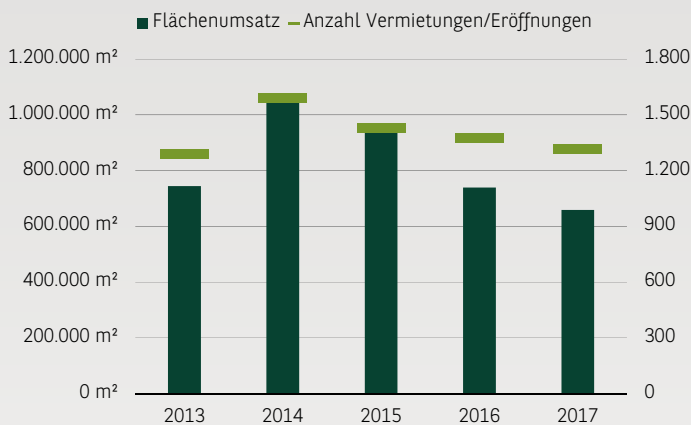




## Market Focus Q4 2017

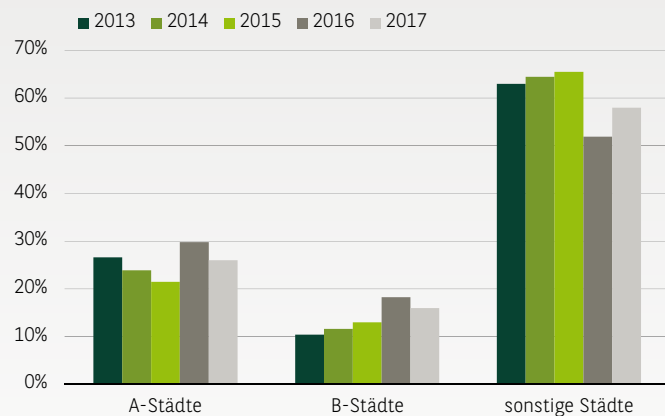
# RETAIL LETTING

### Flächenumsatz bundesweit im Vergleich der letzten 5 Jahre



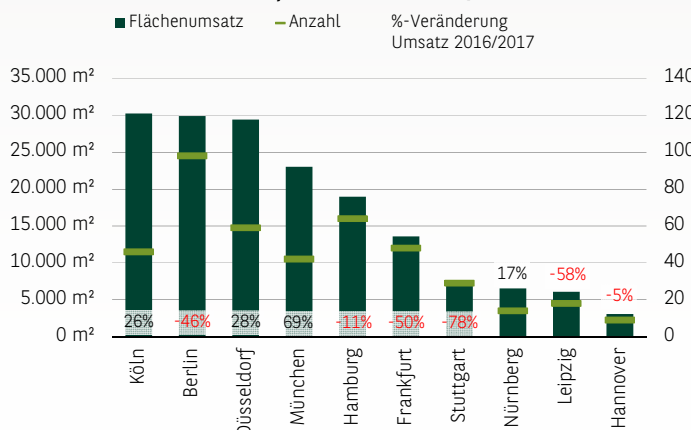
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

### Anteil des Flächenumsatzes nach Städte kategorien



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

### Flächenumsatz an den Top-10-Standorten Q4 2017



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

### ANPASSUNGSPROZESSE STATT ABWÄRTSTRENDS

Die positiven Rahmenbedingungen des deutschen Einzelhandels kommen zwar auch dem E-Commerce zugute, sorgen jedoch gleichzeitig dafür, dass Deutschland für in- und ausländische Labels einer der wichtigsten europäischen Ziel- und Expansionsmärkte im stationären Handel bleibt: Indizien für die gute Grundstimmung sind u. a. das rekordverdächtige GfK-Konsumklima zum Jahresstart (10,8 Punkte) sowie der für 2018 prognostizierte überdurchschnittliche GfK-Einzelhandelsumsatz (419,7 Mrd. €). Insgesamt liegt das Ergebnis des Flächenumsatzes in deutschen Cities 2017 mit rund 660.000 m² zwar 11 % unter dem Vorjahreswert, die Zahl der Vermietungen und Eröffnungen ist mit über 1.300 (-4 %) jedoch nur leicht zurückgegangen und spricht für eine nach wie vor hohe Dynamik in Citylagen. Zurückzuführen ist die (auch im langjährigem Vergleich) moderate Umsatzbilanz in erster Linie auf die durchschnittliche Größe pro Vermietung, die seit 2014 um ein Drittel auf 500 m² gesunken ist. Gut 44 % der Abschlüsse haben sogar eine Gesamtfläche von höchstens 200 m².

