
IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag auf www.immobilien-zeitung.de vom 9. Januar 2015
www.immobilien-zeitung.de

Umsatz mit Fachmärkten steigt um über 1 Mrd. Euro

Der Umsatz mit Fachmärkten und Fachmarktzentren in Deutschland ist 2014 erheblich gestiegen. Weniger Geld wurde mit Geschäftshäusern gedreht, dafür sind die begehrten „Highstreet“-Immobilien zum Teil deutlich teurer geworden. Vom Niveau der Bahnhofstraße in Zürich sind die deutschen Top-Lagen allerdings noch weit entfernt.

Der Geldumsatz mit deutschen Einzelhandelsimmobilien erreichte 2014 rund 9,2 Mrd. Euro, das sind nach Angaben von CBRE 500 Mio. Euro oder 6% mehr als 2013. Im vierten Quartal haben die Umsätze noch einmal deutlich angezogen. Sie erreichten 2,9 Mrd. Euro. Nach Auskunft von Maklern hat das u.a. mit der Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Nordrhein-Westfalen (NRW) zu tun. NRW hat die Steuer zum 1. Januar 2015 um 30% heraufgesetzt. Viele Marktteilnehmer hätten sich darum Ende 2014 noch kurzfristig zu einer Transaktion entschlossen, heißt es.

Am stärksten ist der Umsatz mit Fachmärkten und Fachmarktzentren gestiegen. Er lag laut CBRE bei 3,8 Mrd. Euro, das sind 1,4 Mrd. Euro oder 60% mehr als im Vorjahr. Dagegen war der Markt für Einkaufszentren weniger liquide: Der Umsatz sank um 24% auf 2,7 Mrd. Euro. Das Investmentvolumen für innerstädtische Geschäftshäuser schrumpfte um 36% auf 1,6 Mrd. Euro. Für das laufende Jahr erwartet CBRE ein Marktvolumen von rund 10 Mrd. Euro.

Der Rückgang bei Geschäftshäusern hat dem Makler Comfort zufolge „ausschließlich“ mit dem knappen Angebot zu tun. „Vor allem Privateigentümer zeigten mangels alternativer Anlagemöglichkeiten nur sehr geringe Verkaufsbereitschaft.“ Die Preise für Geschäftshäuser stiegen dagegen weiter. Die durchschnittliche Rendite für ein Objekt in Bestlage sank 2014 auf 4,1%, 2009 lag der Wert noch bei 4,6%. An einigen wenigen Orten (z.B. Kurfürstendamm Berlin, Goethestraße Frankfurt, Hohe Straße Köln) wurden Comfort zufolge aber auch Häuser mit 3% Rendite verkauft. Auf der Kaiser-Joseph-Straße in Freiburg wurde erstmals der Kaufpreisfaktor 21 (4,76% Rendite) überschritten.

Bahnhofstraße Zürich: Faktor 35 „unterste Einstiegsebene“

In Zürich kann man als Investor von solchen Renditen nur träumen. „Seit Jahren geht im Premiumabschnitt der Bahnhofstraße nichts höher als 2,5% Rendite“, sagt Holger Schiekiera, Geschäftsführer Investment Comfort Swiss. Der Kaufpreisfaktor 35 ist auf dem Schmuck- und Uhrenboulevard, glaubt man Schiekiera, „unterste Einstiegsebene für ein freundliches Gespräch“. In der Schweiz herrsche ein vollkommen anderes Preisniveau als in Deutschland. „Für den Kaufpreisfaktor 20 bekommt man allenfalls in Mittelstädten einen Kaffee spendiert.“

Deutlich zugenommen haben Portfoliodeals. Etwa 3,1 Mrd. Euro von 9,3 Mrd. Euro entfallen nach Angaben von BNP Paribas Real Estate auf Mehrfachkäufe. 2013 wurden mit Immobilienpaketen im Einzelhandel rund 2,4 Mrd. Euro umgesetzt. 53% aller Paketdeals entfielen 2014 auf ausländische Investoren. BNP beobachtet auch eine wieder gestiegene Bereitschaft für Investments außerhalb des Core-Bereichs. „Rund 45% des Portfolioumsatzes sind dem Value-add-Segment zuzurechnen“, heißt es.

Nach Auskunft von JLL war es auch ein gutes Jahr für die Vermietung von Läden in Ia-Lagen. Nach einem Flächenumsatz von 480.000 qm im Jahr 2013 rechnet der Makler für 2014 mit einem Anstieg um rund 25%. Das Niveau des Jahres 2012 (588.000 qm) werde jedoch nicht erreicht.

Die größte Transaktion einer deutschen Einzelhandelsimmobilie war 2014 der Kauf des Palaisquartiers in Frankfurt durch die Deutsche Asset & Wealth Management (Deutsche Bank) und ECE für rund 800 Mio. Euro. Ein wesentlicher Teil des Palaisquartiers ist das Einkaufszentrum MyZeil. **cvs**