



## PRESSEINFORMATION

9. März 2010

### COMFORT Städtereport Berlin

#### **BERLIN HOLT IM EUROPÄISCHEN VERGLEICH WEITER AUF – WEITER MASSIVE MIETPREISSTEIGERUNGEN IN 1A-LAGE AM ALEXANDERPLATZ**

Berlin ist mit rund 3,4 Millionen Einwohnern nicht nur Hauptstadt, sondern auch 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.

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, wie Ronald Steinhagen, Geschäftsführer der COMFORT Berlin-Leipzig GmbH, in seinem aktuellen COMFORT-Städtereport Berlin feststellt. Rund 24% ihres Umsatzes erzielen die Berliner Einzelhändler nach Angaben des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg mit Verkäufen an Touristen. Der Berliner Einzelhandel erzielte 2008 einen leichten Umsatzzuwachs von nominal 0,8 % auf ca. 12,5 Mrd. EUR., real bedeutet das jedoch einen Rückgang um 1,3 % gegenüber dem Vorjahr. In atemberaubendem Tempo haben die 1A-Lagen Berlins nach der deutschen Einheit eine Entwicklung aufgeholt, die sich im Westen Deutschlands bereits vorher so vollzogen hatte. Obwohl die Kaufkraft mit nur 93,9 und die Zentralität mit einer Zahl von 110,89 (BBE 2009) für eine Metropole nicht herausragend sind, gilt Berlin nach COMFORT-Beobachtungen als einer der beliebtesten Standorte für nationale und internationale Einzelhändler in Deutschland überhaupt. Berlins regierender Bürgermeister Klaus Wowereit, sagt Ronald Steinhagen, habe die Stadt daher nicht umsonst als „arm, aber sexy“ bezeichnet. „Dies sehen neben den vielen Besuchern Berlins nämlich auch die meisten national und international erfolgreichen Einzelhändler ganz ähnlich.“ Die durch COMFORT registrierte Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Berliner 1A-Lagen übertrifft das Angebot bei Weitem.

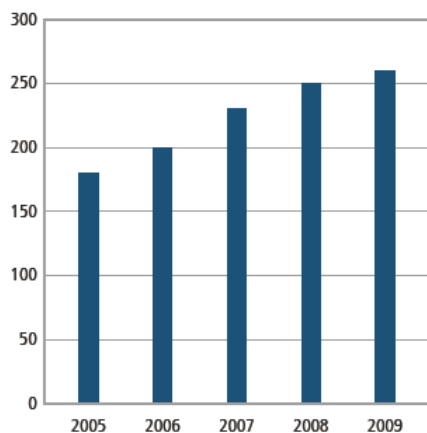
Etwas differenzierter sieht dies Steinhagens Angaben zufolge für die vielen Stadtteillagen in Berlin aus, die den stark polyzentrischen Charakter der Stadt prägen. Hier habe eine Vielzahl von Centerentwicklungen den ursprünglichen 1A-Lagen teilweise das Wasser abgegraben und zu einer ungesunden Vermehrung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

Zu den absoluten 1A-City-Lagen in Berlin zählen neben den traditionellen Einkaufsstraßen Kurfürstendamm und Tauentzienstraße mittlerweile auch die Friedrichstraße, das Viertel um den Hackeschen Markt und der Alexanderplatz in Berlin-Mitte. Am Tauentzien sind die Mieten für Ladenlokale zwischen 80 und 120

m<sup>2</sup> in den letzten fünf Jahren um mehr als 44 % gestiegen und betragen im Jahr 2009 rund 260 Euro/m<sup>2</sup>. Am Kurfürstendamm werden in der Top-Lage rund 220 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt.

### Einzelhandelsmieten

in 1A-Lage für Ladenlokale mit einer Verkaufsfläche von 80–120m<sup>2</sup> von 2005 bis 2009 in EUR/m<sup>2</sup>



### In Zahlen

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

### Kurfürstendamm/Tauentzienstraße

Der Berliner Kurfürstendamm und in dessen Verlängerung die Tauentzienstraße sind die wichtigsten und bekanntesten Einkaufsboulevards in Berlin. Der für Filialbetriebe und internationale Modemarken interessante 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 Luxusanbietern im mittleren Teil des Kurfürstendamms reicht. Die höchsten Passantenfrequenzen werden an der Tauentzienstraße bis zum Kurfürstendamm/Ecke Joachimstaler Straße gemessen.



