

Portfolioverkäufe bleiben Umsatztreiber auf deutschem Einzelhandelsinvestmentmarkt

Lars Zenke | Director | Research

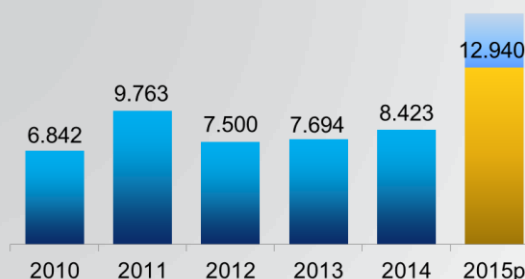
Auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt in Deutschland hat sich das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres mit rund 12,94 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahresergebnis (5,9 Mrd. €) mehr als verdoppelt (plus 120 %). Damit erreichten Einzelhandelsimmobilien auf dem deutschen Gewerbeinvestmentmarkt einen Marktanteil von nahezu 34 % und belegten damit hinter der beliebtesten Assetklasse Büroimmobilien (42 % Marktanteil) den zweiten Rang.

Retail-Portfolioverkäufe summieren sich auf rund 8,6 Mrd. €

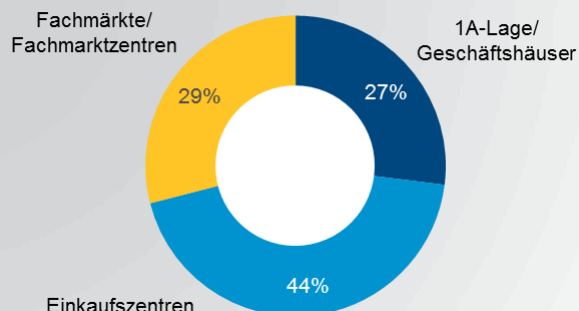
Wie bereits in der ersten Jahreshälfte blieben Portfolioverkäufe auch im dritten Quartal der Umsatztreiber auf dem deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt. Insgesamt summierten sich Retailportfolios im bisherigen Jahresverlauf auf 8,6 Mrd. € – dabei wurden sieben Paketverkäufe mit einem jeweiligen Transaktionsvolumen über 250 Mio. € registriert.

Nachdem bereits im ersten Halbjahr die etwa 2,4 Mrd. € schwere Übernahme von mehr als 40 Kaufhof-Filialen sowie der Verkauf des Corio-Portfolios von fünf Shopping Centern mit einem Volumen von knapp einer Mrd. € registriert wurden, ist der Verkauf des sogenannten Julia-Portfolios, bestehend aus 51 Geschäftshäusern, für rund 700 Mio. € an die Deka als größte Retail-Transaktion im dritten Quartal zu nennen.

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Gebäudetyp (in %)



Mehr als die Hälfte des investierten Kapitals hat eine internationale Herkunft

In Summe legten internationale Investoren rund 7,7 Mrd. € in deutsche Einzelhandelsimmobilien an und erreichten damit einen Anteil von rund 60 % am gesamten Transaktionsvolumen. 80 % dieses internationalen Kapitals (6,15 Mrd. €) ist dabei Portfolios zuzuordnen. Diese äußerst hohe Quote zeigt eindrucksvoll, dass deutsche Handelsimmobilien derzeit besonders hoch in der Gunst der internationalen Anleger liegen.

Während zum Halbjahr die Käuferseite in hohem Maße von REITs geprägt wurde, kam es in den vergangenen Monaten zu einer Verschiebung. Mit fast 4 Mrd. € Transaktionsvolumen setzten sich Offene Immobilienfonds / Spezialfonds an die Spitze des Feldes. REITs folgen mit gut 2,7 Mrd. € Transaktionsvolumen. Darüber hinaus sind den Immobilien AGs weitere nennenswerte Anteile zuzuordnen (rund 1,8 Mrd. €).

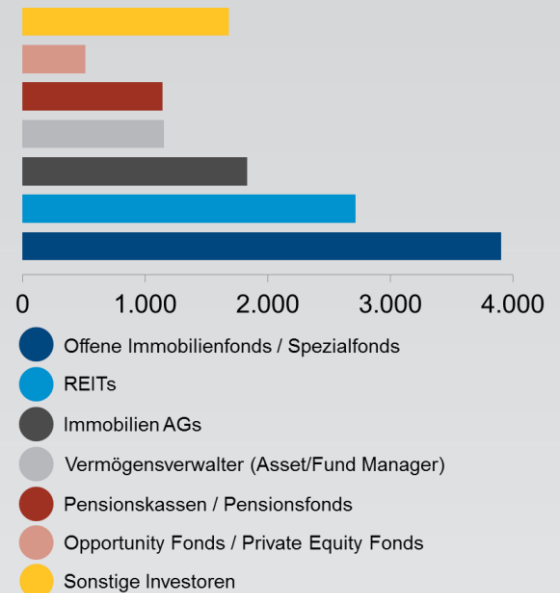
Einkaufszentren generieren höchstes Transaktionsvolumen

Trotz zahlreicher Portfoliotransaktionen im Fachmarktsegment konnten zum Ende des 3. Quartals Einkaufszentren ihre Spitzenposition als beliebteste Nutzungsart bei deutschen Einzelhandelsinvestments weiter verteidigen. Seit Jahresbeginn wurde mit gut 5,6 Mrd. € rund 44 % des Transaktionsvolumens in Einkaufszentren investiert. Damit liegen Einkaufszentren im laufenden Jahr noch merklich vor Fachmarktzentren und einzelnen Fachmärkten, auf die mit etwa 3,8 Mrd. € rund 29 % des Transaktionsvolumens entfielen. Innerstädtische Geschäftshäuser, Kauf- und Warenhäuser sowie High Street-Immobilien konnten mit 3,5 Mrd. € etwa 27 % des angelegten Kapitals auf sich vereinen.

