

Veröffentlichung des neuen HAHN Retail Real Estate Reports 2023/2024 - Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt

- Klimaschutz und Zinsentwicklung sind größte Herausforderungen der Investoren
- Anleger zeigen stärkere Zukaufs- als Verkaufstendenz
- Fachmarktzentren bei Handel & Investoren hoch im Kurs
- Einzelhandel mit erhöhter Expansionsneigung

Bergisch Gladbach, 13. September 2023 - Der heute veröffentlichte HAHN Retail Real Estate Report 2023/2024 bietet einen umfassenden Marktüberblick über die Rahmenbedingungen für Handelsimmobilieninvestments. Dieser jährliche Bericht der Hahn Gruppe entstand erneut in Zusammenarbeit mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute. Hier sind einige der zentralen Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Expertenbefragungen.

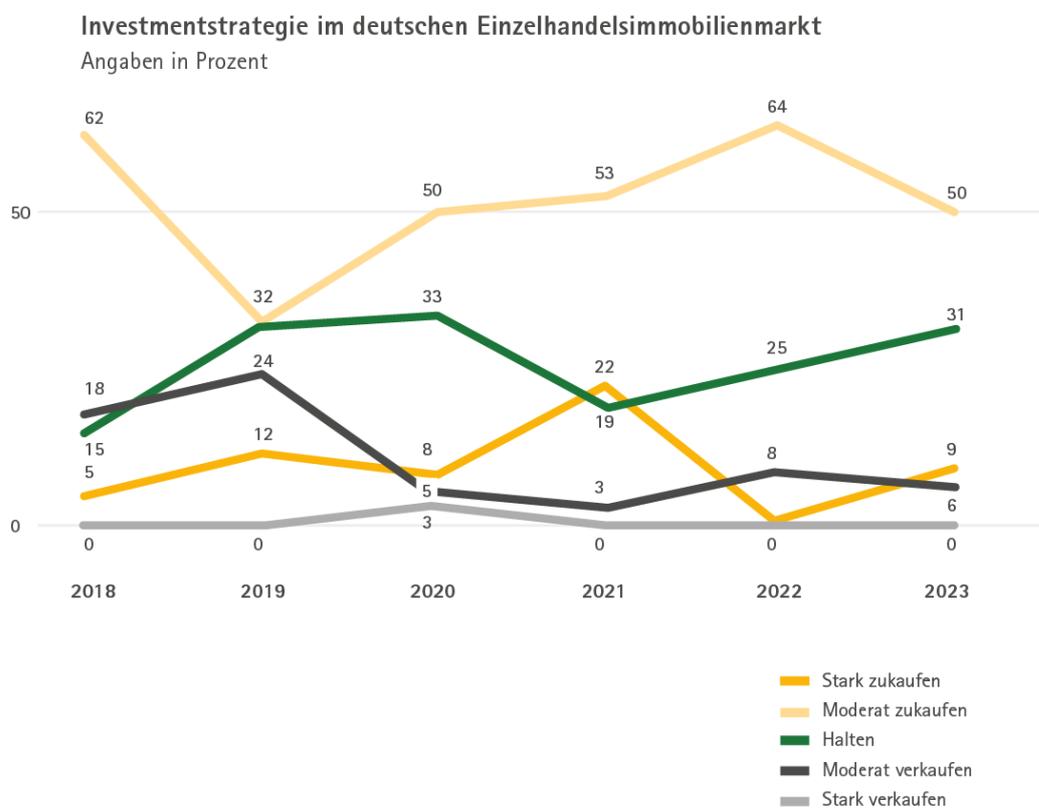
Klimaschutz und Wirtschaftsumfeld bestimmen den Investmentmarkt

Viele Investoren identifizieren die Zinsentwicklung (77 Prozent; Vorjahr: 93 Prozent), die auf einem hohen Niveau liegende Inflationsrate (36 Prozent; Vorjahr 68 Prozent) sowie die generelle Eintrübung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (56 Prozent; Vorjahr: 64 Prozent) wie im Vorjahr als entscheidende Risikofaktoren bei Handelsimmobilien-Investments. Darüber hinaus werden die gesetzlich verschärften energetischen Anforderungen an Immobilien mehrheitlich von den Experten (74 Prozent) als zusätzlicher Belastungsfaktor für die eigene Investitionstätigkeit wahrgenommen. Eine weitere Herausforderung besteht in der mangelnden Objektverfügbarkeit (21 Prozent; Vorjahr: 9 Prozent). Im Vorjahresvergleich positiv anzumerken ist, dass die Sorge der Experten um die Konkurrenz im Einzelhandel durch den E-Commerce erneut rückläufig ausfällt (33 Prozent; Vorjahr: 48 Prozent).

