

## **Veröffentlichung des HAHN Retail Real Estate Reports 2019/2020 - Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland**

- Einzelhandel bleibt trotz Wirtschaftseintrübung auf Wachstumskurs
- Lebensmittel- und Drogeriemärkte streben weitere Filialexpansion an
- Einzelhandel favorisiert Fachmarktzentren
- Investoren weichen auf Regionalzentren und B-Standorte aus
- Höhere Kaufpreise für Fach- und Lebensmittelmärkte erwartet
- Nettoanfangsrenditen der einzelnen Anlageklassen bewegen sich aufeinander zu

**Bergisch Gladbach, 17. September 2019** - 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.

### **Deutscher Einzelhandel bleibt auf dem Wachstumspfad**

Im Jahr 2018 konnten die Umsätze im deutschen Einzelhandel ein weiteres Mal gesteigert werden. Mit einem Umsatz von 526,8 Mrd. Euro betrug der Zuwachs 2,5 Prozent. Dabei fiel das Wachstum im Online-Handel mit 9 Prozent erneut stärker, allerdings nach vielen Jahren erstmals nur einstellig aus (Vorjahr: 10,6 Prozent). Der stationäre Einzelhandel konnte um 1,8 Prozent zulegen. Die Summe der Verkaufsflächen erhöhte sich gemäß Angaben des Handelsverbands Deutschlands (HDE) um 0,9 Prozent auf 125,1 m<sup>2</sup>.

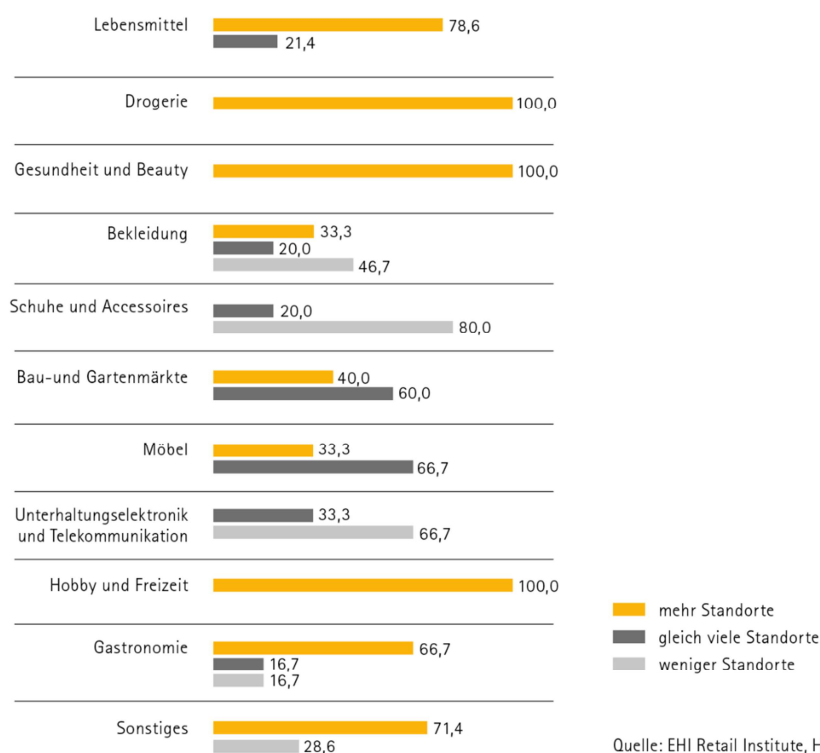
Nach einem soliden ersten Halbjahr 2019, mit Umsatzzuwächsen von 2,9 Prozent im Einzelhandel, rechnet bulwiengesa mit einer Fortsetzung des Wachstums. Die internationalen Handelskonflikte, anhaltende Brexit-Verhandlungen und weltweite Konflikte sollten aber die Dynamik des Wachstumstrends im Jahresverlauf abschwächen. Der deutsche Einzelhandel lässt sich von diesen Belastungsfaktoren vorerst nicht beeindrucken und ist gemäß der HAHN-Expertenbefragung sogar optimistischer als im Vorjahr. Rund 60 Prozent der Befragten (Vorjahr: 52 Prozent) erwarten für das zweite Halbjahr 2019 steigende stationäre Umsätze

gegenüber der Vorjahresperiode. 28 Prozent rechnen mit stabilen Umsätzen (Vorjahr: 37 Prozent) und nur 12 Prozent (Vorjahr: 11 Prozent) mit Umsatzrückgängen.

