

# PRESSEMITTEILUNG

## COMFORT Retail Flashlight Erfurt - Einzelhandel und 1A-Lagen im Sommer 2022

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelsspezialisten COMFORT analysiert mit seinen Kollegen in den COMFORT-Büros vor Ort die aktuelle Lage im Sommer 2022. Wie stellt sich die Situation für den Einzelhandel und die Handelsimmobilien der 1A-Lagen in den beliebtesten deutschen Einkaufsstädten dar? In dieser Folge geht es um Erfurt, Thüringens Landeshauptstadt und gleichzeitig größte Stadt des Freistaats.



Quelle: pixabay.com

## Allgemein

Nachdem beinahe die kompletten Jahre 2020 und 2021 wesentlich durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen geprägt waren, ist das Virus in den vergangenen Monaten zwar noch immer existent, aber zunehmend in den Hintergrund des öffentlichen Geschehens getreten. Dies liegt zum einen am Wegfall der Beschränkungen für Einzelhandel und Gastronomie aber auch an den neuen Ängsten, welche die Ukraine-Krise hervorrufen. Stark steigende Preise trüben die Verbraucherstimmung signifikant ein. Auf diesen Nenner lässt sich die Entwicklung der wesentlichen aktuellen Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel im 1. Halbjahr 2022 bringen. Dabei stellen sich die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen insgesamt relativ solide dar. So ist die 2020er Rezession mit moderatem Wachstum überwunden und Wiederaufholendenzen auf dem Arbeitsmarkt wie auch im Bereich Tourismus sind unübersehbar.

In dieser Gemengelage haben sich die Einzelhändler in den deutschen Innenstädten bislang insgesamt ganz ordentlich geschlagen. Bislang profitierten diese stärker von den ausgelaufenen Corona-Bestimmungen und der Normalisierung der Shopping-Möglichkeiten als sie durch neuerliche Verunsicherung durch den Krieg in der Ukraine und die starke Inflation beeinträchtigt werden. Nach zwei Jahren Corona ist das Bedürfnis nach einem echten Shopping Bummel in beliebiger Kombination mit privaten Treffen, essen gehen, Kino –/Theater-Besuch stark ausgeprägt.

Offensichtlich wird der ein oder andere zuvor zwangsläufig online getätigte Einkauf nunmehr wieder stationär realisiert. So liegen laut Statistischem Bundesamt die in den ersten fünf Monaten 2022 generierten Online-Umsätze nach der Rekordentwicklung der Jahre zuvor immerhin um rund 7 % nominal beziehungsweise ca. 11 % real unter den entsprechenden Vorjahresumsätzen. Zum Vergleich: Die Umsätze in der durch den Lockdown besonders gebeutelten stationären City-Einzelhandels-Leitbranche Bekleidung, Schuhe, Lederwaren haben sich im gleichen Zeitraum mehr als verdoppelt.

Zum innerstädtischen Shopping-Verhalten ist weiter anzumerken, dass sich die Passantenfrequenzen in den Top-Einkaufslagen aktuell zumeist noch nicht wieder ganz auf dem Niveau von vor Corona bewegen. Diese haben zwar nach den langen Lockdown-Phasen wieder erheblich aufgeschlossen, bewegen sich aber häufig noch in einer Größenordnung von zwischen 10 - 20 % unter dem 2019er Niveau. Positiv wirkt dem entgegen, dass die Durchschnittsbons der Einzelhändler in der Regel übergreifend höher ausfallen als noch vor Corona.

Diese bundesweiten Trends sind auch weitgehend für Erfurt gültig. So fiel die Arbeitslosenquote im Juni 2022 weiter auf nunmehr 5,3 % und rangiert damit immerhin 0,9 Prozentpunkte unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

Die Gesamtzahl der Erfurter Hotel-Übernachtungen erreichte in 2021 immerhin wieder gut 630.000. Gegenüber dem letzten ‚Normaljahr‘ 2019 (rd. 920.000 Übernachtungen) entspricht das zwar einem Minus von etwa einem Drittel bzw. bedeutet gut 280.000 Übernachtungen weniger. Auf der anderen Seite waren es damit über 150.000 Übernachtungen bzw. über 30 % mehr als im Jahr 2020.