Mehr Käufer als Verkäufer im Markt

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil von Investoren, die in den kommenden 12 Monaten im Segment der Handelsimmobilien moderat zukaufen möchten,

geringfügig von 64 Prozent auf 50 Prozent zurückgegangen (siehe Grafik). Nach null Nennungen im Vorjahr wollen nun 9 Prozent der Investoren in den kommenden zwölf Monaten stark Handelsimmobilien für ihre Portfolios zukaufen. Aufgrund der weiterhin bestehenden Unwägbarkeiten im Marktumfeld gibt ein leicht gestiegener Anteil von 31 Prozent der teilnehmenden Investoren an, dass sie ihr bestehendes Niveau von Handels-immobilien in ihrem Portfolio bis zum Jahresende halten wollen (Vorjahr: 25 Prozent). Ein wie im Vorjahr geringfügiger Anteil von 6 Prozent (Vorjahr: 8 Prozent) möchte das bestehende Immobilienportfolio in den nächsten zwölf Monaten moderat verkleinern. Wie in den beiden Jahren zuvor verfolgt keiner der befragten Investoren einen größeren Abverkauf.



Interesse an Value-Add und Opportunistic nimmt zu

Angesichts der steigenden Nettoanfangsrenditen und der ungewissen gesamtwirtschaftlichen Lage agieren die Investoren bisher überwiegend vorsichtig. Entsprechend werden weiterhin risikoaverse Investments von einer überwiegenden Mehrheit der befragten Investoren bevorzugt (siehe Grafik). So fokussieren sich 56 Prozent der Investoren in ihrer Investmentstrategie auf Core- (Vorjahr 68 Prozent) beziehungsweise 62 Prozent auf Core-Plus-Immobilien (Vorjahr 64 Prozent). Darüber hinaus setzt sich aber auch der Vorjahrestrend einer erhöhten Risikobereitschaft bei

einem Teil der Investoren in diesem Jahr fort. Der Anteil an Investoren, die eine Value-Add-Investmentstrategie verfolgen wollen, ist im Vergleich zum Vorjahr von 23 Prozent auf 26 Prozent angestiegen. Ebenfalls angestiegen ist der Anteil der Befragungsteilnehmer, die die Investmentstrategie Opportunistic für sich präferieren (13 Prozent; Vorjahr: 5 Prozent).

Fachmarktzentren bleiben bei Handel & Investoren hoch im Kurs

Die Anleger agieren grundsätzlich sehr selektiv: Stabilität und Investitionssicherheit werden in wirtschaftlich dynamischen Zeiten präferiert. So stehen Fachmarktzentren bei 74 Prozent der Investoren im Investmentfokus (Vorjahr: 78 Prozent). An zweiter Stelle folgen Supermärkte und Lebensmitteldiscounter mit 68 Prozent (Vorjahr: 65 Prozent), gefolgt von SB-Warenhäusern und Verbrauchermärkten (26 Prozent; Vorjahr: 35 Prozent). Die Top 3 bleiben konstant, während die Bau- und Heimwerkermärkte von Platz 6 aufgestiegen sind und sich zusammen mit Mixed-Use-Immobilien den vierten Platz mit jeweils 21 Prozent teilen (siehe Grafik).