Foto: Berlin, Niketown auf der Tauentzienstraße  
Quelle: COMFORT

### 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 fertig gestellten Projektentwicklungen begründet liegt. Der Alexanderplatz ist traditionell 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. Die

Mietpreise sind nach massiven Steigerungen im Jahr 2008 auch im Krisenjahr 2009 noch einmal um 16,7 Prozent auf nunmehr 210 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen.

### **Friedrichstraße**

Lange sah es so aus, als könne die Friedrichstraße die ihr zugedachte 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 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 Einzelhandelsflächen als Showrooms für Autohersteller zunehmend adäquat genutzt werden. Die Mietpreise steigen kontinuierlich, so auch in 2009 um 7,1 Prozent auf derzeit 150 Euro/m<sup>2</sup>.

### **Hackescher Markt**

Die starke Dynamik des Standortes Friedrichstraße ist auch in der Szene- und Trendlage Hackescher Markt zu verzeichnen. Dieses Quartier, das für seine Lebendigkeit international bekannt ist, wird um eine feine Adresse reicher. Die IVG errichtet südlich des S-Bahnhofs Hackescher Markt ein zweiteiliges Büro- und Geschäftshaus, in dem ca. 4.000 m<sup>2</sup> neue Verkaufs- und Gastronomieflächen geplant sind. Der Vermarktungsstand ist schon vor Beginn der Hochbaumaßnahmen mit 80 % außerordentlich gut. Zwischenzeitlich werden am Hackeschen Markt Spitzenmieten bis zu 130 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt, wobei für Geschäftsübernahmen häufig auch hohe Abstands Zahlungen erforderlich sind. Wie attraktiv die Lage für Modemarken geworden ist, belegen beispielsweise Eröffnungen von Stores der Labels Oakley, Fossil, Strenesse, Drykorn und auch COS.

### **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, erhielt 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. Trotz des gestiegenen Flächenangebotes bleiben die Mieten mit 50 Euro/m<sup>2</sup> konstant, was für die Qualität der Lage und der Nachfrage seitens der Einzelhändler spricht.



Foto: Berlin, Karl-Marx-Straße 92-98  
Quelle: COMFORT

## **Wilmersdorfer Straße**

Die Wilmersdorfer Straße ist die einzige echte Fußgängerzone in Berliner Citylage und hat sich seit einer umfassenden Runderneuerung, der auch einige Projektentwicklungen gefolgt sind, positiv entwickelt – wenngleich sich Hoffnungen auf eine überregionale Strahlkraft bislang nicht erfüllt haben. Die Mietpreise gaben in 2009 um rund 11 Prozent auf nunmehr 80 Euro/m<sup>2</sup> nach.

## **Schloßstraße**

Die Schloßstraße gilt als eine der beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins und weist besonders auf der Westseite eine durchgehend hohe Passantenfrequenz auf. In keinem anderen Stadtteil erfolgen so viele Handelsprojektentwicklungen wie an der Steglitzer Schloßstraße. Die Mietpreise gaben auch in 2009 nur leicht nach und bewegen sich derzeit bei rund 100 Euro/m<sup>2</sup>.

