

MARKTBERICHT  
2017/2018



Accelerating success.

# Einzelhandel Investment Deutschland

# Einzelhandel Investment

## Transaktionsvolumen

Der Verkauf von deutschen Einzelhandelsimmobilien erzielte 2017 ein Transaktionsvolumen von 12,0 Mrd. €. Auch wenn damit der Vergleichswert des Ausnahmejahres 2015 von 16,0 Mrd. € nicht erreicht wurde, zählt das Ergebnis im weit zweistelligen Milliardenbereich zu den mit Abstand stärksten Jahresabschlüssen der vergangenen zehn Jahre. Der langjährige Durchschnitt wurde um 35 % übertroffen.

Die drei größten Verkäufe des Jahres waren Portfolios in der Größenordnung zwischen 650 und 700 Mio. €. Zu dem Großdeal aus dem zweiten Quartal, bei dem 90 Geschäftshäuser von Corestate an Universal Investment im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer übergangen, kamen im starken vierten Quartal zwei weitere Verkäufe hinzu. Dabei handelt es sich um einen aus zwei Einzelhandelsobjekten bestehenden Teil des gemischten Primus-Portfolios, das von der RFR Holding an die österreichische Signa Prime Selection veräußert wurde. Bei den beiden Objekten handelt es sich um die Projektentwicklung Upper Zeil in Frankfurt sowie den 50%-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. Insgesamt nahm der Marktanteil von Portfolios gegenüber dem Vorjahr von 48 % in 2016 auf 63 % in 2017 zu, was einem Transaktionsvolumen von 7,5 Mrd. € entspricht.

Bei den größten Einzeldeals handelt es sich um die drei Einkaufszentren Rhein-Ruhr-Zentrum in Mülheim an der Ruhr, das Shopping Center Nova Eventis bei Leipzig sowie die East Side Mall in Berlin, die im Oktober 2017 ihre Pforten öffnete und noch im Projektstadium veräußert wurde.

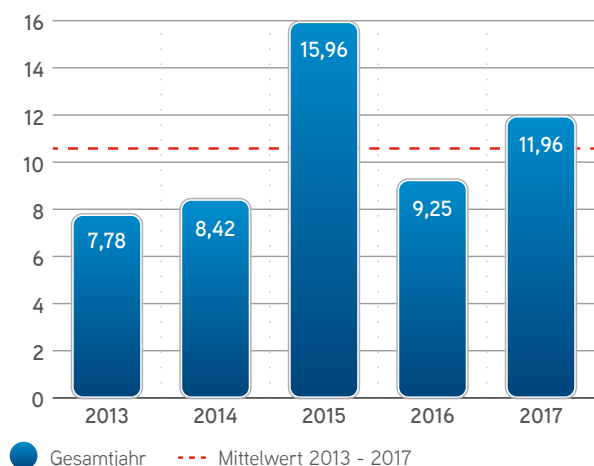
## Angebot und Nachfrage

Anders als die erwähnten Megadeals vermuten lassen, beherrschen vor allem kleinteilige Fachmarktportfolios oder einzelne Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren das Marktgeschehen. Rund 47 % des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfielen auf den Immobilientyp, weit mehr als auf Einkaufszentren mit 27 % und innerstädtische Geschäftshäuser mit 26 %. Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser, also Fachmärkte des Lebensmitteleinzelhandels, standen bei Investoren erneut besonders hoch im Kurs.

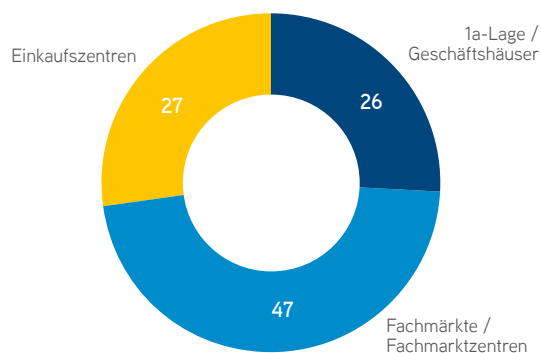
Eine Folge dieser Nachfragestruktur ist auch der vergleichsweise hohe Anteil von Investments außerhalb der sieben deutschen Investmenthochburgen, der sich auf über drei Viertel der Anlagensumme beläuft.

Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	11.956	9.253
Portfoliotransaktionen	63 %	48 %
TOP 7	23 %	22 %
Internationale Käufer	37 %	35 %
Internationale Verkäufer	58 %	39 %
Spitzenrendite	2,80 %	2,90 %

## Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien (in Mrd. €)



## Transaktionsvolumen nach Immobilientyp (Anteil in %)



Insgesamt betrug im Jahr 2017 der Marktanteil ausländischen Kapitals rund 4,4 Mrd. € bzw. 37%. Damit hinkt der Wert noch deutlich dem des gesamten deutschen Investmentmarktes von 45% hinterher. Allerdings ist eine rege Sondierung des deutschen Marktes durch heimische Vermögensverwalter und Asset Manager im Auftrag ausländischer Investoren zu beobachten, so dass für 2018 von einer Steigerung des Anteils internationaler Anleger auszugehen ist. Mit einem Marktanteil von 10% waren die USA die mit Abstand größte ausländische Anlegernation, gefolgt von Großbritannien mit 7% und Österreich mit 6%.

Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite waren Asset- und Fondsmanager stark vertreten. Als Intermediäre legten sie 2017 rund 2,2 Mrd. € bzw. 18% des Transaktionsvolumens an. Nur offene Immobilienfonds und zahlreiche neu aufgelegte Spezialfonds investierten mit 3,1 Mrd. € bzw. 26% 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 Mrd. € und erzielten einen Marktanteil von 28%. Auf den Plätzen 2 und 3 folgen mit großem Abstand Projektentwickler mit 11% und Privatinvestoren bzw. Family Offices mit 10%.

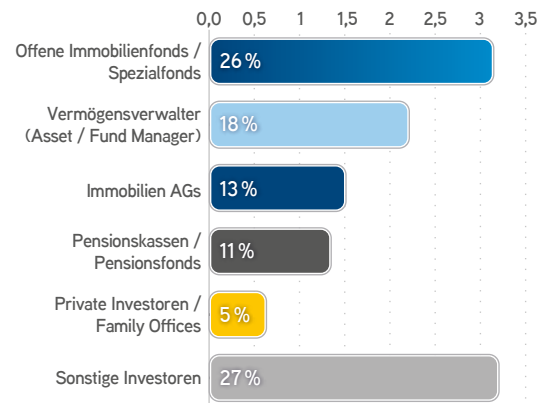
## Renditen

Spitzenrenditen haben den 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 die Spanne zwischen den TOP-7-Städten 70 Basispunkte. Neben München liegt Frankfurt mit 2,80% am unteren Ende, Düsseldorf und Köln mit 3,50% am oberen Ende der Skala. Vergleichsweise stabil auf niedrigem Niveau sind die Spitzenrenditen für Einkaufszentren. Die Spanne reicht dort von 3,80% bis 4,75%. Bei Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren liegen Spitzenrenditen vergleichsweise am höchsten. Vor allem einzelne Fachmärkte werden an allen TOP-7-Standorten noch zu Spitzenrenditen von über 5,00% verzinst, bei Fachmarktzentren allerdings mancherorts schon unterschritten.

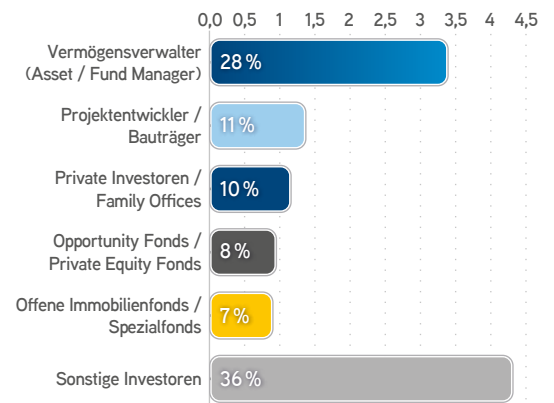
## Fazit und Prognose

Der Markt für Einzelhandelsinvestments in Deutschland befindet sich – wie der gesamte gewerbliche Investmentmarkt – in einer absoluten Hochphase. Diese wird angesichts langfristig stabiler Rahmenbedingungen wie robustem Arbeitsmarkt, positiver Einkommensentwicklung und niedriger Inflation auch im Einzelhandelsbereich 2018 fortbestehen. Vorausgesetzt, es werden weiterhin genügend Produkte am Markt plaziert, ist auch in diesem Jahr von einem Anlagevolumen deutlich über 10 Mrd. € auszugehen. Einen Dämpfer könnte der Trend allerdings aufgrund des mittlerweile erreichten Preisniveaus erhalten, vor allem wenn langfristige Bestandhalter zunehmend den Höhepunkt des aktuellen Zyklus antizipieren und Weiterverkäufe drosseln.

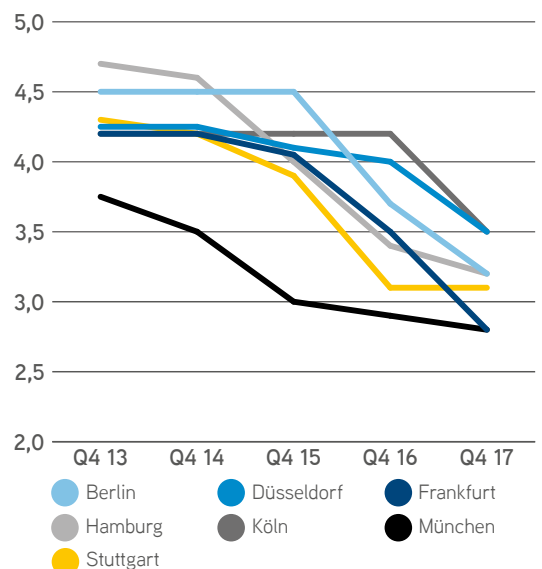
## Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



## Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



## Spitzenrendite 1a-Lage / Geschäftshäuser (in %)



---

# 403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153  
Kanada: 29  
Lateinamerika: 24  
Asien / Pazifik: 86  
EMEA: 111

---

## Ansprechpartner:

Susanne Kiese  
Head of Research | Germany  
+49 211 862062-47  
susanne.kiese@colliers.com

Colliers International  
Deutschland GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
60313 Frankfurt



---

## € 2,3

Milliarden  
Umsatz weltweit

## € 95

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
72.000 Investment- und Vermietungs-Deals

## 170

Millionen m<sup>2</sup>  
unter Verwaltung

## 15.000

Mitarbeiter

## Über Colliers International

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: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

[colliers.de](http://colliers.de)

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten

