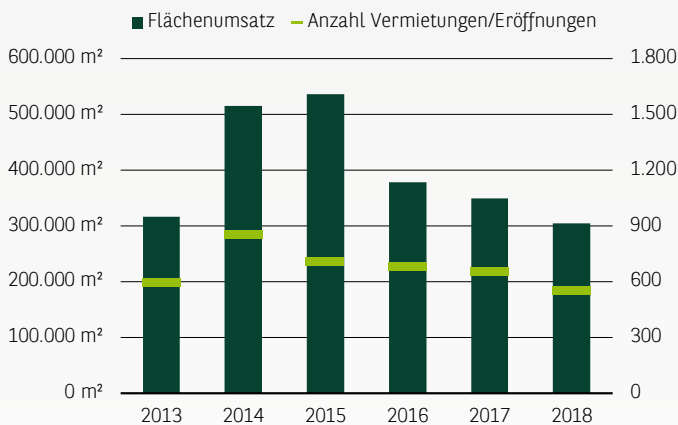




Market Focus Q2 2018

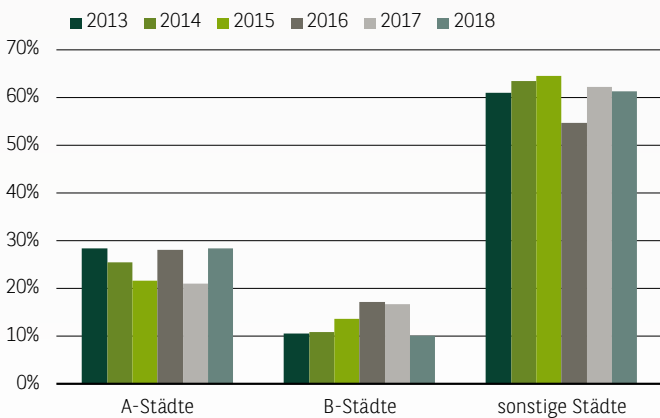
RETAIL LETTING

Flächenumsatz Citylagen bundesweit im 1. Halbjahr



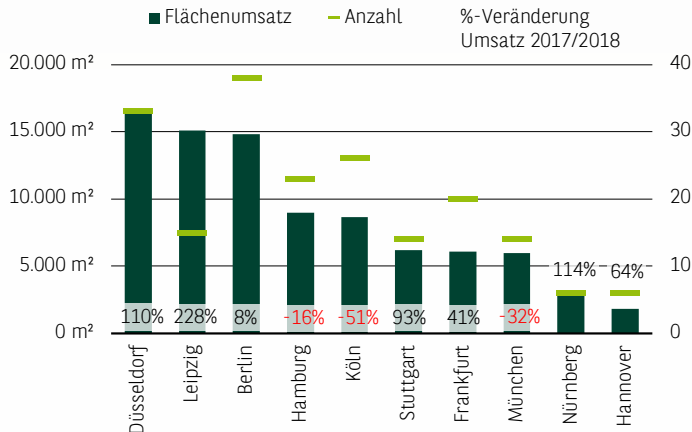
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

Anteil des Flächenumsatzes nach Städte kategorien 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

Flächenumsatz an den Top 10 Standorten im 1. Halbjahr 2018



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

MARKTGESCHEHEN VERHALTEN – AUSSER IN A-STÄDTEN

Die stabile Entwicklung der Einkommenserwartung, die in den vergangenen Monaten zu einer steigenden Anschaffungsneigung der Konsumenten geführt hat, unterstreicht die positive Grundstimmung des Einzelhandels in Deutschland. Nichtsdestotrotz setzt sich der Wandel im Handel weiter fort, was sich u. a. in längeren Verhandlungszeiträumen bei Neuvermietungen und in der Konsequenz auch im geringeren Flächenumsatz in Citylagen widerspiegelt. Vor diesem Hintergrund wurde in der ersten Jahreshälfte mit rund 300.000 m² und mehr als 550 Vermietungen und Eröffnungen im langjährigen Vergleich eine unterdurchschnittliche Bilanz erzielt. Bemerkenswert ist hierbei jedoch der kontinuierlich gestiegene Umsatzanteil von A- und B-Lagen, der mit 82 % deutlich höher ausfällt als in den sehr starken Jahren 2014 und 2015 (rund 70 %), in denen der Flächenumsatz entscheidend durch die Eröffnung einer Vielzahl großer innerstädtischer Shoppingcenter (u. a. Mall of Berlin) befeuert wurde. Erfreulich ist zudem das Resultat der Top-Städte, die im Vorjahresvergleich um 19 % zulegen und mit ihren sehr guten Rahmenbedingungen nach wie vor nationale und internationale Retailer überzeugen.

