



Accelerating success.

Deutschland | Einzelhandel | 1. Halbjahr 2014

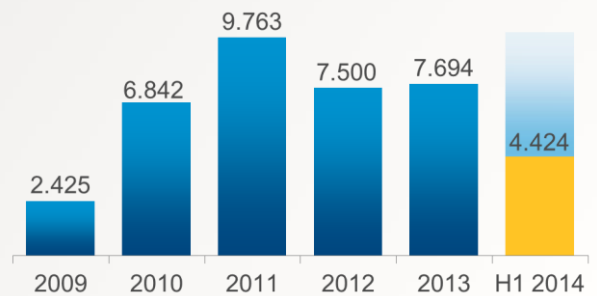
MARKTBERICHT

Fachmärkte lösen Einkaufszentren in der Investorengunst ab

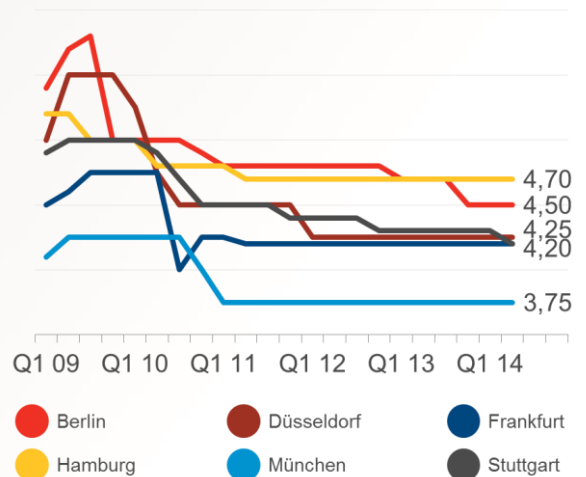
ANDREAS TRUMPP MRICS
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen mit 4,4 Mrd. € rund 21 % über Vorjahresniveau
- > Fachmarktzentren und -konzepte klar vor Einkaufszentren
- > Hoher Anteil internationaler Investoren
- > Bis zu 10 Mrd. € Transaktionsumsatz möglich

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage/ Geschäftshäuser (in %)





Das Transaktionsvolumen stieg auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt im ersten Halbjahr 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf 4,4 Mrd. €. Im Rahmen von Paketverkäufen wechselten Immobilien im Wert von 1,7 Mrd. € den Eigentümer, was einem Marktanteil von gut 38 % entspricht. Bei den großvolumigen Portfolios hatten internationale Investoren die Nase vor den deutschen Anlegern.

Bereits im ersten Quartal erwarb Morgan Stanley Real Estate vier ostdeutsche Einkaufszentren für rund 400 Mio. €. Im zweiten Quartal sicherte sich ein Joint Venture aus Pramerica und der schwedischen Pensionskasse Third Swedish National Pension Fund in zwei Tranchen ein aus insgesamt 88 Lebensmitteldiscountern und Supermärkten bestehendes Portfolio für rund 265 Mio. € von Taurus. In Summe legten internationale Investoren rund 2,1 Mrd. € in deutsche Einzelhandelsimmobilien an und erreichten damit einen Anteil von 47 % am Transaktionsvolumen. Der größte Verkauf eines Einzelobjekts im zweiten Quartal und gleichzeitig zweitgrößter Einzeldeal des laufenden Jahres war jener der Kö Galerie in Düsseldorf, welche Blackstone und ECE für rund 300 Mio. € an Allianz Real Estate veräußerten.

Die Motive der Anleger bei Einzelhandelsinvestments variieren stark. Während sicherheitsorientierte Investoren zuallererst auf klassische Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit bonitätsstarken Mietern oder Objekte in den Haupteinkaufsstraßen setzten, bietet sich risikoaffineren Anlegern ein breites Angebot an Immobilien mit kurz laufenden Mietverträgen oder Sanierungsbedarf. Nach erfolgter Repositionierung werden diese dann wieder veräußert, was sich in der Führungsposition value-add-orientierter Investoren auf Verkäuferseite ausdrückt.

