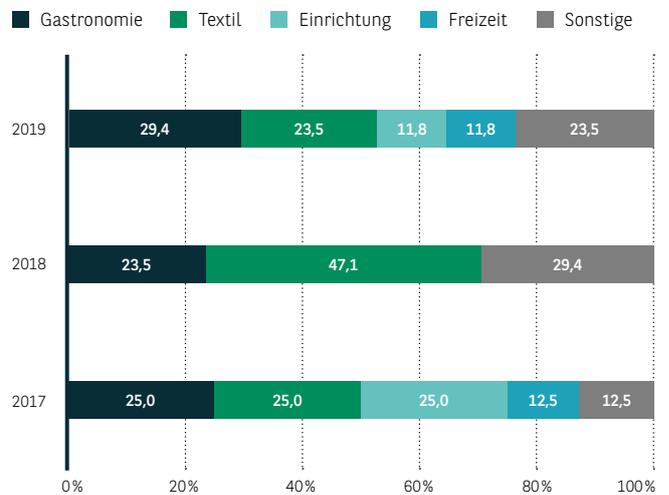
2019 konnten in Hannovers Innenstadt insgesamt 17 Neuvermietungen mit fast 8.300 m² erfasst werden, wobei sich Gastronomen mit fünf Vermietungen bzw. Neueröffnungen besonders aktiv zeigten. Nach einem umfassenden Refurbishment feierte auch die Ernst-August-Galerie einen Neu-

start und präsentiert sich mit einem neuen Innendesign, einer erhöhten Aufenthaltsqualität sowie zahlreichen neuen Konzepten. Insgesamt haben in den letzten Jahren 80 der 150 Geschäfte den Betreiber gewechselt. Zu den prominentesten neuen Mietern gehört sicherlich der Outdoor-Spezialist Globetrotter.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# HEIDELBERG



## „Geeigneter Testmarkt – **Eröffnung** des ersten H&M Instore-Cafés in Heidelberg“

Denkt man an Heidelberg, dann denkt man an Touristen und Studenten – zwei Zielgruppen, die nicht nur das Stadtbild, sondern in weiten Teilen auch die lebendige Einzelhandelslandschaft prägen. Dies spiegelt sich regelmäßig in Umfragen wider, in denen Heidelberg bei den Städten zwischen

100.000 und 200.000 Einwohnern Spitzenplätze abonniert hat. Dies liegt u. a. daran, dass von den rund 450 Geschäften in der Innenstadt etwa zwei Drittel inhabergeführt sind sowie am hohen Gastronomieanteil. Dadurch sind gleichzeitig eine hohe Aufenthaltsqualität und eine kleinteilige Vielfalt gegeben.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Hauptstraße	Konsum	1.800 m	4.264	115 €/m <sup>2</sup>	58 %	Karstadt Sports, Five Guys

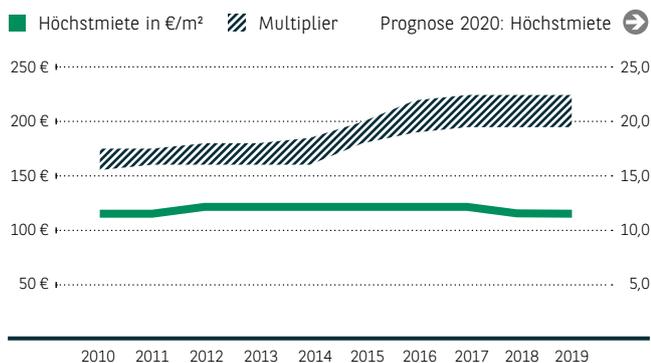
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ STABILE NACHFRAGE, JEDOCH NICHT ZU JEDEM PREIS

Um die Attraktivität der City zu erhalten und an zukünftige Anforderungen anzupassen, hat die Stadt ein neues Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Vor dem Hintergrund, dass es in Heidelberg mit der Hauptstraße nur eine richtige Shoppingmeile gibt, ist dies zu begrüßen, damit langfristig keine qualitativen Ungleichgewichte auf der rund 2 km langen Einkaufsstraße entstehen. Im westlichen Teil konzentrieren sich eher klassische Branchen, wie Textilkonzepte oder Körperpflege, wohingegen der östliche Bereich stärker gastronomisch und touristisch geprägt ist, sodass hier auch ein etwas geringeres Mietpreisniveau vorherrscht. Die Spitzenmiete

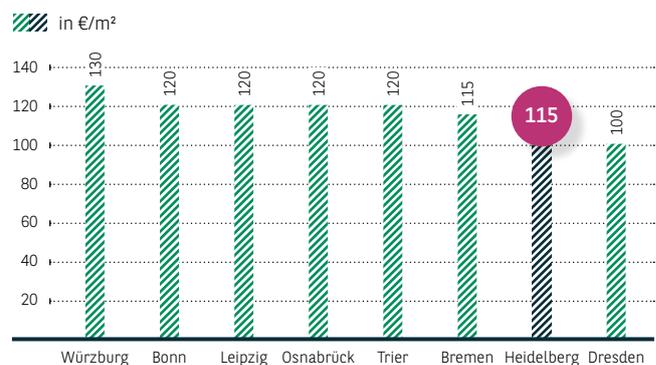
liegt unverändert bei 115 €/m<sup>2</sup>. Trotzdem werden Mieter bei Großflächen tendenziell etwas preissensibler, da die Transformationsprozesse des Einzelhandels auch an Heidelberg nicht spurlos vorübergehen. Das zeigt sich auch daran, dass die Hauptstraße im bundesweiten Passantenfrequenz-Ranking einige Plätze eingebüßt hat und sich mit knapp 4.300 gezählten Personen im Mittelfeld platziert. Grundsätzlich ist weiterhin eine stabile Nachfrage zu beobachten, die jedoch nicht immer zu lebhaften Vermietungsumsätzen führt, da aufgrund der Flächenzuschnitte und der angebotenen Konditionen nicht für jede Ladenfläche kurzfristig der passende Nutzer gefunden werden kann.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

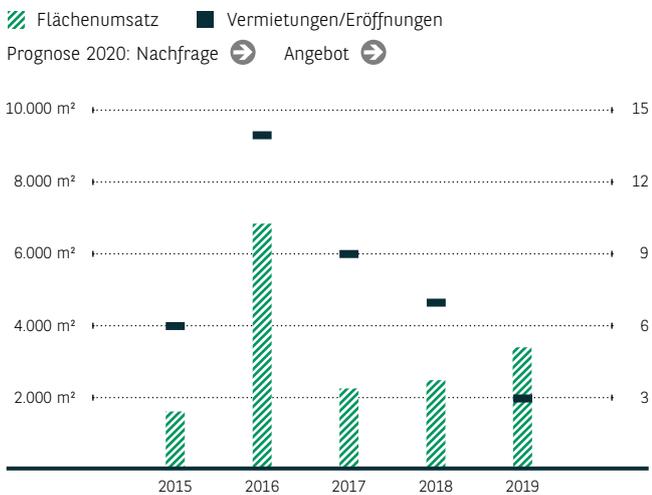


➤ GASTRO-KONZEPTE SEHR AKTIV

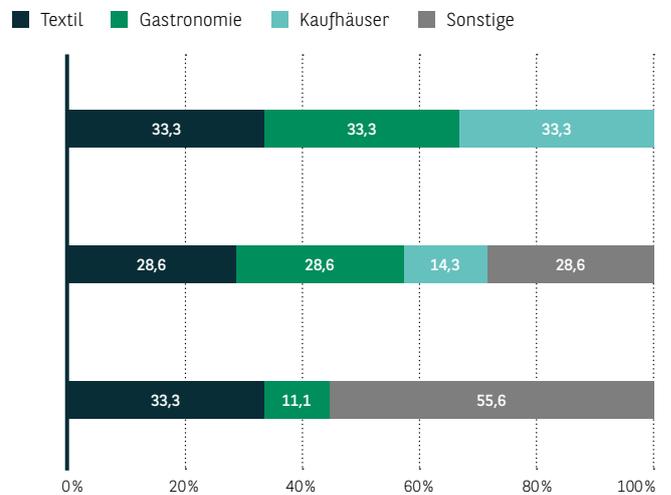
Trotzdem können für 2019 einige spannende Vermietungen/Eröffnungen vermeldet werden. Die US-amerikanische Burger-Kette Five Guys wird vor allem den Touristen und Studenten auf gut 760 m² amerikanische Esskultur näherbringen.

Im großflächigen Segment ist Karstadt Sports zu nennen, der jetzt die ehemaligen Flächen von Saks OFF 5th bespielt. Darüber hinaus erweitern neue Konzepte das Angebot, wozu auch das Instore-Café von H&M gehört, wo den Gästen u. a. auch schwedische Spezialitäten angeboten werden.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# KARLSRUHE



## „Rund 15 Vermietungen / Eröffnungen sind ein **außerordentlich hoher Wert** im langjährigen Vergleich“

Seit nunmehr zehn Jahren wird in Karlsruhe an der „Kombi-lösung“ gearbeitet, einem städtebaulichen Jahrhundertprojekt, das eine Untertunnelung der Innenstadt vorsieht, um u. a. die Straßenbahn in der Haupteinkaufsmeile Kaiserstraße unterirdisch verlaufen zu lassen. Perspektivisch eröffnet dies ein für den Einzelhandel attraktives Szenario: Die Fächerstadt wird

voraussichtlich 2021 eine echte Fußgängerzone bekommen, die darüber hinaus bis in das Jahr 2030 Stück für Stück architektonisch und gestalterisch aufgewertet wird. Dies bedeutet aber auch, dass Bauzäune, Lärm und Staub noch jahrelang Auswirkungen auf die Karlsruher Einzelhandelslandschaft haben werden.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Kaiserstraße	Konsum	1.200 m	5.932	95 €/m <sup>2</sup>	52 %	Globetrotter, Hans im Glück, Ecco, leguano

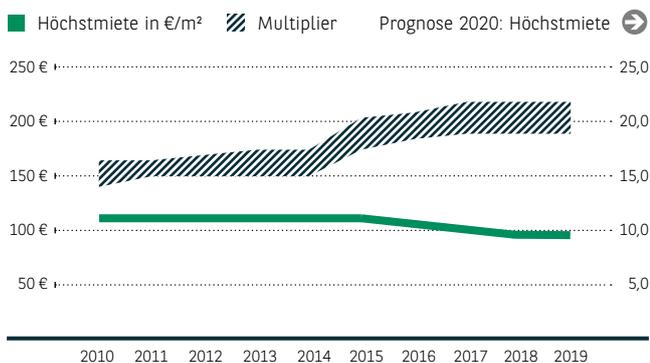
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ AUSSERORDENTLICH VIELE NEUVERMIETUNGEN

Obwohl in der Innenstadt (wie aktuell beispielsweise auf dem Marktplatz) immer wieder Baustellen das Bild dominieren, konnte sich die Kaiserstraße 2019 abermals den Rang der am zweitstärksten frequentierten Einkaufsstraße Baden-Württembergs sichern. Besonders erfreulich ist, dass mit einem Plus von 15 % auf 5.900 Passanten pro Stunde eine deutliche Belegung gegenüber 2018 spürbar war. Damit liegt die Kaiserstraße unter den Top 20 der meistfrequentierten Einkaufsstraßen Deutschlands. Im Verhältnis hierzu fällt die Spitzenmiete mit 95 €/m<sup>2</sup> ausgesprochen moderat aus, was Karlsruhe für viele Einzelhändler attraktiv macht. Ein Blick auf die registrierten Abschlüsse 2019 scheint genau dies zu bestätigen: Mit insge-

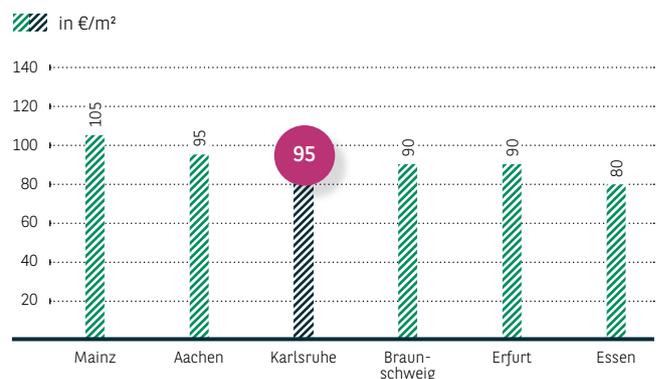
samt rund 15 Verträgen und einem Flächenumsatz von mehr als 7.400 m<sup>2</sup> schlägt ein überdurchschnittliches Ergebnis zu Buche. Nichtsdestotrotz sollte dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass es mittlerweile eine deutliche Konzentration der Nachfrage auf einen kleinen Abschnitt der Kaiserstraße gibt und gerade die Randlagen auch Leerstände aufweisen. So fanden 2019 fast alle Vermietungen in einem räumlich begrenzten Abschnitt vom Marktplatz bis zur Postgalerie statt. Als einer der prominentesten und mit Spannung erwarteten Neuzugänge ist Globetrotter zu nennen. Der Outdoor-Spezialist ist seit August unter der Hausnummer 195-197 auf 1.500 m<sup>2</sup> mit einem Citystore zu finden.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ GASTRONOMIE ALS CHANCE

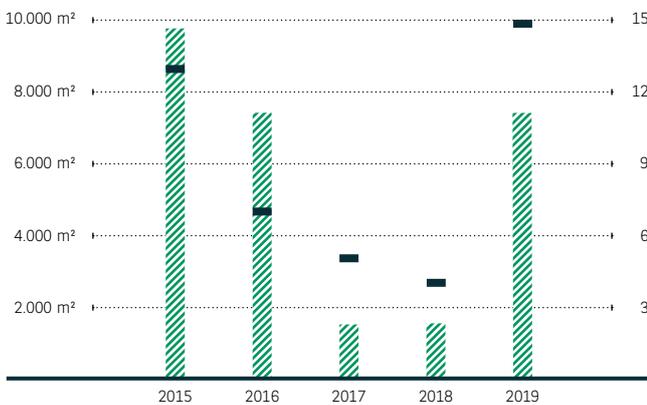
Ob zukünftig auch wieder die etwas periphereren Lagen von einer gestiegenen Nachfrage profitieren können, wird wohl davon abhängen, wie sehr die stadträumlichen Entwicklungsmaßnahmen auf der ganzen Länge der Karlsruher Einkaufsmeile zu einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität führen. Ein aktuell in vielen Städten verbreitetes Belebungsinstrument -

