

## Immobilienmärkte

### Retailimmobilien: Renditen unter Druck

Die Renditen für Einzelhandelsimmobilien in 1a-Citylagen geben 2007 aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage weiterhin leicht nach. Diese Prognose gibt das auf handelsgenutzte Gewerbeimmobilien spezialisierte Maklerhaus Kemper's Deutschland GmbH, Düsseldorf, nach der Analyse der wichtigsten 185 Städte in Deutschland ab. Die Faktoren, welche multipliziert mit der Jahresnettomiete den Verkaufswert ergeben, legen 2007 deutlich zu. Hintergrund ist die nach wie vor sehr hohe Nachfrage nach einzelhandelsgenutzten Gewerbeimmobilien. Im Bundesdurchschnitt wird für dieses Jahr ein Zuwachs um 7,5 Prozent beziehungsweise einen Punkt. Im Mittel müssen Investoren 2007 für Einzelhandelsimmobilien in 1a-Lagen damit das 14,5-fache der Jahresnettomiete aufwenden.

In den von Investoren besonders stark nachgefragten 20 Städten Deutsch-

lands, die Spitzenmieten über 100 Euro erzielen, fällt der Anstieg der Faktoren noch höher aus. Für 2007 prognostiziert Kemper's einen durchschnittlichen Anstieg der Faktoren um 1,25 Punkte. Diese sind in München (26), Köln (22) und Frankfurt (21,5) am höchsten. Es folgen Stuttgart, Berlin, Düsseldorf und Hamburg (20,5 bis 21). In Ostdeutschland liegt Leipzig (19) vor Dresden (18) und Erfurt (17,5).

Die Anfangsrendite, das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen im ersten Jahr und Investitionssumme, bleibt wegen der hohen Investment-Nachfrage weiter unter Druck. Der Makler beziffert den Rückgang in den 185 untersuchten Städten mit 0,5 Prozent. Konkret sinkt die Anfangsrendite im Schnitt von 7,4 Prozent auf 6,9 Prozent. Trotz des Rückgangs bleiben die Renditen im Vergleich zu europäischen Nachbarn auf einem attraktiven Niveau.