

# PRESSEMITTEILUNG

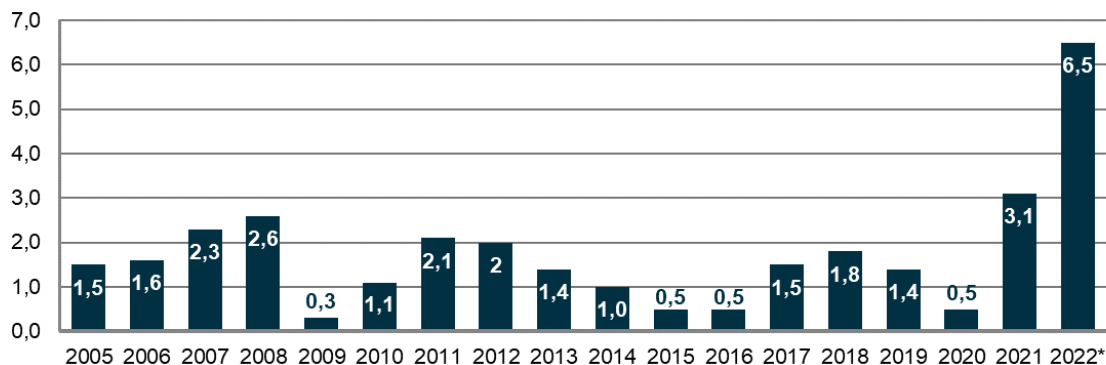
## COMFORT Research: Zwischenbilanz für Ladenlokale und Geschäftshäuser in Deutschland zur Jahresmitte

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelsspezialisten COMFORT, meldet sich zur Jahresmitte mit einer Zwischenbilanz für das laufende Jahr zum Einzelhandel und zu Einzelhandelsimmobilien zu Wort. Der Fokus ist dabei auf das Vermietungsgeschehen in den deutschen Einkaufsstädten ebenso gerichtet wie auf die Entwicklung des Investmentmarktes für Einzelhandelsimmobilien.

### Situation im deutschen Einzelhandel

Nachdem beinahe die kompletten Jahre 2020 und 2021 ohne Zweifel durch die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen geprägt waren, ist das Virus in den vergangenen Monaten zwar immer noch existent, aber zunehmend in den Hintergrund der öffentlichen Diskussion 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 zusammenfassen.

### Entwicklung der allgemeinen Inflationsrate in Deutschland



\*Januar bis Mai 2022

Quelle: destatis

Dabei, sagt Olaf Petersen, hätten sich die Einzelhändler in den deutschen Innenstädten in dieser Gemengelage bislang offensichtlich insgesamt ganz ordentlich geschlagen. Bisher 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 würden. Nach zwei Jahren Corona sei das Bedürfnis nach einem echten Shopping Bummel in beliebiger Kombination mit privaten Treffen, essen gehen, Kino –/Theater-Besuch stark ausgeprägt.

