



GRUPE HANDELSINDEX

## In jeder zweiten Einkaufsstraße sinken die Ladenmieten

Einzelhändler haben an vielen Orten häufig Probleme. Am teuersten ist es an der Tauentzienstraße in der City West.

21.07.2019, 07:00 **Isabell Jürgens**



An der Schloßstraße in Steglitz sind die Durchschnittsmieten in den vergangenen zehn Jahren gesunken.

Foto: David Heerde

**Berlin.** Die Ladenmieten in zahlreichen Berliner Einkaufsstraßen sind in den vergangenen Jahren nicht gestiegen, sondern sogar gesunken. Das belegen aktuelle Zahlen, die jetzt im Grupe Handelsindex 2019/2020 vorliegen. Der bereits in achter Auflage erschienene Index bietet die einzige Gesamtübersicht der Ladenmieten in den umsatzstärksten 63 Handelslagen der Hauptstadt. Exklusiv für die Berliner Morgenpost hat Grupe die Entwicklung in 20 ausgewählten Einkaufsstraßen genauer untersucht.

Im Zehn-Jahres-Vergleich zeigt sich dabei, dass die Mieten in jeder zweiten Straße gesunken sind. Bei zwei weiteren Straßen haben sich die Ladenmieten im untersuchten Zeitraum nicht verändert. Lediglich bei acht der 20 untersuchten Straßen sind die Mieten gestiegen. In diesen Straßen allerdings, die allesamt zu den sogenannten „Top-1A-Lagen“ gehören, ganz erheblich.

### Spitzenpreis am Tauentzien bei 340 Euro

Spitzenreiter bei den Mietpreiszuwächsen ist die Friedrichstraße in Mitte. Hier legten die Mieten innerhalb von zehn Jahren um 124 Prozent zu. Mussten Händler für ein 80 bis 120 Quadratmeter großes Ladengeschäft in der Friedrichstraße vor zehn Jahren noch durchschnittlich 85 Euro je Quadratmeter zahlen, sind es dieses Jahr 190 Euro je Quadratmeter. Mit deutlichem Abstand folgen Kurfürstendamm (zwischen Ranke- und Joachimsthaler Straße) mit einem Plus von 83 Prozent auf nunmehr 275 Euro.

Die absolut teuerste Berliner Einkaufslage, die Tauentzienstraße zwischen Wittenbergplatz und Breitscheidplatz legte von 2009 bis 2019 dagegen „nur“ um 68 Prozent zu: Von durchschnittlich 185 auf 310 Euro je Quadratmeter und Monat. „Der Spitzenpreis am Tauentzien liegt aktuell bei 340 Euro“, sagt Stephan Grupe, Geschäftsführer der auf Handelsimmobilien spezialisierten Grupe Maklergesellschaft.

Zu den Top-1A- Lagen zählt auch der Alexanderplatz in Mitte, der zwar nicht im Zehn-Jahres-Vergleich heraussticht, dafür aber im Vergleich zum Vorjahr 2018 eine besondere Dynamik aufweist. „Den stärksten Mietenanstieg konnten wir aktuell am Alexanderplatz mit 20 Prozent verzeichnen“, sagt Grupe. Händler zahlen hier aktuell zwischen 170 bis 210 Euro den Quadratmeter. „Hier haben sicherlich die Touristenzahlen zur erhöhten Nachfrage nach Ladenfläche geführt – Berlin hatte 2018 insgesamt 13.502.552 Gäste und damit ein Plus von 4,1 Prozent verzeichnet“, sagt Grupe. Aber auch Berliner frequentierten den Alexanderplatz wieder stärker. Ein Grund hierfür sind nach Einschätzung des Experten auch die vielen Neubauprojekte der letzten Jahre, die mit entsprechend namhaften Mieterbesatz die Attraktivität erhöht hätten. „Gleichzeitig

leiden die Top-1A-Lagen aber auch unter den aktuellen Schwierigkeiten des Textilhandels, die die dominierenden Flächennachfrager der letzten Jahrzehnte waren“, fügt Grupe hinzu.

