



DEUTSCHLAND

EINZELHANDEL INVESTMENT

MARKTBERICHT

2020/2021



EINZELHANDEL INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Im Berichtsjahr 2020 wurden Einzelhandelsimmobilien für 11,4 Mrd. € in Deutschland verkauft. Das Transaktionsvolumen lag damit 12 % über dem Vorjahresergebnis und löste 2019 als drittbestes Jahr der Dekade ab. Vor allem die Trendwende zum Jahresende mit einem Ergebnisplus von 42 % gegenüber dem Vorquartal sorgte für einen positiven Abschluss des von der Corona-Krise geprägten Jahres.

Angebot und Nachfrage

Die größten Einzelhandelstransaktionen 2020 fanden jedoch im 1. Quartal statt. Dazu zählt der Übergang von mehr als 30 Retailobjekten im Rahmen der TLG-Übernahme durch Aroundtown. Der Einzelhandelsanteil des Mischportfolios macht volumenmäßig rund ein Viertel des Gesamtvolumens von 4 Mrd. € aus. Eine ähnliche Größenordnung besitzt das Paket von 80 Real-SB-Warenhäusern, die die russische SCP Group für rund 900 Mio. €

von der Metro erwarb. Im 4. Quartal kam das Matrix-Portfolio mit 33 Metro-Großhandelsmärkten hinzu, das von Aroundtown an P3, der europäischen Logistikplattform des Staatsfonds GIC aus Singapur, für rund 800 Mio. € verkauft wurde. Diese marktprägenden Megadeals trugen maßgeblich zu dem hohen Anteil von Paketverkäufen bei, die mit 7,7 Mrd. € rund zwei Drittel des Gesamtvolumens ausmachten.

Die größte Einzeltransaktion wurde im 3. Quartal mit dem Verkauf des Karstadt-Warenhauses an der Hamburger Mönckebergstraße für rund 250 Mio. € von Quantum an Signa verzeichnet. Insgesamt wurden fünf Einzelobjekte im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich im Jahresverlauf registriert, davon zwei im 4. Quartal. Auch nach Verhängung des zweiten Lockdowns blieb das Marktgeschehen sichtbar im Gang.

Fast Facts

Investment	2020	2019
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	11.365	10.122
Portfoliotransaktionen	67 %	57 %
TOP 7	21 %	33 %
Internationale Käufer	52 %	39 %
Internationale Verkäufer	42 %	53 %
Spitzenrendite	2,80 %	2,75 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. €



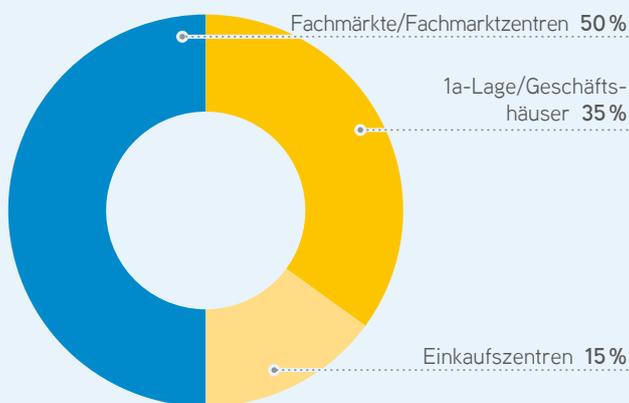
Bei den Betriebstypen entwickeln sich reine Lebensmittelfachmärkte immer stärker zu einem wesentlichen Treiber des Investmentgeschehens. Zwischen 2016 und 2020 hat sich deren Transaktionsvolumen von 0,6 Mrd. € auf einen Rekordwert von 2,0 Mrd. € mehr als verdreifacht. Dabei erlebten Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser 2020 durch die Corona-Krise eine Sonderkonjunktur. Binnen Jahresfrist hat sich das Volumen allein um 30 % gesteigert. Der Anteil an allen Einzelhandelsinvestments ist in den letzten fünf Jahren kontinuierlich von 6 % auf 18 % gestiegen.

Fachmärkte und Fachmarktzentren vereinten im abgelaufenen Jahr 5,7 Mrd. € auf sich, also insgesamt die Hälfte des Gesamtvolumens von Handelsobjekten und damit 13 Prozentpunkte mehr als im Vorjahr. Innerstädtische Geschäftshäuser in 1a-Lagen, zu denen auch Waren- und Kaufhäuser zählen, landeten auf Platz 2 mit 4,0 Mrd. € bzw. 35 % Marktanteil. Das entspricht einem Minus von 10 Prozentpunkten gegenüber 2019. Transaktionen wie der Hamburger Deal belegen aber auch, dass Investoren zunehmend die

