



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2020

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



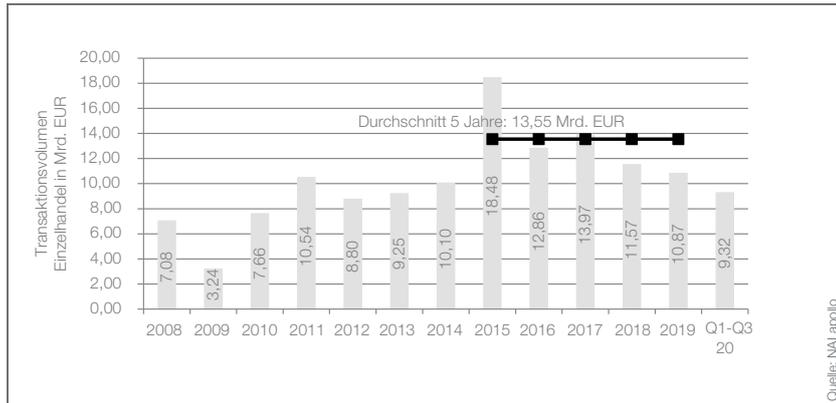
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



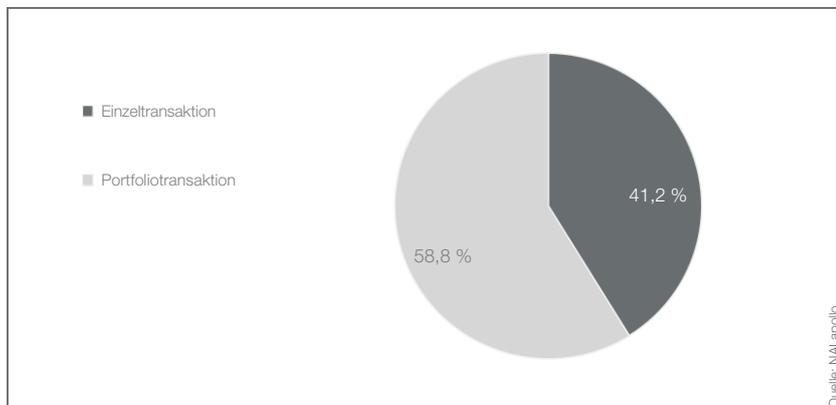
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



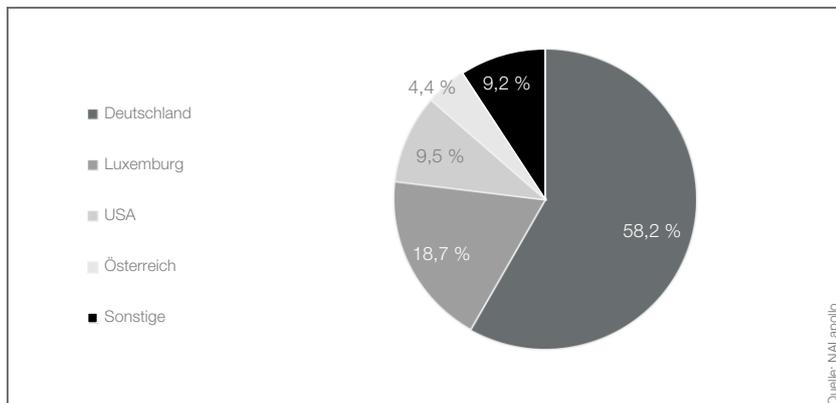
Transaktionsvolumen Einzelhandel



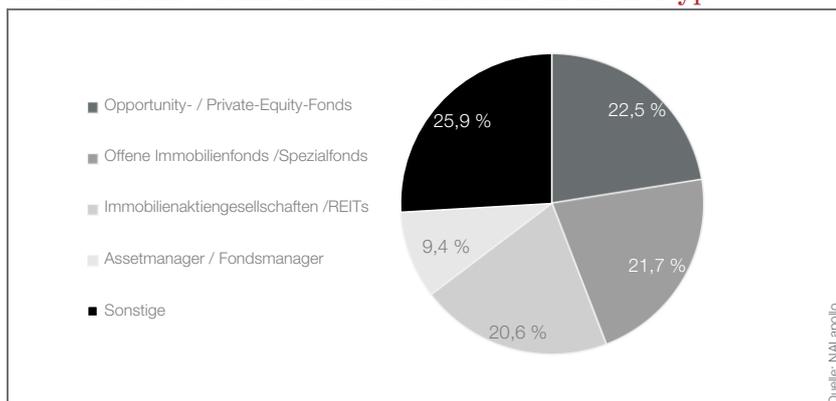
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

