

Pressemitteilung

## **Colliers International: Kleinteilige Fachmarktportfolien weiterhin Haupttreiber des lebhaften Transaktionsgeschehens**

- **Transaktionsvolumen deutscher Einzelhandelsimmobilien von 7,7 Milliarden Euro bleibt im langjährigen Vergleich überdurchschnittlich**
- **Marktanteil von 20 Prozent festigt Position als zweitbeliebteste Assetklasse**
- **Renditekompression setzt sich fort und sorgt für Angleichung zwischen den sieben Investmenthochburgen**

**München, 18. Oktober 2017** – In den ersten neun Monaten dieses Jahres wurde nach Angaben von Colliers International ein Transaktionsvolumen von 7,7 Milliarden Euro mit deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielt. Im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht dies einem Zuwachs von 21 Prozent. Im langjährigen Rückblick weist nur das Ausnahmejahr 2015 aufgrund der damals gehandelten Mega-Portfolien (Portfolio von 40 Kaufhof-Filialen, Corio-Shopping-Center Portfolio) mit 12,9 Milliarden Euro ein stärkeres Neun-Monats-Ergebnis auf. Der Fünfjahresdurchschnitt wird um 11 Prozent übertroffen.

**Thomas Dänzel**, Head of Retail Investment bei Colliers International Deutschland: „Auch wenn nach einem äußerst starken Jahresauftakt die Dynamik beim Volumenwachstum zurückgegangen ist, ist das Transaktionsgeschehen äußerst rege. Kleinteilige Fachmarktportfolien sind und bleiben mangels großvolumiger Einzelobjekte der Treiber.“ Der Portfolioanteil macht – wie schon zur Jahresmitte – mit 59 Prozent (4,6 Milliarden Euro) den überwiegenden Teil des Transaktionsvolumen aus, für Single-Deals liegt der Anteil dementsprechend bei 41 Prozent (3,1 Milliarden Euro).

### **Fachmarktportfolien bleiben marktbestimmend**

So handelt es sich auch bei dem größten, zwischen Juli und September verzeichneten Deal um ein 85 Supermärkte und Discounter umfassendes Fachmarktportfolio, das für 400 Millionen Euro von Patrizia im Auftrag einer

deutschen Versicherung gekauft wurde. Verkäufer ist ein Joint Venture aus der schwedischen Pensionskasse Third Swedish National Pension Fund und PGIM Real Estate. Der größte Deal im bisherigen Jahresverlauf bleibt somit der Paketverkauf von 90 Geschäftshäusern für rund 680 Millionen Euro im zweiten Quartal dieses Jahres, den Universal Investment für die Bayerische Versorgungskammer durchgeführt hat.

Gestützt durch diesen Großdeal liegen, wie schon im Vorquartal, Pensionskassen mit 1,1 Milliarden Euro Anlagesumme bzw. einem Marktanteil von 15 Prozent auf Rang 2 der Käuferliste. Unangefochten Platz 1 belegen offene Immobilien- bzw. Spezialfonds mit 2,1 Milliarden Euro bzw. 28 Prozent. Beide, mit hoher Liquidität ausgestattete institutionelle Investorengruppen schätzen auf der Suche nach auskömmlicher Rendite zu abschätzbaren Risiken deutsche Einzelhandelsimmobilien, insbesondere wenn sie mit langen Mietvertragslaufzeiten und vorteilhaften Lagekriterien ausgestattet sind. Aufgrund der vorherrschenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lockt zudem ein robuster und gesicherter Cash Flow. Auf der Verkäuferseite dominieren weiterhin Vermögensverwalter mit 1,8 Milliarden Euro bzw. 23 Prozent Marktanteil, die als Intermediäre im Auftrag institutioneller wie auch privater Großanleger den Markt sondieren.

Die derzeitige Produktverfügbarkeit sowie die Bereitschaft, sich außerhalb der sieben Investmentzentren zu engagieren, wo zwischen Januar und September über 80 Prozent der Anlagesumme platziert wurde, resultiert in einem höheren Marktanteil heimischer Investoren. Dieser lag Ende September bei 64 Prozent bzw. 4,9 Milliarden Euro. Ausländische Investoren, die 36 Prozent Marktanteil bzw. 2,7 Milliarden Euro ausmachten, kamen schwerpunktmäßig aus Großbritannien (12 Prozent bzw. 880 Millionen Euro), USA (10 Prozent bzw. 755 Millionen Euro) und der Schweiz (6 Prozent bzw. 441 Millionen Euro).

Nach Objekttypen liegen, gestützt durch die erwähnten Pakete, Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit einer Anlagesumme von 3,3 Milliarden Euro und einem Marktanteil von 43 Prozent klar vorne. Einkaufszentren und Geschäftshäuser in 1a-Lagen sind mit 29 bzw. 28 Prozent in etwa gleich auf vertreten.

### **Renditeangleichung zwischen den Investmentzentren setzt sich fort**

Auch im dritten Quartal waren noch Bewegungen der Spitzenrenditen nach unten zu beobachten. Diese Entwicklung trieb ebenfalls die Renditeangleichung zwischen



den Investmentzentren voran. Bei Geschäftshäusern in 1a-Lage beträgt nach aktuellen Rückgängen in Berlin (jetzt 3,2 Prozent) sowie Düsseldorf und Köln (3,5 Prozent) die Spanne zwischen den TOP 7 nur noch 70 Basispunkte. Neben München liegt Frankfurt mit 2,8 Prozent am unteren Ende der Renditespanne. Vergleichsweise stabil auf niedrigem Niveau sind die Spitzenrenditen für Einkaufszentren. Die Spanne reicht dort von 3,9 bis 4,8 Prozent. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren liegen Spitzenrenditen mittlerweile auch deutlich unter 6 Prozent. Anders als bei den meisten Assetklassen sind Preissteigerungen relativ abgekoppelt von der Mietpreisentwicklung realisiert und eher durch Angebotsengpässe sowie wertsteigernde Effekte eines restriktiven Planungsrechts getrieben worden.

### **Ausblick: Investmentvolumen wird zum Jahresende 10 Milliarden Euro erreichen**

„Der gesunde Arbeitsmarkt und das Niedrigzinsumfeld werden auch in den nächsten ein bis zwei Jahren stark konsumfördernd wirken und die Einzelhandelsumsätze auf hohem Niveau halten. Damit bleiben deutsche Retailimmobilien für Investoren hoch attraktiv. Einzig das Produktangebot, das naturgemäß stärker limitiert ist als bei Büroimmobilien, wird den Marktanteil voraussichtlich bei den aktuell gemessenen 20 Prozent halten. Bei einem für das Gesamtjahr und den Gesamtinvestmentmarkt geschätzten Transaktionsvolumen von circa 55 Milliarden erwarten wir am Jahresende für Einzelhandelsassets ein Volumen von 10 bis 11 Milliarden Euro“, prognostiziert **Dänzel**.

### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://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