

Einzelhandel sucht trotz Umsatzstagnation händeringend nach Ladenlokalen in Toplagen

Kemper's Jones Lang LaSalle Retail analysiert Vermietungsmarkt im ersten Quartal 2008

Düsseldorf, 26. Mai 2008 – Der Markt für Einzelhandelsflächen in 1a-Lagen ist trotz schwacher Handelsumsätze hervorragend in das Jahr 2008 gestartet. Nach Angaben des auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Beratungsunternehmens Kemper's Jones Lang LaSalle Retail ist der Nachfragedruck im ersten Quartal 2008 im Vergleich zum Vorjahr nennenswert gestiegen. Auf der Grundlage eigener Recherchen und der Vermietungsmeldungen der Immobilien-Fachtitel hat das Unternehmen im Rahmen einer repräsentativen Studie für das erste Quartal 2008 eine Stichprobe von 130 Vermietungen aller Maklerhäuser mit einer vermittelten Fläche von insgesamt 50.000 m² untersucht. Danach gewinnt der Wettbewerb um erstklassige Flächen weiter an Intensität. Die höchsten Flächenanteile bei den Vermietungen im ersten Quartal 2008 entfallen auf den Textil-, Buch- und Schuhhandel. Am häufigsten wechseln Ladenlokale mit 100 bis 250 m² Verkaufsfläche den Mieter. Die gute Nachfrage nach größeren Ladenlokalen mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche setzt sich fort.

Starker Verdrängungswettbewerb erklärt anhaltende Diskrepanz zwischen sehr guter Flächennachfrage und stagnierenden Handelsumsätzen

Die auf den ersten Blick überraschende Diskrepanz zwischen schwachen Handelsumsätzen und hohem Nachfragedruck bei Flächen in 1a-Lagen setzt sich unvermindert fort. Auslöser sind der der anhaltend hohe Verdrängungswettbewerb und die gleichzeitig begrenzte Zahl erstklassiger Ladenlokale in Toplagen.

Gerhard K. Kemper, Geschäftsführer Kemper's Jones Lang LaSalle Retail: *„Der Verdrängungswettbewerb in Deutschlands 1a-Lagen gewinnt besonders in den Branchen Textilien, Bücher, Schuhe und Telekommunikation weiter an Schärfe. Erfolgreiche und bonitätsstarke Konzepte treiben ihre Expansion voran und konzentrieren sich dabei auf erstklassige Einkaufsstraßen. Dies erklärt die sehr gute und im Vergleich zum Vorjahr gestiegene Flächennachfrage im ersten Quartal 2008. Vor dem Hintergrund einer leicht verbesserten Konsumstimmung rechnen wir auch für den weiteren Verlauf des Jahres mit einem florierenden Vermietungsmarkt.“*

Handelsumsätze der in 1a-Lagen dominierenden Branchen im ersten Quartal überwiegend rückläufig

Die Umsätze der am stärksten in 1a-Lagen vertretenen Handelsbranchen zeigten sich im ersten Quartal 2008 überwiegend rückläufig. Im Textilhandel liegen die Umsätze von Januar bis April nach Angaben der Fachzeitschrift Textilwirtschaft mit Ausnahme des Februar unter dem Vorjahr. Im März und April gaben die Textilumsätze im Vergleich zum Vorjahr um jeweils mehr als 10 Prozent nach. Erst im Mai ist wieder mit einem leichten Plus zu rechnen. Auch im Schuhhandel sind Umsatzrückgänge festzustellen. Das Institut für Handelsforschung meldet für das erste Quartal ein Minus von bis zu 5 Prozent. Etwas besser ist die Situation im stationären Buchhandel. Dieser schloß das erste Quartal nach Branchenangaben mit einem Plus von 1,2 Prozent ab.

Verbesserte Konsumstimmung stützt prognostiziertes Umsatzplus im Handel von 2 Prozent für das Gesamtjahr 2008

Der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (HDE) zeigt sich vor diesem Hintergrund weiter skeptisch, rechnet aber für das Gesamtjahr mit einer Umsatzsteigerung um 2 Prozent. Immerhin hat sich die Konsumstimmung in Deutschland im ersten Quartal trotz steigender Energie- und Nahrungsmittelpreise verbessert. Sowohl die Konjunktur- und Einkommenserwartungen als auch die Anschaffungsneigung weisen nach Angaben der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) signifikante Zugewinne auf. Dennoch ist die Verunsicherung der Konsumenten noch immer hoch und sie legen ihre Kaufzurückhaltung nur langsam ab.

Zwei Drittel der Vermietungen entfallen auf Flächen zwischen 100 bis 500 m² - Großflächen weiter stark nachgefragt

Bei der Verteilung der Flächengrößen sind im Vergleich zum Vorjahresquartal kaum Veränderungen festzustellen. Mit über 40 Prozent Anteil entfällt das Gros der untersuchten Vermietungen im ersten Quartal nach wie vor auf die Flächenkategorie 100 bis 250 m². Ein Fünftel bewegt sich zwischen 250 und 500 m². Ein weiteres Fünftel entfällt auf Großflächen zwischen 500 und 2.000 m².

Textil-, Buch- und Schuhhandel sind die wichtigsten Mietergruppen

Bei den Branchen setzt sich im ersten Quartal die Dominanz des Textilhandels fort. Mehr als ein Viertel der untersuchten Flächen entfallen auf Damen- und Herrenoberbekleidung sowie Young Fashion. Bezogen auf die angemietete Fläche ist der filialisierte Buchhandel mit 17 Prozent Anteil die zweitstärkste Nachfragergruppe. Auf den ebenfalls stark expandierenden Schuhhandel entfallen 14 Prozent der untersuchten Mietfläche. Weitere wichtige Nachfragergruppen in 1a-Lagen sind Drogeriemärkte / Parfümerien, Telekommunikation, Accessoires und Gastro / Coffee.

KEMPER'S

a Jones Lang LaSalle company

Die Kemper's Jones Lang LaSalle Retail-Gruppe ist mit 220 Mitarbeitern an neun Standorten das führende Beratungsunternehmen für handelsgenutzte Gewerbeimmobilien in Deutschland. Kemper's Jones Lang LaSalle finden Sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, München und Stuttgart. Weitere Information unter www.kempers-jll.net. Für Auskünfte steht Ihnen Magnus Danneck, Leiter Unternehmenskommunikation, unter (0211) 518 77-205 bzw. magnus.danneck@kempers-jll.net gerne zur Verfügung.