



Pressemitteilung

## **Colliers International: Deutscher Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien beendet 2019 mit drittbestem Jahresergebnis der Dekade**

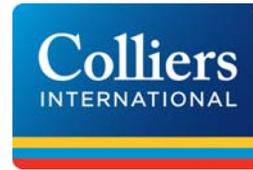
- **Transaktionsvolumen des Gesamtjahres 2019 mit 10,1 Milliarden Euro zum dritten Mal seit 2009 oberhalb der 10-Milliarden-Euro Marke**
- **Großportfolien sowie Übernahmen und Beteiligungen an Immobilienbeständen prägen Investmentmarkt über 2019 hinaus**
- **Spitzenrenditen für Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt weiter unter Druck, Betriebsformen mit online-affinen Sortimenten tendieren selbst in Bestlagen maximal seitwärts**

**München, 7. Januar 2020** – Nach Angaben von Colliers International wechselten 2019 in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 10,1 Milliarden Euro ihren Besitzer. Das Ergebnis lag damit leicht über dem Vorjahreswert von 9,8 Milliarden Euro und sieben Prozent über dem fünfjährigen Mittelwert. Zum dritten Mal in dieser Dekade wurde nach dem Allzeitrekord von 2015 mit 16,0 Milliarden Euro und nach 2017 mit 12,0 Milliarden Euro die 10-Milliarden-Euro-Schwelle beim Transaktionsvolumen überschritten.

**Dirk Hoenig-Ohnsorg**, Head of Retail Investment bei Colliers International:

„Obwohl wir im Einzelhandelssegment nicht die fulminante Jahresendrallye erlebt haben, die insbesondere das Bürosegment mit nie dagewesener Dynamik befeuert hat, behaupteten sich Retailobjekte als zweitstärkste Assetklasse am Gesamtmarkt. Der Marktanteil betrug 14 Prozent und war somit neben Büro die einzige Nutzungsart mit zweitstelligem Ergebnis.“

**Matthias Leube**, CEO bei Colliers International Deutschland: „Deutsche Einzelhandelsobjekte bleiben trotz tiefgreifender struktureller Umbrüche im Retailsektor im Fokus der Anleger. Zur Beliebtheit der Assetklasse tragen zum einen die hierzulande sehr robusten Rahmenbedingungen des Einzelhandels bei, hinter der die starke, krisenresistente Binnenkonjunktur der letzten Jahre und die hohe



Konsumneigung der Bevölkerung stehen. Gleichzeitig verfügt Deutschland über eine große Betriebstypen- und Standortvielfalt, die es Anlegern wie in kaum einem anderen Kernland ermöglicht, die Allokation des Kapitals so selektiv zu gestalten. Gerade ausländische Investoren zeigen sich davon überzeugt.“ So stammten 4,0 Milliarden Euro bzw. 39 Prozent des 2019 in Einzelhandelsobjekte investierten Kapitals von internationalen Anlegern. Nach Herkunftsländern differenziert ist Österreich mit 15 Prozent Marktanteil mit Abstand am stärksten vertreten. Dazu trug vor allem der größte Deal des Jahres in einer Größenordnung von über einer Milliarde Euro bei, bei dem die österreichische Immobilien AG Signa die Komplettübernahme aller Kaufhof-Warenhäuser in Deutschland vollzog.

### **Portfolioanteil deutlich über Gesamtmarktniveau**

Insgesamt steigerte sich der Anteil von Portfoliodeals über die letzten 12 Monate um zwei Prozentpunkte auf 57 Prozent, was einem Transaktionsvolumen von 5,8 Milliarden Euro entsprach, und lag damit über dem Assetklassen-übergreifendem Vergleichswert von 29 Prozent. Mit 55 Prozent Marktanteil und einem Vorjahresplus von 14 Prozentpunkten fiel der Wert in den TOP 7 ebenfalls bemerkenswert hoch aus, dominieren hier doch in der Regel Einzelabschlüsse. Neben der letzten Etappe der Kaufhof-Übernahme trugen unter anderem auch zahlreiche innerstädtische Geschäftshäuser aus dem Millennium-Portfolio zu dieser Entwicklung bei. Die mit 280 Millionen Euro bzw. 265 Millionen Euro größten Einzeideals des Jahres stammten aus dem ersten Quartal. Dabei handelt es sich um die Königsbau-Passagen in Stuttgart und das Geschäftshaus ZOOM in Berlin.

