



PRESSEMITTEILUNG

Hahn Retail Real Estate Report 2008/2009

Fachmärkte und Discounter bleiben Erfolgsformate – Deutschland im Fokus der Investoren

- **Flächenexpansion und Konzentrationsprozesse im Einzelhandel setzen sich unvermindert fort**
- **Divergierende Marktentwicklung: Fachmärkte und Discounter auf der Gewinnerseite**
- **Demografischer Wandel und Klimaschutz rücken in den Vordergrund**
- **Preise und Renditen normalisieren sich nach Boomphase**
- **Eigenkapitalstarke Investoren bestimmen den Markt**
- **Umfrage unter Investoren: Auswirkungen der Finanzkrise dauern an**

Bergisch Gladbach, 12. September 2008 – Fachmärkte und Discounter bleiben in Deutschland Erfolgsformate. Beide Betriebsformen konnten ihren Marktanteil im Jahr 2007 auf 38,5 Prozent ausbauen und setzen damit ihren Aufwärtstrend aus den letzten Jahren fort. Verlierer dieser Entwicklung sind nach wie vor die traditionellen, nicht filialisierten Fachgeschäfte, deren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr von 19,5 Prozent auf 18,6 Prozent zurückging. Trotz der Konsumflaute hielt die positive Flächenentwicklung im Einzelhandel der letzten Jahre an. So nahm die Verkaufsfläche im Jahr 2007 um rund 1,5 Millionen Quadratmeter zu. Der Transaktionsmarkt im deutschen Einzelhandel zeigte sich stabil. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,5 Milliarden Euro im ersten Halbjahr 2008 gab es einen Rückgang von lediglich neun Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum 2007. Eigenkapitalstarke Immobilienaktiengesellschaften bildeten die stärkste Investorengruppe, während große Portfoliodeals an Bedeutung verloren.

Dies sind einige der Entwicklungen, die der neue Hahn Retail Real Estate Report 2008/2009 beschreibt. Der umfassende Bericht über den Einzelhandel, die Handelsimmobilie und den Investmentmarkt wurde durch die Hahn Gruppe in Zusammenarbeit mit Jones Lang LaSalle und Dr. Lademann & Partner erstellt.

Flächenexpansion hält trotz mäßigen Konsumklimas an

Die Flächenexpansion der letzten Jahre hat sich im ersten Halbjahr 2008 fortgesetzt. Nach Angaben des Hauptverbands des Deutschen Einzelhandels summiert sich die Verkaufsfläche heute auf 119 Millionen Quadratmeter, was einer Verkaufsflächendichte von 1,4 Quadratmeter pro Einwohner entspricht. Gemäß einer Umfrage im Auftrag der Hahn Gruppe, bei der 40 Expansionsverantwortliche von Einzelhandelsunternehmen befragt wurden, ist auch künftig mit einer dynamischen Flächenexpansion zu rechnen. Rund 40 Prozent der befragten Unternehmen beabsichtigen das Expansionstempo zu erhöhen. Gut die Hälfte strebt zumindest an, die Expansion gegenüber dem Vorjahr ungebremst fortzusetzen. Nur rund fünf Prozent der Unternehmen möchten ihre Expansionspläne zurückschrauben.

Strukturwandel im Einzelhandel geht weiter

Für 2008 wird weiterhin eine leichte Zunahme des privaten Konsums erwartet. Das Wettbewerbsumfeld bleibt aber ambitioniert. Dabei setzt sich der Strukturwandel im deutschen Einzelhandel weiter fort. Die Entwicklung der Non-Food-Fachmärkte ist weiter positiv, wenngleich eine Abschwächung der Wachstumsraten zu beobachten ist. Im Prognosejahr 2010 wird ein Viertel des gesamten deutschen Einzelhandelsumsatzes auf Fachmärkte entfallen. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels konnten die Discounter im Jahr 2007 nochmals ihren Marktanteil auf 16,1 Prozent steigern, wenn auch mit geringeren Wachstumsraten. Weitere Schwierigkeiten haben nach wie vor die traditionellen, nicht filialisiereten Fachgeschäfte, deren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr von 19,5 Prozent auf 18,6 Prozent zurückging. Auch die Kauf- und Warenhäuser mussten erneut Verluste des Marktanteils hinnehmen.

Demografischer Wandel und Klimaschutz bestimmend in der Zukunft

Der Demografische Wandel und der Klimaschutz werden für die Expansionsverantwortlichen des großflächigen Einzelhandels künftig eine wichtige Rolle bei der Standortentwicklung spielen. 87,5 Prozent der Befragten sehen den demografi-

schen Wandel und 77,5 Prozent den Klimaschutz und die Energiepreise als die wichtigsten Faktoren in den nächsten Jahren an.

