

Berlin wird immer teurer

Hauptstadt, was geht? Lange Zeit galt der Aufschwung an der Spree als besseres Strohfeuer. Doch Deutschlands Hauptstadt beweist es den Kritikern und entwickelt sich nachhaltig zur Metropole von Weltrang. Laut einer Umfrage der Berliner Wirtschaftsförderung unter weltweit rund 1.500 Teilnehmern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur, verbinden gut 90 Prozent der Befragten positive Gefühle mit der deutschen Kapitale. Sieben von zehn hätten zudem nichts gegen Berlin als ihren ständigen Arbeitsort. Berlins Entwicklung folgt damit einem positiven Trend: Während sich 2007 in Großbritannien erst 32 Prozent vorstellen konnten an der Spree zu arbeiten, sind es jetzt schon 55 Prozent. In Frankreich stieg der Anteil dementsprechend von 38 auf 72 Prozent, in den USA von 22 auf 49 Prozent. Berlin boomt.

Charakteristisch für die gesamte Stadt Berlin ist noch immer der ausgeprägte Polyzentrismus, der sich auch im Einzelhandel bemerkbar macht. Der Gesamtstandort bietet allein fünf voneinander unabhängige absolute Top-Lagen, die sich in ihrer Struktur mitunter diametral gegenüber stehen und dadurch jeweils unterschiedliche Käufersegmente abdecken. Neben den Zentren der ehemaligen City West und City Ost mit den 1A-Lagen Kurfürstendamm / Tauentzienstraße sowie Alexanderplatz / Friedrichstraße, sind das die Wilmersdorfer Straße in Charlottenburg, die Schloßstraße in Steglitz sowie der immer beliebter werdende Hackesche Markt.



Aktuelles

Zuletzt eröffnete hier das angesagte niederländische Modelabel **Scotch & Soda** seinen zweiten Store in Deutschland. Das Unternehmen aus Amsterdam mietete über LÜHRMANN ein rund 180 Quadratmeter Verkaufsfläche umfassendes Ladenlokal an der **Münzstraße 14**. Offizielle Eröffnungsfeier der bislang von **Lacoste** genutzten Einzelhandelsfläche war vor wenigen Wochen. In unmittelbarer Nähe ging indes das Schuhlabel **Pointer** mit seinem weltweit (!) ersten Store an den Start. Anfang Juli waren die Umbauarbeiten in dem ehemaligen **Ed Hardy**-Ladenlokal an der **Münzstraße 7-11b** beendet und das Londoner Unternehmen konnte in die 100 Quadratmeter Fläche einziehen. Fast gleichzeitig eröffnete hier auch das Konzept **True Religion** seinen, nach Köln, zweiten Laden in Deutschland. Das Jeanslabel mietete dazu rund 120 Quadratmeter, die zuvor von einem regionalen **Modehändler** genutzt wurden. Zuvor zog es auch schon das französische Modelabel **Sandro** mit seinem ersten deutschen Laden auf rund 110 Quadratmeter Fläche in die **Rosenthaler Straße 32**, Ecke Sophienstraße.

Mit einer großen Party für 200 ausgewählte Gäste und Prominente feierte **Mango** die Eröffnung eines 250-Quadratmeter-Shops an der **Rosenthaler Straße 34-35**. Hier befand sich bislang **Peak Performance**. Und auch das Surf-Label **Volcom** hat den Hackeschen Markt für seinen, nach Stuttgart, zweiten Deutschland-Store ausgesucht. Im April 2011 eröffneten die Amis rund 40 Quadratmeter auf der **Münzstraße 22**. Kurz darauf bezog der Unterwäscheanbieter **Schieser** ein 210 Quadratmeter umfassendes Ladenlokal **An der Spandauer Brücke 8**. Die Fläche wurde bis zum Anfang des Jahres noch von dem Wohnaccessoires-Anbieter **DOM** genutzt. Der wiederum wechselte in einen 170 Quadratmeter großen Shop an der **Oranienburger Straße 87-89**. Schon etwas länger befindet sich das amerikanische Schuh- und Outdoorlabel **Timberland** an der **Neuen Schönhauser Straße 3-5**. Das Unternehmen folgte auf das **Café Popolar**. An der **Alten Schönhauser Straße 26** eröffnete zuletzt der Taschenhersteller **Eastpak** zusammen mit der Agentur **Styleheads** den rund 100 Quadratmeter umfassenden Concept-Store **The Flag**. Das Fashionlabel **Closed** und der Trendstore **14 oz.** präsentierten überdies ihren ersten gemeinsamen 140 Quadratmeter-Laden **Closed by 14 oz.** in der **Alten Schönhauser Straße 32b**. In wenigen Wochen wird zudem **Weekday** seinen zweiten Store in der Hauptstadt eröffnen. Nach dem großen Erfolg der ersten, vor gut einem Jahr eröffneten Berlin-Dependance des H&M-Ablegers, wird der neuen Filiale an der **Neuen Schönhauser Straße 17-18** nur noch ein frischer Anstrich verpasst, bis es im August losgeht. Bislang befand sich hier ein Händler für Designmöbel. Zudem wird der Workwear-Anbieter **Carhartt** sein zweites Ladenlokal am Hackeschen Markt (**Münzstraße 10**) beziehen.