Gastronomie in Form von Straßencafés und -restaurants, die im Übrigen auch in Karlsruhe seit einigen Jahren spürbar mehr Flächen nachfragen - könnte durch die Umwandlung zur Fußgängerzone auch für die Kaiserstraße eine vielversprechende Perspektive sein. Nur schauen Gäste nicht gerne auf Bauzäune, und bis 2030 ist es noch eine lange Zeit.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➔ Angebot ➔



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Gastronomie ▨ Lederwaren/Schuhe ▨ Lebensmittel

▨ Textil ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# KÖLN



## „Beeindruckendes Ergebnis: Seit 5 Jahren drei Top-10-Frequenzlagen“

In der fünften Jahreszeit steht in Köln eindeutig der „Fastelovend“ im Vordergrund, wenn Prinz, Bauer und Jungfrau das Zepter übernehmen. In den verbleibenden vier Jahreszeiten regiert auf den Straßen der rheinischen Metropole jedoch König Retail. Das Dreigestirn im Kölner Einzelhandel wird dabei von

den A-Lagen Schildergasse, Wallrafplatz und Hohe Straße gebildet, die zu den Top-10 im bundesweiten Passantenfrequenz-Ranking zählen. So verwundert es nicht, dass der Kölner Retailmarkt mit einem prognostizierten Einzelhandelsumsatz von 7,3 Mrd. € zu den leistungsfähigsten des Landes zählt.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Wallrafplatz	Luxus	50 m	7.606	265 €/m <sup>2</sup>	73 %	-
Schildergasse	Konsum	500 m	11.960	250 €/m <sup>2</sup>	95 %	Sander Gruppe, Lautsprecher Teufel, Stadt-Parfümerie Pieper
Hohe Straße	Konsum	700 m	7.462	170 €/m <sup>2</sup>	80 %	Maison du Monde, Riccardo Retail, Bianco Toro, Läderach
Neumarkt	Konsum	250 m	-	135 €/m <sup>2</sup>	80 %	-
Ehrenstraße	Konsum	300 m	2.982	105 €/m <sup>2</sup>	85 %	Edited, Kapten & Son, Seidenfelt/FREDSBRUDER, Rains, Motel a Miilo
Mittelstraße	Niveau	300 m	2.260	90 €/m <sup>2</sup>	72 %	Cinque, mey, Yves Delorme
Breite Straße	Konsum	700 m	3.212	80 €/m <sup>2</sup>	73 %	Smyth Toys, CREATE by Obi, Søstrene Grene, Peloton

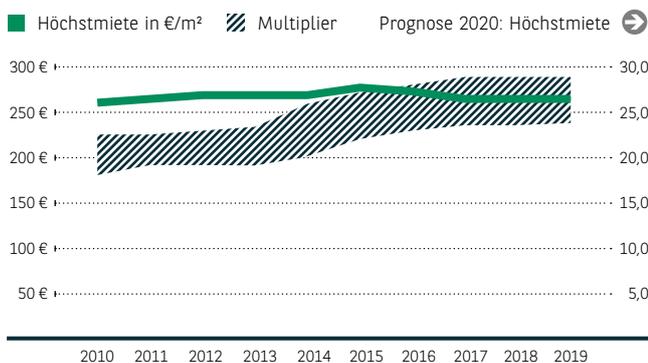
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ FLÄCHENUMSATZ WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Der Kölner Einzelhandel blickt auf ein sehr dynamisches Jahr 2019 zurück und konnte mit gut 50 Vermietungen/Eröffnungen und einem Flächenumsatz von fast 20.000 m<sup>2</sup> in der Innenstadt nahtlos an das rege Vermietungsgeschehen der Vorjahre anknüpfen. Im Schnitt der letzten fünf Jahre liegt die Domstadt beim Flächenumsatz bundesweit auf dem zweiten Platz; noch besser schneidet nur Berlin ab. Besonders auf den hochfrequentierten Einkaufsstraßen war 2019 einiges an Bewegung zu beobachten: Auf der Ehrenstraße eröffnete im November die vierte deutsche Filiale der H&M-Konzernmarke

Arket die Pforten und verkauft auf etwa 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Damen- und Herrenmode sowie ausgewählte Accessoires. Zusammen mit Cos, Weekday, & Other Stories und Cheap Monday sind damit fast alle internationalen H&M-Ableger auf der Ehrenstraße vertreten. Grundsätzlich halten sich Angebot und Nachfrage in den Top-Lagen des Kölner Einzelhandelsmarkts weitgehend die Waage, sodass sich die Mieten größtenteils stabil entwickeln. So auch die Spitzenmiete, die am Wallrafplatz im Schatten des Doms erzielt wird und weiterhin bei 265 €/m<sup>2</sup> liegt. Seitens der Filialisten wird nichtsdestotrotz vermehrt das Gespräch mit dem Vermieter

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



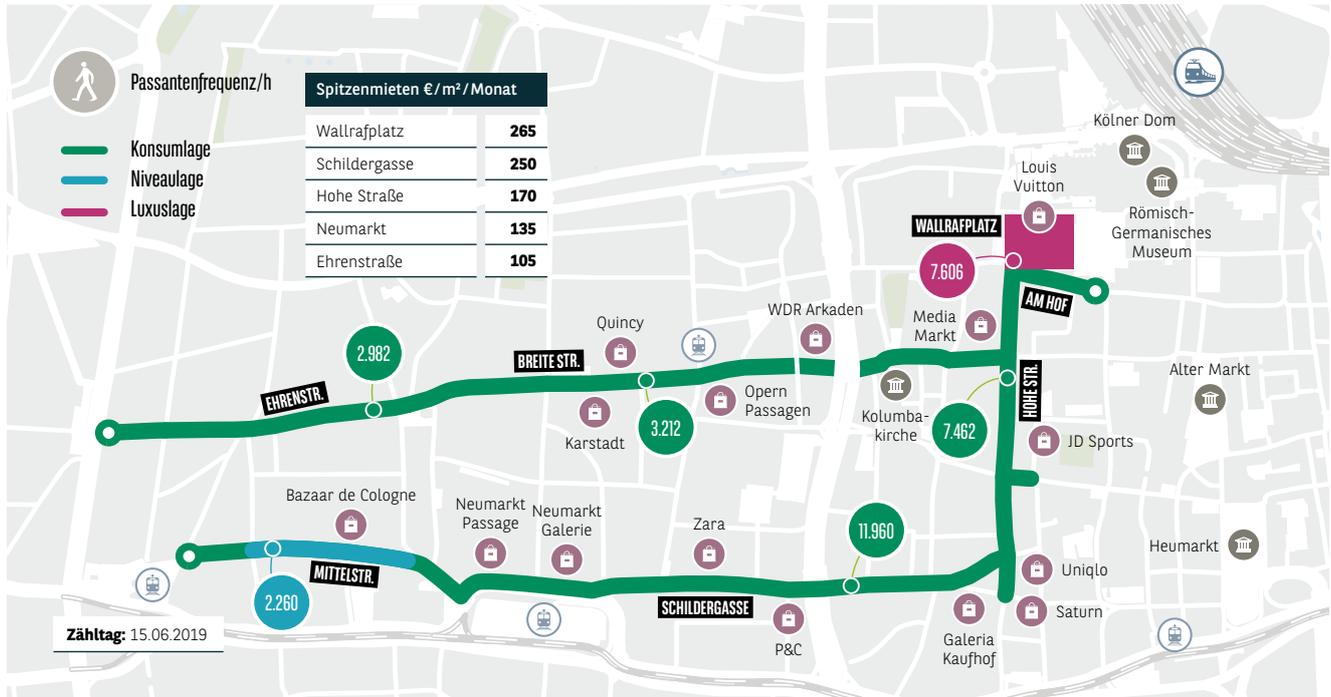
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



gesucht, um Optimierungsmöglichkeiten zu diskutieren. Besonders nachfragestark zeigt sich nach wie vor die Gastronomiebranche, die intensiv nach geeigneten Flächen sucht.

➤ HOHE STRASSE MIT 9 ABSCHLÜSSEN

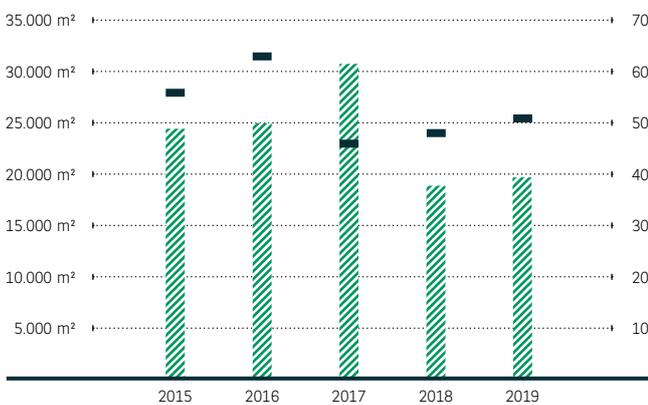
Sehr zur Freude der Liebhaber von Haute Couture gibt sich auf der Hohe Straße die französische Luxusmarke Louis Vuitton

die Ehre, während sich Schokoladenfreunde über die Eröffnung eines Ladens des schweizerischen Chocolatiers Läderach freuen. Auf der Schildergasse wird das gastronomische Angebot durch die Eröffnung eines Restaurants der aufstrebenden Restaurantkette sander ergänzt, zudem hält der deutsche HiFi-Hersteller Teufel Einzug auf Kölns meistfrequentierte Einkaufsstraße.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➔ Angebot ➔



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Textil ▨ Gastronomie ▨ Lebensmittel

▨ Lederwaren/Schuhe ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# LEIPZIG



## „Buntes Vermietungsgeschehen – knapp 30 Abschlüsse aus etwa 10 Branchen und Nationen“

Der Trendpfeil kennt in Leipzig nur eine Richtung: nach oben. Neben einer bundesweit einmaligen Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren gerät die Sachsenmetropole auch bei Touristen immer mehr ins Blickfeld. Dies ist ein Hauptgrund für den

starken Anstieg der Hotelübernachtungen. Besonders die Innenstadt mit ihren Gebäuden aus unterschiedlichen Epochen trifft auf großes Interesse bei Besuchern. Von der zunehmenden Frequenzierung der City kann auch der Handel erheblich profitieren.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Grimmaische Straße	Konsum / Niveau	400 m	5.166	120 €/m <sup>2</sup>	94 %	Lautsprecher Teufel, Salamander, Mister Spex, Rituals, Swarovski
Petersstraße	Konsum	350 m	4.718	120 €/m <sup>2</sup>	88 %	Ecco, Zero, Läderach
Markt	Konsum	140 m	4.201	90 €/m <sup>2</sup>	40 %	-
Hainstraße	Konsum	240 m	4.168	70 €/m <sup>2</sup>	75 %	JD Sports, idee.Creativmarkt, Riccardo Retail
Nikolaistraße	Konsum	450 m	1.956	45 €/m <sup>2</sup>	53 %	Swapfjets
Neumarkt	Konsum	280 m	1.998	30 €/m <sup>2</sup>	74 %	Red Wing Shoes, Mettino

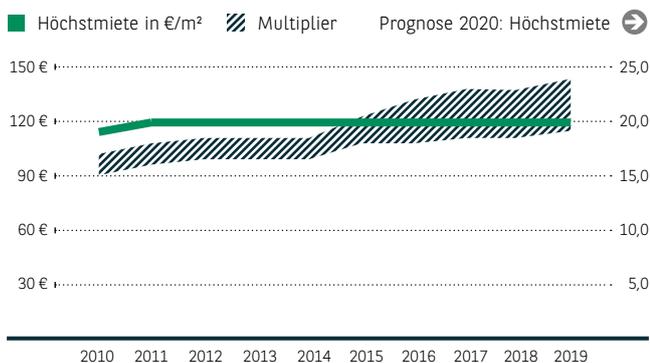
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ N30 IM FOKUS DES INNERSTÄDTISCHEN WANDELS

Der Leipziger Retailmarkt ist in guter und stabiler Verfassung, was sich in einer seit Jahren unveränderten Spitzenmiete von 120 €/m<sup>2</sup> widerspiegelt. Der Grund für diese Konstanz ist insbesondere auf die Anpassungsfähigkeit der Top-Einkaufslagen zurückzuführen. Eindrucksvoll wird dies am Projekt N30 deutlich: Im Herzen der City, zwischen Petersstraße und Neumarkt, wird künftig im alten historischen Warenhaus (vorher Karstadt) ein neues Konzept mit modernsten Büros und ausgewählten Shopping- und Gastronomieangeboten etabliert. Aber auch die Grimmaische Straße konnte 2019 neue innovative Konzepte, wie den Store des Online-Händlers Mister Spex (260 m<sup>2</sup>), den Schmuck-

händler Swarovski (85 m<sup>2</sup>) oder den Schuhhändler Salamander (620 m<sup>2</sup>), anlocken. Besonderes Highlight für diese Flaniermeile wird im nächsten Jahr die Eröffnung eines Flagship-Stores der Lautsprecherfirma Teufel (680 m<sup>2</sup>) im Handelshof. Die Petersstraße freut sich über einen neuen Ankermieter aus dem Bereich Mode, der einen Laden mit über 3.000 m<sup>2</sup> beziehen wird. Bemerkenswert ist auch die Anzahl an renommierten Schuh- und Modeanbietern wie u. a. JD Sports, COS, Zero und Ecco, die sich nach der erfolgreichen Etablierung an den A-Standorten nun auch für Leipzig entschieden haben. Abschließend ist die positive Entwicklung der Hainstraße zu nennen, die mit Riccardo und Subway ebenfalls zwei interessante Neuzugänge verzeichnete.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