Aber auch ein anderer, in der zweiten Jahreshälfte prägender Trend sorgte gerade im Retailsegment für den Anstieg von Portfoliokäufen. **Leube:** „Über Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien ergriffen viele Investoren angesichts eines Mangels an nachfragerechten Produkten die Möglichkeit, zumindest indirekt an großen, diversifizierten Portfolien teilzuhaben.“ Signa war 2019 gleich dreimal Ziel solcher Beteiligungen. Nach einem Unternehmensanteilerwerb von jeweils fünf Prozent durch die Private Equity Fondsgesellschaft Madison sowie die Investmentgesellschaft FFP der Gebrüder Peugeot übernahm die CommerzReal für ihren Fonds Hausinvest einen 20-prozentigen Anteil an einem aus zehn Kaufhof-Warenhäusern bestehenden Paket.



## **Offene Immobilien- und Spezialfonds mit Abstand aktivste Käufergruppe**

Neben dieser Beteiligung sorgte auch der Erwerb des Millennium-Portfolios einschließlich der neun Einzelhandelsobjekte für rund eine halbe Milliarde Euro durch die CommerzReal und der Kauf des 13 Fachmarktzentren umfassenden Salt & Pepper Immobilienpaketes durch die Hahn-Gruppe dafür, dass sich offene Immobilien- und Spezialfonds als aktivste Käufergruppe mit einem Anlagevolumen von 3,2 Milliarden Euro und einem Marktanteil 32 Prozent präsentierten. Damit zogen sie noch im vierten Quartal an den Immobilien AGs vorbei, die sich mit 2,0 Milliarden Euro bzw. 20 Prozent Marktanteil auf Rang 2 deutlich vor den am Gesamtmarkt führenden Vermögensverwaltern und Assetmanagern mit 861 Millionen Euro Volumen und 9 Prozent Marktanteil platzierten. Wegen der erwähnten Beteiligungen landeten die Immobilien AGs auf der Verkäuferseite mit 1,9 Milliarden Euro und 19 Prozent Marktanteil vor Opportunity und Private Equity Fonds (1,7 Milliarden Euro bzw. 17 Prozent) sowie Vermögensverwaltern und Assetmanagern (1,6 Milliarden Euro bzw. 16 Prozent) ganz vorne auf dem Treppchen.

## **Geschäftshäuser in 1a-Lagen dominieren Marktvolumen, Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren die Anzahl der Transaktionen**

Bei der Auswertung des Transaktionsvolumens nach Immobilientypen schafften es Geschäftshäuser in 1a-Lagen mit 4,5 Milliarden Euro Anlagevolumen bzw. 45 Prozent Marktanteil auf den Spitzenplatz. Stark nachgefragt blieben allerdings auch Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker, wie der im vierten Quartal abgeschlossene Verkauf des so genannten Superfood-Portfolios für rund eine Viertelmilliarde Euro belegt. Hierbei erwarb GPEP 68 Supermärkte für die Sparkassen-Versicherung und Helaba Invest von der Patrizia.

„Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung werden angesichts der disruptiven Veränderungen durch den Online-Handel in der Wahrnehmung von Investoren als krisensichere Umsatzbringer in Einzelhandelsobjekten eindeutig favorisiert“, so **Hoening-Ohnsorg**. Demzufolge wurden in Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren 3,8 Milliarden Euro bzw. 37 Prozent investiert. Noch deutlicher liegt die Kategorie bei der Auswertung der Dealanzahl mit 61 Prozent vorne, was an der großen Zahl meist kleinteiliger und kleinvolumiger Lebensmittler liegt.



