



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2022

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



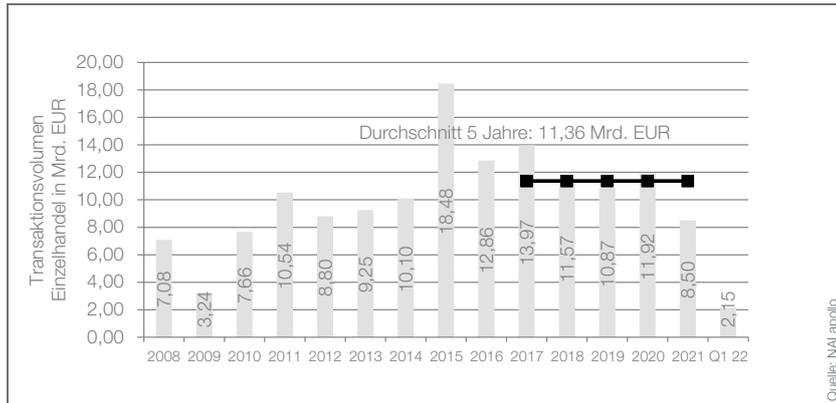
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

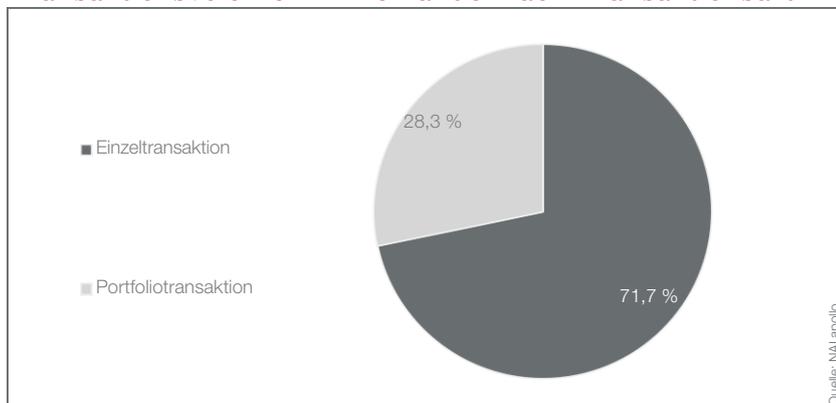


Transaktionsvolumen Einzelhandel



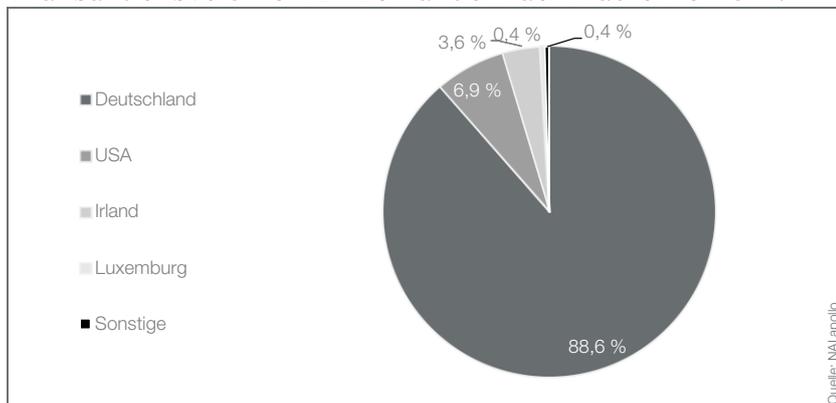
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2022 lebhafter als im Vorjahr gezeigt. So ist mit einem erfassten Transaktionsvolumen von 2,15 Mrd. Euro der schlechte Vorjahresstart um rund 0,8 Mrd. Euro übertroffen worden (Q1 2021: 1,33 Mrd. Euro). Der Schnitt der letzten fünf Jahre ist hingegen um ein Fünftel unterschritten worden (Q1 2017 – Q1-2021: 2,74 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



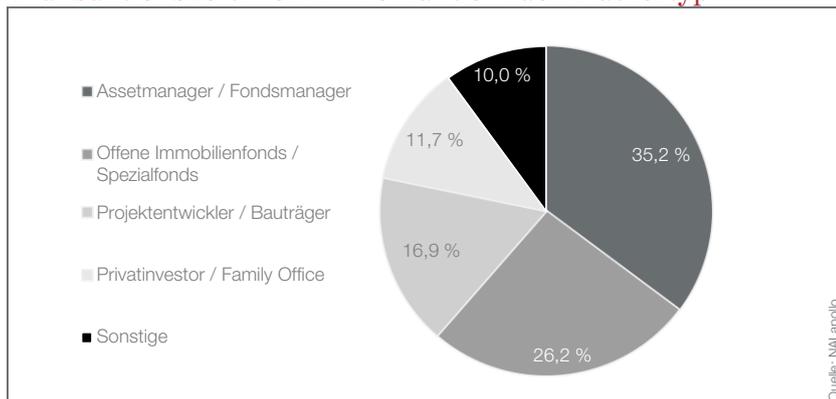
Die positive Marktperformance gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist nahezu ausschließlich auf Konzepte mit einem Lebensmitteleinzelhandelsschwerpunkt zurückzuführen. Diese sind hierbei sowohl in Paketen als auch bei Einzelverkäufen gefragt gewesen. Auf Portfolio-deals entfällt ein Gesamtmarktanteil von nun 28,3 % nach 15,3 % in Q1 2021. In Summe entspricht dies einem Transaktionsvolumen von ca. 0,6 Mrd. Euro (Q1 2021: 0,2 Mrd. Euro). Einzelverkäufe summieren sich in den ersten drei Monaten 2022 auf 1,55 Mrd. Euro und bewegen sich damit mehr als ein Drittel über dem Vorjahr.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