Kennziffern Berlin

		Rang*	Ø **	Stand
Einwohner	3.431.675	1	137.190	2010
Arbeitslosenquote	14,10%	242	8,25 %	2010
Umsatzkennziffer	102,04	210	130,85	2010
Kaufkraftkennziffer	93,68	218	99,97	2010
Wertentwicklung***	106,5%	3	13,60 %	2010

* Rangordnung unter 253 von LÜHRMANN untersuchten Städten

** Durchschnitt der von LÜHRMANN untersuchten Städte

*** Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lage 2000-2010

Erwartungsgemäß gering ist die Fluktuation auf der Tauentzienstraße. Zuletzt hatte der Uhrenhändler **Fossil** im Frühjahr einen Accessoire-Store im **Europa-Center** eröffnet. Schon längere Zeit wurde allerdings darüber spekuliert, wann endlich der Inditex-Konzern das Konzept **Bershka** nach Deutschland bringt. Die Mutmaßungen haben ein Ende, noch im August wird an der **Tauentzienstraße 14** der erste deutsche und weltweit angeblich größte Flagship-Store des Textillabels eröffnen. 2.200 Quadratmeter über drei Stockwerke sollen den Spaniern zur Verfügung stehen. Bislang nutzte **C&A** das Ladenlokal.

Von der angespannten Vermietungssituation auf dem Tauentzien profitiert nachgerade der Kurfürstendamm. Da die Bestlage sich wieder ausbreitet, erlebt eine der weltweit bekanntesten und traditionsreichsten Flaniermeilen, passend zu ihrem 125sten Geburtstag, den zweiten, dritten oder gar vierten Frühling. So will **Apple** hier noch in diesem Jahr den größten Store des Landes eröffnen. Der Computergigant entwickelt derzeit eine Ladenfläche mit mehr als 3.000 Quadratmeter Verkaufsfläche in der ehemaligen **Filmbühne Wien** am **Ku'damm 26**. Erst kürzlich hatte der Traditionshersteller **Steiff** am **Kurfürstendamm 38-39**, Ecke Knesebeckstraße, einen rund 150 Quadratmeter umfassenden Laden eröffnet. Bislang befand sich hier der Outdoor-Spezialist **Jack Wolfskin**. Den ehemaligen Steiff-Shop am **Kurfürstendamm 220** hatte zuvor **Karen Millen** übernommen. Das derzeit hochexpansive Damenmodelabel nutzt hier rund 180 Quadratmeter. Umgezogen ist auch das traditionsreiche **Pelzhaus Lösche**. Man wechselte ebenfalls weg vom Ku'damm 220 hin zu der ehemaligen **Mercedes-Benz**-Fläche mit rund 580 Quadratmetern am **Kurfürstendamm 203 – 205**. Nach acht Jahren Pause kehrte derweil **Prada** zurück nach Berlin und eröffnete im März am **Kurfürstendamm 186** auf einer Gesamtfläche von gut 500 Quadratmetern. Hier befand sich bisher das Ladenlokal der Designerin **Sonia Rykiel**. Das Berliner Unternehmen **Brille 54** eröffnete etwa zur gleichen Zeit ein 120 Quadratmeter umfassendes **Zeiss-Center** am **Kurfürstendamm 40-41**. Etwas neuer ist der Shop von **7 for all Mankind**. Das kalifornische Premium-Denimlabel eröffnete am **Kurfürstendamm 185** seinen zweiten Berliner Store. Auf zwei Etagen mit einer Verkaufsfläche von 125 Quadratmetern werden Kollektionen für Damen und Herren verkauft. Vorher war hier der Wäscheanbieter **Wolford**. Gleich drei Veränderungen gibt es in dem Geschäftshaus am **Ku'damm 12-15**. In Kürze wird hier nicht nur der australische Filialist **Cotton On** seine erste Deutschland-Niederlassung auf über 1.000 Quadratmetern eröffnen (vormals **Hallhuber**), auch die ehemalige **Mövenpick**-Fläche hat einen neuen (Gastro-)Mieter. Im Gespräch sind, neben dem aus dem Pariser Büroviertel La Défense bekannten **McDonald's-Salat-Konzept**, auch die Briten von **Pret-à-manger**. Zudem hat der Kosmetikanbieter **The Body Shop** das ehemalige **Breil**-Ladenlokal übernommen.

