



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



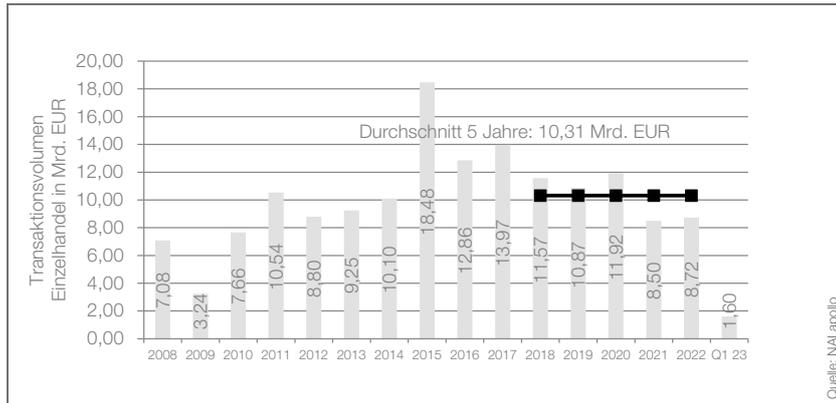
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 – 970 505-613
Stefan.mergen@nai-apollo.de



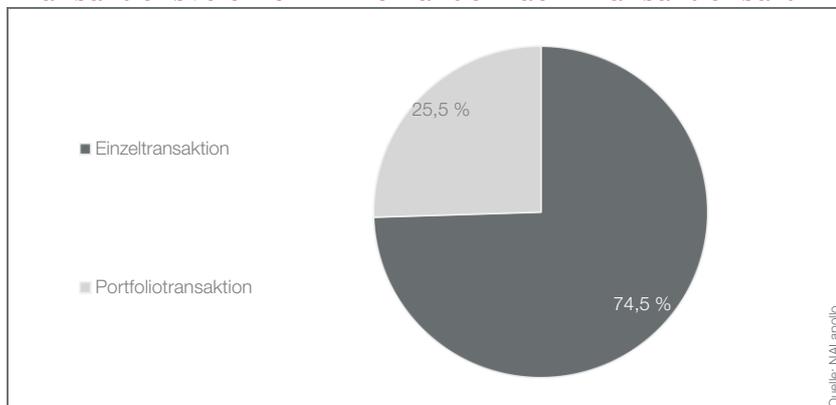
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



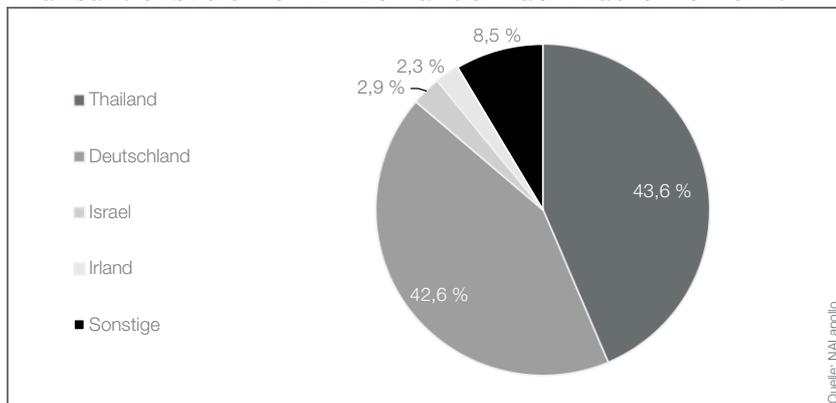
Transaktionsvolumen Einzelhandel



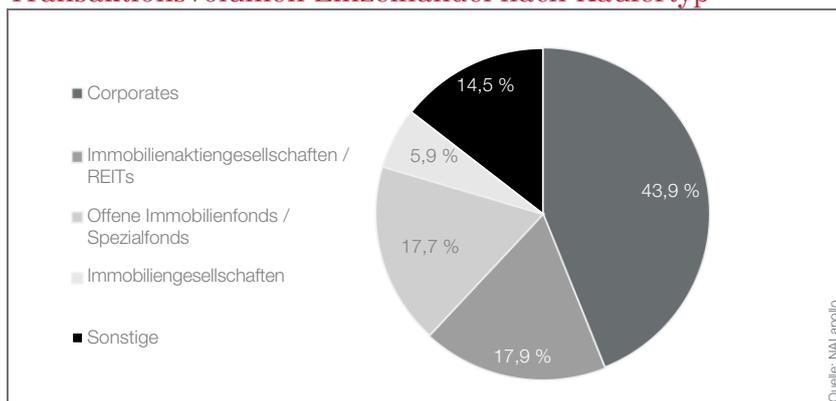
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

