



24. Mai 2018

Stationärer Handel vor großen Herausforderungen

Der Handel profitiert von der weiter rückläufigen Arbeitslosigkeit. Die Einzelhandelsumsätze stiegen 2017 in der EU preisbereinigt um 2,5%. Der deutsche Einzelhandel verzeichnete ein kräftiges Plus von 2,9%. Selbst die in den letzten Jahren darben den Kauf- und Warenhäuser sowie die Bekleidungs-, Schuh- und Textilbranche profitierten von der Kauflaune der Deutschen. Die höchste Dynamik weist jedoch weiterhin der Versand- und Internethandel auf. Der Online-Boom setzt den stationären Handel gewaltig unter Druck und verstärkt bestehende strukturelle Probleme. Dies gilt vor allem für den Textileinzelhandel als traditionelles Rückgrat der 1a-Lagen. Der Preisdruck, die Schnellebigkeit der



Mode sowie die Kosten der Umsetzung neuer Technologien lassen die Profitabilität der Unternehmen sinken. Klassische Einzelhändler intensivieren den Ausbau ihrer digitalen Vertriebskanäle. Im stationären Handel steht die Optimierung des Filialnetzes im Vordergrund. Die Expansion geschieht insgesamt nur noch in moderatem Tempo. Die Nachvermietung von Großflächen ist schwieriger geworden. Es gibt jedoch durchaus internationale Handelsunternehmen, die weiterhin expandieren. Die Fertigstellungen von Shopping-Centern bleiben angesichts der verhaltenen Entwicklung und steigender Leerstände insgesamt moderat, die Modernisierung bzw. Erweiterung bestehender Center u.a. durch den Ausbau der Gastronomie ist im Fokus. Nur wenige große neue Projekte sind in Bau oder Planung. Das geringe Angebot an neuen Produkten als Folge des Online-Booms und der veränderten Konsumgewohnheiten schlägt sich auch am Investmentmarkt nieder. Der Anteil von Shopping-Centern ist seit 2015 rückläufig. In der Gunst der Investoren stark gestiegen dank höherer Renditen aber auch einer größeren Resilienz gegenüber E-Commerce sind hingegen Fachmarktzentren. Der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen dürfte auch im laufenden Jahr anhalten, wobei insbesondere in 1a-Lagen die Werte bereits auf sehr niedrigen Niveaus angelangt sind. Und auch bei Spitzenobjekten in den Toplagen müssen sich Investoren zunehmend auf Mietverträge mit kürzeren Laufzeiten einstellen, sodass Investitionen noch genauer geprüft werden. Immer weniger Mieter sind bereit, langfristige Mietverträge ohne flexible Anpassungsklauseln zu akzeptieren. Der Branchenmix in den 1a-Lagen wandelt sich zunehmend weg von Textil, hin zu mehr Gastronomie, mehr Drogerien und Fitness-Studios.

Inhalt

Volkswirtschaftliches Umfeld	2
Mietmärkte	3
Investmentmärkte	4
Belgien	5
Dänemark	6
Deutschland	7
Finnland	8
Frankreich	9
Italien	10
Niederlande	11
Österreich	12
Polen	13
Portugal	14
Schweden	15
Spanien	16
Tschechische Republik	17
Vereinigtes Königreich	18

Ansprechpartner

Chefvolkswirt:

Dr. Ulrich Kater: Tel. 069/7147-2381; E-Mail: ulrich.kater@deka.de

Immobilienresearch

Daniela Fischer: -7549; E-Mail: daniela.fischer@deka.de

Gunnar Meyke: Tel. -5802; E-Mail: gunnar.meyke@deka.de

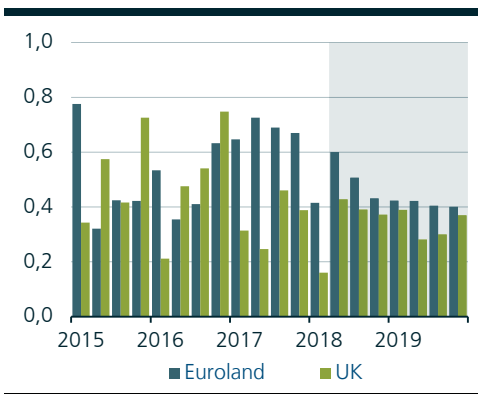
Andreas Wellstein: Tel. -3850; E-Mail: andreas.wellstein@deka.de



24. Mai 2018

Volkswirtschaftliches Umfeld

Bruttoinlandsprodukt (% ggü. Vorquart.)*

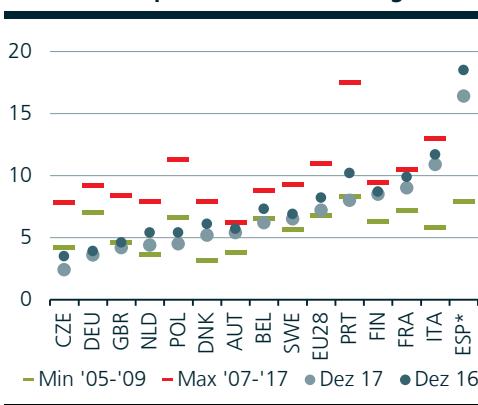


Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank, *saisonbereinigt

Bruttoinlandsprodukt

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt war im ersten Quartal durch sinkende Exporte, einen schwachen Konsum und eine rege Investitionstätigkeit geprägt. Die aktuelle Wachstumsabschwächung interpretieren wir als konjunkturelle Verschnaufpause. Allerdings dürfte 2017 den Hochpunkt der Wachstumsdynamik markiert haben. Angesichts protektionistischer Drohungen und Sanktionen der US-Regierung sind die Risiken für die Konjunktur gestiegen. Die Peripherie Eurolands befindet sich in einer stabilen Aufwärtsbewegung. Die Länder profitieren von der sehr lockeren Geldpolitik und soliden Impulsen durch die Weltwirtschaft. Sinkende Arbeitslosenquoten könnten früher oder später zu stärker steigenden Löhnen und zu aufkommendem Inflationsdruck führen. Schuldenabbau und Strukturereformen kommen nur schleppend voran. Die Ausgabendisziplin in Italien dürfte durch die neue Regierung weiter zurückgehen. In UK dürfte sich das Wirtschaftswachstum 2018/19 mit steter Geschwindigkeit fortsetzen. Der Brexit sorgt weiterhin für Verunsicherung, auch wenn die Einigung auf eine Übergangsfrist eine de facto EU-Mitgliedschaft bis Ende 2020 in Aussicht stellt.

Arbeitslosenquoten, saisonbereinigt in %

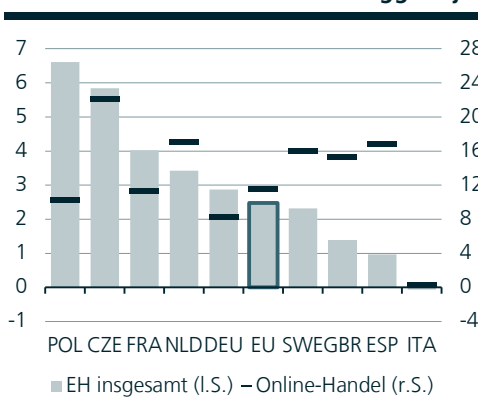


Quelle: Eurostat, DekaBank, *ESP: Max 26,3%

Arbeitsmarkt

Die Erholung an den europäischen Arbeitsmärkten setzte sich 2017 fort. Im Jahresverlauf sank die Arbeitslosenquote in der Europäischen Union von 8,2% auf 7,3%, in Euroland von 9,6% auf 8,6%. In allen 28 Ländern der Union sanken die Quoten. Im gemeinsamen Währungsraum nähert sich die Arbeitslosenquote langsam dem Tiefststand von 2007/08, als Werte knapp unter 7,5% erreicht wurden. Allerdings besteht aktuell ein erheblicher Unterschied zu damals: Vor Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise lagen die Quoten der einzelnen Länder sehr viel dichter beieinander. In den vier größten Volkswirtschaften Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien reichte die Spannweite von 6% bis 9%. Ende 2017 lagen die Werte zwischen 3,5% in Deutschland bis hin zu 16,5% in Spanien. Nur Griechenland weist eine noch höhere Quote auf. Im Vereinigten Königreich sank die Arbeitslosenquote trotz des näher rückenden EU-Austritts auf den niedrigsten Stand der vergangenen 35 Jahre.

Einzelhandelsumsätze 2017 in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank, *preis- und saisonbereinigt, EH insgesamt ohne Kfz/Kraftstoffe

Einzelhandelsumsätze

Die Einzelhandelsumsätze stiegen 2017 in der EU preisbereinigt um 2,5%. Ein sehr gutes Jahr verzeichnete der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen. Das Mengenwachstum lag mit gut 3% deutlich über der durchschnittlichen Dynamik der vorherigen fünf Jahre (0,6% p.a.). Ungebrochen ist weiterhin der Online-Boom: Der Anstieg 2017 um 11,5% entsprach nahezu exakt dem 5-Jahres-Mittelwert. Strukturellen Nachholbedarf beim E-Commerce haben insbesondere die Länder Süd- und Osteuropas. Der deutsche Einzelhandel verzeichnete 2017 ein kräftiges Plus von 2,9%, woran die Bekleidungs-, Schuh- und Textilbranche großen Anteil hatte. Frankreichs Einzelhändler erwirtschafteten ebenfalls ein deutliches Plus (+4%). Die höchsten Umsatzzuwächse verzeichneten die osteuropäischen Länder. In UK fiel der reale Zuwachs mit 1,4% deutlich bescheidener als in den Vorjahren aus. Dabei konnte die Dynamik der nominalen Umsätze sogar anziehen, allerdings ist dies vorwiegend auf Preissteigerungen zurückzuführen, nicht zuletzt aufgrund der Pfundschwäche.



24. Mai 2018

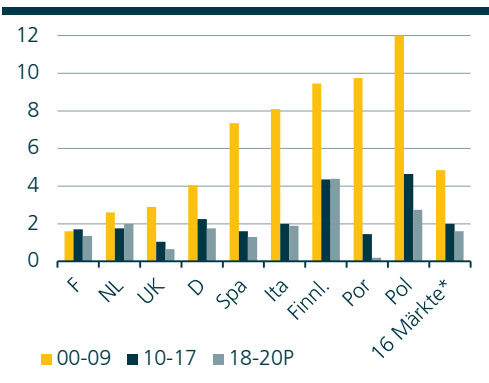
Mietmärkte



Nachfrage

Der starke Preisdruck, die Schnelllebigkeit der Mode sowie die Kosten durch die Umsetzung neuer Technologien als Folge des Online-Booms lassen die Profitabilität der Einzelhändler sinken. Der Textilhandel ist besonders betroffen. Die Zerteilung des Marktes hält an: Einerseits stark gefragt durch die Konsumenten ist das hochpreisige Qualitätssegment. Andererseits erfreut sich das untere Marktsegment wegen der gestiegenen Kostensensibilität der Verbraucher reger Nachfrage. Aufgrund der niedrigen Preise dank schlanker Kostenstrukturen leiden Textildiscounter wie Primark weniger unter der Konkurrenz durch den Online-Handel. Verlierer hingegen ist das mittlere Segment mit hohem Konkurrenzdruck und oftmals mangelnder Positionierung am Markt. Im stationären Handel steht die Optimierung des Filialnetzes im Vordergrund. Die Expansion geschieht insgesamt nur noch in moderatem Tempo. Grundsätzlich ist eine Tendenz zur Kleinteiligkeit auszumachen, die Nachvermietung von Großflächen ist schwieriger geworden. Es gibt jedoch durchaus internationale Handelsunternehmen, die weiterhin expandieren. Der Branchenmix in den Hochfrequenzlagen wandelt sich zunehmend weg von Textil, hin zu mehr Gastronomie, mehr Drogerien und Fitness-Studios. Vermehrt werden kürzere Verträge, Incentives oder Umsatzmieten gefordert.

