



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2021

# „Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



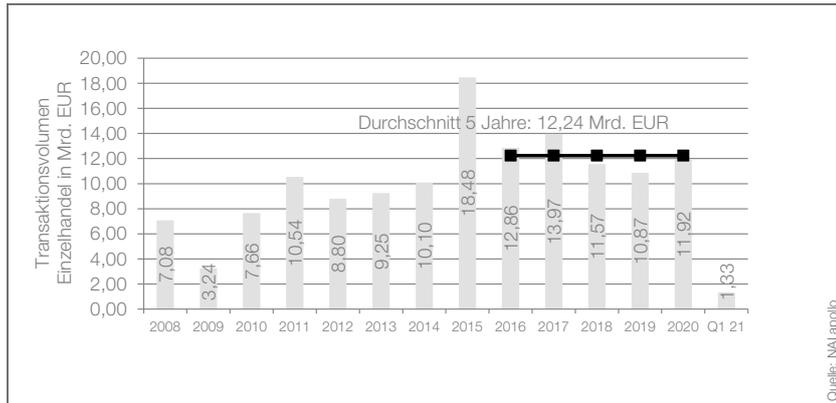
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



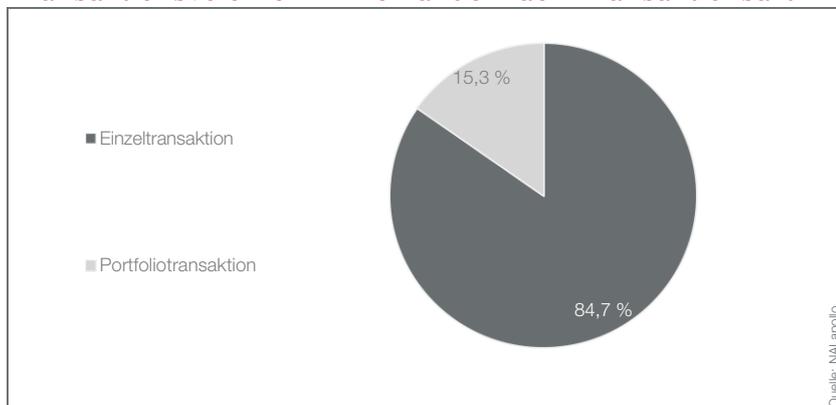
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



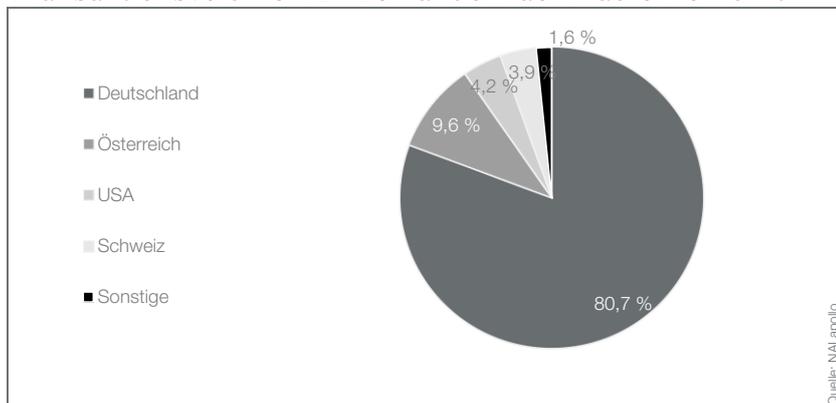
## Transaktionsvolumen Einzelhandel



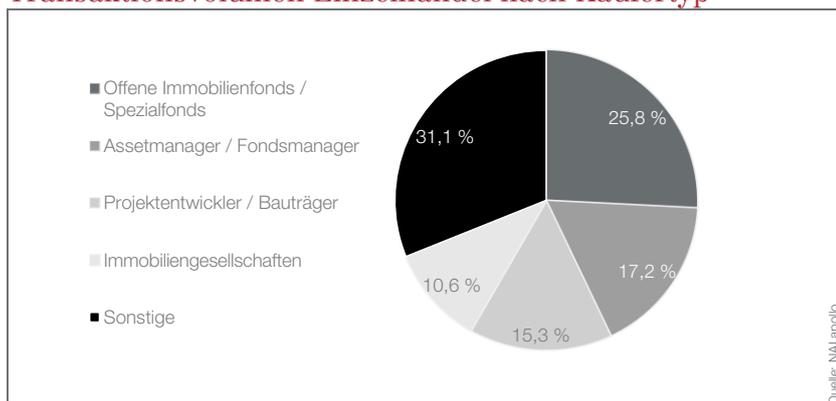
## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

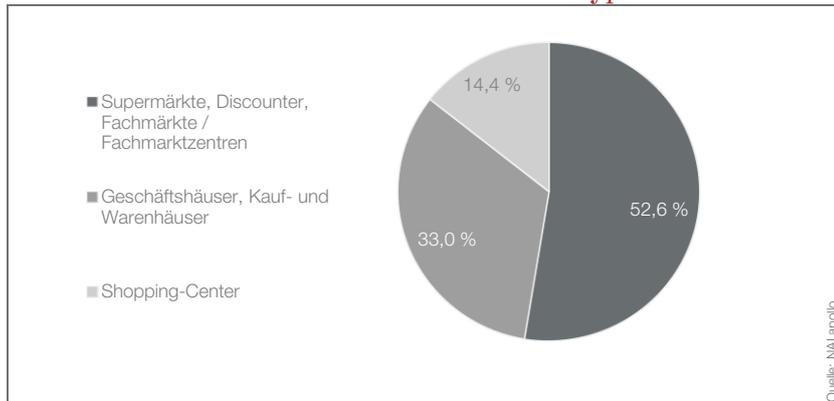


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland hat einen der schlechtesten Starts der letzten Jahre erlebt. Die Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie führten hierbei zu einer deutlichen Zurückhaltung bei innerstädtischen Einzelhandelsformaten. Aber auch das Fehlen von großen Paketen hat zu dem durchwachsenen Jahresbeginn beigetragen. So sind in den ersten drei Monaten nur 1,33 Mrd. Euro erfasst worden. Dieses Ergebnis liegt 72,6 % unter dem Vorjahresresultat (Q1 2020: 4,86 Mrd. Euro) sowie 53,1 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q1 2016 – Q1 2020: 2,84 Mrd. Euro).

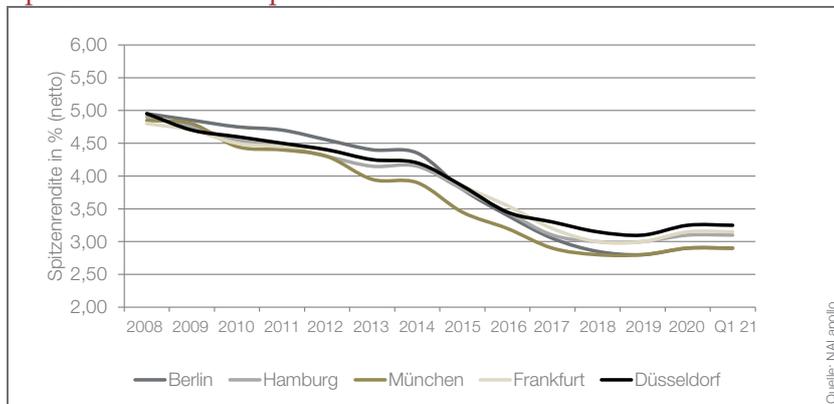
Der massive Markteinbruch im Jahresvergleich fußt auf einem sehr hohen Volumen aufgrund der TLG-Übernahme im Vorjahr. Entsprechend ist das Transaktionsvolumen von Portfoliodeals um 93,0 % auf nur noch 0,2 Mrd. Euro gesunken. Zu den größeren Paketen zählen beispielsweise der Erwerb von zehn Super- und Fachmärkten durch GPEP für ca. 87 Mio. Euro. Auch bei Einzeltransaktionen ist eine Abnahme erfasst worden, wenngleich diese mit -42,0 % spürbar geringer als bei Portfolios ausfällt. Insgesamt sind hier 1,13 Mrd. Euro registriert worden. Genannt werden kann hier der Erwerb von Mehrheitsanteilen des ehemal. "Mutschler-Centers" in Neu-Ulm durch die österreichische Hallmann Holding.

Das Gros des Investmentgeschehens ist mit 80,7 % durch einheimische Anleger erfolgt. Dahinter reihen sich Investoren aus Österreich, den USA oder Schweiz ein. Ausländische Akteure haben rund 90 % weniger als im Vorjahr investiert, vor allem als Folge des sehr geringen Portfoliovolumens. Unter den Investorentypen sind „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ marktbestimmend, die zusammen für 43 % des Transaktionsvolumens stehen.

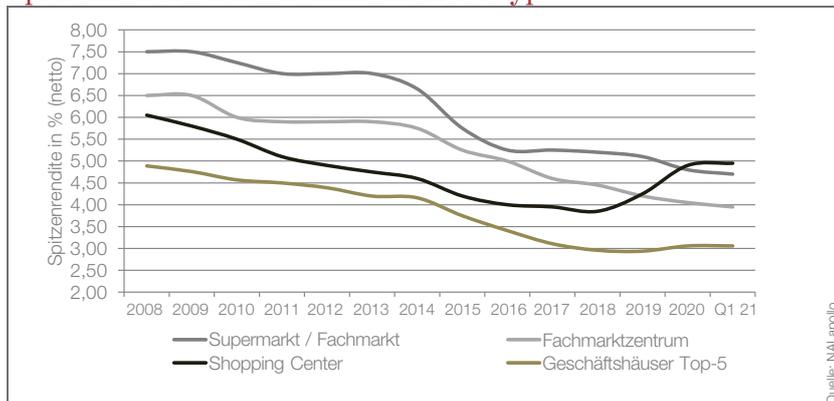
## Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



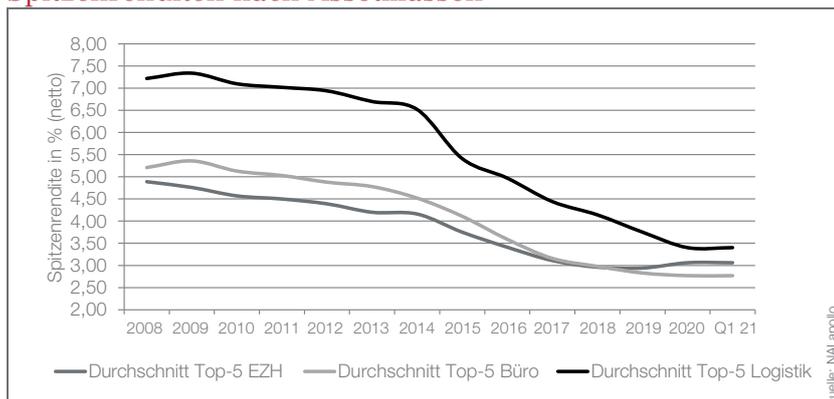
## Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



## Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unverändert befinden sich lebensmittelgeankerte Formate aus dem Bereich der Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren (der sogenannte „Out-of-town retail“) im Fokus der Anleger. So ist hier mit 0,7 Mrd. Euro der größte Investmentanteil (52,6 %) im ersten Quartal 2021 erfasst worden. Damit wird der Bedeutungsgewinn dieser Assets abermals unterstrichen. Mittelfristig dürften diese das Marktgeschehen weiterhin prägen. Auf Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäusern entfällt ein Marktanteil von 33,0 %, während Shopping-Center 14,4 % auf sich verbuchen können.

Die Investitionszurückhaltung bei Geschäftshäusern hatte im Jahr 2020 zu einem Anstieg der Spitzenrenditen geführt. Im ersten Quartal 2021 ist hier vorerst eine Pause erfasst worden. Im weiteren Verlauf von 2021 ist ein zusätzlicher Anstieg jedoch durchaus möglich. Aktuell notieren Geschäftshäuser in Berlin und München bei 2,90 %, in Hamburg bei 3,10 %, in Frankfurt bei 3,15 % und in Düsseldorf bei 3,25 %.

Im Gegensatz dazu ist bei Supermärkten / Fachmärkten sowie Fachmarktzentren eine weitere Reduzierung der Spitzenrendite von 10 Basispunkten in Q1 2021 zu verzeichnen, womit diese nun bei 4,70 % bzw. 3,95 % liegen. Die nicht mehr so stark präferierten Shopping-Center sind um 0,05 %-Punkte auf aktuell 4,95 % angestiegen.

Der Bedeutungsverlust von Geschäftshäusern für Investoren wird sich in den nächsten Monaten im Zuge der anhaltenden Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie fortsetzen. Gleichzeitig wird die hohe Nachfrage nach lebensmittelgeprägten Konzepten anhalten. Dennoch wird aller Wahrscheinlichkeit nach das Jahr 2021 weit unterdurchschnittlich abschneiden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

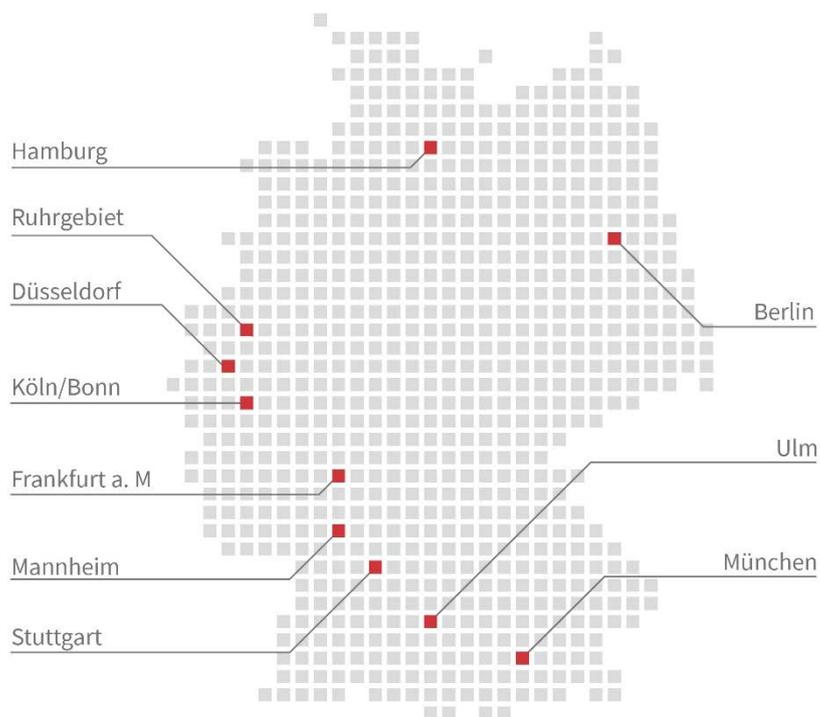
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.