



EINZELHANDEL INVESTMENT

Deutschland | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

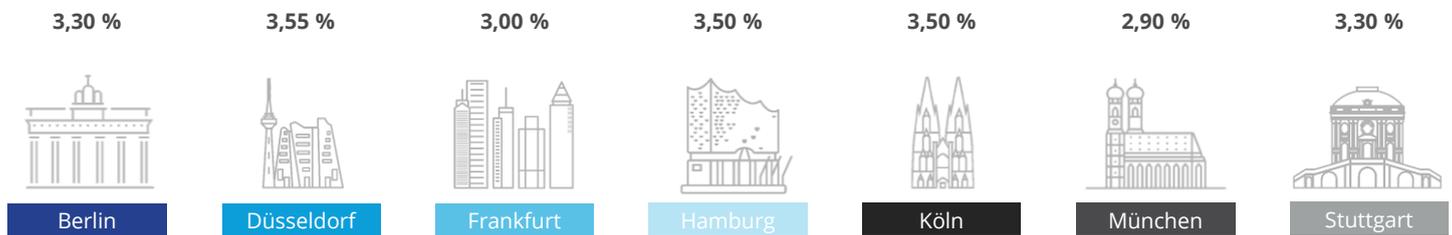
Angesichts der schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen, die den Einzelhandel und das Konsumklima stark belasten, hat sich der Investmentmarkt im 2. Quartal vergleichsweise solide behauptet. Mit 21 % reduzierte sich das Transaktionsvolumen (TAV) nur halb so stark wie über alle Assetklassen hinweg. Der Marktanteil dieser Nutzungsart stieg leicht auf 15 % und verfestigte sich auf Platz 3 hinter Büro und Logistik. Der Anteil lebensmittelgeankerter Objekte an allen Einzelhandelsinvestments blieb mit 46 % konstant und beweist trotz außerordentlicher Teuerung von Nahrungsmitteln erneut seine Krisenresilienz. Neben geringem Einsparpotenzial bei Gütern des

täglichen Bedarfs ist v.a. der Inflationsschutz durch langfristige, indexierte Mietverträge hoch, was die Attraktivität des Segmentes erklärt. Portfolios unterhalb der 100-Mio.-€-Marke sowie Einzeldeals bis 20 Mio. € sind weiter prägend für das Marktgeschehen. Der Portfolioanteil bleibt auf einem für die Assetklasse sehr niedrigen Niveau. Das gilt auch für die Quote ausländischer Investoren, was wiederum mit der Kleinteiligkeit des Angebots zusammenhängt. Anders als in den stark gehandelten Assetklassen Büro und Logistik sind die Renditeentwicklungen im Einzelhandelsbereich vergleichsweise moderat. Im Highstreet-Bereich, wo bereits 2019 das Ende der Renditekompression erreicht

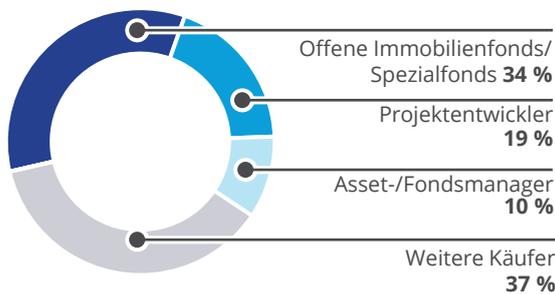
war, liegen die Zuwächse bei der Spitzenrendite im Schnitt der TOP 7 bei 10 Basispunkten. Da im Segment innerstädtischer Geschäftshäuser überwiegend eigenkapitalstarke Eigentümer aktiv sind, die von steigenden Fremdfinanzierungskosten weniger betroffen sind, werden sich die Preise auch zukünftig nicht so stark nach unten bewegen. Bei Nahversorgern rechnen wir mit einer moderaten Kaufpreiskorrektur gegenüber den Preisspitzen der letzten 12 Monate. Unter der Annahme der jetzigen Marktsituation ist ein TAV für 2022 insgesamt in Höhe des Vorjahres von rund 8 Mrd. € realistisch.

Brutto-Spitzenrendite 1a-Lage/Geschäftshäuser TOP 7

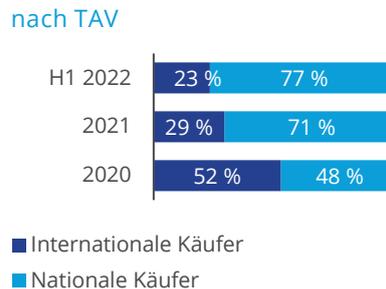
Ausblick 2022 ↑



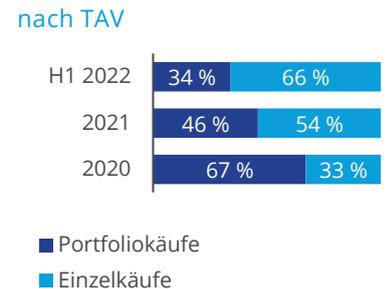
TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft nach TAV



Transaktionsart nach TAV

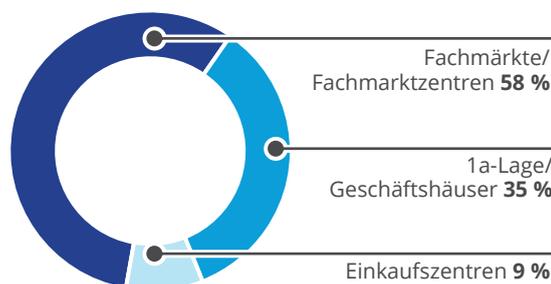


Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Nach Immobilientyp



Ansprechpartner



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