Bestandswachstum Europa in % p.a.

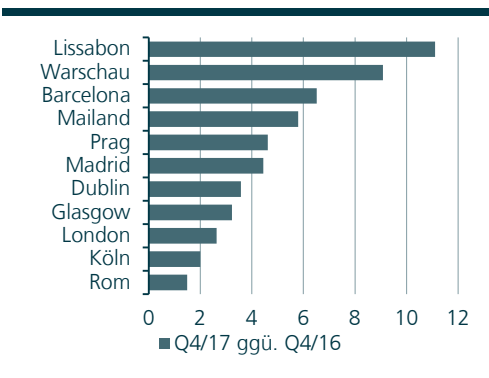


Quelle: PMA, DekaBank; *exkl. Russland /Türkei

Angebot

Die strukturellen Probleme und die Auswirkungen des Online-Booms zeigen sich in europaweit steigenden Leerständen sowohl in innerstädtischen Lagen als auch bei Shopping-Centern. Besonders betroffen sind kleine Einkaufszentren bis 15.000 m², während sich große Malls als relativ widerstandsfähig erweisen. Die Bautätigkeit von Shopping-Centern bleibt europaweit moderat. Die Fertigstellungen bis 2020 dürften weitgehend im Rahmen der Durchschnitte der vergangenen acht Jahre ausfallen. Nur wenige neue große Center sind in Bau oder Planung. Der Schwerpunkt liegt im Bereich Erweiterung sowie Modernisierung älterer Objekte zur Neupositionierung. Mit neuen Konzepten und Marken soll den zunehmenden Herausforderungen des Online-Handels insbesondere im Textilbereich begegnet werden. Attraktive Gastronomie- und Freizeitbereiche tragen dem Wunsch des Konsumenten nach Erlebnisorientierung Rechnung. Die höchsten prozentualen Flächenzuwächse in Bezug auf den Bestand werden für Finnland erwartet, absolut betrachtet liegt Frankreich vorne.

Spitzenmieten 1a-Lage* 2017 in %



Quelle: PMA, DekaBank; *nicht absolutes Topsegment, breitere Bemessungsbasis als bei Maklerunternehmen

Mieten

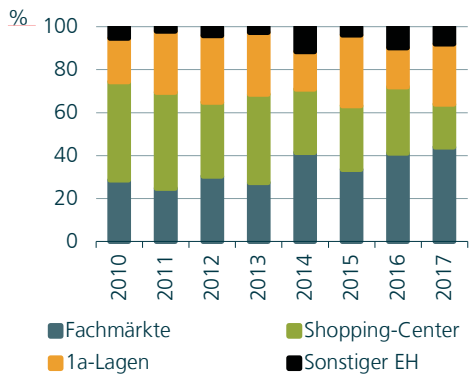
In rund der Hälfte der Märkte stagnierten die Spitzenmieten 2017, so auch in Frankreich. Von den deutschen BIG 5 verzeichnete nur Berlin einen weiteren Mietanstieg. Die höchsten Steigerungen realisierten Lissabon und Warschau gefolgt von Barcelona, Mailand, Prag und Madrid. In Warschau bildet das Einkaufszentrum Zlote Tarasy die 1a-Lage ab. In UK hielten sich die Mieten überwiegend auf stabilen Niveaus bzw. verzeichneten leichte Anstiege. Das höchste Steigerungspotenzial bis 2022 wird für die Innenstädte von Dublin, Budapest, Barcelona und Madrid erwartet. In Deutschland sind die Mietanstiege angesichts hoher Ausgangsniveaus begrenzt, Berlin und München dürften mit gut 2% an der Spitze liegen. In Frankreich wird der Hauptstadt das höchste Wachstumspotenzial von 3% beigemessen. Leichte Rückgänge werden für London erwartet. Die besten Perspektiven für Shopping-Center bieten Irland, Spanien sowie Schweden und Portugal.



24. Mai 2018

Investmentmärkte

Investmentvolumen Einzelhandel nach Betriebsformen Deutschland in %

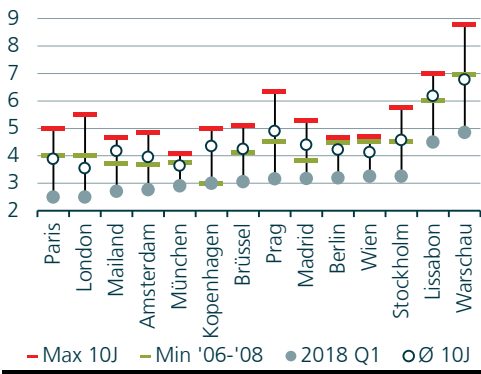


Quelle: JLL, DekaBank

Investmentvolumen

Das europaweit mit Einzelhandelsimmobilien generierte Investmentvolumen belief sich 2017 auf 53 Mrd. EUR und erreichte damit nicht ganz das Vorjahresniveau. Das fünfjährige Mittel wurde jedoch um 4% übertroffen. Mit 14,1 Mrd. EUR schaffte es Deutschland auf den ersten Platz. Das Vereinigte Königreich verzeichnete ein Minus von 26% auf nur noch 9,7 Mrd. EUR, während die Niederlande im Vorjahresvergleich mehr als eine Verdopplung auf 3,7 Mrd. EUR realisierten. Frankreich und Spanien lagen mit jeweils rund 3,2 Mrd. EUR in etwa gleichauf. Insbesondere Frankreich musste starke Rückgänge hinnehmen. Der Anteil von Shopping-Centern belief sich europaweit auf ein gutes Drittel und war somit das dritte Jahr in Folge rückläufig. Hier macht sich das fehlende Angebot bemerkbar, da kaum größere neue Objekte auf den Markt kamen. Deutlich hinzugewonnen angesichts höherer Renditen und Resilienz gegenüber dem Online-Boom haben hingegen Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren. Mit 44% wies Deutschland hierbei einen sehr hohen Anteil auf. Im ersten Quartal 2018 wurden europaweit mit 11 Mrd. EUR 13% weniger in Handelsobjekte investiert als zum Jahresauftakt 2017.

Spitzenrendite (netto) 1a-Lage in %

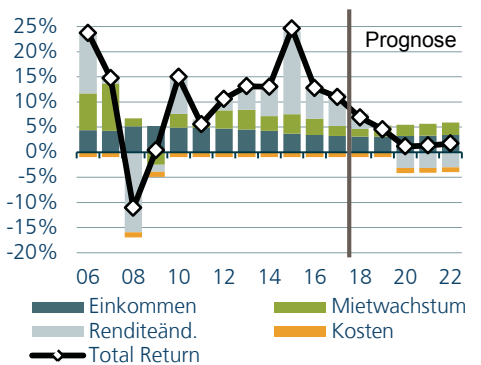


Quelle: PMA, DekaBank

Renditen

Sowohl Geschäftshäuser in 1a-Lagen als auch Shopping-Center und Fachmarktzentren verzeichneten 2017 überwiegend weitere Renditerückgänge. Die stärksten Rückgänge innerhalb der City-1a-Lagen um jeweils 50 Bp. betrafen Mailand und Rom. Um jeweils rund 25 Bp. sanken die Niveaus in den Toplagen von Brüssel, Amsterdam, Dublin, Lissabon, London und Paris. In den beiden spanischen Märkten gaben die Werte um knapp 20 Bp. nach. Die Tiefstände aus den Jahren 2006 bis 2008 werden mittlerweile stark unterschritten. Paris und London weisen die niedrigsten Niveaus auf. Das Jahresauftaktquartal war insgesamt überwiegend durch stagnierende Anfangsrenditen geprägt. Die Renditen für etablierte Shopping-Center in Frankreich und Deutschland liegen unter 4% und in UK bei 4,7%. Den stärksten Rückgang auf Jahressicht um 50 Bp. auf 4,75% verzeichneten die Niederlande. Hochwertige Retail Parks in den drei Kernmärkten Deutschland, Frankreich und UK rentierten zuletzt zwischen 4,35% und 4,75%.

Gesamterträge Einzelhandel 1a-Lagen



Quelle: PMA, DekaBank, jeweils bestandsgewichtete Mittelwerte über 26 europäische Standorte

Erträge

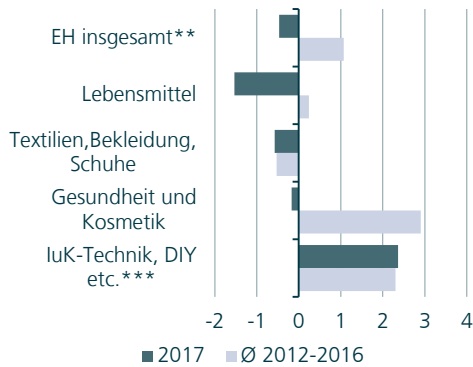
Auch 2017 dauerte die Phase hoher Gesamterträge an. Die auf Basis der Spitzenmieten und -renditen berechneten Erträge erreichten im gewichteten Mittel über 26 Standorte einen Wert von 11%. Damit wurde der Vorjahreswert nur leicht verfehlt und zum siebten Mal innerhalb der vergangenen acht Jahre die 10%-Marke überschritten. Einmal mehr lieferte die Renditekompression den stärksten Beitrag. In Kombination mit den Mietanstiegen ergab sich ein (theoretischer) Wertzuwachs von etwa 8,5%. Die höchsten Gesamterträge von über 20% ergaben sich 2017 für Mailand, Rom und Lissabon. Die fünf deutschen Standorte wiesen im europäischen Vergleich unterdurchschnittliche Erträge auf. In den kommenden Jahren ist europaweit mit einem deutlichen Absinken der Erträge zu rechnen. Im laufenden Jahr dürften moderate Renditerückgänge noch für Werte im hohen einstelligen Bereich sorgen. Ab 2020 dürften dann – im Umfeld langsam steigender Zinsen – Renditeanstiege die Erträge belasten. Da diese sich aber in Grenzen halten dürften und leichtes Mietwachstum erwartet wird, sollten die Erträge im europäischen Mittelwert voraussichtlich nicht in die Verlustzone sinken.



