

Einzelhandelsmarktüberblick

Deutschland | 4. Quartal 2017
Erschienen im Januar 2018



Kräftiges Wirtschaftswachstum für 2017

Der Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft kommt auch zum Jahresende nicht aus dem Takt. Für das Gesamtjahr 2017 liegt das preisbereinigte Wachstum gegenüber dem Vorjahr bei 2,2 % und hat somit die Jahre 2016 und 2015 deutlich übertroffen. Consensus Economics geht für 2018 und 2019 von einem weiter anhaltenden Boom aus und prognostiziert ein Wachstum von 2,3 % bzw. 1,8 %.

Im Jahr 2017 zeichnete die Binnennachfrage für die größten Wachstumsimpulse verantwortlich. Die privaten Konsumausgaben nahmen auf Jahressicht um 2,0 % zu, die staatlichen mit 1,4 % etwas schwächer, die Bruttoinvestitionen legten insgesamt um 3,6 % zu. Auch der Außenbeitrag, die Differenz aus Exporten und Importen, trug mit 0,2 % ebenfalls positiv zum Wachstum bei. Dabei erhöhten sich die Exporte um 4,7 % und die Importe sogar um 5,2 %.

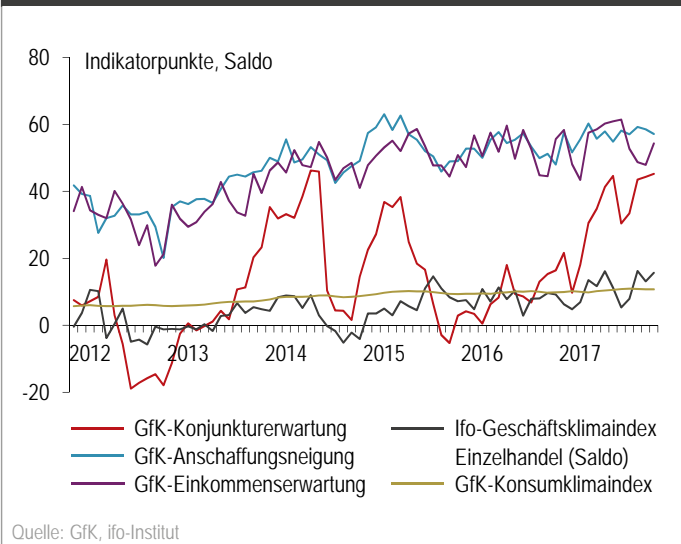
Für die Verbraucherpreise ergibt sich auf Jahressicht für 2017

eine durchschnittliche Zunahme von 1,8 %. Maßgebliche Treiber waren hier die Energiepreise mit einem Anstieg von 3,1 %. Bei den Nahrungsmitteln fiel der Zuwachs mit 3,0 % ebenfalls sehr deutlich aus.

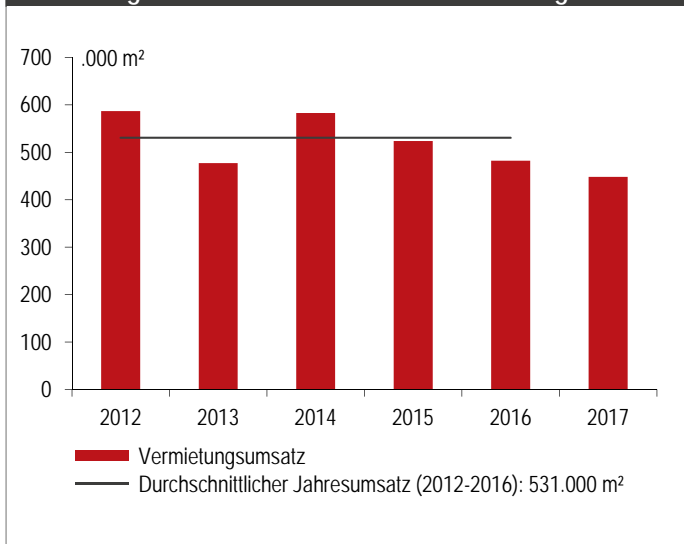
Der Einzelhandelsumsatz dürfte nach ersten Schätzungen 2017 preisbereinigt um knapp 3 % gestiegen sein. Im Zeitraum Januar bis November lag die Steigerung nominal bei 4,6 % und real bei 2,7 %. In diesem Zeitraum stieg der Umsatz mit Lebensmitteln preisbereinigt um 4,2 %, bei den Nicht-Lebensmitteln wurden sogar 4,7 % erzielt.

Im Vorjahresvergleich konnte der GfK-Konsumklimaindex signifikant zulegen. Getragen wurde diese Entwicklung durch eine starke Zunahme der Konjunkturerwartung und weitere Zuwächse bei der Anschaffungsneigung der Konsumenten. Die Einkommenserwartung hingegen kehrte in der Zwölfmonatsicht nach einigen unterjährigen Schwankungen wieder annähernd auf ihr hohes Ausgangsniveau zurück.

Einzelhandelsklima in Deutschland



Vermietungsumsatz Deutschland in Innenstadtlagen



Endspurt am Vermietungsmarkt bleibt aus

Trotz dieser sehr positiven konjunkturellen Vorgaben blieb im letzten Quartal des Jahres 2017 der Endspurt auf dem Retailvermietungsmarkt aus. Mit einem Gesamtergebnis von 448.200 m² bei 1.055 Mietvertragsabschlüssen ergibt sich ein Rückgang von 7 % beim Flächenvolumen gegenüber 2016. Die Anzahl der Abschlüsse war um 2 % rückläufig. Trotz einiger internationaler Neuzugänge wie dem jungen H&M-Label Arket oder der japanischen Modedesignmarke Miniso sank der Anteil der Big 10 am Gesamtvermietungsvolumen auf nur noch 28 % im Jahresdurchschnitt. Dieser niedrige Wert ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass in den Metropolen nur noch 29 % der Vermietungen größer als 1.000 m² waren, während deutschlandweit in diesem Segment fast 50 % vermittelt wurde.

