

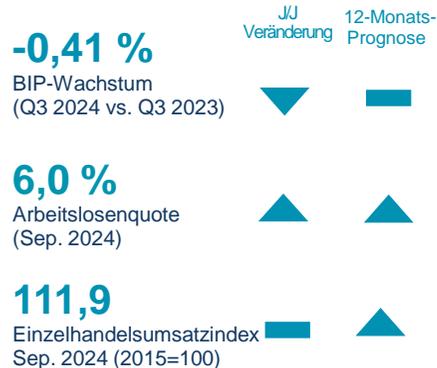
DEUTSCHLAND

Einzelhandel Q3 2024



Quellen: GfK, Statistisches Bundesamt; Alle Werte Stand Sept. 2024, Preisindex 2015=100

KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen: Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit, Statistisches Bundesamt

DIE SPARQUOTE AUF KONSUMENTENSEITE IST HOCH

Der GfK-Konsumklima-Index lag im September 2024 bei einem Wert von -21,9 Punkten. Damit hat die Konsumstimmung in Deutschland nach monatlich stetiger Verbesserung einen Rückgang erlitten. Nach den Ergebnissen der Konjunkturumfragen des Handelsverbands Deutschland (HDE) ist die Stimmung schlechter, als sie sein könnte. Den Konsumenten steht nicht zuletzt durch Einkommenserhöhungen Geld zur Verfügung, es macht sich jedoch bemerkbar, dass die Sparquote zurzeit sehr hoch ist.

HERAUSFORDERUNGEN IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL

Der Einzelhandel in Deutschland wird zum aktuellen Zeitpunkt mit unterschiedlichen Herausforderungen konfrontiert. Der Mangel an Neubauprojekten sowie das anhaltend niedrige Konsumklima schlägt sich im Umsatz der Einrichtungshäuser und Baumärkte nieder. Es ist eine geringere Mobilität auf dem Wohnungsmarkt zu beobachten. Entsprechend gibt es weniger Umzüge und damit weniger Renovierungen, Neueinrichtungen sowie längerfristige Anschaffungen.

Aktuelle Konjunkturumfragen des HDE ergeben außerdem, dass neue übergeordnete Verordnungen der EU ein herausforderndes Umfeld für den Einzelhandel darstellen. Eine Entspannung der Bürokratie könnte zu mehr unternehmerischer Freiheit führen. Auf Seiten der Kostenstruktur gibt es starke Steigerungen bei den Personal- und Energiekosten. Dadurch können viele Einzelhändler nicht mehr gewinnbringend wirtschaften. Ein europaweites Energiekonzept könnte dem Einzelhandel Sicherheit und gleichzeitig Bezahlbarkeit gewährleisten.

Eine weitere große Herausforderung ist, das Vertrauen der Banken in die Einzelhandelsbranche nicht zu verlieren und auch mittelständische Unternehmen weiterhin zu unterstützen. Es braucht Kredite und Finanzierungen, die zum Wachstum beitragen können. Technologie und Digitalisierung werden im stationären Einzelhandel ein immer wichtigeres Thema. Hier geht es vorrangig darum, den Mangel an Arbeitskräften, beispielsweise durch den Einsatz von Self-Checkout-Systemen, auszugleichen oder in die technische Ausstattung und Attraktivität der Ladenfläche zu investieren, um der Konkurrenz durch den Onlinehandel standhalten zu können.

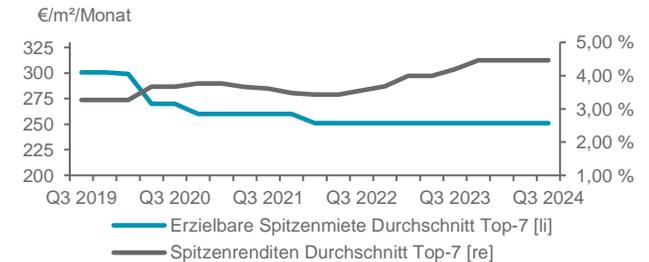
AUSBLICK

Seit Q4 2023 sieht C&W die Spitzenrenditen im Einzelhandel über alle Objekttypen hinweg stabil. Der Anteil von Investmenttransaktionen im Handel machen zum Ende des 3. Quartals rund 20 % am Gesamtumsatz aus. Ein Jahr zuvor waren es 12 %. Das Vertrauen in den Erfolg des stationären Einzelhandels auf Investorensseite ist gegeben. In Kombination mit einer Stabilisierung der Spitzenrenditen wird das Transaktionsgeschehen nachhaltig gestärkt werden.

