



PRESSEMITTEILUNG

Retail Real Estate Report 2007/2008 - Umfrage bei Immobilieninvestoren und Einzelhändlern:

Steigende Mieten und weiterhin hohes Transaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien

- **Deutscher Markt für Einzelhandelsimmobilien im europäischen Vergleich überdurchschnittlich attraktiv**
- **Innerstädtische Fachmarktzentren und Shopping-Center besonders gefragt**
- **Geringes Interesse an Ostdeutschland, Konzentration auf „demografiefeste“ Ballungsräume und Süddeutschland**

Bergisch Gladbach, 10. Oktober 2007 – Mieten und Kaufpreise für Einzelhandelsimmobilien werden künftig weiter steigen. Dabei bleibt das Interesse an deutschen Handelsimmobilien vor allem bei ausländischen Investoren trotz steigender Zinsen nach wie vor sehr hoch. Dies ist das Ergebnis einer Umfrage, die im Rahmen der Veröffentlichung des neuen Retail Real Estate Reports 2007/2008 der Hahn Gruppe durchgeführt wurde. Befragt wurden 30 Einzelhandelsunternehmen und 30 Immobilieninvestoren, darunter Investmentfonds, Private Equity

Gesellschaften und Immobilienunternehmen. Das verwaltete Immobilienvermögen der Investoren lag zum Zeitpunkt der Befragung bei mehr als einer Milliarde Euro, zu 50 Prozent sogar bei mehr als drei Milliarden Euro. Die Befragung erfolgte im Auftrag der Hahn Gruppe durch das Hamburger Institut Dr. Lademann & Partner.

Kaufpreise und Mieten steigen

Derzeit wird für Einzelobjekte im großflächigen Einzelhandel das 14- bis 16-fache des Jahresnettoertrags bezahlt. Rund 33,3 Prozent der befragten Immobilieninvestoren rechnen damit, dass die Kaufpreise weiter steigen werden, 40 Prozent glauben an stagnierende Preise. Begründet wird dies überwiegend mit der begrenzten Verfügbarkeit von Objekten (20 Prozent) und einer ausreichend starken Nachfrage (40 Prozent). Mit steigenden oder gleichbleibenden Kaufpreisen rechnen und 80 Prozent der Einzelhandelsunternehmen. Darüber hinaus erwarten die Einzelhändler auch steigende Mieten: Rund 56,7 Prozent sind der Meinung, dass bei Neubauobjekten die Mieten steigen, rund 73,3 Prozent rechnen mit gleichbleibenden oder steigenden Mieten bei Bestandsobjekten.

Handelsimmobilien sind gefragt bei Investoren

Trotz steigender Zinsen und Kreditkrise gehen Immobilieninvestoren von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Handelsimmobilien aus. Rund 40 Prozent der Befragten sind der Meinung, dass das Transaktionsvolumen 2007/2008 weiter steigen wird, 50 Prozent rechnen mit einem gleichbleibenden Transaktionsvolumen. Diese Ansicht schlägt sich auch im geplanten Investitionsvolumen nieder. So planen rund 53,3 Prozent der Investoren mehr Investments im Jahr 2007 als im Jahr 2006, bei 26,7 Prozent bleibt das Investitionsvolumen gleich.

Hauptgrund für das hohe Interesse ist der hohe Anlagebedarf. „Es ist nach wie vor sehr viel Kapital am Markt auf der Suche nach geeigneten

Anlageobjekten. Dabei beobachten wir, dass es sich überwiegend um strategische Investoren mit langfristigem Investmenthorizont handelt“, erklärt Norbert Kuhn, Mitglied des Vorstands der Hahn Gruppe. „Finanzinvestoren, die mit hohem Leverage investiert haben, sind derzeit nicht oder kaum noch aktiv“, so Kuhn. Insgesamt rechnen rund 80 Prozent der befragten Immobilieninvestoren damit, dass auch künftig ausländische Player den Markt bestimmen werden.