### Stationärer Einzelhandel und Onlinehandel

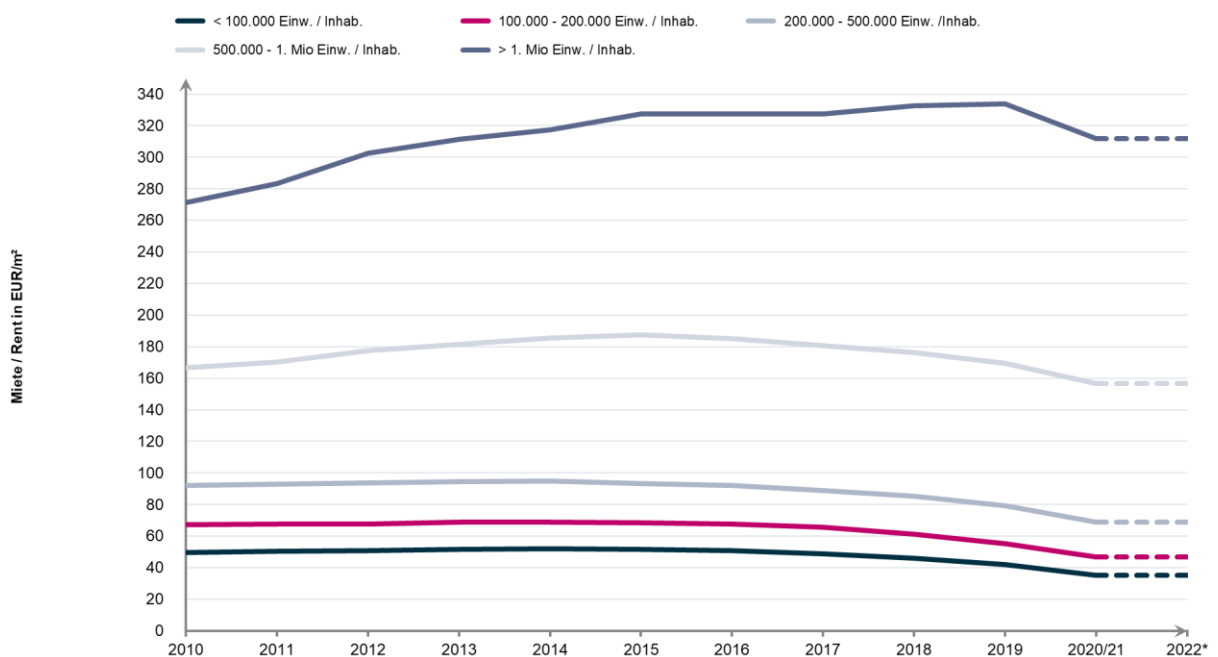
Offensichtlich, erklärt Olaf Petersen weiter, werde der eine oder andere zuvor zwangsläufig online getätigte Einkauf nunmehr wieder stationär realisiert. So liegen laut Statistischem Bundesamt die im ersten Terial 2022 generierten Online-Umsätze nach der Rekordentwicklung der Jahre zuvor immerhin um 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 (mehr als +125 % im Vergleich zu dem außerordentlich schwachen Lockdown-Niveau des Vorjahres). Zum innerstädtischen Shopping-Verhalten, sagt Petersen, sei ferner anzumerken, dass die Passantenfrequenzen in den Top-Einkaufslagen sich aktuell zumeist noch nicht wieder auf dem Niveau von vor Corona bewegen würden. Diese hätten zwar nach den langen Lockdown-Phasen wieder erheblich aufgeschlossen. Jedoch häufig in einer Größenordnung, die sich noch zwischen 10 - 20 % unter dem 2019er Niveau bewege. Als positiv für den Einzelhandel sei zu konstatieren, dass der Durchschnittsbon in der Regel übergreifend deutlich höher ausfiele als noch vor Corona.

Für die Entwicklung des innerstädtischen Handelsimmobilienmarkt ergibt sich vor diesem Hintergrund für das erste Halbjahr 2022 ein ambivalentes Ergebnis. Positiv für die Vermietung; kritisch was den Investmentmarkt angeht.

### Vermietungsmarkt

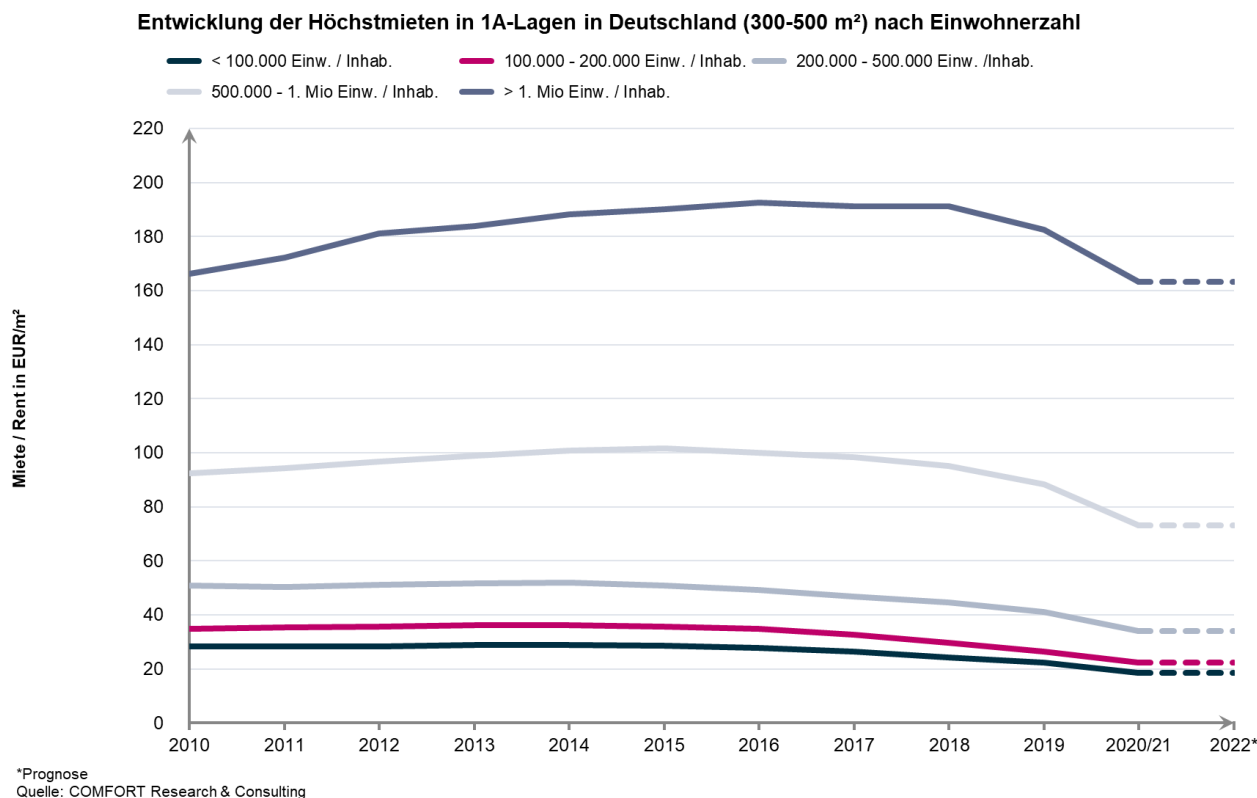
„Dem Vermietungsmarkt kann attestiert werden, dass sich die bereits im vergangenen Jahr begonnene Marktstabilisierung weiter fortgesetzt hat“, sagt Olaf Petersen. Abgesehen von Großflächen ab circa 1.000 m² habe die Flächennachfrage wieder merklich zugelegt. In der Folge seien nunmehr bei den gängigen kleineren und mittelgroßen Ladenlokalen eine wieder

