

Kontakt: Doris von Muschwitz, Leiterin Einzelhandelsvermietung Deutschland
Telefon: +49 (0) 211 13006-24
E-Mail: doris.vonmuschwitz@eu.jll.com

Einzelhändler stehen auf Berlin - Hauptstadt ist im ersten Halbjahr klarer Spitzenreiter auf dem Vermietungsmarkt in Deutschlands Einkaufsmeilen

Jones Lang LaSalle analysiert 1a Lagen-Vermietungsmarkt - Repräsentative Stichprobe umfasst 485 Vermietungen mit 320.000 m² Mietfläche

Frankfurt, 28. Juli 2011 – Jones Lang LaSalle hat anhand eigener Recherchen und der Vermietungsmeldungen der Immobilienfachtitel den Markt für Ladenlokale in Deutschlands Einkaufsmeilen untersucht. Der Studie für das erste Halbjahr 2011 liegt eine repräsentative Stichprobe von 485 Vermietungen aller Maklerhäuser mit einer vermittelten Verkaufsfläche von insgesamt 320.000 m² zugrunde. Die starke Marktdynamik lässt für das zweite Halbjahr besonders in den Metropolen Mietsteigerungen erwarten. Die Aktivitäten international tätiger Handelskonzepte erreichen ein neues Rekordniveau. Berlin ist mit einem Anteil von rund 15 Prozent am bundesweiten Flächenumsatz der am stärksten nachgefragte Handelsstandort.

Hohe Nachfrage stärkt Vermieterseite

Doris von Muschwitz, Leiterin Einzelhandelsvermietung Deutschland bei Jones Lang LaSalle: „2011 wird nach mehreren verhaltenen Perioden wieder ein gutes Vermietungsjahr. Erfolgreiche Handelsunternehmen befassen sich intensiv mit ihrer Standortexpansion. Immer stärker setzen sich dabei international tätige Akteure durch. Ihr Anteil an den untersuchten Vermietungen liegt mit 57 Prozent so hoch wie nie zuvor. Viele Newcomer haben den Sprung auf den deutschen Markt geschafft.“ Zudem gewinnt die Standort-Konsolidierung an Bedeutung. Von Muschwitz weiter: „Viele Marken trennen sich von unrentablen Standorten und optimieren ihre Netzwerke. Die Mietinteressenten bewegen sich dabei ohne Zweifel wieder auf einem Vermietermarkt. Incentives wie Ausbauleistungen verlieren derzeit an Bedeutung.“

Marktvolumen: Berlin absorbiert mehr als ein Drittel der vermittelten Fläche in Metropolen

Mit rund 127.000 m² entfallen fast 40 Prozent des untersuchten Gesamtvermietungsvolumens auf die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (BIG 7) sowie

Einzelhändler stehen auf Berlin - Hauptstadt ist im ersten Halbjahr klarer Spitzenreiter auf dem Vermietungsmarkt in Deutschlands Einkaufsmeilen

Leipzig und Hannover. Es zeichnet sich schon jetzt ab, dass Berlin den sehr guten Flächenumsatz von 52.000 m² aus dem gesamten Vorjahr übertreffen wird. Im ersten Halbjahr 2011 wurden in der Hauptstadt bereits 46.000 m² Einzelhandelsfläche vermietet. Die Hauptstadt absorbiert damit mehr als ein Drittel der in den genannten Metropolen vermittelten Fläche. Der Anteil am bundesweiten Vermietungsmarkt in 1a-Lagen liegt bei beachtlichen 15 Prozent. Berlin zählt derzeit zu den interessantesten Handelsstandorten in ganz Europa und zieht besonders internationale Mieter magisch an.

München kommt mit den Großvermietungen Sport Scheck und Forever 21 im ersten Halbjahr auf einen Metropolen-Flächenanteil von knapp einem Fünftel. Hamburg und Düsseldorf folgen mit je 10 Prozent. Auf Frankfurt entfallen sechs Prozent der in Metropolen vermittelten Fläche. Der Wert wird sich durch anstehende Vermietungen im weiteren Jahresverlauf verbessern. Gleiches gilt für Köln, das derzeit verstärkt nachgefragt wird.

