

RETAILMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2018



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

INHALT

Executive Summary	3	Heidelberg	40
Gesamtwirtschaftlicher Überblick.....	4	Karlsruhe	42
Die deutschen Retailmärkte im Überblick..	7	Köln	44
Retail-Investment	11	Leipzig.....	46
Aachen	14	Mainz	48
Berlin.....	16	Mannheim	50
Bonn	18	München	52
Braunschweig.....	20	Münster.....	54
Bremen	22	Nürnberg.....	56
Dortmund	24	Osnabrück.....	58
Dresden	26	Stuttgart.....	60
Düsseldorf.....	28	Trier	62
Erfurt.....	30	Wiesbaden	64
Essen.....	32	Würzburg	66
Frankfurt	34	Referenzen Vermietung	68
Hamburg	36	Referenzen Investment	69
Hannover	38		

IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Realisierung: KD1 Designagentur, Köln

Titelfoto: Thomas E. Götz, Düsseldorf
Stand: Januar 2018
Auflage: 4.800



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

VIEL BEWEGUNG IM HANDEL

Der Einzelhandel steht nicht nur in Deutschland, sondern auch in anderen Ländern unter Beobachtung. Viele Marktteilnehmer machen sich Gedanken, wie sich die Märkte entwickeln werden und ob der stationäre Handel langfristig gegen den an Bedeutung gewinnenden E-Commerce bestehen kann. Daher ist es nicht verwunderlich, dass in der Einzelhandelslandschaft viel Bewegung ist und sich Mechanismen und Gepflogenheiten teilweise im Umbruch befinden. Neue Konzepte, bei denen die Präsentation und Erlebbarkeit der Waren, z.B. durch Pop-up- und einzigartige Flagship-Stores, im Blickpunkt stehen, um ein besseres Brand Building zu erzeugen, sind dabei ein Erfolg versprechender Ansatz.

MIETPREISE AKTUELL AUSGEREIZT

- ▶ Der Wettbewerbsdruck durch den Online-Handel und die daraus resultierenden Veränderungen, etwa die tragbare Mietbelastung, haben natürlich auch Auswirkungen auf die Mietpreinsniveaus.
- ▶ Von den 64 regelmäßig von BNP Paribas Real Estate analysierten Städten ist die Spitzenmiete bei 41 unverändert.
- ▶ In 23 Städten sind die Werte dagegen im Schnitt um 8 % gesunken.
- ▶ An den meisten A-Standorten haben sich die Top-Mieten nicht verändert. Lediglich in Köln (265 €/m²) und Düsseldorf (275 €/m²) haben sie um 4 bzw. 2 % nachgegeben.

DIFFERENZIERTE NACHFRAGEENTWICKLUNG

- ▶ Die Nachvermietung für größere Flächen gestaltet sich auch in zentralen Lagen aufgrund der relativ kleinen Zielgruppe potenzieller Mieter schwieriger als in den Vorjahren.
- ▶ Immer weniger Mieter sind bereit, langfristige Mietverträge ohne flexible Anpassungsklauseln zu unterschreiben.
- ▶ Ein Blick nach Frankreich zeigt jedoch, dass derartige Vertragsgestaltungen schon seit Jahren üblich sind und funktionieren.

KREATIVE KONZEPTE UND KOOPERATIONEN NEHMEN ZU

- ▶ Weiter an Bedeutung gewonnen haben Gastronomiekonzepte, die dem Trend zur Verbindung von Shoppen und Freizeit Rechnung tragen. Aktuell zeichnet sich ab, dass Retailer anderer Branchen beginnen, Gastronomie in ihre Läden zu integrieren – entweder als Eigenmarke oder über Partner.
- ▶ Immer mehr in den Vordergrund rückt darüber hinaus das Thema Brand Building, wobei auch auf den ersten Blick ungewöhnliche Kooperationen eingegangen werden, wie der gemeinsame Showroom des Auto-Tuners Brabus und des Yachtbauers Sunseeker auf der Kö in Düsseldorf zeigt.

