



CITY NAVIGATOR POTSDAM

HIGHLIGHTS

- Die brandenburgische Landeshauptstadt zählt zu den schönsten Städten Deutschlands.
- Im Zuge der anhaltend außerordentlich positiven Bevölkerungsentwicklung in der Stadt und dem Umfeld entsteht beachtliches zusätzliches Nachfragepotenzial.
- Aufgrund der barocken Stadtstruktur Potsdams bestehen in der 1A-Lage rund um die Fußgängerzone Brandenburger Straße nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten, was die Ansiedlung inländischer und internationaler Filialisten beschränkt.
- Durch die langfristige Verlängerung des Mietvertrages von KARSTADT bleibt dem Standort ein wichtiger Ankermieter erhalten. Gleichzeitig jedoch bremst es das Entwicklungspotenzial für Neuansiedlungen in der Innenstadt aus.
- Die innerstädtische Toplage steht nach wie vor im intensiven Wettbewerb mit den Außen- und Zwischenstadt-Standorten wie beispielsweise dem Stern-Center oder den Bahnhofspassagen und zeigt sich neben den klassischen Mietern zunehmend gastronomisch und touristisch geprägt.
- Der Investmentmarkt in der brandenburgischen Landeshauptstadt präsentiert sich unverändert, wobei die Nachfrage nach Objekten in 1A-Lage das Angebot deutlich übersteigt. Aus der überwiegend kleinteiligen Struktur der Gebäude ergibt sich ein mit wenigen Ausnahmen privat geprägter Investorenmarkt.
- In den kommenden Jahren wird es in den beiden Haupteinkaufslagen zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, wenn zunächst in der Brandenburger Straße sukzessive die Straßenbeläge ausgetauscht werden und anschließend die Friedrich-Ebert-Straße zu einer verkehrsberuhigten Zone umgebaut werden soll. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität noch weiter zu erhöhen und den Individualverkehr aus der Innenstadt herauszuhalten.

COMFORT CITY RANKING



Im bundesweiten COMFORT City Ranking 2019 erreicht Potsdam eine mittlere Bewertung mit 44 von maximal 100 erzielbaren Scoring-Punkten. Hier kommt trotz der für ostdeutsche Verhältnisse exzellenten Rahmendaten die einzelhändlerische Zugkraft der Metropole Berlin zum Ausdruck.

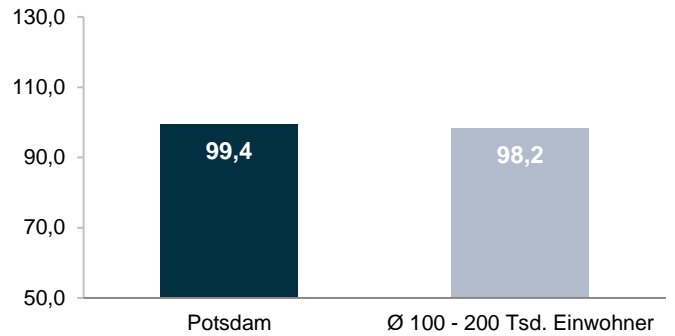
Das COMFORT City Ranking stellt ein fundiertes Benchmarking basierend auf insgesamt 35 jährlich von der COMFORT neu aufbereiteten bzw. zusammengestellten sozio-demographischen, ökonomischen sowie einzelhandels- und immobilienbezogenen Parametern dar.

MAKRODATEN

IN ZAHLEN

Bundesland:	Brandenburg
Einwohnerzahl:	175.710
Bevölkerungsentwicklung (ggü. 2013):	+ 10,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:	84.870
Arbeitslosenquote:	5,6 %

