

Kontakt: Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets Jones Lang LaSalle Deutschland
Helge Scheunemann, Leiter Research Jones Lang LaSalle Deutschland
Telefon: +49 (0) 69 2003 1220
+49 (0) 40 350011 225
E-Mail: marcus.lemli@eu.jll.com
helge.scheunemann@eu.jll.com

Starker Jahresauftakt auf dem deutschen Investmentmarkt dank Einzelhandel

Frankfurt, 05. April 2011 – Der deutsche Investmentmarkt hat seine 2010 gezeigte Dynamik auch zum Jahresauftakt 2011 fortgesetzt. Mit einem Transaktionsvolumen von über 5,8 Mrd. Euro toppte das erste Quartal sogar das Ergebnis der letzten drei Monate des Jahres 2010. Damit wird es in der Statistik als bestes Quartalergebnis seit Anfang 2008 geführt. „Im 1-Jahresvergleich gleich geblieben ist die eindeutige Dominanz des Einzelhandelssektors (65% am Transaktionsvolumen) - verändert hat sich allerdings die Beeinflussung des Transaktionsvolumens im Besonderen durch *einen* großen Deal“, so Helge Scheunemann, Leiter Research Jones Lang LaSalle Deutschland. Und weiter: „Hatte vor Jahresfrist der Milliarden-Verkauf des Multi-Portfolios an Corio das Investmentergebnis in der Größenordnung von 5,1 Mrd. Euro möglich gemacht, so verteilt sich das Volumen aktuell auf mehrere Schultern mit immerhin 11 Transaktionen (Q1 2010: 7) jenseits der 100 Mio. EUR- Marke.“ Die Top 5 entfallen dabei allesamt auf einzelhandelsgenutzte Immobilien* angeführt vom Cerberus-Portfolio mit dem Kauf von 45 an die Metro Cash and Carry vermietete großflächige Fachmärkte für rund 700 Mio. Euro sowie dem ebenfalls 700 Mio. Euro schweren Anteilskauf eines kanadischen Pensionsfonds am Shopping Center „CentrO“ in Oberhausen.

Gegenüber dem Volumen von 3,8 Mrd. Euro, die auf die Assetklasse Einzelhandel entfielen, fallen die Büroimmobilien mit 1 Mrd. Euro, entsprechend 18 %, Lager-/Logistikimmobilien mit ca. 330 Mio. Euro, entsprechend knapp 6 % sowie Hotel mit knapp 300 Mio. Euro, entsprechend 5 %, deutlich weniger ins Gewicht.

*innerstädtische Geschäftshäuser, Fachmärkte und Fachmarktzentren sowie Shopping Center

Starker Jahresauftakt auf dem deutschen Investmentmarkt dank Einzelhandel

Dominanz der Investments außerhalb der großen Städte

Ohne die Berücksichtigung der in Portfolios enthaltenen Objekte, entfielen auf Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart etwas mehr als 2 Mrd. Euro und damit 35 % des Transaktionsvolumens. Das ist im Vergleich zu den Vorjahren relativ wenig - für die Gesamtjahre 2009 und 2010 wurden z.B. Anteile von 52 % bzw. 58 % registriert – und liegt in der Dominanz der Einzelhandelsimmobilien begründet, die überwiegend außerhalb der großen Metropolen gehandelt werden. „Diese Verteilung wird sich im Laufe des Jahres sicherlich noch relativieren, denn es sind einige größere Büroimmobilien in den Städten in der Pipeline, die in den nächsten Quartalen voraussichtlich zum Abschluss kommen werden“, so Marcus Lemli, Leiter Leasing & Capital Markets Jones Lang LaSalle Deutschland. Für die aktuelle Momentaufnahme ergibt sich auf regionaler Ebene ein unterschiedliches Bild: Während das Transaktionsvolumen in Düsseldorf im 12-Monatsvergleich um 148 % auf 300 Mio. Euro, in Stuttgart um 100 % auf 70 Mio. Euro und in Frankfurt um immerhin noch 56 % auf 210 Mio. Euro angestiegen ist, sank das in gewerbliche Immobilien investierte Kapital in den anderen vier Hochburgen um jeweils 20 bis 37 %. Für eine nachhaltige Trendaussage reicht dieses erste Stimmungsbild allerdings noch nicht aus.

„Insgesamt gibt es eine deutliche Risikodifferenzierung bei der Nachfrage: risikoärmere Investments (Lage- und Objekt-Qualität bzw. lange Mietvertragslaufzeiten) versus „chancenorientierte“ Anlagen, sofern die Verkaufspreise das Erwirtschaften höherer Renditen wirklich zulassen“, so Marcus Lemli. Angebot und Nachfrage laufen hier allerdings auseinander. Für viele opportunistische Investoren sind die Preise der meisten Produkte noch zu hoch, um zuzugreifen. Wenn der Preis allerdings stimmt, dann kann es bis zu 10 Interessensbekundungen pro Objekt kommen, so der Investmentexperte. Und weiter: „Man darf gespannt sein, wie schnell sich auf Seiten der Verkäufer dieser Preisanpassungsprozess für Produkte außerhalb des Core Segments vollziehen wird. Denn das dürfte nicht zuletzt das Transaktionsergebnis in 2011 beeinflussen.“

Renditen mit uneinheitlicher Entwicklung

Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien haben sich im Verlauf der letzten drei Monate mit durchschnittlich 3 Basispunkten insgesamt nur geringfügig nach unten bewegt und liegen jetzt bei 5,04%. Aufgrund der hohen Nachfrage nach erstklassigen Produkten in den Top-Lagen Berlins und Hamburgs war allerdings dort ein Rückgang der Spitzenrenditen um jeweils 10 Basispunkte, in München um 5 Punkte zu beobachten. In den anderen untersuchten Hochburgen verharrten die Renditen auf ihrem bisherigen Niveau. Bis Ende 2011 dürfte es noch einmal zu einem Renditerückgang im Schnitt von 10-15 Basispunkten kommen.

Starker Jahresauftakt auf dem deutschen Investmentmarkt dank Einzelhandel

Mehr Bewegung als im Bürosektor gab es nachfragegetrieben bei den Einzelhandelsimmobilien. „Die Preise für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland werden insbesondere von den internationalen Investoren als risikoangepasst (risk-adjusted) attraktiv eingeschätzt: Aufgrund der guten Konjunktur, der erfreulichen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt und einem damit erhoffen weiter positiven Konsumverhalten sieht man eher die guten Chancen und bewertet das aktuelle Preisniveau als günstig“, so Lemli. Für Shopping Center reduzierten sich die Renditen um 5 Basispunkte auf 5,20%. Die Nachfrage nimmt hier zu, insbesondere kleinere Shopping Center zwischen 30 und 70 Mio. Euro stehen stark im Fokus. Bei Fachmärkten gab es einen Rückgang um 25 Basispunkte auf 6,75%. Für die besten innerstädtischen Geschäftshäuser liegen die Renditen - bei einem erheblichen Nachfrageüberhang - im Schnitt gleichbleibend bei rund 4,2%.

2011 wird wieder ein bewegtes Investmentjahr

Insgesamt darf auch für 2011 ein durchaus dynamisches Investmentjahr erwartet werden mit einem Transaktionsvolumen von etwas über 20 Mrd. Euro. Viele ausländische Investoren sondieren den Markt – ihr Anteil machte in den ersten drei Monaten bereits rund die Hälfte des Transaktionsvolumens aus. Darüber hinaus zeugen zahlreich neu aufgelegte Fonds davon, dass genügend Investitionskapital vorhanden ist.

Ein Thema bleibt die Verfügbarkeit und die Kosten des Fremdkapitals. Es ist nicht absehbar, dass sich dieses kurz- und mittelfristig vergünstigen wird, im Gegenteil. Angesichts der positiven Konjunktorentwicklung und der damit einhergehenden steigenden Preise könnten die Zinsen bis Jahresende weiter ansteigen. Eigenkapitalquoten von mind. 35% bleiben Standard. Entsprechend gering sind auch deshalb derzeit noch die Investmentaktivitäten bei Produkten abseits von Core. „Die stabilen Vermietungsmärkte könnten das aber zumindest langsam aufweichen: Abstriche werden dann aber vorzugsweise wie bisher nicht bei Objektqualität, der Bonität der Miete oder der Lage gemacht. Am ehesten zeigen sich potentielle Investoren beim Faktor Restlaufzeit der Objektmietverträge flexibel und kompromissbereit“, so Marcus Lemli.

