

PRESSEMITTEILUNG

COMFORT Retail Flashlight Potsdam – Einzelhandel und 1A-Lagen im Frühling 2022

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelsspezialisten COMFORT analysiert mit seinen Kollegen in den COMFORT-Büros vor Ort die aktuelle Lage im Frühling 2022. Wie stellt sich aktuell die Situation für den Einzelhandel und die Handelsimmobilien der 1A-Lagen in den beliebtesten deutschen Einkaufsstädten dar? In dieser Folge geht es um die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, welche zu den schönsten Städten in ganz Deutschland zählt.



Quelle: pixabay.com

Allgemein

Ab März 2020 und damit praktisch zwei Jahre befanden sich Gesellschaft und Wirtschaft im Würgegriff der weltweiten Corona-Pandemie. Dabei zählten Einzelhandel und Gastronomie zu den Hauptleidtragenden. Zwar verlief 2021 nicht mehr so negativ wie das Vorjahr: Nach dem ersten durch den Lockdown geprägten Halbjahr kam ab dem Juni wieder Zuversicht auf, die jedoch zum Jahresende zunächst dem Delta- und anschließend dem Omikron-Blues mit neuen administrativen Bestimmungen (2G-(Plus-) / 3G u.a.) für die Retail-Branche wich. Das im Zuge des fortschreitenden Impffortschritts zwischenzeitliche Aufleben der Innenstädte, von Handel und Gastronomie sowie der Passantenfrequenzen hat indes eindrücklich verdeutlicht, dass unter Normalbedingungen der permanente Empfang und Versand von Paketen bzw. die Nahversorgungserledigungen zu Hause einen echten Shopping-Bummel in einer Einkaufsmetropole nicht nachhaltig zu ersetzen vermögen. Anders als früher zählt hierzu heute aber deutlich mehr als nur Shoppen, sondern auch ansprechende Gastronomie-, Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Von daher lässt der zunächst erfolgte bundesweite Wegfall der 2G-Beschränkungen für den Einzelhandel wie auch der nunmehr erfolgte weitgehende Wegfall weiterer allgemeiner Beschränkungen für die Zukunft unserer Innenstädte wieder positive Perspektiven erkennen. Ein Nachholbedarf an innerstädtischem ‚Leben‘ ist allerorten spürbar. Und auch die gesamtwirtschaftlichen Eckdaten für den privaten Konsum und Arbeitsmarkt stellen sich -den Turbulenzen des Ukraine-Kriegs zum Trotz- bisher positiv dar.

Diese bundesweiten Trends sind auch weitgehend für die Stadt Potsdam gültig. So fiel die im Vergleich mit der benachbarten Bundeshauptstadt Berlin (8,8 %) ohnehin schon niedrige Arbeitslosenquote im März 2022 mit 5,1 % noch mal um immerhin 1,0 Prozentpunkte niedriger aus als im Vorjahr.

Allerdings ist in 2021 die Gesamtzahl der Potsdamer Hotel-Übernachtungen gegenüber dem Erst-Corona-Jahr 2020 noch einmal um rund 4 % auf gut 840.000 gesunken. Im Vergleich zum letzten ‚Normaljahr‘ 2019 entspricht das einem Minus von mittlerweile mehr als einem Drittel bzw. bedeutet rund 500.000 Übernachtungen weniger.

Potsdam

Brandenburgs Landeshauptstadt Potsdam stellt gleichzeitig auch die größte Stadt des Landes dar, welche im Windschatten der Metropole Berlin spürbar wächst. So hat die Bevölkerung zwischen 2015 und 2020 um rund 10 % bzw. 16.000 Einwohner auf nunmehr etwa 180.000 Einwohner zugenommen.

Und auch darüber hinaus weist die Stadt sehr gesunde sozio-ökonomische Rahmenbedingungen auf. Hierzu zählen eine breite Aufstellung primär im Dienstleistungsbereich, ein positiver Arbeitspendersaldo (arbeitstäglich rd. + 15.000 Erwerbstätige) wie auch eine - insbesondere im ostdeutschen Kontext - beachtliche Einzelhandelskaufkraft der Potsdamer (lt. GfK 102,0, Bundesdurchschnitt = 100). Rund um Schloss Sanssouci oder das holländische Viertel ist zudem eine sehr hohe touristische Aufmerksamkeit gegeben – wenngleich Corona-bedingt die jüngsten Zahlen (siehe oben) merklich unter dem langfristigen Potenzial rangieren.

