

03. Februar 2016

Jahresbilanz 2015 von DIP – Deutsche Immobilien-Partner:

DIP analysiert dynamischen Markt für Einzelhandelsflächen

Der seit 2008 ununterbrochen expandierende Einzelhandelsmarkt in Deutschland wuchs auch im Berichtsjahr 2015 mit einem nominalen Umsatzplus von 2,7% gegenüber dem Vorjahr auf rd. EUR 471 Mrd. weiter an. Die anhaltend dynamische Entwicklung wird v.a. von einer positiven Einkommensentwicklung der Privathaushalte bei niedriger Sparquote (3. Quartal 2015: 9,5%) und einer weiterhin vergleichsweise niedrigen Arbeitslosigkeit (6,1%; Stand: Dezember 2015) bei einem gleichzeitig binnenwirtschaftlich wie auch international seit Jahren steigenden, sehr hohen Beschäftigungsniveau getragen.

Das Niveau der Einzelhandels-Spitzenmieten erhöhte sich nach Analysen von DIP – Deutsche Immobilien-Partner in den bedeutendsten deutschen Einzelhandelsmetropolen Berlin, Hamburg, München, Frankfurt/Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart („Big Seven“) dagegen deutlich moderater um lediglich 0,5% auf aktuell EUR 313,-/m². 2014 zog das Spitzenmietniveau im Mittel noch um 6,9% bzw. EUR 20,-/m² an.

Hintergrund für die unterschiedliche Entwicklung: Während 2014 die Spitzenmieten in sechs der sieben Metropolen z.T. deutlich stiegen (Ausnahme: Hamburg), erhöhten sie sich 2015 lediglich in Berlin. Hierin spiegelt sich bei unverändert hohem Interesse von Einzelhandelsmietern insbesondere an den Top-Lagen der deutschen Metropolen und Wachstumskerne u.a. der nur moderate Flächenumschlag in den Top-Lagen aufgrund geringer Fluktuation.

Auch nationale und internationale Kapitalanleger sind nach wie vor stark an Einzelhandelsinvestments in den besten City-Lagen vor allem der Metropolen interessiert. Entsprechend bewegen sich die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Lagen der „Big Seven“ wie im Vorjahr auf niedrigem Niveau zwischen 3,3% und 4,5%. Gleichzeitig nähern sich die Spitzenrenditen für Top-Objekte in attraktiven B-Städten wie Leipzig (4,2%) und Nürnberg (4,5%) zunehmend dem Niveau der Metropolen an.

Steigendes Spitzenmietniveau in Top-Lagen

- Die Nachfrage nach Verkaufsflächen verlagerte sich nach Analysen von DIP in den letzten Jahren verstärkt in die Innenstädte. Am stärksten profitieren etablierte, hochfrequente 1A-Lagen von den gezielten Ansiedlungen expandierender Filialisten und neu auf den deutschen Markt drängenden ausländischen Ketten.
- Das betrifft vor allem die hochfrequentierten Hauptgeschäftslagen in den größeren deutschen Städten bzw. Ballungszentren wie Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. So erhöhten sich in den letzten zehn Jahren in den „Big Seven“ die realisierten Spitzenmieten für kleinteilige Ladengeschäfte von im Mittel EUR 207,-/m² Verkaufsfläche (2006) um 51% auf aktuell **EUR 313,-/m²** (Anfang 2015: EUR 311,-/m²).
- Auch in den übrigen untersuchten DIP-Standorten (Bremen, Dresden, Essen, Hannover, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Rostock) sind die Einzelhandelsspitzenmieten insgesamt gestiegen. Hier fällt die Steigerungsrate im genannten Zeitraum (2006 bis 2015) mit 43% allerdings moderater aus. Zudem liegt die hier im Mittel erzielte Spitzenmiete mit **EUR 127,-/m²** (Anfang 2015: EUR 124,-/m²) rd. 59% unter dem Mittelwert der „Big Seven“.

München unverändert teuerster Einzelhandelsstandort Deutschlands

Von den sieben deutschen Metropolen konnte nach Analysen von DIP 2015 lediglich Berlin einen Anstieg der Einzelhandels-Spitzenmiete verzeichnen. Wie im Büromarkt, den Berlin zum zweiten Mal in Folge mit dem höchsten Flächenumsatz vor München anführt, wird Berlin auch im Einzelhandelssegment zunehmend seiner Hauptstadtrolle gerecht und nähert sich mit einer Spitzenmiete von aktuell EUR 310,-/m² dem „Spitzentrio“:

