



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2021

„Der Erfolgreichste im Leben ist der,
der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



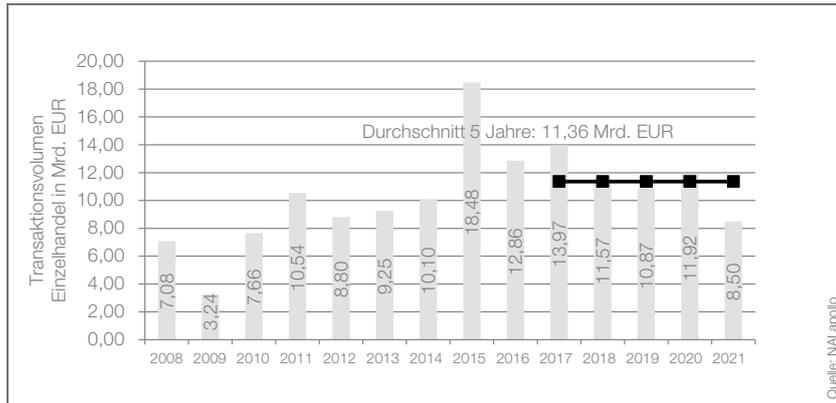
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

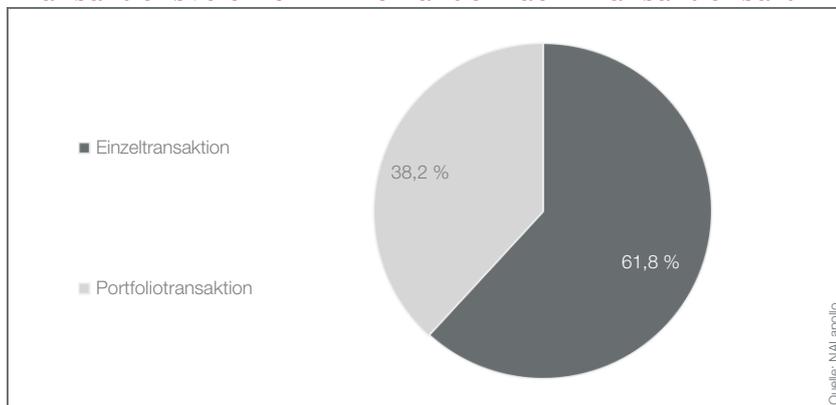


Transaktionsvolumen Einzelhandel



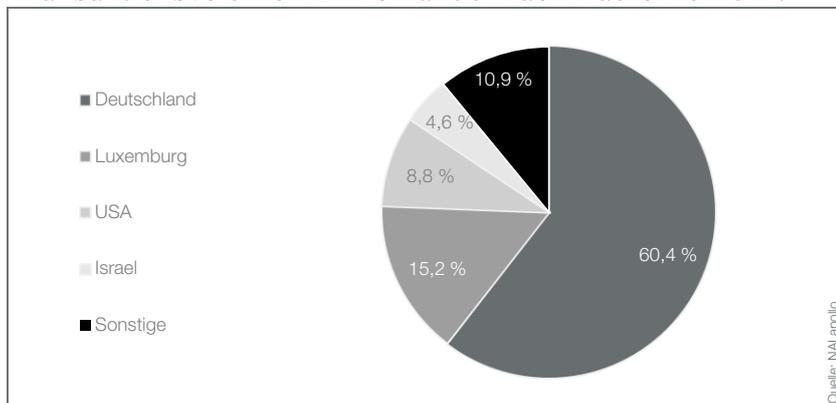
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland bleibt trotz eines ansehnlichen vierten Quartals 2021 hinter den Erwartungen zurück. Dies ist maßgeblich auf den Produktmangel in den nachgefragten Segmenten mit Lebensmittelschwerpunkt zurückzuführen. Mit den im vierten Quartal erfassten über 2,1 Mrd. Euro summiert sich das Gesamtjahresergebnis auf rund 8,5 Mrd. Euro. Somit bewegt sich das aktuelle Resultat sowohl rund 30 % unter dem Vorjahreswert (2020: 11,92 Mrd. Euro), als auch deutlich unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (2016 - 2020: 12,24 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart

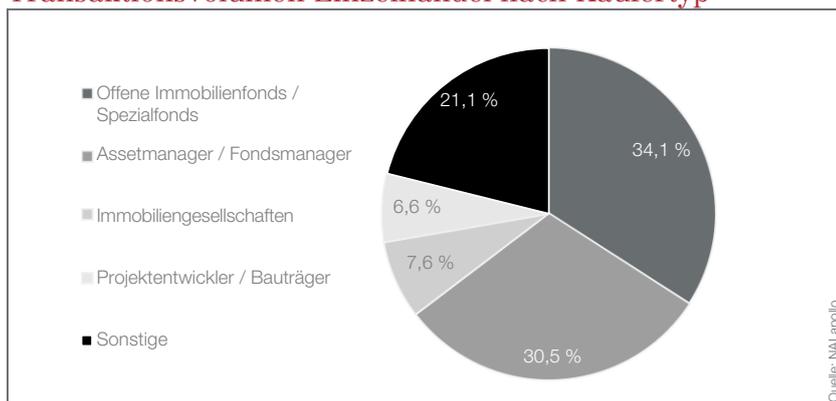


Insbesondere der Rückgang beim Portfoliotransaktionsvolumen spiegelt sich in den aktuellen Zahlen wider. So ist das Paketvolumen 2021 um mehr als 50 % auf 3,2 Milliarden Euro gesunken. Im Vorjahr waren zudem noch Unternehmensübernahmen marktprägend (z.B. die TLG-Übernahme). Zu den größten Paketen in 2021 zählt der Erwerb von 34 ehemaligen Real-Märkten für etwa 1,0 Mrd. Euro durch x+bricks. Daneben können das Touchdown-Portfolio, das durch die Meag erworben wurde, sowie das Powerbowl-Portfolio, das durch die GPEP gekauft worden ist, genannt werden. Zusammen kommen diese beiden Pakete auf mehr als 700 Mio. Euro. Mit fast 5,3 Mrd. Euro ist bei Einzeltransaktionen dagegen 7 % mehr als im Vorjahr (2020: 4,9 Mrd. Euro) angelegt worden.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

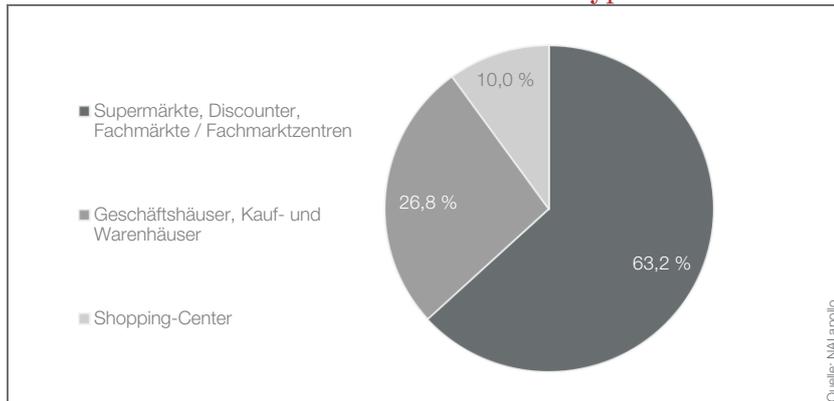


Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



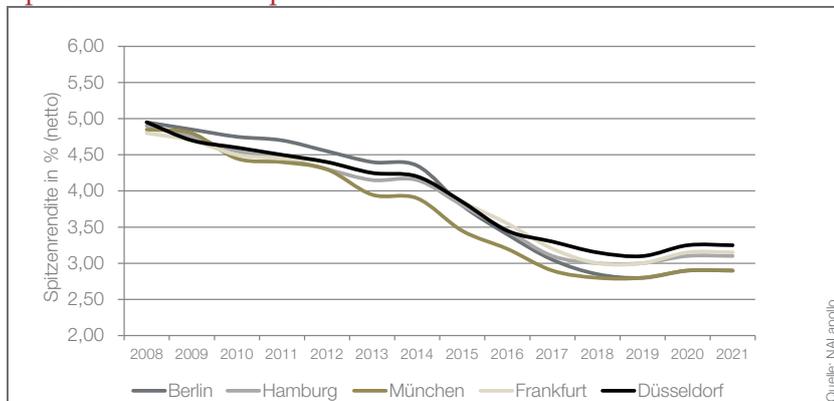
Deutsche Anleger haben in der 12-Monatsbilanz das Marktgeschehen bestimmt. Mit über 5,1 Milliarden Euro sind sie für rund 60 % des Volumens verantwortlich. Unter den ausländischen Investoren stehen z.B. Luxemburg oder die USA hervor. Bei Betrachtung der Investorentypen dominieren mit Marktanteilen von jeweils über 30 % unverändert „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



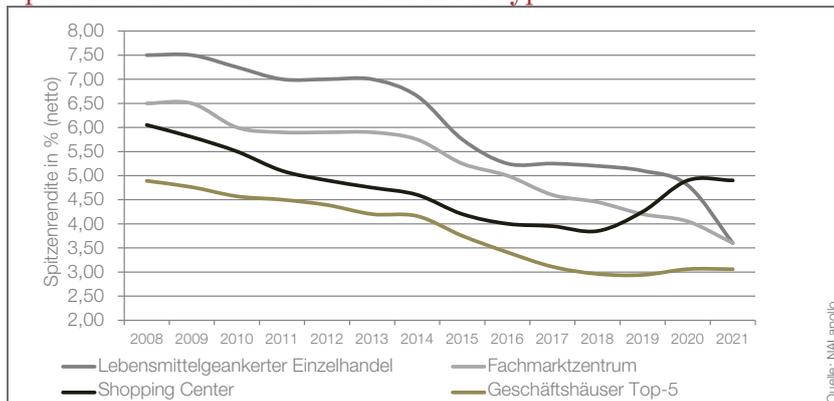
Im gesamten Jahresverlauf 2021 standen Produkte mit Lebensmittelschwerpunkt im Mittelpunkt der Investorennachfrage. Entsprechend verbuchen Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren das höchste Investmentvolumen mit fast 5,4 Mrd. Euro. Bei größerer Produktverfügbarkeit hätte das Ergebnis hier aber weitaus höher ausfallen können. Dahinter ordnen sich die von der allgemeinen Marktentwicklung negativ betroffenen Geschäfts- und Kauf- und Warenhäuser mit ca. 2,3 Mrd. Euro sowie Shopping-Center mit nahezu 0,9 Mrd. Euro ein.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel

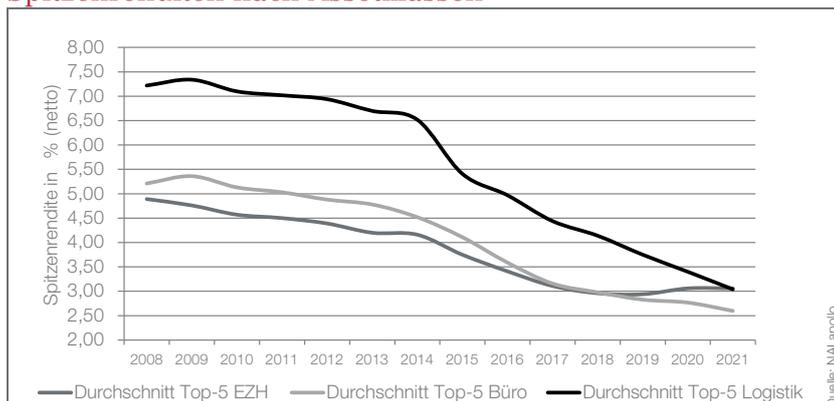


Die Renditen für Geschäftshäuser sind in den Top-5 Städten auch zum Jahresende 2021 durch Stabilität gekennzeichnet und liegen damit im Schnitt weiterhin auf Vorjahresniveau von rund 3,05 %. Vor Ausbruch der Corona-Pandemie notierten diese noch über 10 Basispunkte niedriger. In den einzelnen Top-5 Städten liegen die Spitzenrenditen zw. 2,90 % in Berlin und München sowie 3,25 % in Düsseldorf. Der hohe Nachfrageüberhang nach Immobilien mit einem Lebensmittelschwerpunkt hat sowohl bei Supermärkten als auch bei Fachmarktzentren die Spitzenrendite auf jeweils nur noch 3,60 % abschmelzen lassen. Damit befinden sich hier die Renditen beachtliche 120 bzw. 45 Basispunkte unter 2020. Shopping-Center notieren mit 4,90 % zwar auf dem Vorjahresniveau, jedoch 0,65 %-Punkte über 2019.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Aufgrund ihrer vor allem in der Pandemie gezeigten Sicherheit, werden 2022 erneut vor allem lebensmittelgeankerte Assets im Fokus der Investorennachfrage stehen. Auch wenn bei weiteren Teilen des Einzelhandelssektors Besserung in Sicht ist, wird die Produktverfügbarkeit das Nadelöhr der Marktentwicklung in 2022 bleiben.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

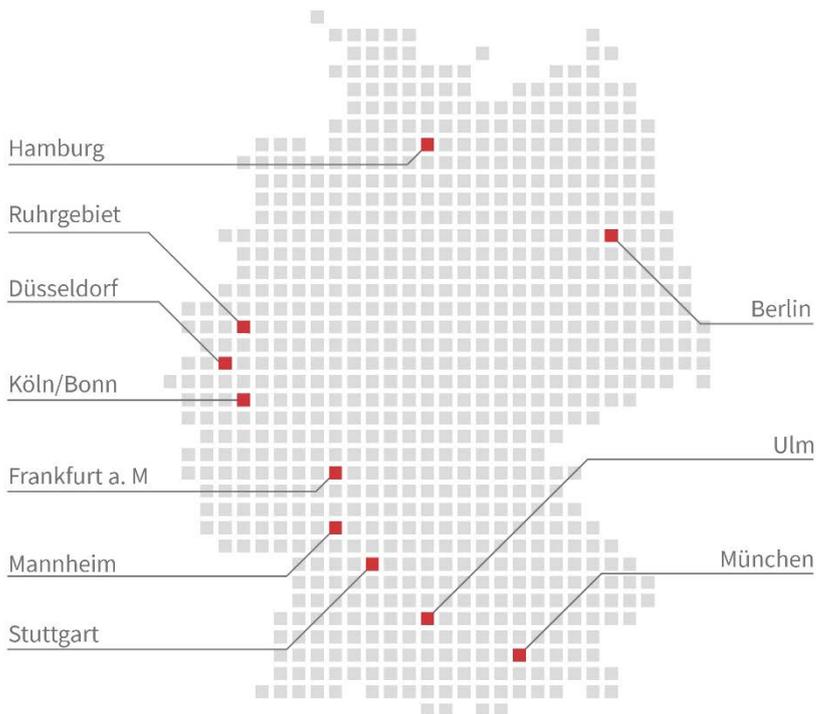
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.