Nur vier Metropolen der Big 10 konnten ihre Vorjahresergebnisse überbieten. Dazu zählen Düsseldorf (16.900 m²) und München (15.600 m²), die beide nach einem eher schwachen Start

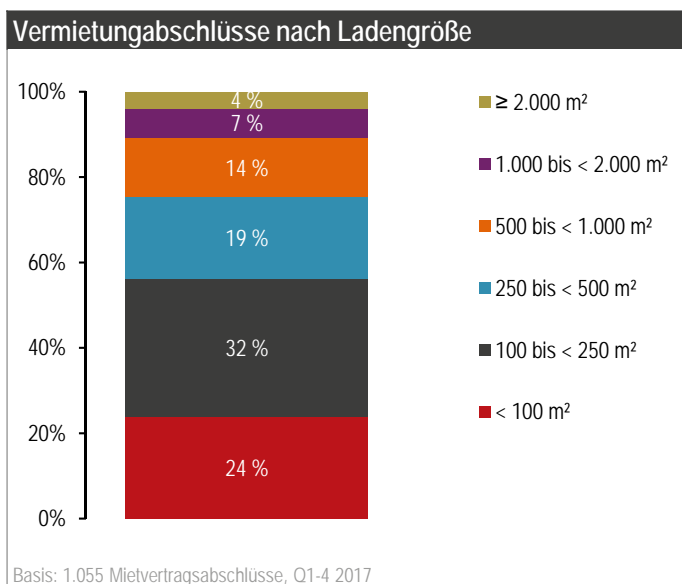
zum Jahresende aufholen konnten. Leipzig (8.100 m²) zeigte im Vergleich zum Vorjahr eine relativ konstante Vermietungsleistung, in Hannover (2.900 m²) gab es eine Belebung der Vermietungsaktivitäten. Alle weiteren Standorte wiesen rückläufige Ergebnisse auf, allen voran Berlin, wo aber dennoch nach wie vor mit rund 24.000 m² das höchste Ergebnis erzielt wurde. Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Vermietungsumsatz in den letzten Jahren stetig rückläufig war. So konnte dort vor drei Jahren noch mehr als doppelt so viel vermietet werden.

Hamburg und Köln verfehlen knapp ihre Vorjahresergebnisse, für Hamburg liegt der Hauptgrund in den fehlenden Großanmietungen, in Köln war eine verhaltenere Nachfrage zu verzeichnen. Frankfurt enttäuscht mit nur 8.600 m², kann aber insgesamt mit 42 Einzelvermietungen aufwarten. Diese fanden allerdings fast ausschließlich in den kleineren bzw. mittleren Größenklassen statt. Stuttgart liegt mit 11.700 m² zwar im Minus, das

Anzahl Deals	Q4 16	Q1 17	Q2 17	Q3 17	Q4 17
gesamt	287	245	289	235	286
Anteil Big 10*	45 %	33 %	45 %	36 %	50 %
Anteil internationale Konzepte	53 %	57 %	54 %	65 %	55 %

Flächenumsatz	Q4 16	Q1 17	Q2 17	Q3 17	Q4 17
gesamt (.000 m ²)	132,8	126,3	120,2	98,2	103,5
Anteil Big 10*	44 %	18 %	28 %	33 %	37 %
Anteil internationale Konzepte	65 %	63 %	59 %	73 %	63 %

* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart



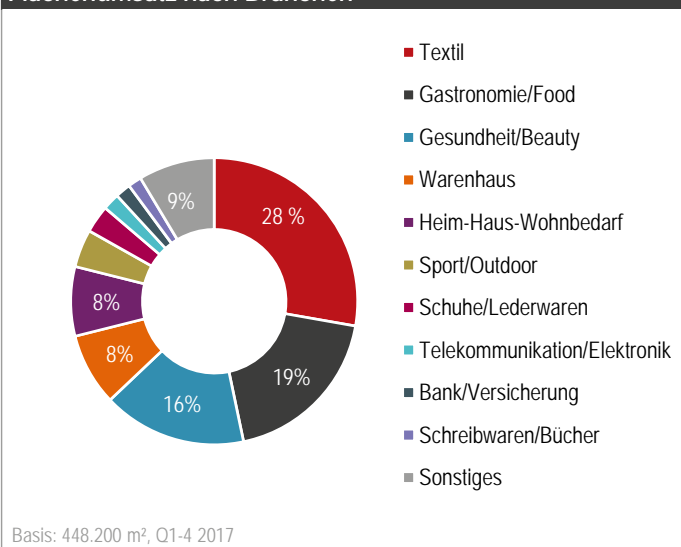
Vergleichsergebnis aus dem Vorjahr ist aber eher als positiver Ausreißer zu werten und wurde vor allem durch die Primär-Anmietung getragen.

Textilanbieter weiter unter Druck

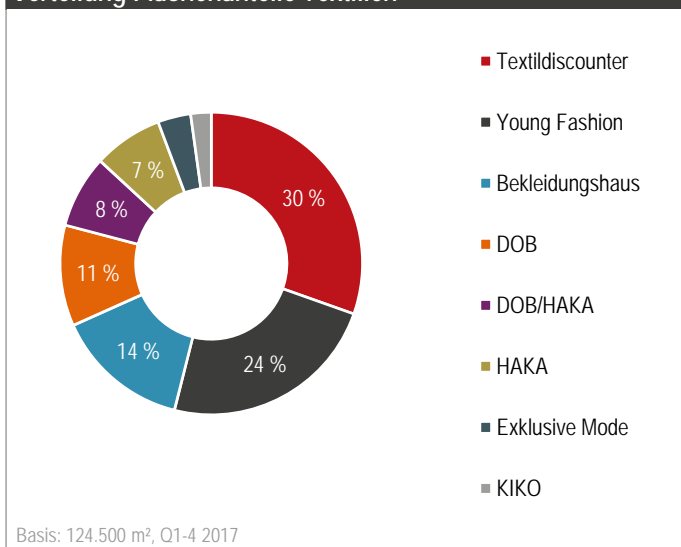
Die Vermietungsabschlüsse nach Ladengröße zeigen sich über die letzten drei Jahre hinweg eine konstante Verteilung innerhalb der sechs Größenklassen. Drei Viertel der abgeschlossenen Mietverträge entfallen auf kleinere und mittlere Flächen bis 1.000 m². 2017 konnte noch immer die Textilsparte die meisten (290) Mietverträge auf sich vereinigen, allerdings hat hier insgesamt die Dynamik nachgelassen und die Branche dominiert den Vermietungsmarkt nicht mehr so stark wie in den vergangenen Jahren. Dies zeigt sich auch beim Flächenumsatz. Während in der Vergangenheit der Anteil am Vermietungsvolumen traditionell zwischen 37 und 40 % lag, so liegt er im abgelaufenen Jahr nur noch bei 28 %. Der Anteil von Gastronomie/