24. Mai 2018

Belgien

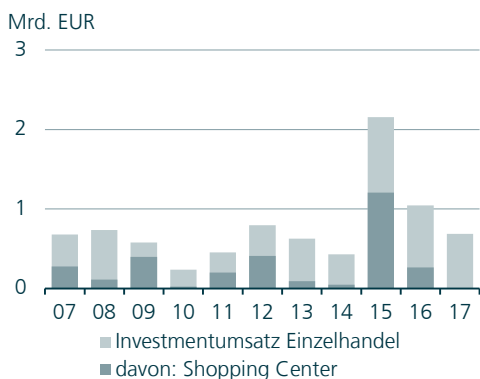
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank, *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der Einzelhandel in Belgien verzeichnete 2017 einen leicht rückläufigen Umsatz. Sehr dynamisch entwickelte sich weiterhin der Online-Handel (+12%). Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in guten Lagen war dennoch robust. Zunehmend mieten auch reine Online-Händler Ladenflächen an. Sehr aktiv ist auch die Gastronomie. In den Innenstädten von Antwerpen und Brüssel sind Infrastrukturmaßnahmen in der Umsetzung bzw. in Planung, um das Einzelhandelsumfeld attraktiver zu gestalten. Bis 2021 sind landesweit 0,7 Mio. m² neue Flächen in Shopping-Centern und den in Belgien traditionell starken Retail Parks geplant. City 2 in Brüssel am nördlichen Rand der Rue Neuve wird einem Refurbishment unterzogen. Der Leerstand von Einzelhandelslokalen in Belgien stieg erneut. Während die gefragten innerstädtischen Toplagen wenig betroffen sind, verzeichnen sekundäre Standorte und kleinere Städte zweistellige Quoten. In Brüssel hat das sofort verfügbare Angebot sowohl in den innerstädtischen Lagen als auch in Shopping-Centern mit 13,7% bzw. gut 16% neue Höchststände erklommen. Im Gegensatz zu vielen anderen Metropolen in Europa war die Spitzenmiete in Brüssel in den letzten Jahren weitgehend stabil. Angesichts der im nationalen Vergleich weiterhin sehr hohen Arbeitslosigkeit bleibt das Mietwachstumspotenzial auch in den kommenden Jahren begrenzt. Hinzu kommt, dass die Core-Lagen durch die Eröffnung von The Mint (ehemals Centre Monnaie) im Süden der Rue Neuve erweitert wurden. Starke Konkurrenz entstand auch durch das 2016 im Norden der Hauptstadtregion eröffnete Docks Bruxsel (47.000 m²).

Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Einzelhandelsimmobilien fiel 2017 mit 686 Mio. EUR ein Drittel niedriger als der Vorjahreswert sowie das fünfjährige Mittel aus. Ein Grund hierfür waren fehlende Shopping-Center-Verkäufe. Diese wurden im ersten Quartal 2018 nachgeholt: Mit 773 Mio. EUR trugen insbesondere große Einkaufszentren wie W Shopping Centre in Brüssel und Rive Gauche in Charleroi zu 84% vom Investmentumsatz mit Einzelhandelsimmobilien bei, der sich gegenüber dem Jahresauftakt 2017 mehr als vervierfacht hat. Abgesehen von den Großdeals durch internationale institutionelle Anleger kommen größtenteils lokale Privatinvestoren zum Zuge. Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen von Brüssel gaben 2017 um weitere 30 Bp. nach auf 3,15%. Das erste Quartal 2018 war durch Stagnation geprägt. Hochwertige Shopping-Center und Retail Parks rentierten zuletzt um 25 bzw. 10 Bp. niedriger als im Vorjahresvergleich bei 4,0% bzw. 5,25%.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (brutto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Brüssel	Rue Neuve	1.850	0,0	3,15	3,40	4,25	5,25
Antwerpen	Meir	2.000	5,3	3,15	3,40	4,25	5,25
Lüttich	Vinave d'Ille	1.075	-4,4	4,65	4,80	5,00	6,00
Ghent	Veldstraat	1.375	0,0	3,75	3,75	4,75	5,50
Brügge	Steenstraat	1.100	0,0	3,95	3,95	4,75	5,50

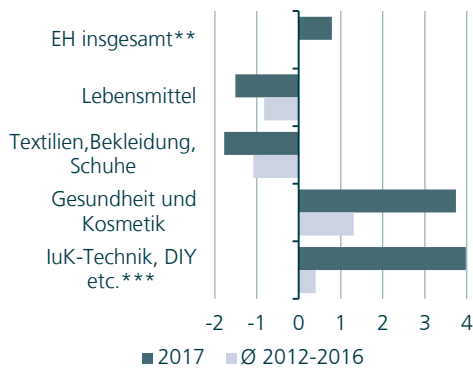
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

Dänemark

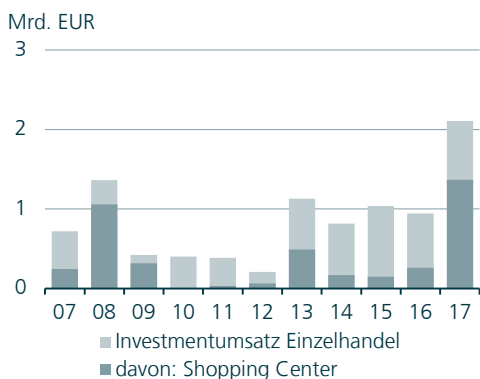
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der dänische Einzelhandel verzeichnete 2017 preisbereinigt einen Umsatzanstieg von 0,8%. Neben dem Lebensmitteleinzelhandel verzeichnete der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen einen realen Umsatzrückgang. Wie schon in den drei Jahren zuvor generierte der Versand- und Internethandel auch 2017 hohe Zuwächse. Die Nachfrage internationaler Einzelhändler hat in den letzten Jahren kräftig angezogen. Der Anteil leerstehender Ladenlokale in den innerstädtischen Lagen Kopenhagens hat sich 2017 auf knapp 5% erhöht, bleibt aber unter dem europaweiten Durchschnitt. Der Anstieg geht vor allem auf die Entwicklung in den sekundären Lagen und Nebenlagen zurück. In den Toplagen sind kaum Flächen verfügbar. Die Gastronomie bleibt ein wichtiger Flächennachfrager nicht nur in der City sondern auch in Shopping-Centern. In Kopenhagens Shopping-Centern liegt die Leerstandsquote trotz eines leichten Rückgangs in 2017 mit knapp 11% auf einem hohen Niveau. Kleine und mittlere Objekte sind weniger betroffen, während etwa 15% der Ladenlokale in großen Centern (ab 40.000 m²) leer stehen. Die Spitzenmiete in der Haupteinkaufsstraße Strøget stieg 2017 um gut 2% auf 23.500 DKK/m²/Jahr (Zone A). Das mittlerweile hohe Niveau in der vergleichsweise kleinen zentralen 1a-Lage dürfte einige Einzelhändler dazu veranlassen, auch Lagen außerhalb des Prime-Segments in Betracht zu ziehen. Das hohe Bevölkerungswachstum und der boomende Tourismus sprechen für weitere Mietanstiege in den kommenden Jahren, allerdings dürfte das Wachstumspotenzial aufgrund der bereits hohen Spitzenmiete begrenzt sein.

Investmentmärkte

Mit einem Gesamtumsatz von mehr als 2,1 Mrd. EUR wurde im Jahr 2017 ein neuer Rekord am dänischen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien aufgestellt. Großen Anteil an diesem Ergebnis hatte das Zustandekommen eines Joint-Ventures zweier Pensionsfonds. Im Rahmen dessen erwarb ATP 50% des Shopping-Center-Portfolios von Danica, der Kaufpreis lag bei umgerechnet rund 925 Mio. EUR. Damit belief sich das Transaktionsvolumen mit Shopping-Centern 2017 auf knapp 1,4 Mrd. EUR. Zum Jahresauftakt 2018 zeigte sich der Investmentmarkt verhalten, mit gut 150 Mio. EUR floss vergleichsweise wenig Geld in dänische Einzelhandelsimmobilien. Auch wenn die Spitzenrendite in der 1a-Lage von Kopenhagen 2017 bei 3,0% stagnierte, gehört diese zu den teuersten Lagen Europas. Die Anfangsrendite gut positionierter größerer Einkaufszentren sank 2017 auf 4,0% und markierte damit einen neuen Tiefststand.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Zone A Q4/17			Spitzenrendite (netto) in %			
		DKK/ m ² /Jahr	% ggü. Vj.	€/m ² /Jahr*	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Kopenhagen	Strøget	23.500	2,2	3.157	3,00	3,00	3,00	5,00
Aarhus	Sondersgade	7.500	7,1	1.008	4,00	4,25	4,25	5,25
Odense	Vestergade	5.250	5,0	705	5,25	5,50	4,50	5,75

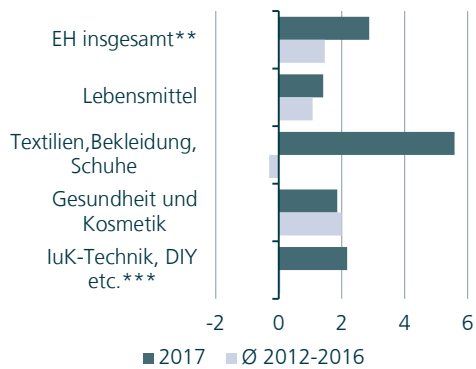
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank, *Wechselkurs Dez. 2017



24. Mai 2018

Deutschland

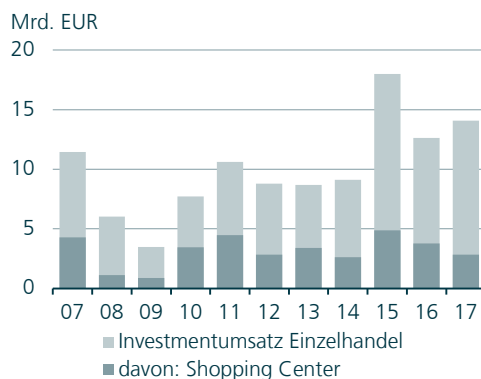
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der Einzelhandelsumsatz hat 2017 um 2,9% zugelegt nach 1,9% im Vorjahr. Von der Kauflaune der Verbraucher profitierte auch der Handel mit Bekleidung und Schuhen und damit traditionelle Anker der 1a-Lagen, die durch die Konkurrenz des Online-Handels besonders unter Druck stehen. Die Nachfrage in den Hochfrequenzlagen war leicht rückläufig, der Flächenumsatz blieb 7% unter dem Vorjahresniveau. Der Trend zu kleineren Ladenflächen und zu flexibleren Mietvertragslaufzeiten setzte sich fort, insbesondere in der Textilbranche, deren Anteil am Vermietungsvolumen weiter rückläufig war. Dagegen konnte Health & Beauty dank großflächiger Anmietungen von Drogerien und Fitnessstudios weiter zulegen. Der Gastronomie-Anteil kletterte auf fast ein Fünftel des gesamten Flächenumsatzes. Der Bau neuer Shopping-Center erlebte 2017 einen zyklischen Tiefpunkt. Im laufenden Jahr nehmen die Fertigstellungen wieder zu, bleiben aber deutlich unter dem Durchschnitt von 2012 bis 2016. Zu den größten geplanten Neueröffnungen gehören Schultheiss Quartier und East Side Mall in Berlin. In den Fokus rückt die Sanierung und Neupositionierung älterer Objekte vor allem aus den 1990er Jahren. Der Wettbewerbsdruck im stationären Handel führte 2017 zu überwiegend stagnierenden bzw. teilweise rückläufigen Spitzenmieten in 1a-Lagen. Unter den A-Standorten registrierten Berlin und Düsseldorf Anstiege. Das Mietwachstumspotenzial für die kommenden Jahre ist relativ niedrig.

Investmentmärkte

2017 wurden rund 14,1 Mrd. EUR in Einzelhandelsimmobilien investiert, 10% mehr als im Vorjahr. Der Portfolio-Anteil belief sich auf 51% (Vorjahr: 38%). Fachmärkte und Fachmarktzentren inklusive Supermärkte und Discounter lagen mit einem Anteil von 44% am Investmentvolumen erneut an der Spitze, wobei vor allem kleinere Städte unter 100.000 Einwohnern als Standorte dominierten. Auf Platz zwei folgten Geschäftshäuser in 1a-Lagen mit 28%. Hierzu trug u.a. der Portfolio-Verkauf von 13 Karstadt-Häusern bei. Shopping-Center erreichten nur einen Anteil von 20%, was in erster Linie dem Mangel an Produkten geschuldet war. Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen haben sich 2017 weiter vermindert. In den A-Städten betrug der Rückgang im Durchschnitt 50 Bp. und in den B-Städten 40 Bp. Die Spitzenrendite für gut positionierte größere Einkaufszentren bzw. Fachmarktzentren in den A-Städten verringerte sich 2017 um 10 Bp. auf 3,9% bzw. 30 Bp. auf 4,6%. Im ersten Quartal 2018 erreichte das Transaktionsvolumen nur 1,6 Mrd. EUR und damit weniger als die Hälfte des Vergleichs quartals 2017. Die Renditen gaben teilweise weiter nach.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m²/Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Berlin	Tauentzienstraße	3.780	3,3	3,40	3,60	4,60	4,80
Düsseldorf	Königsallee	3.480	1,8	3,60	3,70	4,50	4,70
Frankfurt	Zeil	3.720	-1,6	3,60	3,60	4,45	4,65
Hamburg	Spitalerstraße	3.720	0,0	3,50	3,60	4,40	4,60
Köln	Schildergasse	3.540	0,0	3,60	3,70	4,40	4,65
München	Kaufinger/Neuhauser Str.	4.440	0,0	3,00	3,20	3,85	4,20
Stuttgart	Königsstraße	3.300	-1,8	3,70	3,80	4,60	4,85

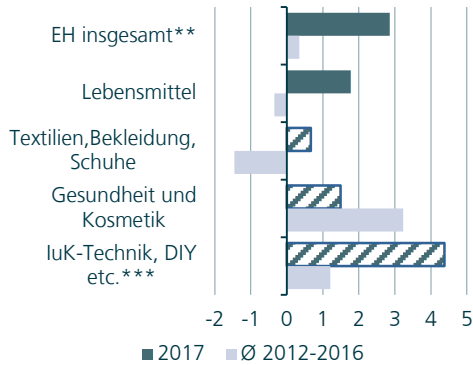
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

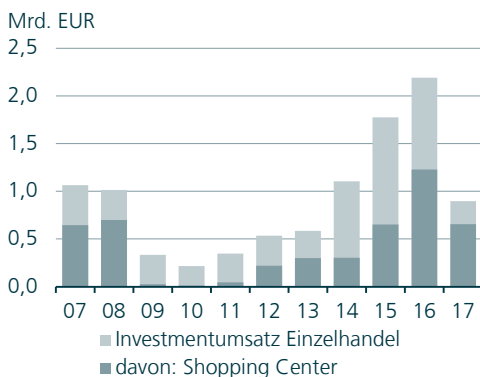
Finnland

Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.; schraffierte Balken: Daten liegen nur für Jan.-Aug. vor.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank



Mietmärkte

Mit einem Umsatzanstieg um preisbereinigt knapp 3% verzeichnete der finnische Einzelhandel 2017 das beste Ergebnis seit Jahren. Daten für die einzelnen Segmente liegen für das Gesamtjahr nicht vor. Die vorhandenen Informationen deuten aber darauf hin, dass Wachstumsimpulse insbesondere aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc. kamen. Der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen könnte nach Jahren mit rückläufigen Umsätzen erstmals wieder ein leichtes Plus verzeichnet haben. Die Flächennachfrage hat sich 2017 spürbar erhöht. Im Fokus standen dabei die Top-Lagen, insbesondere Gastronomieflächen im CBD von Helsinki wurden gesucht. Folglich zog die Spitzenmiete in der Hauptstadt im Jahresverlauf leicht an. Insgesamt zeigten sich die Händler bei der Flächennachfrage aber weiterhin relativ zurückhaltend angesichts unsicherer Aussichten für den stationären Handel im Umfeld eines sich verändernden Verbraucherverhaltens und zunehmender Digitalisierung. Zudem verschärft die Angebotsausweitung die Konkurrenz im Shopping-Center-Segment. 2017 kamen landesweit 100.000 m² neue Flächen auf den Markt, im laufenden Jahr dürfte sich der Wert auf 140.000 m² erhöhen. Allein in Helsinki befinden sich aktuell rund 200.000 m² in der Bauphase, mit REDI (60.000 m², Eröffnung voraussichtlich im Herbst 2018) und Mall of Tripla (85.000 m², 2019) entstehen zwei große Shopping-Center in der Hauptstadt. Grundsätzlich neigen die Einzelhändler dazu, von älteren Shopping-Centern in neuere und attraktivere Objekte umzuziehen. Auf die gestiegene Konkurrenz wird mit erweiterten Gastronomie-Angeboten und neuen Unterhaltungs- und Erlebniskonzepten (z.B. ein Indoor-Strand in der Mall of Tripla) reagiert.

Investmentmärkte

Der Umsatz mit finnischen Einzelhandelsimmobilien gab 2017 stark nach. Mit knapp 900 Mio. EUR lag das Transaktionsvolumen rund 60% unter dem Vorjahresergebnis, der zehnjährige Mittelwert wurde knapp verfehlt. Shopping-Center machten fast drei Viertel des Umsatzes aus. Im ersten Quartal 2018 wurde mit rund 1 Mrd. EUR ein außergewöhnlich hoher Umsatz mit Einzelhandelsimmobilien erzielt, dabei kamen fast ausschließlich ausländische Investoren zum Zug. Die Spitzenrendite für Einzelhandelsobjekte in 1a-Lage in Helsinki gab 2017 um weitere 25 Bp. nach und lag zum Jahreswechsel bei 4,15%. Gut positionierte größere Einkaufszentren verzeichneten eine Renditekompression um insgesamt 30 Bp. und haben mit 4,40% einen neuen Tiefststand erreicht.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Helsinki	Aleksanterinkatu / Pohjoisesplanadi	1.620	1,9	4,15	4,40	5,30	5,80
Tampere	Hämeenkatu	840	0,0	5,60	5,75	6,20	6,95
Turku	Yliopistonkatu	780	0,0	5,80	6,00	6,20	7,20

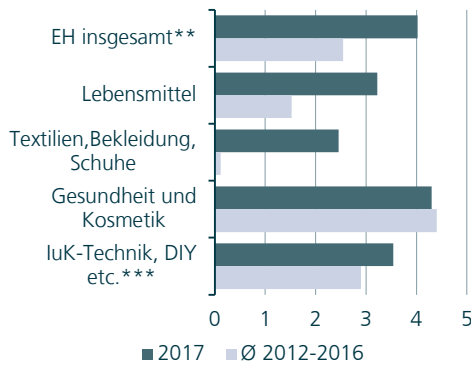
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

Frankreich

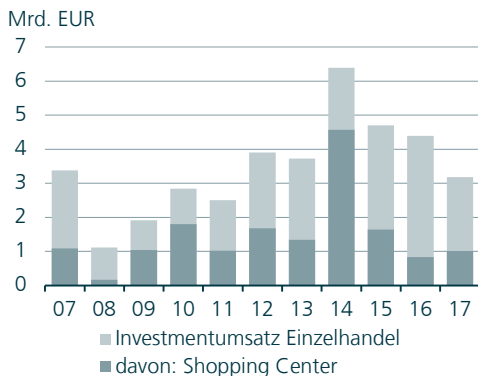
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Die Einzelhandelsumsätze expandierten 2017 um 4% und verzeichneten somit eine höhere Dynamik als in den Vorjahren. Am stärksten um weitere 11% legte erneut der Online-Handel zu. Der Anteil der Modebranche an den Neuvermietungen ging weiter zurück. Health & Beauty hat sich zu einem wichtigen Stützpfeiler am Vermietungsmarkt entwickelt. Die Nachfrage nach Topflächen in Paris u.a. zur Eröffnung von Flagship Stores ist weiterhin groß, insbesondere auch von Luxusanbietern. Bei internationalen Händlern gefragt sind auch große attraktive Einkaufszentren in den Großstädten. Allerdings bleiben die Expansionspläne verhalten angesichts der starken Online-Konkurrenz. Neben der Optimierung bestehender Läden und der Entwicklung neuer Marken steht der Ausbau digitaler Vertriebskanäle auch für stationäre Einzelhändler im Fokus. Der Leerstand in französischen Malls ist weiter gestiegen. Auch der innerstädtische Handel in Paris inklusive der Toplagen verzeichnete einen Leerstandsanstieg auf 5% der Ladenlokale. Die landesweiten Fertigstellungen von Shopping-Centern nahmen 2017 wieder zu. Das Neubauvolumen dürfte 2018/19 leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre bleiben. Regionale Schwerpunkte sind der Großraum Paris und der Süden. Gleichzeitig sind jedoch umfangreiche Flächen in Fachmarktzentren oftmals als sog. Hybridprojekte in der Pipeline. Die Spitzenmiete im absoluten Topsegment auf der Avenue des Champs-Élysées ist mit 18.000 EUR/m²/Jahr für die Zone A bzw. 13.255 EUR/m²/Jahr für ein idealtypisches Ladenlokal nicht nur im nationalen sondern auch im internationalen Vergleich sehr hoch. Hierin inbegriffen sind allerdings hohe Ablösesummen (Key Money).

Investmentmärkte

Mit 3,2 Mrd. EUR wurde der Vorjahresumsatz mit Einzelhandelsimmobilien 2017 um 28% verfehlt. Ebenfalls deutlich verfehlt wurde das fünfjährige Mittel von 4,6 Mrd. EUR. Shopping-Center trugen zu einem Drittel des Volumens bei. Im ersten Quartal 2018 wurde mit 227 Mio. EUR der niedrigste Umsatz seit 2012 verzeichnet. Die Bedeutung von Shopping-Centern am Einzelhandelsvolumen hat generell abgenommen zugunsten der 1a-Lagen sowie Fachmarktzentren. Die Neigung zur Portfolioumschichtung der oftmals spezialisierten Anleger ist insgesamt gering, sodass es an Angeboten am Markt fehlt. Die Spitzenrendite am Champs-Élysées ging 2017 nochmals zurück, je nach Quelle werden Werte zwischen 2,25% und 2,75% aufgerufen. Retail Parks und Shopping-Center rentierten im Vorjahresvergleich unverändert in den Spannen zwischen 4,25% und 9,0% bzw. zwischen 3,25% und 6,25%. Das erste Quartal 2018 war durch Stagnation geprägt. Das niedrige Ausgangsniveau in der 1a-Lage von Paris begrenzt das weitere Abwärtspotenzial, auch wenn die Nachfrage hoch bleibt.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Paris	Champs Elysées	13.255	0,0	2,25	2,40	4,00	5,00
Lille	R. Neuve	1.321	0,0	4,25	4,25	4,75	6,25
Lyon	R. de la Republique	1.841	0,0	3,85	3,85	4,75	6,25
Marseille	R. St Ferréol	1.079	0,0	5,00	4,75	4,75	6,25

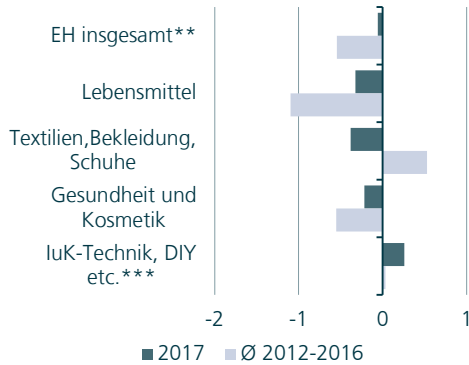
Quelle: Cushman & Wakefield, PMA, DekaBank



