



15. Mai 2025

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Berlin Update 2025: Tourismus als Treiber für weiteres Wachstum im Einzelhandel

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Berlin“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

Die Lage im Einzelhandel

Die Frühjahrsgutachten der Forschungsinstitute verfestigen den Schluss, dass die wirtschaftliche Schwächeperiode Deutschlands hartnäckiger ausfallen dürfte als erhofft. Sie gehen vor dem Hintergrund aktueller Ereignisse wie die zuletzt verhängten US-Zölle nur noch von einem durchschnittlichen Wachstum von 0,1% aus. Das anschließende Aussetzen eben jener Zölle für 90 Tage war hier allerdings noch nicht eingepreist. Es besteht also noch Hoffnung auf Besserung. Für 2026 rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,3%.

Der Einzelhandel in Deutschland hat vor diesem Hintergrund nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im Jahr 2024 real (preisbereinigt) 1,1 % und nominal (nicht preisbereinigt) 2,5 % mehr Umsatz erwirtschaftet als im Jahr 2023. Dabei schnitt der Onlinehandel mit real 5% plus deutlich besser ab als der stationäre Handel. Der Handelsverband Deutschland (HDE) geht für das laufende Jahr von einem nominalen Umsatzplus von zwei Prozent aus.

Rückenwind für den deutschen Einzelhandel lieferte erneut der Tourismus. Bundesweit wurde bei den von der amtlichen Statistik erfassten touristischen Übernachtungen ein 'All-Time-High' geringfügig über dem bisherigen Spitzenjahr 2019 registriert. Besondere Profiteure waren hier nicht zuletzt die großen Metropolen mit der bundesdeutschen Hauptstadt Berlin als unangefochtenem Spitzenreiter. Hier wurden gut 30,6 Mio. Übernachtungen registriert, das waren rund 3 % mehr als im Vorjahr. Die Reihenfolge der Metropolen: Hinter Berlin und München (19,7 Mio.) folgen Hamburg (16,1 Mio.), Frankfurt/Main (11,1 Mio.), Köln (7,1 Mio.) und Düsseldorf (5,5 Mio.)

Berlin

Die Bundeshauptstadt ist mit rund 3,8 Mio. Einwohnern die bei weitem größte Stadt Deutschlands. „Sie stellt nicht nur deswegen, sondern auch wegen der außerordentlich

vielfältigen kulturellen Szene und ausgeprägter Trendsetter-Qualitäten die einzige echte deutsche Weltstadt dar“, sagt Olaf Petersen, Einzelhandelsimmobilienexperte der CIMA. „Ein globaler „Place to be“, den es auch für den internationalen Einzelhandel zu besetzen gilt.“ Berlin ist zudem eine weiterhin stark wachsende Stadt. Allein seit 2019 hat Berlin um rund 170.000 Einwohner zugelegt; also in der Größenordnung einer mittleren Großstadt.

Einzelhandel in Berlin

Zudem ist Berlin auch eine Shoppingmetropole, die praktisch keine Wünsche offen lässt. Der Erfolg des Berliner Einzelhandels fußt auf einem riesigen Einzugsgebiet, das neben dem Stadtgebiet auch große Teile Brandenburgs umfasst. Insgesamt zählt es etwa 5,5 Mio. Einwohner. Hinzu kommt die bereits erwähnte hohe Anzahl an Touristen. Anders als weitere deutsche Metropolen weist die Berliner Einzelhandelslandschaft eine polyzentrale Struktur auf. Zum einen die Top-City-Lagen mit den auch im Zuge der deutsch-deutschen Geschichte ausgeprägten Kernbereichen Kurfürstendamm/Tauentzienstraße im Westen sowie Alexanderplatz im Osten. In Ergänzung hierzu sind Wilmersdorfer Straße und Schlossstraße im Westen sowie der Hackesche Markt und Friedrichstraße als weitere City-Lagen zu bezeichnen. Allein diese sechs Lagen erzielten im Jahr 2024 einen Einzelhandels-Gesamtumsatz von rund 4,9 Mrd. EUR. Und dies auf einer Verkaufsfläche von zusammen nur knapp 650.000 m². Aufgrund der polyzentrischen Struktur fällt der Innenstadtanteil von 13,2 % (Verkaufsfläche) bzw. 10,8 % (Umsatz) daher im Metropolenvergleich relativ niedrig aus. Ähnliches gilt auch für die positive Einzelhandelszentralität, bei der Berlin bedingt durch die außerordentliche Einwohnerzahl mit 108,1 einen zwar positiven, jedoch niedrigeren Wert aufweist, als die anderen deutschen Metropolen.