Food pendelte sich bei 19 % ein und wächst auch langsamer. Dafür legt die Branche Gesundheit/Beauty noch einmal um einen Prozentpunkt zu und erreicht 16 %. Allein 23 Großvermietungen über 1.000 m² verzeichnet diese Branche 2017. Neben den Drogeriemarktketten Müller und Rossmann interessierten sich vor allem Fitness-Ketten für diese Flächenkategorie. Auch Warenhäuser, die 2017 eine gute Entwicklung verzeichneten, erreichten 8 %, vor allem durch die intensive Expansion von Woolworth mit 20 Anmietungen. Die weiteren fünf untersuchten Branchen halten alle nahezu ihre Vorjahresanteile. Für 2018 steht der Einzelhandel vor weiteren Herausforderungen. Die Textilhändler, die bereits seit einiger Zeit den massiven Druck des Onlinehandels durch Zalando, Amazon & Co. zu spüren bekommen, zeigen, dass das klassische Geschäftsmodell überdacht werden muss. Mehr denn je rückt Multichannel in den Fokus. Es stellt sich allerdings die Frage, wie kleinere Einzelhändler hier mithalten können.

Flächenumsatz nach Branchen



Verteilung Flächenanteile Textilien



Konstante Spitzenmieten für die Big 10 erwartet

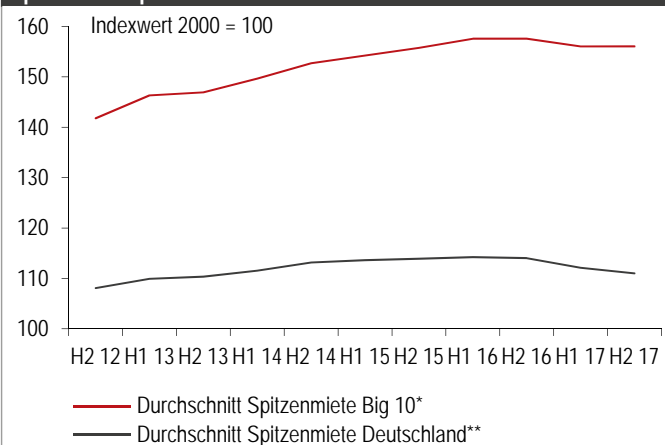
In den Big 10, den zehn bedeutendsten Einzelhandelsmetropolen Deutschlands, haben die Spitzenmieten 2017 im 12-Monats-Vergleich im Durchschnitt um 1,0 % nachgegeben. Allerdings zeichneten sich bei den einzelnen Märkten unterschiedliche Entwicklungen ab. Köln ist der einzige Standort unter den Big 10, der im betrachteten Zeitraum einen leichten Anstieg der Spitzenmiete um 5 € erfuhr. Während in sieben Märkten das Spitzenmietenniveau unverändert blieb, gab es in Hannover einen Rückgang um 10 € und in Berlin gar um 20 €. Für die erste Jahreshälfte 2018 gehen wir allerdings mit Ausnahme eines leichten Rückgangs in Hannover von stabilen Spitzenwerten den Top-Metropolen aus, so dass aus den Abwärtsbewegungen einzelner Märkte noch kein genereller Trend für die Big 10 abzulesen ist.

Auf Ebene aller 185 betrachteten Einzelhandelsmärkte in Deutschland lag der Rückgang der Spitzenmiete 2017 im Vor-

jahresvergleich mit durchschnittlich 2,6 % deutlich über dem der Big 10. Die größten Rückgänge waren insbesondere in kleineren Oberzentren im Umfeld anderer einzelhandelsstarker Märkte zu beobachten. Dagegen konnten die größten prozentualen Zuwächse in Städten mit hoher lokaler Einzelhandelsrelevanz erzielt werden.

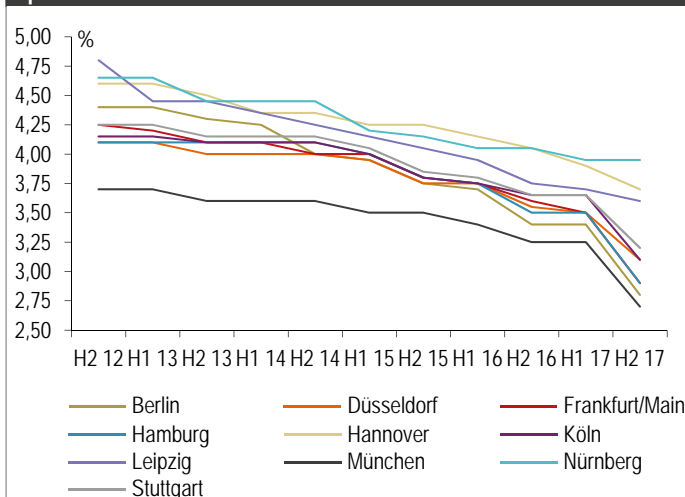
Trotz der gedämpften Mietentwicklung und der moderaten Flächennachfrage ist die Nachfrage auf der Investmentseite im Highstreet-Bereich anhaltend stark. So war die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in den Toplagen der deutschlandweit betrachteten 185 Märkte im Jahr 2017 um durchschnittlich 15 Basispunkte rückläufig. Noch größer fiel der Rückgang bei den Big 10 aus. Im Mittel sorgte hier die Paarung aus starker Nachfrage und eingeschränktem Angebot für eine Verringerung von 45 Basispunkten. Mit 70 Basispunkten fiel die Renditekompression in Frankfurt am Main unter den Big 10 am kräftigsten aus, gefolgt von Berlin und Hamburg (jeweils 60 Basispunkte).

