

# TOP RETAILMÄRKTE IN DEUTSCHLAND

Q4 2025



Bild © AdobeStock 455714717



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

IMMOBILIENBERATUNG FÜR EINE WELT IM WANDEL



# DER RETAILMARKT IN DEUTSCHLAND

[ZUM RETAIL-DASHBOARD](#)[ZUR PRESSEMITTEILUNG](#)

## KEY FACTS 2025

**468.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz 2025

**452.000 m<sup>2</sup>**

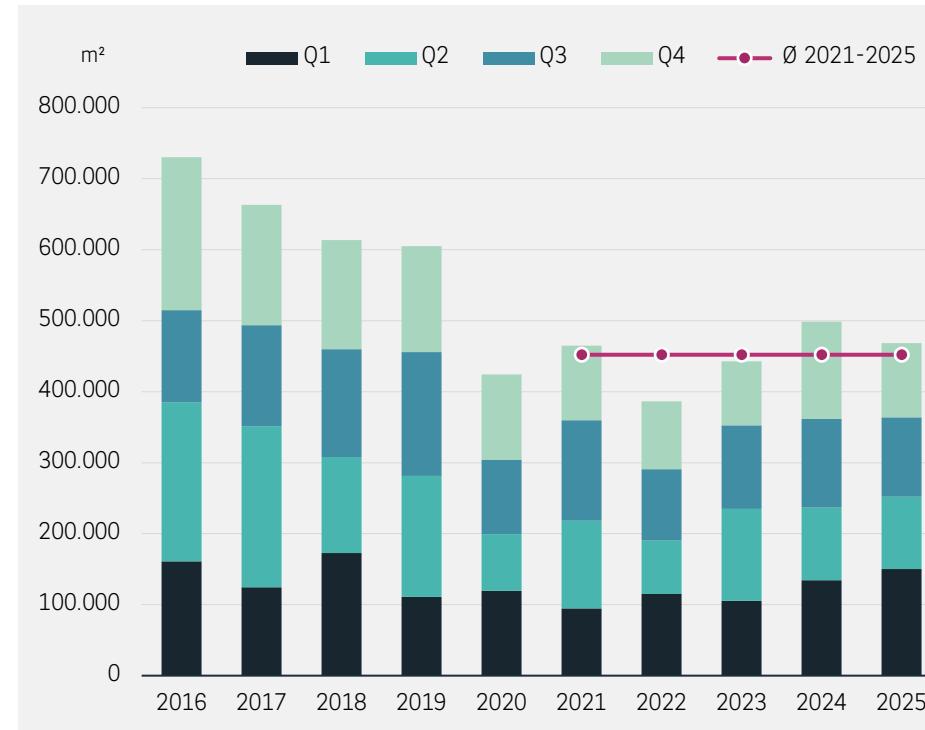
Ø 5 Jahre

**135.000 m<sup>2</sup>**

A-Städte 2025

**132.000 m<sup>2</sup>**

A-Städte Ø 5 Jahre





**STÄDTE  
AUF EINEN BLICK**

BERLIN

DÜSSELDORF

FRANKFURT

HAMBURG

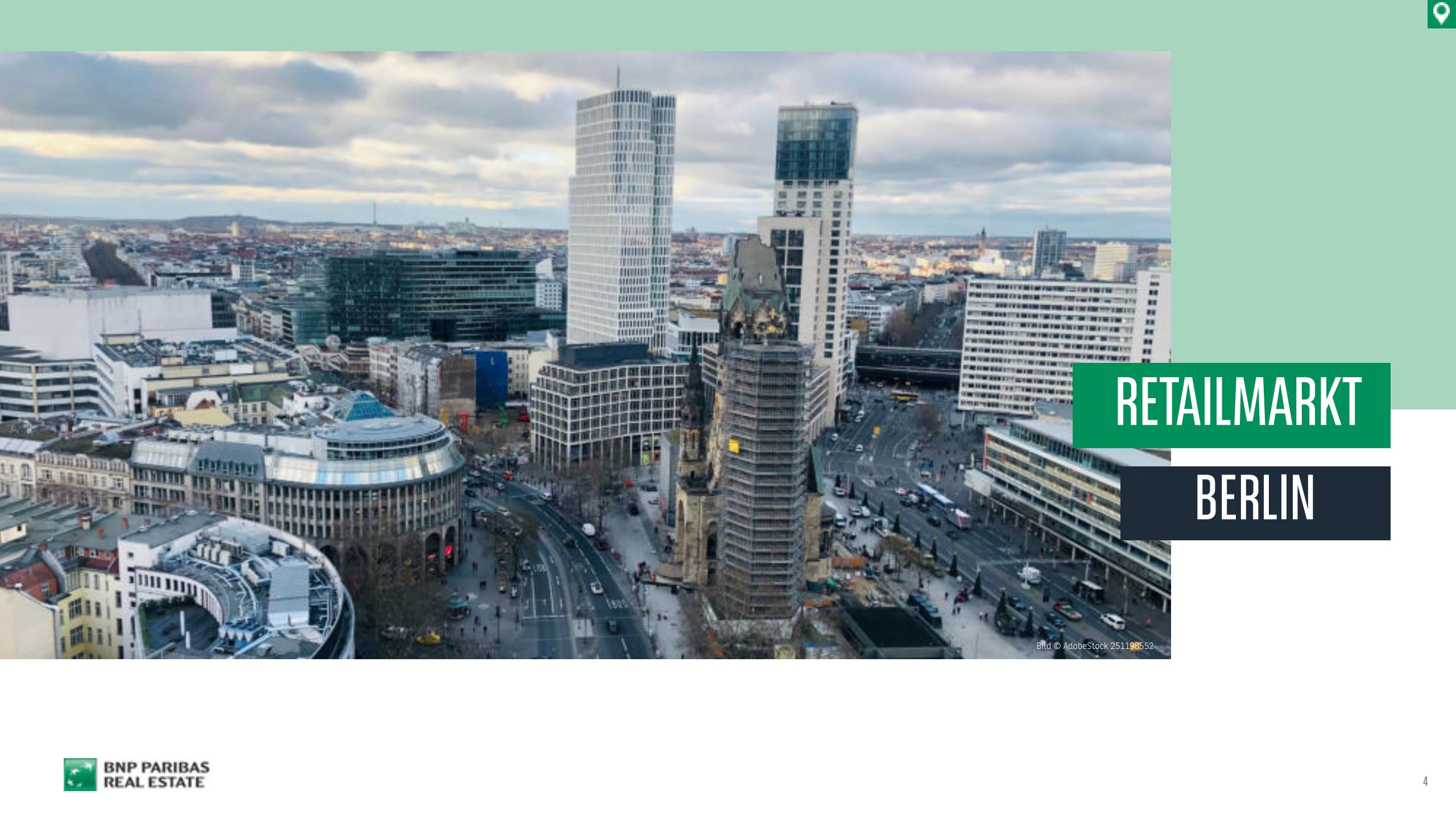
KÖLN

MÜNCHEN

STUTTGART

LEIPZIG

DRESDEN



RETAILMARKT

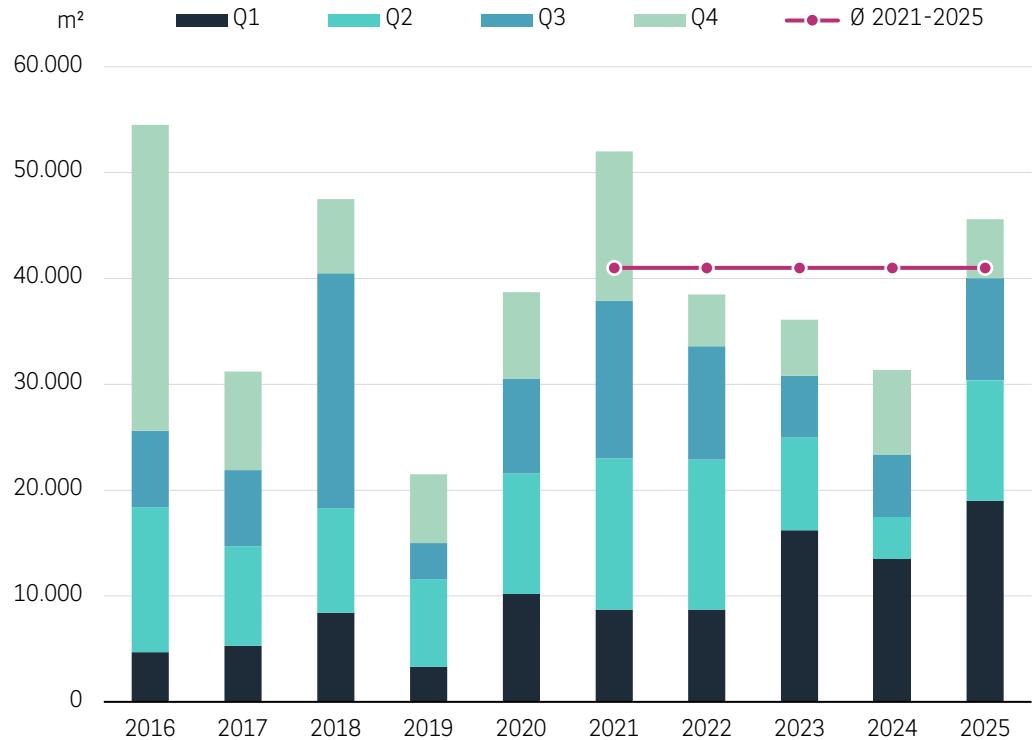
BERLIN

Bild © AdobeStock 251198552

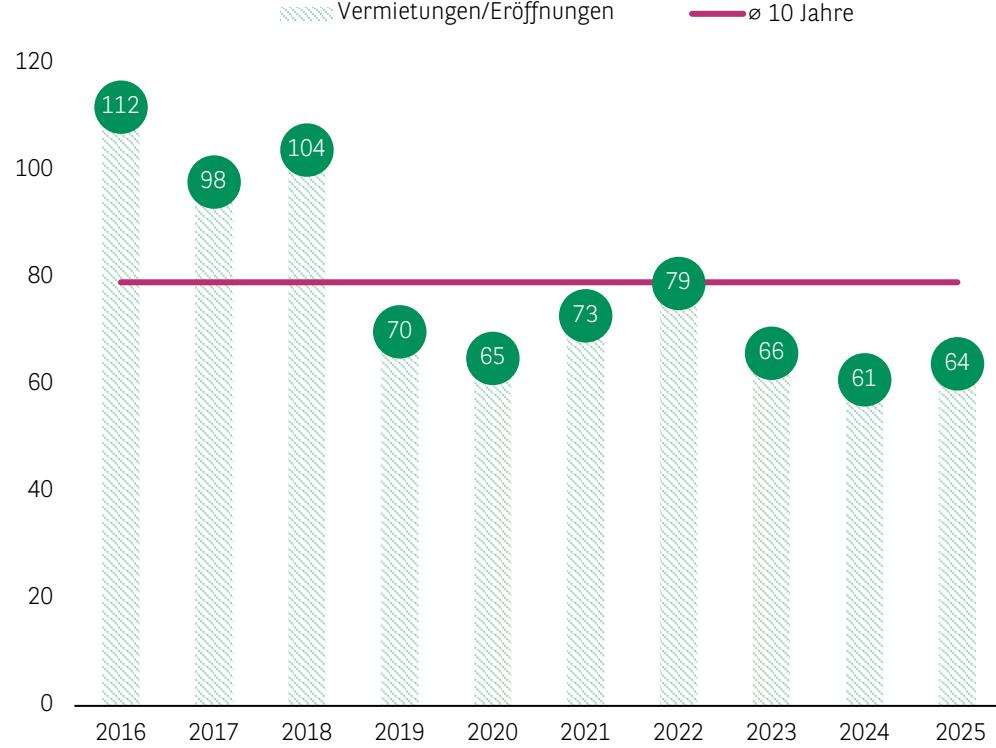
Flächenumsatz 2025: 46.000 m<sup>2</sup> | 2024: 31.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 41.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

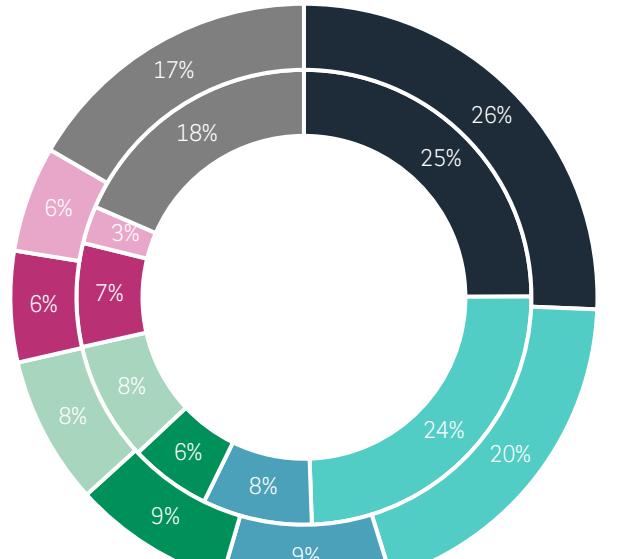


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 26 % , Gastronomie: 20 % , Lebensmittel: 9 %



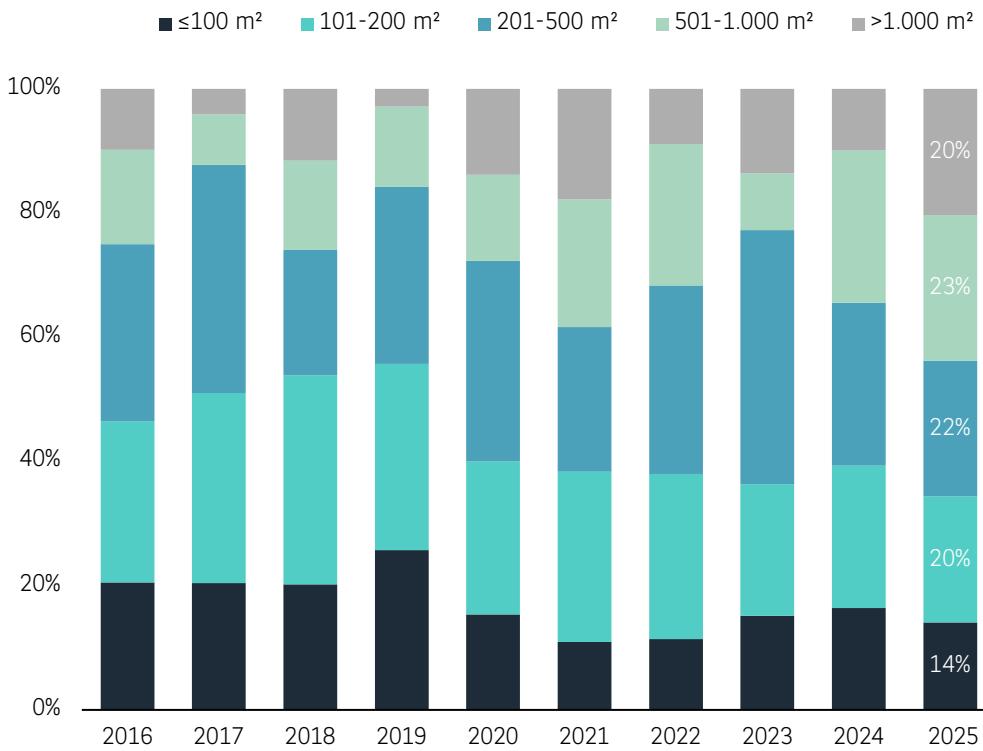
Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



- Textil
- Gastronomie
- Lebensmittel
- Freizeit
- Einrichtung
- Körperpflege/Gesundheit
- Schmuck
- Sonstige

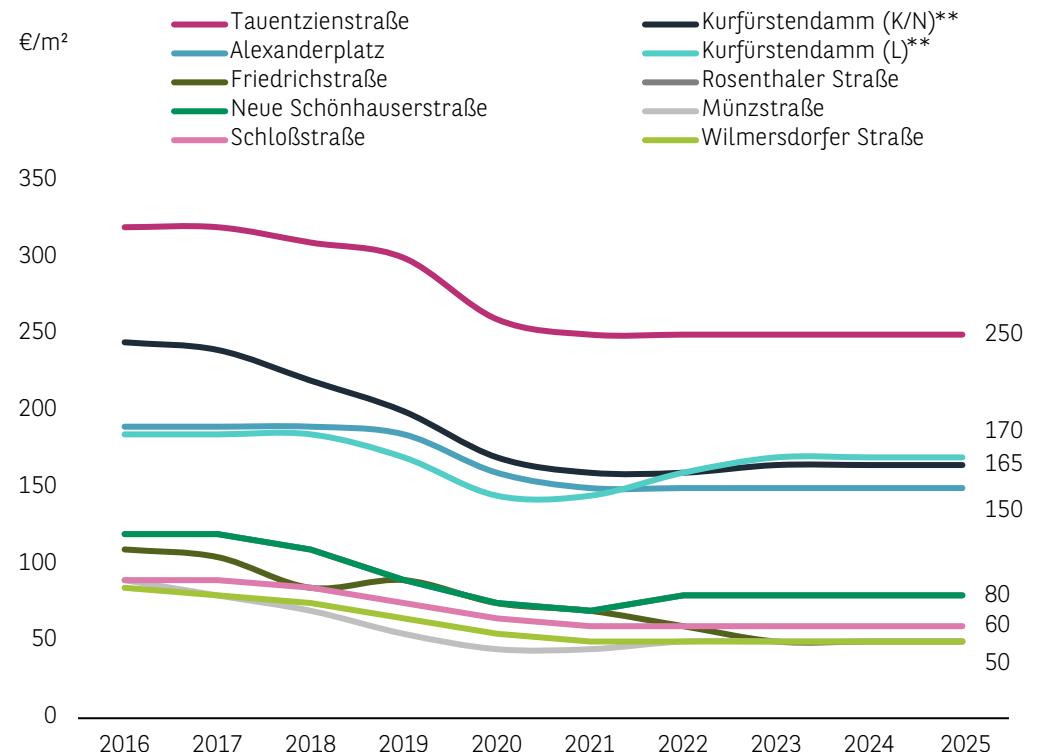
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



# Tauentzienstraße: Spitzenmiete aktuell bei 250 €/m<sup>2</sup>

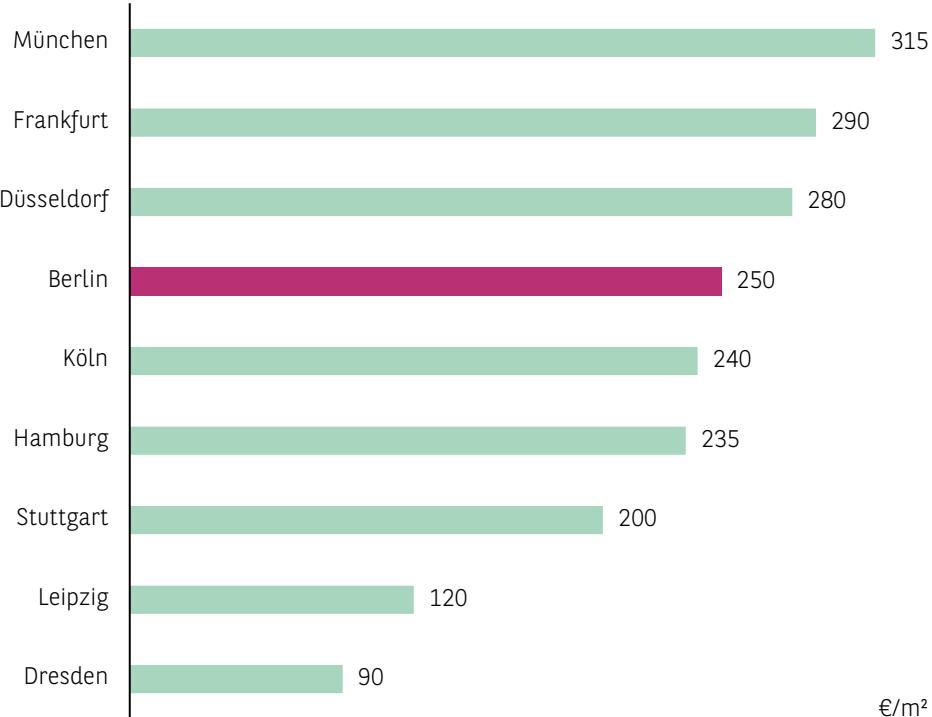


## Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



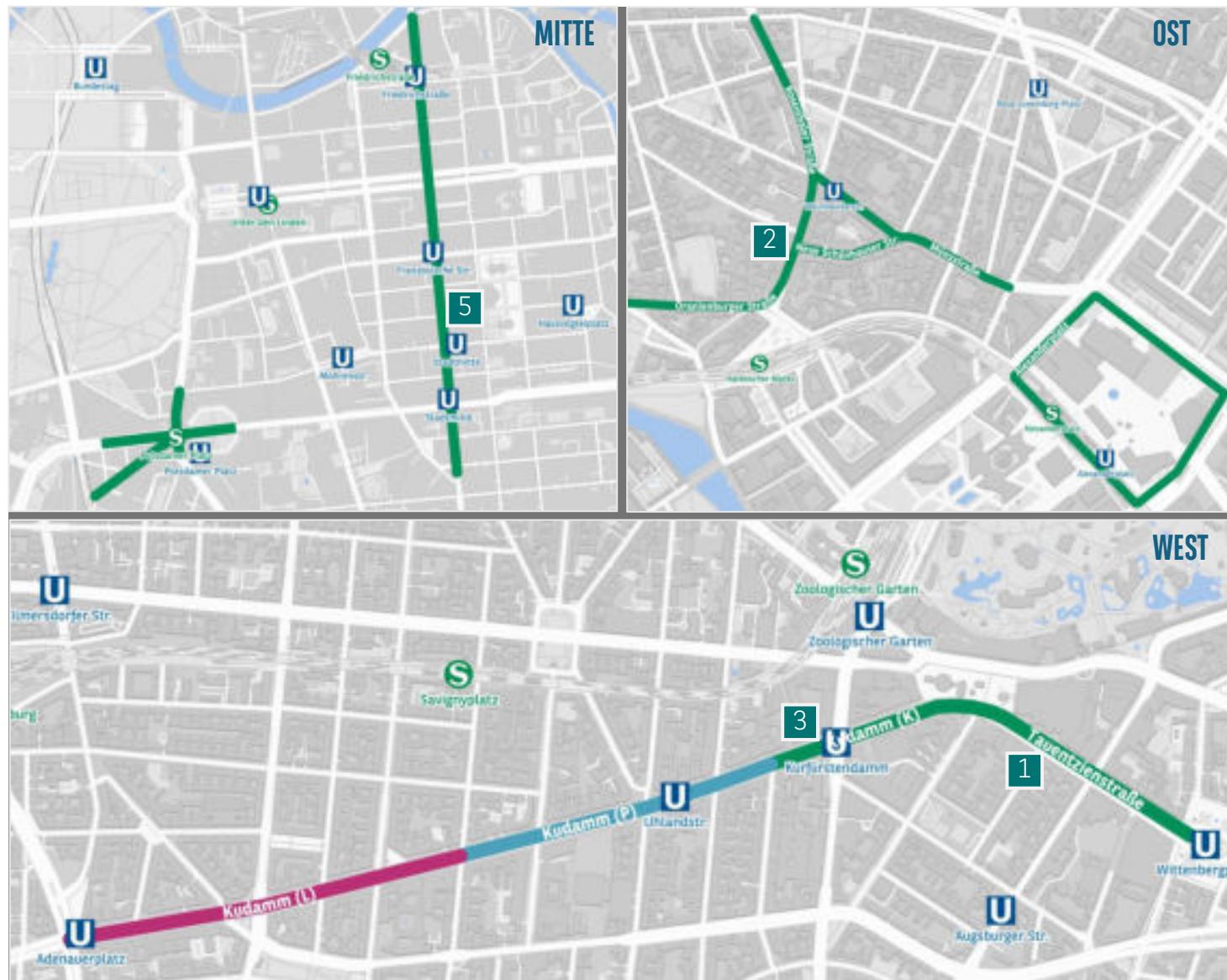
\*\*K/N: Konsum und Niveaubereich des Kudamms | L: Luxusbereich Kudamm

## Spitzenmieten\* im Städtevergleich



\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequentierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen



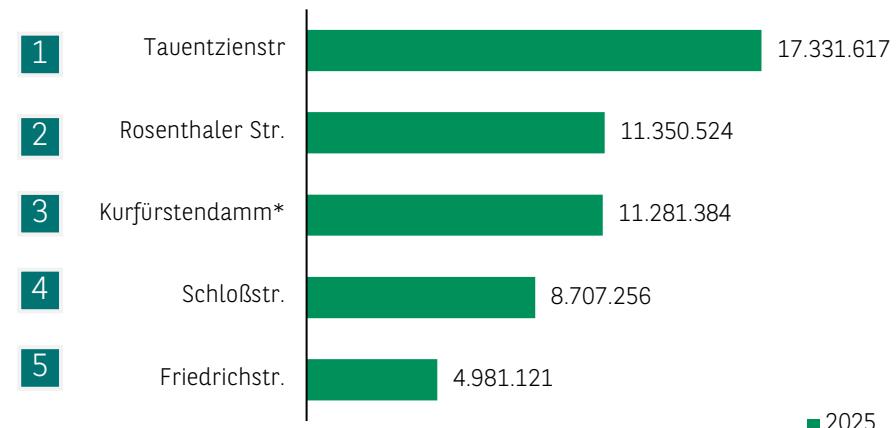
## KONSUMLAGEN

## PREMIUMLAGEN

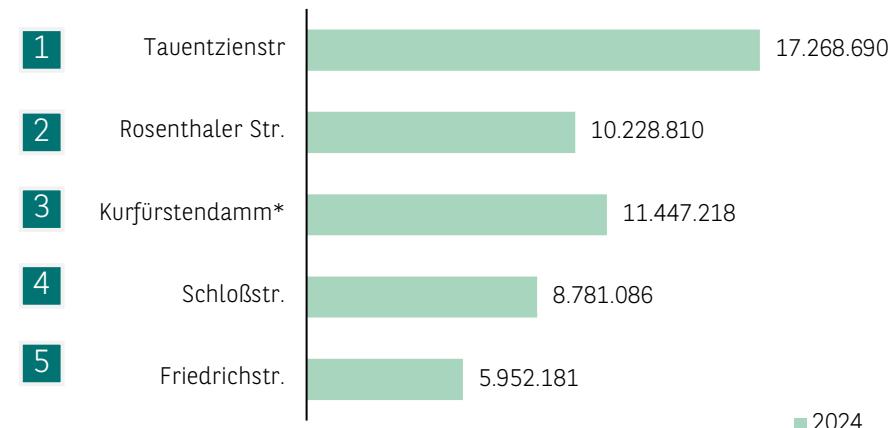
## LUXUSLAGEN

\*Kurfürstendamm: beide Seiten der Einkaufsstraße (bzw. Laser) aggregiert

## Passanten pro Jahr

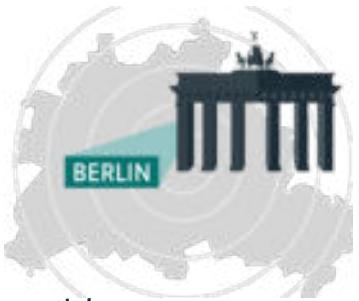


## Passanten pro Jahr

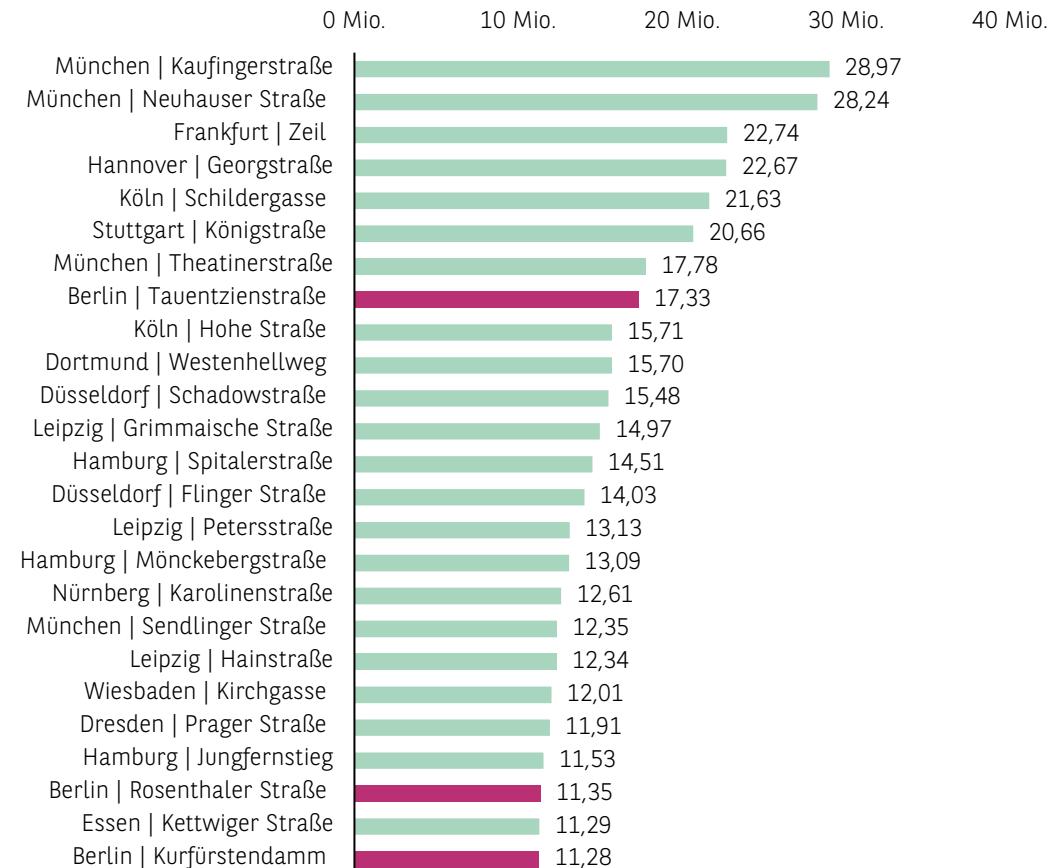


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNP PRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

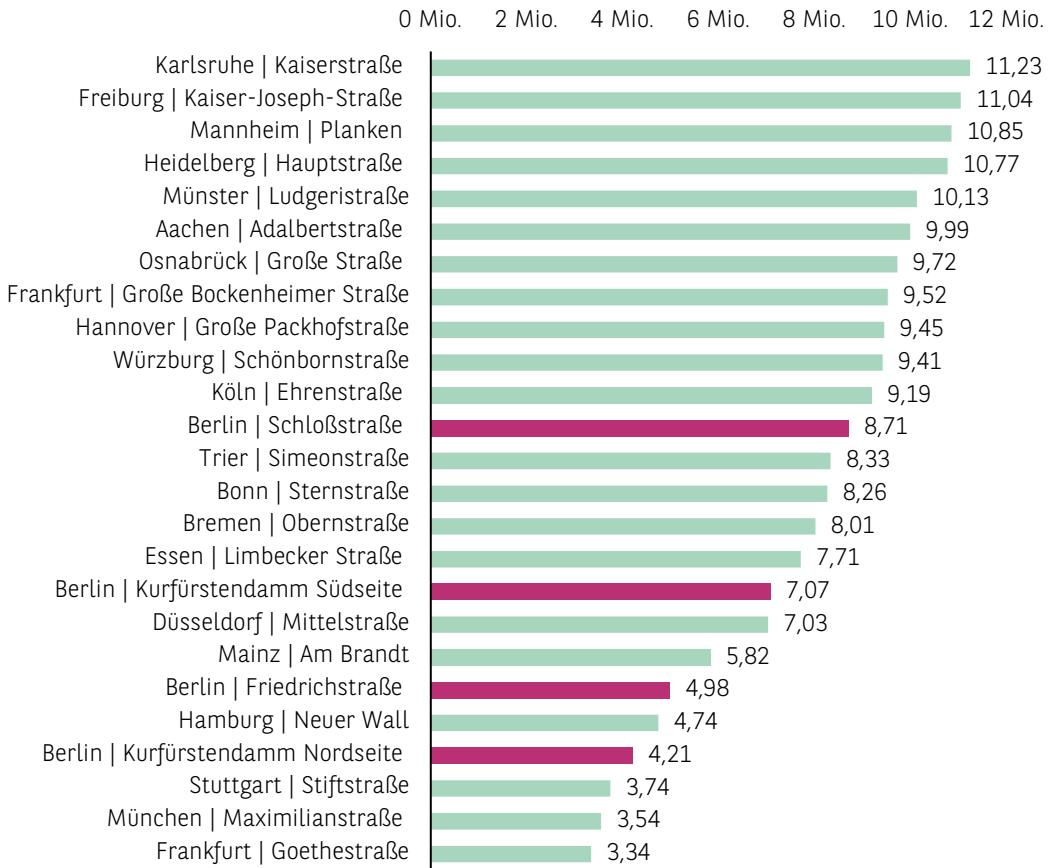
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



## Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr

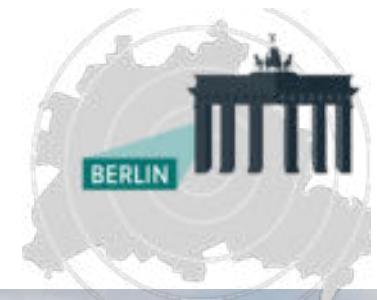


## Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Berlin 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Berlin ist nicht zuletzt durch die verschiedenen Retail-Hotspots und die sehr umfangreiche Shoppingcenter-Landschaft aktuell wie auch traditionell der Retailmarkt mit dem höchsten Flächenumsatz bundesweit. Im Gesamtjahr 2025 wurden 46.000 m<sup>2</sup> neuvermietet/-eröffnet und damit 45 % mehr als im Vorjahr und 12 % mehr als im Schnitt der letzten fünf Jahre. Als wesentliche Treiber sind Konsolidierungen, Umzüge zur Standortverbesserung, Galeria-Nachvermietungen und Umstrukturierungen in Shoppingcentern zu nennen.



