



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2020

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



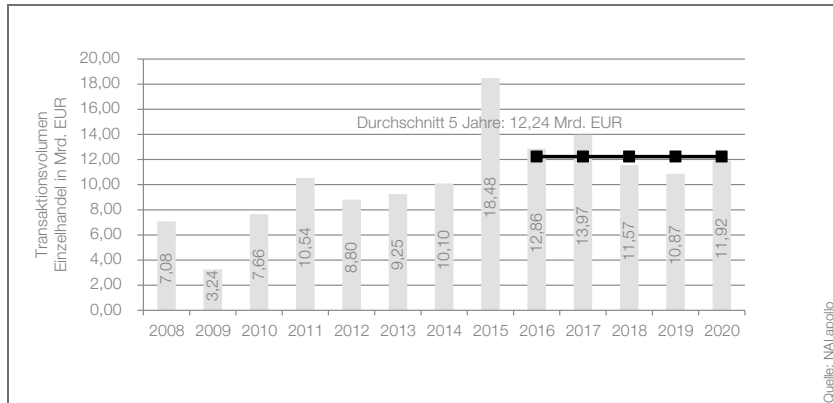
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



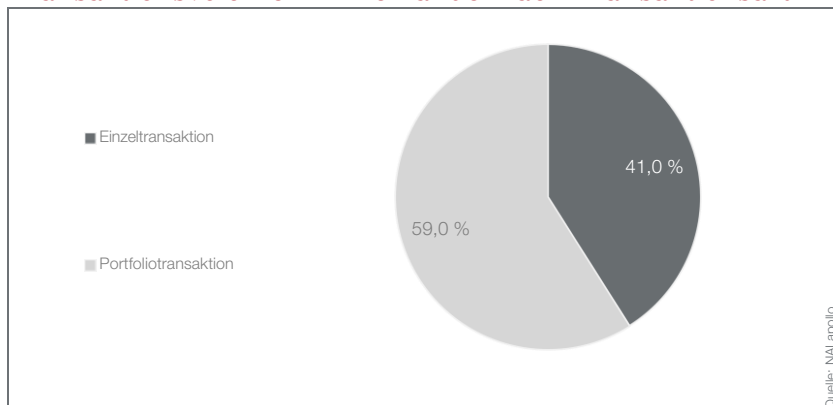
Transaktionsvolumen Einzelhandel



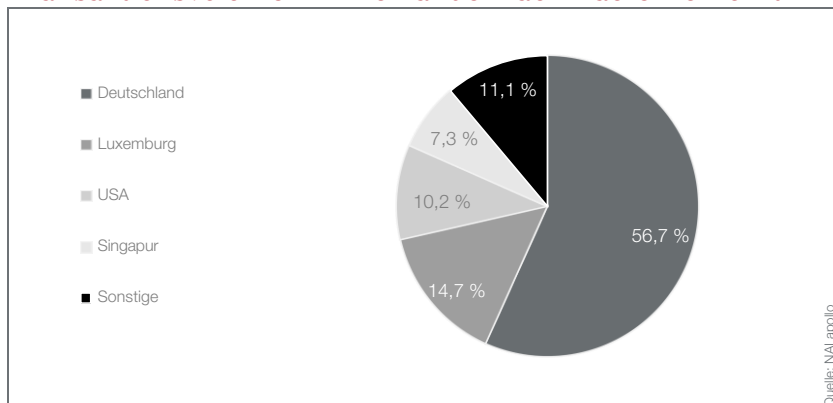
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ist auch im finalen Quartal 2020 durch eine lebhaftete Nachfrage geprägt gewesen. Vor allem getrieben durch Deals mit Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien verbucht das vierte Quartal ein Investmentvolumen in Höhe von rund 2,60 Mrd. Euro. Damit summiert sich der Gesamtjahreswert auf 11,92 Mrd. Euro, was 9,7 % über dem Vorjahr liegt. Gleichfalls befindet sich das Jahr 2020 im Bereich des langfristigen Durchschnitts der letzten zehn Jahre (2010-2019: 11,41 Mrd. Euro).

Der Transaktionsmarkt ist hierbei durch einen starken Anstieg des Portfoliovolumens getragen worden. Dieses beläuft sich auf 7,03 Mrd. Euro, womit ein Zuwachs von 56,8 % gegenüber dem Vorjahr erfolgt ist. Dazu beigetragen hat der Einzelhandelsbestand der TLG, den der neue Eigentümer Aroundtown teilweise bereits in mehreren Paketen direkt an x+bricks weiterverkauft hat. Daneben ist auch eine Vielzahl an kleineren Paketen, die primär einen Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt aufwiesen, registriert worden. Bei Einzeltransaktionen ist ein Transaktionsvolumen von 4,89 Mrd. Euro zu verbuchen, womit hier eine merkliche Abnahme von fast einem Viertel im Jahresvergleich stattgefunden hat.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart

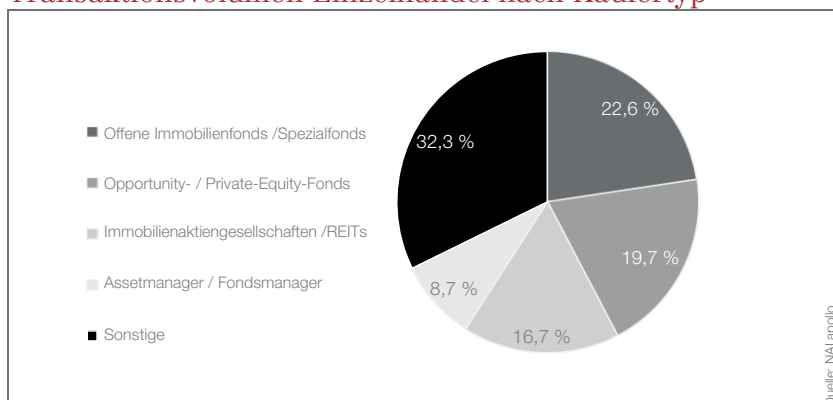


Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

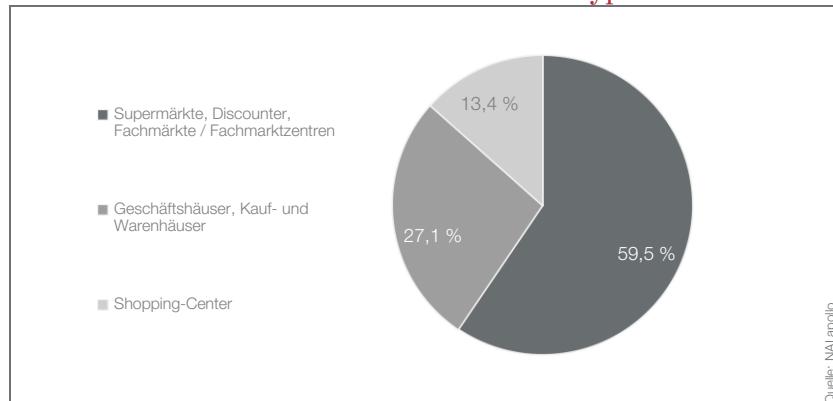


Deutsche Investoren stellen weiterhin den Löwenanteil des investierten Kapitals mit 6,76 Mrd. Euro. Allerdings haben ausländische Akteure durch ein deutliches Plus von 39,2 % auf nun 5,17 Mrd. Euro aufgeholt. Dies ist u.a. in den großen Paketen begründet. Die höchsten ausländischen Marktanteile entfallen hierbei auf Luxemburg, die USA sowie Singapur. Hinsichtlich des Investorentyps wird das Geschehen von „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ bestimmt.

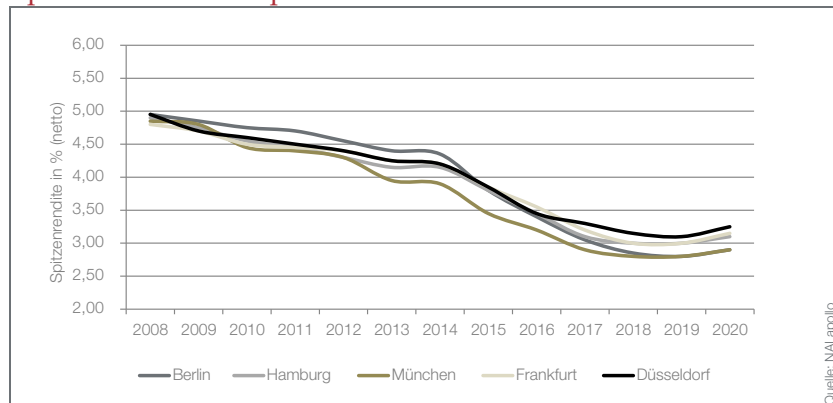
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



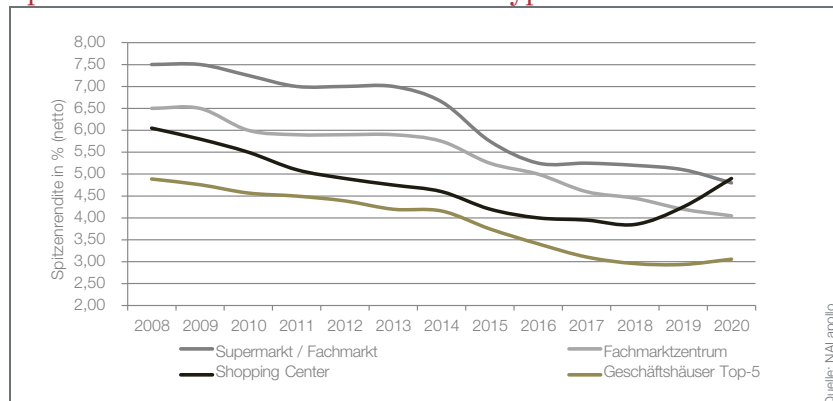
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



