

HIGHLIGHTS AUS DEM REPORT 2016 | 2017

- Verkaufsflächen nehmen seit 2011 erstmals wieder zu
- Lebensmittel- und Drogeriemärkte wachsen schneller als die Non-Food-Branche
- Verbrauchermärkte gewinnen Marktanteile von SB-Warenhäusern und Discountern
- Dm, Rossmann und REWE sind die expansionsstärksten Mieter
- Online-Handel wächst nur noch einstellig
- Nach dem Rekordjahr 2015 nimmt der Investmentmarkt Mitte 2016 wieder Fahrt auf
- Renditekompression hält auch im 1. Halbjahr 2016 weiter an
- Investment-Scoring: 18 bayrische Städte unter den Top-30-B-Standorten
- Umfrage: Immobilieninvestoren verschärfen Nachfragedruck
- Zukunftssicherheit: Handel und Investoren sehen bei Warenhäusern den größten Handlungsbedarf

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	6
01 Metatrends im deutschen Einzelhandel 2015 2016	9
1.1 Verbraucherstimmung trotz Irritationen auf hohem Niveau	10
1.2 Verlangsamtes Wachstum des Online-Handels	14
02 Aktuelle Entwicklungen wichtiger Einzelhandelsbranchen	21
2.1 Ausgaben für Lebensmittel und Drogerieartikel nehmen zu	22
2.2 Umsätze im Non-Food-Einzelhandel wachsen wieder	36
Exkurs: Wandel im Konsumverhalten und Auswirkungen auf die Flächenanforderungen im Lebensmitteleinzelhandel	44
03 Der Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland 2015 bis Sommer 2016	53
3.1 Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt herrschen Rekordumsatz und Produktmangel	54
3.2 Fachmärkte und Fachmarktzentren bleiben beliebteste Assetklasse	55
3.3 Produktmangel befeuert Wettbewerb zwischen in- und ausländischen Investoren	64
3.4 Anhaltender Druck auf Nettoanfangsrenditen	70
3.5 Dynamisch positiver Ausblick	71

Exkurs: Betriebskosten von Einzelhandelsimmobilien	72
04 Das Retail-Investment-Scoring	83
4.1 Vergleichbarkeit von Retail-Investment-Standorten in Deutschland	84
4.2 Top-7-Standorte legen besonders deutlich zu	87
4.3 Top-30-B-Standorte übertreffen Mittelwert der Regionalzentren	91
05 Der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt 2015 bis Sommer 2016	93
5.1 Anzahl der Neuvermietungen steigt	94
5.2 Drogerie- und Lebensmittelmarktbetreiber weiterhin sehr expansiv	98
5.3 Fachmarktzentren profitieren von anhaltender Expansion	101
06 Ergebnisse der Hahn-Expertenbefragungen im Sommer 2016	103
6.1 Expansionsvorhaben und Zukunftsperspektiven von Einzelhändlern	104
6.2 Investitionsabsichten von Handelsimmobilien-Investoren	114
Exkurs: Innovationen und zusätzliche Services für die Handelsimmobilie	122
Glossar	126
Impressum	130

VORWORT

Die deutsche Wirtschaft zeigt sich in einer erfreulich guten Verfassung. Der moderate Wachstumskurs der vergangenen Jahre setzt sich auch in 2016 unvermindert fort. Die wesentlichen Wachstumsimpulse kommen dabei aus dem Inland, sodass die deutschen Konsumenten dem Handel volle Kassen bescheren. Gemäß den Prognosen der Wirtschaftsforscher wird es auch im nächsten Jahr so weitergehen – trotz einer weltweit eher durchwachsenen Konjunkturlage.

Mit dieser guten Basis kann es nicht verwundern, dass der deutsche Retail-Markt eine große Anziehungskraft auf Investoren in aller Welt ausübt. Deutsche und internationale Anleger wollen ihre Anteile an deutschen Handelsimmobilien stetig erhöhen und bringen frisches Kapital mit, welches die Transaktionsvolumen am Investmentmarkt nach oben treibt und die ohnehin schon niedrigen Nettoanfangsrenditen weiter unter Druck setzt. Aber auch der stationäre Handel will investieren: Die erfolgreichsten internationalen Einzelhändler haben Deutschland in 2016 zu ihrem weltweit wichtigsten Expansionsziel ausgerufen und werden in den nächsten Jahren viele neue Ladengeschäfte eröffnen.

In der 11. Ausgabe des HAHN Retail Real Estate Reports möchten wir aber nicht nur einseitig die guten Nachrichten behandeln. Vielmehr geben wir Ihnen einen differenzierten Marktüberblick und beschreiben die Chancen sowie die Herausforderungen, denen sich die Akteure ausgesetzt sehen. Sie erhalten in bewährter Form wichtige Fakten zur Entwicklung der einzelnen Handelsbranchen und zu den einzelnen Immobilien-Betriebstypen. Potenziellen Investoren geben wir zudem wichtige Kriterien an die Hand, die sie benötigen, um die richtigen Zukäufe zu tätigen und ihre Handelsimmobilien besser zu managen.

Wie in den vergangenen Jahren ist der HAHN Retail Real Estate Report 2016/2017 in Zusammenarbeit mit unseren Partnern GfK GeoMarketing und CBRE entstanden. Die GfK beschreibt in den ersten zwei Kapiteln die Entwicklung der Gesamtwirtschaft, des Einzelhandels und der wichtigsten Handelsbranchen. CBRE befasst sich ab Kapitel 3 mit den Investmentmärkten für Handelsimmobilien, den Vermietungsmärkten und der differenzierten Betrachtung potenzieller Investmentstandorte.

In einem Exkurs der GfK erfahren Sie mehr über die sich wandelnden Konsumgewohnheiten der Deutschen. CBRE nimmt sich in einem weiteren Sonderkapitel der Betriebskostenthematik bei Handelsimmobilien an, die immer mehr in den Mittelpunkt kaufmännischer Betrachtungen rückt. In den Expertenbefragungen der Hahn Gruppe erhalten Sie darüber hinaus Einblick in die Markteinschätzungen des Handels und der Investoren.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und echte Mehrwerte für Ihre tägliche Arbeit!



Michael Hahn
Vorstandsvorsitzender



Thomas Kuhlmann
Mitglied des Vorstands

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG





METATRENDS IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL 2015 | 2016

- Deutsche Konjunktur befindet sich weiter im Aufwärtstrend.
- Brexit und angespannte Sicherheitslage dämpfen die Konsumstimmung.
- Verkaufsflächen nehmen erstmals seit drei Jahren wieder zu.
- Flächenproduktivität konnte in 2015 um 0,9 Prozent gesteigert werden.
- Online-Handel wächst nur noch einstellig.

459,7 MRD. EURO

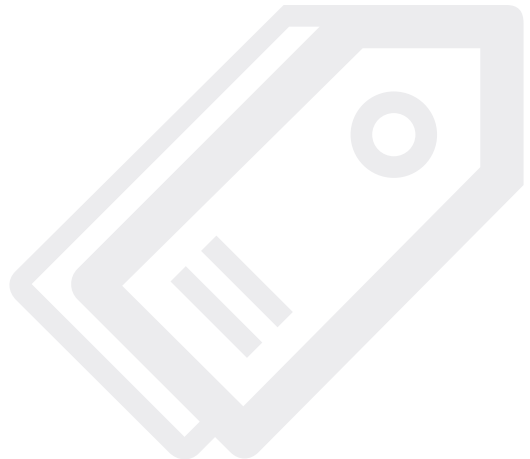
Einzelhandelsumsatz in 2015

8,7 PROZENT

Umsatzanteil Online-Handel in 2015

118,3 MIO. M²

Verkaufsfläche in Deutschland in 2015



1.1 VERBRAUCHERSTIMMUNG TROTZ IRRITATIONEN AUF HOHEM NIVEAU

Die deutsche Wirtschaft konnte im Jahr 2015 erneut ein signifikantes Wachstum verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr hat das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ein Plus von 1,7 Prozent erzielt, was ungefähr dem Anstieg des Jahres 2014 entspricht [s. [Grafik 01](#)]. Dabei zeigte sich die Wirtschaft im gesamten Jahresverlauf durchgehend im Aufwärtstrend mit positiven Steigerungsraten, die in Summe über dem langjährigen Durchschnitt von 1,3 Prozent lagen.

Einen wichtigen Beitrag zum Wirtschaftswachstum leistete 2015 der Konsum. Gemäß dem ifo Institut für Wirtschaftsforschung sind die privaten Konsumausgaben um real 1,9 Prozent und die öffentlichen Konsumausgaben um real 2,8 Prozent gestiegen. Hinzu kamen höhere Investitionen im Inland sowie ein an Dynamik zulegender Außenhandel.

Grundlage für den positiven Trend war in 2015 einmal mehr die Rekordbeschäftigung in Deutschland: Erstmals stieg die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort auf über 43 Millionen, was einem Plus von 0,8 Prozent gegenüber 2014 entspricht und den bereits seit zehn Jahren anhaltenden Trend weiter fortsetzt. Zusätzlich wurde 2015 zum zweiten Mal in Folge ein Ansteigen der Arbeitsproduktivität pro Erwerbstätigen ermittelt (+0,9 Prozent).

Auch im ersten Quartal 2016 hat die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands angehalten. Dennoch zeigte sich die Entwicklung des GfK-Konsumklimaindex im gleichen Zeitraum beeinflusst durch die politischen Entwicklungen in Europa und Nahost. Der Syrienkrieg, die anhaltende Terrorgefahr sowie die Diskussion über die Auswirkungen des Brexits haben sich in den ersten drei Monaten negativ auf die Konsumstimmung ausgewirkt. Danach war aber wieder ein leichter Aufwind spürbar.

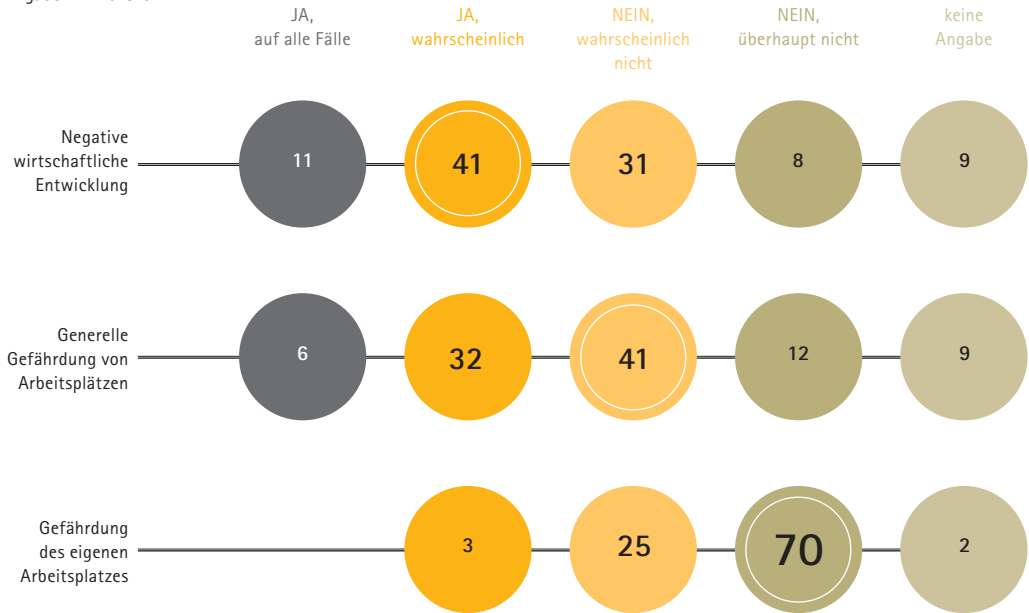
01. Entwicklung der Konjunktur in Deutschland und Europa