Potsdam verfügt auch als Einzelhandelsstandort über eine wachsende Bedeutung, kann aber natürlich nicht mit der Strahlkraft der benachbarten Metropole Berlin mithalten. Dies kommt nicht zuletzt in der negativen Zentralitätsziffer (lt. GfK 2020 91,5) Potsdams zum Ausdruck.

Aufgrund der barocken Stadtstruktur besteht in der 1A-Lage rund um die Fußgängerzone Brandenburger Straße nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial, was die Ansiedlung von Filialisten beschränkt. Gleichwohl haben die Seitenstraßen der Fußgängerzone und hier insbesondere die Gutenbergstraße zuletzt an Bedeutung zugelegt. Sie punkten primär mit Gastronomie sowie schönen und sehr individuellen (z.T. gehobenen) Läden.

Vor Ort steht die innerstädtische Toplage nach wie vor in einem intensiven Wettbewerb mit den Zwischenstadt-Standorten, wie z.B. den Bahnhofspassagen, sowie Außen-Standorten. Als klassisch starker Standort ist das Stern-Center mit sehr guter verkehrlicher Erreichbarkeit auch für das Umland hier ganz klar die Nr. 1.

Potsdam Eckdaten

Strukturdaten	Potsdam
Einwohner gesamt 01.01.2020	180.334
Veränderung im Fünfjahreszeitraum in %	+9,9%
Einzelhandelskaufkraft 2020 (Deutschland = 100,0)	102,0
Einzelhandelsverkaufsfläche 2020 in m²	301.200
Anteil der Innenstadt in m²	35.850
Einzelhandelsumsatz 2020 in Mio. €	842,0
Anteil der Innenstadt in Mio. €	86,7
Einzelhandelszentralität 2020 (Deutschland = 100,0)	91,5

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

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

Auch in 2021 erreichte das gewerbliche Transaktionsvolumen trotz Corona mit rund 60 Mrd. EUR (ohne Wohnen) wieder ein sehr ordentliches Niveau. Dabei hat allerdings das Transaktionsvolumen für Handelsimmobilien erstmals seit 2014 die 10 Mrd. EUR-Grenze unterschritten. So sind im Jahr 2021 Retail-Assets in einer Größenordnung von rd. 9 Mrd. EUR transferiert worden. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr (knapp 11 Mrd. EUR) lag nicht zuletzt an weniger Portfolio-Transaktionen, welche die Vorjahre mit Unternehmens- und Anteilsverkäufen geprägt haben.

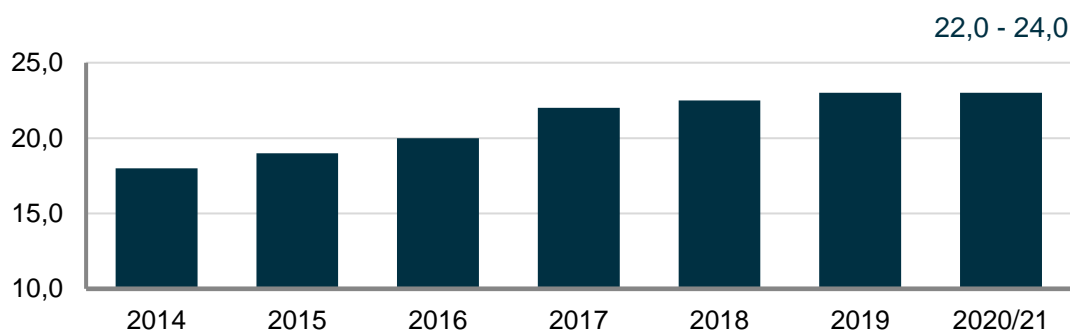
Der 2021er Markt stellt sich ausgesprochen zweigeteilt dar. Auf der „Gewinnerseite“ standen die Anbieter im periodischen Bedarf (LM-Supermärkte und -Discounter, Fachmarktzentren mit FMCG-Kompetenz). In der Folge hat sich das Investoreninteresse stark in Richtung Lebensmittel / lebensmittelbeantworte 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 im Jahr 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 Kaufpreisfaktoren zu bezahlen. Für nicht mehr marktgerechte Mieten müssen auf der anderen Seite signifikante Preisabschläge hingenommen werden.

