



EINZELHANDEL INVESTMENT

Q1 | 2021 | DEUTSCHLAND



Der Markt im Überblick

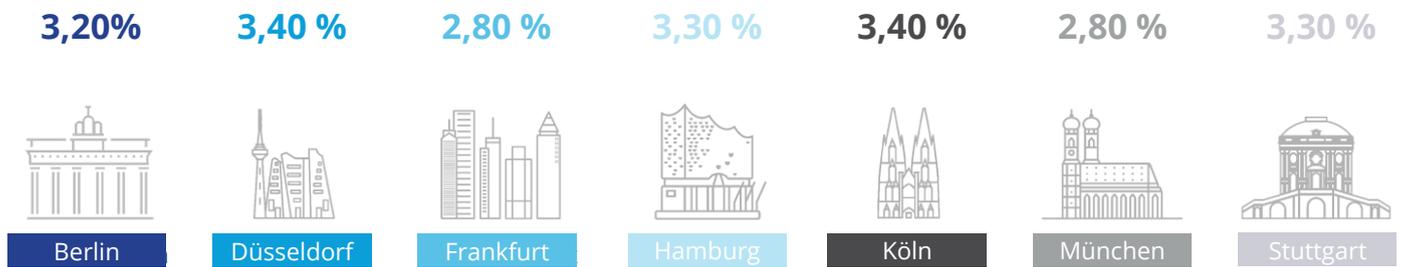
Der Jahresauftakt verlief am Einzelhandelsinvestmentmarkt noch ruhiger als am Gesamtmarkt. Das TAV von 1,2 Mrd. € zählt nach 2018 und 2016 zu den schwächsten Q1-Ergebnissen der letzten 10 Jahre. Die Zahl der erfassten Transaktionen halbierte sich nahezu von über 80 auf 45. Das reduzierte Transaktionsgeschehen war v.a. von Abschlüssen unter 50 Mio. € geprägt. Der ruhige Jahresauftakt ist aber nicht nur eine Folge von Lockdown und den seit Jahren anhaltendem Strukturwandel im Einzelhandel. Die Volatilität ist generell wesentlich höher als in anderen

Marktsegmenten. So ging das Rekordergebnis aus Q1 2020 v. a. auf das Konto von Übernahmen und Beteiligungen an großen Immobilienbeständen, die in der damaligen Häufung sehr selten auftreten (u.a. TLG-Übernahme mit über 30 Retailobjekten, Verkauf von 80 Real-Immobilien). In Q1 2021 wurden lediglich 2 Transaktionen zu je über 100 Mio. € registriert. Dazu zählen der Weiterverkauf von 7 Karstadt-Warenhäusern von RFR an Apollo sowie der Erwerb von Mehrheitsanteilen am Mutschler-Center in Neu-Ulm durch den österreichischen

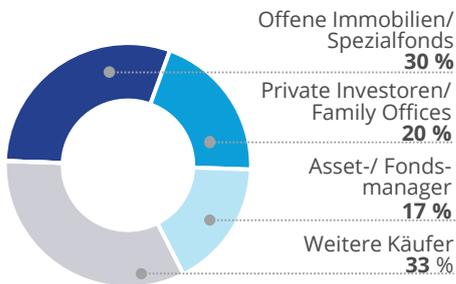
Entwickler Hallmann. Weiterhin dominiert der Handel mit Fachmärkten und Fachmarktzentren (47 % des TAV). In Vorbereitung befindliche Großabschlüsse v.a. von Paketdeals mit Lebensmittlern werden in den nächsten Monaten den Markt wiederbeleben und die divergierende Renditeentwicklung vorantreiben. In diesem Segment werden Renditekompressionen deutlich unterhalb der 5-Prozent-Marke verlaufen. Dagegen sind Renditesteigerungen bei Einkaufszentren und Highstreet-Objekten zu erwarten. Erstere tendieren Richtung 5 %, letztere Richtung 3 %.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

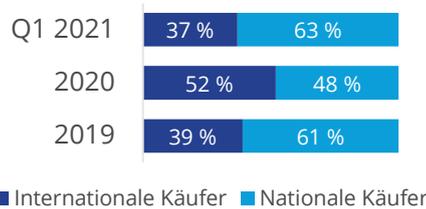
Ausblick 2021



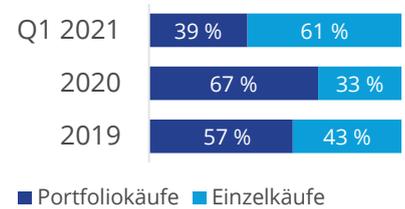
TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft nach TAV



Transaktionsart nach TAV

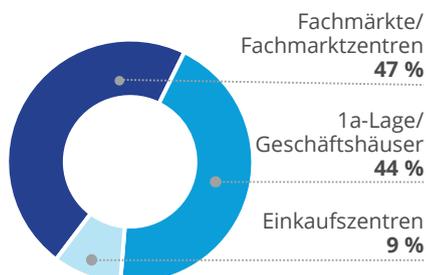


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Transaktionsvolumen nach Immobilientyp



ANSPRECHPARTNER



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