### **Negativ-Dynamik in Spandau und Moabit**

Dass es den Händlern auch in den sogenannten Top-1A-Lagen nicht überall so gut geht, dass es sich die Immobilienbesitzer erlauben können, die Miete nach oben zu schrauben, zeigt die Schloßstraße in Steglitz. Hier sind die Durchschnittsmieten in den vergangenen zehn Jahren sogar gesunken – und zwar um sechs Prozent, von 85 Euro auf nunmehr 80 Euro.

Außerhalb der Top-Lagen sind allerdings noch deutlich stärkere Preisnachteile zu verzeichnen. Mit einem Mietpreisrückgang von jeweils 33 Prozent weisen die Turmstraße in Moabit und der Markt in Spandau die stärkste Negativ-Dynamik auf. Hier sanken die Preise innerhalb von zehn Jahren von 30 Euro auf 20 Euro je Monat und Quadratmeter Kaltmiete (Moabit) beziehungsweise 60 Euro auf 40 Euro in Spandau. Nicht viel besser sieht es in der Neuköllner Karl-Marx-Straße (minus 29 Prozent, von 42,50 Euro auf 30 Euro) und in der Reinickendorfer Gorkistraße aus. Auch hier sanken die Mietpreise um 29 Prozent, von durchschnittlich 70 Euro auf 50 Euro in diesem Jahr.

### **Sinkende Mieten sind für Händler kein Grund zur Freude**

Für die Händler sind sinkende Mieten in der Regel kein Grund zur Freude. Die Entwicklung der Mietpreise dient Branchenexperten als wichtiger Indikator dafür, wie gut oder schlecht es den Händlern am Standort geht. Sinkende Preise verraten, dass es um die Entwicklung der Einkaufsstraße nicht gut bestellt ist.

Es ist ein bekanntes Phänomen: Wenn beliebte Kiezgeschäfte wie etwa die Bäckerei „Filou“ an der Reichenberger Straße oder der Gemüseladen „Bizim Bakka!“ an der Wrangelstraße in Kreuzberg von der Schließung bedroht sind, bilden sich tatkräftige Nachbarschaftsinitiativen, die sich medienwirksam für den Verbleib der Geschäfte einsetzen. Mal hat das Erfolg wie im Fall der Bäckerei Filou, mal nicht.

Um alteingesessene Geschäfte besser vor Verdrängung durch steigende Mieten und Kündigung zu schützen, will der Berliner Senat jetzt in der Hauptstadt nicht nur die Mieten für 1,5 Millionen Wohnungen einfrieren, sondern plant Ähnliches auch für die Gewerbemieten. Um Mietern mehr Planungssicherheit zu verschaffen, hat das Land Berlin im Bundesrat bereits Ende 2018 einen entsprechenden Antrag zur Anpassung des Gewerbemietrechts eingebracht. Gewerbemietler sollen demnach einen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses für zehn Jahre zu bislang geltenden Konditionen bekommen. Beim Handelsverband Berlin-Brandenburg hält man das jedoch für den falschen Weg.

### **Einen Mietspiegel auch für Gewerbemieten**

„Die vom Senat beschlossene Bundesratsinitiative wurde mit Veränderungen im Bundesrat beschlossen. Somit liegt der Ball nun im Spielfeld der Bundesregierung“, sagt Sebastian Brux, Sprecher von Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne). Zudem sei derzeit eine Bundesratsinitiative im Hause der Senatsverwaltung in Arbeit, die beim Gewerbemietrecht zudem das österreichische Modell vorsehe. Diese beinhalte eine Mietspiegelorientierung für Gewerbemieten. Das hält auch Wirtschaftssenatorin Ramona Pop (Grüne) für dringend geboten. „Der Bund lässt Berlin mit der zunehmenden Verdrängung von Kitas, Handwerksbetrieben und kleinen Unternehmen aus der Innenstadt allein“, sagt Pop. „Wir haben Vorschläge gemacht, wie wir zu einem gerechteren Gewerbemietrecht kommen. Die Bundesregierung muss handeln“, fordert sie.