EINZELHANDELSKAUFKRAFT 2018



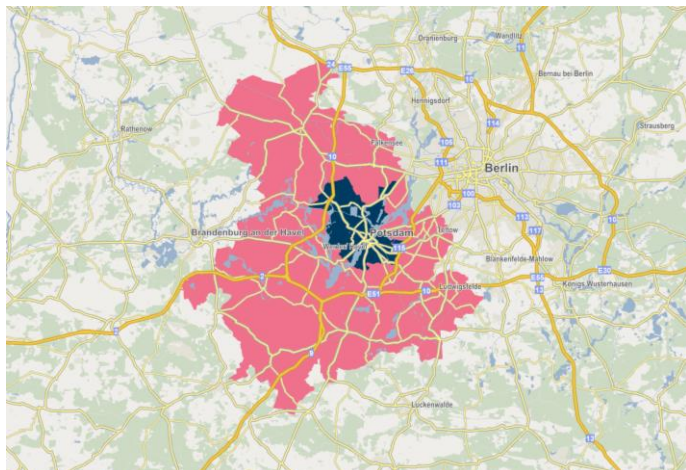
Holländisches Viertel

MAKROSTANDORT

- Im Windschatten der Metropole Berlin weist die brandenburgische Landeshauptstadt sehr gesunde Rahmenbedingungen auf.
- Außerordentlich wachsende Bevölkerung (mehr als 25.000 Einwohner plus in den letzten fünf Jahren)
- Niedrige Arbeitslosigkeit, positiver Arbeitspendler-saldo (rd. + 15.000 Beschäftigte)
- In etwa bundesdurchschnittliche Kaufkraft (99,4) oberhalb des Niveaus von Gesamt-Berlin (96,6)
- Rund um Schloss Sanssouci und das holländische Viertel sehr hohe und weiter steigende touristische Aufmerksamkeit (rd. 1,3 Mio. Übernachtungen in 2018, d. h. rd. 100.000 mehr ggü. dem Vorjahr)

EINZELHANDELSSTANDORT

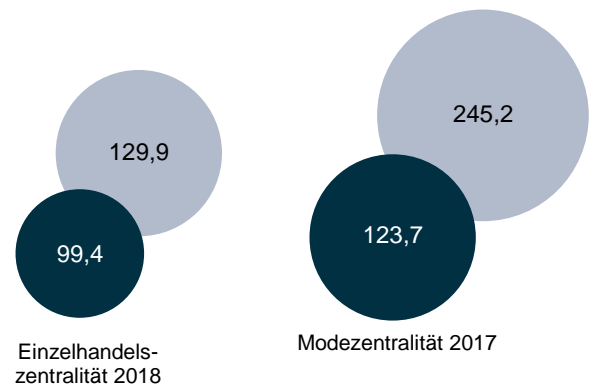
EINZUGSGEBIET



Quelle: GfK GeoMarketing GmbH, Kartengrundlage RegioGraph

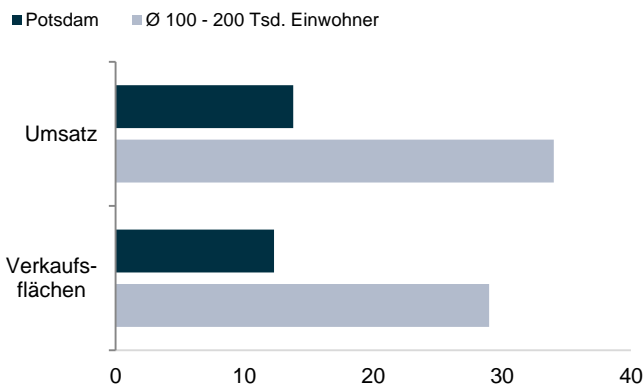
EINZELHANDELSZENTRALITÄT

Potsdam, Ø 100 - 200 Tsd. Einwohner



EINZELHANDELSSTANDORT

INNENSTADTANTEILE 2017



- Potsdam hat auch als Einzelhandelsstandort eine wachsende Bedeutung, kann aber natürlich nicht mit der Strahlkraft der benachbarten Metropole Berlin mithalten.
- Entsprechend fallen die allgemeine wie auch spezielle Modezentralität relativ niedrig aus.
- Potsdam reflektiert immerhin auf ein mit über 600.000 Menschen ordentliches Einzugsgebiet weit über die Stadtgrenzen hinaus.
- Starke dezentrale Konkurrenz (u. a. Stern-Center oder Bahnhofspassagen) führt aber dazu, dass die Innenstadtbedeutung unterdurchschnittlich ausfällt.

