



DEUTSCHLAND

EINZELHANDEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

2019/2020



EINZELHANDEL INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Im Gesamtjahr 2019 wechselten in Deutschland Einzelhandelsimmobilien für 10,1 Mrd. € ihren Besitzer. Das Ergebnis lag damit leicht über dem Vorjahreswert. Zum dritten Mal in dieser Dekade wurde nach dem Allzeitrekord von 2015 und nach 2017 die 10-Mrd.-€-Schwelle beim Transaktionsvolumen überschritten. Auch wenn die fulminante Jahresendrallye ausgeblieben ist, die 2019 insbesondere das Bürosegment mit nie dagewesener Dynamik befeuerte, behaupteten sich Retailobjekte als zweitstärkste Assetklasse am Gesamtmarkt. Der Marktanteil betrug 14 %. Einzelhandel war somit neben Büro die einzige Nutzungsart mit zweistelligem Ergebnis.

Angebot und Nachfrage

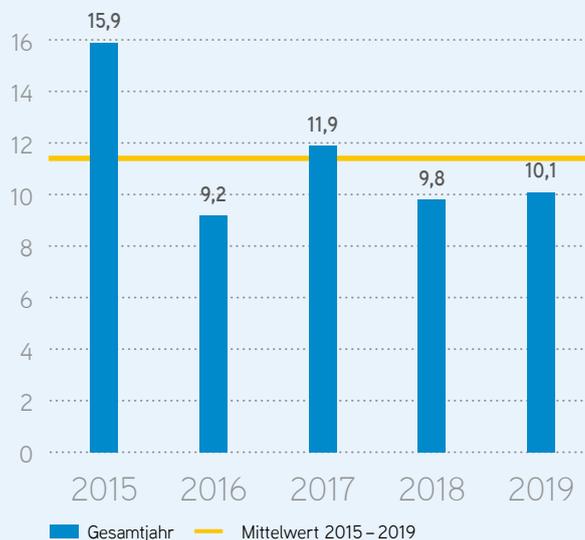
Deutsche Einzelhandelsobjekte blieben trotz tiefgreifender struktureller Umbrüche im Retailsektor im Fokus der Anleger. Dazu trugen zum einen die hierzulande

sehr robusten Rahmenbedingungen bei, hinter der die starke, krisenresistente Binnenkonjunktur der letzten Jahre und die hohe Konsumneigung der Bevölkerung stehen. Gleichzeitig verfügt Deutschland über eine große Betriebsarten- und Standortvielfalt, die es Anlegern ermöglicht, die Allokation des Kapitals sehr selektiv zu gestalten. Gerade ausländische Investoren zeigen sich davon überzeugt. So stammten 4,0 Mrd. € bzw. 39 % des 2019 in Einzelhandelsobjekte investierten Kapitals von internationalen Anlegern. Nach Herkunftsländern differenziert ist Österreich mit 15 % Marktanteil mit Abstand am stärksten vertreten. Dazu trug vor allem der größte Deal des Jahres in einer Größenordnung von über 1 Mrd. € bei, bei dem die österreichische Immobilien AG Signa die Komplettübernahme aller Kaufhof-Warenhäuser in Deutschland mit einem letzten Tranchenkauf von 49,9 % vollzog.

Fast Facts

Investment	2019	2018
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	10.122	9.793
Portfoliotransaktionen	57 %	55 %
TOP 7	33 %	33 %
Internationale Käufer	39 %	44 %
Internationale Verkäufer	53 %	52 %
Spitzenrendite	2,75 %	2,75 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. €



Insgesamt steigerte sich der Anteil von Portfoliodeals, zu dem auch marktprägende Minderheitsbeteiligungen an Immobilienbestandshaltern bzw. deren Portfolien beitrugen, im Jahresverlauf 2019 um 2 Prozentpunkte auf 57 %. Dieser war damit fast doppelt so hoch wie der Assetklassen-übergreifende Vergleichswert von 29 % und entsprach einem Transaktionsvolumen von 5,8 Mrd. €.

