

Veröffentlichung des HAHN Retail Real Estate Reports 2018/2019 - Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland

- Stationärer Einzelhandel ist optimistisch und expansionsstark
- Investoren wollen tendenziell weiter Handelsimmobilien zukaufen
- Interesse an opportunistischen Investments nimmt deutlich zu
- Kaum weiter sinkende Renditen erwartet
- Lebensmitteleinzelhandel führt die Vermietungsstatistiken an

Bergisch Gladbach, 6. September 2018 - Die Hahn Gruppe präsentiert Auszüge des neuen HAHN Retail Real Estate Reports, der von der Hahn Gruppe in Kooperation mit **CBRE**, **bulwiengesa** und dem **EHI Retail Institute** erstellt und heute veröffentlicht worden ist.

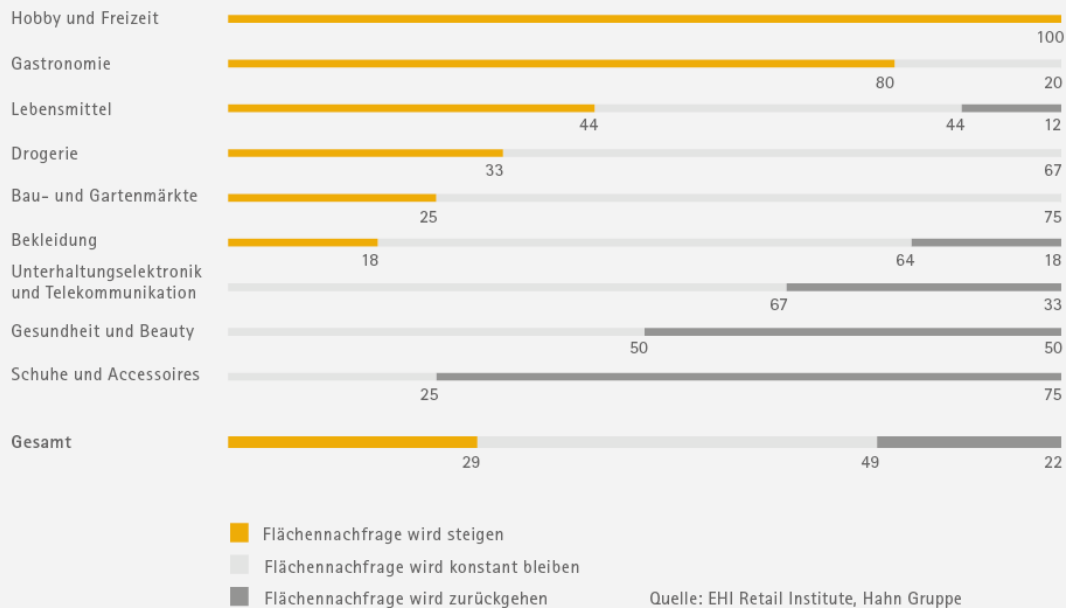
Positive Umsatzerwartungen und gesteigener Optimismus im Einzelhandel

Der Optimismus im stationären Einzelhandel hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Rund 52 Prozent der befragten Entscheidungsträger des Einzelhandels erwarten für das zweite Halbjahr 2018 steigende Umsätze im Vergleich zur Vorjahresperiode (2017: 43 Prozent). Mit zumindest stabilen Umsätzen rechnen 37 Prozent (2017: 49 Prozent). Umsatzrückgänge erwarten nur 11 Prozent der Einzelhändler (2017: 8 Prozent).

In Bezug auf die Flächennachfrage planen die Vertreter der Branchen Hobby / Freizeit und Gastronomie für die kommenden 12 Monate besonders häufig mit einem Anstieg (siehe Abbildung 43). So berichten 100 bzw. 80 Prozent von einer steigenden Flächennachfrage. Ebenfalls expansiv eingestellt sind die Branchen Lebensmittel und Drogerie, die zu 44 bzw. 33 Prozent von einer zunehmenden Flächennachfrage ausgehen. Tendenziell weniger Fläche fragen insbesondere die Branchen Schuhe / Accessoires und Gesundheit / Beauty nach. Rund 75 bzw. 50 Prozent der Befragten prognostizieren hier einen Rückgang der Nachfrage.