## Erfurt

Im Freistaat Thüringen präsentiert sich die zentral gelegene Landeshauptstadt Erfurt sowohl als das politisch-administrative und wirtschaftliche Zentrum wie auch als die mit mehr als 210.000 Einwohnern größte Stadt des Landes. Das Oberzentrum verfügt über insgesamt günstige Rahmendaten - sowohl hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung und -struktur als auch in puncto Arbeitsmarkt. Hervorzuheben ist an dieser Stelle der arbeitstägliche Pendler-Überschuss von rund 25.000 Erwerbstätigen.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Kennziffern weist Erfurt eine noch immer unterdurchschnittliche Kaufkraft der Einwohner (lt. GfK 94,3, Bundesdurchschnitt = 100) auf, die sich in den letzten Jahren aber sukzessive nach oben bewegt hat. In der positiven Einzelhandelszentralität (lt. GfK 109,8) findet dagegen das umliegende große Einzugsgebiet seinen Ausdruck. Insgesamt leben hier knapp 800.000 Einwohner. Zudem spiegelt sich in dieser Kennzahl auch die hohe Attraktivität der Innenstadt als Städtetourismus-Ziel rund um den Dom sowie der Krämerbrücke wider.

Die leistungsstarke Innenstadt stellt den dominierenden Einzelhandelsstandort im lokalen Gefüge dar. Auf mehr als 130.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurde im Corona-Jahr 2020 ein Umsatz von rund 300 Mio.€ generiert. Die guten Kennzahlen sind auch ein Ergebnis der hohen städtebaulichen Attraktivität und Urbanität, an der kontinuierlich weitergearbeitet wird. In diesem Kontext sind beispielsweise die Realisierung eines Hotel- und Geschäftshauses am Löbertor (u.a. mit REWE) durch die OFB-Projektentwicklung, die Fertigstellung des Anger 7 (u.a. mit REWE) oder die Revitalisierung des Forums am Anger der DVI-Gruppe zu erwähnen.



Innerstädtisches Einkaufszentrum Anger 1

Quelle: COMFORT Berlin GmbH

## Erfurt Eckdaten

Strukturdaten	Erfurt
<b>Einwohner gesamt 01.01.2021</b>	<b>213.692</b>
Veränderung im Fünfjahreszeitraum in %	<b>+1,7%</b>
<b>Einzelhandelskaufkraft 2021</b> (Deutschland = 100,0)	<b>94,3</b>
<b>Einzelhandelsverkaufsfläche 2020</b> <b>in m<sup>2</sup></b>	<b>554.500</b>
Anteil der Innenstadt in m <sup>2</sup>	136.000
<b>Einzelhandelsumsatz 2020 in Mio. €</b>	<b>1.130,0</b>
Anteil der Innenstadt in Mio. €	298,9
<b>Einzelhandelszentralität 2021</b> (Deutschland = 100,0)	<b>109,8</b>

Quelle: COMFORT Research & Consulting, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH

## Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Der Investmentmarkt für Handelsimmobilien stellte sich in 2021 ausgesprochen zweigeteilt dar. Auf der „Gewinnerseite“ standen die Anbieter im periodischen Bedarf (LM-Supermärkte und -Discounter, Fachmarktzentren mit FMCG-Kompetenz). In der Folge hat sich das Investoreninteresse stark in Richtung Lebensmittel / lebensmittelbeankerte Assets verschoben. Insbesondere der sehr lange 2021er Lockdown, wachsende Online-Käufe sowie die zeitweise eingeführten 2G-Regelungen haben die Konsumentennachfrage im Nonfood-Bereich klar beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund ist 2021 die Investmentnachfrage nach klassischen Shoppingcentern sowie Geschäftshäusern tendenziell gesunken.

So hielten sich Core-Investoren in der zurückliegenden Pandemie-Situation eher zurück. Demgegenüber versuchen Core+- und opportunistische Investoren sowie Eigennutzer verstärkt, sich ergebende Investment-Chancen in Toplagen auszunutzen, um mit gezieltem ‚manage-to-core‘ bzw. Eigenbelegungen Geschäftschancen auszunutzen. Damit Core-Investoren aktiv werden, müssen die Retail-Mieten zu den aktuellen Mietermarkt-Gegebenheiten passen. Sofern dies der Fall ist, sind die Investoren auch bereit, für nachhaltige Retail-Standorte in Top-Städten hohe Kaufpreiskoeffizienten zu zahlen.

bezahlen. Für nicht mehr marktgerechte Mieten müssen auf der anderen Seite signifikante Preisabschläge hingenommen werden.

Aktuell ist dabei allerdings zu berücksichtigen, dass die durch die enorm gewachsene Inflation induzierte Zinswende offensichtlich auch eine Zeitenwende bei der Entwicklung der Immobilienpreise eingeleitet hat. Nachdem sich infolge des Zinsanstiegs die Kosten für Fremdkapital in wenigen Monaten mehr als verdreifacht haben, wurden die über die Investitionsfinanzierung möglichen Leverage-Effekte deutlich reduziert bzw. sogar ins Gegenteil verkehrt. Diese Entwicklung bevorteilt tendenziell reine Eigenkapital-Investoren, nicht zuletzt aus dem Family-Office-Bereich. Insgesamt sind die realisierbaren Kaufpreisfaktoren am Markt aber unter Druck geraten.

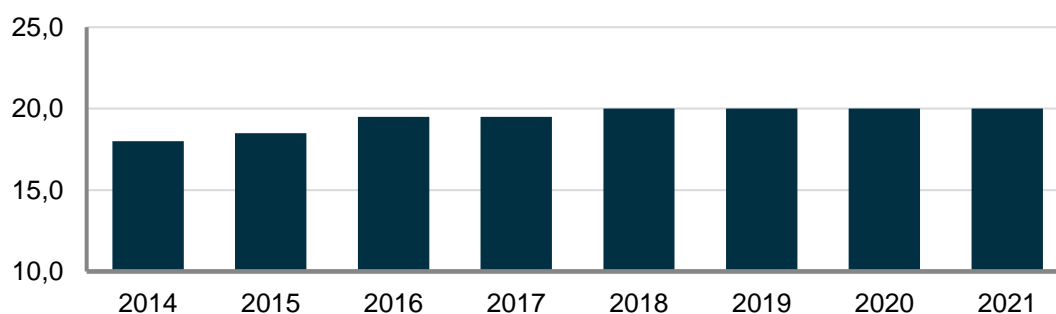
Diese generellen Rahmenbedingungen gelten auch für Erfurt. Die Stadt ist ein wichtiger Standort für Immobilien-Investments- im Osten Deutschlands. Dies wurde durch diverse in 2021 erfolgte An- und Verkäufe eindrücklich untermauert. Hier sind neben anderen der Verkauf der Bahnhofstraße 38 durch die Credit Suisse sowie die die Ankäufe der Patrizia am Anger Entree sowie eines High Street Fonds des Fischmarkts 18-19 zu benennen.

Aktuell bewegen sich die Kaufpreisfaktoren für herausragende Objekte in Erfurter 1A-Lage mit einem nachhaltigen Mietniveau in einer Bandbreite zwischen dem 19- und dem 21-fachen der Jahresmiete.

### Erfurt Kaufpreisfaktorentwicklung von 2014 - 2020/21

Quelle: COMFORT Research & Consulting GmbH

19,0 - 21,0



### 1A-Lagen: Aktuelle Entwicklungen und Mieten

Auf dem Retail-Vermietungsmarkt hat sich die bereits im vergangenen Jahr begonnene Marktstabilisierung weiter fortgesetzt. Abgesehen von Großflächen ab circa 1.000 m<sup>2</sup> ist die Flächennachfrage wieder merklich gestiegen. In der Folge sind nunmehr bei den gängigen kleineren und mittelgroßen Ladenlokalen eine wieder wachsende Zahl von Abschlüssen und in der Folge auch eine Bodenbildung bezüglich der zu zahlenden Mieten festzustellen.