Investmentmarkt: Preise und Renditen normalisieren sich

Aufgrund der Finanzkrise gibt es immer noch starke Unsicherheiten über die marktgerechten Bewertungen von Einzelhandelsimmobilien. Die Vorstellungen von Käufern und Verkäufern liegen teilweise noch weit auseinander. Eine abschließende Marktpreisbildung konnte in weiten Teilen noch nicht erzielt werden. Dennoch lässt sich feststellen, dass die Spitzenrenditen für sämtliche Einzelhandelssegmente auch im Verlauf des Jahres 2008 weiter angestiegen sind, so dass der Preisanstieg seit Beginn des Investmentbooms wieder ausgeglichen wurde. Für erstklassige Einzelhandelsimmobilien liegt die Spitzenrendite durchschnittlich bei 5,25 Prozent. Die Bandbreite reicht jedoch - ohne Berücksichtigung von Extremwerten - bis etwa 6,75 Prozent für Objekte in Stadtteil- oder Vorort-Lage. Für Fachmarktzentren bewegen sich die durchschnittlichen Renditen in einer sehr großen Bandbreite zwischen rund 6,5 und 8,5 Prozent. Für erstklassige Core-Objekte kann die Rendite in diesem Segment auch auf rund 6 Prozent sinken.

Shopping-Center mit Fachmarktkonzept gefragt

Im ersten Halbjahr 2008 wurden in Deutschland dreizehn Center transferiert. Besonders nachgefragt waren Center mit einem Fachmarktorientierten Konzept. Diese Center sind durch eine vergleichsweise geringe Anzahl von Ladeneinheiten und einem SB-Warenhaus oder größeren Fachmarkt als Ankermieter geprägt. Die Attraktivität dieses Typs, der sich von einem klassischen Fachmarktzentrum nur schwer unterscheiden lässt, resultiert aus dem deutlich höheren Renditeniveau im Vergleich zu Prime Centern und einer Kaufsumme von weniger als 100 Millionen Euro. Dadurch ist eine Finanzierung vergleichsweise besser zu realisieren. Verhalten war dagegen die Nachfrage nach Prime Shopping-Centern. Hier ist vor allem die Kaufsumme von mehr als 100 Millionen eine nicht zu bewältigende Schwelle für viele Investoren.

Offene Fonds entdecken Fachmarktzentren

Offene Immobilienfonds erleben ihr Comeback im deutschen Einzelhandelsimmobiliensektor. Während sie bis 2005 fast ausschließlich in Shopping-Center investierten, haben sie ihre Aktivitäten jetzt auf Fachmarktzentren ausgeweitet. Während im Vorjahr keine einzige Transaktion in diesem Segment getätigt wur-

de, waren offene Fonds für 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens im 1. Halbjahr verantwortlich.

Weiterhin großes Interesse ausländischer Investoren

Nach wie vor ist der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt von hoher Bedeutung für ausländische Investoren. So wurden 72 Prozent des investierten Kapitals im 1. Halbjahr 2008 von ausländischen Investoren aufgebracht. Allerdings haben sich die leverage-orientierten Fund und Asset Manager, zu denen die Investment-Vehikel der Investmentbanken gehörten, weitgehend zurückgezogen. Auf der Verkäuferseite überwiegen mit 82 Prozent aller Verkäufe deutsche Akteure. Dominiert wird der Markt auf Verkäuferseite von Projektentwicklern, die Objekte für 650 Millionen Euro verkauften.

Ausblick: Auswirkungen der Finanzkrise dauern an – Fachmarktzentren und Shopping Center gefragt

Eine überwältigende Mehrheit von 84 Prozent der Investoren erwartet, dass die Finanzkrise auch im Jahr 2009 und darüber hinaus den Investmentmarkt beeinflussen wird. Rund 42 Prozent gaben an, dass die Finanzierungskosten im Gefolge der Subprime-Krise um weniger als 80 Basispunkte anstiegen. Bei 28 Prozent der Investoren stiegen die Finanzierungskosten um 80 bis 100 Basispunkte. Der deutsche Einzelhandelsimmobilienmarkt genießt jedoch auch künftig großes Interesse. So sind 93,3 Prozent der Investoren der Meinung, dass die Attraktivität des deutschen Marktes im Vergleich zum europäischen Ausland überdurchschnittlich oder gleich ist. Insbesondere Fachmarktzentren und Shopping-Center dürften künftig im Mittelpunkt der Investoren stehen. Diese Assetklassen genießen höchste Priorität bei Investitionen.

Die Befragung der Investorenmehrheit erfolgte im Rahmen des Retail Real Estate Reports 2008/2009 durch Jones Lang LaSalle. Befragt wurden 30 deutsche und internationale Immobilieninvestoren, darunter Investmentfonds, Private Equity Gesellschaften und Immobilienunternehmen. Das verwaltete Immobilienvermögen der Investoren lag zum Zeitpunkt der Befragung bei jeweils mehr als einer Milliarde Euro, die Hälfte der Investoren hielt sogar mehr als drei Milliarden Euro.

Der Hahn Retail Real Estate Report 2008/2009 ist ab sofort zum Download verfügbar unter www.hahnag.de.

Hahn Gruppe

Die Hahn Gruppe ist seit über 25 Jahren Immobilienspezialist für den Einzelhandel. Mit einer verwalteten Mietfläche von rund 1,5 Mio. qm an über 170 Standorten und einem betreuten Vermögen von rund 2,4 Mrd. Euro ist die Hahn Gruppe der deutsche Marktführer im Management von großflächigen Einzelhandelsimmobilien. Hahn erschließt mit umfassenden Asset-, Property- und Fonds-Managementleistungen für private und institutionelle Investoren alle Ertragsquellen und Wertsteigerungspotenziale rund um die Immobilie und betätigt sich zusätzlich als Investor. Die Hahn Gruppe ist 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