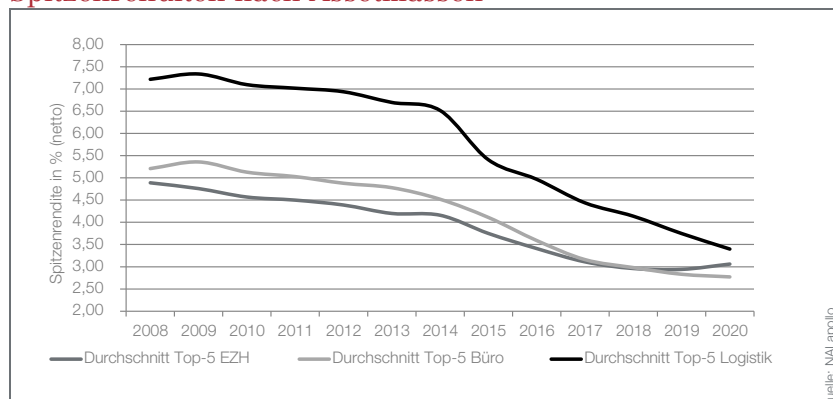
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die Fokussierung der Investoren auf das zu den Corona-Gewinnern zählende Food-Segment hat sich auch in den letzten Monaten des Jahres 2020 fortgesetzt. So ist im Bereich der Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren im Gesamtjahr nicht nur mit 7,09 Mrd. Euro das höchste Volumen, sondern auch der stärkste Anstieg gegenüber 2019 (+45,6 %) erzielt worden. Die spürbare Zurückhaltung bei Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäusern spiegelt sich in einem Rückgang um 31,0 % auf nur noch 3,23 Mrd. Euro. Auf Shopping-Center entfallen Investments in Höhe von 1,60 Mrd. Euro.

Die von Corona unterstützte Abkehr von innerstädtischen Geschäftshäusern hat sich im Jahresverlauf 2020 in den Top-5 in einem Renditeanstieg in Höhe von bis zu 15 Basispunkten gegenüber dem Vorjahr niedergeschlagen. So notiert die Spitzenrendite am Jahresende in Berlin und München bei 2,90 %, und in Düsseldorf sogar bei 3,25 %. Im Gegensatz dazu liegt in Q4 2020 die Spitzenrendite für Supermärkte / Fachmärkte bei 4,80 % und damit 30 Basispunkte unter 2019. Fachmarktzentren haben im Jahresvergleich eine Reduzierung von 15 Basispunkten auf 4,05 % erfahren. Das nachlassende Interesse bei Shopping-Centern spiegelt sich in einer weiteren Zunahme der Rendite auf nun 4,90 % (+ 0,65 %-Punkte).

In 2021 werden weiterhin vor allem krisenresistente Konzepte mit einem Lebensmittelschwerpunkt die Aktivitäten auf dem deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien prägen. Hier-von getragen kann auch für das Jahr 2021 ein Transaktionsvolumen im Bereich des mittelfristigen Durchschnitts prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

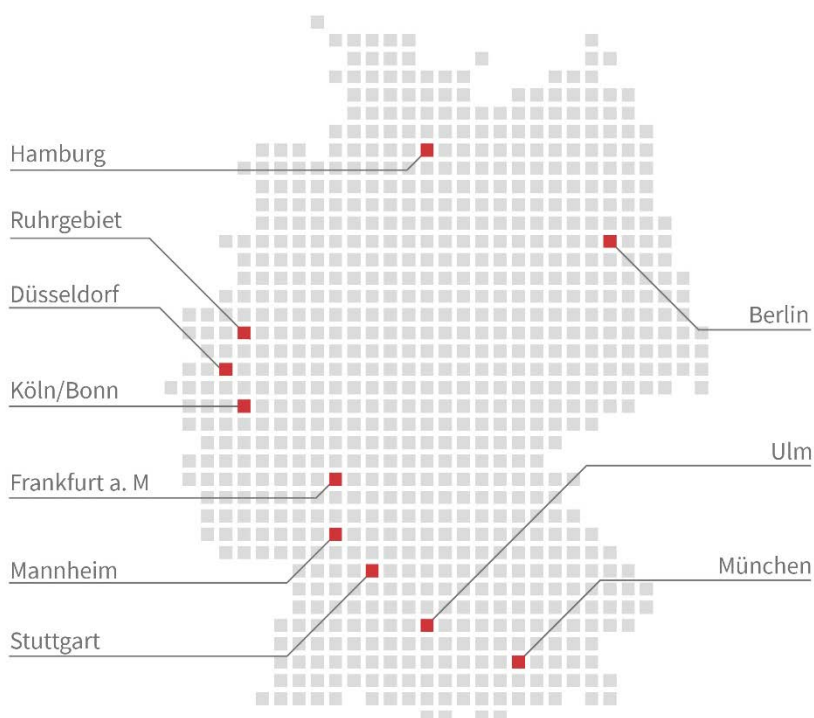
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.