



PRESSEMITTEILUNG

23. März 2021

COMFORT Retail Flashlight Wiesbaden – Einzelhandel und 1A-Lagen vor dem Hintergrund der Corona-Krise

Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelspezialisten COMFORT analysiert mit seinen Kollegen in den COMFORT-Büros vor Ort die aktuelle Situation im Frühjahr 2021. Ein Jahr nach dem Beginn der Corona-Pandemie und weitgehend noch im zweiten Lockdown: Wie stellen sich die Auswirkungen auf den Einzelhandel und die Handelsimmobilien der 1A-Lagen in den beliebtesten deutschen Einkaufsmetropolen dar? Der aktuelle Beitrag der in lockerer Folge erscheinenden Serie richtet den Blick auf die Stadt Wiesbaden.



Wiesbadener Marktplatz

Allgemein

Bedingt durch die Corona-Pandemie hat sich die in bestimmten Einzelhandelsbranchen bereits zuvor konstatierte rückläufige Mieternachfrage weiter ausgeprägt. In diesem Kontext wurden auch verschiedene Insolvenzen und Restrukturierungen einzelner Unternehmen verzeichnet – insbesondere in der Mode- und Textilbranche. Weitere werden für das laufende Jahr erwartet.

Die durch den zweiten Lockdown verursachten fehlenden Umsätze sowie die ausgelöste Verunsicherung führen trotz der gestarteten Corona-Impfungen bei der Retail-Expansion naturgemäß zu einer gewissen Zurückhaltung. Der bereits in den letzten ein bis zwei Jahren zu verzeichnende Trend zur Flexibilisierung von Mietverträgen – kürzere Festlaufzeiten, Umsatzmieten, Sonderkündigungsrechte, etc. – gewinnt hierbei verstärkt an Relevanz. Die sinkende Mieternachfrage drückt vor allem bei größeren Ladenflächen ab 1.000 m² sowie vertikaler Geschossstruktur auf die Mieten – hier mit Abschlägen im deutlich zweistelligen Prozentbereich.

Diese Bundestrends finden auch in der aktuellen Entwicklung der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden ihren Ausdruck. Zudem schlagen sich auch stadtspezifische Besonderheiten negativ nieder. So hat der Tourismus in der Stadt einen empfindlichen Einbruch zu verzeichnen. Hatten die Hotelübernachtungen mit rd. 1,3 Mio. in 2019 noch einen neuen Rekordwert erreicht, so hat sich ihre Zahl in 2020 praktisch halbiert. Auch ist die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung erstmals seit zehn Jahren nicht mehr gestiegen sondern etwas gesunken. Vielmehr stieg die Arbeitslosenquote von 6,3 % im Vorjahr auf 7,3 % in 2020 deutlich an. Zudem beeinträchtigen Kurzarbeit und eine deutlich gestiegene Homeoffice-Bedeutung das Einkaufsverhalten der Menschen. Mit entsprechend ungünstigen Auswirkungen für den stationären Einzelhandel.

Wiesbaden

Das hessische Oberzentrum bildet gemeinsam mit der benachbarten Wirtschaftsmetropole Frankfurt den Kern der prosperierenden Rhein-Main-Region. Vor diesem Hintergrund verfügt Wiesbaden über generell positive Bevölkerungs- und Wirtschaftsdaten und in der Folge auch über eine klar überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft (Bundesdurchschnitt = 100, Wiesbaden lt. GfK 108,1 in 2019; der Referenzwert liegt in dieser Stadtgröße dagegen bei 95,3).

Als eindeutig wichtigster Standort im städtischen Einzelhandelsgefüge fungiert die Innenstadt mit sehr hohen Umsatz- bzw. Verkaufsflächenanteilen (rd. 33,0 % bzw. 30,5 %). Diese reflektiert auf ein stattliches Einzugsgebiet mit mehr als 700.000 Einwohnern sowie einem beachtlichen Kaufkraftpotenzial von rd. 4,5 Mrd. EUR.

Als Einkaufsstadt weist Wiesbaden eine klar positive Einzelhandelszentralität auf. Ihr Wert rangiert mit 113,7 (lt. GfK) noch merklich unter dem bundesweiten Stadtgrößendurchschnitt (124,0). Dies ist in erster Linie auf den starken regionalen Wettbewerb in der Rhein-Main-Agglomeration zurückzuführen. Allerdings performt Wiesbaden in diesem Kontext deutlich besser als die Nachbarstadt Mainz (109,5) oder Frankfurt (102,0) als bei weitem größte Stadt der Region.

Wiesbaden Eckdaten

Strukturdaten Structural data	Wiesbaden
Einwohner gesamt / inhabitants total 01.01.2020	278.474
Veränderung im Fünfjahreszeitraum in % Change in a 5-year period in %	+1,2%
Einzelhandelskaufkraft 2019 Retail purchasing power 2019 (Deutschland/Germany = 100,0)	108,1
Einzelhandelsverkaufsfläche 2019 Retail sales area 2019 in m² / sqm	515.000
Anteil der Innenstadt* in m ² Share of the city centre* in sqm	157.000
Einzelhandelsumsatz 2019 in Mio. € Retail turnover 2019 in € million	1.750,4
Anteil der Innenstadt* in Mio. € Share of the city centre* in € million	578,0
Einzelhandelszentralität 2019 Retail centrality 2019 (Deutschland/Germany = 100,0)	113,7

Quelle / Source: COMFORT Research & Consulting, Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, GfK GeoMarketing GmbH

Der Markt für Einzelhandelsimmobilien

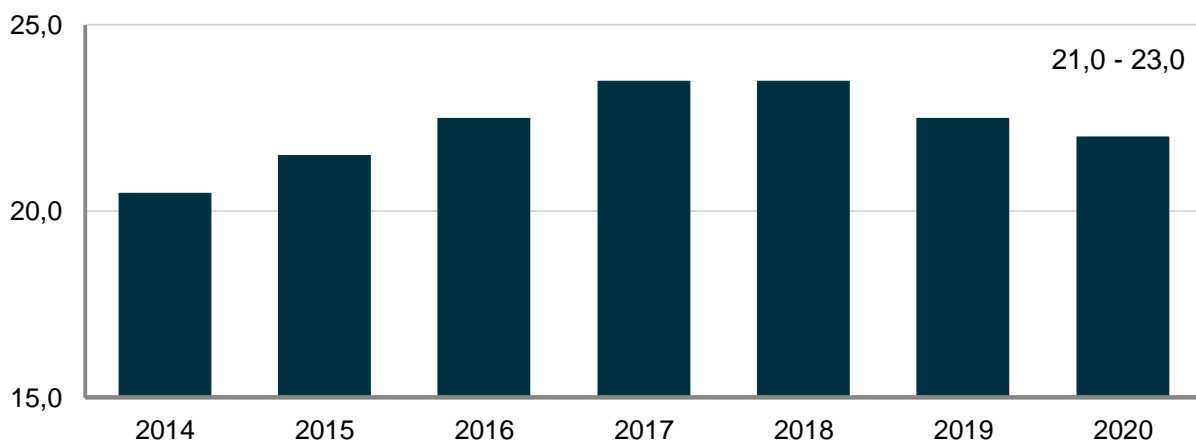
Auf dem deutschen Investmentmarkt erreichten Handelsimmobilien in 2020 trotz des Lockdown-Schocks noch immer ein Transaktionsvolumen von knapp 11 Mrd. €. Dies entspricht in etwa dem Wert des Vorjahrs und dürfte auch dem nach wie vor vorhandenen Anlagedruck am Kapitalmarkt geschuldet sein. Für Highstreets-Immobilien hat allerdings der zweite Lockdown zum Jahresende der Nachfrage einen Dämpfer verpasst. Die Anfälligkeit der Assetklasse in der Pandemie, fortlaufende Diskussionen über Anpassung mitvertraglicher Regelungen im Umgang mit solchen Krisen oder befürchtete Insolvenzen weiterer Mietkonzepte lassen Investoren zurückhaltend agieren und geforderte Renditen neu einstufen.

Noch wesentlicher als zuvor ist hierbei die Bewertung der nachhaltigen Mieten für die Retail-Flächen. Insbesondere in Bezug auf mehrgeschossige Großflächen ist aufgrund des Flächenwachstums der letzten Dekade eine exakte Analyse des Flächenprofils und der nachhaltigen Miethöhe erforderlich. Die Mieten müssen einfach auch längerfristig passen!

Hiervon ausgehend sind die Investoren durchaus auch wieder bereit, für echte Toplagen Kaufpreiskriterien in einer ähnlichen Größenordnung wie vor der Krise zu bezahlen. Bezogen auf Nicht-Toplagen wie auch Nicht-Topstädte sind allerdings deutlich gewachsene Abschläge festzustellen. Ungebrochen stark nachgefragt sind Nahversorgungsobjekte, die in der Gunst der Investoren in 2020 nochmal zulegen konnten und deren Renditen entsprechend weiter sinken.

