

PRESSEMITTEILUNG

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

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelspezialisten 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 Einkaufsstädte dar? In dieser Folge geht es um die baden-württembergische Stadt Ulm, die nicht nur mit ihrem gotischen Münster und dem höchsten Kirchturm der Welt eine weiträumige Ausstrahlung entfaltet, sondern auch als beliebte Shopping-Destination gilt.



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 Wiederaufholttendenzen 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 im ersten Terial 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 Durchschnittbons der Einzelhändler in der Regel übergreifend höher ausfallen als noch vor Corona.

Diese bundesweiten Trends sind auch weitgehend für Ulm gültig. So fiel die im bundesweiten Vergleich relativ niedrige Arbeitslosenquote im Mai 2022 weiter auf nunmehr 3,0 % und rangiert damit immerhin 1,2 Prozentpunkte unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

Die innerstädtischen Passantenfrequenzen hinken entlang der Toplagen Bahnhofstraße und Hirschstraße nach den Zahlen von hystreet für den Juni gegenüber den 2019er Zahlen (liegen nur für die Hirschstraße vor) noch um rund 15 % hinterher.

Die Gesamtzahl der Ulmer Hotel-Übernachtungen erreichte in 2021 lediglich rd. 460.000. Gegenüber dem letzten ‚Normaljahr‘ 2019 (rd. 740.000 Übernachtungen) entspricht das einem Minus von mehr als einem Drittel bzw. bedeutet rund 280.000 Übernachtungen weniger. Auf der anderen Seite waren es in 2021 immerhin schon wieder knapp 80.000 bzw. etwa 20 % mehr als im Jahr 2020.

Ulm

Das baden-württembergische Ulm bildet gemeinsam mit dem benachbarten bayerischen Neu-Ulm ein weiträumig ausstrahlendes überregionales Oberzentrum. Nach Fertigstellung der neuen Bahnstrecke Stuttgart – Ulm (Stuttgart 21) wird Ulm in nicht einmal mehr 30 Minuten aus der Landeshauptstadt zu erreichen sein und umgekehrt.

Der Makro-Standort der Wissenschaftsstadt überzeugt mit positiver Bevölkerungsentwicklung und sehr guten Arbeitsmarktdaten. In Ulm herrscht quasi Vollbeschäftigung. Zudem ist auf einen für diese Stadtgröße bemerkenswert hohen Pendler-Überschuss von arbeitstäglich mehr als 43.000 Erwerbstätige hinzuweisen. Die Stadt an der Donau verfügt außerdem rund um das Ulmer Münster und Fischerviertel auch über eine hohe touristische Attraktivität.

Hinsichtlich der Einzelhandels-Kennziffern punktet Ulm mit einer überdurchschnittlichen Einzelhandelskaufkraft der Einwohner (lt. GfK 104,1, Bundesdurchschnitt = 100) und insbesondere auch mit einem großen Einzugsgebiet in das überwiegend ländlich geprägte Umland. Insgesamt leben hier mehr als 900.000 Einwohner. Dieser Umstand kommt auch in der deutlich überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von lt. GfK gut 133 zum Ausdruck.

Die leistungsstarke Innenstadt stellt den dominierenden Standort im lokalen Gefüge dar. Auf weit über 100.000 m² Verkaufsfläche wurde im Corona-Jahr 2020 ein Umsatz von rd. 330 Mio.€ generiert. Die guten Kennzahlen sind auch ein Ergebnis der städtebaulichen Attraktivität bzw. der hohen Urbanität, an der kontinuierlich weitergearbeitet wird. Beispielsweise mit der zwischen Hauptbahnhof und Bahnhofstraße gelegenen gemischten Einkaufs- und Wohnquartier-Entwicklung der Sedelhöfe, die ab 2020 sukzessive mit einem sehr namhaften Mieterbesatz (von TK Maxx über H&M, Zalando outlet, Snipes und JD Sports bis hin zu Edeka, dm drogeriemarkt, McDonald's, go asia u.a.) neu eröffnet wurde.



