

Marktbericht
Jahrbuch 2009/2010

COMFORT

...immer 1A!

.....T...

GÖRTZ

Peek&Cloppenburg

H&M
HEINES & MALERTZ

BONITA

HALLHUBER
Nothing but clothes

RENO
Die behält' ich gleich an.

MEXX

T...Punkt

GERRY WEBER



NEW YORKER

s.Oliver

TOM TAILOR



LEVI'S
STORE

fogal

GEOX
A T M E T

Preise gut, alles gut.

OSCEY
Schuhwerk

Tchibo

Madonna

WEILAND
www.weiland.de
BUCHER & MEDIEN

lecco



CHRIST



Mayersche M

Jahrplatz

NORDSEE

pimkie

ZARA

dm

WER BIN ICH MENSCH
HIER KAUF ICH EIN

MediaMarkt

Sinn Leffers

ROLAND

VAPIANO

Accessorize

e-plus+

BALLY

ESPRIT

.....T...

GÖRTZ

Peek&Cloppenburg

H&M

BONITA

HALLHUBER

ossey
Buchhandlung

Tchibo

Madonna

WEILAND
www.weiland.de
BUCHER & MEDIEN

lecco

D
OLFSCHMIDT

CHRIST

LEWIS

Jahrplatz

NORDSEE

Mayersche M

ZARA

dm
HIER BIN ICH MENSCH
HIER KAUF ICH EIN

pimkie

Sinn Leffers

MediaMarkt

ROLAND

VAPIANO®

Accessorize

e-plus+

BALLY

ESPRIT

.....T..

GÖRTZ

Peek & Cloppenburg

H&M
HEINZ & MALERTZ

BONITA

HALLHUBER
Nothing but clothes

RENO
Die behalt' ich gleich an.

MEXX

T...Punkt

GERRY WEBER

T

NEW YORKER

s.Oliver

TOM TAILOR

C&A

LEVI'S
STORE

fogal

GEOX
A T M E T

Preise gut, alles gut.

ossey
Buchhandlung

Tchibo

Madonna

lecco

D

CHRIST

STABILER VERMIETUNGSMARKT IN DEN ZENTRALEN TOP-LAGEN

Vor dem Hintergrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation erhält die Frage, wohin die Reise für Einzelhandelsflächen und Geschäftshäuser in 1A-Lagen geht, eine besondere Bedeutung. Dessen ungeachtet lässt sie sich kaum seriös beantworten. Dies manifestiert sich auch in einer Vielzahl voneinander abweichender Szenarien, die derzeit friedlich nebeneinander existieren. Je nach persönlicher Disposition und Interessenlage geht die Reise dann mal hierhin und dann wieder dorthin. So viel steht also wenigstens fest: Einig sind sich die Marktbeobachter keineswegs.

Rückblickend lässt sich feststellen, dass noch im Herbst des Jahres 2008, beispielsweise im Rahmen der Expo Real Anfang Oktober 2008, also rund drei Wochen nach der Lehman-Pleite, wenig bis gar keine Auswirkungen auf den filialisierten Einzelhandel erkennbar oder zu spüren waren. Auf breiter Front wurde aufseiten der Verbraucher massiv konsumiert und aufseiten der Einzelhändler entsprechend expandiert. Ein deutlich spürbarer, negativer Einfluss auf die Vermietungsgeschäfte sowie auf die Expansionsplanungen der Filialisten schien zumindest in den klassischen 1A-Einzelhandelslagen weit entfernt zu sein. Mitte 2009 sah dies zumindest punktuell schon etwas anders aus, wenngleich man die Dinge auch hier besonders differenziert zu betrachten hat.

Stabile Mieten auf hohem Niveau

Zunächst ist zu konstatieren, dass die Mieten in den echten 1A-Lagen, die dieses Jahr vielleicht etwas knapper definiert werden, auf hohem Niveau stabil geblieben sind. So haben sich die Ladenmieten für Top-1A-Lagen in den 170 bundesweit untersuchten Städten in 2009 im Vergleich zum Vorjahr durchschnittlich nur um 0,2% für kleinere, erdgeschossige Einheiten um 100m² sowie um 1,1% für größere, ebenfalls erdgeschossige Einheiten im Bereich zwischen 300 und 500m² verringert. Getrennt in alte und neue Bundesländer fällt auf, dass die Performance der Städte in den neuen Bundesländern auch in 2009 mit insgesamt plus 0,8% für die kleinen Ladenlokale noch positiv ist, während in den Städten der alten Bundesländer ein Minus von 0,3% im gleichen Segment zu verzeichnen ist.