Auch auf der Friedrichstraße tut sich so einiges. Im April eröffnete die Unternehmensgruppe **Bestseller** auf insgesamt 600 Quadratmetern Verkaufsfläche mit den beiden Konzepten **Vero Moda** sowie **Jack & Jones** im Rosmarin Karree an der **Friedrichstraße 83**. Hier befand sich bislang der Buchhändler Hugendubel. LÜHRMANN vermittelte. **Nespresso** lässt sich ebenso wenig bitten und wird noch in diesem Sommer eine seiner mondänen Kaffee-Boutiquen auf 500 Quadratmetern an der **Friedrichstraße 171** (gegenüber den Galeries Lafayette) eröffnen. Und auch in den ehemaligen **Opel**-Showrooms an der **Friedrichstraße 94** wird kräftig für die zwei neuen Mieter **Gina Tricot** und **Timberland** gewerkelt. Während die schwedischen Textiler 850 Quadratmeter beziehen, hat das amerikanische Schuh- und Outdoorlabel für seinen dritten Berlin-Store 150 Quadratmeter angemietet. Schon eröffnet hat der zweite Store von **Butlers** an der Friedrichstraße. Der 380 Quadratmeter umfassende Laden befindet sich

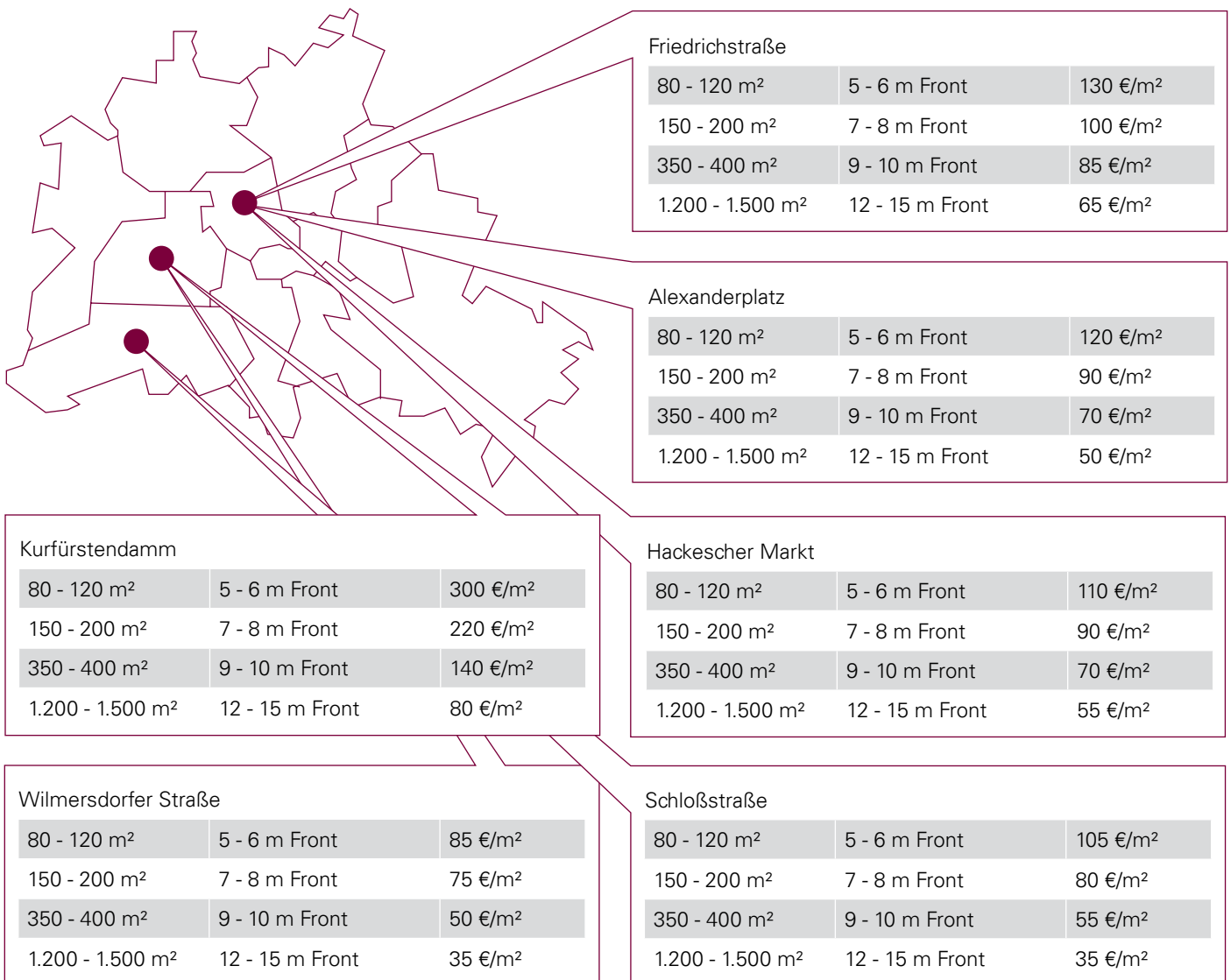
im Quartier 207 an der **Friedrichstraße 76**. Neben an im Quartier 206 an der **Friedrichstraße 71** eröffnete der spanische Spielwarenhändler **Imaginarium** einen rund 240 Quadratmeter großen Flagship-Store im Untergeschoss. Und **Unter den Linden 17** hatte zuletzt der Systemgastronom **Holyfields** eine rund 700 Quadratmeter umfassende Fläche eröffnet.

