



Accelerating success.

Deutschland | Einzelhandel | Q1 2015

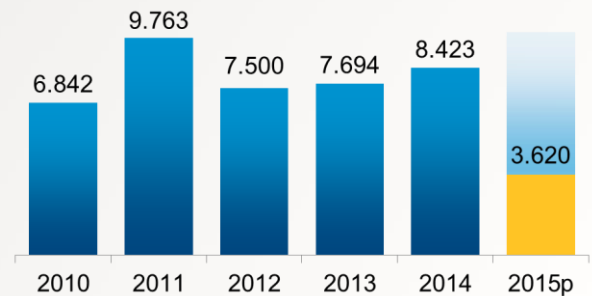
MARKTBERICHT

Großabschluss treibt den deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt an

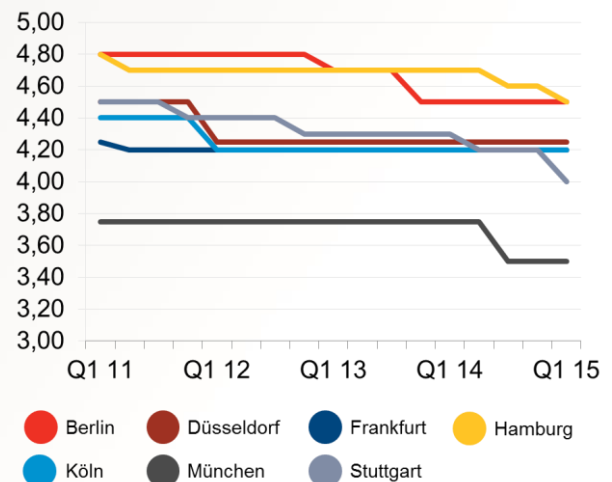
ANDREAS TRUMPP MRICS
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen steigt um 40 % auf 3,6 Mrd. €
- > Nachfrage vor allem nach Fachmärkten und Fachmarktzentren
- > Einzelhandelsinvestmentmarkt ist international geprägt
- > Anhaltende Yield Compression aufgrund des Nachfrageüberhangs
- > Bis zu 10 Mrd. € werden 2015 in Einzelhandelsobjekte investiert
- > Ausblick: Angebotsengpass bleibt bestehen

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage/ Geschäftshäuser (in %)





In den ersten drei Monaten des Jahres 2015 wurden in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für rund 3,6 Mrd. € verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von knapp 40 % dar. Kein erstes Quartal seit dem Immobilienboom 2006/2007 war zudem umsatzstärker als das abgelaufene.

Zurückzuführen ist das hohe Quartalsergebnis vor allem auf die Übernahme des niederländischen Shopping-Center-Investors Corio durch den französischen Konkurrenten Klépierre. Dieser vollzieht mit den im Portfolio enthaltenen Einkaufszentren Boulevard Berlin, Centrum Galerie Dresden, Forum Duisburg, Königsgalerie Duisburg und Arneken Galerie Hildesheim mit einem Investitionsvolumen von zusammen etwa einer Milliarde Euro den Eintritt in den deutschen Shopping-Center-Markt.

Bedingt durch das großvolumige Portfolio entfielen im ersten Quartal über 60 % des Transaktionsvolumens auf Paketverkäufe. Einkaufszentren erzielten bis dato einen Marktanteil von 43 % und lagen damit knapp vor den Fachmarktzentren und Fachmärkten, die auf 41 % Marktanteil kamen. Allerdings stehen derzeit vor allem letztere bei Einzelhandelsinvestoren im Fokus, was an den nach wie vor durchschnittlich höheren Renditeaussichten als bei den meisten anderen Immobilienarten liegt. Zudem erscheint einem Großteil der Anleger die Fokussierung von Fachmarktzentren auf den Lebensmittel- und Grundversorgungsbereich und damit auf die Erzielung nachhaltig stabiler Miet-Cashflows attraktiver als andere Einzelhandelskonzepte.

Einzelhandelsinvestmentmarkt ist international geprägt

Neben Klépierre aus Frankreich erwarben im ersten Quartal weitere Unternehmen mit Sitz außerhalb Deutschlands eine Vielzahl von Einzelhandelsimmobilien, weshalb sie mit in Summe knapp 1,9 Mrd. € Transaktionsvolumen einen Marktanteil von 51 % erreichten. So erwarb beispielsweise der REIT Redefine International für knapp 157 Mio. € ein aus 56 Supermärkten, Fachmarktzentren und Großhandelsmärkten mit rund 128.000 m² Mietfläche bestehendes Portfolio. Marathon Asset Management sicherte sich über ein Tochterunternehmen zwei Portfolios mit insgesamt 55 Einzelhandelsimmobilien im Rahmen eines Share-Deals von einem In-

ANSPRECHPARTNER



Investment

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



Research

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

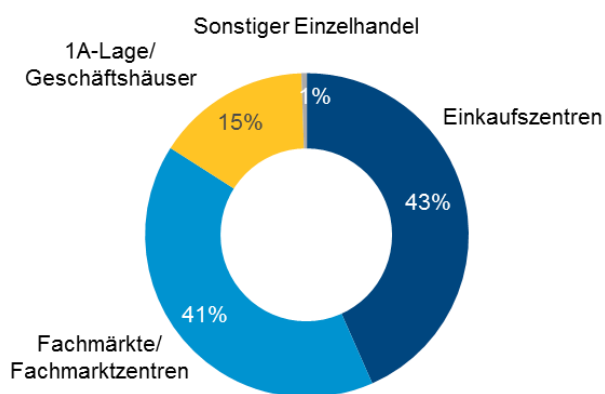


Research

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

ternos-Fonds. Drei Viertel des bislang investierten Kapitals stammte von lediglich drei Anlegergruppen: offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds, Immobilien-AGs sowie Asset und Fund Managern. Auf Verkäuferseite fiel der Marktanteil internationaler Investoren mit 61 % respektive 2,2 Mrd. € sogar noch höher aus als auf Käuferseite. So veräußerte beispielsweise die Fortress-Tochter Eurocastle die drei Portfolios Superstella, Tannenberg und Turret bestehend aus 107 Supermärkten, Discountern und Fachmarktzentren für etwa 286 Mio. € an Patrizia Immobilien.

