



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2021

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. 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
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



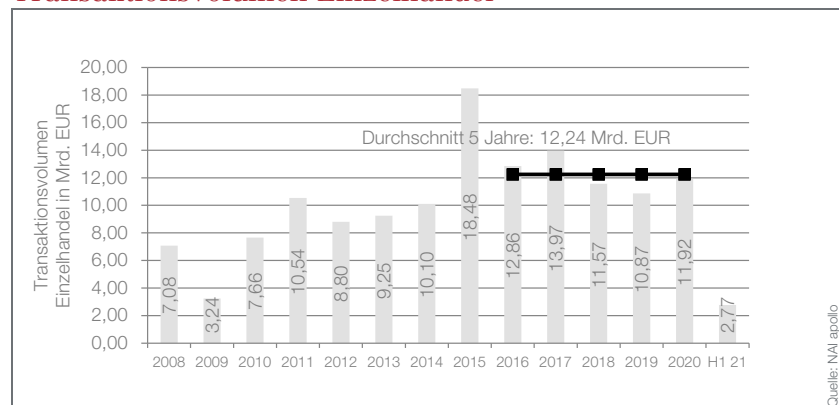
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

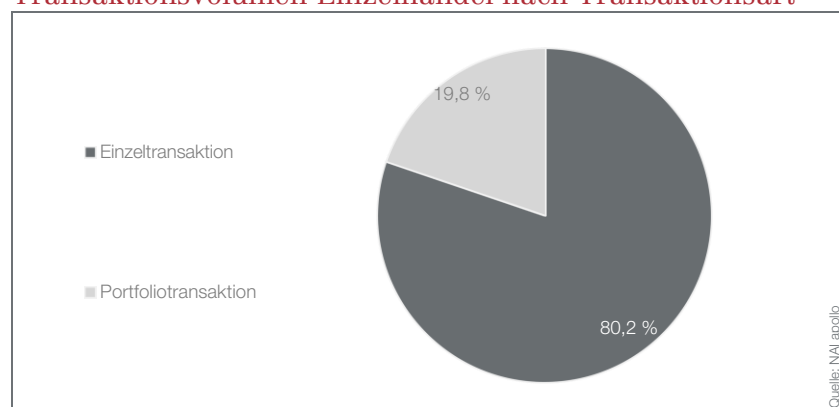


Transaktionsvolumen Einzelhandel



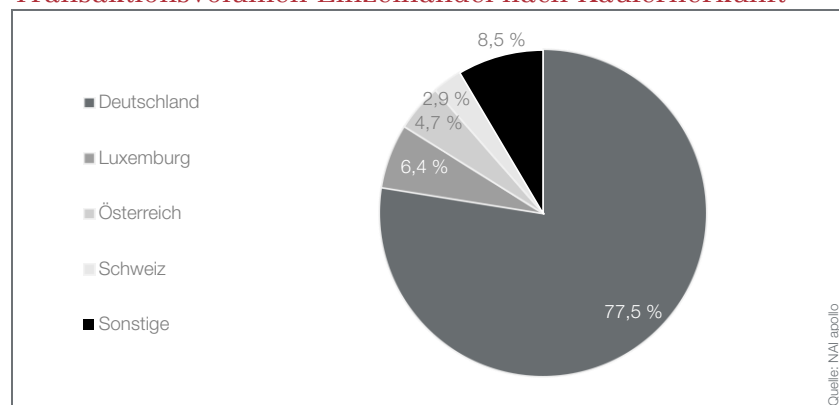
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland hat sich in den ersten sechs Monaten 2021 sehr moderat entwickelt. So summiert sich das Transaktionsvolumen auf rund 2,8 Mrd. Euro. Damit bewegt sich das Ergebnis fast 60 % unter dem sehr guten Vorjahreswert sowie nahezu 50 % unter dem Mittel der letzten fünf Jahre (H1 2016 - H1 2020: 5,4 Mrd. Euro). Hierbei entfällt auf das zweite Quartal (1,43 Mrd. Euro) ein ähnlich hohes Volumen wie auf das erste Quartal (1,33 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