Objekttyp-Ranking der Investoren

Angaben in Prozent,
Mehrfachnennungen möglich

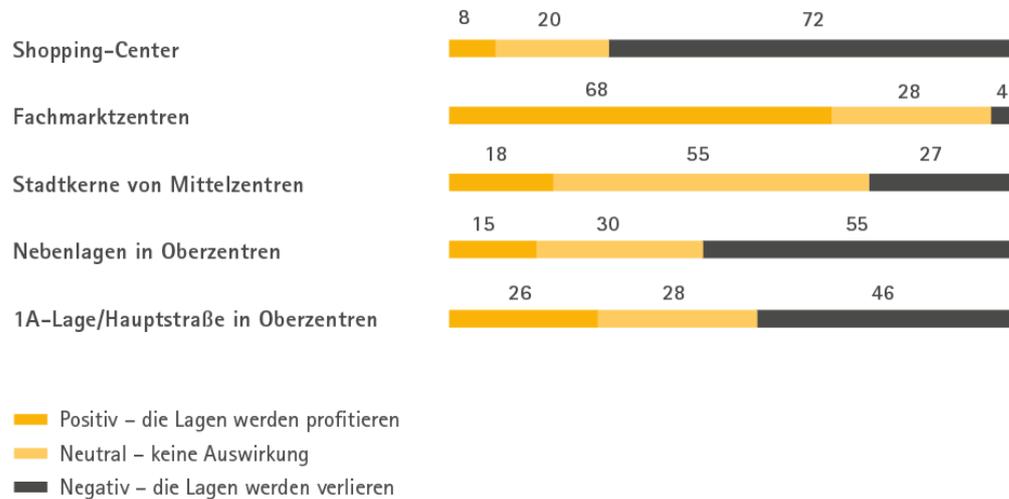
1. (Vj. 1.)	Fachmarktzentren (74)
2. (Vj. 2.)	Supermärkte/LM-Discounter (68)
3. (Vj. 3.)	SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte (26)
4. (Vj. 6./4.)	Bau- und Heimwerkermärkte (21) / Mixed-Use-Immobilien (21)

Quelle: Hahn Gruppe

Eine starke Präferenz für Fachmarktzentren liegt auch beim Einzelhandel vor: 68 Prozent der Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels erwarten eine positive Entwicklung für lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren. Mit großem Abstand an zweiter Stelle folgen innerstädtische Top-Lagen für die 26 Prozent eine positive Entwicklung erwarten. Schlusslicht sind Shopping-Center. Nur 8 Prozent der Befragten rechnen mit einer positiven Entwicklung, aber rund 72 Prozent mit einer negativen Entwicklung (siehe Grafik).

Einschätzung über die Entwicklung unterschiedlicher Handelslagen/Objekttypen

Angaben in Prozent



Quelle: EHI Retail Institute, Hahn Gruppe

Handel mit erhöhter Expansionsneigung

Der stationäre Einzelhandel hat Marktanteile zurückgewonnen. Bei einem Gesamteinzelhandelsumsatz von etwa 632 Mrd. Euro sank der Anteil des Onlinehandels 2022 um 1,3 Prozentpunkte auf 13,4 Prozent (Quelle: HDE). In dieser Entwicklung mag auch der gestiegene Optimismus des stationären Einzelhandels begründet sein: Unsere Erhebung zum HAHN Retail Real Estate Report zeigt, dass der Handel weiter auf physische Präsenz setzt. Von den Befragten planen 58 Prozent bis Ende 2023 mehr Filialen zu eröffnen, ein Anstieg gegenüber den 51 Prozent aus dem Vorjahr. Insbesondere in den Branchen Gesundheit und Beauty (88 Prozent), Bekleidung (75 Prozent), allgemeiner Bedarf (67 Prozent) sowie Hobby und Freizeit (57 Prozent) sowie Gastronomie (50 Prozent) ist die Expansionsbereitschaft hoch. Der Lebensmitteleinzelhandel liegt mit 92 Prozent Expansionswilligen an der Spitze.

