

# Fachmarkt-Investmentreport

---

Deutschland | 1. Halbjahr 2017  
Erschienen im August 2017



## Ungebremste Nachfrage übersteigt das Angebot deutlich

### Durchschnittliches Transaktionsvolumen sinkt

Die globale und auch die europäische finanzwirtschaftliche Situation sind derzeit – der nach wie vor vorherrschenden Risiken zum Trotz – geprägt durch Zuversicht. Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien in Deutschland kann davon auch weiterhin profitieren. Im ersten Halbjahr 2017 stieg das gesamte Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 47 % auf 25,8 Mrd. Euro an. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien war darüber hinaus weitaus größer, konnte aber wegen des limitierten Angebotes nicht befriedigt werden.

Im Sektor der Einzelhandelsimmobilien legte das Transaktionsvolumen im betrachteten Zeitraum um 20 % auf 4,8 Mrd. Euro zu, da hier im Vergleich zur Nachfrage noch weniger Produkt am Markt verfügbar ist. Dieser Produktmangel spiegelt die Situation auch im Segment der Fachmarktprodukte wider. Bei Fachmärkten, Fachmarktzentren sowie Supermärkten und Discountern konnte nur ein bescheidenes Wachstum von 3 % auf aktuell 2,0 Mrd. Euro gemessen werden. Der Anteil der Portfoliotransaktionen am gehan-

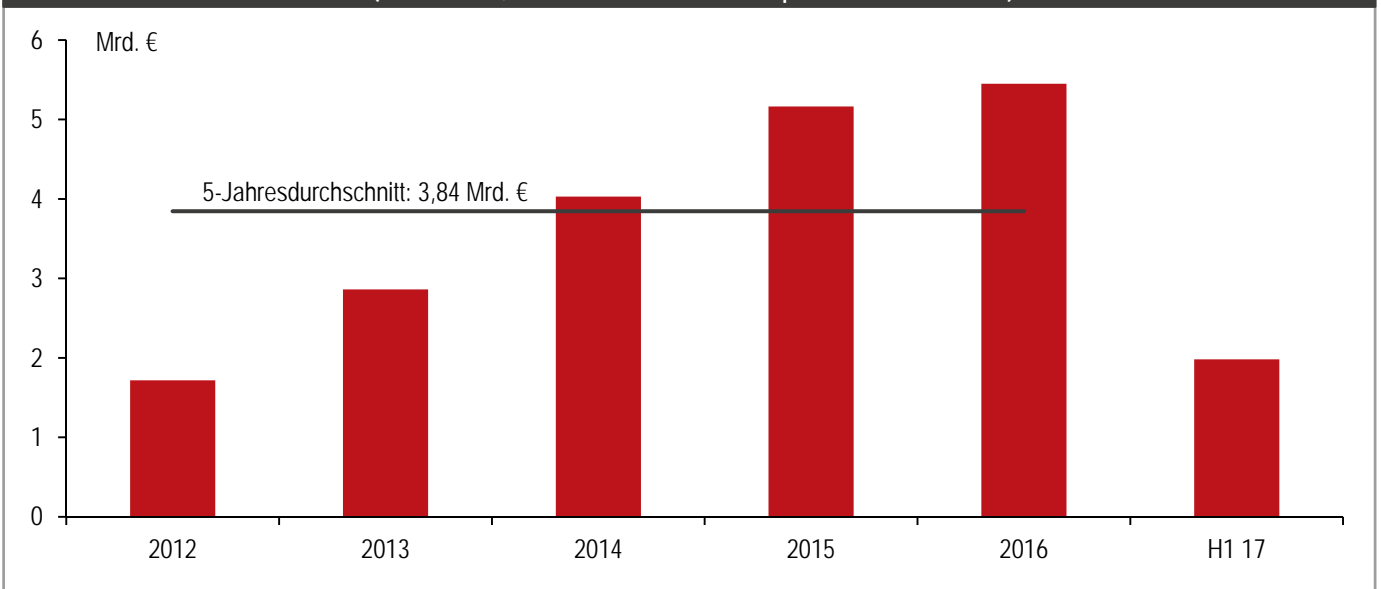
delten Volumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum zwar minimal, allerdings verringerte sich die durchschnittliche Größe der veräußerten Portfolios deutlich von mehr als 80 Mio. Euro auf knapp 57 Mio. Euro je Transaktion.

Auch bei den Einzeltransaktionen verringerte sich im Vorjahresvergleich das durchschnittliche Transaktionsvolumen von 11,3 auf aktuell 10,8 Mio. Euro.

