



Pressemitteilung

Colliers International: Deutscher Einzelhandelsinvestmentmarkt gönnt sich im ersten Quartal eine Verschnaufpause

- **Sehr ruhiges erstes Quartal mit Transaktionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro**
- **Kein Deal im höheren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert**
- **Portfolioanteil auf ein Viertel des Transaktionsvolumens gesunken, ausländische Käufer machen sich sehr rar**
- **Fachmärkte bleiben dominierendes Einzelhandelsformat**
- **Zahl der in Vorbereitung befindlichen Abschlüsse lassen auf erneut starkes Investmentjahr schließen**

München, 10. April 2018 – Verglichen mit dem allgemein starken Jahresauftakt am deutschen Investmentmarkt liegt hinter der Assetklasse Einzelhandelsimmobilien ein sehr ruhiges erstes Quartal. So wurde nach Angaben von Colliers International zwischen Januar und März 2018 ein Transaktionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro erzielt. Dieses Ergebnis ist gegenüber dem Rekordwert aus dem Vorjahr um 62 Prozent gesunken. Auch gegenüber dem fünfjährigen Durchschnitt hat sich der Wert halbiert. Damit liegt der Marktanteil der Assetklasse am gesamten Handel mit deutschen Gewerbeimmobilien bei aktuell 11 Prozent und nimmt nun hinter Büro- und auch Logistikkimmobilien den dritten Platz ein.

Thomas Dänzel, Head of Retail Investment bei Colliers International: „Nach einem sensationellen Jahresendspurt 2017 legte der Handel mit deutschen Einzelhandelsobjekten im ersten Quartal 2018 eine kleine Verschnaufpause ein. Signifikant ist das Ausbleiben großvolumiger Transfers. So wurde kein Deal im höheren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich registriert.“

Ausbleiben von Großdeals prägte Marktgeschehen

Vor allem blieben großvolumige Portfoliokäufe aus, die das ganze letzte Jahr hindurch das Investmentgeschehen befeuerten und insgesamt einen Marktanteil von knapp zwei Dritteln auf sich vereinten. Ende März belief sich der Vergleichswert auf

gerade einmal ein Viertel des Gesamtvolumens, drei Viertel des Transaktionsvolumens waren dementsprechend auf Einzeldeals zurückzuführen.

Bei den größten Paketdeals handelte es sich in der Regel um Fachmarktportfolien, die nicht mehr als zehn Objekte und jeweils ein Volumen von unter 50.000 Euro aufwiesen. Dazu zählen beispielsweise ein zehn Lebensmittel umfassendes Portfolio, das für den offenen Immobilienfonds GRR German Retail Fund Nr. 2 gekauft wurde, sowie das von der FIM Immobilien erworbene süddeutsche Vineyard-Portfolio oder das von der REWE Gruppe übernommene Portfolio aus sechs Fachmarktzentren.

Fachmärkte bleiben meistgehandeltes Einzelhandelsformat

Insgesamt blieben Fachmärkte und Fachmarktzentren mit einem Transaktionsvolumen von rund 510 Millionen Euro bzw. einem Marktanteil von 41 Prozent das bei den Investoren beliebteste Einzelhandelsformat, gefolgt von kleineren Einkaufszentren mit 450 Millionen Euro bzw. einem Marktanteil von 36 Prozent. Vor allem wegen Angebotsmangel sind Transaktionen von Geschäftshäusern in 1a-Lagen deutlich seltener anzutreffen. Gerade einmal 290 Millionen Euro wurden in diesem Segment angelegt, was einem Viertel der Gesamtanlagesumme entspricht.

Sehr geringer Anteil internationalen Kapitals

Wegen der marktbeherrschenden Stellung kleinteiliger Fachmarktportfolien vornehmlich außerhalb der sieben großen deutschen Investmentzentren war der Anteil ausländischer Investoren, die wegen Investitionssicherheit und geringerem Managementaufwand eher große Tickets in den TOP 7 bevorzugen, bereits 2017 mit circa einem Drittel deutlich geringer als der Anteil heimischer Investoren. In den ersten drei Monaten dieses Jahres hat sich der Anteil auf gerade noch 15 Prozent mehr als halbiert. Lediglich 227 Millionen Euro stammten aus internationalen Geldquellen, davon waren die USA mit 79 Millionen (6 Prozent Marktanteil) und Frankreich mit 66 Millionen Euro (5 Prozent) die größten Anlegernationen.

Die Analyse der Quartalsergebnisse nach Verkäufer- und Käuferbranchen zeigt ein vertrautes Bild: Offene Immobilienfonds bzw. Spezialfonds führten die Liste auf der Investorensseite (37 Prozent bzw. 465 Millionen Euro) an, gefolgt von Vermögensverwaltern und Assetmanagern (18 Prozent bzw. 229 Millionen Euro).

Insofern Informationen über Verkäufer bekannt waren, stehen Asset- und Fondsmanager mit rund 15 Prozent bzw. 188 Millionen Euro ganz oben auf der Liste, sowie Projektentwickler mit rund 13 Prozent bzw. 164 Millionen Euro.

Renditen verharren auf hohem Vorjahresniveau

Soweit das vor allem im Core-Bereich verhaltenere Transaktionsgeschehen darüber Aufschluss gibt, ist es in den vergangenen drei Monaten zu einer weitest gehenden Stabilisierung der Spitzenrendite auf hohem Niveau gekommen. Lediglich in Düsseldorf und Köln gaben die Renditen im Highstreetsegment leicht nach und stehen jetzt bei 3,30 Prozent. Damit hat sich der Abstand zu den übrigen TOP 7 verringert. München und Frankfurt liegen am unteren Ende der Skala mit 2,80 Prozent, lediglich 50 Basispunkte entfernt. Vor einem Jahr betrug die Differenz noch 130 Basispunkte. Bei modernen, stark frequentierten Einkaufszentren reicht die Spanne von 3,80 Prozent bis 4,75 Prozent. Vergleichsweise am attraktivsten bleiben Renditen für Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren, die durchaus noch in vielen TOP 7-Städte zu deutlich über 5 Prozent verzinst werden.

Ausblick: Vielzahl von Transaktionen kurz vor Vertragsabschluss lassen starkes Jahresergebnis erwarten

„Angesichts der für den deutschen Einzelhandel unverändert günstigen Rahmenbedingungen sowie einer Vielzahl von kurz vor dem Abschluss stehenden Transaktionen erwarten wir trotz des ruhigeren ersten Quartals ein weiteres starkes Jahr für den Handel mit Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. So wurde beispielsweise direkt nach Quartalsabschluss die Platzierung eines Spezialfonds mit 15 Highstreetimmobilien durch die DIC Asset AG bestätigt, dessen Portfolio einen Kaufpreis im mittleren dreistelligen Bereich erzielte“, resümiert **Dänzel** und bleibt bei seiner Einschätzung vom Jahresanfang, das Transaktionsvolumen werde erneut die 10-Milliarden-Euro-Marke überschreiten.



Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 15.400 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

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