## Branchen und Größenklassen:

Als Top-Branchen sind seit 2021 Fashion (26 %), Gastronomie (20 %) und Lebensmittel (9 %) zu nennen. Die Durchschnittsfläche pro Abschluss erreicht mit 720 m<sup>2</sup> ein historisch hohes Niveau.



## Spitzenmiete:

Tauentzienstraße aktuell weiter konstant bei 250 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Höchstes Passantenaufkommen in der Tauentzienstraße (17,33 Mio.) und damit bundesweit Rang 8



Bild © AdobeStock 251198552



RETAILMARKT

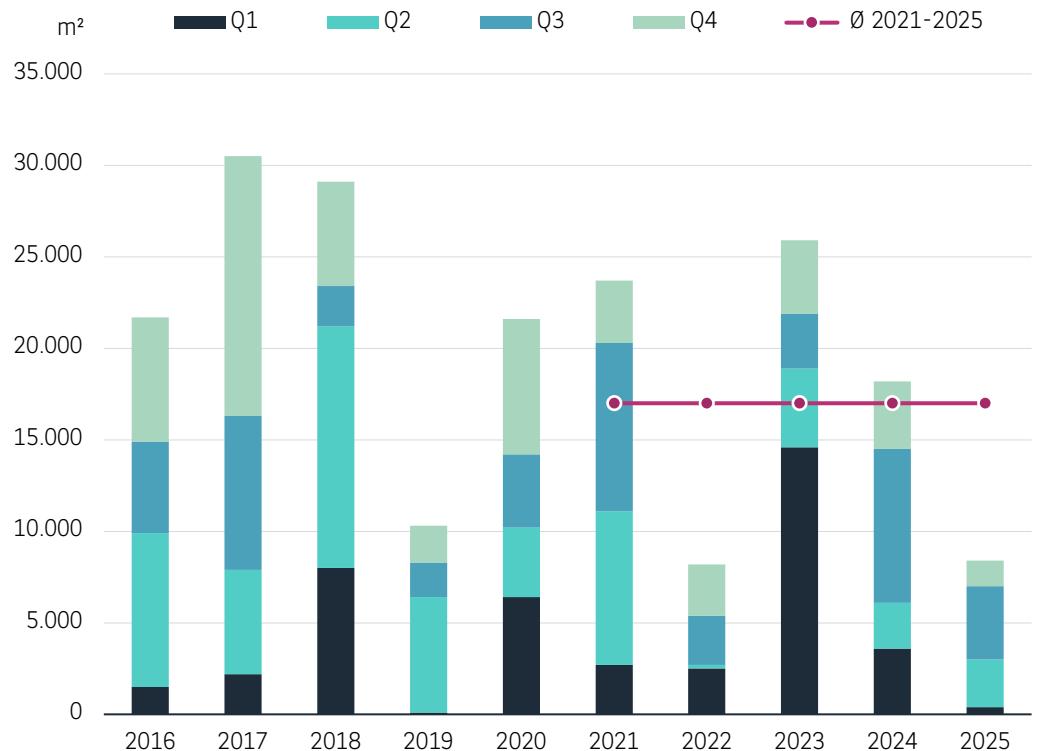
DÜSSELDORF

Bild © AdobeStock 515324179

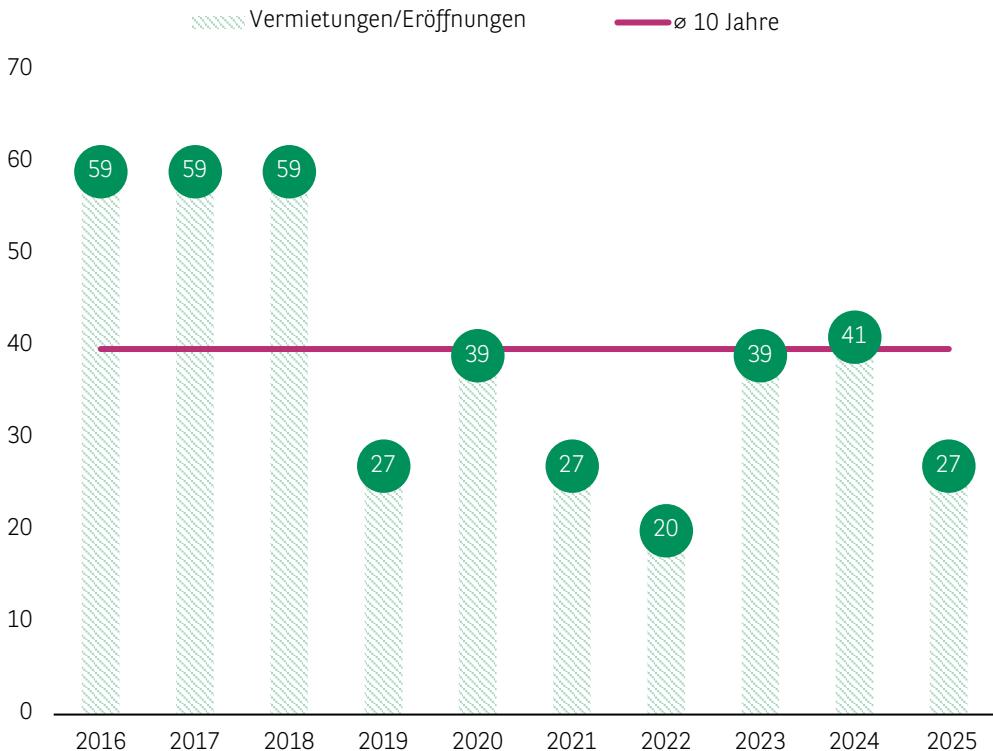
Flächenumsatz 2025: 8.000 m<sup>2</sup> | 2024: 18.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 17.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

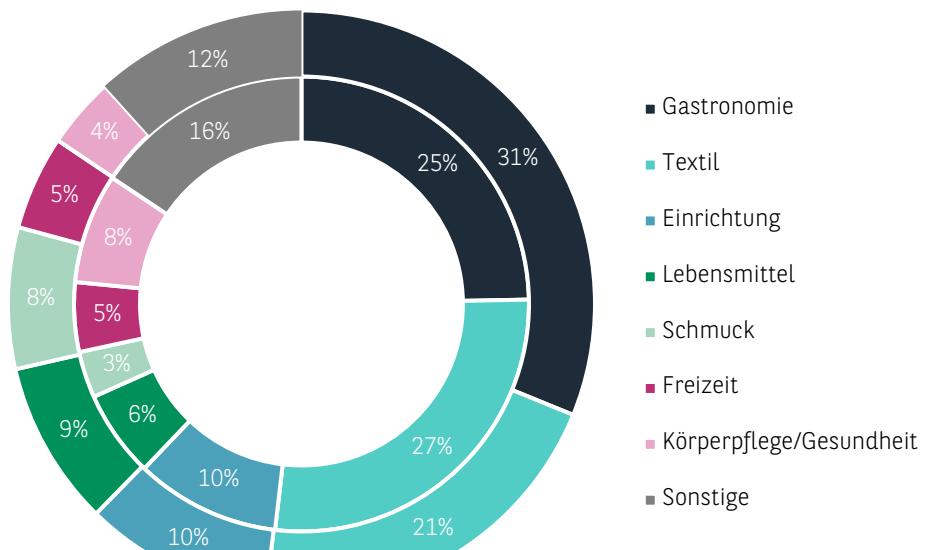


# Aktuelle Top-Branchen: Gastronomie: 31 % , Textil: 21 % , Einrichtung: 10 %

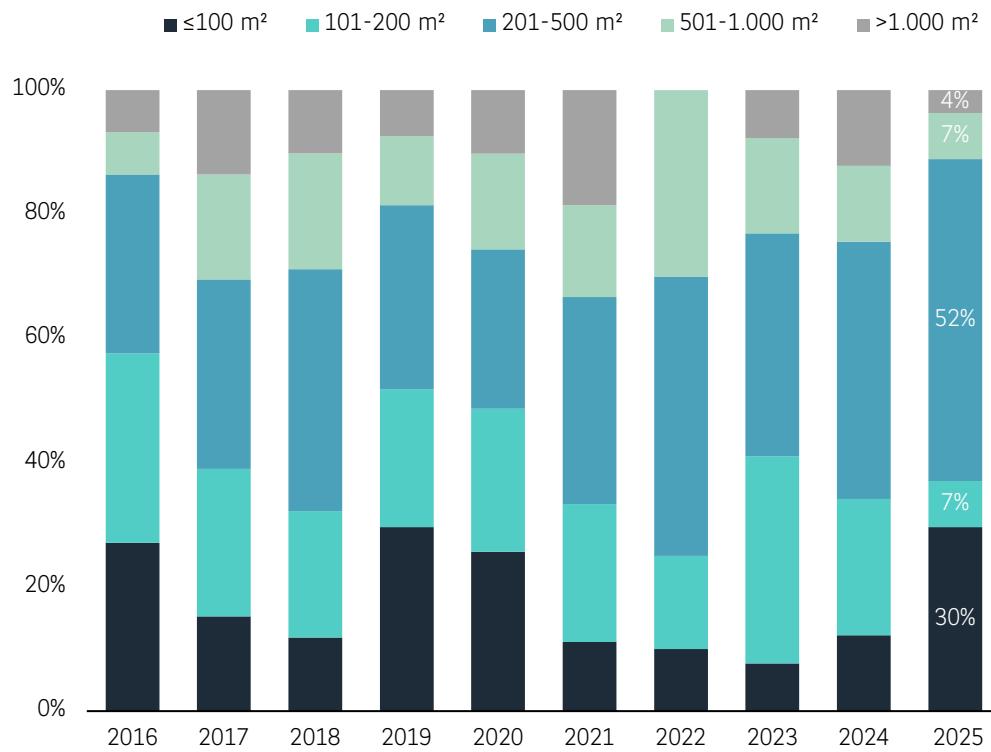


Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



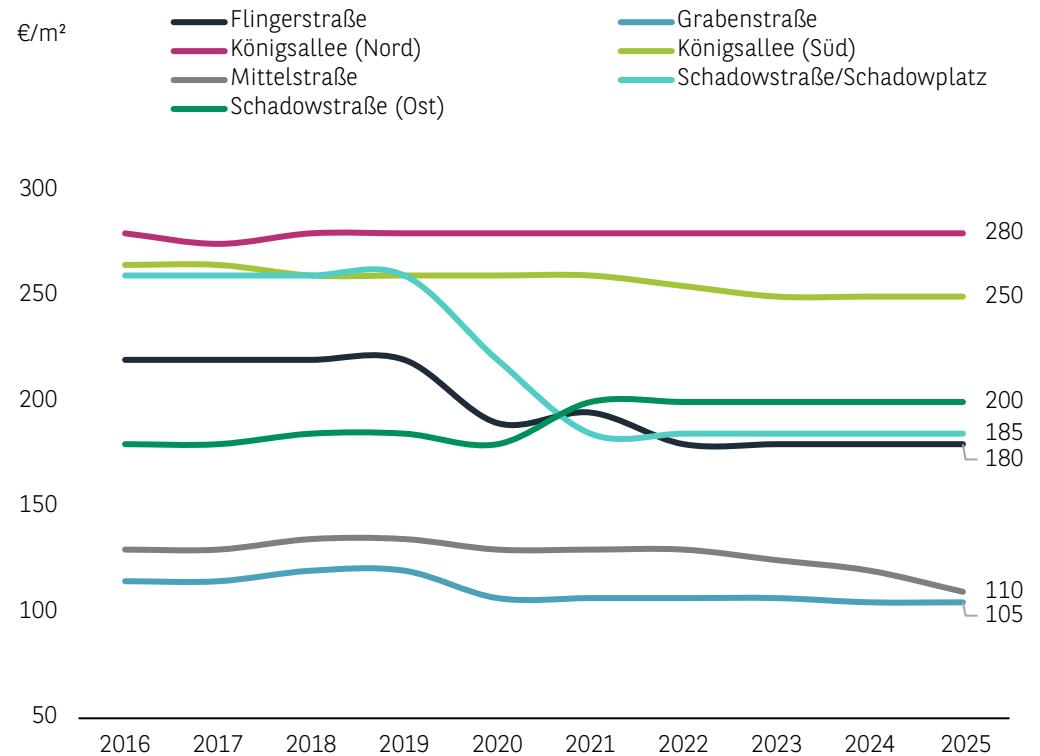
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



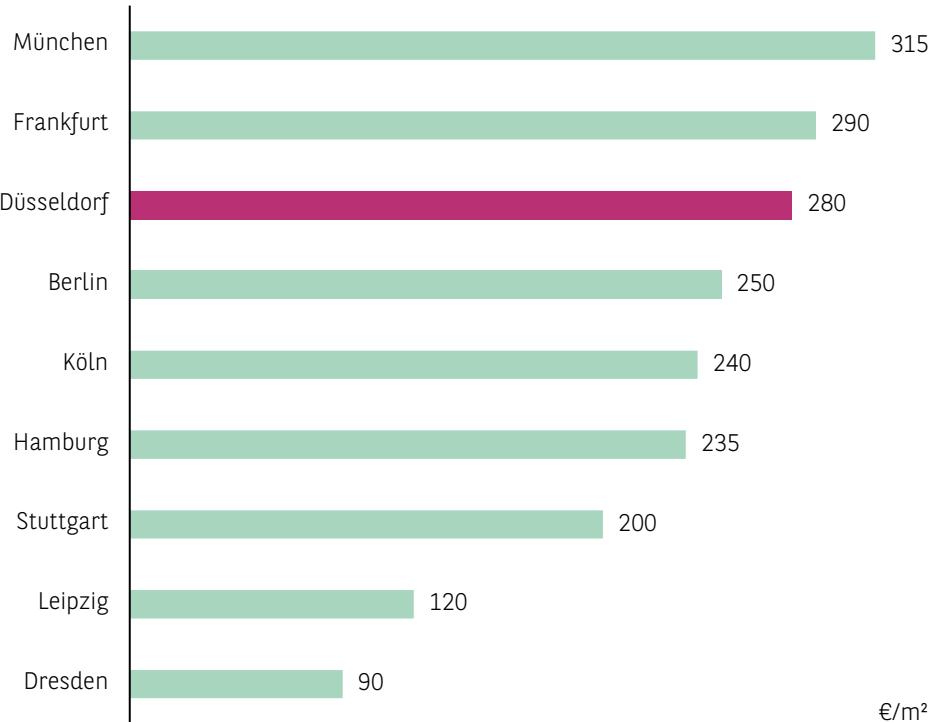
# Königsallee: Spitzenmiete aktuell bei 280 €/m<sup>2</sup>



## Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen

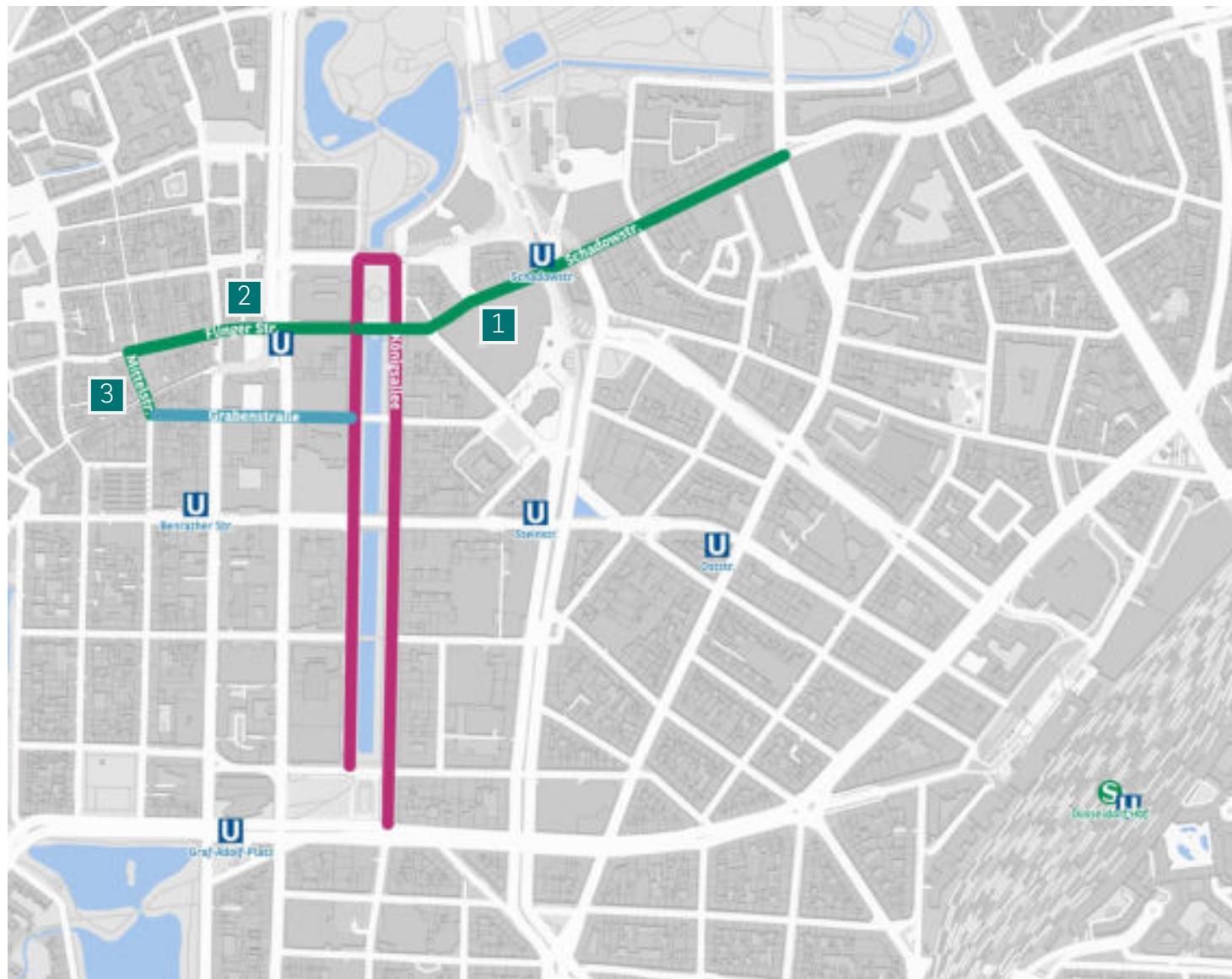


## Spitzenmieten\* im Städtevergleich



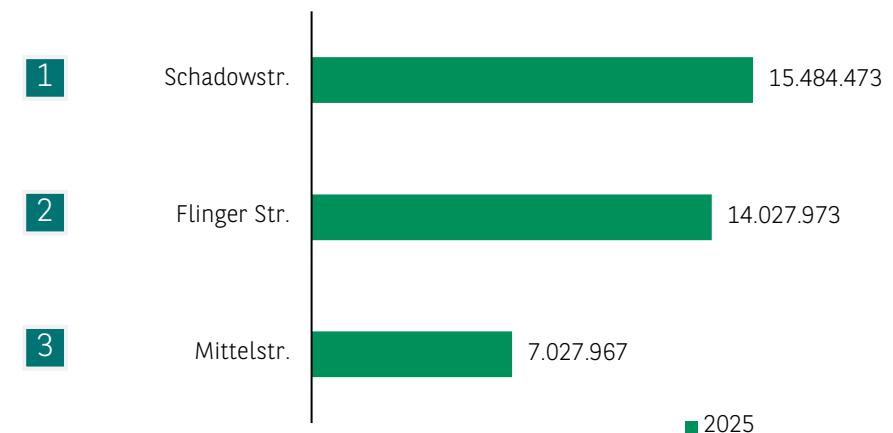
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

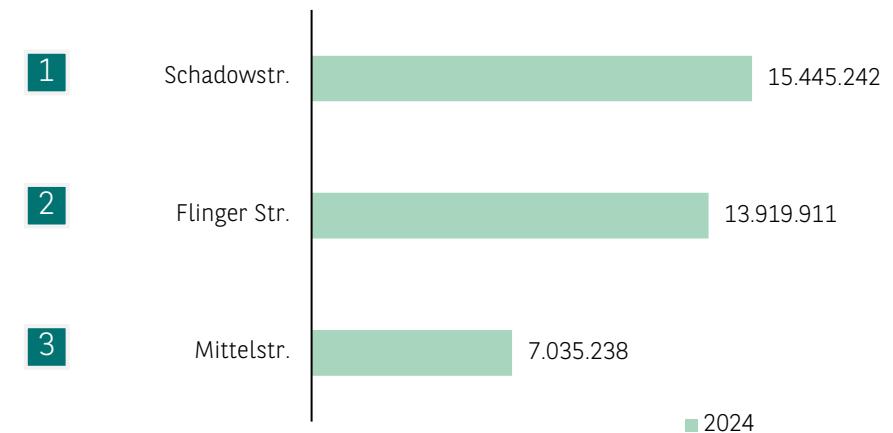


■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage

## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr



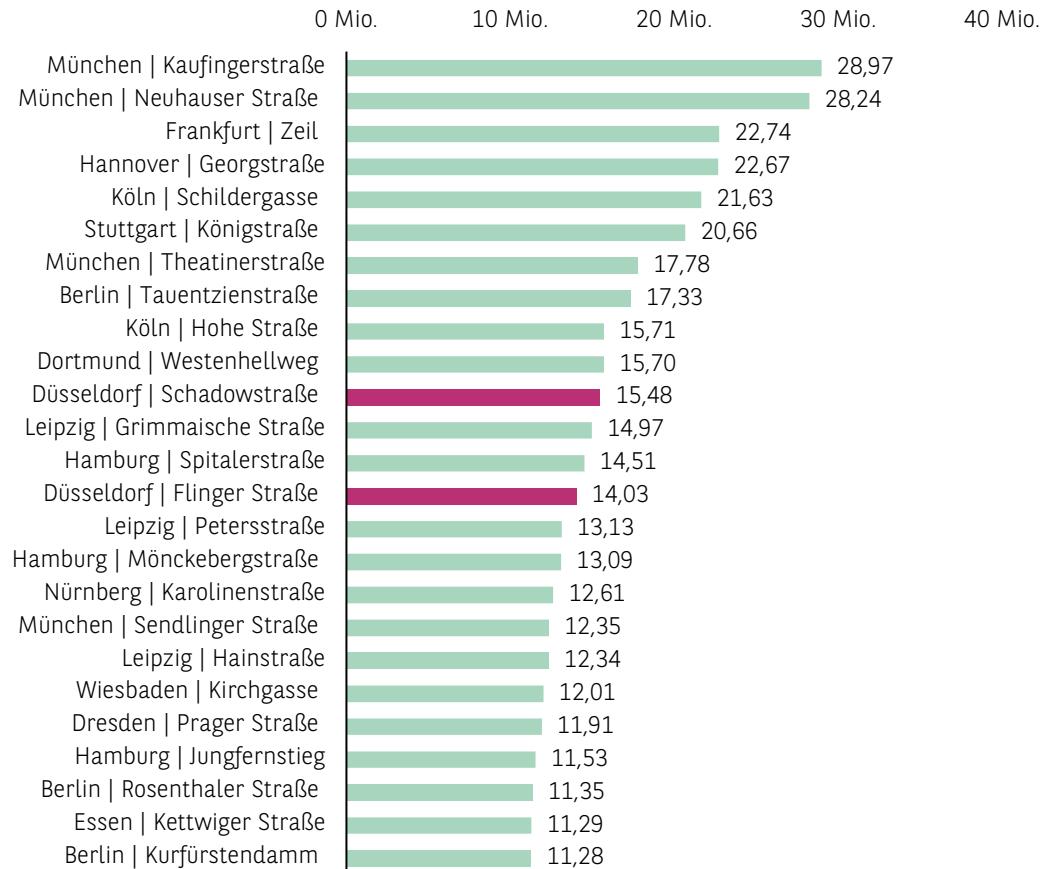
Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich

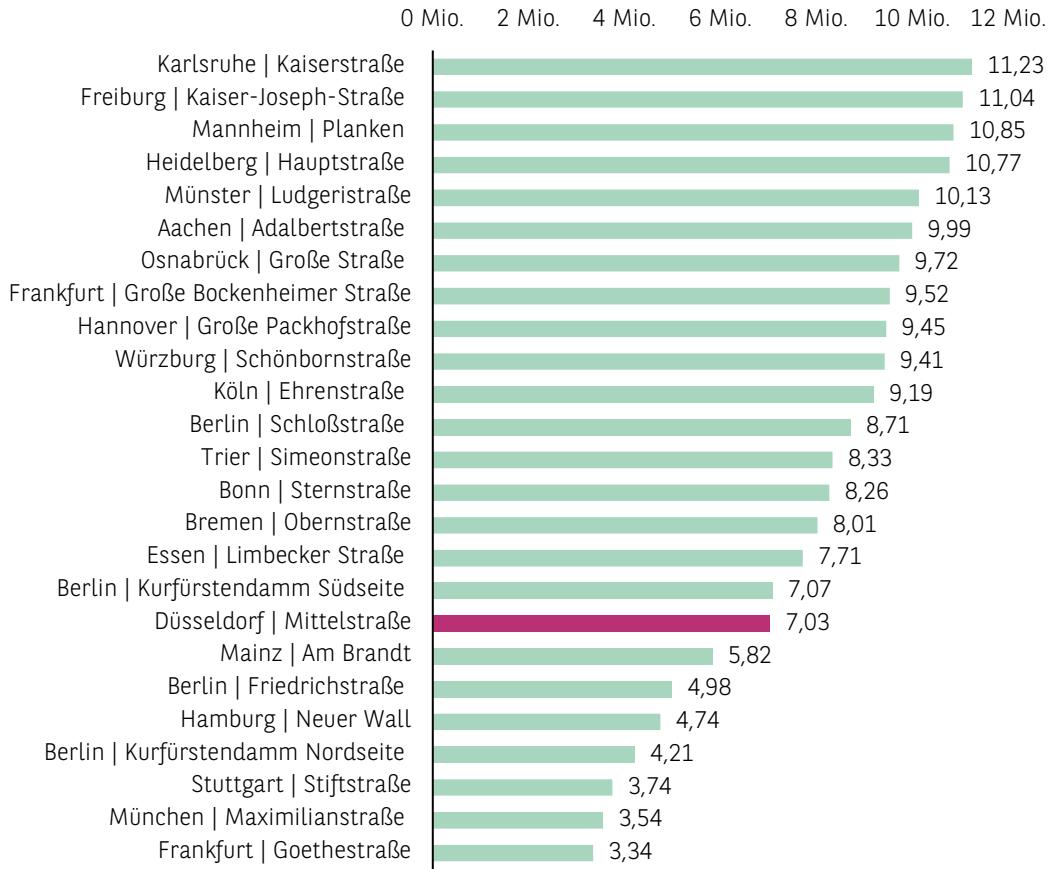


DÜSSELDORF

## Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



## Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Düsseldorf 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Mit knapp 9.000 m<sup>2</sup> erzielen die Düsseldorfer Citylagen einen vergleichsweise geringen Flächenumsatz im Jahr 2025 (-50 % ggü. 5-Jahresschnitt). Dahinter steckt jedoch kein Markttrend: Prominente großflächige Umsatztreiber wie u.a. die von Bershka, Hugo Boss oder Biogena wurden zwar schon in der zweiten Jahreshälfte 2024 erfasst, haben aber erst 2025 in den Top-Lagen eröffnet und den Innenstadthandel bereichert.



## Branchen und Größenklassen:

Als Top- bzw. Großflächenvermietungen im Jahr 2025 sind u. a. der Abschluss von Lidl im Galeria Schadowstraße, der Umzug von Chanel innerhalb der Königsallee und der Markteintritt von Miniso in der Flingerstraße zu nennen. Zu den aktivsten Branchen gehören Gastronomie (31 %), Fashion (21 %) und Einrichtung (10 %).



