

Handel von Einzelhandelsimmobilien deutlich über 10-Jahresdurchschnitt

Susanne Kiese | Head of Research Germany

Im Gesamtjahr 2016 wurden Einzelhandelsimmobilien für rund 9,3 Mrd. € gehandelt. Gut ein Drittel davon entfiel auf das Schlussquartal und legte damit einen, wenn auch nicht ganz so spektakulären, Jahresendspurt wie am gesamten deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien hin.

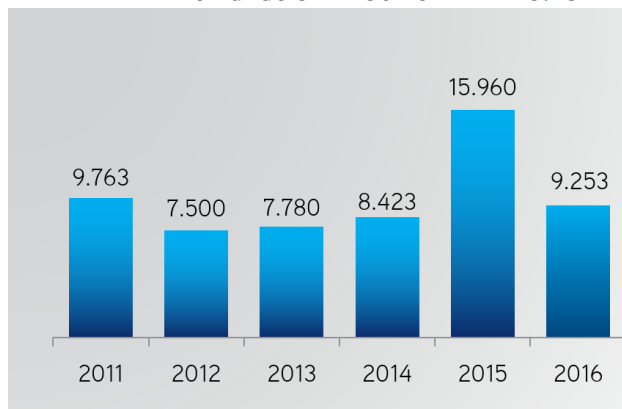
Auch wenn das Anlagevolumen nicht unerheblich hinter dem des Ausnahmejahres 2015 zurückblieb, lag das aktuelle Ergebnis immer noch deutlich über dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2016, was auf die ungebrochen hohe Marktdynamik hinweist. Daneben ist der auf 18 % zurückgegangene Marktanteil des Einzelhandelssegmentes am gesamten Investmentvolumen auffälliger. Der Vergleichswert lag im Vorjahr noch bei 29 % und in den vergangenen zehn Jahren nie unter 20 %.

Einzelhandelsobjekte bleiben nach Büros zweitstärkste Assetklasse, allerdings mit größerem Abstand als 2015

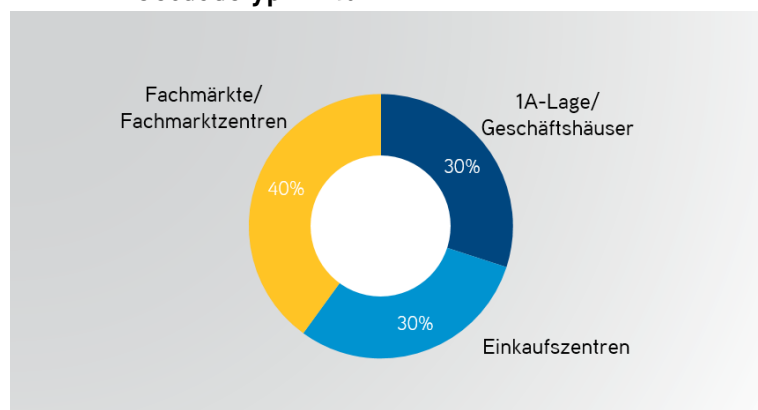
Hierin spiegelt sich zum einen das überdurchschnittliche Abschneiden anderer Assetklassen durch einige Megadeals gerade in der zweiten Jahreshälfte 2016 wider. Im Gegensatz dazu konnten im Vorjahr zahlreiche marktprägende Großportfolien wie die Kaufhof- und Corio-Shoppingcenter-Pakete für allein 2,4 Mrd. € dem Einzelhandelssegment zugeordnet werden, die in diesem Jahr fehlten. Während der Portfolioanteil im Vorjahr bei 62 % lag, brachte er es 2016 auf rund 48 %, was einer Anlagesumme von 4,5 Mrd. € entspricht.

Im vierten Quartal sowie auch im gesamten Jahr 2016 stellte das Christie-Portfolio den größten Deal des Jahres überhaupt dar.

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Gebäudetyp (in %)



Zu einem Kaufpreis von mehr als 400 Mio. € gingen vier in Ostdeutschland gelegene Hybridmalls von Morgan Stanley und Redos Real Estate in den Besitz von Madison Real Estate über. Die mit rund 320 Mio. € zweitgrößte Transaktion fand bereits im zweiten Quartal statt. Es handelt sich um ein deutschlandweites Fachmarktportfolio, das von Patrizia im Auftrag deutscher Versorgungswerke und Versicherungen von Savills Investment Management gekauft wurde. Beim drittgrößten und zugleich letzten Deal in der Größenordnung ab 250 Mio. € handelt es sich um das Karstadt-Warenhaus am Münchener Bahnhofplatz, das der irische Investor Signature an den deutschen Projektentwickler RFR Holding verkaufte.