Branchenanteile: Textilien und Unterhaltungselektronik als stärkste Flächenabnehmer

Die Textilbranche ist im ersten Halbjahr mit einem Anteil von fast 40 Prozent wichtigster Abnehmer von Flächen in 1a-Lagen. Neben dem Young Fashion-Segment sind derzeit insbesondere Wäscheanbieter aktiv. Ein Trend ist zudem die vermehrte Expansion kleinerer Labels, die unter dem Dach größerer Markenkonzerne agieren. Hochkarätige Luxuslabels zeigen ebenfalls Interesse an neuen Standorten. Die Zahl der Neueröffnungen in den fünf deutschen Luxusmeilen wird nach Einschätzung von Jones Lang LaSalle im Jahr 2011 bei bis zu 30 liegen.

Einen starken Aufwärtstrend beobachtet Jones Lang LaSalle im Bereich Unterhaltungselektronik. Anbieter wie Apple, Conrad oder Saturn sind auf Expansionskurs. Gleiches gilt für den Bereich Sport / Outdoor. Die großen Sporthäuser wie Sport Scheck aber auch Marken wie adidas mit seiner neuen Linie NEO sorgen für den Aufwärtstrend. Der Gastronomiebereich repräsentiert rund ein Zehntel der Anmietungen, die in erster Linie auf das Konto der Systemgastronomie gehen. Anbieter aus dem Heim-Haus-Wohnbedarf, allen voran Butlers und Depot, suchen gleichfalls verstärkt neue Flächen. Die Branche Gesundheit / Beauty kommt auf rund sechs Prozent Marktanteil, die in erster Linie auf die Drogeriemarktanbieter dm und Rossmann zurückzuführen sind. Nach mehreren verhaltenen Quartalen zeigt auch der Bereich Schuhe / Lederwaren mit einem Anteil von sechs Prozent wieder einen Aufwärtstrend. Neben Deichmann und Reno geht die gestiegene Flächennachfrage auf internationale Markenanbieter wie etwa Clarks zurück.

Ladengröße: Klarer Zuwachs bei sehr großen Flächen

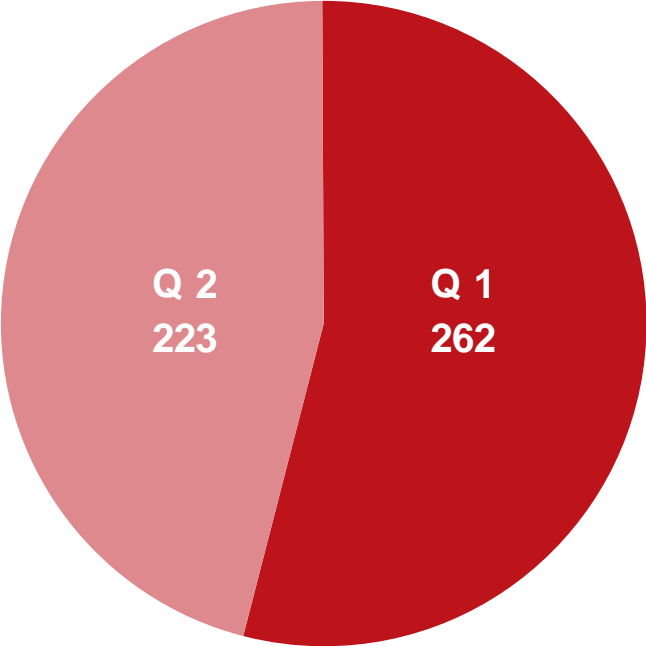
Im ersten Halbjahr fällt ein klarer Zuwachs bei sehr großen Flächen ab 2.000 m² auf. Ihr Anteil ist im Vergleich zum Gesamtjahr 2010 von vier auf neun Prozent gestiegen. Auslöser hierfür sind zahlreiche Anmietungen von Akteuren wie Abercrombie&Fitch, H&M, Peek&Cloppenburg, Primark, Saturn, Sport

