

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Sonderdruck aus der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 1. Februar 2013

## ZUR SACHE

# Rosinenpicken möglich

**Ist die Konzentration der Anleger auf großvolumige Immobilien im Einzelhandel sinnvoll?**

Der Euro-Krise zum Trotz bleiben Einzelhandelsimmobilien weiterhin im Fokus nationaler und internationaler Anleger. Mit 6,8 Milliarden Euro und einem Marktanteil von rund 27 Prozent belegten Einzelhandelsobjekte 2012 nach den Büroimmobilien Platz zwei, gemessen am gewerblichen Transaktionsvolumen.

Bei genauer Beobachtung der Angebots- und Nachfragesituation ergibt sich zurzeit eine bemerkenswerte Zweiteilung des Marktes, die Anleger geschickt für sich nutzen können. Die steigende Nachfrage nach Anlageobjekten über 15 Millionen Euro kann auf Angebotsseite nicht vollständig befriedigt werden. Gleichzeitig ist bei Einzelhandelsimmobilien unter 10 Millionen Euro ein Angebotsüberhang festzustellen, der zu stagnierenden Preisen im Ankauf geführt hat. Umso bemerkenswerter, dass die Mehrheit



*Thomas Dänzel ist Experte für Einzelhandelsinvestment bei Colliers International. Foto Unternehmen*

der Anleger weiterhin im knappen Angebot der großvolumigen Einzelhandelsobjekte nach renditestarken „Schnäppchen“ sucht. Denn bei einem Wechsel der Anlagestrategie könnte die Performance einiger Portfolios deutlich verbessert werden, wenn diese Marktsituation Niederschlag bei der Auswahl der Objekte finden würde.

Aufgrund der attraktiven Angebotssituation können Anleger bei Einzelhandelsimmobilien

unter 10 Millionen Euro zurzeit Rosinen picken und bei vergleichbarem Standort und gleicher Qualität eine Kaufpreisdifferenz in Höhe einer Jahresmiete und mehr zu ihren Gunsten verbuchen. Mehrere kleine Objekte sind im Einzelhandelsinvestment unter Umständen also die ertragsstärkere Variante als eine großvolumige Immobilie. Oft wiegen die geringeren Einstandskosten die höheren Kosten für das Assetmanagement auf – und schon wenige Ankermieter verursachen in der Summe weniger Arbeit als ein heterogener Mietermix in einer großen Einzelhandelsimmobilie.

© Alle Rechte vorbehalten. Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt. Zur Verfügung gestellt vom Frankfurter Allgemeine Archiv. [www.faz-rechte.de/sonderdrucke.htm](http://www.faz-rechte.de/sonderdrucke.htm).