Spitzenmietpreisindex Ladenflächen



* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart, ** Basis 185 Städte

Spitzenrendite Geschäftshäuser



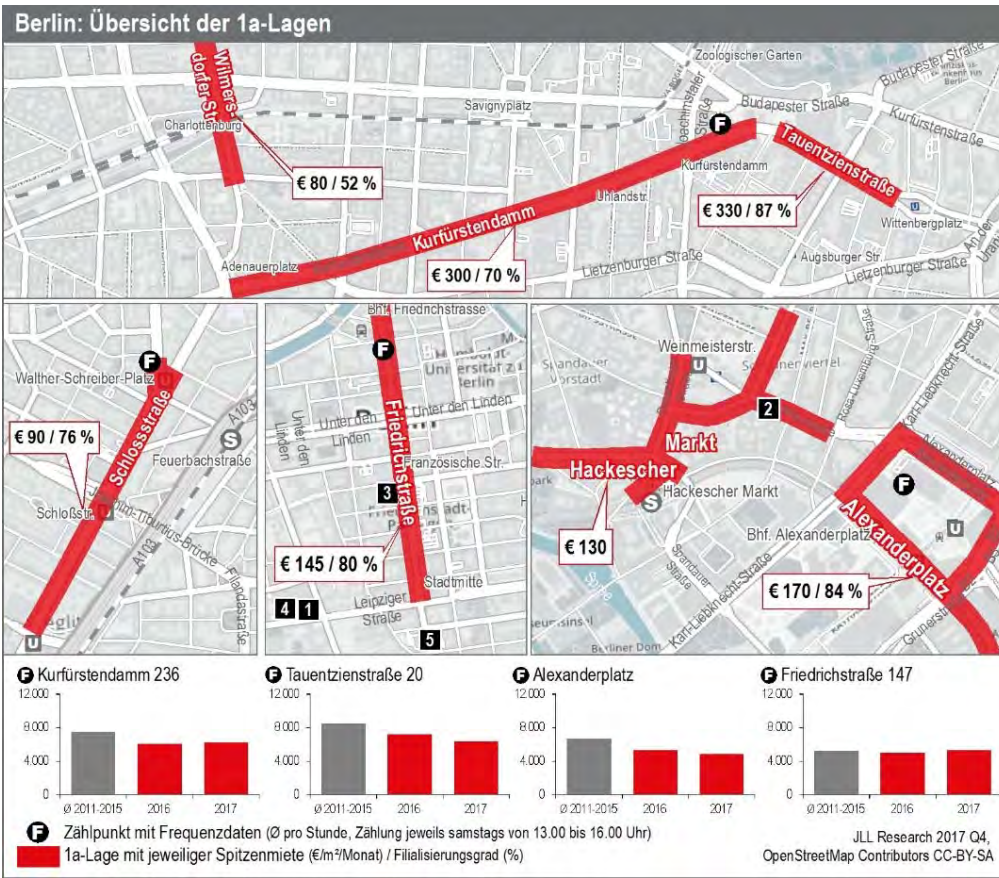
Vermietungsumsatz Einzelhandel (in m²)

Stadt	2017	2016	Veränderung zu 2016	Durchschnitt 2012-2016
Berlin	24.100	34.700	-31 %	50.100
Hamburg	18.800	19.800	-5 %	22.100
Düsseldorf	16.900	15.500	9 %	16.400
München	15.600	13.400	16 %	19.300
Köln	15.300	17.300	-12 %	22.500
Stuttgart	11.700	27.300	-57 %	18.800
Frankfurt/Main	8.600	28.300	-70 %	23.100
Leipzig	8.100	8.000	1 %	9.200
Nürnberg	4.700	13.100	-64 %	6.300
Hannover	2.900	1.500	93 %	6.500

Spitzenmieten im Einzelhandel in den Big 10

Stadt (Straße)	2. Hj. 2017	2. Hj. 2016	Veränderung zum 2. Hj. 2016	Prognose 1. Hj. 2018
München (Kaufingerstraße-Marienplatz)	360	360	0 %	360
Berlin (Tauentzienstraße)	330	350	-6 %	330
Frankfurt/Main (Zeil)	310	310	0 %	310
Düsseldorf (Königsallee)	290	290	0 %	290
Hamburg (Spitalerstraße)	280	280	0 %	280
Stuttgart (Königsstraße)	270	270	0 %	270
Köln (Schildergasse)	260	255	2 %	260
Hannover (Georgstraße)	190	200	-5 %	185
Nürnberg (Ludwigsplatz-Hefnersplatz-Karolinenstraße)	160	160	0 %	160
Leipzig (Petersstraße/Grimmaische Straße)	120	120	0 %	120

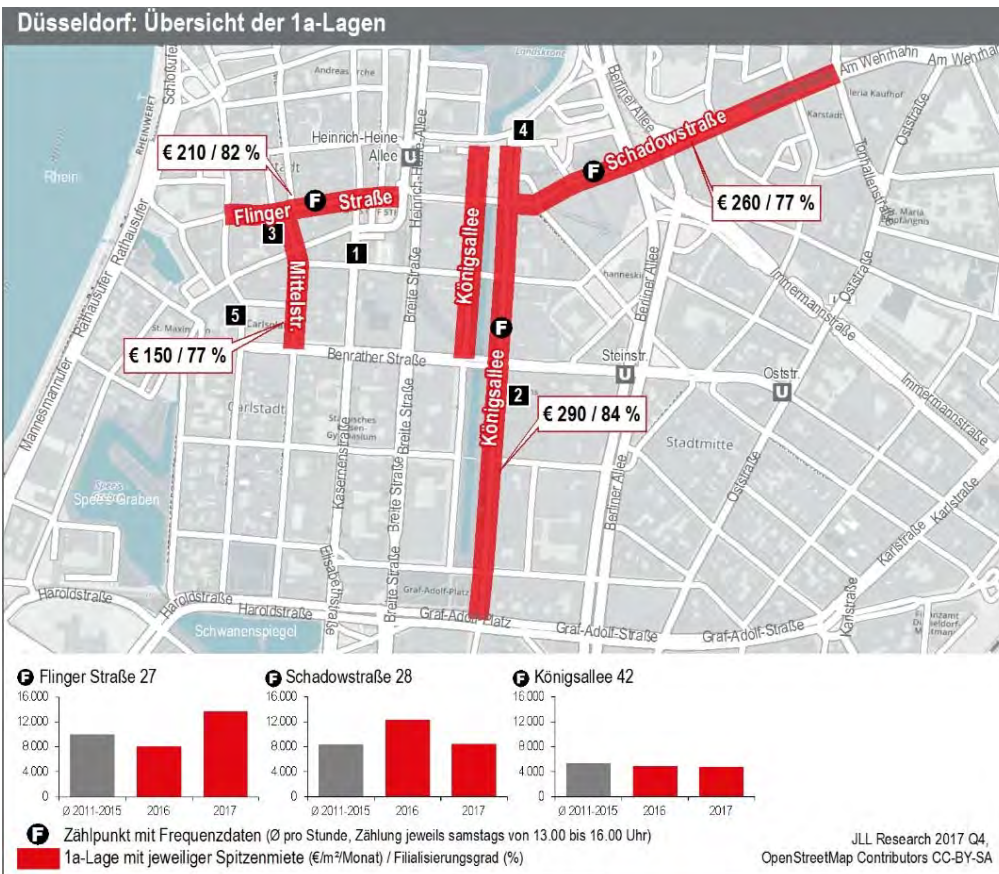
Spitzenmiete in Euro/m²/Monat bei Neuvermietung, 100 m² ebenerdige Verkaufsfläche mit 6 m Front