Kleinteilige Fachmarktportfolien in 2016 marktbeherrschend

Für das dennoch beachtliche Gesamtvolumen waren in diesem Jahr vor allem kleinteilige Fach- und Supermarktportfolien verantwortlich, die in der Summe eine hohe Objektzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten. Unterschieden nach Immobilientypen entfielen auf diese Kategorie volumenmäßig 40 % aller Einzelhandelsinvestments bzw. 3,7 Mrd. €. Durch das Christie-Portfolio schaffte es die Kategorie Einkaufszentren im Schlussquartal noch, mit High-Street-Immobilien gleichzuziehen. Beide Objekttypen erzielten ein Transaktionsvolumen von 2,8 Mrd. € und einen Marktanteil von 30 %.

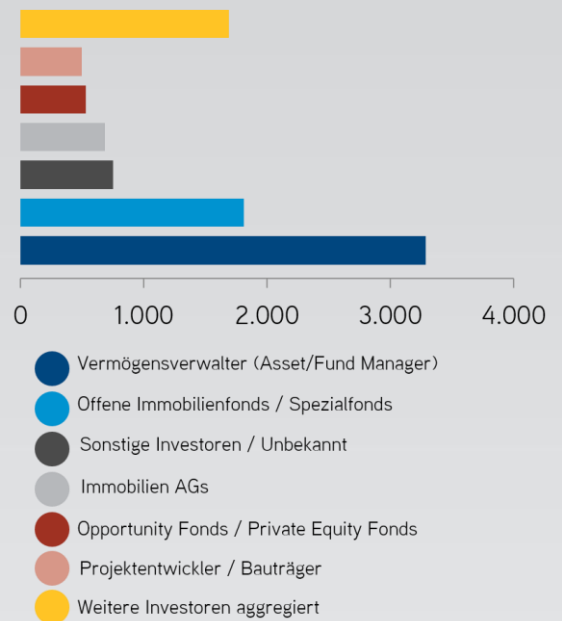
Verantwortlich für die beobachteten Nachfragestrukturen ist das 2016 stark verknappte Angebot an großvolumigen Core- und Core-Plus Produkten in den TOP 7-Standorten, auf die sich vor allem ausländische Investoren fokussieren. Insgesamt wurde außerhalb der sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart ein Anlagevolumen von 7,2 Mrd. € gehandelt. Das entspricht einem Anteil von 78 %.

Ein weiterer Grund für die Attraktivität von Fachmärkten, Discountern und Supermärkten speziell in peripheren Lagen, den vor allem deutsche Investoren einpreisen, ist die zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für Neuansiedlungen. Diese Entwicklung lässt die Nachfrage sogar nach solchen Bestandsobjekten steigen, die allein aufgrund ihrer Objektqualität deutlich schwerer oder nur mit großen Preisabschlägen vermittelbar wären.

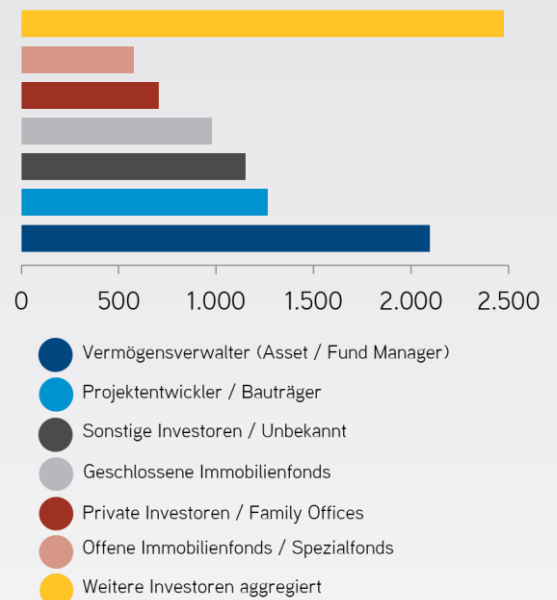
Heimische Investoren beherrschen Marktgeschehen

Dementsprechend dominierten im Gesamtjahr 2016 vor allem deutsche institutionelle Investoren auf der Suche nach nachhaltigen, höherrentierlichen Anlagen das Marktgeschehen mit einem Volumen von 5,9 Mrd. € bzw. 65 %. Im Vorjahr überwog noch das ausländische Kapital mit 58 %, dessen Anteil bis Ende 2016 auf 35 % bzw. 3,3 Mrd. € zurückging. Die drei größten ausländischen Investorengruppen kamen wie auch 2015 wieder aus den Ländern USA, Frankreich und Großbritannien, wobei nur letzteres erneut die Milliarde-€ Marke knackte.