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

➤ EINZELHANDELSUMSATZ: ACHTER ANSTIEG IN FOLGE

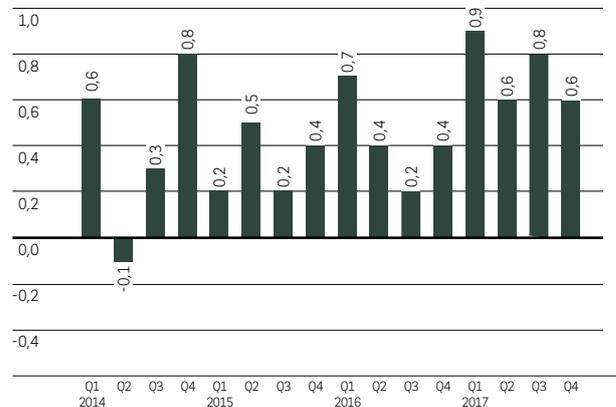
Die Umsätze im deutschen Einzelhandel haben sich 2017 ausgesprochen positiv entwickelt. Nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamts haben sie nominal um 4,2 und preisbereinigt um 2,3 % zugelegt. Damit konnten die deutschen Einzelhändler das achte Jahr in Folge Umsatzsteigerungen gegenüber dem jeweiligen Vorjahr erzielen. Überproportionale Zuwächse waren erwartungsgemäß im Internet- und Versandhandel zu verzeichnen. Der E-Commerce hat die Erfolgsstory und den steilen Aufwärtstrend der letzten Jahre unbeirrt fortgesetzt und sichert sich ein immer größeres Stück vom zu verteilenden Umsatz. Beflügelt wurden die Einzelhandelsumsätze von einem starken Wirtschaftswachstum, das besser ausfiel, als Anfang des Jahres erwartet sowie einer weiter gestiegenen Beschäftigung bei gleichzeitig gesunkener Arbeitslosigkeit. Das alles hat die verfügbaren Einkommen steigen lassen, was sich in einem konstant hohen und vor allem stabilen Verbrauchervertrauen widerspiegelt hat. Einer der Gewinner dieser Entwicklung war ohne Frage der Einzelhandel.

➤ KONJUNKTUR GIBT WEITER GAS

Die Konjunktur hat sich weiterhin sehr positiv entwickelt. Nach vorläufigen Berechnungen des statistischen Bundesamts hat das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2017 preisbereinigt um 2,2 % zugelegt. Damit fiel der Anstieg nicht nur stärker aus als im Vorjahr, sondern gleichzeitig ist die deutsche Wirtschaft das achte Jahr in Folge gewachsen. Im langfristigen Vergleich lag die Steigerung rund einen Prozentpunkt über dem zehnjährigen Durchschnitt. Vor allem aus dem Inland kamen wichtige Wachstumsimpulse. Die privaten Konsumausgaben haben real um 2 % angezogen, wohingegen sich die staatlichen Konsumausgaben unterdurchschnittlich entwickelt haben, nachdem sie 2016 aufgrund der Ausgaben im Zusammenhang mit der Flüchtlingssituation überproportional hoch ausgefallen waren. Einen großen Beitrag leisteten auch die Brutto-Anlageinvestitionen, die um rund 3 % gestiegen sind. Zwar wuchsen die Importe mit plus 5,2 % stärker als die Exporte (4,7 %), trotzdem bleibt auch der Außenhandel eine sehr wichtige Stütze der Konjunktur. Das stabile globale Wirtschaftswachstum und insbesondere die breite Aufwärtsbewegung innerhalb der EU kommen der deutschen Wirtschaft sehr zugute.

ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND

in % (preisbereinigt)

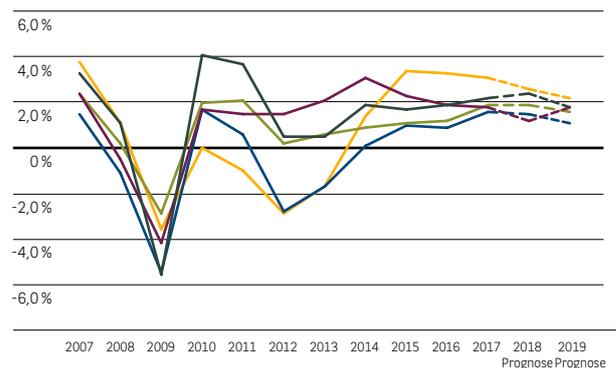


Quelle: Destatis

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

ENTWICKLUNG DES BIP IM INTERNATIONALEN VERGLEICH

■ Deutschland ■ Frankreich ■ Großbritannien
■ Italien ■ Spanien



Quelle: Eurostat, Prognose: BNP Paribas

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

MAINZ

Die Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz ist durch die großen Mainzer Feste wie Fastnacht, Johannisfest und den Weinmarkt bekannt. Seit mehreren Jahren verbucht Mainz steigende Einwohner- und Besucherzahlen, die sich positiv auf die innerstädtischen Einkaufslagen auswirken. Die wich-

tigsten Haupteinkaufsstraßen, zu denen die Lagen Am Brand, Schusterstraße und Stadthausstraße in der historischen Altstadt zählen, bieten ein abwechslungsreiches Retail-Angebot aus nationalen und internationalen Filialisten.

ÜBERSICHT A-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Am Brand	Konsum	220 m	4.320	110 €/m ²	88 %	Görtz (530 m ²), Levi's (160 m ²), Swarovski (50 m ²)
Schusterstraße	Konsum	300 m	3.134	75 €/m ²	70 %	-
Stadthausstraße	Konsum	200 m	2.580	55 €/m ²	68 %	Sergent Major (100 m ²)

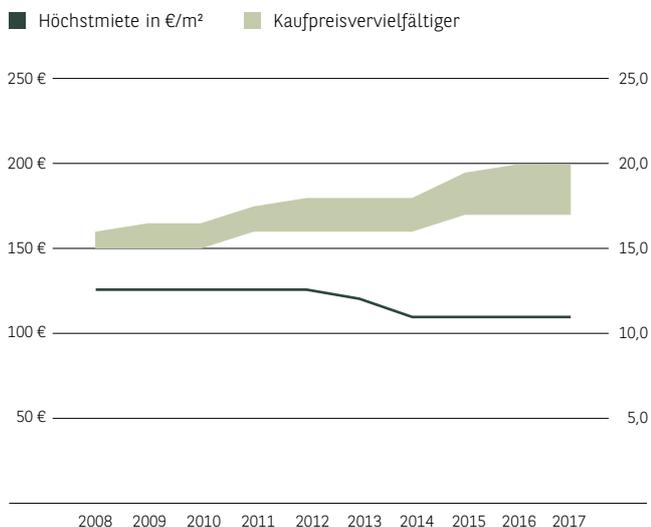
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

► SPITZENMIETE STABILISIERT SICH BEI 110 €/m²

Die Spitzenmiete, die in der Lage Am Brand erzielt wird, hat sich im Jahresverlauf stabilisiert und liegt damit bei 110 €/m². Auch in der Schusterstraße hat sich die Top-Miete nicht verändert und notiert aktuell bei 75 €/m². Hingegen hat die Höchstmiete in der Stadthausstraße um rund 8 % auf 55 €/m² nachgegeben. Zurückzuführen ist diese Entwicklung unter anderem auf den dort zunehmenden Leerstand. Erfreulich sind jedoch die Anmietungen in der Top-Lage Am Brand, wo sich das deutsche Schuhhandelsunternehmen Görtz (530 m²), der

