



DIP analysiert dynamischen Markt für Einzelhandelsflächen

DIP analysiert dynamischen Markt für Einzelhandelsflächen
So entwickelten sich die Einzelhandelsspitzenmieten
Nach Analysen von DIP - Deutsche Immobilien-Partner sorgten 2014 u.a. die positive Einkommensentwicklung der deutschen Privathaushalte bei gleichzeitig niedrigster Sparquote (2014: 9,0%) - der niedrigsten seit 2000 mit 8,9% - und das sehr hohe Beschäftigungsniveau mit einer Arbeitslosenquote von 6,4% für insgesamt stabil-positive Rahmenbedingungen am deutschen Einzelhandelsmarkt. Das spiegelt auch der bundesweite Einzelhandelsumsatz, der im Berichtsjahr 2014 um 1,8% gegenüber dem Vorjahr auf rd. EUR 459 Mrd. anstieg. Vor diesem Hintergrund setzt sich das seit Jahren hohe Interesse von Investoren und Einzelhandelsmietern insbesondere an den Top-Lagen der deutschen Metropolen und Wachstumskerne fort. Entsprechend erhöhten sich 2014 die Spitzenmiete in den größten deutschen Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt/Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart) binnen Jahresfrist um 6,9% bzw. 20 Euro auf durchschnittlich EUR 311,-/m Verkaufsfläche. Gleichzeitig bewegen sich die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-Lagen der "Big Seven" auf niedrigem Niveau zwischen 3,3% und 4,5%.
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 192,-/m Verkaufsfläche (2005) um 62% auf aktuell EUR 311,-/m.
Auch in den übrigen untersuchten DIP-Standorten (Bremen, Dresden, Hannover, Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Rostock) sind die Einzelhandelsspitzenmieten insgesamt gestiegen. Hier fällt die Steigerungsrate im genannten Zeitraum (2005 bis 2014) mit 38% allerdings moderater aus. Zudem liegt die hier im Mittel erzielte Spitzenmiete mit EUR 124,-/m rd. 60% unter dem Mittelwert der "Big Seven".
München unverändert teuerster Einzelhandelsstandort Deutschlands
Die Einzelhandels-Spitzenmiete stieg nach Analysen von DIP in allen deutschen Metropolen bis auf Hamburg, wo sich der Wert unverändert auf EUR 280,-/m stellt, zum Teil deutlich um bis zu 20% wie in Köln.
Teuerster deutscher Einzelhandelsstandort ist weiterhin München: Hier legte die Spitzenmiete nochmals um knapp 3% auf EUR 380,-/m zu (2013: EUR 370,-/m).
Dahinter folgen mit jeweils EUR 320,-/m Frankfurt (+3%) und Stuttgart (+7%).
Den "vierten Platz" teilen sich Berlin (+11%) und Köln (+20%) mit einer Spitzenmiete von jeweils EUR 300,-/m.
Auch in Düsseldorf stieg die Spitzenmiete markant um 8% auf nunmehr EUR 280,-/m. Die Landeshauptstadt liegt damit gleichauf mit Hamburg.
In den übrigen untersuchten DIP-Standorten erhöhten sich lediglich in Nürnberg (EUR 140,-/m; +7%) und Hannover (EUR 200,-/m; +5%) die Spitzenmieten, während sie in Bremen (EUR 150,-/m), Dresden (EUR 110,-/m), Leipzig (EUR 140,-/m), Magdeburg (EUR 55,-/m) und Rostock (EUR 70,-/m) stabil blieb.
Gute Perspektiven am deutschen Einzelhandelsmarkt
Auch für 2015 sind die Perspektiven gut: Nach einem BIP-Wachstum von 1,6% im letzten Jahr geht die aktuelle Prognose des Sachverständigenrates für 2015 von einem BIP-Wachstum von 1,0% 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 einem Anstieg bzw. zumindest einer Stabilisierung des Spitzenmietniveaus auszugehen.
Das hohe Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt und das gezielte Investment in "Betongold" setzt sich angesichts anhaltender Niedrigzinsphase und noch immer nicht überwundener Euroschuldenkrise (Griechenland) auch 2015 fort. Die Immobilienquoten bleiben bei marktführenden nationalen und internationalen Versicherungen, Staatsfonds, Pensionskassen sowie Family Offices 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: Sie stellen aufgrund ihres stabilen Cash Flows eine vergleichsweise sichere und darüber hinaus wertzuwachsauffähige Anlageklasse dar, die vor allem in turbulenten Zeiten vor dem Hintergrund niedriger Habenzinsen und eines hohen Sicherheitsbedürfnisses sehr nachgefragt ist. Dieser Trend setzt sich nach den umfassenden Analysen von DIP auch 2015 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 jeweils (Frankfurt: 3,8%; Berlin: 4,3%; Düsseldorf, Hamburg und Köln: je 4,2%). Für 2015 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.
Pressekontaktinformationen:
AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH
Co. KG
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit
Kennedydamm 55 / Ross-Straße
D-40476 Düsseldorf
Tel.: 02 11/83 91-307
Fax: 02 11/83 91-261
Mobil: 01 72/98 04-203
Website: www.aengevelt.com
Facebook: http://www.facebook.com/aengevelt.
Firmeninformationen:
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 + Zägel 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: EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH sowie TLG Immobilien AG (Niederlassung Süd) und DEKRA Industrial International 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".

Pressekontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

Firmenkontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.