Denn hinzu kommen eine große Vielzahl von Stadtteillagen („Kieze“) sowie Shopping-Center, die zum Teil in den klassischen Lagen integriert sind, zum Teil aber auch weitgehend eigenständig agieren. Mit mehr als 40 (!) derartigen Einkaufszentren steht Berlin auch diesbezüglich an der Spitze der deutschen Metropolen.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich ein erheblicher Wettbewerbsdruck zwischen den einzelnen Standorten. Insbesondere einige periphere und in die Jahre gekommene, wie auch angesichts der Herausforderungen des Onlinehandels nicht mehr zeitgemäße Center befinden sich in einer ausgeprägten Neupositionierungsphase. Hier sind über den Einzelhandel hinaus zunehmend Mixed-Use-Qualitäten, d.h. Nutzungen und Angebote jenseits von klassischem Einkaufen, gefragt.

Investment-Markt

Nach der Ende 2021 eingeläuteten Zinswende und in Folge weiterer negativer externer Faktoren wie dem Ukraine-Krieg, hoher Inflation sowie der gesamtwirtschaftlichen Rezession hat sich das Marktvolumen im deutschen Immobilien-Investmentmarkt nachhaltig reduziert. Dies gilt auch für die Assetklasse der Handelsimmobilien. Lag das Transaktionsvolumen in den guten Jahren im Trend bei mehr als 10 Mrd. EUR p.a., bewegt sich der Markt seit 2023 auf einem erheblich niedrigeren Niveau. Ausgehend von den hier noch erreichten rund 5 Mrd. EUR konnte der Einbruch zwischenzeitlich immerhin gestoppt werden. Die Handelsimmobilien-Transaktionen sind 2024 wieder spürbar auf etwa 6 Mrd. EUR angestiegen.

Gegenüber den Werten der Top-Dekade haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt. „Waren ab 2011 infolge des ‚billigen Geldes‘ die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser bei allen Stadtgrößen bis Ende des vergangenen Jahrzehnts deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch in etwa stabil“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, „liegen diese heute übergreifend

spürbar niedriger“. So habe sich die allgemeine Marktnachfrage insbesondere aufgrund veränderter Finanzierungsbedingungen wie auch hoher Baukosten gegenüber den Hausse-Zeiten deutlich reduziert. Zudem hätten viele Eigentümer ihre Assets noch mit viel höheren Verkehrswerten in ihren Büchern stehen als aktuell erzielt werden könnten, so dass von daher dem Markt auch weniger Angebot zur Verfügung stehe.

Als Sondereffekt werden durch die Abwicklung von Insolvenzen der verschiedenen SIGNA- und anderer Gesellschaften dem Markt aktuell sukzessive Objekte und Projekte in Toplagen deutscher Metropolen zugeführt. Dadurch sind in diesem Segment einige volumenstärkere Transaktionen zu verzeichnen, bzw. stehen perspektivisch zu erwarten. Dies kommt auch mit Blick auf die in 2024 beobachteten Transaktionen zum Ausdruck. Im Fokus standen vor allem Groß-Transaktionen. Die zehn größten Deals, zu denen das SIGNA-Asset KaDeWe in Berlin und das CENTRUM-Asset Maximilianstraße 12-14 in München sowie das Quartier Fünf Höfe und das Shopping-Center Pasing Arcaden (beide auch in München) zählten, machten mehr als 50 % des Investmentvolumens im Handelsimmobilienmarkt aus.

Top-Deals in der Hauptstadt

In dieser Gemengelage haben sich auch in Berlin die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus mittlerweile spürbar nach unten bewegt. Im Gefüge ganz oben liegen hier weiterhin Kurfürstendamm und Tauentzienstraße, wo für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau Kaufpreisfaktoren von bis zum 25-28fachen der Jahresmiete realistisch sind. Aber auch Alexanderplatz, Hackescher Markt oder Schloßstraße sowie zentrale Lagen wie Leipziger Platz und gute Stadtteil-/Kiezlagen sind aus Investorensicht weiter interessant.

Zu konkreten Deals gibt es aktuell erfreulicherweise einiges zu berichten - mit einem Schwerpunkt auf dem Signa-„Nachlass“. Den größten Ankauf mit einem Volumen von mehr als 400 Mio. EUR stellte Anfang 2025 der Erwerb des Upper-West-Ensembles mit der ehemaligen deutschen Signa-Zentrale durch die Schoeller-Gruppe dar. Als weitere ehemalige Signa-Immobilien wechselten Tauentzienstraße 20 (ex-Schuhhaus Leiser, Neu-Eigentümer Midstad), das P1 Parkhaus am KaDeWe (Käufer Quantum) oder das ehemalige Hotel Ellington (Passauer Straße, Käufer Vivion) die Eigentümer.

