

Retailbericht Bonn 2018.





Bonner Retailmarkt.

Überblick.

Die Bundesstadt Bonn ist mit 327.919 Einwohnern (Stand: 01.01.2018) unter den 20 größten Städten Deutschlands und zählt zu den beliebtesten Standorten in Nordrhein-Westfalen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt bei 169.666 (Stand: 30.06.2016). Bonn hat durch den positiven Wachstumstrend einen neuen Höchststand bei der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung erreicht.

In den vergangenen Jahren hat das zweite politische Zentrum der Bundesrepublik den Wandel vom Verwaltungszentrum zum zukunftsorientierten Standort erfolgreich gemeistert. Insbesondere in der Innenstadt stehen die Zeichen nun auf Weiterentwicklung. Zahlreiche Neubauprojekte unterstreichen dies. Die Umgestaltung des Bahnhofsbereichs („Bonner Loch“) ist hierbei sicherlich das wichtigste und bekannteste Projekt in der Bonner Innenstadt. Mit Fertigstellung des Bahnhofs wird das gesamte Erscheinungsbild Bonns nochmals deutlich aufgewertet und die Stadt wird ihrem Ruf als überregionales Ziel für Shoppingbegeisterte weiter steigern.

Als absolute A-Lagen lassen sich in Bonn insbesondere die Remigiusstraße und die Sternstraße erkennen, allerdings haben auch die Poststraße, die Wenzelgasse und das Bonner Dreieck eine große Bedeutung für die Innenstadt. Die Passantenfrequenz in der Remigiusstraße und in der Sternstraße pendelt zwischen 4.000 und 6.000 Passanten pro Stunde.

Wichtige Neueröffnungen.

Viel getan hat sich in diesem Jahr in der Bonner Innenstadt: Der schweizer Optiker „VIU Eyewear“ hat seinen Flagshipstore in der Sternstraße 37 eröffnet, ebenso das niederländische Kaufhaus „HEMA“ in der Wenzelgasse 1. Dieses Ladenlokal wurde zuvor jahrelang von „H&M“ genutzt. In dem ehemaligen „MAMBO“-Store (In der Sürst 3) wird künftig ein „L'Osteria“-Restaurant eröffnen. Dank des spanischen Tapas und Grillrestaurants „Plaza Toro“ (Am Hof 30) gibt es eine weitere Gastronomie, die zum Essen und Verweilen einlädt. Direkt ums Eck (Am Hof 26a) hat das Café „Kurt der Kaffeeröster“ seine Pforten geöffnet und bietet neben exzellentem Kaffee auch Frühstück und kleine Speisen an.

Fakten.

Einwohner (in tsd.)	327.919
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte (in tsd.)	169.666
Arbeitslosenquote (in %)	5,2 %
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex	111,1
Umsatzkennziffer	118,2
Zentralitätskennziffer	109,4
Übernachtungsanzahl (in Mio.)	1,6

Top-Lagen.

- Remigiusstraße
- Sternstraße



Lagen.

Innenstadt - Mieten und Nachfrage.

Wie auch in anderen Städten stellt der rasch wachsende Onlinehandel für den Einzelhandel in Bonn eine starke Konkurrenz dar. Gut erkennbar wird dies an der rückläufigen Passantenfrequenz in der Remigiusstraße. Bemerkbar macht sich der Online-Trend zudem auch bei den Höchstmieten im Innenstadtbereich. Diese ist im Jahresverlauf auf 125 EUR/ m² (Remigiusstraße und Sternstraße) gesunken. Die Höchstmiete in der Poststraße und der Wenzelgasse ist ebenfalls gesunken und liegt bei 70 bis 80 EUR/ m².

Trotzdem ist die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen nach wie vor hoch. Neben den beiden Haupteinkaufsstraßen sind auch die angrenzenden Laufgassen, wie die Acherstraße oder der Friedensplatz stark nachgefragt. Insbesondere die Textil-

und Gastronomiebranche zeigen hier ein großes Interesse. Die beiden Neubauprojekte „Urban Soul“ und „Maximiliancenter“ im Bereich des Bonner Lochs werden perspektivisch deutlich zur Aufwertung der Innenstadt beitragen. Trotz ihres hohen Potentials als Verbindungsstraße zwischen Bahnhof und Innenstadt, verzeichnet die Poststraße vermehrt Leerstände. Dies liegt wohl insbesondere an der abwartenden Haltung einiger Nachfrager und der auch während der Bauphase des Bonner Lochs hohen Mieten. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der Bauarbeiten ein rascher Aufschwung hinsichtlich Nachfrage und Mietpreis stattfindet. Dieser Aufschwung wird sich auch positiv auf die gesamte Innenstadt auswirken.

