



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2024

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



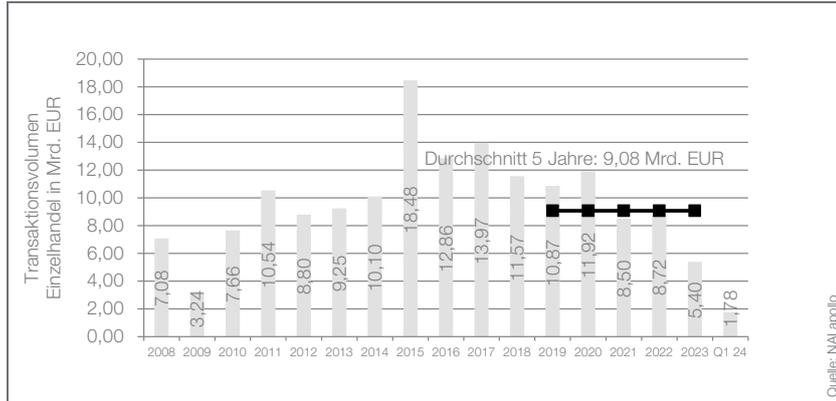
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



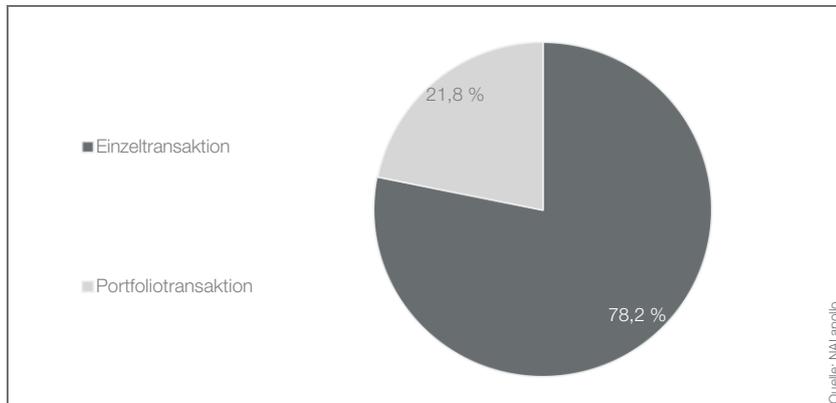
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



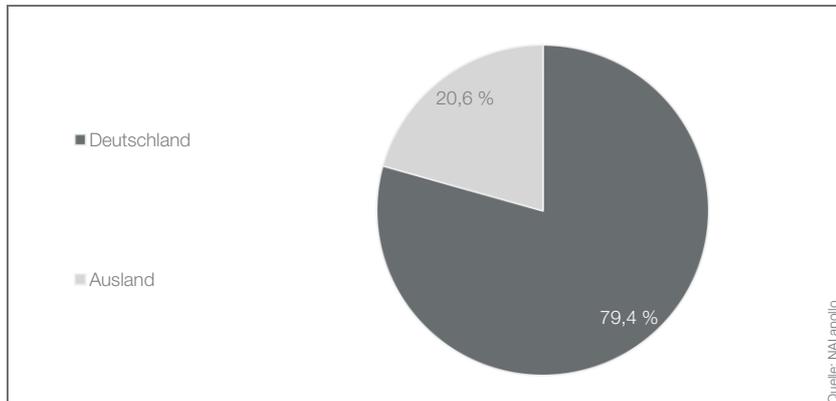
Transaktionsvolumen Einzelhandel



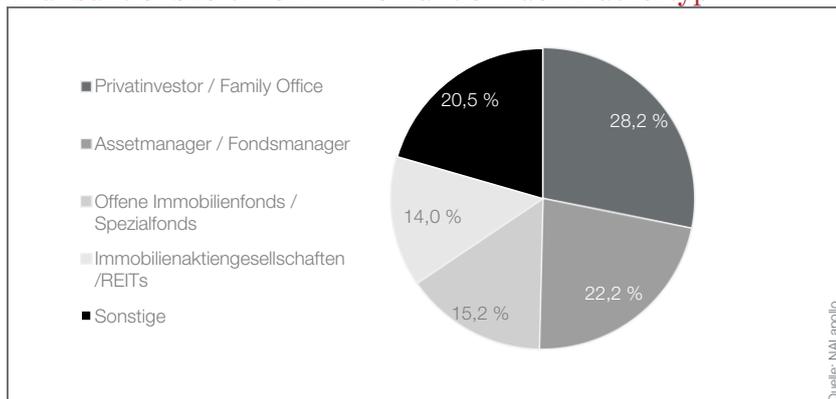
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