- Teuerster deutscher Einzelhandelsstandort ist weiterhin **München**: Hier stellt sich die Spitzenmiete stabil auf **EUR 380,-/m²**. Dahinter folgen mit jeweils **EUR 320,-/m²** **Frankfurt** und **Stuttgart**.
- Den „vierten Platz“ belegt – mittlerweile alleine - **Berlin (+3%)** mit **EUR 310,-/m²**.
- Köln ist mit unverändert **EUR 300,-/m²** vom vierten auf den fünften Platz zurückgefallen.
- Es folgen **Düsseldorf** und **Hamburg** mit jeweils stabil **EUR 280,-/m²**.
- In den übrigen untersuchten DIP-Standorten erhöhten sich die Spitzenmieten lediglich in **Hannover (EUR 210,-/m²; +5%)**, **Rostock (EUR 80,-/m²; +14%)** und **Magdeburg (EUR**

60,-/m²; +9%), während sie in **Bremen (EUR 150,-/m²)**, **Leipzig (EUR 140,-/m²)**, **Nürnberg (EUR 140,-/m²; +7%)**, **Essen (EUR 125,-/m²)** und **Dresden (EUR 110,-/m²)** stabil blieben.

Gute Perspektiven am deutschen Einzelhandelsmarkt

- Auch für 2016 sind die Perspektiven gut: Nach einem BIP-Wachstum von 1,7% im letzten Jahr geht die aktuelle Prognose des Sachverständigenrates für 2016 von einem BIP-Wachstum von 1,6% aus. Deutschland bleibt damit auch im laufenden Jahr Motor und Zugpferd der europäischen Wirtschaftsentwicklung und der wichtigste Einzelhandelsmarkt in Europa.
- Das seit Jahren rege Interesse von Investoren und Einzelhandelsmietern insbesondere an Top-Lagen in den besonders nachgefragten Städten und Wachstumskernen setzt sich auf hohem Niveau fort. Entsprechend ist an den favorisierten Standorten weiterhin von zumindest einer Stabilisierung des Spitzenmietniveaus auszugehen.
- Das hohe Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt und das gezielte Investment in „Betongold“ setzt sich angesichts anhaltender Niedrigzinsphase sowie geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten auch 2016 fort. Die Immobilienquoten bleiben bei marktführenden nationalen und internationalen Versicherungen, Staatsfonds, Pensionskassen etc. weiterhin hoch bzw. nehmen tendenziell noch zu.
- Zu den gefragtesten Anlageimmobilien zählen dabei nach Analysen von DIP Geschäftshäuser in den Top-Lagen der deutschen Metropolen: Hochwertige Retailimmobilien in Top-Lagen stellen aufgrund ihrer vergleichsweise stabilen/dynamischen Cashflows eine sichere und darüber hinaus zudem wertzuwachsauffine Anlageklasse dar, die vor allem in turbulenten Zeiten vor dem Hintergrund niedriger Habenzinsen und eines anhaltend hohen Sicherheitsbedürfnisses sehr nachgefragt ist. Dieser Trend setzt sich nach umfassenden Analysen von DIP auch 2016 weiter fort.
- Entsprechend bewegt sich die Spanne der **Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Lagen der „Big Seven“** nach Analysen von DIP zwischen **3,3% in München** und **4,5% in Stuttgart** (Hamburg: 3,4%; Frankfurt: 3,6%; Köln: 3,7%; Berlin: 4,0%; Düsseldorf: 4,2%).
- Angesichts des zunehmenden Interesses der Investoren auch an B- und C-Standorten haben die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den anderen DIP-Standorten z.T. deutlich nachgegeben. So liegt die Spitzenrendite für Top-Objekte in **Leipzig** mit **4,2%** auf dem gleichen Niveau wie in Düsseldorf, und auch **Nürnberg** bewegt sich mit rd. **4,5%** auf Metropolen-Level.
- Für 2016 ist eine Seitwärtsbewegung, evtl. sogar eine weitere Kontraktion der Spitzenrenditen auf niedrigem Niveau aufgrund der ungebrochenen Attraktivität dieser Asset-Klasse bei gleichzeitig geringem Angebot zu erwarten.

DIP - Deutsche Immobilien-Partner

DIP wurde 1988 als Brancheninnovation gegründet und ist als bedeutendster Verbund rechtlich selbständiger Immobilien-Dienstleister seitdem kontinuierlich erweitert worden. DIP-Partner sind: **AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**, **Aigner Immobilien GmbH**, **Arnold Hertz & Co. KG**, **Immobilien Sollmann + Zagel GmbH**, **Immobilienmarkt Hanse GmbH**, **Immobilienvermittlung BW GmbH**, **Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**, **KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider+Cie. GmbH & Co. KG**.

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH und GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“ Immobiliendienstleistern als DIP-Partnern und Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partners“ bietet DIP seinen nationalen und internationalen Kunden den „Komplettservice rund um die Immobilie und aus einer Hand“.

Weitere Informationen:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Mobil: 0172-98 04-203
Tel.: 0211-83 91-307
E-mail: t.glodek@aengevelt.com