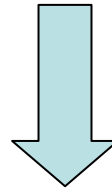




Leerstand als Chance 2007 - 2008

Ausgangssituation

- Imageverlust durch städtebauliche und funktionale Defizite
- Leerstände
- Veränderungswillige Unternehmen am Standort
- Ansiedlungsnachfragen neuer Unternehmen für den Standort



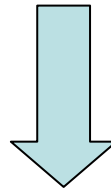
Leerstand als Chance 2007 - 2008

Beauftragung der Arbeitsgemeinschaft BBE Unternehmensberatung GmbH und Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG im Rahmen des Quartiersmanagements Schöneberger Norden unter dem Dach der IG Potsdamer Straße

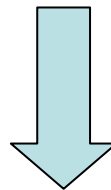
Gefördert durch die Europäische Union, die Bundesrepublik Deutschland und das Land Berlin im Rahmen des Programms Soziale Stadt

Aufgabenstellung

- Betreuung von Unternehmen am Standort, die sich verändern wollen oder müssen, dies jedoch aus eigener Kraft nicht realisieren können
- Betreuung von Unternehmen, die sich im Quartier niederlassen möchten
- Vernetzung vorhandener Initiativen und Projekte im Sinne einer maximalen Wirkung
- Unterbreitung von Vorschlägen zur städtebaulichen Aufwertung



Imageaufwertung



Leerstands-beseitigung

Vorgehensweise

1. Grundlagenanalyse

- Sichtung und Bewertung vorhandener Unterlagen und Gutachten
- Quantitative und qualitative Erhebung der Angebotsstruktur
- Bewertung der städtebaulichen Situation
- Untersuchung der Bedarfe unterschiedlicher Zielgruppen im Quartier
- Einzelgespräche mit Schlüsseleigentümern und Schlüsselmietern

2. Zielkonzept

- Darstellung nachhaltiger Entwicklungsmöglichkeiten für die Potsdamer Straße
- Aufstellung eines darauf abgestimmten Maßnahmenkataloges

3. Leerstandsbeseitigung

- **Dokumentation von Leerständen in einer (vorhandenen) Datenbank**
- Erstellung / Weiterführung einer Liste raumsuchender Unternehmen und Vermittlung dieser
- Beratung von Eigentümern und Nutzern hinsichtlich der Marktsituation am Standort
- Vermittlung zwischen Eigentümern und Nutzern bzw. Interessenten
- Beratung vorhandener Einzelhandelsbetriebe vor Ort hinsichtlich Verbesserungsmöglichkeiten
- Kommunikation
- Verknüpfung verschiedener Einzelinitiativen vor Ort

Bearbeitungsgebiet (Schöneberg – Potsdamer Straße)



Drei Bereiche des Bearbeitungsgebiets zwischen Kurfürstenstraße und Kleistpark:

1. **Geschäftsstraßenbereich** (Kurfürstenstraße, bis Bulowstraße/ Winterfeldstraße)
2. **Lokaler Versorgungsbereich** (Winterfeldstraße bis Goebenstraße, Pallasstraße,)
3. **Dienstleistung und Handwerk** (Pallasstraße bis Kleistpark)

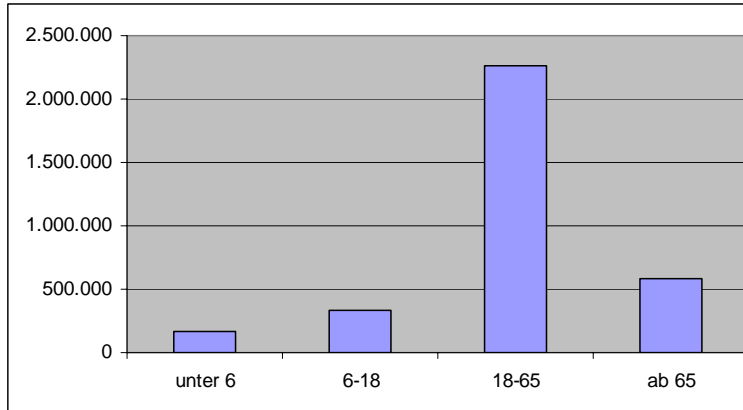
Ausgangssituation: Statistische Daten

Bevölkerungsstruktur:

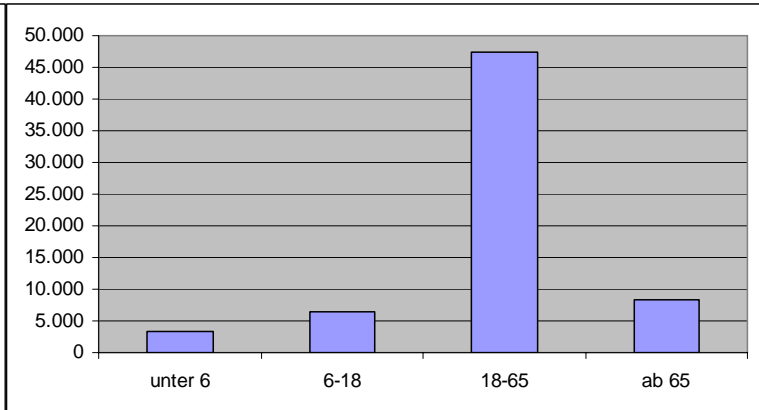
Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung ist größer als in Berlin (gesamt)

nach Altersgruppen

Berlin gesamt



Gebiet Potsdamer Straße



	Ausländer (%)	EW / qm	Zuzüge*	Fortzüge*	Saldo*
Berlin gesamt	13,80	38	34,5	31,5	3,0
Temp. /Schön.	27,45	63	79,2	81,2	-2,0

Höhere Bevölkerungsdichte, mehr ausländische Mitbürger und negative Bevölkerungswanderung prägen das Gebiet.

Ausgangssituation: Statistische Daten

Demografische Entwicklung: **Trotz eines hohen Ausländeranteils ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ (mehr Sterbefälle als Geburten)**

	Geburten*	Sterbefälle*	Saldo*
Berlin gesamt	8,5	9,4	-0,9
Temp. /Schön.	8,1	9,8	-1,7

Sozialhilfeempfänger: **Im Gebiet Potsdamer Straße leben vergleichsweise wenige Sozialhilfeempfänger**

	insgesamt	je 1.000 EW
Berlin gesamt	275 691	81
Temp./ Schön.	22 911	69

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin

Ausgangssituation: Statistische Daten

Kaufkraft- Kennziffern

	PLZ-Gebiet (Fünfsteller)	Bevölkerung (absolut) Stand: 31.12.04	Kaufkraft absolut in Tsd. EURO	Kaufkraft je Einwohner in EURO	Kaufkraft- niveau pro Einwohner 100 = D
Prognose 2006	10783	12.221	209.496	17.142	94,66
Prognose 2006	10785	12.172	197.126	16.195	89,43
Prognose 2007	10783	12.208	212.854	17.436	94,10
Prognose 2007	10785	12.159	200.285	16.472	88,90

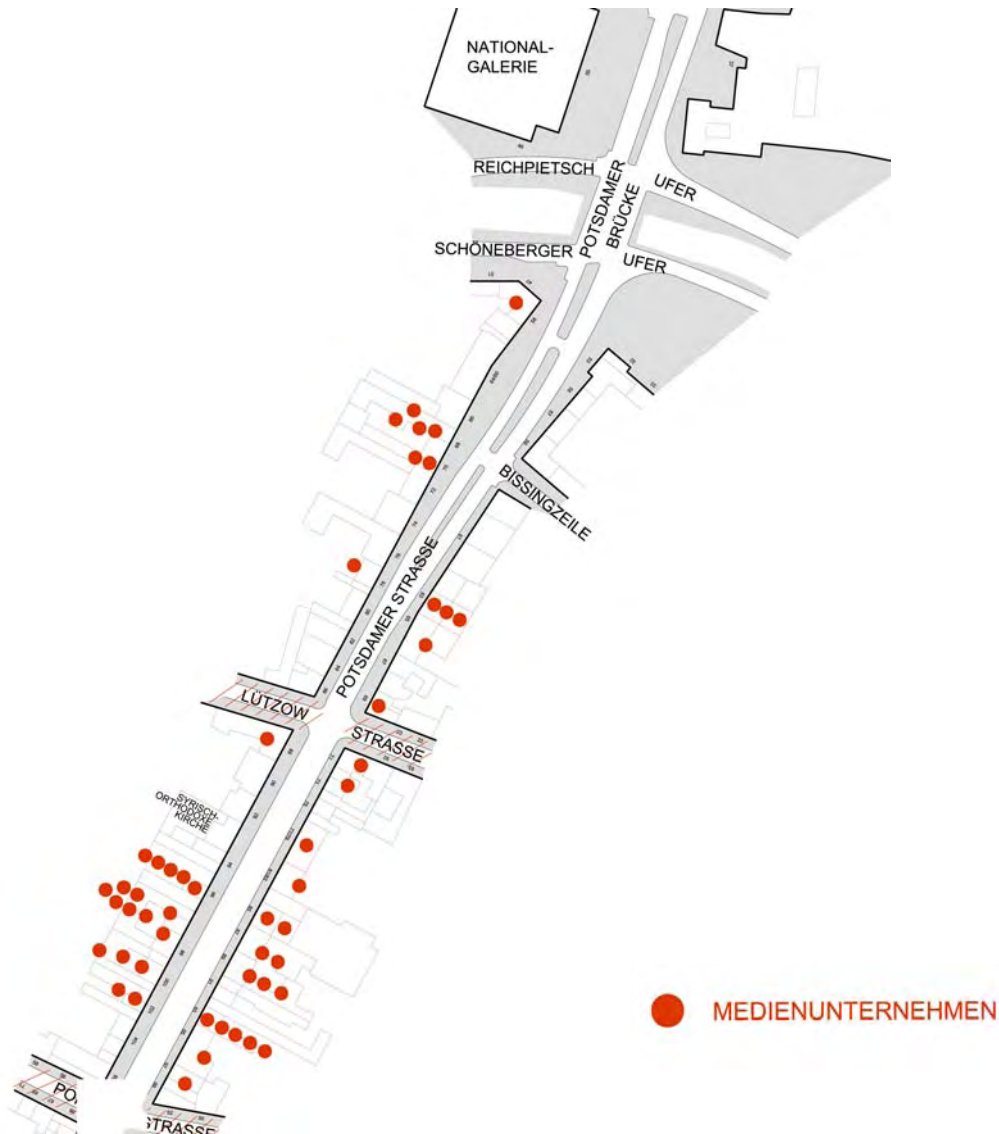
10783 Tempelhof-Schöneberg Nord

10785 Tiergarten-Süd

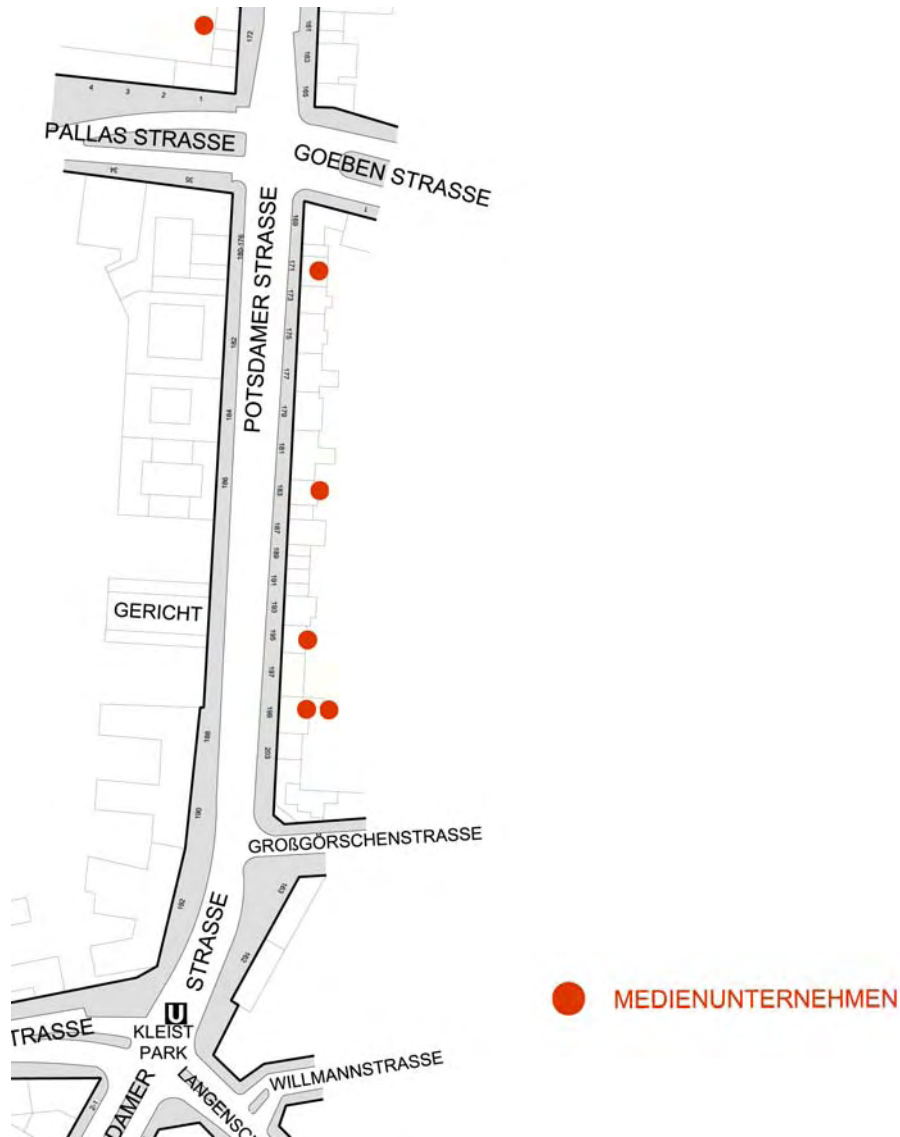
SWOT Analyse: Stärken

- Zentrale Lage, Nähe zum Potsdamer Platz
- Medienstandort und hoher Kreativitätsgrad
- Sehr gute ÖPNV Anbindung
- Multikulturelle Bewohner- und Nutzerstruktur

Lage der ansässigen Medienunternehmen



Lage der ansässigen Medienunternehmen



SWOT Analyse: Schwächen



- kein Kiezcharakter
- wenig Identifikation der Bewohner mit dem Standort
- keine Adresse
- Fehlende Anbindung an den Potsdamer Platz
- Unattraktive Eingangssituation vom Kulturforum kommend
- Ungepflegter Gesamteindruck (Fassaden, Außenraum, Schaufenster)
- Negativimage des Straßenstrichs mit Drogenmilieu
- Immissionsbelastung durch hohes Verkehrsaufkommen
- Parkplatzmangel für Unternehmen und Kunden
- Geringes Nahversorgungsangebot

SWOT Analyse: Risiken



- Erfolgreicher oder drohender Wegzug wichtiger Großmieter und Imageträger
- Zunehmender Leerstand durch falsche Markteinschätzung der Eigentümer (hohe Mietforderungen)
- verfügbare Flächen nicht marktgerecht (Größe, Qualität, Ausstattung)
- Veränderungsstau (Angebot, Service, Erscheinungsbild) vorhandener Unternehmen
- Folgen und Begleiterscheinungen des Drogen- und Prostitutionsmilieus
- Vandalismus
- Resignation der Mieter / Ladenbetreiber

SWOT Analyse: Chancen

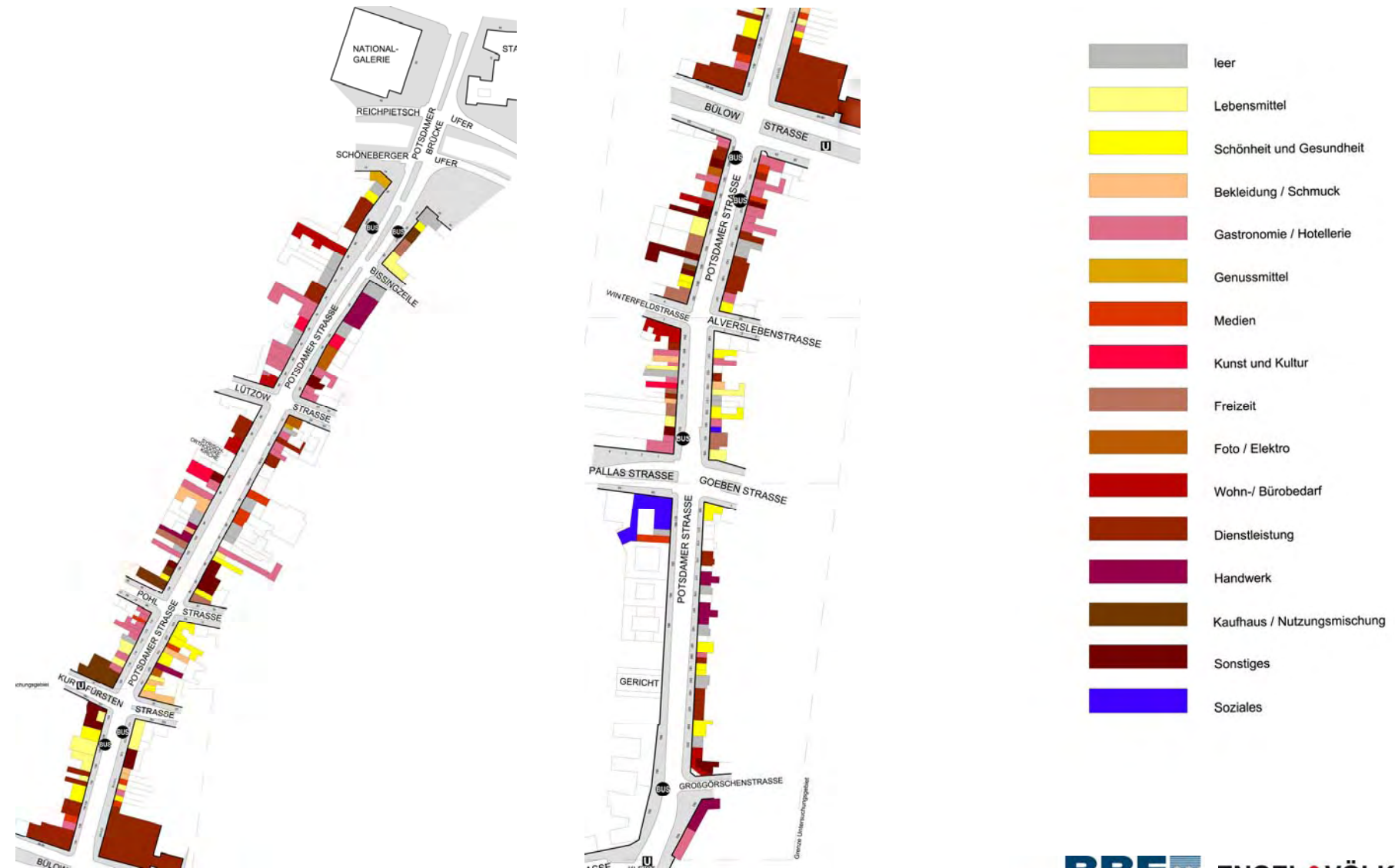


- Kreativpotenzial durch Medienstandort und
- multikulturelle Strukturen
- Ausbaufähiges Image als Medienstandort
- Ansässige Imagerträger (z.B. Wintergarten, Clubs)
- Bedarfe der ansässigen Unternehmen (z.B. niveauvolle Gastronomie)
- Bedarfe der Bewohner (Nahversorgung)
- Sex als Positivimage ohne Drogen
- Durchgangsverkehr als Frequenzbringer
- Gesamteindruck und Atmosphäre durch kleine Maßnahmen deutlich zu verbessern

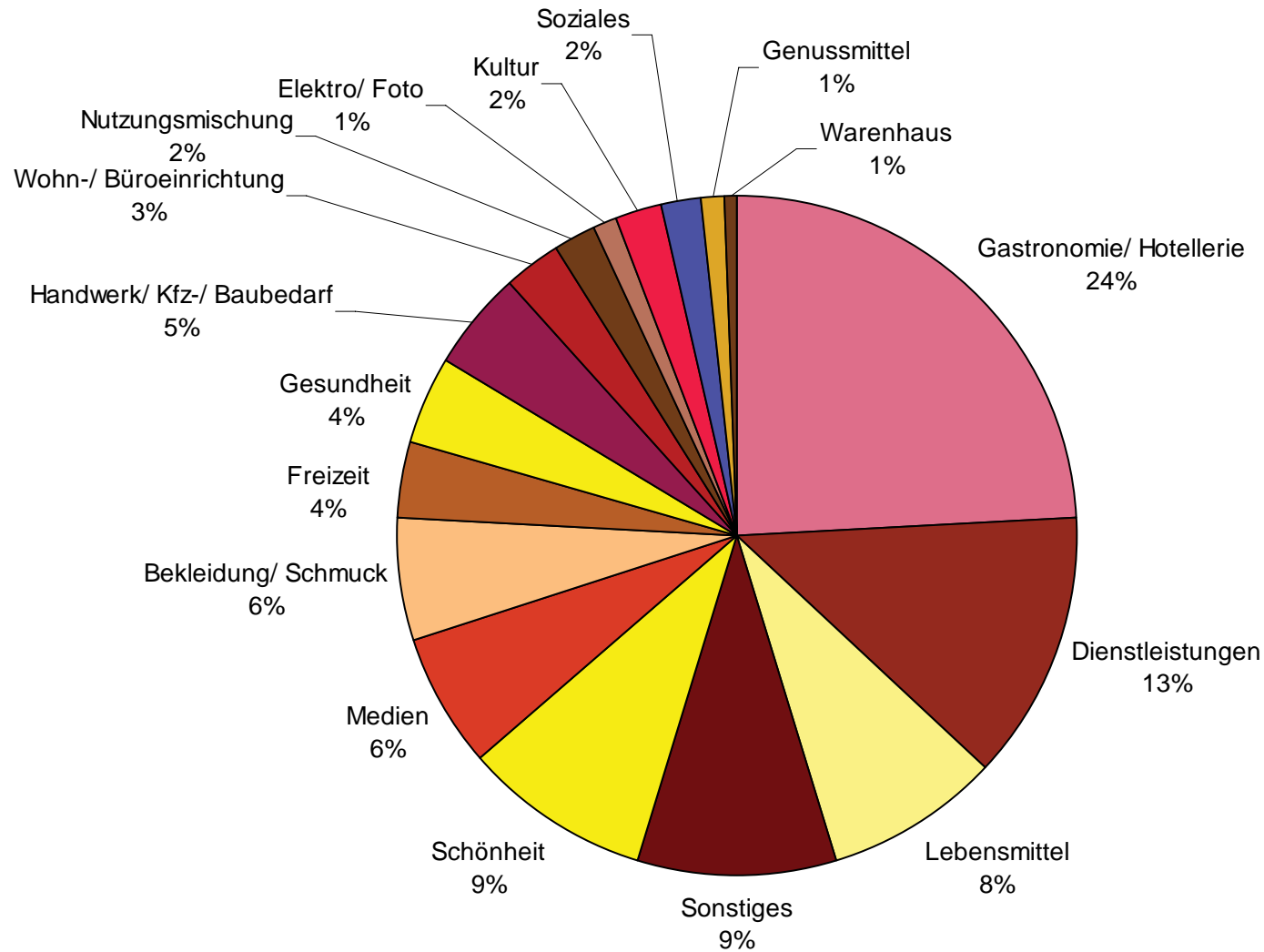
mstreet

MEDIENSTANDORT POTSDAMER STRASSE

Branchenstruktur (nutzerorientiert)

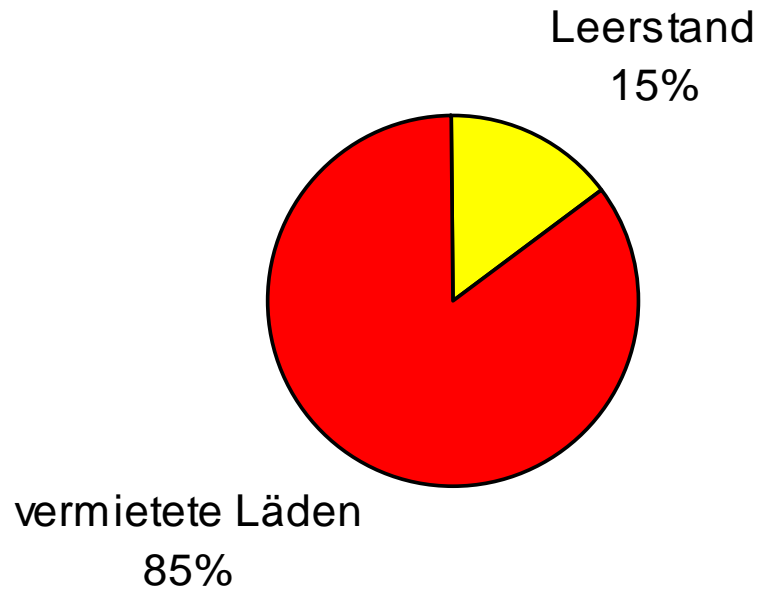


Branchengruppen Potsdamer Straße gesamt (nutzerorientiert)

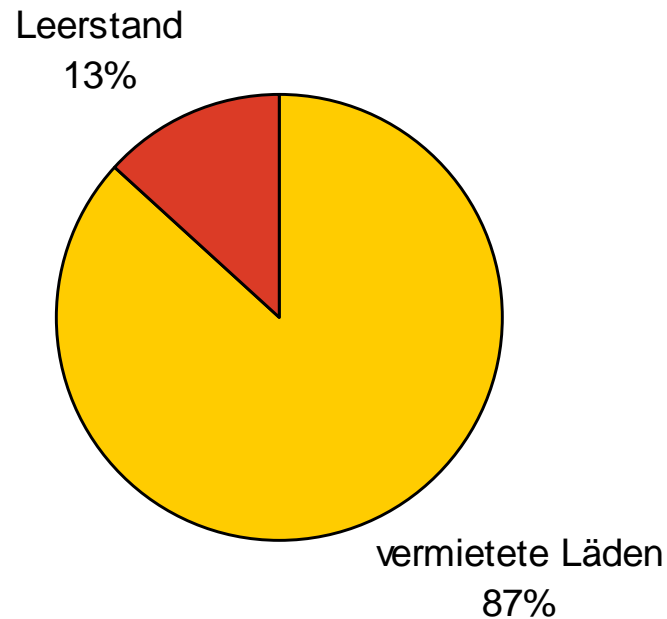


Quantitative Bestandsaufnahme: Nutzungen

204 Geschäfte Potsdamer Straße



113 Läden Potsdamer Straße (Projektgebiet Schöneberg)

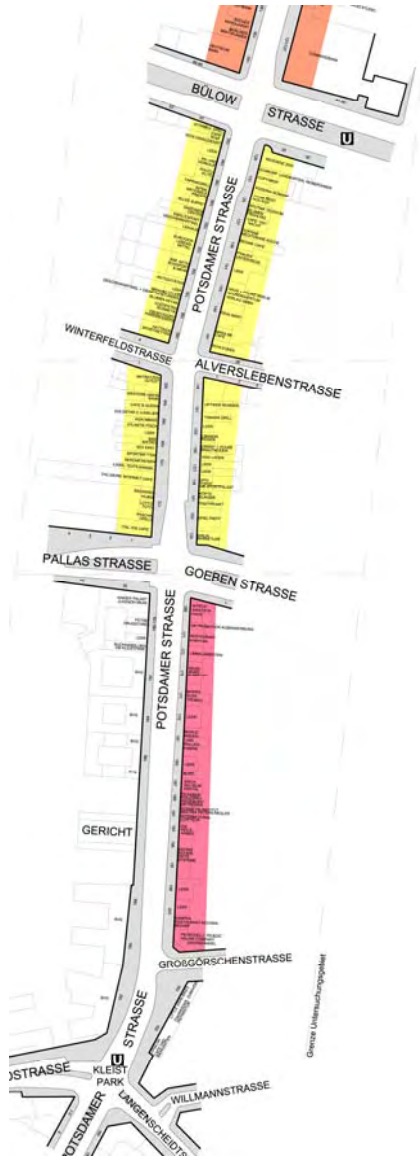
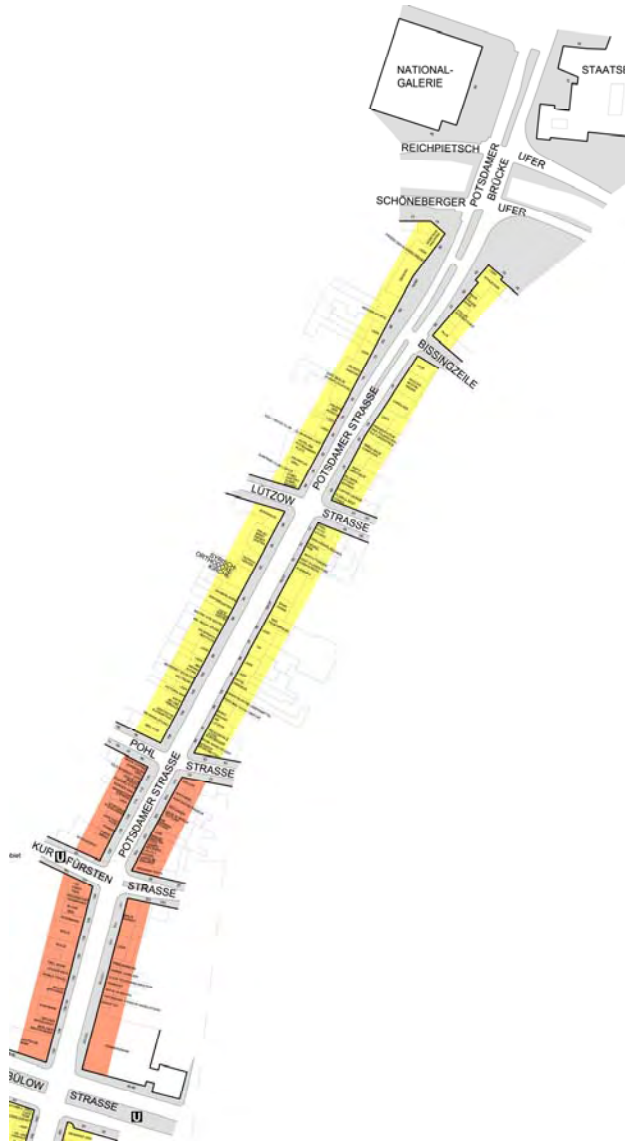


Quantitative Bestandsaufnahme: Nutzungen

Rückgang des Leerstandes
in den letzten Monaten (Stand August 2007)

Abschnitt Potsdamer Straße	Leersstand gesamt	davon neu	Neunutzung von Leerstand	Veränderung gegenüber 2005	Umnutzungen / Betreiberwechsel
Potsdamer Brücke - Lützowstraße	9	2	1	1	4
Lützowstraße - Pohlstraße	6	4	2	2	3
Pohlstraße - Kurfürstenstraße	1	0	1	-1	1
Kurfürstenstraße - Bülowstraße	0	0	0	0	8
Bülowstr. - Winterfeldtstr. / Alvenslebenstr.	3	3	5	-2	7
Winterfeldtstr. / Alvenslebenstr. - Pallasstr./ Goebenstr.	3	1	2	-1	8
Pallasstr./ Goebenstr. - Kleistpark	8	6	0	6	1
Summe	30	16	11	5	32
Fazit:					
Läden insgesamt in EGs:	204				
davon:	14,7%	7,8%	5,4%	2,4%	15,6%

Ladenspitzenmieten (100m² Ladengeschäft)

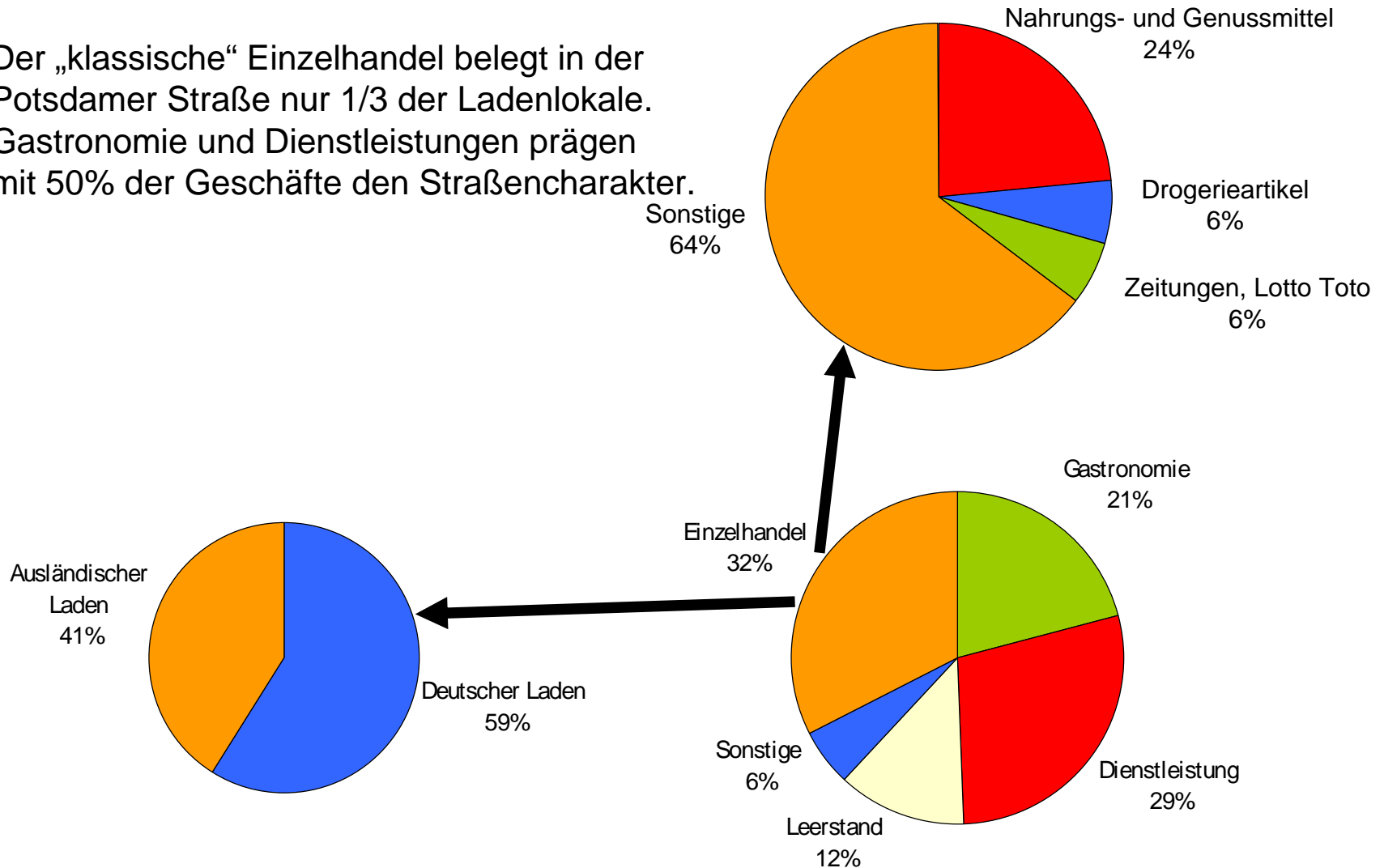


Mietpreise in den Ladenlokalen
(Neuvermietung 100m² Standardladenlokal)

	15,00 - 18,00 Euro/m ²
	12,00 - 14,00 Euro/m ²
	5,00 - 7,50 Euro/m ²

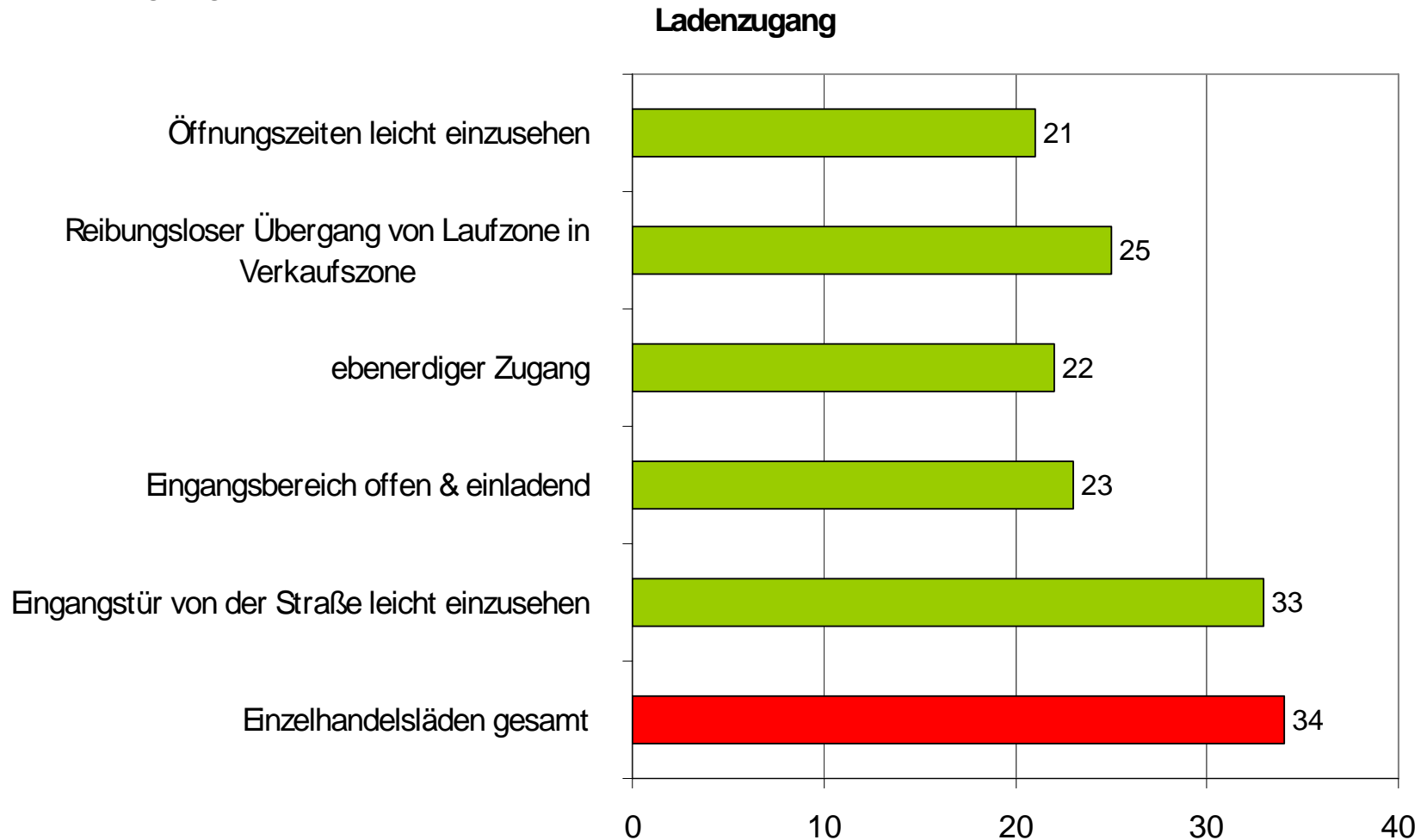
Qualitative Bestandsaufnahme: Nutzungsstrukturen im Schwerpunktgebiet Bühlowstraße - Kleistpark (betriebswirtschaftlich)

Der „klassische“ Einzelhandel belegt in der Potsdamer Straße nur 1/3 der Ladenlokale. Gastronomie und Dienstleistungen prägen mit 50% der Geschäfte den Straßencharakter.



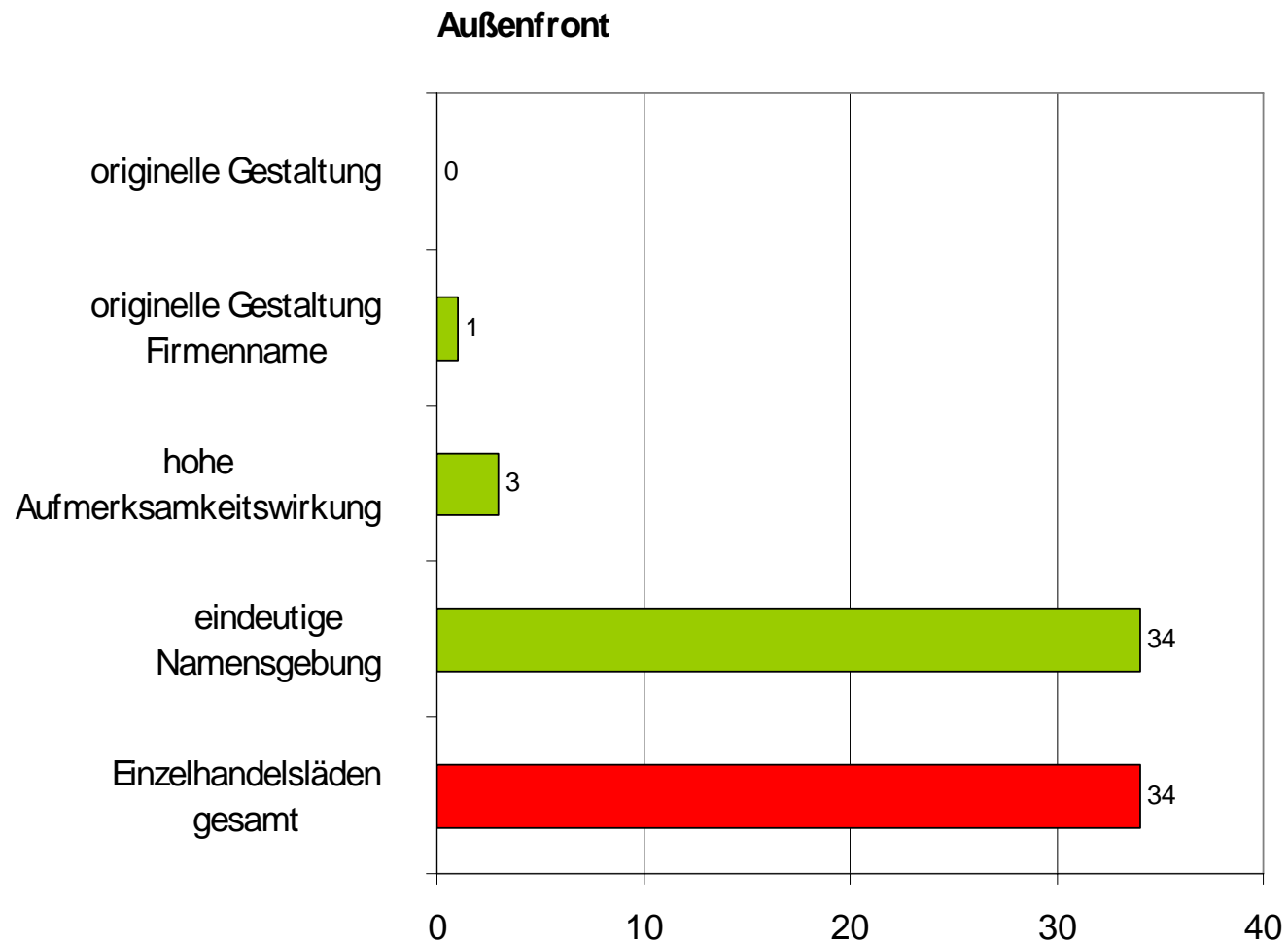
Qualitative Bestandsanalyse: Einzelhandel

Bereits an den Eingangsbereichen erschweren Stufen, Warenträger, versteckte Öffnungszeiten den Zugang in die Geschäfte



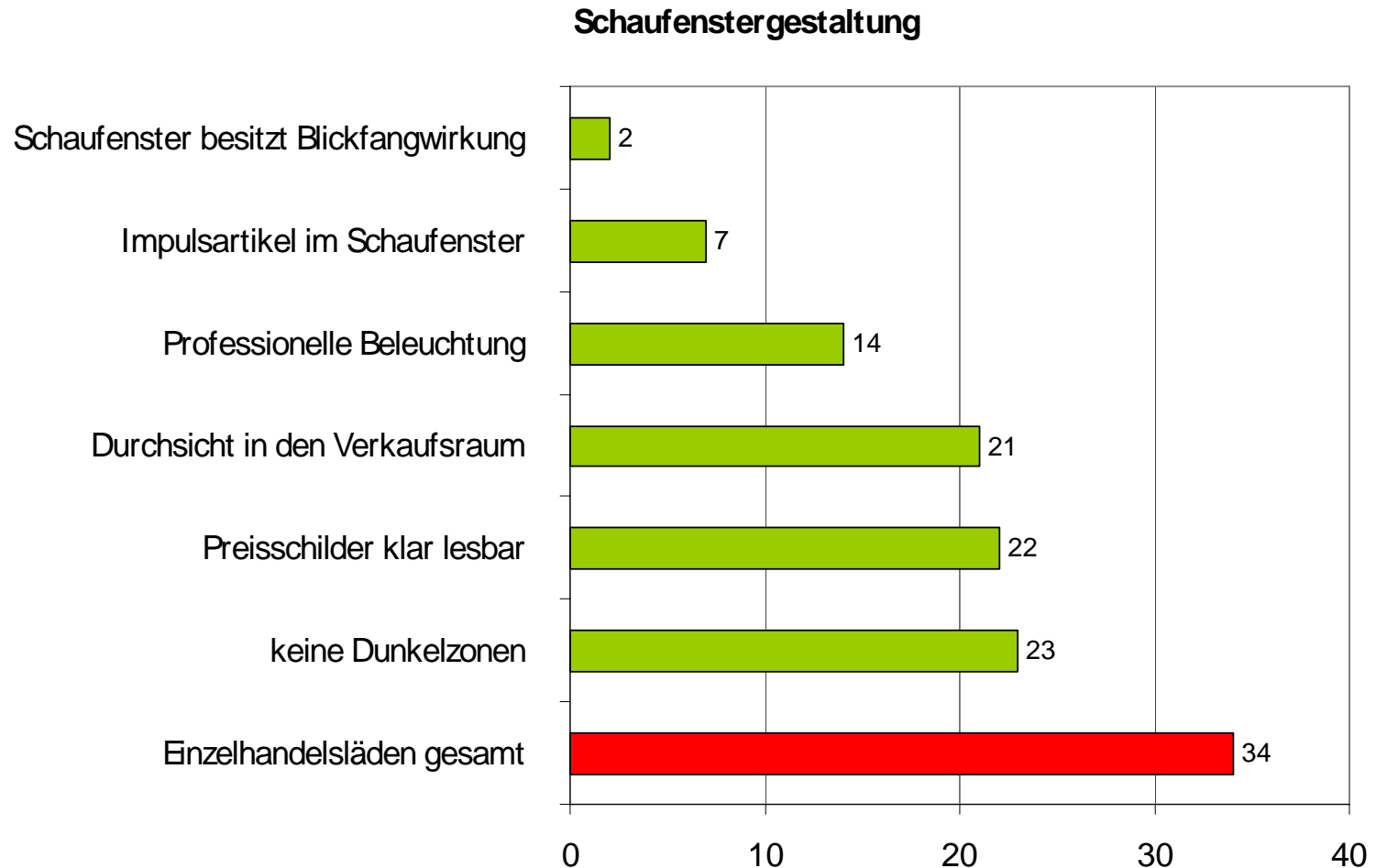
Qualitative Bestandsaufnahme: Einzelhandel

Das äußere Erscheinungsbild der meisten Geschäfte ist verbesserungswürdig



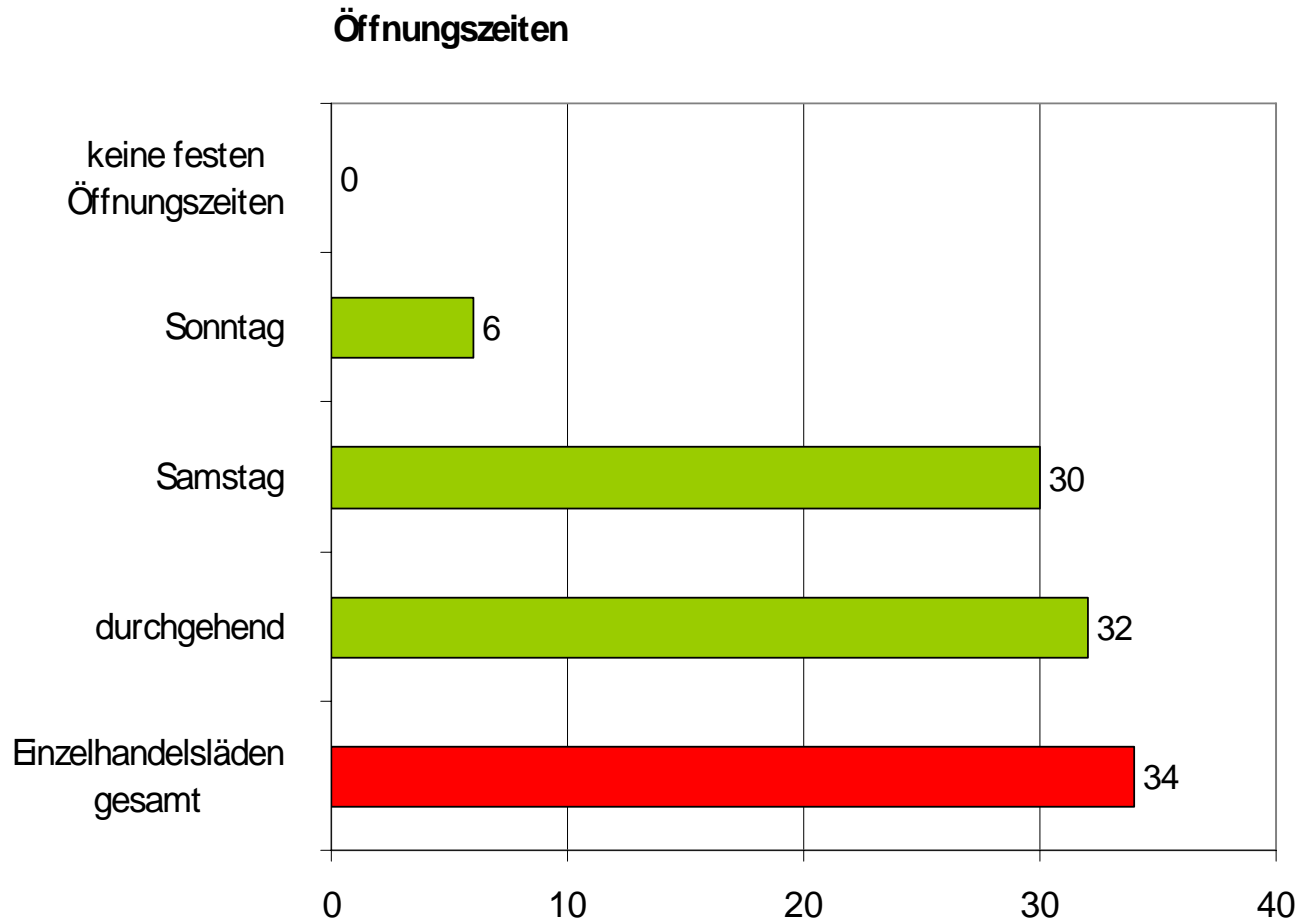
Qualitative Bestandsaufnahme: Einzelhandel

Wenig Professionalität bei der Schaufenstergestaltung, Licht ist Mangelware!



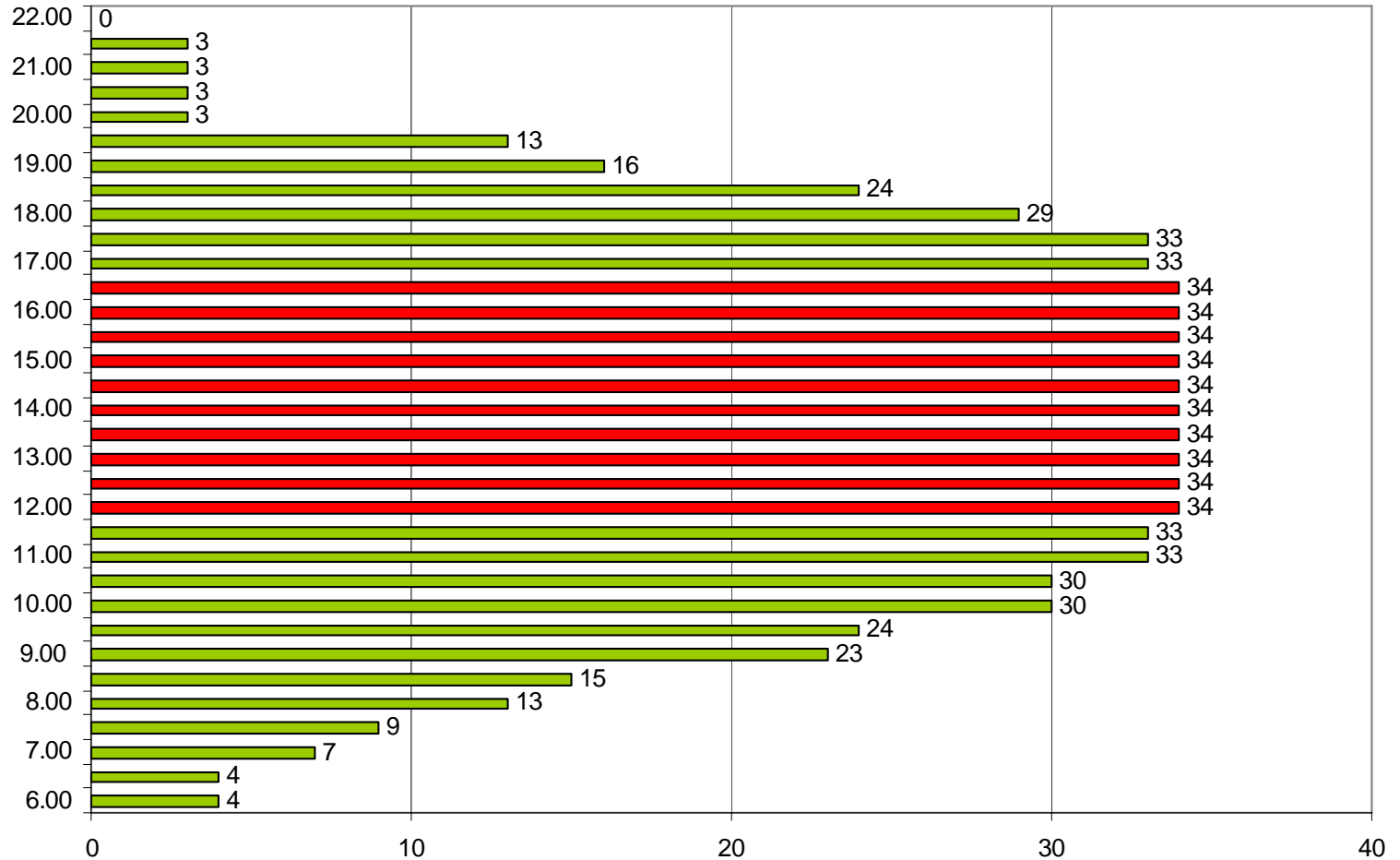
Qualitative Bestandsaufnahme: Einzelhandel

Die Potsdamer Straße ist offen für die Kunden. Zwischen 10:30 und 17:30 Uhr sind alle Geschäfte geöffnet.



Qualitative Bestandsaufnahme: Einzelhandel

Entwicklung Ladenöffnung und Ladenschluss



Qualitative Bestandsaufnahme: Einzelhandel

- 62 % der Geschäfte präsentieren ihre Waren im Straßenraum
- In 52 % der Läden werden Kreditkarten akzeptiert, das ist vergleichsweise positiv.
- Das Gesamterscheinungsbild der Geschäfte wird mit *durchschnittlich* bewertet.



Hier steckt viel Entwicklungspotenzial!

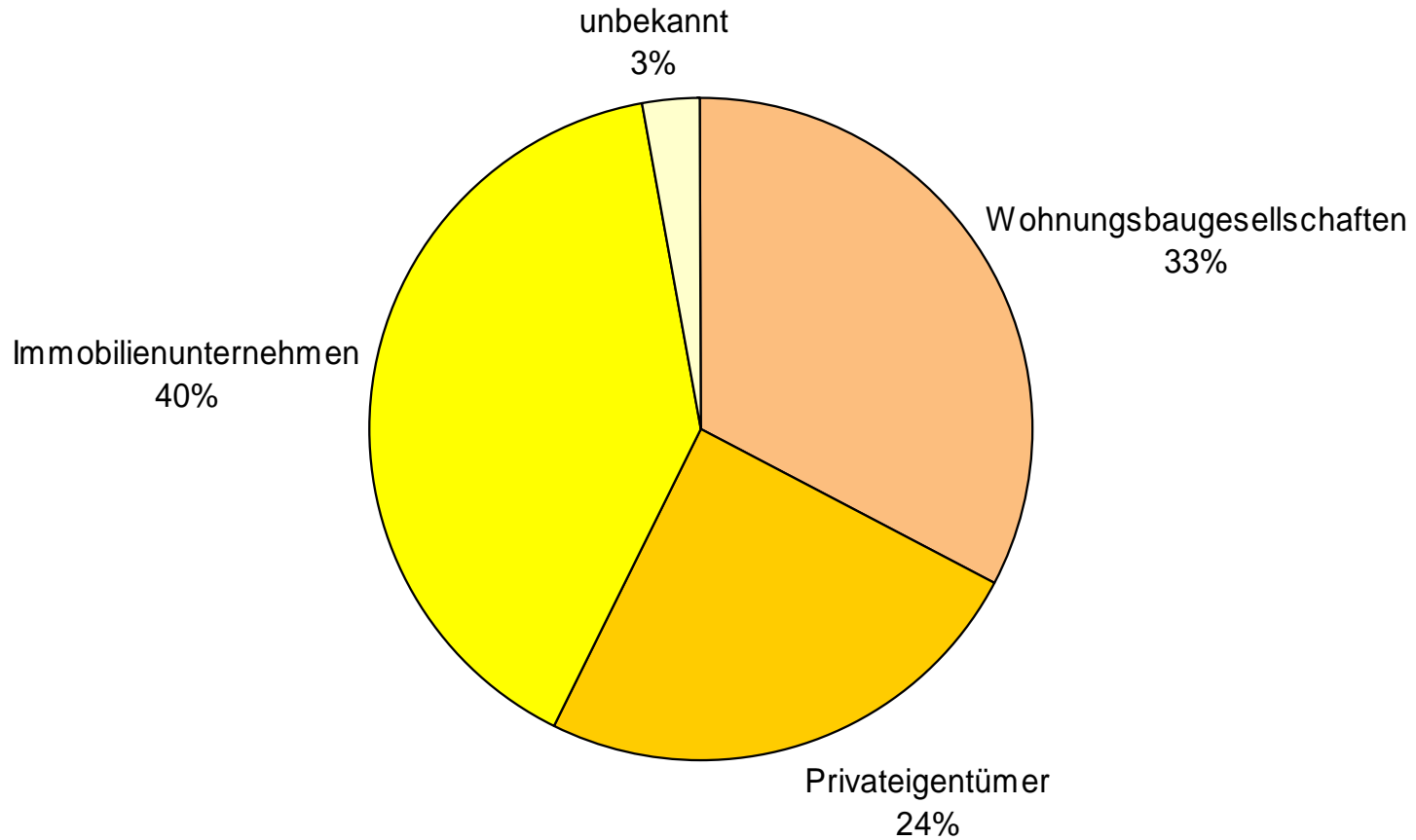


Büromarkt Angebote

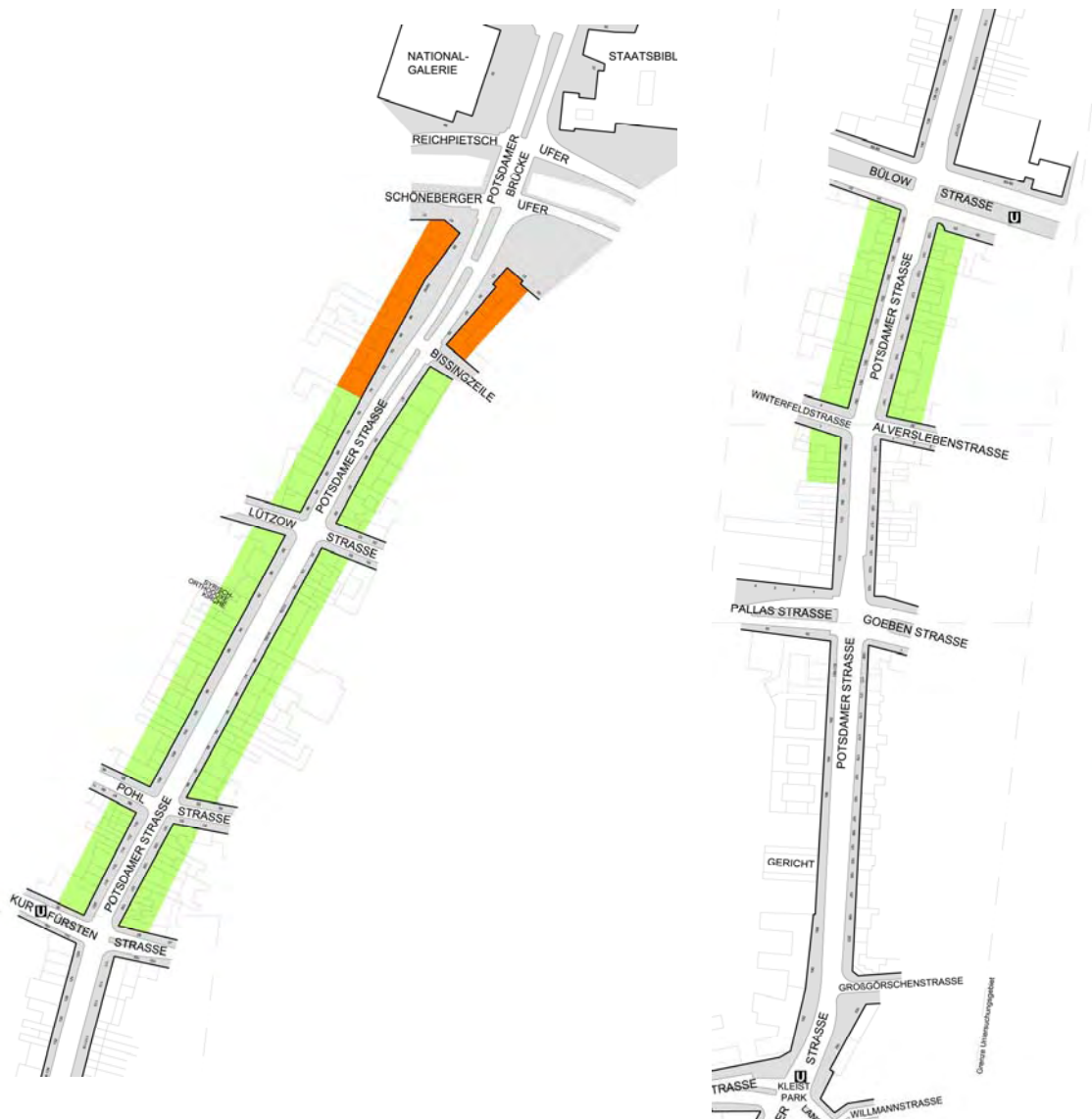


Büroflächenpotenziale und vermietbare Flächen konzentrieren sich eindeutig im nördlichen Bereich der Potsdamer Straße

Eigentümer im Untersuchungsgebiet



Büromarkt Spitzenmieten



Büroflächen - Circa-Mietpreise

(abhängig v. Ausstattungsgrad, Größe, Lage im Gebäude, Zustand und Alter des Objektes)



Die Mietpreise gelten als grobe Einwertung der Lagen nicht einzelner Objekte.

Immobilienscout24 – Angebotspreise (Bereich Tiergarten)

Auswertungszeitraum: Januar 2007 bis Juni 2007

	PLZ-Bezirk 10785
Anzahl Angebote	295
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	93,0
Anzahl der Expose-Ansichten	16.934
Anzahl Gesuche	818
Index Verhältnis Gesuche / Angebote (BRD = 100)	144
Anzahl Expose-Ansichten je Laufzeittag	1

Fast 300 Angebote, große Nachfrage

Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 10785:

Immobilientyp	Angebote (Basis: 233 Angebote)			Gesuche (Basis: 818 Gesuche)
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Büro / Praxis	212	11,80 €	5,80 € - 20,00 €	374
Einzelhandel	10	9,17 €	5,50 € - 15,00 €	248
Gastronomie / Hotel	6	9,40 €	1,18 € - 12,50 €	99
Hallen / Produktion	3	4,98 €	4,00 € - 5,95 €	56
Sonstige Gewerbeimmobilien	2	8,25 €	4,00 € - 12,50 €	41

Immobilienscout24 – Angebotspreise (Bereich Bülowstraße)

Auswertungszeitraum: Januar 2007 bis Juni 2007

	PLZ-Bezirk 10783
Anzahl Angebote	56
Durchschnittliche Verweildauer (in Tagen)	72,0
Anzahl der Expose-Ansichten	5.316
Anzahl Gesuche	573
Index Verhältnis Gesuche / Angebote (BRD = 100)	533
Anzahl Expose-Ansichten je Laufzeittag	1

Wenige Angebote, große Nachfrage

Gewerbemieten im PLZ-Bezirk 10783:

Immobilientyp	Angebote (Basis: 51 Angebote)			Gesuche (Basis: 573 Gesuche)
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je qm	Streuungsintervall (90 %)	Anzahl Gesuche
Büro / Praxis	33	7,60 €	5,17 € - 10,02 €	226
Einzelhandel	9	11,10 €	6,30 € - 16,11 €	183
Gastronomie / Hotel	0			80
Hallen / Produktion	3	4,49 €	3,60 € - 5,94 €	49
Sonstige Gewerbeimmobilien	6	15,68 €	2,67 € - 19,52 €	35

Leitbild/ Standortkonzept: Potsdamer „entdecken“

1. Magistrale....

- Verbindungsweg und Durchgangsstraße (Frequenz und Sichtbarkeit) – Nabelschnur??
- Großstadtstraße: quirliges Leben, Bewohner aller Länder
- unterschiedlicher Charakter der einzelner Teilquartiere (3 Teilung der Straße, Pohlstraße, Am Karlsbad....)

2. ...im Windschatten des Potsdamer Platzes

- Stadtmitte – gute Erreichbarkeit
- Nähe zum Potsdamer Platz (positiver Imagetransfer)
- Büroadresse (gute Postadresse)
- Preiswert und zentral

3. ...mit Berliner Mischung – Identifikationspunkt „Kiez“

- „Alt Berlin“ neben dem „Neuen Berlin“ (Wintergarten – Sony Center)
- Berliner Mischung mit Gewerbehöfen
- kurze Wege (Netzwerk m°street, Branchen und Dienstleistungsvielfalt)
- Leisure Zone: Rückzugsmöglichkeiten (besondere Grünflächen (Kleistpark, Gleisdreieck))
- Entwicklungspotenzial Projektentwicklung (Umbruch und Aufbruch im Windschatten)

Leitbild – Magistrale

1. **Kreativ-Magistrale** (Schöneberger Ufer bis Kurfürstenstraße)

- *Medien, Kunst und kreative Küche*
- Brückenschlag zu Potsdamer Platz

2. **Handels-Magistrale** (Kurfürstrenstraße bis Goeben-/Pallasstraße)

- *Geschäfte, Genüsse und Spezialitäten*
- intensive Nutzungsdichte: ÖPNV-Knoten, Nahversorgung, Gastronomie
- Bazarcharakter der orientalischen Geschäfte

3. **Service-Magistrale** (Pallasstraße bis Kleistpark)

- *Hersteller, Handwerker und Heimservice*
- Nischenprodukte und –produktion
- Soziale Dienstleistungen
- Büroflächenschwerpunkt (ehemals BVG)
- Grünfläche/Park

Leitbild - Schlüsselprojekte

1. Standortvermarktung - Werbung am und für den Standort

- Aufbereitung Standortargumente für die Potsdamer Straße (Unterlage)
- Spitzenangebote der Straße herausstellen
- Baulücke für Werbezwecke nutzen, m°street bekannter machen/ Plakate?
- Pressearbeit (Homestories)

2. Vermietungssituation

- Kontinuierliche Recherche Angebotssituation Gewerbe
- Internetbörse (Aktualisierung)
- Zusammenführung von Angebot/ Nachfrage
- Klassische Vermietungsleistung im Rahmen der DL von E&V für Eigentümer (provisionsbasiert)

Leitbild - Schlüsselprojekte

3. Erscheinungsbild verbessern

- Schaufenstergestaltung (Projekt mit m°street??)
- Warenpräsentation
- Aktion - Sauberkeit (BSR, Alba)
- Sensibilisierung der Beteiligten - Mülleimer auf der Straße
- Pflege: Grünflächen und Baumscheiben

4. Parkraumsituation

- gemeinsame Parkraumbewirtschaftung Bolle/ Post/ Woolworth?
- Parksituation der Unternehmer/ Kunden (m°street befragen?)

5. Städtebauliche Maßnahmen

- Pollersituation
- Mülltonnen
- Fahrradständer