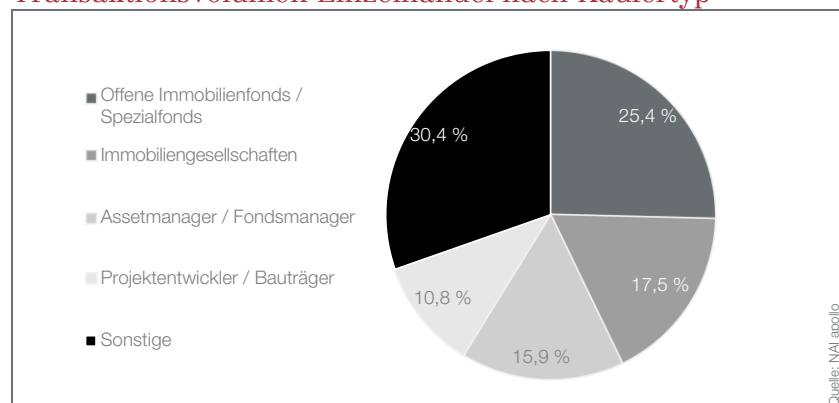
Die hohe Abnahme des Einzelhandels-transaktionsvolumens basiert primär auf einem deutlich niedrigeren Portfoliowert. Die nun erfassten rund 0,6 Mrd. Euro liegen 87 % unter dem Vorjahresniveau als allerdings auch vor allem die TLG-Übernahme sich deutlich in den Zahlen niederschlug. Nennenswerte Pakete haben sich vor allem im zweistelligen Millionenbereich abgespielt. So hat sich beispielsweise ein Paket aus 13 lebensmittelgeankerten Immobilien für 36 Mio. Euro oder auch ein Portfolio mit 17 Immobilien für 55 Mio. Euro gesichert. Aber auch der Erwerb von zehn Super- und Fachmärkten durch GPEP für ca. 87 Mio. Euro kann hier genannt werden. Einzeltransaktionen bewegen sich mit ca. 2,2 Mrd. Euro nur 16 % unter dem Vorjahr (H1 2020: ca. 2,7 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

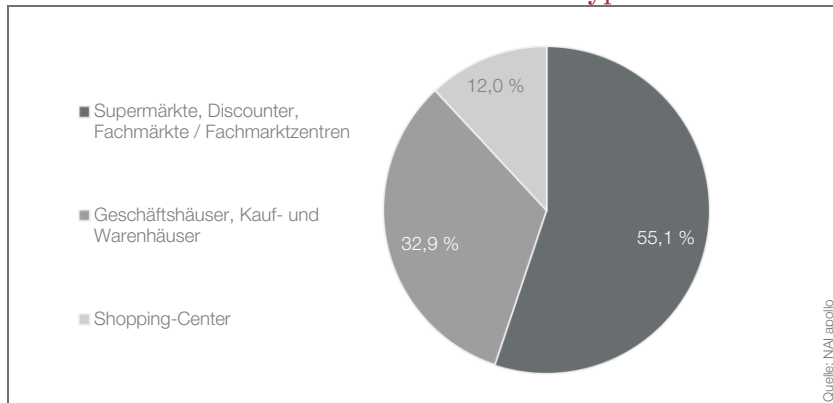


Unverändert stellen einheimische Anleger mit einem Anteil von mehr als drei Viertel die stärkste Investorenation. Daneben können Luxemburg, Österreich oder die Schweiz als Nationen mit merklichen Investmentvolumina erwähnt werden. Unter den Investorentypen weisen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ vor „Immobilien-gesellschaften“ und „Assetmanager / Fondsmanager“ die höchsten Investments bei Einzelhandelsimmobilien auf.

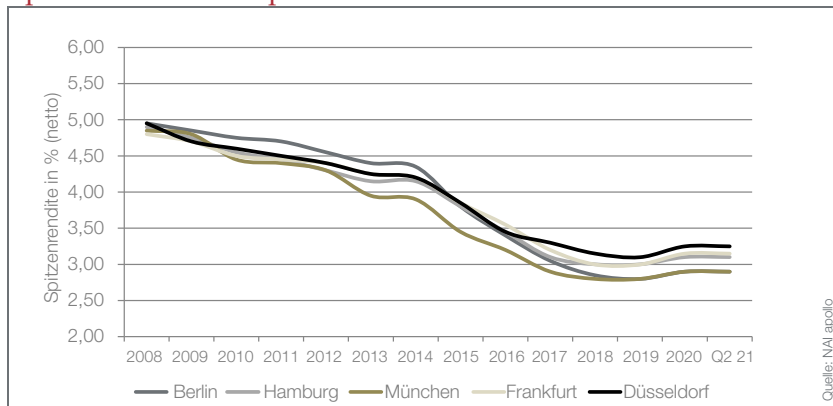
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



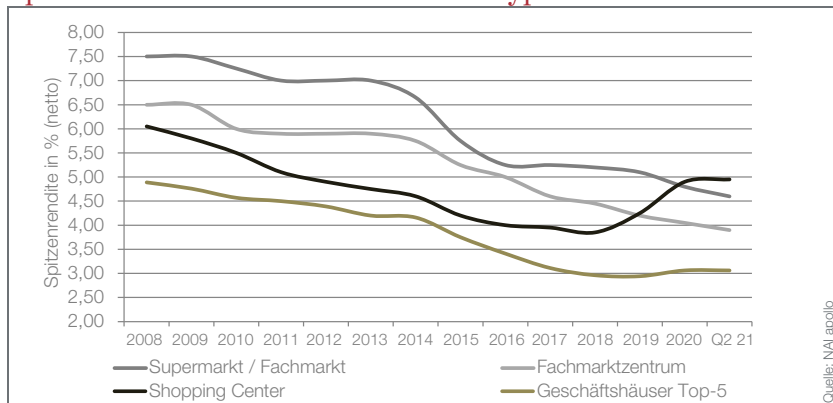
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



