



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2023

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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.



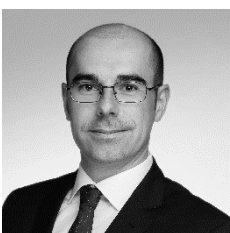
Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



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



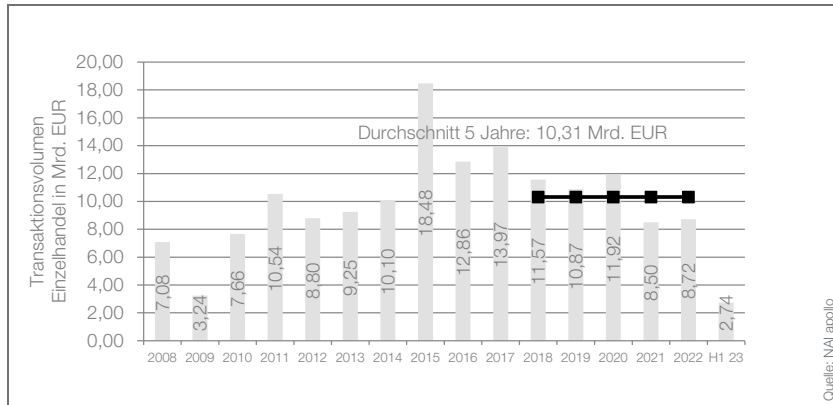
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

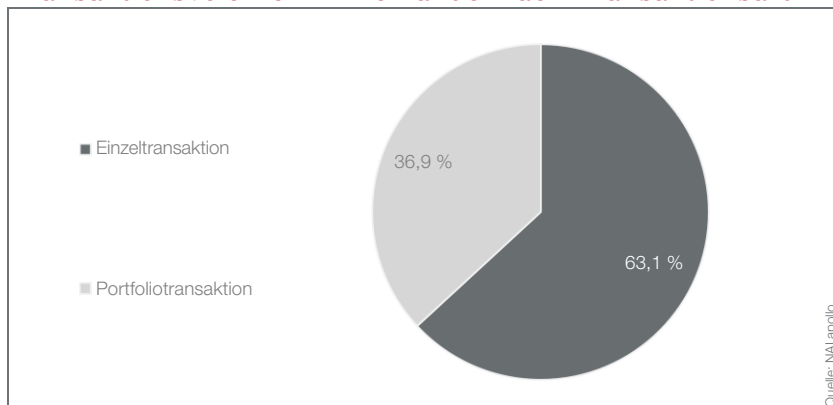


Transaktionsvolumen Einzelhandel



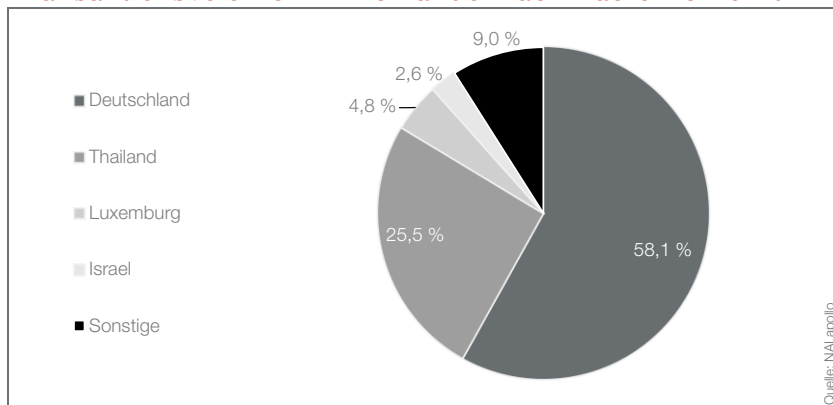
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien zeigt weiterhin abnehmende Aktivitäten. In den Monaten April bis Juni 2023 sind insgesamt 1,14 Mrd. Euro an Einzelhandelsverkäufen erfasst worden. Damit präsentiert sich das zweite Quartal noch schwächer als in den drei Monaten zuvor (Q1 2023: 1,60 Mrd. Euro). Das Halbjahresergebnis 2023 von 2,74 Mrd. Euro liegt 41 % unter dem 5-jährigen Mittel (H1 2018 – H1 2022: 4,66 Mrd. Euro). Im Vergleich zum Vorjahr ist eine Abnahme in Höhe von einem Viertel verzeichnet worden (H1 2022: 3,63 Mrd. Euro). Unverändert ist auch der Einzelhandelsinvestmentmarkt durch ein Missverhältnis bei den Preisvorstellungen zwischen Angebots- und Nachfrageseite geprägt. Hinzu kommt das aktuell schwierige konjunkturelle Marktumfeld, was eine Marktbelebung zusätzlich behindert.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart

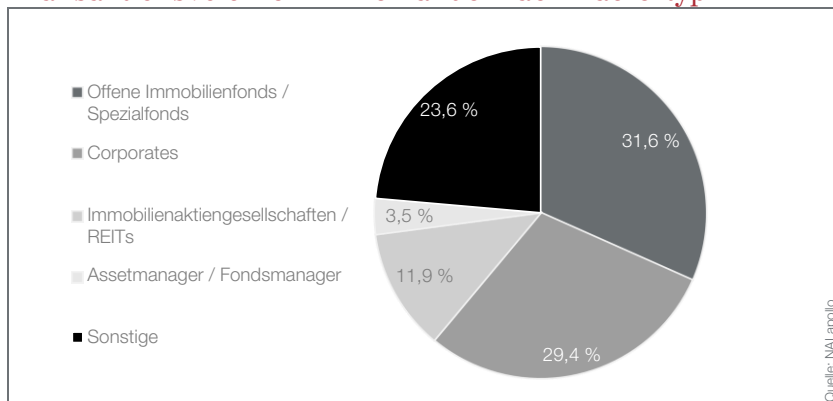


Die Reduzierung des Transaktionsvolumens ist primär auf ein gesunkenes Volumen bei Einzeldeals zurückzuführen. Die erfassten 1,73 Mrd. Euro bewegen sich rund ein Drittel unter dem Vorjahr. Hier sticht die anteilige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische Harg Central Department Store Ltd. hervor. Das Portfoliovolumen liegt mit 1,01 Mrd. Euro hingegen im Bereich der ersten sechs Monate 2022, was einem Marktanteil von 36,9 % entspricht. Die anteilige Übernahme an sechs Shopping Centern durch die Deutsche Euroshop im dreistelligen Millionenbereich zählt weiterhin zu den größten Paketverkäufen im bisherigen Jahresverlauf.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

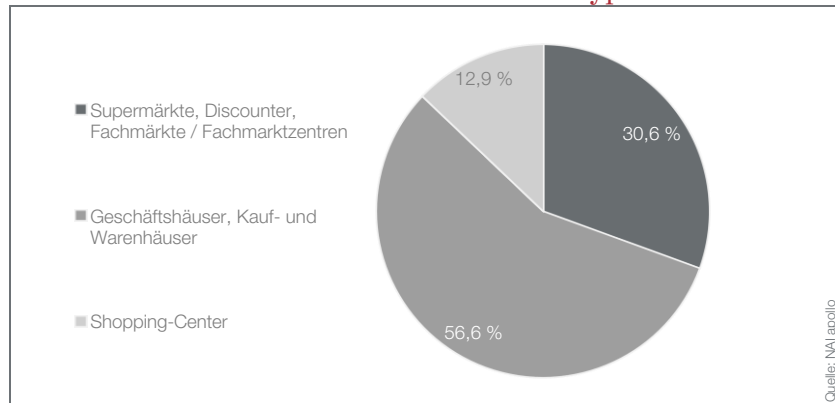


Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

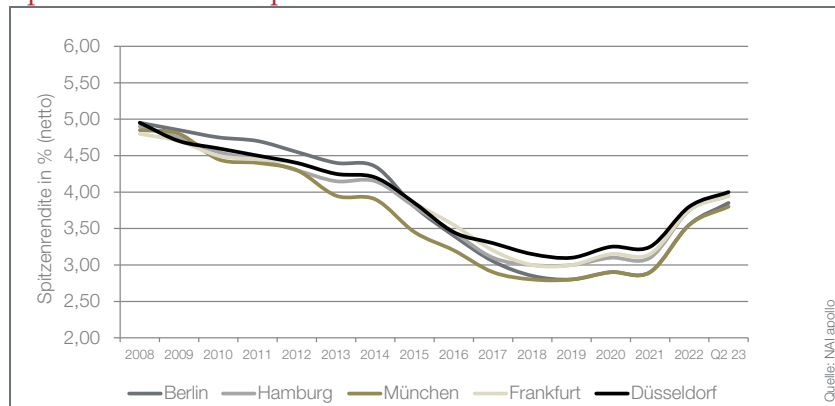


Unter den Käuferkategorien dominiert Deutschland mit einem Investmentvolumen in Höhe von 1,59 Mrd. Euro. Dahinter reihen sich Thailand, Luxemburg sowie Israel ein. Im Bereich der Investorentypen bestimmen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Corporates“ das Marktgeschehen mit 31,6 % bzw. 29,4 %.