## Spitzenmiete:

Königsallee aktuell weiter konstant bei 280 €/m<sup>2</sup>

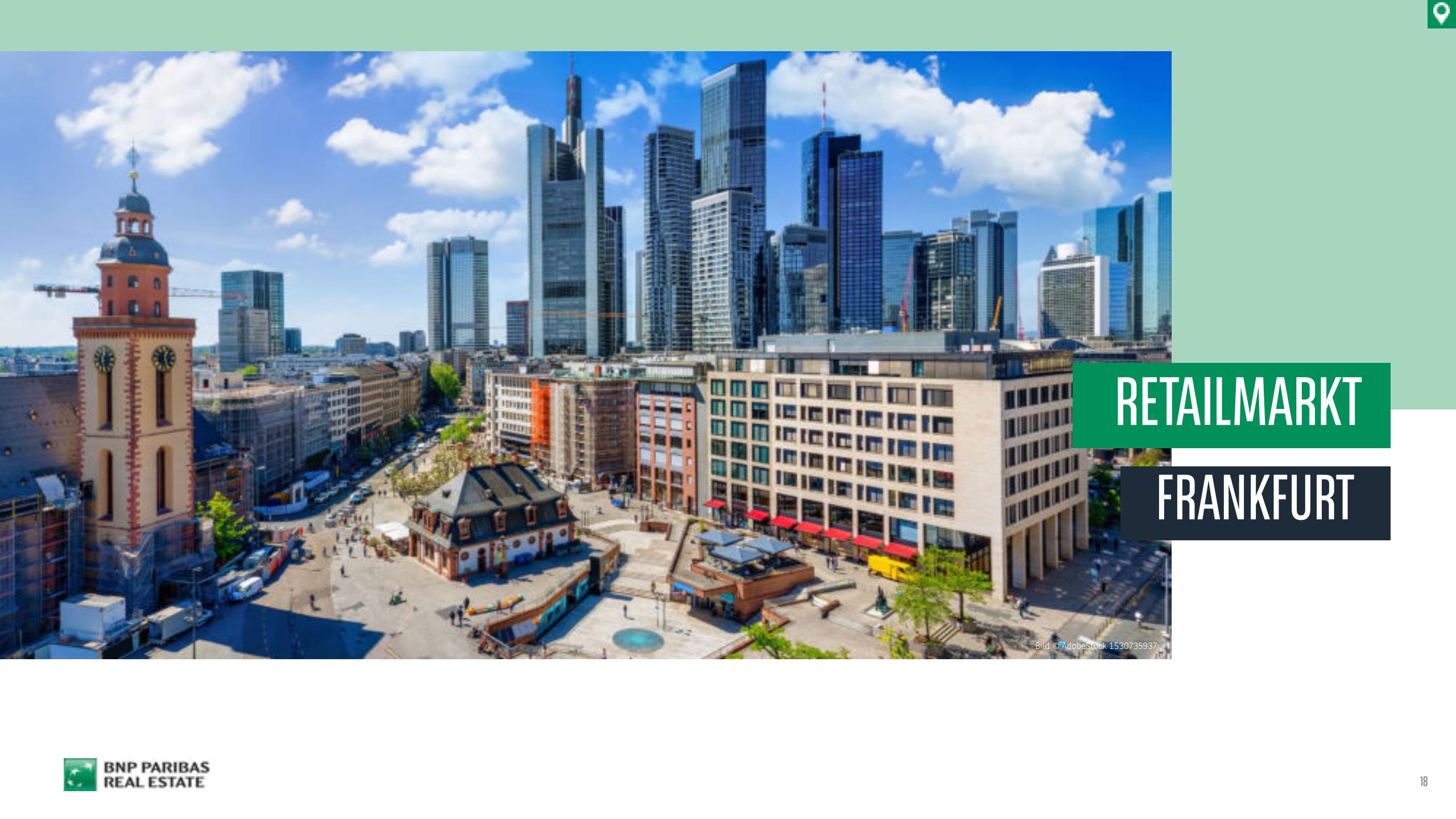


## Passantenfrequenzen:

Höchstes Passantenaufkommen in der Schadowstraße (15,48 Mio.) und damit bundesweit Rang 11



Bild: © AdobeStock 515324179



RETAILMARKT

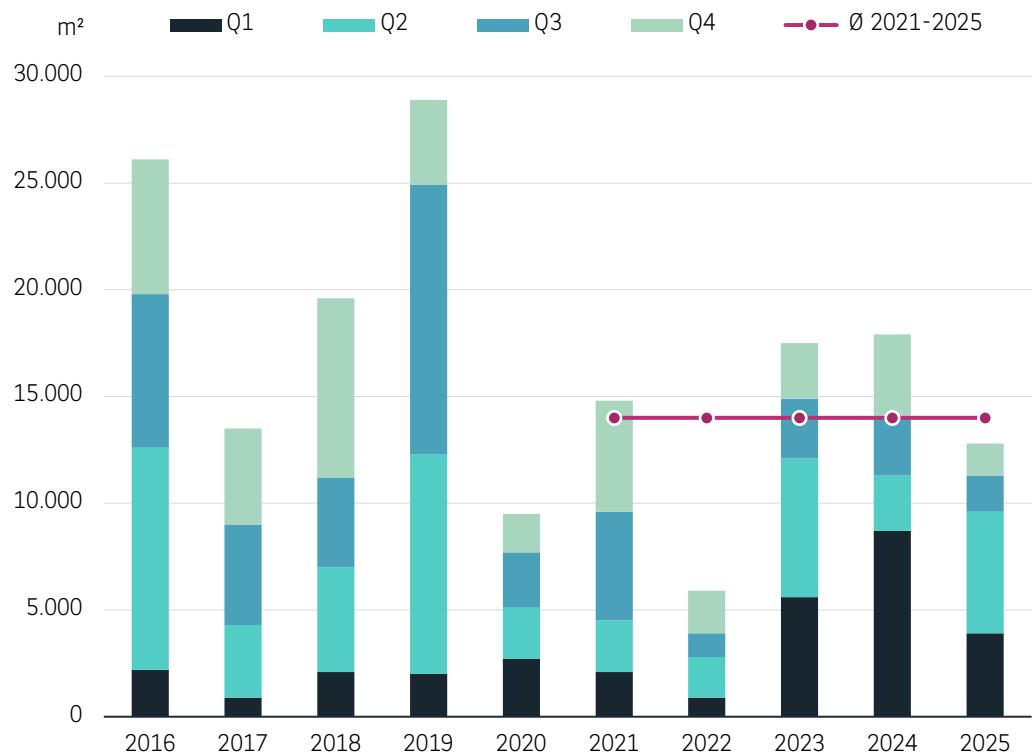
FRANKFURT

Bild © AdobeStock 1530735937

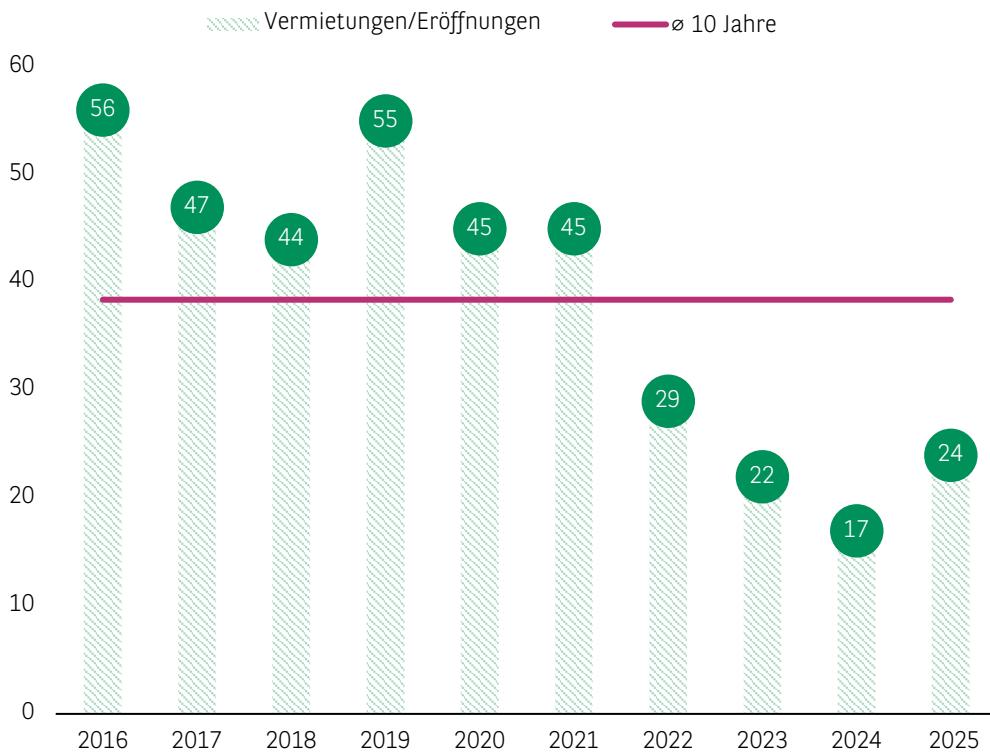
Flächenumsatz 2025: 13.000 m<sup>2</sup> | 2024: 18.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 14.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

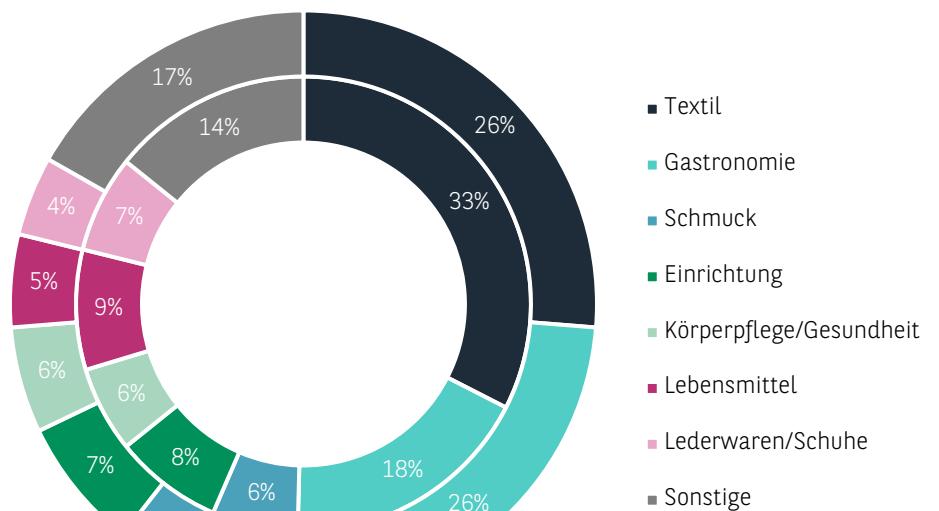


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 26 % , Gastronomie: 26 % , Schmuck: 9 %

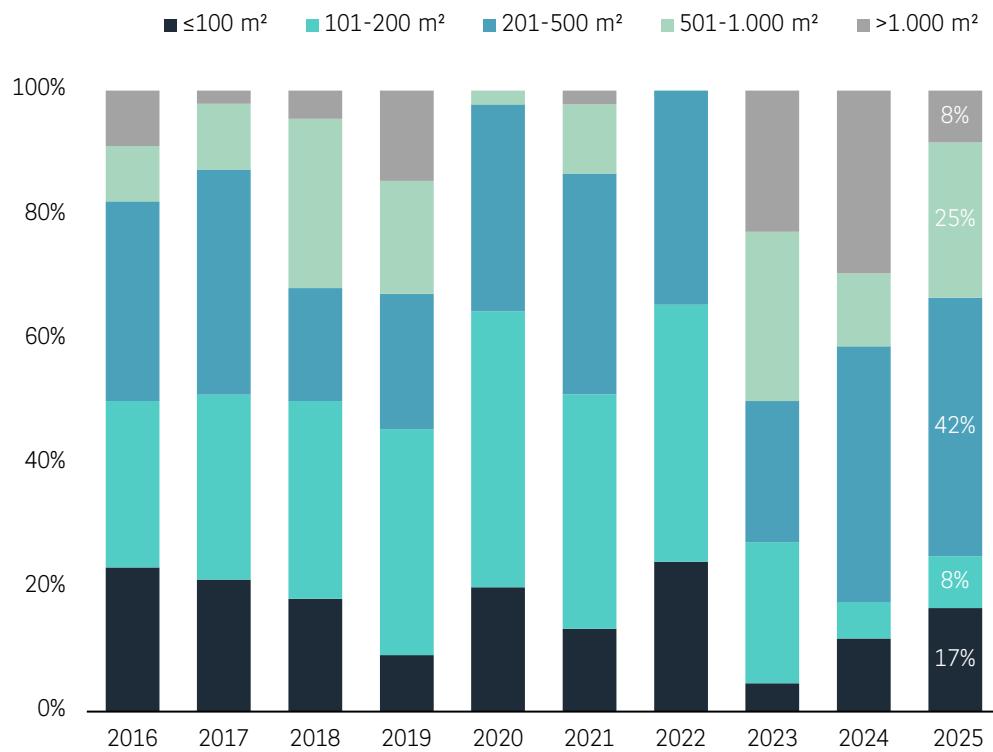


Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



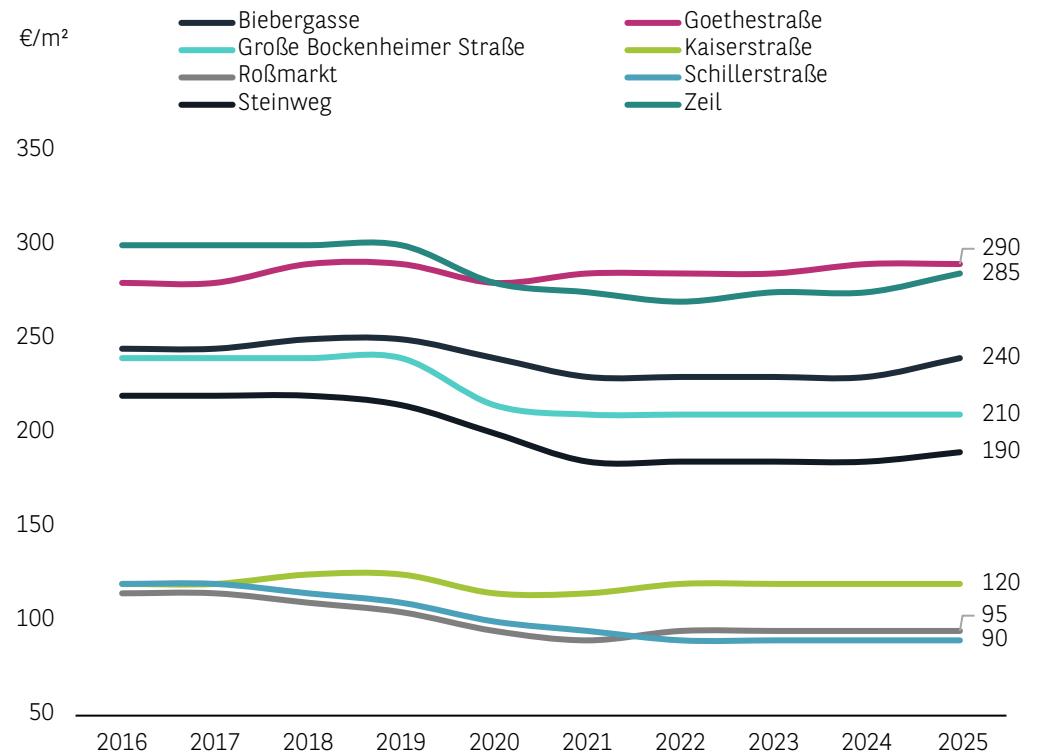
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



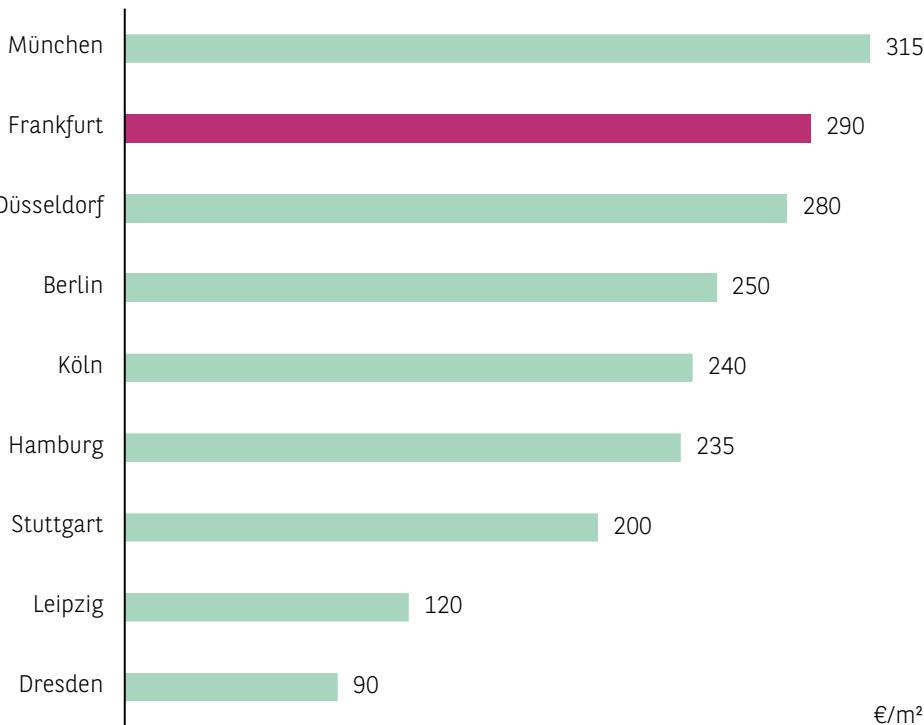
# Goethestraße: Spitzenmiete aktuell bei 290 €/m<sup>2</sup>



## Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



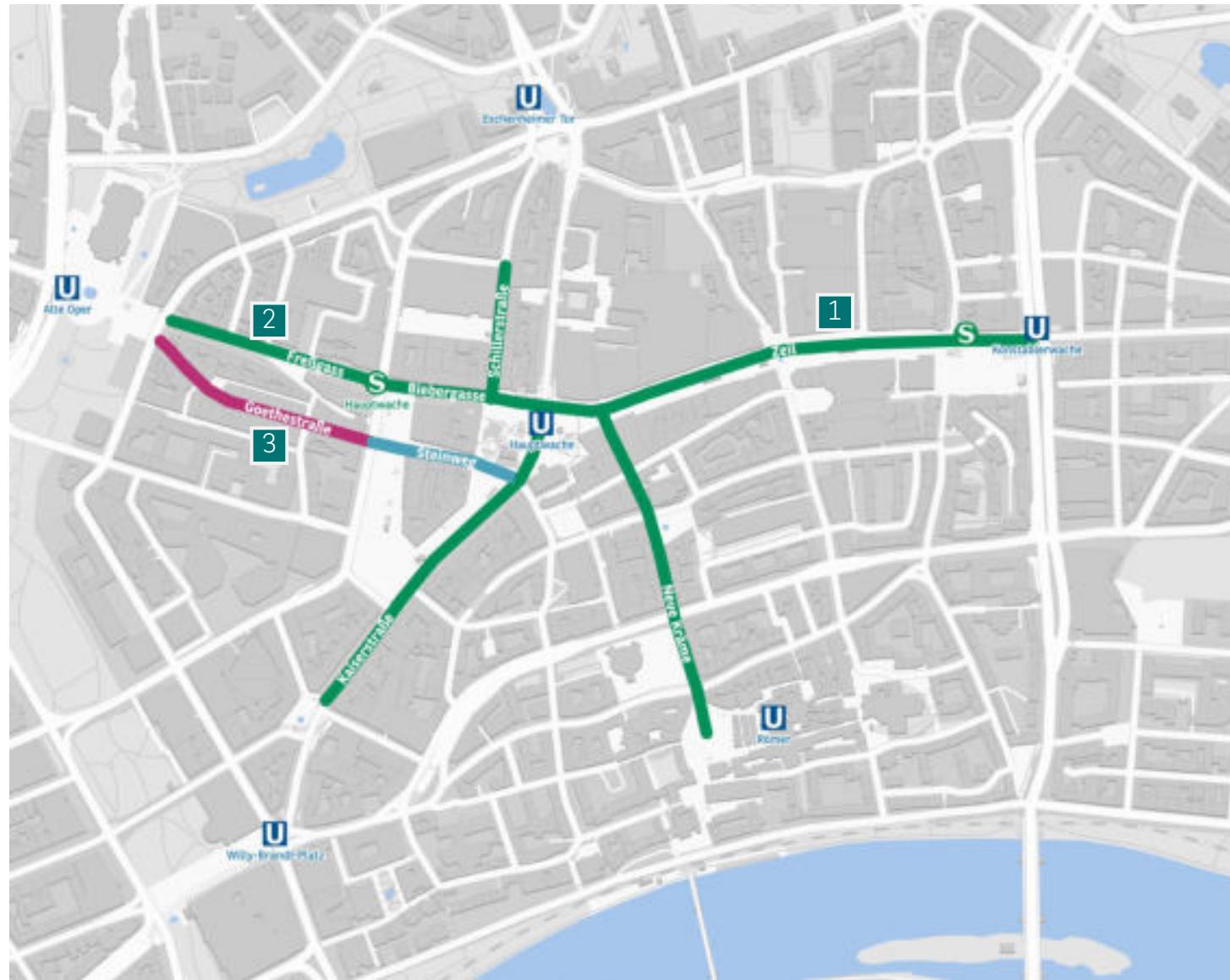
## Spitzenmieten\* im Städtevergleich



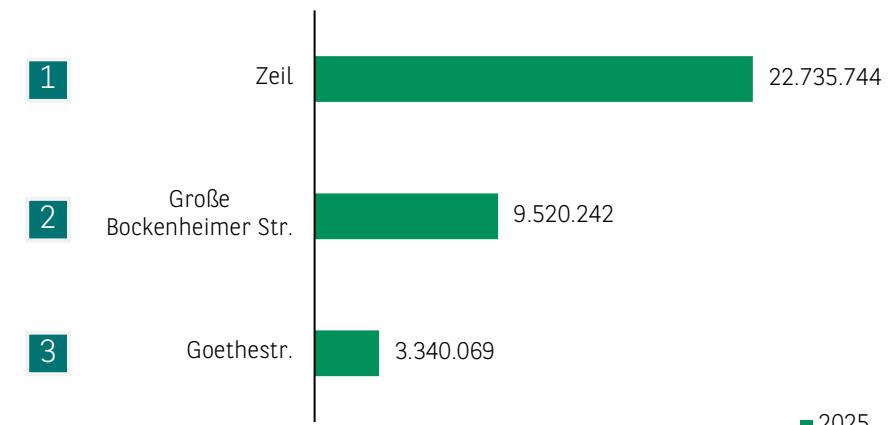
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

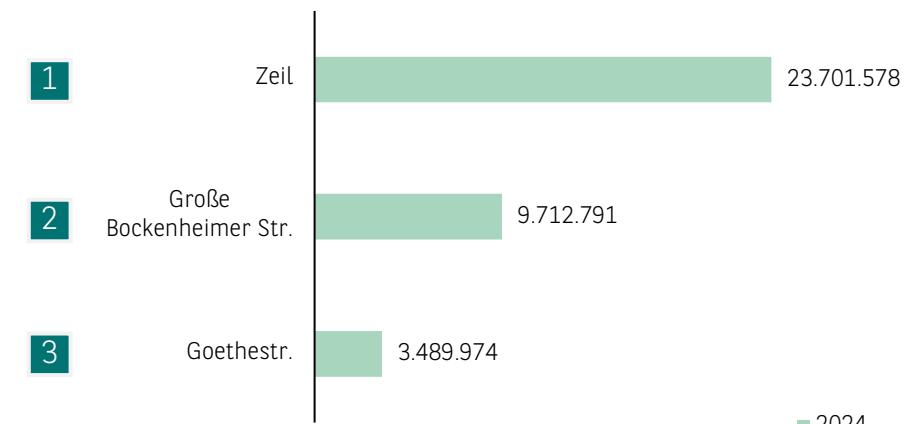
■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage



## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr

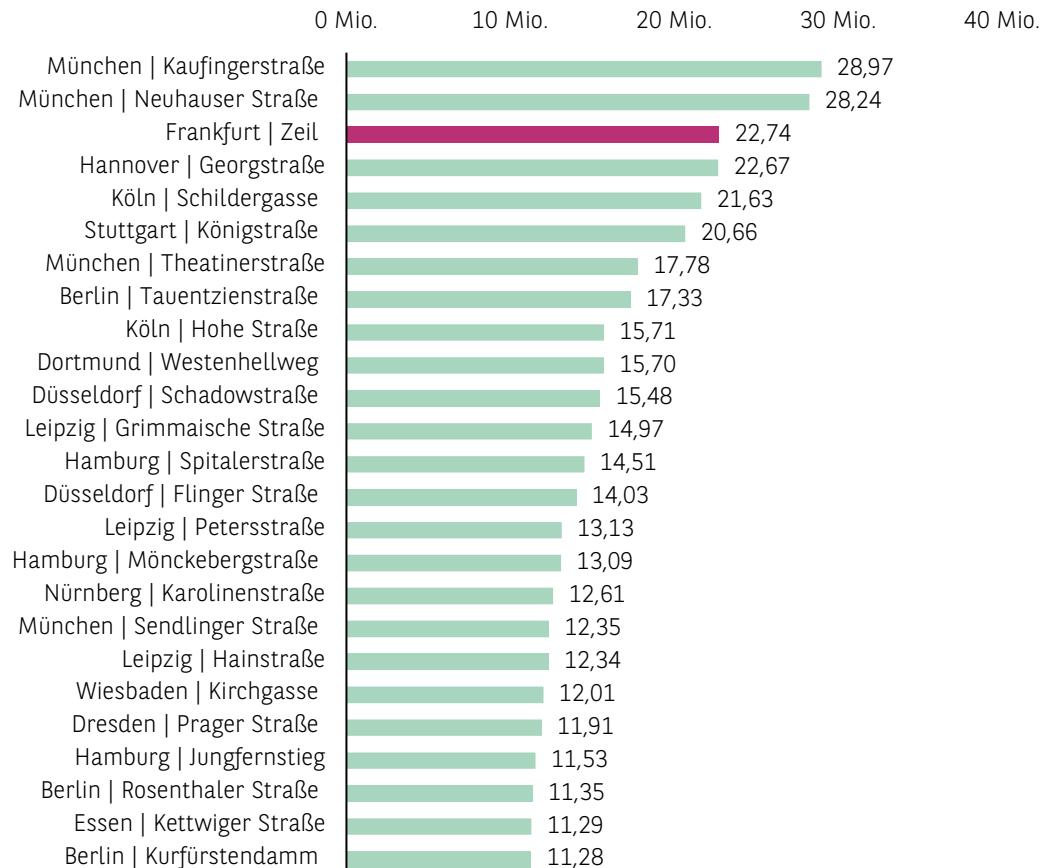


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

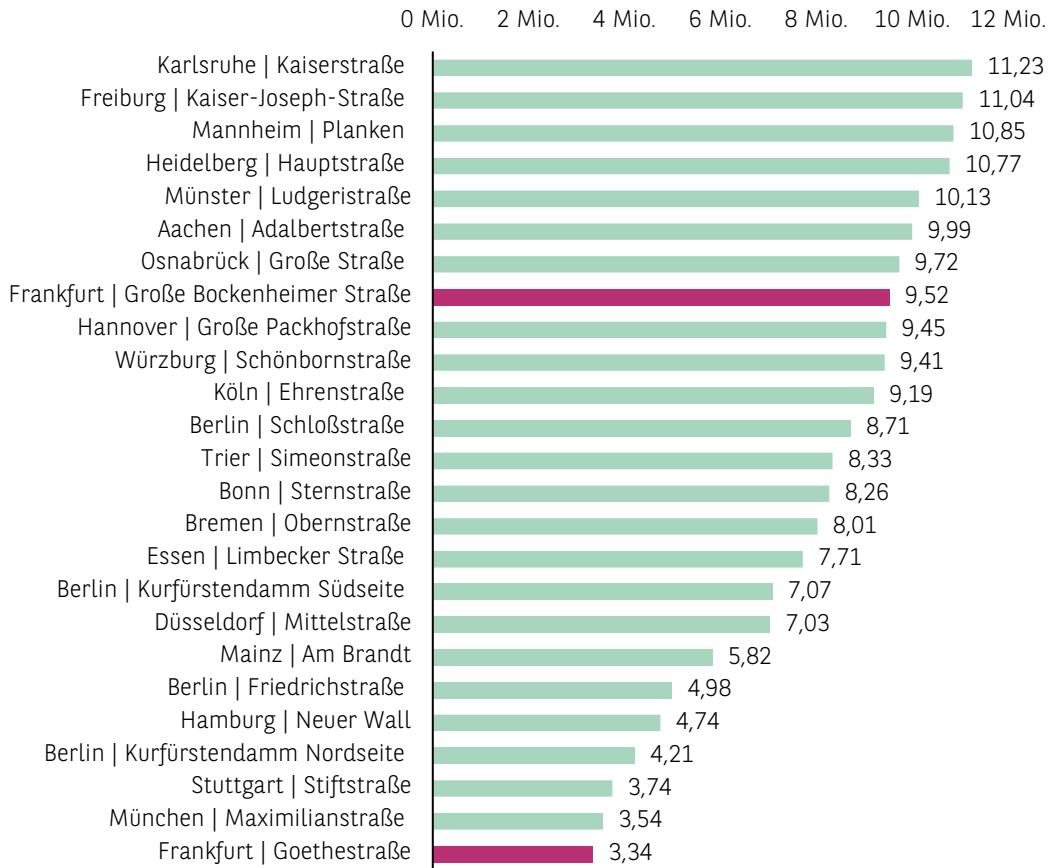
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



## Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



## Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Frankfurt 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Die Vermietungsdynamik in der Frankfurter Innenstadt zeigt sich durch die sich fortsetzende Marktbereinigung und neue Projekte seit 2023 auf einem konstant guten Niveau (2025: rund 13.000 m<sup>2</sup>). Als wichtigste Treiber in den Citylagen sind u. a. die Eröffnung von Decathlon, die Umstrukturierungen im Skyline Plaza sowie die Neuabschlüsse in den Projektentwicklungen FOUR und Taurus zu nennen. Das Geschäftshaus Taurus in der Biebergasse wartet hierbei mit neuen besucherstarken Ankermieter (Uniqlo, Arket, Søstrene Grene) auf.



## Branchen und Größenklassen:

Gastronomie, Fashion und Einrichtung stellen seit 2021 die stärksten Nachfragergruppen. Flächen ab 500 m<sup>2</sup> waren 2025 mit 33 % vertreten, die stärkste Kategorie bilden jedoch aktuell Shops mit 200-500 m<sup>2</sup> (anteilig 42 % aller Abschlüsse).



