



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2022

„Zwar weiß ich viel,
doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gennen 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



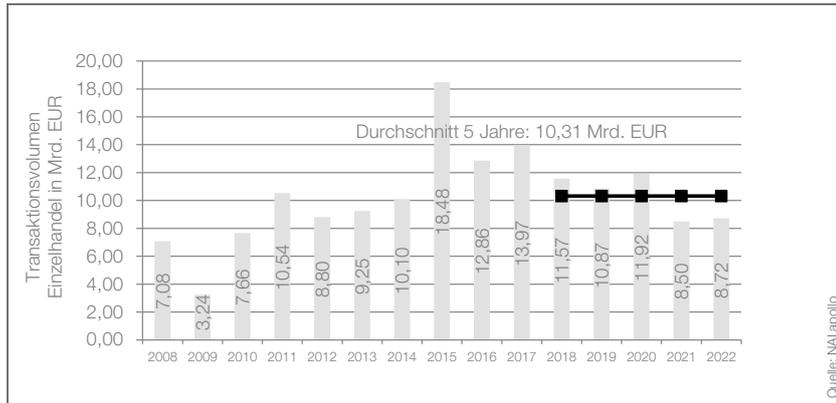
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



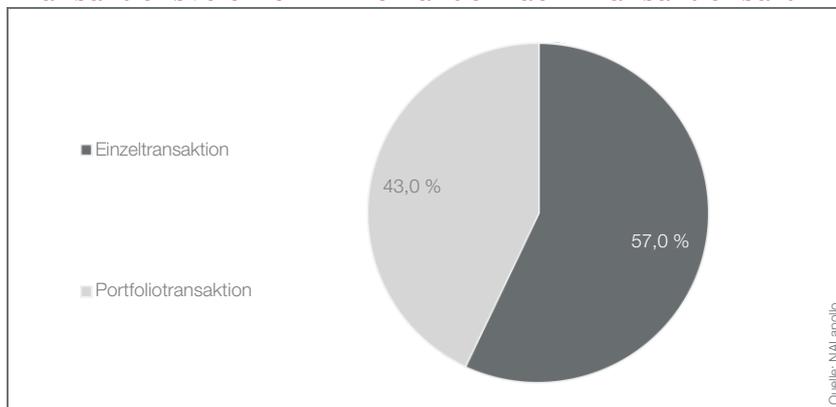
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



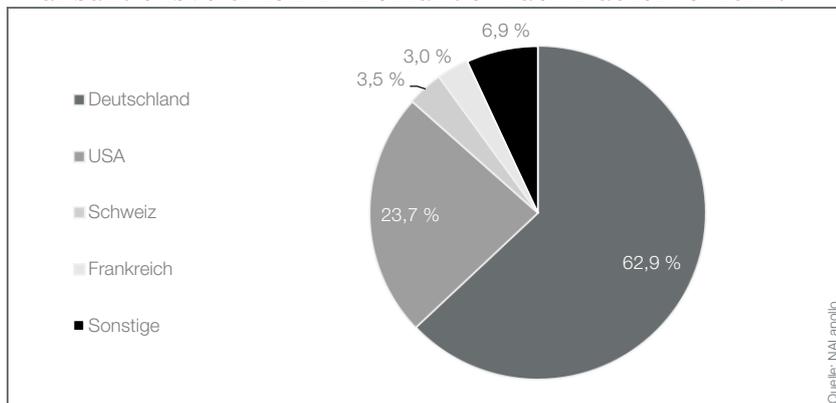
Transaktionsvolumen Einzelhandel



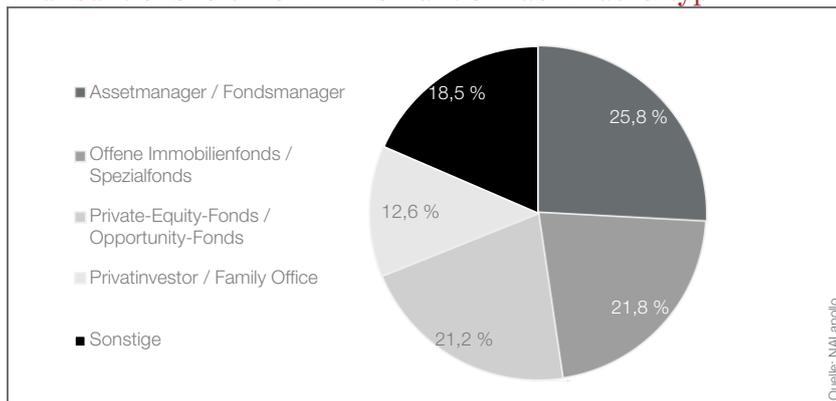
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