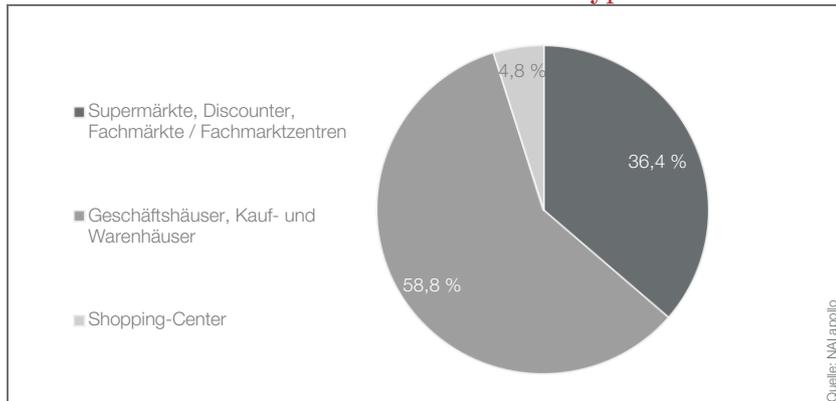
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat die ersten drei Monate des Jahres 2024 mit einem leicht positiven Ergebnis abgeschlossen. So ist ein Transaktionsvolumen in Höhe von 1,78 Mrd. Euro erfasst worden, womit das Vorjahresresultat um rund 11 % übertroffen worden ist (Q1 2023: 1,60 Mrd. Euro). Diese Entwicklung beruht vor allem auf dem Handel von großvolumigen Geschäftshäusern. Auch der Verkauf eines größeren Pakets aus Super- und Baumärkten an Ores Germany hat einen wichtigen Beitrag geleistet. Dennoch ordnet sich das aktuelle Transaktionsvolumen fast 30 % sowohl unter dem fünfjährigen als auch zehnjährigen Mittel der ersten Quartale ein.

Die Zunahme des Investmentvolumens im Jahresvergleich ist auf eine spürbare Steigerung von Einzelinvestments zurückzuführen. Mit ca. 1,39 Mrd. Euro liegt das Volumen 16 % über dem Vorjahreswert. Bei Portfoliodeals ist hingegen eine geringfügige Reduzierung um 5 % auf aktuell 0,39 Mrd. Euro erfasst worden.

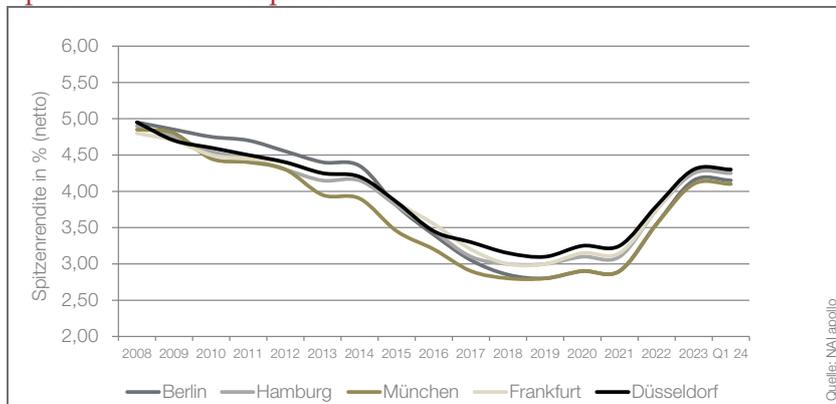
Die Differenzierung nach Nationalität zeigt bei einheimischen Anlegern eine Verdoppelung des investierten Volumens auf über 1,4 Mrd. Euro. Internationale Akteure haben sich in den ersten drei Monaten 2024 stärker zurückgehalten und bewegen sich mit 0,37 Mrd. Euro rund 60 % unter Q1 2023. Unter den ausländischen Investorenationen mit den höchsten Volumen ordnen sich beispielsweise Spanien oder Frankreich ein.

Unter den Investorentypen weisen erstmals „Privatinvestoren / Family Offices“ das höchste Anlagevolumen auf, was u.a. auf den Ankauf der „Fünf Höfe“ in München für einen hohen dreistelligen Millionenbetrag zurückzuführen ist. Darauf folgen die „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“.