Textilmagnet Reischmann mit zentralem Standort in der Bahnhofstraße
Quelle: COMFORT München

Ulm Eckdaten

Strukturdaten	Ulm
Einwohner gesamt 01.01.2021	126.405
Veränderung im Fünfjahreszeitraum in %	+3,1%
Einzelhandelskaufkraft 2021 (Deutschland = 100,0)	104,1
Einzelhandelsverkaufsfläche 2020 in m²	333.100
Anteil der Innenstadt in m ²	125.800
Einzelhandelsumsatz 2020 in Mio. €	915,6
Anteil der Innenstadt in Mio. €	328,7
Einzelhandelszentralität 2021 (Deutschland = 100,0)	133,1

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

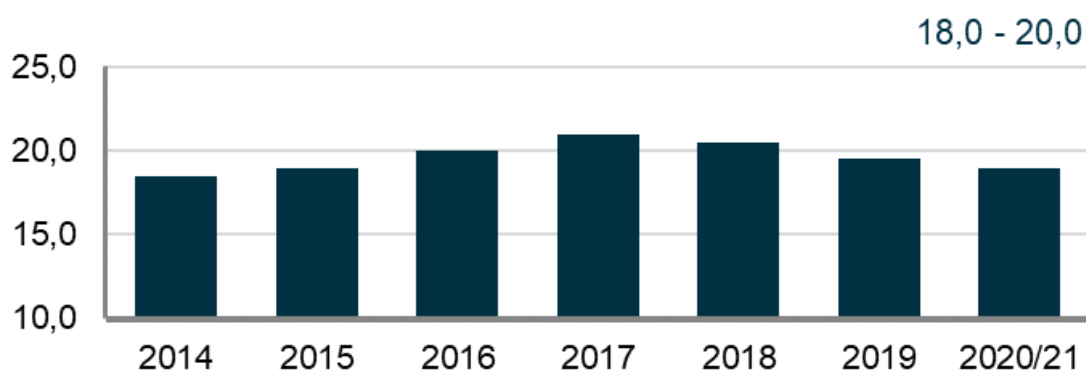
Investoren auch bereit, für nachhaltige Retail-Standorte in Top-Städten hohe Kaufpreiskoeffizienten zu bezahlen. Für nicht mehr marktgerechte Mieten müssen auf der anderen Seite signifikante Preisabschläge hingenommen werden.

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. In der Folge sind auch die realisierbaren Kaufpreiskoeffizienten am Markt deutlich unter Druck geraten.

Diese generellen Rahmenbedingungen gelten auch für Ulm als wichtiger Immobilien-Investment-Standort in Deutschlands Südwesten. Als herausragende Projektentwicklung, bei der zur verbesserten Anbindung an die Toplage Bahnhofstraße zusätzlich noch das Gebäude Bahnhofplatz 7 erworben wurde, sind die Sedelhöfe zu nennen. Nach dem zunächst frühzeitigen Erwerb und einer späteren Rückabwicklung des Kaufvertrags von der der Aachener Grund, sind diese momentan noch nicht endgültig platziert. Demgegenüber konnte das aktuell einen beträchtlichen Leerstand aufweisende Blautal-Center (rd. 46.000 m² Mietfläche) zu Beginn des Jahres 2022 von einem geschlossenen HFS-Fonds für einen Projektentwicklungspreis von knapp 40 Mio. € veräußert werden. Der Erwerber, eine Objektgesellschaft der HLG Real Estate, plant hier eine umfangreiche Umstrukturierung zu einem komplett neuen, gemischt genutzten Quartier mit den Nutzungsbausteinen Wohnen, Büro und Einzelhandel.

Klassische Geschäftshäuser als Investmentprodukte sind in der Ulmer Innenstadt ein ausgesprochen rares Gut. Für herausragende Objekte in 1A-Lage mit einem nachhaltigen Mietniveau dürften hier in dem jetzigen Markt, durch die momentane Zinsentwicklung beeinflussten Markt Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 18- und dem 20-fachen der Jahresmiete bezahlt werden.

Ulm Kaufpreiskoeffiziententwicklung von 2014 - 2020/21



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 m² 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 Ulm erfolgt nachfolgend eine aktuelle Kurzcharakterisierung der innerstädtischen Toplagen Hirschstraße / Bahnhofstraße und Münsterplatz / Platzgasse sowie die Bewertung und Darstellung der gegenwärtigen Höchstmieten.

