

POTSDAM // Attraktive Shopping-Stadt mit Mangel an Großflächen

27. November 2014

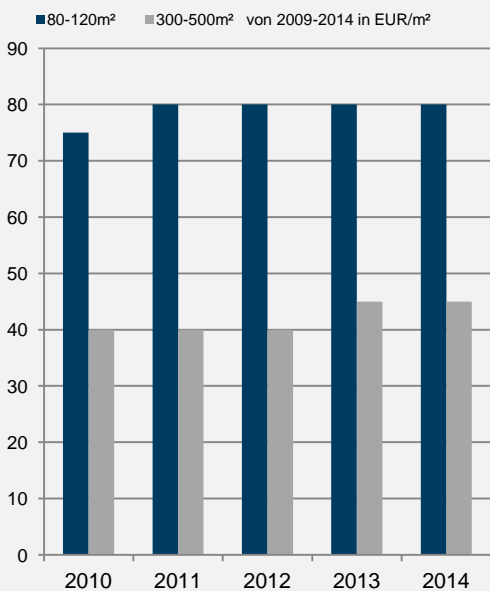
In Zahlen

Einwohnerzahl:	161.468
Bevölkerungsentwicklung:	+1,3 % ↗
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	78.426
Arbeitslosenquote:	7,1 %
Kaufkraftkennziffer:	100,3
Kaufpreisentwicklung:	↔
Zentralitätskennziffer:	86,5

Die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam ist nicht nur eine der schönsten Städte Deutschlands, sondern zählt mittlerweile auch zu den aufstrebenden Einzelhandelsstandorten im Osten der Republik. Ein wesentlicher Faktor für den Aufschwung Potsdams ist die Attraktivität seiner Sehenswürdigkeiten wie Schloss Sanssouci oder die historischen Quartiere der Stadt – Alexandrowka, Holländisches Viertel und Weberviertel. Die Anzahl der Übernachtungen im letzten Jahr lag bei über einer Million.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen können durchaus überzeugen. Neben endogenen Potenzialen wirken sich dabei für die Landeshauptstadt nicht zuletzt auch ihre vielfältigen Verflechtungen und die räumliche Nähe zur Bundeshauptstadt begünstigend aus. Die Arbeitslosenquote (7,1%) fällt spürbar geringer aus als in den meisten ostdeutschen Städten, aber auch im Vergleich zur Metropole Berlin (10,8%). In punkto Kaufkraft und Bevölkerungswachstum kann Potsdam ebenfalls punkten. Sie rangiert mittlerweile mit 100,3 über dem Bundesniveau und hebt sich damit positiv von vielen Städten und Gemeinden in den neuen Bundesländern ab.

1A-Einzelhandelsmieten



BEDEUTUNG DER STADT ALS EINZELHANDELSSTANDORT

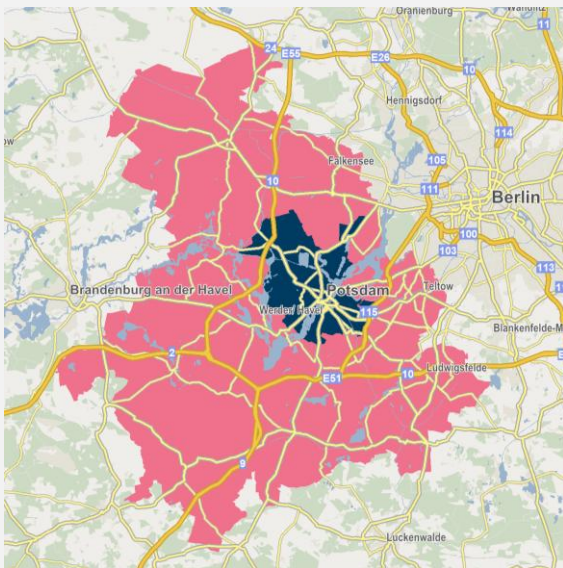
In der attraktiven und zugleich recht kompakten Potsdamer Innenstadt werden, begünstigt durch das städtebauliche Ambiente sowie nachhaltige Impulse aus dem Tourismus, gegenwärtig auf 35.000 m² Verkaufsfläche rund 105 Millionen Euro umgesetzt. Unter rein quantitativen Aspekten befindet sich der innerstädtische Einzelhandel allerdings nach wie vor eindeutig im Windschatten zweier prominenter ‚Schwergewichte‘ des Potsdamer Einzelhandels, wie auch die ausgesprochen geringen umsatzseitigen Anteilswerte der Innenstadt (14%) belegen. Hierzu zählen allen voran das Stern-Center (Erweiterung geplant), aber auch die kürzlich ‚neuaufgestellten‘, innenstadtnahen Bahnhofspassagen Potsdam (Stichwort: Saturn).

