KGAL IMMOBILIEN

MARKTBERICHT HANDEL DEUTSCHLAND

2. Halbjahr 2013

I. UNSER EXPERTENSTATEMENT

„CLICK ODER BRICK“?

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in gedämpftem Aufwärtsmodus und profitiert einmal mehr vom stabil positiven Konsumklima und spürbaren Erholungstendenzen in der Weltwirtschaft.

Dabei genießt Deutschland auch bei in- und ausländischen Kapitalanlegern hohe Reputation sowie nachhaltiges Vertrauen und der Immobilienmarkt gilt als Hort der Stärke und Stabilität. So stürmten die Transaktionsumsätze am gewerblichen Investmentmarkt im ersten Halbjahr 2013 vehement nach oben: 13,1 Milliarden Euro bedeuten ein Plus von rund 39% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (9,4 Milliarden Euro). Sehr attraktiv für Investoren waren dabei auch deutsche Einzelhandelsimmobilien. Ihr Anteil an den gesamten Transaktionsumsätzen des ersten Halbjahrs 2013 lag bei 27% - in der Summe rund 3,7 Milliarden Euro. Auf Geschäftshäuser und Shopping Center entfielen davon etwa 60% bzw. ca. 2,2 Milliarden Euro. Aufgrund der starken Nachfrage nach hochwertigen Einzelhandelsobjekten bleiben die Retail-Spitzenrenditen aus unserer Sicht weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Transaktionsvolumen ↗

Spitzenrenditen →

Mit Interesse verfolgen wir auch, wie bei Analysten und Konsumforschern die kontroverse Diskussion um „Click oder brick“ hohe Wellen schlägt. Bremst der dynamische Internet-Handel den stationären Einzelhandel? Stehen demnächst Retail-Immobilien leer, weil Konsumenten lieber online bestellen als physisch vor Ort zu shoppen? Ungerührt von derlei Fragestellungen spricht das reale Investorenverhalten am deutschen Immobilienmarkt eine deutliche Sprache: Im Vertrauen darauf, dass gute Händler mit geeigneten Multi-Channel-Strategien auch künftig erfolgreich sein werden, erleben wir die Kapitalanleger stetig auf der Suche nach attraktiven Einzelhandelsimmobilien – online-Aufschwung hin oder her.

André Zücker MRICS
Leiter Immobilien

KGAL

II. MARKTDATEN IM BLICKFELD

KONJUNKTUR GEDÄMPFT – EINZELHANDEL AUF STABILER BASIS

BIP 2013

Vorerst wenig Dynamik
Die Konjunkturentwicklung bleibt bis auf weiteres verhalten. Für 2013 ist lediglich ein Wachstum von ca. 0,4 % zu erwarten.

Nach Prognosen der Konjunkturforscher könnte 2014 dagegen ein Plus von 1,8 % beim Bruttoinlandsprodukt bringen.

Prognose BIP-Entwicklung 2013

+ 0,4 %

Tendenz: →

Einzelhandelsklima

Stabil positiv
Die privaten Konsumausgaben sorgen weiterhin für positive Impulse für das inländische Wirtschaftswachstum.

Die Einkommenserwartungen sowie die generelle Anschaffungsbereitschaft bleiben stabil auf hohem Niveau. Die Kauflaune ist lt. GfK so stark wie seit sechs Jahren nicht mehr.

GfK-Konsumklimaindex August 2013

+ 7,0 (Juli + 6,8)

Tendenz: ↗

Arbeitsmarktklima

Starkes Fundament
Die erfreuliche Arbeitsmarktsituation bildet weiterhin ein solides Fundament für die unverändert optimistische Konsumneigung in Deutschland.

Zur Jahresmitte liegt – wie Mitte 2012 – das Niveau der Arbeitslosigkeit stabil bei rund 6,6%.

Arbeitslosenquote Juni 2013

6,6 %

Tendenz: →

Flächenumsatz im Einzelhandel

Nahezu gleichauf wie 2012
Der Vermietungsmarkt für Retail-Flächen hält mit rund 263.000 m² sein seit Langem hohes Ergebnis.
Auffällig ist jedoch, dass sich im Starthalbjahr 2013 das Vermietungsgeschehen verstärkt auch in Mittel- und Kleinstädte verlagert hat.

Retail-Flächenvermietung HJ1/2013

263.000 m²

Tendenz: →

Mietentwicklung

Spitzenmieten steigen weiter
Die Mieten für Top-Handelsflächen kennen nur eine Richtung: Aufwärts.

Seit Mitte 2012 stiegen sie bereits um rund 2,4 % im bundesdeutschen Mittel – in den Big-10-Städten gar um etwa 4,2 %. Beide Werte dürften erwartungsgemäß weiter zunehmen.

Spitzenmietpreisentwicklung Big 10

+ 4,2 %

Tendenz: ↗

Retail-Investments

Starker Start im ersten Halbjahr
Retail-Transaktionen für insgesamt rund 3,7 Milliarden Euro in der ersten Jahreshälfte bedeuten ein Plus von 18 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Aus heutiger Sicht dürfte sich diese Entwicklung weiter fortsetzen, wenngleich gute Objekte rar sind.

Retail-Investments HJ1/2013

EUR 3,7 Mrd.

Tendenz: →

III. UNTER DIE LUPE GENOMMEN

HANDELSBAROMETER AUF HOCH, ABER SELEKTIV ANGEBOTSENGPÄSSE

Zu den wichtigsten Triebfedern der aktuell hohen Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien zählen die strategischen Ziele der institutionellen Investoren, von denen viele eine spürbare Erhöhung ihrer Immobilienquote auf der Agenda haben. So zeigt eine aktuelle Studie von Ernst & Young, dass bis Ende 2013 eine Quote von durchschnittlich 7,6 % angestrebt wird – momentan liegt sie bei 7,0 %. Wie schon 2012 bleiben auch 2013 Einzelhandelsobjekte die beliebteste Nutzungsart für Immobilien-Investments. Das Barometer steht auf Hoch. Und kaum eines der im Rahmen der Studie befragten Unternehmen möchte sich auf absehbare Zeit von Retail-Objekten trennen.

Dies sind klare Konturen – viel schwieriger ist dagegen die augenblickliche Erwerbssituation: Wir sehen zurzeit einen ausgeprägten Angebotsengpass bei attraktiven Handelsobjekten. Zugleich scheiden sich die Geister bei der Wahl der Zielorte für Investments. Zwar hat mittlerweile zwangsläufig die Risikobereitschaft zahlreicher Investoren wieder zugenommen, aber oft zögern sie noch vor Objektkäufen in Ober- und Mittelzentren. Dabei gibt es häufig gerade dort noch Potenzial. „Hidden Champions“ wie zum Beispiel Augsburg, Heidelberg oder Würzburg drängen sich angesichts ihrer Leistungskraft, Ausstrahlung des City-Einzelhandels und hoher Werte in der Einzelhandelszentralität förmlich für Investitionen auf. Bei entsprechend großem Einzugsgebiet sollten im Einzelfall zudem kleinere Mittelstädte in Betracht gezogen werden: Gerade hat die GfK analysiert, dass Städte wie Straubing, Passau, Weiden, Trier, Würzburg in Deutschland die höchsten Einzelhandels-Zentralitätskennziffern aufweisen – eine wichtige Erkenntnis für expandierende Einzelhändler sowie eventuell für potenzielle Investoren.

AUSFLUG NACH ÖSTERREICH – AUCH DORT HANDELSIMMOBILIEN GEFRAGT

Ähnliche Situation im Nachbarland Österreich. Österreichs Einzelhandels-Immobilienmarkt ist bei in- und ausländischen Investoren derzeit sehr gefragt. „Tu felix Austria“ – glückliches Österreich, denn das Land überzeugt durch europaweit vergleichsweise erfreuliche Fundamentaldaten. Geringe Arbeitslosigkeit, positive Wirtschaftswachstumsraten und stabile Einkommen der Einwohner sorgen nicht zuletzt auch für ein kaufkraftbasiertes, positives Einkaufsklima. Neben Deutschland gilt auch Österreich als „safe haven“ – das zunehmende Interesse an Retail-Investment-Transaktionen belegt dies eindrucksvoll.

Dabei gilt der Run auf Handelsobjekte nicht etwa nur Shoppingcentern in Wien, sondern aufgrund der dezentralen Siedlungsstruktur Österreichs ebenso soliden, regionalen Fachmarktzentren in den ländlichen Bereichen. Diese Einkaufsstätten genießen dort hohe Bedeutung im Sinne einer lokalen Zentrumsfunktion für den jeweiligen Bezirk. Hier steht nicht immer das Shopping-Erlebnis im Vordergrund, sondern die Abdeckung des wöchentlichen periodischen Bedarfs. Daher sind diese Objekte auch relativ unabhängig von Konjunkturschwankungen und selten von nennenswerten Mietausfällen betroffen.

