



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2019

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



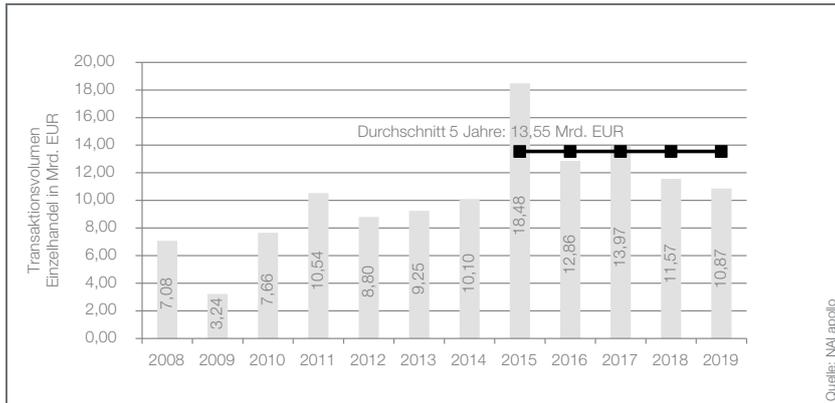
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



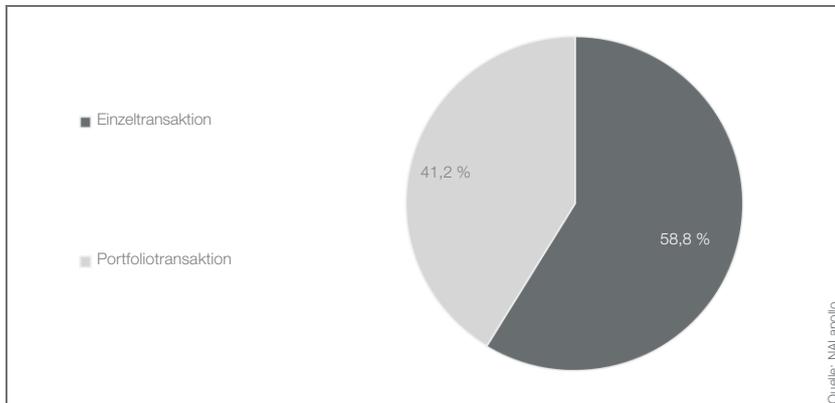
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



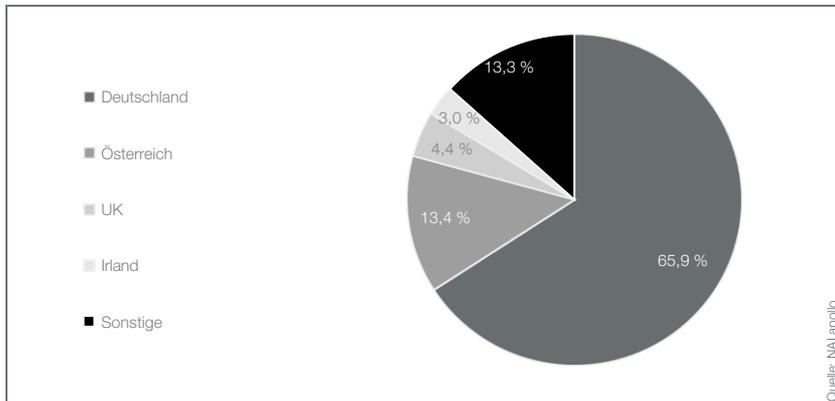
Transaktionsvolumen Einzelhandel



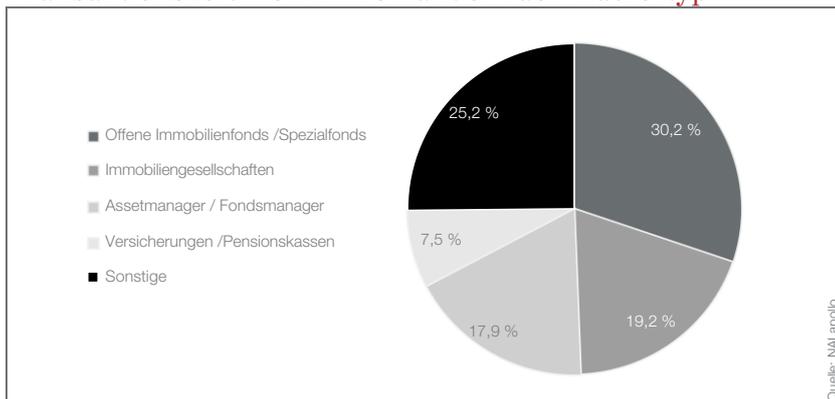
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



