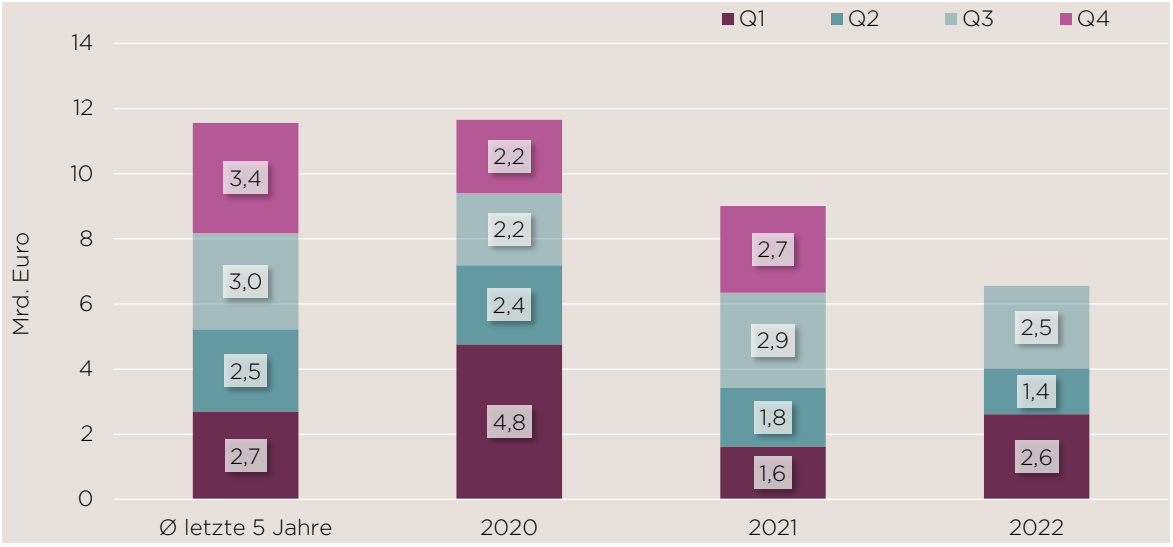
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Deutschland Handel – Oktober 2022

Handels-immobilienmarkt

savills

Abb. 1: Handelstransaktionsvolumen Deutschland



Quelle Savills

Handelssegment unter Druck

Am deutschen Handelsinvestmentmarkt wurden im 3. Quartal des Jahres Immobilien für rund 2,5 Mrd. Euro gehandelt. Das Ergebnis wird jedoch von der Milliardenübernahme des Einkaufszentrenbetreibers Deutsche EuroShop durch den Finanzinvestor Oaktree und der Vermögensverwaltung Cura getragen. Ohne diesen Sondereffekt würde das Transaktionsvolumen so niedrig ausfallen wie zuletzt im Jahr 2010. Doch aufgrund der Übernahme und einem starken Auftaktquartal belief sich das Transaktionsvolumen mit deutschen Handelsimmobilien in den ersten neun Monaten des Jahres auf rund 6,6 Mrd. Euro – im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dieses Ergebnis einem Anstieg von 3 %. Der Handelsimmobilienmarkt birgt für Investoren im Moment zu viel Unsicherheiten und die Transaktionsaktivität ist nach wie vor gehemmt. Insbesondere die gestiegenen Fremdkapitalkosten und die generell erschwerte Finanzierbarkeit im Handelssegment bringt die Kalkulation einiger Investoren durcheinander. Allein das führt zu stärkerer Zurückhaltung der Marktteilnehmer. Hinzukommen noch die Belastungsfaktoren im Handel wie Lieferprobleme, gestiegene Personal- und Energiekosten und die gedrückte Verbraucherstimmung.

Nutzermarkt präsentiert sich zweigeteilt

Die aktuelle Marktsituation schlägt sich daher auch auf den Nutzermärkten nieder und der Druck im Handel

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



45 %

Auf institutionelle Investoren entfielen im bisherigen Jahresverlauf etwa 45 % des Ankaufsvolumens. Damit liegt der diesjährige Anteil unter dem 5-Jahres-Mittel von 49 %.



