

Deutschland - Fachmarktzentrum 2020

Einzelhandelsumsatz

Der Einzelhandelsumsatz entwickelte sich in den vergangenen Jahren positiv und stieg 2019 um 3,2 % auf nun 543,6 Mrd. EUR. Der Onlinehandelsanteil erhöhte sich dabei auf 11 %. Ein wesentlicher Grund dafür ist sicherlich der Umstand, dass die jüngeren, onlineaffinen Altersgruppen in kaufkräftigere Altersgruppen hineinwachsen.

Der Marktanteil von Fachmärkten zeigte zwischen 2009 und 2016 eine relativ stabile Phase, zog 2017 an, bevor es 2018 zu einer leichten Korrektur auf 16,2 % kam. Für 2019 wird ein stabiler Trend erwartet.

Größenklassen

Im Rahmen einer Auswertung hat MEC ca. 260 Fachmarktzentren in Deutschland betrachtet. Der Großteil weist eine Verkaufsfläche von 10.000 m² bis 20.000 m² auf.

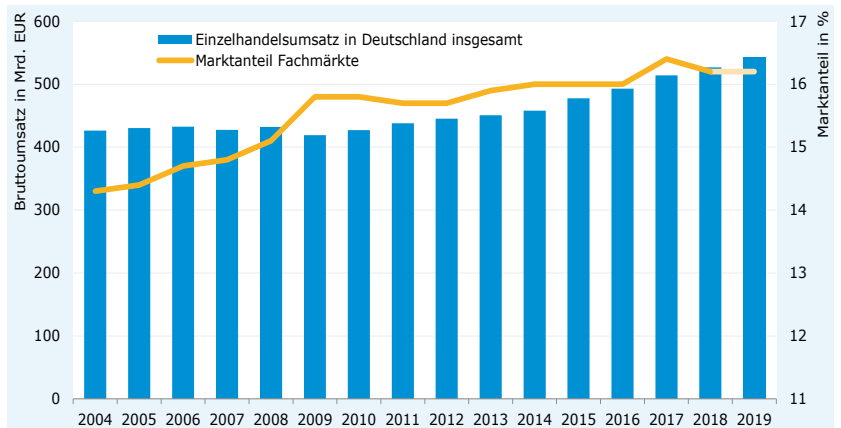
Bundesweit stehen im Durchschnitt nur 5,2 % der Verkaufsflächen leer, in den Top20-Fachmärkten lag dieser bei 0,1 %.

Verkaufsflächenanteile

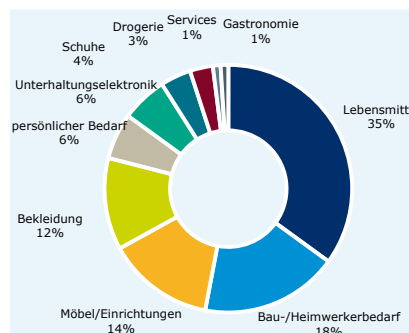
Die Verkaufsflächenanteile in Fachmarktzentren zeigen einen deutlichen Schwerpunkt im Lebensmitteleinzelhandel. Mehr als ein Drittel der Flächen entfallen auf Lebensmitteldiscounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte oder SB-Warenhäuser.

Mit deutlichem Abstand folgen Bau- und Heimwerkermärkte sowie Möbel- und Einrichtungshäuser. Hier zeigen sich klare Unterschiede zu Shopping-Centern, deren Schwerpunkt auf Bekleidung liegt.

