

# Grupe Handels-Index: Insgesamt positive Entwicklung der Einzelhandelslagen

Die Mehrheit der 63 Einzelhandelslagen in Berlin hat sich bei den Faktoren Ladenmieten, Kaufkraft\*, Einkommen\* sowie Filialisierungsgrad positiv entwickelt.



Stephan Grupe,  
Geschäftsführer der  
Grupe  
Maklergesellschaft für  
Immobilien mbH

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller analysierten Einkaufslagen für einen 100 Quadratmeter Standardladen in Berlin beträgt 51,23 Euro pro Quadratmeter und liegt damit ca. 3,3 Prozent über den zuletzt ermittelten Mieten aus dem Jahr 2013/2014. Das sind die zentralen Ergebnisse des Grupe Handels-Index, der heute von der Grupe Maklergesellschaft veröffentlicht wurde.

Stephan Grupe, Geschäftsführer der Grupe Maklergesellschaft für Immobilien mbH: „Dies ist ein klares Signal, dass sich nicht nur die Top-Lagen wie Kurfürstendamm und Hackescher Markt positiv entwickeln, sondern dass der Berliner weiterhin vor seiner Haustür in den Einzelhandelslagen sowie 1a-Stadtteillagen einkauft.“

Der Grupe Handels-Index bietet für Berlin eine Übersicht der 63 umsatzstärksten Handelslagen mit den entsprechenden Lageeinstufungen, erscheint in der sechsten Auflage und ist erstmals auch interaktiv\*\* als Handelsstadtplan verfügbar. Grupe dazu: „Der Handels-Index liefert wichtige Informationen über die aktuelle Bewertung von Ladenmieten sowie Eckdaten Berlins, die für eine Standortentscheidung bei Abschluss eines Ladenmietvertrages von großer Bedeutung sind.“

Die Einkaufslage Zeltinger Platz hat die stärkste Kaufkraft mit einem Kaufkraft-Index von 155,3 Prozent, die geringste Kaufkraft bietet der Hermannplatz mit einem Index von 80,8 Prozent. Bemerkenswert ist laut Grupe der Kaufkraftanstieg pro Einwohner von zehn Prozent im Umkreis der Prenzlauer Allee: „Hier macht sich die positive Entwicklung des gesamten Areals bemerkbar, obwohl die Steigerung der Schönhauser Allee bei nur ca. 6,4 Prozent liegt.“

## Gewinner

Gewinner der positiven Entwicklung sind erwartungsgemäß die Top 1a-Lagen Taubentzenstraße, Friedrichstraße und Alexanderplatz mit einer hohen Nachfrage internationaler Filialketten. Aber auch einige Stadtteillagen wie die Berliner Straße in Pankow, die Berliner Straße in Wilmersdorf, die Rheinstraße, der Tempelhofer Damm oder die Baumschulenstraße verzeichneten Zuwächse. Die Mietpreise in den Top-Lagen des Kurfürstendamms entwickelten sich stabil auf hohem Niveau.

Der Grund für die positive Entwicklung der Berliner Straße in Pankow ist die Beendigung der Baustellentätigkeit und die damit bisher verbundene Einspurigkeit. So konnte die Nachfrage deutlich erhöht, der Leerstand folgend verringert werden und die Spitzenmiete stieg auf 25 Euro pro Quadratmeter.

Auch die Baumschulenstraße spürt eine Belebung nach Abschluss der Baumaßnahmen an der S-Bahn. Diese hatten zu erheblichen Beeinträchtigungen der Passanten- und Pkw-Frequenzen geführt. Die verbesserte Wohnungsvermietung und positive Impulse durch den Wissenschaftsstandort Adlershof zeigen hier ebenfalls Wirkung.

## Verlierer

Die geringste Kaufkraft pro Einwohner verzeichnet Neukölln. Die Veränderung betrug zwar plus vier bis fünf Prozent, ist aber damit im Berlinvergleich unterdurchschnittlich. „Die grundsätzlich positive Entwicklung des Bezirks mit wenig Leerstand und einer hohen Nachfrage im Bereich Wohnen, kommt beim Handel nur zeitverzögert an und hat dort noch nicht zu signifikanten Änderungen geführt“, so Stephan Grupe.

Der Teltower Damm verzeichnet eine leicht rückgängige Spitzenmiete. Dort wurden in den letzten Jahren kaum oder nur wenig „überhitzte“ Mietvertragsabschlüsse, sondern eher Neuabschlüsse auf konsolidiertem Marktniveau getätigt.

## Fazit und Ausblick

Die Berliner Handelslagen erfreuen sich weiter guter Nachfrage und verzeichnen tendenziell weiter steigende Mieten. Leider ist festzustellen, dass die immer noch steigende Verkaufsflächenanzahl vor allem durch Centerentwicklungen und -erweiterungen die Stadtteillagen unter Druck setzen, auch wenn die Einkommen insgesamt deutliche Zuwächse aufweisen. Stephan Grupe erläutert: „Zu begrüßen ist daher beispielsweise die Entscheidung des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf, das ehemalige ICC nicht als Einkaufszentrum zu genehmigen. Dies hätte sonst auf jeden Fall stark negative Auswirkungen auf die Reichsstraße im Westend und noch mehr auf die sich gerade verbesserte Situation in der Wilmersdorfer Straße gehabt. Aus Handelssicht sollte es bei dieser Entscheidung bleiben.“

„Der Berliner geht nach wie vor gern in seinem Kiez einkaufen, was unsere Stadt lebendig macht und die Stadtteillagen auch so unterschiedlich prägt. Das erhöht die Attraktivität der Standorte und macht auch die Berliner Kieze zu etwas Besonderem“, so Grupe abschließend.

\*Quelle: GfK

\*\*Der interaktive Handelsstadtplan unter [www.Handelsindex-Berlin.de](http://www.Handelsindex-Berlin.de) wurde von Geolicious entwickelt. Geolicious ist auf die Bereiche Geovisualisierung und Internetkartographie spezialisiert und hat auf Basis von OpenStreetMap eine Webkarte Berlins um die Daten aus dem Grupe HandelsIndex erweitert. Dadurch wird die räumliche Verteilung des Berliner Einzelhandels interaktiv erfahrbar.

(Quelle: Grupe Maklergesellschaft für Immobilien mbH / Presse)

(Redaktion)