



23. Oktober 2023

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Insight Berlin 2023: Nachfrage und Mieten im Berliner Einzelhandel wieder auf hohem Niveau

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling und Ronald Steinhagen auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Berlin“ einen neuen Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen der Bundeshauptstadt Berlin vorgelegt. Die Reihe wird in Kürze für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und soll für mehr Transparenz in einem herausfordernden Markt, der sich stetig wandelt, sorgen. Die Datenlage für dieses Immobiliensegment ließ vor dem Hintergrund und den Auswirkungen von Corona-Krise, dem Krieg in der Ukraine und der Zinswende zuletzt deutlich zu wünschen übrig. Entsprechend verunsichert agierten die Marktteilnehmer.

Die Lage im Einzelhandel

Der Einzelhandel bewegt sich 2023 in einem ausgesprochen herausfordernden Umfeld. Nach den aktuell vorliegenden amtlichen Umsatzzahlen für den Zeitraum Januar – Juli 2023 sind die Einzelhandelsumsätze insgesamt zwar nominal um rund 3,5 % gestiegen; in realer Rechnung bedeutet dies wegen der hohen Inflation allerdings ein Umsatzminus von stattlichen 4 %. Ein Rückgang in einer Größenordnung, den die Branche zuletzt zu Zeiten der Finanzkrise 2009 verzeichnen musste.

Unter besonderem Druck stehen die einstigen Profiteure der Corona-Zeit, namentlich Onlinehandel sowie der Einzelhandel mit Lebensmitteln. Das seinerzeit besonders in Mitleidenschaft gezogene Geschäft mit Textilien kann sich dagegen aktuell wieder etwas von den verlorenen Umsätzen zurückholen und schneidet positiv ab.

Berlin

Die Bundeshauptstadt ist mit rund 3,7 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 wachsende Stadt. Allein zwischen 2017 und 2022 kamen mehr als 100.000 Einwohner hinzu. Auch der Arbeitsmarkt präsentiert sich ausgesprochen dynamisch. Zwar war die Arbeitslosenquote mit rund 8,8 % (2022) im Metropolenvergleich relativ hoch. Auf der anderen Seite war das Beschäftigungswachstum

mit + 12 %) in den letzten fünf Jahren in keiner anderen deutschen Großstadt annähernd so hoch wie in Berlin.

Einzelhandel in Berlin

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 nach dem Einbruch durch Corona wieder extrem hohe Anzahl an Touristen. Anders als andere deutsche Metropolen weist die Berliner Einzelhandelslandschaft eine polyzentrale Struktur auf, die über sechs 1A-Lagen verfügt. Hinzu kommt eine Vielzahl von Stadtteilkiezen und Shopping-Centern, die zum Teil in den klassischen Lagen integriert sind, teilweise aber auch weitgehend eigenständig agieren. Mit mehr als 40 (!) Einkaufszentren steht Berlin auch diesbezüglich bundesweit an der Spitze.

Hieraus ergibt sich natürlich auch ein erheblicher Wettbewerbsdruck zwischen den einzelnen Standorten. Insbesondere einige periphere und in die Jahre gekommene Center befinden sich in einer ausgeprägten Neupositionierungsphase.

Im Berliner Einzelhandel wurde im Jahr 2022 auf einer Gesamtverkaufsfläche von 4,9 Mio. Quadratmetern ein Gesamtumsatz von 23,2 Mrd. EUR erwirtschaftet. Mehr als in jeder anderen deutschen Stadt. 660.000. Quadratmeter Fläche und rund 2,5 Mrd. EUR Umsatz fallen auf die sechs innerstädtischen Toplagen Kurfürstendamm/Tauentzienstraße, Alexanderplatz, Friedrichstraße, Wilmsdorfer Straße, Schlossstraße und Hackescher Markt. Eingedenk der ausgeprägten polyzentrischen Struktur fällt der Innenstadtanteil in Berlin mit 13,5 % (Verkaufsfläche) bzw. 10,8 % (Einzelhandelsumsatz) naturgemäß vergleichsweise niedrig aus.

Investment-Markt

Die Zahl der Transaktionen für Immobilien hat sich nach Zinswende merklich reduziert. Dies gilt auch für Handelsimmobilien. Erstmals seit 2014 wurde in 2022 bundesweit nur ein Transaktionsvolumen von nur 9 Mrd. EUR realisiert. Auch in 2023 bleibt der Markt rückläufig und lag im ersten Halbjahr in einer Größenordnung von nur 2,5 Mrd. EUR, was einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von mehr als 30 % entspricht.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt.“ Waren zuvor ab 2011 im Zuge der zinsinduzierten Immobilienhausse die Kaufpreisfaktoren für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch weitgehend stabil, sind sie seitdem deutlich unter Druck geraten.