## Spitzenmiete:

Zeil mit leichtem Anstieg (285 €/m<sup>2</sup>), Goethestraße bei 290 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Höchstes Passantenaufkommen auf der Zeil (22,74 Mio.) und damit bundesweit erneut in den Top 5 (Rang 3)



Bild © AdobeStock 1530735937



RETAILMARKT

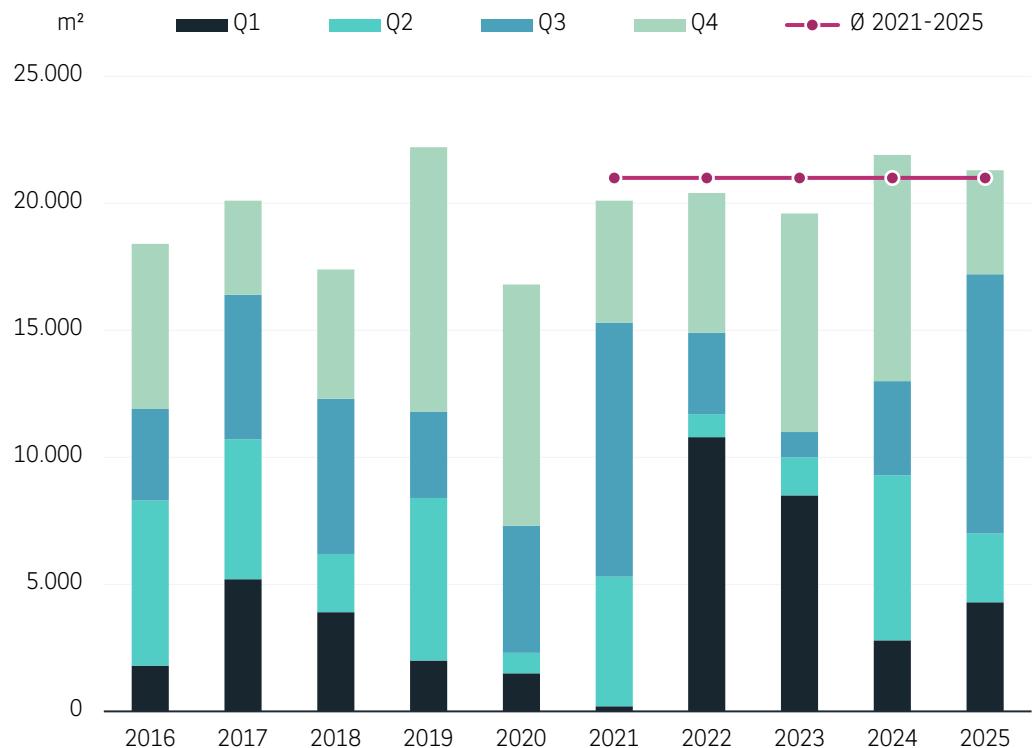
HAMBURG

Bild © AdobeStock 242192391

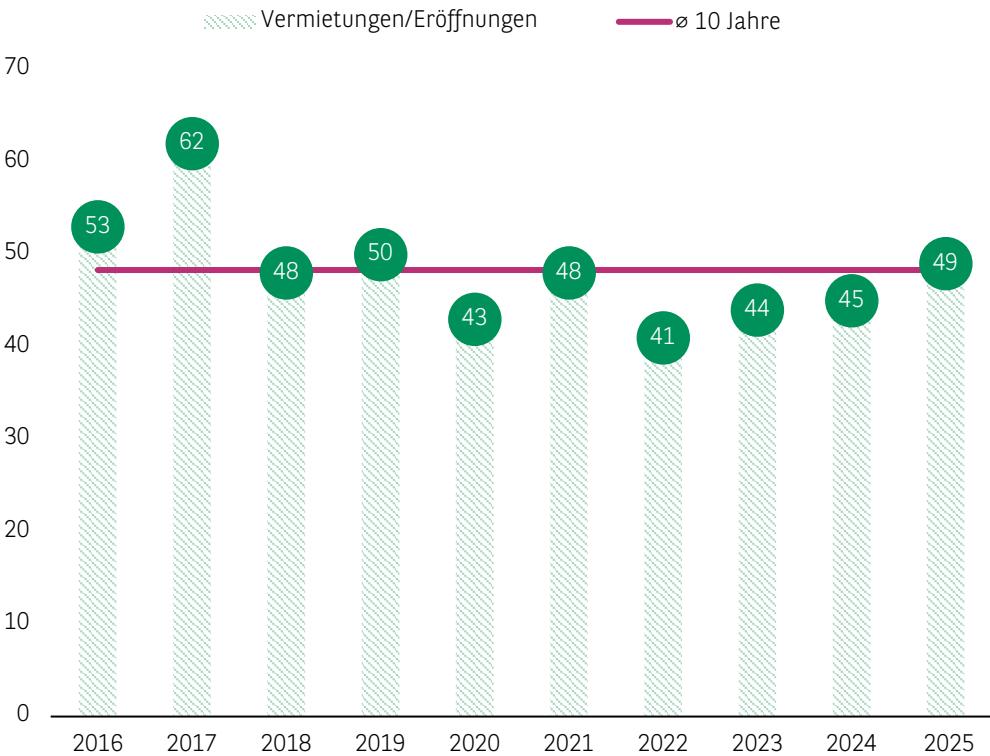
Flächenumsatz 2025: 21.000 m<sup>2</sup> | 2024: 22.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 21.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

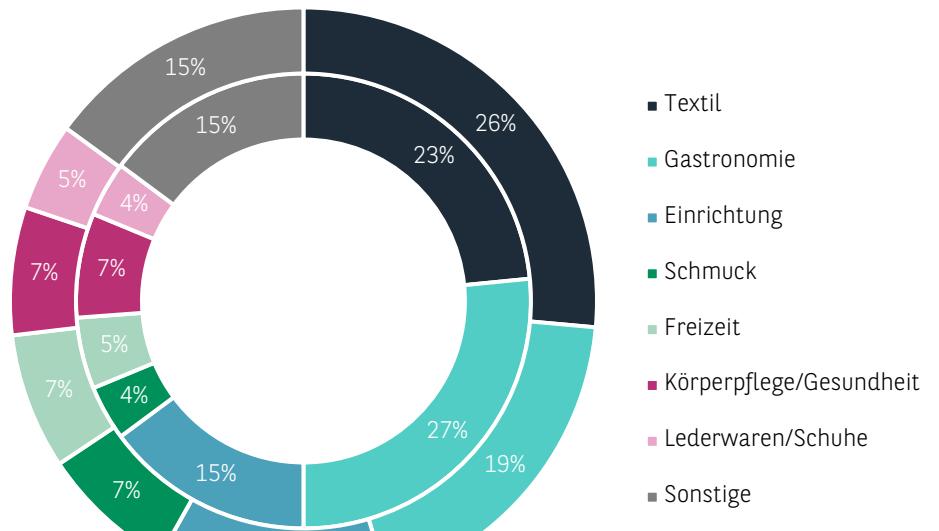


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 26 % , Gastronomie: 19 % , Einrichtung: 13 %

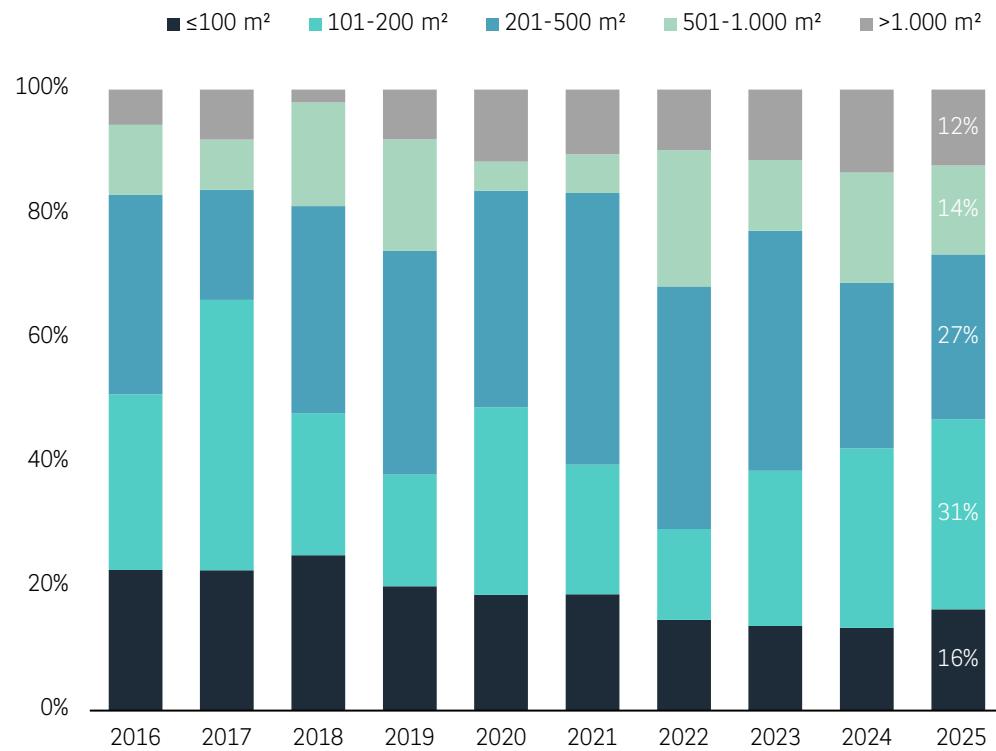


Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



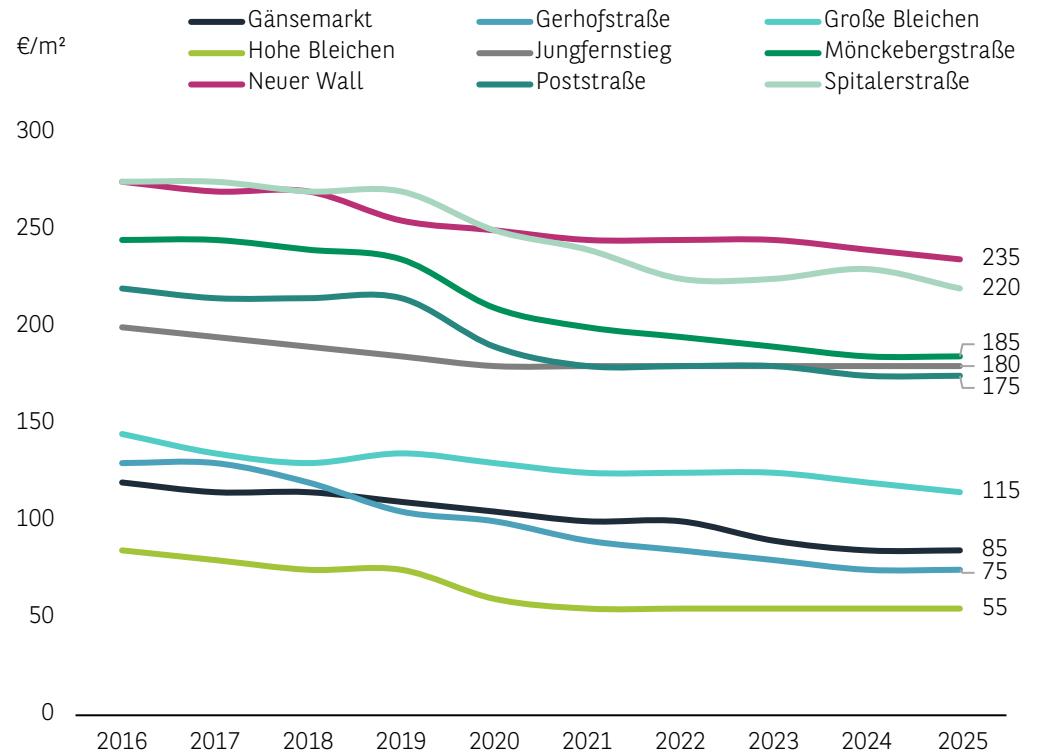
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



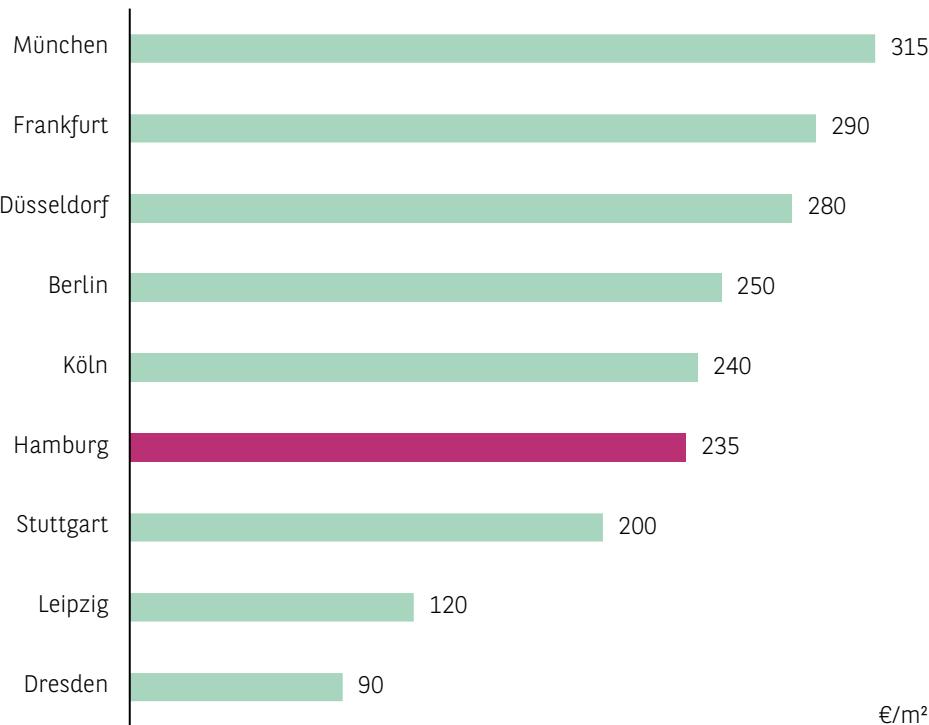
# Neuer Wall: Spitzenmiete aktuell bei 235 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



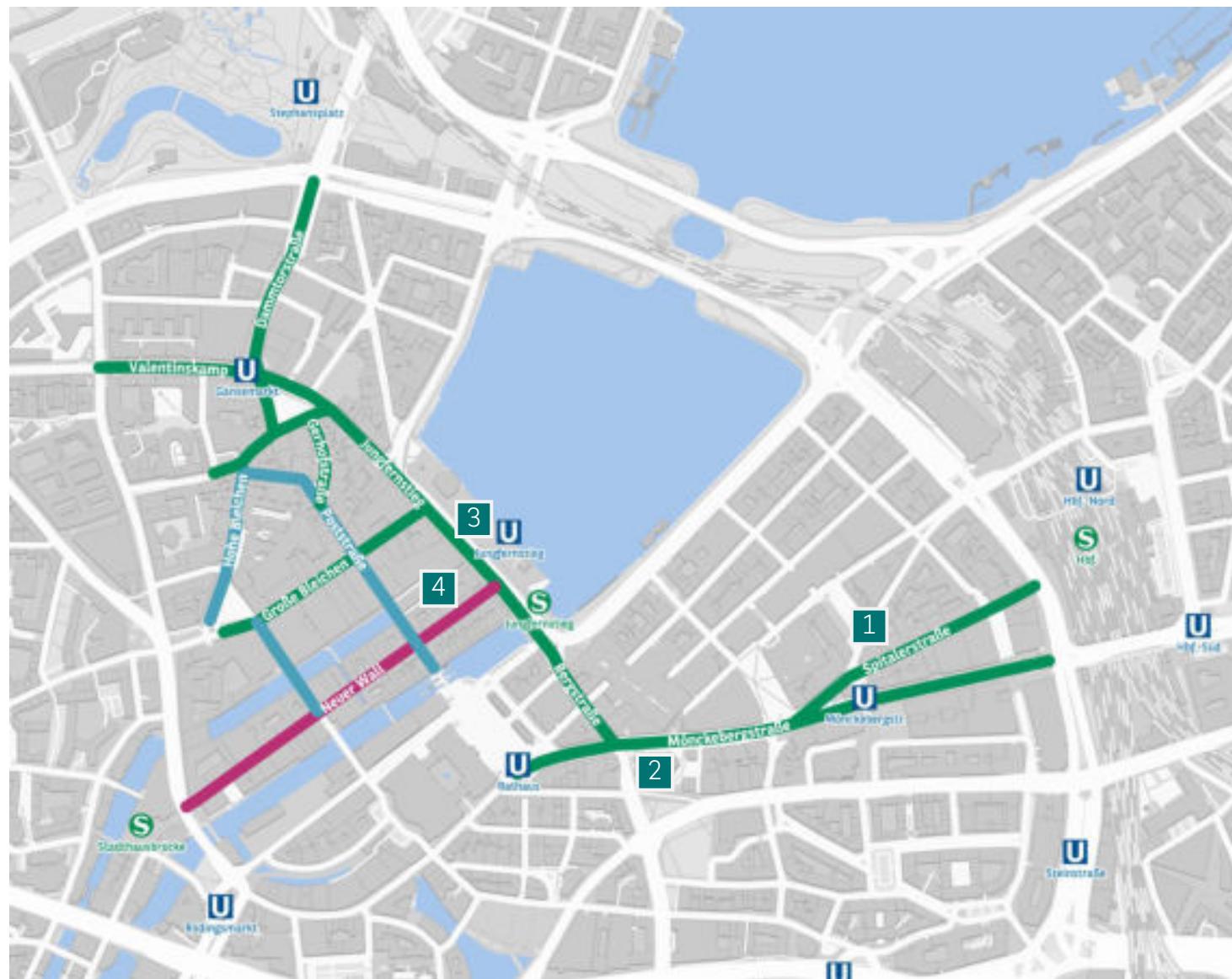
Spitzenmieten\* im Städtevergleich



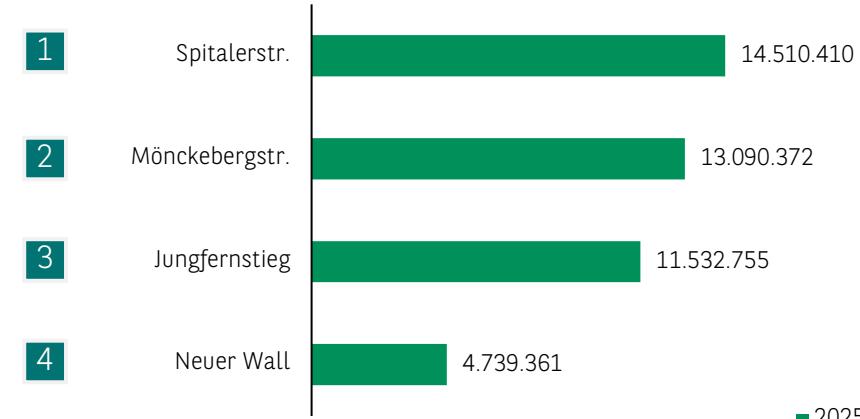
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

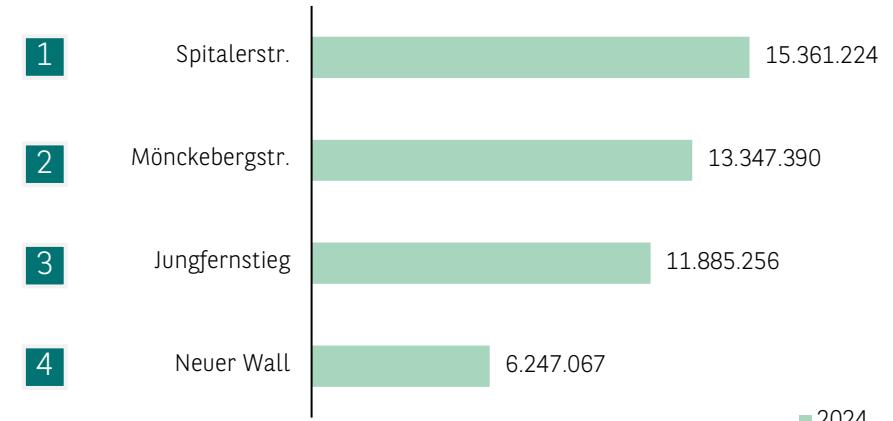
■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage



## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr

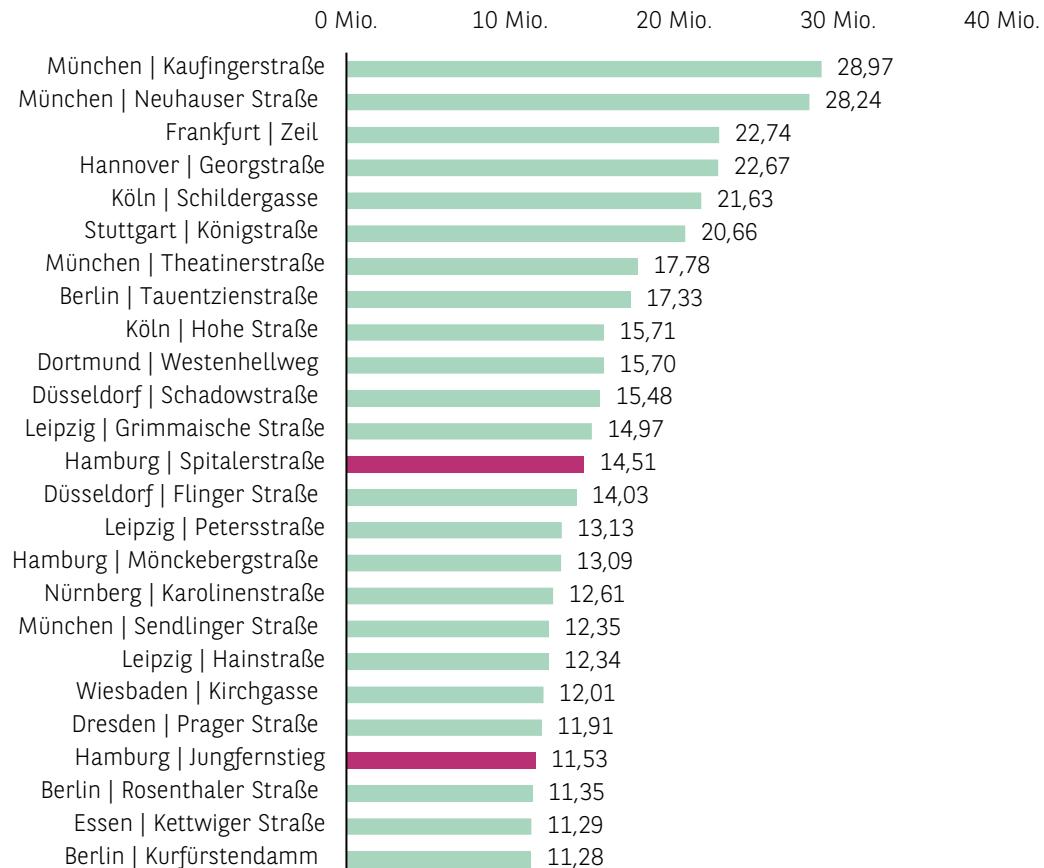


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

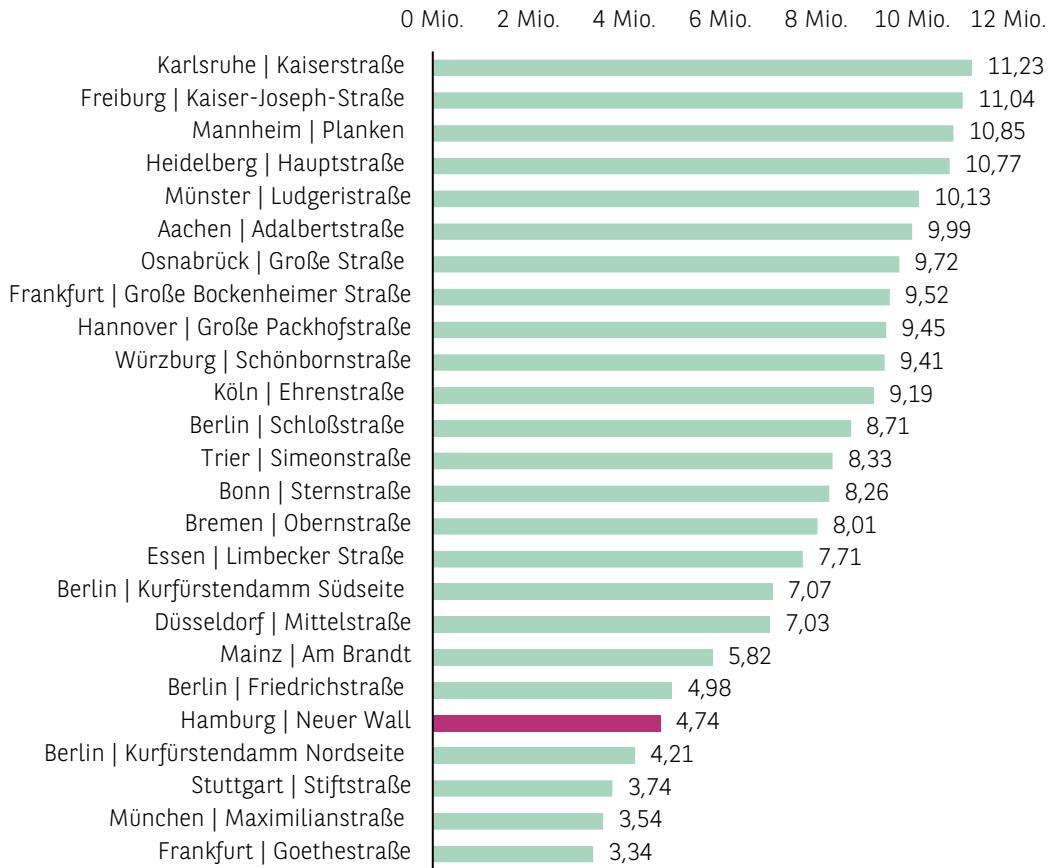
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Hamburg 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Hamburg gehört durch seine sehr diversifizierte Einzelhandelslandschaft aus vielschichtigen Konsum-, Premium- und Luxuslagen zu den Retailmärkten mit der konstantesten Vermietungsdynamik (2025: rund 21.000 m<sup>2</sup>; Durchschnitt 5 Jahre: Ebenfalls rund 21.000 m<sup>2</sup>). Zu den entscheidenden Umsatztreibern im Jahr 2025 gehören u. a. FitsevenEleven (im Projekt AJOUR), Apollo Optik (Mönckebergstr.), JJXX (Spitalerstr.), Skechers (Mönckebergstr.) und Arc'teryx (Gerhofstr.).



## Branchen und Größenklassen:

Zu den aktivsten Branchen seit 2021 zählen Fashion (26 %), Gastronomie (19 %) und Einrichtung (13 %). Großflächigere Vermietungen ab 500 m<sup>2</sup> sind mit 26 % an den Abschlüssen beteiligt (Ø-Fläche pro Vermietung 2025: rund 450 m<sup>2</sup>).



