



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2020

„Zwar weiß ich viel,
doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



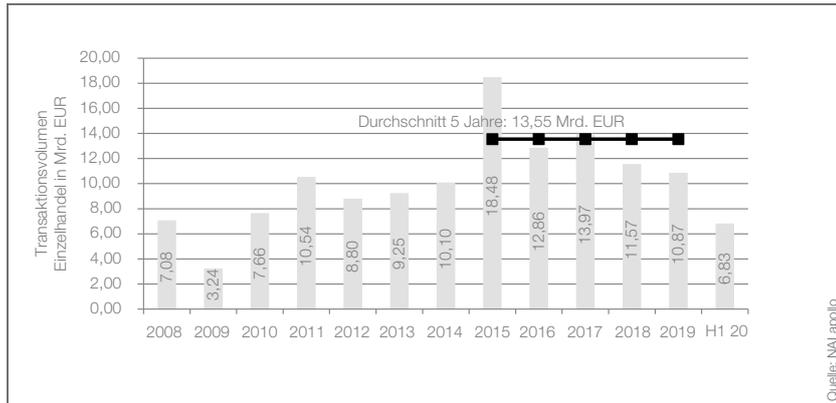
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



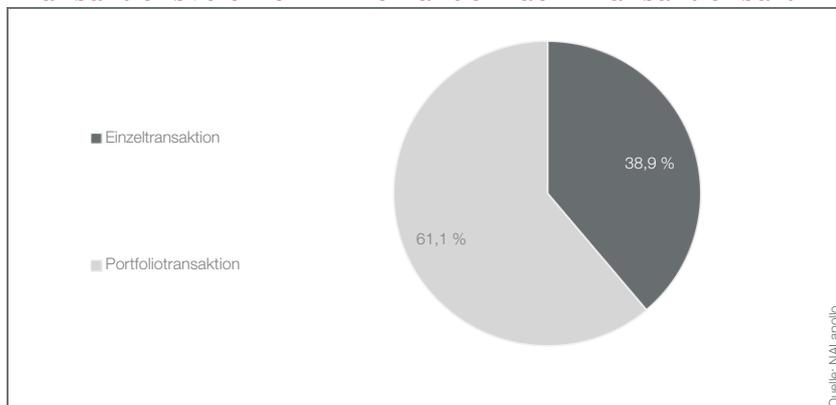
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



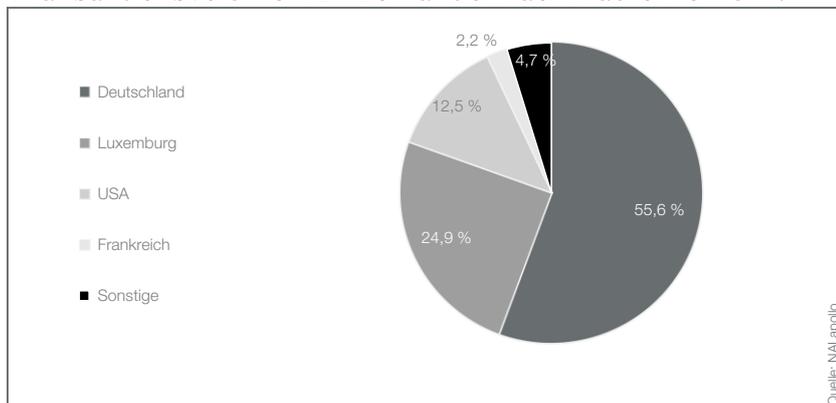
Transaktionsvolumen Einzelhandel



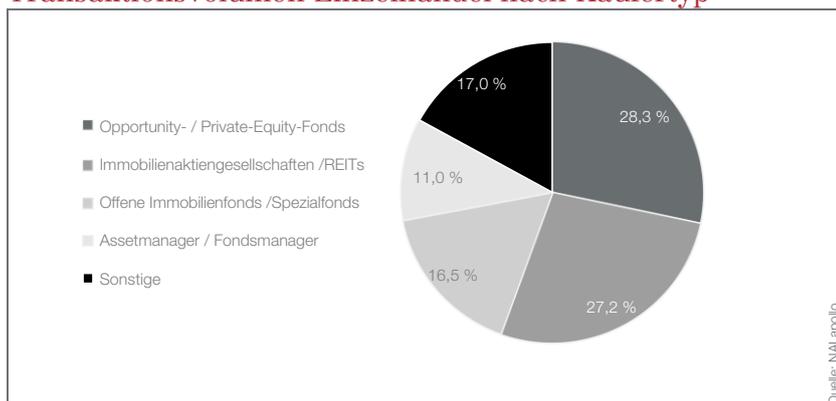
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