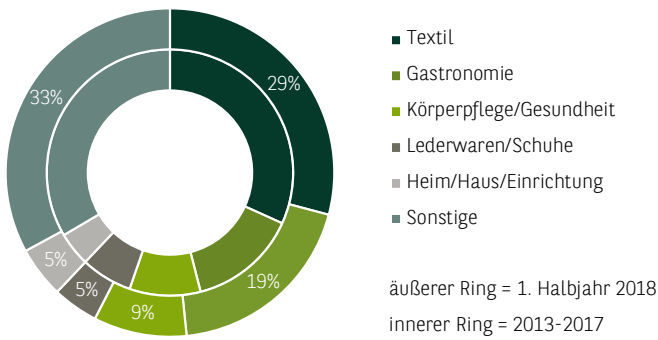
VERSTÄRKTER FOKUS AUF SHOPPINGMETROPOLEN

Insgesamt machen die A-Städte, zu denen neben den Big 6 auch Stuttgart, Leipzig, Hannover und Nürnberg zählen, etwas weniger als 30 % des Volumens und sogar mehr als ein Drittel der registrierten Verträge aus. Hierbei kommt neben den vergleichsweise sehr guten einzelhandelsrelevanten Kennziffern insbesondere auch der Faktor Brandbuilding durch die möglichst optimale Platzierung eines Ladens in den großen Shoppingdestinationen zum tragen. Dies bedeutet jedoch keineswegs, dass der Einzelhandel in anderen Städten stillsteht: Mit Dortmund, Wiesbaden oder Bonn war auch in wichtigen B-Städten ein reges Marktgeschehen zu beobachten. In der Kategorie der sonstigen Standorte ist nicht zuletzt die Fuggerstadt Augsburg erwähnenswert, wo das ehemalige K&L Gebäude am Königsplatz restrukturiert wird und ein attraktiver Mietermix entsteht.

HÖHERE DYNAMIK IN 7 VON 10 TOP-MÄRKTEN

Ein Halbjahresergebnis von etwas weniger als 90.000 m² und rund 200 Vermietungen und Eröffnungen sprechen eine deutliche Sprache: Auch in Zeiten zahlreicher struktureller Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft verlieren die A-Städte nicht an Attraktivität und können 2018 mit neuen Labels und Konzepten aufwarten. An die Spitze des Rankings können sich hierbei wie auch in der Vergangenheit Städte setzen, in denen innerstädtische Projektentwicklungen dem Markt neue, moderne Flächen zuführen. Vor diesem Hintergrund liegt Düsseldorf im Zuge der Aufwertung der Schadowstraße und der Entwicklung des Kö-Bogens 2 zur Jahresmitte vorne.

Anzahl Vermietungen/Eröffnungen nach Branchen (bundesweit)