Deal Ticker Berlin

Aktuelle Vermietungen

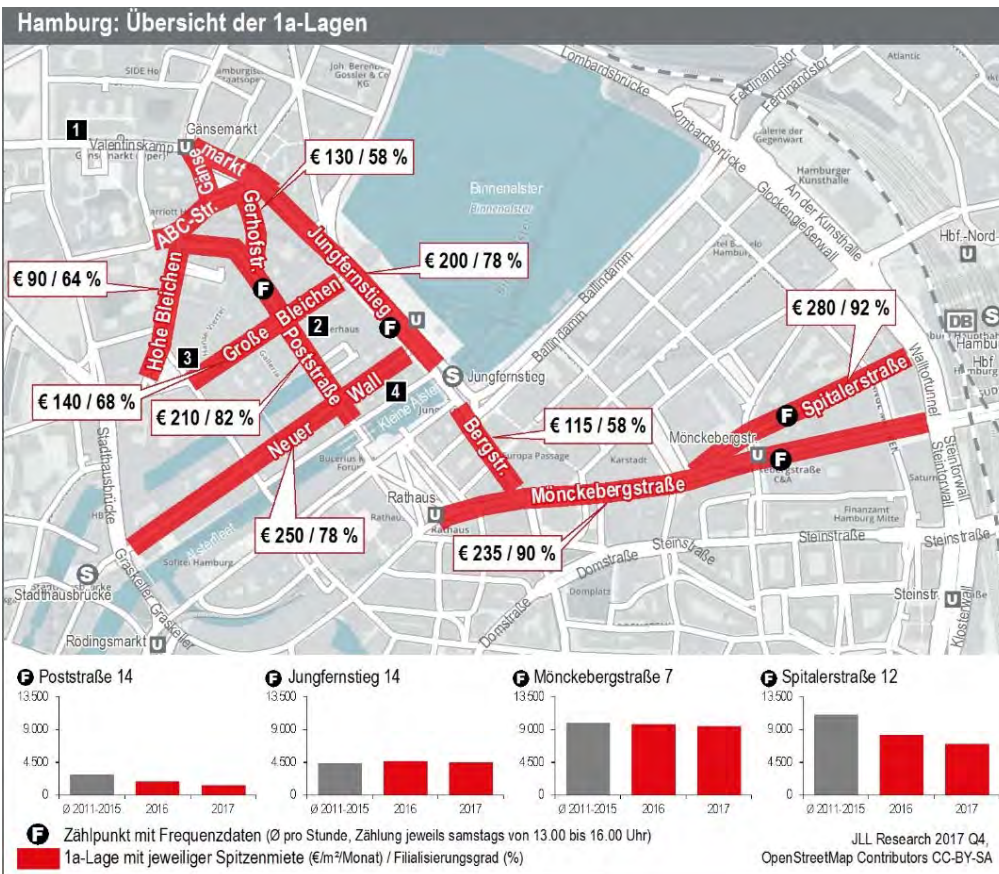
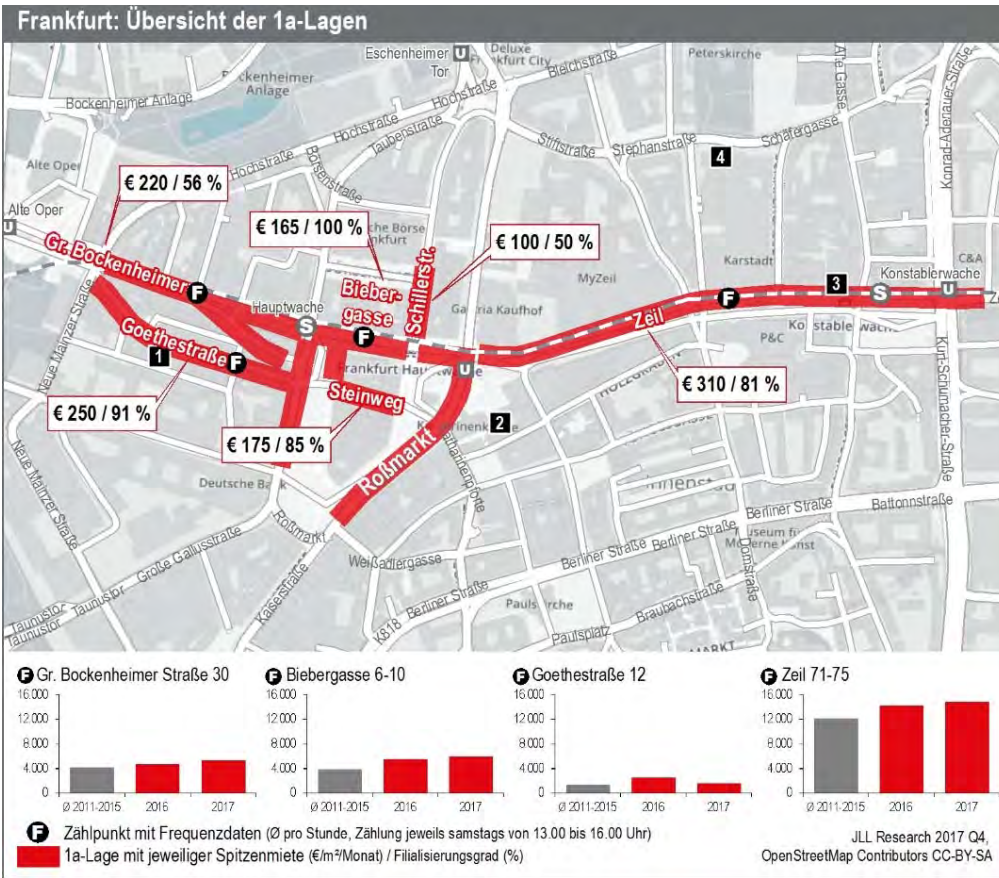
- 1** Miniso
- 2** Picknweight
- 3** Samsonite
- 4** Nyx Cosmetics
- 5** Vapiano