Bei der regionalen Verteilung der Transaktionen ist in der Betrachtung der vergangenen 24 Monate ein Schwerpunkt auf den Bundesländern Bayern und Nordrhein-Westfalen zu erkennen. Dort wurden jeweils Fachmarktprodukte im Wert von mehr als 700 Mio. Euro gehandelt. Weitere Transaktionsschwerpunkte lagen in Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen mit Volumina jeweils zwischen 500 und 700 Mio. Euro.

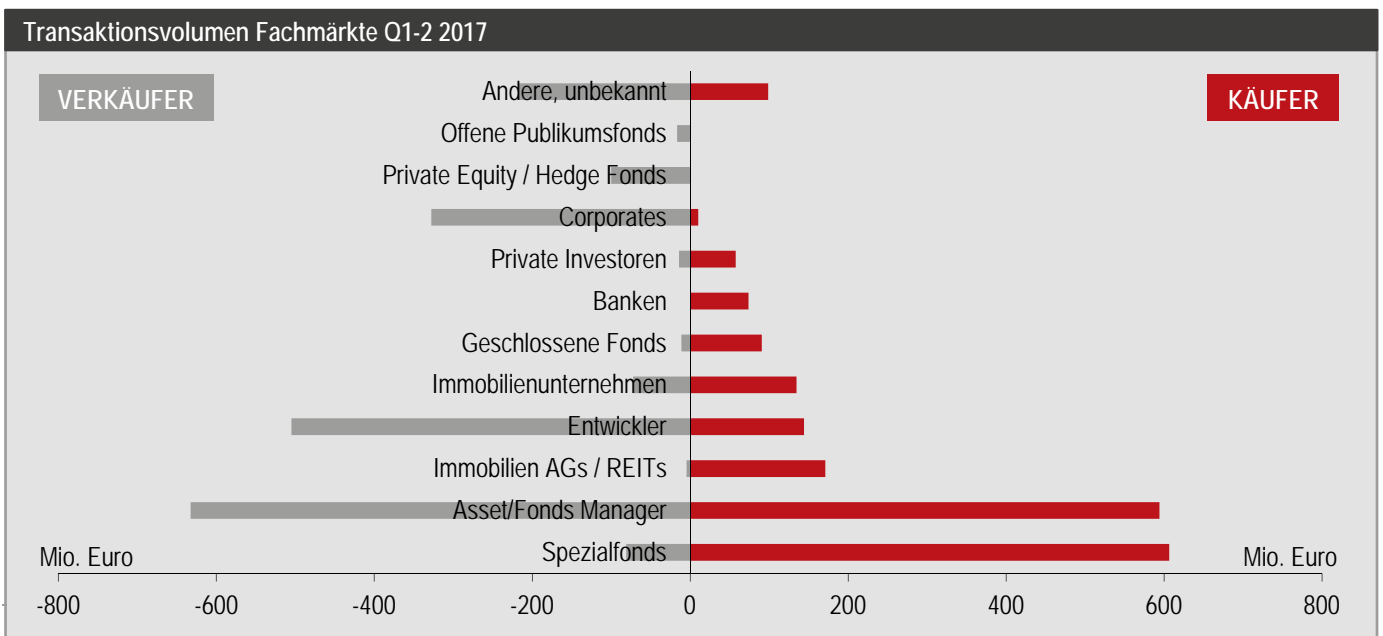
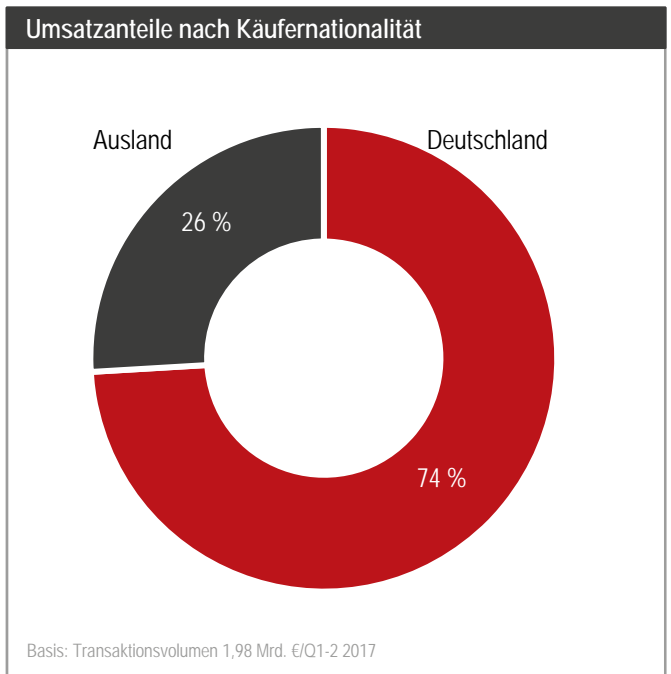
Während die fünf größten Transaktionen im ersten Halbjahr 2016 noch einen Anteil von rund 39 % am Transaktionsvolumen hatten, lag der Wert im aktuell betrachteten Zeitraum lediglich noch bei 34 %.

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



**Investoren aus Deutschland dominieren bei Abschlüssen**

Die starke Nachfrage nach Fachmarktprodukten in Deutschland speist sich sowohl aus dem Inland als auch aus dem Ausland. Allerdings wird diese Situation durch die tatsächlich getätigten Abschlüsse nicht ganz so deutlich. Im ersten Halbjahr 2017 entfielen rund drei Viertel des Transaktionsvolumens auf Käufer aus Deutschland. Im ersten Halbjahr des Vorjahres war das Verhältnis bei den Abschlüssen mit einem Anteil deutscher Investoren von lediglich 55 % noch relativ ausgewogen. Als ein Grund hierfür ist zu beobachten, dass zahlreiche Investoren aus Deutschland auf das angepasste Preisniveau schneller reagieren und in vielen Fällen eher bereit sind, ihre Erwartungen an die veränderten Marktgegebenheiten anzupassen, um bei den Bieterwettbewerben erfolgreich zum Zuge kommen zu können. Unter den ausländischen Investoren stellten Investoren aus dem Vereinigten Königreich im betrachteten Zeitraum mit Abstand die aktivste Käufergruppe dar.



### Knapp ein Drittel des Ankaufvolumens durch Spezialfonds

Im ersten Halbjahr 2017 setzen sich die Spezialfonds mit einem Ankaufvolumen von mehr als 600 Mio. Euro an die Spitze der Liste der aktivsten Investorengruppen. Saldiert mit den Verkäufen erhöhten sie ihre Immobilieninvestitionen in Fachmarktprodukte in diesem Zeitraum um mehr als 500 Mio. Euro. Nur knapp dahinter folgen auf der Käuferseite die Asset/Fonds Manager. Dadurch, dass sie auf der Verkäuferseite allerdings mit mehr als

630 Mio. Euro den größten Anteil haben, liegt ihr Saldo dagegen mit rund 40 Mio. Euro im negativen Bereich.

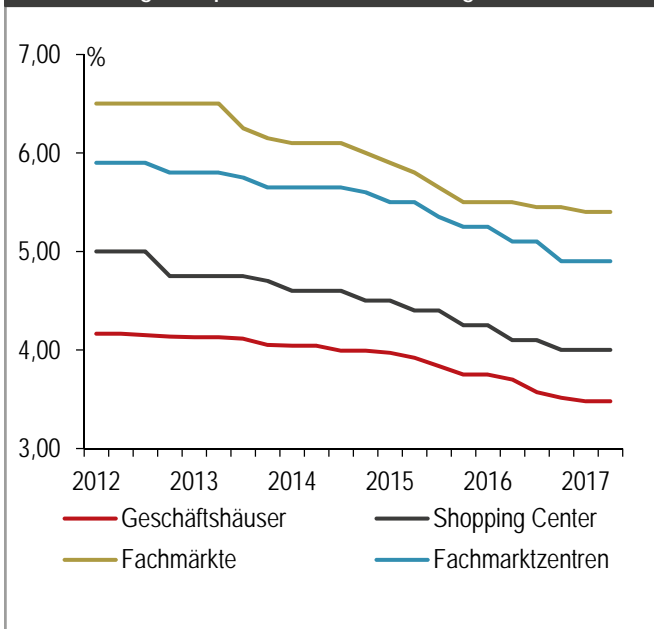
Zu den größten Netto-Verkäufern zählen traditionell die Projektentwickler, die auch in diesem Halbjahr mit einem Netto-Verkaufsvolumen von rund 360 Mio. Euro die Spitzenposition einnehmen. Allerdings agierte im selben Zeitraum auch die Gruppe der Corporates überwiegend auf der Verkäuferseite, so dass sich bei ihnen ein negativer Saldo von ebenfalls mehr als 360 Mio. Euro ergibt.

Spezialfonds und Asset/Fonds Manager waren zusammen für rund 61 % des gesamten Ankaufvolumens verantwortlich. Auf der Käuferseite kommen mit den Asset/Fonds Managern und den Entwicklern die beiden aktivsten Gruppen mit 57 % auf einen ähnlichen Anteil.

### Weiterer Rückgang der Renditen möglich

Der anhaltende Nachfrageüberhang bei Fachmarktinvestitionen zeigt sich auch bei der Entwicklung der Spitzenrenditen. Im Vergleich zum Jahresende 2016 ging die Nettoanfangsrendite für einzelne Fachmärkte erneut um fünf Basispunkte auf aktuell 5,40 % zurück. Bei den Fachmarktzentren blieb die Spitzenrendite in den vergangenen sechs Monaten stabil bei 4,90 %. Allerdings erwarten wir hier bis zum Jahresende einen erneuten Rückgang um zehn Basispunkte, während der Spitzenwert für Einzelstandorte in den kommenden sechs Monaten unverändert bleiben sollte.