Bis 2025 könnten weitere 81.000 m² Einzelhandelsflächen in Potsdam entstehen. Dies geht aus dem aktuellen Einzelhandelskonzept hervor, das am 5. März der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt wurde. In diesem Konzept der Stadt wurden für die zukünftige Entwicklung folgende Ziele definiert:

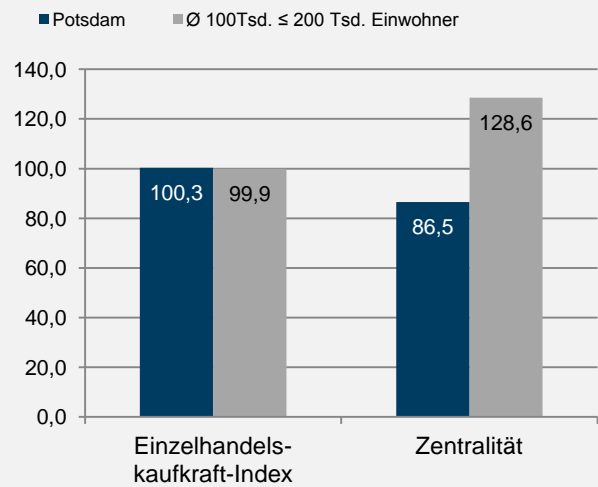
- die weitere Stärkung der Einzelhandelsfunktion Potsdams als Oberzentrum
- die Erhöhung der Einzelhandelszentralität und die Funktionsvielfalt in den Zentren
- die Profilierung polyzentraler Versorgungsstrukturen sowie der Erhalt weitestgehend flächen-deckender Nahversorgungsstrukturen, insbesondere im Lebensmittelbereich

Einen gewissen ‚Wermutstropfen‘ stellt nämlich nach wie vor die geringe Einzelhandelszentralität dar. Trotz eines beachtlichen Verkaufsflächenwachstums - seit 2008 von über 32% auf nunmehr rund 286.000 m² - einem Umsatzzuwachs von über 160 Mio. € (im gleichen Zeitraum) sowie nachhaltiger Modernisierung der Innenstadt zollt die Stadt auch weiterhin der anhaltend starken Sogkraft Berlins Tribut.