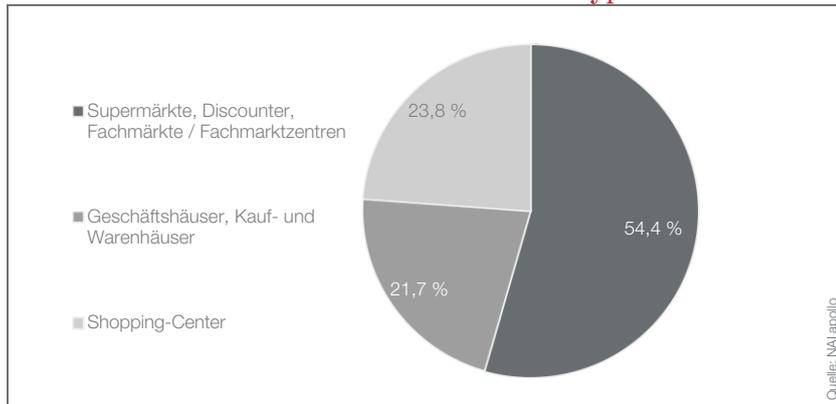
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



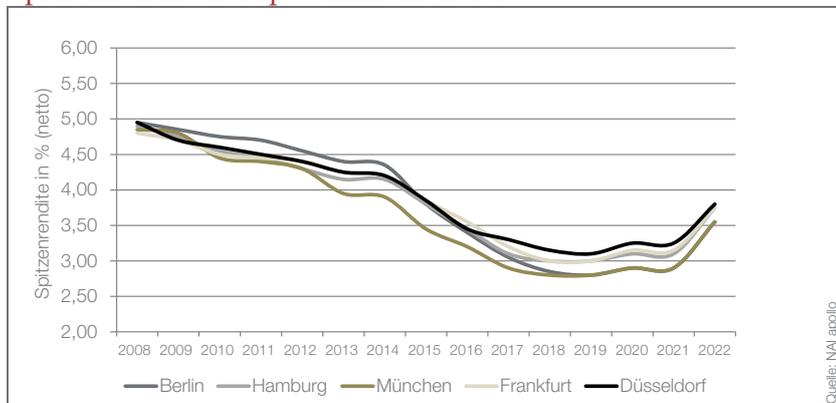
Die Entspannung der Pandemielage und die damit fallenden Einschränkungen für den Einzelhandel ließen zu Beginn des Jahres 2022 einen Aufschwung des Retail-Investmentmarktes in Deutschland erwarten. Jedoch sorgten der Ukraine-Krieg und der damit einhergehende Energiepreisschock, gefolgt von einer steigenden Inflationsrate und deutlichen Zinsschritten seitens der EZB für ein abermals stark beeinträchtigtes Marktumfeld im Jahresverlauf 2022. Die herausfordernde Marktlage spiegelt sich auch im Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien wider. Dieses liegt 2022 mit insgesamt 8,72 Mrd. Euro lediglich 2,6 % über dem Wert des bereits schwachen Vorjahres, das maßgeblich von den Einschränkungen der Corona-Pandemie geprägt war. Damit ist das Ergebnis in 2022 das zweischwächste Resultat nach 2021 innerhalb der letzten zehn Jahre. Das Volumen für 2022 ordnet sich zudem 23,3 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre ein (2017-2021: 11,36 Mrd. Euro).

Stützend auf das Jahresergebnis hat die anteilige Übernahme der Deutschen Euroshop durch das Family-Office der Familie Otto und Oaktree Capital Management für mehr als eine Mrd. Euro gewirkt. Dementsprechend stieg im Jahresverlauf das Portfoliotransaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 15,5 % auf nun 3,75 Mrd. Euro in 2022. Nichtsdestotrotz bleiben Einzeltransaktionen mit einem Anteil von 57,0 % und einem Volumen von 4,97 Mrd. Euro weiterhin der dominierende Dealtyp (2021: 5,25 Mrd. Euro). Deutsche Investoren stellen mit einem Volumen von 5,49 Mrd. Euro die am stärksten vertretenen Marktakteure dar, die gegenüber dem Vorjahr 6,9 % mehr investiert haben. Wichtigster Investorentyp sind „Assetmanager / Fondmanger“ mit einem Volumen von 2,25 Mrd. Euro gewesen.

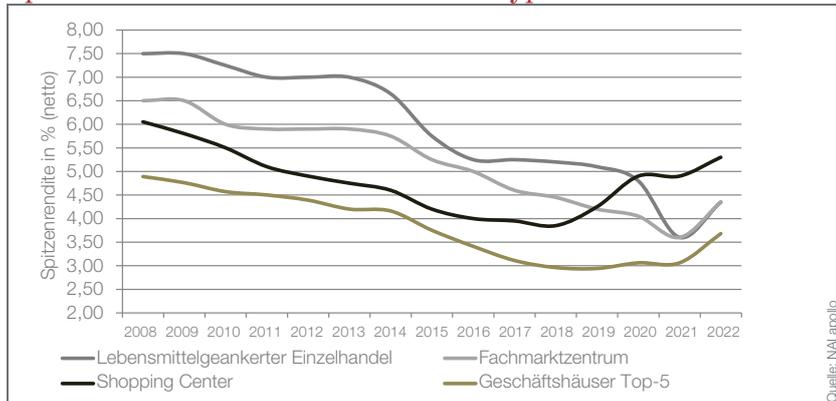
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



