



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist,  
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-  
stützen. 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



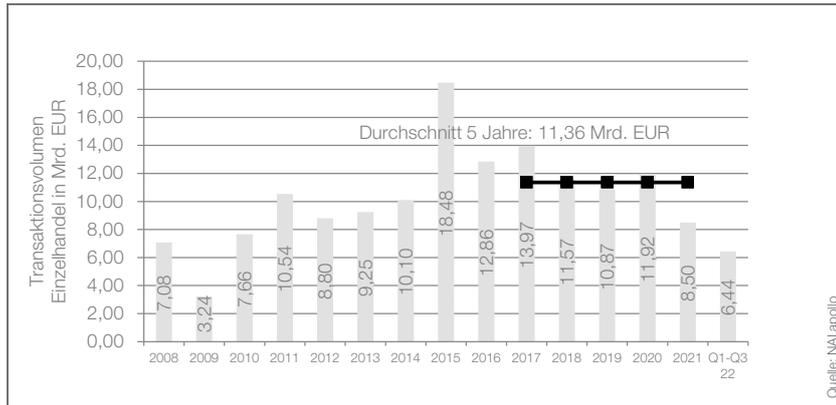
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemler@nai-apollo.de



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

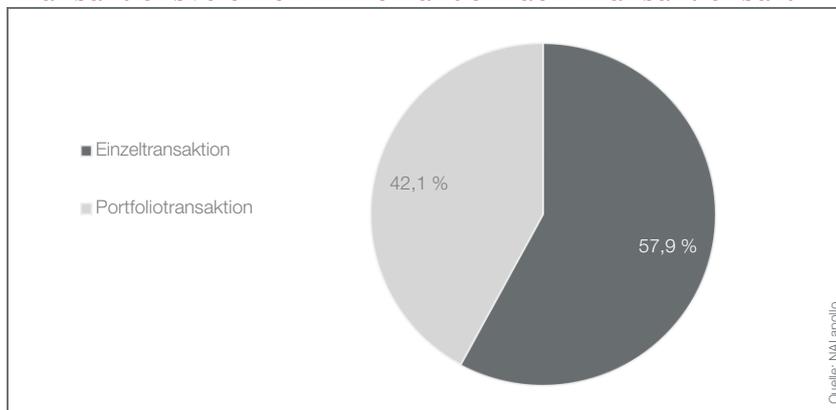


## Transaktionsvolumen Einzelhandel



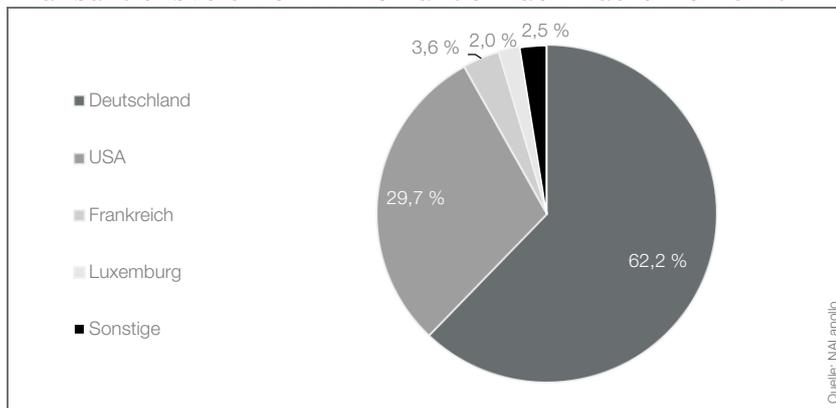
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland ist von den veränderten Rahmenbedingungen mit Ukrainekrieg, Inflation, Energieknappheit und steigenden Anleihezinsen besonders betroffen. So führen diese zum einen zu einer Zurückhaltung der Investoren und einem damit verbundenen Rückgang der Zahlungsbereitschaft. Zum anderen wirkt sich der immense Kaufkraftverlust der Konsumenten infolge der aktuellen Rekorدينflation zusätzlich auf die Umsätze der Einzelhandelsmieter und somit auf deren Liquidität aus.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



