

# Presseinformation

## Bilanz 2018 aus Handelsimmobiliensicht

### COMFORT-Analyse: Mietpreise für 1A-Handelsflächen in Deutschland nur noch in Top-Einkaufsstädten konstant

- **Fundierte Marktanalyse untersucht zur Jahreswende 1A-Shopping-Lagen in 132 Städten in Deutschland**
- **Belastbare Infos rund um Handelstrends, Ladenflächen, Mieten und Konsum auf einen Blick**
- **Stabiles Einzelhandelswachstum von 1,5 %**
- **Rückläufige Mieten in zwei Drittel der untersuchten Städte**
- **Zunehmende Seitwärtsbewegung im Investmentmarkt**

Die Entwicklung der deutschen Wirtschaft hat zwar insgesamt an Fahrt eingebüßt. Das spürt auch der Einzelhandel, aber die dämpfenden Einflüsse sind in der Branche keineswegs ein Grund für Tristesse. Allerdings ist der Markt für Einzelhandelsmieten in einer umfänglichen Neujustierung, was auch eine deutliche Veränderung im Bereich der Innenstädte mit neuen Konzepten und anderen Nutzungen mit sich bringt. Waren die Innenstädte bislang in hohem Maße vom Modehandel geprägt, drängen nun eine Vielzahl anderer Konzepte, Branchen und Nutzer in die City. In zwei Drittel der im COMFORT High Streets Report 2019 untersuchten Städte sinken die Handelsmieten.

Der deutsche Einzelhandel weist 2018 voraussichtlich ein reales Umsatzplus von 1,5 % bei einem Gesamtvolumen von über 520 Mrd. EUR aus. „Steigerungsraten wie die der letzten drei Jahre hat es im Einzelhandel in einer derartigen Folge zuletzt in den 90er Jahren gegeben. Der positive Konsumtrend wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen“, erwartet Olaf Petersen, Chef-Researcher der COMFORT Gruppe. Das geschieht allerdings in den Branchen und Vertriebsformen höchst unterschiedlich. Insgesamt wird beim E-Commerce auch im nächsten Jahr wieder mit einem signifikanten Wachstum zu rechnen sein, welches sich bereits 2018 um 10 % bewegte. Auffällig ist hierbei, dass der stationäre Einzelhandel im absoluten Volumen mit rd. 6,5 Mrd. EUR stärker gewachsen ist als der Onlinehandel, dessen Wachstum knapp 5 Mrd. EUR erreichte.

Olaf Petersen erläutert die Gründe dafür: „Den größten Wachstumsbeitrag liefert der periodische Bedarf. In diesem Segment spielt der Onlinehandel bislang noch eine relativ unbedeutende Rolle. Zudem ist eine klare Abgrenzung zwischen Online und Offline angesichts der steigenden Bedeutung des Themas Omnichannel mittlerweile unzutreffend, denn die Aktivitäten der stationären Händler auf der Klaviatur des Internets nehmen immer weiter zu.“

#### Textilbereich ist zunehmend unter Druck

Die Welt der klassischen 1A-Lagen in Branchen wie Bekleidung und Schuhe sieht hingegen deutlich anders aus. Insbesondere die großflächigen textilen Flagships sind merklich unter Druck: Die Mieternachfrage primär nach Großflächen ab ca. 1.000 m<sup>2</sup> oder bei vertikalen Flächen über drei oder mehr Ebenen ist stagnierend bis rückläufig. Das gilt insbesondere für das klassische innerstädtische Kernsegment Mode. Die etablierten Mode-Retailer expandieren nach wie vor relativ vorsichtig bzw. betreiben Netzoptimierung. Der Onlinehandel hat mittlerweile einen Marktanteil von rund einem Viertel

erreicht. Zudem fielen die Umsätze des stationären Handels auch witterungsbedingt 2018 vielfach sehr schwach aus.