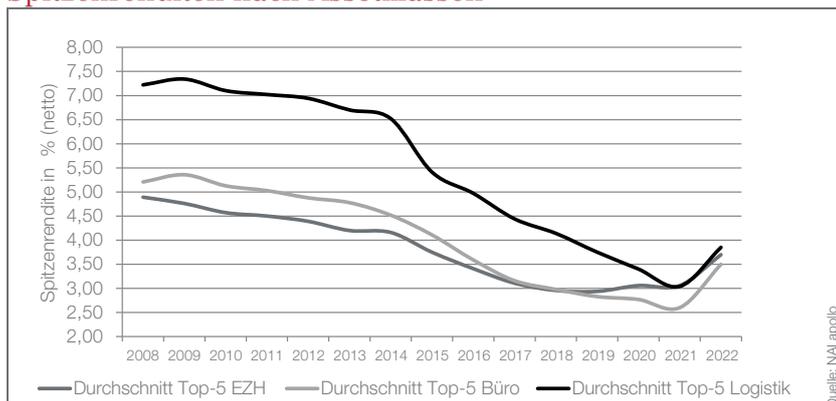
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Im Fokus der Investoren blieb, wie auch schon im Jahr 2021, der lebensmittelgeankerte Einzelhandel in Form von Supermärkten, Discountern sowie Fachmärkten und Fachmarktzentren, mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 4,75 Mrd. Euro, was einem Marktanteil von 54,4 % entspricht. Getragen von der Übernahme der Deutschen Euroshop machen Shopping-Center insgesamt einen Anteil von 23,8 % des Gesamtvolumens aus (2,1 Mrd. Euro). Mit einer marginal geringeren Quote von 21,7 % bzw. ca. 1,9 Mrd. Euro folgen Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser.

Der Renditeanstieg im Einzelhandelssegment hat sich im Jahresverlauf 2022 aufgrund der Preisrückgänge zahlreicher Objekte und einer ungewissen Marktlage weiter fortgesetzt. In den Top-5 Märkten liegt die Spitzenrendite für Geschäftshäuser im vierten Quartal zwischen 3,55 % (Berlin, München) und 3,80 % (Düsseldorf). Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies Zunahmen zwischen 55 und 65 Basispunkten. Innerhalb der einzelnen Einzelhandelstypen sind die Spitzenrenditen ebenfalls spürbar gestiegen und liegen für lebensmittelgeankerte Einzelhandelskonzepte sowie Fachmarktzentren nun bei 4,35 % (jeweils +0,75 %-Punkte y-o-y), für Shopping-Center beträgt diese aktuell 5,30 % (+0,40 %-Punkte y-o-y).

Die weiterhin hohe Inflation und die moderaten Konjunkturaussichten für 2023 werden sich weiter auf das Marktgeschehen im Einzelhandel auswirken. Zwar ist das Konsumklima zuletzt gestiegen, bewegt sich aber weiter auf einem niedrigen Niveau. Dementsprechend wird auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt der Druck auf Geschäftshäuser und Shopping-Center anhalten, während die Investorennachfrage nach lebensmitteldominierten Konzepten unverändert hoch bleibt.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

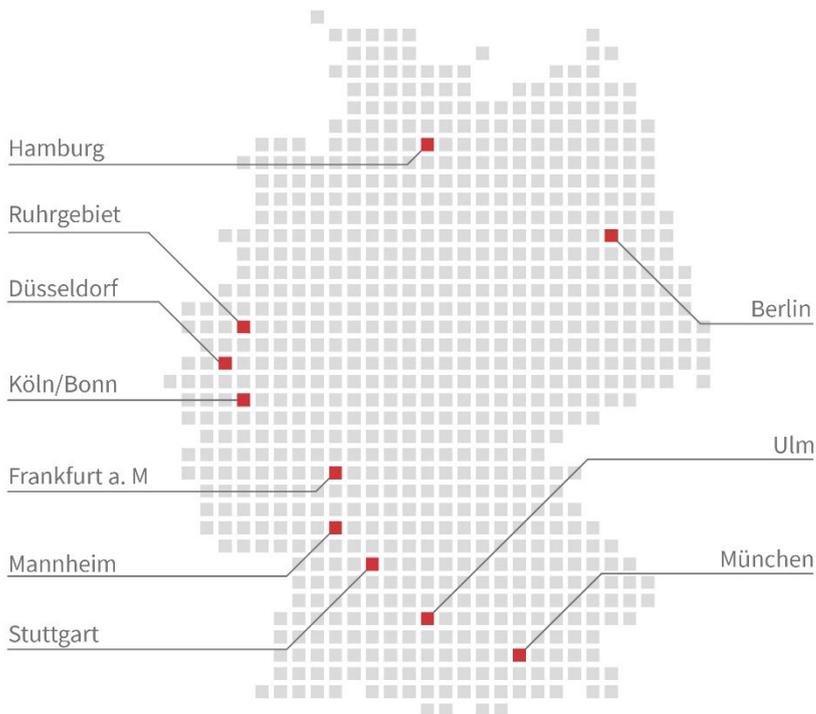
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.