43. Flächennachfrage für die kommenden 12 Monate unterteilt nach Branchen

Angaben in Prozent

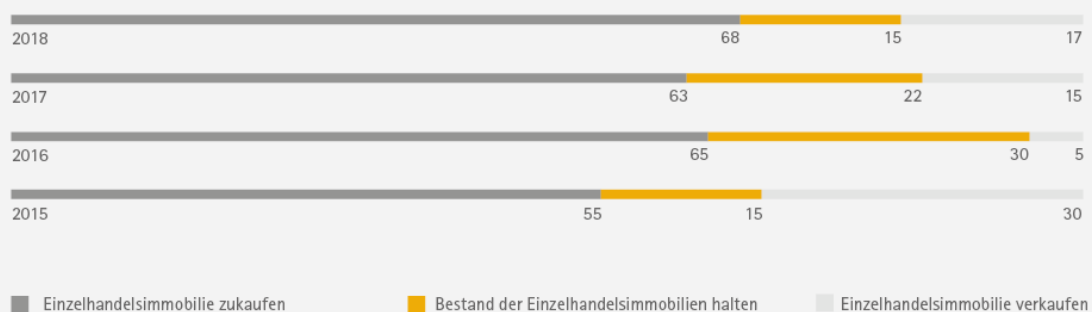


Investoren wollen weiter zukaufen - kaum noch sinkende Renditen erwartet

Entsprechend zuversichtlich beurteilen die Handelsimmobilieninvestoren den Markt: 68 Prozent der im Rahmen der HAHN-Befragungen interviewten Investoren wollen in den kommenden 12 Monaten weiter Handelsimmobilien zukaufen (2017: 63 Prozent). Nur 17 Prozent (2017: 15 Prozent) wollen tendenziell verkaufen und 15 Prozent (2017: 22 Prozent) beabsichtigen, ihren Immobilienbestand zu halten (siehe Abbildung 54).

54. Geplante Investmentstrategien in den nächsten 12 Monaten

Angaben in Prozent

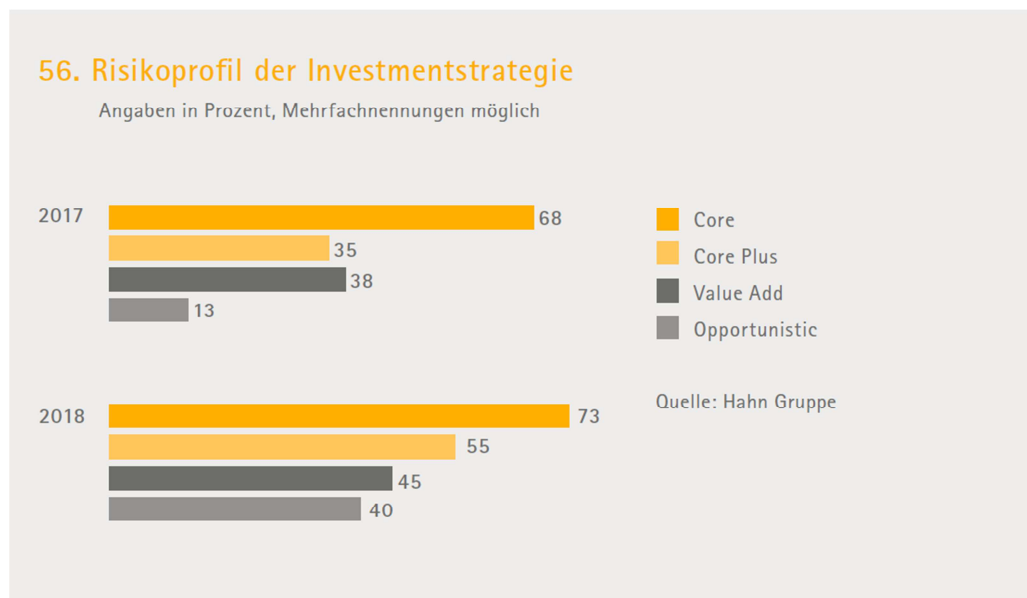


Quelle: Hahn Gruppe

Bezüglich der Renditeentwicklung rechnen 68 Prozent der befragten Investoren mit stabilen Renditen in den kommenden 6 bis 12 Monaten (Vorjahr: 73 Prozent). Nach den langjährigen Renditerückgänge am Investmentmarkt erwarten nun 17 Prozent eine Trendumkehr (Vorjahr: 5 Prozent), indem sie von steigenden Renditen ausgehen. Dies ist der höchste Anteil seit 2011. 15 Prozent erwarten weiter sinkende Renditen (Vorjahr: 22 Prozent).

Investoren suchen ihre Chancen auch jenseits der Core-Immobilien

Da ein Nachfrageüberhang im Investmentmarkt besteht und das Angebot bei erstklassigen Handelsimmobilien, so genannten Core-Objekten, nicht ausreicht, ist der Anteil der Investoren, die bereit sind, in Immobilien mit Entwicklungs- und Optimierungspotenzial zu investieren, so groß wie noch nie seit dem Start der Umfragen in 2010. So erwägen bei der diesjährigen Befragung 55 Prozent der Akteure Core Plus-Investments, 45 Prozent Value-Add-Investments und 40 Prozent gar opportunistische Projekte (Mehrfachnennungen möglich). In 2017 lag der Anteil der risikogeneigten Investoren bei lediglich 35, 38 bzw. 13 Prozent (siehe Abbildung 56).