Mittlerweile haben ein Viertel der Einzelhändler einen eigenen Internet-Shop und 15 % sind über einen Onlinemarktplatz in der digitalen Welt zu erreichen. Auf der anderen Seite zeigt auch die wachsende Zahl von Geschäften von ehemals Pure-Online-Playern wie Zalando & Co. dass die Perspektive des Einzelhandels keineswegs eine Einbahnstraße ist. Zukünftig wird es Pure-Player beider Vertriebsformen geben - bei einer wachsenden Bedeutung des Omnichannel-Handels.

### **Toptrend: Erlebnisorientierter Einkauf**

Auch zukünftig wird die attraktive Innenstadt als Gesamterlebnis mit hoher Aufenthaltsqualität und ihrer langjährig gewachsenen Magnetfunktion für ihr Einzugsgebiet auch die erste Anlaufstation für den erlebnisorientierten Einkauf darstellen. Als direkter Kontaktpunkt mit den Konsumenten bleiben die Geschäfte in der City mit Service-Personal auch im Zeitalter der zunehmenden Digitalisierung unübertroffen. Die Innenstädte werden dabei bunter und bilden im Idealfall ein Gesamterlebnis von Einkauf, Arbeit und sozialem Treffpunkt in einer Wohlfühlumgebung. Insgesamt zeigt sich aber, dass die Textilanbieter in den Innenstädte zukünftig weniger werden. Dafür drängen periodischer Bedarf (verschiedenste Lebensmittel-City-Konzepte, Dromärkte), Hartwarenanbieter und Gastronomie in die Innenstädte.

Die Voraussetzungen der Einkaufsstädte, diesen Wandel zu meistern sind dabei allerdings in Abhängigkeit von Stadtgröße, Einzugsgebiet, Kaufkraft Ambiente und Aufenthaltsqualität, Wettbewerb, Tourismus u.a. sehr unterschiedlich. Diese werden mit dem von uns gerade in der Aufbereitung befindlichen neuen COMFORT City Ranking 2019 vergleichend bewertet. Dieses wird zusammen mit dem Ende Januar / Anfang Februar erscheinenden neuen COMFORT High Street Report veröffentlicht werden.

### **Vermietungsmarkt:**

#### **Expansionszurückhaltung, Überbesatz und Onlinehandel bringen Mieten unter Druck**

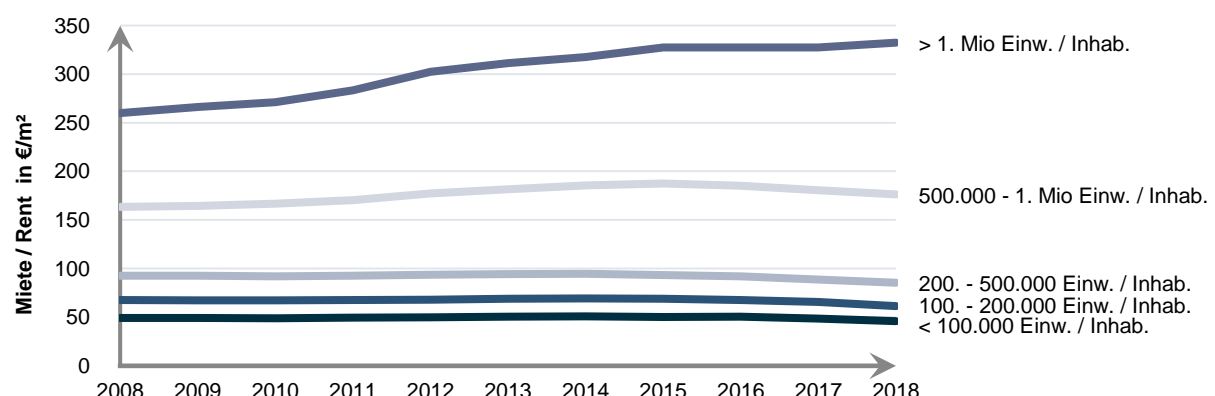
Lange Zeit kannten die die Einzelhandelsmieten nur eine Richtung – nach oben. Seit 2016 erhöht sich der Druck. Entscheidende Gründe dafür sind immer häufiger ein Überbesatz an Fläche (Verkaufsflächenausstattung von 1,44 m<sup>2</sup> pro Einwohner), eine steigende Bedeutung des Onlinehandels sowie eine ausgeprägte Expansionszurückhaltung.

*\*Wir bewegen uns klar in einem Mietermarkt, auf dem Höchstmieten heute nur noch zu erreichen sind, wenn wirklich alles für den Mieter passt. Lage, Struktur und Konzeption der Flächen müssen optimal zum Mieterprofil passen. Das bedeutet vor allem Zugeständnisse auf der Vermieterseite\*, stellt COMFORT-Geschäftsführer Petersen fest.*

Vor diesem Hintergrund nehmen die Ausdehnungen der wirklichen A-Lagen in der City und in deren einzelnen Straßenabschnitten tendenziell ab. Je nach Stadtgröße sind es manchmal sogar nur einzelne Häuser, die noch dem Anspruch von Top-Mieten genügen.

#### **Entwicklung der Höchstmieten (80 – 120 m<sup>2</sup>) nach Einwohnerzahl**

*in 1A-Lagen in Deutschland zwischen 2008 - 2018*



## Veränderung der Höchstmieten (80 – 120 m<sup>2</sup>) in 1A-Lagen in Deutschland 2017/2018

Anzahl Städte in der jeweiligen Städtegrößenklasse

Städte nach Größenklasse Cities by size class	Miete steigend, Städteanzahl Rent increase Number of cities	Miete gleichbleibend, Städteanzahl Constant rent Number of cities	Miete fallend, Städteanzahl Rent decrease Number of cities		Städte insgesamt Cities total
			≥ - 5 %	< - 5 %	
> 1 Mio. Einw. / Inhab.	1	3	0	0	4
500.000 - 1 Mio. Einw. / Inhab.	1	4	1	4	10
200.000 - 500.000 Einw. / Inhab.	1	7	6	11	25
100.000 - 200.000 Einw. / Inhab.	0	6	9	21	36
< 100.000 Einw. / Inhab.	1	17	8	31	57
<b>Städte insgesamt / Cities total</b>	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>24</b>	<b>67</b>	<b>132</b>

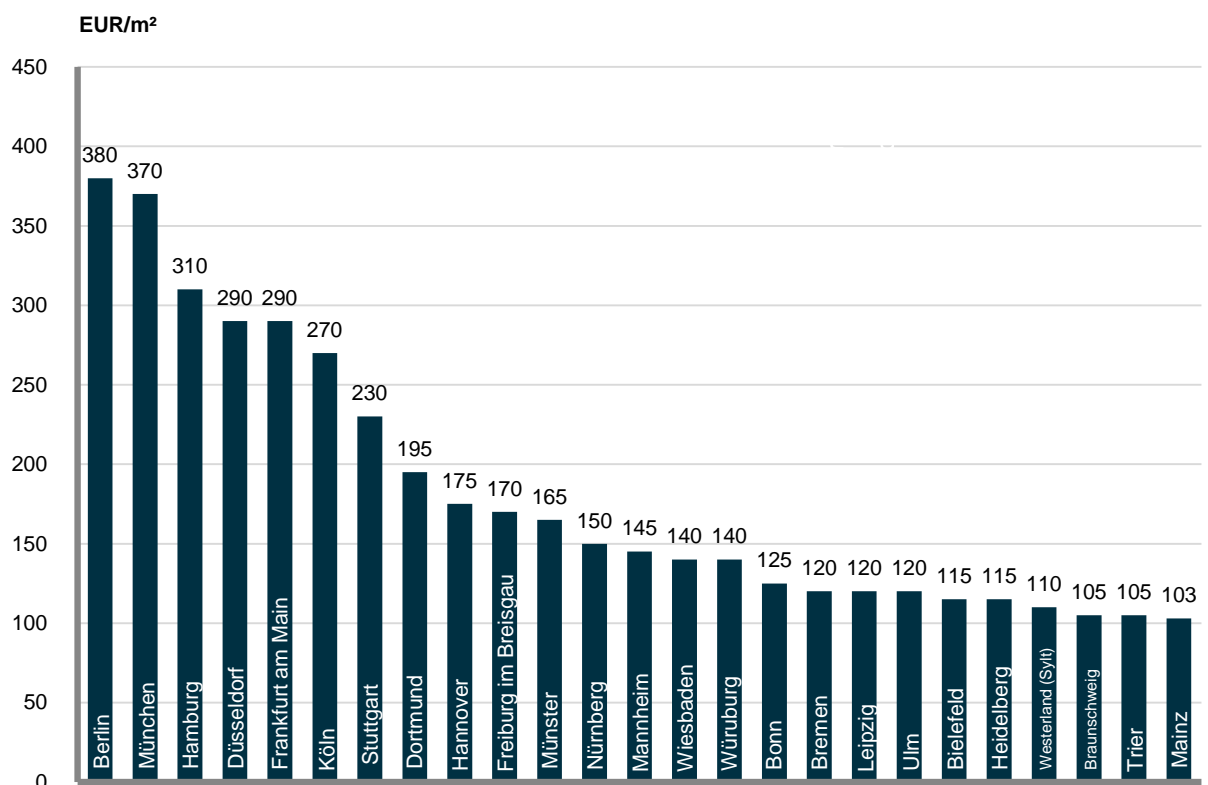
Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