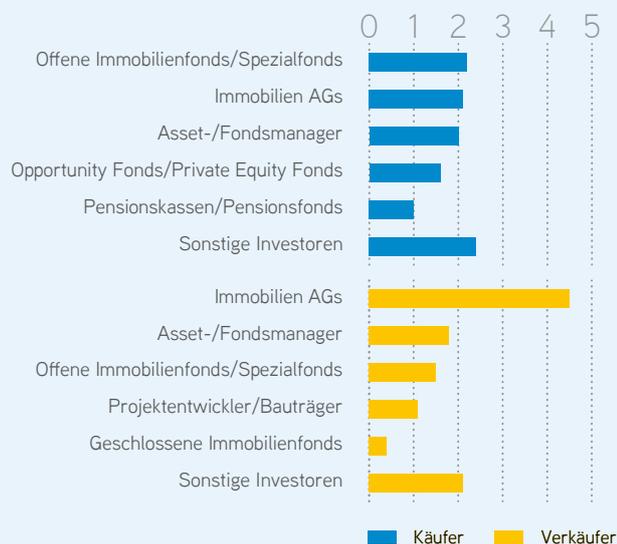
Chance zur Repositionierungen innerstädtischer Hochfrequenzimmobilien als Mixed-Use-Objekte erkennen. Diese Entwicklung steht noch relativ am Anfang, erfährt durch die Corona-Krise aber aktuell einen zusätzlichen Bedeutungsschub. Einkaufszentren verringerten ihren Marktanteil von 18 % auf 15 % und erreichten ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €. Eng verbunden mit dem niedrigen Anteil von Geschäftshäusern und auch Einkaufszentren ist die geringe Quote von Transaktionen in den sieben deutschen Investmentzentren, deren Anteil während des vergangenen Jahres von 33 % auf 21 % gesunken ist.

Internationale Investoren und nationale Anlegergruppen hielten sich in etwa die Waage mit 52 % bzw. 48 % Marktanteil. Bei den dominierenden Investorengruppen ergibt sich wegen der aufgeführten Großdeals folgendes Bild: Die ersten drei Plätze belegen auf der Käuferseite dicht hintereinander offene Immobilien- und Spezialfonds mit 2,2 Mrd. € und 19 % Marktanteil vor Immobilien AGs sowie Asset- und Fondsverwaltern mit jeweils 2,0 Mrd. € bzw. 18 %. Bei den Verkäufern

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Immobilientyp 2020 Anteil in %



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





Susanne Kiese

Head of Research

+49 211 862062-47

susanne.kiese@colliers.com

dominieren Immobilien AGs mit 39 % bzw. 4,5 Mrd. € unangefochten das Geschehen vor Asset- und Fondsmanagern mit 15 % sowie offenen Immobilien- und Spezialfonds mit 13 %.

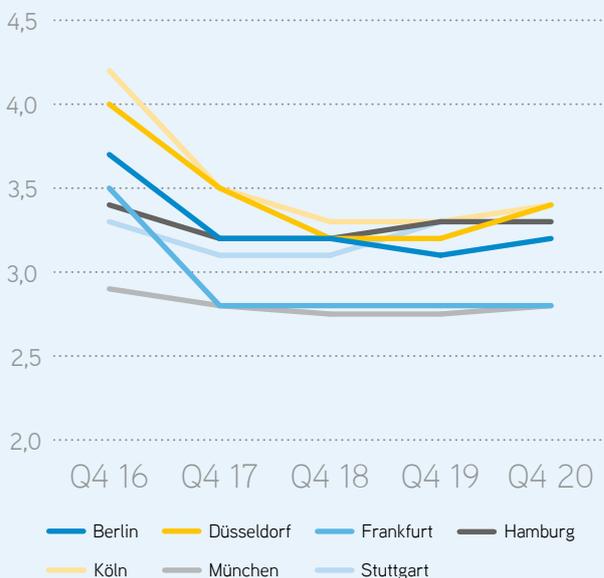
Renditen

Bei der Renditeentwicklung hat sich im Jahresverlauf 2020 die gegenläufige Entwicklung einzelner Betriebstypen verfestigt und spiegelt die unterschiedliche Investorennachfrage wider: Geschäftshäuser in den 1a-Lagen der sieben Investmentzentren haben das historisch niedrige Niveau verlassen und bewegen sich mittlerweile zwischen 2,80 % in München und Frankfurt und 3,40 % in Düsseldorf und Köln, während Shoppingcenter an frequenzstarken Standorten 4,80 % erbringen. Spitzenrenditen von Fachmarktzentren entwickeln sich zunehmend Richtung 4,00 % und sind somit niedriger als Shoppingcenter in Toplagen einzupreisen. Freistehende Fachmärkte werden zum Teil deutlich unter der 5%-Marke gehandelt, wobei der Lebensmittel-schwerpunkt hierbei einen wesentlichen Ausschlag gibt.

Fazit und Prognose

Die aktuelle Corona-Krise zeigt, dass insbesondere Handelsimmobilien in ihrer Resilienz entsprechend ihrer Heterogenität zu beurteilen sind. Während der stationäre Textileinzelhandel der Innenstädte starke Einbußen hinnehmen musste, profitieren andere Branchen von einer Sonderkonjunktur, wozu neben dem Lebensmittelhandel auch Non-food-Branchen wie Freizeit und Sport sowie Heimwerkerbedarf zählen. Selbst in diesem schwierigen Umfeld wurde mit dem vergleichsweise kleinvolumigen Fachmarkt- und Fachmarktzentrensegment als Hauptumsatzbringer ein jährliches Transaktionsvolumen von deutlich über 10 Mrd. € erzielt, das als Mindestumsatz auch für nächstes Jahr erwartet wird.

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 © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

