

Pressemitteilung

Colliers International: Einzelhandelsimmobilien behaupten Position als zweitbeliebteste Assetklasse

- **Transaktionsvolumen von 5,7 Milliarden Euro gegenüber Vorjahr um fast 80 Prozent gestiegen**
- **Paketverkäufe von Geschäftshäusern und Fachmärkten sorgen für Portfolioanteil von 63 Prozent**
- **Heimische Investoren dominieren Marktgeschehen**
- **85 Prozent des Investmentvolumens außerhalb der sieben Investmentzentren plaziert**
- **Renditen bei Premiumobjekten bleiben unter Druck**

München, 11. Juli 2017 – Das mit deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte Transaktionsvolumen beziffert sich nach Angaben von Colliers International Deutschland zur Jahresmitte 2017 auf 5,7 Milliarden Euro. Trotz einer gegenüber dem starken Vorquartal leicht rückläufigen Dynamik zählt das Marktsegment mit einem Plus von 79 Prozent im Vorjahresvergleich zu den größten Gewinnern des insgesamt äußerst aktiven deutschen Investmentmarktes. Einzelhandels-transaktionen übertreffen aktuell den Fünfjahresdurchschnitt, in den auch das Rekordhalbjahr aus 2015 entfällt, um 22 Prozent.

Thomas Dänzel, Head of Retail Investment bei Colliers International Deutschland: „Auch wenn derzeit im Logistiksegment Übernahmen ganzer Plattformen und Großportfolien zu einem Gleichstand beider Marktanteile von jeweils über 20 Prozent geführt haben, bleibt die Einzelhandelsimmobilie im Anlegerfokus der Investoren fest verankert. Dafür sprechen die gegenüber anderen Segmenten vorteilhaften Gegebenheiten wie lange Mietvertragslaufzeiten, geringere Volatilität vergleichsweise hoher Cash-Flow sowie ein auf bestimmte Lagen limitiertes Produktangebot, das angesichts zunehmender planungsrechtlicher Restriktionen nur bedingt ausgeweitet werden kann.“

„Neben diesen segment- und objektspezifischen Eigenschaften sind es derzeit auch die äußerst stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des deutschen Marktes, die auf Investoren so attraktiv wirken. Der gesunde Arbeitsmarkt und das



Niedrigzinsumfeld werden sich bis auf weiteres sehr konsumfördernd auswirken, was die Einzelhandelsumsätze weiter beflügeln wird“, ergänzt **Susanne Kiese**, Head of Research bei Colliers International Deutschland.

Vor allem heimische Investoren, die auf der Suche nach auskömmlichen Renditen bereit sind, außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen zu investieren, prägen das aktuelle Marktgeschehen. Der größte Deal dieses Quartals wurde von Universal Investment für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) getätigt. Dabei handelt es sich um ein 90 Geschäftshäuser umfassendes deutschlandweites Portfolio, das für rund 680 Millionen Euro von Corestate Capital übernommen wurde.

Insgesamt gingen in den ersten sechs Monaten dieses Jahres rund 3,6 Milliarden Euro bzw. zwei Drittel der in Einzelhandelsimmobilien investierten Anlagesumme auf inländische Investoren zurück. Das restliche Drittel bzw. rund 2 Milliarden Euro floss vor allem aus Großbritannien (0,7 Milliarden Euro) und den USA (0,6 Milliarden Euro) nach Deutschland.

Portfolien bleiben weiter marktbestimmend

Unter Hinzunahme der bereits im ersten Quartal registrierten zahlreichen Paketverkäufe, die vor allem im Fachmarktsegment stattfanden, liegt der Portfolioanteil zur Jahresmitte bei insgesamt 63 Prozent (6,5 Milliarden Euro). Aufgrund des BVK-Portfolios hat sich der dominierende Anteil von Fachmarktportfolien allerdings zugunsten des Immobilientyps Geschäftshäuser verschoben. In Summe, also inklusive Einzelkäufen, liegt der Marktanteil bei dieser Objektart bei 36 Prozent. Einkaufszentren liegen an Position 2 mit 34 Prozent. In dieser Kategorie wurden vor allem Einzelverkäufe getätigt (62 Prozent aller registrierten Single-Deals).

Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren sind auf dem dritten Platz zu finden (31 Prozent). „Was die Anzahl der abgeschlossenen Deals angeht, bleibt diese Kategorie mit den zahlreichen kleinteiligen Abschlüssen aber Spitzenreiter“, weiß **Dänzel**. „Jede Kaufmöglichkeit, und seien es Miniportfolien bestehend aus drei Supermärkten abseits großer Investmentzentren, wird in der derzeitigen, von Produktmangel geprägten Marktphase genutzt. Wertsteigerungspotenziale sind allerdings die wesentliche Voraussetzung eines Abschlusses.“

Stärkste Käufergruppe nach Branche bleiben die Offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anlagevolumen von 1,5 Milliarden Euro (27 Prozent) in den vergangenen sechs Monaten. Aufgrund des BVK-Deals stehen Pensionskassen aktuell auf Platz 2 (1 Milliarde Euro, 18 Prozent), dicht gefolgt von Vermögensverwaltern (0,9 Milliarden Euro, 15 Prozent). Letztere dominieren erneut die Käuferseite (1,5 Milliarden Euro, 27 Prozent), gefolgt von Projektentwicklern mit 1 Milliarde Euro bzw. 18 Prozent Marktanteil. Beide Branchen profitieren weiter stark vom ausgeprägten Verkäufermarkt.

Steigende Kaufpreise weiter zu beobachten

Der hohe Anlagedruck bewirkt, dass für rare Premiumobjekte mit moderner Verkaufsflächenausstattung und hoher Frequenz die Kaufpreise weiter gestiegen sind. Für Geschäftshäuser in 1a-Lage von Frankfurt und München ist die Brutto-Spitzenrendite auf einem neuen Tief von 2,8 Prozent angekommen. In Berlin haben die Renditen ebenfalls nachgegeben und liegen aktuell bei 3,4 Prozent. In den Einkaufsmetropolen Düsseldorf und Köln tendieren die Werte bei 4 Prozent. Überwiegend stabil auf niedrigem Niveau bleiben die Spitzenrenditen für Shoppingcenter in den großen deutschen Investmentzentren. Die Spanne reicht dort von 3,5 bis 4,8 Prozent. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren sind Spitzenrenditen von maximal 5,9 Prozent vorherrschend.

Eine Folge mangelnder Produktverfügbarkeit und immer neuer Preisrekorde in den Top 7 Märkten lässt sich an der anhaltend hohen räumlichen Streuung der Investments ablesen. So wurden im Berichtszeitraum 85 Prozent der Anlagesumme außerhalb dieser Investmentzentren plziert.

Ausblick: Für das Gesamtjahr 2017 bleiben 10 Milliarden Euro realistisch

„Der Investmentmarkt insgesamt bleibt weiter hoch dynamisch. Das konjunkturelle Umfeld verspricht kaufwilligen Anlegern gerade im Hinblick auf das Einzelhandelssegment positive Wertentwicklungspotenziale. Daher fühlen wir uns in unserer Prognose für 2017, die unverändert zum Jahresbeginn von 10 Milliarden Euro ausgeht, bestätigt“, prognostiziert **Dänzel**.



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 rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [Linkedin](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

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

Susanne Kiese
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland 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