



DEUTSCHLAND

# EINZELHANDEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

---

2018/2019



## EINZELHANDEL INVESTMENT

### Transaktionsvolumen

Im Gesamtjahr 2018 wurden deutsche Einzelhandelsimmobilien für rund 9,8 Mrd. € gehandelt. Die 10-Mrd.-€-Marke, die in den vergangenen 10 Jahren nur 2015 und 2017 übertroffen wurde, wurde knapp verfehlt. Angesichts des außergewöhnlichen Höhenfluges am deutschen Investmentmarkt über alle Immobilienklassen hinweg ist allerdings der Rückgang bei Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr von 18 % auffällig. Der Marktanteil fiel auf nur 16 % zurück. Dabei handelt es sich im langjährigen Vergleich um einen der niedrigsten Werte überhaupt, der Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre liegt bei 28 %. Nichtsdestotrotz liegen Einzelhandelsimmobilien im Vergleich aller Assetklassen noch auf Rang 2.

### Angebot und Nachfrage

Neben der außergewöhnlich hohen Zahl von verkauften Landmark-Büroimmobilien trugen vor allem strukturelle Veränderungen der Einzelhandelslandschaft zu dem

unterdurchschnittlichen Ergebnis bei. Negative Folgen von Digitalisierung und wachsendem Online-Handel treten im Retailbereich wie in keiner zweiten Assetklasse so deutlich zu Tage. Das sich stark wandelnde Konsumverhalten wird für Händler, Eigentümer und Immobilieninvestoren tiefgreifende Veränderungen zur Folge haben. Dementsprechend hat das Risikobewusstsein gegenüber Handelsimmobilien im Jahresverlauf spürbar zugenommen. Bestimmte, vom Strukturwandel stärker betroffene Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen werden zunehmend gemieden. Dazu zählen insbesondere gering frequentierte Einkaufszentren mit stark online-affinem Branchenmix (Mode, Medien, Elektronik) oder solche in weniger attraktiven Mittelstädten bzw. Nebenlagen von A-Städten. Das gleiche gilt für innerstädtische Geschäftshäuser. Äußerst starken Zuspruch erhalten hingegen Einzelhandelsobjekte, wenn sie über einen Lebensmittelschwerpunkt verfügen. Das trifft insbesondere auf einzelne Fachmärkte, Fachzentren oder Hybridzentren zu.

### Fast Facts

Investment	2018	2017
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	9.793	11.956
Portfoliotransaktionen	55 %	63 %
TOP 7	33 %	23 %
Internationale Käufer	44 %	37 %
Internationale Verkäufer	52 %	58 %
Spitzenrendite	2,75 %	2,80 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. €



Dementsprechend dominiert dieser Betriebstyp, zu dem auch Supermärkte, Discounter und SB-Warenhäuser zählen, die Zahl der Transaktionen, gefolgt von Highstreet-Immobilien und Geschäftshäusern mit 31%. Abschlüsse von Einkaufszentren lagen mit 17% weit abgeschlagen auf Platz 3. Aufgrund der geringeren Anlagesummen, die in Fachmärkte und Fachmarktzentren fließen, ergibt sich bei der Auswertung der Transaktionsvolumina ein etwas anderes Bild. Hiernach entfallen auf das Einzelhandelsformat rund ein Drittel des investierten Kapitals, auf Einkaufszentren rund 18%. An der Spitze liegen Highstreet-Immobilien und Geschäftshäuser mit 48%. Zu diesem Ergebnis trägt vor allem die größte, am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt überhaupt getätigte Transaktion des Jahres 2018 bei: die anteilige Übernahme von insgesamt 59 Kaufhof-Immobilien durch die Signa Prime Selection für knapp 2 Mrd. €.

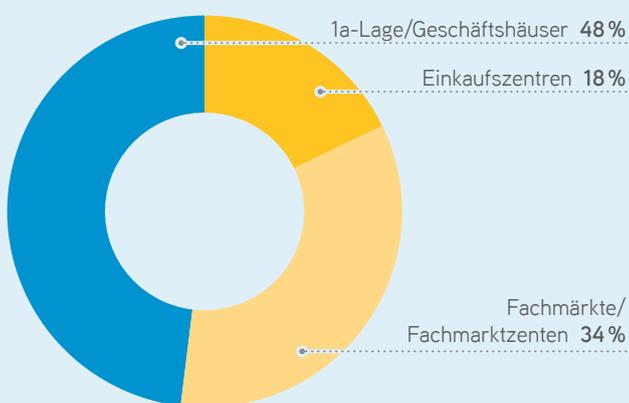
Wie schon im Vorjahr war der Portfolioanteil mit 55% bzw. 5,5 Mrd. höher als der Anteil von Einzelkäufen. Diese schlugen mit 4,4 Mrd. € bzw. 45% zu Buche. Räum-

lich lag der Schwerpunkt erneut außerhalb der sieben großen Investmentzentren des Landes. Außerhalb der TOP 7 wurden zwei Drittel des Kaufvolumens registriert.

