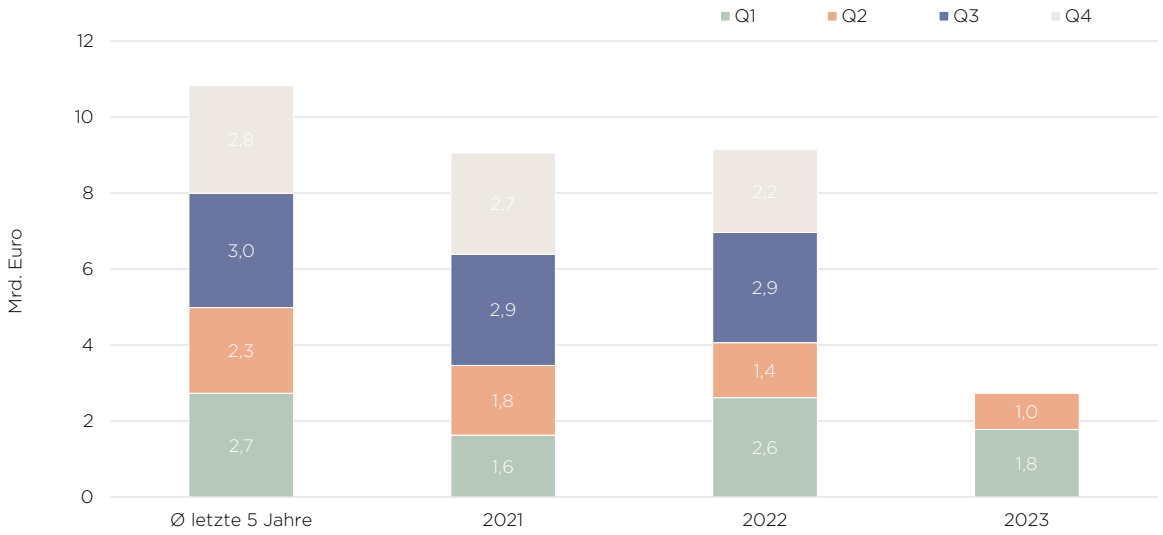
MARKET IN MINUTES
Savills Research

Deutschland Handel - Juli 2023

Handels-immobilienmarkt

savills

Abb. 1: Handelstransaktionsvolumen Deutschland



Quelle Savills

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS

2,7

Mit einem Umsatzvolumen von 2,7 Mrd. Euro haben es Handelsimmobilien als umsatzstärkste Gewerbeimmobilienart auf den Spitzenplatz im 1. Halbjahr geschafft.

1,0

Zwischen April und Juni wechselten Immobilien mit einem Volumen von 1,0 Mrd. Euro den Eigentümer.

Value-add-Potenzial im Überfluss

Mit einem Anteil von knapp 29 % am Gewerbeinvestmentvolumen waren Handelsimmobilien im 1. Halbjahr die umsatzstärkste Nutzungsart. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen im bisherigen Jahresverlauf auf 2,7 Mrd. Euro, was im Vergleich zum Vorjahreszeitraum einen Rückgang von 33 % bedeutet. Somit präsentiert sich der Investmentmarkt für Handelsimmobilien im Vergleich zu anderen Segmenten stabiler. Das liegt unter anderem an den diesjährigen großvolumigen Anteilsübernahmen, dem robusten Nahversorgungssegment sowie an der fortgeschrittenen Preisanpassung bei Handelsimmobilien und der daraus resultierenden erhöhten Transaktionsaktivität. Diese Stabilität gepaart mit der steigenden Verkaufsbereitschaft, die wir beobachten, könnte auf ein Retail-Comeback im weiteren Jahresverlauf hindeuten.

Großvolumige Anteilsübernahmen treiben das Transaktionsvolumen

Kauf- und Warenhäuser waren im bisherigen Jahresverlauf mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. Euro und einem Anteil von knapp 42 % das umsatzstärkste Segment am Handelsimmobilienmarkt. Dieses Ergebnis basiert hauptsächlich auf dem Verkauf eines 50 %-Anteils am KaDeWe im 1. Quartal und der Übernahme von acht Warenhäusern durch Signa Prime im 2. Quartal. Einzig noch Shopping-Center verzeichneten gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Umsatzplus (58 %), was auf die Erhöhung der Eigentumsanteile der Deutschen Euroshop an mehreren Einkaufszentren zurückzuführen ist.