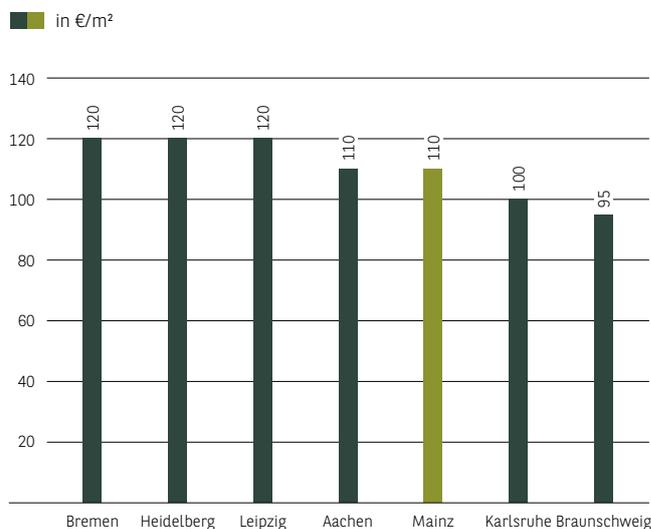
amerikanische Textiler Levi's (160 m²) und der österreichische Schmuckhersteller Swarovski (50 m²) neue Ladenflächen sichern konnten. Außerdem hat im Frühjahr das französische Kinderbekleidungsgeschäft Sergent Major einen 100 m² großen Shop in der Stadthausstraße eröffnet. Vor diesem Hintergrund geht die Nachfrage von verschiedensten Branchen aus unterschiedlichen Herkunftsländern aus. Dabei konzentriert sie sich insbesondere auf die Haupteinkaufsmeile Am Brand, wo namhafte Retailer und Ankermieter ansässig sind.

ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

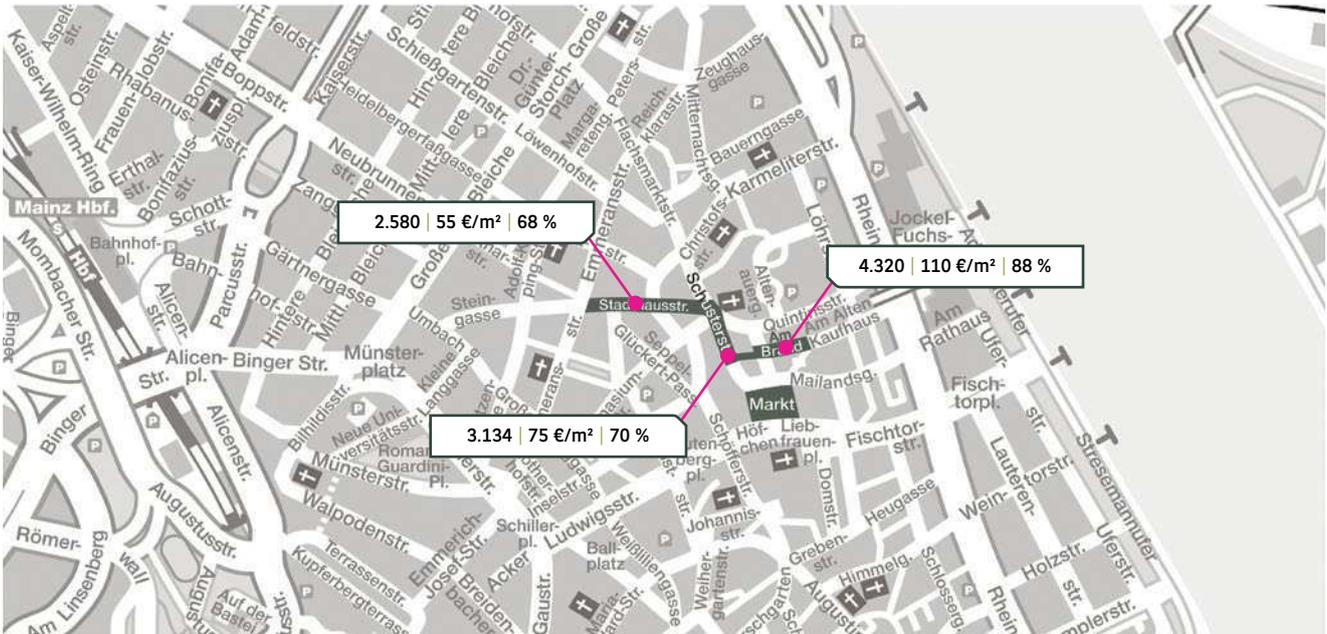
HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Zähltag: 10.06.2017 ● Zählpunkt **4.320** Passantenfrequenz/h **110 €/m²** Spitzenmiete idealtypischer 100-m²-Shop **88%** Filialisierungsgrad