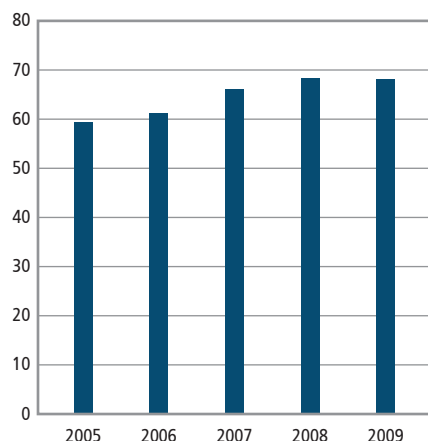
Interessant ist darüber hinaus eine Betrachtung der Entwicklung der Ladenmieten über den Zeitraum der vergangenen fünf Jahre bis 2009. Demnach haben sich die entsprechenden Mieten bundesweit für kleinere Ladenlokale zwischen 80 und 120m² Verkaufsfläche um 17,2% sowie für größere Einheiten zwischen 300 und 500m² um 14,3% erhöht. Dies verdeutlicht noch einmal die beachtliche Höhe der Mietpreissprünge im Zeitraum 2004 bis 2009 und unterstreicht, von welchem Mietniveau wir aus den letzten fünf Jahren kommen.

Zudem stellt sich die Situation je nach Region sehr unterschiedlich dar. Während die Mieten beispielsweise in den süddeutschen Einkaufsstädten in Bayern und Baden-Württemberg sowie in der Mehrzahl der ostdeutschen Städte stabil waren, beziehungsweise vereinzelt sogar leicht gestiegen sind, gingen sie im Norden Deutschlands, aber auch in Hessen und Nordrhein-Westfalen mehrheitlich zurück.

Dies bestätigt einmal mehr unsere Einschätzung, dass die kaufkraftstarken und meist mit hoher Zentralität gesegneten Einkaufsstädte im Süden eine bevorzugte Stellung einnehmen. In den Ballungsgebieten in Nordrhein-Westfalen beispielsweise sieht dies häufig anders aus. Hier konkurriert auf engstem Raum eine ganze Reihe von Städten um die Gunst der Kunden, die sich zudem noch mit einer Vielzahl nicht integrierter Einkaufszentren auseinandersetzen haben. Erschwerend hinzu kommt, dass manche ostdeutschen

Durchschnittl. Einzelhandelsmieten*

in 1A-Lage aus 170 deutschen Städten für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80–120m² von 2005 bis 2009 in EUR/m²



*Definitionen: siehe Seite 184

Städte als strukturschwache Entwicklungsgebiete mittlerweile durch eine ganze Reihe von Städten im Ruhrgebiet abgelöst bzw. ergänzt worden sind, was auch die Tatsache erklärt, dass die Durchschnittsmiete in den ostdeutschen Städten mittlerweile über der im Westen (mit Hessen, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen und Saarland) liegt. Ein weiterer Grund dafür ist freilich die große Anzahl der nordrhein-westfälischen Städte mit Niedrigstmietenniveau, die in die Untersuchung auf Grund ihrer Einwohnerzahl mit eingegangen ist und den Durchschnitt trotz der vorhandenen Highlights wie z. B. Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn, Frankfurt oder Wiesbaden unter den Durchschnitt der im Osten untersuchten 20 Städte drückt.

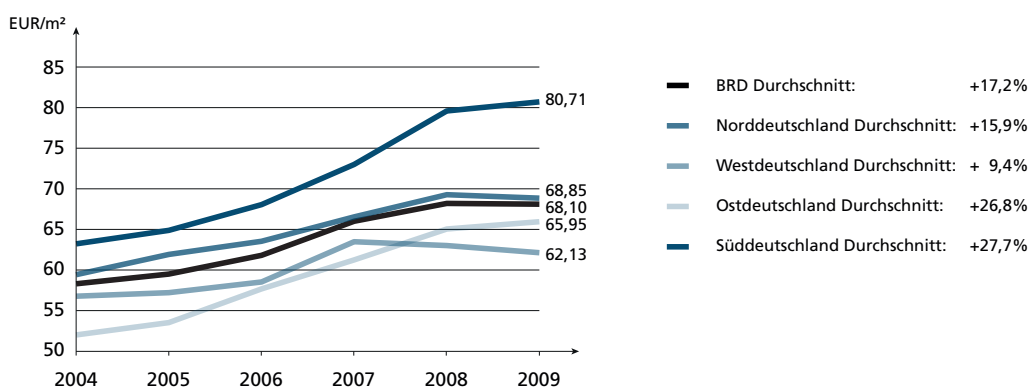
In den neuen Bundesländern dagegen hat der Nachholbedarf bei innerstädtischen Flächen für einen stärkeren Anstieg gesorgt als in den alten Bundesländern. Hier zeigt die Renaissance der Innenstädte in besonderem Maße Wirkung, die gegenüber der vormals übermächtigen Konkurrenz von der grünen Wiese nunmehr die Oberhand gewinnen. Im Norden Deutschlands, wo es zuletzt teilweise überdurchschnittliche Steigerungen gegeben hatte, bricht sich insbesondere in den vielen kleineren Städten Niedersachsens nunmehr ein moderater Korrekturbedarf Bahn, weswegen die Performance der norddeutschen Städte in 2009 insgesamt gesehen etwas unterdurchschnittlich ist.