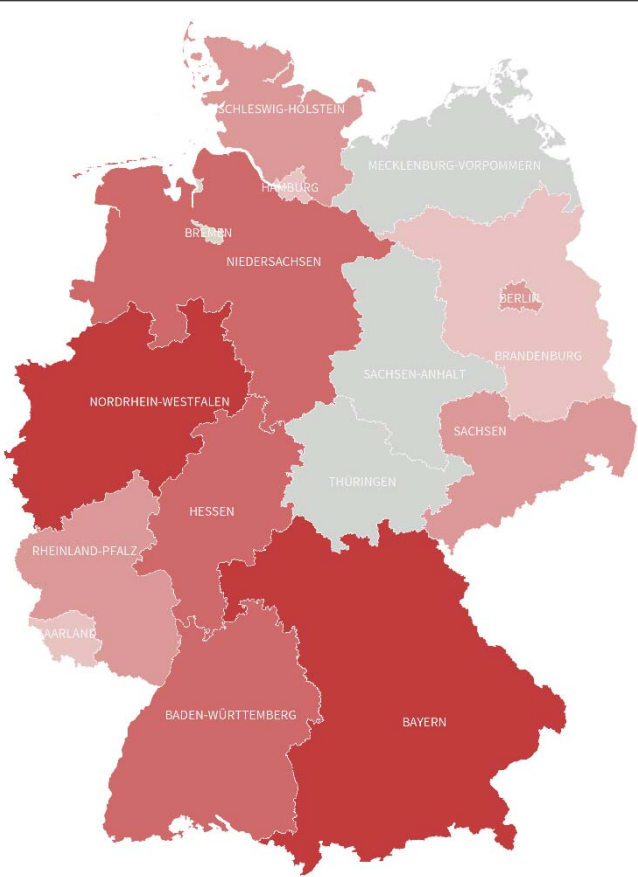
Entwicklung der Spitzenrenditen in den Big 7



### Ausgewählte Großtransaktionen Q1-2 2017

Objekt/Portfolio	Anzahl	Verkäufer	Käufer	Mio. €
Coral-Portfolio	5 Immobilien	Blackstone Group	Redos Institutional GmbH	ca. 100
TenBrinke Fachmarkt-Portfolio	4 Immobilien	Ten Brinke	Gold Tree Switzerland AG	ca. 70
Hornbach-Portf. (Deutschlandteil)	6 Immobilien	Taurus Investment Holding	Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG	vertraulich
Fo(u)r Value-Portfolio	4 Immobilien	BMO Real Estate Partners	ILG Capital	vertraulich
IKEA Center Portfolio (Pan-Euro)	vertraulich	Inter Ikea Centre Group A/S	Pradera Ltd.	vertraulich

Transaktionsvolumen nach Bundesländern



Transaktionsvolumen der vergangenen 24 Monate (Q3 2015-Q2 2017), in Mio. Euro



**Zahlreiche Abschlüsse von Portfoliotransaktionen erwartet**

Aktuell befinden sich zahlreiche Portfolios in strukturierten Vermarktungsprozessen. Wir erwarten daher, dass bis zum Jahresende 2017 noch einige größere Portfoliotransaktionen im dreistelligen Millionenbereich zum Abschluss kommen werden. Neben Fachmarktzentren und Hybridcentern befinden sich hierunter gleichermaßen auch Supermärkte und Discounter.

In Bezug auf die Akteure zeigen sich derzeit zunehmend Versorgungswerke und Versicherungen aktiv auf der Suche nach Investmentopportunitäten im Bereich der Fachmärkte. Mit einem üblicherweise hohen Eigenkapitalanteil könnte diese Investorengruppe vor dem Hintergrund zuletzt leicht gestiegener Finanzierungszinsen gegenüber Investoren mit hohen Fremdfinanzierungsanteilen zukünftig stärker im Vorteil sein. Bereits jetzt wirken sich die gestiegenen Zinsen bei hohem Leverage nachteilig auf die interne Renditekalkulation für stärker fremdfinanzierte Investoren aus.



---

## 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](http://jll.de) Alle Informationen rund um JLL finden Sie auf unserer Unternehmenswebseite

[jll.de/research](http://jll.de/research) Alle Research-Berichte finden Sie auch auf unserer Unternehmenswebseite

[jll.de/immo](http://jll.de/immo) Aktuelle Gewerbeimmobilienangebote zur Miete und zum Kauf finden Sie in unserem Gewerbeimmobilien-Suchportal

Copyright © JONES LANG LASALLE SE, 2017.

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.

---