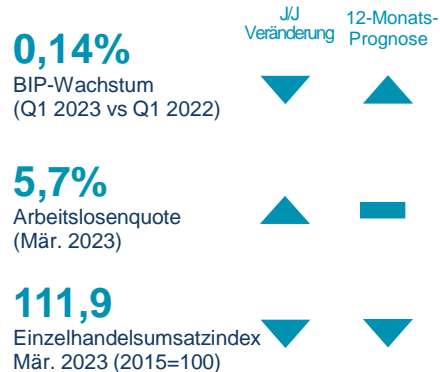




Quellen: GfK, National Statistical Office; Alle Werte Stand März 2023, Preisindex 2015=100

### KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen: Moody's Analytics, National Labour Office, National Statistical Office

### ANHALTENDE KONSUMENTENZURÜCKHALTUNG

Der Konsumklimaindex befindet sich Ende März 2023 auf dem höchsten Stand seit August 2022 und ist im März das fünfte Mal in Folge gestiegen. Der Wert von -30,6 liegt allerdings noch immer unter dem Vorpandemie-Niveau. Die anhaltend hohe Inflation sorgt noch immer, vor allem in High-Street-Lagen, für Kaufzurückhaltung der Konsumenten.

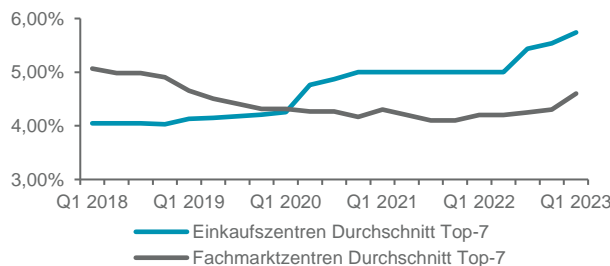
### HIGH-STREET-SPITZENMIETEN KONSTANT ZUM VORQUARTAL

Die Spitzenmieten für High-Street-Flächen in den deutschen Top-7 Städten sind im 1. Quartal 2023 konstant im Vergleich zum Vorquartal. Immer mehr Leerstand in Konsumlagen verhindert aktuell einen Anstieg der Spitzenmieten. Für Vermieter hat sich die Konkurrenzsituation erhöht. Während es für vakante Flächen vor drei Jahren mehrere bonitätsstarke Mietinteressenten gab, die bereit waren, einen hohen Mietpreis zu zahlen, muss aktuell von einer längeren Vermarktungszeit ausgegangen und entsprechend attraktive Mietangebote unterbreitet werden. Aufgrund hoher Supply-Chain- und Produktionskosten sowie der inflationsbedingten Konsumentenzurückhaltung ist es den meisten Mietern zur Zeit nicht möglich teurere Flächen anzumieten. Der Handelsmarkt in Deutschland ist zudem von so vielen Insolvenzen geprägt, wie selten zum Anfang eines Jahres. Neben Galeria Kaufhof / Karstadt meldeten innerhalb der letzten Monate auch große Einzelhandelsmieter wie Görtz oder Peek & Cloppenburg mit Hauptsitz in Düsseldorf Insolvenz an.

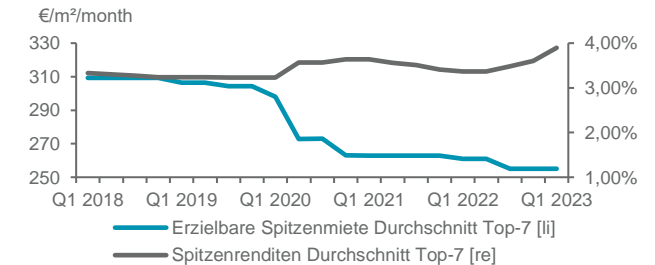
### HANDELSINVESTMENTS BEI 1,6 MRD. €

Innerhalb des 1. Quartals 2023 konnte ein Transaktionsvolumen von rund 1,6 Mrd. € erzielt werden. Damit ist der Umsatz innerhalb dieser Assetklasse im Vergleich zum Vorjahr um knapp 30 % gesunken. Wesentlich zum Quartalsergebnis beigetragen hat der Verkauf von 49,9 % am Berliner KaDeWe an die Harnq Central Department Store sowie die Anteilserhöhung der Deutschen Euroshop an fünf deutschen Einkaufszentren für rund 260 Mio. €. Damit entfallen auf innerstädtische Geschäfts- und Warenhäuser rund 50 % des Transaktionsvolumens. Die Spitzenrenditen sind zum Ende des 1. Quartals 2023 für alle Objekttypen weiter gestiegen und liegen für High-Street-Immobilien im Durchschnitt der deutschen Top-7 Städte bei 3,90 %.

