

## Rekordpreise für Premiumsegment-Geschäftshäuser

Wie die Jahre zuvor konzentrierte sich das Primärinteresse der Investoren auch 2014 auf Geschäfts- und Kaufhäuser in den Bestlagen der deutschen Innenstädte. Im Fokus lagen nicht nur die „Big Seven“, vielmehr auch Oberzentren wie Münster, Freiburg, Heidelberg und durchaus auch kleinere Städte, wie Singen, Offenburg oder Neubrandenburg.

Das gesamte Transaktionsvolumen in Geschäftshäuser in den „High Streets“ ist aufgrund des sehr geringen Angebots spürbar eingebrochen. Die Comfort-Gruppe geht von nur noch 1,7 Milliarden Euro aus, nach 2,5 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Dadurch liegt auch der Marktanteil der Primärlagen, bezogen auf alle im Inland gehandelten Einzelhandelsimmobilien, mit 18 Prozent deutlich unter den 29 Prozent des Vorjahres.

Korrespondierend zur gewachsenen Knappheit an Objekten ist der Preistrend klar aufwärts gerichtet. Wenn die Renditeerwartung für Top-Geschäftshäuser in den Metropolen früher noch beim absoluten Minimum von 4,2 Prozent lag, so konn-

ten 2014 in der Kölner Hohe Straße, dem Berliner Kurfürstendamm oder der Frankfurter Goethestraße durchaus 3,0 Prozent erzielt werden. Über einen Fünf-Jahres-Zeitraum fiel die Rendite in diesem Spezialsegment bundesweit von durchschnittlich 4,6 Prozent in 2009 kontinuierlich auf nunmehr 4,1 Prozent.

Wenn die Branche Faktoren über 30-fach allenfalls mit Deutschlands wertvollstem Pflaster München verband, wurde diese Grenze 2014 in den Bestlagen gleich mehrerer Metropolen, bis hin zum Faktor 35-fach, durchbrochen. Ähnliches gilt für die sogenannten B-Städte.

Wenn beispielsweise in Freiburg im Vorjahr spätestens bei Faktor 20-fach die Verhandlungen ohne Ergebnis abgebrochen wurden, ging es 2014 in der Kaiser-Joseph-Straße auch über den Faktor 21-fach hinaus noch locker zum Notar. Für das laufende Jahr rechnet Comfort mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach den High Streets bei gleichzeitig weiterer Angebotsverknappung und damit also tendenziell weiter steigenden Kaufpreisen. Red.