



Pressemitteilung

Colliers International: Äußerst starkes Jahr beim Handel mit deutschen Einzelhandelsobjekten – Transaktionsvolumen von 12 Milliarden Euro erzielt

- **Transaktionsvolumen im zweistelligen Milliarden-Euro-Bereich zählt zu den mit Abstand besten Ergebnissen der letzten Jahre**
- **Marktanteil am Gesamtinvestmentmarkt trotz überwiegend kleinteiliger Portfolioverkäufe bei über 20 Prozent**
- **Fachmarktportfolien des Lebensmitteleinzelhandels dominieren Marktgeschehen**
- **Erneut mehr als drei Viertel des Transaktionsvolumens außerhalb der sieben Investmentzentren registriert**

München, 9. Januar 2018 – Der Verkauf von deutschen Einzelhandelsimmobilien erbrachte 2017 nach Angaben von Colliers International ein Transaktionsvolumen von 12,0 Milliarden Euro. Auch wenn damit der Vergleichswert des Ausnahmejahres 2015 von 16,0 Milliarden Euro nicht erreicht wurde, zählt das Ergebnis im weit zweistelligen Milliarden-Euro-Bereich zu den mit Abstand stärksten Jahresabschlüssen der vergangenen zehn Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um 35 Prozent übertroffen, der des Vorjahres um 29 Prozent.

Thomas Dänzel, Head of Retail Investment bei Colliers International: „In der Assetklasse Einzelhandelsimmobilien wurden allein im vierten Quartal 2017 mehr als ein Drittel des Gesamtjahresvolumens umgesetzt. Am Ende des überdurchschnittlich starken Jahres hat die Dynamik – wie am deutschen Investmentmarkt insgesamt – noch einmal deutlich angezogen.“

Im vierten Quartal weitere Großdeals verzeichnet

Zu dem bis dato größten Verkaufsdeal aus dem zweiten Quartal, bei dem 90 Geschäftshäuser von Corestate an Universal Investment im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer übergangen, kamen in den Monaten Oktober bis Dezember allein zwei weitere Verkäufe in der Größenordnung zwischen 650 und 700 Millionen Euro hinzu. Dabei handelt es sich um einen aus zwei

Einzelhandelsobjekten bestehenden Teil des gemischten Primus-Portfolios, das mit insgesamt fünf namhaften Premium-Objekten von der RFR Holding an die österreichische Signa Prime Selection veräußert wurde. Bei den beiden Objekten, die fast die Hälfte des Gesamtkaufpreises von 1,5 Milliarden Euro ausmachten, handelt es sich um die Projektentwicklung Upper Zeil in Frankfurt sowie den 50-Prozent-Anteil des Karstadthauses am Münchener Hauptbahnhof. Des Weiteren wechselten 13, vornehmlich in B- und C-Städten gelegene Karstadthäuser den Besitzer. Hier agierte die RFR Holding als Käufer, hinter dem Verkauf stand der israelische Geschäftsmann Beny Steinmetz.

Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren bleiben dominierendes Einzelhandelsformat

Insgesamt nahm der Marktanteil von Portfolien gegenüber dem Vorjahr von 48 Prozent in 2016 auf 63 Prozent in 2017 zu, was einem Transaktionsvolumen von 7,5 Milliarden Euro entspricht. Zum Vergleich: Am deutschen Investmentmarkt fiel der Portfolioanteil über alle Assetklassen hinweg mit 36 Prozent deutlich geringer aus. Anders als die erwähnten Megadeals vermuten lassen, beherrschten vor allem kleinteilige Fachmarktportfolien das Marktgeschehen.

Auf Fachmarktportfolien entfiel ein Marktanteil von 38 Prozent des gesamten, in deutsche Einzelhandelsimmobilien investierten Transaktionsvolumens. Betrachtet man nur Portfolien, so liegt der Anteil sogar bei 61 Prozent. „Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, also Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels, stehen bei Investoren besonders hoch im Kurs. Dieser schon 2016 festgestellte Trend hat sich in den vergangenen 12 Monaten nochmals verstärkt und unterscheidet sich grundsätzlich vom Anlageschwerpunkt des Ausnahmejahres 2015 sowie noch stärker von dem der letzten Boomperiode 2006/2007. Nach- und Werthaltigkeit von Investments sind aktuell bei deutlich risikoaverser agierenden Investoren das ausschlaggebende Kaufargument. Ein Lebensmittler als langfristiger Mieter eines Fachmarktes bzw. als Anker in einer Fachmarkttagglomeration bzw. einem Fachmarktzentrum wird angesichts der geringen Krisenanfälligkeit gegenüber Schwankungen von Einkommens- oder Inflationsverhältnissen als Garant eines gesicherten Cash-Flows gesehen. Auch gegenüber anderen Branchenentwicklungen – wie den Auswirkungen des Online-Handels – bietet ein solches Mietverhältnis Schutz. Darüber hinaus sichert das restriktive Planungsrecht in Deutschland nicht nur die Wertbeständigkeit von Bestandsimmobilien, sondern ermöglicht unter Einsatz von Asset Management-Maßnahmen nicht unerhebliche

Wertsteigerungspotenziale. Zudem sind Fachmärkte für Investoren auf der Suche nach auskömmlicher Verzinsung mit Renditen von über fünf Prozent im Vergleich zu anderen Immobilienassetklassen zunehmend alternativlos“, erläutert **Dänzel** die Beliebtheit dieses Einzelhandelsformats.