### Rückläufige Mieten vor allem in kleineren Städten

Die COMFORT-Analyse zeigt deutlich, dass 2018 in gut zwei Drittel (91 Städte) von insgesamt 132 erfassten Städten die aktuelle Miete gegenüber dem Vorjahr gesunken ist. Bei 67 Städten davon sogar um mehr als 5 %. Bei rund 18% (24 Städte) bewegten sich die Mieteinbußen zwischen 0 und 5 %. Immerhin noch 28%, das sind 37 Städte, weisen eine konstante Spitzenmiete auf. Lediglich in vier Städten, nämlich Berlin, Düsseldorf, Freiburg und Konstanz konnten Mietsteigerungen verzeichnet werden. Die Analyse zeigt deutlich, dass in den kleineren Städten der Anteil mit rückläufigen Mieten deutlich höher ist als bei Städten mit zwischen 500.000 Einwohnern und 1 Mio. Einwohnern (50 %). In den Millionenstädten sind die Mieten gar nicht gesunken. Dass diese Entwicklung nachhaltig ist zeigt auch eine 10-Jahres-Langfristbetrachtung der durchschnittlichen Mietentwicklung, bei der die Großstädte deutlich besser dastehen.

### Höchstmieten (80 – 120 m<sup>2</sup>) in 1A-Lagen in Deutschland 2018

Anzahl Städte in der jeweiligen Städtegrößenklasse



Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

## Entwicklung der Höchstmieten (80 – 120 m<sup>2</sup>) nach Einwohnerzahl

Differenziert nach Zeiträumen

Städte nach Größenklasse Cities by size class	Langfristig (2008 - 2018) Long term (2008 - 2018)	Kurzfristig (2017 - 2018) Short term (2017 - 2018)
> 1 Mio. Einw. / Inhab.	+ 27,9 %	+ 1,5 %
500.000 - 1 Mio. Einw. / Inhab.	+ 7,7 %	- 2,4 %
200.000 - 500.000 Einw. / Inhab.	+ 2,5 %	- 3,9 %
100.000 - 200.000 Einw. / Inhab.	- 8,9 %	- 6,2 %
< 100.000 Einw. / Inhab.	- 6,5 %	- 4,9 %

Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

## Ein Blick nach vorn – was sind die wichtigsten Trends am Mietermarkt

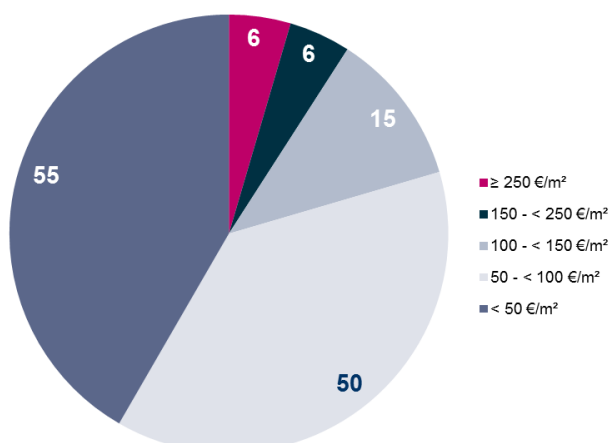
Der Markt für Einzelhandelsimmobilien befindet sich aktuell in einer umfassenden Neujustierung der Einzelhandelsmieten und einer Flexibilisierung der Mietvertragsverhältnisse. Der Trend geht zu kürzeren Vertragslaufzeiten von aktuell 5 Jahren. Im Modesektor werden teilweise bereits 3-Jahres-Laufzeiten verhandelt, während beim periodischen Bedarfsbereich und in der Gastronomie die langfristigen Mietverträge von 10 Jahren Vertragsdauer und darüber weiterhin im Interesse des Mieters sind und damit auch künftig wohl die Regel sein werden. Bei den Vertragsverhandlungen zeigt sich deutlich, dass die Mieter die besseren Karten haben. So wird das Risiko durch Umsatzmietkomponenten, Innenprovisionen oder Baukostenzuschüsse zunehmend auf die Vermieterseite verlagert.

## Berlin löst München bei der Spitzenmiete ab

Bei den Spitzenmieten zeigte sich der Markt zum Ende des laufenden Jahres uneinheitlich. Höchstmieten oberhalb von 100 EUR/m<sup>2</sup> bei kleinen Flächen von 80-120 m<sup>2</sup> weisen rund 20 % der untersuchten Einkaufsstädte aus. Lediglich 6 Städte – die Top-7-Metropolen mit Ausnahme von Stuttgart – zeigen Höchstmieten von über 250 EUR/m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist, dass Berlin 2018 deutschlandweit mit 380 EUR/m<sup>2</sup> die absolute Spitzenmiete ausweist, während diese Top-Position über viele Jahre von München besetzt wurde. Dem gegenüber rangieren in 50 von 132 Städten, das sind knapp 38 %, die Mieten in einer Größenordnung zwischen 50 und 100 EUR/m<sup>2</sup> und in 55 Städten (= rd. 42 %) bewegen sich Ladenmieten unterhalb von 50 EUR/m<sup>2</sup>.

## Höchstmieten (80 – 120 m<sup>2</sup>) in 1A-Lagen in Deutschland 2018

Anzahl Städte nach Miethöhe aus insgesamt 132 Städten



Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

## Investmentmarkt:

### Solides Investment-Klima bei überwiegend konstanten Preisen

Mehr als 10 Mrd. EUR investierten Anleger 2018 in den Erwerb von Handelsimmobilien. Damit liegt das Ergebnis im zweistelligen Bereich der Vorjahre, allerdings unterhalb des Vorjahresergebnisses von seinerzeit rd. 14 Mrd. EUR. Entscheidend dazu beigetragen haben große Portfolio-Verkäufe, wie beispielsweise der Karstadt-Kaufhof-Deal oder der Verkauf des Pure-Portfolios (offener Spezialfonds DIC High Street Balance) durch die DIC Asset AG. Nach wie vor war das Transaktionsgeschäft von einem Mangel an verfügbaren Produkten gekennzeichnet. Die Nachfrage nationaler und internationaler Investoren übersteigt bei Weitem das Angebot.

„Die Transaktionen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt bewegen sich weiterhin auf einem Top-Niveau. Deutschland ist nach wie vor als renommierter Anlagestandort mit positiver wirtschaftlicher Entwicklung für Investoren interessant, auch wenn aktuell in Konjunktur- und Zinsentwicklung ein paar Wolken aufgezogen sind“, fasst Olaf Petersen die Analyse zusammen. Speziell bei den Handelsimmobilien macht sich eine zunehmende Verunsicherung der Anleger aufgrund der Zunahme des Onlinehandels und der sinkenden Handelsmieten breit. Bei einer strategischen Betrachtung dieser Assetklasse überzeugt aber dennoch die nicht Duplizierbarkeit dieser historischen „Trampelpfade“ mit den entsprechenden Grundstückswerten und der Nachhaltigkeit (bei eingepreisten Mieten).

