

Fachmarkt-Investmentreport

Deutschland | 3. Quartal 2016
Erschienen im November 2016



Marktanteil der Fachmarkttransaktionen steigt deutlich

Transaktionsvolumen für Fachmarktprodukte stabil

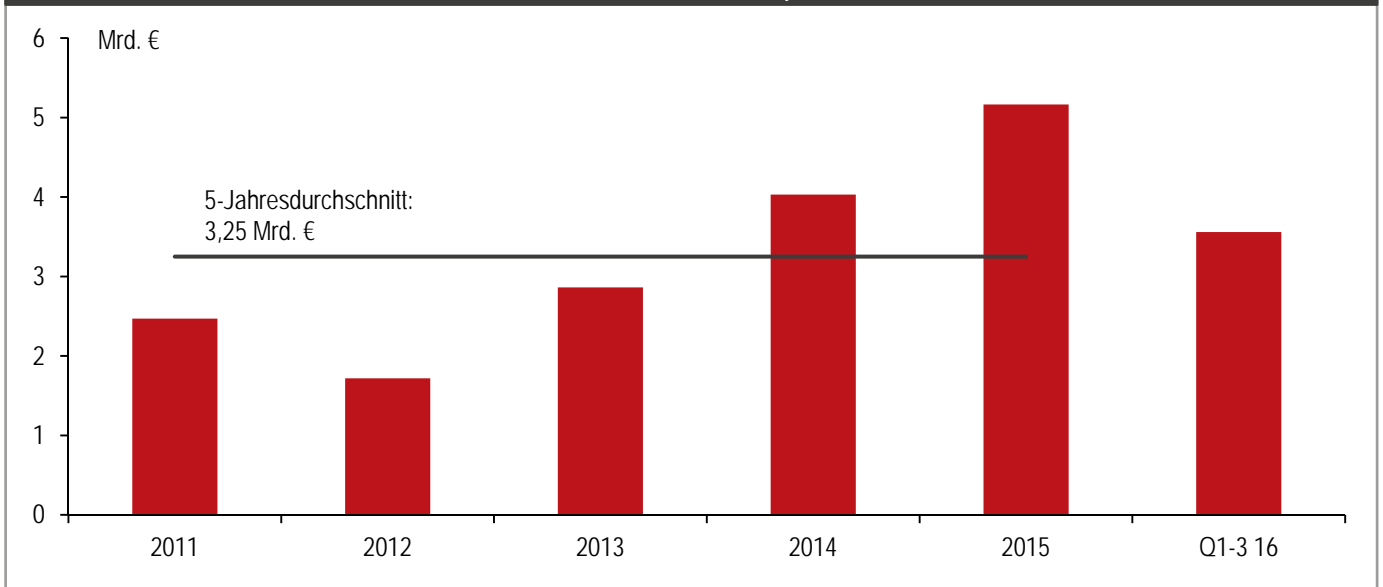
Gegenüber den zahlreichen Unsicherheitsfaktoren wie Brexit, Wahlen und Bankenkrise bringen die konjunkturellen Fundamentaldaten eine wesentlich bessere und positivere wirtschaftliche Lage zum Ausdruck. Insbesondere die günstigen Finanzierungsbedingungen und relativ unattraktive Alternativenanlagen lassen die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien in Deutschland ansteigen. Allerdings sorgt das begrenzte Angebot adäquaten Produktes dafür, dass das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 14 % auf 32,7 Mrd. Euro zurückgeht. Als Sondereffekt wirkten sich allerdings auf das Vorjahresergebnis die Übernahmen von Kaufhof durch Hudson's Bay und von Corio durch Klépierre aus. Insbesondere bei Einzelhandelsimmobilien wirkt sich aktuell der Produktmangel sowie kleinere Transaktionen bremsend auf das Abschlussvolumen aus, das mit 7,9 Mrd. Euro rund 41 % unter dem Vorjahresniveau liegt. Bei Fachmarktprodukten, zu denen Fachmärkte, Fachmarktzentren sowie Supermärkte und Discoun-

ter gezählt werden, erreichte das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen mit 3,6 Mrd. Euro hingegen fast das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (-2 %). In diesem Segment gibt es nach wie vor zahlreiche verkaufswillige Eigentümer, die von der aktuellen Nachfrage profitieren möchten. Der Anteil des gehandelten Fachmarkt volumens an allen Einzelhandelstransaktionen stieg im Vorjahresvergleich von 27 % auf 45 % an. Das dritte Quartal ist mit 1,6 Mrd. Euro das bislang transaktionsstärkste des Jahres 2016, auf das rund 44 % des Volumens der ersten neun Monate entfällt.

