

Q3 2011 im Vergleich zu...

	Q3 10	Q2 11
Transaktionsvolumen	↑	↓
Anzahl Transaktionen	↑	↑
Cross-Border Investments (%)	↑	↓
Portfolio (%)	↓	↓

Spitzenrenditen

Shopping-Center (A-Standort)	↓	→
Shopping-Center (B-Standort)	↓	→
Fachmarktzentrum	↓	→
Fachmarkt/Supermarkt	↓	→
1A-Einzelhandelsimmobilien	↓	→

Q3 2011 Hot Topics

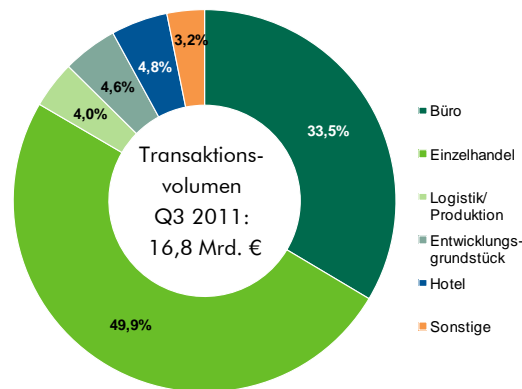
- Das bis dato registrierte Investmentvolumen übertrifft bereits jetzt den Gesamtumsatz des Jahres 2010 im Retail-Sektor
- Investitionen in Projektentwicklungen von großen Shopping-Centern werden zunehmend relevant
- Anteil internationaler Investoren am Einzelhandelstransaktionsvolumen ist auf 45 Prozent gestiegen
- Angesichts des limitierten Angebots an risikoarmen Core-Produkten zunehmend Druck auf die Spitzenrendite für erstklassige Shopping-Center

ÜBERBLICK

• Investmentmarkt Deutschland

Insgesamt wurden in den Monaten Juli bis September rund 5,7 Mrd. € in deutsche Gewerbeimmobilien investiert (+ 56 % gegenüber dem Vorjahresquartal). Damit summiert sich das aufgelaufene Transaktionsvolumen der ersten neun Monate 2011 auf rund 16,8 Mrd. €; gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 37 %. Weiterhin standen auch im dritten Quartal Einzelhandelsimmobilien im Fokus der nationalen wie internationalen Investoren. Insgesamt entfielen auf diese Assetklasse knapp 50 % des gesamten Transaktionsvolumens. Daneben wurden mit insgesamt 5,63 Mrd. € (33,5 %) wieder mehr in Büroimmobilien investiert. Auf Logistik- und Industrieimmobilien entfielen 669 Mio. € oder 4 % des Investmentvolumens. Sonstige Nutzungsarten verbuchten einen Anteil von 8 % oder 1,34 Mrd. €, darunter Hotelinvestments in Höhe von gut 800 Mio. €. Darüber hinaus wurden knapp 780 Mio. (4,6 %) in Entwicklungsgrundstücke investiert.

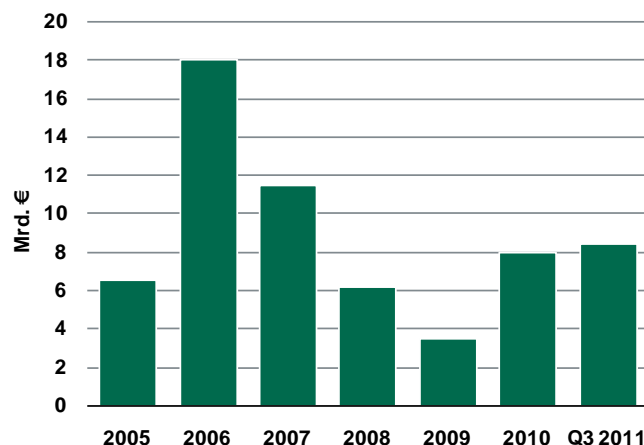
Transaktionsvolumen Deutschland



• Einzelhandelsinvestmentmarkt

Das Einzelhandelsinvestmentvolumen lag in den ersten drei Quartalen 2011 bei 8,37 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde der Investmentumsatz damit um 44 % übertroffen. Aufgrund eines geringeren Anteils an großvolumigen Portfoliotransaktionen blieben die Werte des zweiten und dritten Quartals zwar hinter dem Transaktionsvolumen der ersten drei Monate dieses Jahres zurück, die hohen Investitionsvolumina untermauern dennoch die – in zunehmendem Maße auch für internationale Investoren – ungebrochene Attraktivität deutscher Einzelhandelsimmobilien. Angesichts der hohen Nachfrage nach diesen Anlageobjekten blieben die Nettoanfangsrenditen gegenüber der Jahresmitte 2011 in allen Segmenten noch stabil, jedoch zeichnet sich ein weiterer Rückgang der Renditen für erstklassige Shopping-Center ab.

Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien



Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Nutzungsarten

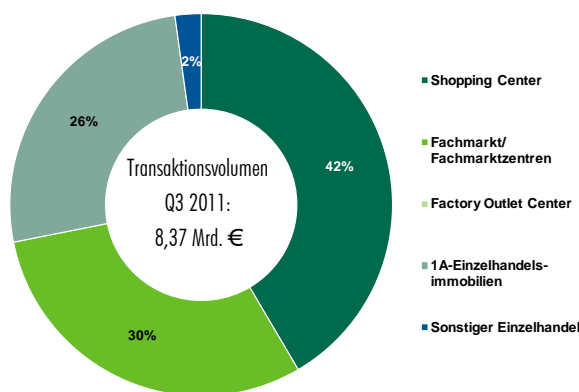
Nach wie vor entfällt der größte Anteil des Investitionsvolumens auf Shopping-Center. Mit einem Umsatz von 3,48 Mrd. € übertrafen die Investitionen in diesem Segment das Gesamtergebnis im vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 41 %. Die bislang größte Einzeltransaktion dieses Jahres war der durch CBRE mitbetreute Verkauf eines 50 Prozent-Anteils am CentrO an einen kanadischen Pensionsfonds im ersten Jahresdrittel, gefolgt vom Verkauf der Projektentwicklung Skyline Plaza in Frankfurt an Allianz Real Estate im dritten Quartal. Daneben trugen weitere sieben Transaktionen in der Größenordnung von über 100 Mio. € maßgeblich zu dem starken Ergebnis bei. Eine ähnlich starke Steigerung des Transaktionsvolumens ist im Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren zu sehen. Hier wurden mit 2,54 Mrd. € gut 44 % mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum investiert. Über 900 Mio. € davon entfielen auf die vier größten Portfoliotransaktionen in diesem Segment. Neben dem Metro-Portfolio waren dies der Erwerb von 13 Objekten durch die israelische Brack Capital sowie der Ankauf zweier Pakete durch Natixis für den Captiva Capital Partners III ELP.

Das Investitionsvolumen stieg gegenüber den ersten neun Monaten des Jahres 2010 deutlich um knapp 76 % an. Insgesamt flossen im bisherigen Jahresverlauf rund 2,71 Mrd. € in 1A-Einzelhandelsimmobilien. Die größte Einzeltransaktion in dieser Assetklasse fand mit dem Verkauf des Karstadt-Hauses an der Mönckebergstraße in Hamburg im zweiten Quartal statt.

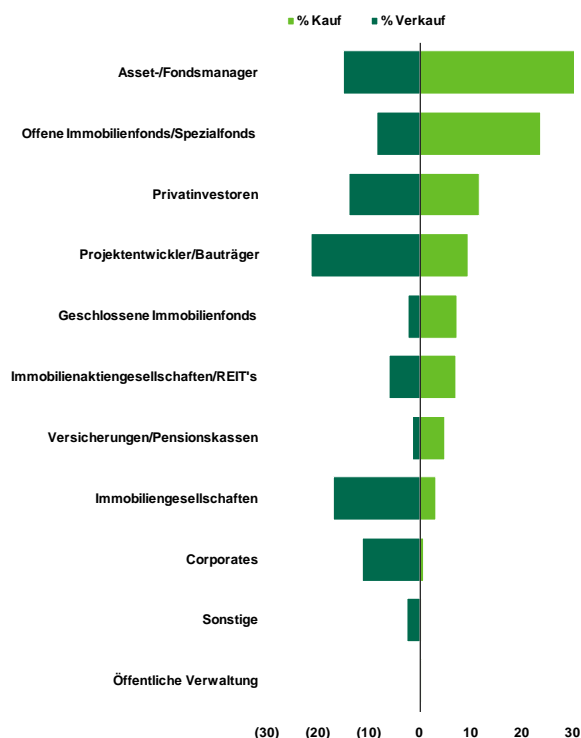
Einzelhandelsinvestmentmarkt nach Investorentypen