Einzelhändler stehen auf Berlin - Hauptstadt ist im ersten Halbjahr klarer Spitzenreiter auf dem Vermietungsmarkt in Deutschlands Einkaufsmeilen

Scheck, Thalia und Woolworth. Abgesehen von dieser Entwicklung zeigen sich die Anteile der Flächenkategorien konstant. Insgesamt betreffen rund 70 Prozent aller Vermietungsabschlüsse Shops mit weniger als 500 m² Verkaufsfläche. Ein Drittel aller untersuchten Vermietungen fällt in die am stärksten nachgefragte Flächenkategorie 100 bis 250 m².

Anzahl der Mietvertragsabschlüsse nach Quartalen

Basis: 485 Mietvertragsabschlüsse / H1 2011

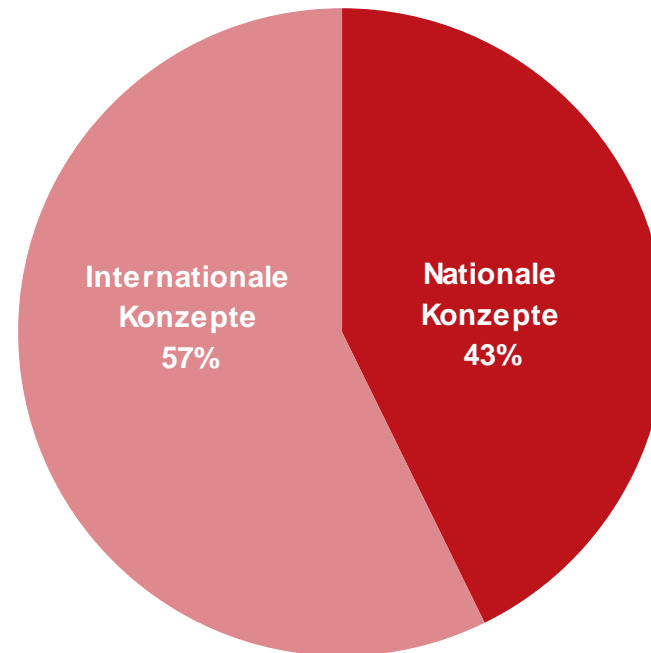


Quelle: Jones Lang LaSalle

Internationale vs. nationale Einzelhandelskonzepte

Basis: 485 Mietvertragsabschlüsse / H1 2011

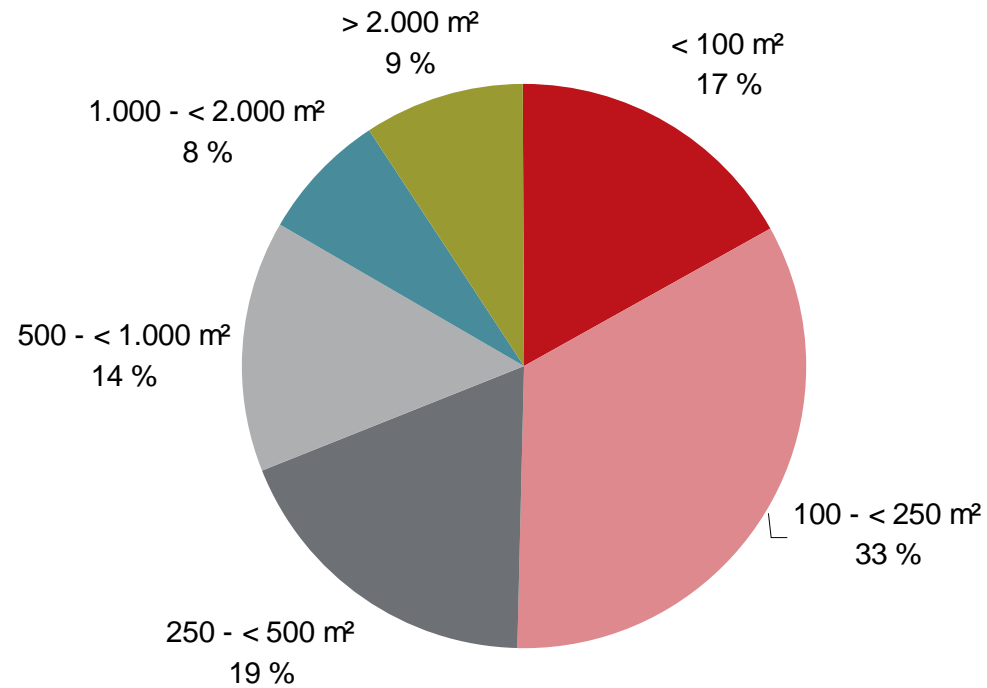
Internationale Konzepte = Expansion auch außerhalb Deutschlands