Deutschland bleibt attraktiv

Der deutsche Markt für Handelsimmobilien wird von den Investoren im Vergleich zu anderen europäischen Ländern überwiegend positiv gesehen. 40 Prozent der Befragten beurteilen die Chancen des deutschen Marktes als überdurchschnittlich und circa 53 Prozent als mindestens gleich im Verhältnis zu europäischen Ländern. Hauptgrund für die Attraktivität Deutschlands ist das günstige Preisniveau. 75 Prozent der Befragten gaben dies als Grund an. Darüber hinaus gelten insbesondere großflächige deutsche Einzelhandelsimmobilien als relativ sichere Investments, da in der Regel langfristige Mietverträge von 10 bis 15 Jahren mit bonitätsstarken Mietern abgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Kaufpreis-Rendite-Verhältnisses halten Immobilieninvestoren Fachmarktzentren (56,7 Prozent) und Stand-alone-Fachmärkte (13,3 Prozent) für die attraktivste Investmentform. Die Nettoanfangsrenditen unterscheiden sich je nach Objekttyp sehr deutlich. Während die Renditen bei Shopping Centern bei rund 4,5 bis 5 Prozent liegen, werden bei Fachmarktzentren Renditen zwischen fünf und sechs Prozent erzielt.

Trend zurück in die Stadt

Sowohl der Einzelhandel als auch die Immobilieninvestoren setzen künftig auf Standorte in deutschen Innenstädten und Wohnschwerpunkten. So

planen rund 36,7 Prozent der Investoren Investments an solchen „demografiefesten“ Standorten in einzelne Fachmärkte, 33,3 Prozent in Shopping Center und weitere 36,7 Prozent in Fachmarktzentren. Investments auf der grünen Wiese gehen dagegen deutlich zurück. Einzelhändler setzen ebenfalls auf Innenstädte: 60 Prozent wollen sich stärker auf die Innenstädte ausrichten und 33,3 Prozent auf Wohnschwerpunkte. Der Einzelhandel bevorzugt dabei Orte bis zu 30.000 Einwohner (23,3 Prozent) und Orte von 30.000 bis 70.000 Einwohner (43,3 Prozent).

Süddeutschland bevorzugt – Osteuropa gewinnt an Bedeutung

Hinsichtlich der Regionen bevorzugen Investoren insbesondere die demografiestarken und wirtschaftlich prosperierenden Länder Bayern und Baden-Württemberg. Rund 26,7 Prozent planen künftig Investitionen in Wirtschaftszentren oder Großstädte. Mehr als die Hälfte aller befragten Investoren, nämlich ca. 53,3 Prozent, möchten grundsätzlich nicht in Ostdeutschland investieren. Insgesamt gewinnt Osteuropa an Bedeutung. 50 Prozent der Investoren sind dieser Meinung. Besonders attraktiv sind dabei Polen (10 Prozent) und Russland (10 Prozent).

Zinsschranke bremst Erwartungen

Die Unternehmenssteuerreform 2008 wird bereits jetzt weitgehend kritisch von Immobilieninvestoren bewertet. Die Befragung zeigt, dass das Thema Zinsschranke für mehr als die Hälfte der Investoren (53 Prozent) künftig eine Rolle spielen wird. Die Befragten gehen davon aus, dass die Fremdfinanzierung von größeren Objekten komplizierter wird.

Optimistisch sind Immobilieninvestoren beim Thema REITs. So erwarten rund 60 Prozent, dass Immobilieneigentümer ihre Objekte in REITs überführen, um von der Exit-Tax zu profitieren.

Der Retail Real Estate Report 2007/2008 steht ab sofort auf der Internetseite der Hahn Gruppe (www.hahnag.de) als Download zur Verfügung.

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den großflächigen Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von rund 1,4 Mio. qm an über 150 Standorten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 2 Mrd. Euro zählt die Hahn Gruppe zu den deutschen Marktführern im Asset Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Das Unternehmen erschließt mit seinen Managementleistungen für private und institutionelle Investoren alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotentiale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor. Nach dem im Oktober 2006 erfolgten Börsengang ist die Hahn Gruppe an allen deutschen Wertpapierbörsen gelistet. Weitere Informationen unter www.hahnag.de

Kontakt

Hahn Gruppe
Marc Weisener
Investor Relations / Presse
Buddestr. 14
51429 Bergisch Gladbach
Tel.: 02204-94 90-118
Fax: 02204-94 90-139
Email: mweisener@hahnag.de