Hirschstraße / Bahnhofstraße

- Etablierte und klassische kompakte Toplage mit hoher Passantenfrequenz
- Lt. hystreets aktuell in der Spitze über 6.000 Passanten pro Stunde
- Konsumige Einzelhandelskonzepte wie Galeria, H&M, Wöhrl Plaza mit Douglas u.a.
- Direkte Verzahnung mit der neuen Quartiersentwicklung Sedelhöfe und ihren diversen namhaften Betreibern, wie z.B. TK Maxx, H&M oder Mr. Spex
- Magnet Reischmann hat seinen Mietvertrag langfristig verlängert
- Am Standort von P&C erfolgt eine Umstrukturierung mit Aufstockung des Gebäudes zum neuen Urban Eight' mit Retail- und Büroflächen
- Neue Mieter: demnächst Footlocker sowie in den Sedelhöfen Only, Immergrün und Ernsting's Family
- Mietpreis: ca. 70 - 90 EUR/m² (80 - 120 m²)

Münsterplatz / Platzgasse im vorderen Bereich

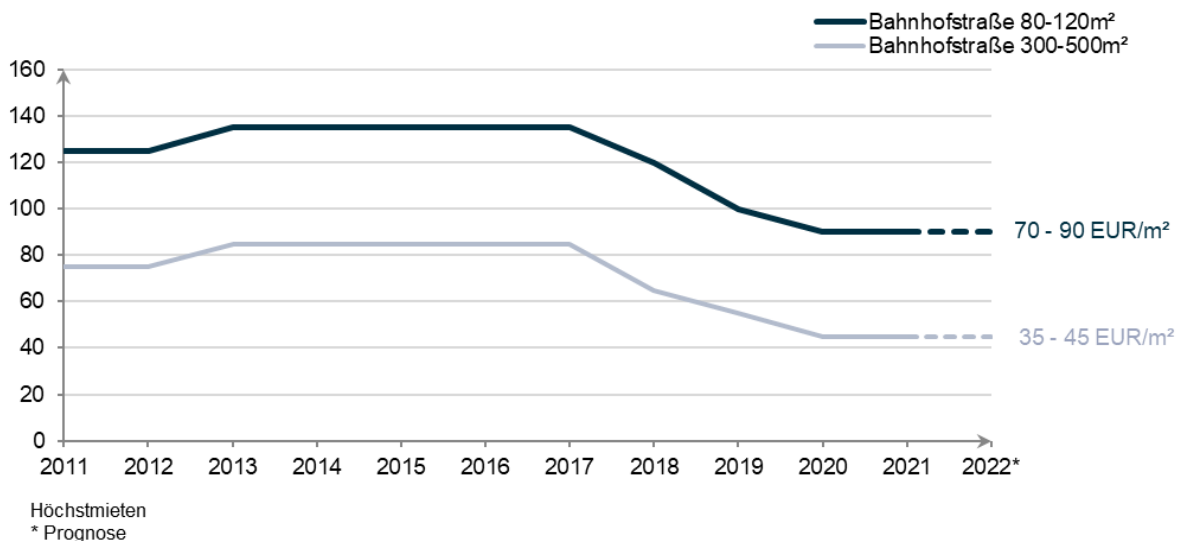
- Im Vergleich zu den Toplagen nachrangige, eher touristisch geprägte Einkaufslagen
- Dennoch für eine Reihe von Konzepten und Anbietern sehr interessant



Albert-Einstein-Platz, der zentrale Platz in den Sedelhöfen
Quelle: COMFORT München

Die Mieten für Ladenlokale und Flächen waren auch in der Ulmer Innenstadt verstärkt durch die Corona-Krise unter Druck geraten, haben sich aber auf dem 2021 erreichten Niveau mittlerweile stabilisiert. Sie rangieren damit mindestens 10 % (80 - 120 m²) bzw. 18 % (300 - 500 m²) unterhalb des Niveaus vor der Corona-Krise 2019.

