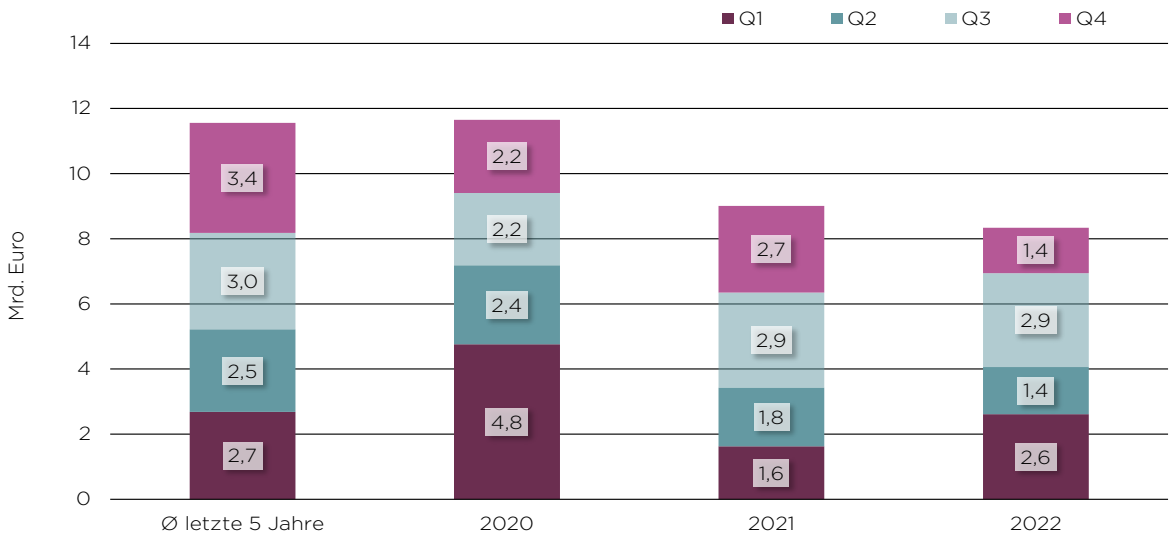
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Deutschland Handel – Januar 2023

Handels-immobilienmarkt

savills

Abb. 1: Handelstransaktionsvolumen Deutschland



Quelle Savills

Mehr Crash als Rally zum Jahresabschluss

Der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien schloss das Jahr 2022 mit einem Transaktionsvolumen von etwa 8,3 Mrd. Euro ab (- 7 % ggü. 2021). Dabei spiegelt das Abschlussquartal die schleppende Dynamik am Handelsinvestmentmarkt passend wider: Knapp 1,4 Mrd Euro (- 48 % ggü. Vorjahresquartal) wurden im 4. Quartal umgesetzt. Damit war es nicht nur das umsatzschwächste Quartal im vergangenen Jahr, sondern auch das Abschlussquartal mit dem geringsten Transaktionsvolumen seit 2009. Dabei ist die die Phase der Preisfindung am Handelsimmobilienmarkt noch nicht abgeschlossen. Nach wie vor liegen die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern auseinander. In Kombination mit dem unsicheren Zinsumfeld sehen wir am Investmentmarkt eine Art Stillhalteabkommen. Allerdings blicken die Investoren auch kritisch auf den Nutzermarkt. Die anhaltende Krisenstimmung schürt die Sorge vor Insolvenzen im Handel. Daher dürfte die Lage am Handelsimmobilienmarkt weiter angespannt bleiben und wir erwarten für die ersten Monate zurückhaltende Investmentaktivität

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



-37,8

Mit dem dritten Anstieg in Folge setzt das von der GfK erhobene Konsumklima seine vorsichtige Erholung fort. Für Januar 2023 prognostiziert GfK -37,8 Punkte und damit 2,3 Punkte mehr als im Vormonat.



8,2

Der deutsche Einzelhandel hat 2022 aufgrund der stark gestiegenen Preise 8,2 % mehr Umsatz generiert als noch im Vorjahr. Inflationsbereinigt kam es allerdings zu einem leichten Umsatzrückgang.

