



Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

Markt- Bericht

Einzelhandel Investment

Einzelhandel Investment

Transaktionsvolumen

Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien beendete das Jahr 2021 mit einem enttäuschenden Ergebnis von 8,1 Mrd. €. Der zehnjährige Durchschnitt von 10,2 Mrd. € wurde um 21 % verfehlt. Wegen der besonders dynamischen Entwicklung der Assetklassen Büro sowie Industrie und Logistik im Jahresverlauf fanden sich Einzelhandelsobjekte auf Rang 3 statt auf dem angestammten Platz 2 der Beliebtheitsskala von Investoren wieder. Der Marktanteil sank auf 13 % und damit einen historischen Tiefstand. Die aggregierten Zahlen verdecken allerdings, dass sich das Marktsegment mit zwei unterschiedlichen Geschwindigkeiten entwickelte.

Angebot und Nachfrage

Unter den drei übergeordneten Betriebskategorien – innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser, Shoppingcenter sowie Fachmärkte bzw. Fachmarkt-

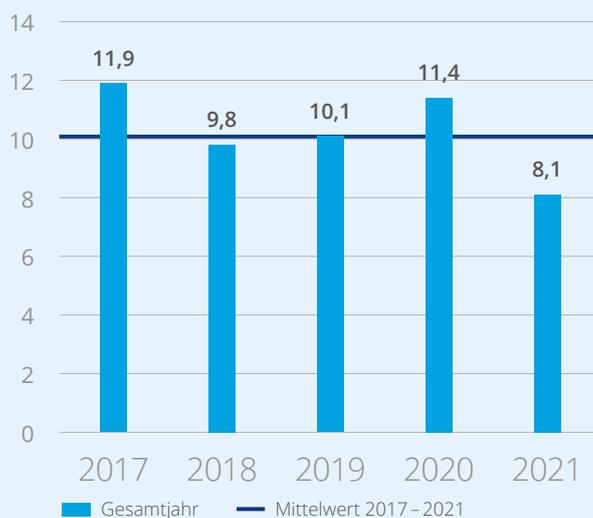
zentren – bauten Letztere ihre dominierende Marktposition im Jahresverlauf auf 65 % aus. Von diesen 5,3 Mrd. € entfallen drei Viertel – also über 4 Mrd. € – auf lebensmittelgeankerte Objekte. Diese Summe entspricht genau der Hälfte aller Einzelhandelsinvestments des Berichtsjahres. Gegenüber dem Fünfjahresdurchschnittswert ist dies eine Zunahme von über 60 %. Wie attraktiv und krisensicher der deutsche Lebensmittelsektor mittlerweile auch von ausländischen Investoren gesehen wird, zeigte der Markteintritt des portugiesischen Investors Sonae Sierra, der für seinen neu aufgelegten Spezialfonds Sierra German Food Retail Income Fonds I fünf Supermärkte als Startportfolio kaufte. Ebenfalls im 4. Quartal wurde die Beteiligung des neuseeländischen Staatsfonds New Zealand Superannuation Fund an drei Deutschlandfonds des kanadischen Investors Slate bekannt.

Absolut betrachtet reichte das dynamische Wachstum des Handels mit Nahversorgern nicht aus, um ausgebliebene Ver-

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	8.065	11.365
Portfoliotransaktionen	46 %	67 %
TOP 7	21 %	21 %
Internationale Käufer	29 %	52 %
Internationale Verkäufer	43 %	42 %
Spitzenrendite	2,80 %	2,80 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Einzelhandelsimmobilien in Mrd. €



käufe anderer Betriebstypen zu kompensieren. Einkaufszentren verfehlten den Vorjahreswert um gut ein Drittel und vereinten mit 1,1 Mrd. € gerade einmal 13 % des Volumens von Retailobjekten auf sich. Geschäftshäuser, deren Umsatzvolumen sich im zweiten Jahr der Pandemie auf 1,7 Mrd. € mehr als halbierte, halten einen Marktanteil von 21 %.

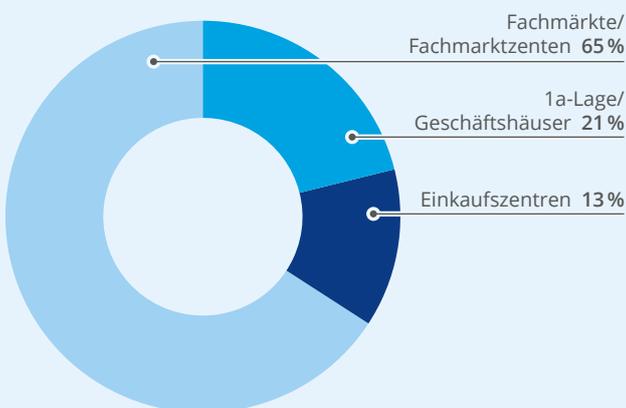
Insgesamt war das Ausbleiben von Großdeals über 250 Mio. € maßgeblich für den Rückgang des Transaktionsvolumens. Wurden in dieser Größenklasse 2020 noch zehn Deals mit einer Gesamtsumme von 5,8 Mrd. € gezählt, waren es 2021 gerade einmal vier mit rund 2 Mrd. €. Ausländisches Kapital, das vor allem bei größeren Anlagesummen aktiv ist, war mit 29 % weiter deutlich unterrepräsentiert.