Mit jeweils über 500 Mio. Euro Transaktionsvolumen zählten die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Bayern in den vergangenen 24 Monaten erneut zu den Regionen, wo die Handelsaktivitäten im Bereich der Fachmarktprodukte am größten waren.

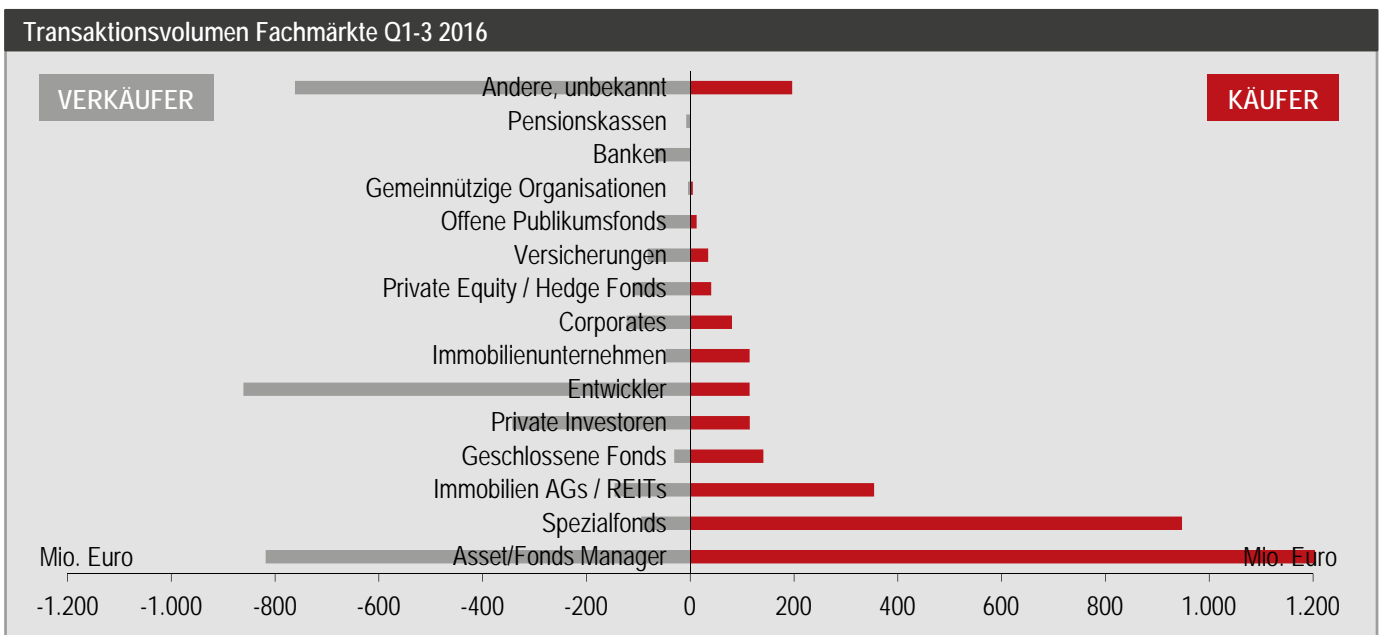
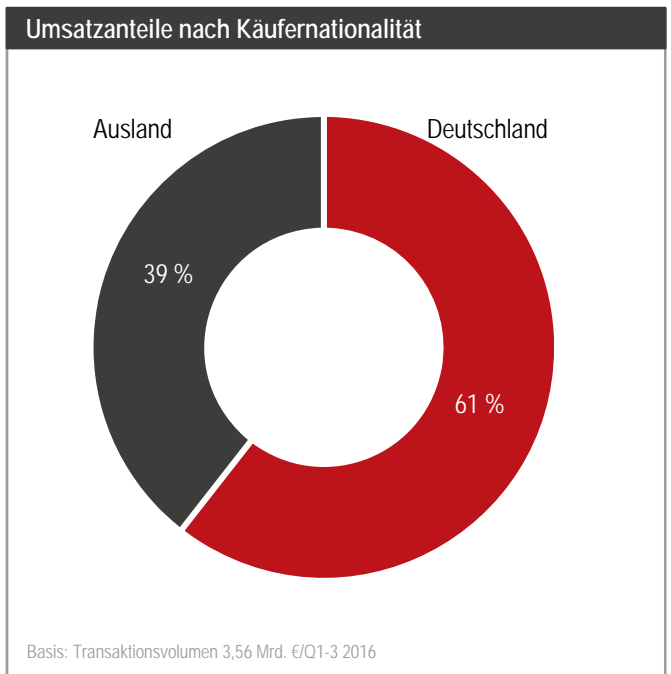
Knapp die Hälfte (47 %) des Transaktionsvolumens der ersten neun Monate 2016 entfällt auf Portfoliotransaktionen. Im selben Zeitraum des Vorjahres lag ihr Anteil noch bei 65 %.

Fachmarkt-Transaktionsvolumen (Fachmärkte, Fachmarktzentren und Supermärkte/Discounter)



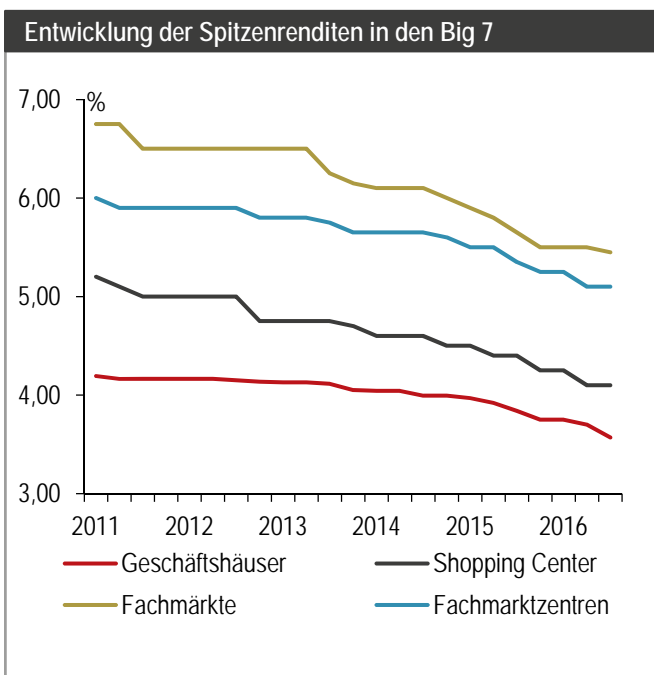
Die fünf größten Transaktionen im aktuellen Berichtszeitraum haben einen Anteil von rund 27 % am Transaktionsvolumen, während ihr Anteil nach Anzahl der Transaktionen nur etwas mehr als 2 % beträgt. Mit einem Durchschnittswert von 11,2 Mio. Euro liegt das Transaktionsvolumen von Einzeltransaktionen knapp unter dem Mittelwert des Vorjahreszeitraums vom 11,8 Mio. Euro. Deutlich zugenommen hingegen hat die Anzahl der Transaktionen. Mit aktuell mehr als 200 liegen die ersten drei Quartale 2016 knapp ein Drittel über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums.

Nachfrage aus dem In- und Ausland größer als das Angebot
 Sowohl die Nachfrage heimischer als auch die internationaler Investoren nach Fachmarktprodukten konnte im ersten Dreivierteljahr 2016 nicht ausreichend befriedigt werden. Von den Investoren, die in diesem Zeitraum bei Erwerbstransaktionen zum Zuge kamen, konnten Investoren aus Deutschland rund 61 % des gehandelten Marktvolumens auf sich vereinen. Damit steigt der Anteil heimischer Investoren gegenüber dem Vorjahreszeitraum an.



Damals lagen ausländische und deutsche Investoren gleichauf, wie auch in der Langfristbetrachtung des fünfjährigen Durchschnitts.

Unter den ausländischen Investoren des aktuellen Jahres zählten global agierende zu den aktivsten. Ihr Anteil an den Investitionen aus dem Ausland lag bei mehr als 25 %. Dahinter folgten Investoren aus dem Vereinigten Königreich und aus Kanada mit 21 %



bzw. 10 %. Auch im Vorjahreszeitraum stellten die global agierenden Investoren die stärkste internationale Gruppe, gefolgt vom Vereinigten Königreich und den USA.

Spezialfonds mit größtem Investitionssaldo

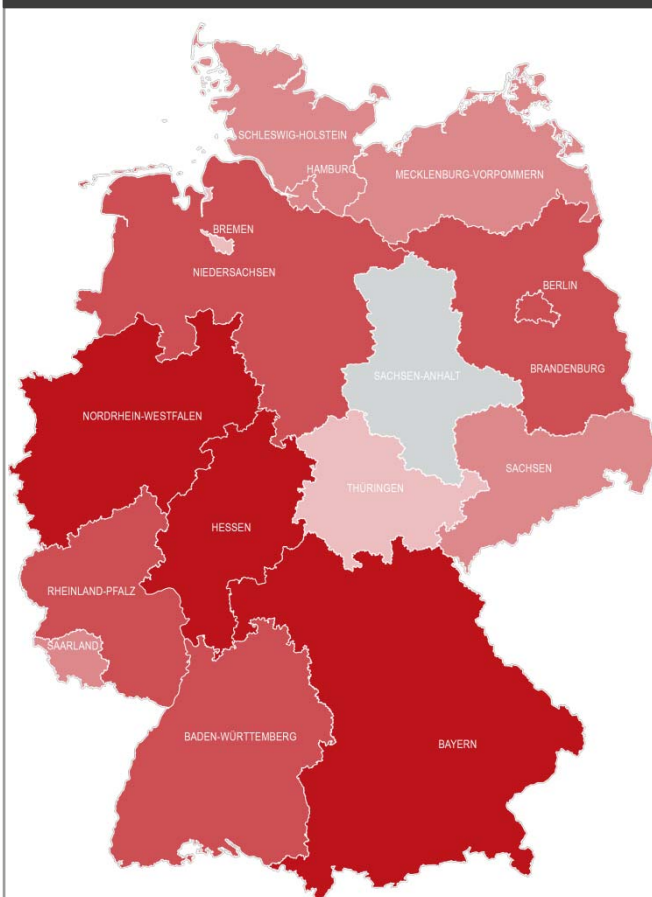
Bei der Verteilung des Transaktionsvolumens nach Käufertyp zeigt sich ein gewohntes Bild. Wie schon in den Jahren zuvor stellen aktuell die Asset/Fonds Manager mit einem Anteil von 39 % die stärkste Käufergruppe dar. Insgesamt investierten sie in den ersten drei Quartalen 2016 mehr als 1,4 Mrd. Euro in Fachmarktprodukte in Deutschland. Gemeinsam mit den Spezialfonds (27 %) erreichen sie einen Anteil von etwa zwei Dritteln des gesamten Transaktionsvolumens. Erst mit einigem Abstand folgen ImmobilienAGs/REITs (10 %) und geschlossene Fonds (4 %). Private-Equity-Investoren, die noch im Vorjahreszeitraum als drittstärkste Gruppe mit einem Anteil von 11 % vertreten waren, treten aktuell kaum (1 %) als Käufer in Erscheinung.

Auf der Verkäuferseite hingegen ist die letztgenannte Gruppe mit einem Anteil von 3 % aktuell etwas aktiver. Den Spitzenreiter stellen aber hier die Projektentwickler (24 %) dar, dicht gefolgt von den Asset/Fonds Managern. Die starke Position der Projektentwickler ist ein weiteres Zeichen für die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Fachmarktprodukten.

Den größten Saldo von Käufen und Verkäufen weisen aktuell die Spezialfonds auf, die insgesamt mehr als 850 Mio. Euro an Vermögen im Fachmarktsegment aufbauen, während die Entwickler unter dem Strich rund 750 Mio. Euro abbauen.

Ausgewählte Großtransaktionen Q1-3 2016				
Objekt/Portfolio	Stadt	Verkäufer	Käufer	Mio. €
Fachmarkt-Portfolio	25 Immobilien	Savills Investment Mgmt.	PATRIZIA Alternative Re-Investments	ca. 320
Alster-10-Portfolio	10 Immobilien	Newport Development GmbH	PATRIZIA Alternative Re-Investments	ca. 200
Gisele-Portfolio	556 Immobilien	Britisches Family Office	Captiva Capital Management GmbH	ca. 150
HBB-6-Portfolio	6 Immobilien	HBB Capital Advisers GmbH	ILG Holding GmbH	ca. 140
Belfry und Truss	67 Immobilien	Eurocastle	Slate	ca. 130

Transaktionsvolumen nach Bundesländern



Transaktionsvolumen der vergangenen 24 Monate
(Q4 2014-Q3 2016), in Mio. Euro



Renditedruck hält weiter an

Das weiterhin große Anlageinteresse aus dem In- wie aus dem Ausland sorgt auch im dritten Quartal für anhaltenden Druck auf die Spitzenrenditen. So gibt der Wert für Einzelfachmärkte im Vergleich zum Vorquartal um weitere fünf Basispunkte auf aktuell 5,45 % nach. Im Vorjahresvergleich war der Spitzenwert um insgesamt 20 Basispunkte rückläufig.

Bei den Fachmarktzentren liegt die aktuelle Rendite mit 5,10 % sogar noch 35 Basispunkte unter dem Wert der Einzelfachmärkte. Dieser Spitzenwert blieb zuletzt zwar unverändert, der Rückgang auf Jahressicht betrug hier aber insgesamt 25 Basispunkte.

Transaktionspipeline bis Jahresende gut gefüllt

Die Positionierung von Fachmarktzentren gewinnt mehr und mehr an Bedeutung. Neben dem Branding und der entsprechenden Abstimmung des Mietermixes achten die Eigentümer vermehrt auf das Design ihrer Zentren, um sich im starken regionalen Wettbewerb um die Kundschaft von den Mitbewerbern abzuheben. Denn höhere Kundenfrequenzen, die zu höheren Umsätzen führen können, ermöglichen den Mietern höhere Mietzahlungen, was sich letzten Endes auch positiv auf die Wertentwicklung der Immobilien auswirkt.

Aktuell ist die Transaktionspipeline gut gefüllt. Bereits jetzt stehen zahlreiche Portfolios zum Verkauf und bis Jahresende werden noch eine Reihe von Transaktionen gezählt werden können. Vor diesem Hintergrund und dem starken Ergebnis des dritten Quartals sollte das Transaktionsvolumen für Fachmarktprodukte im Gesamtjahr 2016 das Vorjahresvolumen sogar noch übertreffen. In Bezug auf die Spitzenrendite erscheint im Jahresverlauf 2017 bei Fachmarktzentren ein weiterer leichter Rückgang auf unter 5,00 % möglich.



Kontakte

Jörg Ritter

Management Board Germany, Retail

Frankfurt

+49 (0) 69 2003 2316

joerg.ritter@eu.jll.com

Sandra Ludwig

Head of Retail Investment Germany

Hamburg

+49 (0) 40 350011 207

sandra.ludwig@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany

Hamburg

+49 (0) 40 350011 225

helge.scheunemann@eu.jll.com

jll.de Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/research Alle Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebseite

jll.de/immo Aktuelle Gewerbeimmobilienangebote zur Miete und zum Kauf finden Sie in unserem Gewerbeimmobilien-Suchportal

Copyright © JONES LANG LASALLE GmbH, 2016.

Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt.

Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.