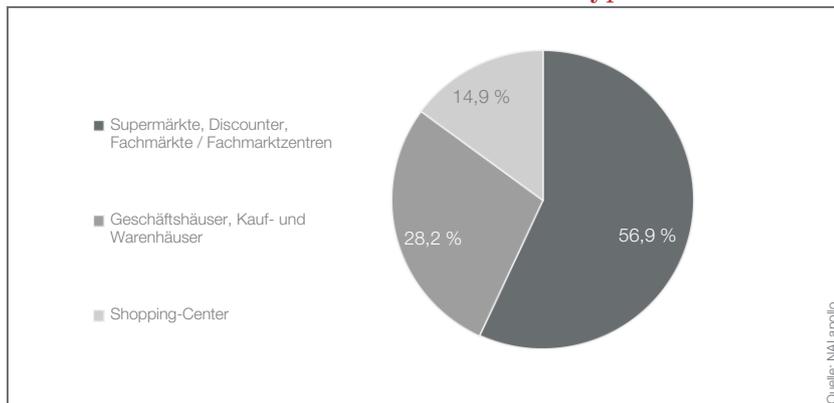


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ist in den Monaten Juli bis September durch vitale Marktaktivitäten geprägt gewesen. Dementsprechend beträgt das investierte Kapital des dritten Quartals rund 2,5 Mrd. Euro, womit das Vorquartal (2,0 Mrd. Euro) übertroffen wird, der fulminante Jahresstart (4,9 Mrd. Euro) aber unerreicht bleibt. Für die ersten neun Monate summiert sich das Volumen auf 9,3 Mrd. Euro. Das Vorjahresvolumen wird somit um fast ein Fünftel übertroffen (Q1-Q3 2019: 7,9 Mrd. Euro), Das fünfjährige Mittel in Höhe von ca. 10,0 Mrd. Euro wird nahezu erreicht. Damit behauptet sich der deutsche Einzelhandelsinvestmentmarkt etwas überraschend und trotz dem bereits vor der Corona-Krise resultierten Nachfragerückgang nach Geschäftshäusern und Shopping-Centern.

Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung sind Paketverkäufe, die mit fast 5,5 Mrd. Euro 58 % über dem Vorjahreswert liegen. Hier kann der Einzelhandelsbestand der TLG genannt werden. Teile davon hat der neue Eigentümer Aroundtown bereits in mehreren Paketen direkt an x+bricks weitergereicht. Daneben hat beispielsweise Signa drei Karstadt-Häuser in Hamburg und Münster von Quantum übernommen. Einzelinvestments rangieren in den ersten drei Quartalen 13 % unter dem Vorjahresniveau und erzielen 3,8 Mrd. Euro.

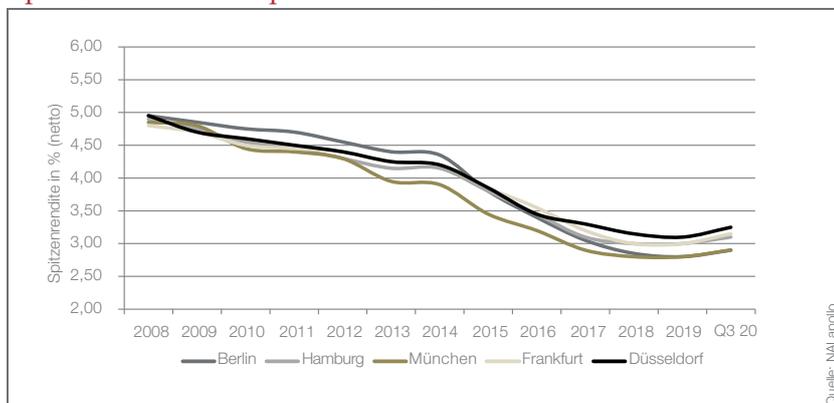
Deutsche Investoren haben nach den ersten neun Monaten das in Einzelhandelsimmobilien investierte Kapital im Jahresvergleich um rund 0,6 Mrd. Euro auf nun 5,4 Mrd. Euro ausgebaut. Der Zuwachs ausländischer Anleger fällt mit fast 0,9 Mrd. Euro auf 3,9 Mrd. Euro spürbar höher aus. Unverändert wird das Transaktionsgeschehen durch „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“, gefolgt von „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ bestimmt.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



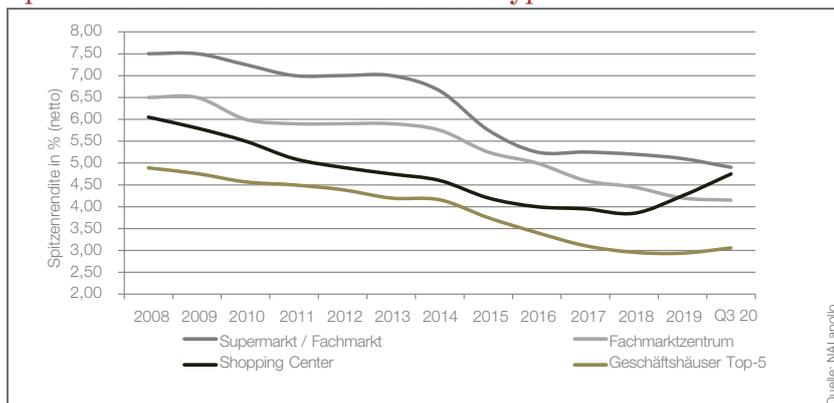
Der Großteil der gehandelten Pakete weist weiterhin einen lebensmittelgeankerten, großflächigen Schwerpunkt auf, weshalb das Segment der Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren für den Löwenanteil des Transaktionsvolumens verantwortlich ist. Insgesamt sind hier 5,3 Mrd. Euro erfasst worden, ein Plus von 66 %. Bei Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäusern summiert sich das Volumen auf 2,6 Mrd. Euro. Shopping-Center kommen auf knapp 1,4 Mrd. Euro.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel

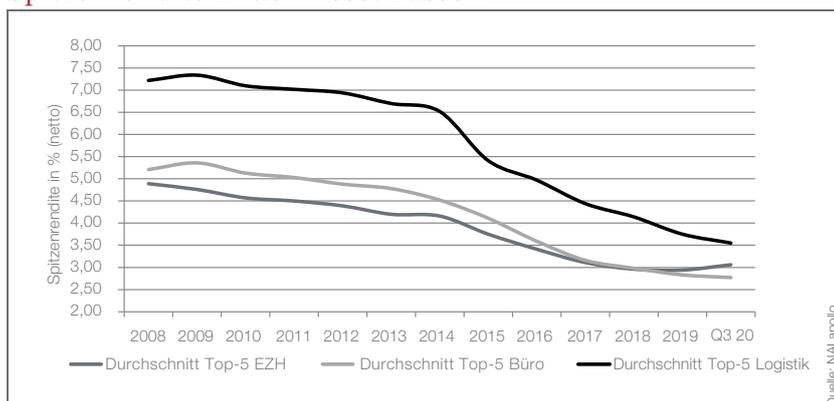


Der durch Corona unterstützte Trend, wonach Investoren Abstand von Geschäftshäusern nehmen, hat sich im dritten Quartal fortgesetzt. So sind in Düsseldorf und Frankfurt die Spitzenrenditen um zusätzliche 0,10 %-Punkte angestiegen und notieren damit bei 3,25 % bzw. 3,15 %. In den anderen Top-5 Standorten haben die Spitzenrenditen im Quartalsvergleich um 0,05 %-Punkte zugelegt und liegen bei 2,90 % in Berlin und München sowie 3,10 % in Hamburg. Die ebenfalls sinkende Investorenachfrage nach Shopping-Centern hat sich im ersten Halbjahr in einem Anstieg der Spitzenrendite in Höhe von 0,5 %-Punkten gezeigt. Im dritten Quartal ist diese nun stabil geblieben, womit sich diese bei 4,75 % befindet. Die Spitzenrendite für Supermärkte / Fachmärkte sowie Fachmarktzentren hat in den letzten drei Monaten um weitere 5 Basispunkte auf 4,90 % bzw. 4,15 % abgenommen.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Weiterhin ist der deutsche Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien durch eine hohe Nachfrage nach Konzepten mit einem Lebensmittelschwerpunkt charakterisiert. In den finalen drei Monaten werden dementsprechende Deals zu sehen sein. Infolgedessen kann für das Gesamtjahr 2020 ein Einzelhandels-transaktionsvolumen im Bereich von 12 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

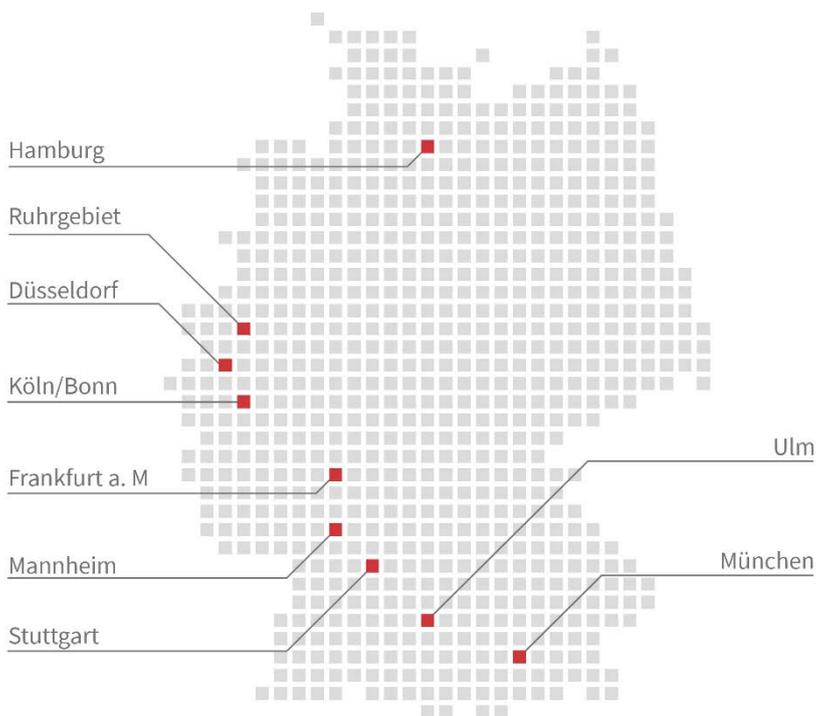
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.