

Pressemitteilung

Colliers International: Großabschluss treibt deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt an

- **Transaktionsvolumen steigt um 40 Prozent auf 3,6 Milliarden Euro**
- **Nachfrage vor allem nach Fachmärkten und Fachmarktzentren**
- **Bis zu 10 Milliarden Euro werden 2015 in Einzelhandelsobjekte investiert**

München, 10. April 2015 – In den ersten drei Monaten des Jahres 2015 wurden in Deutschland nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International Einzelhandelsimmobilien für rund 3,6 Milliarden Euro verkauft. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein Plus von knapp 40 Prozent 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.

Andreas Trumpp MRICS, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „Bedingt durch das großvolumigen Portfolio entfielen im ersten Quartal über 60 Prozent des Transaktionsvolumens auf Paketverkäufe. Einkaufszentren erzielten bis dato einen Marktanteil von 43 Prozent und lagen damit knapp vor den Fachmarktzentren und Fachmärkten, die auf 41 Prozent 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 Milliarden Euro Transaktionsvolumen einen Marktanteil von 51 Prozent erreichten. So erwarb beispielsweise der REIT Redefine International für knapp 157 Millionen Euro ein aus 56 Supermärkten, Fachmarktzentren und Großhandelsmärkten mit rund 128.000 Quadratmetern Mietfläche bestehendes Portfolio. Marathon Asset Management sicherte sich über ein Tochterunternehmen zwei Portfolios mit insgesamt 55 Einzelhandelsimmobilien im Rahmen eines Share-Deals von einem Internos-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 Prozent respektive 2,2 Milliarden Euro 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 Millionen Euro an Patrizia Immobilien.

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 Prozent beziehungsweise 466 Millionen Euro des Transaktionsvolumens auf das Neubausegment“, sagt **Trumpp**.

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 Prozent. **Einzelne Fachmärkte** lagen in Ausnahmefällen ebenfalls bereits bei 6,00 Prozent, in der Regel aber bei einer Spitzenrendite zwischen 6,30 und 7,00 Prozent. Neue und moderne **Einkaufszentren** erzielten standortabhängig überwiegend zwischen 5,00 und 5,50 Prozent. In den 1A-Lagen der deutschen Immobilienhochburgen lag die Spitzenrendite für **innerstädtische Einzelhandelsimmobilien** und **Geschäftshäuser** im Vergleich zum Vorjahr mit durchschnittlich 4,14 Prozent 13 Basispunkte und im Vergleich zum Vorquartal zwei Basispunkte niedriger.

Ausblick: Angebotsengpass bleibt bestehen

„Die Zahl der Fachmarktzentren in Deutschland mit einer Mindestfläche von 10.000 Quadratmetern 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“, so **Trumpp**. „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 Prozent rutschen könnten. Das betrifft vor allem das besonders stark nachgefragte Marktsegment von Fachmarktzentren mit einem Investitionsvolumen zwischen 15 und 50 Millionen Euro. Für den Einzelhandelsinvestmentmarkt in Summe rechnen wir unter den derzeitigen Rahmenbedingungen mit bis zu 10 Milliarden Euro Transaktionsvolumen.“

Weitere Informationen zu 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. www.colliers.de.



Ansprechpartner:

Andreas Trumpp MRICS
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 (0)89 540411-040
andreas.trumpp@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de