Nachdem diese in der Hochphase der Pandemie – abhängig von Stadt, Lage und Objekt - in der Regel signifikant bis stark gesunken sind, geht es nun ausgehend von dem im Jahr 2021 erreichten Niveau tendenziell nicht mehr weiter nach unten. Den Hintergrund dieser positiven Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt bildet vor allen Dingen ein deutlich gewachsenes Vertrauen der Einzelhändler bzw. Gastronomen und damit der potenziellen Mieter in ihre eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten - aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft. Zudem hat sich auch auf der Eigentümerseite zunehmend die Erkenntnis durchgesetzt, dass die Mieten wohl nicht wieder ohne weiteres auf das Vor-

Corona-Niveau zurückkehren werden. Die Gesprächsbereitschaft und die Flexibilität auf Vermieterseite sind vor diesem Hintergrund deutlich gewachsen.

Zu Erfurt erfolgt nachfolgend eine aktuelle Kurzcharakterisierung der innerstädtischen Toplagen Anger, Bahnhofstraße sowie Schlösserstraße / Fischmarkt sowie die Bewertung und Darstellung der gegenwärtigen Höchstmieten.

### **Anger**

- Bedeutendste Handelslage mit höchster Passantenfrequenz in Thüringen
- 1A-Lage zwischen Anger 1 und Grafengasse steht im Fokus der Retailer
- Am Anger 7 in der Angerpassage hat REWE neu eröffnet
- **Weitere neue Mieter:** Butlers, Kuma, Buchhandlung Peterknecht, Aust
- **Höchstmiete:** ca. 55 - 70 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

### **Bahnhofstraße**

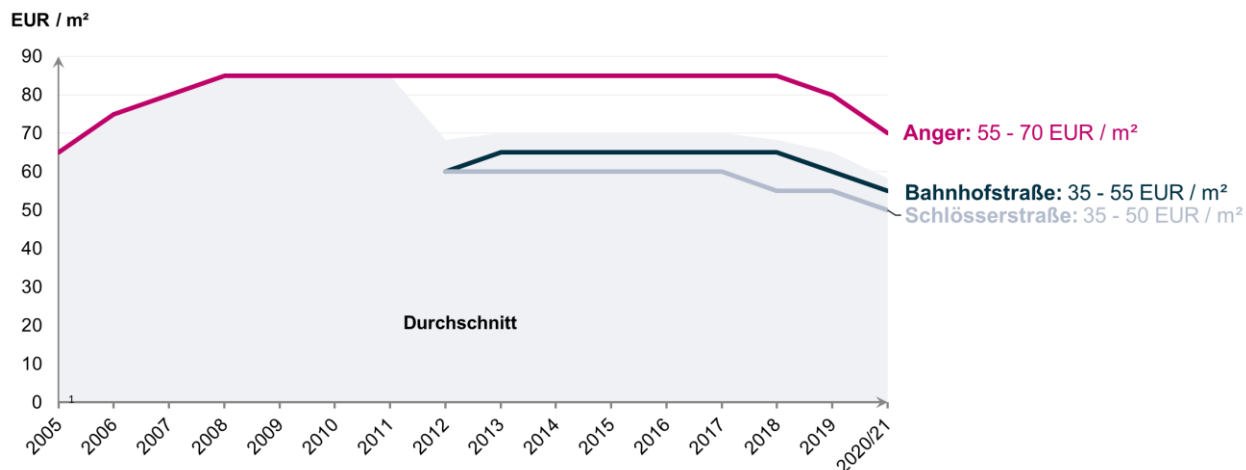
- Zuwegung vom ICE-Bahnhof in die Innenstadt
- Im Eckbereich Bahnhofstraße/Juri-Gagarin-Ring entsteht ein Indigo-Hotel-Neubau von Revitalis
- **Neue Mieter:** Comebuy, Royal Donuts
- **Höchstmiete:** ca. 35 - 55 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

### **Schlösserstraße / Fischmarkt**

- Hohe Filialisierung bis zur Überquerung der Gera; Richtung Fischmarkt steigt die regionale Bedeutung sowie die Ausrichtung auf den Tourismus mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen
- Im vorderen Bereich der Schlösserstraße deuten sich Chancen für neue Konzepte an
- **Neue Mieter:** Hans im Glück, Gusti Leder, Gravis, O'Donnell Moonshine
- **Höchstmiete:** ca. 35 - 50 EUR / m<sup>2</sup> (klein)