Obwohl es in einigen Städten – und insbesondere Berlin – Anzeichen für einen rasanten Gewerbemietanstieg gebe, sehe die Bundesregierung keinen Handlungsbedarf. Diese Haltung, so Pop weiter, weise sie zurück und fordere die Bundesregierung mit einem Beschlussvorschlag auf, den handelnden Akteuren in den betroffenen Kommunen ein geeignetes Steuerungsinstrumentarium an die Hand zu geben, um in die Entwicklung der Märkte für Gewerbeimmobilien lenkend eingreifen zu können. „Etwa durch einen Gewerbemietpiegel und Milieuschutz“, sagt die Wirtschaftssenatorin.

„Von dieser Initiative halten wir gar nichts. Es wäre sinnvoll gewesen, wenn die Senatoren zuvor mal mit den Betroffenen geredet hätten“, hält Nils Busch-Petersen, Hauptgeschäftsführer des Handelsverbandes Berlin-Brandenburg, dagegen. Das sei aber leider nicht geschehen, er selbst habe von Kollegen in Bayern von der Initiative erfahren, auch die Industrie- und Handelskammer (IHK) sei nicht informiert worden. „Berlin ist eine polyzentrische Stadt mit ganz unterschiedlichen Lagen und Bedürfnissen“, sagt Busch-Petersen weiter. Die Bundesratsinitiative der grünen Senatoren gehe im Wesentlichen an den Problemen des Handels vorbei, weil sie alle diese Probleme über eine Kamm schere. Verdrängung von kleinen, inhabergeführten Geschäften aufgrund von Mietsteigerungen sei nur in ganz wenigen Szenekiezen ein ernstes Problem. Wie der Grupe Handelsindex zeige, verzeichneten zahlreiche Einzelhandelslagen in den verschiedensten Stadtteillagen sinkende Mieten, so Busch-Petersen weiter. Im Zehn-Jahres-Vergleich zeigt sich, dass die Mieten in jeder zweiten Straße gesunken sind.

Zwar sei tatsächlich die Politik gefordert, um den Berliner Einzelhandel zukunftsfähig zu machen, so Busch-Petersen weiter. Allerdings gelte es dabei vordringlich, für fairen Wettbewerb mit Blick auf den Onlinehandel zu sorgen. „Und das geht nur, wenn nicht immer neue Regulierungen auf den Handel zukommen“, sagt Busch-Petersen und verweist auf die Gewerkschaft Verdi, die dagegen geklagt hatte, dass zu großen Veranstaltungen in Berlin sonntags die Geschäfte öffnen dürfen.

Tatsächlich hatte das Berliner Verwaltungsgericht daraufhin im April mehrere Sonntagsöffnungen in diesem Jahr für rechtswidrig erklärt. Das Argument: Sie stünden nicht im Einklang mit dem Berliner Ladenöffnungsgesetz, das für die Festlegung einer Sonntagsöffnung ein öffentliches Interesse für das gesamte Stadtgebiet verlangt.

### Berliner Einkaufsmeilen: Wie sich die Ladenmieten in den vergangenen 10 Jahren verändert haben

gilt für: Ladenflächen zwischen 80 und 120 m<sup>2</sup> - monatliche Durchschnittsladenmieten in Euro je Quadratmeter, nettokalt