Nach **Gina Tricot** kündigt zudem der zweite in Berlin heißersehnte Textildiscounter seine Expansion in die Hauptstadt an: **Primark**. Ende 2012 werden die Iren im Schloßstraßen-Center in Berlin-Steglitz eröffnen, kurz darauf bezieht man die 6.500 Quadratmeter große, ehemalige **Saturn**-Fläche am **Alexanderplatz**. Apropos Schloßstraße in Steglitz, hierin zog es den Optiker **eyes + more**, der einen 120 Quadratmeter-Store an der **Schloßstraße 119** mietete, genauso wie **Betty Barclay**. Die DOB-Spezialisten folgen auf **Pimkie** im **Forum Steglitz** an der **Schloßstraße 1**.

An die **Wilmerdorfer Straße** in Charlottenburg zieht indes das Takko-Konzept **1982**. Das Label mietete 850 Quadratmeter an der **Wilmerdorfer Straße 126-127**. Hier befand sich bis Mai ein Laden von **Strauss Innovation**. Zudem will **Cotton On** bis Jahresende auch an der **Wilmerdorfer Straße** eine Filiale eröffnen. Vorgesehen ist hierfür die ehemalige **Pimkie**-Fläche (500 Quadratmeter) an der **Wilmerdorfer Straße 58**. Und auch **The Body Shop** zog es nach Charlottenburg. Der Kosmetiker eröffnete einen 40 Quadratmeter-Shop an der **Wilmerdorfer Straße 62-63**, auf einer Teilfläche von **Geox**.

Daneben suchen Investoren ununterbrochen nach Anlagemöglichkeiten in Berlins 1A-Lagen. So erwarb zuletzt die **Aachener Grundvermögen GmbH** am Hackeschen Markt das **Rothe Apotheke** genannte Wohn- und Geschäftshaus **Rosenthaler Straße 46**, Ecke Neue Schönhauser Straße 10. Und auch die **Development Partner AG** investiert regelmäßig in der Hauptstadt. Über **LÜHRMANN** erwarb man zuletzt ein Geschäftshaus an der **Schloßstraße 30** in Berlin-Steglitz. Verkäufer der Liegenschaft war eine **Erbengemeinschaft**. Bis voraussichtlich

Einzelhandelsmieten 1A-Lage Berlin*



* Die angegebenen Mietpreise setzen einen guten Bauzustand und eine einzelhandelsgerechte Ausstattung (stufenfreier Zugang, entsprechende Deckenhöhe) voraus. Abweichungen davon haben demgemäß positive oder negative Auswirkungen auf den Mietpreis.