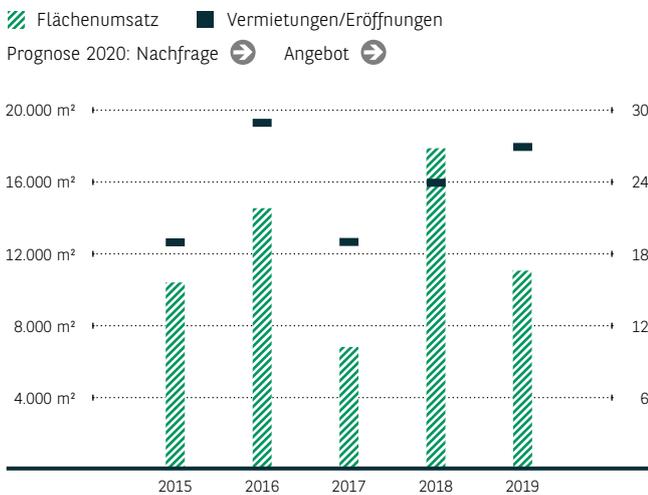


HOHE NACHFRAGE, ABER FAST KEIN ANGEBOT

Zwar hat sich der Flächenumsatz in der Messestadt im Vergleich zu 2018 verringert, jedoch konnten mit 27 Vermietungen/Eröffnungen 2019 sogar drei Abschlüsse mehr als im Vorjahr registriert werden. Dies verdeutlicht die hohe Nachfrage nach attraktiven Ladenflächen in gut frequentierten Lagen. Das Nadelöhr für eine noch größere Vermietungsaktivität

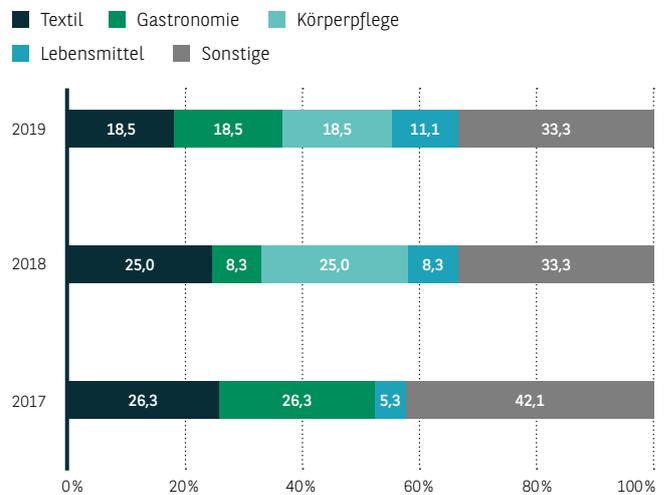
stellt hauptsächlich das Angebot dar, denn abgesehen vom N30 Projekt (etwa 12.000 m² neue Retail- und ca. 3.000 m² Gastronomiefläche) sind in den beliebten Flaniermeilen aktuell fast keine Leerstände vorhanden. Vor dem Hintergrund der allgemein hervorragenden Rahmenbedingungen in Leipzig ist auch 2020 von einem dynamischen Marktgeschehen auszugehen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# MAINZ



## „Auf B-Lagen entfielen 79 % der City-Vermietungen – Gastronomie steckt hinter jedem zweiten Abschluss“

Die sehr positive Einwohner- und Touristenentwicklung verdeutlicht die hohe Anziehungskraft von Mainz. Neben der jährlichen Fastnacht hat vor allem auch das historische Stadtzentrum mit dem Mainzer Dom, dem Kirschgarten sowie dem berühmten Wochenmarkt eine außergewöhnliche Mag-

netzwerkung. Um die Aufenthaltsqualität der Innenstadt weiter zu steigern, hat die Stadt in den letzten Jahren massiv in die Neugestaltung der B-Lage Große Langgasse und deren direkter Umgebung investiert und will dieses Vorhaben auch zukünftig fortführen.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Am Brand	Konsum	220 m	4.027	105 €/m <sup>2</sup>	88 %	-
Schusterstraße	Konsum	300 m	3.314	75 €/m <sup>2</sup>	70 %	Engbers, Goldmarie
Stadthausstraße	Konsum	200 m	2.422	55 €/m <sup>2</sup>	68 %	Abele Optik

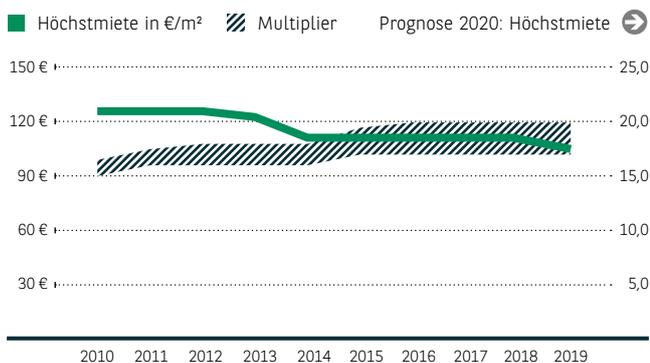
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ GASTRONOMIE UND B-LAGEN STEHEN IM FOKUS

Das Marktgeschehen in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt im Jahr 2019 spiegelt besonders gut zwei bundesweite Retail-Trends wider: Zum einen werden die Gastronomen zu einer immer wichtigeren Nachfragegruppe – 2019 konnten im Mainzer Innenstadtgebiet gleich sieben Vermietungen/Eröffnungen aus dem Gastronomiebereich gezählt werden, was die Hälfte aller Deals darstellt. Neben zwei Restaurants (El Burro Mexican Kitchen und Robert's Pita & Grill) sicherten sich besonders viele Cafés/Konditoreien (z. B. Café Wood's, Willems Altstadtcafé oder Frau Schmidt Cakes & Events) Retail-Flächen. Zum anderen weichen aufgrund der Angebots-

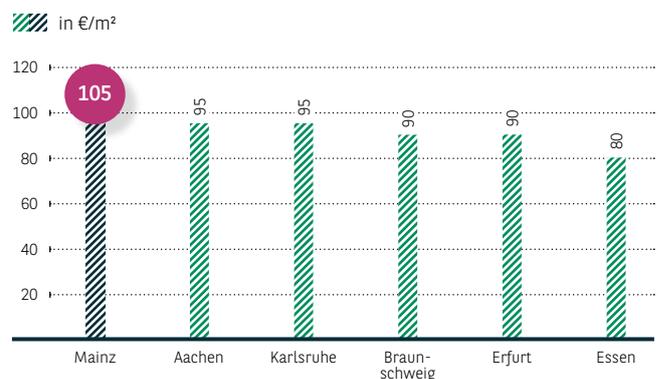
knappheit in den Top-Flaniermeilen die Einzelhändler auf die Sekundärlagen aus. Nur drei der rund 15 Vermietungen/Eröffnungen konnten in den A-Lagen Stadthausstraße (Optiker Abele Optik) und Schusterstraße (Modelabel Engbers sowie Juwelier Goldmarie) registriert werden. Die Investitionen der Stadt in die Neugestaltung der B-Lagen zeigen Wirkung, sodass insbesondere in der Großen Langgasse und der direkten Umgebung dank einiger Vermietungen ein dynamisches Marktgeschehen beobachtet werden konnte. Erwähnenswert ist außerdem die Eröffnung einer Netto-Filiale, die ein speziell für Citylagen geeignetes Konzept in den Frankfurter Hof gebracht hat.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

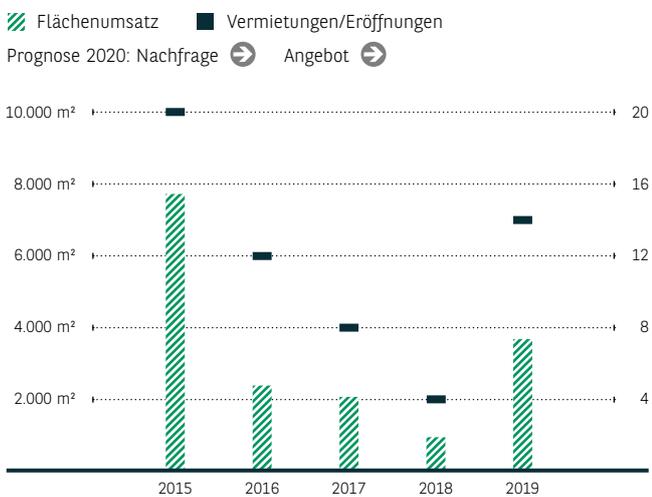


➤ 2020: DIE BESSEREN BEDINGUNGEN NUTZEN

Nach drei verhaltenden Jahren konnte der Mainzer Retailmarkt im Jahr 2019 wieder an Fahrt aufnehmen und zeigte sich in guter Verfassung. Die Höchstmieten in den Top-Lagen sind deshalb auch stabil, nur für die Shoppingmeile Am Brand

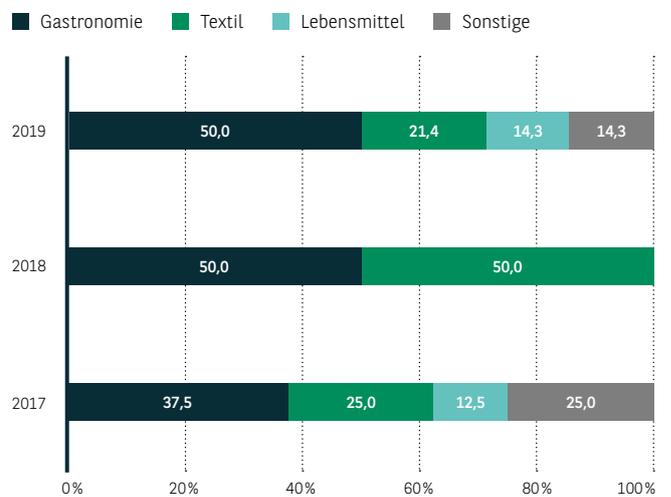
konnte im Jahresverlauf 2019 eine leichte Korrektur um 5 € auf nun 105 €/m² beobachtet werden. Die Nachfrage von unterschiedlichen Branchen fokussiert sich aktuell besonders auf große Flächen, sodass insgesamt optimistisch auf 2020 geblickt werden kann.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# MANNHEIM



## „Vierthöchste Umsatzkennziffer innerhalb der Top 27“

Mannheim zählt hinsichtlich der regionalen Bedeutung nach wie vor zu einem der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands. Mit einer Zentralitätskennziffer von 1,49 liegt die Quadrate-Stadt im bundesweiten Großstadtvergleich auf dem vierten Rang und besetzt auch im Umsatzindex-Ranking (149,2; Rang 4) eine der Spitzenpositionen. Besonderen An-

teil daran haben die Einkaufsmeile Planken und der vordere Bereich der Kurpfalzstraße, in denen vor allem ein Mix aus nationalen und internationalen Filialisten ein abwechslungsreiches Angebot bietet. Aber auch das 2016 eröffnete Einkaufszentrum Q 6 Q 7 ist mittlerweile ein prägender Bestandteil der Mannheimer Einzelhandelslandschaft.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Planken	Konsum	1.000 m	5.120	145 €/m <sup>2</sup>	81 %	Five Guys
Kurpfalzstraße	Konsum	1.100 m	4.464	90 €/m <sup>2</sup>	49 %	Deichmann

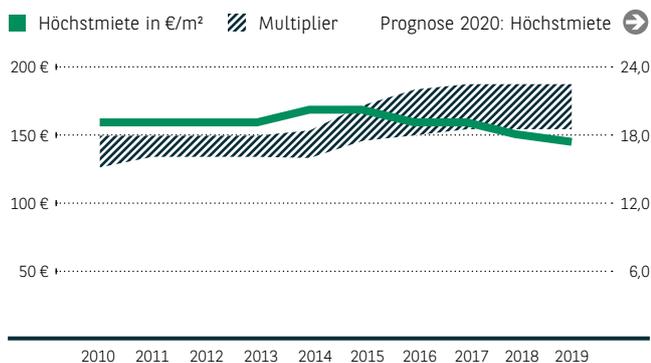
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ► PLANKEN ERSTRAHLEN IN NEUEM GLANZ

Im Vergleich zu 2018 ist die Spitzenmiete 2019, die nach wie vor für einen idealtypischen 100-m<sup>2</sup>-Standardshop auf den Planken erzielt wird, nur leicht um gut 3 % auf nun 145 €/m<sup>2</sup> gesunken. Nachdem noch 2018 die Bauarbeiten im Zuge der Neugestaltung der Planken die Aufenthaltsqualität im Bereich zwischen Paradeplatz und Wasserturm spürbar beeinträchtigten, erstrahlt die Flaniermeile mittlerweile im neuen Glanz. Dies wirkt sich auch positiv auf die Passantenfrequenz aus, die im Vergleich zu 2018 um knapp 20 % auf 5.100 Personen zugelegt hat. Aber nicht nur auf den Planken hat sich

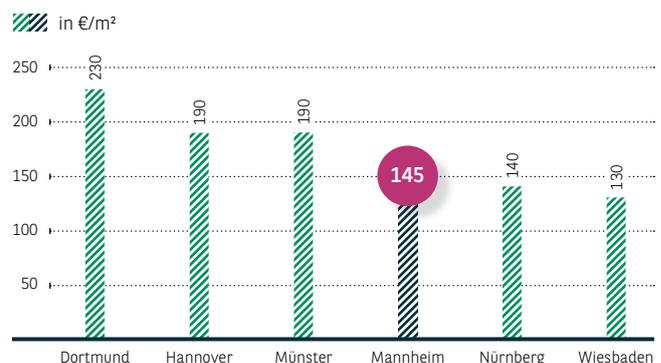
einiges getan, sondern auch in der Kurpfalzstraße konnte ein größeres Projekt fertiggestellt werden. So ging nach zweijähriger Umbauphase im September das ehemalige Mömax-Gebäude als K1 Karree an den Start. Mit dem türkischen Juwelier Atasay und dem Café Espressolab konnten dort auch 2019 zwei weitere Neuzugänge auf der Kurpfalzstraße verzeichnet werden. Da das aktuelle Ergebnis der Frequenzzählung mit etwa 4.500 Personen pro Stunde knapp 14 % unter dem 5-jährigen Durchschnitt liegt, wird es spannend sein zu sehen, ob der neue Shoppingkomplex hier für frischen Wind sorgen kann.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