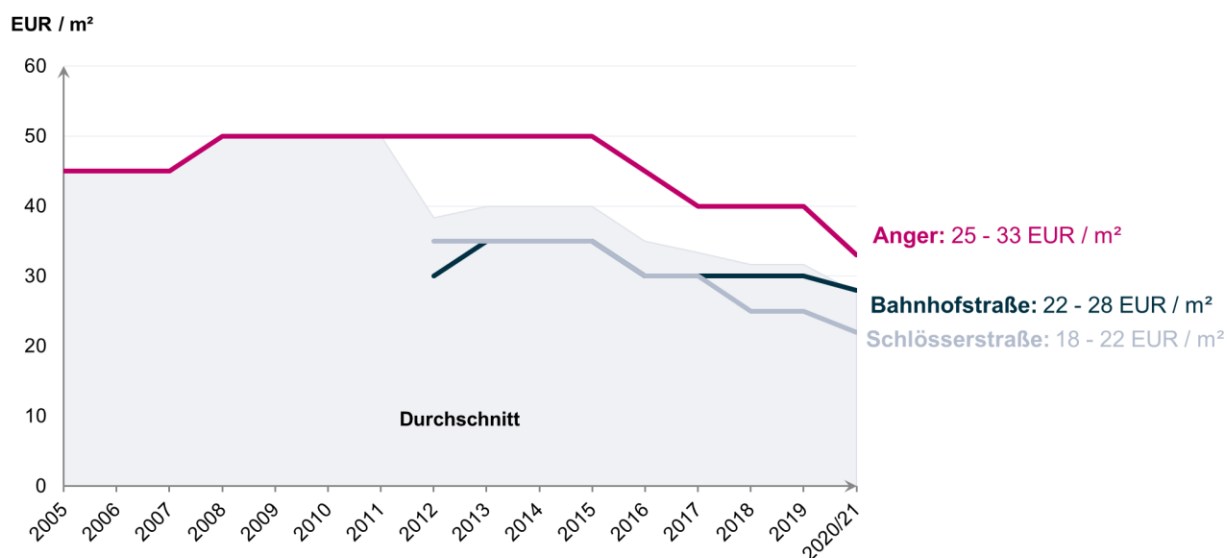
Die Mieten für Ladenlokale und Flächen waren auch in der Erfurter Innenstadt verstärkt durch die Corona-Krise unter Druck geraten, haben sich aber mittlerweile auf dem 2021 erreichten Niveau stabilisiert. Sie rangieren damit allerdings sowohl für Kleinflächen (80 - 120 m<sup>2</sup>) als auch mittelgroße Flächen (300 - 500 m<sup>2</sup>) signifikant unterhalb des 2019er Niveaus.

