

Einzelhandelsimmobilien behaupten Position als zweitbeliebteste Assetklasse

Susanne Kiese | Head of Research Germany

Das mit deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte Transaktionsvolumen beziffert sich zur Jahresmitte 2017 auf 5,7 Mrd. €. Trotz einer gegenüber dem starken Vorquartal leicht rückläufigen Dynamik zählt das Marktsegment mit einem Plus von 79 % im Vorjahresvergleich zu den größten Gewinnern des insgesamt äußerst aktiven deutschen Investmentmarktes. Einzelhandelstransaktionen übertreffen aktuell den Fünfjahresdurchschnitt, in den auch das Rekordhalbjahr aus 2015 entfällt, um 22 %.

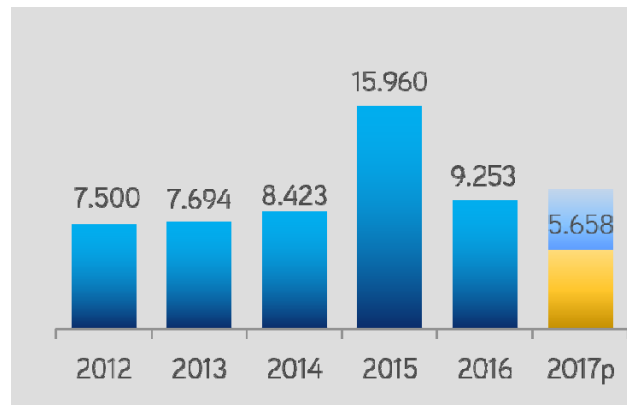
Einzelhandelsimmobilien im Anlegerfokus fest verankert

Auch wenn derzeit im Logistiksegment Übernahmen ganzer Plattformen und Großportfolien zu einem Gleichstand beider Marktanteile von jeweils über 20 % 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-Flows sowie ein auf bestimmte Lagen limitiertes Produktangebot, das angesichts zunehmender planungsrechtlicher Restriktionen nur bedingt ausgeweitet werden kann.

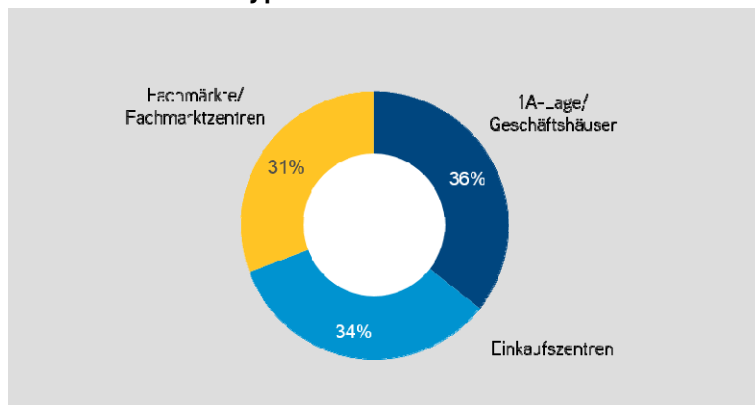
Äußerst stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen

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

Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Gebäudetyp (in %)



konsumfördernd auswirken, was die Einzelhandelsumsätze weiter beflügeln wird.

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 Mio. € von Corestate Capital übernommen wurde.

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

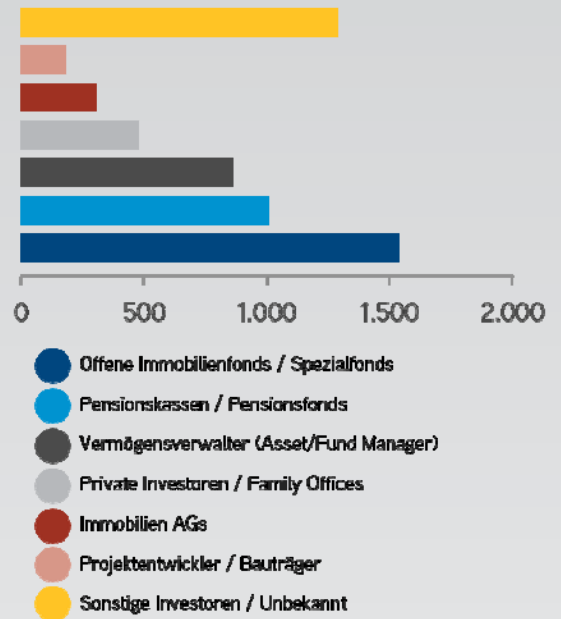
Paketverkäufe von Geschäftshäusern und Fachmärkten marktbestimmend