Angaben in Prozent

Veränderungen gegenüber Vorjahr	2014	2015	2016*	2017*
BIP (real) Euroraum	0,9	1,7	1,7	1,7
BIP (real) Deutschland	1,6	1,7	1,8	1,6
VPI (Verbraucherpreisindex) Euroraum	0,4	0,0	0,1	1,4
VPI (Verbraucherpreisindex) Deutschland	0,8	0,1	0,4	1,5
Private Konsumausgaben (real) Euroraum	0,8	1,7	1,7	1,6
Private Konsumausgaben (real) Deutschland	0,9	2,0	1,9	1,5
Arbeitslosenquote Deutschland	6,7	6,4	6,1	6,1

02. Brexit und seine Folgen für Konjunktur und Arbeitsmarkt aus Verbrauchersicht in Deutschland

Angaben in Prozent



Quelle: GfK

Unbeeinflusst zeigen sich im ersten Halbjahr die Einkommenserwartungen der deutschen Verbraucher, die weiterhin von einem stabilen Arbeitsmarkt, steigenden Löhnen und Gehältern sowie niedrigen Energiepreisen profitieren. Begünstigt durch die anhaltende Niedrigzinspolitik der EZB befindet sich die Anschaffungsneigung weiterhin auf einem hohen Niveau. In Summe erzielt der GfK-Konsumklimaindex im Juni 2016 einen Wert von 9,8 Punkten und liegt damit 0,4 Punkte unter dem Vorjahreshöchststand.

Die Brexit-Entscheidung Ende Juni stoppte schließlich den Aufwärtstrend des Konsumklimas (10,1 Punkte im Juli / 10,0 Punkte im August) – zumindest bezüglich der Konjunktur- und der Einkommenserwartung. Die Verbraucher gehen davon aus, dass der Austritt Großbritanniens aus der EU das Wachstum der deutschen Wirtschaft negativ beeinflussen wird. Dies unterstreicht eine Zusatzbefragung seitens GfK [s. Grafik 02], wonach mehr als die Hälfte der Befragten mit einer negativen wirtschaftlichen Entwicklung rechnet. Etwas weniger ausgeprägt sind die Sorgen um Arbeitsplätze in Deutschland, dennoch sehen diesbezüglich immerhin noch knapp 40 Prozent eine Gefährdung. Ungebrochen zeigte sich hingegen die Konsumlust der Verbraucher, die erneut einen leichten Anstieg verzeichnen konnte.

Hier wirkt sich die überwiegende Meinung der Verbraucher aus, die zu 95 Prozent ihren eigenen Arbeitsplatz nicht gefährdet sehen.

Neben dem Brexit ist in den vergangenen Wochen mit der gestiegenen Terrorgefahr ein weiteres Thema stärker in den Fokus der Verbraucher gerückt. Die kommenden Monate werden zeigen, wie stark sich dies auf die Verbraucherstimmung auswirkt.