➤ **MARKT BIETET POTENZIAL FÜR NEUE LABELS**

2017 wurden in den Mainzer A-Lagen vier Vermietungen registriert, wodurch ein Flächenumsatz von 840 m² zustande kam. Insgesamt ist am Markt jedoch ein steigendes Flächenangebot, wie beispielsweise in der Stadthausstraße, wo Flächen teilweise bisher nicht nachvermietet werden konnten, zu

beobachten. Der Leerstand, der insbesondere in Lagen außerhalb der Straße Am Brand zunimmt, ist teilweise auf zu hohe Mietpreisvorstellungen seitens der Eigentümer zurückzuführen. Darüber hinaus bemüht sich die Stadtentwicklung außerhalb der Innenstadtlagen, den dort ansässigen Einzelhandel zu stärken und zu beleben.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

	Mainz 2017	Trend	Deutschland 2017	Trend
Einwohner 2016 (Tsd.)	210	↗	82.176	↗
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (Tsd.)	112	↗	32.165	↗
Arbeitslosenquote (%)	6,1	↗	5,7	↘
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	107,2	→	100,0	
Umsatzkennziffer	117,8	↘	100,0	
Zentralitätskennziffer	1,10	→	1,00	
Übernachtungsanzahl 2016 (Mio.)	0,9	↗	436,2	↗

TREND 2018

Spitzenmiete	→	Nachfrage gesamt	→
Angebot	↗	Nachfrage international	→
Key money	→	Filialisierungsgrad	→

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

ERFASSTE VERMIETUNGEN

	Anzahl	Flächenumsatz	Top-Branche (Flächenumsatz)	Filialisierung (Internationalität)
A-Lagen gesamt	4	840 m²	Lederwaren/Schuhe (530 m²)	100 % (75 %)
Am Brand	3	740 m²	Lederwaren/Schuhe (530 m²)	100 % (67 %)
Stadthausstraße	1	100 m²	Textil (100 m²)	100 % (100 %)
Sonstige Lagen	9	11.460 m²	Lebensmittel (7.420 m²)	100 % (11 %)

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

MANNHEIM

Mannheim ist eine bedeutende Industrie- und Handelsstadt, wo viele Erfindungen wie beispielsweise das Zweirad oder auch das erste Automobil von Carl Benz geboren wurden. Zudem stellt die baden-württembergische Universitätsstadt einen wichtigen Verkehrsknotenpunkt zwischen Frankfurt und

Stuttgart dar und übt zudem eine hohe Anziehungskraft auf das Umland aus. Vor diesem Hintergrund profitiert insbesondere der Einzelhandel von einer hohen Umsatz- und Zentralitätskennziffer, die sich mit Werten von 1,53 und 1,54 weit über dem deutschen Durchschnitt befinden.