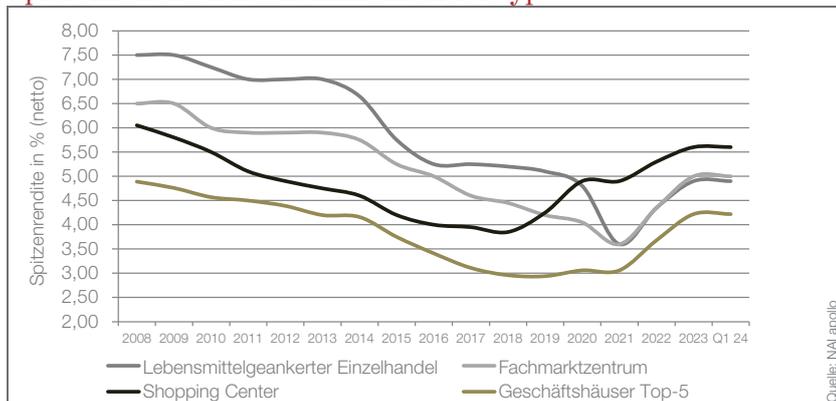
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



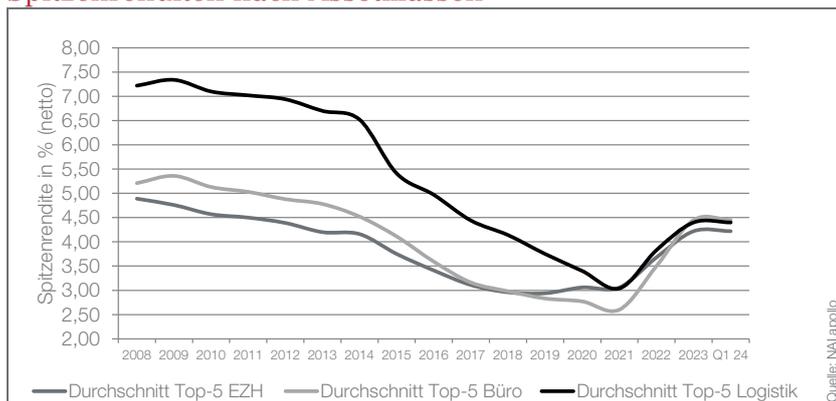
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die Veräußerung der Münchener Geschäftshäuser „Fünf Höfe“ sowie der „Maximilianstraße 12-14“ hat dafür gesorgt, dass Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser oberhalb der eine Mrd. Euro-Marke abschließen und damit das höchste Volumen nach den ersten drei Monaten aufweisen. Die Gruppe der Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren verzeichnen Investments von ca. 0,65 Mrd. Euro. Damit haben diese beiden Einzelhandelsklassen gegenüber dem Vorjahr um 36 % bzw. 22 % hinzugewonnen. Einen deutlichen Rückgang mussten Shopping-Center verkraften, die das erste Quartal mit einem sehr niedrigen Transaktionsvolumen unter 100 Mio. Euro beenden.

Die Spitzenrenditen bei Einzelhandelsimmobilien haben sich am Jahresbeginn 2024 unverändert gezeigt. Somit notieren Geschäftshäuser im Schnitt der Top-5 weiterhin bei 4,20 %, ein Plus von rund 40 Basispunkten gegenüber Q1 2023. Innerhalb der Top-5 liegen die Renditen zwischen 4,10 % in München und 4,30 % in Frankfurt und Düsseldorf. Für lebensmittelgeankerte Einzelhandelskonzepte beträgt die Spitzenrendite unverändert 4,90 % und für Fachmarktzentren 5,00 %. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einer Zunahme von 0,40 bzw. 0,50 %-Punkten. Bei Shopping-Centern wird mittlerweile eine Spitzenrendite von 5,60 % erzielt, womit diese im Verlauf der letzten 12 Monate um weitere 40 Basispunkte zugenommen hat.

Infolge der weit fortgeschrittenen Preisadjustierungen bei Einzelhandelsimmobilien in Kombination mit einer sich wieder füllenden Vermarktungspipeline, insbesondere auch bei nachgefragten lebensmittelgeankten Konzepten, teils auch in Form von Paketen, dürfte sich der Transaktionsmarkt in den nächsten Quartalen wieder lebhafter zeigen.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2024.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.