## Spitzenmiete:

Neuer Wall mit rund 235 €/m<sup>2</sup> für idealtypische Top-Flächen



## Passantenfrequenzen:

Höchstes Passantenaufkommen in der Spitalerstraße (14,51 Mio.) und damit bundesweit Rang 13



Bild © AdobeStock 242192391



RETAILMARKT

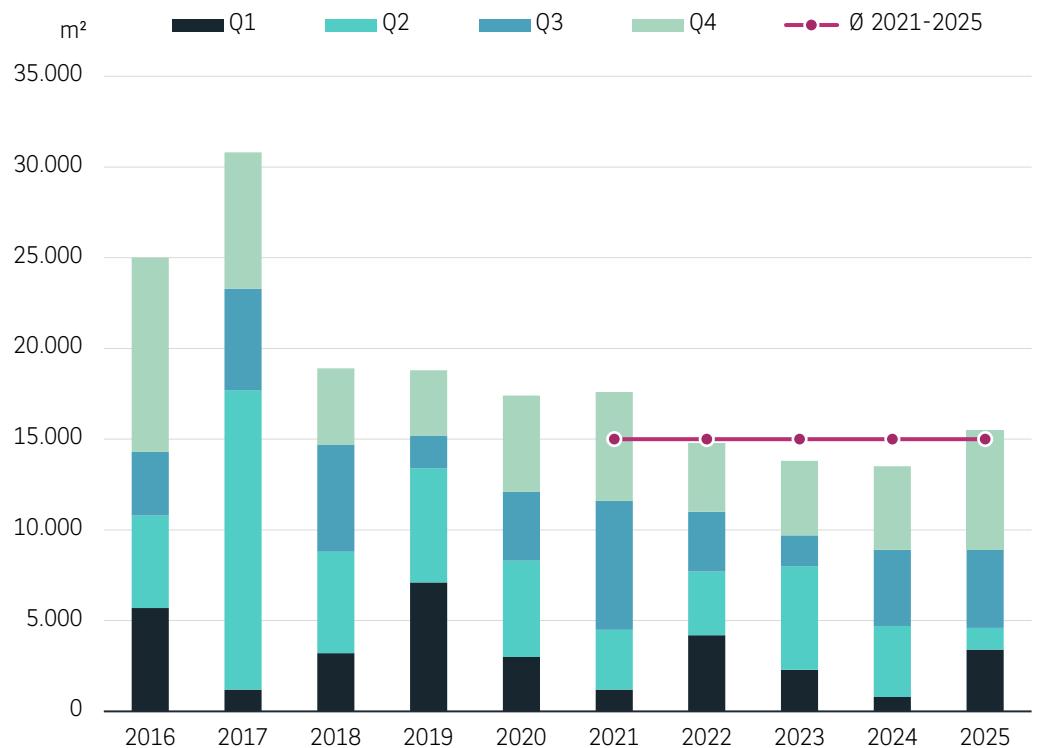
KÖLN

Bild © AdobeStock 107786845

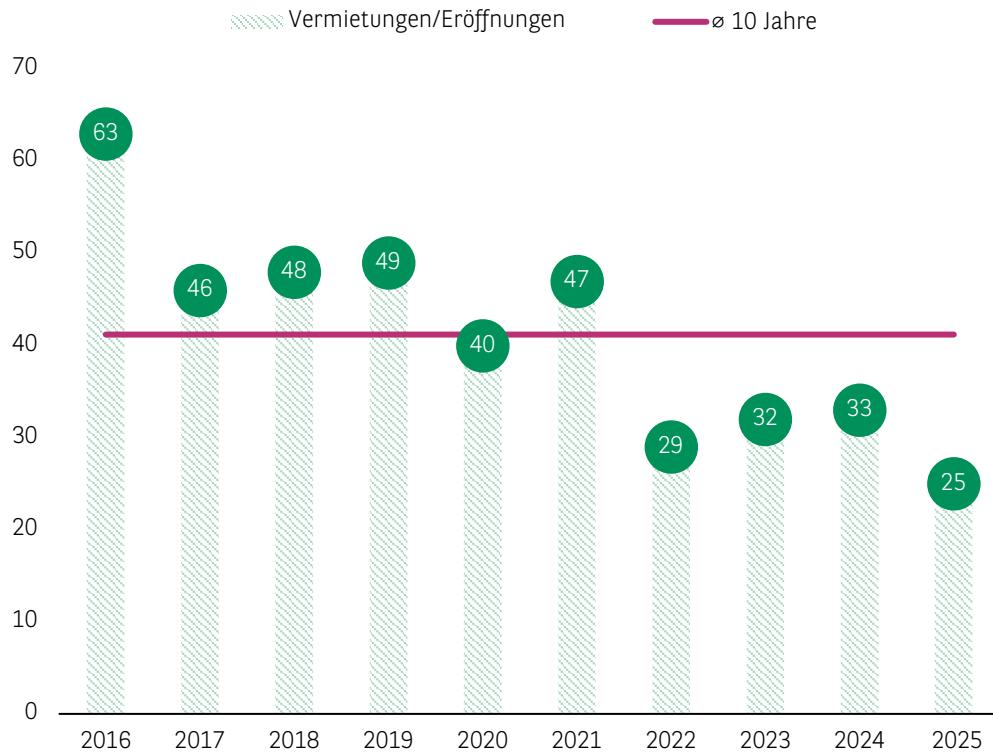
Flächenumsatz 2025: 16.000 m<sup>2</sup> | 2024: 14.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 15.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

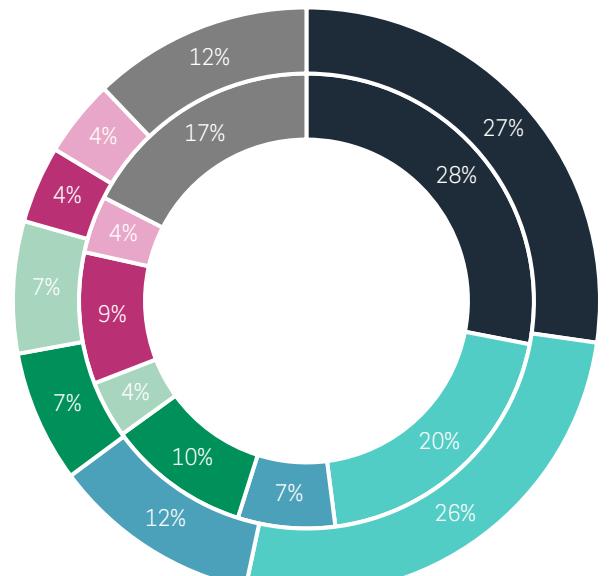


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 27 % , Gastronomie: 26 % , Lederwaren/Schuhe: 12 %



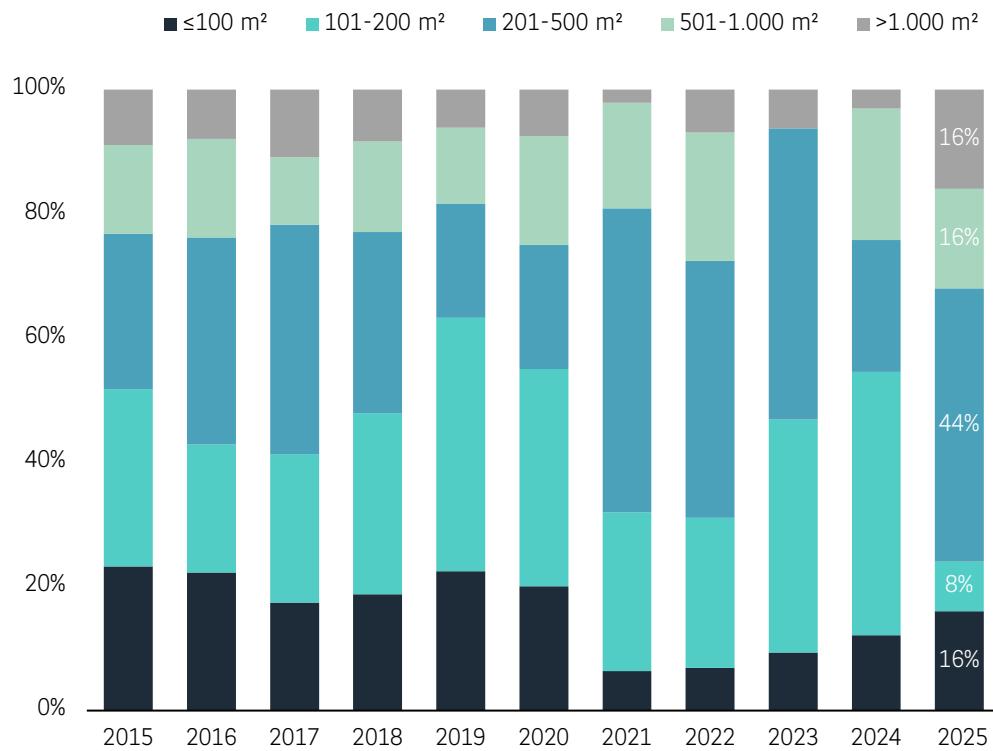
Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



- Textil
- Gastronomie
- Lederwaren/Schuhe
- Lebensmittel
- Dienstleistung
- Körperpflege/Gesundheit
- Schmuck
- Sonstige

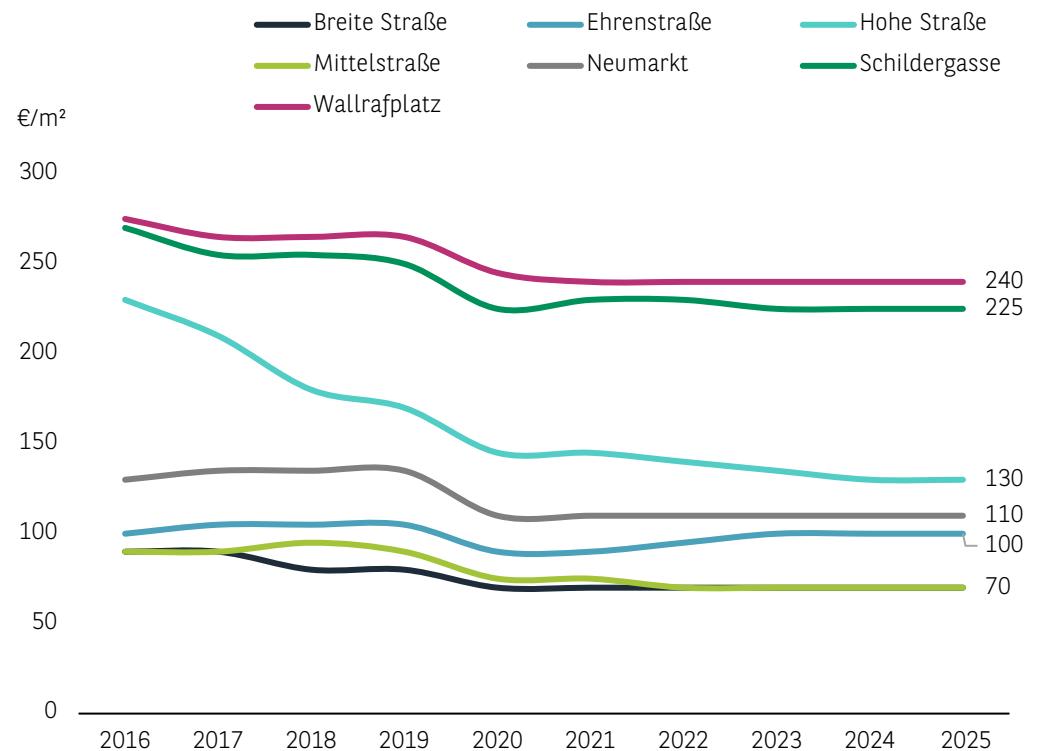
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



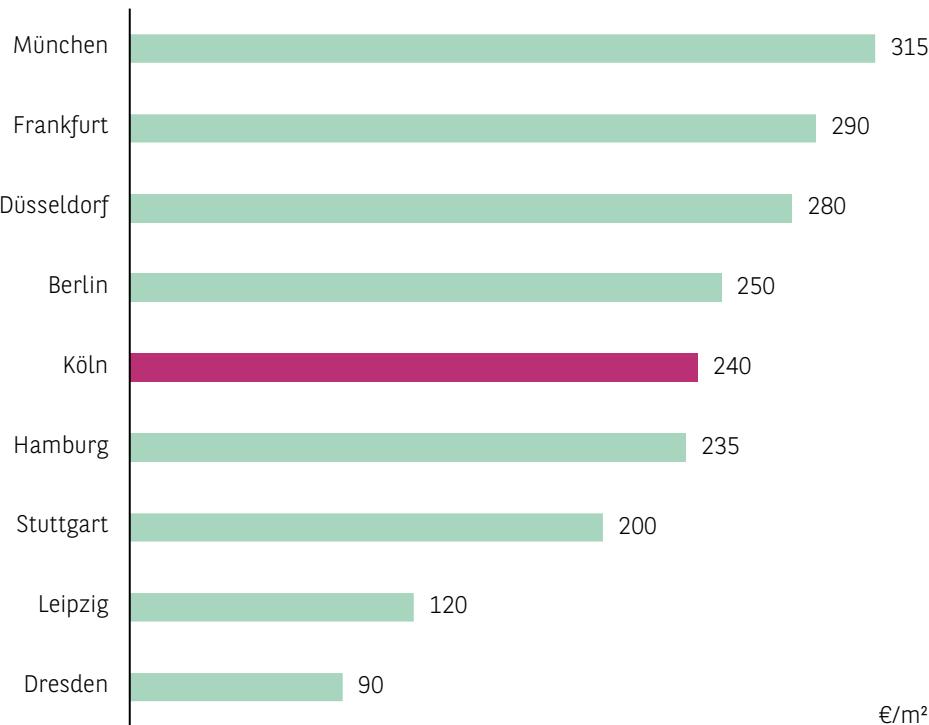
# Wallrafplatz: Spitzenmiete aktuell bei 240 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen

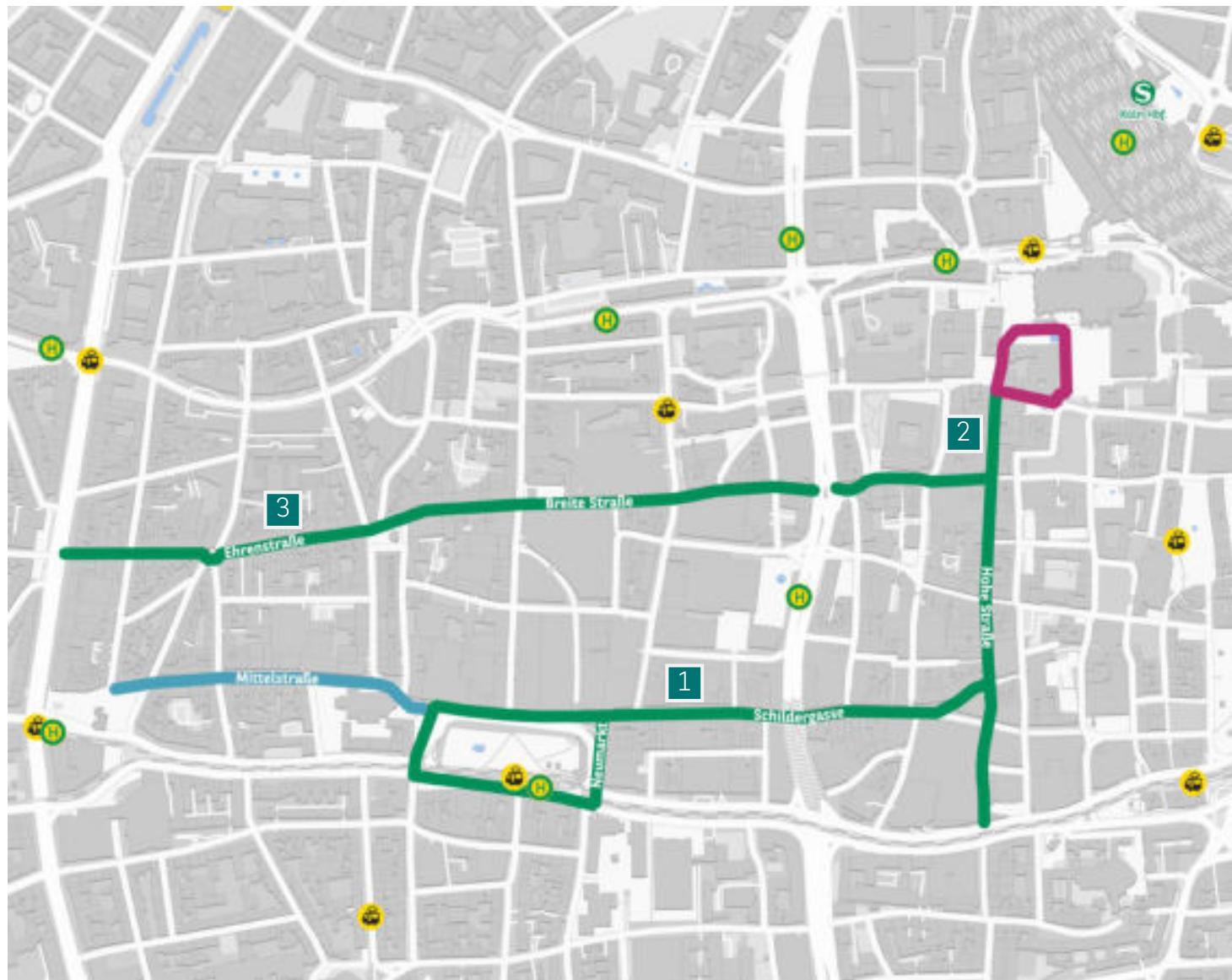


Spitzenmieten\* im Städtevergleich



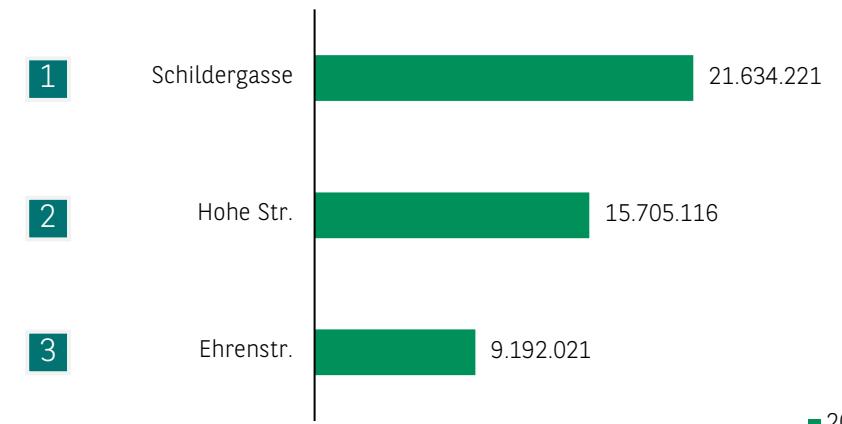
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

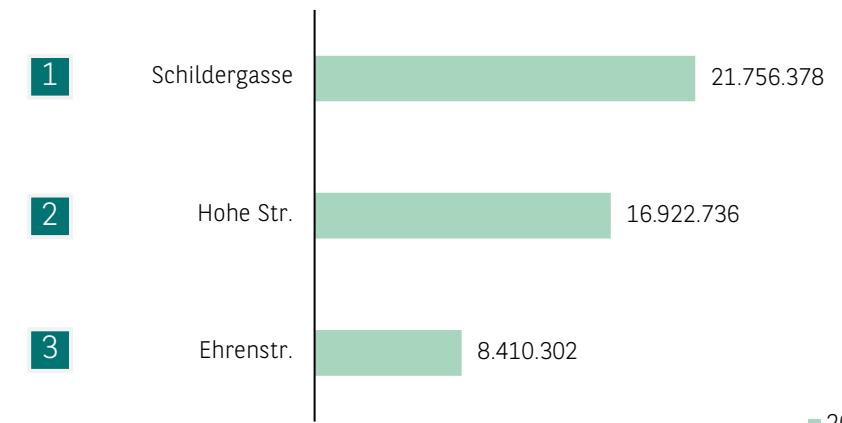


■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage

## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr

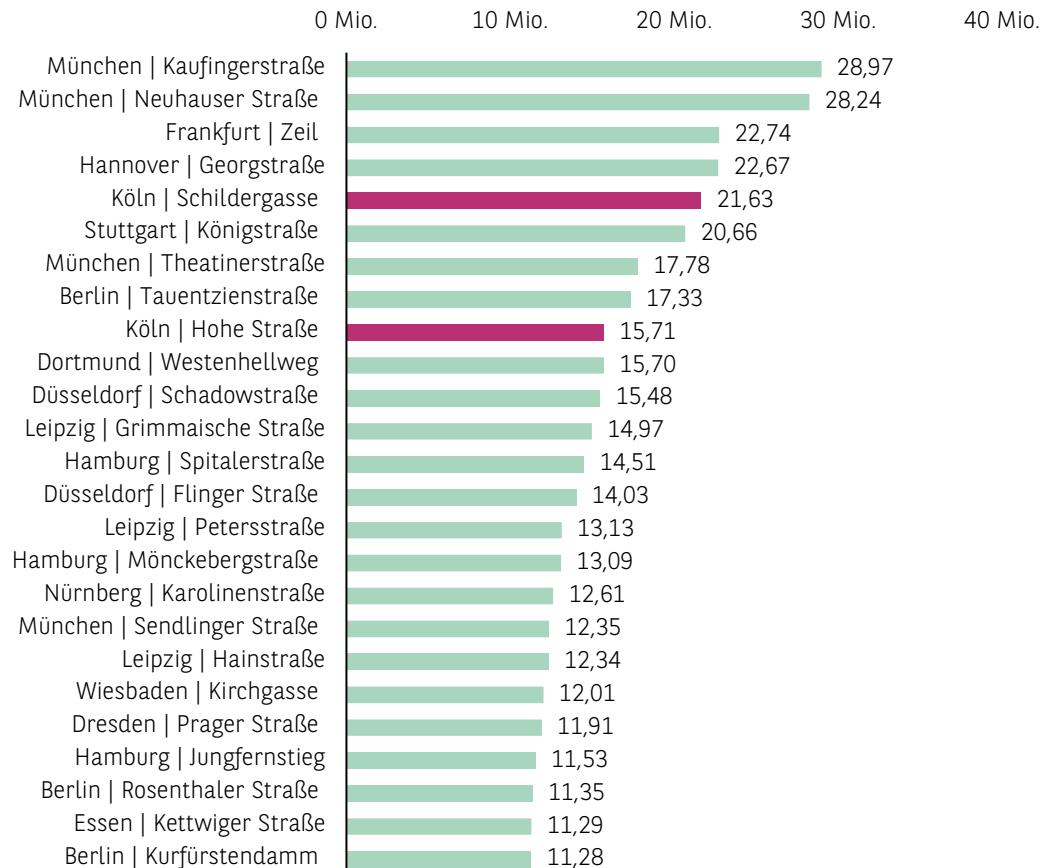


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

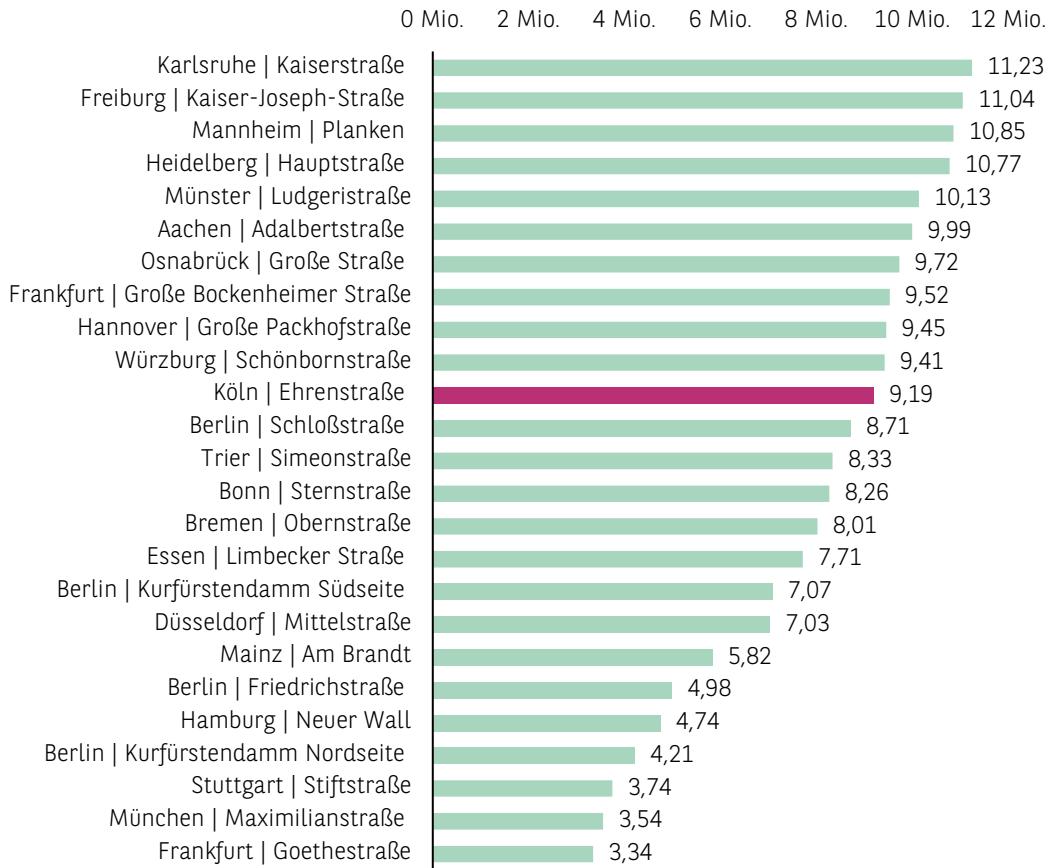
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Köln 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Auch wenn die Anzahl der Vermietungen/Eröffnungen in der Kölner Innenstadt im Jahr 2025 vergleichsweise gering ausgefallen ist, gab es einige spannende Neuabschlüsse aus unterschiedlichen Segmenten: In der Schildergasse sind hierbei die Abschlüsse des expansiven chinesischen Retailers Miniso sowie der Umzug von Uniqlo, aber auch der neue Flagship-Store von Douglas zu nennen. Neuerungen gibt es zudem auch aus dem Luxus-Sektor mit Gucci und Rimowa im Projekt Dom-Carré (Flächenumsatz 2025 in Köln: rund 15.000 m<sup>2</sup>).



## Branchen und Größenklassen:

Zu den aktivsten Branchen seit 2021 zählen die Sektoren Fashion (27 %), Gastronomie (26 %) und Lederwaren/Schuhe (12 %). Flächen über 500 m<sup>2</sup> machen 32 % der Abschlüsse aus.



## Spitzenmiete:

Wallrafplatz aktuell weiter konstant bei 240 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Höchstes Passantenaufkommen in der Schildergasse (21,63 Mio.) und damit bundesweit Rang 5



Quelle: BNPPRE; Hystreet.com



RETAILMARKT

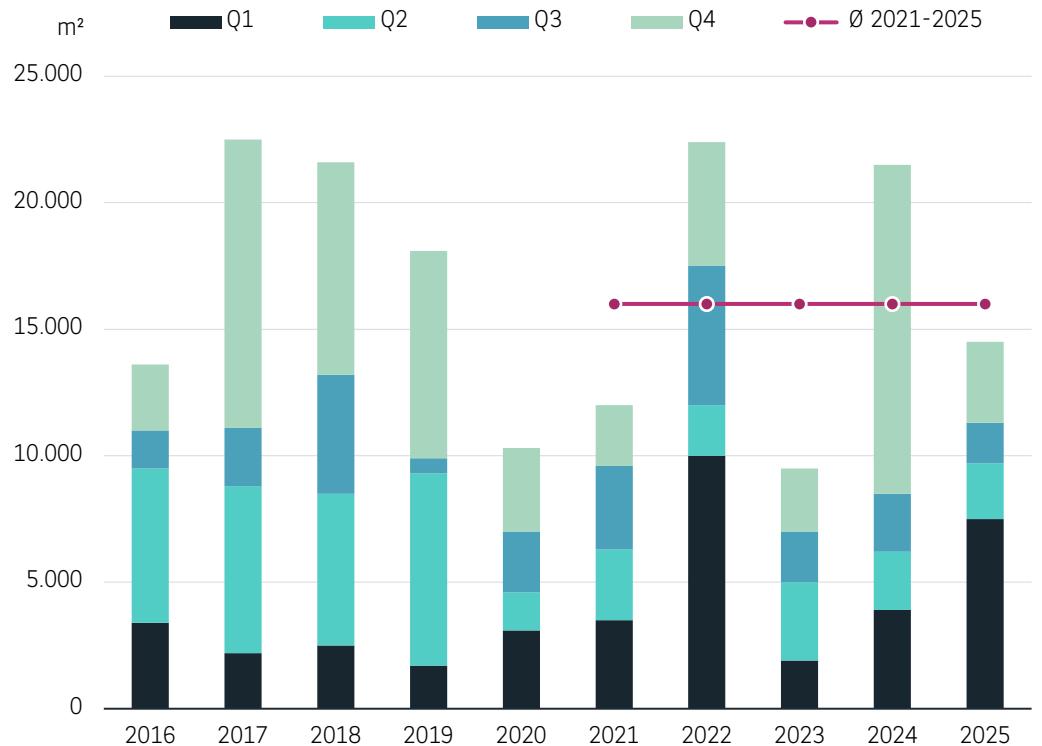
MÜNCHEN

Bild © AdobeStock 385049261

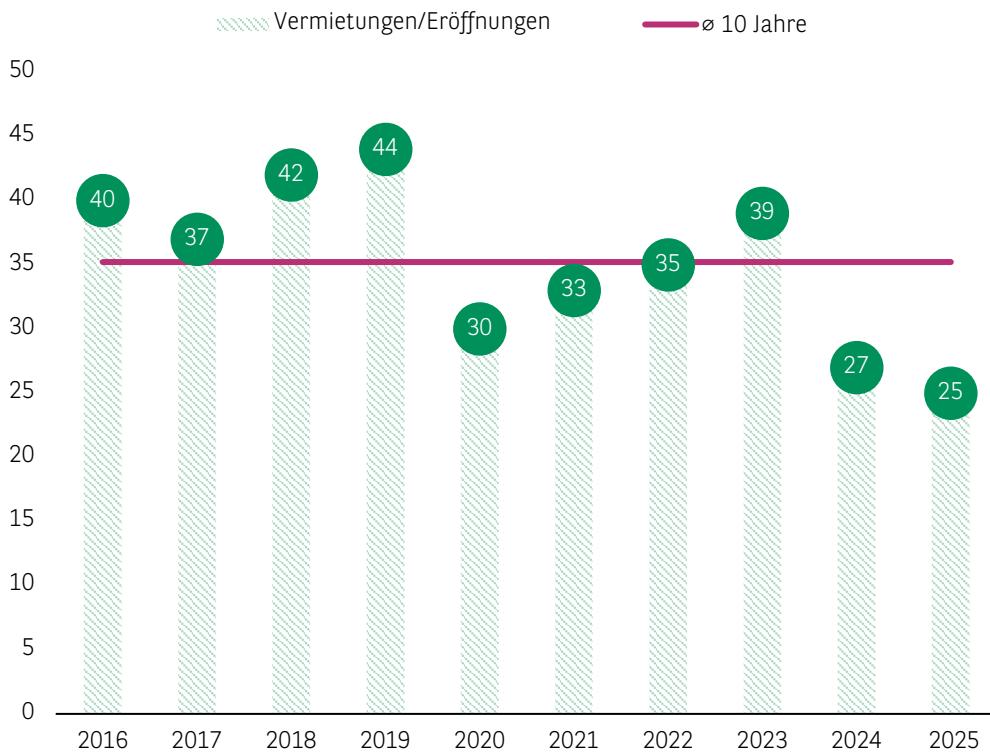
Flächenumsatz 2025: 15.000 m<sup>2</sup> | 2024: 22.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 16.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

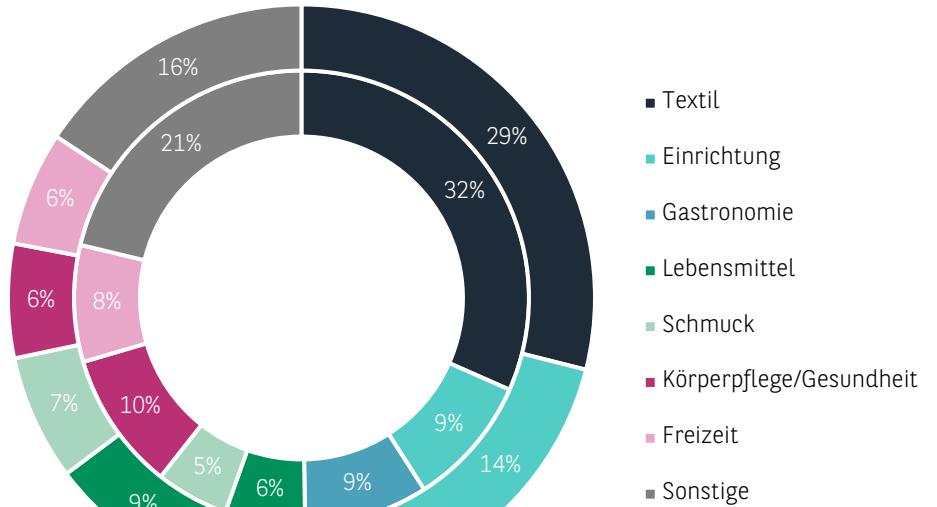


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 29 % , Einrichtung: 14 % , Gastronomie: 13 %