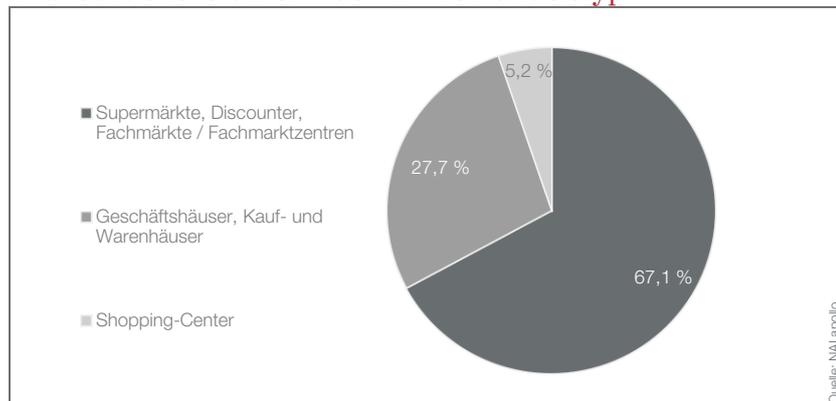
Das Marktgeschehen ist in den ersten drei Monaten 2022 maßgeblich durch deutsche Investoren geprägt worden. In Summe haben diese ca. 1,9 Mrd. Euro in einheimische Einzelhandelsimmobilien investiert. Damit sind diese vorrangig für die positive Gesamtmarktentwicklung verantwortlich, während bei ausländischen Anlegern unter dem Strich sogar ein Minus steht. Mit 0,24 Mrd. Euro haben letztere 5 % weniger als im Vorjahreszeitraum investiert.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



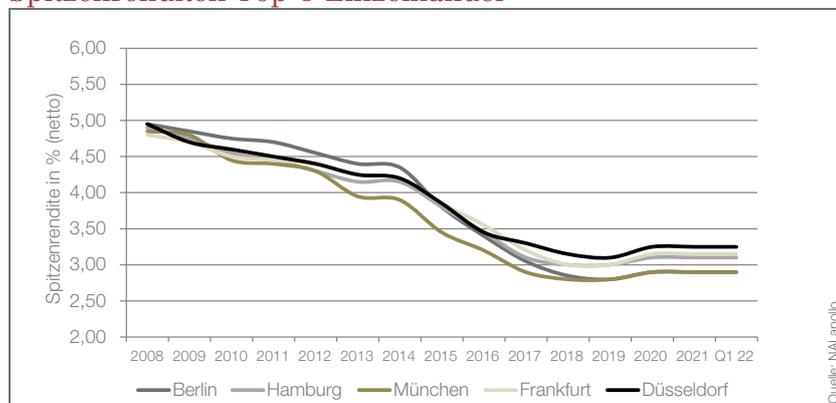
Unter den Investorentypen stechen neben den altbekannten „Asset- / Fondsmanagern“ und „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ auch „Projektentwickler / Bauträger“ hervor.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



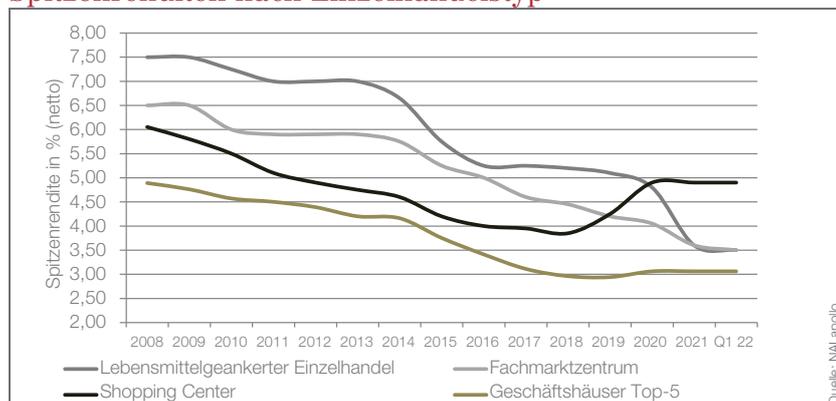
Auch zum Jahresbeginn 2022 hält der Run auf lebensmittelgeankerte Konzepte an. So verbuchen Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren Investments in Höhe von rund 1,44 Mrd. Euro, womit das Vorjahresresultat mehr als verdoppelt worden ist. Dahinter folgen Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser mit einer leichten Zunahme auf rund 0,6 Mrd. Euro. Das bereits geringe Investmentvolumen von Shopping-Centern ist abermals gesunken und erreicht nur noch einen Marktanteil von 5,2 %.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel

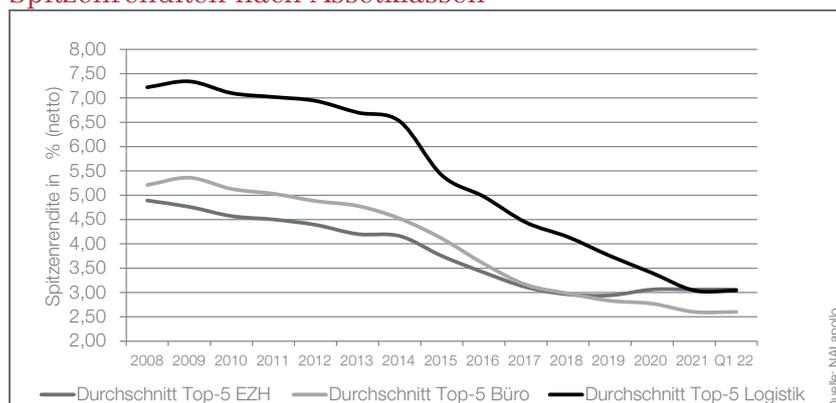


Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5 Städten zeigen sich auch im ersten Quartal 2022 stabil. So notieren diese weiterhin bei 2,90 % in Berlin und München, 3,10 % in Hamburg, 3,15 % in Frankfurt sowie 3,25 % in Düsseldorf. Der hohe Druck auf die Renditen von Immobilien mit einem Lebensmittelschwerpunkt, d.h. bei Supermärkten sowie Fachmarktzentren, ist unvermindert spürbar. So sind die Spitzenrenditen bei diesen jeweils nochmal um 10 Basispunkte auf nun je 3,50 % gesunken. In der aktuellen geopolitischen Lage sowie der sich abzeichnenden Zinswende ist der Renditetiefpunkt jedoch erreicht und der Beginn eines generellen Anstiegs im Einzelhandelssegment erkennbar. Shopping-Center-Renditen liegen unverändert sowohl gegenüber dem Vorjahres- als auch dem Vorquartal bei 4,90 %.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung mit der höchsten Inflation seit 40 Jahren wird den Einzelhandelsinvestmentmarkt auch in den nächsten Monaten prägen. Das Interesse an Geschäftshäusern und Shopping-Centern mit sinkender Kaufkraft und genereller Kaufzurückhaltung der Konsumenten dürfte weiter abnehmen, wohingegen Lebensmittelkonzepte weiter auf den Einkaufslisten der Investoren stehen werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

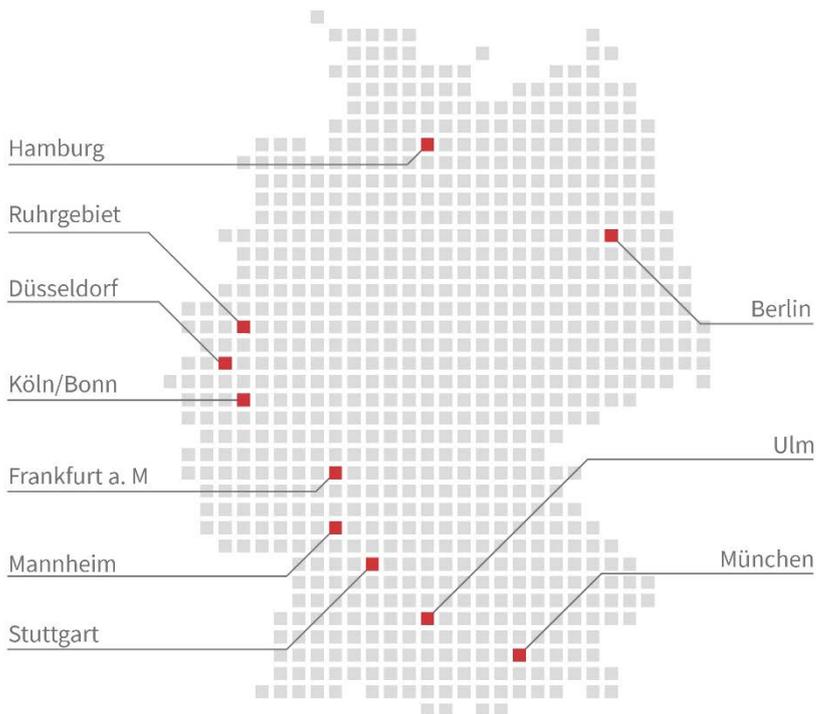
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.