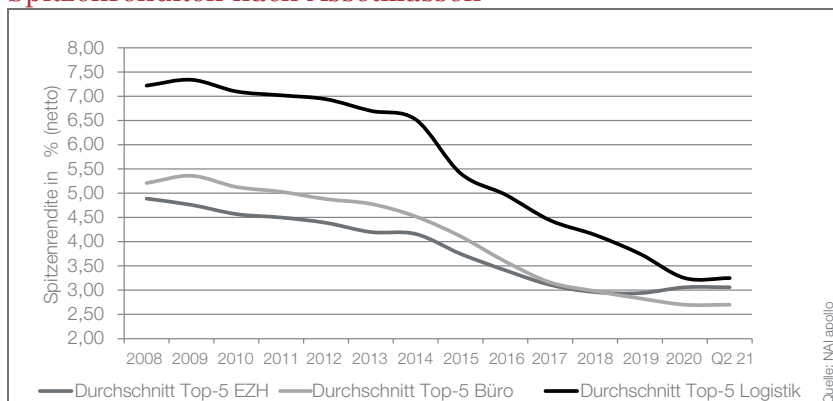
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



In lebensmittelgeankerte Formate aus dem Bereich der Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren ist im zweiten Quartal nochmals stärker investiert worden, weshalb durch diese zum Ende des ersten Halbjahres ein Marktanteil von 55,1 % bzw. 1,5 Mrd. Euro verbucht wurde. Somit haben diese Formate ihre führende Position weiter zementiert. Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser haben in den ersten sechs Monaten 2021 einen Marktanteil von 32,9 % verzeichnet, während Shopping-Center auf lediglich 12,0 % kommen.

Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Premiulagen der Top-5 Standorte haben sich im zweiten Quartal stabil gehalten. Damit notieren diese unverändert bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf. Der Run auf lebensmittelgeankerte Formate hat im zweiten Quartal zu einem teilweise weiteren Absinken der Spitzenrendite geführt. So ist die Rendite für Supermärkte / Fachmärkte um 10 Basispunkte auf nun 4,60 % gesunken, während diese bei Fachmarktzentren mit 3,90 % erfasst werden konnte, eine Abnahme um 0,05 %-Punkte gegenüber dem Vorquartal. Shopping-Center haben sich mit 4,95 % stabil gehalten.

Der weitere Jahresverlauf wird weiterhin durch Verkäufe von Supermärkten sowie Fachmarktzentren geprägt sein. Zum einem befinden sich diese als krisenunabhängige Assets im Fokus der Investoren, was durch eine Vielzahl an neuen Vehikeln sichtbar wird. Zum anderen sind derzeit auch einige größere Pakete im Markt, teils auch im mittleren dreistelligen Millionenbereich. Dennoch ist für das Gesamtjahr, auch infolge der schwachen ersten Monate, ein eher unterdurchschnittliches Transaktionsvolumen absehbar.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

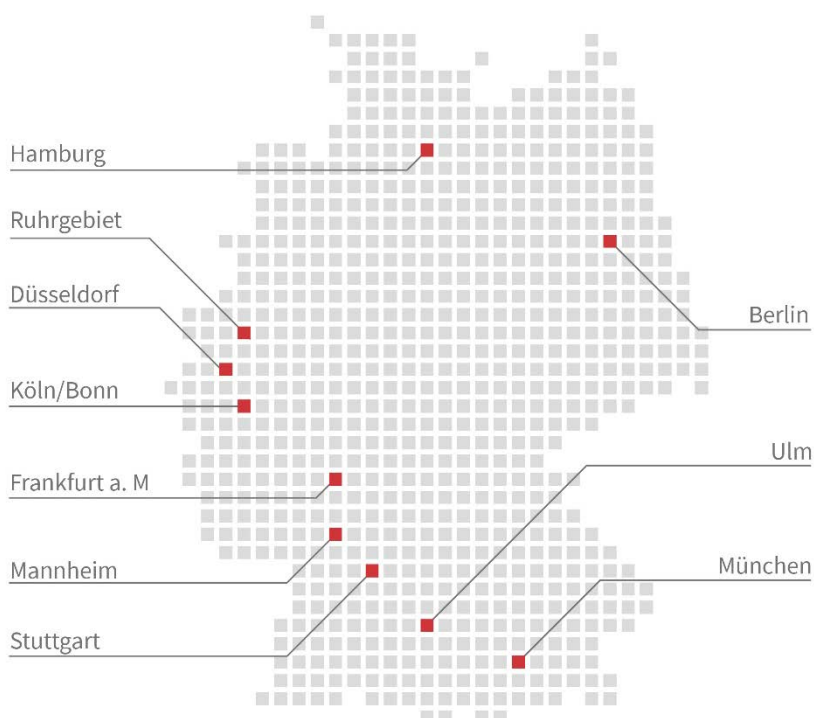
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.

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.