Diese generellen Rahmenbedingungen gelten auch für Potsdam als wichtiger Immobilien-Investment-Standort in Deutschlands Nordosten. Mit Blick auf das aktuelle Kaufpreisniveau für Geschäftshäuser bewegen sich die Faktoren auf einem für diese Stadtgröße weiter außerordentlich hohen Niveau. Für herausragende Objekte in 1A-Lagen mit einem nachhaltigen Mietniveau werden zzt. Kaufpreisfaktoren zwischen dem 22- und dem 24-fachen der Jahresmiete bezahlt. Dabei übersteigt die Nachfrage nach Objekten in 1A-Lage das Angebot deutlich. Aus der überwiegend kleinteiligen Struktur der Gebäude ergibt sich ein mit wenigen Ausnahmen privat geprägter Investmentmarkt. Eine Ausnahme stellte der 2021 erfolgte Erwerb der Patrizia einer Quartiers-Projektentwicklung (Hotel, Einzelhandel, Micro-Apartments) im Bereich Französische Straße / Am Kanal dar.

Potsdam Kaufpreisfaktorentwicklung von 2014 - 2020/21



Quelle: COMFORT Research & Consulting GmbH

1A-Lagen: Aktuelle Entwicklungen und Mieten

Durch die Corona-Krise hatte sich bis in das Frühjahr 2021 hinein der Rückgang der Mieternachfrage verstärkt, der bereits vor der Krise den Markt erfasst hatte. So hat sich der ehemalige Vermietermarkt nunmehr zu einem Mietermarkt gewandelt. Mit signifikantem Druck auf die Mieten - insbesondere bei Großflächen ab ca. 1.000 m² sowie vertikaler Geschossstruktur. Aber auch mit einem Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – mit kürzeren Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungsrechten, Baukostenzuschüssen etc. oder der Bezahlung von Makler-Provisionen von innen.

Die letzten Monate haben aber auch gezeigt, dass die Entwicklung keineswegs ins Bodenlose geht, sondern differenziert ist und zunehmend auch positive Perspektiven für die Gegenwart und Zukunft aufweist. Nach der Überwindung des letzten Lockdowns hat der Markt wieder deutlich mehr Fahrt aufgenommen und immer mehr Mieter nutzen die Chancen für gute Geschäfte in attraktiven Innenstädten.

Zum einen ist die Verunsicherung im Hinblick auf die Pandemie und die Auswirkungen auf das Geschäft unter den Händlern nicht mehr so stark wie im Jahr 2020. Die wenigen ‚normalen Monate‘ in 2021 haben das Potenzial für den stationären Einzelhandel wieder greifbar gemacht. Auf der anderen Seite setzt sich bei den Vermietern zunehmend die Erkenntnis durch, dass sich die Mietpreise nicht ohne Weiteres wieder auf ein Vor-Corona-Niveau erholen werden. Auf diesem neuen Niveau fanden in 2021 denn auch deutlich mehr Vermietungen statt als noch 2020.



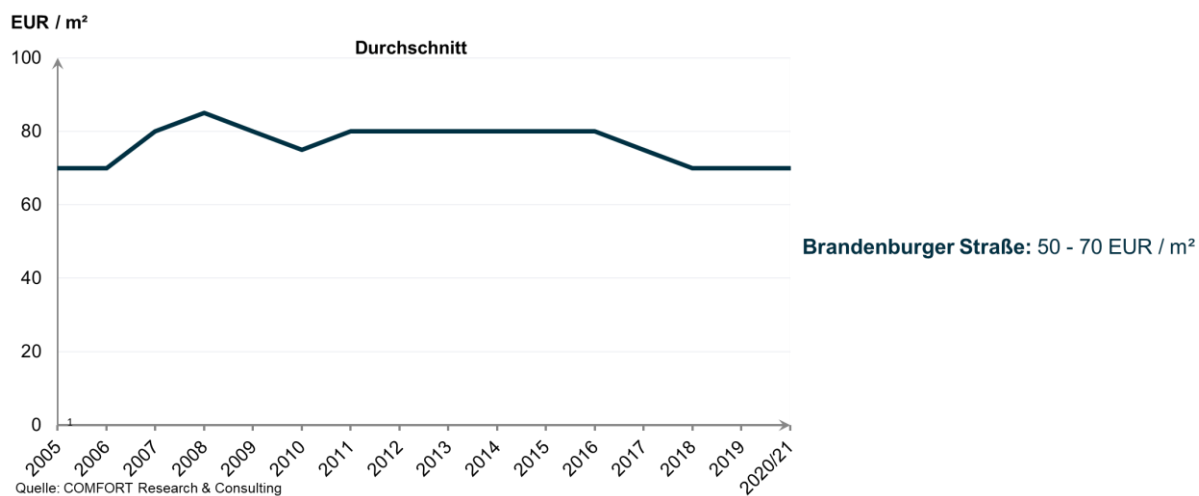
Zu Potsdam erfolgt nachfolgend eine aktuelle Kurzcharakterisierung der einzigen innerstädtischen Toplage Brandenburger Straße sowie die Bewertung und Darstellung der gegenwärtigen Höchstmieten.