„Berlin befindet sich – allein der großen Zahl der Einkaufslagen wegen – eigentlich immer in Bewegung“, erklärt Steinhagen weiter. An der Tauentzienstraße 5 realisiert der Projektentwickler NPC unmittelbar gegenüber dem KaDeWe den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses. In Kürze wird die Übergabe einer Mieteinheit an einen Berliner Schuhhändler erfolgen. Auf drei Ebenen vom Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss entstanden ca. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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. Angenähert haben sich die lange Zeit unterschiedlichen Auffassungen von Stadt und Entwickler zu den Umbauplänen. Nach den Plänen des britischen Architekten David Chipperfield kann der 500 Mio. teure Umbau endlich realisiert werden. Der lang erwartete Umbau des Hauses Cumberland, das sich im Luxusabschnitt des Kurfürstendamms befindet, lässt immer noch auf sich warten. Bis heute konnte Eigentümer ORCO keinen Käufer für diese Immobilie finden. ORCO plante einen Nutzungsmix mit Luxushotel und hochwertigem Einzelhandel. Immerhin ca. 12.000 - 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollten internationale Luxusmarken anziehen. Zwischenzeitlich befindet sich ORCO auf dem Rückzug als Entwickler von City-Geschäftshäusern und möchte die Entwicklung einem anderen Investor überlassen. Auf dem Grundstück direkt benachbart investiert der Entwickler FREO ca. 100 Mio. EUR in die Sanierung eines bestehenden Geschäftshauses sowie in den Ersatzneubau eines hochwertigen Büro- und Einzelhandelsobjektes. Weiter offen ist, wer in der vormaligen Filmbühne Berlin als Großflächenmieter gewonnen werden kann. Am Tauentzien gab Appelrath Cüpper ein kurzes Intermezzo in dem ehemaligen denkmalgeschützten Stiller Haus, das komplett neu entwickelt worden war. Als Nachmieter haben C&A women und der spanische Modeanbieter Desigual eröffnet.

Schon im April 2009 konnte auch der Developer Hines die Eröffnung des Geschäftshauses „die mitte“ auf dem Alexanderplatz/Ecke Alexanderstraße feiern (20.000 m<sup>2</sup> 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. 300 m<sup>2</sup> große Mietfläche an Promod. Als Endinvestor konnte zwischenzeitlich die Commerz Real für den Fonds HausInvest Europa gewonnen werden.

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 Einzelhandelsflächen 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 der Sparte 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 und auf der vormaligen Hugendubelfläche H&M men neu aufgestellt haben. Mit der geplanten Umnutzung des „Lindencorsos“, das derzeit von einem Autokonzern als Show- und Verkaufsraum genutzt wird, zu einem Geschäftshaus mit klassischer Einzelhandelsnutzung wird die Friedrichstraße weiter an Attraktivität gewinnen. Nördlich des S-Bahnhofs entstehen gleich zwei spektakuläre neue Geschäftshäuser. Auf der Westseite der Straße hat der Hamburger Entwickler projektwerke auf dem Grundstück des vormaligen „Tränenpalastes“ ein Büro- und Geschäftshaus mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche nahezu fertiggestellt. Als Mieter stehen u. a. H&M und Görtz fest. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück realisiert der Developer LIP ein Büro- und Geschäftshaus sowie ein Hotel, ebenfalls mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die größte Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung weist neben dem Alexanderplatz das Quartier am Hackeschen Markt auf. Die IVG hat ca. 160 Mio. EUR in den Neubau eines Geschäftsviertels unmittelbar am S-Bahnhof Hackescher Markt investiert. Im Erdgeschoß des Gebäudekomplexes entstehen ca. 16 neue Läden auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Das rund 23.000 m<sup>2</sup> große Areal des vormaligen Wertheim-Kaufhauses am Leipziger Platz soll ebenfalls neu bebaut werden. Das Berliner Architekturbüro Kleihues + Kleihues hat den Architektenwettbewerb gemeinsam mit einem spanischen Architektenteam gewonnen. Der Löwenanteil der geplanten Fläche soll auf Einzelhandel (ca. 40.000 m<sup>2</sup>) entfallen. Der neue Eigentümer und Entwickler HGHI hat dem Vernehmen nach u. a. mit 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 22.000 m<sup>2</sup> und teilweise luxuriösen Sortimenten sehr hochwertig positioniert worden. Insgesamt sind 70.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Im kaufkraftstarken Stadtteil Tempelhof wurde das 100 Mio. EUR teure Stadtteilzentrum Tempelhofer Hafen des Entwicklers HLG fertiggestellt. Auf 19.500 m<sup>2</sup> 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 20.000 m<sup>2</sup> 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 zahlreicher baurechtlicher Probleme (Denkmalschutz / Flächendimension) das Jahr 2011/2012 genannt, berichtet Ronald Steinhagen. Gut voran kommt dagegen das 500 m entfernte Einkaufs- und Freizeitzentrum der Investorenfamilie Wendeln, die bis Herbst 2010 auf dem Gelände der ehemalige Brotfabrik Paech ca. 28.000 m<sup>2</sup> Mietfläche u. a. für ein EDEKA-Center, ein Hostel, zwei Sportstudios und ein Bowlingzentrum errichtet.

