



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



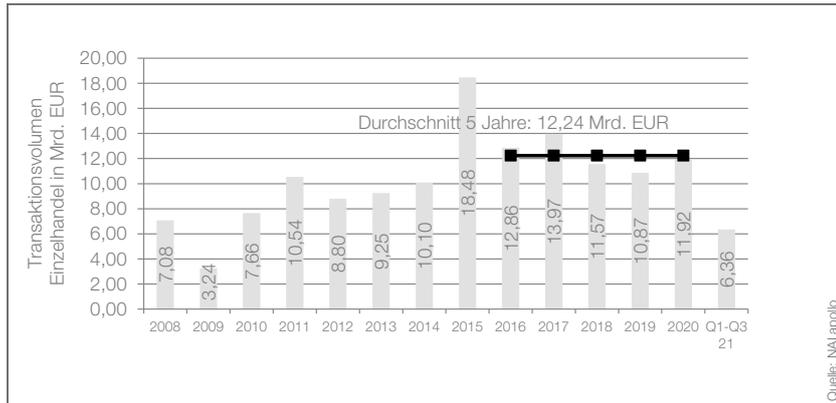
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



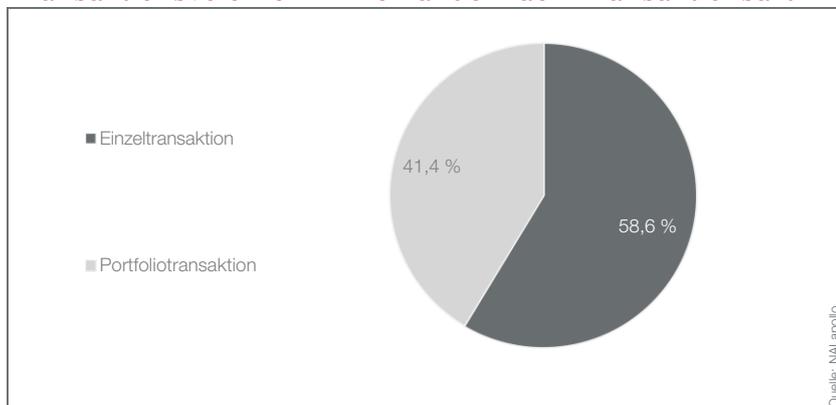
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



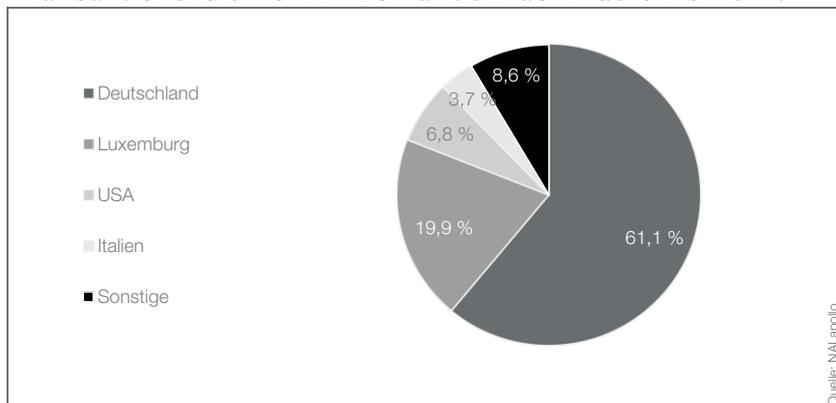
Transaktionsvolumen Einzelhandel



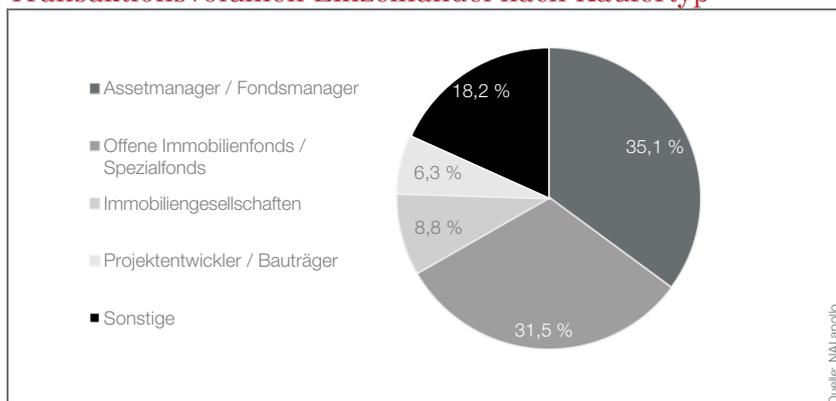
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

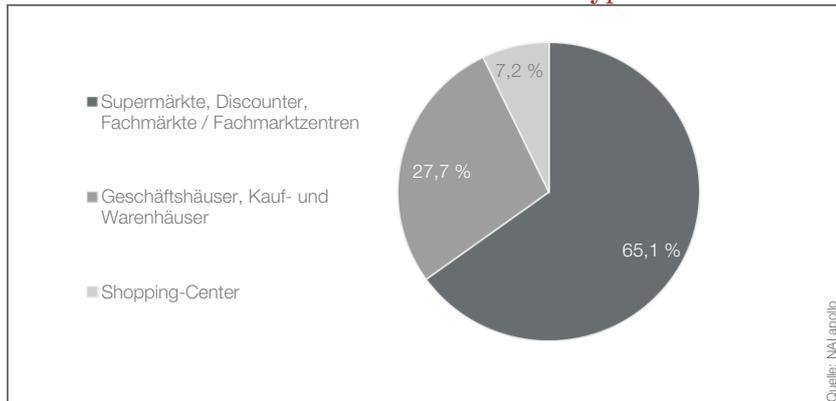


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ist durch ein sehr starkes drittes Quartal gekennzeichnet. Die erfassten rund 3,6 Mrd. Euro bewegen sich deutlich über den ersten sechs Monaten (ca. 2,8 Mrd. Euro). Insgesamt summiert sich das Resultat auf ca. 6,4 Mrd. Euro in den ersten neun Monaten 2021. Zwar bewegt es sich damit unter dem Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2020: 9,3 Mrd. Euro) ebenso wie unter dem Fünfjahreschnitt (Q1-Q3 2016 – Q1-Q3 2020: 8,7 Mrd. Euro), dennoch sind Erholungstendenzen erkennbar. Weiterhin wird der Markt dabei durch Objekte mit Lebensmitteleinzelhandels-schwerpunkt getragen.

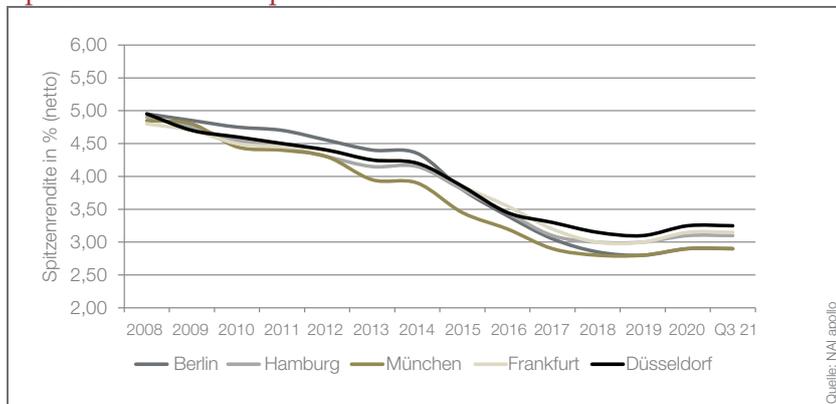
Das im Jahresvergleich gesunkene Transaktionsvolumen ist maßgeblich durch das geringere Marktgeschehen im Portfoliobereich getragen worden. Die aktuell registrierten 2,6 Mrd. Euro notieren über 50 % unter dem Vorjahreswert (ca. 5,5 Mrd. Euro). Dabei wurde das Vorjahr u.a. durch die TLG-Übernahme positiv beeinflusst. Die bis dato erfassten Pakete weisen zum Großteil einen LEH-Schwerpunkt auf. Beispielhaft können das Touchdown- sowie das Powerbowl-Portfolio, die zusammen für mehr als 700 Mio. Euro gehandelt wurden, genannt werden. Einzeltransaktionen liegen mit 3,7 Mrd. Euro nahezu im Bereich des Vorjahres (Q1-Q3 2020: 3,8 Mrd. Euro).

Weiterhin wird das Marktgeschehen durch deutsche Anleger bestimmt, wobei der Marktanteil gegenüber dem Halbjahr allerdings von 76 % auf 61 % abgeschmolzen ist. Daneben zeigen sich Investoren vor allem aus Luxemburg und den USA sehr aktiv. Unter den Investorentypen sind „Assetmanager / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ marktprägend, die zusammen für zwei Drittel des Investmentvolumens stehen.

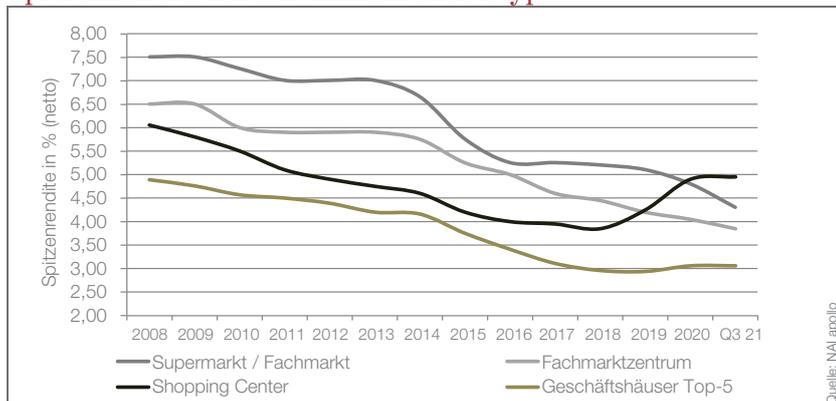
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



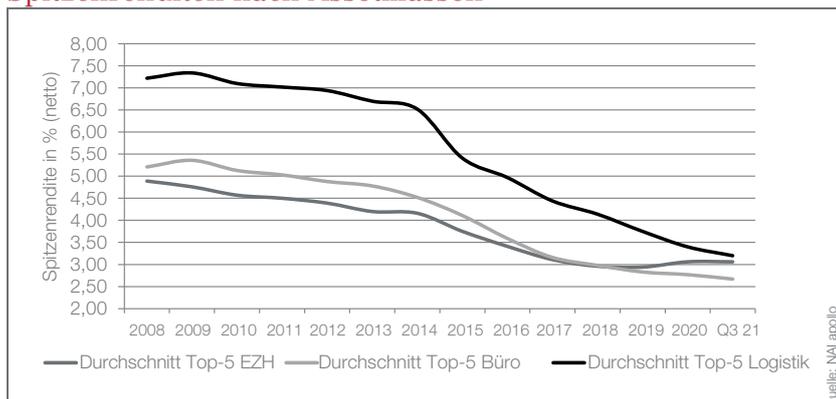
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Innerhalb der ersten neun Monate 2021 haben Immobilien mit Lebensmitteleinzelhandelsmietern ihren Marktanteil stetig ausgebaut. Auf Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren entfallen nahezu zwei Drittel aller Investments, was vor allem auf größere Pakete im dreistelligen Millionenbereich zurückzuführen ist. Insgesamt sind hier rund 4,1 Mrd. Euro angelegt worden. Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser verzeichnen rund 1,8 Mrd. Euro bzw. 27,7 %. Shopping-Center liegen bei lediglich 7,2 % Marktanteil.

Die Renditeentwicklung bei Geschäftshäusern ist durch Stabilität geprägt und die Spitzenwerte notieren auf dem Vorquartalsniveau. Damit befinden sich diese bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt und 3,25 % in Düsseldorf. Die sehr starke Nachfrage nach Supermärkten / Fachmärkten sowie Fachmarktzentren hat zu einer zusätzlichen Renditereduktion auf nun 4,30 % bzw. 3,85 % gesorgt. Für Shopping-Center befindet sich die Spitzenrendite unverändert bei 4,95 %.

Zwar bewegt sich der Einzelhandelsimmobilieninvestmentmarkt noch nicht auf dem Vor-Krisen-Niveau, dennoch hellt sich die Stimmung der Investoren auch für Konzepte ohne Lebensmittelschwerpunkt langsam auf. Das gute dritte Quartal kann als Stimmungsbild für das finale Quartal gewertet werden. Dabei wird der Run auf Supermärkte und Fachmarktzentren auch die kommenden drei Monate prägen. Für das Gesamtjahr 2021 wird insgesamt ein Transaktionsvolumen mit Einzelhandelsimmobilien im Bereich von 10 Mrd. Euro für erzielbar gehalten.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

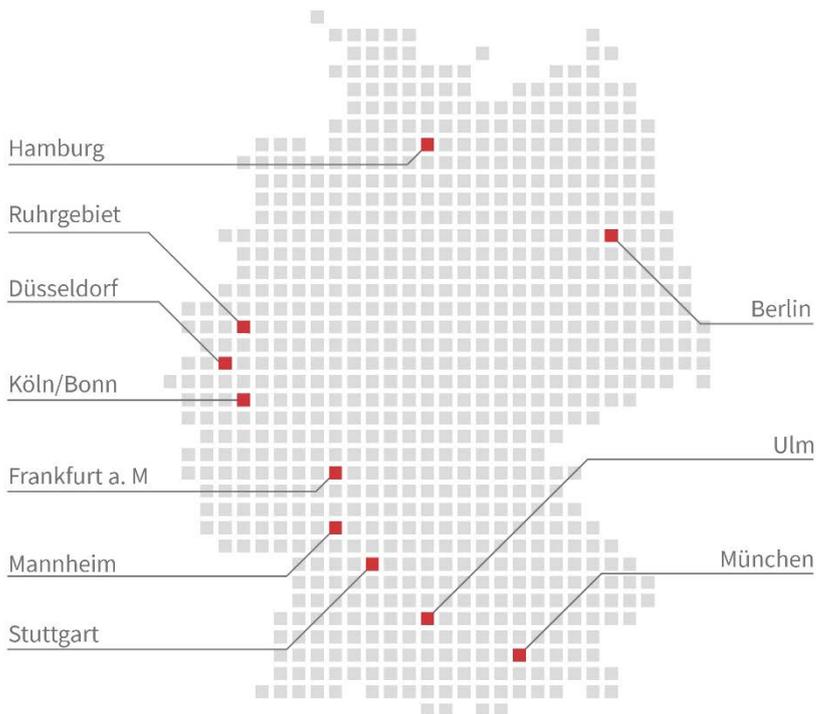
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.