Offene Immobilien- und Spezialfonds präsentierten sich als aktivste Käufergruppe mit einem Anlagevolumen von 3,2 Mrd. € und einem Marktanteil von 32 %. Damit zogen sie an den Immobilien AGs vorbei, die sich mit 20 % Marktanteil auf Rang 2 deutlich vor den am Gesamtmarkt führenden Asset- und Fondsmanagern mit 9 % Marktanteil platzierten. Wegen der erwähnten Beteiligungen landeten die Immobilien AGs auf der Verkäuferseite mit 19 % Marktanteil vor Opportunity und Private Equity Fonds (17 %) sowie Asset- und Fondmanagern (16 %) ganz oben auf dem Treppchen.

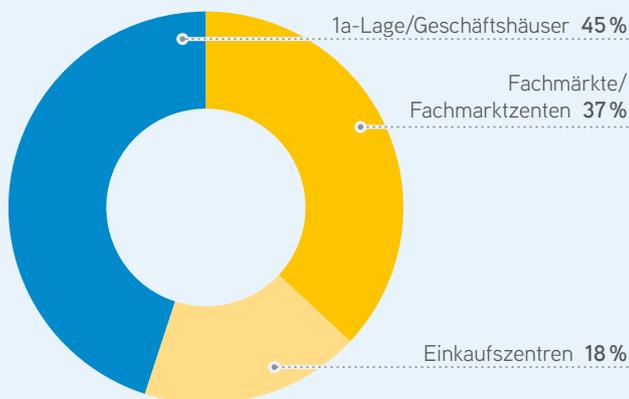
Bei der Auswertung nach Immobilientypen schafften es Geschäftshäuser in 1a-Lagen nicht zuletzt wegen des Kauf-

hof-Deals mit 4,5 Mrd. € Anlagevolumen bzw. 45 % Marktanteil auf den Spitzenplatz. Stark nachgefragt blieben allerdings auch Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker, wie der im 4. Quartal abgeschlossene Verkauf des so genannten Superfood-Portfolios mit 68 Supermärkten für rund eine Viertel-milliarde Euro belegt.

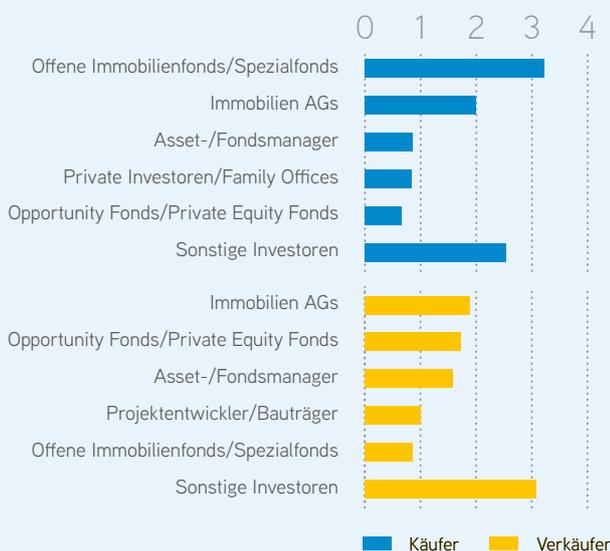
Lebensmitteleinzelhandel und Nahversorgung werden angesichts der disruptiven Veränderungen durch den Online-Handel in der Wahrnehmung von Investoren als krisensichere Umsatzbringer klar favorisiert. Demzufolge wurden in Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren 3,8 Mrd. € bzw. 37 % investiert. Noch deutlicher liegt die Kategorie bei der Auswertung der Dealanzahl mit 61 % vorne.

