



Accelerating success.

Deutschland | Einzelhandel | 2014/2015

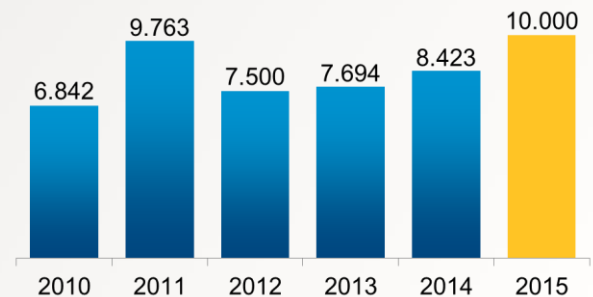
MARKTBERICHT

Fachmärkte und Fachmarktzentren waren 2014 das beliebteste Einzel- handelsprodukt

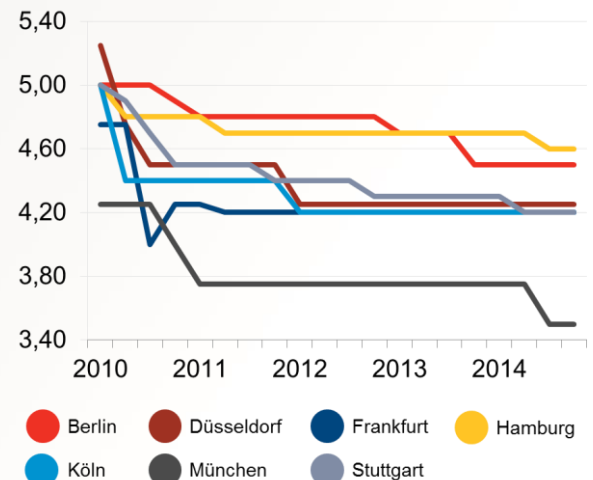
ANDREAS TRUMPP MRICS
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen steigt im Vergleich zum Vorjahr um 8 % auf 8,4 Mrd. €
- > Internationale Marktteilnehmer weiterhin aktiv am Einzelhandelsmarkt
- > Fachmarktzentren und Fachmärkte sind das Produkt der Stunde
- > Ausblick: Auch 2015 bestimmen Fachmarktzentren das Marktgeschehen

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage/
Geschäftshäuser (in %)





Das Transaktionsvolumen auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt stieg nach einem guten vierten Quartal auf 8,4 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 8 %.

Einen großen Anteil am Transaktionsvolumen hatten das Frankfurter Shopping Center MyZeil als Teil des im vierten Quartal von KP Investments an die Deutsche Asset & Wealth Management veräußerten Palais Quartiers sowie der bereits im 1. Quartal über die Bühne gegangene Anteilsverkauf am CentrO in Oberhausen.

Viele Investoren zeigten ein wachsendes Interesse an Einzelhandelsportfolios und das vor allem im Segment der Fachmärkte, Discounter und Fachmarktzentren. Insgesamt wurden im Jahr 2014 über Paketverkäufe rund 3,5 Mrd. € umgesetzt. Dies bedeutet verglichen mit dem Vorjahr einen Anstieg um 9 Prozentpunkte und einen Anteil von 41 % am Transaktionsvolumen.

Der größte Portfolioverkauf fand bereits zu Jahresanfang statt. Morgan Stanley Real Estate und Redos erwarben gemeinsam vier Einkaufs- beziehungsweise Fachmarktzentren vom Christie-Konsortium um das US-amerikanische Versicherungsunternehmen Prudential. Kurz vor Jahresende veräußerten Capital & Regional und Ares Management im Rahmen eines Share-Deals ein Paket aus 23 Einzelhandelsimmobilien an Rockspring. Ebenfalls im vierten Quartal wurde der Verkauf des unter dem Namen Sunrise bekannten Silo-E-Portfolios von Treveria zum Abschluss gebracht. Die 127 Einzelhandelsobjekte gingen für über 300 Mio. € an CR Investment Management. Bereits im zweiten Quartal sicherte sich Pramerica zusammen mit einer schwedischen Pensionskasse in zwei Tranchen 83 Supermärkte und Discounter von Taurus Investment für rund 265 Mio. €.

Internationale Marktteilnehmer weiterhin aktiv am Einzelhandelsmarkt

Deutlich aktiver als im Vorjahr waren internationale Investoren auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt tätig. Während im Vorjahr noch 2,2 Mrd. € von Käufern mit Sitz im Ausland investiert wurden, waren es 2014 schon 3,5 Mrd. €. Mit einem Anteil von 42 % am Transaktionsvolumen wurde das Ergebnis des Jahres 2013 somit um 14 Prozentpunkte übertroffen.

ANSPRECHPARTNER



Investment

Ignaz Trombello MRICS
Head of Investment
ignaz.trombello@colliers.com



Research

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

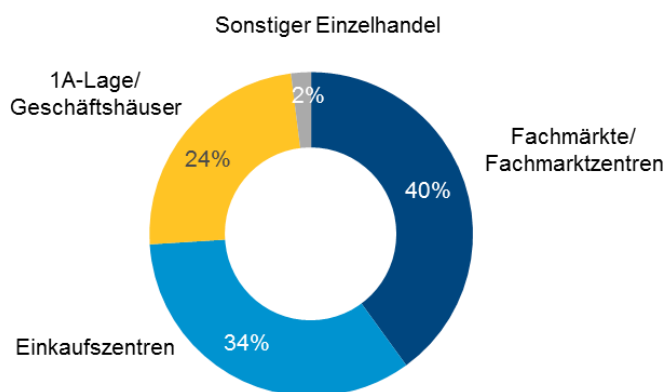


Research

Katharina Strehl
Research & GIS Analyst
katharina.strehl@colliers.com

Auf Verkäuferseite war der internationale Anteil deutlich höher. Für rund 5,8 Mrd. € trennten sich internationale Anleger von Einzelhandelsimmobilien in Deutschland und nutzten damit die aktuell hohe Nachfrage nach entsprechenden Produkten.