Expansion trotz Rezession

Der Grund für die Stabilität des Vermietungsmarktes in den 1A-Lagen liegt vor allen Dingen darin begründet, dass die national und international erfolgreichen Filialisten weiterhin in ihr Standortnetzwerk investieren, es kontinuierlich ausbauen und die langfristigen Expansionspläne konsequent weiterverfolgen. Grundvoraussetzung dabei ist natürlich gerade vor dem heutigen wirtschaftlichen Hintergrund die ungehinderte bzw. ausreichende Ausstattung mit Liquidität. Gute Beispiele für nachhaltig expansive Filialisten sind die durchaus unterschiedlich aufgestellten Unternehmen Hennes & Mauritz (eine börsennotierte Aktiengesellschaft) oder Deichmann (ein klassisches inhabergeführtes Unternehmen), die jeweils zu den Marktführern in ihrer Branche zählen.

Dabei wächst der Einzelhandelsmarkt an sich in Deutschland schon seit Jahren nicht mehr. Die Konsumenten geben für den klassischen Einzelhandel sogar immer weniger aus und es stellt sich die Frage, warum die Verkaufsflächen vor allem in den Innenstädten relativ ungehemmt und sogar schneller wachsen als der Umsatz. GfK GeoMarketing ermittelte in diesem Zusammenhang, dass der Einzelhandelsumsatz in den Zentren deutscher Großstädte seit 2003 gerade einmal um 3% zugelegt hat. Im selben Zeitraum ist die innerstädtische Verkaufsfläche jedoch um beachtliche 7% gewachsen. Wie ist

Entwicklung der Einzelhandelsmieten (80–120m²)* in den vier Regionen Nord, West, Ost und Süd in 1A-Lagen in Deutschland zwischen 2004 und 2009



Norddeutschland: Bremen, Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein
 Westdeutschland: Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland
 Ostdeutschland: Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
 Süddeutschland: Baden-Württemberg, Bayern

*Definitionen: siehe Seite 184, Quelle: COMFORT

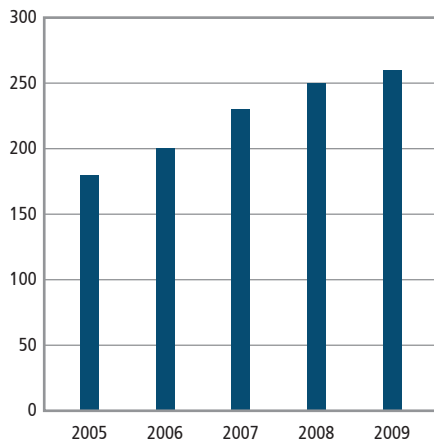
BERLIN

In Zahlen

Einwohnerzahl:	3.416.255
Bevölkerungsentwicklung:	+0,8% ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	953.806
Arbeitslosenquote:	13,9%
Kaufkraftkennziffer:	93,86
Kaufpreisentwicklung:	⇒
Zentralitätskennziffer:	110,79

Einzelhandelsmieten

in 1A-Lage für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80–120m² von 2005 bis 2009 in EUR/m²



Berlin – wirtschaftliche Bedeutung

Berlin ist mit rund 3,4 Mio. Einwohnern die mit Abstand größte Stadt der Bundesrepublik Deutschland. Ihre wirtschaftliche Bedeutung ergibt sich ungeachtet eines wirtschaftlich vergleichsweise schwachen Umfeldes aus der politischen Bedeutung als Hauptstadt des mit 80 Mio. Einwohnern größten Landes Westeuropas. Zahlreiche Verbände und Großunternehmen sind nach dem Umzug der Bundesregierung von Bonn nach Berlin dem Ruf der Macht gefolgt, sodass in Berlin heute nahezu alle maßgeblichen Lobbyisten und Großunternehmen Deutschlands zumindest mit einer Repräsentanz vertreten sind.