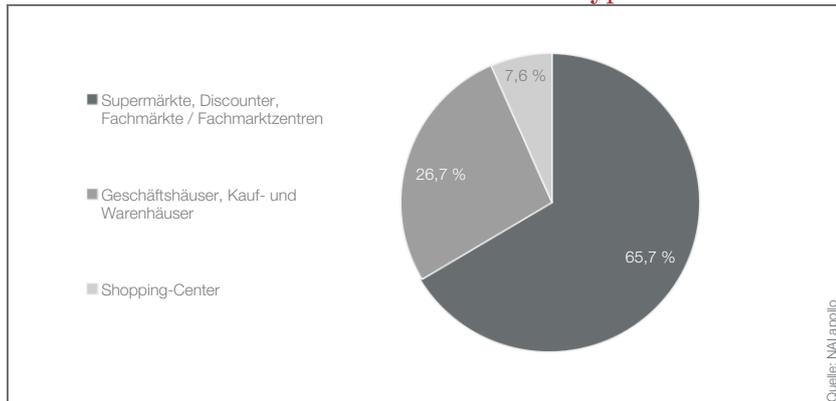


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ist zur Jahresmitte 2020 trotz COVID-19-Krise durch eine überdurchschnittliche Performance gekennzeichnet. So beträgt das Investmentvolumen mit Einzelhandelsimmobilien 6,83 Mrd. Euro, womit sowohl das Vorjahr (H1 2019: 5,61 Mrd. Euro) um 21,8 % als auch der Durchschnitt der letzten fünf Jahre (H1 2015 - H1 2019: 5,98 Mrd. Euro) um 14,2 % übertroffen worden ist. Getragen wird dieses Resultat vor allem vom sehr guten ersten Quartal des Jahres sowie einer generell hohen Zahl an Portfoliodeals.

So beläuft sich das Ergebnis mit Paketverkäufen auf insgesamt 4,17 Mrd. Euro. Hiermit ist der Vorjahreswert um 84,4 % gesteigert worden. Nennenswert ist hierbei vor allem der Einzelhandelsbestand der TLG, von dem ein signifikanter Anteil im ersten Halbjahr gar zweimal in die Statistik einfließt. Zunächst durch die Übernahme der TLG durch Aroundtown und anschließend der Verkauf eines insgesamt 120 Einzelhandelsimmobilien umfassenden Portfolios an die x+bricks für annähernd 500 Mio. Euro. Das durch Einzelinvestments erzielte Volumen liegt mit 2,65 Mrd. Euro hingegen 20,6 % unter dem Vorjahresniveau.

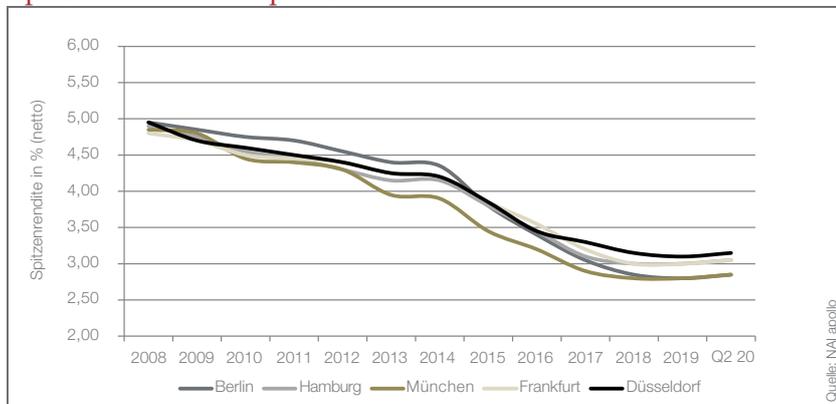
Deutsche Investoren sind in den ersten sechs Monaten 2020 mit einem Volumen von 3,80 Mrd. Euro nicht nur marktbestimmend, sondern haben ihr Resultat gegenüber dem Vorjahr mit 30,8 % überproportional gesteigert. Das Plus ausländischer Akteure beträgt 12,2 %, womit diese in Summe 3,03 Mrd. Euro investiert haben. Wichtigste Käufergruppe sind die „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“, die für einen Marktanteil von 28,3 % verantwortlich sind. Hieran schließen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (27,2 %) sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ (16,5 %) an.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



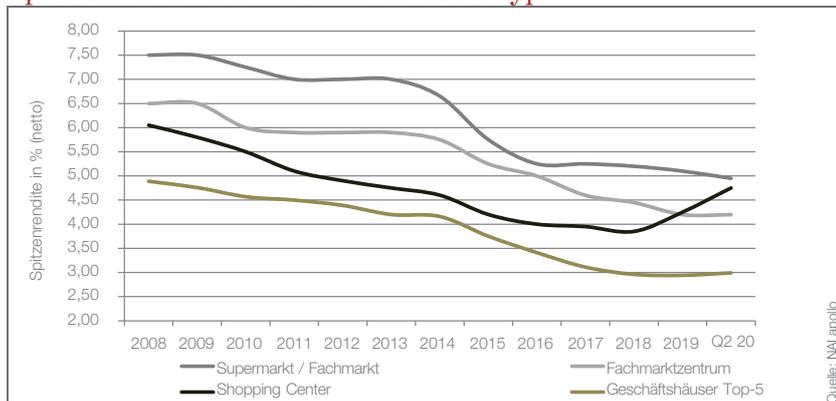
Die großen Paketveräußerungen innerhalb der letzten Monate sorgen dafür, dass Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren ihren Marktanteil auf 65,7 % weiter ausbauen. Insgesamt sind damit 4,49 Mrd. Euro und damit mehr als doppelt so viel als im Vorjahreszeitraum in dieses Segment geflossen. Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser vereinen einen Anteil von 26,7 %, gefolgt von Shopping-Centern mit 7,6 %.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