IV. AUSBLICK

AUFMERKSAM UND OPTIMISTISCH IN DIE ZUKUNFT

Während in Deutschland und anderswo klassische Warenhäuser vielfach nicht mehr die Wertigkeit und Attraktivität früherer Jahre genießen, ergibt sich für Geschäftshäuser und Fachmarktzentren ein weitaus günstigeres Szenario. Geschäftshäuser und Stadtteilzentren in den Frequenzlagen prosperierender Großstädte, das heißt stark frequentierten (Verkehrs-)Knotenpunkten städtischen Lebens, profitieren von hohen Passantenzahlen und damit hohem Einkaufspotenzial. Für Fachmarktzentren etwa in Stadtrandlagen ist ein anderer Aspekt wichtig. Die hier angebotenen Güter des täglichen Bedarfs sind bei Weitem noch nicht so stark vom zunehmenden Online-Handel tangiert. Umso wichtiger für den langfristigen Erfolg ist aber auch hier Weitsicht beim Produktmix sowie bei der Auswahl der Einzelhandelsmieter im jeweiligen Fachmarktzentrum.

Einzelhandels-Investoren blicken optimistisch in die Zukunft und verfolgen aufmerksam das Marktgeschehen, denn attraktive Objekte sind rar. Außerdem führen historisch hohe Rendite-Spreads zwischen Immobilienanlagen und Staatsanleihen zu einem vermehrten Kapitalzufluss in Immobilien-Investments.

Mehr denn je sind bei Investments ein langfristiger Horizont und positive Perspektiven gefragt. Die zunehmende Polarisierung in prosperierende Ballungszentren und Schrumpfungsregionen erfordert Weitblick und sorgfältige Analyse. Wie passt eine Handelsimmobilie im Hinblick auf ihre Lage, Größe, Ausstattung und Produktangebot in eine sich stetig verändernde Stadt von morgen und wird das Objekt vom zunehmenden Online-Handel tangiert? Hier gilt es, Chancen und Risiken von Megatrends sorgfältig zu analysieren.

DER EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND IM LANGFRISTIGEN ÜBERBLICK

	2008	2009	2010	2011	2012	HJ 1 2013	Tendenz
Transaktionsvolumen Retail Investments Deutschland (in Mio. Euro)	7.220	3.304	7.811	10.755	7.790	3.700	→
Vermietungsumsätze Deutschland in Innenstadtlagen (in m²)	180.000	220.000	360.000	670.000	590.000	260.000	→

Quellen:BNP Paribas, Jones Lang LaSalle

Kontakt
André Zücker MRICS
Leiter Immobilien
KGAL Investment Management GmbH & Co. KG
Tölzer Str. 15 · 82031 Grünwald
E-Mail: andre.zuecker@kgal.de

Quellenangaben:
BNP Paribas, Retail Investmentmarkt Deutschland, Q2/2013 | Colliers International, Pressemeldung vom 02.07.2013 zum deutschen Gewerbeinvestmentmarkt | DIW Berlin, Pressemitteilung vom 19.06.2013 | Ernst & Young, Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2013, Juni 2013 | Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), Konsumklimastudie Juli 2013 sowie Studie „GfK-Einzelhandelszentralität 2013“, Juni 2013 | Jones Lang LaSalle, Einzelhandelsmarktüberblick 1. Halbjahr 2013, Juli 2013

Eine vollständige oder auszugsweise Vervielfältigung dieses Marktberichts darf nicht ohne die ausdrückliche Zustimmung der KGAL GmbH & Co. KG („KGAL“) erfolgen. Die Informationen im Marktbericht stammen aus Quellen, die wir als zuverlässig erachten, jedoch nicht im Einzelnen geprüft haben. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen steht die KGAL daher nicht ein. Die in diesem Dokument enthaltenen Darstellungen und Erläuterungen geben die jeweilige Einschätzung der KGAL zum Zeitpunkt ihrer Erstellung wieder und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Die Inhalte dieses Dokumentes stellen keine Anlageberatung oder sonstige Handlungsempfehlung dar und ersetzen in keinem Fall eine professionelle Anlageberatung oder die Beurteilung der individuellen Verhältnisse durch einen Steuerberater. Es wird keinerlei Haftung für etwaige Schäden oder Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verteilung oder Verwendung dieses Dokumentes oder seiner Inhalte entstehen, übernommen.