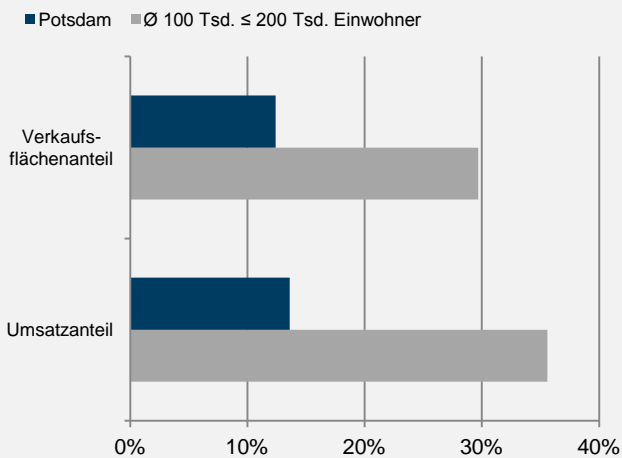
Einzugsgebiet



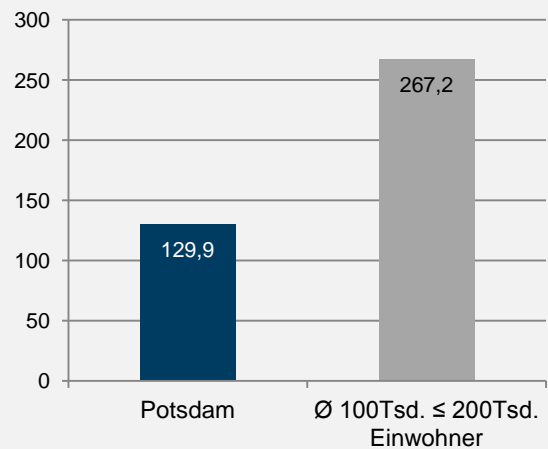
Einzelhandelskaufkraft-Index und Zentralität 2014 in %



Innenstadtanteil 2013 in %



Modezentralität 2013 in %



CHARAKTERISIERUNG DER 1A-LAGEN

Brandenburger Straße

- Die Fußgängerzone gilt als Toplage
- Bester Abschnitt zwischen Dortusstraße und Jägerstraße
- Karstadt, Hennes & Mauritz und Strauss-Innovation als größte Betriebe
- Mangel an großflächigen Einzelhandelsflächen
- Wegen Denkmalsstruktur der Innenstadt geringes Entwicklungspotenzial
- Neue Mieter: C & A, Brax, Beautylane, Calzedonia, Schiesser
- Aktueller Mietpreis liegt bei 80 EUR/m²



Brandenburger Straße

Der relevante innerstädtische Einzelhandel konzentriert sich im Wesentlichen auf die Brandenburger Straße. Am westlichen Ende fungiert die Friedrich-Ebert-Straße als Brückenschlag zum berühmten Holländer-Viertel, die vor allem bei Touristen eine beliebte Verbindungsfunktion hat. Ebenso befinden sich in dieser Straße die Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr mit Anbindung an den Potsdamer Hauptbahnhof und in die diversen Stadtteile. Somit besitzen auch die Friedrich-Ebert-Straße und mit Abstrichen das Holländer-Viertel eine einzelhandelstechnische Berechtigung, wobei sich diese insbesondere auf Gastronomie und auf eine Versorgungsfunktion bezieht.

Richtet man nun den Fokus zurück auf die Brandenburger Straße fällt aufgrund der barocken Stadtstruktur und der dementsprechenden Typenhäuser die in weiten Teilen kleinteilige Struktur auf. Großflächen sind Mangelware und behindern die Ansiedlung von großflächigen Modeanbietern. Einzig das Karstadt Warenhaus, das ehemalige Kaufhaus Hirsch mit den Mietern Intersport und Kaiser's, der im Lindenforum im historischen Bestand errichtete C&A und H&M erfüllen diese Funktion.

Der beste und gefragteste Bereich der Brandenburger Straße befindet sich zwischen der Friedrich-Ebert-Straße und der Dortustraße. Hier haben sich neben Karstadt Mieter wie beispielsweise H&M, aktiv Schuh, Fielmann, Starbucks, Douglas, Esprit oder Tamaris angesiedelt. Im weiteren Verlauf in Richtung Brandenburger Tor sind s.Oliver, Pandora oder Görtz 17 zu erwähnen. Zwischen Lindenstraße und Brandenburger Tor hat die ehemals etwas in der Nachfrage zurückstehende Lage nicht zuletzt durch die Eröffnung von C&A erheblich an Bedeutung gewonnen. Weitere Mieter in diesem Bereich sind u.a. Jack Wolfskin, Brax, WMF, Butlers, Timberland oder KPM.