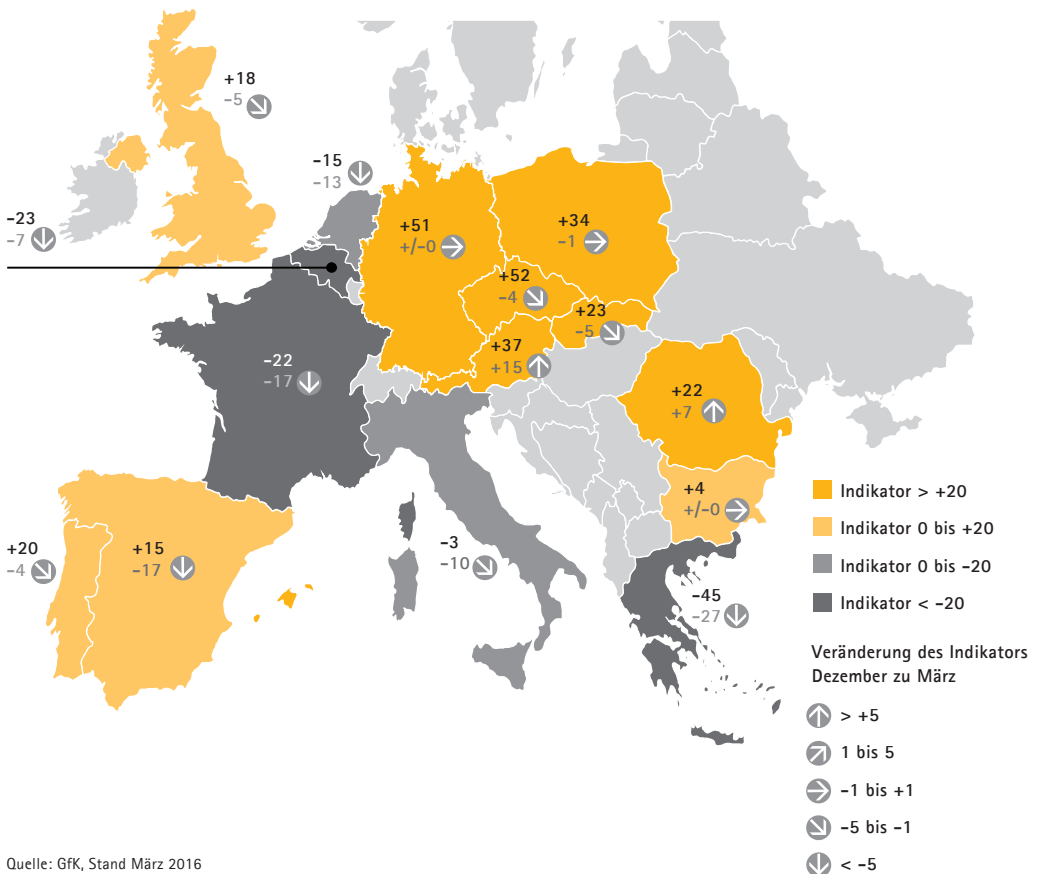
In den anderen europäischen Ländern hatten die Konsumausgaben 2015 ebenfalls einen positiven Einfluss auf die Entwicklung des BIP. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichneten die 28 EU-Länder Ende 2015 ein preisbereinigtes Plus von 1,8 Prozent. Diese Entwicklung hielt auch im ersten Quartal 2016 weiter an, in dem gegenüber dem Vorquartal noch einmal ein Plus von 0,4 Prozent registriert wurde sowie im Vergleich zum ersten Quartal 2015 ein Plus von 1,8 Prozent.

Von diesem Aufschwung profitierten fast ausnahmslos alle Mitgliedstaaten. Den größten Wachstumsschub im Jahresvergleich verzeichneten im ersten Quartal 2016 Rumänien und Schweden mit jeweils +4,2 Prozent. Wichtige Wachstumsmotoren in Rumänien waren dabei sowohl der Einzelhandel als auch der Export. Letzterer war auch für Schwedens Wirtschaftswachstum ausschlaggebend. Großbritannien verzeichnete im Vorjahresvergleich ein Plus von 2 Prozent (+0,4 Prozent Q4/Q1). Unerwartet gut fiel die Bilanz für die drittgrößte europäische Volkswirtschaft Frankreich aus (+1,4 Prozent gegenüber dem ersten Quartal 2015 und +0,6 Prozent gegenüber dem Vorquartal). Gestiegene Konsumausgaben und Steuererleichterungen der Unternehmen zeigten unter anderem hier ihre Wirkung. Lediglich Griechenland verzeichnete ein Anhalten der Rezession mit -1,4 Prozent im Vergleich zu Q1 2015.

Dagegen hat sich der verstetigte Aufwärtstrend bei den Einkommenserwartungen der EU-Bürger insbesondere in den letzten Monaten wieder eingetrübt [s. Grafik 03]. Konnte der Abstand wichtiger europäischer Volkswirtschaften zu Deutschland seit dem Höhepunkt der europäischen Finanz- und Wirtschaftskrise sukzessive verringert werden, gehen die Erwartungshaltungen nunmehr wieder leicht auseinander. Die wirtschaftliche Attraktivität Deutschlands und die positive Meinung der hier lebenden Menschen über ihre wirtschaftliche Situation haben sich damit einmal mehr bestätigt.

Für das Gesamtjahr 2016 prognostiziert die Europäische Kommission sowohl für den Euroraum als auch für Deutschland eine Steigerung des Bruttoinlandsproduktes um 1,6 Prozent gegenüber 2015. Mögliche Auswirkungen des geplanten Ausscheidens Großbritanniens aus der EU fanden hierbei allerdings noch keine Berücksichtigung. Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat nach der Brexit-Entscheidung seine Wachstumsprognose der Wirtschaft in Deutschland für das laufende Jahr um 0,4 Prozentpunkte auf 1,2 Prozent gesenkt.

03. GfK-Einkommenserwartung in Europa



Quelle: GfK, Stand März 2016

03

DER EINZELHANDELS- INVESTMENTMARKT IN DEUTSCHLAND 2015 BIS SOMMER 2016

- Investitionsdynamik nimmt nach einem verhaltenen Start zur Jahresmitte 2016 wieder Fahrt auf.
- Fachmärkte, Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkte erneut stärkste Assetklasse.
- Verschärfter Wettbewerb zwischen internationalen und heimischen Investoren.
- Limitierte Verfügbarkeit von Core-Produkten führt zum Ausweichen der Investoren auf B-Standorte und Nebenlagen.
- Renditekompression hält auch im 1. Halbjahr 2016 weiter an.

18,1 MRD. EURO

Rekord-Investmentvolumen bei
Einzelhandelsimmobilien in 2015

33,5 PROZENT

Anteil der Fachmarktzentren /
Fachmärkte am Gesamtvolumen in 2015

3,6 PROZENT

Spitzenrendite für High-Street-Objekte
zur Jahresmitte 2016



3.1 AUF DEM GEWERBEIMMOBILIENMARKT HERRSCHEN REKORDUMSATZ UND PRODUKTMANGEL

Hervorragende gesamtwirtschaftliche Fundamentaldaten, ein historisch günstiges Finanzierungsumfeld, großer Anlagedruck bei institutionellen Investoren angesichts ultraniedriger bzw. negativer Renditen bei risikolosen Staatsschuldtiteln und Deutschlands Position als sicherer Anlagehafen sorgen für einen anhaltenden Boom auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien. Anhaltend hohe Transaktionsvolumina sowohl internationaler als auch heimischer Investoren unterstreichen die sich weiter manifestierende Bedeutung des hiesigen Immobilienmarktes als einer der wichtigsten Investitionsstandorte weltweit.

Im Gesamtjahr 2015 wurden auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 55,2 Mrd. Euro umgesetzt. Zum sechsten Mal in Folge ist das Transaktionsvolumen mit deutschen Gewerbeimmobilien seit Ausbruch der globalen Finanzmarktkrise gestiegen und hat dabei einen neuen zyklischen Rekordwert erreicht. Büroimmobilien stellten mit 25,2 Mrd. Euro oder 46 Prozent des Gesamtvolumens im vergangenen Jahr weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien dar, getrieben insbesondere durch große Einzeltransaktionen in den Topstandorten sowie bundesweite Portfoliotransaktionen. Es folgten Einzelhandelsimmobilien, die mit einem Transaktionsvolumen von 18,1 Mrd. Euro oder einem Anteil von 33 Prozent den zweiten Platz belegten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich nicht nur das Investitionsvolumen nahezu verdoppelt, auch ihr Anteil konnte gegenüber dem Vorjahr (23 Prozent) deutlich zulegen.

Darüber hinaus haben auch Hotel- und Logistikimmobilien 2015 deutlich gestiegene Investmentvolumina verzeichnet, wobei ihr Anteil mit 8 bzw. 7 Prozent am gesamten gewerblichen Investmentmarkt jedoch deutlich geringer ausfiel.

Das erste Halbjahr 2016 konnte nicht ganz der hohen Dynamik des Jahres 2015 folgen. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 17,9 Mrd. Euro auf dem deutschen Markt für Gewerbeimmobilien investiert. Dabei ist das aktuelle Marktgeschehen in keiner Weise der mangelnden Attraktivität des Investmentstandorts Deutschland geschuldet. Dieser gilt nach wie vor als einer der sichersten Anlagehäfen und Zielmärkte weltweit und erfreut sich bei nationalen wie internationalen Investoren einer ungebrochen hohen Beliebtheit. Vielmehr ist es die mangelnde Produktverfügbarkeit, insbesondere bei aufgrund der global gestiegenen politischen Unsicherheiten noch mehr nachgefragten Core- und Core-Plus-Immobilien, die inzwischen zum limitierenden Faktor für eine höhere Investitionsdynamik wird. Zudem war das Vorjahr durch diverse immobilienlastige Unternehmensübernahmen und Portfoliotransaktionen im Milliardenbereich geprägt, die im aktuell laufenden Jahr bis dato noch ausgeblieben sind.

Mit einem Anteil von 25 Prozent und einem Transaktionsvolumen von 4,5 Mrd. Euro konnten Einzelhandelsimmobilien auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 ihren zweiten Platz hinter den traditionell starken Büroimmobilien (43 Prozent) behaupten.

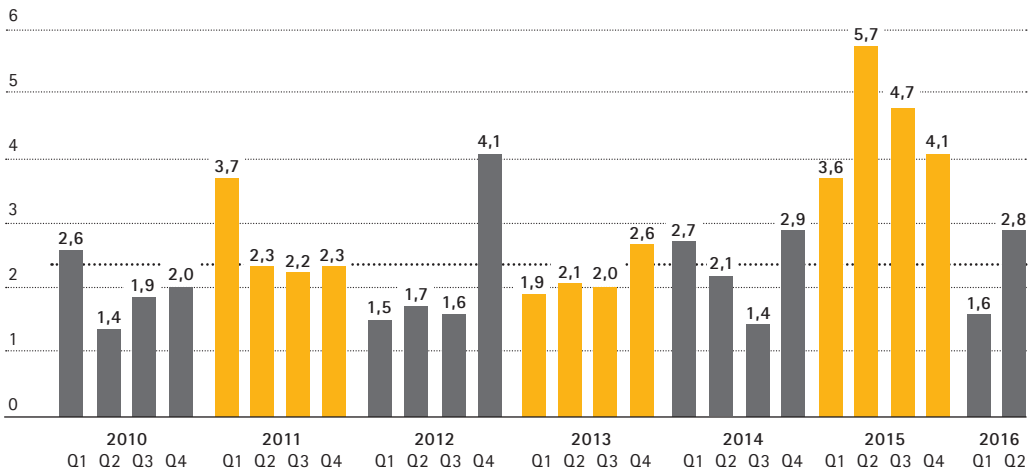
3.2 FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN BLEIBEN BELIEBTESTE ASSETKLASSE

Die sehr gute Verfassung der deutschen Wirtschaft, Rekordzahlen bei der Erwerbstätigkeit sowie steigende Haushaltseinkommen bilden die Rahmenbedingungen für die hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach deutschen Handelsimmobilien. Darüber hinaus profitiert Deutschland von seiner Größe mit einem der umsatzstärksten Einzelhandelsmärkte Europas sowie einer polyzentralen Struktur, die neben den Topstandorten mit einer Vielzahl prosperierender Regionalzentren und B-Standorten auch attraktive Standortalternativen bietet. Hinzu kommt der Ruf Deutschlands als

nachhaltiger und sicherer Anlagehafen, der gerade in unruhigen Zeiten das Investoreninteresse zusätzlich verstärkt. So belegt Deutschland in der jüngsten von CBRE durchgeführten Befragung unter europäischen Immobilieninvestoren den ersten Platz als attraktivster Zielmarkt für Immobilieninvestitionen. Im vergangenen Jahr konnte mit einem Investitionsvolumen von 18,1 Mrd. Euro auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien ein neues Allzeithoch erreicht werden, das noch knapp über dem bisherigen Spitzenwert des Jahres 2006 von 18 Mrd. Euro lag [s. Grafik 23].

23. Entwicklung des Transaktionsvolumens von Einzelhandelsimmobilien

in Mrd. Euro



Einzelhandelsinvestments

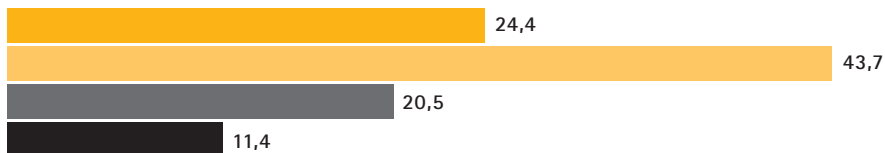
..... Durchschnittliches Transaktionsvolumen Q1 2009–Q2 2016: 2,37 Mrd. Euro

Quelle: CBRE

24. Einzelhandelsinvestments nach Assetklassen

Angaben in Prozent

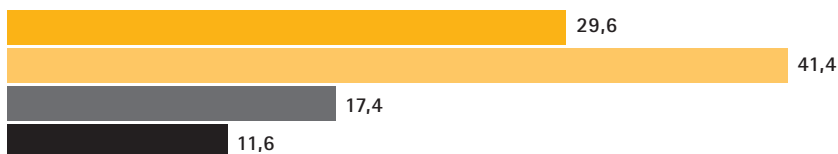
1. Halbjahr 2016: 4,5 Mrd. Euro



2015: 18,1 Mrd. Euro



2014: 9,2 Mrd. Euro



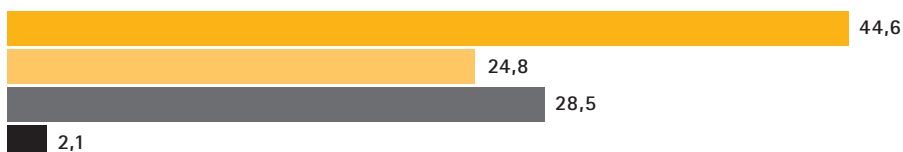
2013: 8,7 Mrd. Euro



2012: 8,8 Mrd. Euro



2011: 10,6 Mrd. Euro



Quelle: CBRE



Shopping-Center



Fachmarkt/
Fachmarktzentren



1A-Einzelhandels-
immobilien



Sonstiger
Einzelhandel

Entsprechend gehörten Fachmärkte und Fachmarktzentren sowie Lebensmittelmärkte auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 zur meistgehandelten Nutzungsart im Einzelhandelssegment. Bis zur Jahresmitte wurden mit knapp 2 Mrd. Euro rund 44 Prozent aller Einzelhandelsinvestments im Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte sowie Fachmarktzentren getätigt. Neben verschiedenen Paketverkäufen, wie die Übernahme von 63 Fachmärkten und Fachmarktzentren durch GPEP zusammen mit Universal-Investment oder ein Portfolio von 20 EDEKA-Supermärkten, das durch MAS Real Estate erworben wurde, haben vor allem einige großvolumige Einzeltransaktionen zu diesem hohen Gesamtvolumen beigetragen. Erwähnenswert ist im zweiten Quartal des Jahres 2016 der Kauf der huma Einkaufswelt in Schwabach durch TH Real Estate oder der Anteilserwerb am Gäubodenpark in Straubing durch die WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-Aktiengesellschaft.

Deutlich zulegen konnte im Jahr 2015 der Handel mit innerstädtischen Geschäftshäusern. Insgesamt wurden mit knapp 6,0 Mrd. Euro rund 33 Prozent des gesamten Einzelhandelsinvestmentvolumens in diese Anlageklasse investiert und damit nur unwesentlich weniger als in die führende Gruppe der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich das in 1A-Einzelhandelsimmobilien investierte Volumen erheblich um 4,4 Mrd. Euro oder 274 Prozent. Maßgeblich waren hier die Übernahme der 43 deutschen Kaufhausimmobilien der Vertriebslinien Galeria Kaufhof und Sportarena durch ein Joint Venture von Hudson's Bay Company und dem US-Unternehmen Simon Property Group im zweiten Quartal des Jahres 2015 sowie der Anteilserwerb an diesen Immobilien durch die Beteiligung von Ivanhoë Cambridge, Madison International sowie eines US-Pensionsfonds am Immobilienportfolio von HBS Global Properties im vierten Quartal. Darüber hinaus trugen weitere, teils großvolumige Portfoliotransaktionen zu dem hohen

Transaktionsvolumen bei, wie die Übernahme des Julia-Portfolios durch Deka Immobilien Investment von D&R Investments für 700 Mio. Euro [s. Grafik 25]. Mit insgesamt 4,8 Mrd. Euro floss der überwiegende Teil der Investments in Geschäftshäuser, die sich in den Hauptgeschäftslagen prosperierender Regionalstädte und B-Standorte befinden. Neben der mangelnden Verfügbarkeit geeigneter Objekte in den innerstädtischen Toplagen der Investmentzentren sind es auch die günstigeren Renditeprofile der Nebenzentren, die ein Engagement für Investoren attraktiv machen. Zunehmend werden auch Pakete gehandelt bzw. zusammengestellt, die ausschließlich Objekte in deutschen Mittelstädten umfassen. So erwarb beispielsweise die Corestate Capital AG im Verlauf des Jahres 2015 in mehreren Transaktionen zahlreiche innerstädtische Geschäftshäuser in mittelgroßen deutschen Städten.

Demgegenüber verringerte sich der Anteil des Handels mit innerstädtischen Geschäftshäusern in 1A-Lagen im ersten Halbjahr 2016 im Vergleich zu den weiteren Nutzungsarten im Einzelhandelssegment am stärksten. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 rund 917 Mio. Euro in diese Assetklasse investiert, was einem Anteil von nur noch 20 Prozent des gesamten Einzelhandelsinvestmentvolumens entspricht. Damit rangierten die High-Street-Immobilien zur Jahresmitte 2016 auf dem dritten Platz. Die Objekte wurden überwiegend im Rahmen von Einzeltransaktionen erworben, darunter die ehemaligen Hertie-Kaufhäuser in Meschede, Gladbeck, Rendsburg und Schleswig. Trotz des knappen Produktangebots im Core-Segment entfiel in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 ein hoher Investmentanteil beim Handel mit innerstädtischen Geschäftshäusern auf die Topstandorte: In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München wurden Immobilien dieses Typs im Wert von 452 Mio. Euro veräußert. Ähnlich wie in den Regionalzentren stehen auch hier Objekte mit Wertsteigerungspotenzial im Fokus.

Investorensseitig bieten die Immobilien die Chance, im Rahmen baulicher Maßnahmen wie Refurbishment bzw. Redevelopment oder über Anpassungen bei Warenangebot und Mietermix auf veränderte Konsumgewohnheiten zu reagieren und hierüber mögliche Potenziale der High-Street-Immobilien zu heben.

Mit einem Investitionsvolumen von rund 5,4 Mrd. Euro und einem Anteil von knapp 30 Prozent am Gesamtvolumen standen Shopping-Center im Jahr 2015 auf dem dritten Platz der meist gehandelten Anlageobjekte des Einzelhandelssegments. Damit verdoppelte sich das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr nahezu, während der Anteil an den Nutzungsarten stabil bei rund 30 Prozent blieb. Wie im Segment der innerstädtischen Geschäftshäuser war auch in dieser Assetklasse das Investmentjahr 2015 durch eine großvolumige Unternehmensübernahme geprägt. Für fast eine Milliarde Euro übernahm das französische Unternehmen Klépierre im ersten Quartal den Wettbewerber Corio sowie dessen fünf deutsche Shopping-Center im Rahmen der Fusion beider Gesellschaften. Darüber hinaus erwarb der kanadische Pensionsfonds Canada Pension Plan Investment Board (CPPIB) für 650 Mio. Euro 46,1 Prozent der Anteile am Shopping-Center-Entwickler und -Betreiber mfi von Unibail-Rodamco. Daneben waren es insbesondere zahlreiche großvolumige Einzeltransaktionen, die zu dem guten Gesamtergebnis beigetragen haben, wie der Verkauf des Loop 5 in Weiterstadt durch ein Joint Venture von Group Foncière Euris und Sonae Sierra für 266 Mio. Euro, die Transaktion des vor den Toren Kölns gelegenen Hürth Parks, der für 213 Mio. Euro von LaSalle Investment Management an Deko Immobilien Investment ging, sowie in Düsseldorf der Kauf des Einkaufszentrums Sevens für 220 Mio. Euro durch CBRE Global Investors von der Signa Holding und der Verkauf der Düsseldorf Arcaden durch Ivanhoë Cambridge für 190 Mio. Euro.

Im ersten Halbjahr 2016 stellten Shopping-Center mit einem Investitionsvolumen von knapp 1,1 Mrd. Euro und einem Anteil von 24 Prozent die zweitstärkste Assetklasse dar. Während im Jahr 2015 vor dem Hintergrund der genannten Pakettransaktionen noch rund 24 Prozent des gesamten Investitionsvolumens im Segment der Shopping-Center auf die Topstandorte entfiel, sank der Anteil der Investmentzentren in den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 deutlich auf 14 Prozent ab. Neben zwei Objekten in Hamburg und München wurde überwiegend in Center außerhalb der Topstandorte investiert, darunter in Objekte in Fürth und Weinheim. Hier macht sich die mangelnde Verfügbarkeit von Core-Produkten in den Investmentzentren deutlich bemerkbar, die ein weit höheres Transaktionsvolumen verhindern und Investoren innerhalb der Assetklasse Shopping-Center auf B-Standorte sowie auf Immobilien mit Value-Add-Charakter ausweichen lässt.