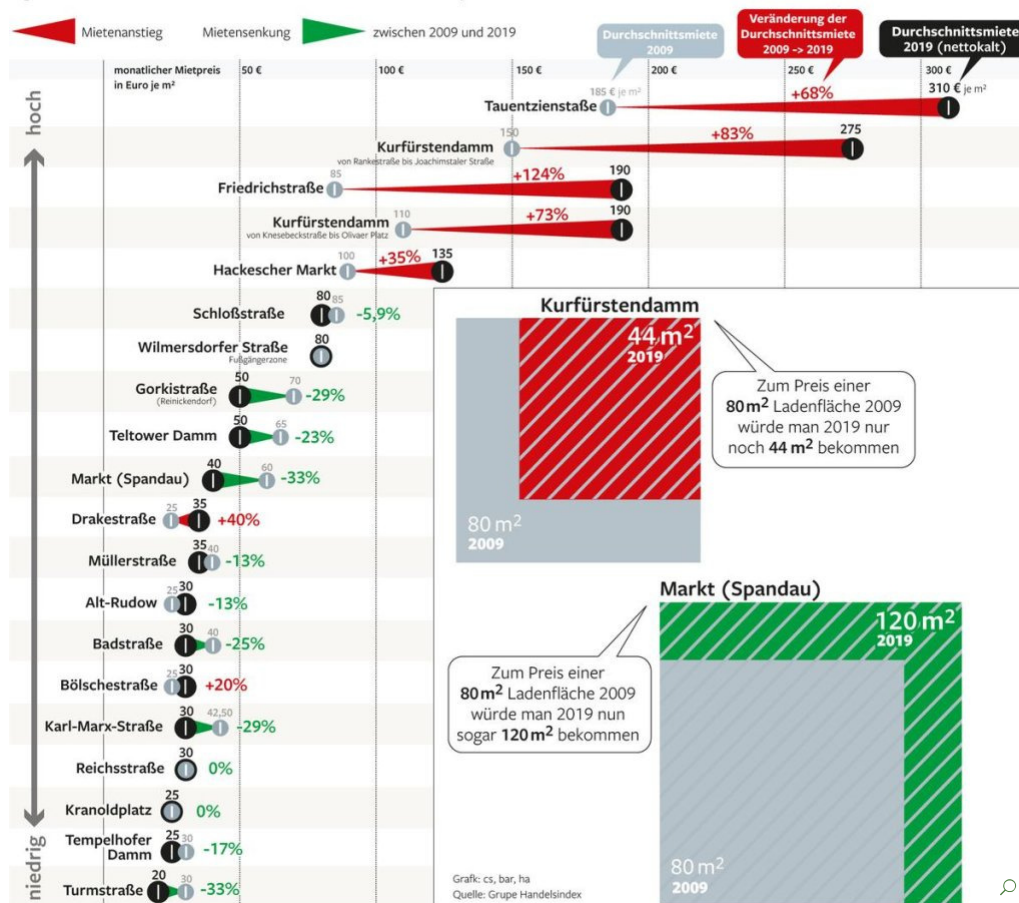


Foto: BM

Erst am vergangenen Donnerstag hat das Oberverwaltungsgericht Berlin dann den Eilbeschluss des Verwaltungsgerichts Berlin teilweise gekippt und entschieden, dass Läden und Verkaufsstellen am heutigen Sonntag aus Anlass des Lesbisch-Schwulen-Stadtffests und am 8. September 2019 anlässlich der Internationalen Funkausstellung (IFA) wie vorgesehen öffnen dürfen. Am Sonntag, dem 4. August 2019 müssen die Geschäfte hingegen geschlossen bleiben.

Berlins Arbeitssenatorin Elke Breitenbach (Linke) hatte zuvor außerdem schärfere Kontrollen durch die Bezirke für den Lebensmittelverkauf an Tankstellen und in Spätverkaufsstellen an Sonntagen verlangt. „Es würde uns sehr helfen, wenn der Berliner Senat schaut, wo er nicht weiter gängelt, sondern Regulierungsmaßnahmen abschafft, die den Handel behindern“, so Busch-Petersen weiter.

### Fairer Wettbewerb mit dem Onlinehandel dringender

Sinkende oder steigende Mieten für Ladengeschäfte in den etablierten Berliner Einkaufsstraßen haben ganz unterschiedliche Ursachen, bestätigt Stephan Grupe, dessen Handelsindex im Internet unter [www.grupeimmobilien.de/handelsindex](http://www.grupeimmobilien.de/handelsindex) regelmäßig über die aktuellen Preise in allen 63 Geschäftsstraßen der Stadt kostenlos Auskunft gibt. Exklusiv für die Berliner Morgenpost hat Grupe zudem den Zehn-Jahres-Vergleich für 20 ausgewählte Einkaufsstraßen erstellt (siehe Grafik).

Stark steigende Mieten hätten sich insbesondere auf die Top-Handelslagen wie Taentzienstraße oder Friedrichstraße konzentriert, die sich durch einen hohen Filialisierungsgrad großer internationaler Marken auszeichneten und die hohe Mieten nicht abschreckten. Zudem falle in diesen Toplagen zur Kaufkraft der Anwohner vor allem die große Anzahl konsumfreudiger Touristen ins Gewicht.

Dagegen sei die Abwärtsbewegung etwa an der Turmstraße sicherlich zum Teil auf das neue Center, das Schultheiss-Quartier, zurückzuführen. „Übrigens ein Effekt, den wir auch bei anderen Centereröffnungen schon beobachten konnten“, sagt Grupe. Beispiele seien etwa die Spandau Arcaden, das Rathaus-Center Pankow oder das Forum Köpenick. Oft gelänge es aber auch nach einer kurzen Phase der Flaute, die Einkaufsstraße wieder neu zu erfinden. Sehr stabile Mieten von soliden Einkaufsstraßen, die nicht unter Centerentwicklungen im direkten Umfeld zu leiden haben, gebe es jedoch ebenfalls. Beispiele seien hier etwa die Reichsstraße in Westend oder auch die Bahnhofstraße in Lichtenrade sowie die Wilmsdorfer Straße in Charlottenburg. Bei allen diesen genannten Straßen habe es keine messbare Mietsteigerung und auch keine

langen Leerstandszeiten gegeben.

Doch es gebe auch Einkaufsstraßen fernab der touristischen Routen, die bestens gedeihen. „Positive Ausreißer waren etwa die Bölschestraße in Friedrichshagen oder auch die Drakestraße in Lichtenfelde, die überwiegend von den Bewohnern des jeweiligen Kiezes frequentiert werden“, sagt Grupe. Ein Highlight in der Entwicklung der Berliner Einkaufsstraßen sei aktuell die Potsdamer Straße in Tiergarten, die zwar durchschnittlich nur um 12,5 Prozent auf nunmehr 20 bis 25 Euro je Quadratmeter gestiegen sei, aber ihr Gesicht komplett gewandelt habe. „Es siedeln sich immer mehr Galerien und trendige Gastronomiebetriebe an und beenden das lange Jahre vorherrschende Bild von Leerstand, Wettbüros und Imbissbetrieben“, so Grupe.

#### Polizeimeldungen

Rigaer Straße: Holzpaletten, Fahrräder und Müll in Brand

AKTUALISIERT

Blaulicht-Blog: Feuer in Pankow - Familie in Klinik

Mehrere Autos nach Alkoholfahrt zusammengeschoben

Blaulicht-Blog: Brandstifter in Wilmersdorf gefasst

Betrunkenener Mann greift Fahrer von Rettungswagen an

Partygäste plündern und verwüsten Ferienwohnung in Berlin

Blaulicht-Blog: Leiche nach Wohnungsbrand gefunden

Erneut Steinwürfe auf die Polizei

#### Newsticker

Was es bei der Versicherung für E-Auto zu beachten gibt

Berlins Feuerwehr zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Wie es Tankstellen mit dem Ladenöffnungsgesetz halten

Mutter und Tochter weiter vermisst – Ehemann festgenommen

Gewitter über Berlin: Ausnahmezustand bei der Feuerwehr

Katzen, Hähne und Alligatoren – Tiere als Therapiehelfer

Schüsse aus Luftgewehr – Sanitäter während Fahrt getroffen

Blick in den Giftschränk der Kunstgeschichte