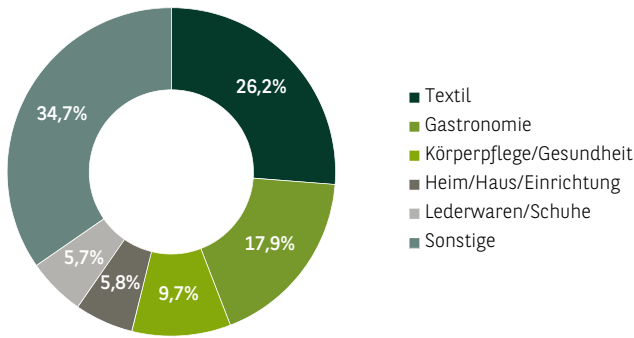
### DREI VIERTEL DES UMSATZES AUSSERHALB DER METROPOLN

Gemessen am fünfjährigen Durchschnittswert sowie auch aktuell wird jeder vierte Quadratmeter des Flächenumsatzes an den Top-10-Standorten generiert. Spitze sind die größten Retailmärkte insbesondere beim Anteil ausländischer Labels: Gerade in diesen Städten fassen internationale Retailer bevorzugt in Deutschland Fuß oder nutzen sie, um auf sich aufmerksam zu machen. Somit sind sie für nennenswerte 41 % der Abschlüsse in dieser Kategorie verantwortlich. Einen Anteil von 16 % des Volumens tragen B-Städte bei, zu denen die 17 weiteren regelmäßig von BNPPRE analysierten Märkte gehören. Das Gros des Umsatzes machen allerdings die sonstigen Städte aus (58 %): Hierzu ist z. B. Bielefeld zu zählen, wo mit dem ECE-Center LOOM Bielefeld eine der wenigen 2017 eröffneten innerstädtischen Malls an den Start ging.

### VIEL DYNAMIK IN KÖLN, DÜSSELDORF UND MÜNCHEN

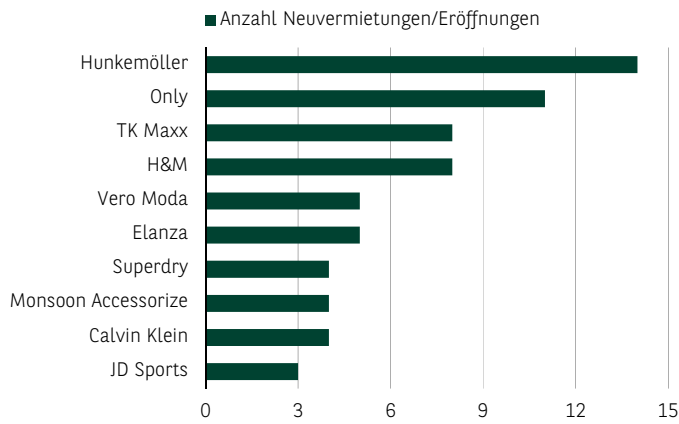
Dass die hohe Mietbelastung in den großen Shopping-Destinationen für viele Retailer nur schwer darstellbar ist und zunehmend zu Flächenoptimierungen führt, wird in der Analyse der Top-10-Standorte deutlich. Als Konsequenz ist der Flächenumsatz in den wichtigsten Metropolen wesentlich stärker zurückgegangen (-24 %) als die Anzahl der Vermietungen (-13 %). Nichtsdestotrotz konnten vier Städte Umsatzsteigerungen verzeichnen: Hierzu zählen München (+69 %), die NRW-Standorte Düsseldorf (+28 %) und Köln (+26 %) sowie Nürnberg (+17 %). Die mit Abstand meisten Abschlüsse (rund 100) entfallen wie in den vergangenen Jahren auf Berlin, und auch Hamburg erzielt mit über 60 Deals ein bemerkenswertes Resultat.