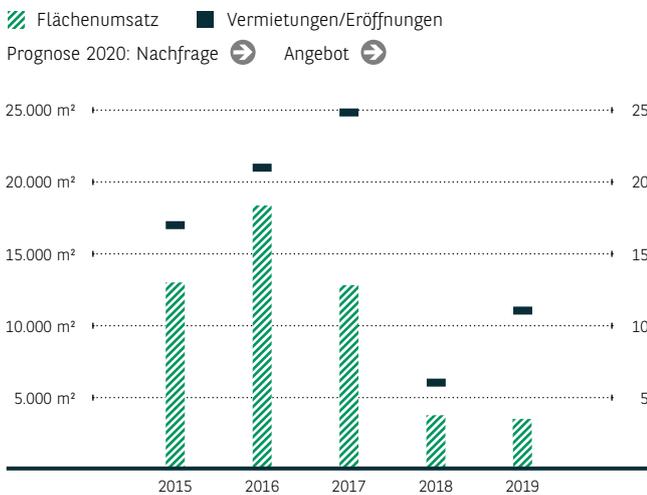


➤ GASTRO-KETTEN KÖNNTEN NEUE IMPULSE GEBEN

Die Vermietungsdynamik in den A-Lagen blieb 2019 etwas hinter den Erwartungen zurück. Nichtsdestotrotz konnten mit Deichmann, Rossmann, TK Maxx und H&M, welche die Verträge für ihre Flächen verlängert haben, mehrere großflächige Ankermieter weiterhin vom Standort Kurpfalzstraße überzeugt

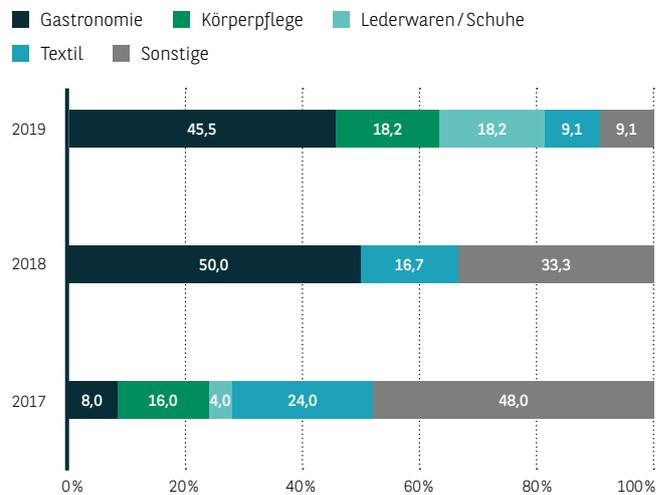
werden. Für neue Impulse könnte zukünftig die spürbar gestiegene Nachfrage durch Gastronomen sorgen. Dass Pizza Hut im Quadrat 06 sein deutschlandweit größtes Restaurant eröffnet hat und Five Guys in den kommenden Monaten in P7 mit dem Burger-Verkauf beginnen wird, zeigt, dass gerade die großen Ketten an die Mannheimer Shoppingmeilen glauben.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# MÜNCHEN



## „Kaufingerstraße – teuerste Top-Lage und dennoch sehr hoher Flächenumsatz“

München kann mit Recht als Stadt der Rekorde bezeichnet werden. Aktuell stehen zwar die hohen Mieten und Wohnungspreise im Vordergrund, aber München weist mit 3,5 % auch die niedrigste Arbeitslosenquote aller A-Städte auf, liegt bei der

Kaufkraftkennziffer (134,6) mit Abstand vorne und steigerte die Übernachtungen von 2016 auf 2018 um rund 20 %. Die attraktive und sehr gut frequentierte City mit ihrem vielfältigen Angebot rundet das Bild der dynamischen Metropole ab.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Kaufingerstraße	Konsum	260 m	13.275	370 €/m <sup>2</sup>	97 %	Urban Outfitters, Skechers
Neuhauser Straße	Konsum	400 m	11.012	340 €/m <sup>2</sup>	88 %	dm, trendOptic
Maximilianstraße	Luxus	900 m	1.398	310 €/m <sup>2</sup>	91 %	PRIME TIME fitness, Brunello Cucinelli, MCM, ANNA Inspiring Jewellery
Weinstraße	Konsum / Niveau	200 m	8.201	250 €/m <sup>2</sup>	91 %	-
Theatinerstraße	Konsum / Niveau	400 m	8.517	230 €/m <sup>2</sup>	90 %	Lululemon, Marc Cain, Furla, Mytheresa Men, BRIC'S
Sendlinger Straße	Konsum	500 m	4.952	210 €/m <sup>2</sup>	75 %	Salomon, Boggi Milano, Rent a Box
Residenzstraße	Konsum / Niveau	400 m	4.826	190 €/m <sup>2</sup>	84 %	Belstaff, Anne Fontaine
Brienner Straße	Niveau	300 m	1.110	120 €/m <sup>2</sup>	63 %	-

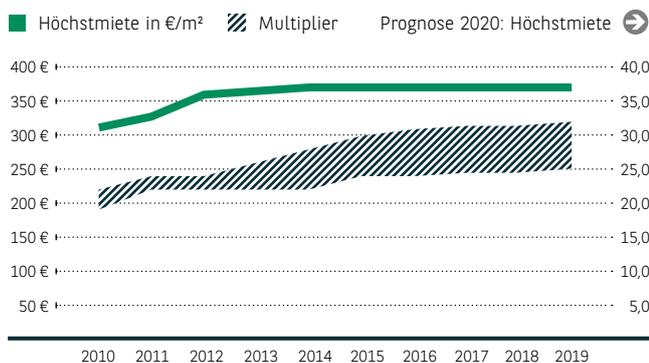
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ NACHFRAGE AUF STABLEM NIVEAU

Die außergewöhnliche Position der Münchener City zeigt sich auch daran, dass bei der Passantenfrequenz mit der Kaufingerstraße (1), Neuhauser Straße (4), Theatinerstraße (6) und Weinstraße (7) gleich vier Shoppingmeilen unter den Top 10 in Deutschland liegen. Auch mit der Höchstmiete von 370 €/m<sup>2</sup> in der Kaufingerstraße steht München einsam an der Spitze. Dass die Landeshauptstadt diese Werte seit Jahren immer wieder bestätigt, ist vor allem auf die stabile Nachfrage vieler internationaler und nationaler Filialisten zurückzuführen. Ge-

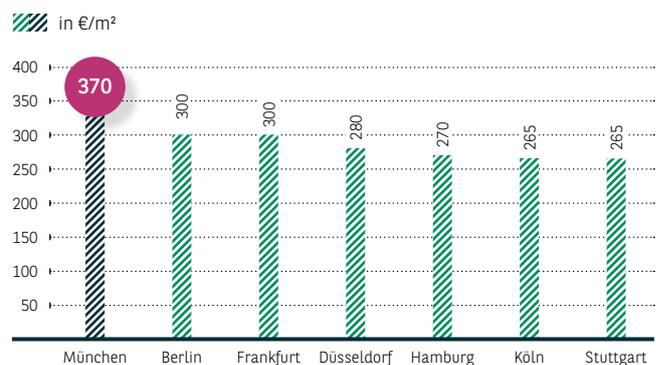
rade Luxuslabels und Sportswear-Anbieter sind aktuell weiter sehr expansiv und wählen München häufig für den deutschen Markteintritt. Ein Beispiel ist das US-Schuhlabel Skechers, das sich einen Shop in der Kaufingerstraße gesichert hat. Demgegenüber liegt der Gastronomie-Anteil am Flächenumsatz mit lediglich 7 % deutlich niedriger als in den meisten Städten. Während Gastro-Konzepte an anderen Standorten häufig in die Bresche springen, um eine schwächere Nachfrage, gerade von Textilern, zu kompensieren, stehen sie in München stärker im Wettbewerb mit klassischen Retailern. Gleichzeitig ist

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIelfÄLTIGER



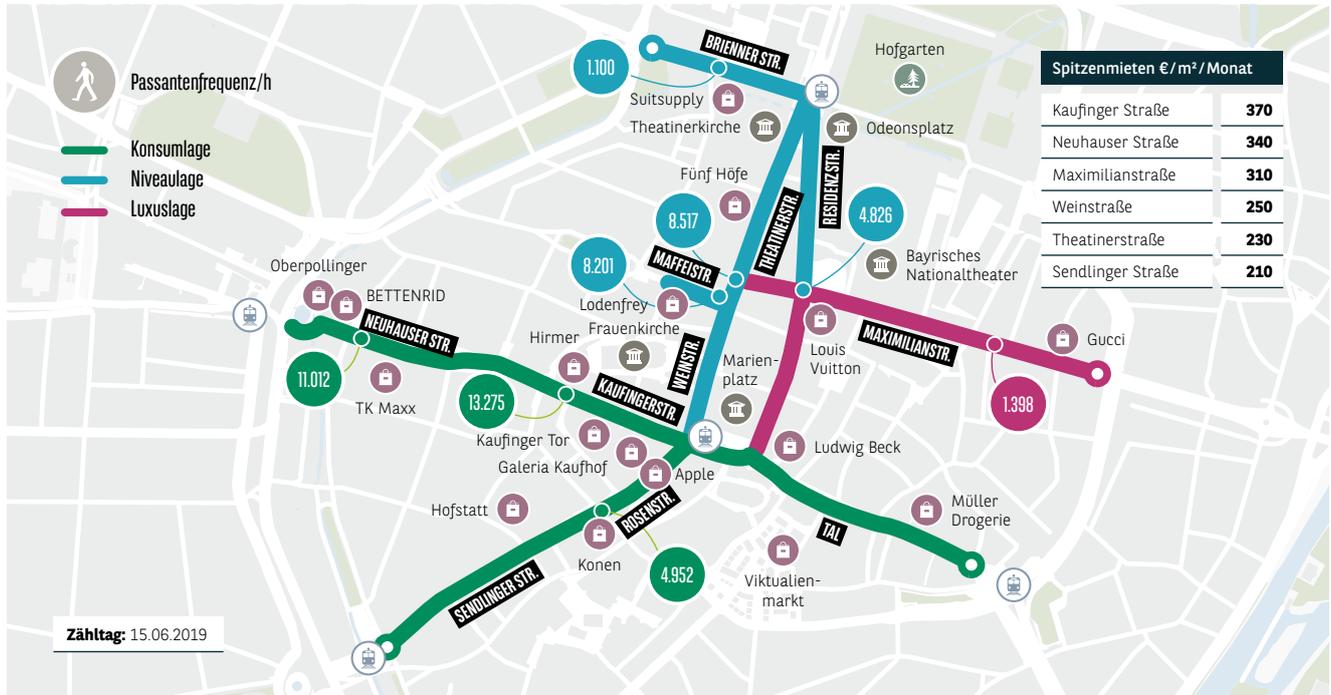
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



aber darauf hinzuweisen, dass sich ein Trend zur Flächenoptimierung erkennen lässt, der den Umstrukturierungsprozessen im Einzelhandel und einem wachsenden Kostendruck Rechnung trägt.

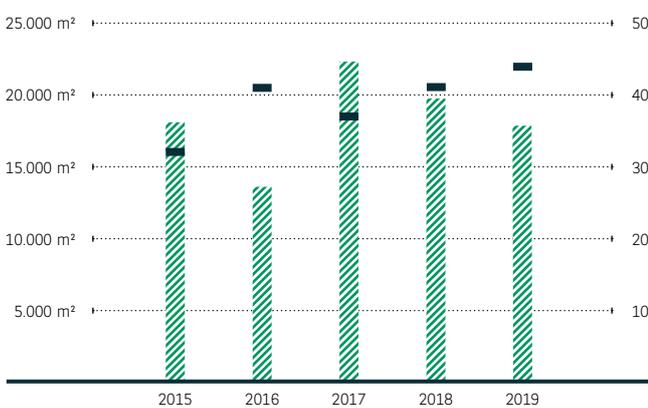
➤ ANMIETUNGEN IN ALLEN LAGEN

Am lebhaften Marktgeschehen mit 44 registrierten Vermietungen/Eröffnungen konnten 2019 nahezu alle Lagen profitieren. Ein Schwerpunkt lag aber in der Kaufingerstraße, wo sich

neben Skechers u. a. auch Urban Outfitters auf knapp 2.500 m² neu präsentiert. In der Theatinerstraße hat das kanadische Sports-Label Lululemon einen Shop angemietet, und in der Schäfflerstraße wird der Lederwarenspezialist Bree im März 2020 seinen neuen Store eröffnen. Vor dem Hintergrund der stabilen Nachfrage ist es zu begrüßen, dass 2020 mit der Alten Akademie und der Umgestaltung des Sattlerplatzes zwei Großprojekte starten und der City zusätzliches Angebot zuführen werden.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz    ■ Vermietungen/Eröffnungen  
 Prognose 2020: Nachfrage ➔    Angebot ⬆



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

■ Textil    ■ Lederwaren/Schuhe    ■ Körperpflege  
 ■ Gastronomie    ■ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# MÜNSTER



## „Passantenfrequenz: Prinzipalmarkt in der Städte­kategorie 250.000 bis 500.000 Einwohner **nicht zu toppen**“

Die große Stärke des Münsteraner Handels ist die Fähigkeit, sich immer wieder neu zu erfinden, ohne seine Einzigartigkeit zu verlieren. Ein entscheidender Pluspunkt ist, dass Stadt und Retailmarkt oft deutlich zielorientierter Hand in Hand Richtung

Zukunft gehen als andere Städte. Kostenloses Bus fahren an Adventssamstagen ist ein Beispiel für die vielen Aktionen, die dem Einzelhandel zugutekommen: Es steigert den Anreiz, auf das Auto zu verzichten und erhöht die Motivation für eine Shoppingtour.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Ludgeristraße	Konsum	400 m	5.816	190 €/m <sup>2</sup>	90 %	dm, Salamander, Urlaubsguru, IQOS
Prinzipalmarkt	Luxus / Niveau	170 m	6.544	175 €/m <sup>2</sup>	57 %	-
Salzstraße	Konsum	550 m	3.298	115 €/m <sup>2</sup>	60 %	-
Rothenburg	Niveau	240 m	-	90 €/m <sup>2</sup>	49 %	-

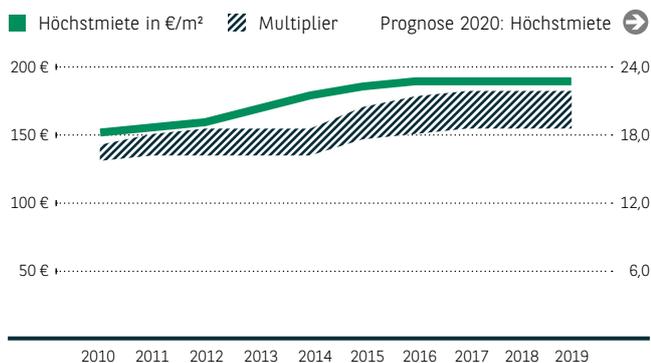
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ NACHFRAGE WEITERHIN GRÖßER ALS DAS ANGEBOT