24. Mai 2018

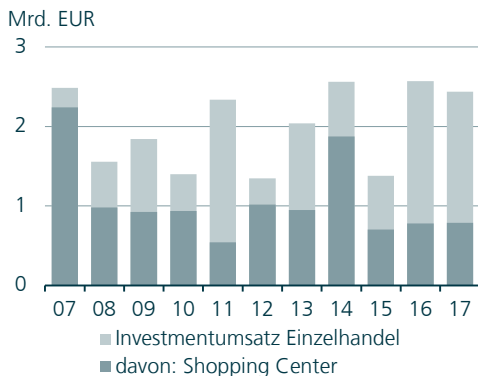
Italien

Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank



Mietmärkte

Das Konsumentenvertrauen hat sich zwar im vierten Quartal wieder verbessert, auf Jahressicht erlitt der Einzelhandelsumsatz 2017 jedoch leichte Verluste, nachdem er 2016 bereits stagnierte. Der Online-Anteil am gesamten Einzelhandelsumsatz ist noch vergleichsweise gering. Nach einem stärkeren Wachstum 2016 stellte sich 2017 allerdings nur ein bescheidenes Plus ein. Die Nachfrage internationaler Einzelhändler konzentrierte sich in erster Linie auf Mailand und Rom sowie die Tourismus-Hochburgen Florenz, Verona und Venedig. In Mailand siedelten sich insbesondere im neuen Shopping-Center City-Life einige neue Marken an, die bisher noch nicht in Italien präsent waren. 1a-Lagen mit hoher Frequenz waren außerdem ein bevorzugter Standort für neue Gastronomiekonzepte. 2017 betrug der Flächenzuwachs bei Shopping-Centern rund 0,2 Mio. m² in drei neuen Centern und drei Erweiterungen überwiegend in Norditalien. Neben City-Life in Mailand ist das Centro Adigeo in Verona zu erwähnen. Im ersten Quartal 2018 befanden sich rund 0,4 Mio. m² in Bau, darunter Urban District in Parma sowie Gran Roma und Valle Aurelia in Rom. Die Erweiterung und Sanierung bestehender Objekte gewinnt weiter an Bedeutung. Mailand und Rom gehören neben London und Paris zu den teuersten Einzelhandelsstandorten Europas. Nach einem schwächeren Mietwachstum 2016 haben die Spitzenmieten 2017 vor allem in Mailand aber auch in Florenz und Turin wieder kräftiger zugelegt. Ablösezahlungen (Key money) für Ladenlokale spielen eine große Rolle. Ebenfalls Anstiege registrierten die Mieten in den führenden Shopping-Centern. Bei den Spitzenmieten in 1a-Lagen werden 2018/19 Anstiege von durchschnittlich gut 2,5% pro Jahr erwartet.

Investmentmärkte

Mit 2,4 Mrd. EUR generierten Einzelhandelsimmobilien 2017 ein gutes Fünftel des gesamten Transaktionsvolumens. Der Vorjahresumsatz wurde um 8% verfehlt. Erstmals entfiel fast die Hälfte des Transaktionsvolumens auf Geschäftshäuser in 1a-Lagen. Danach folgten Shopping-Center mit rund 30%, Fachmärkte und Outlets mit 15% und Supermärkte mit 5%. Zu den größten Abschlüssen zählte der Verkauf des Objekts Piazza Duomo 25 in Mailand. Die Spitzenrendite für gut positionierte größere Einkaufszentren verminderte sich 2017 um 10 Bp. auf 4,9%, bei Fachmarktzentren blieb der Wert stabil. In den 1a-Lagen von Mailand und Rom kam es zu starken Rückgängen von jeweils 50 Bp. auf jeweils 2,75%. Im ersten Quartal 2018 blieben die Renditen überwiegend stabil. Anstiege registrierten sekundäre Shopping-Center und Fachmarktzentren, sodass sich der Renditeabstand zwischen prime und secondary auf 110 Bp. bzw. 85 Bp. erhöhte.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Mailand	Via Montenapoleone	13.500	8,0	2,75	3,25	3,75	4,75
Rom	Via Condotti	11.500	4,5	2,75	3,25	4,00	4,75
Florenz	Via Roma	5.800	16,0	3,75	4,25	k.A.	5,25
Venedig	Calle San Moisè	6.000	k.A.	3,75	4,00	k.A.	5,25

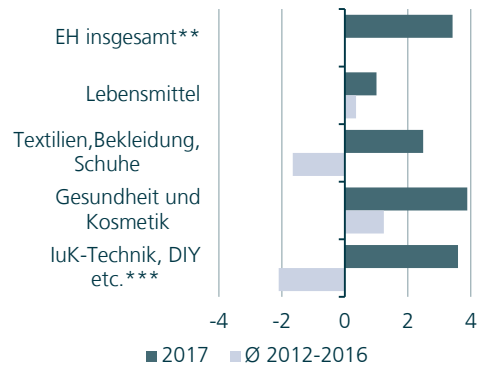
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

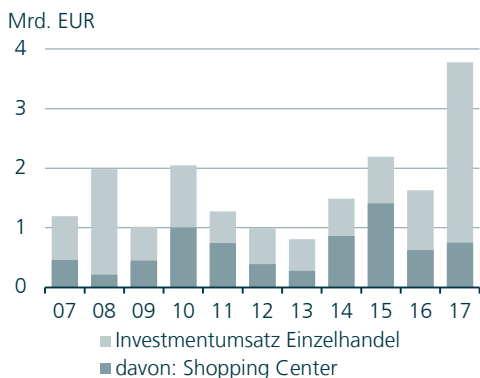
Niederlande

Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*

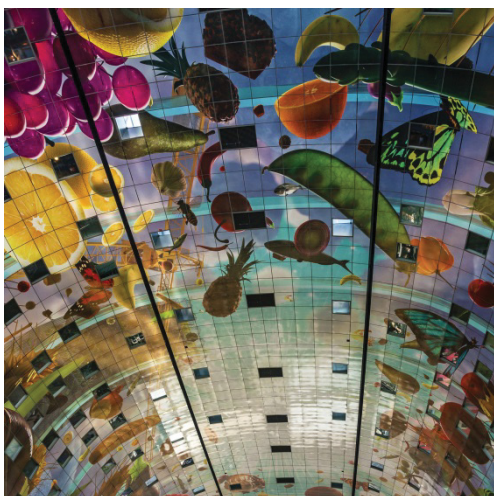


Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank



Mietmärkte

Die Einzelhandelsumsätze expandierten 2017 um 3,4% und verzeichneten somit eine doppelt so hohe Dynamik wie im Vorjahr. Die Haushalte profitieren von der weiter rückläufigen Arbeitslosigkeit und steigenden Löhnen. Der Versand- und Internethandel legte erneut im zweistelligen Prozentbereich zu. Nach zahlreichen Insolvenzen in der Vergangenheit realisierte auch der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen 2017 wieder ein stärkeres Plus. Einen neuen Impuls für die Einzelhandelslandschaft bringen die neuen Warenhäuser von Hudson's Bay. Internationale Retailer - zunehmend aus Kontinentaleuropa - dominieren die Nachfrage, während sich Marks & Spencer aus den Niederlanden zurückzieht. Die Unternehmen gehen bei der Expansion jedoch selektiv vor. Der Leerstand in Toplagen (A1) sank landesweit auf 5,5%. In der Amsterdamer Innenstadt fiel die Quote über alle Lagen leicht auf gut 4%. Der Leerstand in den Shopping-Centern der Hauptstadt hat sich hingegen innerhalb von vier Jahren fast verdoppelt auf knapp 11% der Ladeneinheiten. Die Spitzenmiete in der Toplage hielt sich 2017 und zum Jahresauftakt stabil bei 3.000 EUR/m²/Jahr. Einige der einheimischen Händler können sich das hohe Mietniveau nicht mehr leisten und müssen auf angrenzende Lagen ausweichen. Parallel zur Toplage entwickelt sich ein neuer Einzelhandelskorridor im Bereich Rokin/Damrak. 2017 kamen landesweit keine neuen Shopping-Center auf den Markt. Die Erweiterungen bzw. Modernisierungen von Hoog Catharijne in Utrecht und dem Outlet Center in Roermond wurden fertig gestellt. Im ersten Quartal 2018 waren 0,2 Mio. m² in Bau. Moderne Markthallen wie in Rotterdam spiegeln den Bedeutungsgewinn von Lebensmitteln und der Gastronomie wider und tragen dem Zeitgeist der Konsumenten nach mehr Erlebnisorientierung Rechnung.

Investmentmärkte

2017 erreichte das Investmentvolumen niederländischer Einzelhandelsobjekte mit 3,8 Mrd. EUR auch dank eines großen Portfoliadeals ein neues Rekordhoch. Shopping-Center trugen nur zu einem Fünftel zum Umsatz bei. Der Anteil von Einkaufszentren ist in den letzten beiden Jahren deutlich gesunken. Etablierte große Center bleiben jedoch bei einheimischen und ausländischen Investoren begehrt. Die Anleger konzentrieren sich insbesondere auch auf die innerstädtischen Toplagen in den Großstädten, wo das Angebot allerdings sehr knapp ist. Im ersten Quartal 2018 fiel der Investmentumsatz mit 360 Mio. EUR um ein Viertel niedriger aus als im entsprechenden Vorjahresquartal. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in der 1a-Lage von Amsterdam gab auf Jahressicht um weitere 30 Bp. nach auf 3,0% und liegt somit deutlich unter dem Tiefstand von 2006/07. Auch die anderen Großstädte verzeichneten weitere Rückgänge. Gut positionierte Shopping-Center und Retail Parks rentierten im ersten Quartal 2018 mit 4,75% bzw. 6,2% um bis zu 50 Bp. niedriger als im Vorjahresvergleich.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (brutto) in %			
		€/m²/Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Amsterdam	Kalverstraat	3.000	0,0	3,00	3,30	4,00	5,25
Rotterdam	Lijnbaan	1.600	0,0	3,60	3,80	4,75	5,50
Den Haag	Spuistraat	1.250	0,0	4,00	4,10	4,75	5,60
Utrecht	Lange Elisabethstraat	1.600	0,0	4,10	4,50	4,75	5,60
Eindhoven	Demer	1.200	0,0	4,75	4,75	4,75	5,60
Maastricht	Grote Straat	1.600	0,0	4,10	4,50	4,75	5,60

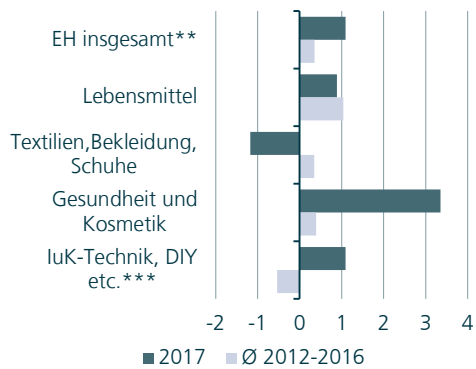
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

