



## Retail Services

Uhland-, Reichsstraße und Savignyplatz

Ausgabe 2005



ENGEL & VÖLKERS®

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis.....</b>	<b>2</b>
<b>Einleitung/ Vorgehensweise.....</b>	<b>3</b>
<b>Uhlandstraße Ecke Berliner Straße .....</b>	<b>4</b>
Lage/ Erreichbarkeit .....	4
Planerische Einstufung .....	4
Kaufkraft.....	4
Branchenstruktur/ Ausblick .....	5
Frequenzen/ Einzelhandelsmieten .....	6
<b>Reichsstraße.....</b>	<b>7</b>
Lage/ Erreichbarkeit .....	7
Planerische Einstufung .....	7
Kaufkraft.....	7
Branchenstruktur/ Ausblick .....	7
Frequenzen/ Einzelhandelsmieten .....	8
<b>Savignyplatz.....</b>	<b>9</b>
Lage/ Erreichbarkeit .....	9
Planerische Einstufung .....	9
Kaufkraft.....	9
Branchenstruktur/ Ausblick .....	10
Frequenzen/ Einzelhandelsmieten .....	11
<b>Fazit.....</b>	<b>12</b>
<b>Anhang .....</b>	<b>13</b>
<b>Quellen .....</b>	<b>16</b>
Impressum.....	17

# Einkaufsstraßen in Charlottenburg-Wilmersdorf (Berlin)

## Einleitung/ Vorgehensweise

Aufgrund des langjährigen Rückgangs des Einzelhandelsumsatzes stehen die hoch frequentierten 1a-Einkaufslagen in den Städten im verstärkten Ansiedlungsinteresse von Filialisten und dem Facheinzelhandel. Die B-Lagen hingegen sind einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt. Facheinzelhandel und Filialisten drängen von hier in die Topstandorte. Die Handelslandschaft einer Stadt besteht jedoch aus mehr als nur aus den Top-Einkaufsstraßen. Für die Versorgung der Bevölkerung sind lokale Geschäftsstraßen und Stadtteilzentren von besonderer Wichtigkeit. Dies gilt insbesondere für Berlin, welches polyzentrisch aufgebaut ist. Das heutige Berliner Stadtgebiet entstand in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts durch eine weit reichende Eingemeindung. Die ehemaligen selbständigen Stadtzentren wurden zu lokalen Berliner Geschäftsstraßen, die auch heute noch die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung sicherstellen und für die lokale Identität der Bevölkerung eine wichtige Rolle spielen.

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf haben deshalb Wirtschaftsstadtrat Bernhard Skrodzki und die Leiterin der Wirtschaftsberatung, Sigrid Höhle, mit Engel & Völkers Retail Services beschlossen, neben den hoch frequentierten Einkaufsstraßen im Bezirk (Wilmersdorfer Straße und Kurfürstendamm) auch die Stadtteilzentren detailliert zu betrachten. Aus Sicht des Bezirkes profitiert man mit dieser Kooperation von dem Fachwissen von Engel & Völkers Retail Services hinsichtlich der Bewertung von Geschäftslagen und hat dadurch die Möglichkeit, die Bedeutung der Stadtteilzentren und ihre Stärken fachlich fundiert aufzuzeigen. Im Mai 2005 wurde zu diesem Zweck in der Uhlandstraße (Ecke Berliner Straße), in der Reichsstraße und am Savignyplatz erstmalig eine Passantenfrequenzzählung durchgeführt, die Branchenstruktur der Erdgeschoßflächen erhoben und analysiert sowie mittels Experteninterviews die Meinungen der Interessengemeinschaften für die Standorte eingeholt. Im Folgenden werden die Einzelhandelslagen vorgestellt, einen Vergleich liefern Tabellen zur Sozialstruktur, Kaufkraft und Branchenstruktur.

# Uhlandstraße Ecke Berliner Straße

## Lage/ Erreichbarkeit

Die Uhlandstraße reicht vom Steinplatz im Norden bis zur Blissestraße im Süden und durchquert in ihrem Verlauf den zentralen Bereich der City West. Im 19. Jahrhundert als wohlhabendes Quartier für die der Innenstadt entfliehenden wohlhabenden Bevölkerung gebaut, ist von der Gründerzeitarchitektur in der sehr breiten, ursprünglich repräsentativ angelegten Straße wenig übrig geblieben. Neubauten haben die kriegsbedingten Lücken geschlossen. Heute ist das Quartier noch immer durch eine bürgerliche Wohnbevölkerung gekennzeichnet, wenn auch mittlerweile in viele der ehemaligen Großwohnungen Dienstleister eingezogen sind.

Die Uhlandstraße ist auf der Höhe der Berliner Straße optimal mit dem ÖPNV (U7, Buslinien 101, 104, 249) und Individualverkehr (Autobahnanschluss Hohenzollerndamm über Berliner Straße) erreichbar. Die Uhlandstraße selbst ist mittels des zum Bahnhof Zoo führenden 249er Busses in allen Abschnitten bis Höhe Lietzenburger Straße perfekt erschlossen. Die Parkraumbewirtschaftung ab Höhe Günzelstraße hat darüber hinaus den Parkdruck von der Straße und den Seitenstraßen genommen. Kunden können seitdem jederzeit einen Parkplatz bekommen. Die Uhlandstraße ist aufgrund ihrer Länge in drei Bereiche zu unterteilen: Ein Bereich erstreckt sich vom Steinplatz bis zum Kurfürstendamm, der zweite Teil vom Kurfürstendamm bis zum Hohenzollerndamm und der dritte, hier betrachtete Teil reicht vom Hohenzollerndamm bis zur Blissestraße.

## Planerische Einstufung

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 ist die Uhlandstraße Ecke Berliner Straße als Ortsteilzentrum für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ausgewiesen. Ein Ortsteilzentrum bietet überwiegend Nahversorgung, wobei der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel zwischen 30 und 60%, der der Bekleidung unter 30% liegen sollte. Als Einzelhandelsvertriebsformen sind hier Verbrauchermärkte, Supermärkte sowie kleinteiliger Fach Einzelhandel mit einer insgesamt geringen Sortimentstiefe zu finden. Die aktuell 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Uhlandstraße werden sich bis 2020 nicht erhöhen. Allerhöchstens ist mit einer Qualifizierung und Modernisierung im Bestand zu rechnen. Insgesamt wird von Seiten des Senats mittlerer Handlungsbedarf für diesen Einzelhandelsstandort gesehen. Ziel ist es, geeignete Verkaufsflächen für ein modernes innerstädtisches Nahversorgungsangebot zu schaffen.

## Kaufkraft

Die Kaufkraft der ortsansässigen Bevölkerung entspricht dem verfügbaren Einkommen in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Dieses Einkommen wird von den privaten Haushalten zum einen Teil für Konsumzwecke (Ausgaben im Einzelhandel, für Wohnungsmieten, Reisen, Verkehr u. a.), zum anderen Teil für Sparen und Versicherungsausgaben verwendet. D.h. nur ein Teil, 2004 – 30,1% des Einkommens (Quelle BBE 2005) - wird im Einzelhandel umgesetzt. In Gebieten mit überproportional hoher Kaufkraft ist häufig festzustellen, dass ein größerer Anteil des Einkommens in Sparanlagen fließt, anstatt für konsumtive Zwecke ausgegeben zu werden. Kaufkraftkennziffern wiederum geben über die regionale Einkommensverteilung pro Einwohner Auskunft, wobei der Wert 100 den Bundesdurchschnitt repräsentiert. Eine hohe Kaufkraftkennziffer spiegelt daher ein hohes verfügbares Einkommen wider.

Die Kaufkraft im Gebiet rund um die Uhlandstraße liegt mit 253 Mio. EUR und einem Kaufkraftindex von 141,32 weit über dem Durchschnitt des Bezirks (128,4) und Berlins (96,26). Damit besitzt die ansässige Wohnbevölkerung die höchste Kaufkraft aller drei untersuchten Einkaufsstraßen. Mit 24.516 EUR/ Einwohner steht

der Bevölkerung fast 8.000 EUR/ Einwohner (bzw. 47%) mehr zu Verfügung als dem Berliner Durchschnittsbürger (16.700 EUR/ Einwohner).

## Branchenstruktur/ Ausblick

Die Kartierung der Branchenstruktur erfolgte im Abschnitt zwischen der Wilhelmsaue im Süden und dem Hohenzollerndamm im Norden. Die 105 Geschäfte, die zu 93,3% vermietet sind, decken fast alle Branchen ab. Als einziger der drei untersuchten Einzelhandelslagen im Bezirk dominieren hier die Dienstleistungen (17% der Nutzungen), gefolgt von Gastronomie/ Hotellerie (16%), Schönheit (12%), Bekleidung und Schmuck (11%; vgl. Abbildung 1).

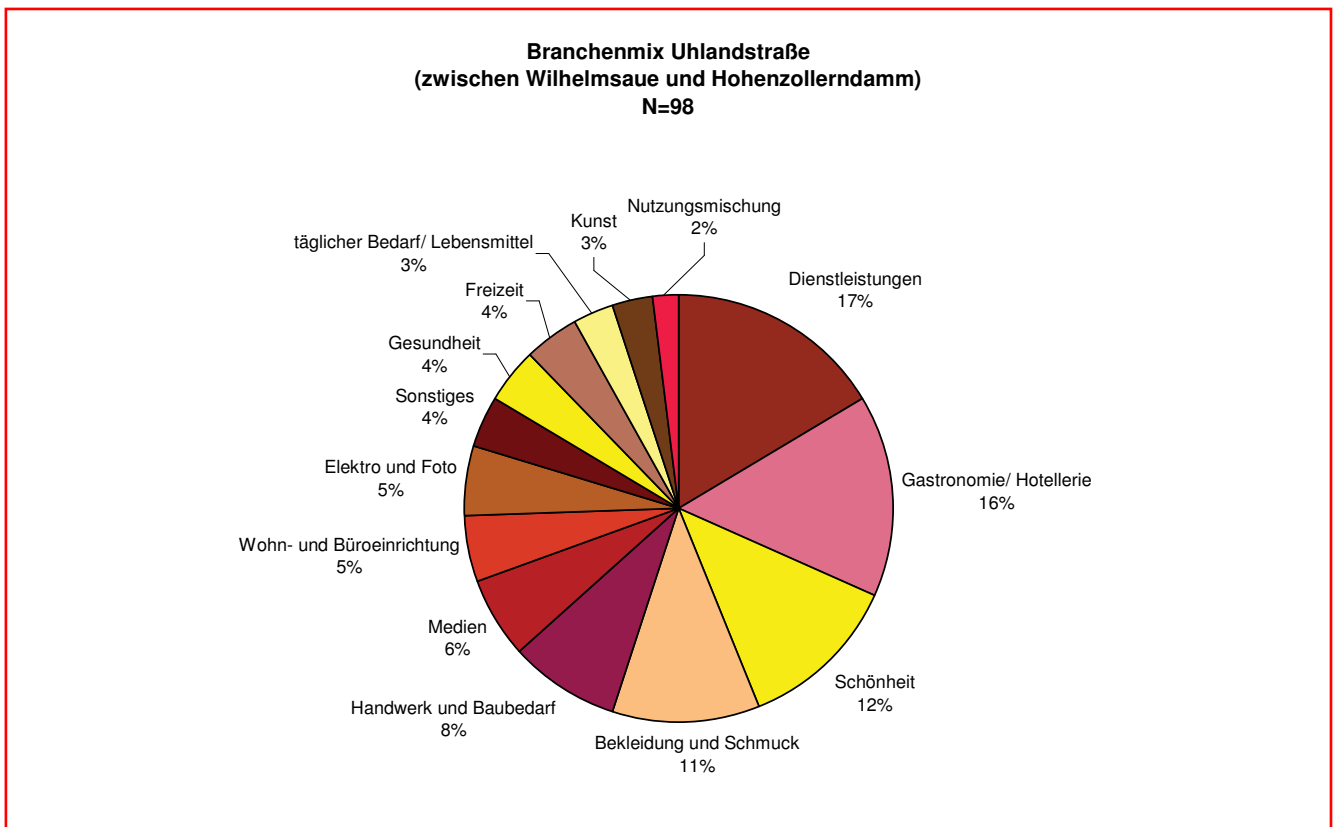
Auffällig ist die Konzentration von gastronomischen Nutzungen in Form von Imbissen direkt an der Ecke Berliner Straße und von Handwerk (insbesondere Änderungsschneidereien und Schuster) in der gesamten Straße. Der niedrige Filialisierungsgrad von 11% spricht für einen funktionierenden inhabergeführten Einzelhandel in dieser Lage. Für die Nahversorgung dieses Bereichs spielt die Berliner Straße mit dem hier ansässigen Discounter Lidl und den Supermärkten Reichelt und eo BioSuperMarket eine große Rolle. Ergänzt wird dieses Angebot ferner durch eine Konzentration von Facheinzelhändlern in der Güntzelstraße, insbesondere in dem Straßenabschnitt zwischen der Uhlandstraße und der Nassauschen Straße.

Neben zwei Supermärkten (...nah und gut, EDEKA), der (Bio-) Fleischerei Bachhuber (Nr. 47), einem Fischladen (Fische, Nr.42), dem Fruchtparadies Mesopotanien (Nr.41) fällt vor allem die Dichte an Feinkostläden und Weinläden in Verbindung mit (Steh-) Gastronomie auf. Hier existiert eine Vorliebe für die italienische Küche: *Gastronomia italiana* (Ecke Uhlandstraße), ARS VIVENDI (Ecke Holsteinische Straße 18), Weinhandlung Bruhn, bellwinkel (jeweils Nr.46) und Via Manin (Nr.19). Zwei gastronomische Besonderheiten sind das alteingesessene mit einem wunderbaren Interieur versehene Café Steinecke (Ecke Holsteinische Straße) und der Ableger des Brauhauses Spandau, Hell oder Dunkel (Nr.24/25).

Aufgrund der sehr guten Einzelhandelsstruktur in den Seitenstraßen findet sich im betrachteten Bereich der Uhlandstraße noch eine überwiegend kleinteilige Nutzungsstruktur in den Erdgeschossbereichen. Die Uhlandstraße ist ein Beispiel dafür, wie sich eine noch ursprüngliche Kiez-Geschäftsstraße behauptet hat. Beispiele für alteingesessene Läden und Nutzungen sind der Friseur TONESTRINA (Nr. 86), der Kosmetiksalon Uhl 77 (Nr. 77), das Spielwarenfachgeschäft Spiel Vogel (Nr. 137), das Anorak-Spezialgeschäft (Nr. 81) sowie die Kneipe „Witwe Bolte“ (Nr. 134).

Mit der Gründung der Interessensgemeinschaften Uhland District e.V. und AG rund um die Uhlandstraße e.V. wurde 2000 begonnen, aktiv gegen die bis dahin zu beobachtende Abwertung der Straße (hoher Leerstand, hohe Fluktuation) vorzugehen. Die gemeinschaftliche Werbung sowie u.a. die Initiierung von Straßenfesten haben dazu beigetragen, dass es mit der Uhlandstraße wieder aufwärts geht. Es gibt weniger und kürzere Leerstände, neue inhabergeführte Geschäfte halten sich länger und es hat sich inzwischen niveauvolle Gastronomie angesiedelt. Für die Zukunft gilt es die älteren, in ihrer Warenpräsentation oft nicht mehr zeitgemäßen Ladengeschäfte zu modernisieren. Zielkundschaft für die Läden in diesem Bereich der Uhlandstraße ist die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Abbildung 1:  
Branchenstruktur der Uhlandstraße



Quelle: Engel & Völkers Research

### Frequenzen/ Einzelhandelsmieten

Die Passantenfrequenzen wurden an einem Mittwoch (4. Mai 2005, 16 bis 18 Uhr) und einem Samstag (7. Mai 2005, 11 bis 13 Uhr) gezählt. Mit 1.210 bzw. 1.228 gezählten Personen bei unterschiedlichem Wetter entspricht die Frequenz in der Uhlandstraße in etwa der der Reichsstraße. Die Frequenz dieser beiden lokalen Geschäftsstraßen liegt damit bei ca. 12,7% (Reichsstraße) bzw. 13,7% (Uhlandstraße) des Kurfürstendamms (vgl. Abbildung 4). Dies entspricht in etwa der Hälfte der Frequenz Hauptgeschäftsstraße einer Stadt wie Bremerhaven (Bürgermeister-Smidt-Straße mit 1.095 Passanten/ Stunde), Moers (Steinstraße mit 1.110 Passanten/ Stunde) oder Potsdam (Brandenburgische Straße mit 1.275 Passanten/ Stunde) an einem Samstag um die Mittagzeit.

Laut der Interessensgemeinschaft Uhland District liegen die Mieten im südlichen Bereich der Uhlandstraße zwischen 20 und 30 EUR/m<sup>2</sup>. In Richtung Lietzenburger Straße erhöht sich die Miete auf 50 EUR/m<sup>2</sup>. Für die Zukunft ist von stabilen Mieten auszugehen.

# Reichsstraße

## Lage/ Erreichbarkeit

Die Reichsstraße, nördlich des Messegeländes gelegen, beginnt im Süden am Theodor-Heuss-Platz und endet im Norden am Spandauer Damm. Sie bildet das Herzstück des in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts in Form einer Villenkolonie gegründeten Westend. Von Beginn an war das Neubaugebiet als Wohnstandort auf das gehobene Bürgertum ausgerichtet, woran sich bis heute wenig geändert hat. Heute dominiert das teilweise über Generationen ansässige Bildungsbürgertum das Quartier rings um die Reichsstraße.

Das Einzelhandelszentrum des Westend ist verkehrlich sehr gut durch den ÖPNV (U2, Buslinien X34, X49, 145) und Individualverkehr (Autobahnanschluss Kaiserdamm über Masurenallee) angeschlossen. Eine Initiative des Bezirks zur Parkraumbewirtschaftung wurde von Seiten der Gewerbetreibenden jüngst abgelehnt.

## Planerische Einstufung

Im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 ist die Reichsstraße Ecke Theodor-Heuss-Platz als Ortsteilzentrum für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ausgewiesen. Ein Ortsteilzentrum bietet überwiegend Nahversorgung, wobei der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel zwischen 30 und 60%, der der Bekleidung unter 30% liegen sollte. Als Einzelhandelsvertriebsformen sind hier Verbrauchermärkte, Supermärkte sowie kleinteiliger Fach-einzelhandel mit einer insgesamt geringen Sortimentstiefe zu finden. Die aktuell 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Reichsstraße werden sich bis 2020 nicht erhöhen. Allerhöchstens ist mit einer Qualifizierung und Modernisierung im Bestand zu rechnen. Insgesamt wird von Seiten des Senats kaum Handlungsbedarf für diesen Einzelhandelsstandort gesehen.

## Kaufkraft

Die Kaufkraft im Gebiet rund um die Reichsstraße liegt mit 280 Mio. EUR und einem Kaufkraftindex von 130,55 weit über dem des Bezirks (96,26) und der Gesamtstadt (128,4). Damit steht die ansässige Wohnbevölkerung hinsichtlich der Kaufkraft an zweiter Stelle hinter der der Uhlandstraße. Mit 22.648 EUR/ Einwohner stehen rd. 6.000 EUR (bzw. 36%) pro Person mehr zu Verfügung als dem Berliner Durchschnittsbürger (16.700 EUR).

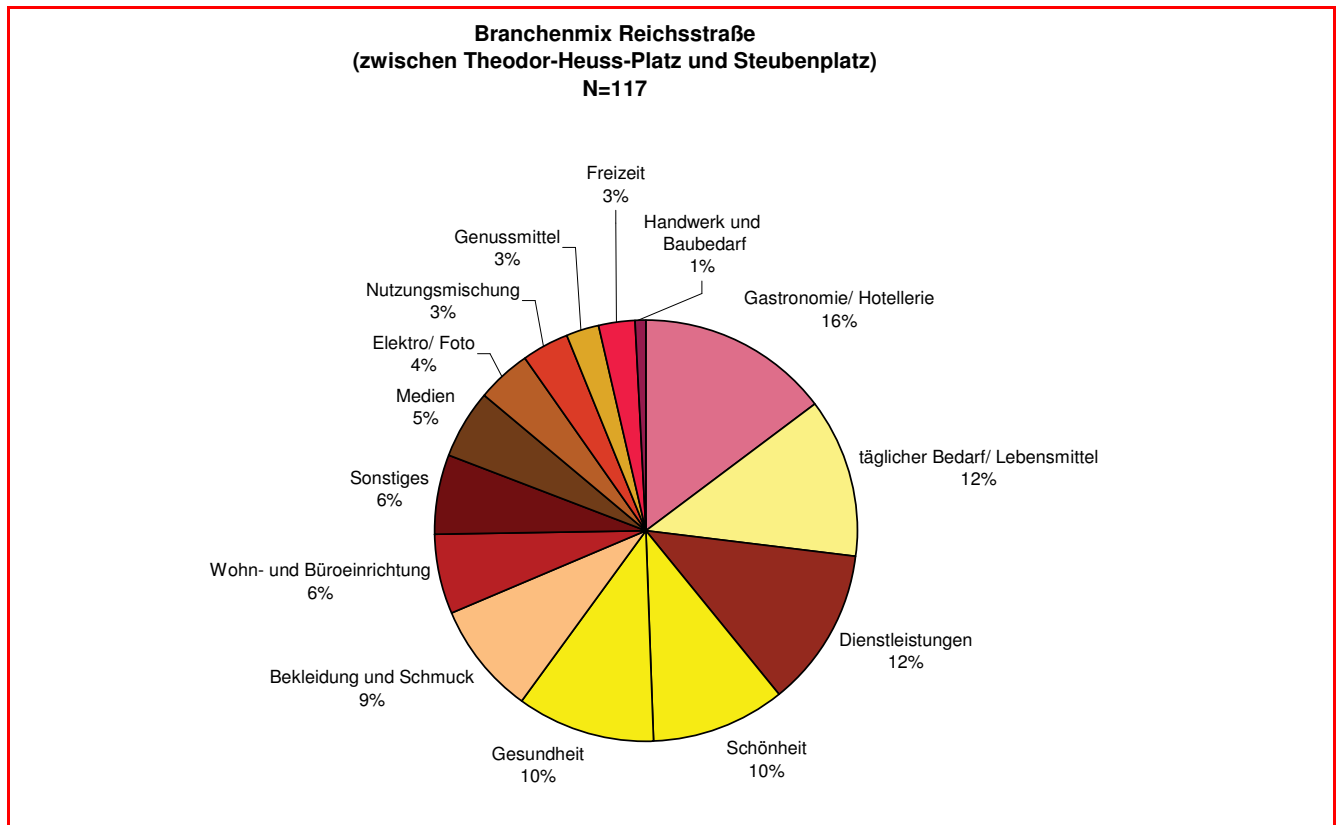
## Branchenstruktur/ Ausblick

Die Kartierung der Branchenstruktur erfolgte im Abschnitt zwischen Theodor-Heuss-Platz im Süden und Steubenplatz im Norden. Die 117 Geschäfte, die zu 98,3% vermietet sind, decken fast alle Branchen ab. Die Reichsstraße besitzt als einzige der drei untersuchten bezirklichen Einzelhandelslagen einen nennenswerten Lebensmittelanteil. Führend ist die Branche Gastronomie/ Hotellerie (15% der Nutzungen), gefolgt von Täglichen Bedarf/ Lebensmittel (12%), Dienstleistungen (12%), Schönheit, Gesundheit (jeweils 10%) sowie Bekleidung und Schmuck (9%; vgl. Abbildung 2). Der relativ niedrige Filialisierungsgrad von 21% spricht für einen immer noch funktionierenden inhabergeführten Einzelhandel in dieser Lage. Die Filialisten konzentrieren sich am südlichen Ende der Reichsstraße, in der Nähe des hochfrequentierten Theodor-Heuss-Platzes. Darüber hinaus ist eine unterschiedliche Besatzstärke auf den Straßenseiten zu beobachten. Die Westseite der Reichsstraße ist die Laufseite, hier konzentrieren sich Filialisten insbesondere im Bereich zwischen Platanenallee und Riesterallee.

Alteingesessene Läden wie beispielsweise der Buchladen DIWAN (Nr. 104) legen großen Wert auf Kundenbindung durch persönlichen Kontakt zu ihren Kunden. Diese Kundenbetreuung sowie das breit gefächerte Einzel-

handelsangebot könnte die Erklärung dafür sein, dass die Kunden nicht nur aus der Nachbarschaft kommen, sondern auch aus Spandau, Kladow und Grunewald. Leerstände werden schnell wieder vermietet. Allerdings führen Besitzerwechsel dazu, dass das frühere hohe Niveau in der Reichsstraße sich fortlaufend reduziert. Mittlerweile ist die Konkurrenz hart geworden. In manchen Branchen kommt es auch hier zu vereinzelt existenzbedrohenden Preiskämpfen.

**Abbildung 2:**  
Branchenstruktur der Reichsstraße



Quelle Engel & Völkers Research

### Frequenzen/ Einzelhandelsmieten

Die Passantenfrequenzen wurden an einem Mittwoch (4. Mai 2005, 16 bis 18 Uhr) und einem Samstag (7. Mai 2005, 11 bis 13 Uhr) gezählt. Mit 1.223 bzw. 1.142 gezählten Personen bei unterschiedlichem Wetter entspricht die Frequenz in der Reichsstraße in etwa der der Uhlandstraße (vgl. Abbildung 4). Passantenabflüsse sind von alteingesessenen Fachmärkten am Theodor-Heuss-Platz (Unterhaltungselektronik Menzahnauer) hin zu INNOVA und WEGERT zu beobachten. Dieser Effekt reicht jedoch nicht bis zum Steubenplatz oder Westend. Laut der Interessensgemeinschaft Reichsstraße/ Westend e.V. liegen die Mieten zwischen 30 (Nähe Steubenplatz) und 60 EUR/m<sup>2</sup> (Nähe Theodor-Heuss-Platz). Für die Zukunft ist von einem stabilen Mietniveau auszugehen.

# Savignyplatz

## Lage/ Erreichbarkeit

Der Savignyplatz, ein Blockplatz mit sieben Straßeneinmündungen, liegt an der gleichnamigen S-Bahnstation und wird durch die Kantstraße in Nord-Südrichtung gequert. Die S-Bahnstation wurde 1895-96 als letzte Station der Stadtbahnstrecke zwischen Hertzallee und Holtzendorffstraße in Betrieb genommen. Der Hauptzugang erfolgt von der Schlüterstraße, sowie vom Savignyplatz über eine kleine Privatstraße, die heute mit Läden, Restaurants und der Architektur-Galerie Aedes hochwertig besetzt ist.

Im Jahr 1887 wurde der Platz im Bezirk Charlottenburg, der an Grolman-, Kant-, Carmer- und Knesebeckstraße liegt, nach Friedrich Karl von Savigny, Begründer der "Historische Schule der Rechtswissenschaft" und preußischer Minister, benannt. Die Grünfläche wurde 1894/95 erstmalig beidseitig der Kantstraße als typischer Schmuckplatz zur Durchlüftung und Auflockerung im Rahmen der Bebauung angelegt. Der städtische Gartenbaudirektor Erwin Barth hat den im Jahre 1926/27 von James Hobrecht ursprünglich entworfenen Platz neu angelegt. Die Platzanlage wurde schließlich 1987 zuletzt restauriert. Zu West-Berliner Zeiten war der Savignyplatz bevorzugter Treffpunkt von Künstlern und Intellektuellen in den umliegenden Restaurants, Cafés, Buchhandlungen und Galerien.

Der Platz ist per S-Bahn (S5, S7, S75, S9) und Bus gut erreichbar und PKWs kommen im Parkhaus unterm Stilwerk unter. In der Kantstraße verkehren die Buslinien X34 und 149.

## Planerische Einstufung

Der Savignyplatz gehört zum Zentrumsbereich der City-West. Mit 205.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche handelt es sich bei der City-West um den gegenwärtig größten Einzelhandelsstandort in Berlin. Der Bereich Zoo, zu welchem die Kantstraße und damit auch der Savignyplatz im engeren Sinne zuzurechnen ist, umfasst zusammen mit dem Kurfürstendamm und der Tauentzienstraße allein 143.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zentrumsbereiche sollten einen vollständigen Branchenmix im Einzelhandel anbieten. Der Anteil der Nahrungs- und Genussmittel sollte unter 15%, der der Bekleidung über 40% betragen. Hinzu kommt ein hoher Filialisierungsgrad, ein hoher Anteil an „Flagstores“ sowie ein breites Angebot an Luxusgütern. Alle Einzelhandelsvertriebsformen sind hier zu finden. Shopping Center dürfen eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschreiten, Urban Entertainment Center sind möglich und neben den Waren- und Kaufhäusern, den Filialisten findet sich auch der klassische Facheinzelhandel.

Für den Bereich Zoo, Kurfürstendamm und Tauentzienstraße ist eine Steigerung der Verkaufsfläche auf bis zu 170.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei von Seiten des Senats nur ein mittlerer Handlungsbedarf gesehen wird. Dies gilt in erster Linie für den Bereich Tauentzienstraße: Modernisierung des Europa Centers sowie Stärkung des Einzelhandelsbesatzes auf der Nordseite der Tauentzienstraße.

## Kaufkraft

Die Kaufkraft im Gebiet rund um den Savignyplatz liegt mit 152 Mio. EUR und einem Kaufkraftindex von 128,32 im Durchschnitt des Bezirks (128,4) und weit über dem Durchschnitt Berlins (96,26). Die ansässige Wohnbevölkerung besitzt im Vergleich der drei untersuchten Einkaufsstraßen die geringste Kaufkraft, die jedoch über den Berliner Durchschnittswerten liegen. Mit 22.261 EUR/ Einwohner steht der Bevölkerung fast

5.500 EUR/ Einwohner (bzw. 33%) mehr zu Verfügung als dem Berliner Durchschnittsbürger (16.700 EUR/ Einwohner).

Neben der hier lebenden und arbeitenden Bevölkerung zählen auch Berlin-Touristen, Besucher der kulturellen Einrichtungen sowie der Technischen Universität (vom Professor bis zum Studenten) zu den Kunden des Einzelhandels in diesem Bereich. Diese bunte, interessierte und auch kaufkräftige Bevölkerungsstruktur bereichert den Standort für Handel und Gastronomie.

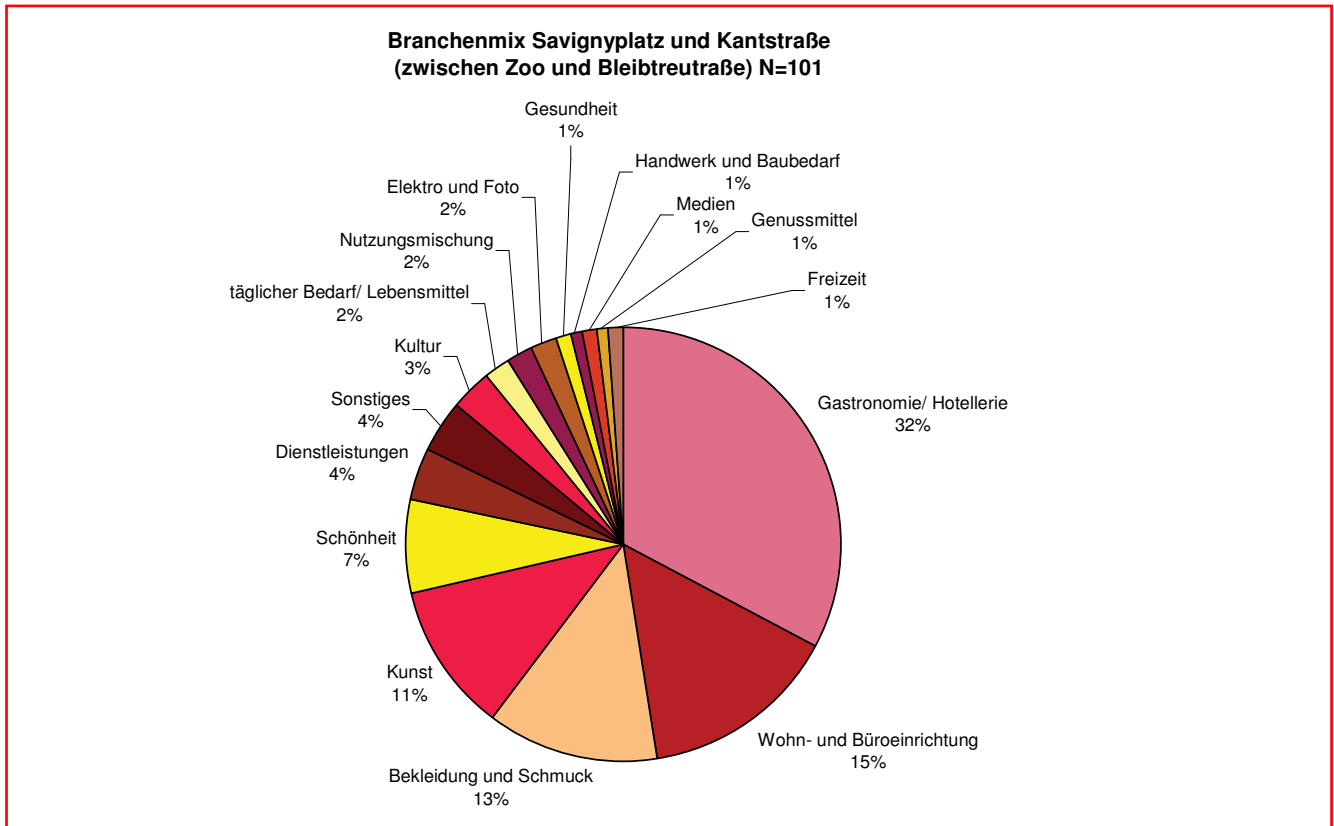
### Branchenstruktur/ Ausblick

Der Savignyplatz und seine Seitenstraßen sind geprägt von zahlreichen Buchläden, Cafés und Restaurants, Galerien und ausgefallenen Modegeschäften. Dieses gewachsene Einkaufsgebiet ist seit Jahrzehnten beliebter Standort für hochwertige, individuelle und besondere Geschäfte. Auffallend und imageprägend sind die Geschäfte im S-Bahn-Viadukt, so wie beispielsweise der 1980 gegründete Bücherbogen im Stadtbahnbogen. Die renommierte Galerie Aedes, die ein Forum für aktuelle Architekturprojekte ist, gehört ebenfalls zu den Institutionen in den Savignybögen. Etwas Besonderes ist das seit 1898 am Savignyplatz/ Ecke Kantstraße ansässige Eisenwaren-, Bühnenbedarfs- und Haushaltswarengeschäft C. Adolph mit seiner original erhaltenen Einrichtung. Während anderenorts die Schrauben nur in Großpackungen käuflich sind, werden sie hier noch stückweise verkauft.

Während sich die Kantstraße zwischen Savignyplatz und Fasanenstraße als Einrichtungsmeile etabliert hat, findet man in der Nähe der S-Bahnbögen und um den Platz herum Modegeschäfte wie Ananda, Anamel Fashion, Annette Petermann, Bramigk, Schuhtick und Ricardo Cartillone.

Die 88 Geschäfte am Savignyplatz und in der Kantstraße zwischen S-Bahnhof Zoo und Bleibtreustraße sind zu 98% vermietet, wobei drei Branchen deutlich dominieren: Gastronomie/ Hotellerie (33% der Nutzungen), Wohnungs- und Büroeinrichtung (16%) sowie Bekleidung und Schmuck (13%). Der Filialisierungsgrad ist mit 11% so gering wie jener der Uhlandstraße. Die Eröffnung des stilwerks mit über 40.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche führte 1999 zu einer Aufwertung des Bereiches der Kantstraße. Nach dem Mauerfall drohte die Kantstraße sich eher zu einer Billig- und Ramschmeile zu entwickeln. Zwar gab es noch das eine oder andere hochwertige Geschäft, doch diese waren damals eher die Ausnahme. Die stilwerk Projektentwicklungsgesellschaft mbH hat sich bewusst für diesen Standort entschieden. Zum einen gab es bereits alteingesessene Einrichtungsläden und zum andern glaubte man, dass die gewünschte Zielgruppe genügend stark vor Ort vertreten sei bzw. hierher zum Kaufen komme. Heute ist die Gegend mit vielen Einrichtungsgeschäften bestückt, wie Bisazza, DA, Rahaus Living, agape 149, Lothar Henckel Ambiente, marmo e terracotta, Dopo Domani, Das Bett, habitare und Taiyo. Das stilwerk hat allerdings mit dem in Berlin im Vergleich zu Düsseldorf und Hamburg sehr geringen Anteil der kaufkräftigen Kunden aus dem Luxussegment zu kämpfen und musste das Branchenkonzept mehrfach verändern. Der Anteil von 16% Wohneinrichtung in diesem Bereich der Kantstraße dürfte jedoch in jedem Fall das Resultat der Ausstrahlung der Konzentration von Möbel- und Wohnaccessoiresgeschäfte rings um das stilwerk an der Kantstraße sein (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3:  
Branchenstruktur des Savignyplatz und Kantstraße



Quelle: Engel & Völkers Research

### Frequenzen/ Einzelhandelsmieten

Die Passantenfrequenzen wurden an einem Mittwoch (4. Mai 2005, 16 bis 18 Uhr) und einem Samstag (7. Mai 2005, 11 bis 13 Uhr) gezählt. Mit 1.630 bzw. 1.685 gezählten Personen bei unterschiedlichem Wetter liegt die Frequenz am Savignyplatz/ Ecke Kantstraße etwas über den Frequenzen an der Uhlandstraße und der Reichsstraße. Damit liegt sie bei rund einem Fünftel der Frequenz des Kurfürstendamms (vgl. Abbildung 4). Laut Engel & Völkers Berlin liegen die Mieten zwischen 10 und 25 EUR/m<sup>2</sup>. Für die Zukunft ist von einem stabilen Mietniveau auszugehen.

## Fazit

Alle drei untersuchten bezirklichen Geschäftsstraßen zeichnen sich durch eine fast gleich hohe Frequenz am Wochentag und am Samstag aus. Deutliche Schwankungen zwischen Wochentagen und Samstagen sind eher für überregional bedeutende 1a-Geschäftslagen typisch.

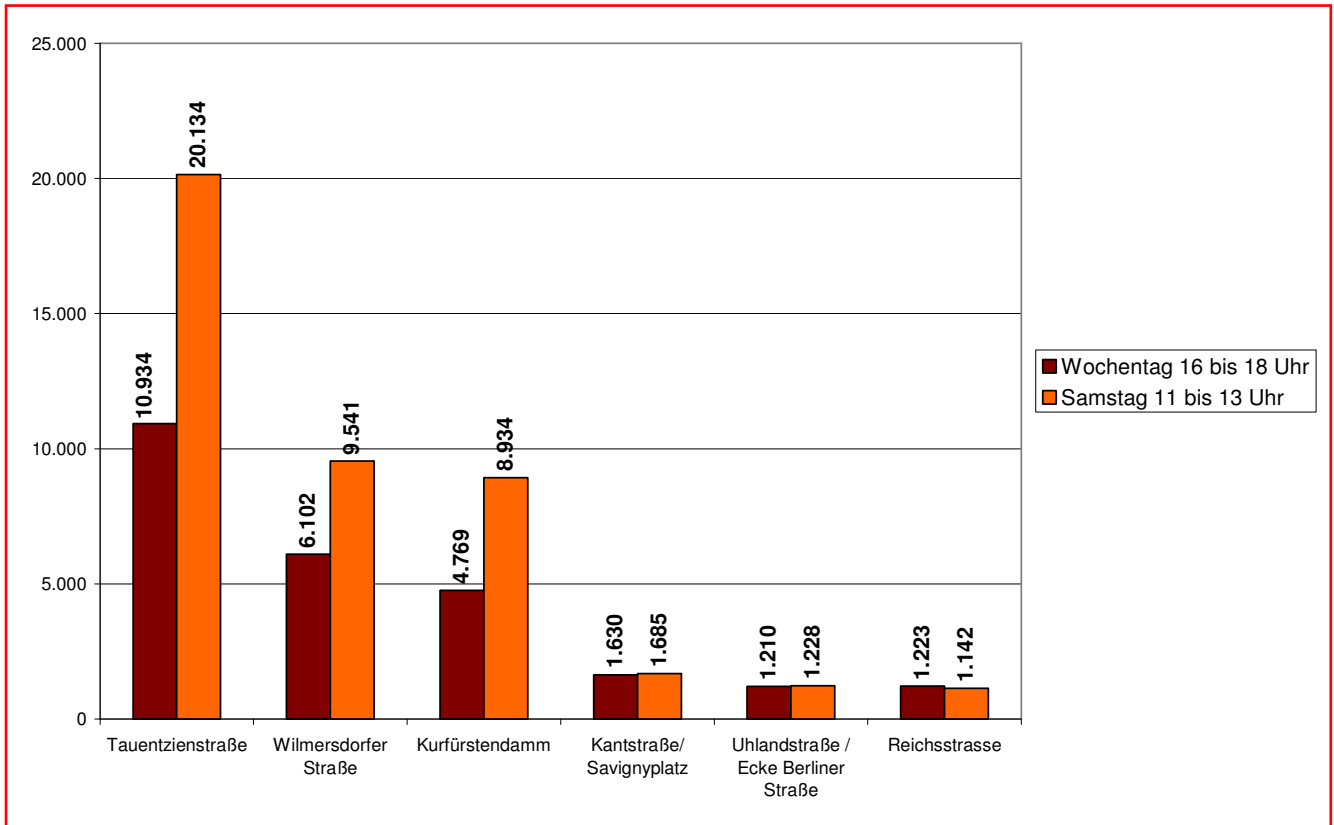
Die Gleichverteilung der Frequenzen deutet im Allgemeinen darauf hin, dass die Geschäftsstraßen eine wichtige Funktion für lokale Nahversorgung der Wohnbevölkerung haben. Davon ist zumindest in der Uhlandstraße und in der Reichsstraße auszugehen. Hier herrscht eine kleinteilige Branchenstruktur vor. Die Struktur ist grundsätzlich gesund und ausbaufähig. Eine Qualifizierung der Ladengeschäfte ist im Einzelfall erforderlich. Eine gezielte Ansiedlung neuer Mieter und die Betreuung von Generationswechsellern ist im Rahmen eines Flächen- und Standortmanagements erfolgreich umsetzbar.

Der Savignyplatz hat demgegenüber eine Branchenstruktur, die nicht auf eine reine Nahversorgungsfunktion ausgerichtet ist. Der Platz und die Kantstraße mit ihren gastronomischen Angebot, den Modegeschäften und Wohneinrichtungsgeschäften im weitesten Sinne sind mehr auf die Arbeitsbevölkerung sowie Zielkundschaft ausgerichtet.

Um die Entwicklung der Geschäftsstraßen einschätzen zu können, sollten die Frequenzzählungen sowie die Erhebung der Branchenstruktur kontinuierlich erfolgen. Kundenbefragungen könnten Defizite und Fehlentwicklung von der Nachfrageseite frühzeitig sichtbar machen.

# Anhang

Abbildung 4:  
Passantenzahlen der Einkaufslagen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 2005



Quelle: Engel & Völkers Research

Tabelle 1:  
Kaufkraftdaten der Untersuchungsgebiete im Vergleich mit Bezirk und Berlin

Indikator / Untersuchungsgebiet	Uhlandstraße/ Berliner Straße	Reichsstraße	Savignyplatz	Charlotten- burg- Wilmersdorf	Berlin
PLZ	10719	14052	10623		
Bevölkerung absolut (Stand 31.12.2003)	10.333	12.395	6.826	314.712	3.388.477
Kaufkraft insgesamt in 1.000 EUR	253.328	280.727	151.955	7.026,83	56.588,28
Kaufkraftindex	141,32	130,55	128,32	128,4	96,26
Im Verhältnis zu ...					
Charlottenburg - Wilmersdorf	+	+	0		
Berlin	+	+	+		
Kaufkraft je Einwohner in EUR	24.516	22.648	22.261	22.289	16.700
Im Verhältnis zu ...					
Charlottenburg - Wilmersdorf	+	+	0		
Berlin	+	+	+		

Quelle: Engel & Völkers Research, nach BBE Unternehmensberatung GmbH

**Tabelle 2:**  
**Nutzungsstruktur Gewerbeflächen EG, Hochparterre, Souterrain 2005**

Branche	Uhlandstraße/Berliner Str.		Reichsstraße		Savignyplatz	
	Anzahl	In %	Anzahl	In %	Anzahl	In %
Gesamt	105	100	117	100	90	100
davon Leerstand	7	6,6	2	1,7	2	1,7
davon vermietet	98	93,4	115	98,3	88	98,3
Gastronomie/ Hotellerie	15	15,3	17	14,8	29	33,0
Bekleidung und Schmuck	11	10,5	10	8,7	11	12,5
Kunst	3	2,9	0	0	8	9,1
Dienstleistungen	16	15,2	14	12,2	4	4,5
Sonstiges	4	4,1	7	6,1	4	4,5
Wohneinrichtung	5	5,1	7	6,1	14	15,9
Schönheit	12	12,2	12	10,4	5	5,7
täglicher Bedarf	3	3,1	14	12,2	2	2,3
Kultur	0	0	0	0	3	3,4
Gesundheit	4	4,1	12	10,4	0	0
Handwerk und Baubedarf	8	8,2	1	0,9	1	1,1
Medien	5	5,1	4	3,5	1	1,1
Genussmittel	0	0	4	2,6	1	1,1
Soziales	0	0	0	0	0	0
Freizeit	4	4,1	4	2,6	1	1,1
Elektro/ Foto	5	5,1	5	4,3	2	2,3
Nutzungsmischungen	3	3,1	6	5,2	2	2,3
<b>Summe</b>	<b>98</b>	<b>100</b>	<b>115</b>	<b>99*</b>	<b>88</b>	<b>100</b>

\*Differenz zu 100% = Rundungbedingt

Quelle: Engel & Völkers Research, eigene Kartierung Juni 2005

**Tabelle 3:**  
**Mieten Einzelhandel, Juni 2005 (Schätzung)**

Standort	Mieten in EUR / m <sup>2</sup>
Uhlandstraße/ Berliner Str.	10 - 25
Reichsstraße	30 - 60
Savignyplatz	35 - 75

Quelle: Engel & Völkers Research

## Quellen

Experteninterview mit Frau Ursula Kiesling, IG Reichsstraße/ Westend e.V. c/o Buchhandlung DER DIWAN am 7.06.2005.

Experteninterview mit Frau Jutta Scholz, ehemalige Sprecherin von AG rund um die Uhlandstraße e.V. / Uhland District e.V. am 7.06.2005.

Experteninterview mit Herrn Savary, Inhaber von C. Adolph Eisenwaren am 8.06.2005.

Experteninterview mit Herrn Klaus Gennrich, Center Management stilwerk am 8.06.2005.

Experteninterview mit Herrn Michael Teppich, IG Rund um den Savignyplatz c/o TATEM am 14.6.2005

Experteninterview mit Frau Bottke, Pressesprecherin AG rund um die Uhlandstraße e.V. / Uhland District e.V. c/o Uhl 77 am 15.06.2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Industrie und Handelskammer zu Berlin (Hg.) 2005, Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Berlin.

## Bildnachweis

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH

## Impressum

**Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH**

**Retail Services**

Kochstraße 22

10969 Berlin

Ihre Ansprechpartner:

**Dr. Alexandra Elgert, Leitung Research**

**Dipl.-Ing. Stefan Heerde, Standort- und Geschäftsstraßenmanagement**

Bearbeiter:

Dr. Alexandra Elgert, Leitung Research

Dipl.-Ing. Stefan Heerde, Standort- und Geschäftsstraßenmanagement

Dipl.-Geogr. Hadia Köhler

Tel.: +49 (0) 30 - 20 34 60

Fax: +49 (0) 30 - 20 34 63 46

Email: [Alexandra.Elgert@engelvoelkers.com](mailto:Alexandra.Elgert@engelvoelkers.com)

Email: [Stefan.Heerde@engelvoelkers.com](mailto:Stefan.Heerde@engelvoelkers.com)

Falls Sie detailliertere Informationen zu diesem Quartier benötigen, bietet Ihnen Engel & Völkers Retail Services beispielsweise folgende Dienstleistungen an:

- Standort- und Flächengutachten
- Standort- und Geschäftsstraßenmanagement
- Entwicklung von Nutzungskonzepten (Revitalisierung)
- Expansionsberatung
- Immobilienbewertung
- Flächenvermittlung
- Kundenanalysen
- Konkurrenzanalysen
- Passantenzählungen

[www.engelvoelkers.com](http://www.engelvoelkers.com)

[retailservices@engelvoelkers.com](mailto:retailservices@engelvoelkers.com)

Tel: +49 (0) 30 – 20 34 60

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden.

Die Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung bedürfen der Genehmigung von Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH. Auszüge nur mit Quellenangabe.