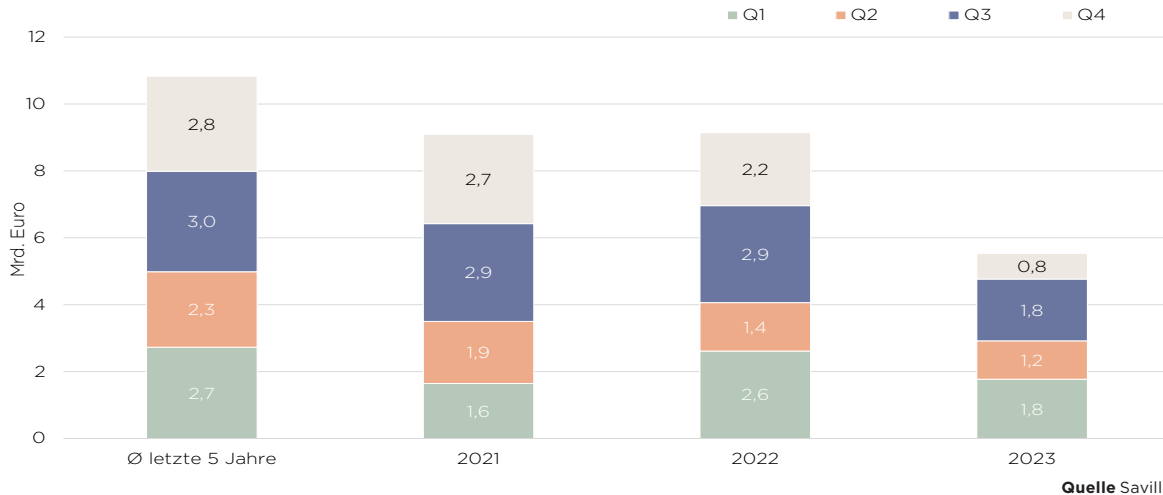


Handels- immobilienmarkt



Abb. 1: Handelstransaktionsvolumen Deutschland



**AUSGEWÄHLTE
KENNZAHLEN
IM FOKUS**



-3,1 %

Der deutsche Einzelhandelsumsatz lag 2023 preisbereinigt 3,1% unter dem Vorjahresniveau.



25 %

Mit einem Anteil von 25 % nimmt der Markt für Handelsimmobilien die Spitzenposition am Gewerbeinvestmentmarkt ein.

Auf den ersten Blick glänzend, auf den zweiten getrübt

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 5,5 Mrd. Euro hat das Handelssegment 2023 die Spitze im Umsatz-Ranking aller gewerblichen Nutzungsarten erreicht. Das ist eine Möglichkeit das Investmentjahr zusammenzufassen. Eine andere wäre: Das Transaktionsvolumen ist im Vergleich zu 2022 um knapp 40 % gesunken, die Zahl der Transaktionen um 36 %. Der hohe Volumenanteil am Gewerbeinvestmentmarkt erklärt sich also durch die relative Schwäche der anderen Nutzungsarten. Gleichzeitig verzeichnete der Handelsimmobilienmarkt unter allen Segmenten den geringsten Volumenrückgang gegenüber dem Vorjahr. Dabei ist das vergleichsweise stabile Umsatzvolumen auf das liquide Nahversorgungssegment, die im Vergleich zu anderen Nutzungsarten fortgeschrittenere Preisfindung und einige großvolumige Ausnahmetransaktionen zurückzuführen.