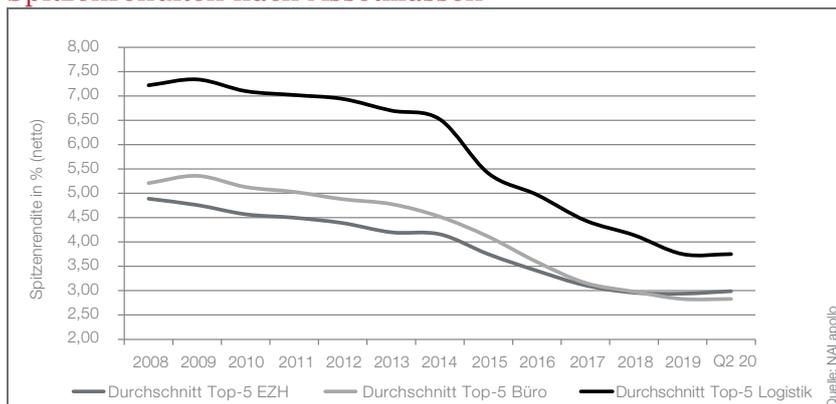
Die COVID-19-Krise hat zur Beschleunigung bereits bestehender Marktveränderungen und infolgedessen zu unterschiedlichen Renditeentwicklungen geführt. So haben die Spitzenrenditen bei Geschäftshäusern an allen Top-5 Standorten im zweiten Quartal 2020 um 0,05 %-Punkte zugelegt. Damit liegen die Renditen nun bei je 2,85 % in Berlin und München, 3,05 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,15 % in Düsseldorf.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Ein spürbar abnehmendes Investoreninteresse zeigt sich auch bei Shopping-Centern, weshalb hier die Spitzenrendite um 0,35 %-Punkte angewachsen ist und sich aktuell bei 4,75 % eingependelt hat. Hingegen hat infolge einer extrem hohen Nachfrage die Spitzenrendite für Supermärkte / Fachmärkte um 15 Basispunkte auf nun 4,95 % nachgegeben. Bei Fachmarktzentren wiederum bleibt die Rendite mit 4,20 % weiterhin stabil.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt sich zweigeteilt. Während auf der einen Seite die Nachfrage nach Geschäftshäusern sehr moderat ausfällt, hat sich das Interesse an Supermärkten / Fachmärkten bzw. Fachmarktzentren mit Lebensmittel-schwerpunkt weiter verstärkt. Trotz anziehender Vermarktungsaktivitäten kann derzeit für das Gesamtjahr 2020 für den Einzelhandelstransaktionsmarkt von einem unterdurchschnittlichen Transaktionsvolumen ausgegangen werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

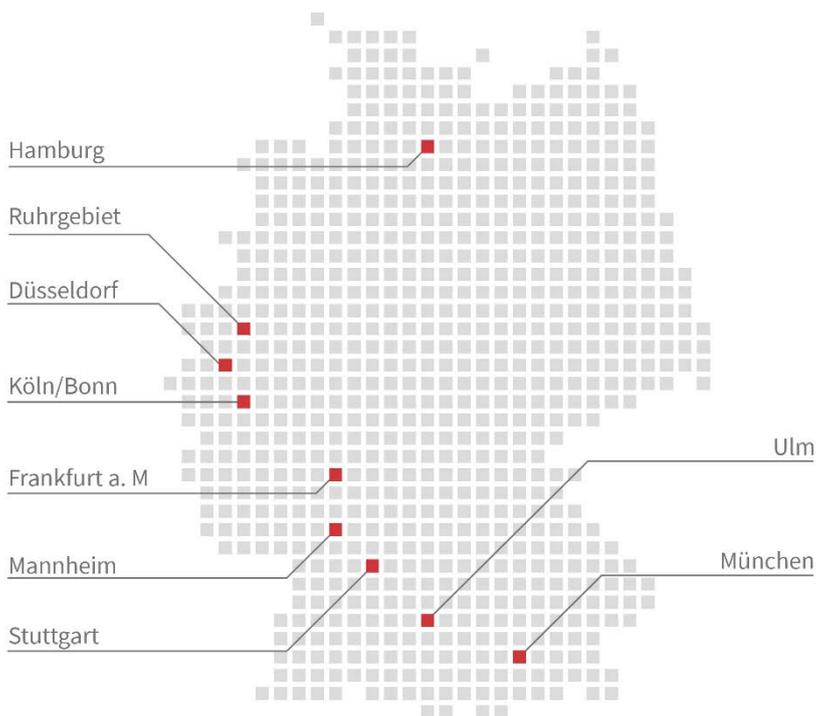
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.