Aktivste Investorengruppe waren auf Käuferseite Asset- und Fondsmanger, auf die knapp ein Drittel des Investitionsvolumens entfiel. Mit fast 2,7 Mrd. € investierte diese Anlegergruppe 274 % mehr als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds investierten mit 1,98 Mrd. € rund 24 % des einzelhandelsbezogenen Gesamtvolumens, vornehmlich im Rahmen von Einzeltransaktionen wie dem Erwerb des Rheinpark-Centers in Neuss, des Stern Centers in Potsdam sowie des Linden Centers und des durch CBRE vermittelten Kant-Centers in Berlin. Eigenkapitalstarke Privatinvestoren steigerten ihren Anteil am Transaktionsvolumen weiterhin deutlich. Direkte private Investitionen in Einzelhandelsimmobilien erreichten im bisherigen Jahresverlauf mit 978 Mio. € einen Anteil von rund 12 % des Einzelhandelstransaktionsvolumens. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist diese eine Erhöhung der Investitionen um 184 %. Indirekte Anlagen von Privatvermögen über Geschlossene Fonds dagegen nahmen ab und machten mit 607 Mio. € nur noch wenig mehr als 7 % des Investmentvolumens aus – 24 % weniger als in den ersten drei Quartalen 2010. Internationale Investoren steigerten aufgrund der soliden Fundamentaldaten am deutschen Markt ihre Aktivität weiterhin. Auf sie entfielen gut 3,79 Mrd. € und somit rund 45 % des Gesamtinvestitionsvolumens.

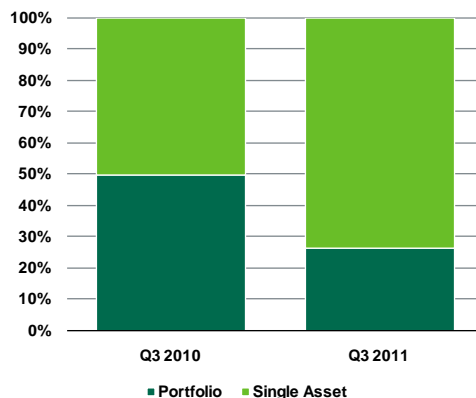
Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten



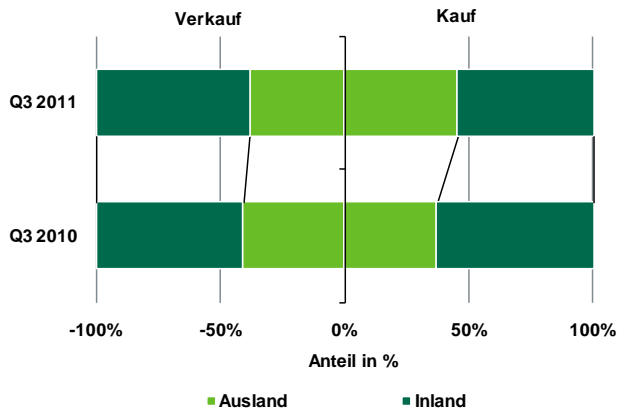
Transaktionsvolumen nach Investorentyp



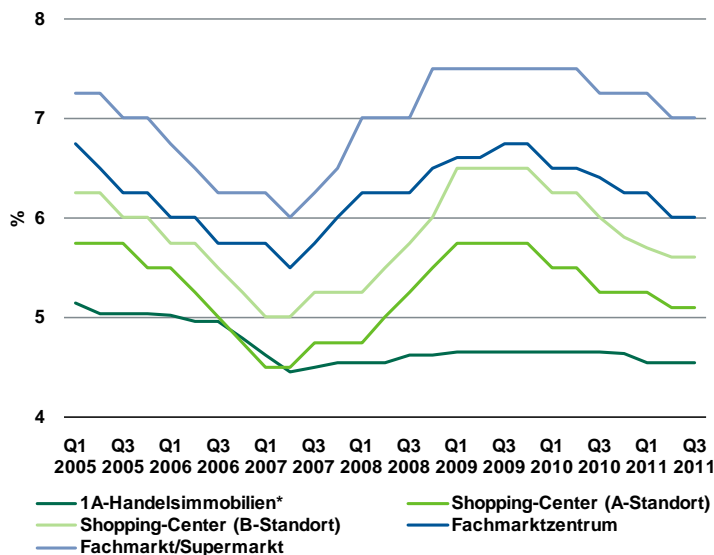
Transaktionsvolumen nach Portfolioquote



Transaktionsvolumen nach Investorenationalität

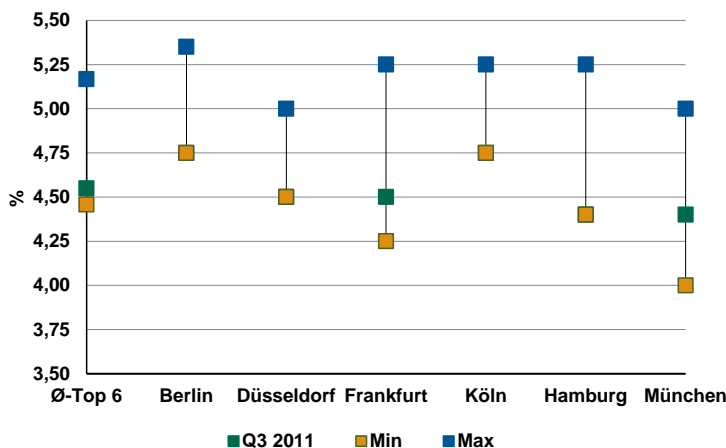


Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien



*Durchschnittliche Nettoanfangsrendite von Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München

Spitzenrenditen für 1A-Einzelhandelsimmobilien



* Minimum-/Maximumrendite seit Q1 2003

Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist dies eine Steigerung um fast 76 %. Unter anderem trugen zu diesem Ergebnis die Käufe des Metro Cash & Carry-Portfolios, des Anteils am CentrO Oberhausen sowie die Münchner Karstadt-Immobilien bei.

Auf Verkäuferseite zeigt sich eine gleichmäßigere Verteilung als im Vorjahreszeitraum. Zwar stellten nach wie vor Projektentwickler und Bauträger die aktivste Verkäufergruppe, jedoch lag ihr Anteil am Transaktionsvolumen mit 22 % deutlich unter dem Vorjahr (49 %). Ebenfalls in vermindertem Umfang waren Corporates – trotz des Metro-Portfolios – als Verkäufer von Gewerbeimmobilien tätig. Ihr Anteil lag nunmehr bei 11 % (Vorjahr: 17 %). Verstärkt trennten sich dagegen Asset-/Fondsmanager, Immobiliengesellschaften sowie Privatinvestoren von Immobilien. Die entsprechenden Anteile am Transaktionsvolumen lagen im laufenden Jahr jeweils deutlich im zweistelligen Bereich. In ebenfalls erheblichem Umfang steigerten Offene Immobilien- und Spezialfonds sowie Immobilienaktiengesellschaften und REITs ihre Verkäuferaktivität (+413 % bzw. +620 % ggü. Vorjahreszeitraum) und erreichten Anteile am Gesamtvolumen von 8 % (706 Mio. €) bzw. 6 % (511 Mio. €).

Die Portfolioquote im Einzelhandelsbereich sank im Jahresverlauf weiter ab. Lag sie im ersten Quartal noch bei 34 % des Transaktionsvolumens, so wurden in den Monaten April bis Juni knapp 22 % der Investitionen als Paketverkäufe registriert. Im dritten Quartal waren es noch 17 %. Über den Betrachtungszeitraum der ersten neun Monate wurden insgesamt 26 % der Transaktionen im Rahmen von Portfolios getätigt, während dieser Anteil im Vorjahreszeitraum noch knapp 50 % des Volumens umfasste. Hier zeigt sich die steigende Bedeutung von Investitionen in ausgewählte Single Assets. Grund hierfür ist nicht zuletzt auch die Tatsache, dass derzeit infolge von Portfolioumschichtungen und aus Insolvenzmassen zwar einige Portfolios auf dem Markt sind, der Verkauf jedoch aufgrund der Heterogenität der Portfolioassets hinsichtlich Lagekriterien und Mietvertragslaufzeiten überwiegend auf Einzelobjektebene erfolgt. Verglichen mit dem gesamten gewerblichen Investmentmarkt, wo knapp 23 % des Transaktionsvolumens durch Paketverkäufe generiert wurde, liegt der Portfolioanteil im Einzelhandelssegment dennoch weiterhin höher.

Entwicklung der Spitzenrenditen

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Einzelhandelsimmobilien als Anlageobjekte blieben die Nettoanfangsrenditen gegenüber der Jahresmitte 2011 in allen Segmenten stabil. So liegen die Renditen für Prime-Shopping-Center an A-Standorten (noch) bei 5,10 %, für vergleichbare Produkte in B-Standorten bei 5,60 %. Bei erstklassigen Core-Investments in Fachmarktzentren und freistehende Fachmärkte und Supermärkte werden Spitzenrenditen von 6,00 bzw. 7,00 % erzielt. Für 1A-Einzelhandelsimmobilien liegen die Nettoanfangsrenditen zwischen 4,40 % (München, Hamburg) und 4,75 % (Köln).