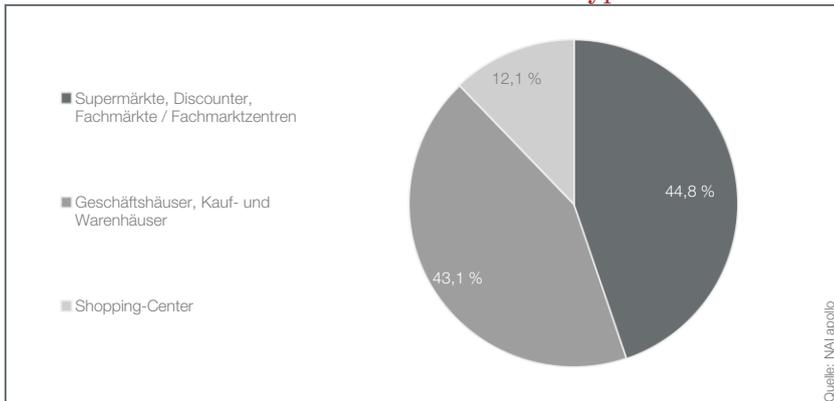
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland schneidet 2019 etwas schwächer ab als in den Vorjahren. So bewegen sich die erfassten rund 10,9 Mrd. Euro knapp 6,0 % unter dem Vorjahresergebnis. Dennoch kann das Resultat im langfristigen Vergleich als guter Wert bezeichnet werden. Auf das vierte Quartal entfallen 3,0 Mrd. Euro, nachdem in den ersten drei Quartalen 2019 bereits rund 7,9 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien geflossen sind.

Obwohl im Jahresverlauf einige großvolumige Paketdeals zu verzeichnen waren, wie beispielsweise die Komplettübernahme von Kaufhof durch Signa mit einem geschätzten Transaktionsvolumen von ca. 1,2 Mrd. Euro, hat das Portfoliovolumen gegenüber dem Vorjahr um 16,0 % abgenommen. Neben der Kaufhof-Übernahme waren es dabei vornehmlich Pakete mit Fachmarktzentren bzw. dem Lebensmitteleinzelhandel, die hier das Marktgeschehen prägten. In Summe sind Pakete für ca. 4,5 Mrd. Euro in 2019 veräußert worden. Entsprechend entfällt auf Einzeldeals ein Wert von fast 6,4 Mrd. Euro, womit ein kleines Plus von ca. 3,0 % erzielt wurde.

Der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien wird unverändert durch deutsche Akteure bestimmt, die, wie auch im Vorjahr, für rund zwei Drittel des Marktgeschehens (7,2 Mrd. Euro) verantwortlich sind. Analog dazu haben auch ausländische Anleger ihren Marktanteil bei ca. einem Drittel gehalten. Hierunter stehen Investoren aus Österreich, UK, Irland oder Italien hervor.

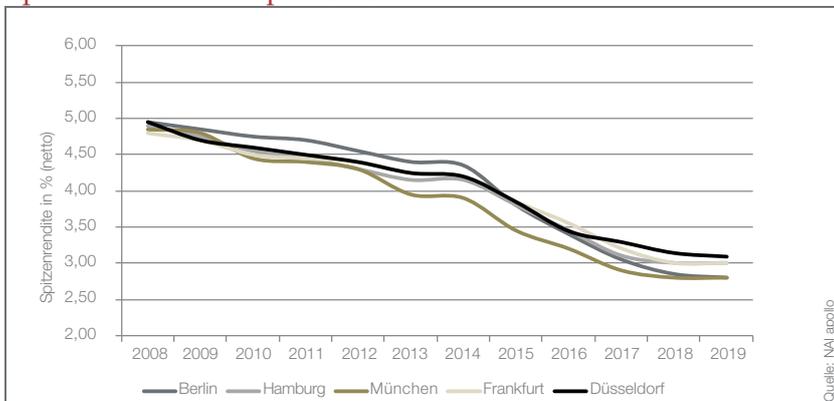
Infolge der starken Investmenttätigkeit von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ bauen diese ihr investiertes Kapital um fast 30 % aus.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



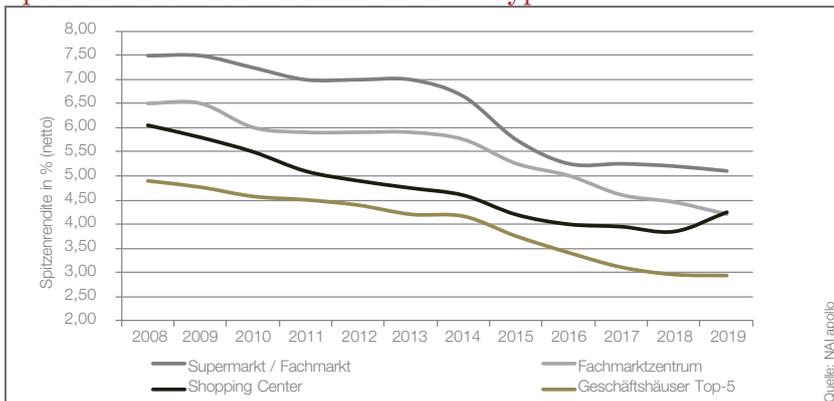
Die Differenzierung nach den verschiedenen Einzelhandelstypen kommt zu dem Ergebnis, dass Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren zum Jahresende mit einem Investmentvolumen von ca. 4,9 Mrd. Euro wieder die Oberhand gewonnen haben. Mit 4,7 Mrd. Euro folgen Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser nur knapp dahinter. Im Bereich der Shopping-Center beträgt das erfasste Volumen rund 1,3 Mrd. Euro.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