Tab. 1: Investmentmarktkennziffern Handelsinvestmentmarkt

	Q1 - Q4 2022	ggü. Vorjahresperiode	Q1 2022 - Q4 2022	ggü. Q4 2021 - Q3 2022
Geschäftshäuser	1.792	- 2 %	1,792	- 6 %
Fachmarktzentren	1.890	- 22 %	1.890	- 16 %
Kauf-/Warenhäuser	457	+ 19 %	457	+ 241 %
Shopping-Center	2.233	+ 171 %	2.233	- 14 %
Supermärkte/Discounter	1.129	- 62 %	1.129	- 41 %
Sonstige	835	+ 49 %	835	+ 8 %
Insgesamt	8.336	- 7 %	8.336	- 13 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Shopping-Center dominieren das Transaktionsvolumen aufgrund von Sondereffekt

Erstmals seit 2016 dominierten Shopping-Center (27 % Volumenanteil) das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Handelsimmobilien und verzeichnen ein Umsatzplus von 171 % im Vergleich zum Vorjahr. Das Ergebnis ist jedoch der Milliardenübernahme des börsengelisteten Shopping-Center-Spezialisten Deutsche EuroShop durch den Finanzinvestor Oaktree geschuldet. Mit 457 Mio. Euro (+ 19 % ggü. 2021) steigerte sich auch das Umsatzvolumen der Kauf-/Warenhäuser im Vergleich zum Vorjahr. Nahezu stabil bliebt das Transaktionsvolumen der Geschäftshäuser mit 1,8 Mrd. Euro (- 2 % ggü. 2021). Den stärksten Volumenrückgang hatten indes Fachmarkzentren (1,9 Mrd Euro) und Supermärkte/Discounter (1,1 Mrd. Euro) mit - 22 % bzw. - 62 % zu verzeichnen. Bei lebensmittelgeankerten Objekten konnten wir im vergangenen Jahr beobachten, dass die Diskrepanz der Kaufpreisvorstellungen besonders groß war. Mit einsetzender Zinswende war das hohe Preisniveau in dem Segment nicht mehr zu halten und ein rückläufiges Investmentvolumen ist nun die Folge. An Nachfrage hat das Segment allerdings nicht eingebüßt, denn an den attraktiven Fundamentaldaten hat sich nichts geändert. Vielmehr haben sich durch die Zuwanderung zusätzlich stabilisierende Effekte für die Nahversorgung ergeben. Das Segment wird daher weiterhin den Investmentmarkt stützen, allerdings auf einem niedrigeren Preisniveau.

Belastbares Renditeniveau vermutlich erst in zweiter Jahreshälfte

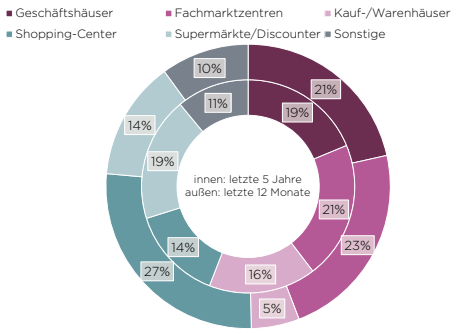
Im 4. Quartal war über alle Nutzungsarten hinweg ein weiterer Anstieg der Spitzenrenditen verzeichnen, der zwischen 25 und 50 Basispunkten liegt. Wie zuvor weisen wir Renditespannen aus, um die unterschiedlichen Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern abzubilden. So liegt die Spitzenrendite für Supermärkte und Discounter nun bei 4,1 % - 4,5 % (Q3: 3,6 % - 4,0 %) und bei Fachmarktzentren bei 4,3 % - 4,7 % (Q3: 3,9 % - 4,3 %). Die Spitzenrendite für Shopping-Center stieg von zuvor 5,1 % - 5,5 % auf nun 5,3 % - 5,7 % und bei Geschäftshäusern von vormals 3,2 % - 3,6 % auf 3,5 % - 3,9 %. Für einen liquideren Markt ist es dringend erforderlich, dass sich die Kaufpreise konsolidieren. Wir rechnen damit in der zweiten Jahreshälfte. So hatten Bestandshalter in den vergangenen Monaten bis auf wenige Ausnahmen scheinbar keinen Verkaufsdruck. Diese Situation könnte sich aufgrund auslaufender Finanzierungen oder zu liquidierender Fonds ändern und mehr Produkt auf den Markt bringen. Gleichzeitig dürfte das zu erwartende stabilere Zinsumfeld die Kaufbereitschaft der Investoren steigern. Preise und Nachfrage werden sich allerdings auf einem niedrigeren Niveau einpendeln – insbesondere risikoaverse Investoren dürften sich abseits des Nahversorgungssegments am Handelsimmobilienmarkt bedeckt halten.