Anzahl Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen (bundesweit)



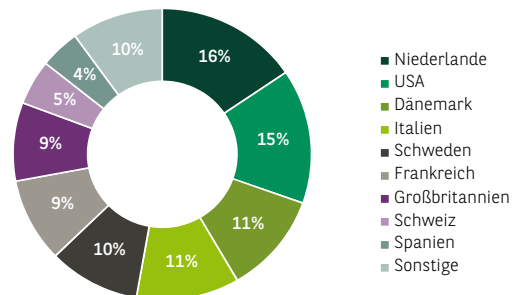
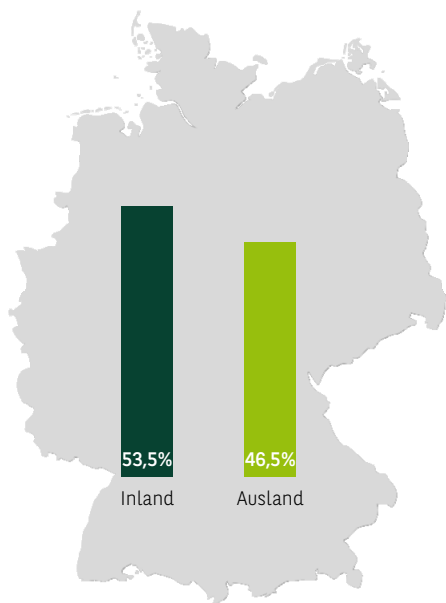
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

Expansivste internationale Fashion-Retailer in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

Anzahl Vermietungen/Eröffnungen nach Herkunft (Fashion-Labels)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2017

➤ GASTRONOMIEKONZEPTE WEITER AUF DEM VORMARSCH

Der strukturelle Wandel des Einzelhandels in Deutschland schlägt sich insbesondere in der Branchenstruktur der Vermietungen und Eröffnungen nieder: Während Gastronomiekonzepte zwischen 2013 und 2016 gut 13 % der registrierten Abschlüsse auf sich vereinten, steuerten sie 2017 knapp 18 % und damit fast 5 Prozentpunkte mehr bei. In Erscheinung getreten sind hier u. a. die Konzepte der Enchilada-Gruppe Wilma Wunder oder dean&david sowie coa Asian Food & Drinks und L'Osteria. Darüber hinaus feierte das US-Burgerkonzept Five Guys 2017 auf der Frankfurter Zeil seine Deutschlandpremiere und sieht hierzulande Potenzial für viele weitere Filialen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen verwundert es nicht, dass Gastronomiekonzepte vermehrt auch in Shops anderer Branchen integriert werden. Ein prominentes Beispiel ist in diesem Zusammenhang die neue H&M-Schiene Arket, die seit dem vierten Quartal 2017 mit ihrem weltweit zweiten Store in der Münchener Weinstraße vertreten ist. Trotz alledem sichern sich Textiler erneut den Löwenanteil der Vermietungen und Eröffnungen, liegen mit gut 26 % der Abschlüsse jedoch 7 Prozentpunkte unter dem Durchschnittswert der letzten Jahre. Das Führungsduo wird ergänzt durch das Marktsegment Körperpflege/Gesundheit, zu dem u. a. Drogerien, Parfümerien und Augenoptiker gehören (knapp 10 %).

➤ FASHION: INTERNATIONALE BRANDS SEHR AKTIV

Insgesamt ist festzuhalten, dass die kontinuierliche Steigerung der Onlineumsätze auf kaum eine andere Branche so großen Einfluss nimmt wie auf die Modebranche. Infolgedessen ist insbesondere in diesem Segment Kreativität und eine erfolgreiche Inszenierung der eigenen Marke gefragt um im stationären Geschäft konkurrenzfähig zu bleiben. Umso erfreulicher ist, dass internationale Fashionlabels mit anteilig 47 % und deutlich über 150 Vermietungen noch entscheidender am Marktgeschehen partizipieren als in den vergangenen Jahren. Besonders aktiv waren hierbei niederländische und amerikanische Brands, die zusammen für etwas weniger als jede dritte Vermietung bzw. Eröffnung verantwortlich sind. Zurückzuführen ist das Ergebnis dieser beiden Herkunftsländer nicht zuletzt auf die bereits etablierten aber nach wie vor expansiven Marken Hunkemöller und TK Maxx. Beachtlich ist auch, dass neben den bekannten Retailern mehr als 10 Bekleidungslabel den ersten Schritt in deutsche Citylagen gewagt haben, wobei sie sich vor allem auf die Big 6 konzentrierten.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2017

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Scharf, Head of Retail Services Germany | Telefon +49 (0)30-884 65-228 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)