



Handelsimmobilien Report Nr. 153

vom 23.08.2018

Cities & Center & Developments

Seite 20

Deals

Passanten-Zählung

Westenhellweg und Kaufingerstraße an der Spitze

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Kaufinger Straße in München? Oder Schildergasse in Köln? Oder etwa doch die Zeil in Frankfurt? Oder womöglich die Königsstraße in Stuttgart? All das sind Namen, die alljährlich genannt werden, wenn es um die Beantwortung der Frage geht, in welcher Top-Einkaufsmeile in Deutschland die höchste Frequenz ist – sprich: wo im Zählzeitraum die meisten Menschen durchlaufen? Dass die unterschiedlichen Maklerunternehmen unterschiedliche Spitzenreiter ermitteln, liegt an Unwägbarkeiten wie Wetterbedingungen, besondere Veranstaltungen oder Baustellen, die zweifellos Düsseldorfs Schadowstraße derzeit stark belasten.

Da die **Passanten-Frequenz** wichtige Beurteilungskriterien wie Zentralität, Kaufkraft und Spitzenmieten ergänzt und aus Sicht von **Dirk Wichert, Leiter Einzelhandelsvermietung Deutschland** bei **Jones Lang LaSalle (JLL)**, zum schlüssigen Gesamtbild einer Einkaufsmeile beiträgt, sind die Zählungen für die Maklerhäuser sehr wichtig.



Foto: Jones Lang LaSalle

In diesem Jahr hat der Immobiliendienstleister Jones

Lang LaSalle jedoch keine der oben aufgeführten Einkaufsmeilen als Straße mit der höchsten Frequenz erfasst, sondern erstmals den **Westenhellweg** im Shootingstar des Ruhrgebiets, in Dortmund, als Nummer eins gekürt: Mit 12 950 Besuchern pro Stunde in Spitzenzeiten. Laut JLL wird die Erhebung seit 1999 jährlich durchgeführt. Gezählt wurden 2013 insgesamt rund 655 000 Passanten in 170 Top-Einkaufsstraßen.

Der Westenhellweg steht zum ersten Mal auf dem Spitzenplatz, beim Immobiliendienstleister **BNP Paribas Real Estate (BNPPRE)** findet sich die Dortmunder Meile dagegen mit 8 810 Passanten auf Platz 8. Er hat vielmehr Münchens **Kaufingerstraße** mit 13 490 Passanten auf der Spitzenposition erfasst, vor der **Schildergasse** in Köln (12 110) und der Frankfurter **Zeil** (11 818). Bei Jones Lang LaSalle findet sich dagegen die **Neuhauser Straße**, die Verlängerung der Kaufinger Straße, auf Platz 2 mit 11 920 Passanten und die Schildergasse mit 11 910 auf Platz 3.

Dortmund wird als Einkaufsstadt immer beliebter

Botschaft der Zählungen ist vor allem, dass die Makler offenbar nicht zur gleichen Zeit gezählt haben. Zudem zeigen die Ergebnisse, dass die Frequenzzählungen ein interessanter Wettbewerb ist, bei dem ein Spitzenreiter gekürt wird. Die unterschiedlichen Ergebnisse zeigen aber auch, dass es nicht auf die absoluten Zahlen des Spitzenreiters ankommt, sondern darauf, welche Städte sich regelmäßig unter den Top 10 befinden.

Denn dass gerade zu einer bestimmten Uhrzeit in der Neuhauser Straße in München 10 Passanten mehr gezählt werden als in der Kölner Schildergasse besagt soweit nur eins: Dass beide Meilen bei den Kunden offenbar sehr begehrt sind. Und auch die Spitzenposition des Westenhellwegs in diesem Jahr zeigt vor allem, dass Dortmund als Einkaufsstadt stetig an Bedeutung gewinnt und interessant für den Einzelhandel ist. Dieser Trend zeichnet sich bereits seit geraumer Zeit ab.

Dass sich die Top-Lagen der angesagten Shopping-Metropolen immer wieder auf den

Berlin: Der deutschlandweit 1. Konzeptshop der American Sportswear Marke **Gant Rugger** wird im **Bikini Berlin** eröffnet. Außerdem gibt hier das italienische Schuhlabel **Bagatt** sein Hauptstadt-Debüt. **Gant Rugger** mietet im Erdgeschoss 200 qm. Heute steht die Marke für eine moderne Interpretation amerikanischer Sportswear. Bagatt ist ab Frühjahr 2014 in Berlin vertreten. Das Sortiment umfasst Damen- und Herrenschuhe sowie Handtaschen und wird im Erdgeschoss auf 100 qm präsentiert. Die Produkte von Bagatt zeichnen sich durch hohe Qualität, erstklassige Verarbeitung und edles Design aus und werden ausschließlich in Italien produziert.

Roermond: Im August sind zwei renommierte deutsche Designermarken in das **McArthurGlen Designer Outlet Roermond** gezogen und ergänzen den Designer- und Markenmix. So eröffnete **Marc Cain** am **8. August** auf **200 qm** für seine Marken Marc Cain Collections und Marc Cain Sports sowie passende Schuhe und Accessoires. **MCM** eröffnete am 12. August für 6 Monate einen Pop-Up Store. Das deutsche Luxus-Label mit Fokus auf hochwertige Lederwaren, insbesondere Taschen und Schuhe, gehört bei internationalen Stars und Kunden zum exklusiven Statussymbol. Die 1976 gegründete Münchner Marke ist besonders für traditionelle und elegante Accessoires bekannt. Bis zum Frühjahr 2014 können die Besucher die Lederwarenkollektionen auf 105 qm erkunden.