Investmentmarktüberblick

Stand: 1. Quartal 2011

% heißt: Prozentuale Differenz des Wertes Q1 2011 zum Wert Q1 2010

	Transaktionsvolumen Big 7 (Millionen Euro)		
	Q1 2010	Q1 2011	%
Berlin	630	450	-29%
Düsseldorf	120	300	150%
Frankfurt/M	135	210	56%
Hamburg	440	320	-27%
Köln	490	310	-37%
München	500	400	-20%
Stuttgart	35	70	100%
Gesamt	2.350	2.060	-12%

	Transaktionsvolumen bundesweit (Millionen Euro)		
	Q1 2010	Q1 2011	%
Einzelobjekte	3.397	3.836	13%
Portfolios	1.655	1.981	20%
Gesamt	5.052	5.817	15%

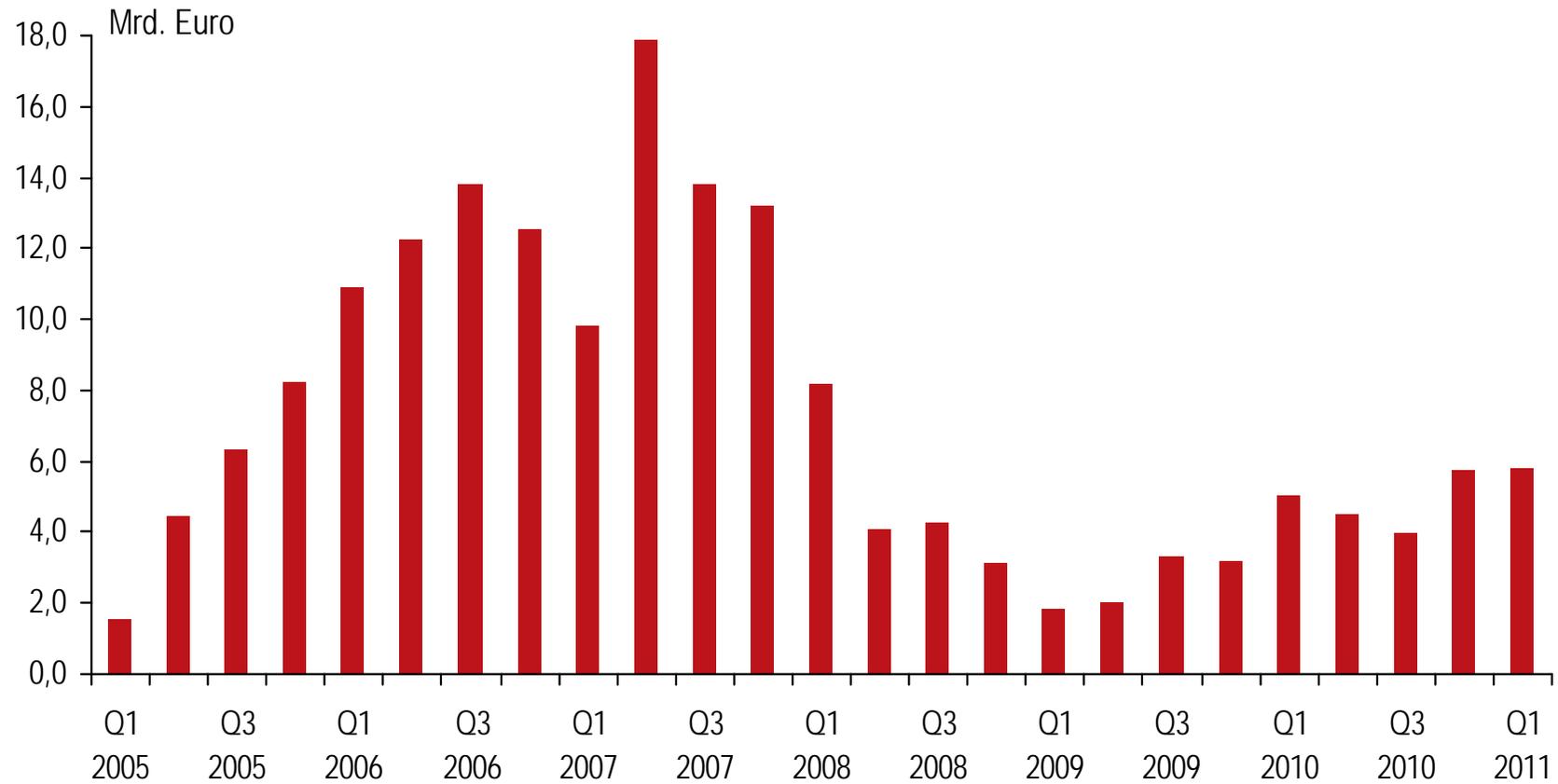
	Spitzenrendite in 1A-Lagen (Aggregierte Nettoanfangsrendite in den Big 7)				
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011
Büro	5,24	5,19	5,16	5,07	5,04
Einzelhandel: Shopping Center	5,50	5,50	5,25	5,25	5,20
Einzelhandel: Fachmarktzentren	6,25	6,25	6,00	6,00	6,00
Einzelhandel: einzelne Fachmärkte	7,00	7,00	7,00	7,00	6,75
Einzelhandel: Geschäftshäuser	4,22	4,20	4,20	4,19	4,19
Lager/Logistik*	7,20	7,20	7,20	7,10	7,10