Abgeschlagen auf Platz 3 finden sich Einkaufszentren mit einem Marktanteil von 18 Prozent beim Volumen bzw. neun Prozent bei der Dealanzahl. **Hoening-Ohnsorg:** „In diesem Segment prüfen Investoren ausgesprochen intensiv vor dem Erwerb. Gleichzeitig setzt sich zunehmend die Erkenntnis durch, dass über eine professionell begleitete Repositionierung revitalisierungsbedürftiger Shoppingcenter Wertsteigerungen zu heben sind, die in anderen Assetklassen kaum zu realisieren sind. In diesem Zusammenhang beobachten wir auch, dass sich das Interesse zu stärker mischgenutzten Objekten wie den bereits angeführten Königsbau-Passagen oder dem ZOOM bzw. ganzen Quartieren verlagert.“

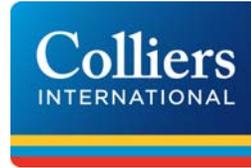
### **Spitzenrenditen bei Highstreet-Objekten und Shopping Centern weitestgehend ausgereizt, Fachmärkte mit Lebensmittlern weiter unter Renditedruck**

**Hoening-Ohnsorg:** „Bei den Spitzenrenditen von Highstreet-Objekten in den TOP 7 ist die Kompressionsphase – im Gegensatz zu Büro- und Logistikimmobilien – weitestgehend abgeschlossen. Dies hat zur Folge, dass sich bereits in München, Köln und Stuttgart die Bruttoanfangsrenditen von Büros und Geschäftshäusern auf demselben Niveau bewegen.“ An der Isar liegen die Spitzenrenditen bei 2,75 Prozent, in den beiden anderen Städten bei 3,30 Prozent. In Berlin sind die Bürorenditen mit 2,90 Prozent sogar unter die von Highstreet-Objekten gerutscht. Investoren gehen im Einzelhandel zunehmend von rückläufigen Mieten und damit auch Kaufpreisen aus. Vorreiter in den vergangenen 12 Monaten waren Stuttgart und Hamburg, wo die Brutto-Anfangsrendite im Highstreet-Bereich bereits gestiegen ist – in der Schwabenmetropole um 20 und an der Elbe um 10 Basispunkte auf 3,30 Prozent.

Stark frequentierte, gut positionierte Einkaufszentren rentieren weiter zwischen 4,50 Prozent und 4,75 Prozent. Allerdings wurden abseits der Top-Lagen und in weniger prosperierenden B- und C-Städten ebenfalls schon Renditesteigerungen beobachtet, die dazu führten, dass erfolgreiche Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt mit Kaufpreisen von mehr als dem 20-fachen der Mieteinnahmen bisweilen teurer sind.

### **Ausblick: Robuste Entwicklung mit erneut 10 Milliarden Euro Jahresvolumen erwartet**

**Leube:** „Der Strukturwandel in der Einzelhandelslandschaft und die selektive Ausrichtung der Investoren wird sich auch 2020 fortsetzen. Vertragsverhandlungen



werden vor diesem Hintergrund zunehmend Zeit in Anspruch nehmen. So werden wir 2020 auch im Retailsektor noch zahlreiche große Abschlüsse sehen, die wir schon längst im abgeschlossenen Jahr erwartet hatten. Prominentestes Beispiel ist der angekündigte milliarden schwere Verkauf von über 80 Real-SB-Warenhäusern durch die Metro für Anfang 2020. Aber auch großvolumige Einzelobjekte, die nach marktgerechter Revitalisierung in entsprechenden Lagen Wertsteigerungspotenzial bieten, werden den Besitzer wechseln“. **Hoenig-Ohnsorg** ergänzt: „Auch wenn Einzelhandelsimmobilien an der derzeitigen Hochphase des Investmentbooms nur partiell teilhaben, sehen wir das Erreichen der 10-Milliarden-Euro-Marke am Jahresende für realistisch, zumal das Rückschlagpotenzial durch Ausnahmedeals wie im Bürosegment vergleichsweise gering ist.“

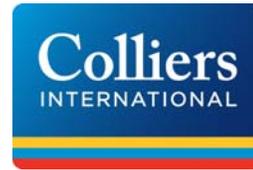
#### **Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:**

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, 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, Finanzierungsberatung, 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 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie [www.colliers.de/newsroom](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [Linkedin](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com).

#### **Ansprechpartner:**

Matthias Leube MRICS  
Chief Executive Officer Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 69 719 192-0  
[matthias.leube@colliers.com](mailto:matthias.leube@colliers.com)

Dirk Hoenig-Ohnsorg  
Head of Retail Investment Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 89 624 294-0  
[dirk.hoenig@colliers.com](mailto:dirk.hoenig@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