Lebensmitteleinzelhandel führt die Vermietungsstatistik an

Im ersten Halbjahr 2018 hat sich ein langjähriger Trend fortgesetzt. Mieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel und Drogerien waren in der Vermietungsstatistik von CBRE die aktivsten Neumieter von Handelsflächen (Abbildung 38). REWE, EDEKA, ALDI, ROSSMANN und dm belegen die ersten fünf Plätze. Im Non-Food-Bereich rangieren preisorientierte Fachmärkte auf den vorderen Plätzen der Vermietungsstatistik. Bei Betrachtung der aktivsten Anmieter von Flächen in Fachmarktzentren fällt auf, dass diese weitgehend deckungsgleich mit den aktivsten Mietern über alle Objekttypen sind.

38. Expansivste Einzelhändler nach allen Lagen und Fachmarktzentren im Vergleich 2010–2017 und 1. Halbjahr 2018

Alle Lagen				Fachmarktzentren			
2010–2017	Rang	1. Halbjahr 2018	Rang	2010–2017	Rang	1. Halbjahr 2018	Rang
REWE	1	REWE	1	dm	1	REWE	1
dm	2	EDEKA	2	REWE	2	dm	2
ROSSMANN	3	ALDI	3	ROSSMANN	3	Woolworth	2
EDEKA	4	ROSSMANN	4	Takko	4	Action	3
ALDI	5	dm	5	ALDI	5	Decathlon	3
PENNY	6	Netto	6	DEICHMANN	6	KiK	3
Netto	7	TEDI	7	EDEKA	7	Takko	3
Woolworth	8	Action	8	Ernsting's family	8	ALDI	4
Das Depot	9	Woolworth	9	KiK	9	EDEKA	5
Ernsting's family	10	Decathlon	10	Fressnapf	10	Miller&Monroe	5

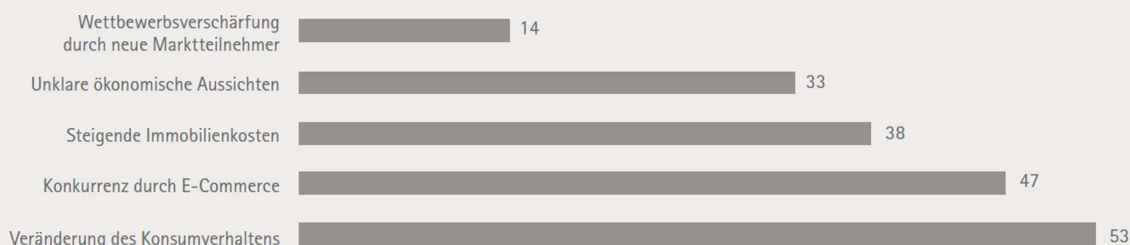
Quelle: CBRE

Einzelhandel und Investoren bewerten zukünftige Risikofaktoren unterschiedlich

Die Veränderung des Konsumverhaltens wird von über der Hälfte der befragten Einzelhändler als größtes wirtschaftliches Risiko der kommenden 12 Monate eingestuft. Respekt vor dieser Entwicklung haben u.a. die Handelsbranchen Bekleidung, Schuhe / Accessoires- sowie Unterhaltungselektronik, wohingegen Lebensmittel- und Drogeriemarkthändler für die Zukunft kaum einen Wandel des Einkaufsverhaltens ihrer Kunden sehen. Die zuletzt genannten Branchen sind auch diejenigen, die sich mit ihren stationären Dependenzen gut gegenüber dem Online-Handel aufgestellt fühlen, da sie diesen nur zu 13 und 33 als potenziellen Risikofaktor einstufen. Insgesamt schätzen rund 47 Prozent der Einzelhändler E-Commerce als Risiko ein. Weitere 38 Prozent sehen steigende Immobilienkosten als kritisch an (siehe Grafik 50).

