

Düsseldorf, 25.01.2012

DIA Fonds 27

Der Run auf Einzelhandelsimmobilien hält an

Mit der großen Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien in Deutschland befassen sich heute gleich drei Nachrichten:

1. Deutschland im Fokus internationaler Retailer

Die nach der Wirtschaftskrise wieder angezogene Nachfrage im zweiten Halbjahr 2010 hat sich im vergangenen Jahr nicht nur fortgesetzt, sondern noch deutlich beschleunigt. Vor allem internationale Retailer drängen unverändert nach Deutschland. Das ergibt der Retail Market Report 2012 zur Entwicklung deutscher Einzelhandelsstandorte, den BNP Paribas Real Estate (BNPPRE) Anfang März veröffentlichen wird.

„Ein wesentlicher Grund dafür liegt darin, dass Deutschland nicht nur der größte Markt Europas ist, sondern auch von vielen Filialisten als Insel der Stabilität angesehen wird“, betont Christoph Scharf, Bereichsleiter Retail-Vermietung von BNP Paribas Real Estate. „Während eine Reihe anderer Länder mit negativer Konjunktorentwicklung, steigender Arbeitslosigkeit und rückläufigen Einzelhandelsumsätzen zu kämpfen haben, bieten sich bei uns nach wie vor gute Rahmenbedingungen, um Expansionspläne voranzutreiben.“

2. Einzelhandelsinvestments steigen trotz Unsicherheiten in der Eurozone

Laut dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE entwickeln sich Investitionen in Einzelhandelsimmobilien analog zur wirtschaftlichen Entwicklung der einzelnen Länder. Damit stehen Deutschland und Länder außerhalb der Eurozone besonders im Fokus der Investoren. Dies geht aus einer aktuell veröffentlichten Analyse von CBRE hervor.

Das Einzelhandelsinvestitionsvolumen stieg im vierten Quartal 2011 in Europa auf 9,4 Milliarden Euro, der entsprechende Jahreswert erreichte eine Summe von 37,2 Milliarden Euro. Dabei waren Einzelhandelsimmobilien aufgrund ihres defensiven Charakters und aufgrund des aktuell unsicheren politischen und wirtschaftlichen Umfelds besonders attraktiv und erreichten einen entsprechend hohen Anteil am gesamten Transaktionsvolumen. Der Marktanteil der Einzelhandelsimmobilieninvestments am Gesamtmarkt stieg im Vergleich zum Vorjahr erneut leicht und erreichte – auf europäischer Ebene – einen Wert von 32 Prozent.

Wie in den vergangenen Jahren konzentrierte sich das Interesse der Investoren auf die größeren und stärker wachsenden Volkswirtschaften. Deutschland, die nordischen Länder und die Region Zentral- und Osteuropa standen dabei im Fokus. Nach Analysen von CBRE wurden 2011 deutschlandweit insgesamt 10,55 Milliarden Euro in diese Nutzungsart investiert. Das Volumen für Einzelhandelsimmobilieninvestments hat sich in Deutschland seit 2009 beinahe verdreifacht, der Anteil am gesamten Transaktionsvolumen stieg 2011 auf 48 Prozent, im Vorjahr hatte dieser 42 Prozent betragen.

Jan Dirk Poppinga, Head of Retail Investment bei CBRE in Deutschland: „Von der stärkeren, wirtschaftlichen Entwicklung und einer besseren Flächennachfrage als in anderen Ländern Europas haben Deutschland, die nordischen Länder und einige Länder in der Region Zentral- und Osteuropa besonders profitiert. Dies gilt insbesondere in Bezug auf internationales Kapital, das nach neuen Anlagemöglichkeiten sucht.“

3. Run auf Einzelhandelsimmobilien

Das höchste Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt Deutschland wurde 2011 mit Einzelhandelsimmobilien erzielt. „Insgesamt rund 9,8 Milliarden Euro legten Investoren in einzelhandelsgenutzte Immobilien an. Dies entspricht einem Anteil von 42 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen“, sagt Andreas Trumpp, Head of Research bei Colliers International Deutschland. „Im Vergleich zum Vorjahr wurden damit knapp 43 Prozent mehr in diesen Immobilientyp investiert. Innerhalb des Einzelhandelssegments wiederum konnten Einkaufszentren mit etwa 4,9 Milliarden Euro gut die Hälfte der Anlagegelder auf sich ziehen“, ergänzt er. Ein knappes Drittel des Transaktionsvolumens (ca. 3,1 Mrd. €) wurde im Rahmen von Paketverkäufen erzielt. Der Anteil ausländischer Investoren lag bei 44 %, was ca. 4,3 Mrd. € entspricht.

Offene Immobilienfonds sowie Immobilienspezialfonds sicherten sich 2011 einzelhandelsgenutzte Immobilien für rund 2,7 Mrd. €. Damit hatten sie einen Marktanteil von 28 %. „Investoren mit einem eher risikoorientierten Anlagefokus waren allerdings kaum weniger aktiv und kauften deutsche Einzelhandelsimmobilien für knapp 2 Milliarden Euro“, sagt Andreas Trumpp. „Diese Investoren sind weiter von der Stabilität Deutschlands sowie des deutschen Einzelhandels überzeugt und sehen hierzulande gute Chancen im Erwerb optimierungsbedürftiger Objekte“, ergänzt er.

Ausblick: Interesse an Einzelhandelsimmobilien bleibt hoch.

Obwohl sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zuletzt immer mehr eintrübten, sorgten positive Nachrichten vom deutschen Arbeitsmarkt und spürbare Lohnerhöhungen für ein stabiles Konsumklima. Nicht nur dadurch wird die Attraktivität für Investitionen in deutsche Einzelhandelsimmobilien hoch bleiben. „Limitierend auf das Transaktionsgeschehen wirken sich weiterhin das vor allem im Core-Segment geringe Angebot sowie die zurückhaltende Finanzierungsbereitschaft der Banken aus“, sagt Andreas Trumpp. „Trotzdem erwarten wir für 2012 aufgrund einer Vielzahl sich in Anbahnung befindlicher, großvolumiger Verkäufe ein lebhaftes Marktgeschehen“, ergänzt er. Vor allem Einkaufszentren, aber auch Fachmarktzentren erfreuen sich weiter einer großen Beliebtheit. Im Segment Fachmarktzentren werden aktuell insbesondere Objekte zwischen 15 und 35 Mio. € mit Mietvertragslaufzeiten um 10 Jahre stark nachgefragt.