Durch die beschriebene Entwicklung des Lindenforums hat die Brandenburger Straße insgesamt, d.h. auch auf ihrer ganzen Länge gewonnen, sodass sich die Lagequalität zwischen den östlichen und westlichen Bereich inzwischen nahezu angeglichen hat.

Um das Gesamtbild der attraktiven Potsdamer Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität abzurunden ist zu erwähnen, dass sich auch die Seitenstraßen der Brandenburger Straße – insbesondere im nördlichen Bereich hin zur Hegelallee – gut entwickelt haben. Hervorzuheben sind hierbei die Jägerstraße, Dortustraße und Lindenstraße, aber auch die in diesem Bereich parallel zur Brandenburger Straße verlaufende Gutenbergstraße. „Die Mieten in diesen Straße sind vergleichsweise moderat, der Filialisierungsgrad gering, aber gerade hier befinden sich interessante Gastronomiebetriebe, lokale Ladenbetreiber und ein gut besuchter Wochenmarkt in der Hegelallee“, berichten die Einzelhandels- und Immobilienexperten von COMFORT.



BRAX-Store, Brandenburger Straße 62 (vermittelt durch COMFORT)

CENTER-SITUATION

Das von der ECE betriebene Stern-Center soll um knapp 10.000 m² Verkaufsfläche wachsen. Laut den "Potsdamer Neuesten Nachrichten" hat sich die Stadtverwaltung aus den drei von der ECE vorgelegten Ausbauvorschlägen nach einer ausführlichen Prüfung durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung für die mit 9.630 m² kleinste Variante entschieden. Demnach sollen in dem bisher nicht gewerblich genutzten ersten Obergeschoss mehrere kleine Gastronomiebetriebe auf insgesamt 750 m² angesiedelt werden. Weitere 3.100 m² sollen Raum bieten für kleinere Bekleidungsgeschäfte, darunter 750 m² für Schuhe, Lederwaren oder ein Orthopädiegeschäft, 450 m² für Drogeriemärkte oder Apotheken und bis zu 170 m² für Elektronik, Haushaltswaren, Brillen, Hörgeräte sowie Schmuck. Zudem soll auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche zwischen Stern-Center und Porta-Möbelhaus ein Sportgeschäft auf 4.000 m² entstehen. Derzeit laufen Gespräche mit möglichen Betreibern, darunter Decathlon. Mitte 2015 sollen die Stadtverordneten über den Bebauungsplan entscheiden. 2016 könnten die ersten neuen Geschäfte eröffnen. Die ECE rechnet mit Investitionen von rund 40 Mio. Euro. Sie hatte sich schon seit Jahren um die Erlaubnis zur Erweiterung des Zentrums bemüht.

Nach Beschluss zur Lockerung der Sortimentsbeschränkung konnten rund 95% der vakanten Einzelhandelsflächen in den Bahnhofspassagen Potsdam neu vermieten. Parallel dazu eröffnete der neue und erste SATURN Elektronikmarkt in Brandenburg auf rund 2.500 m² seine Pforten. Insgesamt umfasst der Shopping-Bereich der Bahnhofspassagen damit 15 neue Läden und ist auf über 70 Geschäfte angewachsen. Die Bahnhofspassagen verfügen nun über 28.000 m² Einzelhandelsfläche. Das 1999 fertiggestellte Center war von Beginn an ein Streitthema. Mit Lockerung der Branchenaufgaben erhielten die Eigentümer grünes Licht, die rund 4.500 m² leer stehende Verkaufsfläche durch ein breiteres Sortiment zu ergänzen und das Center insgesamt attraktiver zu gestalten. In der Folge zogen beispielsweise Olymp & Hades, Depot, Tom Tailor, Deichmann-Schuhe, Bodycheck und Vero-Moda ins Center. Mit Saturn war es dem Eigentümer gelungen, einen attraktiven Elektronikmieter für den Innenstadtbereich zu gewinnen und ein in Potsdam laut Einzelhandelsgutachten unterrepräsentiertes Segment zu verstärken.

