

LUXUSMARKT

# 8 Mrd. Euro Umsatz bleiben einfach liegen

In Deutschlands Luxusbezirken herrscht Bewegung. Weil die Nachfrage der Mieter größer ist als das Immobilienangebot, werden die Einkaufsstrassen erweitert. Dem Maklerunternehmen Comfort zufolge liegt im deutschen Luxusmarkt noch viel Umsatzpotenzial brach.

Die Oberen Zehntausend haben 2012 in Deutschland kräftig Geld gelassen. Mit teuren Fummeln, 100.000-Euro-Colliers und Jahrgangschampagner wurden laut einer Roland-Berger-Studie 8 Mrd. Euro Umsatz gemacht. Was viel klingt, könnte viel mehr sein, wenn sich die Ausgaben für Luxusgüter auf dem Niveau von Italien, Frankreich, Japan, England oder den USA bewegen. Dort fließen nach Schätzungen von Olaf Petersen, Chef-Researcher bei Comfort, etwa 0,6% des Bruttoinlandsprodukts in Luxusprodukte. In der Bundesrepublik seien es nur 0,3%. „Wir sehen ein enormes Wachstumspotenzial. Eine Verdoppelung auf das internationale Niveau entspräche mit rund 8 Mrd. Euro pro Jahr rechnerisch dem kumulierten Ist-City-Umsatz aller vier Millionenstädte in Deutschland.“

Außer den Bewohnern von Starnberg, Kronberg und Blankensee sieht Comfort Brasilianer, Inder, Chinesen, Amerikaner oder Russen mit locker sitzenden Kreditkarten als künftige Kunden auf den fünf deutschen Nobelmeylen – Kurfürstendamm und Friedrichstraße (Berlin), Königsallee (Düsseldorf), Goethestraße (Frankfurt), Neuer Wall (Hamburg) sowie Maximilianstraße und Perusastraße (München). Nach Ansicht von Christian Riebe, Gründer des auf Luxusstraßen spezialisierten Züricher Standortberaters Location Group, darf man bei einer solchen Aufzählung die Kölner Domplatte (u.a. Louis Vuitton) sowie Stronwasi usw. in Kampen (Syll) allerdings nicht vergessen.

### Köln und Kampen sind im Kommen

In diesen Bezirken sind die Mieten wegen großer Nachfrage bei gleichzeitig begrenztem Immobilienangebot deutlich geklettert, besonders stark in der Goethestraße und auf dem Kurfürstendamm (siehe Tabelle „Ku'damm schließt zur Königsallee auf“). Mit 230 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 250 Euro/m<sup>2</sup> liegen die monatlichen Abgaben in der Spitze aber weit unter London (New Bond Street), Mailand (Via Montenapoleone) oder Zürich (Bahnhofstrasse), wo Händler bis zu 700 Euro/m<sup>2</sup> berappen müssen.

Weil immer neue Mieter mit ausgefeilten Ladenkonzepten auf den Markt drängen, ist es in den Top-Lagen längst zu eng geworden, weshalb diese allerorten erweitert werden. Beispiel Hamburg: Dort ist es Comfort gelungen, Marken, die zwar nicht zur ersten Kategorie zählen (Gant, Joop, St. Emile), aber eben am Rande mit Luxus zu tun haben, im dritten Abschnitt des Neuen Wall (Bleichenbrücke bis zur Stadthausbrücke) zu platzieren. Es folgten Burberry, Lacoste



Fünf-Sterne-Hotels wie das Mandarin Oriental in München ziehen vornehme Geschäfte an. In der Nachbarschaft haben sich Lacoste und Zadig & Voltaire niedergelassen. Bild: Mandarin Oriental

### KAUFHAUS

### Joh findet keinen Investor und schließt

Das Kaufhaus Joh mit Sitz in Gelnhausen und Filialen in Friedberg, Zwickau, Saalfeld und Gotha schließt im September. Seit dem Insolvenzantrag ist es nicht gelungen, einen Investor zu finden. Nach Auskunft von Insolvenzverwalterin Julia Kappel-Gnirs beginnen Verhandlungen zur Übergabe einzelner Standorte. Das Kaufhaus Joh blickt auf eine rund 250-jährige Geschichte zurück. Würden im September tatsächlich alle Filialen geschlossen, verlieren rund 300 Mitarbeiter ihre Stelle. Kappel-Gnirs: „Die Mitarbeiter kämpfen in den nächsten Wochen mit ihren guten Leistungen darum, potenzielle Investoren vom Kaufhaus Joh zu überzeugen.“



Teurer Schmuck, teure Autos: die Goethestraße in Frankfurt.

Bild: Comfort/Jürgen Kreuzt

und Stefanel, was schließlich Bottega Veneta dazu brachte, ihr Geschäft im ersten Abschnitt (Jungfernstieg bis Poststraße) aufzugeben und vom Neuen Wall 22 in den Neuen Wall 63 zu ziehen.

Ähnliches lässt sich in Frankfurt beobachten. Die nur 400 m lange Goethestraße wird um die Ecke erweitert. Im One Goetheplatz haben Louis Vuitton, Omega und Escada Mietverträge abgeschlossen. Weil gut kopieren immer noch besser ist als schlecht erfinden, versuchen Groß & Partner und Peakside Capital auf der anderen Seite der Goethestraße eine Doublette. Zwei leere Bürohäuser in der Neuen Mainzer Straße sollen auf 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche große Marken anlocken.

### Deutschland-Premiere von Tony Burch in der Theaterstraße

Auch in München gelang mit der Etablierung des Maison Vuitton im Palais an der Oper (Residenzstraße 2) eine Erweiterung des Luxusdistrikts. Komplettiert wird die edle Mieterschaft durch einen 790 m<sup>2</sup> großen Laden des Uhren- und Schmuckhändlers Bucherer. Auf dessen alter Fläche werden bald Uhren von Rolex und Patek Philipp verkauft. Den früheren Louis-Vuitton-Laden wiederum übernehmen der Location Group zufolge Fendi und Hublot. Derweil erweitert sich Prada in einen abgelegten Hutladen, und Stone Island wird Nachmieter von Escada Sport. Für die Location Group ist München ein lukratives Plaster. Gerade hat man Brunello Cucinelli im ehemaligen Anne-Fontaine-Laden in der Maximilianstraße untergebracht. „Damit haben wir unser fünftes Projekt in München komplettiert“, so Location-Chef Riebe. Auch Jones Lang LaSalle macht beim Münchner Luxusboom seinen Schnitt. JLL hat der US-Designerin Tory Burch den ehemaligen Laurel-Shop in der Theaterstraße 44 vermittelt. Burch eröffnet im Herbst auf 250 m<sup>2</sup> ihr erstes deutsches Geschäft. Das Comfort-Urteil zu München: „Maximilianstraße hat das stärkere Image, Perusastraße eine höhere Frequenz.“

### Nördliche Kö bekommt einen „besonderen Schub“

In Düsseldorf erfährt die nördliche Königsallee durch den Bau des Kö-Bogens Comfort zufolge einen „besonderen Schub“. Nicht zuletzt deshalb haben die Eigentümer von Kö-Galerie und Sevens nach langem Zureden die längst überfällige Verbindung zwischen beiden Einkaufszentren geschaffen. Das wird sich nach Ansicht von Comfort Geschäftsführer Jürgen Kreuzt auszahlen. „Die Passantenströme werden sich durch das Zusammenwachsen von Kö und der umgestalteten Schadowstraße zur Fußgängerzone zu deren Gunsten verschieben.“

### ZÜRICH

### ECE zeichnet Lego und Calzedonia aus

Das Centerunternehmen ECE hat bei seinem internationalen Retail-Meeting in Hamburg drei Einzelhändler ausgezeichnet. Der Preis für den Newcomer des Jahres ging an das italienische Bekleidungsunternehmen Calzedonia, das 2011 seinen ersten deutschen Laden eröffnet hat und hierzu mittlerweile 49 Geschäfte betreibt. Als innovatives Konzept kürte die Jury aus Forschung, Lehre und Einzelhandel die Geschäfte des dänischen Spielzeugherstellers Lego. Für die beste unternehmerische Leistung nahm Matthias Alipass, Deutschland-Chef von Inditex (Zara etc.), einen Retailer-Award 2013 entgegen.

### FACHMARKTZENTREN

### Flachmänner machen sich breit

Fachmarktzentren sind ein Schwerpunkt im deutschen Markt für Handelsimmobilien und werden Einkaufszentren bald beim Transaktionsvolumen in den Schatten stellen. Das prognostiziert BulwienGesa.

In Deutschland gibt es rund 1.600 Fachmärkte, Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen. Zusammen verfügen die so genannten „Flachmänner“ über rund 34,6 Mio. m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was etwa 30% der gesamten deutschen Verkaufsfläche entspricht. Das sind die Ergebnisse einer Erhebung von BulwienGesa. Das Unternehmen hat alle frei stehenden Fachmärkte, Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen ab einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> in einer Online-Datenbank erfasst.

Nach Einschätzung von BulwienGesa werden Fachmarktzentren das „Investitionsvolumen von Shoppingcentern deutlich überwinden“. Grund: Es gebe einfach zu wenig Angebot an etablierten Einkaufszentren. Außerdem seien die, die neu entstehen, immer kleiner, was zu niedrigeren Verkaufspreisen und einer weiteren Reduktion des Geldumsatzes führen werde. Zumindest die Investmentzahlen des ersten Quartals 2013 stützen den Befund von BulwienGesa. Von den 2,1 Mrd. Euro, die von Januar bis März 2013 in deutsche Handelsimmobilien gesteckt wurden, entfielen 7,8% auf Einkaufszentren, 22% auf Fachmarktprodukte – und 70% auf innerstädtische Geschäftshäuser (Quelle: CBRE). Nach jüngsten Zahlen des EHI Retail Institute gibt es in Deutschland 453 Shoppingcenter mit einer Gesamtfläche von 14,2 Mio. m<sup>2</sup> („New Center werden immer kleiner“, IZ 25/13, Seite 13). Das ist grob geschätzt ein Drittel des Fachmarktums.

BulwienGesa zufolge ist die Fachmarktdichte in Köln, Frankfurt, München, Düsseldorf, Berlin, Hamburg und Stuttgart mit rund 30 m<sup>2</sup> je 100 Einwohner deutlich unterdurchschnittlich. Der Bundesschnitt liegt bei 42,3 m<sup>2</sup>. In Stuttgart liege das neben den hohen Bodenpreisen auch daran, „dass die Topographie die Ansiedlung deutlich erschwert“. Dagegen ist die Ausstattung in der Bulwien-Kategorie der 14 „B-Städte“ (Nürnberg, Hannover, Leipzig etc.) mit über 50 m<sup>2</sup>/100 Einwohner überdurchschnittlich. Spitzenreiter sind hier Mannheim (89,9) und Karlsruhe (82,2). Schlusslichter Wiesbaden (37,6) und Bonn (37,5). Historisch gesehen sind die meisten Fachmarkttagglomerationen aus einem SB-Warenhaus, einem Baumarkt oder einem Möbelhaus hervorgegangen. Im Laufe der Jahre hätten sich um sie herum Fachmärkte angesiedelt. (cis)

### Höchstmieten in den fünf Luxuslagen\*: Ku'damm schließt zur Königsallee auf

Standorte	2010	2011	2012
Berlin – Kurfürstendamm	220	230	250
Düsseldorf – Königsallee	220	230	250
Frankfurt – Goethestraße	180	200	230
Hamburg – Neuer Wall	230	235	240
München – Maximilianstraße	235	245	250

\*Läden von 80 bis 120 m<sup>2</sup> in Euro/m<sup>2</sup>

© Immobilien Zeitung; Quelle: Comfort

ANZEIGEN

**CAPERA**  
Immobilien Service GmbH

## Capera. Wert. Dienst. Leistung.

Erfolg ist die Summe verschiedener Leistungen. Zuverlässigkeit und transparente Prozesse sind eine gute Basis. Aber erst die Kompetenz und Leidenschaft jeder unserer 100 Mitarbeiter ermöglichen CAPERA ein Immobilienmanagement, das Werte nicht nur verwaltet, sondern aktiv steigert – langfristig, mittelfristig und in Echtzeit an sieben Standorten in Deutschland.

CAPERA Immobilien Service GmbH  
Habichtstraße 15  
63263 Neu-Isenburg  
  
Tel 069-3535 630-199  
www.capera-immobilien.de