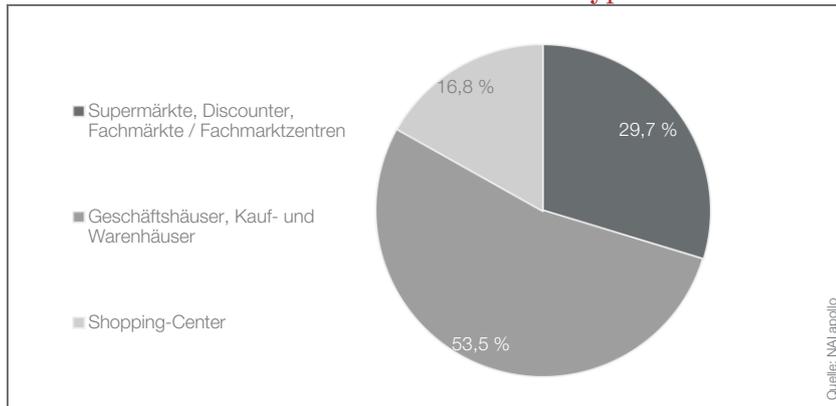


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat sich in den ersten drei Monaten 2023 zurückhaltend gezeigt. Weiterhin haben Käufer und Verkäufer bei der Preisfindung noch nicht zusammengefunden. So ist mit registrierten 1,60 Mrd. Euro der zweitschwächste Jahresstart innerhalb der letzten zehn Jahre verzeichnet worden. In der jüngeren Vergangenheit hat nur das erste Quartal 2021 mit 1,33 Mrd. Euro schlechter abgeschnitten. Dementsprechend notiert das aktuelle Resultat auch 25,4 % unter dem Vorjahresniveau (Q1 2022: 2,15 Mrd. Euro) bzw. 36,9 % unter dem Schnitt der letzten fünf Q1-Resultate (Q1 2018 – Q1 2022: 2,54 Mrd. Euro).

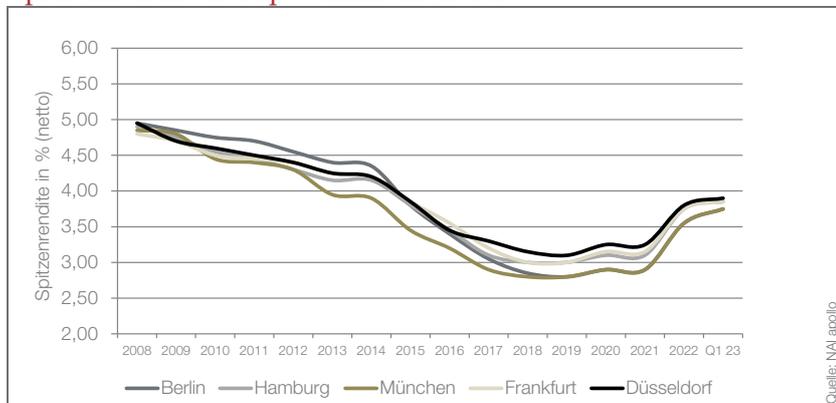
Das Dreimonatsergebnis ist durch einen relativ hohen Portfolioanteil – vor allem im Vergleich zu den anderen Assetklassen – gestützt worden. Zum einen kommt hier die anteilige Übernahme an sechs Shopping Centern durch die Deutsche Euroshop im dreistelligen Millionenbereich zum Tragen. Zum anderen sind im Segment der Fach- und Supermärkte noch kleinere Portfolios im zweistelligen Millionenbereich verzeichnet worden. Im Einzeltransaktionssegment sticht die anteilige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische Harng Central Department Store Ltd., hinter der die Central Group steht, hervor. Dieser Verkauf geht mit einem dreistelligen Millionenbetrag in die Statistik ein.

Mit dem größten Einzelhandelsdeal des bisherigen Jahres positioniert sich Thailand knapp vor Deutschland als investimestärkste Nation. Dahinter reihen sich Israel sowie Irland ein. Auch in Bezug auf die Investorentypen spiegelt sich der Großabschluss in der Statistik wider. So führen „Corporates“ in diesem Ranking die Liste an. Es folgen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“.