Auf Platz 3 finden sich Einkaufszentren mit einem Marktanteil von 18 % beim Volumen bzw. 9 % bei der Dealanzahl. In diesem Segment prüfen Investoren ausgesprochen intensiv vor dem Erwerb. Dabei ist auch zu beobachten, dass sich das Interesse zu stärker mischgenutzten Objekten bzw. Quartieren verlagert. Prominenteste

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Immobilientyp 2019 Anteil in %



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





Susanne Kiese

Head of Research

+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

Beispiele sind die Königsbau-Passagen in Stuttgart und das Geschäftshaus ZOOM in Berlin, den mit 280 Mio. € bzw. 265 Mio. € größten Einzeldeals des Jahres.

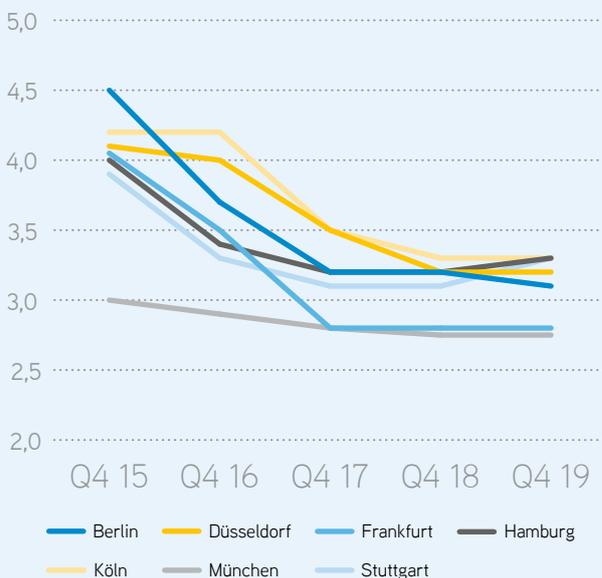
Renditen

Bei Geschäftshäusern in Bestlagen der TOP7 sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf weitestgehend stabil geblieben und liegen in einer Spanne von 2,75 % und 3,30 %. Investoren gehen allerdings zunehmend von rückläufigen Mieten und damit auch Kaufpreisen aus. In Stuttgart und Hamburg sind die Brutto-Anfangsrenditen im Highstreet-Bereich bereits gestiegen – in der Schwabenmetropole um 20 und an der Elbe um 10 Basispunkte auf 3,30 %. Stark frequentierte, gut positionierte Einkaufszentren rentieren zwischen 4,50 % und 4,75 %. Abseits der Top-Lagen und in weniger prosperierenden B- und C-Städten wurden ebenfalls schon Renditesteigerungen beobachtet. Auf der Suche nach höherrentierlichen Objekten stehen Fachmarktzentren und -portfolien mit Lebensmittelanker und Renditen um 5,00 % weiter ganz oben auf der Wunschliste der Anleger.

Fazit und Prognose

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 nach dem Jahreswechsel noch zahlreiche große Abschlüsse getätigt werden, die schon für 2019 erwartet worden waren, wie der milliarden schwere Verkauf von über 80 Real-SB-Warenhäusern durch die Metro AG. Aber auch großvolumige Einzelobjekte, die nach marktgerechter Revitalisierung in entsprechenden Lagen Wertsteigerungspotenzial bieten, werden den Besitzer wechseln. Auch wenn Einzelhandelsimmobilien an der derzeitigen Hochphase des Investmentbooms nur partiell teilhaben, ist das Erreichen der 10-Mrd.-€-Marke am Jahresende realistisch, zumal das Rückschlagpotenzial durch Ausnahmedeals wie im Bürosegment vergleichsweise gering ist.

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



ANSPRECHPARTNER

RETAIL INVESTMENT

Dirk Hoenig-Ohnsorg
Head of Retail Investment | Germany
+ 49 89 624294-27
dirk.hoenig@colliers.com

RESEARCH

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

Bildnachweis
Titelseite: Getty Images International

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