### Abgeschwächtes Expansionstempo - Lebensmittel- und Drogeriemärkte bleiben Treiber

Der stationäre Einzelhandel expandiert auch in 2019, allerdings hat sich gegenüber dem Vorjahr das Expansionstempo verlangsamt: Nur noch 56 Prozent der befragten Einzelhändler wollen die Anzahl der Standorte im Jahresverlauf ausbauen (Vorjahr: 64 Prozent). Rund 24 Prozent beabsichtigen, die Anzahl der Standorte zu reduzieren (Vorjahr: 16 Prozent). 20 Prozent erwarten keine Veränderung (Vorjahr: 20 Prozent). Wachstumslokomotive bleiben Lebensmittel- und Drogeriemärkte, die zu 79 bzw. 100 Prozent die Anzahl der Standorte erhöhen wollen, sowie auch die Branchen Gesundheit/Beauty, Hobby/Freizeit und Gastronomie (siehe Abbildung1) mit ebenfalls überdurchschnittlichem Expansionsdrang. Auf Konsolidierungskurs sind hingegen die Anbieter von Unterhaltungselektronik und Schuhen/Accessoires. Hier besteht die Absicht, im Jahresverlauf die Anzahl der Filialen zu reduzieren.

**Abbildung 1: Hahn-Expertenbefragung Einzelhandel - Geplante Standortanzahl nach Branchen (Angaben in Prozent)**



## **Einzelhandel favorisiert Fachmarktzentren**

Bei der Hahn-Expertenbefragung der Einzelhändler ergibt sich ein eindeutiges Bild: Wenn es um die Auswahl von Handelsstandorten geht, ist das Fachmarktzentrum der beliebteste Objekttyp. So geben 50 Prozent der Einzelhändler an, dass sie das Preis-/Leistungs-Verhältnis in Bezug auf die Anmietung als attraktiv einstufen. Hingegen bewerten nur rund 15 Prozent der Händler das Shopping-Center in dieser Hinsicht als attraktiv. Solitärstandorte in Nahversorgungslagen (35 Prozent) und innerstädtische 1a-Lagen (31 Prozent) rangieren ebenfalls hinter den Fachmarktzentren.

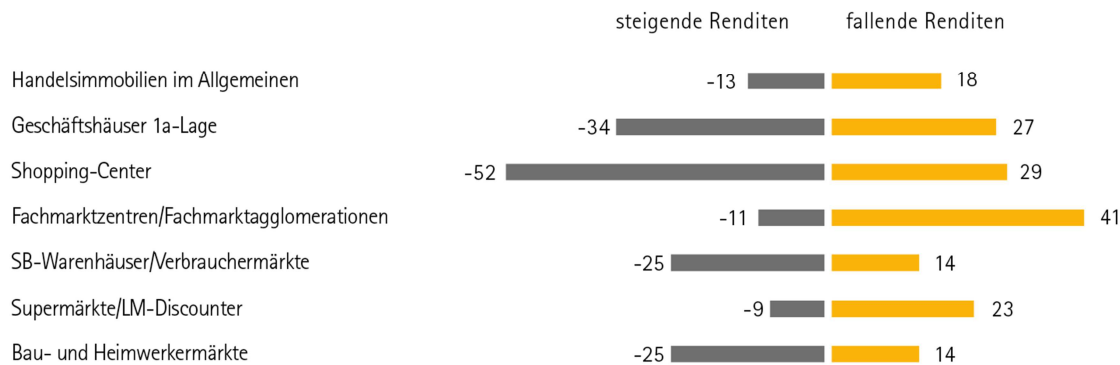
## **Regionalzentren und B-Standorte erneut im Fokus der Investoren**