ÜBERSICHT A-LAGEN

Lage	Qualität	Länge	Passantenfrequenz / h	Höchstmiete	Filialisierungsgrad	Auswahl Vermietungen / Eröffnungen
Planken	Konsum	1.000 m	5.222	160 €/m ²	78 %	Camp David & Soccx (730 m ²), Tesla (400 m ²), Rituals (180 m ²), Pandora (70 m ²)
Kurpfalzstraße	Konsum	1.100 m	5.442	95 €/m ²	54 %	-

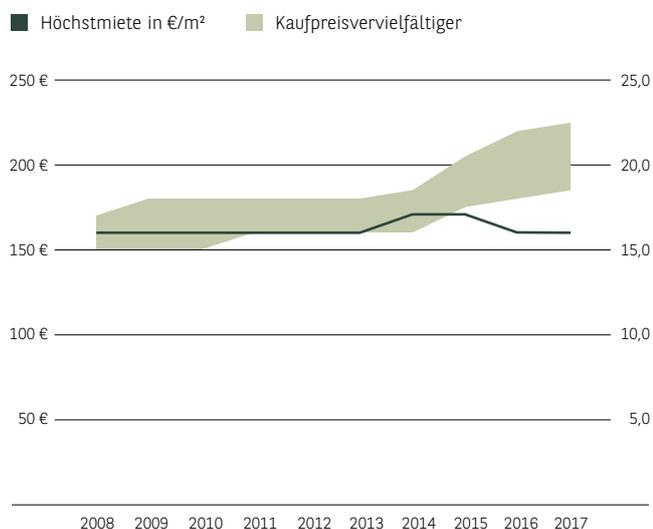
© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

MIETEN STABIL AUFGRUND GUTER NACHFRAGE

Die Top-Mieten haben sich in den letzten 12 Monaten stabilisiert. In der Spitze werden auf den Planken für einen idealtypischen 100-m²-Standardshop 160 €/m² erzielt. Die zweite wichtige Haupteinkaufsstraße stellt die Kurpfalzstraße dar. Hier befindet sich die Höchstmiete mit 95 €/m² auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Die gute Nachfrage, die unter anderem verstärkt durch die Gastronomie erfolgte, konzentrierte sich insbesondere auf die Haupt- und weniger auf die Nebelagen. Erfreulich ist, dass die Lage Planken trotz des im Herbst 2016 eröffneten Centers Q6Q7 auch weiterhin bei

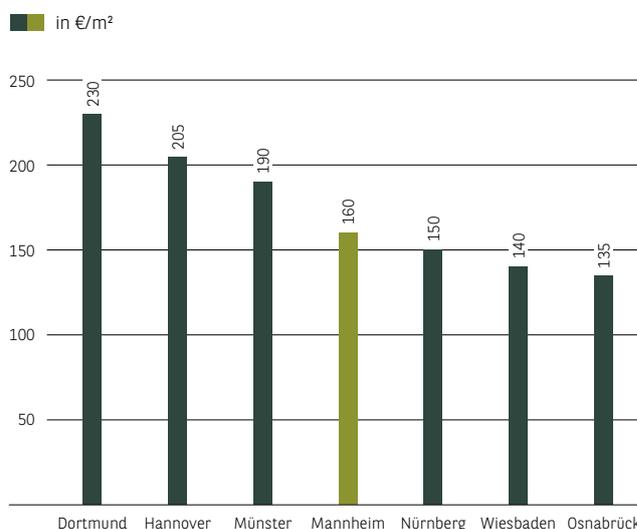
den Einzelhändlern im Fokus steht. Nennenswert sind die dortigen Anmietungen der Filialisten Camp David & Soccx über 730 m², Rituals über 180 m² und Pandora über 70 m². Darüber hinaus eröffnete der Elektroautohersteller Tesla auf den Planken einen 400 m² großen Shop. Nahversorger, bei denen insbesondere die Kurpfalzstraße beliebt ist, zeigten sich ebenfalls äußerst aktiv am Markt. Insgesamt war 2017 ein lebhaftes Marktgeschehen in den Top-Lagen zu beobachten, sodass selbst vakante Großflächen zügig nachvermietet werden konnten.