Quelle: Jones Lang LaSalle

Anteile am Vermietungsmarkt nach Ladengröße

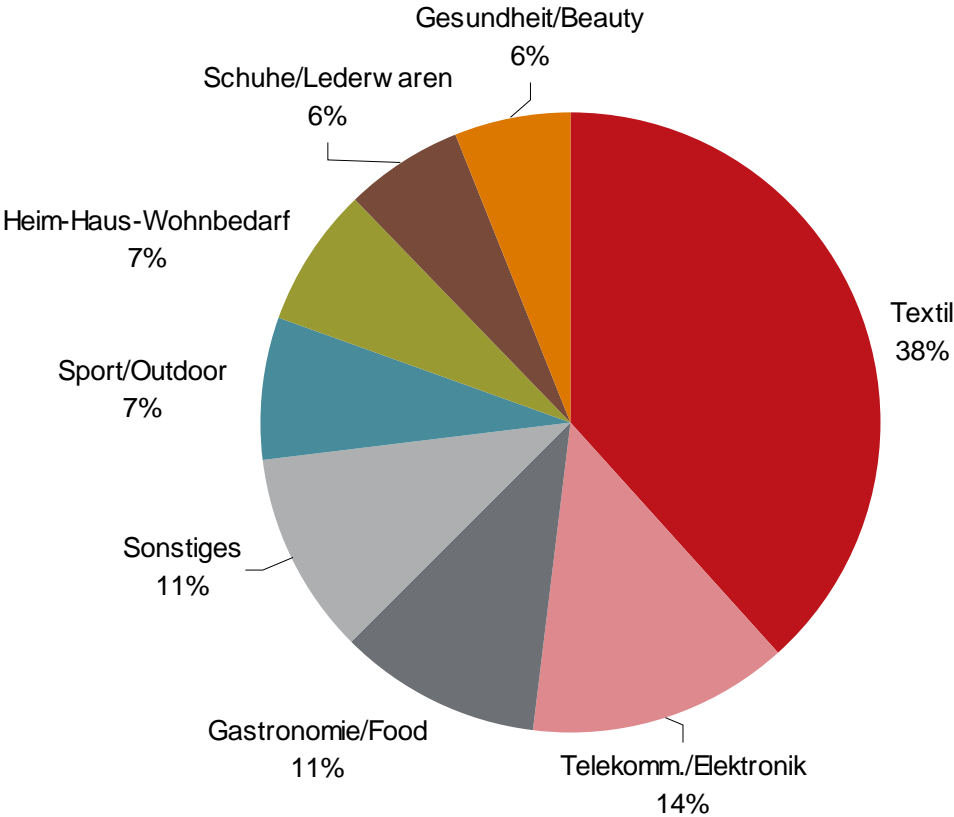
Basis: 485 Mietvertragsabschlüsse / H1 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle

Flächenanteile am Vermietungsmarkt nach Branchen

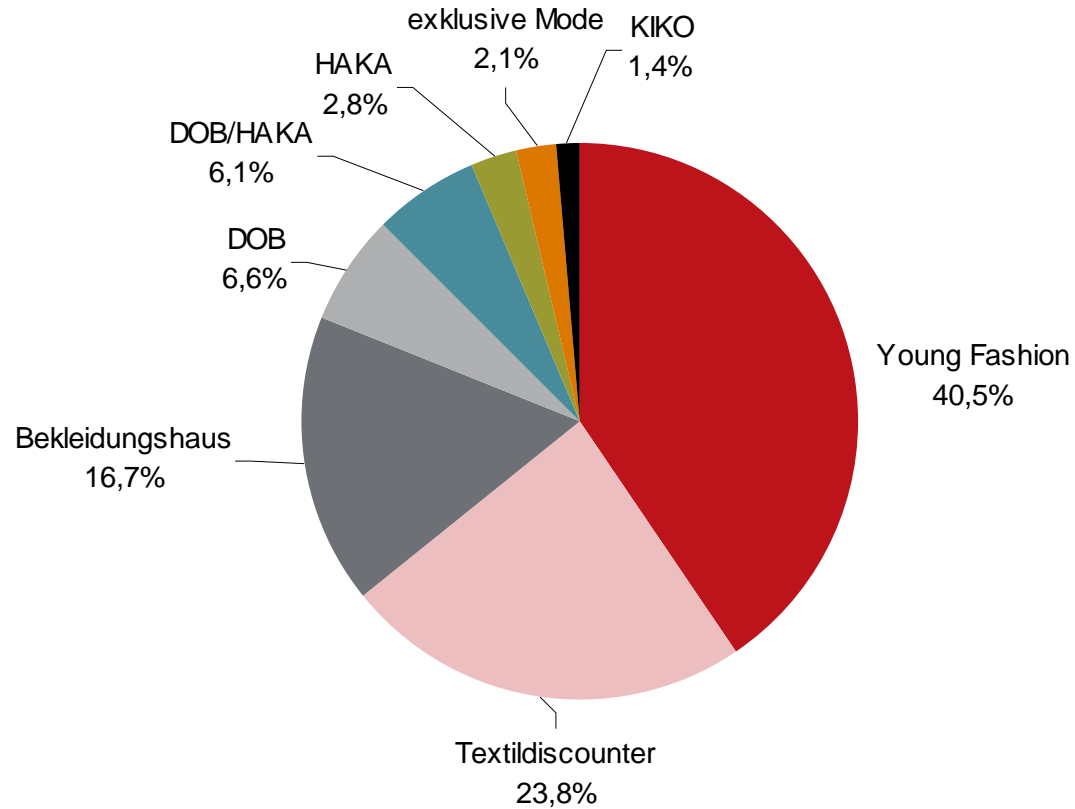
Basis: 320.000 m² vermittelte Fläche / H1 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle

Verteilung Flächenanteile Textilien

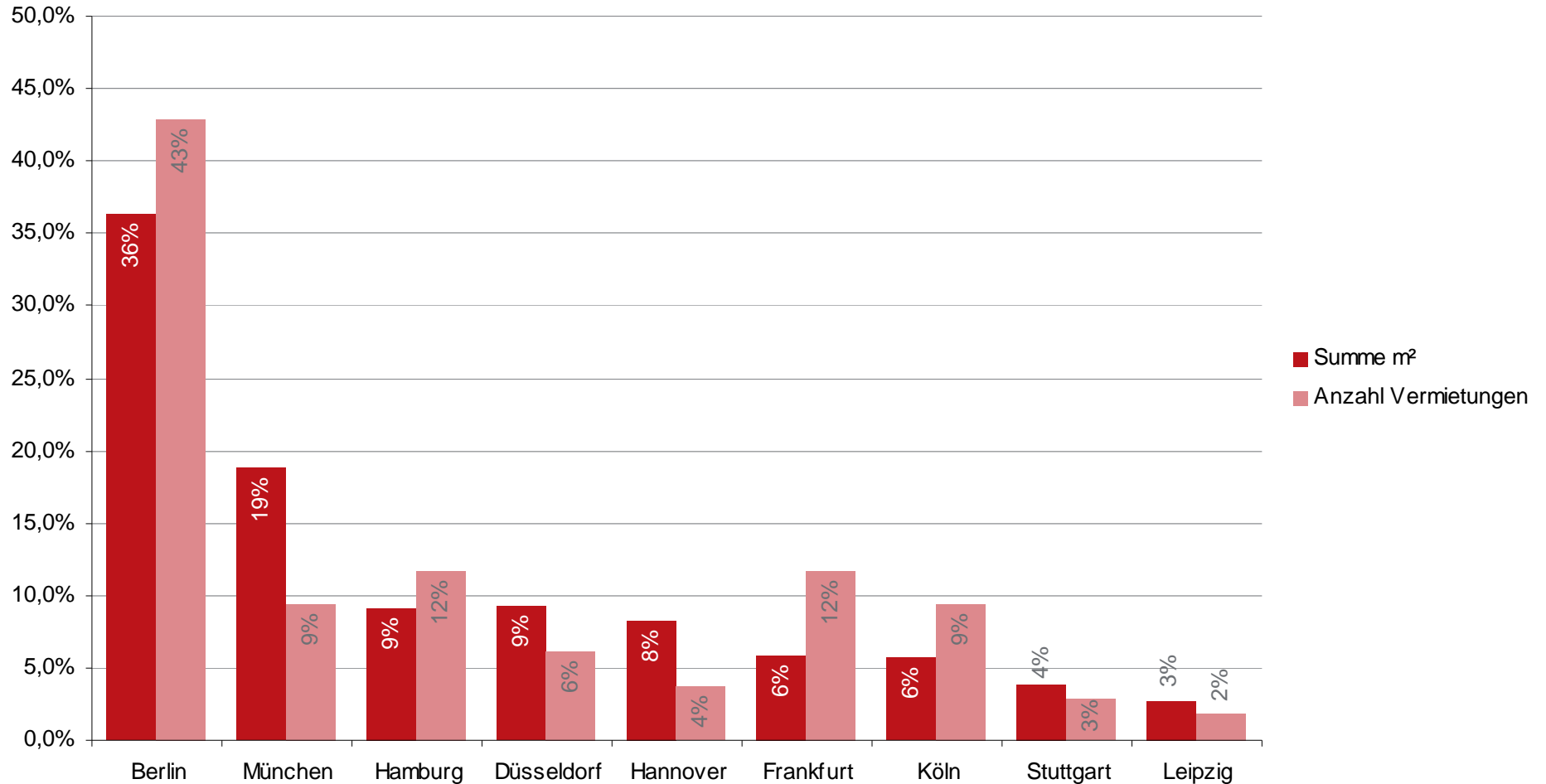
Basis: 120.000 m² Mietfläche Textilien / H1 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle

BIG 7 + Leipzig, Hannover: Anteile m² und Anzahl Vermietungen

Basis: 127.750 m², 212 Vermietungen / H1 2011



Quelle: Jones Lang LaSalle

Datenbasis:

Die repräsentative Analyse für das erste Halbjahr 2011 basiert auf der Auswertung von 485 bekannt gewordenen Mietvertragsabschlüssen aller Maklerhäuser mit einer vermittelten Einzelhandelsfläche von insgesamt 320.000 m². Die Erhebung bezieht sich allein auf Einzelhandelsvermietungen in Innenstadtlagen. Alle Angaben beruhen auf eigener Recherche und der Auswertung sämtlicher Vermietungsmeldungen in den einschlägigen Branchen-Fachtiteln.

Kontakt:

www.joneslanglasalle.de

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2011



This publication is the sole property of Jones Lang LaSalle IP, Inc. and must not be copied, reproduced or transmitted in any form or by any means, either in whole or in part, without the prior written consent of Jones Lang LaSalle IP, Inc. The information contained in this publication has been obtained from sources generally regarded to be reliable. However, no representation is made, or warranty given, in respect of the accuracy of this information. We would like to be informed of any inaccuracies so that we may correct them. Jones Lang LaSalle does not accept any liability in negligence or otherwise for any loss or damage suffered by any party resulting from reliance on this publication. 7