2,5 Mrd. Euro

In den ersten drei Quartalen wurden Fachmarktzentren und Supermärkte für rund 2,5 Mrd. Euro gehandelt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist das ein Rückgang von 36 %.

Tab. 1: Investmentmarktkennziffern Handelsinvestmentmarkt

	Q1 - Q3 2022	ggü. Vorjahresperiode	Q4 2021 - Q3 2022	ggü. Q3 2021 - Q2 2022
Geschäftshäuser	1.522	- 3 %	1.785	- 14 %
Fachmarktzentren	1.465	- 16 %	2.130	- 13 %
Kauf-/Warenhäuser	107	- 70 %	134	- 38 %
Shopping-Center	1.997	+ 490 %	2.484	+ 248 %
Supermärkte/Discounter	983	- 52 %	1.914	- 43 %
Sonstige	480	+ 78 %	768	- 3 %
Insgesamt	6.554	+ 3 %	9.215	- 4 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

kommt gerade von allen Seiten. So lässt beispielsweise die Preissensitivität der Verbraucher kaum Spielraum für Händler im Non-Food-Segment die Preise im notwendigen Maße auf die Konsumenten umzulegen. Hier dürften die Preissteigerungen insgesamt unter der allgemeinen Inflationsrate bleiben. Sollten also Bestandshalter bei diesen Mietern einen Anstieg der Mieten auf Basis von Index-Klauseln in Betracht ziehen, könnte das die Händler zusätzlich unter Druck setzen. Und birgt insbesondere bei auslaufenden Mietverträgen die Gefahr von steigendem Leerstand. Aber das spiegelt nur eine Seite des aktuellen Geschehens wider. Auf der anderen Seite gibt es einige aktive Händler, die das Marktumfeld als Chance begreifen und nach wie vor expandieren. Denn antizyklisch und in einem ausgedünnten Wettbewerbsumfeld zu expandieren, bietet derzeit die Möglichkeit gute Verträge in attraktiven Lagen abzuschließen.

Volumenrückgang bei den Nahversorgern

Shopping-Center waren aufgrund der Deutschen EuroShop-Übernahme mit einem Volumen von knapp 2,0 Mrd. Euro das stärkste Segment (30 %) im bisherigen Jahresverlauf. Geschäftshäuser und Fachmarkzentren sind mit 1,52 Mrd. Euro (23 %) bzw. 1,46 Mrd. Euro (22 %) nahezu gleichauf. Dahinter rangieren Supermärkte und Discounter mit einem Volumenanteil von 15 % (983 Mio. Euro). Auffällig ist dabei der Volumenrückgang der Supermärkte und Discounter gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (Q1 -Q3 2021) um 52 %. Das rückläufige Investmentvolumen der Nahversorger kann jedoch nicht mit einem rückläufigen Investoreninteresse gleichgesetzt werden, sondern ist vielmehr der Produktknappheit am Markt geschuldet. Diese könnte anhalten, denn die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer kann als gering eingestuft werden. Das liegt vor allem an der ertragreichen Mietkonstellation im Food-Retail. Und ist in Zeiten, in denen eine stabile Cash-Flow-Rendite aufgrund des wegfallenden Leverage-Effekts wieder mehr in den Fokus rückt, ein starkes Halte-Argument. Denn aufgrund der gängigen Index-Mietverträge können Bestandshalter kurz- bis mittelfristig in dem Segment mit Mietsteigerungspotenzialen rechnen. Im Gegensatz zum Non-Food-Handel sind Nahversorgungsmieter aufgrund ihrer Preissetzungsmacht allerdings besser in der Lage die Mieterhöhungen an die Kunden weiterzugeben.