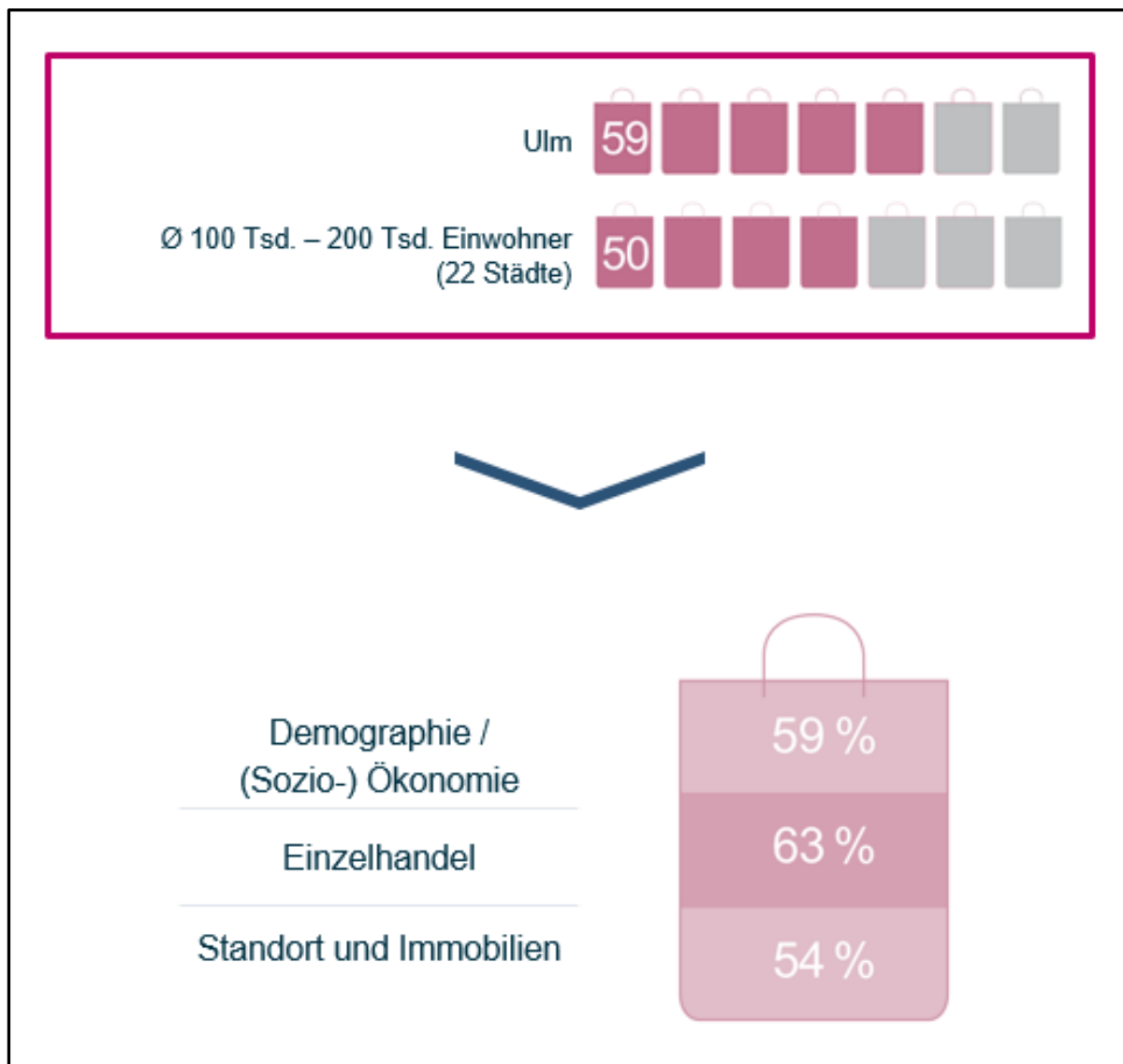
Ulm 1A-Einzelhandelsmieten (2011 – 2022 in EUR / m²)



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



Ulm erreicht mit einem Zielerreichungsgrad von 70 bei 100 maximal erzielbaren Punkten im Gesamt-Städtevergleich auf einem hervorragender 12. Rang (unter 70 Städten). In der relevanten Stadtgröße (100.000 - 200.000 EW) teilt sich Ulm sogar zusammen mit Würzburg Platz 1. 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.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.