



# EINZELHANDEL INVESTMENT

## Q1 | 2019 | DEUTSCHLAND



### Der Markt im Überblick

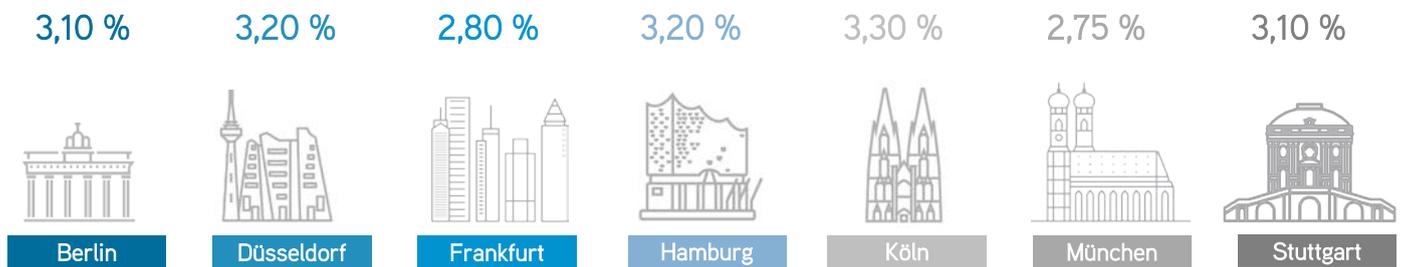
Auch wenn in Q1 das Transaktionsvolumen (TAV) mit 2,0 Mrd. € um 18 % unter das 5-Jahres-Mittel fiel, stellen Einzelhandelsobjekte mit 18% Marktanteil weiterhin die zweitbeliebteste Assetklasse hinter Büros (51 %) und vor Logistikimmobilien (10 %) dar. Zu den marktprägenden Großdeals zählen zwei Core-Objekte in bester innerstädtischer Lage (Königsbau-Passagen in Stuttgart 280 Mio. €, Büro- und Geschäftshaus Zoom in Berlin 265 Mio. €). Diese mischgenutzten Big Tickets stehen exemplarisch für das risikoaverse Suchprofil v.a. ausländischer

Investoren, deren Marktanteil bei 46 % lag. Zwei Drittel des TAV wurde allerdings erneut außerhalb der TOP 7 platziert (1,3 Mrd. €), was auf den lebhaften Verkauf von Fachmärkten und Fachmarktzentren zurückzuführen ist. Geschäftshäuser in 1a-Lagen spielen auch wegen Angebotsmangel die geringste Rolle. Davon wird auch das Verhältnis von Einzel- zu Paketverkäufen beeinflusst. Aktuell ist der Portfolioanteil, der 2018 deutlich über 50 % lag, vergleichsweise gering. Hier ist aber im Jahresverlauf mit einer deutlichen Dynamisierung des Transaktionsge-

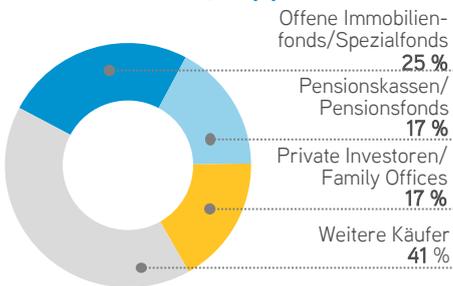
geschehens zu rechnen. Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen der TOP 7 sind seit Dezember unverändert, Renditekompressionen sind angesichts stabiler bis rückläufiger Spitzenmieten nicht zu erwarten. Freistehende Fachmärkte bringen Investoren noch 5,00 %, erfolgreiche Fachmarktzentren mit Lebensmittelschwerpunkt unterschreiten bisweilen diese Grenze deutlich. Zum Teil liegen sie damit unter dem Renditeniveau von Einkaufszentren in B-Städten, wo schon Renditesteigerungen beobachtet werden.

### Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

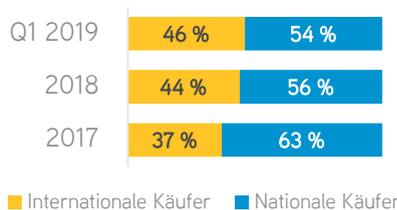
Ausblick 2019



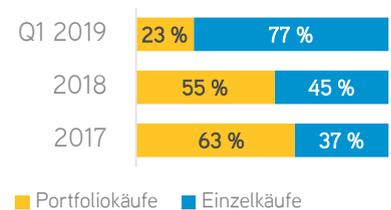
### TOP 3 Käufergruppen



### Kapitalherkunft nach TAV



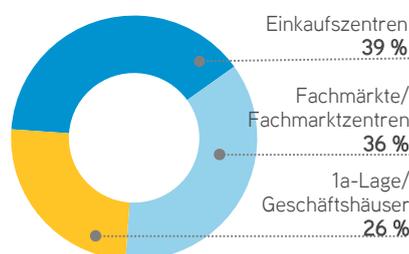
### Transaktionsart nach TAV



### Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



### Transaktionsvolumen nach Immobilientyp



### ANSPRECHPARTNER



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