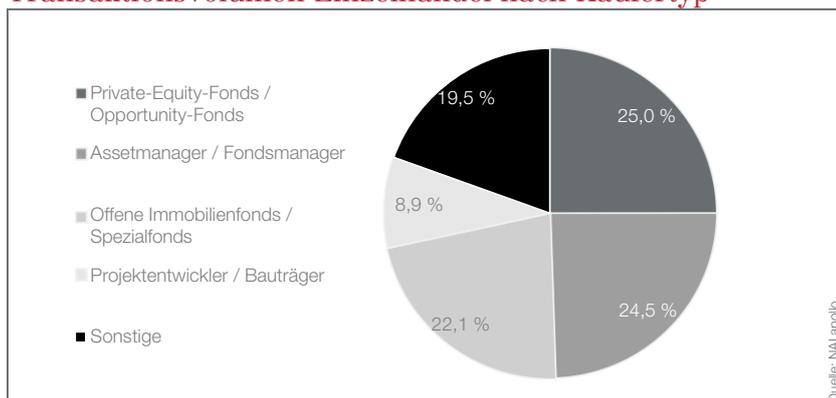
Insgesamt sind im dritten Quartal 2022 Einzelhandelsinvestments in Höhe von ca. 2,81 Mrd. Euro erfasst worden, was einem Minus von einem Fünftel gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das aktuelle Ergebnis wurde dabei noch wesentlich durch die anteilige Übernahme der Deutschen Euroshop gestützt, die mit weit mehr als einer Mrd. Euro in die Statistik eingeflossen ist. Für die ersten drei Quartale 2022 summiert sich das Transaktionsvolumen mit Einzelhandelsimmobilien auf 6,44 Mrd. Euro, womit sich dieses im Bereich des Vorjahresresultates bewegt. Gleichzeitig ist diesen damit auch eines der schwächsten Neunmonatsergebnisse der letzten Jahre. Der Schnitt der letzten fünf Jahre ist um 21,6 % unterschritten worden (Q1-Q3 2017 – Q1-Q3 2021: 8,21 Mrd. Euro).

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

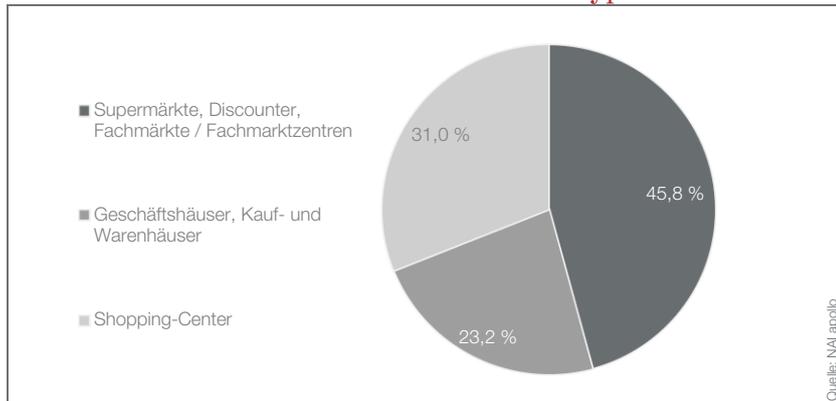


Auf Einzelkäufe entfällt in den ersten drei Quartalen 2022 ein Investmentvolumen von 3,73 Mrd. Euro, womit sich dieses auf Vorjahresniveau bewegt. Das Volumen von Paketverkäufen hat sich geringfügig um 3 % erhöht. Deutsche Anleger stellen in den ersten neun Monaten mit erfassten 4,00 Mrd. Euro das höchste Volumen. Die Euroshop-Übernahme hat dazu geführt, dass „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ die stärkste Investorengruppe bilden.

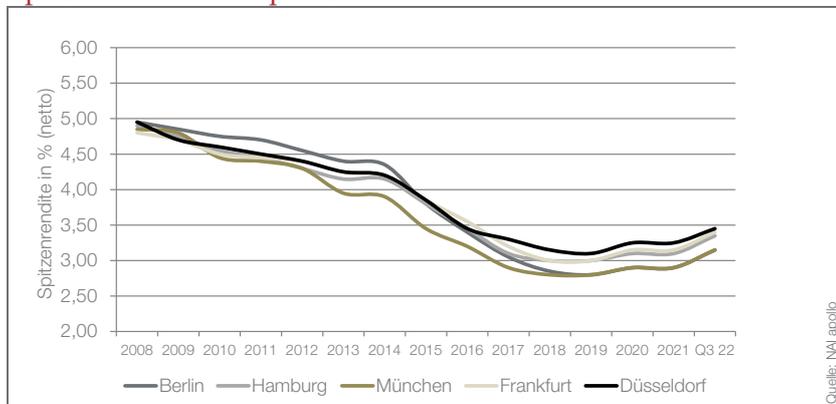
## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



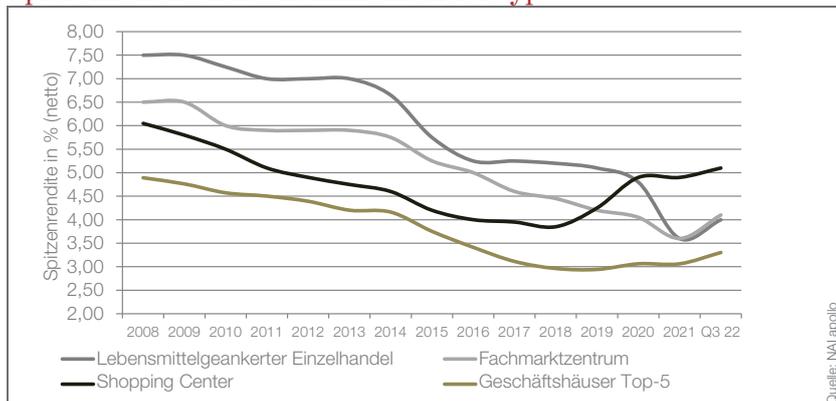
## Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



