



Accelerating success.

Deutschland | Einzelhandel | Q1 2014

MARKTBERICHT

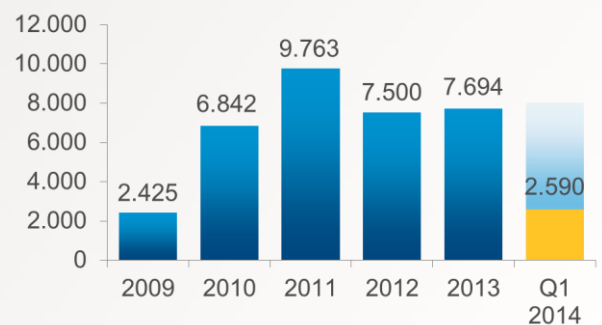
# Großes Interesse an deutschen Einzelhandelsimmobilien

ANDREAS TRUMPP

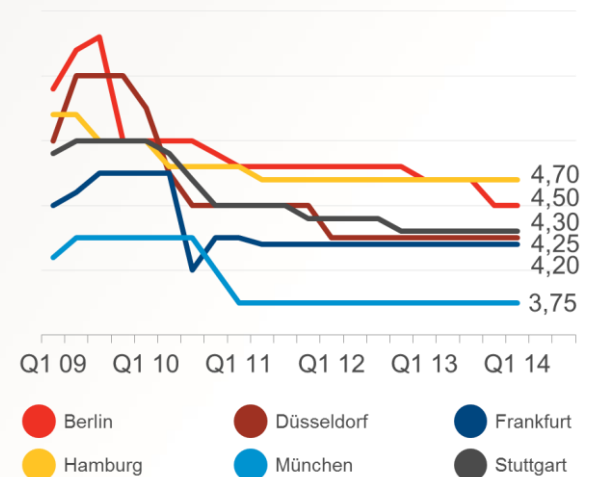
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen rund 55 % über Vorjahresniveau.
- > Shopping-Center und Fachmarktzentren besonders beliebt, aber rar.
- > Höchstes Transaktionsvolumen bei Shopping-Centern und abseits der Immobilienhochburgen.
- > Immobilien AGs und geschlossene Immobilienfonds wegen Großdeals ganz vorne.
- > Investmentmarkt bleibt in Fahrt – Viele Käufe in Anbahnung.

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage/ Geschäftshäuser (in %)





Der Auftakt ins Jahr 2014 fiel auf dem deutschen Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt sehr lebhaft aus. Ende des ersten Quartals stand ein Transaktionsvolumen von knapp 2,6 Mrd. € zu Buche. Damit lag es rund 55 % über dem Niveau des ersten Quartals 2013. Der Kauf eines 50%-Anteils am Oberhausener Einkaufszentrum CentrO durch Unibail-Rodamco für 535 Mio. € markierte den bisher größten Deal im Einzelhandelsimmobiliensegment.

Der Einzelhandelsinvestmentmarkt startete mit einem überdurchschnittlichen Quartalsergebnis ins Jahr, was insbesondere am hohen Interesse internationaler Investoren lag. Diese investierten in den ersten drei Monaten des Jahres gut 1,7 Mrd. € und erreichten damit einen Marktanteil von etwa zwei Drittel.

Etwa 1,1 Mrd. € (43 %) legten Investoren im Rahmen von Portfolioankäufen einzelhandelsgenutzter Immobilien an. Auch hier ging das größte Paket an einen Käufer mit Sitz außerhalb Deutschlands. Morgan Stanley Real Estate übernahm für einen geschlossenen Immobilienfonds für rund 400 Mio. € vier Einkaufszentren vom US-amerikanischen Versicherungsunternehmen Prudential. Die in Ahrensfelde, Dresden, Dallgow-Döberitz und Brandenburg an der Havel gelegenen, modernisierungsbedürftigen Immobilien haben zusammen etwa 214.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Ein weiteres großes Paket stellte die Anfang des Jahres über die Bühne gegangene Übernahme von etwa 340 nord- und ostdeutschen Netto-Discountern durch die Salling-Stiftung im Rahmen eines europaweiten Kaufs von 49 % an der dänischen Handelsgruppe Dansk Supermarked dar.

## Höchstes Transaktionsvolumen bei Shopping-Centern und abseits der Immobilienhochburgen

Die Rangfolge der umsatzstärksten einzelhandelsgenutzten Immobilientypen führten im ersten Quartal die Einkaufszentren mit einem Anteil von 43 % am Transaktionsvolumen und gut 1,1 Mrd. € an. Danach folgten Fachmärkte und Fachmarktzentren mit 40 % Marktanteil und rund 1 Mrd. € Investmentvolumen.