Stabile Zinsen als potenzielle Preisstütze

Die Spitzenrenditen für Supermärkte und Discounter stiegen im 4. Quartal um 10 Basispunkte

auf 4,8 %. Shopping-Center verzeichneten eine Steigerung um 20 Basispunkte, wobei wir aufgrund fehlender Transaktionen weiterhin eine Renditespanne von 5,5 % - 5,9 % ausweisen. Die Renditen für Geschäftshäuser (4,0 % - 4,4 %) und Fachmarktzentren (5,1 %) blieben unverändert. Dass es zuletzt immer noch abgebrochene Transaktionen aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern gab, ist Ausdruck davon, dass die Preiskorrektur noch nicht abgeschlossen ist. Das gilt insbesondere für Objekte, die aus Käufersicht nicht alle Anforderungen erfüllen. Im Vergleich zu Spitzenobjekten werden diese mit deutlichen Preisabschlägen versehen. Da gleichzeitig auf Eigentümerseite bisher wenig Verkaufsdruck bestand, sind die Transaktionen ins Stocken geraten. Ein perspektivisch preisstützender Faktor ist die stabilere Zinslandschaft. Die EZB hat seit Herbst den Leitzins nicht mehr erhöht, und die Swap-Sätze sind rückläufig. Die damit verbundenen niedrigeren Finanzierungskosten könnten Deals wieder attraktiv machen, die zuvor aufgrund eines negativen Leverage-Effekts nicht rentabel

Tab. 1: Investmentmarktkennziffern Handelsinvestmentmarkt

	Q1 - Q4 2023	GGÜ. Q1 - Q4 2022	Q1 2023 - Q4 2023	GGÜ. Q4 2022 - Q3 2023
Geschäftshäuser	631	- 68 %	631	- 19 %
Fachmarktzentren	741	- 67 %	741	- 41 %
Kauf-/Warenhäuser	1.153	+ 605 %	1.153	- 1 %
Shopping-Center	544	- 80 %	544	- 53 %
Supermärkte/Discounter	2.134	+ 86 %	2.134	+ 9 %
Sonstige	329	- 62 %	329	- 47 %
Insgesamt	5.531	- 40 %	5.531	- 20 %

schiene. Auch wenn sich das Finanzierungsumfeld entspannt hat, steht der Handelsimmobilienmarkt aufgrund der rückläufigen Nachfrage vor der Herausforderung, weniger Käufer und damit weniger Kapital anzuziehen, was das Transaktionsgeschehen zusätzlich bremst.

Großvolumige Objekte hängen in der Warteschleife

Supermärkte und Discounter dominierten mit 39 % das Transaktionsvolumen und verzeichneten ein Umsatzplus von 86 % im Vergleich zum Vorjahr. Dieses Ergebnis wurde allerdings auch von der milliardenschweren Übernahme aller Nahversorgungsimmobilien durch Slate Asset Management von X+bricks getragen. Daneben konnten einzig Kauf-/Warenhäuser mit 1,2 Mrd. Euro Transaktionsvolumen noch ein Umsatzplus verzeichnen (+ 605 % ggü. Vorjahr). Ein Ergebnis, das vor allem auf dem Verkauf eines 50 %-Anteils am KaDeWe und der Übernahme von acht Warenhäusern durch Signa Prime basiert. Shopping-Center verzeichneten im Handelssegment den stärksten Volumentrückgang mit einem Minus von 80 %. Dies ist nicht nur auf einen milliardenschweren Sondereffekt des Vorjahres zurückzuführen, sondern auch auf die Belastungsfaktoren des Segments. Denn bei Shopping-Centern kommen nahezu alle Faktoren zusammen, die aus Sicht der Investoren derzeit unattraktiv sind. Dazu zählen strukturelle Probleme am Nutzermarkt, große Transaktionsvolumen und restriktive Finanzierungsbedingungen. Die Nachfrage ist dementsprechend gering und solange der Druck auf Eigentümerseite nicht steigt, werden weiterhin vor allem kleinvolumige Value-add-Transaktionen stattfinden. Bei großvolumigen Fachmarktzentren zeigt sich ein vergleichbares Bild: Mit 740 Mio. Euro fiel das Transaktionsvolumen ebenfalls deutlich geringer aus als im Vorjahr (- 70 %) und es wirken dieselben Einflussfaktoren negativ auf das Transaktionsgeschehen. Im Jahr 2023 wurden lediglich drei Transaktionen oberhalb der Investitionsschwelle von 40 Mio. Euro verzeichnet – im Vergleich von fast 13 im 5-Jahres-Durchschnitt. Anders blicken die Investoren auf Fachmarktzentren mit einem hohen Anteil an FMCG, diese werden

eher dem Nahversorgungssegment zugeordnet und können weiterhin auf eine stabile Nachfrage bauen.

Investoren zögerlich aufgrund der Lage in den Innenstädten

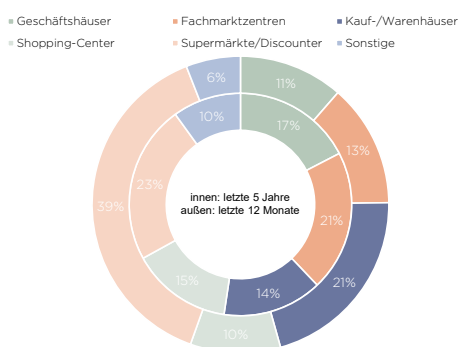
Der Abschwung auf dem Investmentmarkt für Handelsimmobilien hat auch die Geschäftshäuser erfasst. Das Transaktionsvolumen von 631 Mio. Euro entspricht einem Rückgang von knapp 70 %. Dabei verbesserte sich die Risikowahrnehmung des Segments aufgrund des angeschlagenen Nutzermarktes wohl kaum: Rückläufige Umsätze, zahlreiche Insolvenzen und Flächenkonsolidierungen prägten das vergangene Jahr. Aktuell befürchtet die Gastronomie die Mehrwertsteuererhöhung und die jüngste Entwicklung bei Galeria Karstadt Kaufhof wirft Fragen nach der Zukunft der betroffenen Immobilien auf. Hier drohen langwierige Umnutzungsszenarien mit großen Auswirkungen auf die betroffenen Innenstädte. Vor diesem Hintergrund agieren Investoren im Segment zunehmend zurückhaltend.

Ausblick: Zwischen zunehmendem Angebot und verhaltener Nachfrage

Die Frage nach einem möglichen Anstieg des Transaktionsvolumens richtet sich weniger an die Nachfrageseite, da diese vorerst auf niedrigerem Niveau verharren dürfte. Vielmehr hängt sie von der Eigentümerseite ab und davon, ob die Verkaufsbereitschaft bzw. der Verkaufsdruck steigt. Diese Entwicklung wird das Transaktionsgeschehen des gesamten Handelsimmobilienmarktes beeinflussen. Eine Ausnahme bildet das Nahversorgungssegment, welches perspektivisch keine Probleme auf der Angebots- und Nachfrageseite haben dürfte. Doch die Nahversorger allein werden das Transaktionsvolumen nicht tragen können. Sollten wir im nächsten Jahr wieder Ausnahmetransaktionen sehen, könnte das Transaktionsvolumen in Verbindung mit der verbesserten Finanzierungssituation und den angepassten Preisen sogar etwas höher ausfallen als 2023.

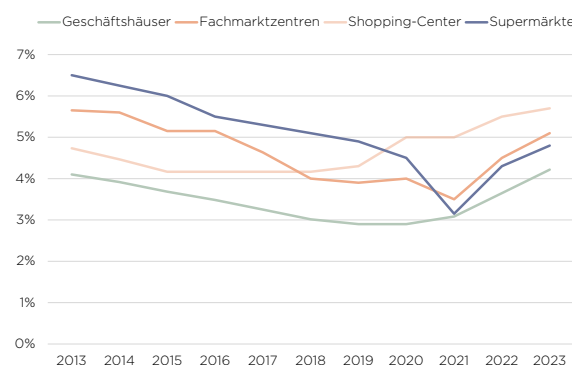
Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter 

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



PETER HABLIZEL
Director Investment
+49 30 726 165 221
phablizel@savills.de

DANIEL KROPPMANN
Director / Head of Retail
Agency Germany
+49 211 22 962 140
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 Januar 2024