Österreich

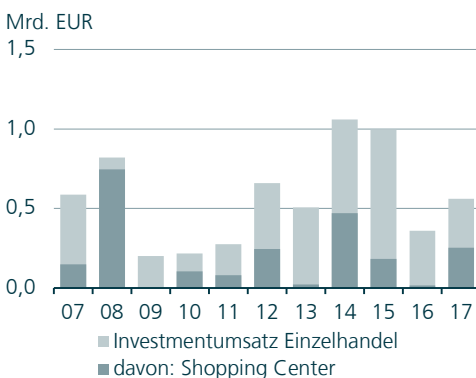
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der Einzelhandelsumsatz verzeichnete 2017 ein Wachstum von 1,1% nach 0,5% im Vorjahr. Bei Textilien, Bekleidung und Schuhen waren höhere Umsatzrückgänge als in den beiden Vorjahren festzustellen. Der Versand- und Internethandel verzeichnete einen kräftigen Umsatzanstieg um knapp 6%. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen war 2017 stabil, allerdings zeigten sich viele Handelsunternehmen trotz der guten Wirtschaftslage bei der Expansion zurückhaltend. Wien ist für internationale Marken der bevorzugte Standort für den Markteintritt. 2017 ging landesweit ein neues Einkaufszentren in St. Pölten mit 30.000 m² an den Start. In Wien eröffnete der zweite Bauabschnitt von Huma eleven. Damit verfügt das komplett sanierte und erweiterte frühere Fachmarktzentrum Huma Einkaufspark über rund 50.000 m². Neue Verkaufsflächen entstehen landesweit fast ausschließlich durch Umbau und/oder Erweiterung bestehender Shopping-Center oder Fachmarktzentren. Das Mietwachstum in den 1a-Lagen von Wien hat sich 2016/17 gegenüber den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Der internationale Tourismus spielt für den Einzelhandel eine große Rolle vor allem in den teuersten Lagen Graben, Kohlmarkt und Kärntner Straße. Die Mariahilfer Straße orientiert sich eher an den einheimischen Konsumenten und profitiert von der Umwandlung in eine Fußgänger- bzw. Begegnungszone. Der Favoritenstraße kommt nach der Fertigstellung des Hauptbahnhofs und neuer Wohnviertel die Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 nach Süden zugute. 2018/19 dürfte der Mietanstieg in 1a-Lagen bei knapp 1,5% pro Jahr liegen. In den Landeshauptstädten blieben die Spitzenmieten 2017 stabil.

Investmentmärkte

Rund 0,6 Mrd. EUR wurden 2017 in Einzelhandelsimmobilien investiert, eine Zunahme um 56% gegenüber dem Vorjahr. Das Ergebnis blieb jedoch unter dem Fünfjahresschnitt 2012 bis 2016 in Höhe von 0,7 Mrd. EUR. Der Anteil am Gesamtvolumen von Gewerbeimmobilien lag bei 11% (Vorjahr: 13%). Das Angebot an Top-Objekten in Wien ist knapp, sodass auch Liegenschaften in sekundären Lagen bzw. kleineren Standorten auf Interesse stoßen. Geschäftshäuser hatten 2017 jedoch nur einen sehr geringen Anteil am Investmentvolumen im Vergleich zu Shopping-Centern und Fachmarktzentren. Die Rendite in den Toplagen von Wien blieb 2017 konstant bei 3,25%. In den 1a-Lagen der Landeshauptstädte lagen die Spitzenrenditen ca. 100 bis 150 Bp. höher als in Wien. Die Renditen für Shopping-Center und Fachmarktzentren gaben 2017 um jeweils 10 Bp. nach auf 4,0% bzw. 5,65%. Im ersten Quartal 2018 kam es zu weiteren leichten Rückgängen.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Wien	Kärntner Straße	3.660	0,0	3,25	3,25	4,50	4,70
Salzburg	Getreidegasse	1.500	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Graz	Herrengasse	1.320	0,0	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

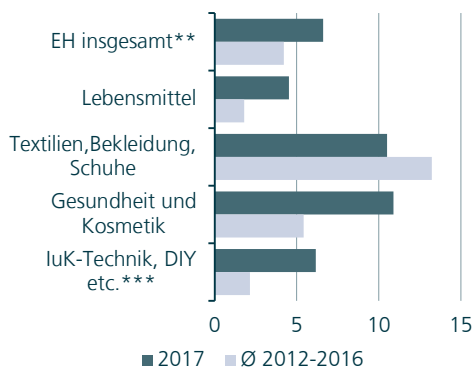
Quelle: Cushman & Wakefield, PMA, DekaBank



24. Mai 2018

Polen

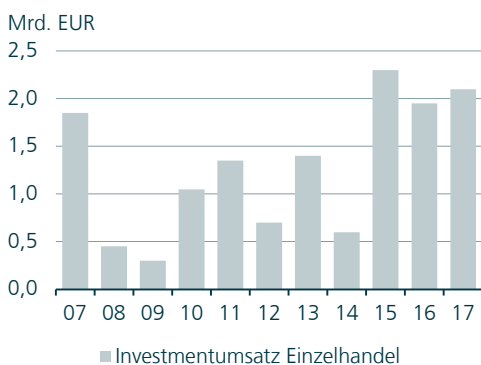
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der Einzelhandelsumsatz verzeichnete 2017 ein Wachstum von 6,6% nach 5,4% im Vorjahr. Wachstumstreiber waren erneut die Bereiche Bekleidung und Schuhe sowie Health & Beauty (z.B. Drogerien). Die Zuwachsrate im Online-Handel war 2017 zwar weiterhin hoch, jedoch schwächer als in den Vorjahren. Im europäischen Vergleich ist der Online-Anteil am Gesamtumsatz bisher noch unterdurchschnittlich. Die Expansion nationaler und internationaler Filialisten hielt unvermindert an. Es gab 20 Neueintritte in den Markt, wobei die Marken überwiegend dem mittleren und gehobenen Segment angehörten. Einige Anbieter zogen sich vom polnischen Markt zurück bedingt durch veränderte Geschäftsstrategien. Das Fertigstellungsvolumen für Shopping-Center lag mit 0,26 Mio. m² in sechs neuen Objekten und zwei Erweiterungen unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Im ersten Quartal 2018 befanden sich 0,45 Mio. m² in Bau mit einer relativ gleichmäßigen Verteilung auf kleine, mittlere und große Center. Geographisch gesehen befindet sich der Schwerpunkt in den Top-Standorten, z.B. Warschau (Galeria Mlociny), Danzig (Forum Gdansk) und Kattowitz (Libero) sowie in kleineren Großstädten. Die Leerstandsquote in den Einkaufszentren der sechs größten Städte lag Ende 2017 bei durchschnittlich 6,7% (bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale). Die Mieten für Shopping-Center blieben 2017 überwiegend stabil. Aufgrund des hohen Neubauvolumens sollte sich die Polarisierung vor allem in den Metropolen weiter verstärken. Während Objekte mit optimalem Standort und Mietermix leichte Mietzuwächse verbuchen dürften, sind in schlecht konzipierten Centern in sekundären Lagen steigende Leerstände und Mietrückgänge zu erwarten. Im Gegensatz zu Breslau und Krakau sind in Warschau, Posen und Lodz die Mieten in innerstädtischen Shopping-Centern höher als in 1a-Lagen, deren Filialisierungsgrad sehr niedrig ist. In Warschau gab es 2017 Mietanstiege im führenden Shopping-Center Zlote Tarasy, dagegen jedoch Mietrückgänge in den 1a-Lagen Nowy Swiat und Chmielna. 2018 dürften die Mieten in 1a-Lagen konstant bleiben, 2019/20 sollte das Mietwachstumspotenzial bei rund 4% pro Jahr liegen.

Investmentmärkte

Einzelhandelsimmobilien generierten im vergangenen Jahr 41% des gesamten gewerblichen Transaktionsvolumens. Mit 2,1 Mrd. EUR fiel der Umsatz in diesem Marktsegment leicht höher aus als im Vorjahr. Verkauft wurden u.a. die Shopping-Center Magnolia Park in Breslau (380 Mio. EUR), Galeria Sloneczna in Radom (164 Mio. EUR), Alfa in Bialystok (92 Mio. EUR) sowie das Factory Outlet Ursus in Warschau (80 Mio. EUR). Die Spitzenrenditen für Shopping-Center und Fachmarktzentren haben sich 2017 um 10 Bp. bzw. 25 Bp. auf 5,15% bzw. 7,0% vermindert. In den 1a-Lagen der Innenstädte verharrten die Renditen auf Vorjahresniveau mit Werten zwischen 5,25% in Warschau und 6,75% in Breslau. Im ersten Quartal 2018 gab es weitere Renditerückgänge bei Shopping-Centern.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (brutto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Warschau	Novy Swiat	960	-11,1	5,25	5,25	7,50	9,50
Krakau	Florianska	900	0,0	5,75	5,75	7,75	9,75
Breslau	Swidnicka	480	0,0	6,75	6,75	8,25	10,00

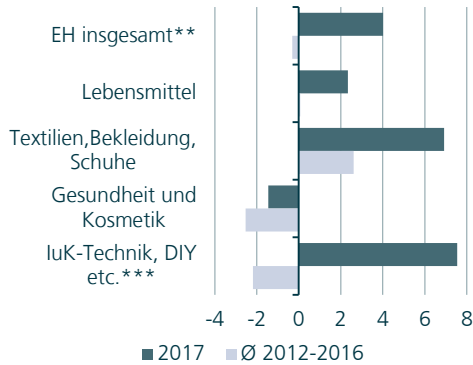
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

Portugal

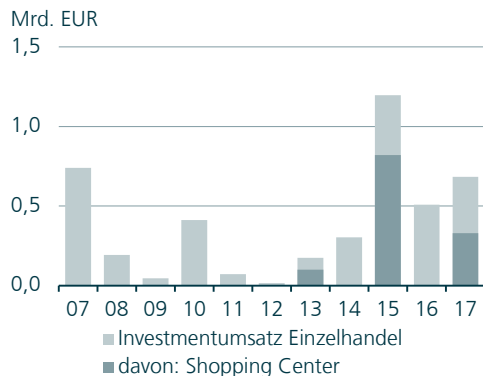
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Die Expansion der Einzelhandelsumsätze hat auch 2017 weiter an Dynamik gewonnen. Der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen sowie Technik und Heimwerkerbedarf/Möbeln verzeichnete eine überdurchschnittliche Entwicklung. Der Handel profitiert vom gestiegenen Konsumentenvertrauen der Bevölkerung sowie vom boomenden Tourismus. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen war in allen Segmenten dynamisch. Die Hauptstadt Lissabon verzeichnete die meisten Anmietungen, mit deutlichem Abstand folgt Porto. Die Gastronomie hat sich zu einem bedeutenden Flächennachfrager entwickelt. Supermarktanbieter wie Auchan expandieren mit neuen Convenience-Konzepten. Der Leerstand von Ladenlokalen in Lissabons City erreichte im vergangenen Jahr 10%, während die Quote für Shopping-Center in der Hauptstadt seit drei Jahren stabil bei 6,5% liegt. 2017 wurden landesweit zwei neue Shopping-Center fertiggestellt. Die Pipeline der kommenden Jahre ist extrem niedrig. Expansion und Modernisierung überwiegen, um den gewandelten Konsumentenwünschen gerecht zu werden. Der innerstädtische Einzelhandel Lissabons hat eine starke Konkurrenz durch große etablierte Einkaufszentren in den Vorortlagen. Durch die zunehmende Präsenz internationaler Modefilialisten in der Rua Garrett im Bezirk Chiado sowie durch hochwertige Anbieter entlang der Avenida da Liberdade wurde der innerstädtische Einzelhandel jedoch aufgewertet. Insbesondere das historische Zentrum profitiert vom Tourismusboom. Die Spitzenmiete in Lissabon ist in den letzten Jahren stark gestiegen auf 1.500 EUR/m²/Jahr. In den kommenden Jahren werden weitere allerdings deutlich verlangsamte Anstiege erwartet. Die Mieten moderner Shopping-Center dürften sich weiterhin dynamisch entwickeln. Die Spitzenmieten von Shopping-Centern und Retail Parks lagen zuletzt bei 1.200 bzw. 120 EUR/m²/Jahr.

Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Einzelhandelsimmobilien fiel 2017 mit 683 Mio. EUR ein Drittel höher als im Vorjahr aus. Das fünfjährige Mittel von 440 Mio. EUR wurde ebenfalls übertroffen. Shopping-Center trugen im vergangenen Jahr knapp zur Hälfte zum Investmentvolumen bei. Im ersten Quartal 2018 hat sich der Umsatz gegenüber dem Jahresauftakt 2017 mehr als vervierfacht auf 793 Mio. EUR. Es handelt sich um das beste Quartalsergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Hierzu trugen insbesondere Verkäufe von Shopping-Centern bei. Geschäftshäuser in der 1a-Lage von Lissabon rentierten im ersten Quartal 2018 mit 4,5% um 25 Bp. niedriger als im Vorjahresvergleich. Die Spitzenrenditen für gut positionierte Shopping-Center gaben auf Jahressicht um 25 Bp. nach auf 4,75%, bei Retail Parks sank das Niveau um 50 Bp. auf 6,5%.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q1/18		Spitzenrendite (netto) in %			
		€/m ² /Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Lissabon	Chiado	1.500	19,0	4,50	4,75	k.A.	7,00
Lissabon	Av. Liberdade	1.140	0,0	4,50	4,75	6,00	7,25

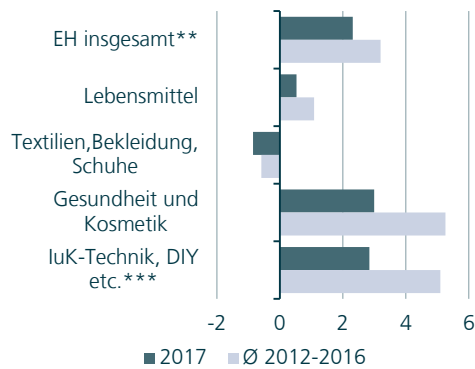
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

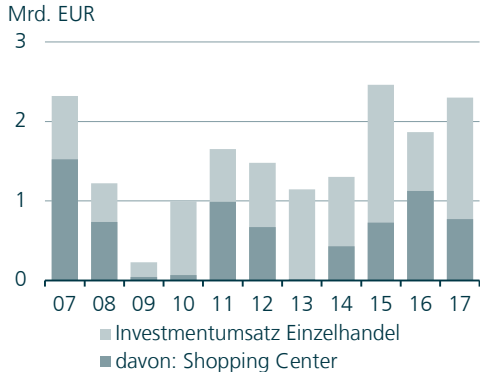
Schweden

Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Der schwedische Einzelhandel hat 2017 etwas an Dynamik eingebüßt. Mit einem Plus von preisbereinigt 2,3% wurde der Mittelwert der vorangegangenen fünf Jahre von gut 3% verfehlt. Einmal mehr musste der stationäre Handel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen Umsatzrückgänge hinnehmen. Dagegen expandierte der Versand- und Internethandel auch 2017 mit einer zweistelligen Prozentrate. Europaweit gehört der Großraum Stockholm zu den Regionen mit dem höchsten Bestand an Shopping-Center-Flächen in Relation zur Einwohnerzahl. Dennoch weisen die innerstädtischen Lagen einen attraktiven Mix an Einzelhändlern und eine hohe Passantenfrequenz auf. Mit der Mall of Scandinavia wurde im November 2015 in Solna, nördlich der Hauptstadt, das größte Shopping-Center des Landes eröffnet. Der Anteil leerstehender Einheiten in Shopping-Centern ist im vergangenen Jahr von gut 7% auf 9,5% gestiegen, wobei die Quote in kleinen und mittelgroßen Centern deutlich niedriger als in großen (ab 40.000 m²) ist. Der Leerstand in den innerstädtischen Einkaufslagen ist zwar auch leicht gestiegen, blieb aber mit gut 3,5% zur Jahresmitte 2017 im europäischen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau. Die Bautätigkeit im Zentrum inklusive dem Ausbau des ÖPNV dürfte sich im vergangenen Jahr ungünstig auf die Umsätze der Ladenbesitzer ausgewirkt haben. Sehr nachfragestark ist weiterhin die Gastronomie, dies gilt auch für Shopping-Center und Fachmarktzentren. Im Gegensatz zu vielen anderen Händlern verzeichnen Discounter zweistellige Wachstumsraten und sind sehr aktiv bei der Anmietung von Ladenlokalen. Die Spitzenmiete in der 1a-Lage der Hauptstadt blieb 2017 unverändert, stieg aber im ersten Quartal 2018 um gut 1,5% auf 15.750 SEK/m²/Jahr an. Angesichts des Stockholmer Mietniveaus, das noch immer deutlich unterhalb der Werte vergleichbarer Städte wie Kopenhagen oder Oslo liegt, erscheint ein Anstieg der Spitzenmiete im Bereich von 3% pro Jahr in den nächsten Jahren trotz des Online-Booms realisierbar.

Investmentmärkte

Der landesweite Investmentumsatz fiel 2017 fast ein Viertel höher als im Vorjahr aus, blieb aber mit rund 2,3 Mrd. EUR unter dem Rekordergebnis von 2015. Shopping-Center trugen ein Drittel zum Umsatz bei. Zum Jahresbeginn 2018 wurden keine nennenswerten Einzelhandelstransaktionen bekannt, es könnte das umsatzschwächste Quartal seit Jahren gewesen sein. Die Spitzenrendite in Stockholms 1a-Lage hielt sich 2017 stabil bei 3,25%. Der Tiefststand aus der Zeit vor Ausbruch der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise wurde um 125 Bp. unterschritten. Die Spitzenrenditen gut positionierter Shopping-Center sowie von Fachmarktzentren blieben im Jahresverlauf 2017 unverändert bei 4,25% bzw. 5,75%.



Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %				
		SEK/ m ² /Jahr	% ggü. Vj.	€ /m ² / Jahr*	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Stockholm	Biblioteksgatan	15.500	0,0	1.560	3,25	3,25	4,50	5,75
Göteborg	Hamngatan/Ostra Nord	8.200	1,2	825	3,90	3,75	5,25	6,00
Malmö	Hansakompaniet	6.500	4,8	654	4,75	4,50	5,50	6,00

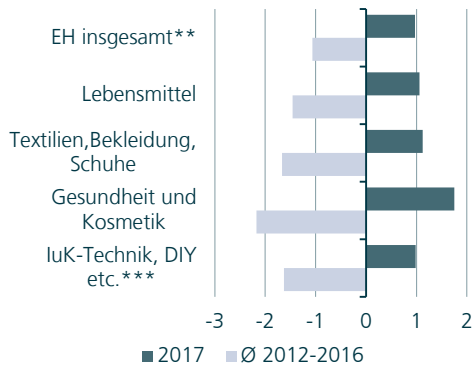
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank, *Wechselkurs Dez. 2017



24. Mai 2018

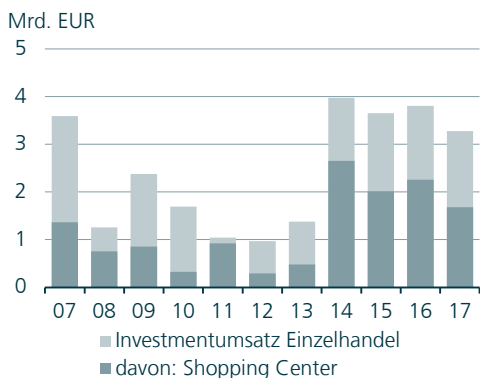
Spanien

Einzelhandelsumsätze ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank



Mietmärkte

Nach zwei starken Vorjahren mit Zuwachsraten von jeweils rund 3,5% hat sich die Dynamik im spanischen Einzelhandel 2017 deutlich verlangsamt. Aufholpotenzial hat weiterhin der Versand- und Internethandel, was sich in zweistelligen Wachstumsraten zeigt. Eine überdurchschnittliche Entwicklung verzeichnete auch der Bereich Gesundheit und Kosmetik. Der Handel in Touristenhochburgen wie Barcelona profitierte vom neuen landesweiten Gästerekord im vergangenen Jahr. Sehr aktiv bei Anmietungen neuer Flächen ist insbesondere die Gastronomie. Internationale Retailer sind weiterhin auf der Suche nach attraktiven Ladenflächen zur Eröffnung von Flagship Stores in den begehrten Lagen der Großstädte sowie in etablierten Einkaufszentren. Große Ketten sind generell im Vorteil gegenüber kleineren Filialisten und unabhängigen Läden. Der Leerstand in den wichtigsten Einkaufszentren ist 2017 nur leicht auf rund 7% gestiegen. Malls im Spitzensegment haben deutlich niedrigere Anteile an leerstehenden Ladenlokalen. Das Neubauvolumen von Shopping-Centern bleibt im langfristigen Vergleich niedrig. Nach 2020 könnten allerdings einige Großprojekte realisiert werden. Im Vergleich zu Madrid bieten die Toplagen von Barcelona insgesamt mehr moderne Ladenlokale, die den Anforderungen internationaler Filialisten gerecht werden. Dies gilt vor allem für den Passeig de Gràcia. In der Hauptstadt entstehen vor allem entlang der Gran Vía große Flagship Stores, was sich in den vergangenen Jahren in kräftigen Mietsteigerungen widerspiegelte. Die Calle Serrano und deren Umfeld ziehen vermehrt Anbieter im hochwertigen Segment an. Die Mieten zogen 2017 weiter an. In Spanien werden sowohl für die innerstädtischen Lagen als auch für moderne etablierte Shopping-Center anhaltende Mietanstiege erwartet. Im Topsegment in den 1a-Lagen von Barcelona und Madrid ist das Niveau mittlerweile allerdings sehr hoch. Auch wenn die politische Situation in Katalonien weiterhin ungelöst ist, zeichnen sich keine größeren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ab.