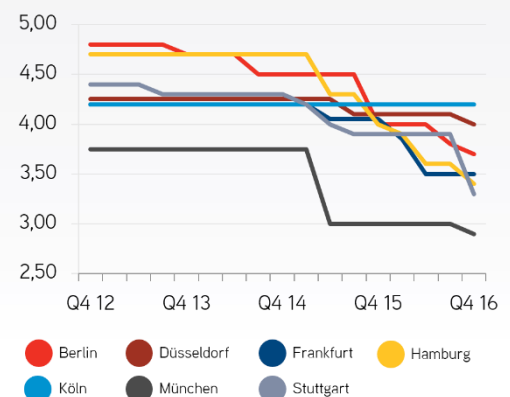
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage / Geschäftshäuser (in %)



Die als Verkäufermarkt einzustufende Marktphase wird derzeit maßgeblich von den Aktivitäten der Vermögensverwalter und Assetmanager geprägt – und zwar sowohl auf der Verkäufer- wie auch der Käuferseite. Dieser Branche sind 36 % aller Investitionen bzw. 3,3 Mrd. € zuzuordnen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds mit 20 % bzw. 1,8 Mrd. €. Auf der Verkäuferseite verzeichneten Vermögensverwalter einen Marktanteil von 23 % bzw. 2,1 Mrd. € sowie Projektentwickler 14 % bzw. 1,3 Mrd. €.

Renditekompression setzte sich fort

Wie am Markt für Gewerbeimmobilien insgesamt sind die Preissteigerungen noch nicht zum Stillstand gekommen. Die Spitzenrendite für innerstädtische Geschäftshäuser hat in München im vierten Quartal die 3 %-Marke unterschritten. In Stuttgarts Bestlagen endete eine deutliche Renditekompression im Jahresverlauf bei Bruttoanfangsrenditen von 3,30 %. Unter den TOP 7 lag nur in Düsseldorf und Köln die Spitzenrendite noch bei 4,00 bzw. 4,20 %. Auf der Suche nach Renditen von 5,00 % und mehr werden Investoren im Shoppingcenter-Segment allenfalls bei weniger frequentierten Objekten und Lagen fündig.

Moderne Fachmärkte und Fachmarktzentren sind in der Spanne von 5,50 bis 6,00 % mittlerweile auch weit von ihrem bisherigen Niveau abgerückt. Die bereits erwähnte limitierte Angebotsausweitung neuer Verkaufsflächen spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Ausblick: Boomphase hält auch 2017 an

Der Investmentmarkt befindet sich mitten in einer ausgeprägten Boomphase, die, zusätzlich begünstigt durch einen starken Vermietungsmarkt, auch 2017 anhalten wird. Diese positive Erwartungshaltung wird auch von ausländischen Investoren geteilt, die Deutschland als sicheres Investmentziel weiter im Fokus behalten. Der Nachfrageüberhang bleibt marktprägend und wird sich bei Kaufgelegenheiten Bahn brechen. Großdeals, die 2016 in anderen Assetklassen aufgrund von Unternehmensübernahmen und Geschäftsausweitungen gelaufen sind, sind auch wieder im Einzelhandelssegment denkbar. Für das Gesamtjahr ist daher die Wiederholung eines Anlagevolumens von 9 bis 10 Mrd. € bei Rückkehr zu einem mindestens zwanzigprozentigen Volumenanteil am Gesamtmarkt zu erwarten.



554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **231**

EMEA: **112**

€ 2,30

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei
mehr als 84.000 Investment- und
Vermietungsdeals

186

Millionen m²
unter Verwaltung

Über

16.000

Mitarbeiter

Autor:

Susanne Kiese
Head of Research Germany

T +49 211 86 20 62 – 47
susanne.kiese@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: CIG) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 676 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2016 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 bereit-gestellten 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 © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.