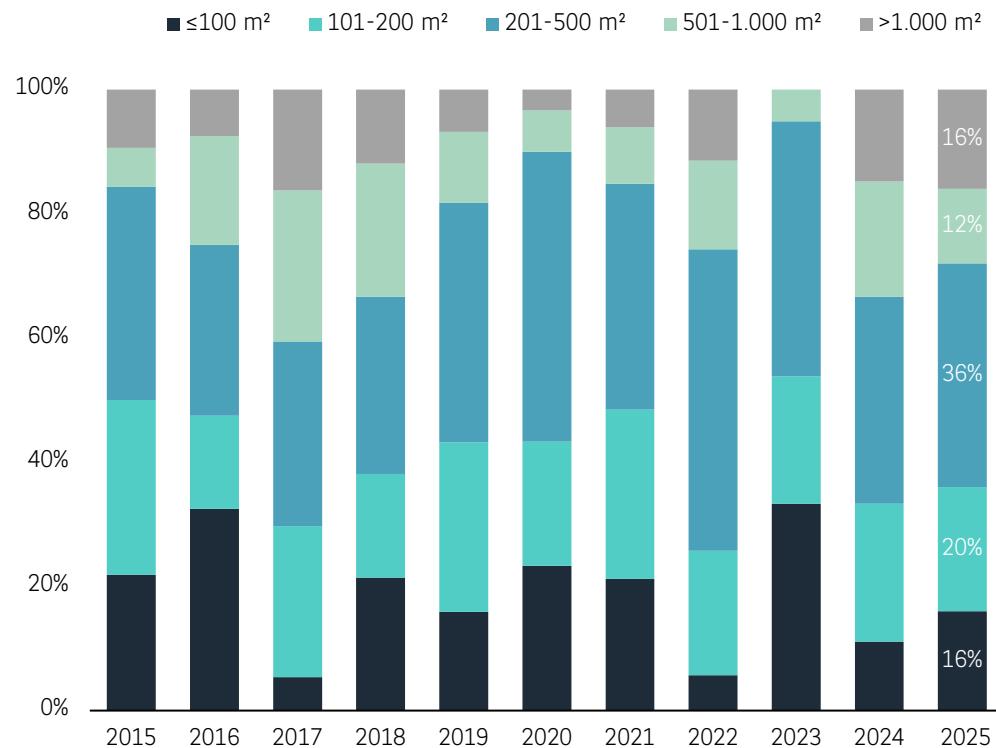


Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



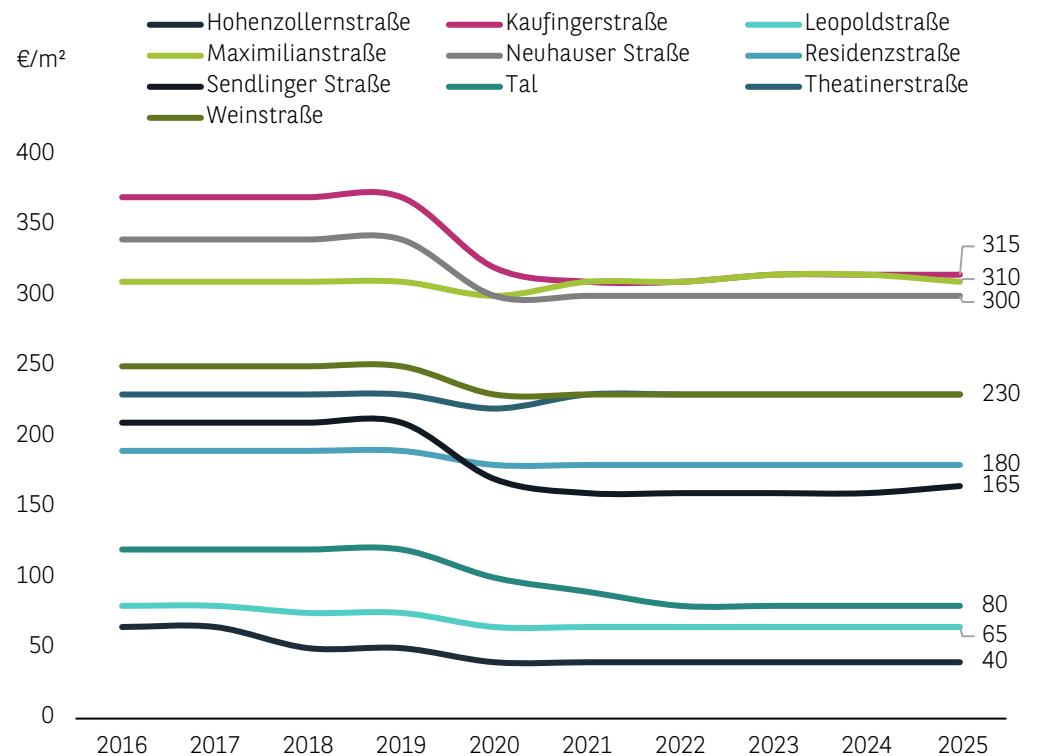
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



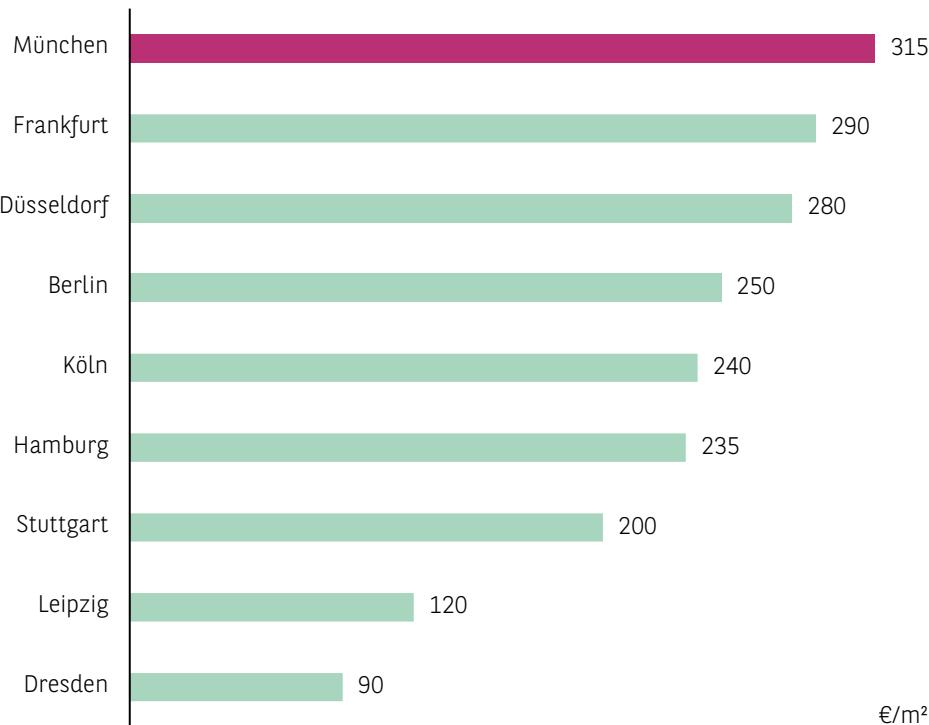
# Kaufingerstraße: Spitzenmiete aktuell bei 315 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



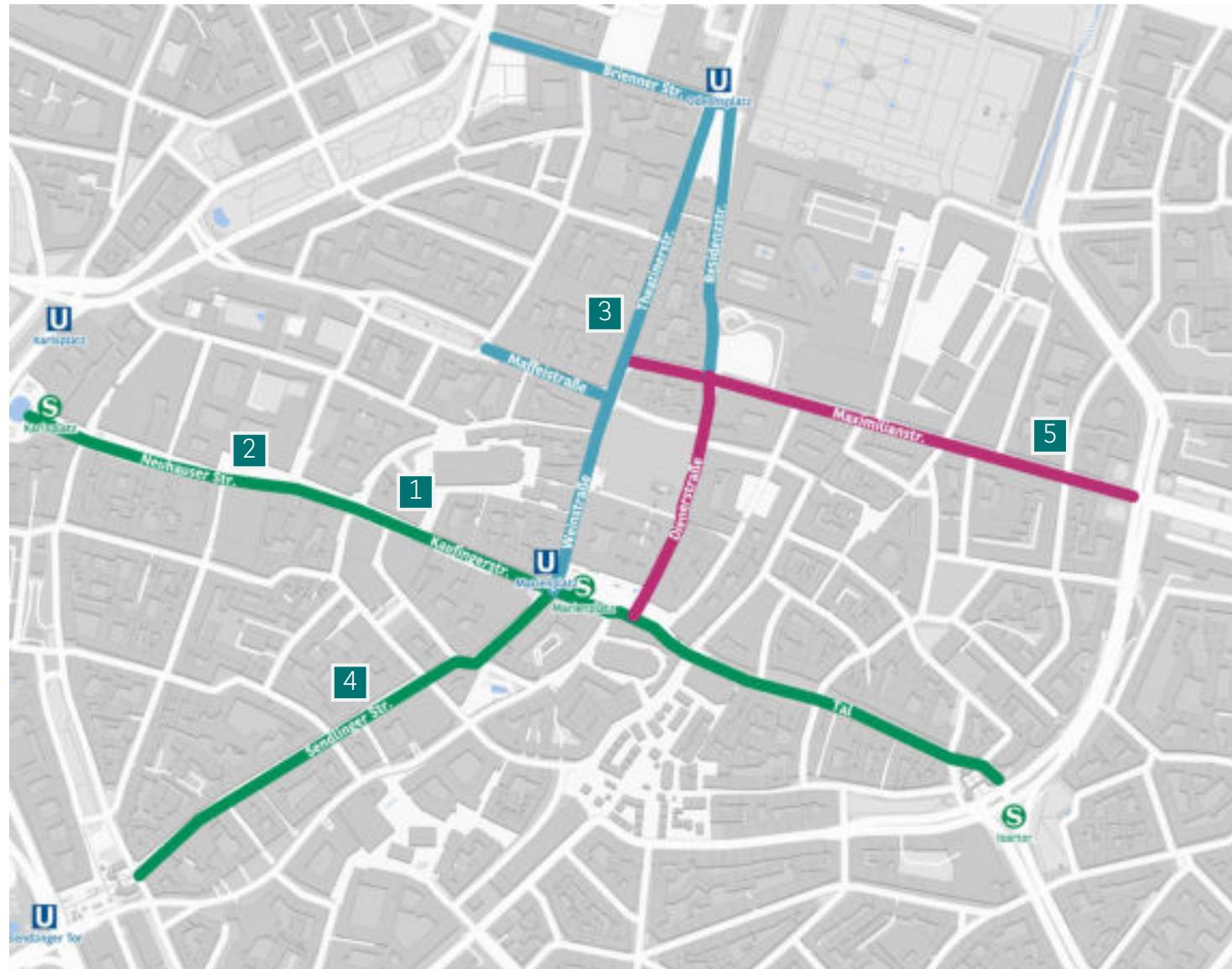
Spitzenmieten\* im Städtevergleich



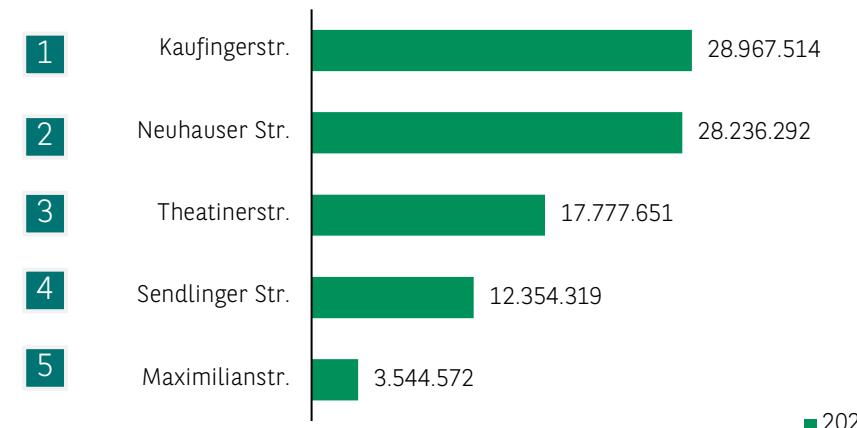
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

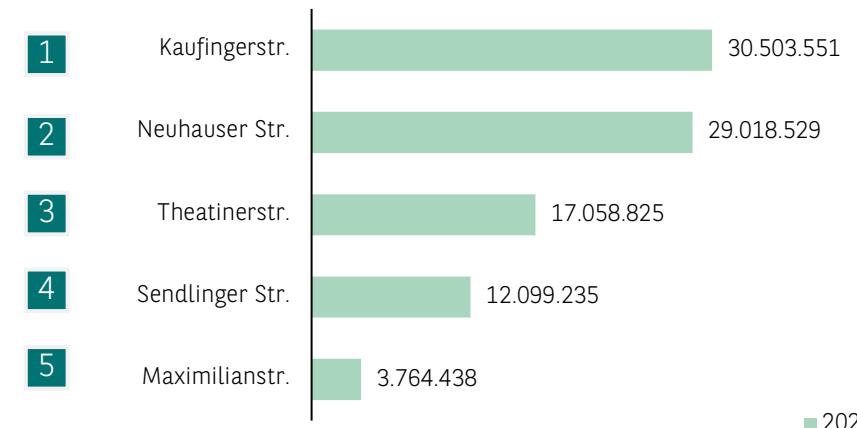
■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage



## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr

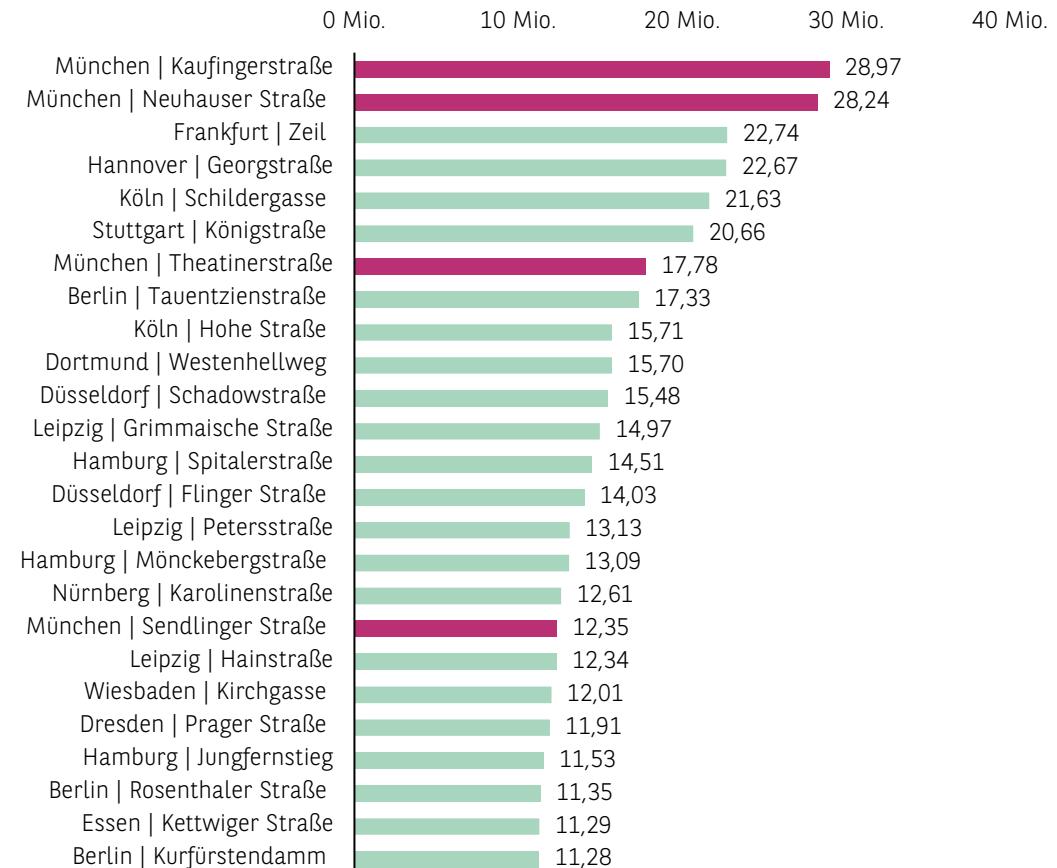


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

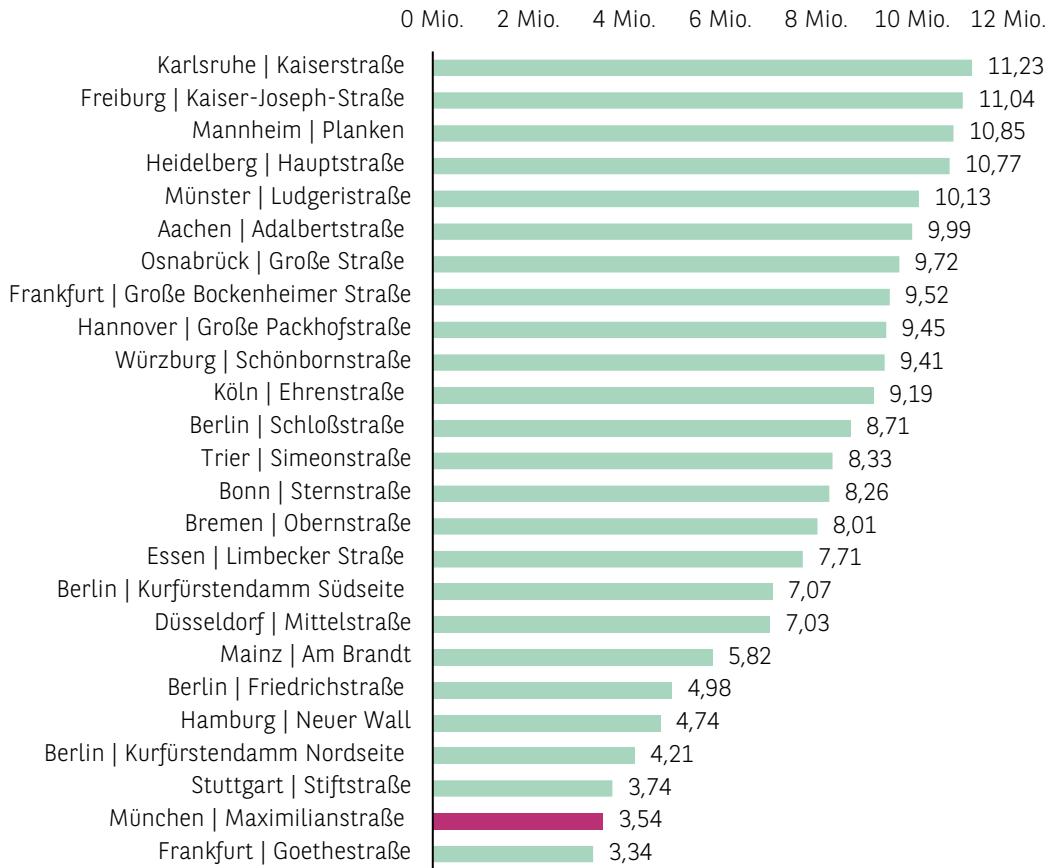
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



## Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



## Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt München 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Der Retailmarkt München konnte im Jahr 2025 erneut einen guten Flächenumsatz im Bereich des fünfjährigen Durchschnittswertes verzeichnen (rund 15.000 m<sup>2</sup>). Neben großflächigen Magnetbetrieben (u. a. New Yorker, Adidas) gehörten hierbei auch erneut Markteintritte zu den Neuabschlüssen (z. B. die skandinavischen Outdoor-Brands Klättermusen und Hestra oder die französische Besteckmarke Sabre Paris) und sorgen für ein vielschichtiges Marktgeschehen.



## Branchen und Größenklassen:

Die Fashion-Branche (29 %) bestätigt ihren Spitzenplatz und liegt bei den Deals seit 2021 deutlich vor Einrichtung (14 %) und Gastronomie (13 %). Die Durchschnittsmietfläche liegt aktuell bei rund 580 m<sup>2</sup>.



## Spitzenmiete:

Kaufingerstraße aktuell weiter konstant bei 315 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Die Münchener Top-Lagen Kaufinger- (28,97 Mio.) und Neuhauser Straße (28,24 Mio.) belegen erneut Rang eins und zwei im bundesweiten Ranking



Bild © AdobeStock 385049261



RETAILMARKT

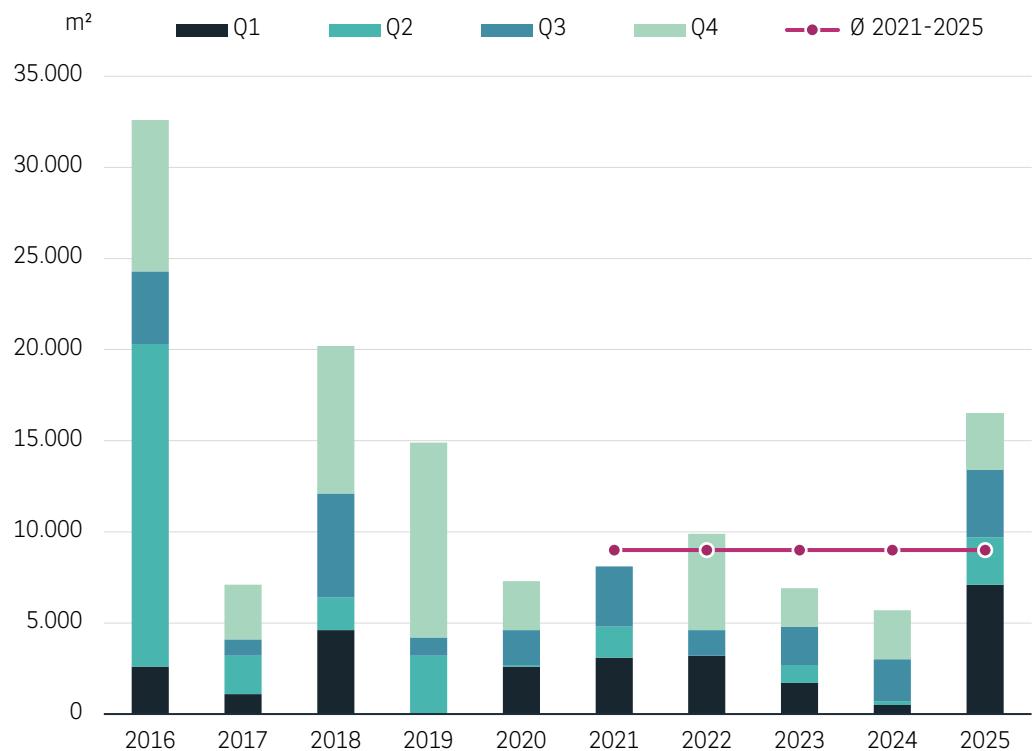
STUTTGART

Bild © AdobeStock 563124107

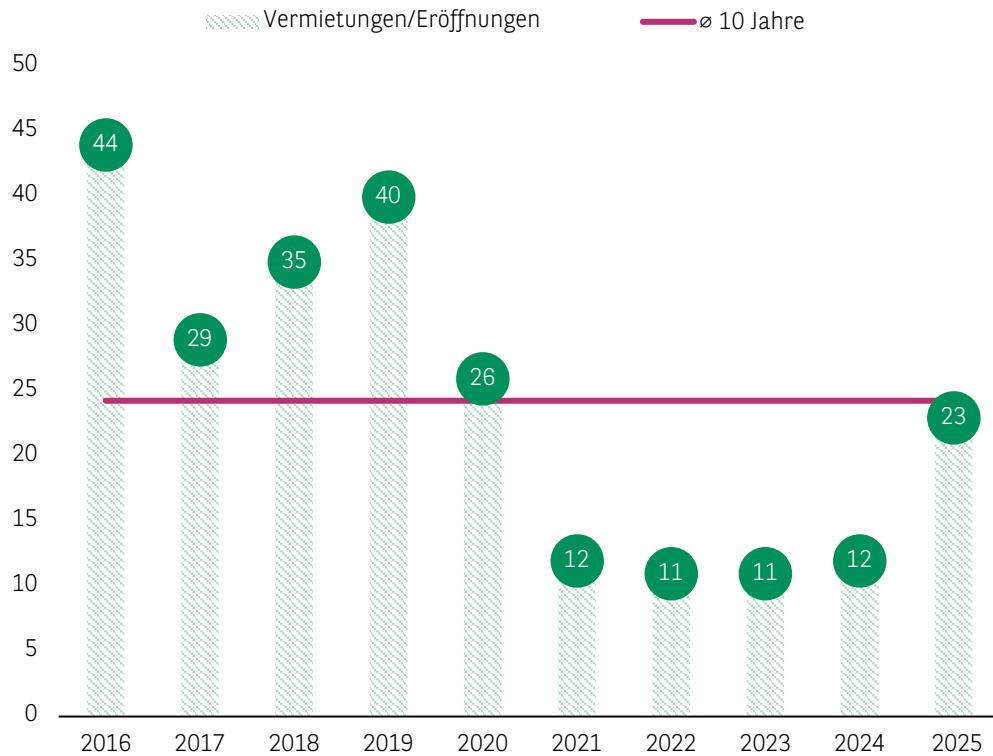
Flächenumsatz 2025: 17.000 m<sup>2</sup> | 2024: 6.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 9.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

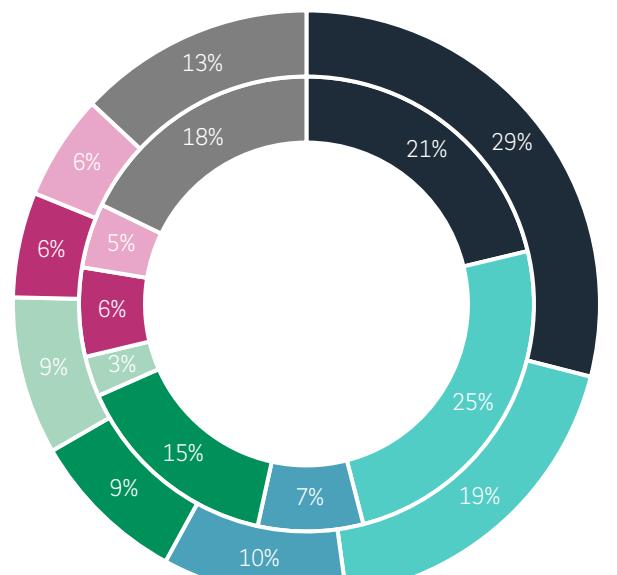


# Aktuelle Top-Branchen: Gastronomie: 29 % , Textil: 19 % , Lebensmittel: 10 %



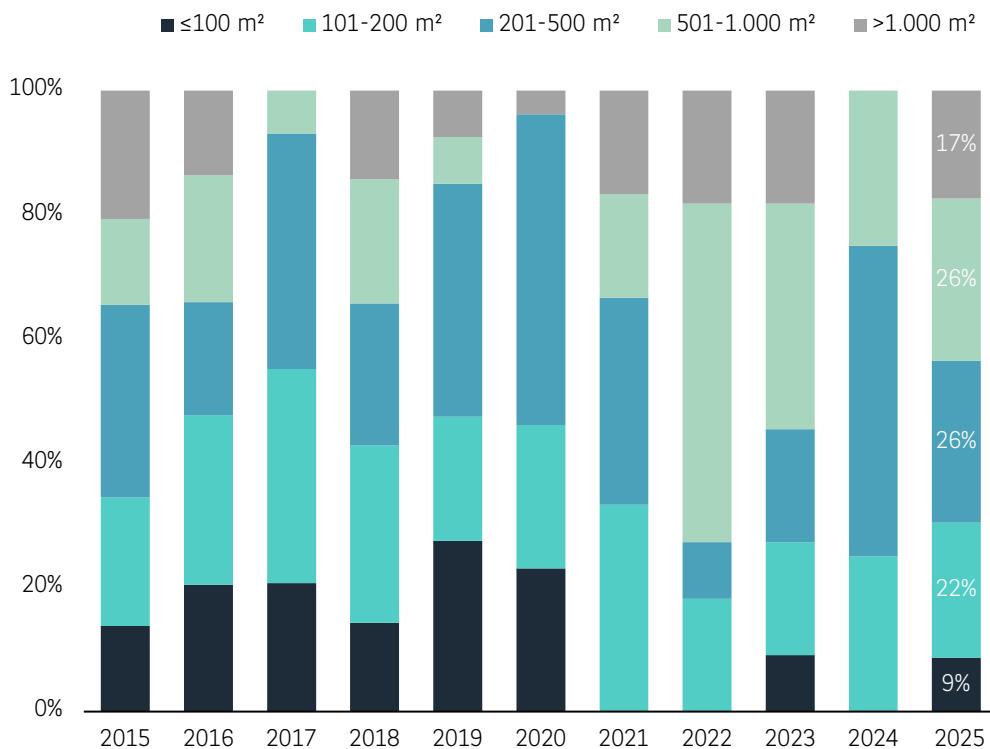
Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



- Gastronomie
- Textil
- Lebensmittel
- Einrichtung
- Freizeit
- Lederwaren/Schuhe
- Dienstleistung
- Sonstige

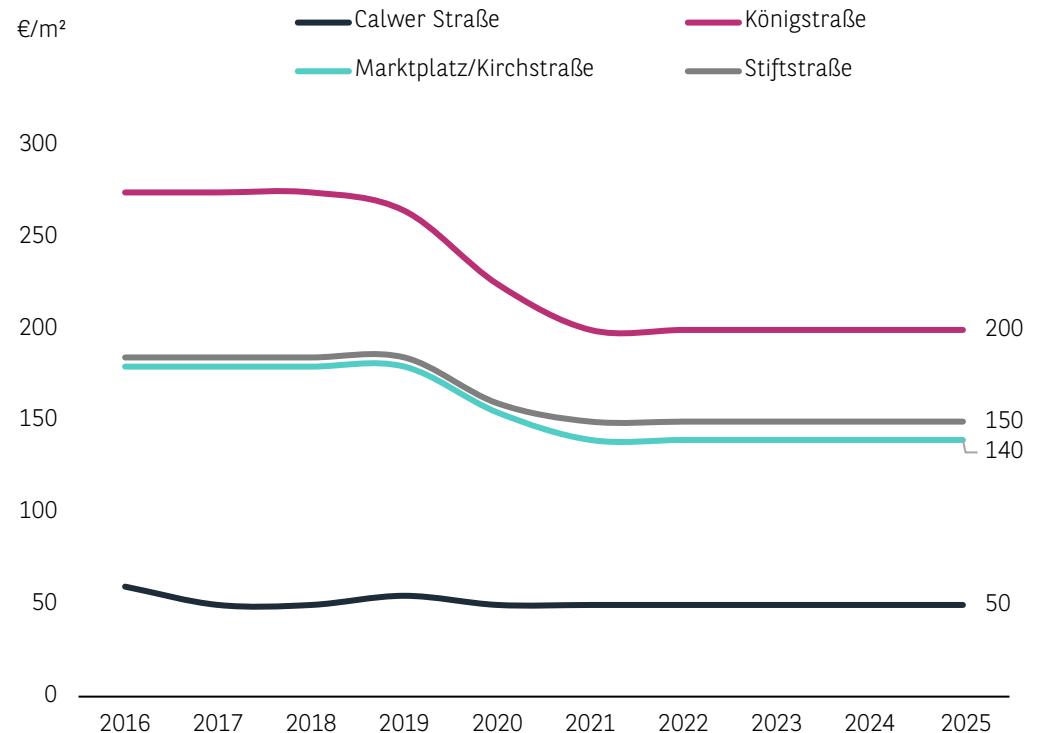
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