Paketverkäufe, die für die Assetklasse Einzelhandel eine deutlich größere Rolle spielen als für das Transaktionsgeschehen am Gesamtinvestmentmarkt, reduzierten sich spürbar. Nach 67 % 2020 sank der Marktanteil auf 46 % im Berichtsjahr. Das Transaktionsvolumen halbierte sich,

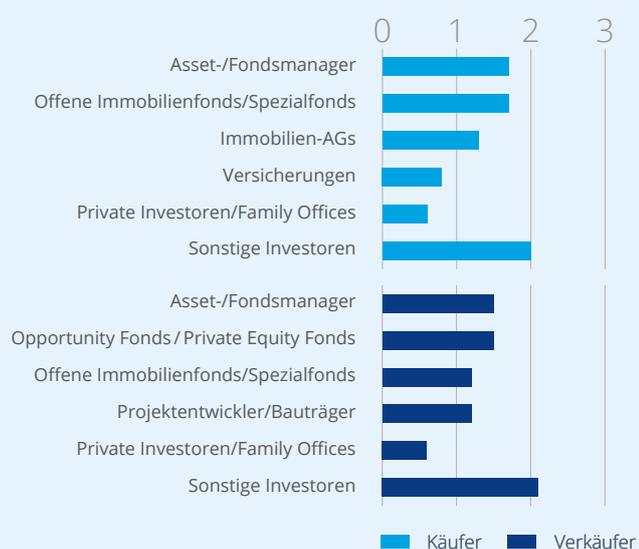
die Anzahl der Abschlüsse sank um ein Drittel, die Durchschnittsgröße von Einzelhandelsportfolios fiel von 126 auf unter 100 Mio. €. Die drei größten Transaktionen des Jahres aus dem 3. Quartal – das SB-Warenhausportfolio mit 34 revitalisierten Real-Märkten, das 12 Fachmarktzentren umfassende Touchdown-Portfolio sowie das Supermarktportfolio Powerbowl – zeigen aber auch, dass Portfolios mit krisensicheren Ankermietern als Core-Produkt weiter hoch begehrt sind.

Das Marktgeschehen wurde auf Käuferseite überwiegend von zwei gleich starken Investorengruppen dominiert: Asset- und Fondsmanager wie auch offene Immobilien- und Spezialfonds platzierten jeweils ein Anlagevolumen von 1,7 Mrd. €, das einem Marktanteil von 21 % entspricht. Bei den Verkäufern belegten Asset- und Fondsmanager zusammen mit Opportunity Fonds bzw. Private Equity die Spitzenplätze. Diese brachten es auf 1,5 Mrd. € bzw. 18 % Marktanteil und positionierten sich vor Projektentwicklern mit 1,2 Mrd. € bzw. 15 %.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Immobilientyp 2021 Anteil in %



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



Renditen

Die Zweiteilung des Marktgeschehens spiegelte sich in der Renditeentwicklung der einzelnen Betriebstypen wider. Soweit sich angesichts der im Gesamtjahr wenigen Verkaufsfälle bei Einkaufszentren und im Highstreet-Segment überhaupt Preisentwicklungen ableiten ließen, ist von tendenziell steigenden Renditen auszugehen. Bruttoanfangsrenditen für Objekte in 1a-Lagen der sieben großen Investmentzentren bewegten sich Ende Dezember 2021 in einer Spanne von 2,80 % in Frankfurt und 3,40 % in Düsseldorf, Köln und Hamburg.



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

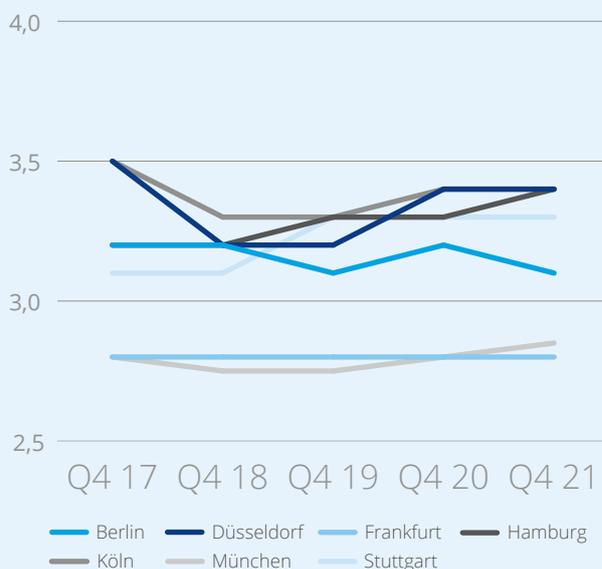
Trotz voranschreitender Renditekompression erbringen vor allem Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt mit Bruttospitzenrenditen um die 4 % eine weiterhin attraktive Rendite, die nur von deutlich risikoreicheren Investments wie Büros in B- und C-Städten oder Shoppingcentern in der Höhe übertroffen werden. Die Kompression von rund 50 Basispunkten bei Nahversorgungsinvestments im abgeschlossenen Jahr könnte 2022 die Verkaufsentschei-

dung von Bestandshaltern erleichtern und zu einer Dynamisierung des Angebots führen.

Fazit und Prognose

Eine höhere Durchimpfung der Bevölkerung und die von Virologen gestützte Aussicht, dass weitere Coronamutanten mildere Krankheitsbilder hervorrufen als bestehende Varianten, nährt die Hoffnung, dass sich die Situation des stationären Einzelhandels mit weniger pandemiebedingten Einschränkungen im laufenden Jahr bessert. Dass Investoren auf solche Signale schnell reagieren, hat der seit Einsetzen der Impfkampagne im Januar 2021 gestiegene Handelsimmobilienklimaindex eindrucksvoll gezeigt. Da der Fokus auf das Nahversorger-Fachmarktsegment weiter Bestand haben wird, ist dessen Produktverfügbarkeit der wesentliche Faktor für das Wiedererreichen der 10-Mrd.-€-Marke 2022.

**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

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: AdobeStock_308754222