Die Wilmsdorfer Straße in Charlottenburg: Eine der beliebtesten Einkaufsmeilen Berlins.

Anfang 2013 soll hier ein Neubau errichtet werden. Zuvor hatte das Unternehmen schon das **Schirmständerhaus** an der **Wilmsdorfer Straße 58** gekauft und will es noch in diesem Jahr revitalisieren.

Verkauft wurde überdies der neue SportScheck an der **Schloßstraße 20** in Steglitz. Der Immobilieninvestor **Hines** erwarb das Gebäude für seinen **Pan-European Core Fund** von der **Sedlmayr-Investa Immobilien GmbH**. Und noch einmal **Filmbühne Wien**, die im Jahr 2000 wegen Besuchermangels schloss und seither lediglich vorübergehend genutzt wurde oder gänzlich leer stand. Der Privatinvestor **Uwe Glien** versuchte jahrelang das Baudenkmal zu einem Geschäftshaus umzubauen. Seine Hartnäckigkeit hat sich ausgezahlt, Apple kommt und Glien hat das Gebäude gleich weiter verkauft an einen anderen **Privatinvestor**. Darüber hinaus wechselten die Eigentümer der Geschäftshäuser **Friedrichstraße 147** (früher **Deka**, jetzt **Württembergische Versicherung**) und die der Immobilie **Die Mitte** am **Alexanderplatz 3**, die an **Investoren aus der Türkei** ging.

Projekte

Unter den zahlreichen Projekten und Entwicklungen stechen vorrangig zwei für den Einzelhandel relevante Vorhaben heraus: Das **Haus Cumberland** und das **Bikinihaus**. Ersteres wurde von der **Orco-Gruppe** an ein **Joint Venture** aus den Investoren **Maruhn**, **Germandi** und **Dr. Bscher** veräußert. Die aktuellen Pläne sehen die Realisierung von 180 Wohnungen im hinteren renovierten Altbau vor. Im vorderen Teil entstehen Ladenlokale, Büros sowie ein Restaurant. Ende 2012 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Das **Bikini Berlin** ist das Mammutprojekt der **Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe (Schörghuber Unternehmensgruppe)**. Für einen dreistelligen Millionenbetrag werden entlang der **Budapester Straße** und im Schatten der Gedächtniskirche das **Große Hochhaus** am **Hardenbergplatz**, der **Zoo-Palast**, das **Bikinihaus** und das **Kleine Hochhaus** an der **Budapester Straße** umfassend revitalisiert.

Prognose

Der Berliner Einzelhandel profitiert spürbar von der anziehenden Beliebtheit. Einerseits wird unentwegt Kaufkraft in die Stadt gespült, andererseits zieht es ständig junge und frische Modelabels in die aufstrebenden Einkaufslagen im Schatten der Sehenswürdigkeiten und Museen. Das wiederum macht den Standort noch attraktiver für die altbekannten Platzhirsche. Kein erfolgreicher internationaler Filialist kann es sich mehr erlauben, nicht mindestens eine zweite Berliner Dependence vorzuweisen. Das sorgt notabene für einen boomenden Einzelhandelsimmobilienmarkt, der zunehmend finanzstarke Anleger lockt. Berlins Geschäftshäuser in 1A-Lage sind mittlerweile zu begehrten Investitionsobjekten avanciert, deren Wert sich innerhalb einer Dekade im Schnitt mehr als verdoppelte. Eine logische Entwicklung, sind doch mit dem hohen Anmietungsinteresse der Einzelhändler auch die Mieten spürbar gestiegen. Im Verlauf der letzten zehn Jahre kletterte die durchschnittliche Spitzenmiete um rund 77 Prozent nach oben und kann mittlerweile bei einem 80 bis 120 Quadratmeter großen Ladenlokal in allerbesten Lage auf dem Tauentzien bis zu 300 Euro pro Quadratmeter betragen. Nur München ist zuweilen (noch) teurer...

LÜHRMANN Berlin GmbH & Co. KG
Tauentzienstraße 7a
10789 Berlin

Ansprechpartner:
Mario Hampel

Telefon: +49 030 7478213-0
Telefax: +49 030 7478213-77

www.luehrmann.de
berlin@luehrmann.de

LÜHRMANN CITYNEWS
Auch als PDF unter www.luehrmann.de