Derzeit seien nach Gottschlings Beobachtung vor allem opportunistische und eigenkapitalstarke Investoren sowie Eigennutzer im Ankauf unterwegs. „Bei vielen Eigentümern stehen die Immobilien mit viel höheren Verkehrswerten in den Büchern als der Markt derzeit abbildet, so dass von daher auch wenig Angebot dem Markt zur Verfügung gestellt wird. Wer nicht muss, hält sich hier bis auf weiteres zurück.“

Allerdings geraten einige Investoren, die in den letzten Jahren Immobilien zu Höchstpreisen zur Weiterentwicklung erworben haben, zunehmend unter Druck. Da sich die Mieten und Finanzierungskosten nicht wie einst erwartet entwickeln und viele Entwicklungsprozesse sich im Zuge von Corona verzögert haben, stehen gerade viele Projektentwickler vor Problemen.

Hinsichtlich der Nachfrage weit oben liegen weiterhin Kurfürstendamm und Tauentzienstraße, wo für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau in

Ausnahmefällen immer noch Kaufpreisfaktoren von rund dem 30-fachen der Jahresmiete verlangt werden. Aber auch Alexanderplatz, Hackescher Markt oder Schlossstraße sowie zentrale Lagen wie Leipziger Platz und gute Stadtteil-/Kiezlagen sind aus Investorensicht weiter interessant.

Mit Blick auf konkrete Deals ragen im bisherigen Verlauf zwei Signa-Anteilsverkäufe heraus. So verkaufte Signa 49,9 % der Anteile am KaDeWe-Gebäude Tauentzienstraße 21-24 an die thailändische Central Department Store-Gruppe. Mit einem Volumen von rd. 700 Mio. EUR war dies bisher der größte Einzeldeal in ganz Deutschland. Zudem wurden in direkter Nachbarschaft zum Galeria Warenhaus am Alexanderplatz 80 % des Bürohausprojekts Mynd an den Hausinvest-Fonds der Commerz Real verkauft. Weiterhin erwarb das Haus Becken das Friedrichshainer Ring Center III für eine neue Projektentwicklung. Weitere Deals waren in den letzten Monaten am Kurfürstendamm 201, der Schloßstraße 95 und in der Friedrichstraße im Bereich Checkpoint Charlie zu verzeichnen.

Vermietungsmarkt

„Nachdem der Vermietungsmarkt im Zuge der Corona-Krise durch einen drastischen Einbruch der Mieternachfrage für den Nonfood-Einzelhandel einer außerordentlichen Belastungsprobe unterzogen wurde, hat dieser seit Mitte 2021 wieder deutlich an Fahrt gewonnen,“ sagt Ronald Steinhagen, geschäftsführender Gesellschafter und Vermietungsexperte der COMFORT Berlin GmbH. Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein wieder deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. So expandieren deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimieren ihre Standorte. Erfreulicherweise gilt dies auch wieder vermehrt für den Textilbereich als einer der traditionellen Innenstadt-Kernbranchen. Zudem werden auch auf Eigentümerseite die aktuellen Marktrealitäten zunehmend anerkannt. Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren. In dieser Gemengelage ist eine wachsende Zahl von Abschlüssen und in der Folge auch klare Stabilisierung der Mieten festzustellen, die für einzelne Lagen nunmehr auch wieder durchaus zulegen.

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. Geboten wird ein vielfältiges Angebot von Kaufhausrennbahn an der Tauentzienstraße bis zu Luxusanbietern nahe des Olivaer Platzes. Hier finden aktuell großformatige Projektentwicklungen mit dem FÜRST wie auch längerfristig am Karstadt Wertheim statt. Die Top-Mieten bewegen sich für kleinere Flächen als weiterzwischen 320 - 400 EUR / m².

Als weitere innerstädtische 1A-Lagen gelten der **Alexanderplatz** als zentraler Einkaufsstandort für den Ostteil der Stadt, der **Hackesche Markt** als Trend- und Szeneviertel für den jungen nationalen und internationalen Einzelhandel, die **Schlossstraße** als wichtigste Einkaufsstraße im kaufkraftstarken Südwesten Berlins, die **Friedrichstraße** als maßgebliche Einkaufslage im Bezirk Mitte sowie die **Wilmerdorfer Straße** als einzige echte Fußgängerzone in Berliner City-Lage.

Für all diese Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Berlin, der auf Wunsch als pdf 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.