Auch baulich und architektonisch gab es 2019 wieder viel Neues aus Münster zu berichten: So wurde nach dem Abriss und Neubau des alten SinnLeffers-Hauses, für das 2018 Primark gewonnen werden konnte, mit der Salzstraße 9 ein weiteres Geschäftshaus in dieser Lage dem Boden gleichgemacht. Hier wird ein neues Gebäude entstehen, dessen Fassade, wie für Münster üblich, sich in das historische Gesamtbild der City eingliedern und an die Architektur der benachbarten Dominikanerkirche erinnern soll. Dass sich für neue Flächen zeitnah auch Einzelhandelsnutzer finden und Leerstände in den Top-Lagen quasi nicht existent sind, bleibt eine Besonderheit,

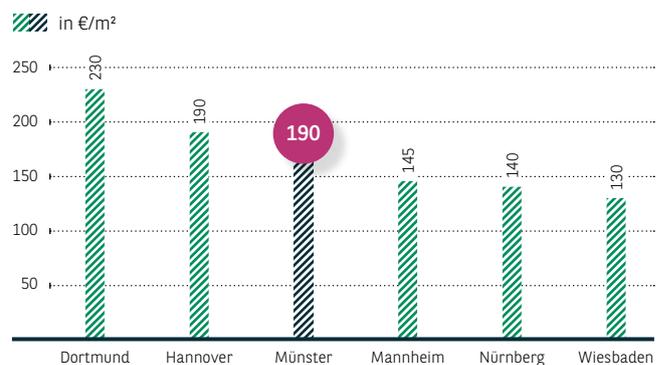
die Münster anderen B- und teils sogar A-Städten voraus hat. Vor diesem Hintergrund gehört die Stadt auch weiterhin zu den bundesweit ganz wenigen, in denen die Spitzenmiete (190 €/m<sup>2</sup> in der Ludgeristraße) im langjährigen Vergleich zu keinem Zeitpunkt nach unten korrigiert werden musste. Wie knapp sich die Angebotssituation darstellt, zeigt das Beispiel des Unternehmens SiNN, das aktuell mindestens 4.000 m<sup>2</sup> in Münster sucht. Nachdem der Textiler dem Primark-Neubau gewichen und in ein deutlich kleineres Provisorium (Voßgasse) umgezogen war, muss er auch hier wieder ausziehen, da die Volksbank als Vermieter die Flächen nach Vertragsende wieder selbst nutzen möchte.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ RUND 10 ABSCHLÜSSE IN DEN LETZTEN 12 MONATEN

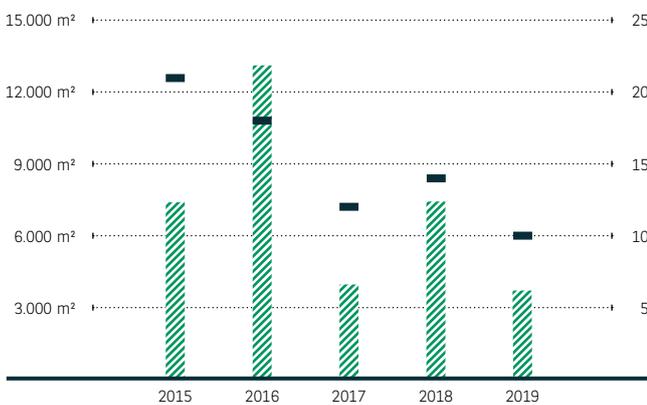
Dem Flächenmangel zum Trotz haben auch 2019 wieder spannende neue Konzepte in Münster eröffnet: Hierzu gehört u.a. das H&M-Format Weekday, das seit dem dritten Quartal am Alten Fischmarkt zu finden ist. Das Besondere: die Kooperation des Labels mit der Münsteraner Künstlerin Charlotte Hilbot,

wodurch ein T-Shirt entstanden ist, das nur kurz in diesem Store erhältlich war. Darüber hinaus bildet der neue Shop des Online-Reisebüros Urlaubsguru (Ludgeristraße 72) ein gutes Beispiel für ein gelungenes hybrides Geschäftsmodell. Neben Urlaubsguru konnten sich zudem dm, Salamander und IQOS Einzelhandelsflächen in der Top-Lage Ludgeristraße sichern.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz    ■ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage (↑)    Angebot (➔)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

■ Textil    ■ Lederwaren/Schuhe    ■ Gastronomie

■ Körperpflege    ■ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# NÜRNBERG



## „Einzelhandelsumsätze in der fränkischen Metropole bundesweit in den Top 8“

Der Nürnberger Einzelhandel spielt traditionell in der Spitzengruppe der deutschen Städte mit und überzeugt durch hohe Umsatz- und Zentralitätskennziffern. Verantwortlich hierfür ist einerseits ein großes Einzugsgebiet, andererseits aber auch ein attraktiver und abwechslungsreicher Branchenmix in der

City. Zum Ausdruck kommt diese Qualität auch darin, dass die Top-Einkaufslage Karolinenstraße sich schon seit Längerem einen Stammpplatz unter den zwanzig meistfrequentierten Shoppingmeilen Deutschlands gesichert hat.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Karolinenstraße	Konsum / Niveau	350 m	6.034	140 €/m <sup>2</sup>	98 %	-
Hefnersplatz / Ludwigsplatz	Konsum / Niveau	-	-	120 €/m <sup>2</sup>	89 %	The Body Shop, leguano, IQOS
Breite Gasse	Konsum	550 m	4.540	100 €/m <sup>2</sup>	87 %	Søstrene Grene, More & More, Ernsting's family
Kaiserstraße	Niveau / Luxus	290 m	1.800	70 €/m <sup>2</sup>	71 %	JUIZZ

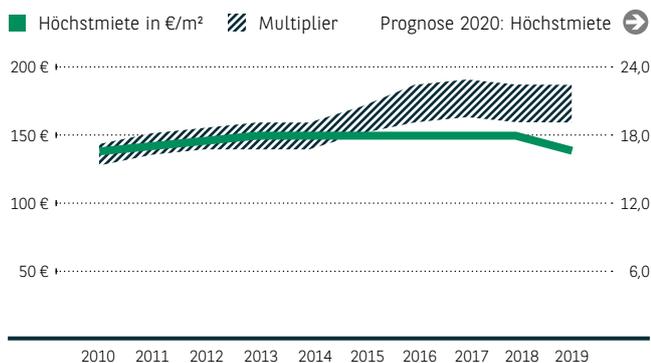
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### LEICHT STEIGENDES ANGEBOT

Obwohl sich die Nürnberger Innenstadt seit Jahren über eine solide Nachfrage freuen kann, muss auch sie sich mit Veränderungsprozessen im Einzelhandel auseinandersetzen. Indiz hierfür ist nicht nur ein etwas steigendes Flächenangebot, sondern auch leicht sinkende Top-Mieten in allen A-Lagen. Am höchsten liegt sie weiterhin in der Karolinenstraße, wo 140 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind. Mit knapp 4.900 m<sup>2</sup> fällt der registrierte Flächenumsatz in der City 2019 demzufolge auch relativ gering aus. Bemerkenswert ist, dass neue Gastronomie-Konzepte, die in vielen Städten die wichtigste Nachfra-

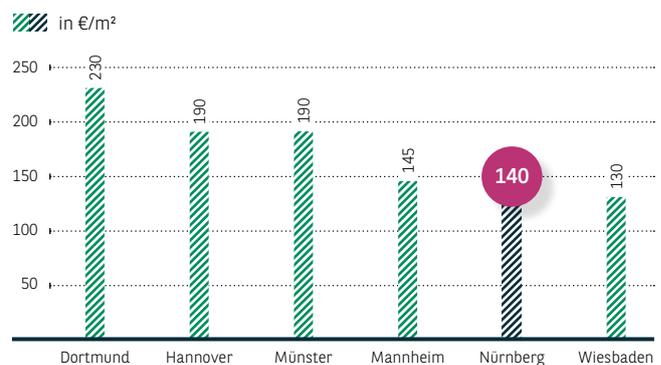
gegruppe stellen, in Nürnberg kaum anzutreffen sind. Trotzdem haben auch 2019 prominente Brands neu angemietet. Zu nennen ist hier u. a. die dänische Einrichtungskette Søstrene Grene, die sich für einen Store in bester Lage der Breiten Gasse entschieden hat. Mittelfristig wird das Angebot vor allem durch den Neubau des Altstadt Karrees erweitert werden. Auf dem Grundstück des ehemaligen EKZ City Point soll ein gemischt genutztes Objekt errichtet werden, in dem neben einem Hotel und Dienstleistungen auch gut 12.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche vorgesehen sind.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



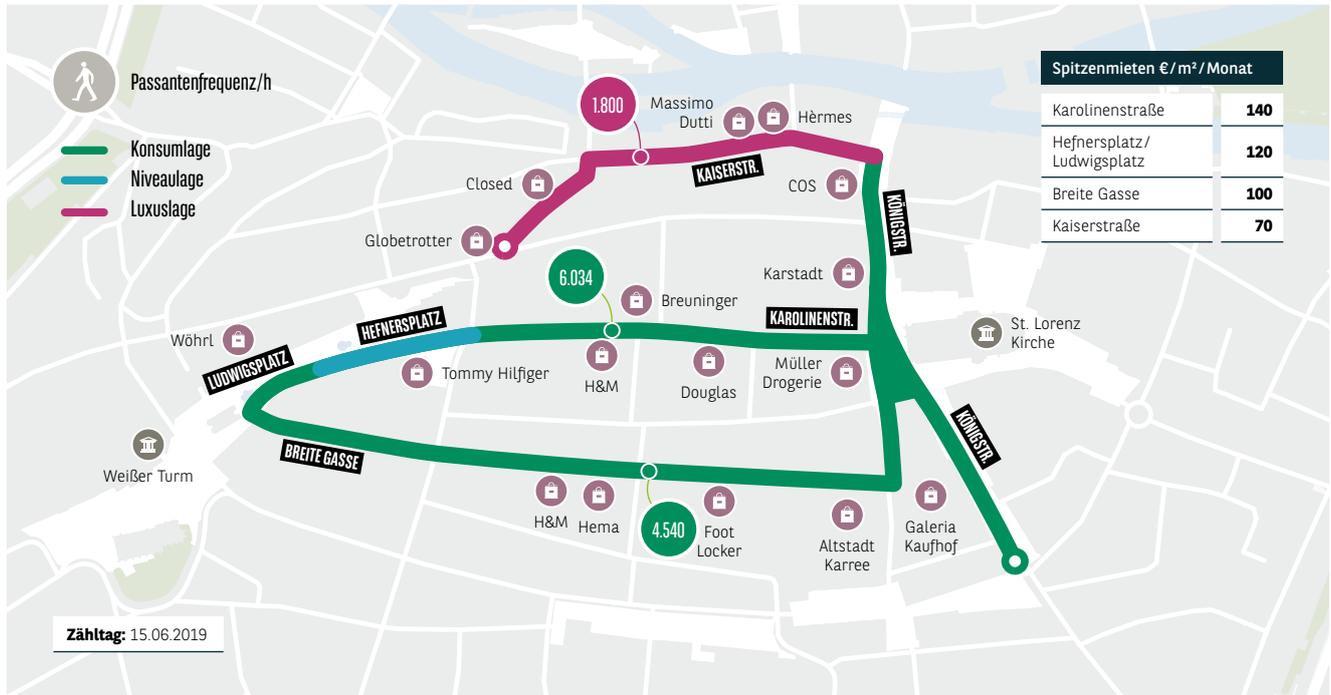
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



➤ NACHFRAGE IN ALLEN LAGEN

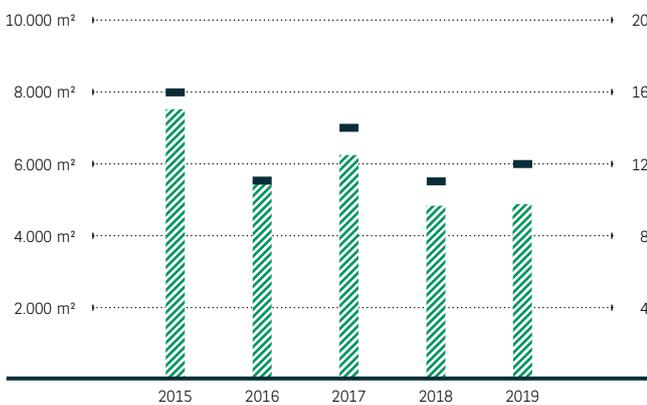
Von den erfassten Vermietungen/Eröffnungen haben nahezu alle Einkaufsstraßen der Nürnberger City profitiert. In der Breite Gasse hat sich More & More, ein Spezialist für Damenoberbekleidung, einen Shop gesichert, und in der Königstraße wird der Schweizer Schokoladenhersteller Lindt & Sprüngli

die Nürnberger ab dem zweiten Quartal 2020 kulinarisch verwöhnen. Aber auch die Top-Lage Ludwigsplatz kann sich mit dem Körperpflege-Brand The Body Shop und dem Laden für Barfußschuhe leguano über zwei neue Konzepte freuen, die im Trend liegen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN

▨ Flächenumsatz ▨ Vermietungen/Eröffnungen

Prognose 2020: Nachfrage ➡ Angebot ⬆



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN

▨ Textil ▨ Freizeit ▨ Lebensmittel ▨ Körperpflege  
 ▨ Einrichtung ▨ Sonstige



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# OSNABRÜCK



## „In den Top 27 nur Trier und Würzburg mit höherem Zentralitätsindex als Osnabrück“

Osnabrück ist wirtschaftliches, administratives und kulturelles Zentrum des weitläufigen Osnabrücker Landes. Einen wichtigen Beitrag liefert auch die Innenstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandelsangebot: Während die Einkaufsmöglichkeiten im überwiegend ländlich geprägten Umland immer stärker zurückgehen, ist die Angebotspalette unvermindert vielfältig.