## Erfurt Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (80 - 120 m<sup>2</sup>)



Quelle: COMFORT Research & Consulting GmbH

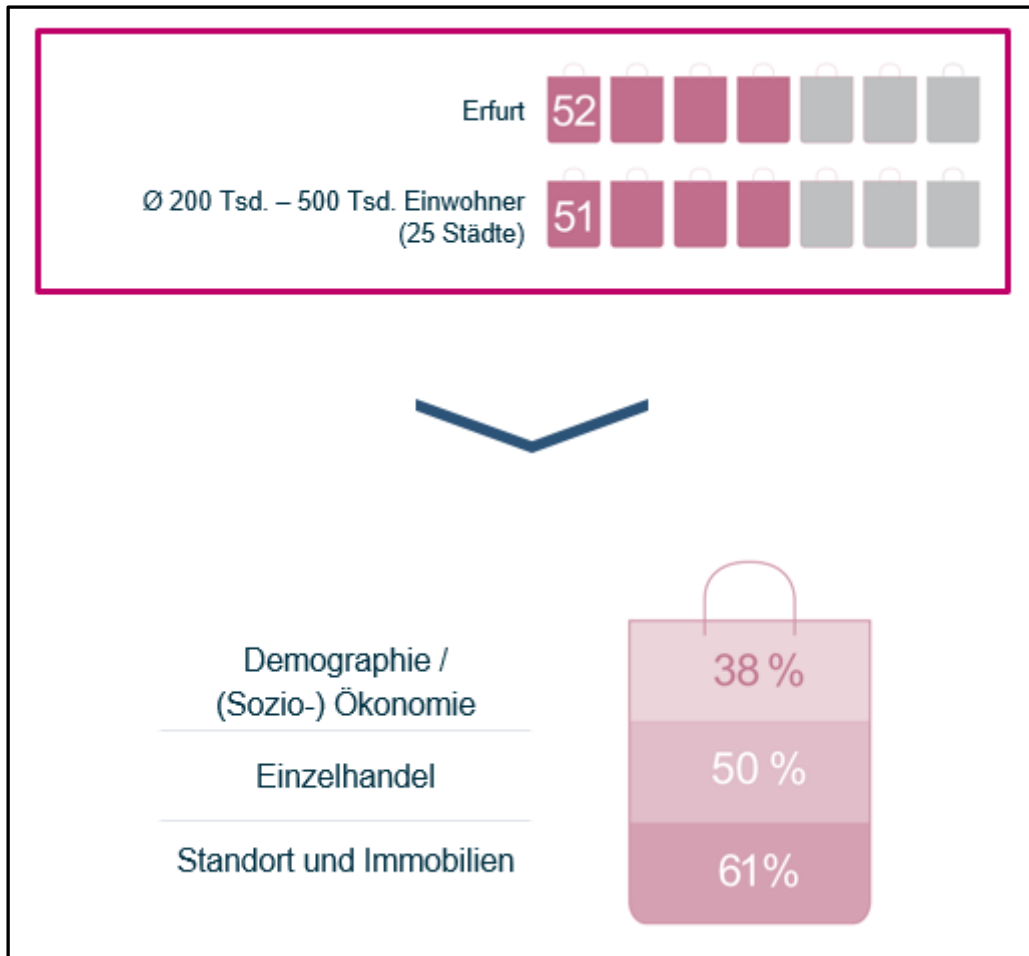
## Erfurt Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (300 - 500 m<sup>2</sup>)



Quelle: COMFORT Research & Consulting GmbH

**Zu den ausgewiesenen COMFORT-Mieten sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um Höchstmieten für kleine und mittelgroße Flächen handelt.** Die aktuelle Angabe in einer Bandbreite dokumentiert eine im Gefolge von Corona momentan gegebene relativ hohe Volatilität. Um diese Top-Mieten zu erreichen, muss wirklich einfach alles passen. Dies gilt insbesondere für Struktur und Layout der Flächen, aber auch naturgemäß die Lage. Hier werden von den Mietern kaum noch Kompromisse gemacht. Nur wenn die relevanten Faktoren faktisch zum Mieterprofil passen, werden auch entsprechend hohe Mieten bezahlt. Vor diesem Hintergrund nehmen die Ausdehnungen der wirklichen A-Lagen, das heißt der City- bzw. Straßenabschnitte, in denen Mieter die jeweilige Höchstmiete bereit sind zu bezahlen, tendenziell ab. Teilweise, je nach Stadtgröße, sind es mitunter nur einzelne Häuser, die noch dem Anspruch der Top-Mieter entsprechen. Dabei ist insbesondere auf eine zeitgemäße, bauliche, technische und modernen Mieteransprüchen genügende Flächenqualität zu achten.

## COMFORT CITY RANKING 2022



Erfurt rangiert im Gesamt-Städtevergleich auf einem ordentlichen 25. Rang (unter 70 Städten). Mit seinem Zielerreichungsgrad von 52 bei 100 maximal erzielbaren Punkten erreicht dabei die Stadt in der relevanten Stadtgröße (200.000 - 500.000 EW) ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis (Durchschnitt ist 51).

Das COMFORT City Ranking ist ein fundiertes Benchmarking, basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern.

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 Beratungsdienst-leistung in Form von Expertisen, Gutachten oder einer Due Diligence auch Dritten zur Verfügung. 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.