Transaktionsvolumen nach Gebäudetyp (in Mio. €)

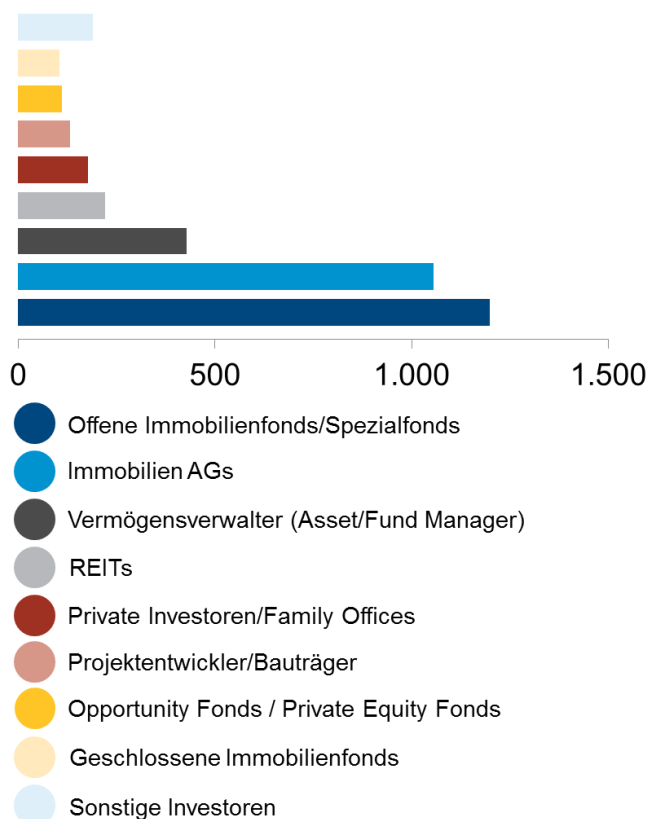


Anhaltende Yield Compression aufgrund des Nachfrageüberhangs

Die hohe Nachfrage insbesondere nach Fachmarktzentren und Fachmarktportfolios rührt einerseits von der großen Zahl bereits in Einzelhandelsimmobilien investierten und weiter kaufbereiten Anleger. Andererseits stammt sie von neuen Anlegergruppen, die sich über großvolumige Ankäufe innerhalb kurzer Zeit ein nennenswertes Portfolio aufbauen wollen. Limitierend wirkt nach wie vor die nur spärlich gefüllte Projektpipeline. Im ersten Quartal entfielen lediglich 13 % beziehungsweise 466 Mio. € des Transaktionsvolumens auf das Neubausegment.

Mit der hohen Nachfrage einher geht eine anhaltende Yield Compression. Für neu gebaute und voll vermietete Fachmarktzentren mit einem ausgewogenen Mietermix an sehr guten Standorten lag die Bruttoanfangsrendite Ende des ersten Quartals bei 6,00 %. Einzelne Fachmärkte lagen in Ausnahmefällen ebenfalls bereits bei 6,00 %, in der Regel aber bei einer Spitzenrendite zwischen 6,30 und 7,00 %. Neue und moderne Einkaufszentren erzielten standortabhängig überwiegend zwischen 5,00 und 5,50 %. In den 1A-Lagen der deutschen Immobilienhochburgen lag die Spitzenrendite für innerstädtische Einzelhandelsimmobilien und Geschäftshäuser im Vergleich zum Vorjahr mit durchschnittlich 4,14 % 13 Basispunkte und im Vergleich zum Vorquartal zwei Basispunkte niedriger.

Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Ausblick: Angebotsengpass bleibt bestehen

Die Zahl der Fachmarktzentren in Deutschland mit einer Mindestfläche von 10.000 m² Verkaufsfläche liegt bei deutlich über 300. Dieses Angebot reicht allerdings bei weitem nicht aus, um die Nachfrage zu befriedigen. Mit einer Besserung der Angebotssituation ist aufgrund der restriktiven Genehmigungspolitik der Kommunen bei Einzelhandelsgroßprojekten in naher Zukunft nicht zu rechnen. Auch die Restrukturierung und Modernisierung bestehender Fachmarktzentren schafft nur wenig Abhilfe.

In der Folge hat dies Auswirkungen auf die Renditen, die in der Spitze mancherorts in den kommenden Monaten bereits unter die Marke von 6,00 % rutschen könnten. Das betrifft vor allem das besonders stark nachgefragte Marktsegment von Fachmarktzentren mit einem Investitionsvolumen zwischen 15 und 50 Mio. €. Für den Einzelhandelsinvestmentmarkt in Summe rechnen wir unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mit bis zu 10 Mrd. € Transaktionsvolumen.

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

€ 1,75

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 75

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

160

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.300

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-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.de

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.