Nahversorger trotzen Marktumfeld

Der Umsatz mit Fachmarktzentren lag im 1. Halbjahr bei 460 Millionen Euro (-63 % ggü.

Tab. 1: Investmentmarktkennziffern Handelsinvestmentmarkt

	Q1 - Q2 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q3 2022 - Q2 2023	ggü. Q2 2022 - Q1 2023
Geschäftshäuser	187	- 86 %	793	- 33 %
Fachmarktzentren	460	- 63 %	1.490	- 16 %
Kauf-/Warenhäuser	1.136	+ 1005 %	1.192	+ 45 %
Shopping-Center	359	+ 58 %	2.895	- 4 %
Supermärkte/Discounter	418	- 41 %	850	+/- 0 %
Sonstige	169	- 62 %	581	- 12 %
Insgesamt	2.729	- 33 %	7.800	- 6 %

Quelle Savills / * Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Vorjahresperiode), während Supermärkte einen Rückgang auf 418 Millionen Euro verzeichneten (-41 % ggü. Vorjahresperiode). Gemessen am Transaktionsvolumen ist das ein deutlicher Rückgang, doch liegt die Anzahl der Transaktionen bei Supermärkten lediglich 15 % unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und nur 22 % unter dem 5-Jahres-Mittel. Im Gegensatz zu anderen Segmenten am Gewerbeinvestmentmarkt verzeichnete das Segment demnach nur einen moderaten Rückgang und blieb vergleichsweise liquide. Mehrere Faktoren spielen dabei eine Rolle: So stieg die Spitzenrendite gegenüber dem Vorjahresquartal um etwa 100 Basispunkte an und lag per Ende Juni bei 4,5 %. Damit befinden sich die Preise auf dem Niveau von 2020. Folglich können alle Eigentümer, die vorher gekauft haben, trotz Preiskorrektur nach wie vor Verkaufsgewinne erzielen. Gleichzeitig hat sich an den attraktiven Fundamentaldaten des Segments nichts geändert. Vielmehr profitierte der Sektor von der hohen Zuwanderung, doch auch darüber hinaus ergeben sich Wachstumspotenziale: Höhere Home-Office-Quoten und eine verstärkte Nachfrage nach lokalen Angeboten fördern dezentralere Strukturen im Einzelhandel und eröffnen im Nahversorgungssegment Expansionschancen. Dies könnte die Verfügbarkeit von Investitionsobjekten zusätzlich erhöhen und dürfte bei Neubau-Objekten zudem noch den ESG-Anforderungen der Investoren gerecht werden.

Großes Value-add-Potenzial

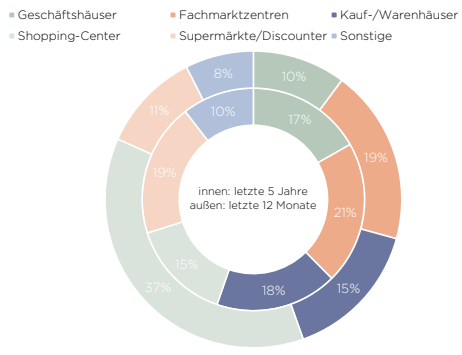
In der Spitze liegt das Renditeniveau für nahversorgungsorientierte Fachmarkzentren bei 4,8 %. Für Fachmarktzentren mit einem höheren Nonfood-Besatz ähnelt das Renditeniveau dem von Shopping-Centern, für die wir zum 1. Halbjahr eine Renditespanne von 5,3 % bis 5,7 % ausweisen. Die Spitzenrendite bei Geschäftshäusern steigt von vormals 3,7 % - 4,1 % auf 3,8 % - 4,2 %. Zum jetzigen Zeitpunkt gab es in diesen Segmenten noch nicht ausreichend Transaktionen, um wieder belastbare Renditewerte auszuweisen. So büßten Geschäftshäuser z.B. mit gerade einmal 187 Mio. Euro gegenüber dem Vorjahreshalbjahr 86 % Umsatzvolumen ein. Die Zahl der Transaktionen könnte in beiden Segmenten aufgrund des Verkaufsdrucks der Verkäufer steigen. Viele Eigentümer von Shopping-Centern und Geschäftshäusern sehen sich mit dem Problem konfrontiert, dass der aktuelle Buchwert ihrer Objekte aufgrund des langanhaltenden Kapitalwertrückgangs unter dem ursprünglichen Kaufpreis liegt. Dies erschwert eine Refinanzierung und erfordert zusätzliches Eigenkapital. Vor diesem Hintergrund dürften die Verkäufe solcher Objekte wahrscheinlicher werden und es könnte mehr Notverkäufe geben. Die Lage an den Nutzermärkten bleibt ebenfalls angespannt: Obwohl sich die Inflation abschwächt, dürfte es kurzfristig nicht zu steigenden Konsumausgaben kommen. Denn die Energiekostenzuschüsse laufen aus und trotz anstehender Tariflohnanpassungen müssen zahlreiche Haushalte nach wie vor Reallohnverluste hinnehmen. Das bietet wenig Spielraum zur Erholung der Umsätze im Handel, was zu weiteren Insolvenzen führen könnte. Infolgedessen zeigen Eigentümer einerseits erhöhte Verhandlungsbereitschaft, andererseits schauen sie bei Leerstand mittlerweile vermehrt nach alternativen Nutzungsformen – auch in High-Street-Lagen. Obwohl stabile Erträge am Handelsimmobilienmarkt – das Nahversorgungssegment ausgenommen – immer seltener werden, eröffnen sich für Projektentwickler und wertsteigerungsorientierte Anleger Chancen, das vorhandene Value-add-Potenzial zu nutzen. Doch womöglich mangelt es an Käufern für solche Objekte, denn die Projektentwickler befinden sich im Krisenmodus. Ein Indiz dafür könnte deren diesjähriges Ankaufsvolumen sein: Mit einem Volumenanteil von 1 % waren diese im bisherigen Jahresverlauf als Käufergruppe quasi inaktiv und liegen deutlich unter dem 5-Jahres-Mittel von 6 %.

Mehr Verkaufsaktivitäten zu erwarten

Für den weiteren Jahresverlauf erwarten wir eine moderate Marktbelebung, da wir aktuell vermehrt Verkaufsvorbereitungen beobachten. Ab Herbst könnte dies zu einem spürbaren Anstieg der Abschlüsse führen. Dabei prognostizieren wir ein Jahrestransaktionsvolumen von über 5 Mrd. Euro.

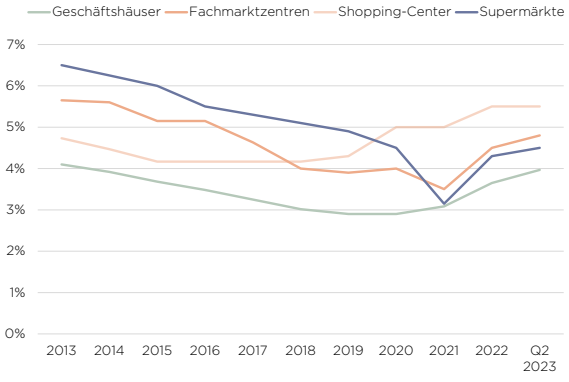
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzungsart



Quelle Savills

Abb. 3: Spitzenrenditen Handelsimmobilien



Quelle Savills / Hinweis: Die für 2022/2023 gezeigten Renditen für Geschäftshäuser und Shopping-Center 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 KROPPMANNS
Director / Head of Retail Agency Germany
+49 211 22 962 240
dkroppmann@savills.de

REBECCA HUMMEL
Senior Consultant Research
+49 30 726 165 135
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 Partnerbüros 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 Juli 2023