Shoppingwillige aus nah und fern beleben kontinuierlich die City, die neben zahlreichen namhaften Brands auch noch viele inhabergeführte, lokale Geschäfte vorweisen kann. Mit der attraktiven Altstadt und dem breiten gastronomischen Angebot wird jedem Besucher etwas geboten.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Große Straße	Konsum	450 m	4.219	120 €/m <sup>2</sup>	80 %	GINA LAURA, Tchibo

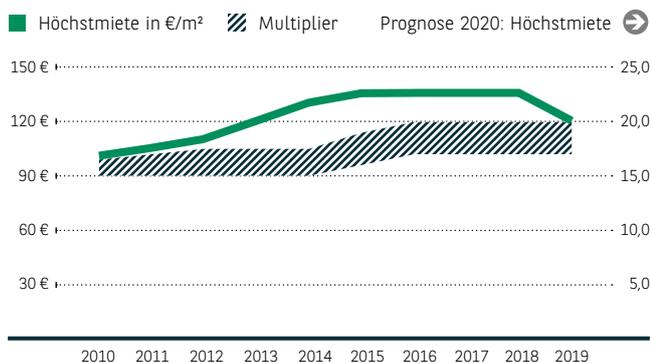
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ KAUM LEERSTAND IN DEN TOP-LAGEN

Osnabrück muss sich neu sortieren, nachdem die Pläne für ein großes innerstädtisches Einkaufszentrum am Neumarkt, dem Eingangsbereich zu den wichtigen Lauflagen der City, verworfen wurden. Dieses Center hätte zu einer Verschiebung der Passantenströme führen können, sodass die Retailer in der Vergangenheit etwas zurückhaltend agierten. Aber auch so wird der Neumarkt in absehbarer Zukunft ein neues, attraktiveres Gesicht bekommen, da hier bereits weitere Objekte im Bau sind und für eine Aufwertung dieses wichtigen Platzes sorgen werden. Dass der Flächenumsatz 2019 vergleichsweise gering ausgefallen ist, und dass es vor allem in der zweiten Jahreshälfte nur wenige neue Anmietungen gab, liegt jedoch

nicht nur an einer abwartenden Haltung der Einzelhändler. Es gibt in den bedeutenden Lagen nur wenige freie Flächen, sodass Interessenten oftmals keine entsprechenden Ladenlokale finden. In den A-Lagen Große Straße und dem Kamp ist das Angebot besonders knapp, und Händler weichen daher auf die ebenfalls belebten und beliebten B-Lagen aus. Das Gastro-Konzept dean&david, das in der Osterberger Reihe auf den ehemaligen Flächen der Buchhandlung Zur Heide eröffnet hat, kann als Beispiel genannt werden. Insgesamt ist es ohnehin der Gastronomiebereich, der für Belebung in der City sorgt, da etwa die Hälfte der Anmietungen diesem Segment zuzuordnen sind – eine Entwicklung, mit der die Stadt voll im bundesweiten Trend liegt.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIelfÄLTIGER



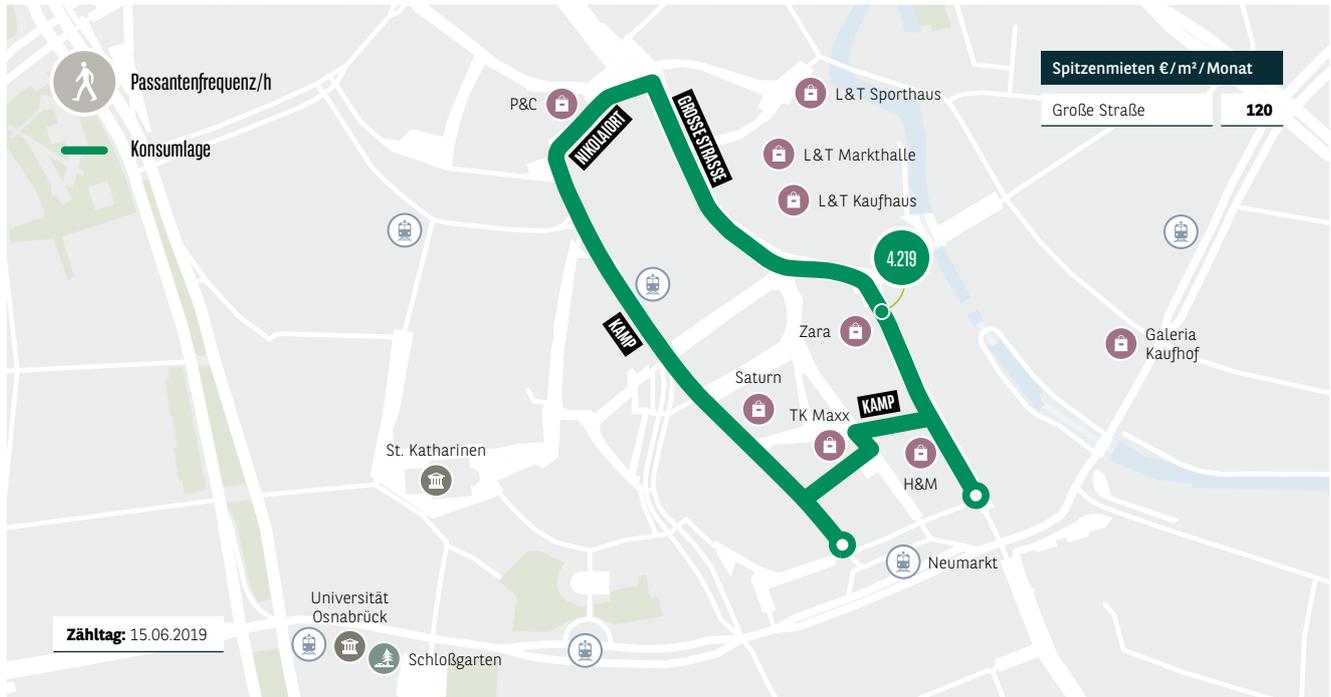
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

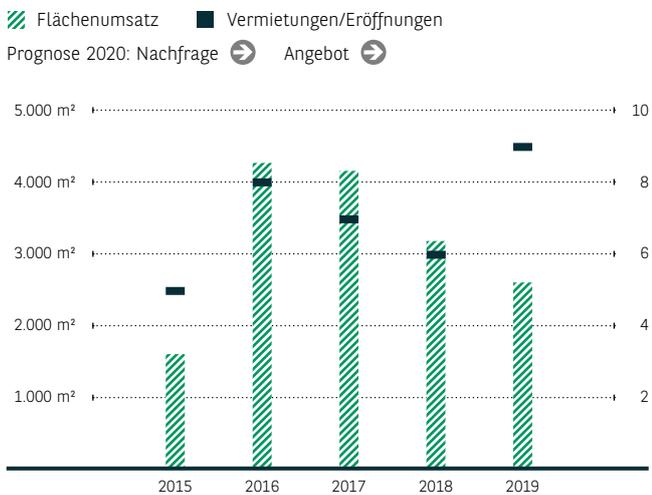


MIETEN TROTZ HOHER NACHFRAGE UNTER DRUCK

Die Lage am Osnabrücker Einzelhandelsmarkt ist und bleibt insgesamt positiv, denn die Nachfrage der Retailer und die Passantenströme durch die Innenstadt sind überwiegend stabil. Der Markt weiß diese Konstanz zu schätzen: Sowohl in den A-Lagen als auch in den Nebenlagen werden freie Flächen

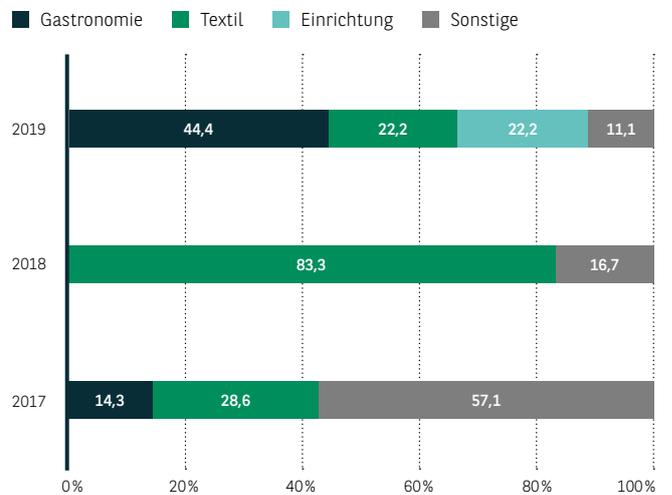
schnell wieder vergeben. Dennoch geraten die Mieten in den Osnabrücker Top-Lagen wie in vielen Einkaufsstraßen im Bundesgebiet unter Druck. In der Spitze liegen sie bei 120 €/m<sup>2</sup>, womit sie sich rund 8 % unter dem Wert von 2018 und auf einem Niveau mit Leipzig, Bonn und Trier einordnen.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# STUTTGART



## „Schwabenmetropole freut sich über rund 40 Vermietungen / Eröffnungen in den Innenstadtlagen“

Stuttgart ist unumstritten die dominante Einzelhandelsdestination Baden-Württembergs und verfügt über ein Einzugsgebiet von etwa 2,5 Mio. Einwohnern. Der guten Performance der Innenstadt kommt dabei zugute, dass in der Region nahezu Vollbeschäfti-

gung herrscht und Kaufkraft und Konsumfreudigkeit entsprechend hoch sind. Nichtsdestotrotz machen sich die Transformationsprozesse im Einzelhandel und der Stadtentwicklung auch in der Königstraße und den angrenzenden Lagen bemerkbar.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Königstraße	Konsum	1.100 m	6.612	265 €/m <sup>2</sup>	80 %	Telekom, Dr. Martens, Patrizia Pepe
Stiftstraße	Niveau	60 m	2.154	185 €/m <sup>2</sup>	100 %	Hermès, Sandro Paris
Marktplatz / Kirchstraße	Niveau	50 m	2.473	180 €/m <sup>2</sup>	82 %	-
Schulstraße	Konsum	150 m	-	100 €/m <sup>2</sup>	68 %	CELEBRE BAR
Calwer Straße	Konsum	500 m	-	55 €/m <sup>2</sup>	40 %	Leica Camera, Rooks & Rocks, Kaptan & Son, Motel a Miiio

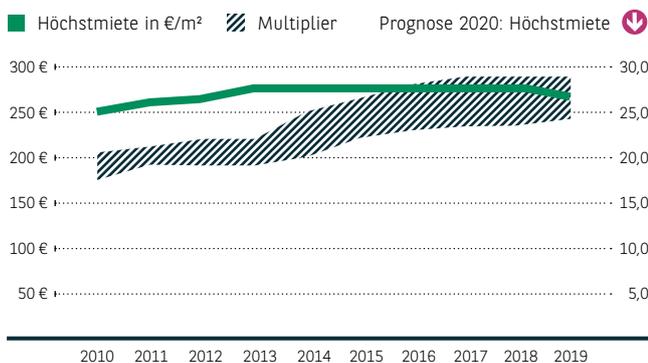
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ BREITERER NUTZUNGSMIX WIRD IMMER SICHTBARER

Aufgrund veränderter Konsumgewohnheiten, der steigenden Bedeutung von Convenience sowie der Aufenthaltsqualität von öffentlichen Räumen und Plätzen lässt sich auch in der Stuttgarter Innenstadt eine zunehmende Diversität und Nutzungsmischung beobachten. Während also das City-Kernelement Mode im Zuge des zunehmenden Wettbewerbsdrucks und der wachsenden Bedeutung von E-Commerce seine Präsenz in der Innenstadt verringert, werden die frei werdenden Flächen vermehrt durch gastronomische Konzepte absorbiert. 2019 fanden knapp zehn solcher Ansiedlungen statt. Gleichzeitig

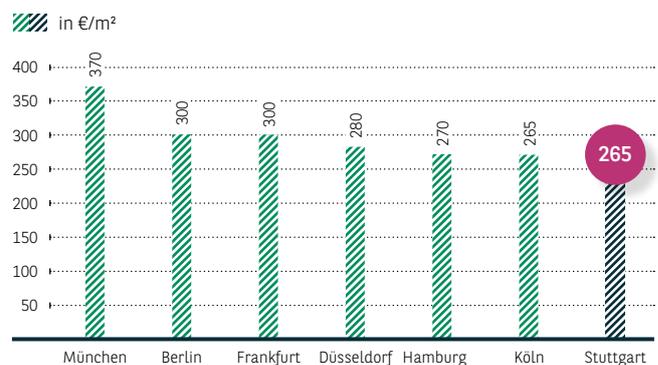
werden bei neuen Projekten ab der ersten Etage verstärkt auch Büronutzungen sowie Wohnungen berücksichtigt, was zu einer steigenden Vitalität und Belebung der Stuttgarter City beiträgt. Weitere Projekte, wie die Entwicklungen der Königstraße 35 und Königstraße 38, stehen in den Startlöchern. Die höhere Preissensitivität insbesondere vieler Textilunternehmen lässt sich zudem an der leicht gesunkenen Spitzenmiete von 265 €/m<sup>2</sup> ablesen. Auch aufgrund der zahlreichen Projektentwicklungen und Baustellen ist derzeit eine abwartende Haltung am Markt feststellbar.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



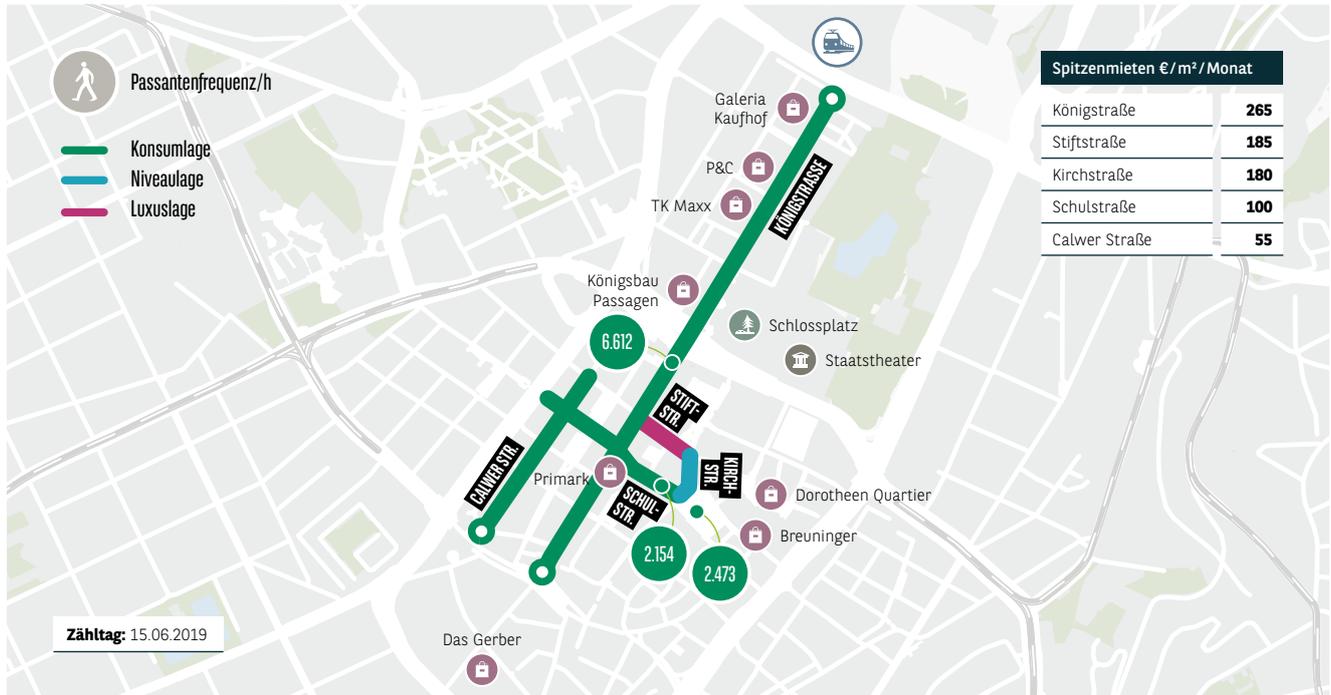
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