Transaktionsvolumen nach Gebäudetyp (in Mio. €)



Nachgefragt wurden Einzelhandelsobjekte von verschiedensten Käufergruppen. Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) sowie offene Immobilienfonds und Immobilienspezialfonds waren für jeweils 20 % am Transaktionsvolumen oder knapp 1,7 Mrd. € verantwortlich. Drittstärkste Branche waren Immobilien AGs mit einem Volumen von gut 1 Mrd. € bzw. 12 %.

Fachmarktzentren und Fachmärkte sind das Produkt der Stunde

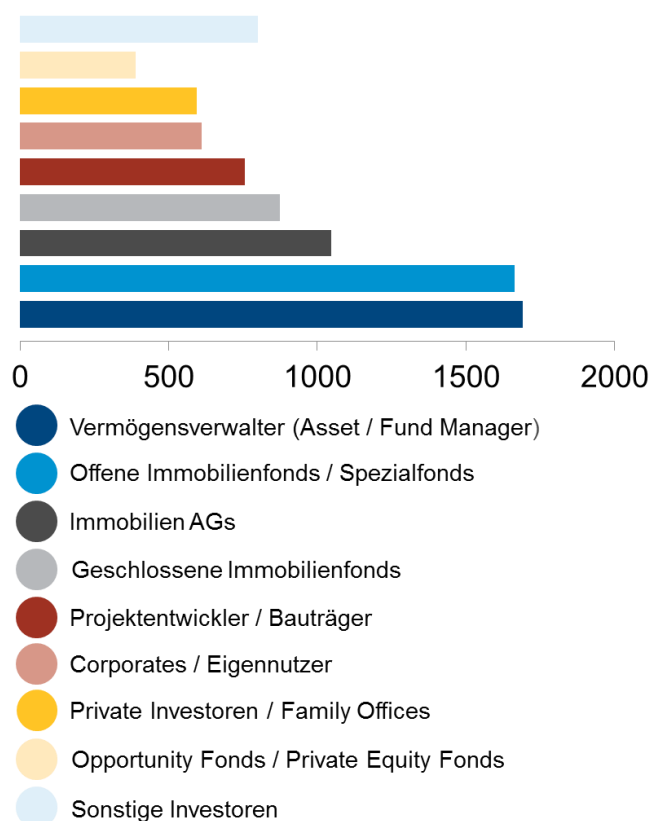
Fachmarktzentren und einzelne Fachmärkte stellten 2014 das Produkt der Stunde dar und erfreuten sich der größten Beliebtheit. Rund 40 % oder 3,4 Mrd. € entfielen auf dieses Marktsegment. Einkaufszentren folgten mit knapp 2,9 Mrd. € (34 %). In den vergangenen Jahren lagen diese zumeist vor den Fachmarktzentren. Einzelhandelsimmobilien in 1A-Lage sowie Geschäftshäuser konnten gut 2,0 Mrd. € (24 %) auf sich vereinen.

In den sieben deutschen Topstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen gut 2,6 Mrd. € auf Einzelhandelsimmobilien und damit deutlich weniger als im Vorjahr, in dem 3,9 Mrd. € investiert wurden. Ein Grund ist darin zu suchen, dass in den Immobilienhochburgen deutlich weniger großvolumige Einkaufszentren verkauft wurden als in den Vorjahren. Die Bruttoanfangsrenditen für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser in Berlin (4,50 %), Düsseldorf (4,25 %), Frankfurt (4,20 %) und Köln (4,20 %) blieben im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstanten Niveau. In den restlichen der sieben Topstandorte war eine sinkende Tendenz festzustellen. In Hamburg und

Stuttgart gab die Spitzenrendite gegenüber dem Vorjahr um jeweils 10 Basispunkte auf nunmehr 4,60 % bzw. 4,20 % nach. Ein Absinken um 25 Basispunkte wurde in München festgestellt. Die Spitzenrendite lag hier bei nur noch 3,50 %.

Für moderne Einkaufszentren bewegte sich die Bruttoanfangsrendite im Jahr 2014 je nach Standort in einer Spanne zwischen 5,00 und 6,00 %. Neu errichtete Fachmarktzentren in sehr guten Lagen kamen durchschnittlich auf eine Spitzenrendite zwischen 6,00 und 6,60 %. Einzelne Fachmärkte in sehr guter Lage lagen zwischen 6,00 und 7,00 %.

Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Ausblick: Fachmarktzentren bestimmen das Marktgeschehen

Im laufenden Jahr dürften auch weiterhin zum größten Teil Fachmarktzentren und Fachmarktportfolios nachgefragt werden. Hier ist jedoch das Angebot, insbesondere bei neuen oder neuwertigen Objekten, als ein limitierender Faktor zu sehen. Die angestrebten Investitionsvolumina für Fachmarktzentren bewegen sich in der Regel zwischen 15 und 50 Mio. €. Marktbestimmend werden neben dem Verkauf von Fachmarktzentren auch Portfolioabschlüsse sein. Eine große Zahl an Fachmärkten und Discountern werden 2015 im Rahmen von Paketverkäufen neue Eigentümer finden, weshalb wir ein Transaktionsvolumen von bis zu 10 Mrd. € für erzielbar erachten.

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 in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel- und Industrie- sowie Logistikgebäuden, 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

Autor:

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

Katharina Strehl
Research & GIS Analyst | Deutschland
+49 89 540411-090
katharina.strehl@colliers.com

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

+49 89 540411-050



Copyright © 2015 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 © 2015. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.