*ohne Köln

	Büro-Spitzenrendite				
	Q1 2010	Q2 2010	Q3 2010	Q4 2010	Q1 2011
Berlin	5,25	5,20	5,20	5,10	5,00
Düsseldorf	5,30	5,20	5,20	5,15	5,15
Frankfurt/M	5,25	5,20	5,00	5,00	4,90
Hamburg	5,00	5,00	5,00	5,00	4,90
Köln	5,45	5,45	5,45	5,25	5,25
München	5,00	5,00	5,00	4,85	4,80
Stuttgart	5,45	5,25	5,25	5,25	5,25

Transaktionsvolumen Deutschland

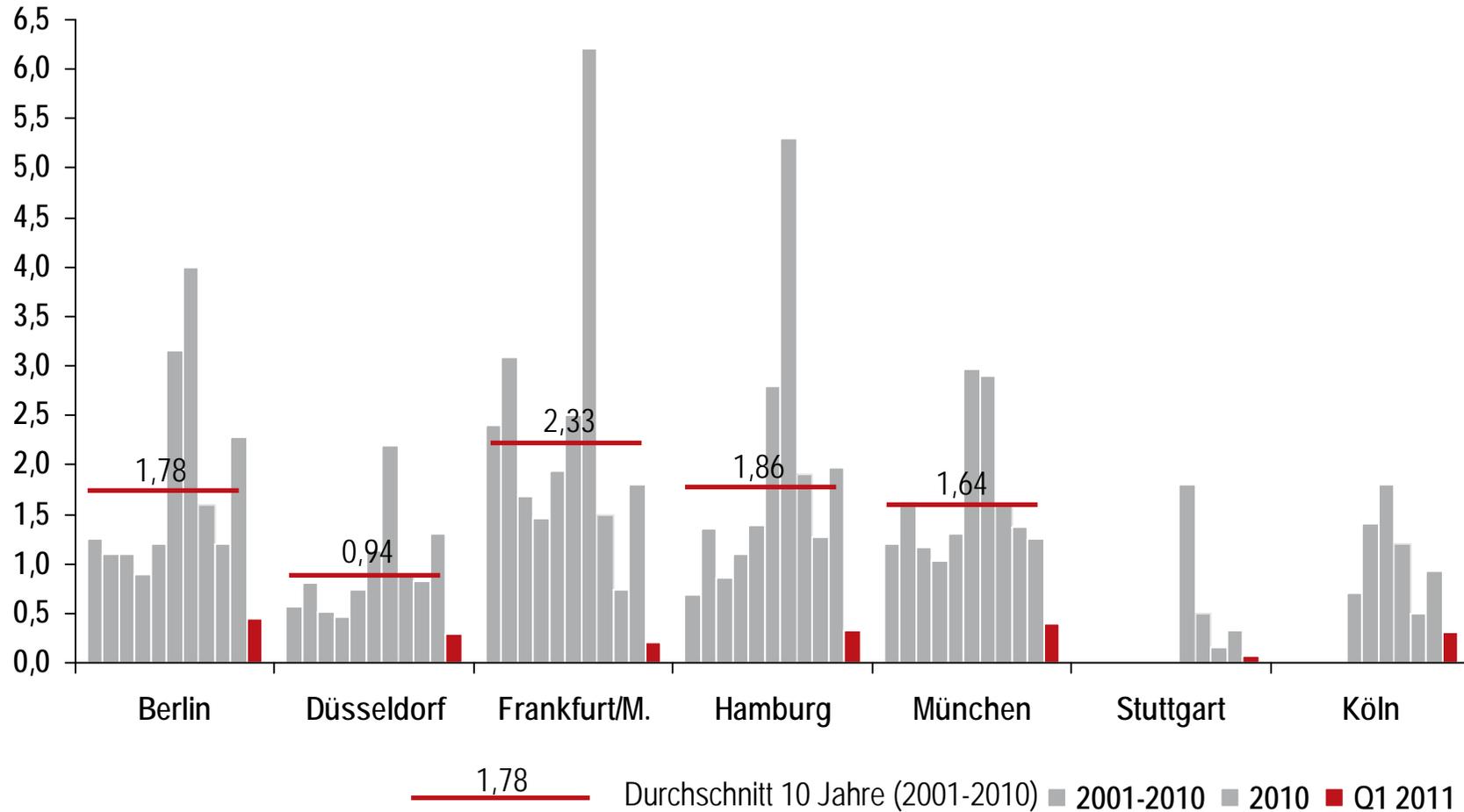
(Immobilien mit gewerblicher Nutzung)