Investmentmärkte

Mit 3,3 Mrd. EUR verzeichnete das mit spanischen Einzelhandelsimmobilien generierte Investmentvolumen 2017 ein Minus von 14% gegenüber dem Vorjahresergebnis. Das fünfjährige Mittel von 2,8 Mrd. EUR wurde übertroffen. Shopping-Center trugen gut zur Hälfte des Umsatzes bei. Großer Nachfrage erfreuten sich auch Retail Parks. Von dem knappen Angebot an Spitzenobjekten am Markt profitieren auch sekundäre Objekte und Lagen. Im Jahresauftaktquartal 2018 fand eine weitere Milliarde EUR ihren Weg in spanische Handelsobjekte bei insgesamt stagnierenden Spitzenrenditen. Die Anfangsrenditen von Geschäftshäusern in 1a-Lagen von Barcelona und Madrid gaben 2017 um jeweils 20 Bp. nach auf 3,3%. Die Renditen von Shopping-Centern fielen in der Spitze um 25 Bp. auf 4,25%. Retail Parks verzeichneten eine weitere Abwärtsbewegung um 50 Bp. auf 5,0%.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (brutto) in %			
		€/m²/Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Madrid	Preciados	3.180	1,9	3,30	3,50	4,00	5,50
Barcelona	Portal de L'Angel	3.360	1,8	3,30	3,50	4,00	5,50
Sevilla	Tetuan	1.500	0,0	4,60	4,75	4,50	6,00
Bilbao	Gran Vía	1.500	0,0	4,50	4,65	4,50	6,25
Valencia	Colon	1.560	4,6	4,60	4,75	4,50	6,00

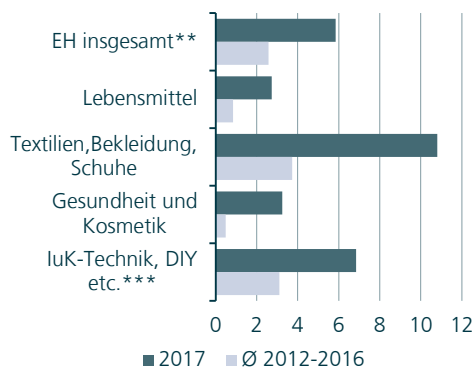
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

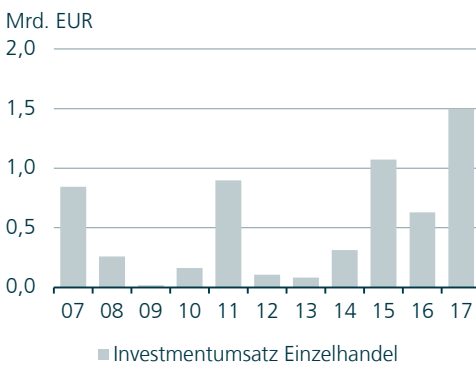
Tschechische Republik

Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.

Investmentumsatz



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



Mietmärkte

Der Einzelhandelsumsatz verzeichnete 2017 ein Wachstum von 5,8% nach 4,8% im Vorjahr. Während die Lebensmittelbranche einen Umsatzzuwachs auf dem Vorjahresniveau von 2,7% erreichte, registrierten Textilien, Bekleidung und Schuhe einen Rekordzuwachs von knapp 11%. Mit deutlichem Abstand an der Spitze lag jedoch wie in den Vorjahren der Online-Handel, dessen Umsatz 2017 um 22% zulegte. Nationale und internationale Filialisten konzentrieren sich bei ihrer Expansion in erster Linie auf die 1a-Lagen von Prag und die besten Shopping-Center, z.B. Centrum Chodov und Palladium. Die Regionalzentren haben dagegen nachrangige Bedeutung. Das Neubauvolumen bei Shopping-Centern hat seit 2015 deutlich abgenommen. 2017 kamen ein neues Objekt in Gablonz und zwei Erweiterungen mit zusammen rund 61.000 m² auf den Markt. Die Erweiterungen betrafen Centrum Chodov in Prag, das um 38.000 m² auf insgesamt 96.000 m² vergrößert wurde, und IGY Centrum in Budweis. In Bau befanden sich im ersten Quartal 2018 rund 50.000 m², darunter die Erweiterungen von Galeria Butovice in Prag, Avion Shopping Park in Brünn und Géčko Ostrava in Ostrau. Angesichts des Sättigungsgrades, der in Prag und den Regionalzentren bereits erreicht ist, entstehen neue Verkaufsflächen fast nur noch durch die Erweiterung und Sanierung bestehender Shopping-Center. Die Leerstandsquote in den Einkaufszentren von Prag lag Ende 2017 bei gut 6% (bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale). Die Spitzenmiete in der 1a-Lage von Prag erhöhte sich 2017 um knapp 5%. 2018/19 dürfte das Mietwachstum bei gut 4% pro Jahr liegen. In den Regionalzentren blieben die Mieten in 1a-Lagen unverändert. Das Mietniveau in gut etablierten Shopping-Centern hat sich 2017 sowohl in Prag als auch in Brünn spürbar erhöht und erreichte in Prag bis zu 130 EUR/m²/Monat (Palladium).

Investmentmärkte

Auf Einzelhandelsimmobilien entfielen 2017 knapp 43% des landesweiten Transaktionsvolumens. Mit 1,5 Mrd. EUR fiel der Umsatz in diesem Marktsegment zweieinhalbmal höher aus als im Vorjahr. Verkauft wurden 2017 die beiden Prager Shopping-Center Metropole Zličín (50%-Anteil) und OC Letňany sowie Einkaufszentren in Brünn (Olympia), Pilsen (Olympia), Reichenberg (Nisa Center), Ostrau (Futurum Center) und Olmütz (Hana). Die Spitzenrendite für Shopping-Center hat sich 2017 um 25 Bp. auf 4,75% vermindert, bei Fachmarktzentren verharrte sie auf dem Vorjahresniveau von 6,25%. Auch in der 1a-Lage von Prag blieb die Spitzenrendite mit 3,5% stabil. In Brünn dagegen verringerte sie sich um 50 Bp. auf 6,75%. Der Renditeabstand zwischen den 1a-Lagen von Prag und den Regionalmetropolen war weiterhin signifikant. Im ersten Quartal 2018 gab es keine Renditerückgänge.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Q4/17		Spitzenrendite (brutto) in %			
		€/m²/Jahr	% ggü. Vj.	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
Prag	Na Přikopě	2.580	4,9	3,50	3,50	5,00	7,00
Brünn	Náměstí Svobody	840	0,0	6,75	7,25	6,50	8,50

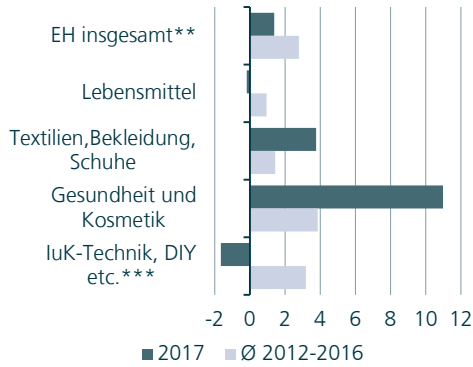
Quelle: Cushman & Wakefield, DekaBank



24. Mai 2018

Vereinigtes Königreich

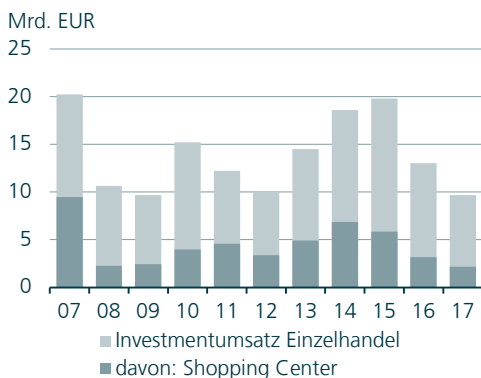
Einzelhandelsumsätze in % ggü. Vj.*



Quelle: Eurostat, DekaBank; *preis- und saisonbereinigt, ** ohne Kfz/Kraftstoffe, ***Informations- und Kommunikationstechnik, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf etc.



Investmentumsatz



Quelle: CBRE, DekaBank

Mietmärkte

Die Abwertung des britischen Pfunds und die dadurch höhere Inflation haben 2017 zusammen mit den moderaten Lohnzuwächsen zu einem schwachen Umsatzwachstum im Einzelhandel geführt. Eine Ausnahme hiervon war der Bereich Health & Beauty, der wie in vielen Ländern Europas eine überdurchschnittliche Entwicklung verzeichnete. Der Inflationsdruck dürfte auch 2018 das Wachstum dämpfen. Der für Ausländer günstige Wechselkurs könnte jedoch insbesondere in London und anderen Tourismuszentren für zusätzliche Impulse sorgen. Im Versand- und Internet-Handel hat die Dynamik 2017 ebenfalls nachgelassen. UK weist die höchste Online-Durchdringung Europas auf. In den überregionalen Shopping-Centern sowie in den 1a-Lagen Londons und den Regionalzentren war die Nachfrage seitens nationaler und internationaler Filialisten verhalten. In der Hauptstadt belastete insbesondere eine Erhöhung der Grundsteuer viele Mieter. 2017 wurden ein neues Shopping-Center, zwei Sanierungen und eine Erweiterung mit zusammen 0,2 Mio. m² in Betrieb genommen. Im laufenden Jahr wird das Neubauvolumen diese Größenordnung beibehalten. Allein 75.000 m² entfallen auf die Erweiterung von Westfield London, das damit zum größten Shopping-Center in UK (217.000 m²) aufsteigt. Der Branchenmix tendiert zu mehr Gastronomie und Freizeiteinrichtungen. London zählt neben Paris zu den teuersten Einzelhandelsstandorten Europas und dient vielen internationalen Filialisten als Basis für ihre Expansion in Europa. Der Mietanstieg in der Oxford Street lag 2015/16 noch bei 5,7% pro Jahr und hat sich 2017 auf 2,6% verlangsamt. Von den Regionalstädten registrierte 2017 nur Glasgow einen weiteren Mietanstieg. Das Mietwachstumspotenzial für 2018/19 ist generell niedrig.

Investmentmärkte

Im Gegensatz zu anderen Nutzungsarten wie Büro oder Logistik konnten Handelssimmobilien 2017 nicht vom wieder gewonnenen Vertrauen in den britischen Markt profitieren. Mit 9,7 Mrd. EUR war das Transaktionsvolumen 25% geringer als im Vorjahr. Davon entfielen 2,2 Mrd. EUR auf Shopping-Center (Vorjahr: 3,2 Mrd. EUR). Zu den größten Abschlüssen zählten Stratford Centre und Southside (50% Anteil) in London, Chapelfield in Norwich (50%) und Castlecourt in Belfast. Im ersten Quartal 2018 ergab sich im Vorjahresvergleich ein Rückgang um 31% auf 1,5 Mrd. EUR. Die Spitzenrendite für Shopping-Center blieb 2017 stabil bei 4,65%, der Abstand zwischen prime und secondary erhöhte sich jedoch von 310 auf 385 Bp. Bei Fachmarktzentren verharrte die Rendite mit 4,75% auf dem Niveau des Vorjahres. In den 1a-Lagen von London und Glasgow verringerte sich die Spitzenrendite um jeweils 25 Bp. auf 2,5% bzw. 4,0%. Im ersten Quartal 2018 erhöhte sich die Rendite für Shopping-Center um 10 Bp. auf 4,75%, ansonsten blieben die Werte stabil.

Einzelhandel 1a-Lagen

Standort	1a-Lage	Spitzenmiete Zone A Q4/17		Spitzenrendite (netto) in %				
		GBP/ sf/Jahr	% ggü. Vj.	€/m ² / Jahr*	Q4/17	Q4/16	Tief 06-08	Hoch 10J
London	Oxford Street	975	2,6	12.429	2,50	2,75	4,00	5,25
Birmingham	High Street	320	0,0	4.079	4,50	4,50	4,25	6,75
Glasgow	Buchanan Street	320	3,2	4.079	4,00	4,25	4,00	6,75
Manchester	Market Square	300	0,0	3.824	4,00	4,00	4,25	6,75

Quelle: Cushman & Wakefield, PMA, DekaBank; *Wechselkurs Dez. 2017



24. Mai 2018

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.