Handelsimmobilien Report Nr. 153

vom 23.08.2018

Cities & Center & Developments

Seite 21

Deals

unterschiedlichen Plätzen finden, vervollständigt das Bild: JLL führt die „stark verbesserte Flinger Straße in Düsseldorf“ (11 790) und die Kaufingerstraße in München (10 980) auf den Plätzen 4 und 5. Die Zeil findet sich mit 10 965 Passanten auf Rang 6, die Berliner Schlossstraße als Aufsteiger des Jahres mit (10 225) auf 7, gefolgt von der Hamburger Mönckebergstraße mit 9 855 auf 8, die Georgstraße in Hannover (9 850) auf 9 und die Stuttgarter Königstraße (9 380) auf 10.

BNPPRE führt noch die Kölner Hohe Straße mit 11 032 Passanten auf Rang 4. Ansonsten finden sich die üblichen Top-10-Kandidaten auf unterschiedlichen Rängen wieder. So konstatiert denn auch **Christoph Scharf, Bereichsleiter Retail-Vermietung** von BNP Paribas Real Estate, dass die konkrete Rangliste auch die



Foto: BBE

Die Kaufingerstraße ist immer in der Spitzengruppe

„Tagesform“ widerspiegeln: „Wenn sich Straßen aber über längere Zeiträume immer in der Spitzengruppe halten, ist dies schon ein klares Indiz für die Attraktivität und damit ein wertvoller Hinweis für Einzelhändler und Mieter.“ Interessant ist aber der Blick auf die kleineren Städte, die zuletzt stärker in den Fokus der Marktteilnehmer gerückt sind: In der Gruppe der Städte mit **250 000 bis 500 000 Ein-**

wohner steht laut JLL die Kirchgasse in Wiesbaden mit 8 370 Passanten auf dem 1. Platz und bundesweit noch auf Rang 15. Die Ludgeristraße in Münster (6 825) folgt auf Platz 2 und steht bundesweit auf dem 22. Rang, fast gleichauf mit der Remigiusstraße in Bonn (6 795) und Platz 23, vor den Mannheimer Planken mit 6 300 und auf bundesweit Rang 26. Die Bielefelder Bahnhofstraße ist mit 6 265 hier die Nummer 5.

Auch in der Kategorie Städte mit **100 000 bis 250 000 Einwohnern** hat JLL gezählt und die meisten Besucher in der Kaiser-Joseph-Straße in Freiburg mit 5 790 Passanten pro Stunde ermittelt. Bundesweit ist das Platz 29. Auf Platz 2 steht die Simeonstraße in Trier (5 610 Passanten) und bundesweit Platz 32 vor der Ulmer Hirschstraße (5 395 Passanten und bundesweit Platz 35), der Bahnhofstraße in Saarbrücken (5 150) und der Heidelberger Hauptstraße (5 100 Passanten).

Königsallee unter den Luxusmeilen Top

Spitzenreiter in der „Kategorie **unter 100 000 Einwohner**“ ist der Seltersweg in Gießen (5 125 Passanten und bundesweit Rang 42), gefolgt von der Holm in Flensburg (4 170 Passanten), dem Grünen Markt in Bamberg (3 210), der Louisenstraße in Bad Homburg (3 160) und der Ludwigstraße resp. der Theresienstraße in Passau (3 090).

Unter den **Luxusmeilen** ist die Düsseldorfer Königsallee (4 965) Spitzenreiter vor dem Neuen Wall in Hamburg (3 025), der Stuttgarter Stiftstraße (2 455), der Münchner Maximilianstraße (2 160) und der Goethestraße in Frankfurt/M. (1 075).

Dass im Vorjahr noch 690 000 Passanten gezählt wurden, 2013 aber nur 655 000 und diese Zahl unter dem Mittelwert der vergangenen 5 Jahre liegt, deckt sich laut JLL-Vermietungsleiter Wichner „durchaus mit Stimmen aus dem Handel, die trotz anhaltend guter Konsumnachfrage leicht rückläufige Frequenzen in ihren Shops beobachten“. Die Euro-Krise sorgte für unsichere Rahmenbedingungen. Erfreulich für den Einzelhandel: „Bislang schlägt sich dies aber nicht in rückläufigen Handelsumsätzen oder einer abnehmenden Flächennachfrage nieder“, so Wichner.

Hamburg-Barmbek: Die interdisziplinäre Sozietät **Erkens Gerow Schmitz Zeiss (EGSZ)**, Düsseldorf, hat die Projektgesellschaft für die Entwicklung des ehemaligen **Hertie-Hauses** in Hamburg-Barmbek für die **Development Partner AG** strukturiert und konzipiert. Development Partner will anstelle des ehemaligen Hertie-Hauses am Barmbeker Bahnhof, das seit August 2009 leer steht, ein modernes Geschäftshaus mit rd. 10 000 qm Einzelhandelsfläche errichten. Mit der Fertigstellung wird für Ende 2015 gerechnet. EGSZ berät die Development Partner sowie andere namhafte Projektentwickler seit vielen Jahren.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Ruth Vierbuchen
(V.i.S.d.P.);

Kontakt:

vierbuchen@rohmert.de

Herausgeber:

Werner Rohmert

Korrespondentin Köln:

Christine Scharrenbroch

Anzeigen:

Marion Götz, 05242-901-250

Verlag:

Research Medien AG,
Rietberger Str. 18
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Senator E.h.
Volker Hardeggen (Vorsitz).

Bankverbindung: auf Anfrage

**Namens-Beiträge geben
die Meinung des Autors
und nicht unbedingt der
Redaktion wieder.**