Flächenkonsolidierung wird 2023 prägen

Obwohl die Belastungsfaktoren durch die COVID-19-Pandemie allmählich abflauten, blieb die angespannte Lage für den Einzelhandel weiter bestehen. Der anhaltende reale Kaufkraftverlust der Privathaushalte und der Kostendruck der Händler lassen auch weiterhin kaum Spielraum für eine Erholung der Handelsumsätze. Insolvenzen und weitere Flächenkonsolidierung dürften die Folge sein und damit verbunden ein erhöhtes Leerstandrisiko und Mietausfälle am Handelsimmobilienmarkt. Dies dürfte die Risikowahrnehmung der Investoren und Finanzierungsinstitute zusätzlich schärfen. Den Anfang wird der Warenhauskonzern Galeria Karstadt Kaufhof machen, wenn im Januar die Standortschließungen bekannt werden. Mit bis zu 90 Schließungen dürfte das für zahlreiche Kommunen zusätzlichen Leerstand bedeuten. Und das in Objekten, die aufgrund ihrer unflexiblen Architektur kaum oder nur unter hohem Kosteneinsatz umgenutzt werden können. So ist bereits jetzt für einige Standorte wie in Köln oder Frankfurt Abriss und Neubau der Plan. Es werden vermutlich nicht die einzigen bleiben. Die Umwidmung überflüssiger Handelsflächen wird damit zum Gebot der Stunde, das gilt nicht nur für den angeschlagenen Warenhauskonzern. Das zunehmend mehr Nutzungen abseits des Handels innerstädtische Flächen anmieten, ist bereits zu beobachten. Marktteilnehmer aus dem Freizeit-, Entertainment sowie Dienstleistungssektor drängen auf den Markt und auch E-Auto-Hersteller sind weiterhin auf der Suche nach Showrooms. Durch das angepasste Mietniveau sind solche Nutzungskonzepte mittlerweile in der Lage die einst vom Handel besetzten Flächen anzumieten. Gleichzeitig gibt es nach wie vor expandierende Händler und es werden im laufenden Jahr auch neue Markteintritte zu sehen sein. Dennoch werden Anmietungsentscheidungen mit Bedacht getroffen und die Kompromissbereitschaft hinsichtlich Fläche und Lage nimmt weiter ab. Unberührt davon ist das Luxusbranche. Aufgrund des anhaltend hohen Nachfrageüberhangs in dem Flächensegment dominieren weiterhin Vermieter den Markt.

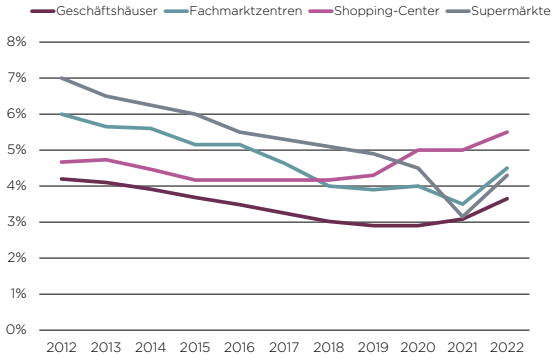
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Quelle Savills

Abb. 3: Spitzenrenditen Handelsimmobilien



Quelle Savills / Hinweis: Die für Q4-2022 gezeigten Renditen reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten (Spannen reflektieren unterschiedl. Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Käufern)

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Jörg Krechky
Director / Head of Retail Investment Germany
+49 40 309 977 144
jkrechky@savills.de

Daniel Kroppsmanns
Director / Head of Retail Agency Germany
+49 69 273 000 24
dkroppmanns@savills.de

Rebecca Hummel
Senior Consultant Research
+49 174 862 72 95
rhummel@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 40.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills Januar 2023