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

Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren sind auf dem dritten Platz zu finden (31 %). Was die Anzahl der abgeschlossenen Deals angeht, bleibt diese Kategorie mit den zahlreichen kleinteiligen Abschlüssen aber Spitzenreiter. Jede Kaufmöglichkeit, und seien es Miniportfolios 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 blieben die Offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anlagevolumen von 1,5 Mrd. € (27 %) in den vergangenen sechs Monaten. Aufgrund des BVK-Deals stehen Pensionskassen aktuell auf Platz 2 (1 Mrd. €, 18 %), dicht gefolgt von Vermögensverwaltern (0,9 Mrd. €, 15 %). Letztere dominieren erneut die Verkäuferseite (1,5 Mrd. €, 27 %), gefolgt von Projektentwicklern mit 1 Mrd. € bzw. 18 % Marktanteil. Beide Branchen profitieren weiter stark vom ausgeprägten Verkäufermarkt.

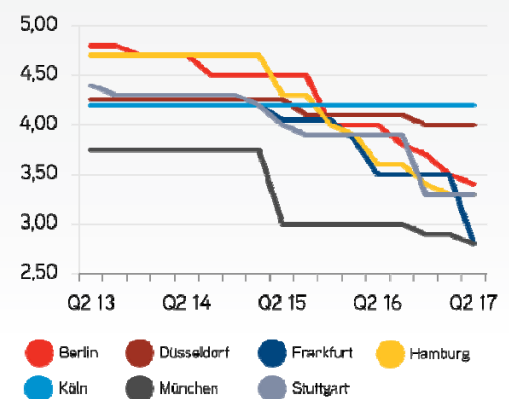
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Spitzenrendite 1A-Lage / Geschäftshäuser (in %)



Steigende Kaufpreise vor allem bei Premiumprodukten 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 % angekommen. In Berlin haben die Renditen ebenfalls nachgegeben und liegen aktuell bei 3,4 %. In den Einkaufsmetropolen Düsseldorf und Köln tendieren die Werte bei 4 %. 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 %. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren sind Spitzenrenditen von maximal 5,9 % 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 % der Anlagensumme außerhalb dieser Investmentzentren plaziert.

Ausblick: Für das Gesamtjahr 2017 bleiben 10 Mrd. € realistisch

Der Investmentmarkt insgesamt bleibt weiter hoch dynamisch. Das konjunkturelle Umfeld verspricht kaufwilligen Anlegern gerade im Hinblick auf das Einzelhandelssegment positive Wertentwicklungspotenziale. Vor diesem Hintergrund bleibt die Prognose vom Jahresbeginn, die für das Gesamtjahr 2017 von 10 Mrd. € Transaktionsvolumen ausgeht, unverändert.



403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigte Staaten: **153**

Kanada: **29**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **86**

EMEA: **111**

€ 2,3

Mrd.
Umsatz weltweit

€ 95

Mrd. Transaktionsvolumen bei mehr als
72.000 Investment- und Vermietungs-Deals

170

Mio. m²
gemanagte Fläche

15.000

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Susanne Kiese
Head of Research Germany

Tel +49 211 86 20 62 – 47
susanne.kiese@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
D - 60313 Frankfurt am Main
Tel +49 69 719192-0



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 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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

www.colliers.de

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland GmbH

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 © 2017. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.