Auch unter den Einzeldeals waren Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit 50 Prozent der dominierende Objekttyp. Eine Folge dieser Nachfragestruktur ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Investments außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen, der sich auf über drei Viertel der Anlagesumme beläuft.

Nach den Handelsformaten insgesamt differenziert entfielen 2017 47 Prozent des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals auf Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren, weit vor Einkaufszentren mit 27 Prozent und innerstädtische Geschäftshäuser mit 26 Prozent.

Bei den drei größten Einzeldeals handelt es sich allerdings um Einkaufszentren, die in der Größenordnung zwischen 200 und 300 Millionen Euro verkauft wurden. Am größten und jüngsten Transfer, der des Rhein-Ruhr-Zentrums in Mülheim an der Ruhr, waren mit Blackstone auf der Verkäuferseite und Morgan Stanley auf der Käuferseite gleich zwei Opportunity Fonds aus den USA beteiligt. Das Shopping Center Nova Eventis bei Leipzig - inklusive UCI Kino - ging mit der Ares Management Group ebenfalls an einen Käufer aus den USA. Die East Side Mall in Berlin, die im Oktober 2017 ihre Pforten öffnete, wurde noch im Projektstadium vom Asset Manager RFR Holding erworben.

Anteil internationaler Investoren wird 2018 zunehmen

Mit einem Marktanteil von 10 Prozent waren die USA die mit Abstand größte ausländische Anlegernation, gefolgt von Großbritannien mit 7 Prozent und Österreich mit 6 Prozent. Insgesamt betrug im Jahr 2017 der Marktanteil ausländischen Kapitals rund 4,4 Milliarden Euro bzw. 37 Prozent. Damit hinkt der Wert noch deutlich dem des deutschen Investmentmarktes von 45 Prozent hinterher. „Wir beobachten aber aktuell eine rege Sondierung des deutschen Marktes durch heimische Vermögenverwalter und Asset Manager im Auftrag ausländischer Investoren, so dass wir für 2018 von einer Steigerung des Anteils internationaler Anleger ausgehen“, beobachtet **Dänzel**.

Sowohl auf der Käufer- wie auch Verkäuferseite waren Asset- und Fondsmanager stark vertreten. Als Intermediäre legten sie 2017 rund 2,2 Milliarden Euro bzw. 18 Prozent des Transaktionsvolumens an. Nur offene Immobilienfonds und zahlreiche neu aufgelegte Spezialfonds investierten mit 3,1 Milliarden Euro bzw. 26 Prozent eine höhere Summe.

Verkäuferseitig war die Dominanz von Vermögensverwaltern noch deutlicher. Sie trennten sich oftmals nach zum Teil recht kurzer Halteperiode und unter Ausnutzung aktueller Preissteigerungen von Einzelhandelsimmobilien im Wert von 3,4 Milliarden Euro und erzielten einen Marktanteil von 28 Prozent. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen mit großem Abstand Projektentwickler mit 11 Prozent und Privatinvestoren bzw. Family Offices mit 10 Prozent.

Spitzenrenditen haben Boden noch nicht gefunden

Auch wenn die Dynamik aufgrund des erreichten Preisniveaus allmählich abnimmt, wurden weitere Renditekompressionen zum Jahresende 2017 registriert. Bei Geschäftshäusern in 1a-Lage beträgt nach aktuellen Rückgängen in Hamburg (jetzt 3,2 Prozent) und Stuttgart (3,1 Prozent) die Spanne zwischen den TOP 7-Städten 70 Basispunkte. Neben München liegt Frankfurt mit 2,8 Prozent am unteren Ende, Düsseldorf und Köln mit 3,5 Prozent am oberen Ende der Skala. Vergleichsweise stabil auf niedrigem Niveau sind die Spitzenrenditen für Einkaufszentren. Die Spanne reicht dort von 3,8 bis 4,8 Prozent. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren liegen Spitzenrenditen vergleichsweise am höchsten. Vor allem einzelne Fachmärkte werden an allen TOP 7-Standorten noch zu Spitzenrenditen von über 5,0 Prozent verzinst, bei Fachmarktzentren allerdings mancherorts schon unterschritten.

Ausblick: Transaktionsvolumen wird 2018 bei Fortsetzung der marktbeherrschenden Trends erneut 10-Milliarden-Euro-Marke knacken

Der Markt für Einzelhandelsinvestments in Deutschland befindet sich – wie der gesamte gewerbliche Investmentmarkt – in einer absoluten Hochphase. Diese wird angesichts langfristig stabiler Rahmenbedingungen wie Niedrigzinsumfeld, konjunkturelle Stärke und gesunder Arbeitsmarkt auch 2018 fortbestehen. „Vorausgesetzt, es wird weiterhin genügend Produkt am Markt platziert, gehen wir auch dieses Jahr von einem Anlagevolumen deutlich über 10 Milliarden Euro aus. Einen Dämpfer könnte der Trend allerdings aufgrund des mittlerweile erreichten



Preisniveaus erhalten, vor allem wenn langfristige Bestandshalter zunehmend den Höhepunkt des aktuellen Zyklus antizipieren und Weiterverkäufe drosseln“, prognostiziert **Dänzel**.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](https://twitter.com/ColliersGermany) @ColliersGermany, [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Thomas Dänzel
Head of Retail Investment Germany
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0)89 624294-0
thomas.daenzel@colliers.com

Susanne Kiese
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 86 20 62-0
susanne.kiese@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de