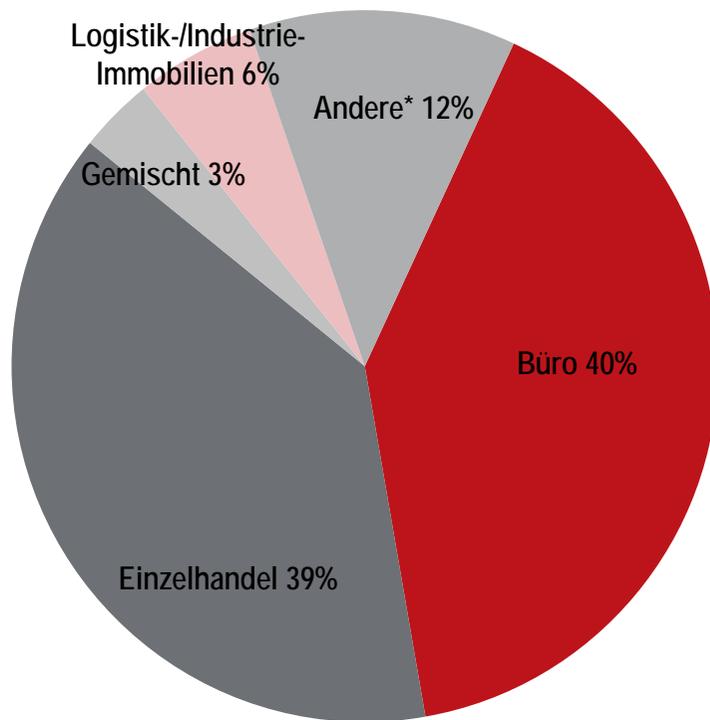
Transaktionsvolumina Big 7

(ohne Wohnimmobilien, inklusive lokaler Portfolios)