Der Retail-Investmentmarkt befindet sich in einem Wandel. Die Nachfrage an Handelsimmobilien-Assets und die Wahl der Städte differenziert sich: In den Top-Städten sind zwar nach wie vor alle Arten von Handelsimmobilien gefragt. Bei den B-, C- und kleineren Städten hingegen ergibt sich ein anderes Bild. Die Investorennachfrage richtet sich dort bevorzugt auf Fachmarktzentren und Nahversorgungsstandorte. Die Nachfrage für Geschäftshäuser und Shopping-Center ist dagegen zurückgegangen und beschränkt sich auf Toplagen und gute B-Lagen und zwar als CORE+ und Value Add-Investment sowie Projektentwicklungen.

### Veränderung des Kaufpreiskoeffizienten in 1A-Lagen in Deutschland 2017 / 2018

Anzahl Städte in der jeweiligen Städtegrößenklasse

Stadtgrößenklasse City size	Kaufpreiskoeffizient steigend, Städteanzahl Purchase factor increase, Number of cities		Kaufpreiskoeffizient gleichbleibend, Städteanzahl Constant purchase factor, Number of cities	Kaufpreiskoeffizient fallend, Städteanzahl Purchase factor decrease, Number of cities	Städte insgesamt Cities total
	> + 0,5 %-Punkte	≤ + 0,5 %-Punkte			
> 1 Mio. Einw. / Inhab.	2	1	1	-	4
500.000 - 1 Mio. Einw. / Inhab.	2	5	2	1	10
200.000 - 500.000 Einw. / Inhab.	5	6	10	4	25
100.000 - 200.000 Einw. / Inhab.	2	2	30	2	36
< 100.000 Einw. / Inhab.	5	3	46	3	57
<b>Städte insgesamt Cities total</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>89</b>	<b>10</b>	<b>132</b>

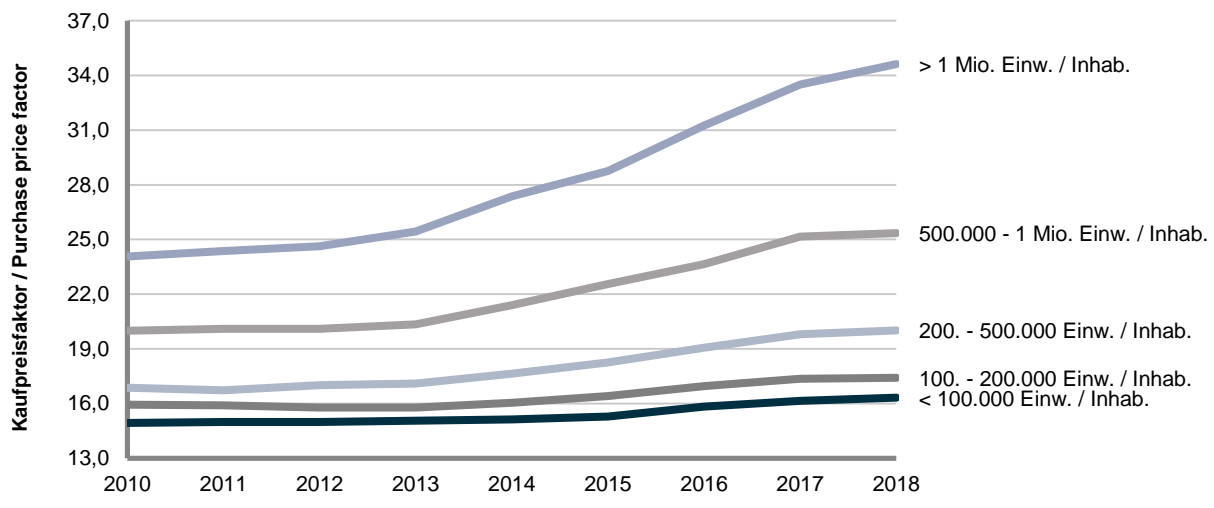
Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

Insgesamt zeigt die COMFORT-Auswertung für das 4. Quartal 2018 bei den 132 untersuchten Städten, dass die Kaufpreiskoeffizienten einen Zenit erreicht haben: Nur noch rund 25 % (33 Städte) weisen steigende Kaufpreiskoeffizienten für High Street-Immobilien aus, während es im Vorjahr noch rund 60 % (80 Städte) waren. Demgegenüber hat der Anteil der Städte mit konstanten Kaufpreiskoeffizienten deutlich zugenommen: Waren es im Vorjahr lediglich gut 40 %, so zeigen zwei Drittel (89 Städte) aller betrachteten Städte aktuell eine Seitwärtsbewegung. Bereits in 10 Städten (Vorjahr 2) waren die Faktoren rückläufig.

## Bewertung der nachhaltigen Miete wird zum Knackpunkt für die Wirtschaftlichkeit von Handelsimmobilien-Investments

Der Investmentmarkt für Handelsimmobilien bewegt sich aktuell auf einem sehr hohen Kaufpreisniveau. In den Top-Städten München, Hamburg, Düsseldorf, Berlin Frankfurt / Main sowie Köln liegen die Kaufpreisfaktoren zum Teil deutlich oberhalb des 30-fachen. Im Mittelfeld von 40 Einkaufsstädten (Vorjahr 38) befindet sich auch Stuttgart. Hier werden Werte zwischen dem 20- und unterhalb des 30-fachen erzielt. „Da die Vermietungsmärkte mit diesem Nachfrageniveau im Investment nicht annähernd mithalten können, wird die Erzielung einer realistischen längerfristigen Retail-Miete zum entscheidenden Knackpunkt für die nachhaltige Wirtschaftlichkeit von Handelsimmobilien-Investments“, weiß COMFORT-Geschäftsführer Petersen. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit geeigneter Assets und des Nachfragedrucks befinden sich die Renditen für Handelsimmobilien zum Jahresbeginn 2019 in den Top-Städten mit Ausnahme von Stuttgart übergreifend auf einem ‚All Time-Low‘. 1A-Einzelhandelsimmobilien und gute Shopping-Center markieren weiterhin das untere Ende der Renditen, während die Renditen für Fachmarktzentren mit einem Nahversorgungsanker gerade im letzten Jahr stetig gestiegen sind.

### Durchschnittliche Kaufpreisfaktorentwicklung nach Stadtgröße



Quelle / Source: COMFORT – Research & Consulting

#### Über die COMFORT-Gruppe

Die COMFORT-Gruppe ist seit ihrer Gründung im Jahr 1979 auf die Vermietung und den Verkauf von Waren- und Geschäftshäusern sowie Fachmärkten und Ladenlokalen spezialisiert. Als ausgewiesener Experte für Handelsimmobilien bietet COMFORT ihr Know-how auch als Beratungsdienstleistung in Form von Expertisen, Second-Opinion-Gutachten oder Due Diligence für Dritte an. COMFORT analysiert fortlaufend die aktuellen Miet- und Kaufpreisfaktoren für Deutschland und Österreich. Zum ergänzenden Angebot zählen Center-Consulting sowie der Bereich Luxury Retail. In Deutschland ist der Einzelhandelspezialist zudem exklusiver Kooperationspartner von Cushman & Wakefield in der Vermietung von Ladenlokalen. Die COMFORT-Gruppe mit Hauptsitz in Düsseldorf unterhält Büros in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, München und Wien.  
[www.comfort.de](http://www.comfort.de)

#### Medienkontakt COMFORT-Gruppe

Karolina Müller

Unternehmenskommunikation | Shadowplatz 12, 40212 Düsseldorf | Fon +49 211 9550-144 | [mueller@comfort.de](mailto:mueller@comfort.de)