INVESTMENT

Nichts Neues gibt es vom Potsdamer Investmentmarkt zu berichten. Die Nachfrage übersteigt im deutlichen Maße das Angebot an adäquaten Objekten. Vor dem Hintergrund der weiterhin sich positiv entwickelnden Strukturdaten und der ständig an Attraktivität gewinnenden Innenstadt steht Potsdam als Standort in den neuen Bundesländern grundsätzlich weit oben auf der Liste der Investoren. Jedoch ist der Investmentmarkt aufgrund der Kleinteiligkeit der zumeist barocken Typenhäuser in der Innenstadt vornehmlich von Privatinvestoren geprägt. Institutionelle Investoren machen dementsprechend gezwungenermaßen einen Bogen um die Potsdamer Innenstadt.

Somit befinden sich Objekte in der Potsdamer Innenstadt vorwiegend im privaten Besitz. Die Innenstadt liegt im Sanierungsgebiet und die Objekte stehen fast ausnahmslos unter Denkmalschutz, was zur steuerlichen Attraktivität für diese Investorengruppe beiträgt. Seit Wiedereröffnung des Karstadt-Hauses hat auch der Investmentmarkt und die dazugehörigen Sanierungen und Aufwertungen der Immobilien der Brandenburger Straße an Dynamik gewonnen. Inzwischen handelt es sich um einen wertstabilen Investmentmarkt, an dem nur wenige Immobilien gehandelt werden, was wiederum zu einer stetig steigenden Preisentwicklung beigetragen hat. Auch, wenn die Mietpreisentwicklung nach großen Sprüngen um 2005 herum in den vergangenen Jahren eher stagniert hat, lassen sich mit Altmietverträgen immer noch erhebliche Mietpreissteigerungen erzielen. So wurde in diesem Jahr das Objekt Brandenburger Straße/Ecke Lindenstraße an einen privaten Investor verkauft, der das Objekt neu entwickeln und vermieten wird.

„Die sich zwischen 5,00 und 5,50 % p.a. bewegendenden Renditen der brandenburgischen Hauptstadt in 1A-Lage haben sich mittlerweile denen vergleichbarer Städte in West- und Ostdeutschland angepasst, berichtet COMFORT-Geschäftsführer Björn Gottschling.

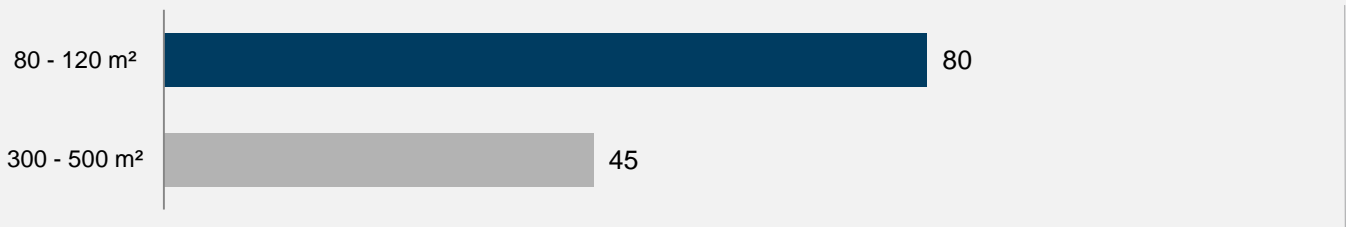
FAZIT UND PERSPEKTIVE

Insgesamt lässt sich für die Potsdamer Innenstadt ein positives Bild zeichnen, da die Stadt eine attraktive Architektur aufzubieten hat und von Einheimischen, Besuchern und Touristen gleichbleibend hoch über das Jahr frequentiert wird. Einzig einige größere Läden für weitere Modeanbieter fehlen, um die vergleichsweise hohe Kaufkraft in der Innenstadt zu halten und dem am Stadtrand gelegenen Stern-Center und der Konkurrenz der Berliner Standorte Kunden abspenstig zu machen.

Aufgrund der barocken Stadtstruktur Potsdams besteht in der 1A-Lage ein nur geringes Entwicklungspotenzial, was den Zuzug nationaler und internationaler Filialisten mit entsprechendem Flächenbedarf erschwert. Die vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten in Nebenlagen wie der Friedrich-Ebert-Straße können der Brandenburger Straße nicht den erhofften Schub bringen. Die innerstädtische Toplage steht im intensiven Wettbewerb mit den Außen- und Zwischenstadtstandorten. Eine positive sozialstrukturelle Entwicklung mit steigender Bevölkerungszahl und starkem Zuspruch von Touristen sichert dem Standort jedoch ungeachtet dessen eine stabile Entwicklung.

KENNZAHLEN UND HÖCHSTMIETEN

MIETPREISANGABE FÜR DIE 1A-LAGE IN EUR



Die aufgeführten Angaben zu Mietpreisen in den 1A-Lagen beziehen sich auf Neuabschlüsse von Mietverträgen im Jahr 2014 und auf ein standardisiertes, idealtypisches (fiktives) Ladenlokal mit ebenerdigem und stufenfreiem Zugang, rechteckigem Zuschnitt sowie einer baulichen Ausstattung gehobener Art und Güte. Die Entwicklung zum Vorjahr ist am Ende eines jeden Balkens in Prozent aufgeführt. Weitere Höchstmieten können Sie unserem aktuellen Marktbericht entnehmen.

COMFORT CITY-RANKING



Das COMFORT-City-Ranking ist eine fundierte Messziffer zum Benchmarking der wirtschaftlichen Basis, Anziehungskraft, Leistungsstärke und Performance des Einzelhandels bzw. der Handelsimmobilien einer Innenstadt. Es stellt einen daten- und informationsbasierten Index dar, welcher für die wichtigsten 64 deutschen Einkaufsstädte ermittelt wird. In technischer Hinsicht handelt es sich um den gewichteten Index der maßgeblichen Eckdaten und Parameter zu Demographie/ (Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel sowie Standort/ Handelsimmobilien. In diesen gehen insgesamt 35 aktuell für jede einzelne Stadt gleichartig ermittelte und mittels eines Scoring-Modells bewertete Parameter ein, wobei für drei große Bereiche auch eigene Teilindizes errechnet werden, die bei Interesse bei COMFORT Research & Consulting zu beziehen sind. Die Attraktivität wird auf einer Skala mit insgesamt sieben Stufen gemessen. Für den Gesamtindex - korrespondierend zum Untersuchungsinhalt - dargestellt in Einkaufsstufen, wobei sieben Einkaufsstufen die beste Kategorie und eine die schlechteste abbilden. Der angegebene Zahlenwert stellt den Grad der Zielerreichung bezogen auf 100 % dar. Somit bedeuten beispielsweise 74 beim Gesamtindex, dass diese Stadt bezogen auf die maximal über die drei Teilindizes (Demographie/(Sozio-)Ökonomie, Einzelhandel, Standort- und Immobilien) zu erreichende Punktzahl 74 % aller Punkte erreicht hat.

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in Toplagen von Innenstädten spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT sein Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählen ebenfalls Center Consulting und Centermanagement. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München, Wien und Zürich.

Weitere Meldungen, Marktberichte, Städtereports u.v.m. finden Sie unter www.comfort.de

Kontakt

COMFORT Berlin-Leipzig GmbH
Ronald Steinhagen, Björn Gottschling
Joachimstaler Straße 34, 10719 Berlin
Fon: +49 30 780961-0
E-Mail: berlin@comfort.de

COMFORT Research & Consulting
Olaf Petersen
Mönckebergstraße 13, 20095 Hamburg
Tel: +49 40 300858-0
E-Mail: hamburg@comfort.de

Unternehmenskommunikation
Frank Hinz
Kaistraße 8A, 40221 Düsseldorf
Tel: +49 211 540 063 40
E-Mail: hinz@comfort.de