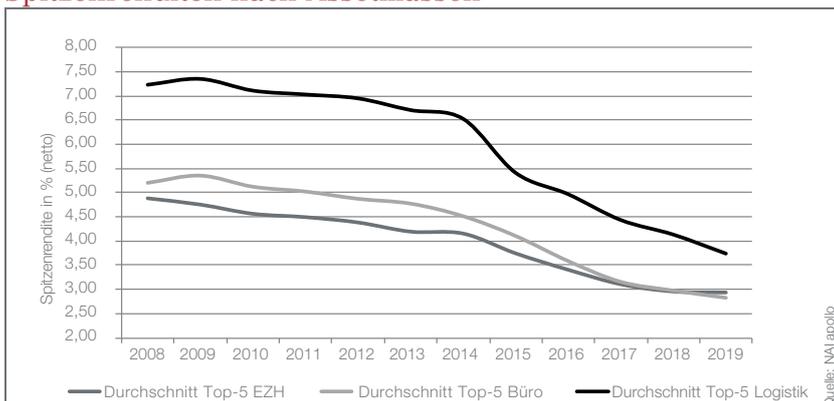
Die Spitzenrenditen bei Geschäftshäusern in den Top-5 sind im vierten Quartal durch Stabilität geprägt. Innerhalb der letzten 12 Monate konnten lediglich in Berlin und Düsseldorf Reduktionen von 0,05 % ermittelt werden. Ebenfalls unverändert zeigt sich die Spitzenrendite bei Supermärkten / Fachmärkten im Vergleich zum Vorquartal mit 5,10 %. Damit notieren diese 10 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Dagegen erfolgte im vierten Quartal bei den stark nachgefragten Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker eine weitere Abnahme von 0,05 %-Punkten. Mit nun 4,20 % liegt diese 25 Basispunkte unter dem Jahresende 2018. Eine Zunahme von 0,15 %-Punkten auf aktuell 4,25 % verzeichneten Shopping-Center.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Trotz der teilweise nachlassenden Nachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern, wird vor allem das hohe Interesse der Investoren an Fachmärkten und Objekten des Lebensmitteleinzelhandels, eine dynamische Investmenttätigkeit stützen. Infolgedessen werden seitens NAI apollo für 2020 stabile Einzelhandelsinvestments auf dem Niveau des Vorjahres erwartet.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

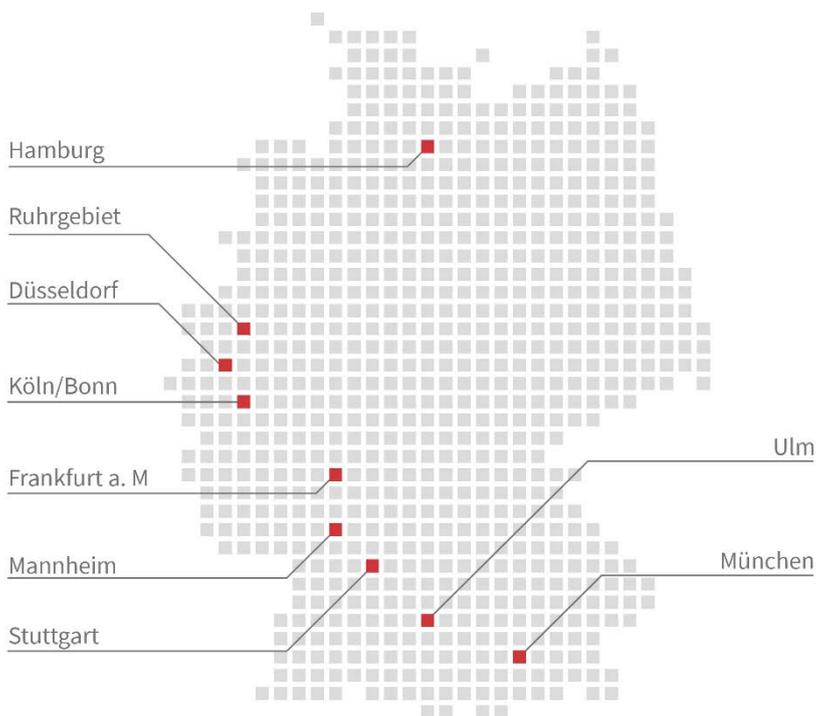
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.