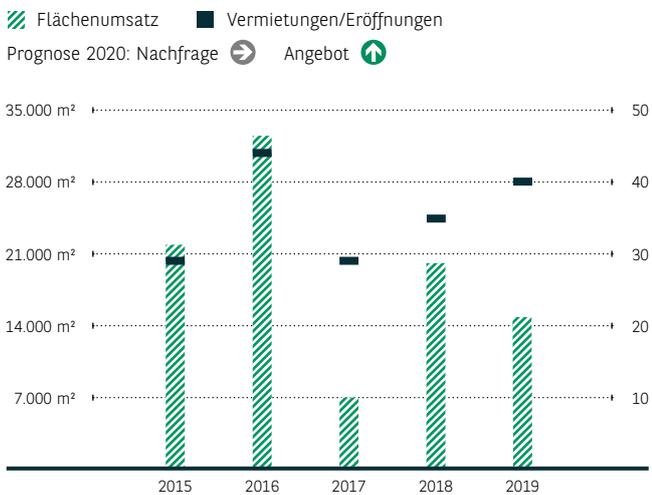


➤ MEHR VERMIETUNGEN, ABER KLEINERE FLÄCHEN

Die beschriebenen Entwicklungen führen dazu, dass derzeit besonders kleinere, ebenerdige Flächen gesucht werden und Textiler grundsätzlich nicht mehr so stark expandieren wie in den Vorjahren. Wegen der zahlreichen städtebaulichen Eingriffe in der Königstraße konnten hier die meisten Verschiebungen im Besitz beobachtet werden. Viel Dynamik gab es

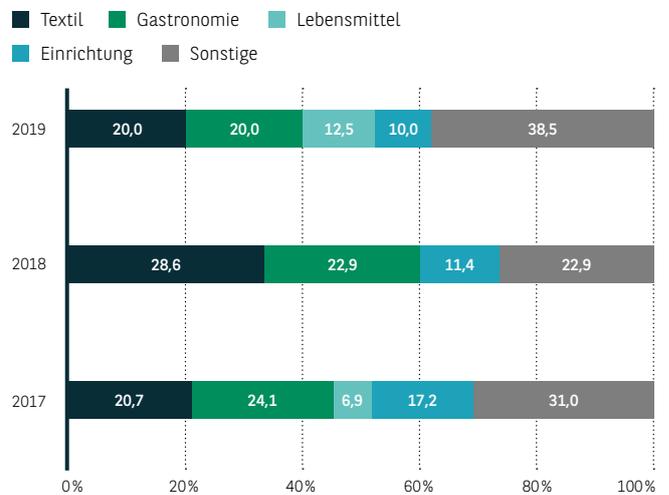
auch in der Calwer Straße: Neue, hochwertige Konzepte wie der Leica-Store, die Modeboutique Poetic Edition oder Motel a Miiio sorgen für eine spürbare Belebung und Aufwertung der Konsumlage. Als zunehmend mondän präsentiert sich die Stiftstraße, wo mit dem französischen Modelabel Hermès ein absolutes Luxus-Brand eröffnet hat. Die Luxuslage der Schwaabenmetropole bildet eine Achse zum Dorotheen Quartier.

FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# TRIER



## „Trier ist bundesweit in puncto Zentralitätsindex nicht zu schlagen“

Durch seine Geschichte, die kulturelle Bedeutung sowie die attraktive Lage im Herzen der Saar-Lor-Lux-Region ist Trier trotz seiner gerade einmal 110.000 Einwohner eine der beliebtesten Einkaufsdestinationen Deutschlands. Dabei verknüpft die City der wohl ältesten Stadt Deutschlands Moselufer, UNESCO-Weltkulturerbe und Shopping miteinander. Aus diesem beson-

deren Umstand resultiert eine herausragende Zentralitätskennziffer von über 2. Allein auf deutscher Seite umfasst das Einzugsgebiet rund 450.000 Menschen. Insgesamt konzentriert sich in der Trierer Innenstadt eine Verkaufsfläche von über 150.000 m<sup>2</sup>, wobei besonders das Kernsortiment Fashion stark im Fokus steht.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Grabenstraße	Konsum	90 m	4.470	120 €/m <sup>2</sup>	84 %	-
Hauptmarkt	Konsum	75 m	-	120 €/m <sup>2</sup>	60 %	dm
Simeonstraße	Konsum	250 m	5.604	115 €/m <sup>2</sup>	60 %	Aldi, Hans im Glück, Søstrene Grene
Brotstraße	Konsum	400 m	3.628	110 €/m <sup>2</sup>	68 %	-
Fleischstraße	Konsum	300 m	3.304	105 €/m <sup>2</sup>	63 %	-

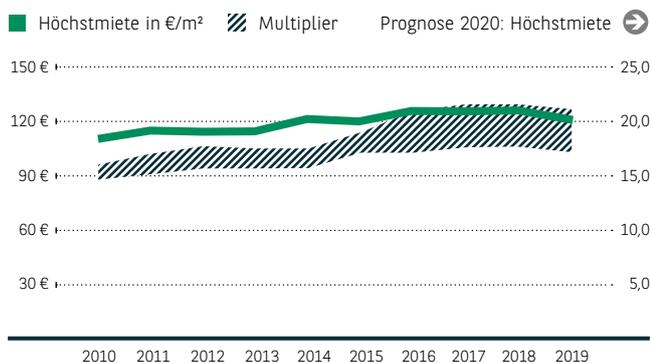
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### LEERSTÄNDE WERDEN SCHNELL ABSORBIERT

Trotz des allgemein wachsenden Anteils des E-Commerce am Handelsgeschehen hat die Trierer City nichts von ihrer Magnetfunktion eingebüßt. Durch eine langfristig umgesetzte Profilierungsstrategie der Geschäftslagen präsentiert sich das Zentrum der Moselmetropole als attraktiver Stadtraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität. Obwohl die Preissensibilität der Retailer merklich gestiegen ist und auch die Spitzenmiete auf 120 €/m<sup>2</sup> leicht nachgab, werden verfügbare Flächen in den frequenzstarken Einkaufsstraßen rund um den Haupt-

markt zügig vom Markt absorbiert. Dieser stellt den zentralen Knotenpunkt zu den Haupteinkaufsachsen Simeonstraße, Grabenstraße/Brotstraße sowie der Fleischstraße dar. Auffällig ist zudem, dass im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel die Innenstädte deutlich diverser und vielfältiger in ihrem Besatz werden. So entfielen 2019 auch in Trier rund dreiviertel aller Vermietungen und Eröffnungen auf die Sortimente Gastronomie und Lebensmittel. Ein besonders prominentes Beispiel: Ab Juni 2020 wird in der Untergeschossfläche des Karstadt in der Simeonstraße ein Aldi eröffnen, was bereits auch in an-

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



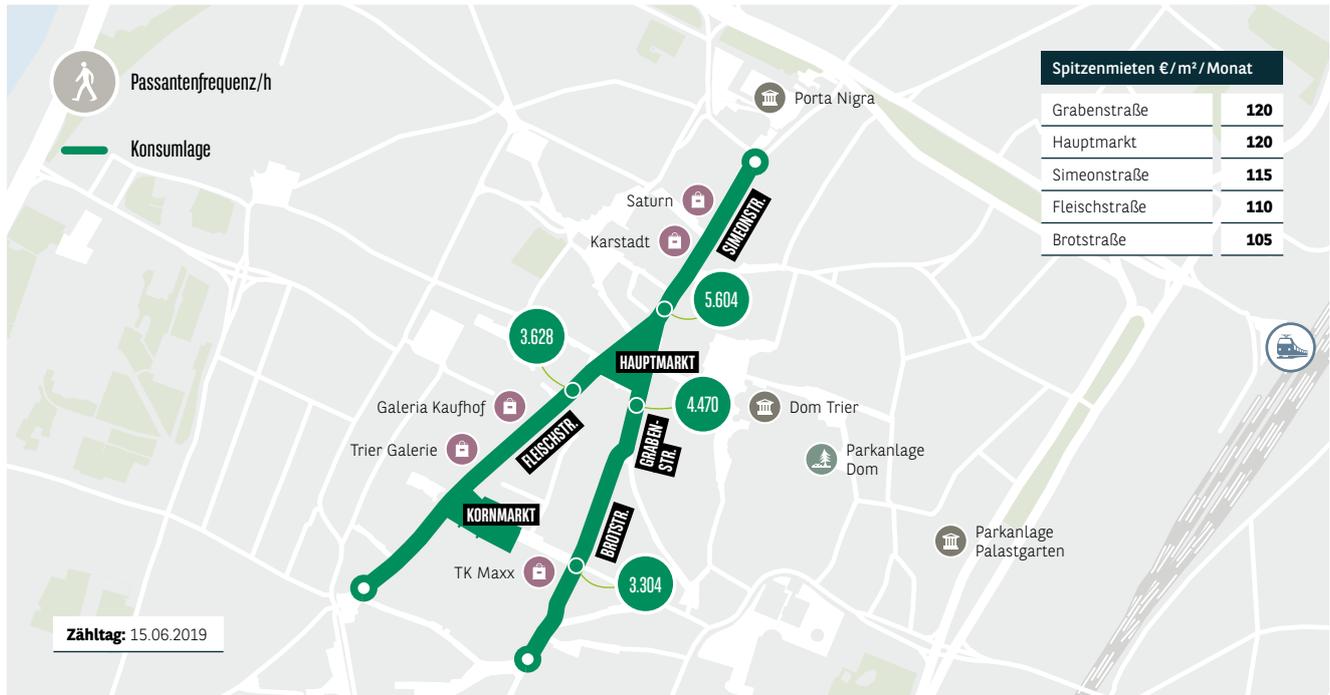
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN



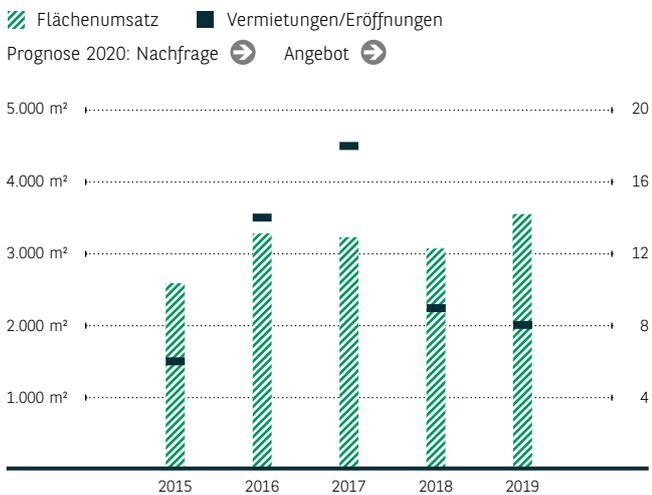
deren Großstädten ein durchaus gängiges und erfolgreiches Konzept der Synergiebildung ist.