50. Zukünftige Risikofaktoren für Einzelhändler

Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich

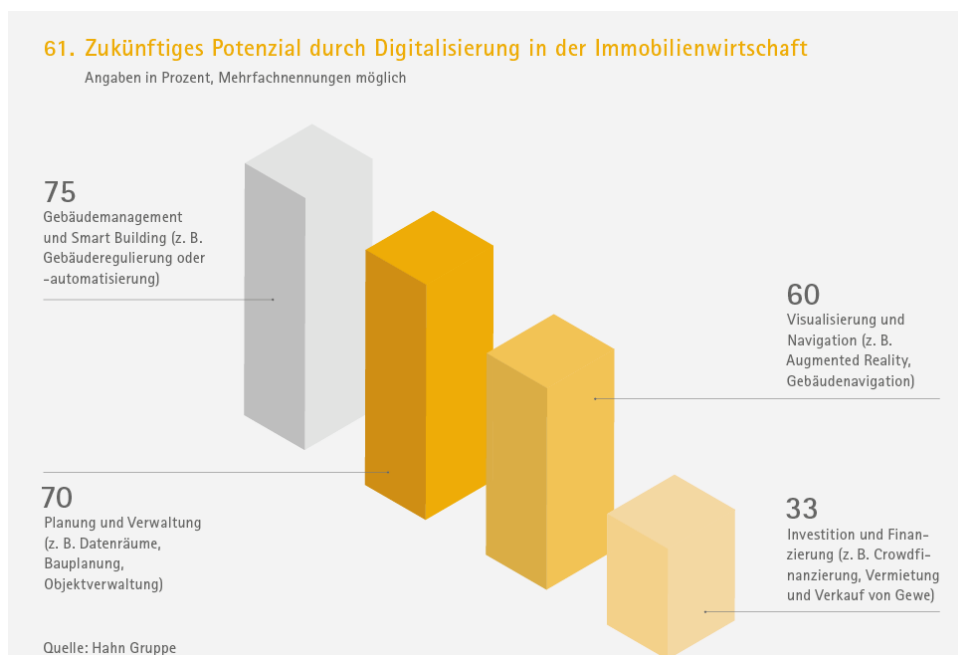


Quelle: EHI Retail Institute,
Hahn Gruppe

Deutlich mehr Respekt vor dem E-Commerce haben hingegen die Immobilieninvestoren, die zu 88 Prozent eine zunehmende Verbreitung als Risikofaktor für ihr Investment ansehen. Weniger häufig werden von den Investoren Sorgen in Bezug auf einen deutlichen Zinsanstieg (53 Prozent) oder eine wirtschaftliche Eintrübung (53 Prozent) genannt.

Immobilienwirtschaft ist offen für Digitalisierung

Die Immobilieninvestoren stehen Neuerungen sehr offen gegenüber und sagen zu 75 Prozent Innovationen im Gebäudemanagement bzw. bei Smart Buildings großes Potenzial für die Zukunft voraus (Abbildung 61). 70 Prozent erhoffen sich bei Planung und Verwaltung, 60 Prozent bei Visualisierung und Navigation Chancen für Effizienzsteigerungen.



Hahn Retail Real Estate Report 2018/2019

Die Hahn Gruppe veröffentlicht den jährlich erscheinenden HAHN Retail Real Estate Report bereits in seiner 13. Ausgabe. Der Marktbericht wurde in Kooperation mit **CBRE** und **bulwiengesa** erstellt. Der HAHN Retail Real Estate Report beschreibt die aktuellen Entwicklungen und die wichtigsten Trends im deutschen Einzelhandel und im Investmentmarkt für Handelsimmobilien. Im Rahmen der Untersuchungen führte die Hahn Gruppe im Sommer 2018 eine Expertenbefragung bei 66 Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels sowie 40 Entscheidungsträgern von institutionellen Immobilieninvestoren durch. Die in Zusammenarbeit mit dem **EHI Retail Institute** befragten Handelsunternehmen sind führende Akteure des Einzelhandels in Deutschland. Über die Hälfte von ihnen verfügt über mehr als 100 Filialen. Bei den befragten Investoren von Handelsimmobilien handelt es sich beispielsweise um Immobilienfonds, Immobilien Aktiengesellschaften, Versicherungen und Banken. Rund die Hälfte der teilnehmenden Investoren verwaltet ein Immobilienvermögen von über 3 Mrd. Euro.

Den Report finden Sie online unter www.hahnag.de.

Die Hahn Gruppe

Seit mehr als drei Jahrzehnten hat sich die Hahn Gruppe als Asset und Investment Manager auf großflächige Handelsimmobilien spezialisiert. In ihrer Unternehmensgeschichte hat die Hahn Gruppe bereits rund 180 Immobilienfonds erfolgreich aufgelegt. Das aktuell verwaltete Vermögen liegt bei über 2,8 Mrd. Euro. Mit einer übergreifenden Expertise aus Immobilien- und Vermögensmanagement nimmt die Hahn Gruppe bei privaten, semi-professionellen und professionellen Anlegern ein Alleinstellungsmerkmal in ihrem Marktsegment ein. Dabei steuert und kontrolliert sie die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Handelsimmobilien an rund 160 Standorten. Das ist Wertarbeit mit Handelsflächen.

Kontakt:

Hahn Gruppe
Marc Weisener
Telefon +49 2204 9490-118
E-Mail: mweisener@hahnag.de