Dieses Szenario ist auch für Wiesbaden gültig. Zu ergänzen ist, dass Highstreets-Objekte in den A-Standorten stärker im Fokus von Investoren liegen und daher auch für gute B-Standorte wie Wiesbaden tendenziell mehr Überzeugungsarbeit zu leisten ist. Die Kaufpreise bewegen sich trotz eines leichten Rückgangs immer noch auf einem hohen Niveau. Dabei werden für Objekte in Toplagen mit einem nachhaltigen Mietniveau Kaufpreiskriterien von deutlich mehr als dem 20-fachen der Jahresmiete erzielt. Im Fokus des Interesses stehen in diesem Kontext insbesondere Objekte in Laulagen der City, die über eine gemischte Nutzung mit mehreren Mietern und über ein nachhaltiges Mietniveau verfügen.

Wiesbaden Kaufpreiskriterienentwicklung von 2014 – 2020

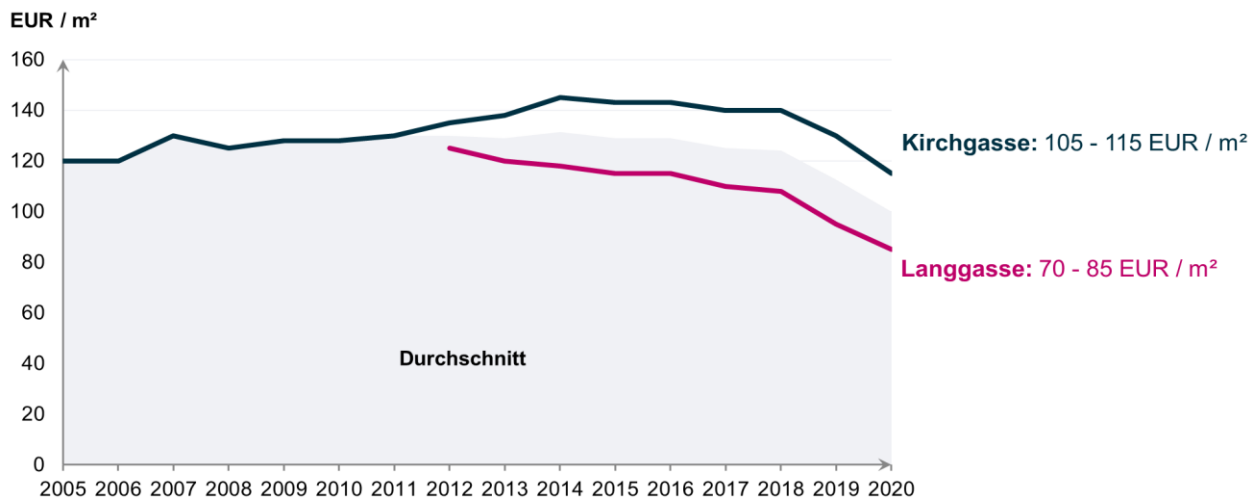


COMFORT Research & Consulting

1A-Lagen: Aktuelle Entwicklungen und Mieten

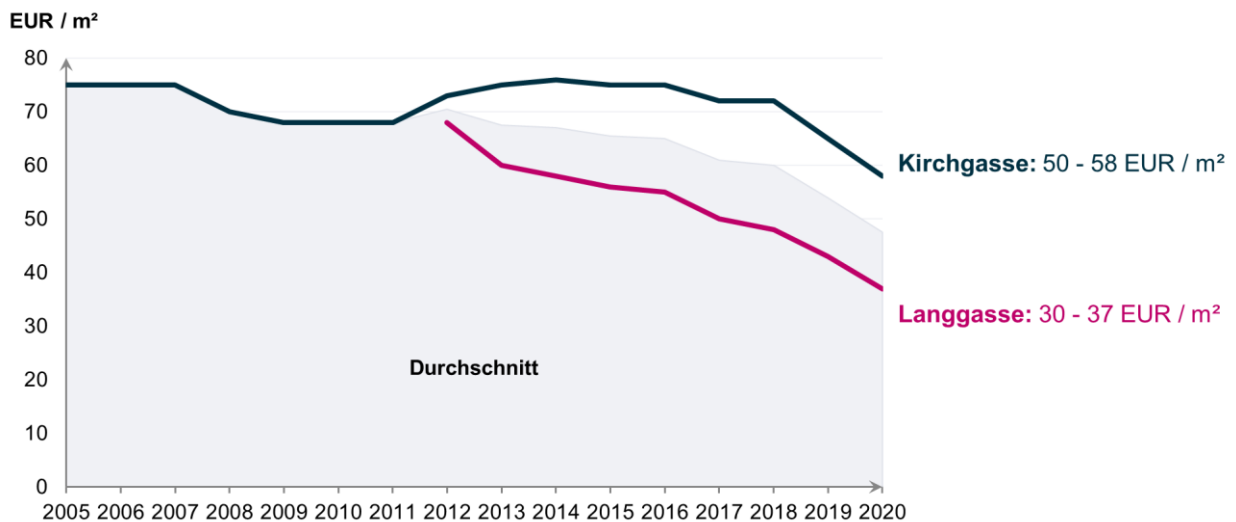
Die Mieten für Ladenlokale und Flächen in den 1A-Lagen sind bedingt durch die Corona-Krise lageübergreifend unter Druck geraten. Für beide Toplagen, sowohl Kirchgasse als auch Langgasse, muss ein gewisser Anstieg der Flächenvakanzen konstatiert werden – mit der Folge von Abschlägen bei den Höchstmieten von mindestens 10 % für kleine Ladenflächen bzw. noch deutlich darüber für mittelgroße Ladenflächen (mindestens rd. 14 %).

Wiesbaden Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (80 – 120 m²)



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Wiesbaden Höchstmieten in den Toplagen der Innenstadt (300 – 500 m²)



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Zu den ausgewiesenen COMFORT-Mieten sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um Höchstmieten für kleine und mittelgroße Flächen handelt. Die aktuelle Angabe in einer Bandbreite dokumentiert eine im Gefolge von Corona momentan gegebene relativ hohe Unsicherheit bzw. Volatilität. Um diese Top-Mieten zu erreichen, muss wirklich einfach alles passen. Dies gilt insbesondere für Struktur und Layout der Flächen, aber auch naturgemäß die Lage. Hier werden von den Mietern kaum noch Kompromisse gemacht. Nur wenn die relevanten Faktoren faktisch zum Mieterprofil passen, werden auch entsprechend hohe Mieten bezahlt. Vor diesem Hintergrund nehmen die Ausdehnungen der wirklichen A-Lagen, das heißt der City- bzw. Straßenabschnitte, in denen Mieter die jeweilige Höchstmiete bereit sind zu bezahlen, tendenziell ab. Teilweise, je nach Stadtgröße, sind es mitunter nur einzelne Häuser, die noch dem Anspruch der Top-Mieter entsprechen. Dabei ist insbesondere auf eine zeitgemäße, bauliche, technische und modernen Mieteransprüchen genügende Flächenqualität zu achten.

Nachfolgend erfolgt zu den innerstädtischen Wiesbadener Haupteinkaufslagen eine aktuelle Kurzcharakterisierung:

Kirchgasse

- Toplage der Stadt
- Ca. 560 m lange Fußgängerzone, teilweise mit Baumbepflanzung
- Topfrequenz lt. hystreet in der Spitze knapp 6.000 Passanten pro Stunde (vor Corona)
- Klassische Konsummeile und Standort der Kaufhäuser GALERIA KAUFHOF und KARSTADT, welche beide bis auf weiteres erhalten bleiben
- Stärkstes Teilstück zwischen Mauritiusplatz und Luisenstraße
- Angebundenes Shopping-Center LuisenForum mit mehr als 50 Fachgeschäften
- Aus der City-Passage soll perspektivisch ein offenes Quartier (FÜNFGASSEN) werden; das Projekt hängt jedoch noch im Vergabeverfahren
- Neue Mieter: JD SPORTS, Hugendubel (Relocation), Deichmann (Relocation)
- Höchstmiete: ca. 105 – 115 EUR / m² (klein)



Ende der Langgasse, Blick in die Kirchgasse

Langgasse

- Verlängerung der Toplage Kirchgasse
- Höhere Verweilqualität aufgrund des gastronomischen Angebots
- Zusammensetzung aus wertigen und konsumorientierten Konzepten
- Neuer Mieter: Wellensteyn
- Höchstmiete: ca. 70 – 85 EUR / m² (klein)

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen deutscher Innenstädte ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Fachmärkten und Warenhäusern. Als anerkannter Experte für Handelsimmobilien jedweder Art fungiert COMFORT zudem als exklusiver Kooperationspartner des international tätigen Maklerunternehmens Cushman & Wakefield bei der Vermietung von Ladenlokalen in Deutschland.

Darüber hinaus stellt COMFORT sein Know-how als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Gutachten oder einer Due Diligence auch Dritten zur Verfügung. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 211 9550-144 oder +49 172 2337390 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter www.comfort.de.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.