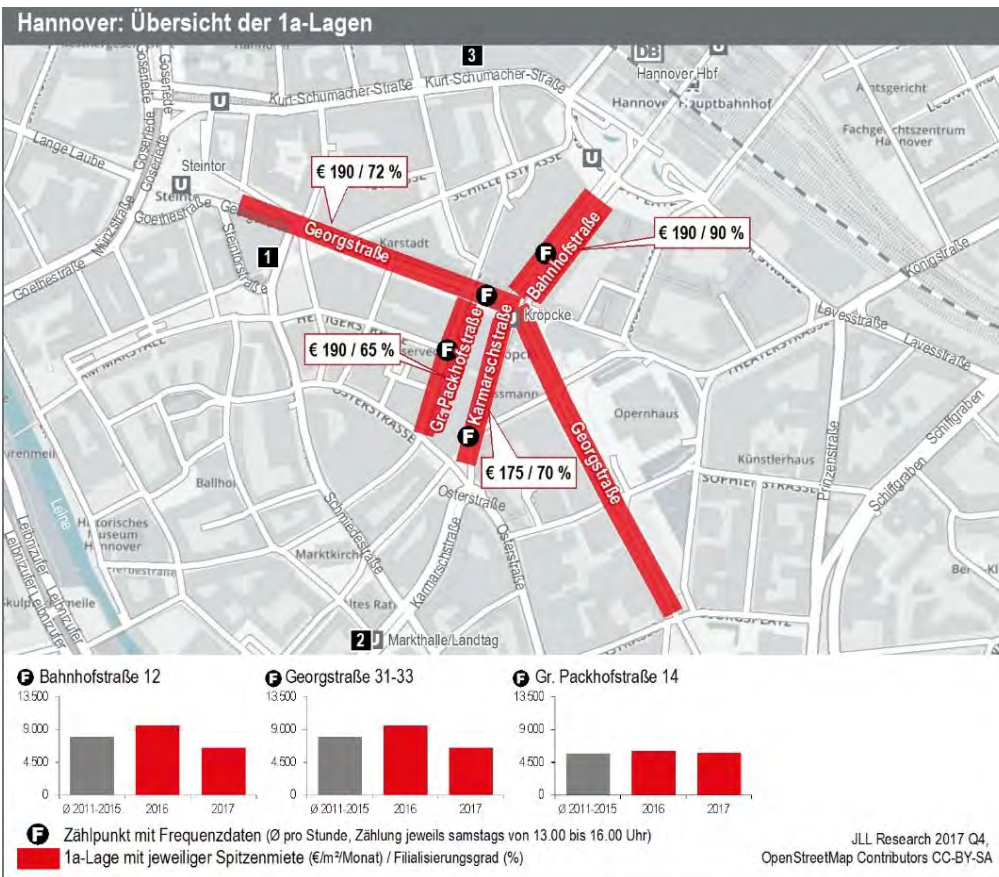


Deal Ticker Düsseldorf

Aktuelle Vermietungen

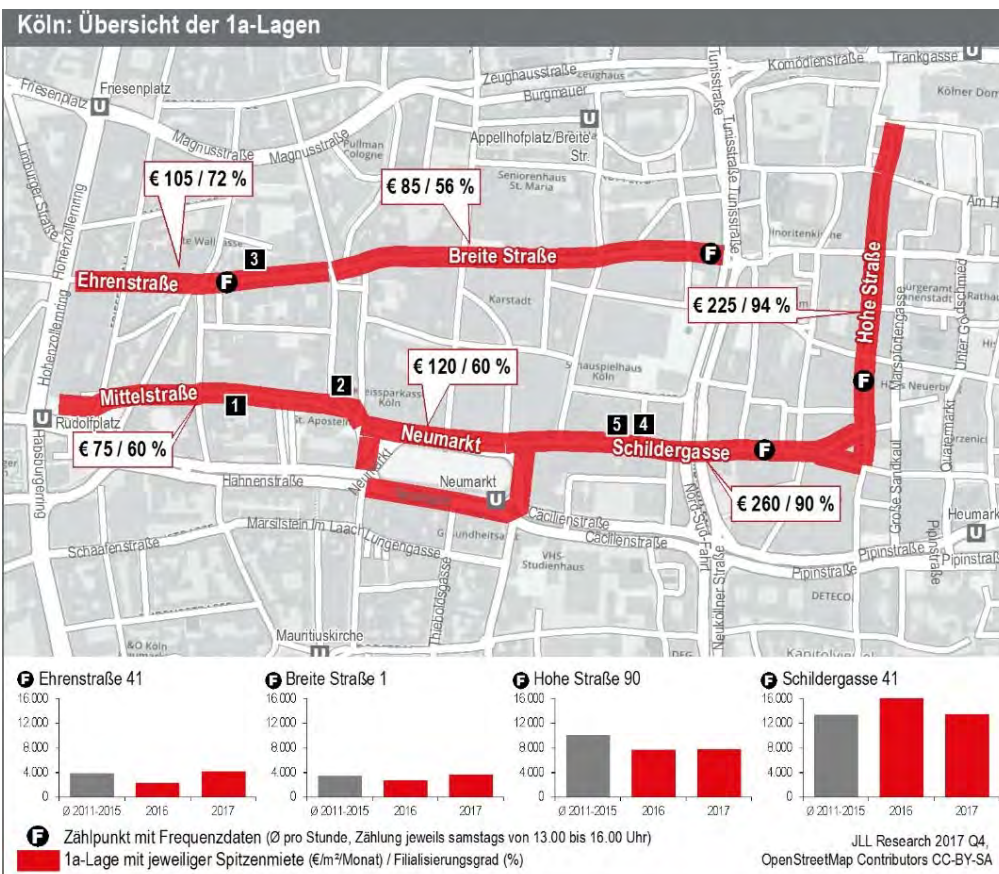
- 1** Woolrich
- 2** Peserico
- 3** Iqos
- 4** Tumi
- 5** Ace & Tate





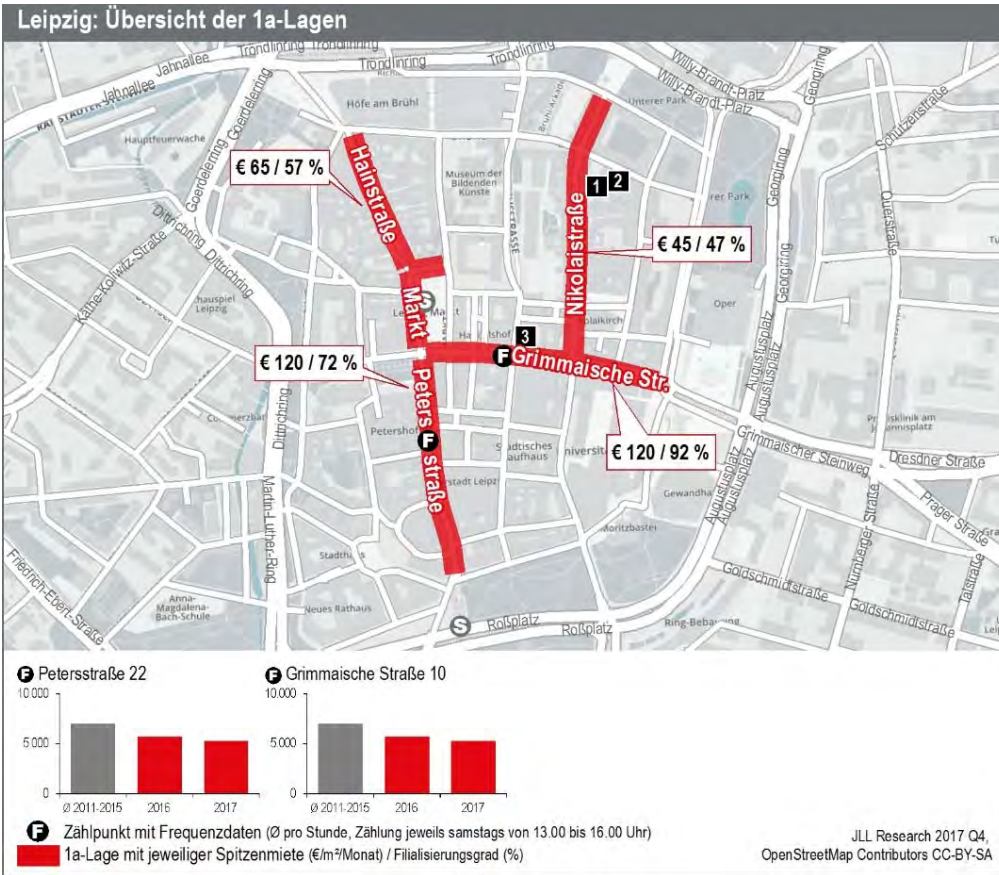
Deal Ticker Hannover Aktuelle Vermietungen

- 1** Locorito - Finest Burritos & Tacos
- 2** Hess Natur
- 3** Body Attack Sports Nutrition



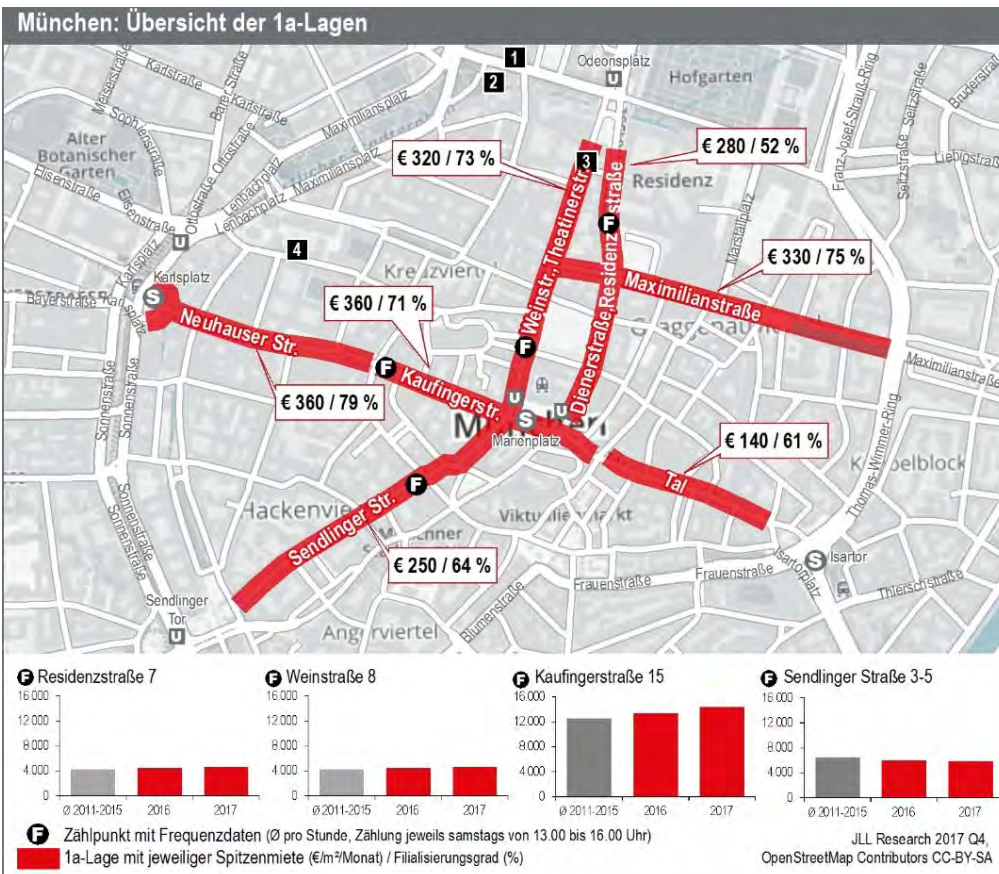
Deal Ticker Köln Aktuelle Vermietungen

- 1** Essentiel Antwerp
- 2** Exki
- 3** Only
- 4** Ecco
- 5** Bargello Perfume



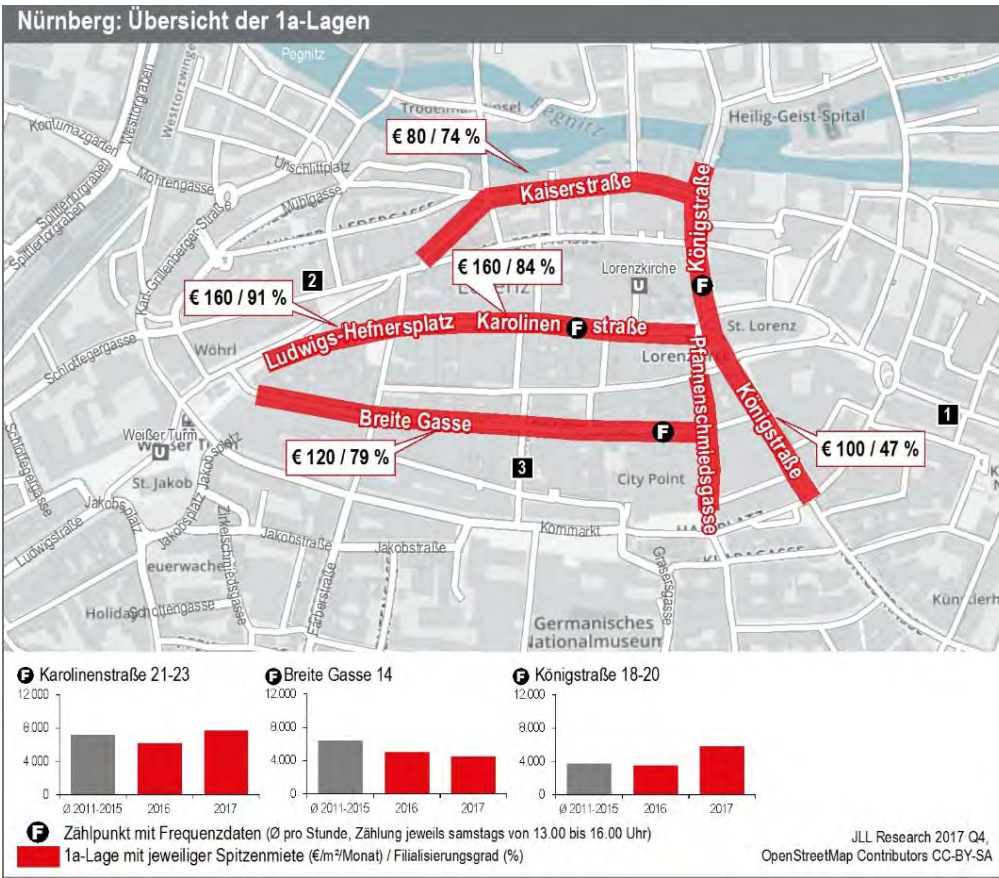
Deal Ticker Leipzig Aktuelle Vermietungen

- 1** Gudrun Sjödén
- 2** Signuu
- 3** Lacoste



Deal Ticker München Aktuelle Vermietungen

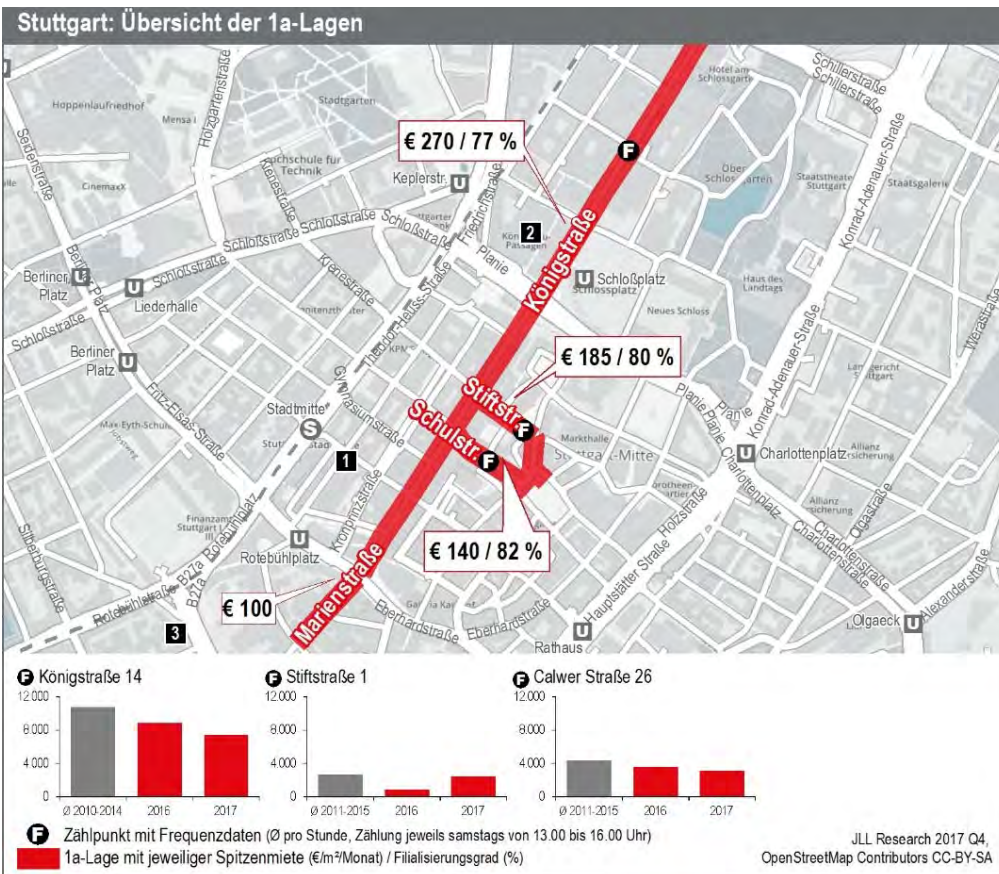
- 1** Sois Blessed
- 2** Occhio
- 3** Hugo Boss
- 4** Cotidiano



Deal Ticker Nürnberg

Aktuelle Vermietungen

- 1 COR-Interlücke
- 2 Brax
- 3 Schöffel-Lowa



Deal Ticker Stuttgart

Aktuelle Vermietungen

- 1 Lindt Boutique
- 2 Telly's TST
- 3 Gasthaus Bären



Kontakte

Jörg Ritter

Management Board Germany, Retail
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 2316
joerg.ritter@eu.jll.com

Dirk Wichner

Head of Retail Leasing Germany
Berlin
tel +49 (0) 30 203980 118
dirk.wichner@eu.jll.com

Sandra Ludwig

Head of Retail Investment Germany
Team Leader Retail Investment Hamburg
Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 207
sandra.ludwig@eu.jll.com

Anke Kaukars-Haverkamp

Head of Shopping Center Services Germany
Frankfurt
tel +49 (0) 69 2003 1154
anke.kaukars@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
Hamburg
tel +49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

jll.de Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/research Alle Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebsite

jll.de/buero Aktuelle Online-Büroimmobilienangebote zur Miete finden Sie in unserem Gewerbeimmobilien-Suchportal

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2018.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.