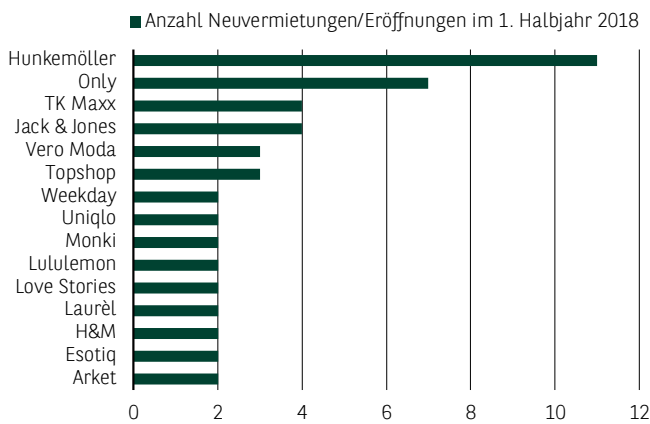


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

FAST JEDE FÜNFTE VERMIETUNG DURCH GASTRONOMIE

Einer der meist diskutierten Transformationsprozesse im Einzelhandel ist und bleibt der Vormarsch der Gastronomie-Konzepte, welche die Gunst der Stunde für sich nutzen und weiter in den Citylagen expandieren. Während sie in den letzten fünf Jahren gut 14 % aller erfassten Vermietungen und Eröffnungen ausmachten, generieren sie in den ersten sechs Monaten 2018 einen beachtlichen Anteil von rund 19 %. Immer wieder spielen sie u. a. auch bei der Entwicklung hybrider Immobilien bzw. Quartiere für den Nutzungsmix eine nicht zu vernachlässigende Rolle. Als aktivste Retailer der unterschiedlichen Rubriken Pizza/Pasta, Burger-Konzepte, Salat/Sandwich und Coffee-Shops sind vor allem L'Osteria, Hans im Glück, Subway, dean& david und Coffee Fellows zu nennen. Das Gros der Verträge steuern jedoch wie gehabt die Textiler (29 %) bei, die zusammen mit der Gastronomie knapp die Hälfte des Marktgeschehens auf sich vereinen. Das Führungstrio wird durch den Sektor Körperpflege/Gesundheit (9 %) komplettiert: Neben den Drogerien Rossmann und dm sind in dieser Branche auch immer wieder Brillen-Labels, wie vor allem Mister Spex und Viu, vertreten.

Expansivste internationale Fashion-Retailer in Deutschland

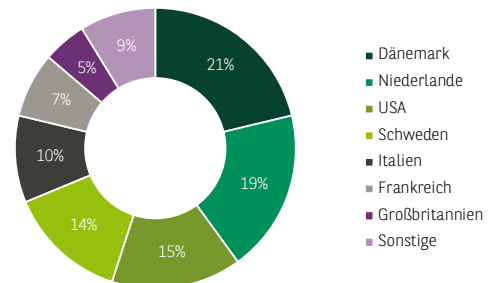
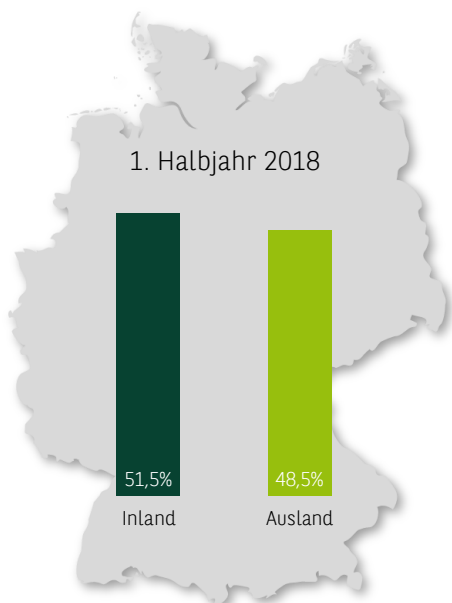


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

NEUE TRENDS, AUFSTREBENDE SOWIE ETABLIERTE TEXTILER

Trotz der leicht rückläufigen Vermietungszahlen von Textil-Labels führt nach wie vor kein Weg an dieser Nachfragegruppe vorbei. Ein wichtiger zu beobachtender Trend in diesem Sektor ist nicht zuletzt die Sportbranche, die durch steigende Fitnessstudio-Anmeldungen weiter wächst. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Eröffnung des inhabergeführten L+T Sportkaufhauses auf 5 Etagen in Osnabrück erwähnenswert, dass in puncto Verknüpfung von Einkauf und Erlebnis ganz neue Maßstäbe setzt. Auch das neue Asics-Flagship in der Kölner Schildergasse sowie der Intersport Future Store im Alexa in Berlin, die beide Ende 2017 eröffneten, können hierfür als Beispiele herangezogen werden. Die derzeit expansivsten Brands sind jedoch nicht auf Sportartikel ausgerichtet. Neben den traditionell sehr aktiven Retailern wie Hunkemöller, TK Maxx oder den Konzepten der Bestseller-Gruppe konzentriert sich H&M zunehmend darauf, seine Marken wie z. B. Weekday und Monki breiter aufzustellen und die neue Schiene Arket zu etablieren. Darüber hinaus erhöhen die renommierten internationalen Labels Topshop und Uniqlo in Deutschland ihre Schlagzahl. Ein buntes Bild ergibt sich auch hinsichtlich der Herkunftsländer internationaler Fashion-Brands, wobei skandinavische Marken mit 35 % in der Summe den größten Beitrag leisten.

Anzahl Vermietungen/Eröffnungen nach Herkunft (Fashion-Labels)



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2018

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: 30.06.2018

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