Fachmarktkonzepte überholen Einkaufszentren

Auf Fachmarktzentren und einzelne Fachmärkte entfielen in den ersten sechs Monaten des Jahres rund 43 % des Transaktionsvolumens bzw. 1,9 Mrd. €. Damit überholten sie die sonst üblicherweise in Front liegenden Einkaufszentren, in welche im ersten Halbjahr etwa 1,3 Mrd. € angelegt wurden. Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser in zentralen Innenstadtlagen konnten 1,2 Mrd. € Anlagevolumen auf sich vereinen. In den sechs Immobilienhochburgen wurde im zweiten Quartal vor allem aufgrund der Verkäufe der Düsseldorfer Kö Galerie, des Karstadt Sport in Hamburg für rund 110 Mio. € sowie des Lurup Centers ebenfalls in Ham-

ANSPRECHPARTNER

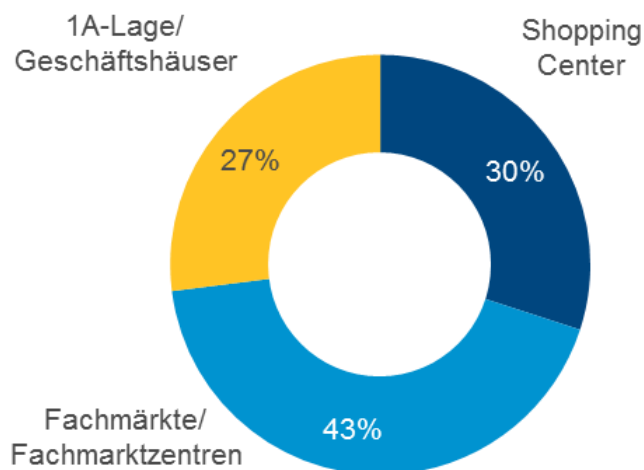


Research

Andreas Trumpp MRICS
Head of Research
andreas.trumpp@colliers.com

burg für etwa 44 Mio. € ein deutlich höheres Transaktionsvolumen erzielt als in den ersten drei Monaten des Jahres, sodass Ende Juni knapp 1,2 Mrd. € zu Buche standen. Außerhalb der Topstandorte wurden hohe Volumina vor allem durch Portfolioverkäufe und den Verkauf eines 50 %-Anteils am Oberhausener Einkaufszentrum CentrO für 535 Mio. € erzielt.

Transaktionsvolumen nach Gebäudetyp (in Mio. €)



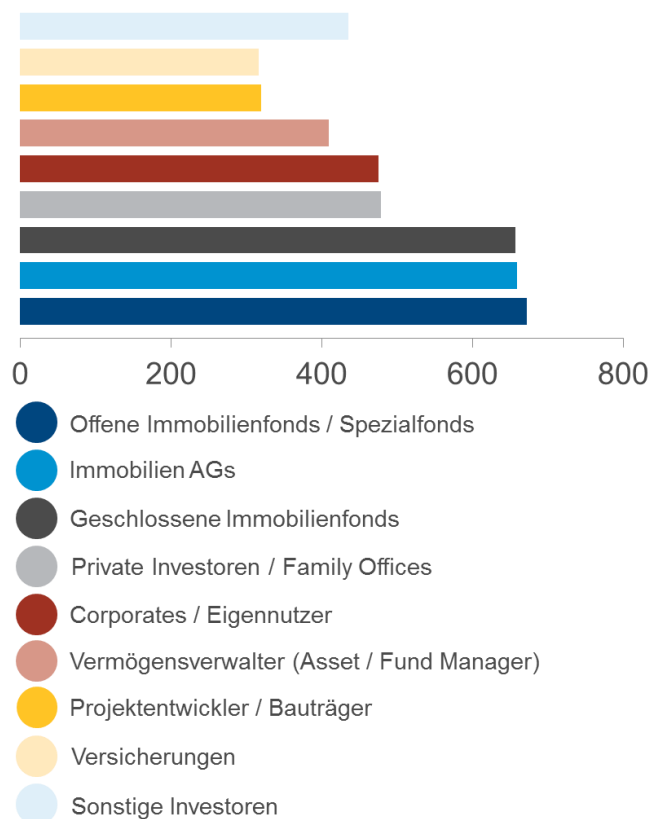
Die rar gesäten Topobjekte in den zentralsten Innenstadtlagen der Immobilienzentren erzielten Ende des zweiten Quartals im Schnitt der Topstandorte eine Spitzenrendite von 4,23 %. Am tiefsten in die Tasche mussten Investoren bei einer Spitzenrendite von 3,75 % in der Münchener Fußgängerzone greifen. In Stuttgart lag die Spitzenrendite 10 Bps unter dem Vorjahreswert und gleichauf mit Frankfurt bei 4,20 %. Knapp dahinter folgte Düsseldorf mit 4,25 % vor Berlin, wo Topobjekte sich im Vergleich zum Vorjahr um 20 Basispunkte auf 4,50 % verteuerten, und Hamburg mit 4,70 %. Je nach Standort schwankte die Spitzenrendite für neu errichtete und an namhafte Unternehmen vermietete Einkaufszentren Ende des zweiten Quartals zwischen 5,00 und 6,00 %. Erstklassige Fachmarktzentren lagen zum gleichen Zeitpunkt zwischen 6,00 und 6,75 % und einzelne Fachmärkte zwischen 6,00 und 7,00 %.

