

20. Februar 2017

Jahresbilanz 2016 von DIP – Deutsche Immobilien-Partner:

DIP analysiert dynamischen Markt für Einzelhandelsflächen

Der seit 2010 ununterbrochen expandierende Einzelhandelsmarkt in Deutschland wuchs auch im Berichtsjahr 2016 mit einem nominalen Umsatzplus von 2,5% gegenüber dem Vorjahr auf rd. EUR 486 Mrd. weiter an. Die anhaltend dynamische Entwicklung wird v.a. von einer positiven Einkommensentwicklung der Privathaushalte bei niedriger Sparquote (3. Quartal 2016: 9,6%) und einer weiterhin vergleichsweise niedrigen Arbeitslosigkeit (5,8%; Stand: Dezember 2016) 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“) lediglich moderat um 1,9% auf aktuell EUR 313,-/m².

Hintergrund für die Entwicklung: 2016 erhöhte sich die die Spitzenmiete lediglich in Berlin (EUR 340,-/m²; 2015: EUR 310,-/m²) und Düsseldorf (EUR 290,-/m²; 2015: EUR 280,-/m²). Berlin hat sich damit innerhalb weniger Jahre vom „letzten Platz“ auf Rang 2 der teuersten deutschen Einzelhandelsstandorte noch vor Frankfurt (EUR 320,-/m²) geschoben. Insgesamt reicht die Spanne innerhalb der Big Seven von EUR 280,-/m² in Hamburg und Stuttgart bis EUR 380,-/m² in München.

Gleichzeitig sind nationale und internationale Kapitalanleger nach wie vor stark an Einzelhandelsinvestments in den besten City-Lagen vor allem der Metropolen interessiert. Entsprechend stellen sich die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser im Mittel der DIP-Märkte auf 4,2% p.a. In den Top-Lagen der „Big Seven“ reicht die Spanne von 2,9% (München) bis 3,9% (Stuttgart). Gleichzeitig nähern sich die Spitzenrenditen für Top-Objekte in attraktiven B-Städten wie Nürnberg (4,0%), Leipzig und Hannover (jeweils 4,5%) sowie Karlsruhe (4,6%) 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 an diesen Standorten die realisierten Spitzenmieten für kleinteilige Ladengeschäfte von im Mittel EUR 221,-/m² Verkaufsfläche (2007) um rd. 42% auf aktuell EUR 313,-/m².
- Auch in den übrigen untersuchten DIP-Standorten (Bremen, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg) sind die Einzelhandelsspitzenmieten insgesamt gestiegen. Hier fällt die Steigerungsrate im genannten Zeitraum (2007 bis 2017) mit 32% allerdings moderater aus. Zudem liegt die hier im Mittel erzielte Spitzenmiete mit **EUR 133,-/m²** rd. 58% unter dem Mittelwert der „Big Seven“.

München unverändert teuerster Einzelhandelsstandort Deutschlands

Von den sieben deutschen Metropolen konnten nach Analysen von DIP 2016 lediglich Berlin und Düsseldorf einen Anstieg der Einzelhandels-Spitzenmiete verzeichnen. Wie im Büromarkt, den Berlin zum dritten 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 340,-/m² dem „Spitzenreiter“:

- Teuerster deutscher Einzelhandelsstandort ist weiterhin **München**: Hier stellt sich die Spitzenmiete stabil auf **EUR 380,-/m²**. Dahinter folgt **Berlin** mit **EUR 340,-/m²** vor **Frankfurt** (**EUR 320,-/m²**).
- Den „vierten Platz“ belegt **Köln** mit unverändert **EUR 300,-/m²**.
- Auf dem fünften Platz liegt Düsseldorf mit einer auf **EUR 290,-/m²** gestiegenen Spitzenmiete (2015: EUR 280,-/m²).
- Dahinter folgen **Hamburg** und **Stuttgart** mit jeweils **EUR 280,-/m²**.

- In den übrigen untersuchten DIP-Standorten erhöhte sich die Spitzenmiete lediglich in **Nürnberg (EUR 160,-/m²; 2015: EUR 140,-/m²)** und **Karlsruhe (EUR 112,-/m²; 2015: EUR 110,-/m²)**, während sie in allen anderen Städten stabil blieb.

Gute Perspektiven am deutschen Einzelhandelsmarkt

- Auch für 2017 sind die Perspektiven gut: Nach einem BIP-Wachstum von 1,9% im letzten Jahr geht die aktuelle Prognose des Sachverständigenrates für 2017 von einem BIP-Wachstum von 1,3% 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 - trotz einer ersten Zinsanhebung in den USA im Dezember 2016 - sowie geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten auch 2017 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 2017 weiter fort.
- Entsprechend ist nach umfassenden Analysen von DIP ist für 2017 lokal differenziert eine weitere Kontraktion der Spitzenrenditen auf sehr niedrigem Niveau aufgrund der ungebrochenen Wertzuwachsperspektiven und Attraktivität dieser Asset-Klasse bei weiterhin nur geringem marktgerechtem Angebot zu erwarten.
- Gleichzeitig haben angesichts des zunehmenden Interesses der Investoren auch an B- und C-Standorten die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den anderen DIP-Standorten z.T. deutlich nachgegeben. Auch dieser Trend setzt sich 2017 fort, so dass sich die Spitzenrenditen weiter dem Niveau in den Big Seven annähern.

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**, **HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG**, **Immobilien Sollmann + Zagel GmbH**, **Immobilienmarkt Hanse GmbH**, **Immobilienvermittlung BW GmbH**, **KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider & Prell Immobilien treuhand AG**.

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**, **DLM Deutsche LichtMiete**, **EBZ Business School GmbH**, **GLS ImmoWert GmbH**, **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB** und **Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**.

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