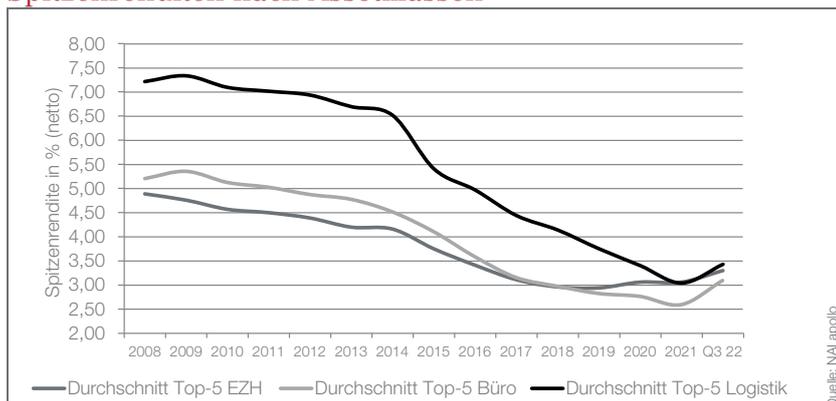
## Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



## Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Lebensmittelgeankerte Konzepte, wie Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren, stehen weiterhin im Fokus der Investoren und dürften sich in der erwarteten negativen wirtschaftlichen Entwicklung am resilientesten zeigen. Zum Ende des dritten Quartals sind hier 2,95 Mrd. Euro registriert worden, was einem Anteil von 45,8 % entspricht. Shopping-Center haben infolge der erwähnten Großübernahme als einzige Nutzung hinzugewonnen. Mit verbuchten 2,0 Mrd. Euro resultiert nun ein Marktanteil von 31,0 %. Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser verzeichnen Investments in Höhe von 1,49 Mrd. Euro.

Unverändert tendieren die Preisvorstellungen der Verkäufer- sowie Käuferseite, u.a. aufgrund der stark gestiegenen Finanzierungskosten, auseinander. Preisrückgänge haben nun zu einem starken Anstieg der Spitzenrenditen geführt, nach leichten Zunahmen im Vorquartal. Im Segment der Geschäftshäuser liegt das Plus der vergangenen drei Monate in den Top-Märkten zwischen 15 und 20 Basispunkten, womit diese nun in Q3 2022 zwischen 3,15 % in Berlin und München sowie 3,45 % in Düsseldorf notieren. Bei lebensmittelgeankerten Einzelhandelskonzepten liegt die Spitzenrendite mittlerweile wieder über 4,00 % (+0,40 %-Punkte), für Fachmarktzentren bei 4,10 % (+0,50 %-Punkte) und für erstklassige Shopping Center an sehr guten Standorten bei 5,10 % (+0,15 %-Punkte).

In den kommenden Quartalen werden die nachlassende Konsumenten- und Nutzernachfrage den Einzelhandelsmarkt zunehmend unter Druck setzen. Dies wird den Transaktionsmarkt neben dem Ungleichgewicht der Preisvorstellungen zusätzlich beeinflussen. Weitere deutlichere Renditezuschläge sowie Rückgänge bei den Investmentaktivitäten sind infolgedessen absehbar.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

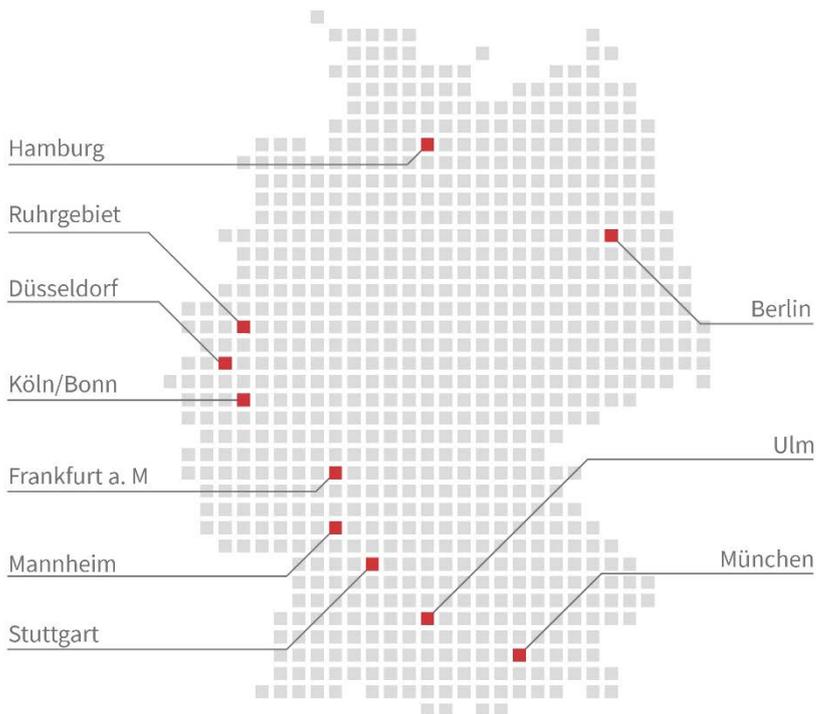
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.