Breit gestreute Nachfrage aus vielen Investorengruppen

Die Nachfrage nach einzelhandelsgenutzten Immobilien verteilte sich im ersten Halbjahr auf zahlreiche Branchen, wobei es an der Spitze sehr knapp zuging. Offene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds investierten rund 672 Mio. € und erreichten damit ebenso einen Marktanteil von 15 % wie die knapp dahinter liegenden Immobilien AGs mit 659 Mio. € und die geschlossenen Immobilienfonds mit 657 Mio. €. Privatinvestoren und Family Offices sowie Corporates und Eigennutzer investierten mit 478 respektive 475 Mio. € fast gleich viel, dicht gefolgt von den Vermögensverwaltern (Asset/

Fund Manager) mit 409 Mio. €. Die meisten dieser Investoren investierten vor allem in Fachmarkt-konzepte. Lediglich geschlossene Immobilienfonds und Immobilien AGs waren überwiegend im Bereich klassischer Einkaufszentren unterwegs. Auf Verkäuferseite nutzten Opportunity Funds/Private Equity Funds die Gunst der hohen Nachfrage und veräußerten Einzelhandelsimmobilien für knapp 963 Mio. €. Ihnen folgten private Investoren und Family Offices mit 648 Mio. € sowie Versicherungen mit 569 Mio. €.

Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Bis zu 10 Mrd. € Transaktionsvolumen möglich

Zahlreiche Investoren konzentrieren sich aufgrund der attraktiven erzielbaren Renditen auf neu errichtete Fachmarktzentren. Andere Investorengruppen suchen zur Erzielung höherer Renditen dagegen bestehende Immobilien mit Entwicklungsbedarf, die durch ein umfangreiches Refurbishment repositioniert und dann weiterveräußert werden können. Voraussetzung dafür sind eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowie die Möglichkeit, die Flächenkonzeption an moderne Ansprüche der Mieter anzupassen. Die angestrebten Investitionsvolumina für Fachmarktzentren bewegen sich in der Regel zwischen 15 und 50 Mio. €. In Anbetracht der noch für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien zur Verfügung stehenden Mittel und der sich in Verhandlung befindlichen Ankaufprozesse sind bis zu 10 Mrd. € Transaktionsvolumen möglich.

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 m²
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

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 MRICS
Head of Research | Deutschland
+49 89 540411-040
andreas.trumpp@colliers.de

**Colliers International
Deutschland Holding GmbH**
Dachauer Str. 65
80335 München

+49 89 540411-050



Accelerating success.