

Pressemitteilung

Der Grupe HandelsIndex mit einer Übersicht der Ladenmieten von den 63 wichtigsten Berliner Einkaufsstraßen sowie mit aktuell erhobenen GfK-Kaufkraftdaten erscheint am 15. April 2013 in der 5. Auflage. Dieses einzigartige Nachschlagewerk bietet wertvolle Informationen über die aktuelle Bewertung von Ladenmieten sowie wichtige Eckdaten Berlins, die für eine Standortentscheidung bei Abschluss eines neuen Ladenmietvertrages herangezogen werden.

Die mit Unterstützung der GfK GeoMarketing GmbH erstellte Studie analysiert die Ladenmieten in den 63 wichtigsten Einkaufsstraßen der Bundeshauptstadt, unter Berücksichtigung von Kunden- und Einkommensstrukturen in den einzelnen Bezirken. Die Einkaufslage Zeltinger Platz im Stadtteil Frohnau (Reinickendorf) hat die stärkste Kaufkraft mit einem Kaufkraft-Index von 166. Die geringste Kaufkraft im 1 km-Radius bietet die Warschauer Straße im Bezirk Friedrichshain (Kaufkraft-Index 84).

Herausgegeben wird die informative Marktanalyse von Grupe – Die Einzelhandelsmakler. Das 1999 vom Dipl.-Kaufmann (FH) und Handelsimmobilienökonom (ebs) Stephan Grupe und seiner Ehefrau Katrin Grupe, Betriebswirtin, gegründete Familienunternehmen beschäftigt insgesamt 6 Mitarbeiter und konnte seit Gründung weit über 600 Läden mit insgesamt 152.300 m² vermieten.

Die Ergebnisse im Detail:

Die durchschnittliche Ladenmiete aller analysierten Einkaufslagen für einen 100m²-Standardladen in Berlin beträgt € 49,59/m² nettokalt und liegt damit ca. 9,8% über den zuletzt ermittelten Mieten aus dem Jahre 2011/2012. Dies ist ein erheblicher Anstieg, denn im Vergleich dazu hatten sich die Mieten von 2009/2010 zu 2011/12 lediglich um ca. 1% erhöht. Einhergehend zu diesem eindeutigen Anstieg der Durchschnittsmiete ist auch ein Anstieg des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens in 2013 um mehr als 8,1 % im Berliner Durchschnitt festzuhalten.

Doch diese Entwicklung verläuft nicht einheitlich. Nationale und internationale Filialunternehmen suchen nach wie vor die hochfrequentierten 1a-Lagen wie Tauentzienstraße/Kurfürstendamm, Friedrichstraße, Alexanderplatz, Hackescher Markt, Schloßstraße und Wilmsdorfer Straße. Die hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Flächenangebot führte zu einer weiteren und deutlichen Preissteigerung. Überraschend ist festzustellen, dass die Schloßstraße trotz der Neueröffnung des Boulevards mit ca. 76.000 m² und des insgesamt großen Flächenangebots keinen Einbruch bei den Mieten verzeichnen musste. Es lässt sich jedoch feststellen, dass während die Centerseite stark nachgefragt wird, die gegenüberliegende Seite offensichtlichen Leerstand aufweist. Dies führt auch zu einer uneinheitlichen Mietenentwicklung in dieser Einkaufslage.

Betrachtet man die untergeordneten Stadtteil- und Einzelhandelslagen, so haben sich in den vergangenen Jahren die Schönhauser Allee und die Bergmannstraße durch Gentrifizierungsprozesse weiter entwickelt und weisen seit 2011 deutlich gestiegene Haushaltseinkommen auf. Im Prenzlauer Berg ist das Einkommen laut der

renommierten Statistiker der GfK von durchschnittlich € 2.166,00 (2011) auf € 2.430,00 und in Kreuzberg von € 2.063,00 (2011) auf € 2.215,00 gestiegen.

Diese Entwicklung ist jetzt weitergeschwappt nach Pankow, das den größten Zuwachs im Haushaltseinkommen verzeichnet mit durchschnittlich fast € 380,- monatlich mehr, und vor allem auch in das sogenannte „Kreuz-Kölln“ (Kreuzberg und Nord-Neukölln), wo die gestiegene Wohnungsnachfrage zu höheren Mieten und dem Zuzug von mehr Kaufkraft führt – zeitverzögert kommt diese Entwicklung auch dem Einzelhandelsumsatz zu Gute, was unter anderem am Kottbusser Damm bereits zu mehr Nachfrage und Mietsteigerungen von bis 25% geführt hat.

Die GfK hat nach Vorgabe von Firma Grupe auch die jeweiligen Kaufkraftkennziffern rund um die Handelslagen ermittelt. Hier fällt in diesem Jahr auf, dass prozentuale Steigerungen von 3 bis 6% in z. B. folgenden Einkaufsbereichen errechnet wurden: Bölschestraße und Bahnhofstraße in Köpenick sowie am Zeltinger Platz in Frohnau. Die beiden höchsten Steigerungen mit 9,4 und 10% waren bei der Berliner Allee in Weißensee und am Hackeschen Markt in Mitte zu verzeichnen. Die höhere Kaufkraft führt vor allem in der Bölschestraße in Köpenick zu einer signifikanten Steigerung des Filialisierungsgrades von rund 20%, d.h. die Filialunternehmen haben diesen Aufwärtstrend bereits erkannt und sich neue Standorte gesichert.

Gut entwickelt und besonders heraus zu stellen sind auch die gut situierten Stadttrandbezirke, wo in den nachfolgenden Lagen folgende Mietsteigerungen verzeichnet wurden: Bahnhofstraße (Lichtenrade) +10%, Teltower Damm (Zehlendorf) +25%, Ludolfinger Platz (Frohnau) +20%, Drakestraße (Lichterfelde-West) +20%.

Die Verlierer gegenüber 2011 sind die Pichelsdofer Straße (Spandau) und die Grunewaldstraße (Schöneberg). Auch wenn in beiden Bezirken das Haushaltseinkommen gestiegen ist (Spandau 7,3% und Schöneberg 7,7%; berlinweit 8,1% Anstieg), haben beide Lagen deutlich an Nachfrage verloren. Spürbar ist dies am gesunkenen Filialisierungsgrad und ganz offensichtlich erkennbar an den langen Leerstandszeiten. Somit sind diese beiden Lagen aus der Kategorie Einzelhandelslage in die Kategorie Nahversorgungslage abgerutscht und werden daher im HandelsIndex nicht mehr gelistet. Dieser Lagequalitätsverlust der genannten beiden Straßen hat jedoch zur Stärkung der Haupteinkaufslagen der beiden jeweiligen Bezirke (prozentuale Mietsteigerung: Altstadt Spandau +7 bis 15% und Hauptstraße in Schöneberg +9%) geführt.

Die vollständige Studie Grupe HandelsIndex 2013/2014 mit der kompletten Übersicht der Berliner Ladenmieten, dem Filialisierungsgrad und den umfangreichen GfK-Daten kann unter www.Handelsindex-berlin.de als pdf (€ 9,50 inkl. MwSt.) oder als Druckversion (€ 19,50 inkl. MwSt. + € 2,50 Porto- und Versandkosten) bestellt werden. Der Grupe HandelsIndex light, eine Übersicht der Ladenmieten ohne weiterführende GfK- und Filialisierungsdaten ist kostenlos erhältlich.

Grupe – Die Einzelhandelsmakler
Stephan Grupe, Katrin Grupe,
Durlacher Straße 11A in 10715 Berlin-Wilmersdorf
Telefon: 030/ 890 696 80
info@einzelhandelsmakler.de