

Düsseldorf, 08.04.2011

DIA Fonds

Transaktionsvolumen in Deutschland steigt an / Einzelhandels- transaktionen dominieren / Renditen sinken weiter

Das sind die Überschriften der letzten Tage zu den Analysen führender Immobilienberater zum I. Quartal 2011. Wohl dem also, der wie **DIA Fonds 27** rechtzeitig - **zu günstigen Preisen = hohen Renditen** - auf das richtige Asset gesetzt und in Einzelhandelsimmobilien (18 Fachmärkte) investiert hat. Noch können Sie dazu gehören und - Dabei sein wo die Kassen klingeln!

Transaktionsvolumen in Deutschland steigt an

Die FTD vom 07.04.2011 zitiert Zahlen von CBRE, nach denen das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt im Q1 2011 mit 5,5 Mrd. Euro etwa 18 % über dem Niveau von Anfang 2010 liege. Fast die Hälfte stamme von ausländischen Investoren. **Einzelhandelsobjekte** mit 3,7 Mrd. Euro **seien besonders gefragt gewesen**.

Einzelhandelstransaktionen dominieren am deutschen Gewerbeimmo- bilienmarkt

Im HANDELSBLATT vom 08.04.2011 berichtet Reiner Reichel über das Geschehen am deutschen Investmentmarkt. Laut JLL hätten im Q1 2011 Gebäude für rund 5,8 Mrd. Euro den Besitzer gewechselt – mehr als im Schlussquartal 2010. Wie im Vorjahr sei das Geschehen am Gewerbeimmobilienmarkt von Einzelhandelstransaktionen dominiert worden. Nur 18 % des Transaktionsvolumens seien auf den Bürosektor entfallen. Von Projektentwicklungen seien für 2011 im Bürobereich keine Impulse zu erwarten. Nach Angaben von JLL seien in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart im Q1 2011 rund 40 % weniger Fläche auf den Markt gekommen als vor einem Jahr. Bis Ende des Jahres werde etwa ein Viertel weniger Bürofläche fertig gestellt als 2010. Immobilienverkäufe der Metro mit einem Volumen von 1,4 Mrd. Euro an Cerberus sowie an einen kanadischen Pensionsfonds hätten für einen Anstieg ausländischer Investitionen auf knapp 50 % gesorgt. Die Leerstandsquote sei unverändert hoch und betrage im Schnitt der sechs Hochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart 10,6 %. In manchen dieser Städte sei die Quote sogar höher als vor einem Jahr und liege nach den Zahlen von JLL in München und Frankfurt sogar leicht über dem Vorquartal. Dahinter stehe der Trend, dass die gewerblichen Mieter pro Mitarbeiter weniger Fläche benötigten und dafür in modernere Gebäude zögen. Der Fokus der Nutzer sei auf die besten Lagen gerichtet, so Helge Scheunemann von JLL. Er erwarte bereits Engpässe in diesem Sektor. „An älteren Bestandsobjekten geht der Aufschwung vorbei“, so Thomas Beyerle von der IVG. Deshalb werde der so genannte Sockelleerstand in den großen Städten auch nicht spürbar geringer. Nach einer Prognose von Scheunemann werde das Neuvermietungsvolumen durch den Trend zu effizienteren Flächen auf dem Vorjahresniveau von 2,7 Mio. qm stagnieren.

Renditen sinken weiter

Der PLATOW BRIEF vom 06.04.2011 berichtet, die Bruttoanfangsrenditen auf den deutschen Gewerbeimmobilienmärkten seien im Q1 unter Druck geblieben. Nach Berechnungen von DTZ sei in den dezentralen Lagen von Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg die maximal erreichbare Anfangsrendite auf 8,0 % gesunken, in Berlin auf 8,35 %. Die Spitzenrenditen in den B-Lagen der Top-Standorte seien dagegen bisher unverändert geblieben. Wenig Bewegung habe es im Premium-Segment gegeben. Nur in Berlin und Düsseldorf seien die Spitzenrenditen zurückgegangen: In Berlin um 15 Basispunkte auf 5,20 %, in Düsseldorf um 10 Basispunkte auf 5,25 %. In München (4,75 %), Frankfurt (5,15 %), und Hamburg (5,35 %) seien die Spitzenrenditen für Premiumobjekte unverändert geblieben. Die Spitzenrenditen von Shoppingcentern lägen wie Ende 2010 zwischen 5,15 % in München und 5,25 % in Düsseldorf. Für Fachmarktzentren hätten im Q1 in den deutschen Top-5-Standorten bis zu 6,45 % in München und bis zu 6,90 % in den anderen Top-5-Standorten bezahlt werden müssen.