1A-LAGE

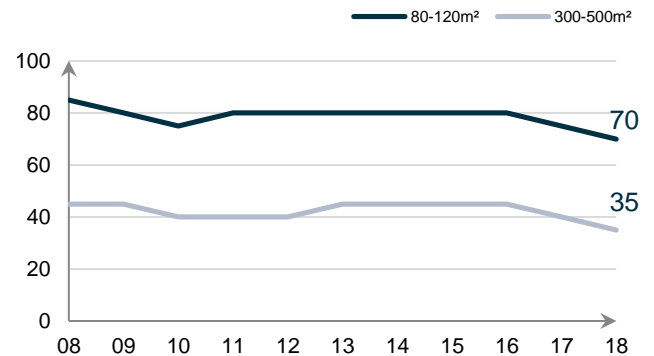
Brandenburger Straße

- Fußgängerzone gilt als Toplage
- Bester Abschnitt zwischen Dortusstraße und Jägerstraße
- KARSTADT, H&M und C&A als größte Betriebe
- Wegen Denkmalstruktur der Innenstadt geringes Entwicklungspotenzial
- **Neue Mieter:** Lindt, hunkemöller, ONLY, Trattoria Amalfi, dean & david (demnächst), MADAMI (vietnamesisches Restaurant)
- **Höchstmiete:** ca. 70 EUR / m² (klein)

HÖCHSTMIETEN UND KAUFPREISFAKTOREN

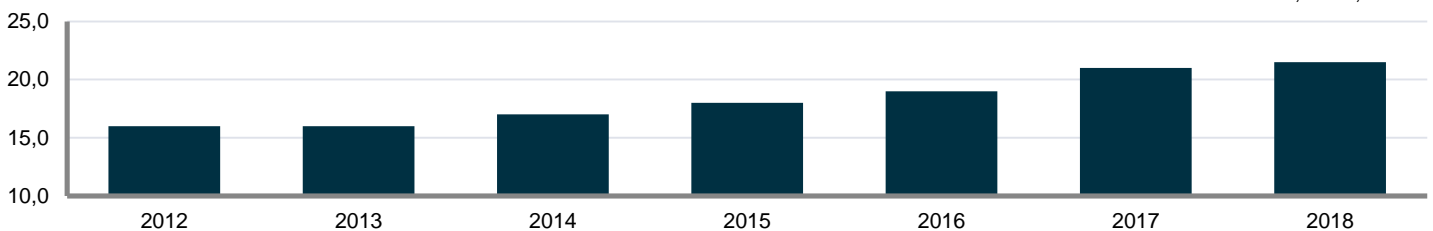
1A-Einzelhandelsmieten

von 2008- 2018 in EUR / m²



Kaufpreisfaktor

von 2012 - 2018



20,5 - 22,5



Blick in die Brandenburger Straße

IHRE ANSPRECHPARTNER

Für Fragen und / oder detailliertere Informationen /
Materialien rund um den Einzelhandelsstandort stehen
wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung:



VERMIETUNG
RONALD STEINHAGEN
COMFORT Berlin-Leipzig
Fon: +49 30 780961-15



INVESTMENT
BJÖRN GOTTSCHLING
COMFORT Berlin-Leipzig
Fon: +49 30 780961-16



RESEARCH & CONSULTING
OLAF PETERSEN
COMFORT Research & Consulting
Fon: +49 40 300858-22

Herausgeber:

COMFORT Holding GmbH
Schadowplatz 12
40212 Düsseldorf

Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelssimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. Zum ergänzenden Angebot zählt Center-Consulting. In Deutschland ist der Einzelhandelspezialist zudem exklusiver Kooperationspartner von CUSHMAN & WAKEFIELD in der Vermietung von Ladenlokalen. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien. www.comfort.de

Unternehmenskommunikation:

PD PLUS Agentur für Kommunikation
Fon: +49 211 9550-144
E-Mail: ukom@comfort.de
Im Auftrag der COMFORT-Gruppe

ERLÄUTERUNGEN ZUM COMFORT CITY RANKING

Unter Betrachtung folgender Parameter wird eine Bewertung der Stadt vorgenommen:

- **Demographie-/Sozio-)Ökonomie-Ranking:** Parameter zu Bevölkerung/Entwicklung, BIP, Beschäftigung, Arbeitslosigkeit, Tourismus, Einzelhandelskaufkraft
- **Einzelhandels-Ranking:** Parameter zum Einzugsgebiet: Einwohnerzahl und Nachfragevolumen, Einzelhandelszentralität, Modezentralität, Innenstadturnsatz, -verkaufsfläche, -flächenproduktivität
- **Standort- und Immobilien-Ranking:** Parameter zur Miete von Klein-/mittelgroßen Flächen, Lagen-/Flächenstruktur der Innenstadt, Branchen-/Betreibermix der Innenstadt, Mietnachfrage, Nachfrageintensität

DEFINITIONEN

1A-Einzelhandelsmieten

Alle Mietpreisangaben verstehen sich unter folgenden Voraussetzungen: Neuabschlüsse von Mietverträgen in absoluten 1A-Geschäftslagen über fiktive, rein erdgeschossige Verkaufsflächen; idealtypische Ladeneinheit: ebenerdiger, stufenfreier Zugang, bauliche Ausstattung gehobener Art und Güte sowie einen möglichst rechtwinkligen Zuschnitt; Mindestschau-fensterfront 6 m bei kleinen bzw. 10 m bei größeren Flächen; in Euro pro m² monatlich, zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer und Nebenkosten.

Kaufpreiskriterien

Die in Bandbreiten dargestellten Kaufpreiskriterien dienen als allgemeine Orientierung für den aktuell erzielbaren Verkaufspreis für Geschäftshäuser (Mietertag aus Retail > 60 %, aktuelle Miete etwa auf Marktniveau) mit einem gängigen Volumen in der 1A-Lage der jeweiligen Stadt. In technischer Hinsicht stellt der Kaufpreiskriterien den Multiplikator zur Ermittlung des Kaufpreises eines Geschäftshauses ohne Instandhaltungsgeld dar, mit dem die jeweilige Jahresnettomiete multipliziert wird.

Innenstadtanteile

Angaben in Prozent. Der Wert zeigt an, welchen Anteil die Innenstadt am Umsatz bzw. an der Verkaufsfläche des gesamten Stadtgebietes hat.

Einzelhandelskaufkraft, Einzelhandelszentralität

Die **Einzelhandelskaufkraft** gibt an, wie hoch das Kaufkraftpotenzial an einem Standort ist. Der Durchschnittswert liegt bundesweit normiert bei 100. Ein Wert von über 100 signalisiert demnach ein überdurchschnittliches Kaufkraftpotenzial des Standortes. Die **Einzelhandelszentralität** zeigt an, ob an einem Standort per Saldo die Zu- oder Abflüsse der Kaufkraft überwiegen. Quelle: GfK GeoMarketing GmbH

Modezentralität

Analog zur branchenübergreifenden Zentralitätskennziffer (= Einzelhandelszentralität) beleuchtet die Modezentralität die Situation in einem maßgeblichen Teilsegment, nämlich der innenstädtischen Leitbranche Mode, die sich wiederum aus den beiden Sortimenten Bekleidung/Textilien und Schuhe/Lederwaren zusammensetzt.

Einzugsgebiet

Kartographische Darstellung des Verflechtungsraums des innerstädtischen Einzelhandels, d.h. jenes Bereiches, aus dem regelmäßige Einkaufsbeziehungen zu der jeweiligen City bestehen. In blau ist das jeweilige Stadtgebiet (Zone I) dargestellt, in dem roten Farbton das jeweilige Nah- bzw. Feineinzugsgebiet (Zone II).