AUSBLICK

Mit dem erneut sehr hohen Transaktionsvolumen hat sich der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien einmal mehr als sehr robuste Anlageklasse im aktuellen Marktumfeld behauptet. Die rege Investitionsdynamik wird auch im Schlussquartal 2011 anhalten. Insgesamt bietet der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt als einer der größten Märkte in Europa den Investoren gute Diversifizierungsoptionen, um ihre Portfolios stärker auf Retail-Immobilien auszurichten. Der Mangel an Alternativinvestments in Form von Staatsanleihen bonitätsstarker Schuldner und Aktientitel sowie die geringere Volatilität der Gesamterträge von Einzelhandelsimmobilien – vor allem durch den Mix bonitätsstarker Mieter und somit stabilem Cashflow – ist besonders für die eher sicherheitsorientierten Investoren attraktiv. Besonders für unter Anlagedruck stehende Käufer sind Shopping-Center aufgrund der Losgröße hervorzuheben. Wir erwarten in den kommenden Monaten neben den sich anbahnenden großvolumigen Shopping-Center-Transaktionen auch weiterhin eine Zunahme an Verkäufen aus Insolvenzmassen. Bis zum Jahresende rechnen wir mit einem Gesamtumsatz zwischen 10 und 12 Mrd. € und sind damit auf einem vergleichbaren Niveau, wie es zuletzt 2007 erreicht wurde.

DEFINITIONEN**Spitzenrendite**

Die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) zeigt das Verhältnis von den anfänglichen jährlichen Nettomieteinnahmen (Miete abzüglich nicht umlagefähige Kosten) zur Gesamtinvestitionssumme (Kaufpreis plus Erwerbsnebenkosten = Bruttokaufpreis), ausgedrückt in Prozent, erzielbar in der jeweiligen Top-Lage in einem Gebäude mit erstklassiger Ausstattung, welches zu Marktkonditionen voll vermietet ist. Sie basiert sowohl auf den in einem Zeitraum getätigten Kaufvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Investmentabteilungen vor Ort.

Shopping-Center

In Anlehnung an die pan-europäische Definition des International Council of Shopping Centers (ICSC) werden unter Shopping-Center Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von mindestens 5.000 m² verstanden. Shopping-Center bestehen aus einer Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben in verschiedener Art und Größe sowie Gemeinschaftsflächen, die als Einheit geplant und errichtet wurden sowie als solche in ihrer Gesamtheit gemanagt werden. Üblicherweise sind Parkmöglichkeiten vor Ort gegeben. Von herkömmlichen Shopping-Centern werden spezialisierte Sonderformen des großflächigen Einzelhandels wie z. B. Nahversorgungszentren, Fachmarktzentren, Factory-Outlet-Center, Themencenter und Einkaufspassagen/-galerien unterschieden.

Fachmarktzentrum

In einem Fachmarktzentrum dominieren im Unterschied zu einem herkömmlichen Shopping-Center die Fachmärkte als Einzelhandelsbetriebsform. Das autokundenorientierte und zumeist eingeschossige Fachmarktzentrum zeichnet sich durch eine schlichte innere und äußere architektonische Gestaltung aus. In der Regel besteht eine umfangreiche offene ebenerdige Parkierung. Unter Fachmarktzentren werden Einzelhandelsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von mindestens 5.000 m² verstanden.

Gesamtmietfläche

Die Gesamtmietfläche (GMF) bezeichnet die Summe aller Einzelhandelsflächen über die Mieter exklusiv verfügen können. Begrenzung ist die halb zugerechnete Außenwand sowie die Schaufensterlinie. Die GMF schließt Gemeinflächen wie Verkehrsflächen, Parkflächen, Serviceflächen etc. aus. Auch werden Flächen mit einer anderen Nutzung als Einzelhandel wie Büro und Wohnen nicht mit einbezogen.

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CB Richard Ellis GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CB Richard Ellis GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

RESEARCH**Dr. Jan Linsin**

Director,
Head of Research Germany
WestendDuo
Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt/M.
t: + 49 69 170077 663
e: jan.linsin@cbre.com

Anja Scholz

Analyst
CB Richard Ellis GmbH
Kasernenstr. 69
40213 Düsseldorf
t: + 49 211 86066 149
e: anja.scholz@cbre.com

CBRE Capital Markets**Jan Dirk Poppinga**

Director,
Head of Retail Investment
CB Richard Ellis GmbH
Hausvogteiplatz 11A
10117 Berlin
t: + 49 30 726154 263
e: jan-dirk.poppinga@cbre.com