SPITZENRENDITEN - EINKAUFSZENTREN/FACHMARKTZENTRUM



HIGH STREET - SPITZENMIETEN & RENDITEN





MARKTSTATISTIK

MARKT	Spitzenmiete* Geschäfts- haus 1a-Lage	J/J Veränder- ung	Spitzenmiete* Einkaufs- zentren	J/J Veränder- ung	Spitzenmiete* Fachmarkt- zentren	J/J Veränder- ung	Spitzenmiete** Super- märkte	J/J Veränder- ung	Spitzenrendite** Geschäfts- haus 1a-Lage	J/J Veränder- ung	Spitzenrendite** Einkaufs- zentren	J/J Veränder- ung	Spitzenrendite** Fachmarkt- zentren	J/J Veränder- ung	Spitzenrendite** Super- märkte	J/J Veränder- ung
Berlin	250	0,0 %	35,50	0,0 %	15,70	0,0 %	16,50	0,0 %	4,35 %	35 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
Köln	240	0,0 %	35,50	0,0 %	15,20	0,0 %	15,20	0,0 %	4,65 %	25 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
Düsseldorf	220	0,0 %	40,00	0,0 %	15,20	0,0 %	15,20	0,0 %	4,45 %	25 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
Frankfurt	250	0,0 %	38,50	0,0 %	16,00	0,0 %	17,00	0,0 %	4,55 %	35 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
Hamburg	250	0,0 %	40,50	0,0 %	16,00	0,0 %	16,00	0,0 %	4,50 %	20 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
München	320	0,0 %	47,50	0,0 %	17,25	0,0 %	17,25	0,0 %	4,10 %	30 BP	5,85 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP
Stuttgart	225	0,0 %	39,00	0,0 %	15,70	0,0 %	15,70	0,0 %	4,65 %	25 BP	6,35 %	35 BP	5,10 %	30 BP	5,10 %	30 BP

* EUR/m²/Monat; ** Nettoanfangsrendite, BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q3 2024

Objekt / Projekt	Markt	Mieter	m²	Sektor	Kommentar
Haus am Kö - ehem. Modehaus Overmeyer	Kassel	Woolworth	2.000	Kleinkaufhaus	Woolworth soll zum Ende des Jahres sein Geschäft eröffnen.
Schlossgartenquartier (BW-Bank Haus)	Stuttgart	Mango	1.800	Textil	Mango Deutschland hat für eine große Einzelhandelsvermietung in Top-Lage gesorgt.
Flair Fürth	Fürth	Smyths Toys	1.600	Spielwaren	Smyths Toys wird planmäßig im vierten Quartal 2024 eine Filiale eröffnen.

AUSGEWÄHLTE VERKAUFSTRANSAKTIONEN Q3 2024

Objekt / Projekt	Markt	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
Pasing Arcaden	München	Unibail Rodamco Westfield / Ingka Centers	53.000	~ 388
Skyline Plaza (10% Übernahme PIMCO und ECE)	Frankfurt	CA Immo / Pimco und ECE	51.700	~ 21,5
Allee Center Leipzig	Leipzig	Hamburg Commercial Bank / Arrow Capital	40.000	vertraulich

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt / Projekt	Markt	Status	Typ	Fertigstellungsjahr	Einzelhandelsfläche (m²)	Eigentümer / Entwickler
Hansa Center	Bottrop	In Planung	Sanierung	2026	18.400	Emerald Advisory GmbH
Baltik-Zentrum	Rostock	Im Bau	Sanierung	2024	12.000	van Mark Projekta GmbH
Lindenquartier	Peine	Fertiggestellt	Neubau	2024	6.600	Captiva GmbH Universal Investment GmbH

**Andreas Siebert**

Head of Retail Investment Germany
Tel: +49 211 54 28 98 14
andreas.siebert@cushwake.com

Nina Ranzenberger

Research Analyst
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.ranzenberger@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.