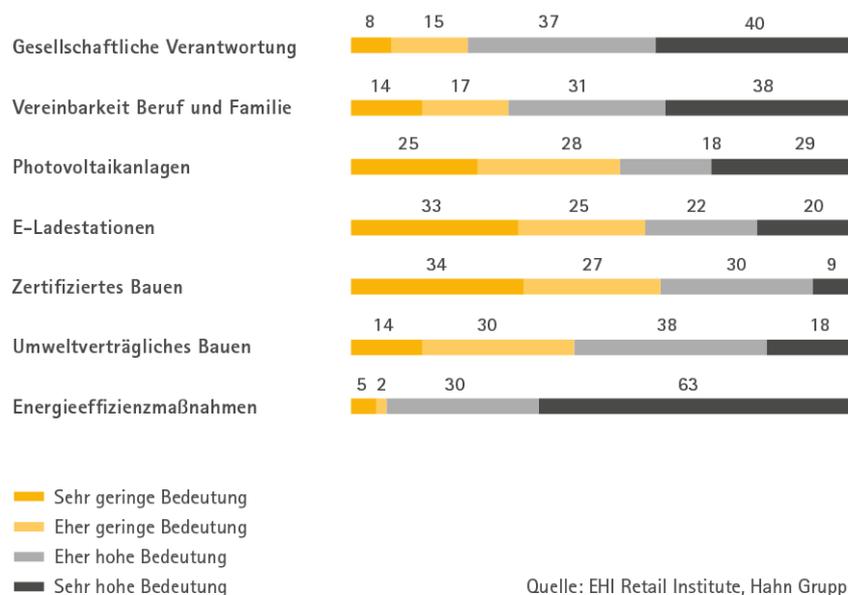
Einzelhandel setzt auf Nachhaltigkeit

Energetische Standards, Ressourceneffizienz, nachhaltige Produkte sowie soziale und gesellschaftliche Verantwortung sind zentrale ESG-Aspekte, die den deutschen Einzelhandel und seine Wertschöpfungskette beeinflussen. Für 91 Prozent der Umfrageteilnehmer hat Nachhaltigkeit eine hohe Relevanz in der Unternehmensstrategie ihrer Vertriebslinie. Das Engagement konzentriert sich hauptsächlich auf Umwelt- und Sozialthemen. Aktuell liegt der Schwerpunkt auf Energieeffizienz (93 Prozent) [siehe Grafik]. Umweltfreundliches Bauen bleibt

ebenso im Fokus der Händler, mit einer signifikanten Relevanz von 56 Prozent. Sozial gesehen betonen die Unternehmen gesellschaftliche Verantwortung (77 Prozent) und Work-Life-Balance (69 Prozent) als wachsende Prioritäten.

Bedeutung einzelner Nachhaltigkeitsdimensionen

Angaben in Prozent



Hahn Retail Real Estate Report 2023/2024

Der jährlich erscheinende HAHN Retail Real Estate Report gibt Einblick in die aktuellen Trends des deutschen Einzelhandels und Handelsimmobilien-Investmentmarkts. Er entsteht in Zusammenarbeit mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute. Während bulwiengesa die wirtschaftlichen Bedingungen und Entwicklungen der Marktteilnehmer skizziert, konzentriert sich CBRE auf den Investmentmarkt für Handelsimmobilien. Ein zusätzlicher Fokus liegt auf den Expertenumfragen, die die Hahn Gruppe im Sommer 2023 mit 66 Verantwortlichen des Einzelhandelsexpansionsbereichs und 39 Entscheidern aus institutionellen Immobilieninvestoren und Finanzinstituten durchgeführt hat. In Partnerschaft mit dem EHI Retail Institute wurden führende Einzelhandelsunternehmen in Deutschland befragt. Die teilnehmenden Investoren repräsentieren u.a. Asset Manager, Versicherungen, Immobilien-AGs, Pensionskassen und Stiftungen. **Den vollständigen Report können Sie online auf www.hahnag.de einsehen.**

Die Hahn Gruppe

Seit 1982 ist die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager tätig. Sie ist auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisiert. In ihrer Unternehmensgeschichte hat die Hahn Gruppe bereits über 190 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei rund 8 Mrd. Euro. Mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH und einer übergreifenden Expertise aus Immobilien-

und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semi-professionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Im Fondsgeschäft steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. Ergänzend betätigt sich die Hahn Gruppe als Immobilien Manager für Drittvermögen. Das ist Wertarbeit mit Immobilien.

Pressekontakt

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Marc Weisener

Buddestraße 14

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 (2204) 9490-118

E-Mail: mweisener@hahnag.de