

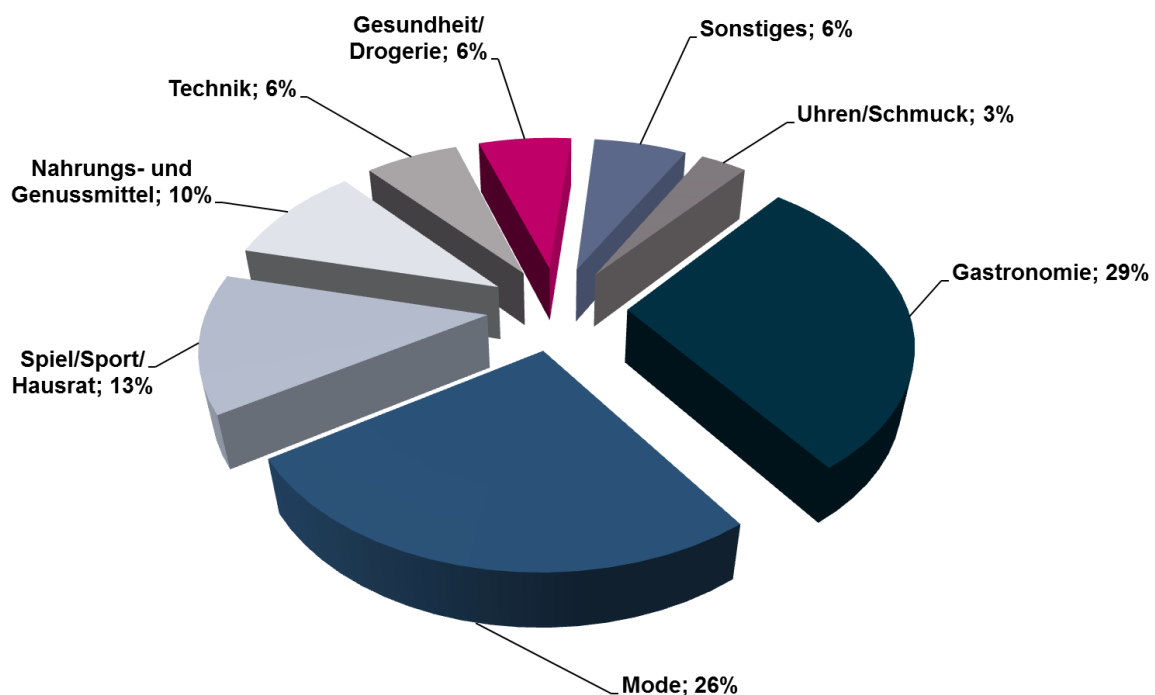
PRESSEMITTEILUNG

18. Februar 2021

COMFORT analysiert eigene Retail-Vermietungen des durch Corona geprägten Jahres 2020

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat auch in dem durch die Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 erneut seine eigenen Retail-Vermietungen analysiert. Angesichts von zwei Lockdowns und zahlreicher administrativer Einschränkungen kann nicht verwundern, dass das Vermietungsgeschäft dort merklich gelitten hat. So konnte COMFORT in diesem Ausnahmejahr lediglich knapp zwei Drittel der Vermietungsleistung des Vorjahres verzeichnen. Oder immerhin, denn gelegentlich wurde in der Öffentlichkeit ja auch der Eindruck erweckt, das gar nichts mehr ginge. Dies war aber definitiv nicht der Fall.

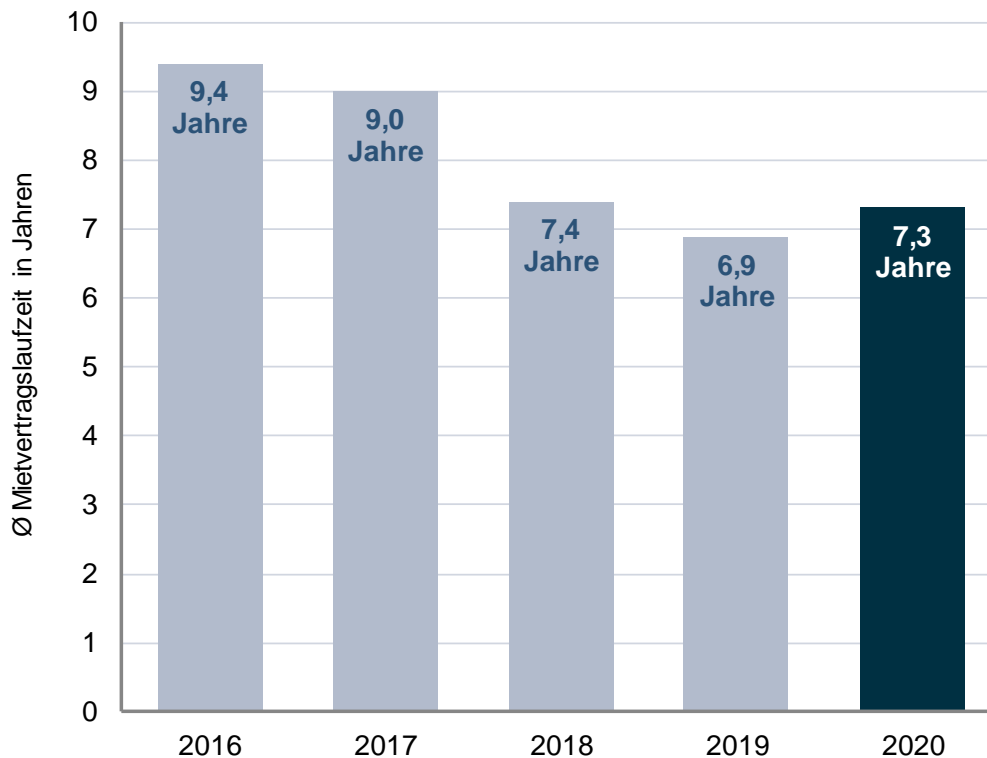
COMFORT-Vermietungen nach Branchen 2020



„Was die erfolgten Vermietungen des vergangenen Jahres angeht“, sagt Olaf Petersen, Geschäftsführer und Chefresearcher des Einzelhandelspezialisten COMFORT, „haben sich die bereits in den Vorjahren konstatierten Trends weiter verfestigt – auch vor dem Hintergrund der Krise.“ Konkret bedeute dies, dass der Bereich Gastronomie noch mehr an Bedeutung gewonnen habe, während das einst in der 1A-Lage dominierende Segment der Modeanbieter weiter abnimmt. Mittlerweile, so Petersen, mache allein der Bereich Gastronomie 29 Prozent der COMFORT-Vermietungen aus. Ziehe man die Bereiche Nahrungs- und Genussmittel hinzu, komme man bereits auf knapp 40 Prozent der Vermietungsleistung.

Die einst deutliche textile Dominanz bei den Vermietungen sei bereits in den letzten Jahren merklich erodiert, sagt Petersen. Mittlerweile sei die Branche aber zu einer nach wie vor wesentlichen, aber eben nur noch wichtigen Branche mutiert, was den Anteil der Vermietungen angehe. Ihr Anteil an den COMFORT-Vermietungen betrug in 2020 rund 26 %.

COMFORT Vermietungen 2016 - 2020
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit in Jahren



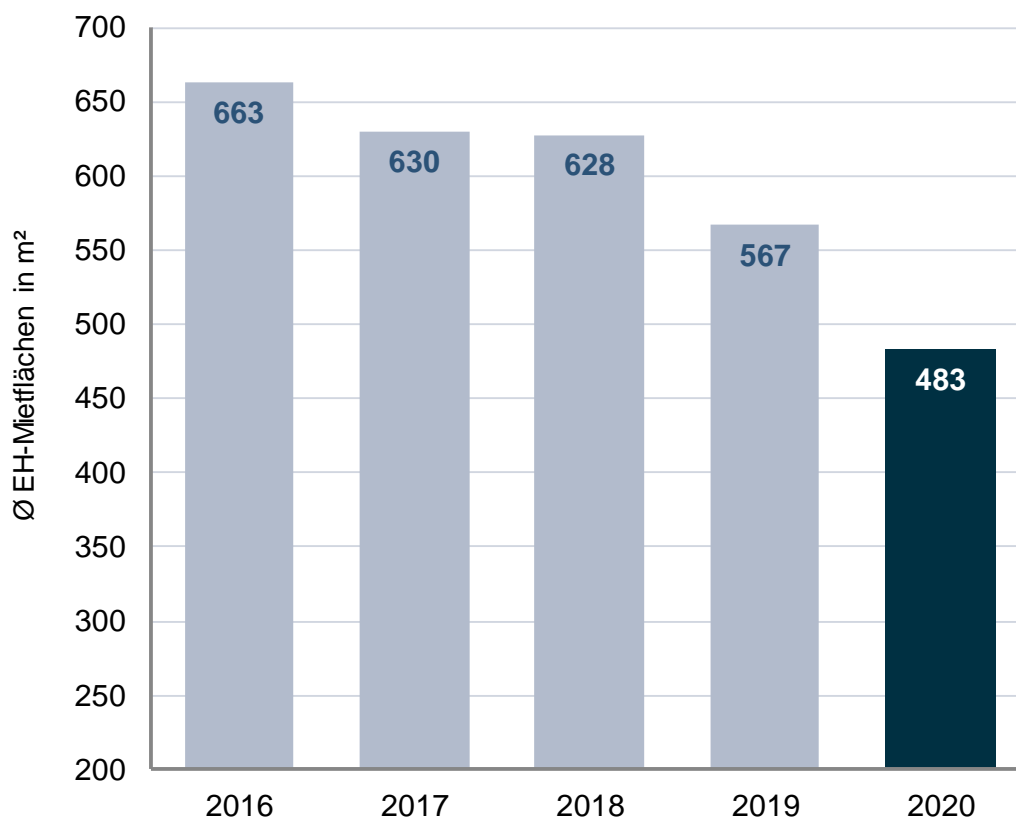
Quelle: COMFORT Research & Consulting

Hinsichtlich der Destinationen dominierten bei COMFORT eindeutiger denn je die TOP 7-Städte, in denen rund 80 % der vermittelten Mietverträge abgeschlossen wurden - mit einem ausgeprägten Schwerpunkt in der Bundeshauptstadt Berlin. Hier liegen freilich nicht alle Vermietungen in den Top-Lagen der City, sondern auch in den starken

Stadtteillagen. Der Großteil jedoch entfällt auf Kurfürstendamm, Tauentzienstraße und Friedrichstraße.

Die bereits in den Jahren zuvor konstatierte Flexibilisierung der Mietvertragslaufzeiten nahm im Jahr 2020 nicht weiter zu: Die durchschnittliche Laufzeit der vermittelten Mietverträge stieg aktuell von 6,9 Jahren in 2019 auf aktuell 7,4 Jahre Laufzeit. Eine Erklärung hierfür sieht Petersen in der gestiegenen Anzahl der Vermietungen an Systemgastronomen und bei Anbietern des periodischen Bedarfs, die häufig noch klassische 10-Jahresverträge abschließen.

COMFORT Vermietungen 2016 - 2020
Durchschnittliche Mietfläche



Quelle: COMFORT Research & Consulting

Die Größe der vermittelten Retail-Mietflächen nahm weiter ab. Konkret auf nunmehr durchschnittlich rd. 480 m² gegenüber rd. 570 m² im Jahr 2019. „Großflächen“, erklärt Petersen, „insbesondere mit vertikaler Struktur, sprich über mehrere Ebenen, werden immer weniger nachgefragt. Hier gilt es dringend, sich über alternative Nutzungen Gedanken zu machen.“

„Dass vor dem außergewöhnlichen Corona-Hintergrund eine Einordnung schwer fällt, liegt in der Natur der Sache,“ sagt Olaf Petersen. Die gegenwärtige Unsicherheit im laufenden Lockdown schlägt sich momentan in einer entsprechenden Zurückhaltung bei den meisten Marktteilnehmern nieder. Zwar gebe es in den laufenden sogenannten

Jahresauftaktgesprächen, die COMFORT zu Beginn jedes Jahres mit den verschiedensten Mietern führe, eine ganze Reihe von Hinweisen darauf, dass einige Filialisten auch aus dem Textilbereich nicht nur Risiken, sondern auch Chancen in den Auswirkungen der Krise entdecken und diese perspektivisch nutzen wollten. Bis sich dies aber zu einem positiven Gesamtbild bei der Anzahl der Neuvermietungen verdichte, dürften sicherlich noch diverse Monate vergehen.

Auf Seiten der Eigentümer und Vermieter wird es nach Petersens Ansicht noch ein gerüttelt Maß an Entgegenkommen geben müssen. Zwar habe hier bereits in den letzten Monaten ein Umdenken eingesetzt. Die gegenwärtige Situation erfordere jedoch häufig ein Maß an Kompromissbereitschaft, das manchen noch überfordere.

Mit Blick in die Zukunft nach Corona sei Optimismus jedoch keineswegs fehl am Platz. Unbedingte Voraussetzung dafür sei allerdings, dass der gegenwärtige Lockdown möglichst zügig und planbar überwunden werde. „Spätestens im Verlauf des 2. Halbjahrs 2021“, sagt Petersen, „bestehen dann begründete Hoffnungen, dass sich die Rahmenbedingungen für die Konsumenten durch die bis dahin hoffentlich zahlreich erfolgten Impfungen spürbar normalisieren.“

Eine Renaissance all der Dinge, die man in der Krise so schmerzlich vermisst habe, namentlich Reisen, Ausgehen, Kultur/Konzerte, Fußball/Sport-Events und eben auch Shoppen, sei dann keine blauäugige Prognose mehr. Die Retailer und Gastronomen, die sich bis zu diesem Zeitpunkt günstige Flächen an Top-Standorten gesichert haben, dürften hiervon massiv profitieren. Ein Umstand, der in der Folge auch wieder stabilere Mieten nach sich ziehen werde.

Die Tatsache, dass sich die Filialisten derzeit recht eindeutig auf etablierte Standorte beschränken und die Mietpreise für vor kurzem noch als absolute 1A-Lagen gehandelte Flächen unter Druck geraten sind, haben auch einen positiven Effekt. Potenzielle Mieter, deren Konzept und Sortiment eine Anmietung solcher Flächen bis dato vor dem Hintergrund der hohen Preise noch ausschlossen, bekommen nun ihre Chance. „Dies kann für die Attraktivität der Innenstädte durchaus ein Gewinn werden, in dem der Besatz zukünftig wieder deutlich vielfältiger und interessanter werde.“ sagt Olaf Petersen abschließend. Diesen Prozess könnten die Vermieter durchaus aktiv mitgestalten.

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 +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung. Weitere Informationen zur COMFORT-Gruppe erhalten Sie auch im Internet unter www.comfort.de.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.