Das Flächenwachstum in Berlin, erklärt Steinhagen abschließend, 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 daher 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, so Steinhagen, werde sich wohl auch in Zukunft nichts ändern. Vielmehr sei mit einer Ausbreitung der 1A-Lagen insbesondere in Berlin-Mitte auszugehen, wo sich schon heute ehemalige

Szenelagen in echte 1A-Lagen verwandelt haben. Nach der Bankenkrise 2009 hat das Interesse der Investoren an Geschäftshäusern in 1A-Lagen Berlins wieder merklich angezogen. Aus gutem Grund: Auch in der Krise haben Immobilien in 1 A-Lage ihre Wertbeständigkeit erneut bewiesen.

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte spezialisiert. Zu der Unternehmensgruppe, die im vergangenen Jahr ihr 30jähriges Bestehen feierte, zählt auch die COMFORT Center Consulting GmbH, die sich auf die Konzeption, Entwicklung und die Vermietung innerstädtischer Einkaufszentren konzentriert. Zu ihren Dienstleistungen zählt auch das Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und München.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Kathrin Friedrich, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-154 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter [www.comfort.de](http://www.comfort.de).

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.

### Mietpreisangaben in EUR/m<sup>2</sup>

#### Alexanderplatz

80–120m<sup>2</sup> 210 +16,7% VJ ↗

300–500m<sup>2</sup> 90 +12,5% VJ ↗

#### Carl-Schurz-Straße

80–120m<sup>2</sup> 55 +0,0% VJ ⇔

300–500m<sup>2</sup> 25 +0,0% VJ ⇔

#### Friedrichstraße

80–120m<sup>2</sup> 150 +7,1% VJ ↗

300–500m<sup>2</sup> 70 +0,0% VJ ⇔

#### Gorkistraße

80–120m<sup>2</sup> 60 +9,1% VJ ↗

300–500m<sup>2</sup> 35 +16,7% VJ ↗

#### Karl-Marx-Straße

80–120m<sup>2</sup> 50 +0,0% VJ ⇔

300–500m<sup>2</sup> 35 +40,0% VJ ↗

#### Kurfürstendamm

80–120m<sup>2</sup> 220 +0,0% VJ ⇔

300–500m<sup>2</sup> 130 +0,0% VJ ⇔

#### Müllerstraße

80–120m<sup>2</sup> 40 +0,0% VJ ⇔

300–500m<sup>2</sup> 20 +0,0% VJ ⇔

#### Oranienburger Straße/Rosenthaler Straße

80–120m<sup>2</sup> 110 +10,0% VJ ↗

300–500m<sup>2</sup> 40 +0,0% VJ ⇔

#### Schloßstraße

80–120m<sup>2</sup> 100 -4,8% VJ ↘

300–500m<sup>2</sup> 60 -7,7% VJ ↘

#### Tauentzienstraße

80–120m<sup>2</sup> 260 +4,0% VJ ↗

300–500m<sup>2</sup> 150 +0,0% VJ ⇔

#### Teltower Damm

80–120m<sup>2</sup> 70 -12,5% VJ ↘

300–500m<sup>2</sup> 40 +0,0% VJ ⇔

#### Tempelhofer Damm

80–120m<sup>2</sup> 40 +0,0% VJ ⇔

300–500m<sup>2</sup> 25 +25,0% VJ ↗

#### Wilmsdorfer Straße

80–120m<sup>2</sup> 80 -11,1% VJ ↘

300–500m<sup>2</sup> 50 -16,7% VJ ↘