### RESEARCH KONTAKT

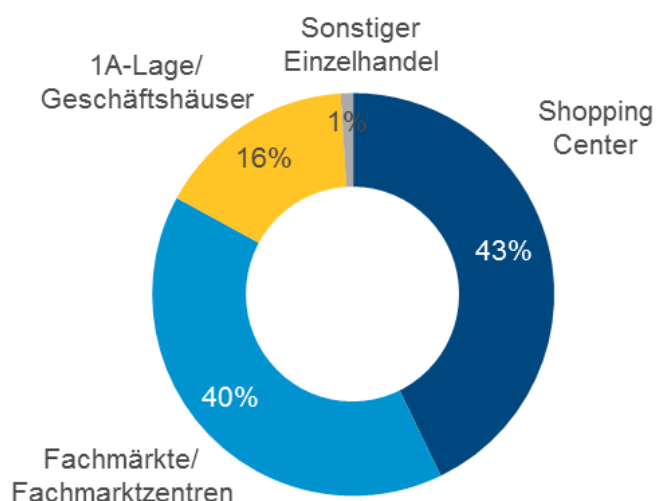


**Deutschland**

Andreas Trumpp  
Head of Research  
[andreas.trumpp@colliers.de](mailto:andreas.trumpp@colliers.de)

Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen folgten mit knapp 421 Mio. € und einem Marktanteil von 16 %. Bemerkenswert ist, dass im ersten Quartal so gut wie keine Neubauimmobilien den Eigentümer wechselten. Lediglich knapp 110 Mio. € wurden in sich im Bau befindliche Objekte, Neubauten oder umfassend sanierte Immobilien investiert.

### Transaktionsvolumen nach Gebäudetyp (in Mio. €)



Der überwiegende Teil des Transaktionsvolumens wurde abseits der Immobilienhochburgen erzielt, da in diesen bis auf sehr wenige Ausnahmen keine großvolumigen Verkäufe stattfanden. Auf die Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart entfielen im ersten Quartal demnach nur 442 Mio. € bzw. 17 % des Transaktionsvolumens. Vor allem das knappe Angebot sorgte aber dafür, dass die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in einer 1A-Lage der Top-Standorte nochmals ein wenig sank und Ende des ersten Quartals im Schnitt bei 4,20 % lag. Für erstklassige Shopping-Center wurden in der Spitze in manchen Städten ab 5,20 % gehandelt und neue Fachmarktzentren in sehr guter Lage ab 6,00 %.

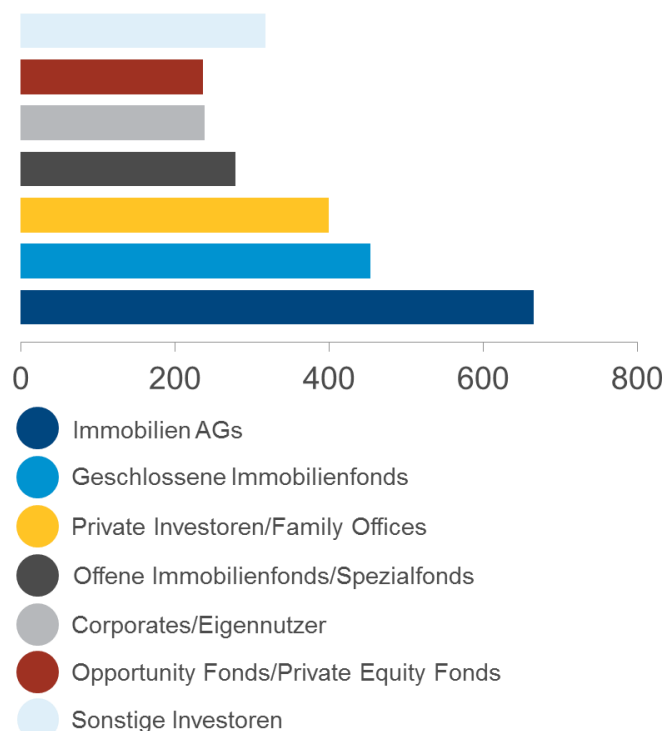
### Immobilien AGs und geschlossene Immobilienfonds ganz vorne

Die wenigen Großdeals waren Grund dafür, dass auf Immobilien AGs mit etwa 666 Mio. € (Marktanteil 26 %) sowie auf geschlossene Immobilienfonds mit etwa 454 Mio. € (Marktanteil 18 %) der größte Teil des Transaktionsvolumens entfiel.

Doch auch Privatinvestoren und Family Offices mit rund 400 Mio. € und offene Immobilienfonds mit 279 Mio. € erzielten noch zweistellige Marktanteile von 15 bzw. 11 %.

Auf Verkäuferseite waren ebenfalls vier Branchen besonders aktiv. Durch den Anteilsverkauf am CentrO Oberhausen lagen Privatinvestoren mit 607 Mio. € vor den Corporates und Eigennutzern mit 495 Mio. € sowie den Opportunity bzw. Private Equity Fonds mit 462 Mio. € und den Versicherungen mit 423 Mio. Euro.

### Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



### Anhaltend hohes Transaktionsgeschehen zu erwarten

In Anbetracht der aktuell sich in Verhandlung befindlichen Vorhaben gehen wir von einem anhaltend hohen Transaktionsgeschehen in den kommenden Monaten aus. Vor allem bei den Fachmarktzentren herrscht derzeit viel Bewegung, ebenso wie bei Fachmarktportfolios. Voraussetzung bei derlei Produkten ist dabei, dass eine nachhaltige Vermietbarkeit als gesichert eingeschätzt wird und die Flächenkonzeption nicht veraltet ist.

---

# 485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 146

Kanada: 44

Lateinamerika: 25

Asien / Pazifik: 186

EMEA: 84

---

**€1,54**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€57**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

**136**

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**15.800**

Mitarbeiter

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions).*

*Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

Copyright © 2014 Colliers International Deutschland Holding GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.

Autor:

Andreas Trumpp  
Head of Research | Deutschland  
+49 89 540411-040  
[andreas.trumpp@colliers.de](mailto:andreas.trumpp@colliers.de)

**Colliers International  
Deutschland Holding GmbH**

Dachauer Str. 65  
80335 München

+49 89 540411-050



Accelerating success.