Renditeanstieg über alle Handelssegmente hinweg

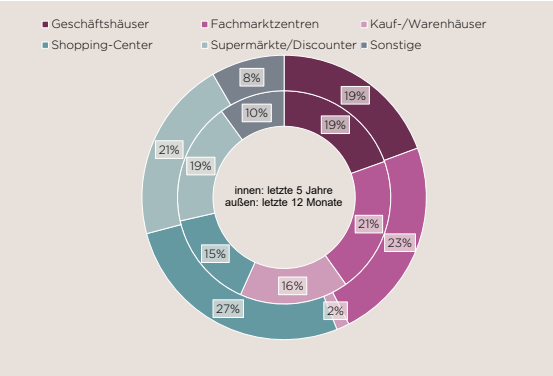
Die Phase der Preisanpassung setzte sich im vergangenen Quartal weiter fort und wurde vor allem aufgrund der hohen Volatilität erschwert. Doch trotz Schwankungen sind die Zinsen im 3. Quartal tendenziell weiter angestiegen. Daher ist über alle Handelssegmente hinweg von einem Anstieg der Nettoanfangsrenditen auszugehen. Neben der hohen Volatilität liegen die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern nach wie vor recht weit auseinander, sodass wir wie im letzten Quartal Renditespannen ausweisen. So liegt die Spitzenrendite für Supermärkte und Discounter derzeit bei 3,6 % - 4,0 % (Q2: 3,2 % - 3,5 %) und bei Fachmarktzentren bei 3,9 % - 4,3 % (Q2: 3,6 % - 3,9 %). Die Spitzenrendite für Shopping-Center stieg von zuvor 5,0 % auf nun 5,1 % - 5,5 % und bei Geschäftshäusern von vormals 3,2 % auf 3,2 % - 3,6 %. Aufgrund der Unwägbarkeiten im Handel und der erhöhten sowie erschwerten Finanzierung könnte die Risikoprämie für Handelsimmobilien aktuell noch nicht ausreichend hoch sein, um das Transaktionsgeschehen deutlich zu beleben. Deswegen ist perspektivisch ein weiterer Renditeanstieg nicht auszuschließen.

Handelsimmobilien immer seltener Core-Objekte

Die Nachfrage nach Handelsimmobilien wird aus Perspektive der Investoren bis zum Jahresende und auch darüber hinaus an die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die Entwicklungen am Finanzmarkt geknüpft sein. Mit einer dynamischen Jahresendrally ist allerdings nicht zu rechnen. Vielmehr befindet sich Assetklasse im großen Transformationsprozess. Angesichts all der Verwerfungen und Unsicherheiten sind Handelsimmobilien für risikoscheue Investoren derzeit kein attraktives Investment und werden immer seltener als Core-Objekte eingestuft. Punktuell gibt es natürlich Ausnahmen. Der Handelsimmobilienmarkt ist und bleibt vermutlich längerfristig ein schrumpfender Markt, vor allem im Non-Food-Segment. Das verkleinert das Investmentuniversum zusätzlich. Doch gerade hier könnten Chancen liegen: So könnte die angespannte Marktlage die anstehende Flächenkonsolidierung im Handel abermals beschleunigen. Eigentümer, die langfristig einen attraktiven Handelsbesatz in ihren Objekten halten können, werden davon jedoch profitieren. Denn die Nachfrage nach den übriggebliebenen und offensichtlich funktionieren Flächen erhöht sich und führt zeitgleich zur Stabilisierung der Mieten. Ein umfassendes Marktverständnis ist allerdings unabkömmlich, um solche Flächen ausfindig zu machen. Investoren mit entsprechender Expertise, die über die derzeitige Krise hinausblicken, bietet sich im aktuellen Umfeld die Gelegenheit attraktive Zukäufe zu tätigen.

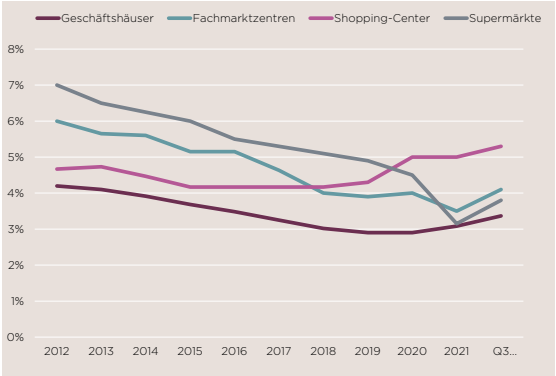
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Quelle Savills

Abb. 3: Spitzenrenditen Handelsimmobilien



Quelle Savills / Hinweis: Die für Q3-2022 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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 39.000 Mitarbeitern. In Deutschland ist Savills mit mehr als 350 Mitarbeitern in acht 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 Oktober 2022