25. Ausgewählte Einzelhandelsinvestments im 2. Halbjahr 2015 und 1. Halbjahr 2016

Name	Investmentart	Objekttyp	Ort	Halbjahr
JULIA	Portfolio	Geschäftshaus	diverse	H2 2015
Loop 5 (91 % Anteil)	Single Asset	Einkaufszentrum	Weiterstadt	H2 2015
Victoria	Portfolio	Nahversorgungszentrum	diverse	H2 2015
Sevens	Single Asset	Einkaufszentrum	Düsseldorf	H2 2015
Hürth Park	Single Asset	Einkaufszentrum	Hürth	H2 2015
Waterfront	Single Asset	Einkaufszentrum	Bremen	H2 2015
Sokrates (real,-Märkte)	Portfolio	SB-Warenhaus	diverse	H2 2015
Jasmine	Portfolio	Bau- und Heimwerkermarkt	diverse	H2 2015
Düsseldorf Arcaden	Single Asset	Einkaufszentrum	Düsseldorf	H2 2015
Mercaden Böblingen	Single Asset	Einkaufszentrum	Böblingen	H2 2015
TOPAZ	Portfolio	Fachmarktzentrum	diverse	H2 2015
Holland Portfolio	Portfolio	Fachmarktzentrum	diverse	H2 2015
Ostsee Park Rostock	Single Asset	Fachmarktzentrum	Lambrechtshagen	H2 2015
Corestate High-Street-Objekte	Single Asset	Geschäftshaus	diverse	H2 2015
B8-Center	Single Asset	Fachmarktzentrum	Düsseldorf	H2 2015
Westoria Gießen	Single Asset	Fachmarktzentrum	Gießen	H2 2015
Patrizia EH	Portfolio	Fachmarktzentrum	diverse	H1 2016
Forum Hanau	Single Asset	Einkaufszentrum	Hanau	H1 2016
HFS 18	Portfolio	Kaufhaus	diverse	H1 2016
Gisele Portfolio	Portfolio	Nahversorgungszentrum	diverse	H1 2016
Designer Outlets Wolfsburg	Single Asset	Factory-Outlet-Center	Wolfsburg	H1 2016
Neue Mitte	Single Asset	Einkaufszentrum	Fürth, Bayern	H1 2016
Äppelallee-Center	Single Asset	Fachmarktzentrum	Wiesbaden	H1 2016
EDEKA-MAS	Portfolio	Supermarkt	diverse	H1 2016
Gäubodenpark (94,9 % Anteil)	Single Asset	Fachmarktzentrum	Straubing	H1 2016
Lucida	Portfolio	Discounter	diverse	H1 2016
Phönix Center	Single Asset	Fachmarktzentrum	Fürth, Bayern	H1 2016

Kaufpreis in Euro (rund, teilweise geschätzt)	Käufer	Verkäufer
700.000.000	Deka Immobilien Investment	D&R Investments
266.000.000	Deutsche Asset & Wealth Management	Loop5 Shopping Center GmbH (Group Foncière Euris / Sonae Sierra)
250.000.000	Patrizia Immobilien	LaSalle Investment Management
220.000.000	CBRE Global Investors	Signa Holding
213.000.000	Deka Immobilien Investment	LaSalle Investment Management
212.000.000	ATP RE Danmark (95 %) / ECE Real Estate Partners (5 %)	LNC Property Group / Resolution Property
200.000.000	Carlton Investment (60 %) / Metro (40 %)	Metro
200.000.000	Patrizia Immobilien	MSREF Morgan Stanley Real Estate Fund / Redos Real Estate
190.000.000	Hines / Union Investment Real Estate	Ivanhoé Cambridge
150.000.000	HanseMerkur Grundvermögen	Pramerica / hkm Management
140.000.000	Pramerica Real Estate / Qinvest	Hahn Gruppe / Indigo Invest
132.000.000	UBS	Holland Immo Group
126.000.000	Corpus Sireo Investment Management	Metro
125.000.000	Corestate Capital	diverse
36.000.000	Gold Tree Group	Ten Brinke Group
32.000.000	Hamborner REIT	TIAA Henderson Real Estate
320.000.000	Patrizia Immobilien	Savills Investment Management
200.000.000	Hamburg Trust	Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft
160.000.000	Revcap	WealthCap Real Estate Management
150.000.000	A&M Captiva	Family Office U.K.
150.000.000	Invesco / Bayerische Versorgungskammer	Europa Capital
90.000.000	Deka Immobilien Investment	MIB AG Immobilien und Beteiligungen
82.000.000	Pradera / IntReal	Union Investment Real Estate
56.000.000	MAS Real Estate	Edeka Handelsgesellschaft
54.800.000	WCM Beteiligungs- und Grundbesitz-AG	BGP Investment
39.200.000	Park Street Advisors / Around Town	Eos Partners
35.000.000	Hahn Gruppe	Axa Investment Managers Deutschland

3.3 PRODUKTMANGEL BEFEUERT WETTBEWERB ZWISCHEN IN- UND AUSLÄNDISCHEN INVESTOREN

Die stärkste Käufergruppe im Jahr 2015 waren Immobilienaktiengesellschaften/REITs, die mit einem Investmentvolumen von rund 5,2 Mrd. Euro zu rund 29 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens bei deutschen Einzelhandelsimmobilien beitrugen [s. Grafik 26]. In den ersten beiden Quartalen des Jahres dominierte diese Investorengruppe das Marktgeschehen mit einem Anteil von 46 Prozent bzw. 48 Prozent am Gesamtinvestitionsvolumen, während ihr Anteil in den folgenden beiden Quartalen deutlich auf 5 Prozent im dritten Quartal und

14 Prozent im vierten Quartal zurückging. Insgesamt allokierte diese Investorengruppe rund 29 Prozent ihres gesamten Investitionsvolumens im Jahr 2015 in den fünf deutschen Topstädten.

Ausschlaggebend für das hohe Volumen der Immobilienaktiengesellschaften/REITs war zum einen die Übernahme der Warenhauskette GALERIA KAUFHOF durch die kanadische Hudson's Bay Company. Zum anderen hat der Kauf der 5 deutschen Shopping-Center des Unternehmens Corio durch die französische

26. Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien nach Investorentyp im Gesamtjahr 2015

Anteil in Prozent

