

Pressemitteilung

Colliers International: Handel von Einzelhandelsimmobilien nach Jahresendspurt deutlich über 10-Jahresdurchschnitt

- **Transaktionsvolumen liegt mit 9,3 Milliarden Euro über 10-Jahres-Durchschnitt**
- **Einzelhandelsimmobilien bleiben nach Bürosegment zweitstärkste Assetklasse, allerdings mit größerem Abstand als im Vorjahr**
- **Handel kleinteiliger Fachmarktpakete außerhalb der TOP 7 marktprägend**
- **Deutsche Investoren dominieren Marktgeschehen**

Düsseldorf/München, 10. Januar 2017 – Nach Angaben von Colliers International wurden im Gesamtjahr 2016 Einzelhandelsimmobilien für rund 9,3 Milliarden Euro 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. **Thomas Dänzel**, Head of Retail Investment bei Colliers International Deutschland: „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 Prozent zurückgegangene Marktanteil des Einzelhandelssegmentes am gesamten Investmentvolumen auffälliger. Der Vergleichswert lag im Vorjahr noch bei 29 Prozent und in den vergangenen zehn Jahren nie unter 20 Prozent. „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 Milliarden Euro dem Einzelhandelssegment zugeordnet werden, die in diesem Jahr schlichtweg fehlten“, erklärt **Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International Deutschland diese Strukturverschiebungen. Während der Portfolioanteil im Vorjahr bei 62 Prozent lag, brachte er es 2016 auf rund 48 Prozent, was einer Anlagesumme von 4,5 Milliarden Euro entspricht.

Im vierten Quartal sowie auch im gesamten Jahr 2016 stellte das Christie-Portfolio den größten Deal des Jahres überhaupt dar. Zu einem Kaufpreis von über 400 Millionen Euro 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 Millionen Euro 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 Millionen Euro 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 Objektanzahl bei kleinem Volumen mit sich brachten. Unterschieden nach Immobilientypen entfielen auf diese Kategorie volumenmäßig 40 Prozent aller Einzelhandelsinvestments bzw. 3,7 Milliarden Euro. 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 Milliarden Euro und einen Marktanteil von 30 Prozent.

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 Milliarden Euro gehandelt. Das entspricht einem Anteil von 78 Prozent. **Dänzel:** „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. In diesem Segment gibt es noch Wertsteigerungspotenziale zu heben.“

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 Milliarden Euro bzw. 65 Prozent. Im Vorjahr überwog noch das ausländische Kapital mit 58 Prozent, dessen Anteil bis Ende 2016 auf 35 Prozent bzw. 3,3 Milliarden Euro zurückging. Die drei größten ausländischen Investorengruppen kamen wie auch 2015 wieder aus den Ländern USA, Frankreich und Großbritannien, wobei nur letzteres erneut die Milliarde-Euro Marke knackte.

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 Prozent aller Investitionen bzw. 3,3 Milliarden Euro zuzuordnen, gefolgt von Offenen Immobilienfonds mit 20 Prozent bzw. 1,8 Milliarden Euro. Auf der Verkäuferseite verzeichneten Vermögensverwalter einen Marktanteil von 23 Prozent bzw. 2,1 Milliarden Euro sowie Projektentwickler 14 Prozent bzw. 1,3 Milliarden Euro.

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-Prozent-Marke unterschritten. In Stuttgarts Bestlagen endete eine deutliche Renditekompression im Jahresverlauf bei Bruttoanfangsrenditen von 3,30 Prozent. Unter den TOP 7 lag nur in Düsseldorf und Köln die Spitzenrendite noch bei 4,00 bzw. 4,20 Prozent. Auf der Suche nach Renditen von 5,00 Prozent 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 Prozent 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

„Wir befinden uns derzeit mitten in einer ausgeprägten Boomphase am Investmentmarkt, die durch die günstigen Rahmenbedingungen am



Vermietungsmarkt auch 2017 anhalten wird. Diese positive Erwartungshaltung wird auch von ausländischen Investoren geteilt, die Deutschland als sicheres Investmentziel weiter im Fokus behalten“, resümiert **Dänzel**. Der Nachfrageüberhang bleibt markträgend 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. Dafür steht beispielsweise der angekündigte Verkauf eines Portfolios, das europaweit 27 Ikea-Homeparks umfasst. Allein die 12 auf Deutschland entfallenden Objekte könnten hierzulande schätzungsweise ein Transaktionsvolumen im mittleren bis oberen dreistelligen Millionen-Euro-Bereich zur Folge haben. Für das Gesamtjahr wäre daher die Wiederholung eines Anlagevolumens von 9 bis 10 Milliarden Euro bei Rückkehr zu einem mindestens zwanzigprozentigen Volumenanteil am Gesamtmarkt durchaus möglich“, prognostiziert **Kiese**.

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 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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [@ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Thomas Dänzel
Head of Retail Investment Germany
Colliers International München GmbH
T +49 (0)89 624294-0
thomas.daenzel@colliers.com

Susanne Kiese



Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 211 86 20 62-0
susanne.kiese@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