



EINZELHANDEL INVESTMENT

Deutschland | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022

Colliers

Der Markt im Überblick

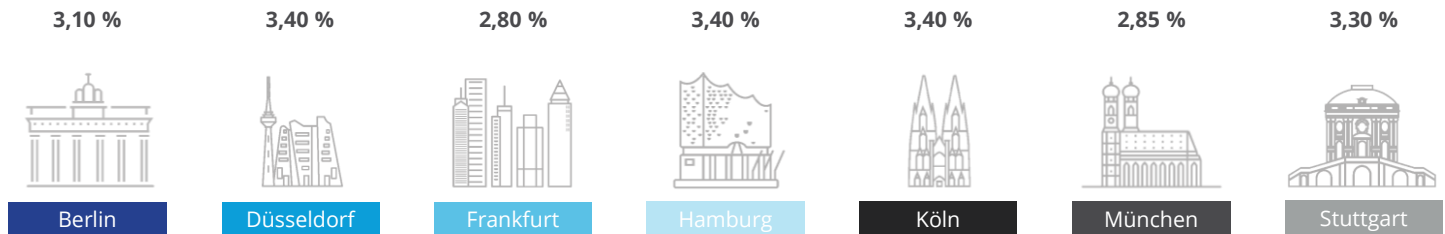
Der Einzelhandelsinvestmentmarkt zeigte sich in Q1 2022 sehr dynamisch. Angetrieben von wenigen Portfoliodeals und einer rasanten Zunahme von Einzeldeals verdoppelte sich das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich auf 2,3 Mrd. €. Die Zahl der verkauften Einzelobjekte verdoppelte sich gegenüber Q1 2020 auf über 80. Dabei handelte es sich überwiegend um Fachmärkte und Fachmarktzentren, rund die Hälfte mit Lebensmittelanker. Innerstädtische Geschäfts-, Kauf- oder Warenhäuser sowie Einkaufszentren machten gerade einmal ein Drittel aus. Im Schnitt betragen diese Investments ca. 15 Mio. €. Solche Objekte

wurden in der Vergangenheit wegen des kleinen Volumens von institutionellen Investoren i. d. R. nur im Paket erworben. Der massenhafte Einzelerwerb ist ein deutlicher Hinweis auf einen leergefegten Markt mit massivem Nachfrageüberhang. Core-Produkte wie das über den Jahreswechsel gehandelte Truffle-Portfolio (35 Supermärkte, 10 Jahre WALT) sind Mangelware, was sich in Kaufpreismultiplikatoren jenseits des 25fachen niederschlägt. Insgesamt sank der Portfolioanteil auf den für diese Assetklasse sehr niedrigen Stand von 24 %. Den zersplitterten, kleinteiligen Markt teilten fast ausschließlich nationale Investoren unter sich

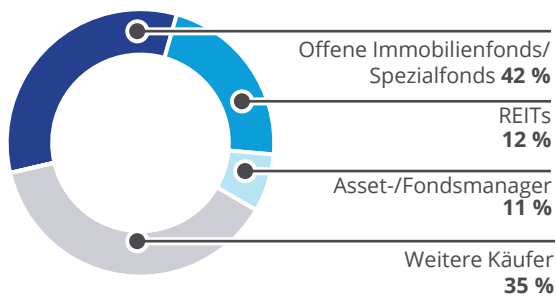
auf. Gegenüber Q4 2021 hat sich am allgemeinen Renditegefüge wenig geändert. Der Druck auf Fachmarktrenditen, die bei langlaufenden Nahversorgern die 4 %-Marke erreicht haben, bleibt hoch. Im Gegenzug sind weitere Renditesteigerungen bei Einkaufszentren und Highstreetobjekten zu erwarten. Die Renditespreizung zwischen den Betriebstypen wird sich im aktuellen Krisenumfeld ausweiten. Insgesamt ist die Vorbelastung zu Beginn der Ukraine-Kriegs v. a. im Non-Food-Segment deutlich höher als in anderen Immobilienklassen. Der hoch kompetitive FMCG-Sektor wird aber weiter als sicheres Anlageziel wahrgenommen.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

Ausblick 2022 →

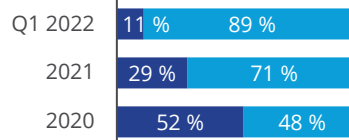


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft nach TAV

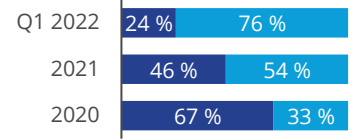
nach TAV



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsart nach TAV

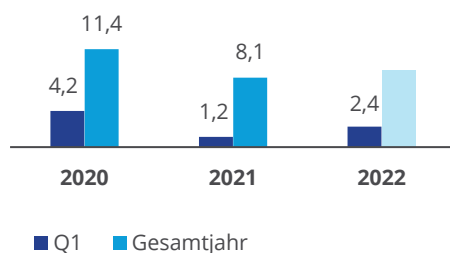
nach TAV



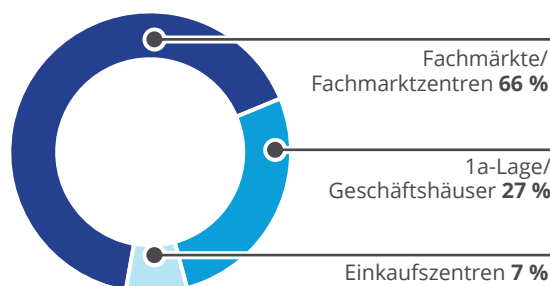
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Immobilientyp



Ansprechpartner



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