Berlin – Bedeutung für den Einzelhandel

Die Bedeutung Berlins für den Einzelhandel ergibt sich nicht nur auf Grund der Funktion als Oberzentrum für das Umland, sondern vor allen Dingen aus seiner touristischen Attraktivität – 24% des Umsatzes erzielen Berliner Einzelhändler mit Verkäufen an Touristen (Handelsverband Berlin-Brandenburg). In atemberaubendem Tempo haben die 1A-Lagen Berlins nach der wiedergewonnenen Einheit eine Entwicklung aufgeholt, die sich im Westen Deutschlands bereits vorher vollzogen hatte. Obwohl Kaufkraft und Zentralität unterdurchschnittlich sind, gilt Berlin als einer der beliebtesten Standorte für nationale und internationale Einzelhändler in Deutschland überhaupt. Berlins regierender Bürgermeister Klaus Wowereit hat



Berlin, Tauentzienstraße 15
COMFORT: Vermietung

die Stadt daher nicht umsonst als „arm, aber sexy“ bezeichnet. Dies sehen neben den vielen Besuchern Berlins auch die meisten national und international erfolgreichen Einzelhändler so. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der 1A-Lage übertrifft das Angebot bei Weitem.

Etwas differenzierter sieht dies für die vielen Stadtteillagen in Berlin aus, die den stark polyzentrischen Charakter der Stadt prägen. Hier hat eine Vielzahl von Centerentwicklungen den ursprünglichen 1A-Lagen teilweise das Wasser abgegraben und zu einer ungesunden Vermehrung der Handelsflächen geführt. Die Betrachtung hierbei muss allerdings sehr differenziert erfolgen, will man einen Standort tatsächlich angemessen beurteilen.

1A-Lagen in Berlin

Zu den absoluten 1A-City-Lagen in Berlin zählen neben den traditionellen Einkaufsstraßen Kurfürstendamm und Tauentzienstraße mittlerweile auch die Friedrichstraße und der Alexanderplatz in Berlin-Mitte. Hinzu kommen einige interessante Szene- und Stadtteillagen, deren Mietpreisniveau mittlerweile ebenfalls Metropoleniveau erreicht hat.

Kurfürstendamm/Tauentzienstraße

Der Berliner Kurfürstendamm und in dessen Verlängerung die Tauentzienstraße sind die wichtigsten und bekanntesten Einkaufsboulevards in Berlin. Der stärkste Bereich erstreckt sich vom KaDeWe (Kaufhaus des Westens) an der Tauentzienstraße bis zum Olivaer Platz am Kurfürstendamm. Der Standort besticht durch ein vielfältiges und heterogenes Angebot, das von der Kaufhausrennbahn am Tauentzien bis hin zu den Luxus Anbietern im mittleren Teil des Kurfürstendamms reicht. Die höchsten Passantenfrequenzen werden an der Tauentzienstraße bis zum Kurfürstendamm/Ecke Joachimstaler Straße gemessen.

Alexanderplatz

Kaum eine Berliner Einkaufslage hat in der jüngeren Vergangenheit einen dynamischeren Entwicklungssprung (auch was die Mieten angeht) vollzogen als der Alexanderplatz, was in den zuletzt fertiggestellten Projektentwicklungen begründet liegt. Der Alexanderplatz ist der zentrale Einkaufsstandort für den Ostteil der Stadt, der zudem infrastrukturell außergewöhnlich gut angebunden ist. Die Revitalisierung des Kaufhofs und Fertigstellungen eines EKZ und eines Geschäftshauses haben die Zentralität des Standortes massiv gestärkt.

Mietpreisangaben in EUR/m²

Alexanderplatz

80–120m ²	210	+16,7% VJ ↗
300–500m ²	90	+12,5% VJ ↗

Carl-Schurz-Straße

80–120m ²	55	+0,0% VJ →
300–500m ²	25	+0,0% VJ →

Friedrichstraße

80–120m ²	150	+7,1% VJ ↗
300–500m ²	70	+0,0% VJ →

Gorkistraße

80–120m ²	60	+9,1% VJ ↗
300–500m ²	35	+16,7% VJ ↗

Karl-Marx-Straße

80–120m ²	50	+0,0% VJ →
300–500m ²	35	+40,0% VJ ↗

Kurfürstendamm

80–120m ²	220	+0,0% VJ →
300–500m ²	130	+0,0% VJ →

Fortsetzung auf der nächsten Seite



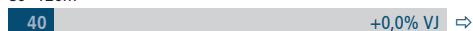
Berlin, Alexanderplatz 3, Promod
COMFORT: Vermietung