ENTWICKLUNG HÖCHSTMIETE UND KAUFPREISVERVIELFÄLTIGER



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

HÖCHSTMIETE IM STÄDTEVERGLEICH



© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

A-LAGEN MIT DEN WICHTIGSTEN KENNZAHLEN

Zähltag: 10.06.2017 ● Zählpunkt **5.442** Passantenfrequenz/h **160 €/m²** Spitzenmiete idealtypischer 100-m²-Shop **78%** Filialisierungsgrad



➤ **VERMIETUNGEN HABEN ZUGENOMMEN**

In den letzten 12 Monaten wurden in den A-Lagen rund 2.100 m² umgesetzt, die durch sechs Neuvermietungen zustande kamen. Am dynamischsten zeigte sich dabei die Textilbranche, die ein Drittel zum Ergebnis beigetragen hat. Darüber hinaus sind die Umbaumaßnahmen des K1 Karrées

in vollem Gange, und erste Mietverträge konnten bereits geschlossen werden. Hier werden mit der geplanten Fertigstellung Anfang 2019 Nutzer wie Rossmann, Aldi, McFit und die Trendfabrik ihre Türen öffnen. Außerdem hat sich der Bereich am Paradeplatz mit der Ansiedlung eines Hotels und verschiedenen gastronomischen Konzepten positiv entwickelt.

SOZIOÖKONOMISCHE DATEN

	Mannheim 2017	Trend	Deutschland 2017	Trend
Einwohner 2016 (Tsd.)	306	↗	82.176	↗
Sozialversicherungspflicht. Beschäftigte (Tsd.)	185	↗	32.165	↗
Arbeitslosenquote (%)	5,4	↘	5,7	↘
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	99,3	→	100,0	
Umsatzkennziffer	153,3	→	100,0	
Zentralitätskennziffer	1,54	→	1,00	
Übernachtungsanzahl 2016 (Mio.)	1,3	↗	436,2	↗

TREND 2018

Spitzenmiete	→	Nachfrage gesamt	→
Angebot	→	Nachfrage international	→
Key money	↘	Filialisierungsgrad	↗

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

ERFASSTE VERMIETUNGEN

	Anzahl	Flächenumsatz	Top-Branche (Flächenumsatz)	Filialisierung (Internationalität)
A-Lagen gesamt	6	2.070 m²	Textil (730 m²)	83 % (50 %)
Sonstige Lagen	22	12.400 m²	Freizeit (3.350 m²)	82 % (27 %)

© BNP Paribas Real Estate Retail Services, 31. Dezember 2017

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

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

01067 Dresden
Ammonstraße 72
☎ +49 (0)351-79 67 57-17

40213 Düsseldorf
Benrather Straße 18-20
☎ +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

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

50676 Köln
Cäcilienkloster 10
☎ +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-Vomfelde-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

50933 Köln
Eupener Straße 135-137
☎ +49 (0)221-510 91 88-0

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 00-0

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

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

20355 Hamburg
Axel-Springer-Platz 3
☎ +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	NIEDERLANDE
FRANKREICH	POLEN
GROSS-BRITANNIEN	RUMÄNIEN
HONGKONG	SPANIEN
IRLAND	TSCHECHIEN
ITALIEN	UNGARN
LUXEMBURG	VAE

Allianzpartner

ALGERIEN	NORWEGEN
DÄNEMARK	ÖSTERREICH
ELFENBEIN-KÜSTE	PORTUGAL
ESTLAND	SCHWEDEN
FINNLAND	SCHWEIZ
GRIECHENLAND	SERBIEN
JERSEY	TUNESIEN
LETTLAND	UNGARN
LITAUEN	USA
MAROKKO	ZYPERN
NORDIRLAND	



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel