

JLL: Volumen bei Fachmärkten sinkt

Im ersten Halbjahr 2017 sind in Deutschland Fachmärkte, Fachmarktzentren sowie Supermärkte und Discounter mit einem Gesamtvolumen von 2,0 Milliarden Euro gehandelt worden. Nach starken Zuwächsen in den vergangenen Jahren ist dies nur noch ein Plus von drei Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei zeichnet sich ein klarer Trend ab: Die Zahl der Transaktionen wächst, während die Volumina der gehandelten Objekte kleiner werden. Das gilt sowohl für Portfolios, die im Schnitt von 80 Millionen Euro auf 57 Millionen Euro zurückgingen, als auch für Einzelobjekte, die durchschnittlich für 10,8 Millionen Euro nach 11,3 Millionen Euro im Vorjahr gehandelt wurden.

Sandra Ludwig, Head of Retail Investment JLL Germany: „Angesichts des mittlerweile spürbaren Produktmangels bei den großen Paketen und Objekten werden nun zunehmend kleinere Losgrößen gehandelt. Haben die fünf größten Transaktionen im ersten Halbjahr 2016 noch 39 Prozent des Gesamtvolumens ausgemacht, waren es diesmal nur noch 34 Prozent.“ Zwar waren deutsche Investoren für 74 Prozent des Umsatzvolumens im ersten Halbjahr verantwortlich, nach nur 55 Prozent im Vorjahr. Die Nachfragesituation spiegelt das aber nicht wider, denn das Interesse der internationalen Akteure ist weiterhin sehr hoch. „Wir sehen allerdings, dass sich die deutschen Investoren schneller auf das gestiegene Preisniveau und die Marktgegebenheiten in diesem attraktiven Segment eingestellt haben. Deshalb sind sie beim Abschluss deutlich öfter zum Zug gekommen“,

erklärt Sandra Ludwig die Anteilsverschiebung.

Besonders kauffreudig zeigten sich die Spezialfonds, die 600 Millionen Euro investierten und so ihre Bestände im ersten Halbjahr um mehr als 500 Millionen Euro erhöhten. Regionale Transaktionsschwerpunkte sind traditionell die bevölkerungs- und wirtschaftsstärksten Bundesländer. So wurden in den vergangenen 24 Monaten in NRW und Bayern Fachmarktprodukte von jeweils mehr als 700 Millionen Euro gehandelt. In Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen lag das Volumen jeweils zwischen 500 und 700 Millionen Euro. Die ungebrochen hohe Nachfrage wirkt sich weiter auf die Rendite aus: Die Nettoanfangsrendite einzelner Fachmärkte gab um fünf Basispunkte nach und liegt nun bei 5,40 Prozent. Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren ist stabil bei 4,90 Prozent.

Für das zweite Halbjahr zeichnet sich derweil ein dynamischer Markt ab: Derzeit sind zahlreiche Portfolios in strukturierten Vermarktungsprozessen, darunter einige mit einem dreistelligen Millionenvolumen, die bis Jahresende den Besitzer wechseln könnten. Dabei ist die Nachfrage an Fachmarktzentren, Hybridcentern, aber ebenso bei Supermärkten und Discountern ausgewogen. Ungewöhnlich großes Interesse zeigen derzeit Versorgungswerke und Versicherungen, die über hohe Eigenkapitalquoten verfügen und angesichts einer sich abzeichnenden Zinswende dadurch beim Bieterwettbewerb im Vorteil sind. Red.