









At a Glance **Q2 2019**

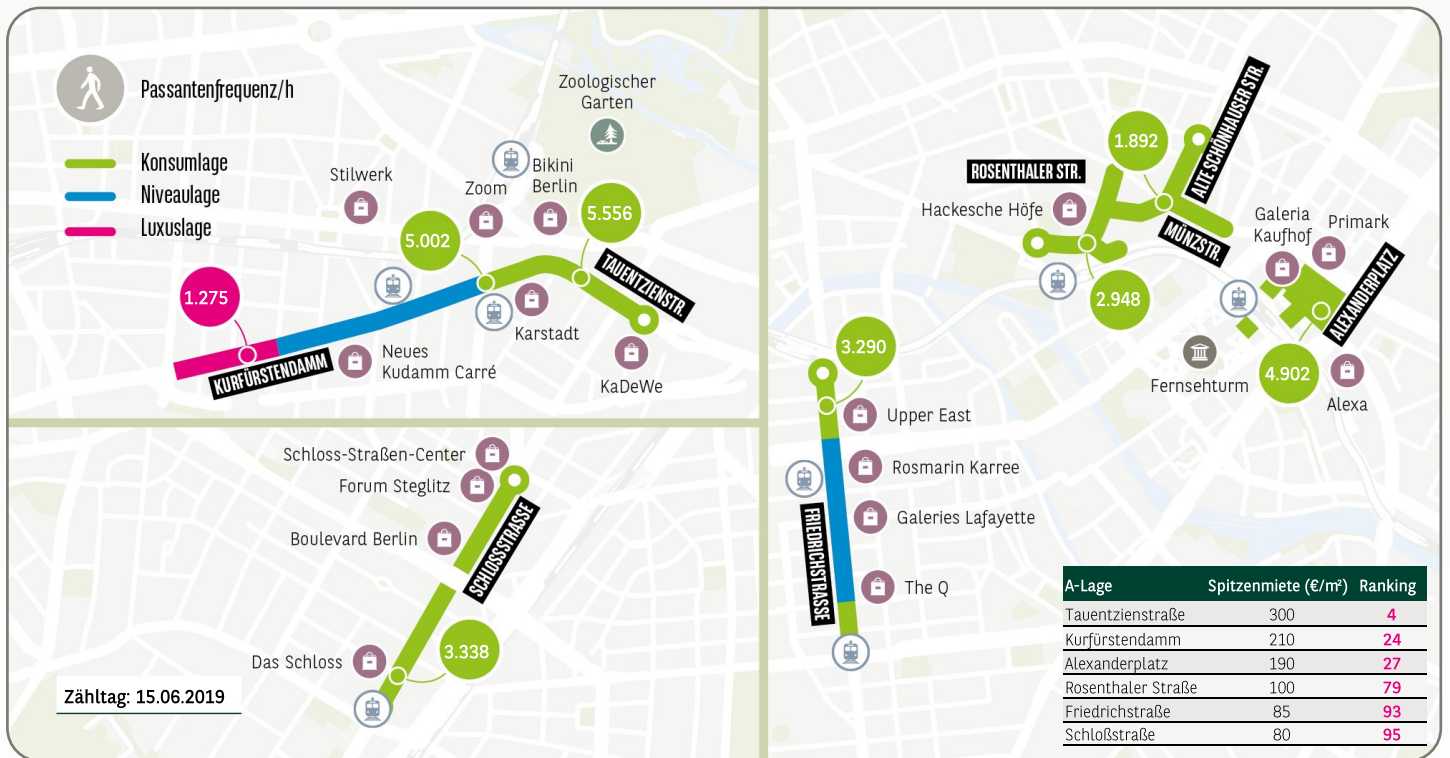
**FREQUENZREPORT  
BERLIN**

Nach dem Boom der vergangenen Jahre befindet sich der Berliner Retailmarkt wieder auf dem Weg in die Normalität. Nach wie vor ist die Nachfrage nach Repräsentanzen in der Hauptstadt hoch, jedoch nicht mehr um jeden Preis. Zudem werden wieder verstärkt kleinere Flächen zwischen 50 und 300 m<sup>2</sup> nachgefragt. Der Trend kürzerer Mietvertragslaufzeiten bis hin zu Pop-up-Stores hat sich

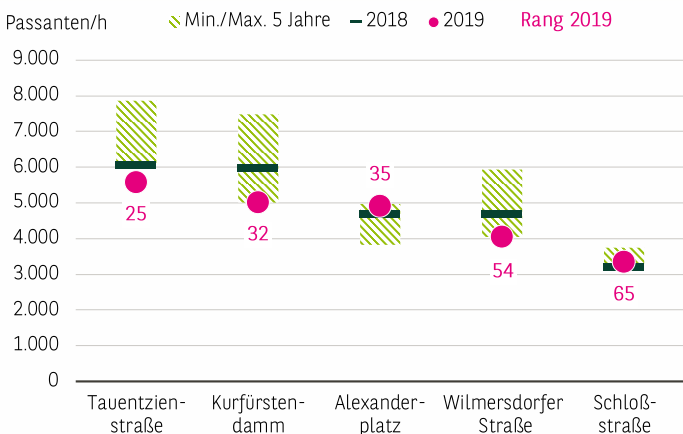
**Aktuelle Keyfacts**

-  **3.613.495 Einwohner**
-  **91,2 Kaufkraftindex**
-  **1.476.248 Beschäftigte**
-  **102,6 Umsatzindex**
-  **8,1 % Arbeitslosenquote**
-  **1,12 Zentralität**