Brandenburger Straße

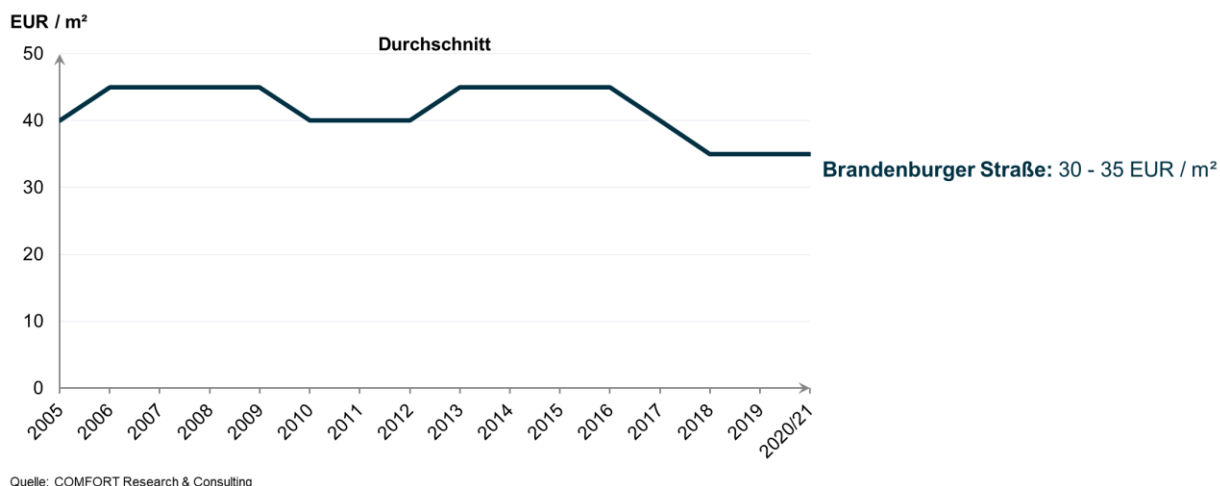
- Fußgängerzone gilt als Toplage
- Bester Abschnitt zwischen Dortusstraße und Jägerstraße
- KARSTADT und H&M als größte Betriebe
- Wegen Denkmalstruktur der Innenstadt geringes Entwicklungspotenzial
- Neue Mieter: IKEA Studio, Bolia, Intersport (Vergrößerung)
- Höchstmiete: ca. 50 - 70 EUR / m² (klein)

Die Mieten für Ladenlokale und Flächen sind auch in der Potsdamer Innenstadt bedingt durch die Corona-Krise in Bewegung geraten. So sind auf der Brandenburger Straße in schwächerer Lage Mietabschläge von mindestens 7 % bis zu klar zweistelligen Prozentwerten für kleine Flächen festzustellen. Etwas geringer sind die Abschläge tendenziell für die mittelgroßen Flächen. Bei den absoluten Topflächen sind die Mieten sogar praktisch stabil geblieben.

Potsdam Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (80 - 120 m²)



Potsdam Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (300 - 500 m²)



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 Unsicherheit bzw. 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



Potsdam belegt mit einem Zielerreichungsgrad von 43 bei 100 maximal erreichbaren Punkten im bundesdeutschen Städte-Vergleich in der Stadtgröße zwischen 100.000 - 200.000 Einwohner einen 31. Rang und rangiert damit im unteren Drittel der betrachteten Städte. Bezogen auf alle Ergebnisse in dieser Stadtgröße, rangiert Potsdam mit der erreichten Punktzahl unterhalb des ermittelten Durchschnitts (= 50 Scoringpunkte). Dies geht insbesondere auf die im Vergleich überschaubare Innenstadtgröße, eine niedrige Einzelhandelszentralität sowie die Corona-bedingt deutlich niedrigere Touristenanzahl zurück.

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 Beratungsdienstleistung 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.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.