Stadtteillagen - Mieten und Nachfrage.

Als beliebteste Stadtteillagen der Stadt Bonn lassen sich insbesondere die Friedrich-Breuer-Straße in Beuel und die Clemens-August-Straße in Poppelsdorf erkennen. Beide Standorte erfahren eine große Beliebtheit, was vor allem daran zu erkennen ist, dass es keine Leerstände und kaum Flächenangebote gibt. Die Höchstmiete in beiden Lagen liegt zwischen 20 und 30 EUR/ m². Der Mieterbesatz ist von inhabergeführten Unternehmen und Filialisten aus dem Bereich Einzelhandel und Gastronomie geprägt. Als Frequenzbringer in der Friedrich-Breuer-Straße lassen sich „REWE“, „Alnatura Super Natur Markt“ und „dm“ benennen. Die Bäckerei-Filialen „Kamps“, „Lubig“ und „Mauel 1883“ (Larbig & Mortag konnte den Standort im 1. Halbjahr 2018 erfolgreich vermitteln) sowie der Gastronomiebetrieb „HANS IM GLÜCK“ und diverse Apotheken runden

die gelungene Nahversorgung an diesem Standort ab. In der Clemens-August-Straße ist der Mieterbesatz deutlich mehr von Gastronomiebetrieben geprägt. So fungieren an diesem Standort vor allem die Gastronomiebetriebe „HANS IM GLÜCK“ und „BONNANZA burger factory“ als Frequenzbringer. Darüber hinaus sind „Netto Marken-Discount-City“, „Voigt Bäckerei“ sowie der Textileinzelhändler „24COLOURS“ und das „Teehaus“ beliebte Anlaufstellen in Poppelsdorf.

Weitere gefragte Stadtteillagen sind die Königswinterer Straße in Oberkassel und die Pützstraße in Kessenich. An beiden Standorten liegt die Höchstmiete zwischen 15 und 20 EUR/ m². Auch hier setzt sich der Mieterbesatz zum Großteil aus inhabergeführten Einzelhändlern und Gastronomiebetrieben zusammen.



Bad Godesberg - Mieten und Nachfrage.

Ein weiterer wichtiger Standort ist der Stadtbezirk Bad Godesberg, der südlich von Bonn liegt und knapp über 74.280 Einwohner (Stand: 31.12.2017) hat. Bad Godesberg verfügt über eine eigene Innenstadt, die vor allem als Anlaufstelle für die Anwohner aus diesem Stadtteil dient. Die Einkaufszone erstreckt sich hauptsächlich über die Koblenzer Straße, die Alte Bahnhofstraße, den Theaterplatz und die Bürgerstraße. Als Frequenzbringer sind insbesondere „REWE“, „dm“, „Rossmann Drogeriemarkt“ und die „Parfümerie Douglas“ zu nennen. Die Höchstmiete in Bad Godesberg liegt derzeit bei ca. 25 bis 35 EUR/ m². Wie bei vielen anderen kleineren Innenstädten ist das Flächenangebot auch in Bad Godesberg derzeit relativ groß, die Nach-

frage hingegen relativ niedrig. Dies hängt hauptsächlich mit der immer stärkeren Präsenz des Onlinehandels und den dadurch sinkenden Passantenfrequenzen zusammen. Die geringen Passantenfrequenzen führen häufig dazu, dass Ladenmieter ihre Umsatzziele nicht mehr erreichen können und daher zur Aufgabe ihres Geschäftes gezwungen sind. Um diesem Trend entgegenzuwirken, ist es zum einen notwendig Besuchern des Stadtzentrums mehr Aufenthaltsqualität zu bieten (z. B. durch lebhaftere Gastronomiebetriebe) und zum anderen, dass Ladenmieter ihre Konzepte hinterfragen und sich dem Wandel der Zeit anpassen.

Ausblick und Prognose 2019.

Die Retailmakler von Larbig & Mortag gehen davon aus, dass sich die Nachfragesituation auf Grund der positiven Entwicklung in der Bonner Innenstadt weiterhin stabil entwickelt und die aufgerufenen Mieten nachhaltig erzielbar sind. Da die Nachfrage an Gastronomieflächen weiter wächst, wird es zudem in Zukunft vermehrt zu Mietvertragsabschlüssen und Neueröffnungen in diesem Bereich kommen. Es ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage in den kommenden Jahren von der Remigiusstraße/ Marktbrücke etwas in Richtung Bahnhof verlagern wird. Dies ist insbesondere auf die Neubauprojekte „Urban Soul“ und „Maximiliancenter“ zurückzuführen. In den beliebten Stadtteillagen wird die Angebots- und Nachfragesituation, auf Grund der unterschiedlichen Passantenfrequenzen, der meist kürzeren Laufzeiten und der inhabergeführten Konzepte, weiterhin lebhaft bleiben.



Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH

v.l.n.r. Jan Seidentaden (Abteilungsleiter Ladenvermietung), Tim Schwarzmann (Auszubildender), Hendrik Heßlenberg (Geschäftsführer), Mike Lion (Büro- und Ladenvermietung)



Allgemeine Definitionen.

1.1 Verkaufsfläche:

Die Mietfläche, welche zum Verkauf dient zzgl. Treppen, Gänge, Schaufenster und Freiflächen, wird, sofern sie dem Kunden zugänglich ist, als Verkaufsfläche bezeichnet. Dazu gehören auch Flächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden.

1.2 Gesamt-/ Geschäftsfläche:

Die gesamte betrieblich genutzte Fläche eines Einzelhandels, welche sich aus der Verkaufs-, Ausstellungs-, Versand-, Büro- und Lagerfläche sowie Sozialräumen zusammensetzt, wird als Geschäftsfläche bezeichnet. Die Berücksichtigung der Büro-, Versand- und Lagerflächen, unterscheidet die Gesamt- oder auch Geschäftsfläche von der reinen Verkaufsfläche.

1.3 1A- und B-Lage:

Die umsatzstärksten und höchstfrequentierten Lagen der Einkaufs- bzw. Geschäftszentren einer Stadt werden als 1A-Lage betitelt. Diese können entweder nur ein Teil oder eine gesamte Einkaufsstraße umfassen. Eine 1A-Lage ist definierbar durch folgende Kriterien:

- Passantenfrequenz
- Erzielbare Spitzenmiete für eine Ladenfläche
- Branchenstruktur
- Innerstädtische Lage im Hauptgeschäftszentrum
- Filialisierungsgrad: Mieterbestand internationaler, nationaler und örtlicher Einzelhändler

Die B-Lage grenzt an die 1A-Lage an und definiert sich meist aus Nebenstraßen der Haupteinkaufsstraßen. Noch weiter entfernte Lagen werden als Streu- bzw. Nebenlagen bezeichnet.

Wenn in Großstädten sehr ausgedehnte Einkaufsstraßen mit mehreren 1A-Lagen vorhanden sind, kann zwischen diesen in beispielsweise Luxus- oder Konsumlage unterschieden werden.

- **1A-Lage:** Der Standort erreicht ca. 80- 100 % der Spitzenmiete der Stadt und ca. 70-100 % der höchsten Passantenfrequenz des Straßenabschnittes.

- **B-Lage:** Der Standort erreicht ca. 40-80 % der Spitzenmiete der Stadt und ca. 40-70 % der höchsten Passantenfrequenz des Straßenabschnittes.

- **Streu- bzw. Nebenlagen:** Hier werden Mieten bzw. Passantenfrequenzen unter 40 % erreicht.

- **Stadtteillage:** Liegt außerhalb des Haupteinkaufsbereiches einer Stadt. Mietpreisniveau und Passantenfrequenz sind vergleichbar mit der einer zentralen B-Lage.

1.4 Spitzenmiete:

Die nachhaltig höchste erzielbare nominale Miete bei Neuvermietungen in einer hochwertigen Ideal-Verkaufsfläche in 1A-Lage, wird als Spitzenmiete für Handelsflächen bezeichnet.

Mit einer Ideal-Verkaufsfläche ist eine Fläche gemeint, in der „ideale“ Verkaufsbedingungen vorzufinden sind. Die ideale Einheit liegt im Erdgeschoss, ist i. d. R. 100 m² groß, barrierefrei und gut zugeschnitten. Außerdem muss eine Schaufensterfront vorhanden sein, welche mindestens sechs Meter breit ist. Der Bauzustand der Einheit sollte gehobenen Ansprüchen gerecht werden. Die Spitzenmiete dient dazu, die Entwicklung des Marktes besser darzustellen und basiert auf Transaktionen, welche während des Betrachtungszeitraums durchgeführt und registriert werden.

Die angegebene Spitzenmiete bezieht sich immer auf einen Standardmietvertrag im jeweiligen Markt und entspricht dem Nettomietpreis exklusive Nebenkosten, lokale Steuern oder Incentives. Berechnet wird die Spitzenmiete immer zum Ende eines Quartals.