Mietpreisangaben in EUR/m²

Fortsetzung:

Müllerstraße

80–120m²

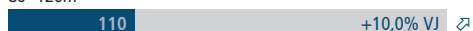


300–500m²

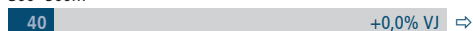


Oranienburger Straße/Rosenthaler Straße

80–120m²

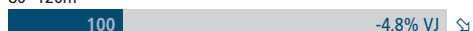


300–500m²



Schloßstraße

80–120m²



300–500m²



Tauentzienstraße

80–120m²

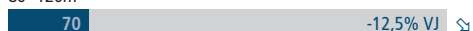


300–500m²

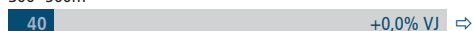


Teltower Damm

80–120m²



300–500m²

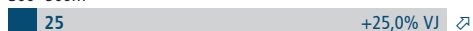


Tempelhofer Damm

80–120m²

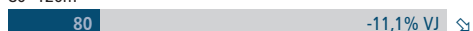


300–500m²

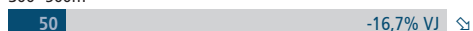


Wilmsdorfer Straße

80–120m²



300–500m²



Friedrichstraße

Lange sah es so aus, als könne die Friedrichstraße die ihr zuge dachte Rolle als Pendant zum Kurfürstendamm im Osten der Stadt nicht wirklich wahrnehmen. Mittlerweile aber ist der Knoten geplatzt und die Bedeutung der Friedrichstraße für den filialisierten Einzelhandel kann kaum noch überschätzt werden. Dies liegt nicht zuletzt auch am Erfolg solcher Konzepte wie der Galerie Lafayette, die nach anfänglichen Schwierigkeiten einen langen Atem bewies und heute zu den Attraktionen der Stadt zählt, die auch im gängigen Touristenprogramm einen festen Platz einnehmen. Die Friedrichstraße ist darüber hinaus auch ein architektonisch viel beachtetes Stadtquartier mit einer hohen historischen Bedeutung. Die Erfolgsgeschichte der Einzelhandelslage Friedrichstraße hat ihren Höhepunkt vermutlich noch immer nicht erreicht. Dies lässt sich auch daran ablesen, dass bisherige „Mindernutzungen“ von Einzelhandelsfläche als Showrooms für Autohersteller zunehmend adäquat genutzt werden.

Wilmsdorfer Straße

Die Wilmsdorfer Straße ist die einzige echte Fußgängerzone in Berliner Citylage und hat sich seit einer umfassenden Runderneuerung, der auch einige Projektentwicklungen gefolgt sind, sehr positiv entwickelt – wenngleich sich Hoffnungen auf eine überregionale Strahlkraft bislang nicht erfüllt haben.

Schloßstraße

Die Schloßstraße gilt als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins und weist eine durchgehend hohe Passantenfrequenz auf. In keinem anderen Stadtteil erfolgen so viele Handelsprojektentwicklungen wie an der Steglitzer Schloßstraße.

Karl-Marx-Straße

Die Karl-Marx-Straße in Neukölln, die in der jüngeren Vergangenheit wegen diverser Centerentwicklungen kontinuierlich an Bedeutung verloren hatte und deren Angebot eher auf die Nahversorgung ausgerichtet war, erhält mit einer Projektentwicklung der CENTRUM in Kooperation mit Büll & Liedtke (ehemaliges Hertie-Haus) einen neuen Magneten, der Kunden zurück auf die traditionsreiche Einkaufsstraße ziehen könnte.

News

Berlin befindet sich – allein der schier Zahl der Einkaufslagen wegen – immer in Bewegung. An der Tauentzienstraße 5 plant der Projektentwickler NPC unmittelbar gegenüber dem KaDeWe den Umbau eines Büro- und Geschäftshauses. Baubeginn war im Sommer 2008 und im Frühjahr 2010 soll die Übergabe der Flächen an die zukünftigen Mieter erfolgen. Auf drei Ebenen vom Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss sollen ca. 1.800m² Verkaufsfläche für zwei Mieter entstehen. Als Mieter steht ein Berliner Schuhfilialist fest.