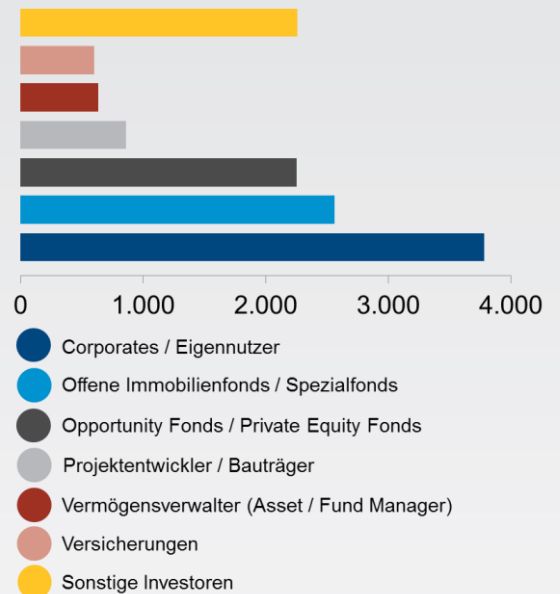
Transaktionsvolumen außerhalb der sieben Immobilienhochburgen legt zu

Während in der ersten Jahreshälfte 2015 rund 26 % aller Einzelhandelsinvestments in den Top 7-Städten getätigt wurden, hat das Transaktionsvolumen außerhalb der Immobilienhochburgen im weiteren Jahresverlauf zugelegt. In Summe wurde in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart von Januar bis Ende September ein Volumen von rund 2,7 Mrd. € registriert, was einem Anteil von knapp 21 % entspricht.

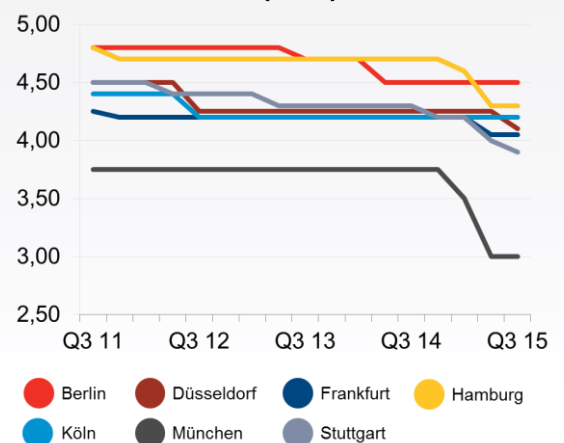
Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage/ Geschäftshäuser (in %)



Außerhalb der Topstandorte wurde neben den zahlreichen Portfolio-Deals im Fachmarktsegment zum Beispiel im 3. Quartal das Shopping Center „Hürth Park“ bei Köln von Deka für den offenen Publikumsfonds WestInvest InterSelect für rund 213 Mio. € erworben. Die Transaktion stellt nach den Verkäufen der Shopping Center „Ruhr Park“ (Anteile) in Bochum und „Waterfront“ in Bremen die drittgrößte Einzeltransaktion im Retail-Segment im bisherigen Jahresverlauf dar.

Korrektur des Renditegefüges

Der anhaltende „Run“ auf deutsche Einzelhandelsimmobilien und das weiterhin in Teilsegmenten limitierte Angebot führte in den vergangenen Monaten zu der erwarteten Korrektur des Renditegefüges. Insbesondere nach dem Sommer haben die Preise vielerorts nochmal angezogen. So haben die Bruttoanfangsrenditen für jüngst fertiggestellte und voll

vermietete Fachmarktzentren mit einem ansprechenden Mietermix in Top-Lagen um 25 Basispunkte nachgegeben und notieren aktuell in der Spitze bis zu 5,50 %. Selbst einzelne Fachmärkte lagen in einigen Fällen bereits auf diesem Renditeniveau, im Normalfall aber in einer Spanne zwischen 5,90 und 7,00 %. Neue, moderne Shopping Center erzielten in Spitzenlagen der Top 7-Städte bis zu 4,50 %.

Ausblick: Starker Jahresabschluss in Sicht

Auch in den kommenden drei Monaten wird sich die hohe Nachfrage nach Einzelhandelsinvestments weiter fortsetzen und für einen starken Jahresabschluss sorgen. Auf jeden Fall wird das Gesamtjahresergebnis 2015 das stärkste Ergebnis für den deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt seit dem Ausnahmejahr 2006, in dem ein Transaktionsvolumen von fast 20 Mrd. € generiert wurde, zeigen.



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
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.300

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Lars Zenke
Director | Research
+49 211 862062-48
lars.zenke@colliers.com

Colliers International
Deutschland Holding GmbH
Dachauer Str. 65
80335 München
+49 89 442384-310



Über Colliers International

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 die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis: GERBER Stuttgart, Kurt Entenmann

Copyright © 2015 Colliers International.

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.