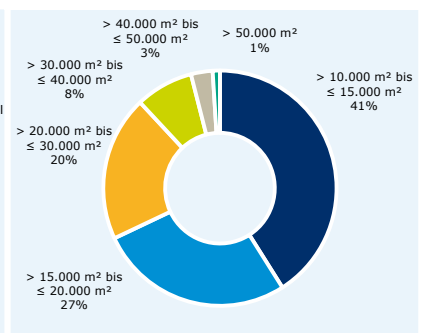
Einzelhandelsumsatz



Verkaufsflächenanteile



Größenklassen FMZ

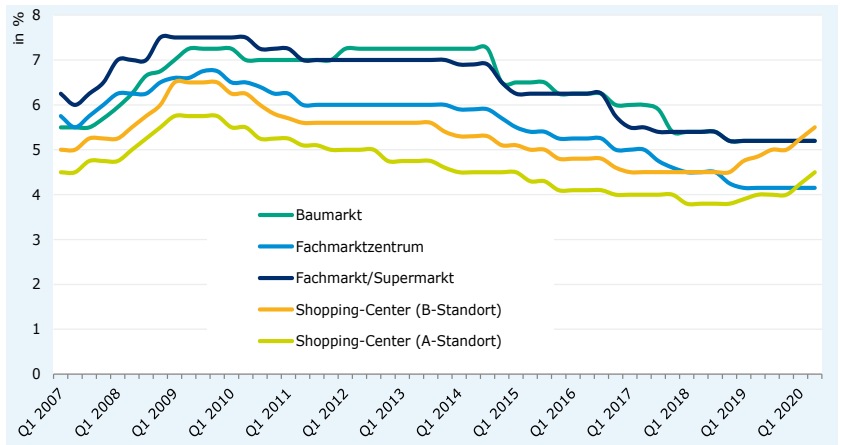


Investmentmarkt

Das Investitionsvolumen, welches in Einzelhandelsobjekte geflossen war, konnte im Jahr 2019 zum fünften Mal in Folge die 10 Mrd. EUR-Marke überschreiten. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr rd. 10,1 Mrd. EUR in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von ca. 4 % im Vergleich zu 2018. Auf Fachmärkte war 2019 ein Volumen von rund 4,4 Mrd. EUR entfallen.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden in Einzelhandelsimmobilien etwa 6,9 Mrd. EUR investiert, davon waren rund 4 Mrd. EUR in Fachmärkte geflossen. Die Assetklasse Fachmärkte hat sich in der Corona-Krise als sehr stabil erwiesen. So waren im zweiten Quartal 2020 rund 70 % der registrierten Verkäufe auf Fachmärkte entfallen.

Investmentmarkt (Nettorendite)



Renditen

Nach ihrem letzten Rückgang zum Jahresende 2018 blieben die Spitzenrenditen (netto) für Fachmarktzentren seit Beginn 2019 bei 4,15 %.

Die Spanne beim Vielfachen des Jahresrohertrags bewegte sich basierend auf Bewertungen der LBImmoWert aus den Jahren 2018 bis 2019 bei Fachmarktzentren (bereinigt um Ausreißer) im Bereich vom 11,1-fachen bis 20,8-fachen (Mittelwert 14,0-fache).

Immobilienausprägung	Rendite	Yoy-change	Trend
Fachmarkt/Supermarkt/Baumarkt	5,20	± 0 Bp	↔
Fachmarktzentrum	4,15	± 0 Bp	↔

Mieten

Eine bundesweite Auswertung von in den Jahren 2018 bis 2019 erstellten Bewertungen basierend auf der LBImmoWert-Datenbank ergab für Fachmarktzentren eine Mietpreisspanne von 7,10 EUR/m² bis 19,00 EUR/m² Nutzfläche bei einer Durchschnittsmiete von 9,90 EUR/m² Nutzfläche. Die Mieten innerhalb der Fachmarktzentren divergieren z.T. deutlich und reichen von 5,50 EUR/m² bis 20,90 EUR/m² Nutzfläche bei einer Durchschnittsmiete von 10,45 EUR/m². Imbisse und Backshops liegen dabei häufig im oberen Bereich.

Kennzahlen LBImmoWert-Datenbank

Immobilienausprägung	Minimum Mietspanne in EUR/m ²	Maximum Mietspanne in EUR/m ²	Durchschnittl. Miete in EUR/m ²
Fachmärkte in FMZ	5,50	20,90	10,45
Fachmarktzentren	7,10	19,00	9,90

Immobilienausprägung	Minimum Vielfaches JRohE	Maximum Vielfaches JRohE	Mittelwert Vielfaches JRohE
Fachmarktzentren	11,1	20,8	14,0

Vielfaches JRohE = Marktwert / JRohE
JRohE = Jahresrohertrag

Quellen: Statistisches Bundesamt, Hahn Gruppen, HDE, IFH Retail Consultants, LBImmoWert, LBImmoWert, MEC sowie weitere Marktakteure