Auf dem Kurfürstendamm ist mit dem geplanten Umbau des Kudamm-Karrees durch Ballymore die Hoffnung auf eine Stärkung des Niveauabschnittes des Kurfürstendamms verbunden. Das Kudamm-Karree befindet sich zwar auf der bevorzugten Südseite des Boulevards, dennoch fehlt auch diesem Straßenabschnitt durch die nicht vorhandenen Großflächenbetriebe eine für alle Anrainer hinreichende Anziehungskraft. Gefährdet ist das Projekt jedoch durch unterschiedliche Auffassungen von Stadt und Entwickler zu den Umbauplänen. Auch die Planung zum Haus Cumberland, das sich im Luxusabschnitt des Kurfürstendamms befindet, ist offenbar ins Stocken geraten. Der Projektentwickler Orco plante einen Nutzungsmix mit Luxushotel und hochwertigem Einzelhandel. Immerhin ca. 12.000–15.000m² Verkaufsfläche sollen internationale Luxusmarken anziehen. Zwischenzeitlich steht jedoch kein Hotelbetrieb als Nutzer zur Verfügung, sodass ein neues Konzept entwickelt werden muss. Weiter offen ist, wer in der vormaligen Filmbühne Berlin als Großflächenmie-



Berlin, Friedrichstraße 158–164, Lacoste
COMFORT: Vermietung

ter gewonnen werden kann. Am Tauentzien gab Appelrath Cüpper ein kurzes Intermezzo in dem ehemaligen Stiller Haus, das komplett neu entwickelt worden war. Als Nachmieter stehen Avanti und der spanische Textilit Desigual fest.

Schon im April 2009 konnte auch der Developer Hines die Eröffnung des Geschäftshauses „die mitte“ auf dem Alexanderplatz/Ecke Alexanderstraße feiern (20.000m² Verkaufsfläche). Neben dem Ankermieter Saturn eröffneten Esprit (zwei Flächen mit Esprit und Esprit men), New Yorker und dm-drogeriemarkt. Das Berliner Büro der COMFORT Berlin-Leipzig GmbH vermittelte an diesem Standort eine ca. 300m² große Mietfläche an Promod. Als Endinvestor konnte zwischenzeitlich die Commerz Real für den Fonds HausInvest Europa gewonnen werden. Der Kaufpreis betrug 126,6 Mio. Euro.

Ebenfalls an der Friedrichstraße wurde das Geschäftshausquartier „Upper East Side“ (Entwickler Hines) zu einer Erfolgsgeschichte für den Einzelhandel. An diesem Standort eröffneten unter anderem Douglas, Zara, Esprit und Marc O’Polo Flagshipstores. Auch im gegenüberliegenden Westin Grand Hotel sind vormalige Restaurantflächen zu Einzelhandelsflä-



Berlin, Rosenthaler Straße 30–31, Möve Frottana
COMFORT: Vermietung

chen umgebaut worden. Das Berliner Büro der COMFORT Berlin-Leipzig hat hier Mietverträge an Lacoste und ecco vermittelt. Als weitere Mieter sind Morellato & Sector und Iittala eingezogen. Auch Calvin Klein hat sich mit dem Format CK Underwear an dieser prestigeträchtigen Kreuzung Friedrichstraße/Unter den Linden im Haus der Schweiz eine Mietfläche gesichert. Abgerundet wird das Bild durch die erfolgreiche Neuvermietung der Einzelhandelsflächen im Geschäftshaus Friedrichstraße 83, wo sich auf der vormaligen Audi-Fläche Massimo Dutti und COS aufgestellt haben. Mit dem geplanten Umbau des „Lindencorsos“, das derzeit von einem Autokonzern als Show- und Verkaufsraum genutzt wird, zu einem Einzelhandelszentrum wird die Friedrichstraße weiter an Attraktivität gewinnen. Hier entstehen nördlich des S-Bahnhofs gleich zwei spektakuläre neue Geschäftshäuser. Auf der Westseite der Straße baut der Hamburger Entwickler projektwerke auf dem Grundstück des vormaligen „Tränenpalastes“ ein Büro- und Geschäftshaus mit ca. 2.000m² Einzelhandelsfläche. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück realisiert der Developer LIP ein Büro- und Geschäftshaus sowie ein Hotel. Auch hier entstehen rund 2.000m² Einzelhandelsfläche. Das rund 23.000m² große Areal des vormaligen Wertheim-Kaufhauses am Leipziger Platz soll ebenfalls neu bebaut werden. Das Berliner Architekturbüro Kleihues + Kleihues ist mit der Ausarbeitung der Planung durch den Developer Orco beauftragt. Mit einem zeitnahen Baubeginn rechnet allerdings niemand, da Orco zunächst eine Konsolidierungsphase erfolgreich abschließen muss. Der Löwenanteil der geplanten Fläche soll auf Einzelhandel und Entertainment entfallen. Als Textilanker hat P&C einen Mietvertrag abgeschlossen.