Der Anteil internationaler Käufer ist binnen Jahresfrist um 7 Prozentpunkte auf 44% gestiegen und damit insgesamt etwas höher als der Assetklassen-übergreifende Anteil von 40%. Österreich als Herkunftsland von Signa führt die Länderliste mit einem Volumenanteil von 22% an. Mit großem Abstand folgen die USA (über 6%) und Großbritannien (knapp 5%).

Bei den Käufergruppen haben aufgrund des marktprägenden Kaufhof-Deals Immobilien AGs mit 2,8 Mrd. € bzw. 28% Marktanteil die offenen Immobilienfonds (2,0 Mrd. € bzw. 21%) als stärkste Investorenbranche abgelöst. Asset Manager stehen auf Rang 3 (1,7 Mrd. € bzw. 18%). Auf der Verkäuferseite haben sich Opportunity Fonds, wie das Joint Venture, das hinter dem Kaufhof-Deal steht, mit 20% vor die offenen Immobilienfonds mit 18% geschoben.

**GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Immobilientyp 2018 Anteil in %**



**GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €**





**Susanne Kiese**

Head of Research

+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

## Renditen

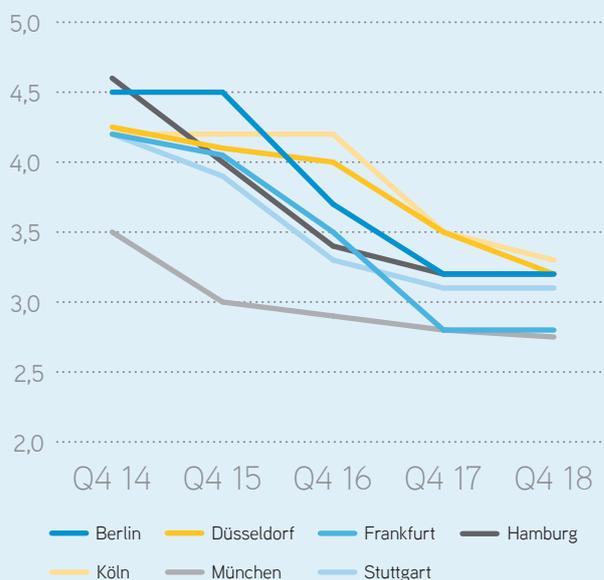
Die Spitzenrenditen haben sich im Jahresverlauf überwiegend stabilisiert. Anders als am Büro- oder Logistikmarkt sind die Wachstumspotenziale bei den Mieten weitestgehend ausgeschöpft. Das gilt vor allem für Objekte in 1a-Geschäftslagen und für Shoppingcenter. Stagnierende Flächenproduktivitäten, der zunehmende Anteil des Lebensmitteleinzelhandels, aber auch die Ausbreitung von frequenzfördernden Gastronomiekonzepten führen teilweise zu Mietreduktionen.

Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen der sieben Investmentzentren Deutschlands lagen im Dezember zwischen 2,75 % (München) und 3,30 % (Düsseldorf, Köln). Einkaufszentren liegen im Schnitt bei 4,50 %. Bei der Suche nach auskömmlicher Verzinsung bleiben somit Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren angesichts einer Rendite von zum Teil deutlich über 5 % und einem soliden Cash-Flow in den Augen der meisten Anleger hoch im Kurs.

## Fazit und Prognose

Angesichts der tiefen Strukturbrüche in der Einzelhandelslandschaft wird sich die selektive Ausrichtung von Investoren beim Kauf von Retailimmobilien auch 2019 fortsetzen. Viele, in diesem Zyklus eher risikoscheu agierende Investoren dürften überfällige Revitalisierungen und Neupositionierungen von Shoppingcentern und innerstädtischen Geschäftshäusern abwarten, bis sie Produkten außerhalb des Core-Segmentes wieder mehr Aufmerksamkeit schenken. Aufgrund dieser Entwicklung ist bei Einkaufszentren im Jahresverlauf 2019 ein Anstieg bei den Renditen zu erwarten. Das vom Lebensmitteleinzelhandel dominierte Fachmarktsegment bleibt bis auf weiteres der Treiber beim Transaktionsgeschehen, mit der Folge stabiler bis leicht anziehender Kaufpreise. Aufgrund der geringeren Objektvolumina ist trotz hoher Zahl der Abschlüsse davon auszugehen, dass auch dieses Jahr die 10-Mrd.-€-Marke schwer zu knacken sein wird, zumal das entsprechende Produkt knapper wird.

**GRAFIK 4: Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser in %**



## ANSPRECHPARTNER

---

### RESEARCH

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

Bildnachweis  
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2019 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.  
© 2019. Alle Rechte vorbehalten

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