Aus einer Vielzahl von anderen Deals seien aus der jüngeren Vergangenheit noch der Erwerb des Schloss-Straßen-Centers (SSC) durch die Porth-Gruppe (Verkäufer Pinebridge) sowie des Kant-Centers durch Kintyre zusammen mit ATPG Angelo Gordon hervorgehoben. Im direkten Umland in Wustermark hat zudem die französische Frey-Gruppe das Designer Outlet Berlin von McArthurGlen erworben. Weitere Transaktionen waren am Kurfürstendamm 199, der Wilmersdorfer Straße 117, der Münzstraße 18 am Hackeschen Markt sowie in der Friedrichstraße 210 zu verzeichnen. Käufer waren zumeist private Investoren.

Vermietungsmarkt

„Im Unterschied zur allgemeinen Entwicklung auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat der zuvor zeitweise eingebrochene Vermietungsmarkt seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt aufgenommen“, sagt Andreas Kogge, Partner der COMFORT Berlin GmbH. 2024 wurde ein Vermietungsergebnis von deutschlandweit sehr beachtlichen rund 500.000 m² erzielt. Den Hintergrund bildet das auf Mieterseite wieder stark gewachsene Vertrauen in die Marktstabilität und mehr Vertrauen in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstadtlagen - aber auch im Zusammenspiel mit dem eigenen professionalisierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und

Gastronomiekonzepte, bzw. optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/oder günstigerer Miete).

Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren. Gleichzeitig wird aktuell auch ein höheres Maß an Flexibilität bei den Verträgen in puncto Laufzeiten, Break-Options, Nebenkosten, Indexierungen, Zuschüssen u.a. vorausgesetzt. Vor diesem Hintergrund ist eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode zu verzeichnen, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnete. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen – zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen – weiter unter Druck.

Der Berliner Markt profitiert mit seiner Größe und einzigartigen Standortmischung in den absoluten Toplagen von City West und Ost dabei sicherlich von einer besonderen Aufmerksamkeit bei den (internationalen) namhaften und innovativen Mietern.

Dabei gelten der **Kurfürstendamm** und die **Tauentzienstraße** noch immer als wichtigster und bekanntester Einkaufsboulevard mit dem besten Abschnitt zwischen KaDeWe (Kaufhaus des Westens) und dem Olivaer Platz. Dies gilt sowohl flächentechnisch mit mehr als 200.000 m² Verkaufsfläche, die sich auf über 300 Ladengeschäfte verteilen, als auch in Bezug auf die insgesamt höchsten Umsätze und Mieten. Geboten wird ein vielfältiges Angebot von Kaufhausrennbahn an der Tauentzienstraße bis zu Luxus Anbietern nahe des Olivaer Platzes. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 250 - 310 EUR / m² am Kurfürstendamm und zwischen 340 - 415 EUR / m² entlang der Tauentzienstraße.

Der **Alexanderplatz** ist zentraler Einkaufsstandort für den Ostteil der Stadt und das konsumige Pendant zur City West. Er ist infrastrukturell außerordentlich gut angebunden und verzeichnet täglich etwa 350.000 Passanten. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 225 - 275 EUR / m².

Der **Hackesche Markt** gilt mittlerweile schon fast traditionell als Trend- und Szenemeile für den jungen nationalen und internationalen Einzelhandel und erlebte innerhalb der letzten Jahre eine deutliche Frequenzsteigerung auch durch die touristische Bedeutung des Standorts. Neue Marken eröffnen bevorzugt in diesem lebendigen Stadtquartier. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 120 - 150 EUR / m².

Die **Schlossstraße** ist die wichtigste Einkaufsstraße im kaufkraftstarken Südwesten Berlins und verfügt auf der Westseite über vier große Einkaufszentren. Nach einem Rückgang der Mieten wegen des Flächenüberangebotes stabilisiert sich die Nachfrage und damit auch die Mieten. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 70 - 90 EUR / m².

Im Spannungsfeld zwischen Alexanderplatz und Leipziger Platz sucht die **Friedrichstraße** ihren zukünftigen Platz in der Berliner Einzelhandelslandschaft. Aufgrund der gewachsenen Konkurrenz nicht zuletzt durch die Mall of Berlin und die weitgehende Rückkehr des Luxuseinzelhandels zum Kurfürstendamm kann man hier schon von einer Suche nach Zukunftsfähigkeit und Identität sprechen. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 75 - 95 EUR / m².

Die **Wilmsdorfer Straße** ist die einzige echte Fußgängerzone in Berliner City-Lage und wird nach wie vor gut besucht. Sie erreicht vor allen Dingen Kunden aus dem Kerneinzugsgebiet und bietet eine angenehme Aufenthaltsqualität durch einige etablierte Gastronomiebetriebe. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen zwischen 65 - 80 EUR / m².

Für alle Berliner Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Berlin, der auf Wunsch als pdf (auch in englischer Sprache) kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m² Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.