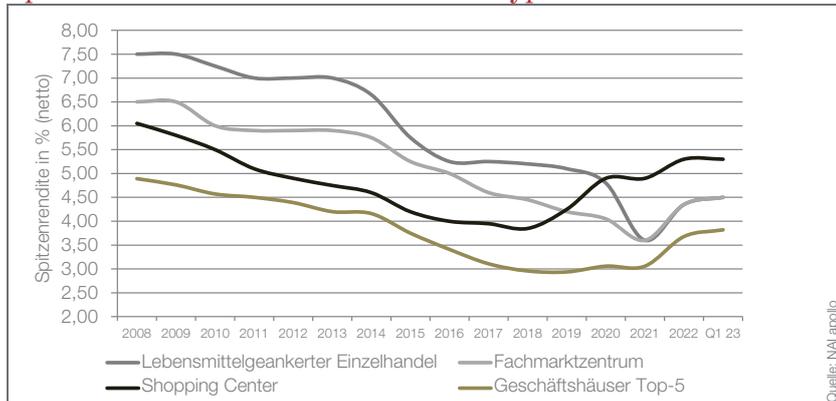
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



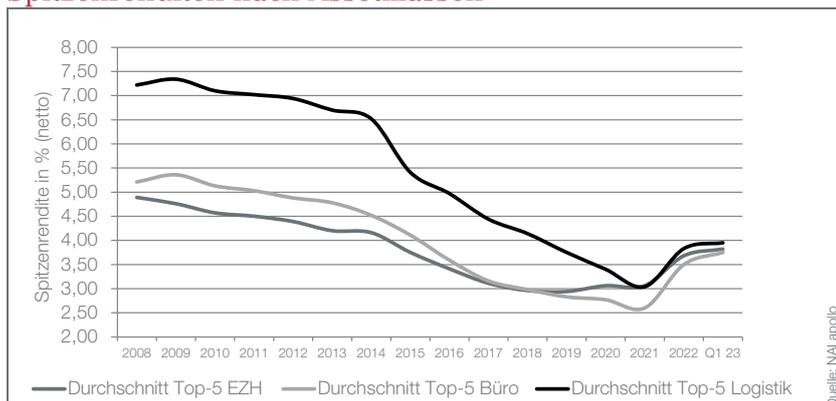
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Waren in den vergangenen Jahren insbesondere Supermärkte, Discounter, Fachmärkte / Fachmarktzentren unter den Investoren gefragt, hat die anteilige KaDeWe-Übernahme dafür gesorgt, dass nun der Löwenanteil mit 0,86 Mrd. Euro auf Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser entfällt. Die lebensmittelgeankerten Einzelhandelskonzepte der Supermärkte, Discounter, Fachmärkte sowie Fachmarktzentren haben in den ersten drei Monaten ein Volumen von fast 0,5 Mrd. Euro verzeichnet. Shopping-Center liegen nun mit Investments von knapp 0,3 Mrd. Euro ebenso wie die Geschäftshäuser deutlich über dem Vorjahresvolumen. Hier kommt die Euro-Shop Akquisition zum Tragen.

Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser sind im ersten Quartal 2023 weiter angestiegen. Die Zunahme bei den Top-5 Städten bewegt sich zwischen 0,10 und 0,20 %-Punkten, womit diese nun von 3,75 % in Berlin und München bis zu 3,90 % in Düsseldorf reichen. In fast allen Märkten ist damit das Niveau des Jahres 2015 erreicht. Im Bereich der anderen Einzelhandelstypen sind die Spitzenrenditen bei lebensmittelgeankerten Einzelhandelskonzepten sowie bei Fachmarktzentren im Quartalsvergleich um 15 Basispunkte auf nun jeweils 4,50 % angestiegen, bei Shopping-Centern ist diese mit 5,30 % vorerst stabil geblieben. In allen Segmenten ist allerdings weiterer Anpassungsdruck vorhanden.

So bleibt die Gesamtsituation für den stationären Einzelhandel herausfordernd. Abnehmende Einzelhandelsausgaben u.a. infolge einer real sinkenden Kaufkraft dürften den Markt zusätzlich belasten. Am wenigsten hiervon betroffen wird unverändert der lebensmitteldominierte Bereich sein und demnach in der Gunst der Investoren weiterhin vorne stehen.

**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.