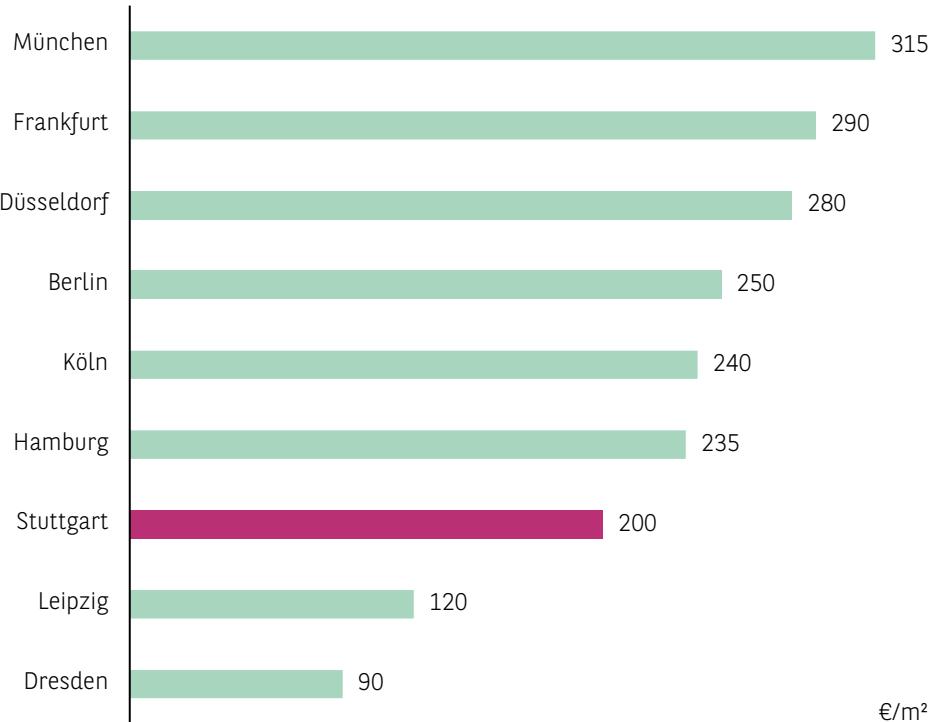
# Königstraße: Spitzenmiete aktuell bei 200 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



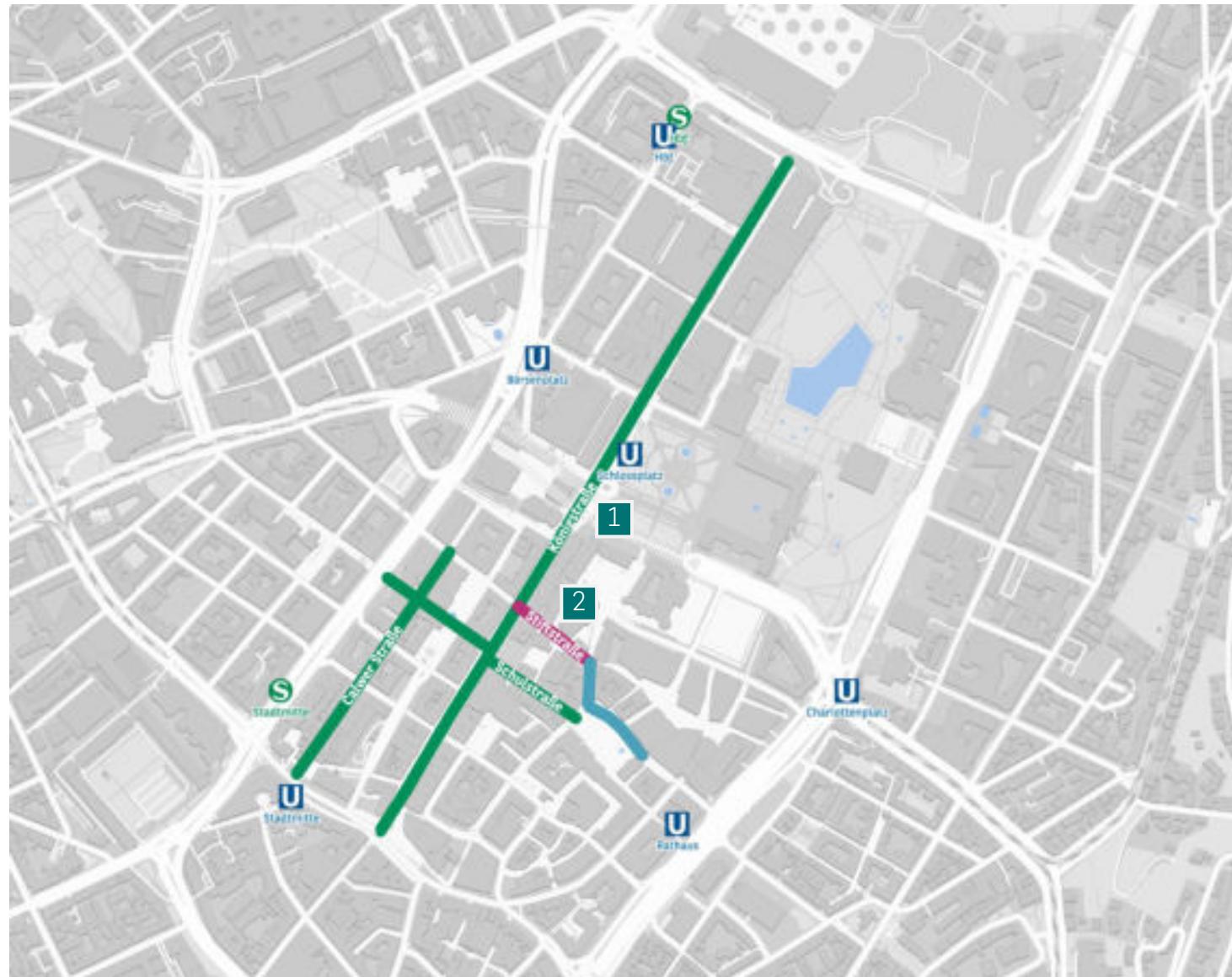
Spitzenmieten\* im Städtevergleich



\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequentierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage



## Passanten pro Jahr



■ 2025

## Passanten pro Jahr



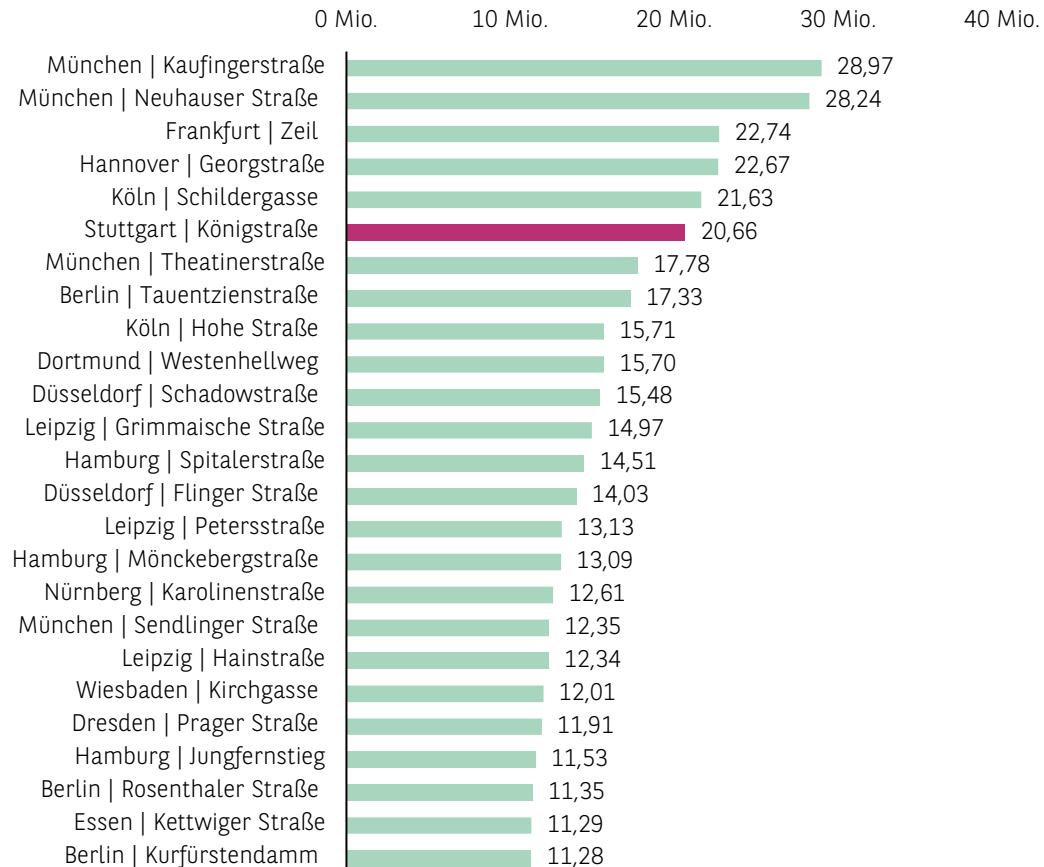
■ 2024

Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

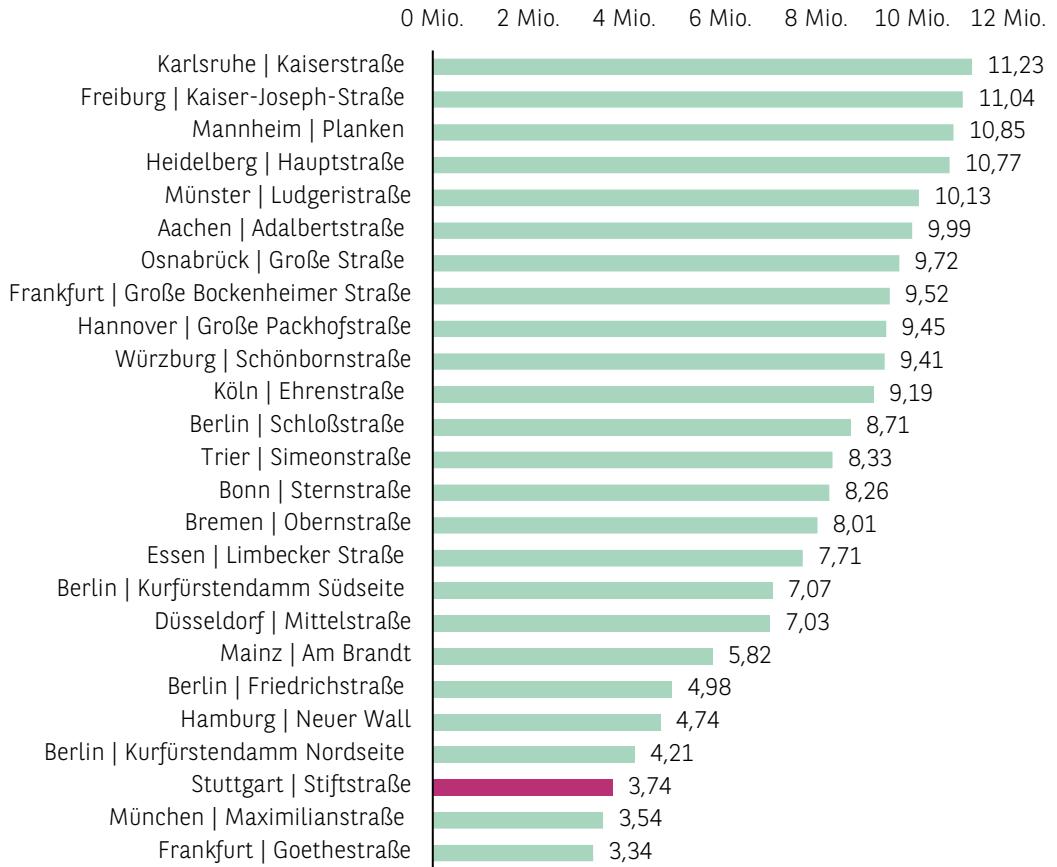
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Stuttgart 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Der Stuttgarter Retailmarkt war im Jahr 2025 geprägt von gleich mehreren sehr großflächigen Neuvermietungen und kann in diesem Zuge einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenumsatz vermelden (fast 16.000 m<sup>2</sup>). Hierzu beigetragen haben vor allem die Abschlüsse von C&A, Thalia, Decathlon und Lidl (im Galeria), die jeweils ganz unterschiedlichen Branchen zuzuordnen sind.



## Branchen und Größenklassen:

Dementsprechend konnte der Stuttgarter Retailmarkt noch vor Berlin (710 m<sup>2</sup>) mit rund 720 m<sup>2</sup> die höchste durchschnittliche Flächengröße pro Vermietung verbuchen. Im Branchen-Ranking liegen die Gastronomie-Unternehmen (29 %) vor dem Fashion- (19 %) und dem Lebensmittelsektor (10 %).



## Spitzenmiete:

Königstraße aktuell weiter konstant bei 200 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Die Königstraße gehört mit rund 20,66 Mio. Besuchern zu den Top 10 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen (Rang 6)



Bild: © AdobeStock 563124107



RETAILMARKT

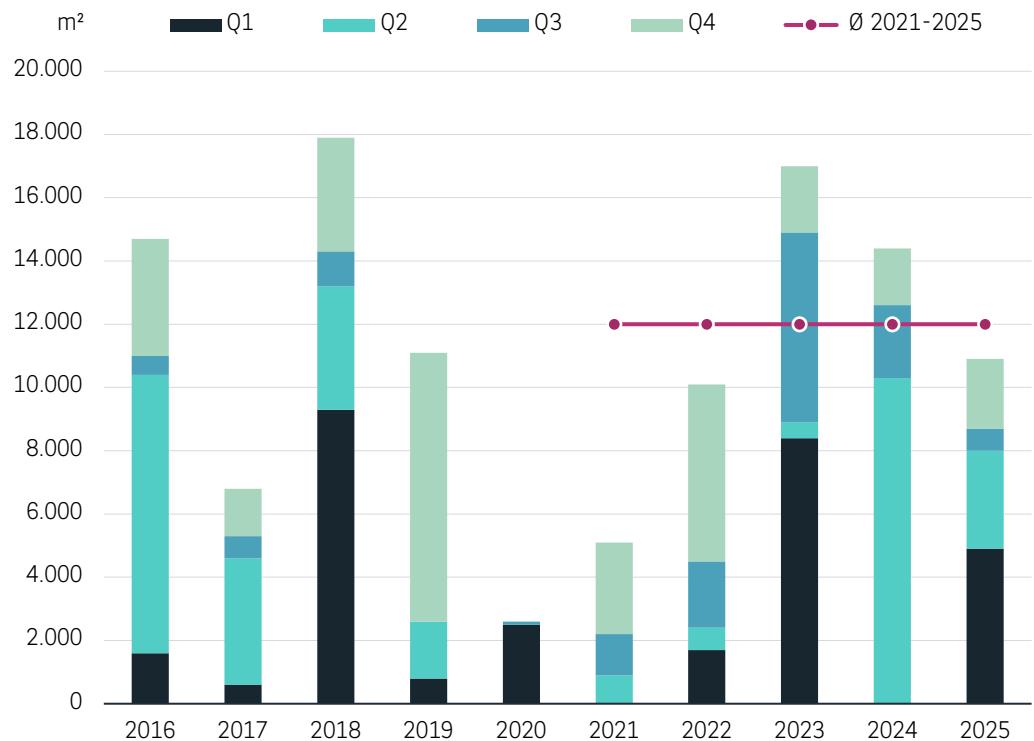
LEIPZIG

Bild © AdobeStock 128073299

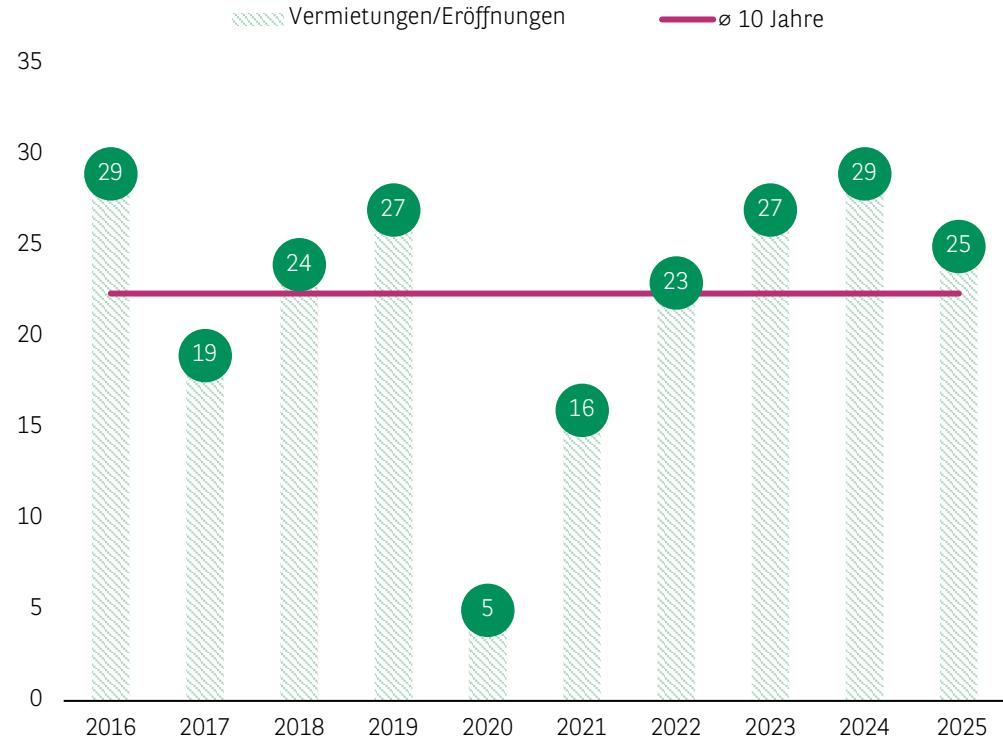
Flächenumsatz 2025: 11.000 m<sup>2</sup> | 2024: 14.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 12.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

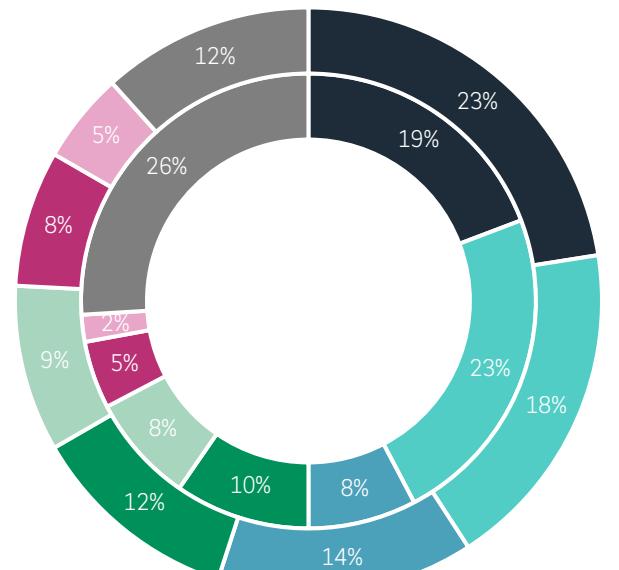


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 23 % , Gastronomie: 18 % , Dienstleistung: 14 %



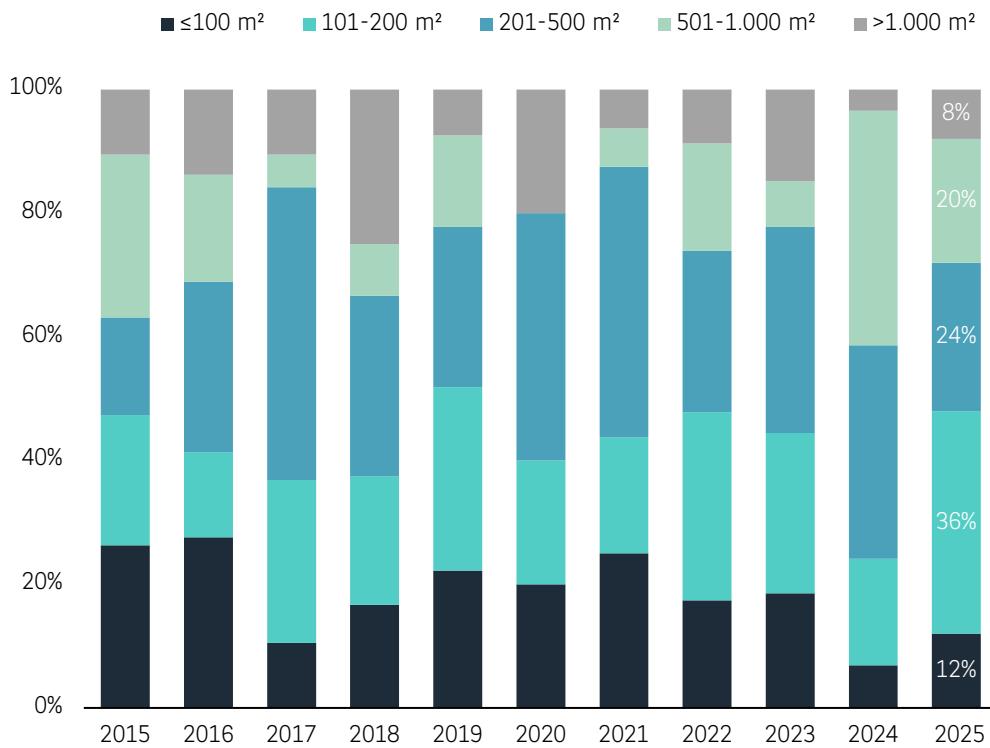
Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



- Textil
- Gastronomie
- Dienstleistung
- Lebensmittel
- Einrichtung
- Freizeit
- Schmuck
- Sonstige

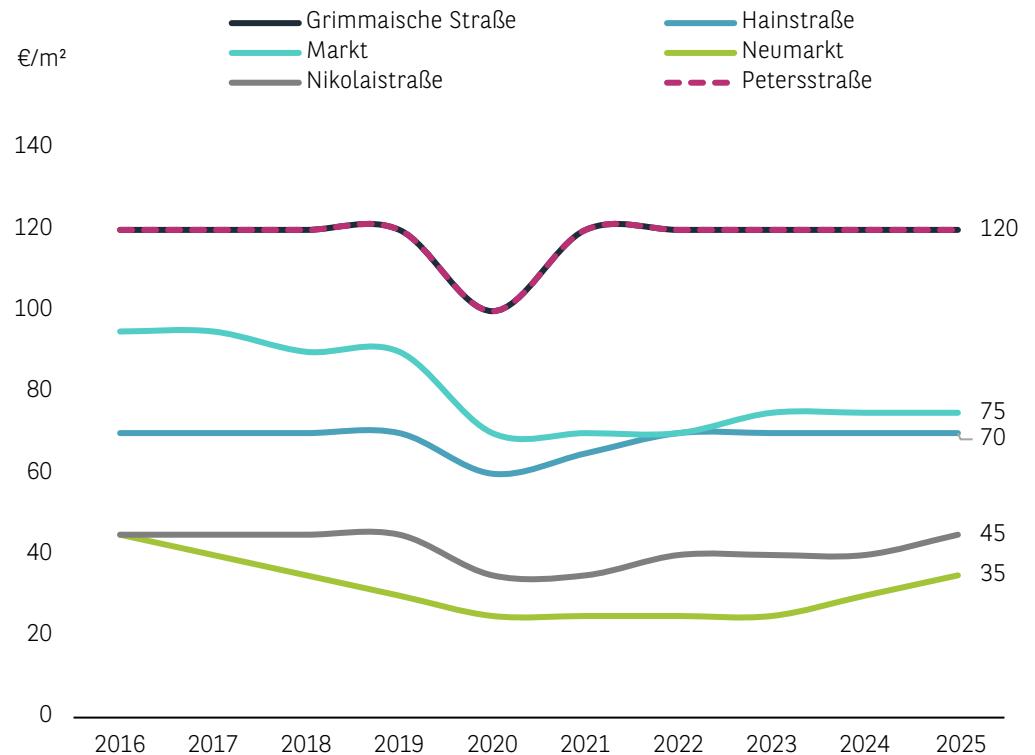
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



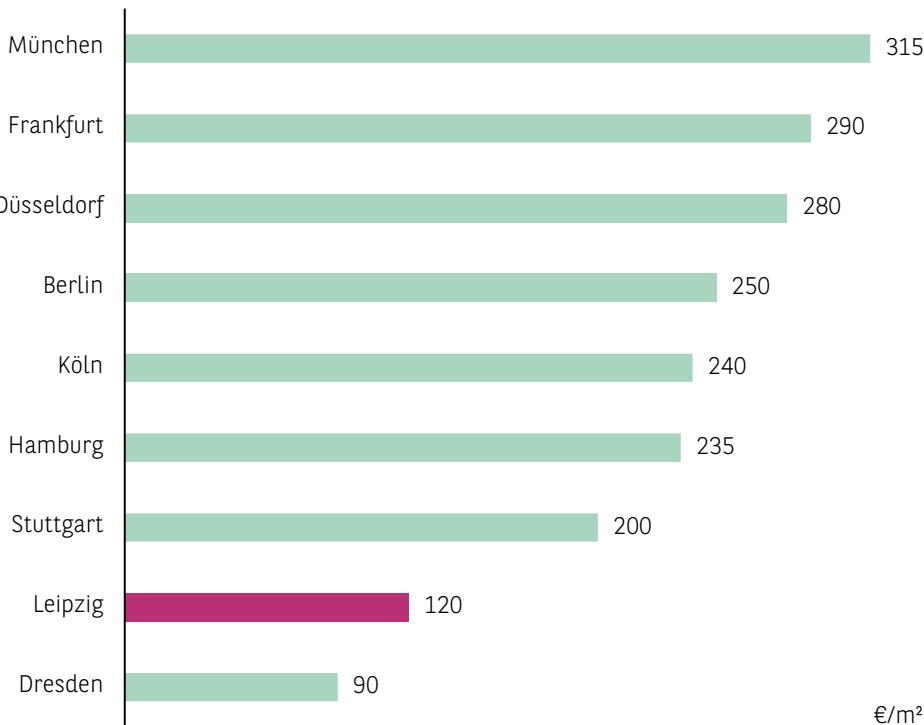
# Grimmaische-/Petersstraße: Spitzenmiete aktuell bei 120 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen



Spitzenmieten\* im Städtevergleich



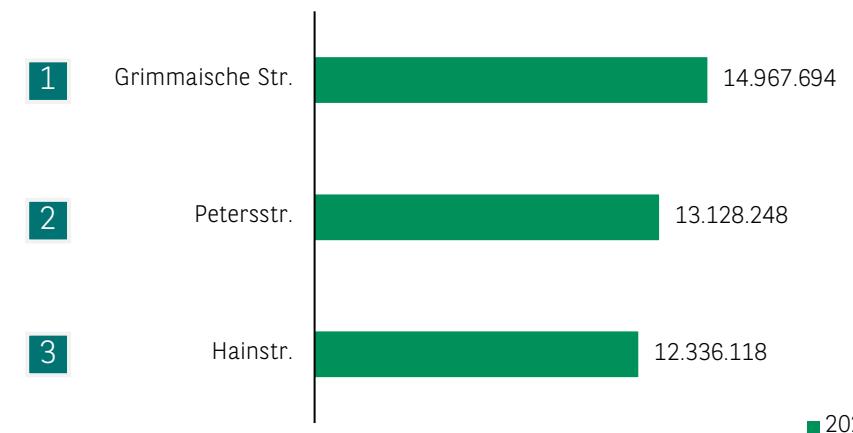
\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequentierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen

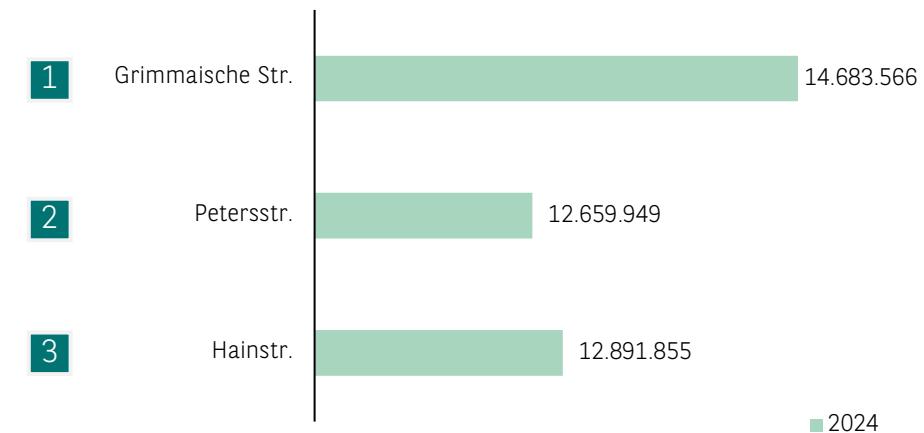


■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage

## Passanten pro Jahr



## Passanten pro Jahr

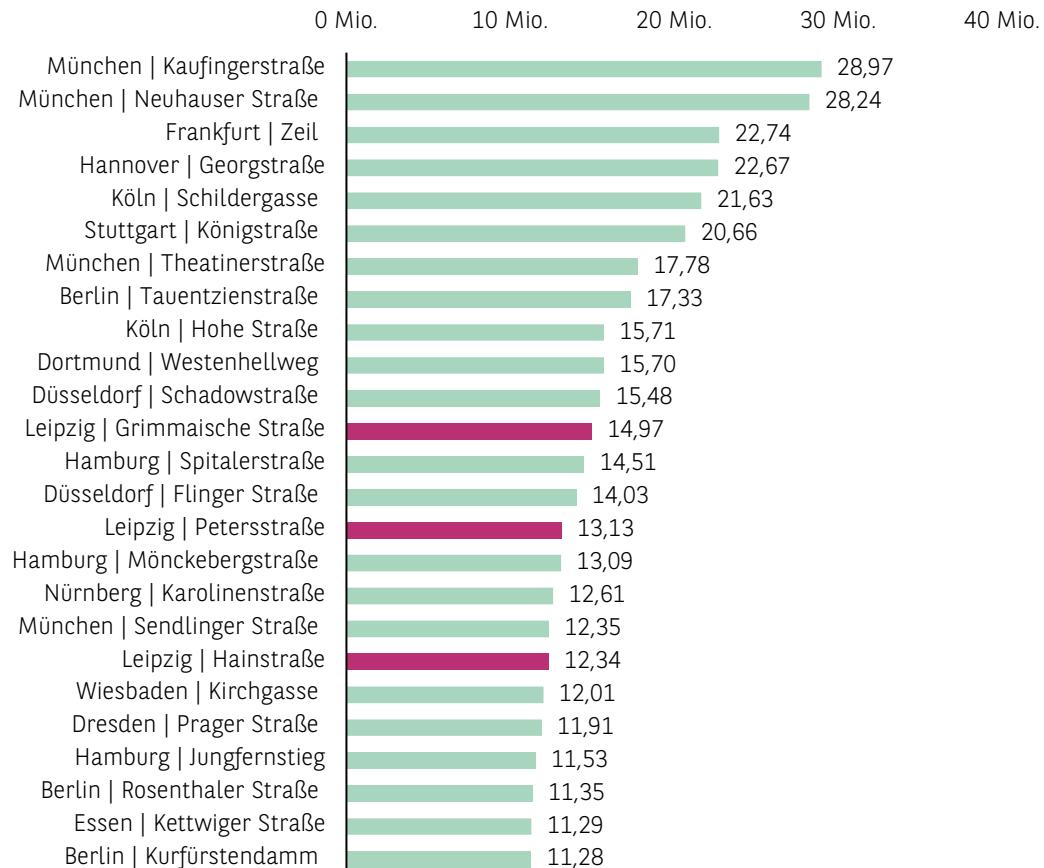


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

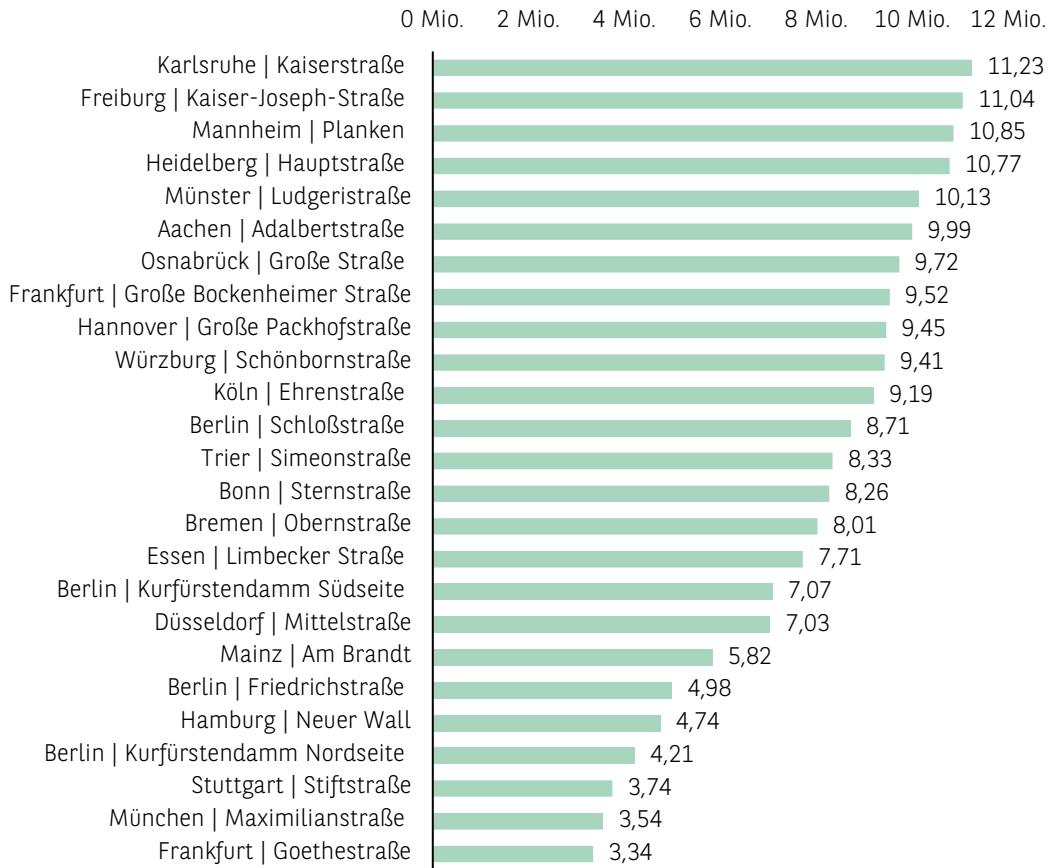
# Passantenfrequenzen 2025 im bundesweiten Vergleich



Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Leipzig 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Der Leipziger Retailmarkt war im Jahr 2025 durch eine gute Vermietungsdynamik gekennzeichnet: Insgesamt konnte in den Citylagen ein Retail-Flächenumsatz von fast 11.000 m<sup>2</sup> erzielt werden. Dabei befinden sich mit Deiters, Action, Mango, Stradivarius, Only & Sons, Guess, Burgermeister, Decathlon oder Westwing eine ganze Reihe namhafter Retailer unter den Neuabschlüssen. Dies ist als Indiz für die hohe Attraktivität der Leipziger Einzelhandelslandschaft zu werten.