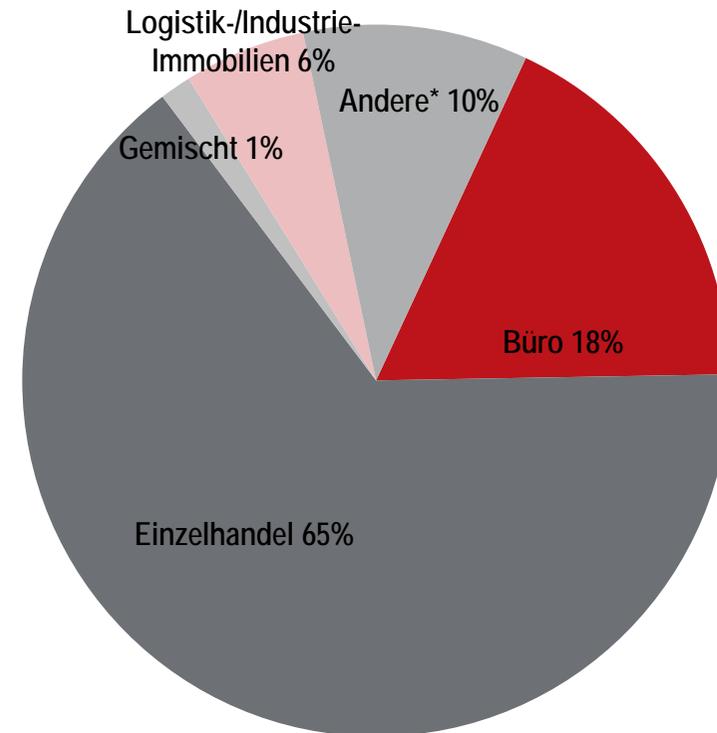
Mrd. Euro



Transaktionsvolumen Deutschland nach Assetklassen

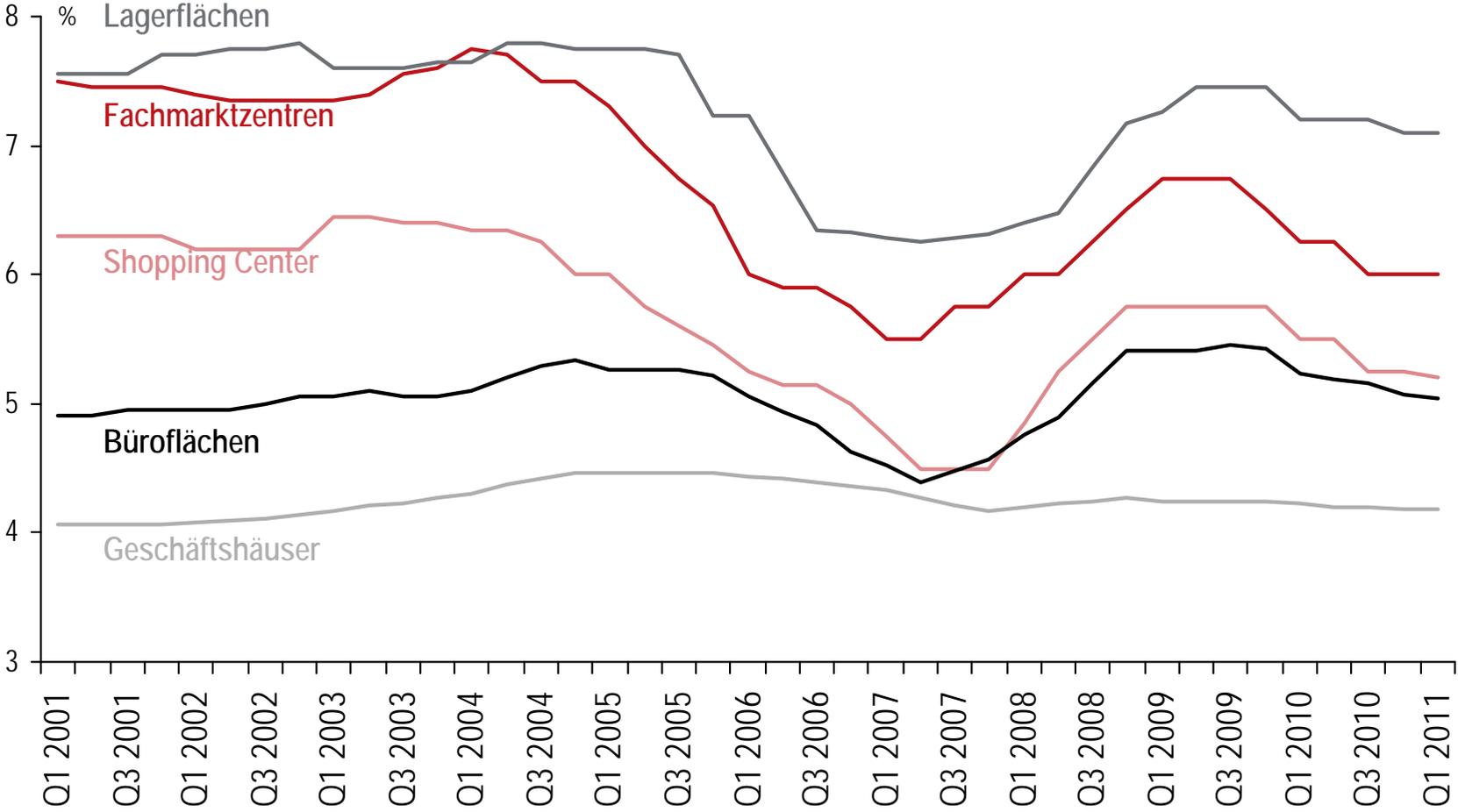


2010
Euro 19,3 Mrd.



Q1 2011
Euro 5,8 Mrd.

Entwicklung der Spitzenrenditen



*Aggregierte Netto-Anfangsrendite für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, München, Stuttgart; Köln (ab 2009, ohne Lagerflächen)
 Stand: April 2011
 Quelle: Jones Lang LaSalle