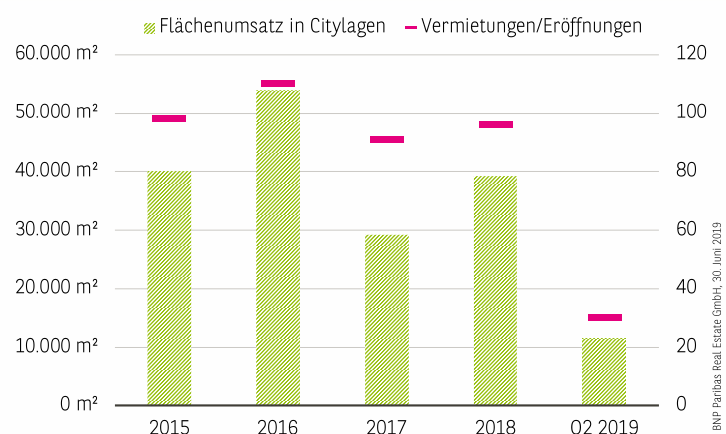
ebenfalls fortgesetzt. Allgemein beschränkt sich die Nachfrage auf maximal zweigeschossige Einheiten. Aufgefangen wird dies von dem Trend zur Umwandlung ehemaliger Einzelhandelsflächen in den oberen Geschossen zu Büros. Aufgrund der starken Nachfrage und steigender Mieten auf dem Büromarkt hat sich dies in der jüngeren Vergangenheit für viele Eigentümer als lukrativ erwiesen.



**Passantenfrequenz je Stunde in ausgewählten Lagen**



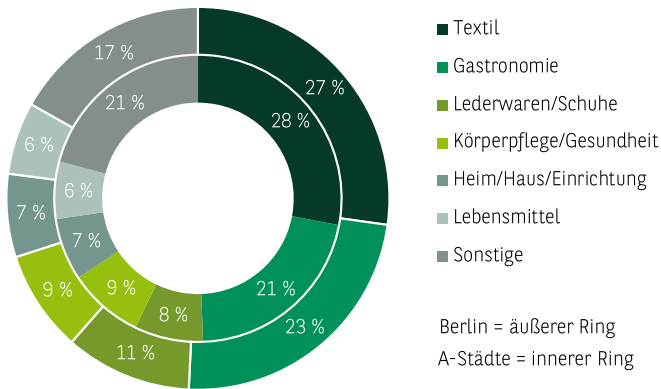
**Innenstadtlagen: Flächenumsatz und Vermietungen/Eröffnungen**



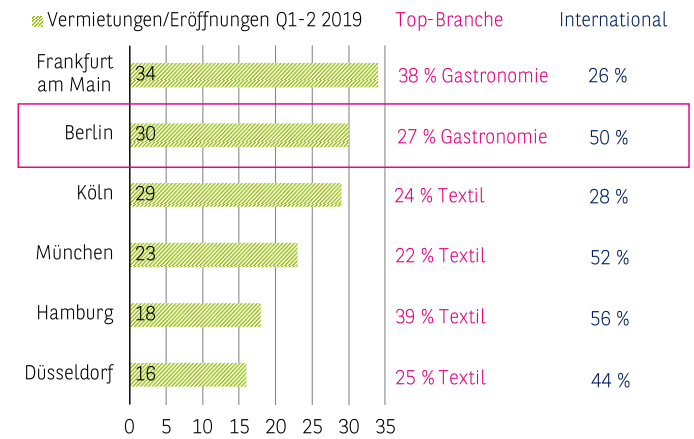
Zähltag: 15.06.2019 | Bundesweites Ranking: **95 Zählpunkte** bzw. **118 Spitzenmieten** in **27 Städten**

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH | Keyfacts: Einwohner- und Gemeindeverzeichnis, Bundesagentur für Arbeit, GfK Geomarketing GmbH

Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen seit 2016



Städteranking der Vermietungen/Eröffnungen Q1-2 2019

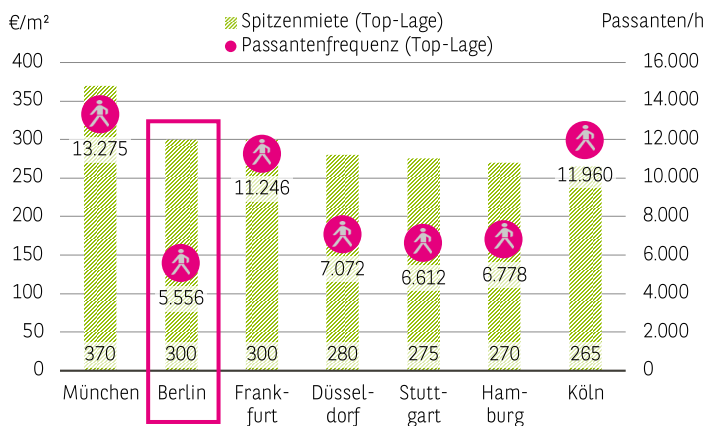


GASTRO-BRANCHE AUF DEM VORMARSCH

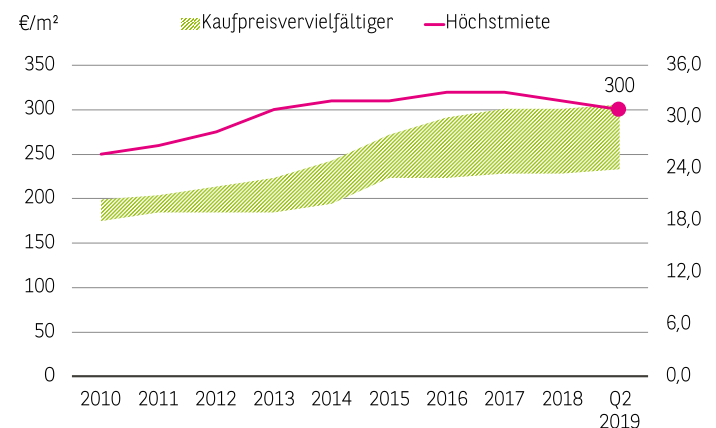
Da Berlin die Hauptstadt der Trends ist, lassen sich auch Veränderungen in der Retail-Landschaft hier am besten beobachten. In der mehrjährigen Rückblende haben Textiler hinsichtlich der Anzahl der Anmietungen zwar noch die Nase vorn, in der jüngeren Vergangenheit wurden sie jedoch knapp von der Gastronomie überholt: Im ersten Halbjahr 2019 entfällt mehr als jede vierte Anmietung auf diese Branche. Daneben zeigen sich auch klassische Versorger wie die Lebensmittelbranche und Drogerien expansiv. Vor dem Hintergrund gestiegener Tourismuszahlen und des anhaltenden Zuzugs neuer Einwohner, aber auch einer Zunahme der Bürobeschäftigten, sind diese auf der Suche nach neuen Flächen - speziell in Hochfrequenz- und Versorgungslagen. So mietete die amerikanische Burgerkette Five Guys am Alexanderplatz rund 450 m<sup>2</sup> an - das Fußgängeraufkommen fällt hier mit gut 4.900 Passanten/h nur etwas geringer aus als in der höchstfrequentierten Lage Berlins, der Tauentzienstraße (5.600 Personen stündlich). Da die klassischen Nachfrager in diesen Lagen häufig der Konkurrenz mit dem Onlinehandel trotzen müssen, verhandeln sie vor dem Hintergrund der Mietbelastung zum einen ver-

stärkt die Miethöhe. Zum anderen werden aber auch ganz allgemein weniger Kompromisse hinsichtlich des Flächenzuschnitts oder der Größe eingegangen. Die Veränderungen auf der Nachfrageseite sind als wesentlicher Faktor für das tendenziell leicht sinkende Mietniveau zu sehen. Den „neuen“, aufstrebenden Nachfragegruppen spielt diese Entwicklung in die Hände, macht sie doch die Flächen erschwinglicher. Im Jahresvergleich sank die Spitzenmiete in der Tauentzienstraße auf 300 €/m<sup>2</sup> (-6 %) und am Ku'damm auf 210 €/m<sup>2</sup> (-11 %). Von allen A-Lagen Berlins kann lediglich der Alexanderplatz eine stabile Entwicklung aufweisen, wenn auch mit 190 €/m<sup>2</sup> auf einem etwas niedrigeren Niveau. Nichtsdestotrotz entfallen nach wie vor viele Abschlüsse auf Textilkonzepte. Hiervon zeugen die Anmietungen des Mailänder Modehauses Etro sowie des Düsseldorfer Labels Live Fast Die Young, welche sich beide für den Ku'damm entschieden haben. Darüber hinaus vermeldet der französische Sportswear-Anbieter Ron Dorff den deutschen Markteintritt mit einem Laden am Hackeschen Markt. Ebenfalls am Hackeschen Markt wird auch der US-amerikanische Hersteller von Outdoor-Bekleidung Patagonia sein bundesweit erstes Ladengeschäft eröffnen.

Spitzenmiete & Passantenfrequenz im Städtevergleich



Entwicklung Spitzenmiete und Kaufpreisvervielfältiger



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

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

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de