1.5 Filialist:

Filialen werden die Niederlassungen eines Einzelhandelsunternehmens bezeichnet, wel-

che zwar vom Standort her getrennt voneinander sind, jedoch rechtlich und wirtschaftlich unselbstständig sind. Einzelhändler mit mehr als 3 Filialen, unabhängig davon, ob diese Standorte regional oder überregional verteilt sind, werden Filialisten genannt. Ein Unternehmen mit 3 oder mehr Filialen in nur einer Region wird daher ebenfalls als Filialist definiert.

1.6 Passantenfrequenz:

Die Passantenfrequenzzählung bei Larbig & Mortag Immobilien erfolgte an 31 Einkaufsstraßen in B-Lage (hochwertige Niveaulagen in der Innenstadt und Stadtteillagen). Aus dem Ergebnis der zwei Stunden wurde ein Mittelwert errechnet. Hieraus wurde ein Ranking gebildet, welches in unserem Retailbericht zu finden ist.

1.7 Branchen:

Bei einer Zählung von ortsansässigen Einzelhandelbetrieben werden nur die in der schematisierten Darstellung der 1A-Lage registrierten Geschäfte berücksichtigt. Zwischen all diesen Einzelhändlern wird nach zwölf Branchengruppen unterschieden:

- Accessoires
- Schmuck/ Juwelier
- Bank/ Versicherung
- Sport/ Outdoor
- Textil
- Gastronomie
- Telekommunikation/ Elektronik
- Gesundheit/ Beauty Warenhaus
- Schreibwaren/ Bücher
- Heim-/ Wohnbedarf
- Schuhe/ Lederwaren

1.8 Ladenlokal:

Einheiten, welche zum Verkauf von Waren und Dienstleistungen dienen und meist in Einkaufsstraßen liegen, werden als Ladenlokal bezeichnet.

Larbig & Mortag Immobilien. Spezialisten im Bereich Gewerbeimmobilien!

Wir kümmern uns um den richtigen Raum³ für Ihre Bedürfnisse.

Ob Büro, Loft, Praxis, Laden, Gastronomie, Lager oder Investment. Wir vermitteln den perfekten Unternehmensraum³ oder Kapitalanlage im Großraum Köln, Bonn und Leverkusen. Larbig & Mortag ist regional tief verbunden und bietet über das Netzwerk der NAI apollo group einen nationalen und internationalen Anschluss.



Investment.
Investmentraum³
zum Profitieren.



Büro.
Büroraum³ zum
Platznehmen.



Loft.
Loftraum³ für
kreative Ideen.



Praxis.
Wohlfühlraum³ für
gute Behandlung.



Ladenlokal.
Den richtigen
Laden finden.



Gastronomie.
Raum³ für gute
Gesellschaft.



Halle/Lager.
Lagerraum³ für mehr
Rangierfreiheit.

Unser Team.

Derzeit besteht unser Team aus 26 Mitarbeitern - wir sind der Spezialist im Bereich Vermietung und Verkauf für Büro-, Loft-, Praxis-, Lager-, Gastronomie- und Ladenflächen sowie Investment. In unseren zentral gelegenen Büros dreht sich alles darum, dass Sie am Ende genau das bekommen, was Sie wollen und brauchen. Mit professioneller Beratung möchten wir Ihnen zur passenden Gewerbeimmobilie verhelfen – und das gerne im persönlichen Dialog!



& Larbig & Mortag Immobilien Bonn GmbH
Spezialisten für Gewerbeimmobilien

larbig-mortag
.de

Bonn. Sandkaule 9-11
53111 Bonn | T. 0228 90 90 52 52

Köln. Theodor-Heuss-Ring 23
50668 Köln | T. 0221 998 997 0

Leverkusen. Hemmelrather Weg 201
51377 Leverkusen | T. 0214 330 198 60

Partner der
NAI apollo group

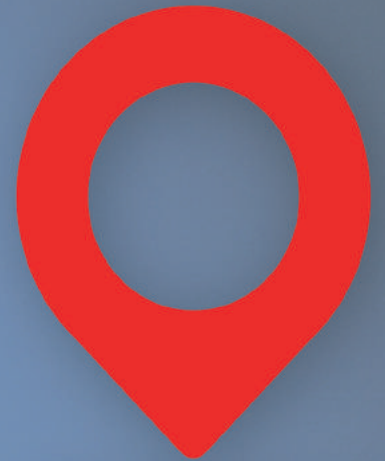
Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Larbig & Mortag übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

NEU



ERST RAUM.DE

Köln/Bonn



Das neue Immobilienportal
für die Region Köln/Bonn

- Viele Immobilien bei uns zuerst
- Privat und gewerblich
- Auch als App



ErstRaum.de

Das regionale Immobilienportal
für Köln/Bonn

powered by LARBIG & MORTAG