In Steglitz konnte im Frühjahr 2009 der erste Teil des Großprojektes Boulevard Berlin der Multi Development abgeschlossen werden. Das ehemalige Wertheim wurde zu einem Karstadt-Kaufhaus der Premiumkategorie umgebaut und ist mit einer Verkaufsfläche von 22.000m² und teilweise luxuriösen Sortimenten sehr hochwertig positioniert worden. Insgesamt sind 70.000m² Verkaufsfläche geplant.

Im kaufkraftstarken Stadtteil Tempelhof wurde das 100 Mio. EUR teure Stadtteilzentrum Tempelhofer Hafen des Entwicklers HLG fertiggestellt. Auf 19.500m² Verkaufsfläche entstanden 70 Ladengeschäfte. Als Ankermieter konnten Edeka, C&A, H&M und Media Markt gewonnen werden.

Der Investor des Einkaufszentrums Tempelhofer Hafen HLG hat auch das Schultheissareal in Berlin-Moabit gekauft, um dort mit einem Investitionsaufwand von 90 Mio. EUR ein 20.000m² großes Einkaufszentrum zu bauen. Als Ankermieter konnten H&M, C&A und Kaufland gewonnen werden. Nachdem die HLG ursprünglich bereits im Herbst 2008 eröffnen wollte, wird als Eröffnungstermin auf Grund offener Fragen des Denkmalschutzes das Jahr 2011 genannt.

COMFORT City Index

Das Flächenwachstum in Berlin wurde in der Vergangenheit fast ausschließlich durch die Eröffnung neuer Shopping Center getragen. Tatsächlich ist die Dichte an Shopping Centern selbst angesichts der Größe Berlins bemerkenswert. Weitere Projektentwicklungen sollten mit Augenmaß und nur nach sorgfältiger Prüfung des Bedarfs in Angriff genommen werden. Einigermaßen unbeeindruckt vom Shopping Center Boom zeigen sich Berlins Top-Lagen am Kurfürstendamm und am Tauentzien, aber auch an der Friedrichstraße und am Alexanderplatz. Daran wird sich wohl auch in Zukunft nichts ändern. Vielmehr ist mit einer Ausbreitung der 1A-Lagen insbesondere in Berlin-Mitte auszugehen, wo sich schon heute ehemals szenige Lagen in echte 1A-Lagen verwandelt haben.

Ungeachtet der Immobilien- und Bankenkrise bleibt das Interesse an Geschäftshäusern in 1A-Lagen Berlins auch seitens der Investoren hoch. Noch immer haben die Immobilienpreise hier nicht wirklich ein europäisches Niveau à la London oder Paris erreicht, sodass Beobachter noch immer Potenzial vermuten.



Kiel

EW: 236.902 BE: +1,7% ↗ SB: 101.947 AQ: 11,4% KKZ: 94,59 KPE: ↕ ZKZ: 146,32

80-120m² 300-500m²

80	-8,0% VJ ↕	45	-6,3% VJ ↕	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--

Kleve

EW: 49.254 BE: +0,3% ↗ SB: 15.761 AQ: 5,8% KKZ: 95,14 KPE: ⇔ ZKZ: 160,57

80-120m² 300-500m²

33	-2,9% VJ ↕	17	+0,0% VJ ⇔	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--

Koblenz

EW: 106.087 BE: -1,4% ↘ SB: 64.179 AQ: 7,6% KKZ: 102,30 KPE: ⇔ ZKZ: 160,19

80-120m² 300-500m²

95	+0,0% VJ ⇔	40	+0,0% VJ ⇔	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--

Köln

EW: 995.397 BE: +3,0% ↗ SB: 443.668 AQ: 10,8% KKZ: 105,42 KPE: ⇔ ZKZ: 129,09

Breite Straße

80-120m² 300-500m²

75	+7,1% VJ ↗	45	+12,5% VJ ↗
----	------------	----	-------------

Hohe Straße

80-120m² 300-500m²

220	+0,0% VJ ⇔	120	-4,0% VJ ↕
-----	------------	-----	------------

Schildergasse

80-120m² 300-500m²

250	-2,0% VJ ↕	130	-3,7% VJ ↕
-----	------------	-----	------------

Ehrenstraße

80-120m² 300-500m²

100	+0,0% VJ ⇔	50	-9,1% VJ ↕
-----	------------	----	------------

Mittelstraße

80-120m² 300-500m²

85	+6,3% VJ ↗	40	+0,0% VJ ⇔
----	------------	----	------------

CCI:

Konstanz

EW: 81.511 BE: +1,0% ↗ SB: 26.547 AQ: 4,5% KKZ: 99,37 KPE: ⇔ ZKZ: 121,42

80-120m² 300-500m²

65	+0,0% VJ ⇔	40	+0,0% VJ ⇔	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--

Krefeld

EW: 236.516 BE: -0,9% ↘ SB: 81.764 AQ: 10,7% KKZ: 100,18 KPE: ⇔ ZKZ: 122,14

80-120m² 300-500m²

74	+1,4% VJ ↗	43	-2,3% VJ ↕	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--

Landshut

EW: 62.629 BE: +3,9% ↗ SB: 31.079 AQ: 5,2% KKZ: 110,06 KPE: ⇔ ZKZ: 170,22

80-120m² 300-500m²

70	+7,7% VJ ↗	35	+0,0% VJ ⇔	CCI:					
----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--






Leipzig

EW: 510.512 BE: +2,6% ↗ SB: 200.064 AQ: 15,6% KKZ: 89,63 KPE: ↗ ZKZ: 108,60






80-120m² 300-500m²

115	+0,0% VJ ⇔	60	+0,0% VJ ⇔	CCI:					
-----	------------	----	------------	------	--	--	--	--	--






Leverkusen

EW: 161.345 BE: -0,1% ↘ SB: 57.988 AQ: 9,4% KKZ: 105,38 KPE: ↘ ZKZ: 105,17
80-120m² 300-500m²
40 -4,8% VJ ↘ 15 -6,3% VJ ↘ CCI:     






Lingen

EW: 51.554 BE: +0,1% ↗ SB: 21.069 AQ: 5,1% KKZ: 98,95 KPE: ↘ ZKZ: 136,70
80-120m² 300-500m²
28 -6,7% VJ ↘ 15 -6,3% VJ ↘ CCI:     






Lippstadt

EW: 66.971 BE: -0,4% ↘ SB: 27.681 AQ: 7,9% KKZ: 100,70 KPE: → ZKZ: 114,14
80-120m² 300-500m²
45 -2,2% VJ ↘ 26 -3,7% VJ ↘ CCI:     






Lörrach

EW: 47.880 BE: +2,2% ↗ SB: 18.543 AQ: 4,3% KKZ: 103,23 KPE: → ZKZ: 156,77
80-120m² 300-500m²
50 +0,0% VJ → 35 +0,0% VJ → CCI:     






Ludwigsburg

EW: 87.349 BE: -0,3% ↘ SB: 42.388 AQ: 3,7% KKZ: 106,54 KPE: ↘ ZKZ: 148,42
80-120m² 300-500m²
35 +0,0% VJ → 25 +0,0% VJ → CCI:     






Ludwigshafen

EW: 163.777 BE: +0,6% ↗ SB: 86.652 AQ: 9,0% KKZ: 97,33 KPE: ↘ ZKZ: 105,73
80-120m² 300-500m²
28 -6,7% VJ ↘ 10 -16,7% VJ ↘ CCI:     






Lübeck

EW: 211.541 BE: -0,6% ↘ SB: 78.794 AQ: 12,2% KKZ: 95,10 KPE: → ZKZ: 150,46
80-120m² 300-500m²
110 +0,0% VJ → 60 +0,0% VJ → CCI:     






Lüdenscheid

EW: 77.361 BE: -3,1% ↘ SB: 34.994 AQ: 6,9% KKZ: 102,58 KPE: → ZKZ: 112,36
80-120m² 300-500m²
40 +0,0% VJ → 22 +0,0% VJ → CCI:     

Lüneburg

EW: 72.299 BE: +2,9% ↗ SB: 32.383 AQ: 7,5% KKZ: 98,52 KPE: → ZKZ: 138,29
80-120m² 300-500m²
75 +0,0% VJ → 48 +0,0% VJ → CCI:     

Lünen

EW: 88.832 BE: -2,9% ↘ SB: 19.046 AQ: 13,2% KKZ: 93,46 KPE: → ZKZ: 108,88
80-120m² 300-500m²
35 +0,0% VJ → 17 +0,0% VJ → CCI:     

www.comfort.de