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Investitionen in der Unterscheidung zwischen den Top-5-Standorten und dem übrigen Deutschland muss das Jahr 2018 als Ausreißer betrachtet werden. Während der Anteil der Top-Städte 2018 bei über 24 Prozent lag, was einem Transaktionsvolumen von gut 2,6 Mrd. Euro entspricht, sank der Anteil gemäß den Berechnungen von CBRE im ersten Halbjahr 2019 auf gut 16 Prozent oder 799 Mio. Euro. Damit knüpften die ersten sechs Monate nahtlos an die Ergebnisse der Jahre 2016 und 2017 mit jeweils rund 17 Prozent an und setzten den Trend des stetigen Rückgangs des in die Top-Städte investierten Volumens der letzten Jahre fort. Weiterhin ist das Angebot in den Top-Märkten äußerst limitiert. Hochpreisige Geschäftshäuser in Bestlage oder Prime Shopping-Center kommen trotz der hohen Nachfrage in diesen Städten kaum auf den Markt. Entsprechend sind Investoren gezwungen, auf andere Standorte - und hier vor allem auf attraktive Regionalzentren sowie B-Standorte mit günstigeren Renditeprofilen - auszuweichen, um an den attraktiven Rahmenbedingungen des deutschen Einzelhandelsmarktes zu partizipieren.

## **Erwartung höherer Kaufpreise für Fach- und Lebensmittelmärkte**

Nach Ansicht der von der Hahn Gruppe befragten Investoren/Kreditbanken gibt es am Immobilien-Investmentmarkt unverändert Anzeichen für Marktübertreibungen. So sehen 82 Prozent (Vorjahr: 73 Prozent) gewisse Tendenzen einer Überhitzung, 9 Prozent (Vorjahr: 17 Prozent) sogar deutliche Tendenzen. Dennoch sind die Marktteilnehmer für die Assetklasse der Handelsimmobilien optimistisch. 18 Prozent rechnen mit fallenden Renditen, 59 mit stabilen Renditen und nur 13 Prozent mit einem Renditeanstieg bei Handelsimmobilien in den kommenden 12 Monaten. Besonders positiv werden die Objekttypen Fachmarktzentren bzw. Fachmarkttagglomerationen eingeschätzt. Die befragten Immobilieninvestoren/Banken rechnen hier zu 41 Prozent mit weiter sinkenden Renditen, nur 11 Prozent erwarten steigende Renditen (Abbildung 2). Bei Supermärkten/Discountern rechnen gar nur 9 Prozent der Befragten mit steigenden Renditen. Kritisch sehen die Akteure hingegen das Segment der Shopping-Center: 52 Prozent der Befragten erwarten für dieses Segment in den nächsten 12 Monaten steigende Renditen.

**Abbildung 2: Hahn-Expertenbefragung Investoren -Erwartete Renditeentwicklung für die nächsten 12 Monate (Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich)**



Quelle: Hahn Gruppe

### Nettoanfangsrenditen bewegen sich aufeinander zu

Die differenzierte Erwartungshaltung der Investoren bestätigt sich in den Berechnungen von CBRE: Während die Nettoanfangsrenditen in den vergangenen Jahren über alle Assetklassen hinweg unter Druck standen und beständig nachgaben, sind inzwischen aufgrund der zunehmenden Selektivität der Investoren bei einzelnen Anlageklassen des Handelssgments wieder steigende Renditen zu verzeichnen. Während auf der einen Seite die weiterhin hohe Nachfrage bei einem sich zunehmend verknappenden Angebot zu einer weiteren Renditekompression im Segment der Fachmarktobjekte führte, stiegen auf der anderen Seite die Spitzenrenditen für Shopping-Center in den ersten beiden Quartalen des Jahres 2019 an. So liegt die Nettoanfangsrendite für erstklassige Core-Investments in Fachmarktzentren zur Jahresmitte bei 4,15 Prozent, Shopping-Center notieren bei 4,00 Prozent (A-Standorte) bzw. 4,85 Prozent (B-Standorte). Hier wird deutlich, dass sich der Markt für Shopping-Center in einer merklichen Konsolidierungsphase befindet und Investoren verstärkt auf andere Handelsimmobilientypen ausweichen. In der Folge verringert sich der Spread zwischen erstklassigen Shopping-Centern und Fachmarktzentren, der inzwischen bei nur noch 15 Basispunkten liegt.

Bei den Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser zeigte sich ebenfalls eine leichte Aufwärtsbewegung. Nachdem die Nettoanfangsrendite der Top-5-Standorte seit dem zweiten Quartal 2018 im Durchschnitt stabil bei 3,00 Prozent lag, ist sie im zweiten Quartal 2019 leicht um 2 Basispunkte auf 3,02 Prozent gestiegen, bedingt durch einen leichten Anstieg der Spitzenrendite für 1A-Handelsimmobilien in München - Deutschlands teuerstem Standort - um 10 Basispunkte auf 2,70 Prozent.

### Hahn Retail Real Estate Report 2019/2020

Der einmal jährlich erscheinende HAHN Retail Real Estate Report beschreibt die aktuellen Entwicklungen im deutschen Einzelhandel und im Investmentmarkt für Handelsimmobilien.

Der Report ist erneut in Kooperation mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute entstanden. bulwiengesa beschreibt u.a. die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Konsum und den Einzelhandel in Deutschland sowie die Entwicklung der einzelnen Akteure. CBRE beschäftigt sich mit dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien und bewertet u.a. die Qualität einzelner Investmentregionen. Ein weiterer Baustein ist die Expertenbefragung, welche die Hahn Gruppe im Sommer 2019 bei 68 Expansionsverantwortlichen des Einzelhandels sowie 58 Entscheidungsträgern von institutionellen Immobilieninvestoren und Kreditbanken durchgeführt hat. Die in Zusammenarbeit mit dem EHI Retail Institute befragten Handelsunternehmen sind führende Akteure des Einzelhandels in Deutschland, über die Hälfte verfügt über mehr als 100 Filialen. Bei den befragten Investoren und Kreditbanken handelt es sich beispielsweise um Asset Manager, Versicherungen, Immobilien-AGs, Pensionskassen und Stiftungen. Rund die Hälfte der zusammen mit dem Institut UZ Bonn befragten Investoren verwaltet ein Immobilienvermögen von über 3 Mrd. Euro.

Den Report finden Sie online unter [www.hahnag.de](http://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 über 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 über 150 Standorten. Das ist Wertarbeit mit Handelsflächen.

#### **Kontakt:**

Hahn Gruppe  
Marc Weisener  
Telefon +49 2204 9490-118  
E-Mail: [mweisener@hahnag.de](mailto:mweisener@hahnag.de)

#### **CBRE**

CBRE ist - in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2018 - das größte globale Immobiliendienstleistungsunternehmen. Mit mehr als 90.000 Mitarbeitern in über 480 Büros steht CBRE Investoren und Immobiliennutzern als Partner für alle Immobilienbelange weltweit zur Seite.

CBRE bietet ein breites Spektrum an integrierten Dienstleistungen über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie: von der strategischen, digitalen und technisch-wirtschaftlichen Beratung wie u. a. beim An- und Verkauf oder der An- und Vermietung, über die Verwaltung und Bewertung von Immobilien bis hin zum Portfolio-, Transaktions-, Projekt- und Facility-Management. CBRE bietet über alle Assetklassen hinweg maßgeschneiderte Beratung aus einer Hand.

Die CBRE Group, Inc. (NYSE:CBRE), ist ein Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)

#### **bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB, BIZ und OECD verwendet.