### SPITZENRENDITEN - SHOPPING CENTER/FACHMARKTZENTRUM



### HIGH STREET - SPITZENMIETEN & RENDITEN





## MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete* High Street	J/J Veränderung	Spitzenmiete* Einkaufszentren	J/J Veränderung	Spitzenmiete* Fachmarktzentren	J/J Veränderung	Spitzenmiete** Supermärkte	J/J Veränderung	Spitzenrendite** High Street	J/J Veränderung	Spitzenrendite** Einkaufszentren	J/J Veränderung	Spitzenrendite** Fachmarktzentren	J/J Veränderung	Spitzenrendite** Supermärkte	J/J Veränderung
Berlin	250	-7,4 %	35,00	1,4 %	15,70	3,3 %	16,50	8,6 %	3,80 %	50 bps	5,80 %	80 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
Köln	240	0,0 %	35,00	1,4 %	15,20	3,4 %	15,20	3,4 %	4,30 %	65 bps	5,80 %	70 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
Düsseldorf	250	0,0 %	39,50	1,3 %	15,20	3,4 %	15,20	3,4 %	3,50 %	50 bps	5,80 %	70 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
Frankfurt	250	-3,8 %	38,30	1,3 %	16,00	3,2 %	17,00	9,7 %	4,10 %	70 bps	5,80 %	70 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
Hamburg	250	-3,8 %	40,00	1,3 %	16,00	3,2 %	16,00	3,2 %	4,10 %	50 bps	5,85 %	85 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
München	320	0,0 %	47,10	1,1 %	17,25	3,0 %	17,25	3,0 %	3,40 %	40 bps	5,30 %	70 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps
Stuttgart	225	0,0 %	38,50	1,3 %	15,70	3,3 %	15,70	3,3 %	4,10 %	45 bps	5,80 %	70 bps	4,60 %	40 bps	4,60 %	40 bps

\*EUR/m²/Monat; \*\* Netto

## AUSGEWÄHLTE VERMIETUNGSTRANSAKTIONEN Q1 2023

Objekt / Projekt	Markt	Mieter	m²	Sektor	Kommentar
Galeria-Cottbus, August-Bebel-Straße 2	Cottbus	Modekette Aachener	9.000	Textil	Ehemalige Galeria Kaufhof Flächen
Die Hanse, Mönckebergstraße 15-19	Hamburg	C&A	3.000	Textil	Verlagerung mit neuem Konzept innerhalb der Mönckebergstraße
Hübner-Haus, Neuer Wall 20	Hamburg	Balenciaga	700	Textil	Erster Flagshipstore in Hamburg

## AUSGEWÄHLTE VERKAUFSTRANSAKTIONEN Q1 2023

Objekt / Projekt	Markt	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (€ Millionen)
KaDeWe (49,9 % Anteil)	Berlin	Signa / Harg Central Department Store	60.000	vertraulich
Anteilserhöhung DES an 5 EKZ	Mehrere	Diverse Kommanditgesellschaften / Deutsche Euroshop	n.A.	~ 260
Kaufland / Früheres Britannia Center	Berlin	Savills IM / Gutenberg Capital	9.800	vertraulich

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt / Projekt	Markt	Status	Typ	Fertigstellungsjahr	Einzelhandelsfläche (m²)	Eigentümer / Entwickler
Rathaus Galerie	Essen	Fertiggestellt	Sanierung	2023	31.000	Henderson Park / HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft
Quartier Stadtgut Hellersdorf	Berlin	Im Bau	Neubau	2023	13.100	Gesobau AG
Montpellier-Carré	Heidelberg	Im Bau	Neubau	2024	11.000	E&S Real Estate Development GmbH



**Andreas Siebert**

*Head of Retail Investment Germany*

Tel: +49 211 54 28 98 14

[andreas.siebert@cushwake.com](mailto:andreas.siebert@cushwake.com)

**Nina Ranzenberger**

*Research Analyst*

Tel: +49 69 50 60 73 072

[nina.ranzenberger@cushwake.com](mailto:nina.ranzenberger@cushwake.com)

**Ursula Neißer**

*Head of Research Germany*

Tel: +49 69 50 60 73 140

[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

**Helge Zahrnt MRICS**

*Head of Research & Insight Germany*

Tel: +49 40 300 88 11 50

[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

**A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 52,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2022, the firm had revenue of \$10.1 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) on Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)