Entwicklung der Höchstmieten in 1A-Lagen in Deutschland (80-120 m²) nach Einwohnerzahl



\*Prognose  
Quelle: COMFORT Research & Consulting

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 seien, gehe es nun ausgehend von dem im Jahr 2021 erreichten Niveau tendenziell nicht mehr weiter nach unten. Teilweise, erklärt Olaf Petersen, geht es von hier aus auch wieder nach oben. Dies gelte insbesondere für das Luxus-Segment, das sich auch in den vergangenen beiden Jahren als relativ krisenfest erwiesen habe.



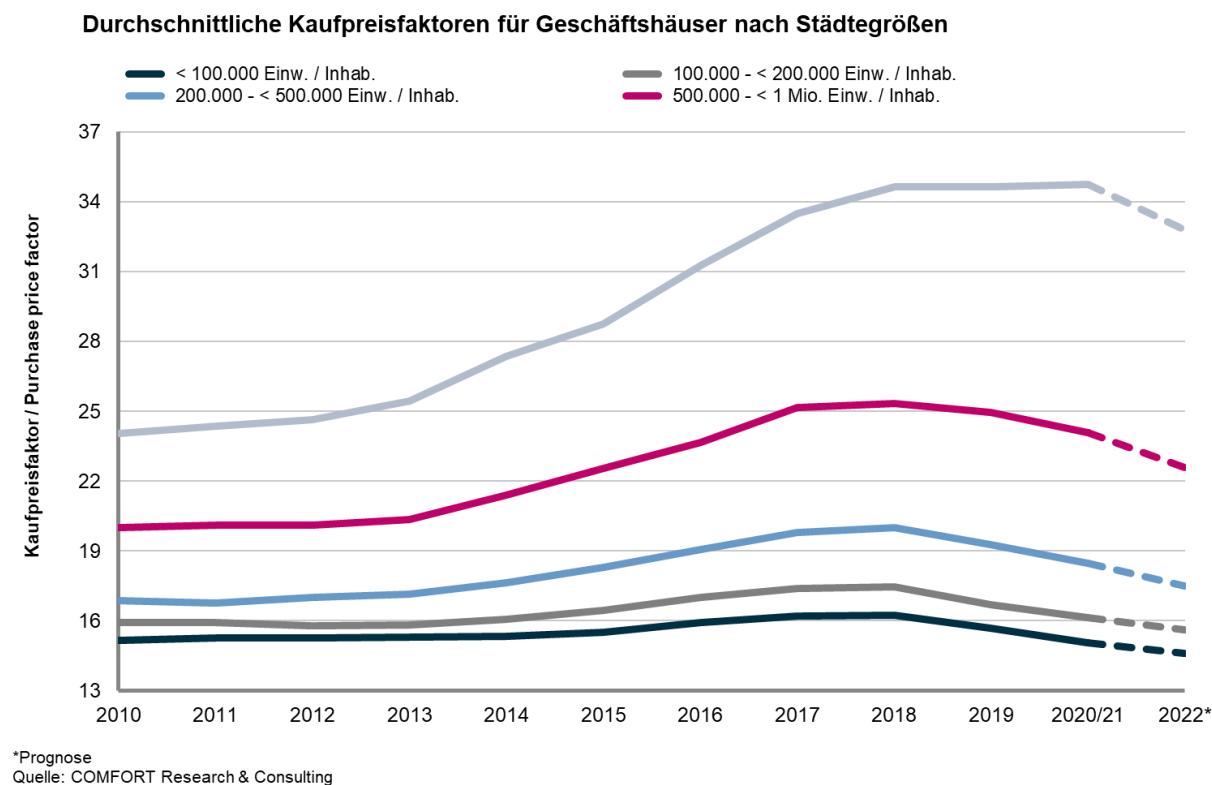
Den Hintergrund dieser positiven Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt bilde vor allen Dingen ein deutlich gewachsenes Vertrauen der Einzelhändler bzw. Gastronomen - und damit der potenziellen Mieter - in ihre eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär - durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten - aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft. Zudem hätte sich auch auf der Eigentümerseite 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.

### Der Investmentmarkt für Handelsimmobilien

„Auf der Investmentseite scheint die durch die enorm gewachsene Inflation induzierte Zinswende auch eine Zeitenwende bei der Entwicklung der Immobilienpreise eingeleitet zu haben,“ stellt Olaf Petersen fest. Dies gelte grundsätzlich für alle Asset-Klassen - also eben auch für innerstädtische Handelsimmobilien. Die Kaufpreiskriterien waren, befeuert durch die niedrigen Zinsen, auch vor dem Hintergrund von Corona in 2020/21 für die Top-Städte noch relativ stabil geblieben und in den weniger großen Städten nur moderat abgebrockelt.

„Nachdem sich aber infolge des Zinsanstiegs die Kosten für Fremdkapital nun in wenigen Monaten mehr als verdoppelt haben“, sagt Petersen, hätten sich die über die Finanzierung der Investitionen möglichen Leverage-Effekte deutlich reduziert beziehungsweise sogar ins Gegenteil verkehrt. In der Folge seien die realisierbaren Kaufpreiskriterien am Markt deutlich unter Druck geraten. Dies wirke sich freilich auch auf bereits im ersten Quartal begonnene Ankaufprozesse aus. Hier fänden bei diversen Deals gegenwärtig Nachverhandlungen statt, da

ausgehend von den veränderten Rahmenbedingungen die abgegebenen Kaufpreisgebote von Käuferseite heute kaum mehr zu halten seien. Die absehbare Entwicklung mit bis auf weiteres noch weiter steigenden Zinsen lasse zudem erwarten, dass die Kaufpreisfaktoren weiter unter Druck geraten und die Ankaufsrenditen entsprechend ansteigen werden.



„Diese generelle Entwicklung bevorteilt tendenziell natürlich reine Eigenkapital-Investoren“, sagt der COMFORT-Chefresearcher, „wie beispielsweise aus dem Family Office Sektor.“ Die sich aus dieser Situation für solche Käufer ergebenden Chancen dürften den allgemeinen Markttrend aber nur abschwächen und nicht stoppen.

Abschließend, erklärt Olaf Petersen, lasse sich konstatieren, dass der Handel in den Innenstädten keineswegs zum Erliegen gekommen sei, wie dies zu Beginn der Pandemie vielfach prognostiziert worden war. Vielmehr lasse sich eine weitere Fokussierung auf sehr gute Lagen an ebenso guten Standorten konstatieren. „Für solche Flächen werden die Mieten mit großer Sicherheit nicht mehr unter das aktuelle Marktniveau sinken. Apropos Sicherheit: Mit Sicherheit lässt sich gegenwärtig allgemein wenig sagen, vielmehr ist die intensive Auseinandersetzung mit den individuellen Gegebenheiten angezeigt. Klar ist nur, dass vor dem Hintergrund im langfristigen Vergleich gesunkener Mieten sowie gleichzeitig steigender Zinsen und abnehmender Kaufpreisfaktoren die absoluten Preise für Handelsimmobilien aktuell unter Druck geraten.“

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](http://www.comfort.de).

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.