## Branchen und Größenklassen:

Auch bei den Branchen spiegelt sich die große Bandbreite der Nachfragergruppen wider: Mit dem Fashion- (23 %), Gastronomie- (18 %), Dienstleistungs- (14 %), und Lebensmittel- segment (12 %) erreichen vier Sektoren einen Anteil von >10 %.



## Spitzenmiete:

Grimmaische- und Petersstraße weiter konstant bei 120 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Mit der Grimmaischen- (14,97 Mio.), der Peters- (13,13 Mio.) und Hainstraße (12,34 Mio.) verfügt Leipzig über drei Top-20-Lagen



Bild © AdobeStock 128073299



RETAILMARKT

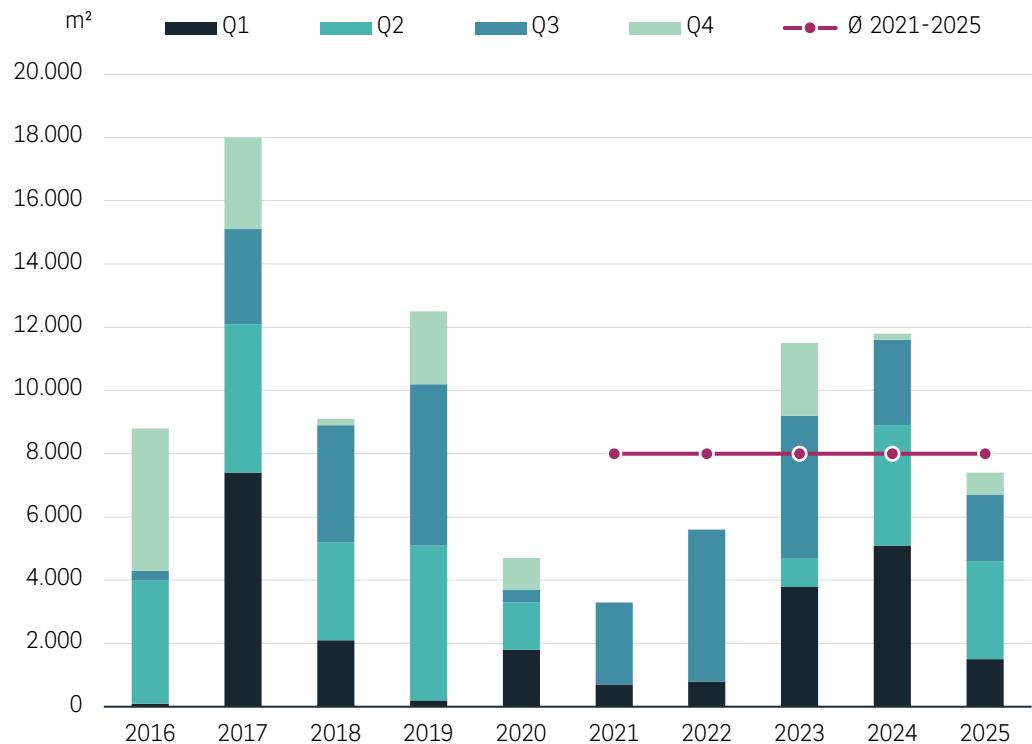
DRESDEN

Bild © AdobeStock 307133072

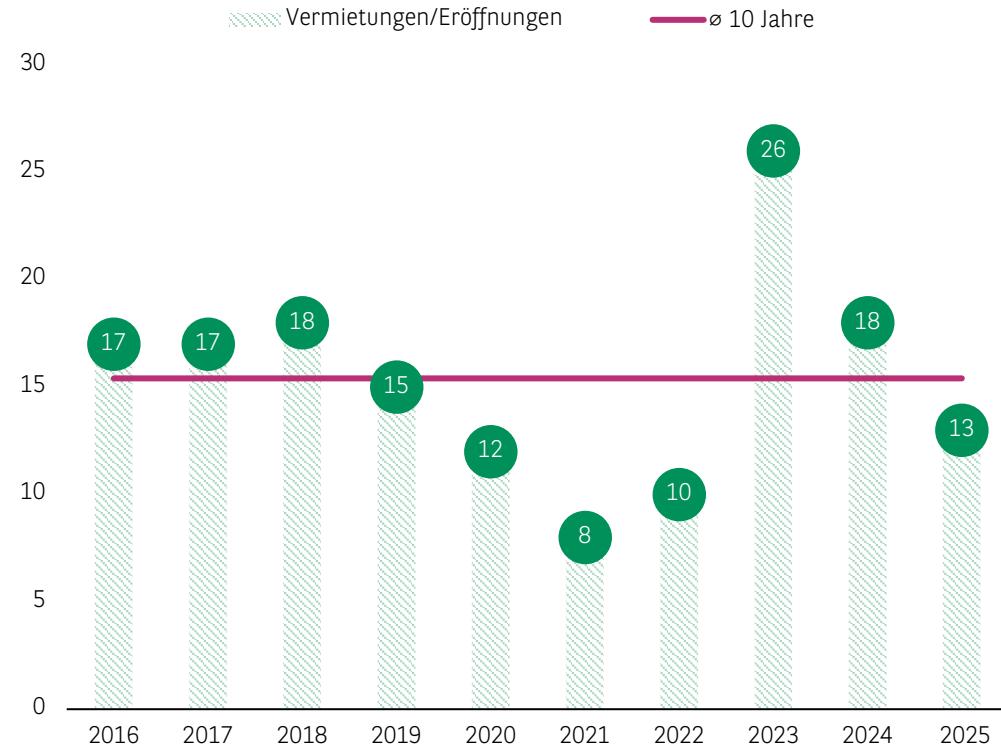
Flächenumsatz 2025: 7.000 m<sup>2</sup> | 2024: 12.000 m<sup>2</sup> | Ø 5 Jahre: 8.000 m<sup>2</sup>



Retail-Flächenumsatz in Citylagen



Anzahl Vermietungen/Eröffnungen pro Jahr

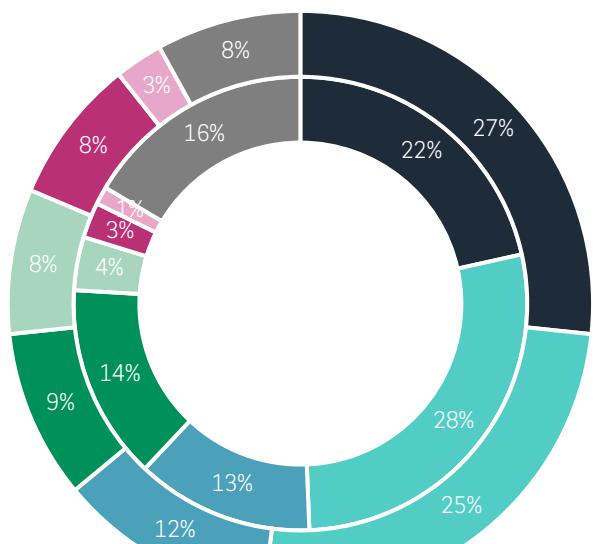


# Aktuelle Top-Branchen: Textil: 27 % , Gastronomie: 25 % , Lebensmittel: 12 %



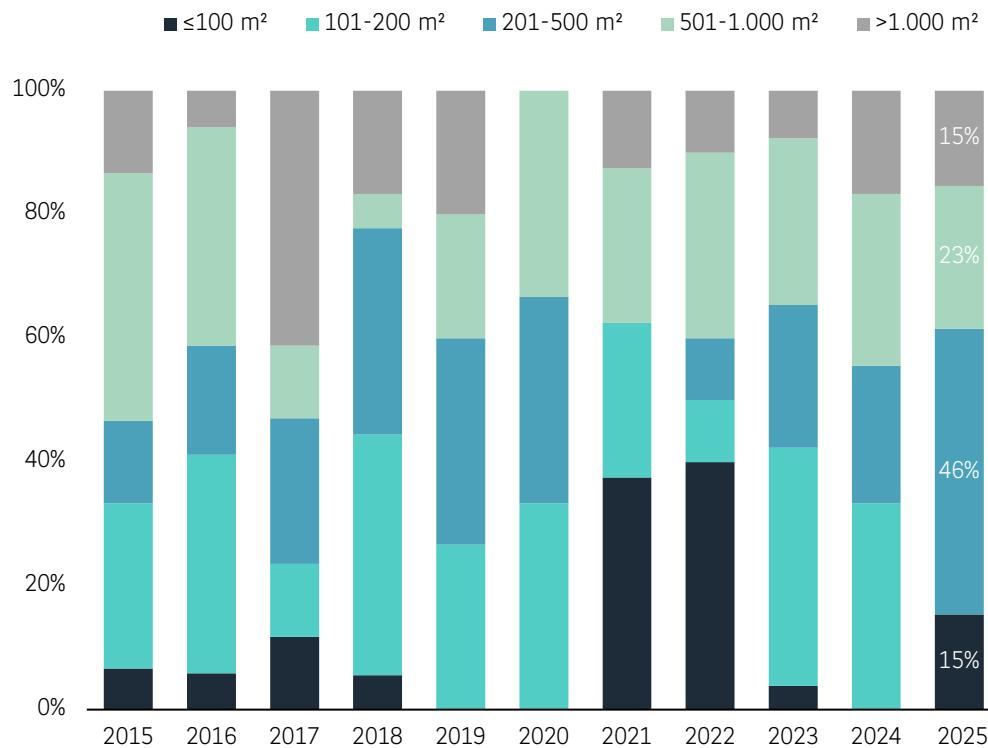
Marktanteile nach Branchen (Anzahl Deals)

in %  
äußerer Kreis = 2021- 2025  
innerer Kreis = 2016-2020



- Textil
- Gastronomie
- Lebensmittel
- Freizeit
- Körperpflege/Gesundheit
- Dienstleistung
- Kaufhäuser
- Sonstige

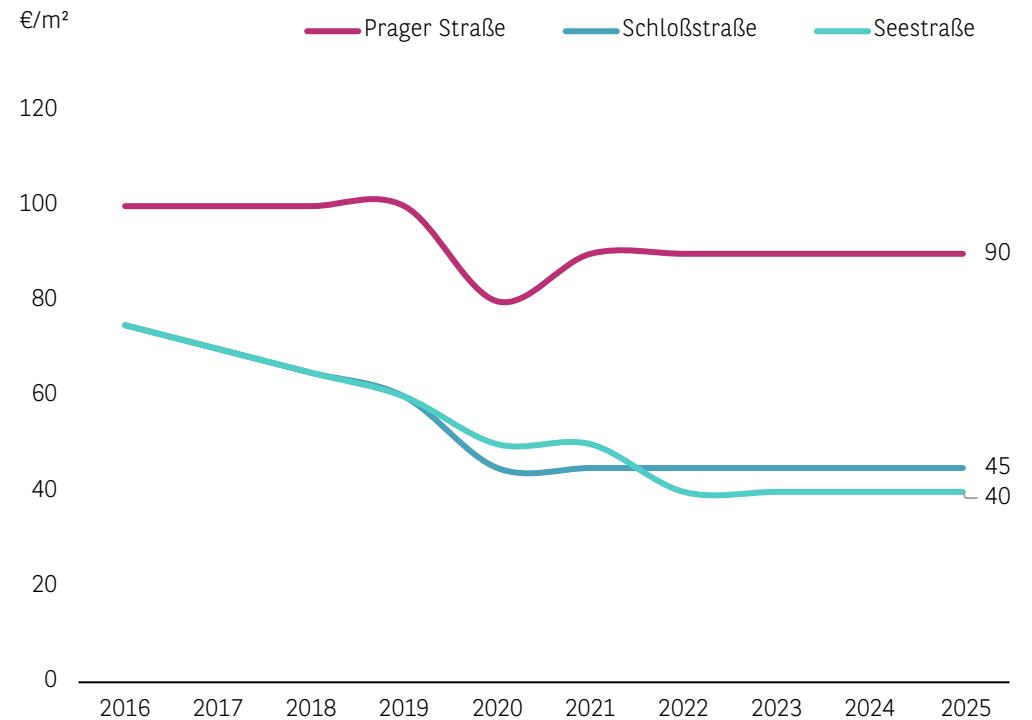
Marktanteile nach Größenklassen (Anzahl Deals)



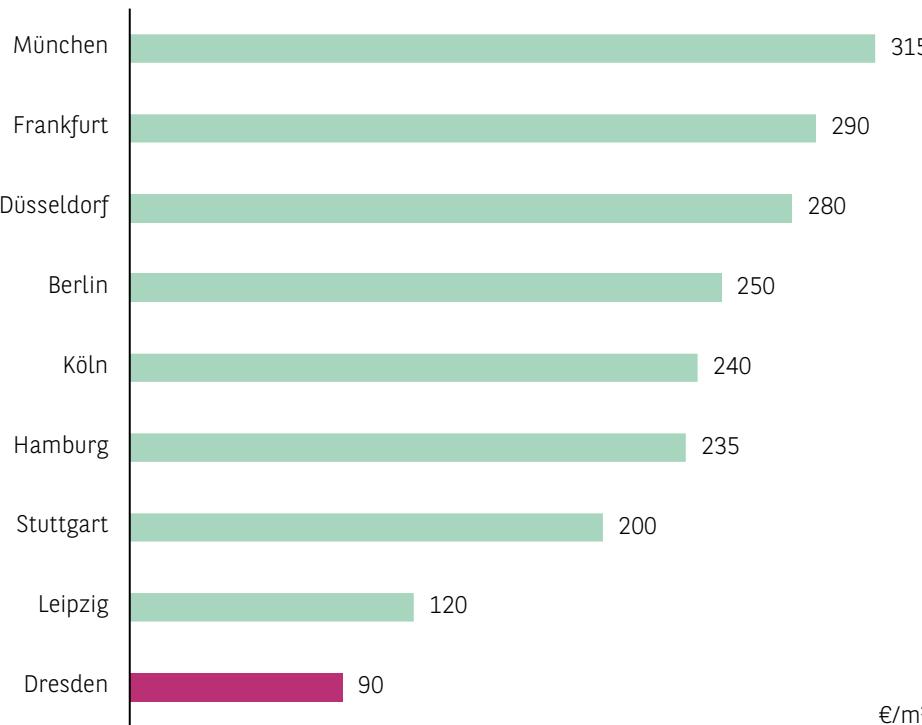
# Prager Straße: Spitzenmiete aktuell bei 90 €/m<sup>2</sup>



Entwicklung der Spitzenmieten\* nach Lagen

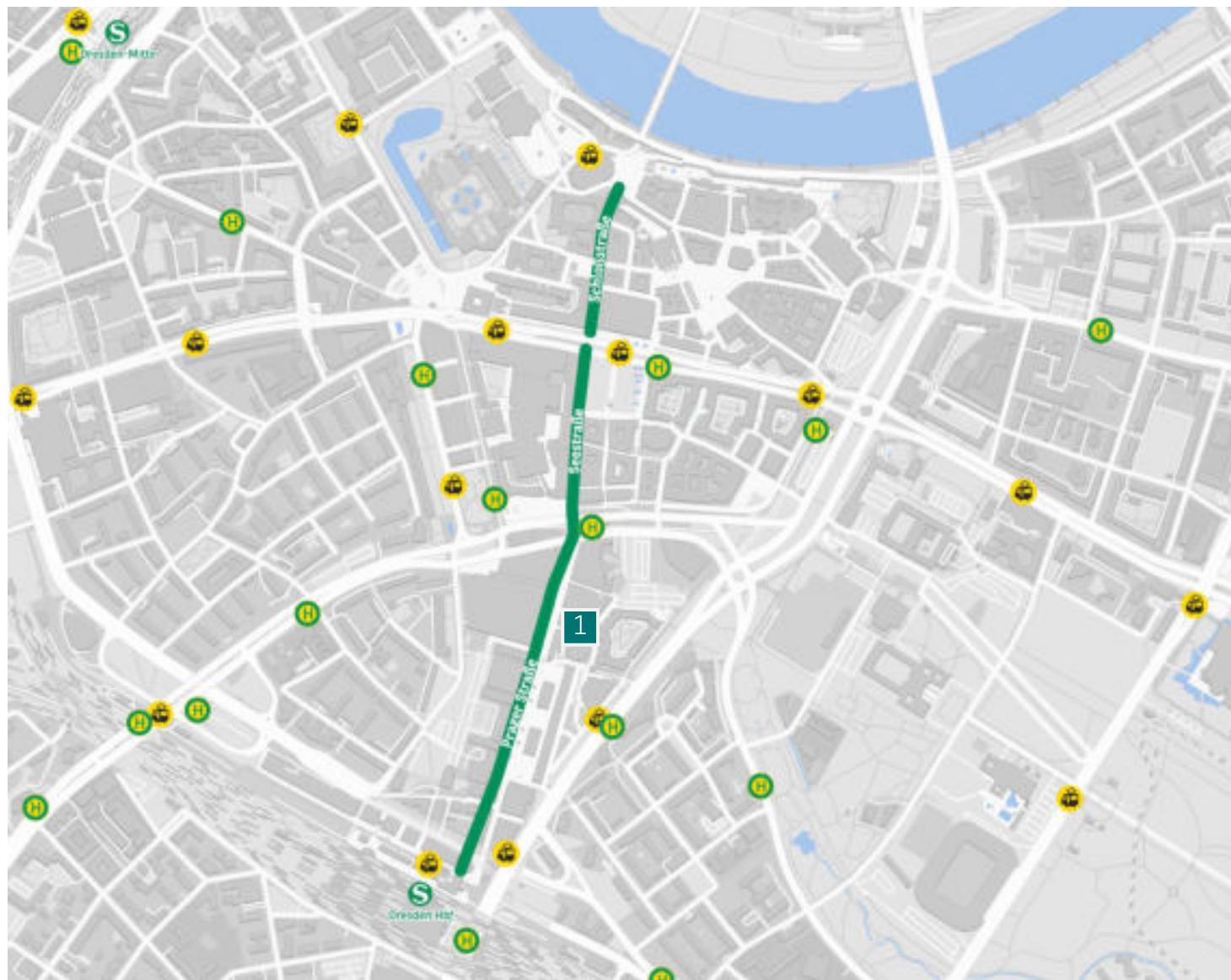


Spitzenmieten\* im Städtevergleich



\*Gilt für idealtypische 100-m<sup>2</sup>-Standardshops mit folgenden Qualitätsmerkmalen:  
1. bestfrequenzierte Lage in der jeweiligen Stadt; 2. eingeschossig, rechteckiger Grundriss; 3. stufenfreier Zugang; 4. mindestens 6 m Frontlänge

## Top-Einzelhandelslagen



■ Konsumlage ■ Premiumlage ■ Luxuslage

## Passanten pro Jahr

in Mio.

14,00

12,00

10,00

8,00

6,00

4,00

2,00

0,00

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022 ■ 2023 ■ 2024 ■ 2025

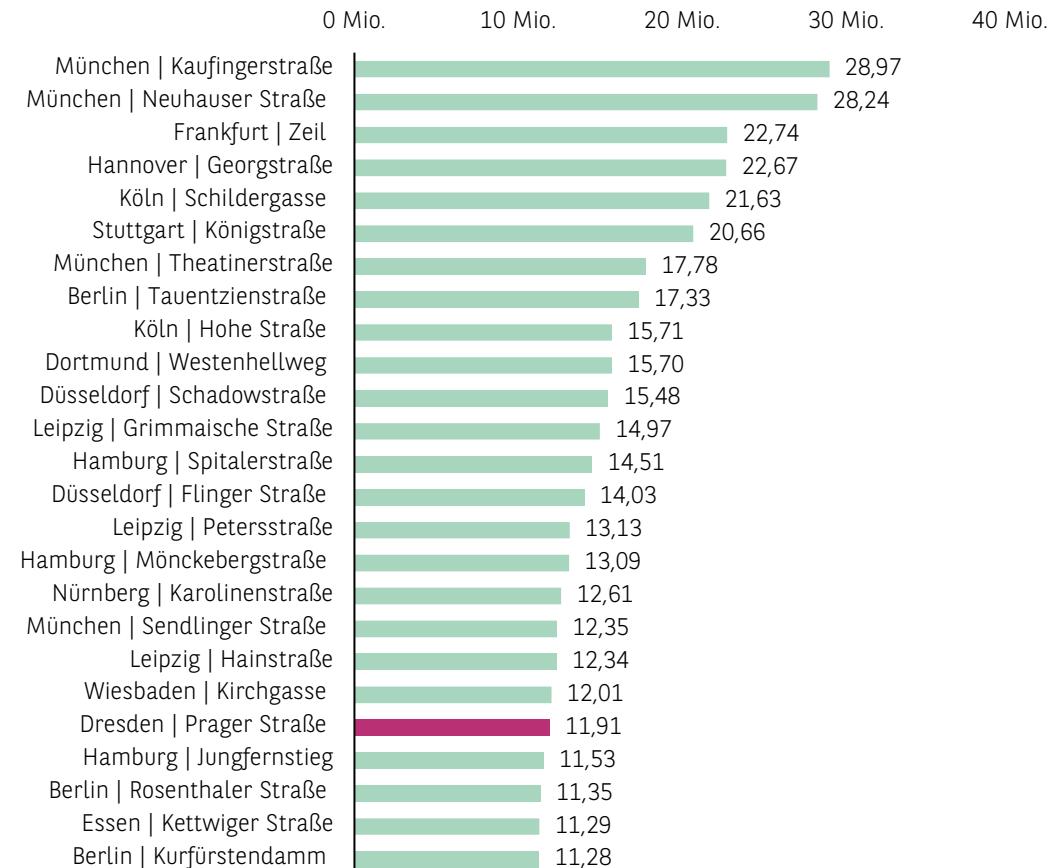


Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE | mapz.com – Map Data:OpenStreetMap ODbL

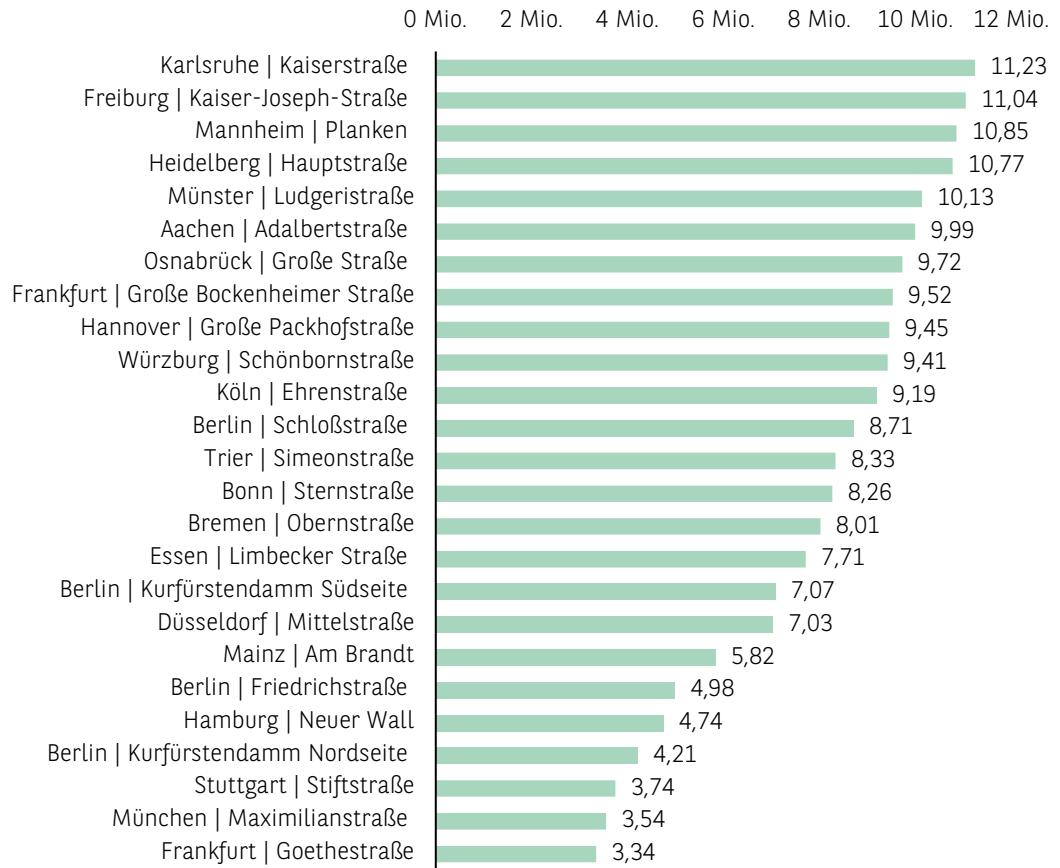
# Passantenfrequenzen im bundesweiten Vergleich



## Top 25 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



## Platz 26-50 der meistbesuchten deutschen Einkaufsstraßen im Gesamtjahr



Quelle: Hystreet.com | Auswertung und Darstellung BNPPRE

# Key Takeaways: Retailmarkt Dresden 2025



## Flächenumsatz und Vermietungen:

Insgesamt rund 7.000 m<sup>2</sup> wurden im Jahr 2025 in den Dresdner Innenstadtlagen neuvermietet oder -eröffnet. Auch wenn der Flächenumsatz in der sächsischen Landeshauptstadt damit etwas geringer ausfiel als im Vorjahr (12.000 m<sup>2</sup>) waren in den letzten 12 Monaten erneut viele neue Brands zu vermelden. Hierzu zählten u. a. Papenbreer, 60 seconds to Napoli, Adidas, L'Osteria, Cheese & More, Dr. Martens oder Sephora.



## Branchen und Größenklassen:

Hieraus ergibt sich auch bei der Branchenauswertung seit 2021 ein breites Spektrum, wobei Fashion-Filialisten (27 %) das Feld vor Gastronomie- (25 %) und Lebensmittelunternehmen (12 %) anführen. Der Anteil der Vermietungen ab 500 m<sup>2</sup> lag im Jahr 2025 bei hohen 38 %.



## Spitzenmiete:

Prager Straße weiter konstant bei 90 €/m<sup>2</sup>



## Passantenfrequenzen:

Die Prager Straße gehört mit rund 11,91 Mio. Besuchern pro Jahr aktuell wie auch traditionell zu den Top-25-Einkaufsstraßen



Bild: © AdobeStock 307133072

# RETAIL ADVISORY DEUTSCHLAND – UNSER TEAM

**CHRISTOPH SCHARF**

Managing Director  
Head of Retail Services  
+49 173-909 95 19

christoph.scharf@bnpparibas.com

**MARCUS KÖTSCHAU**

Director National Retail  
Advisory

**CHRISTOPHER WUNDERLICH**

Director National Retail  
Advisory

**INGO SCHNEEMANN**

Associate Director Retail  
Advisory

**PHILIPPA KÖPPL**

Director Retail Advisory

**ANNA-LENA LEMBKE**

Senior Consultant Retail  
Advisory

**MAXIMILIAN JÄGER**

Associate Director Retail  
Advisory

**THOMAS FELDMANN**

Director National Retail  
Advisory

**JENS WEHMHÖNER**

Senior Director  
Pan-European Retail  
**International**



#BEYOND BUSINESS



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



RETAIL IS DETAIL:

WIR SIND BUNDESWEIT FÜR SIE UNTERWEGS !

#### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Präsentation ist einschließlich aller ihrer 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. Jegliche Vervielfältigung oder Verbreitung dieser Daten ohne Zustimmung ist untersagt.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Präsentation dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Diese Analyse stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.