➤ **FILIALISTEN ZEIGEN SICH BESONDERS INTERESSIERT**

Mit insgesamt acht Vermietungen/Eröffnungen und einem Flächenumsatz von über 3.500 m² zeigte sich das Vermietungsgeschehen in der pittoresken Innenstadt von Trier auf

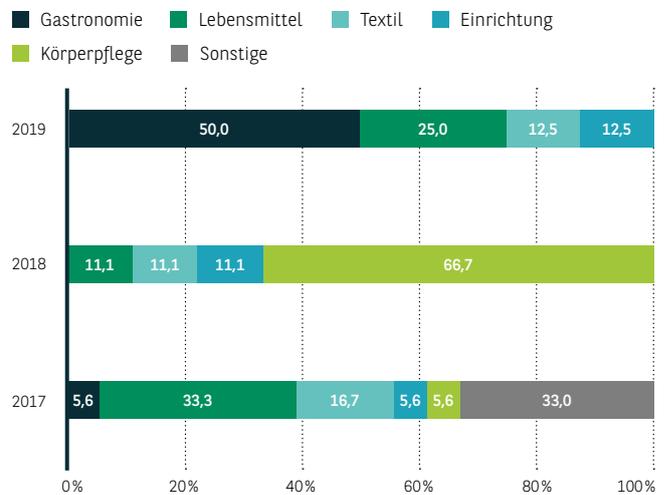
einem etwas dynamischeren Niveau als noch 2018. Besonders aktiv waren Filialisten, wie beispielsweise das dänische Einzelhandelskonzept Søstrene Grene, das in der Simeonstraße 45 seinen deutschlandweit 50. Store eröffnete. Neue Mieter konnte auch der historische Posthof am Kornmarkt gewinnen, der erst 2015 revitalisiert worden war.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# WIESBADEN



## „B-Stadt mit den **meisten** Gastronomie-Vermietungen bzw. Eröffnungen in den Citylagen“

Dass die Landeshauptstadt Hessens auf eine bewegte Geschichte zurückblicken kann und im 19. Jahrhundert Kur- und Erholungsziel des internationalen Adels war, lässt sich noch heute am attraktiven Stadtbild erkennen. Viele architektonische und touristische Highlights ziehen jedes Jahr unzählige Gäste in die Metropole des Rhein-Main-Gebiets. Mittlerweile

hat sich Wiesbaden auch zu einem pulsierenden Dienstleistungszentrum entwickelt und setzt immer wieder neue Impulse, um die Entwicklung weiter voranzutreiben. Sowohl von der hohen Besucherzahl als auch der überdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer profitiert auch die sehenswerte Einzelhandelslandschaft.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Kirchgasse	Konsum	550 m	6.289	130 €/m <sup>2</sup>	85 %	JD Sports, Camp David & Socxx, Søstrene Grene
Langgasse	Konsum	270 m	4.005	70 €/m <sup>2</sup>	65 %	Karstadt Sports, Five Guys, IQOS
Marktstraße	Konsum	350 m	2.166	60 €/m <sup>2</sup>	47 %	-
Wilhelmstraße	Niveau	900 m	-	45 €/m <sup>2</sup>	43 %	-

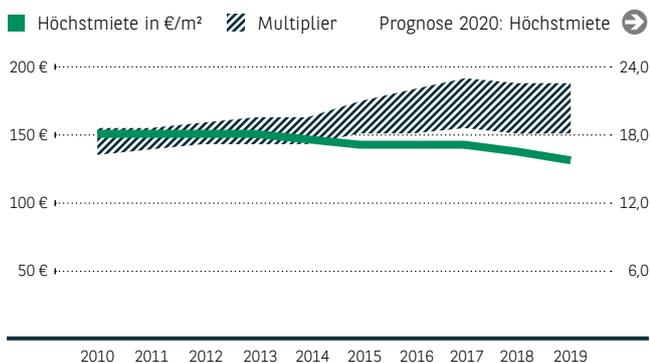
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### ➤ VIEL BEWEGUNG IN DER INNENSTADT

Die City steht sowohl bei nationalen als auch internationalen Retailern traditionell hoch im Kurs, was auch durch die aktuelle Nachfrage unterstrichen wird. Trotzdem hinterlassen die Umstrukturierungen im Handel ihre Spuren, wie sich an der auf 130 €/m<sup>2</sup> gesunkenen Spitzenmiete erkennen lässt. Erzielt wird sie nach wie vor in der Kirchgasse. Zu beobachten ist auch eine etwas stärkere Fluktuation als in der Vergangenheit, was sich in insgesamt 50 erfassten Vermietungen / Eröffnungen widerspiegelt. Hierzu gehören auch spektakuläre Großflächen,

wie die im März erfolgte Eröffnung eines rund 1.800 m<sup>2</sup> großen Müller Drogerie-Shops in der Kirchgasse 13 oder die Übernahme der ehemaligen Fläche von Saks OFF 5th in der Langgasse durch Karstadt Sports. Aber auch das frühere Liliencarree, das nach dem Umbau beim Branchenmix stärker dem Trend hoher Gastro- und Nahversorgungsanteile folgt, stellt sich mit der Umbenennung in Lili moderner und frischer auf. Vor allem Gastronomiekonzepte, häufig auch in Nebenlagen mit etwas niedrigeren Mieten, tragen zur Belebung der City bei und sind für fast 45 % der Vermietungen / Eröffnungen verantwortlich.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIelfÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



# WÜRZBURG



## „Keine der 27 analysierten Städte erreicht eine höhere Umsatzkennziffer“

Würzburg glänzt mit überzeugenden Hard Facts: steigende Bevölkerungs- und Beschäftigungszahlen, eine Arbeitslosenquote von nur 3,4 %, die sogar noch niedriger liegt als in München sowie eine Umsatzkennziffer von gut 198 und Zentralität von 1,92. Solche Zahlen sind nur möglich, weil die Stadt über ein

großes Einzugsgebiet verfügt und für die Region das wichtigste Zentrum darstellt. Dass Würzburg aber mehr zu bieten haben muss, zeigt sich an den stark steigenden Übernachtungszahlen, die 2020 erstmals die Millionengrenze übersteigen könnten und das bei nur knapp 130.000 Einwohnern.

### ÜBERSICHT TOP-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Schönbornstraße	Konsum	250 m	3.964	130 €/m <sup>2</sup>	100 %	Only
Kürschnerhof	Konsum	120 m	-	130 €/m <sup>2</sup>	81 %	eyes + more
Domstraße	Konsum / Niveau	100 m	4.528	120 €/m <sup>2</sup>	52 %	-
Marktplatz	Konsum	50 m	-	115 €/m <sup>2</sup>	-	-
Kaiserstraße	Konsum	240 m	2.742	90 €/m <sup>2</sup>	60 %	-
Juliuspromenade	Konsum	160 m	-	90 €/m <sup>2</sup>	50 %	Skand Shop

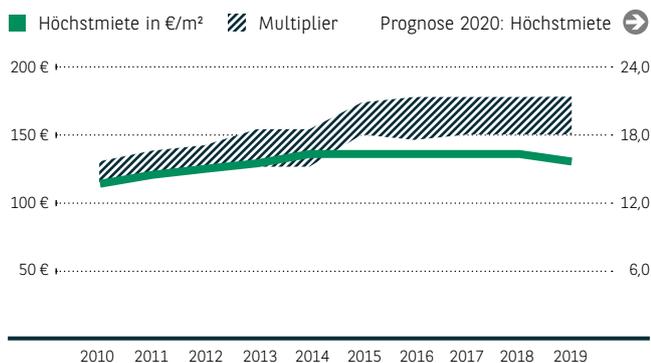
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### DOMSTRASSE MIT HÖCHSTER PASSANTENFREQUENZ

Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass die Einzelhandelslandschaft in den begehrten Lauflagen schon seit Jahren sehr stabil ist und wenig Fluktuation zeigt. Ein Grund hierfür ist sicher darin zu sehen, dass der Filialisierungsgrad in den meisten Straßen, abgesehen von der Schönbornstraße und dem Kürschnerhof, niedriger liegt als in vielen anderen Städten. Da private Händler oft sehr standorttreu sind, gibt es nur eine geringe Fluktuationsrate. Grundsätzlich hat sich an dieser Situation auch 2019 nichts geändert, obwohl das Flächenangebot in der Kaiserstraße zugenommen hat. Hier

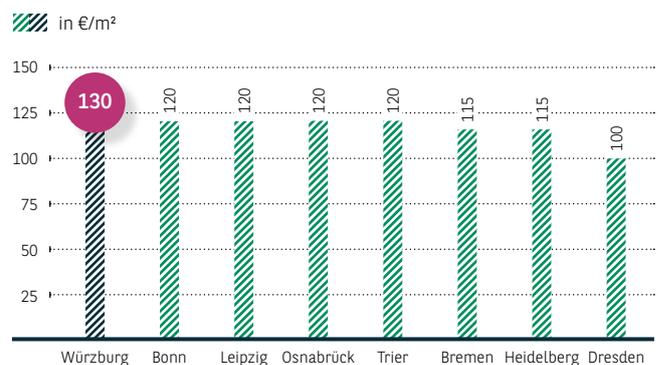
zeigt sich, dass selbst eine Stadt wie Würzburg die Auswirkungen der Umstrukturierungsprozesse im Handel zu spüren bekommt. Ein weiteres Indiz hierfür sind die in allen Lagen leicht gesunkenen Höchstmieten. Am teuersten bleiben die Schönbornstraße und der Kürschnerhof, wo 130 €/m<sup>2</sup> anzusetzen sind, was einen im Städtevergleich immer noch vergleichsweise hohen Wert darstellt. Bemerkenswert ist, dass sich die Domstraße bei der Passantenfrequenz erstmalig vor der Schönbornstraße platzieren konnte und sich in den letzten Jahren im bundesweiten Ranking kontinuierlich auf Rang 45 verbessert hat.

### ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

### HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

TOP-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

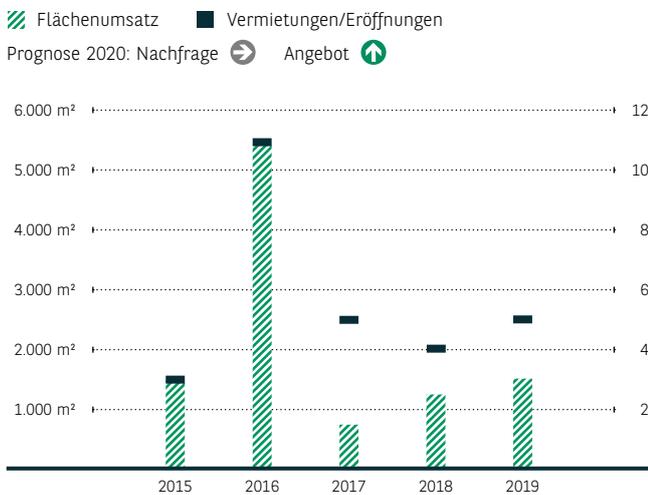


➤ **WENIGE, ABER SPANNENDE NEUVERMIETUNGEN**

Bei den wenigen Vermietungen sticht Only hervor. Das dänische Mode-Label hat sich in der Schönbornstraße gut 400 m<sup>2</sup> gesichert, um dort einen Monolabel-Store zu betreiben. Außerdem bereichert das niederländische Brillen-Konzept eyes + more den Branchenmix im Kürschnerhof, und in der Julius-

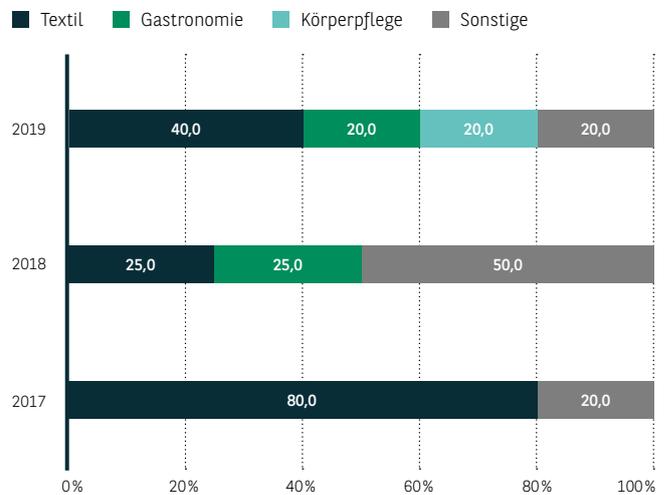
promenade hat im November das Modegeschäft Skand Shop seine Pforten geöffnet. Aber auch ein Kundenmagnet aus der Gastro-Branche konnte sich 2019 eine Fläche in der Würzburger City sichern: So wird die Franchise-Kette L'Osteria 2021 eine Filiale in unmittelbarer Nähe zum Würzburger Dom eröffnen.

**FLÄCHENUMSATZ & VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN IN CITYLAGEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

**VERMIETUNGEN / ERÖFFNUNGEN NACH BRANCHEN**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

# REFERENZEN VERMIETUNG



## DRESDEN

**Wöhrl**

Prager Straße 11

01069 Dresden



## FRANKFURT

**The ASH**

Mainzer Landstraße 1

60325 Frankfurt



## HAMBURG

**Isabel Marant**

Neuer Wall 80

20354 Hamburg



## HAMBURG

**Rossmann**

Jungfernstieg 38

20354 Hamburg



## LEIPZIG

**ECCO Schuhe**

Petersstraße 18

04109 Leipzig



## LEIPZIG

**Swarovski**

Grimmaische Straße 1-7

04109 Leipzig



## LEIPZIG

**COS**

Grimmaische Straße 1-7

04109 Leipzig



## MANNHEIM

**HEMA**

E1

68159 Mannheim

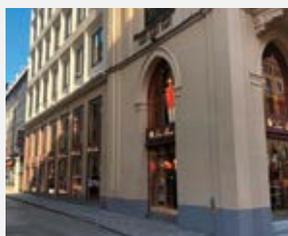


## MÜNCHEN

**Kate Spade**

Briener Straße 12

80333 München



## MÜNCHEN

**Loro Piana**

Maximilianstraße 21

80539 München



## NÜRNBERG

**More & More**

Breite Gasse 83

90402 Nürnberg



## STUTTART

**Dr. Martens**

Königstraße 10a

70173 Stuttgart



# REFERENZEN INVESTMENT



## BERLIN / ERKNER

Friedrichstraße 13  
15537 Erkner



## DRESDEN

Kugelhaus  
Wiener Platz 10  
01069 Dresden



## ERFURT

Bahnhofstraße 38  
99084 Erfurt



## ERFURT

Angereck  
Anger 62-63  
99084 Erfurt



## FRANKENTHAL

Jakobsplatz 2  
67227 Frankenthal



## HEINSBERG

Erkerlenzer Straße 153-155  
52525 Heinsberg



## LIPPSTADT

Südertor 2/  
Konrad-Adenauer-Ring  
59557 Lippstadt



## OSNABRÜCK

Johannisstraße 40-44  
49074 Osnabrück



## SOEST

Brüderstraße 1b-d  
59494 Soest



## STENDAL

Altmarkt Forum Stendal  
Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 1-5  
39576 Stendal



## ZÖLLNITZ B. JENA

Zöllnitzer Straße 3  
07751 Zöllnitz b. Jena



## MILLENNIUM PORTFOLIO

Deutschlandweit

# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Dr.-Külz-Ring 15  
☎ +49 (0)351-79 67 57-300

**40213 Düsseldorf**  
Breite Straße 22  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**45127 Essen**  
Kettwiger Straße 2-10  
☎ +49 (0)201-820 22-2

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-0

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50670 Köln**  
Im Klapperhof 3-5  
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-711 88-0

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

**70173 Stuttgart**  
Lautenschlagerstraße 22  
☎ +49 (0)711-21 47 80-50

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vormfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

**70173 Stuttgart**  
Breite Straße 2  
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

### BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-200

**40213 Düsseldorf**  
Breite Straße 22  
☎ +49 (0)211-52 00-11 90

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20354 Hamburg**  
Hohe Bleichen 12  
☎ +49 (0)40-348 48-100

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

**80636 München**  
Lilli-Palmer-Straße 2  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
LUXEMBURG  
NIEDERLANDE  
POLEN  
PORTUGAL  
RUMÄNIEN  
SINGAPUR  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

DÄNEMARK  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
JERSEY  
LETTLAND  
LITAUEN  
NORDIRLAND  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN



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



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel