

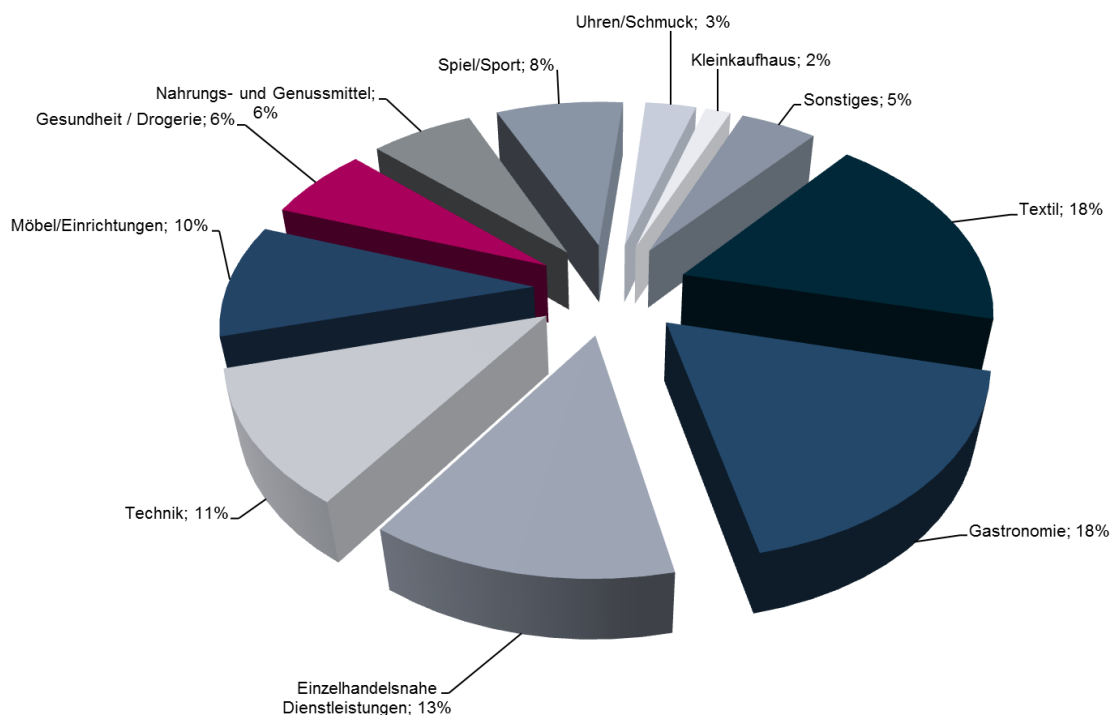
# PRESSEMITTEILUNG

5. März 2020

## COMFORT analysiert eigene Retail-Vermietungen des Jahres 2019 – Gastronomie gewinnt weiter an Bedeutung

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat seine eigenen Retail-Vermietungen des Jahres 2019 analysiert und kommt zu dem Ergebnis, dass sich die bereits in den Vorjahren konstatierten Trends weiter verfestigen. Konkret bedeutet dies, dass der Bereich Gastronomie noch mehr an Bedeutung gewonnen hat, während das einst in der 1A-Lage dominierende Segment der Textilanbieter weiter abnimmt. Beide halten sich mit 18 % der im Jahr 2019 durch COMFORT vermittelten Ladenlokale nunmehr die Waage.

COMFORT-Vermietungen nach Branchen 2019



Dabei, so Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelsspezialisten COMFORT, „müsse man die durch COMFORT ermittelten Daten sowohl was Quantität als auch was Qualität betrifft als durchaus repräsentativ für den deutschen Markt erachten. „COMFORT deckt mit den im Jahr 2019 erfolgten Vermietungen alle marktrelevanten Teilnehmer und Segmente ab. Die Trends können daher als statistisch valide auch auf den gesamten deutschen Markt für Retail-Vermietungen in den 1A-Lagen größerer deutscher Einkaufsstädte betrachtet werden.“

Grundsätzlich sei zunächst einmal festzustellen, ergänzt COMFORT-Geschäftsführer Manfred Schalk, der innerhalb der COMFORT-Gruppe für die Koordination des Vermietungsgeschäftes zuständig ist, dass COMFORT eine positive Bilanz für das Jahr 2019 ziehen könne. Immerhin, so Schalk weiter, habe sich die Durchschnittsmiete der von COMFORT vermittelten Mietflächen um rund 20 % gesteigert. Lag der Wert im Jahr 2018 noch bei 41,90 €/m<sup>2</sup>, so konnte 2019 mit 50,30 €/m<sup>2</sup> erstmals die 50 €-Grenze überschritten werden

Die einst deutliche textile Dominanz bei den Vermietungen sei bereits in den letzten Jahren merklich erodiert, sagt Schalk. Mittlerweile sei die Branche aber zu einer nach wie vor wesentlichen, aber eben nur noch wichtigen Branche mutiert, was den Anteil der Vermietungen angehe. Der wachsende Bereich Gastronomie konnte im vergangenen Jahr erstmals mit den Textilien gleichziehen. Beide seien nunmehr mit 18 % der Vermietungen die führenden Branchen im Vermietungsranking. Als COMFORT-Vermietungen im Bereich Textil des Jahres 2019 nennt Schalk unter anderen Levi's, Benetton, A.P.C., Blutsgeschwister, Diesel oder Calida. Im Vorjahr betrug der Anteil der COMFORT-Vermietungen an Textilien noch rund 26 %.

Als repräsentative Beispiele für die Vermietungen im Bereich Gastronomie nennt Schalk unter anderen Five Guys, L'Osteria, Burgermeister, Hans im Glück oder Starbucks. Das Segment Gastronomie steigerte sich von 14 % im Jahr 2018 auf rund 18 % der COMFORT-Vermietungen im Jahr 2019.

Auf den Bereich der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, der insbesondere Banken, aber auch Reisebüros und Friseure umfasst, entfielen im Jahr 2019 rund 13 % der Vermietungen. Als ähnlich stark erwies sich im Untersuchungszeitraum der Bereich Technik mit rund 11 %, der nicht nur Mobilfunkanbieter, sondern auch Newcomer wie Teufel Lautsprecher einschließt. Ebenfalls stark in 2019: Möbel und Einrichtung sowie Hausrat mit Labels wie z. B. Søstrene Grene oder Butlers.

Hinsichtlich der Destinationen dominierten bei COMFORT eindeutig die TOP 7-Städte, in denen rund 67 % der vermittelten Mietverträge abgeschlossen wurden. Im Anschluss folgen mit 19 % die regionalen Metropolen mit Städten wie Leipzig, Dresden, Dortmund oder Hannover. Nur 13 % der Mietverträge wurden im Jahr 2019 in mittelgroßen Städten abgeschlossen.

Die bereits in den Jahren zuvor konstatierte Flexibilisierung der Mietvertragslaufzeiten nahm im Jahr 2019 ebenfalls weiter zu: Die durchschnittliche Laufzeit der vermittelten Mietverträge sank aktuell auf nur noch 6,9 gegenüber 7,4 Jahren im Vorjahr.



Wien: JD Sports eröffnete auf 1.500 m<sup>2</sup> seinen österreichweit ersten Flagship-Store in der Mariahilferstraße 47  
Foto: COMFORT

Auch die Größe der vermittelten Retail-Mietflächen nahm weiter ab. Konkret auf nunmehr rd. 570 m<sup>2</sup> gegenüber rd. 630 m<sup>2</sup> im Jahr 2018. Großflächen, insbesondere mit vertikaler Struktur, sprich über mehrere Ebenen, werden aktuell spürbar weniger nachgefragt.

Was aber bedeutet dies für die relevanten Marktteilnehmer, die sich aus dem Bereich des Einzelhandels ebenso rekrutieren wie aus der Immobilienwirtschaft mit Eigentümern, Investoren und Projektentwicklern?

„Dass sich der Einzelhandel momentan in einem umfangreichen Strukturwandel befindet,“ sagt Manfred Schalk, „ist bereits seit Jahren offensichtlich.“ Der Abschied von lieb gewonnenen Gewohnheiten und vermeintlich in Stein gemeißelten Wahrheiten bietet aber auch neue Chancen. Denn der Mix, der nun in die Innenstädte Einzug hält, bringt frischen Wind in die Citys, die sich noch vor zehn Jahren vor dem Hintergrund immer gleicher Filialisten dem Vorwurf der Austauschbarkeit ausgesetzt sahen.



München: Deichmanns neuer, innovativer und bisher größter Flagship-Store in bester Ecklage in der Neuhauser Straße 19-21  
Foto: COMFORT

„Diese steigende Branchen-, Nutzungs- und Mietervielfalt kommt der Attraktivität unserer Innenstädte zugute“, konstatiert Olaf Petersen. „Weniger Monotonie, mehr Aufenthaltsqualität. Also genau die Entwicklungen, die benötigt werden, um Attraktivität und Frequenz zu sichern“. Seinen Ausdruck findet dieser Umbruch auch in der zunehmenden Anzahl sogenannter Mixed-Use-Objekte, die im Gegensatz zu den vor einigen Jahren noch überwiegend rein einzelhandelsgenutzten Immobilien nun auch andere Nutzungen integrieren und diesen zu einem tragenden Bestandteil (auch monetär) verhelfen. „Unsere Innenstädte

kehren so langsam wieder zu ihrer ursprünglichen Funktion als sozialer Treffpunkt und Marktplatz zurück“.

Neue Mieter und Konzepte, beispielsweise aus den Bereichen Health /Beauty /Gesundheit oder Gastronomie drängen vermehrt in die Highstreets. Hinzu kommen Nahversorger sowie die Branchen Sport, Einrichtung oder Hausrat. Im Ergebnis könnten diese auch durch die Konkurrenz des Online-Handels und die Digitalisierung ausgelösten Prozesse dazu führen, dass viele Innenstädte wieder urbaner und lebendiger werden. Dies, so Petersen, könne man durchaus als Chance begreifen. „Dessen ungeachtet wird die Diskussion um die Zukunft des Einzelhandels derzeit vielerorts nur mit negativen Vorzeichen geführt“, kritisiert er.

Auch auf Seiten der Eigentümer und Vermieter hat ein Umdenken eingesetzt. Und dies nicht bei Neuentwicklungen sondern vor allen Dingen auch im Umgang mit dem Bestand. „Vermieter agieren bei der Mietvertragsgestaltung in jeder Hinsicht deutlich flexibler als noch vor drei oder fünf Jahren“, erläutert Manfred Schalk. Auch die geringere Nachfrage der Retailer nach vertikalen Mietflächen bzw. Großflächen, werde auf der Eigentümerseite zunehmend zur Kenntnis genommen. So würden als Nutzung für Obergeschosse vermehrt Alternativen wie Wohnungen, Büros oder Hotels in Betracht gezogen.

Für einen Trugschluss hält Schalk ebenso wie Petersen die verbreitete Sichtweise, all dies tendenziell für das Ende der goldenen Ära der innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien zu deuten. Anders, neu und herausfordernder stelle sich die neue Situation dar. Aber eben nicht von Grund auf schlechter. Denn trotz der neuen Konkurrenz durch den Online-Handel ließen sich weiterhin attraktive Retailmieter für Toplagen in deutschen Innenstädten finden. Dies belegen die Vermietungen durch COMFORT des vergangenen Jahres an attraktive Mieter wie Globetrotter, JD Sports und Deichmann, denen voll und ganz bewusst sei, dass die physische Präsenz für erfolgreiche Labels im wahren Leben (also in den Innenstädten) mindestens so wichtig ist wie die Vielzahl der Online-Channels. Der Mix entscheidet über den Erfolg einer Marke. Vor diesem Hintergrund von einer veritablen Krise zu sprechen, so die COMFORT-Experten übereinstimmend, sei vollkommen verfehlt.

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Fachmärkten und Warenhäusern. Als anerkannter Experte für Handelsimmobilien jedweder Art fungiert COMFORT zudem als exklusiver Kooperationspartner des international tätigen Maklerunternehmens Cushman & Wakefield bei der Vermietung von Ladenlokalen in Deutschland.

Darüber hinaus stellt COMFORT sein Know-how als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Gutachten oder einer Due Diligence auch Dritten zur Verfügung. Zu der Unternehmensgruppe gehört auch die COMFORT Center Consulting GmbH, die sich auf die Konzeption, Entwicklung und die Vermietung innerstädtischer Einkaufszentren konzentriert. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-144 oder +49 172 233 73 90 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.