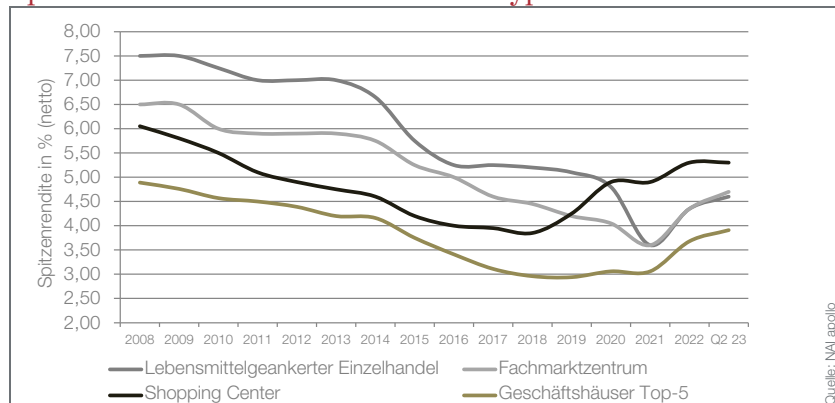
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



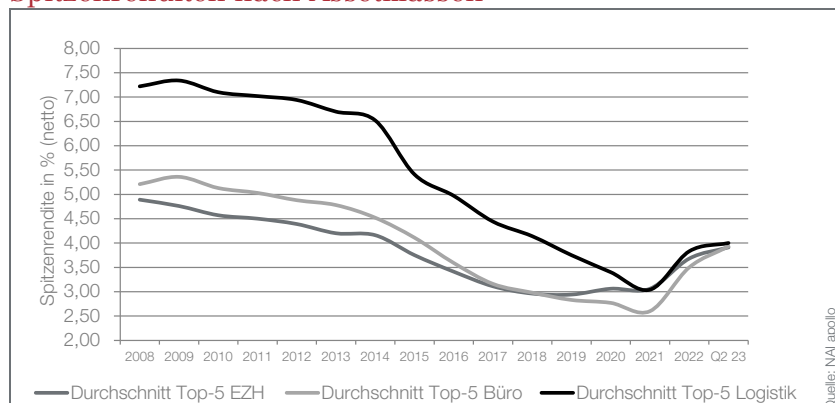
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser, die bereits im ersten Quartal das höchste Transaktionsvolumen erreichen konnten, haben ihre Pole-Position auch im zweiten Quartal verteidigt. So stehen hier nach dem ersten Halbjahr 1,55 Mrd. Euro an Investments, ein Plus von 59 % im Vergleich zum Vorjahr. Hierbei spiegeln sich der anteilige Verkauf des KaDeWe sowie des Galeria Weltstadthauses, die sich beide in Berlin befinden, wider. Dahinter folgen Supermärkte, Discounter, Fachmärkte / Fachmarktzentren mit 0,84 Mrd. Euro – ein Rückgang zum Vorjahr von 63 %. Auf Shopping-Center entfallen 0,35 Mrd. Euro (-11 %).

Im zweiten Quartal 2023 hat sich der Renditeanstieg in nahezu allen Einzelhandelsbereichen fortgesetzt. Bei Geschäftshäusern beträgt der Zuwachs in den einzelnen Top-5 Märkten bis zu 10 Basispunkte, lediglich in München ist ein Plus von 5 Basispunkten erfasst worden. Damit betragen die Spitzenrenditen im Geschäftshaus-Segment 3,85 % in Berlin, 4,00 % in Düsseldorf, 3,95 % in Frankfurt und Hamburg sowie 3,80 % in München. Für lebensmittelgeankerte Einzelhandelskonzepte beträgt die Spitzenrendite zum Ende des zweiten Quartals nun 4,60 %, ein Plus von 0,10 %-Punkten. Fachmarktzentren verzeichnen einen Anstieg von 0,20 %-Punkten auf 4,70 %. Weiterhin stabil zeigen sich erstklassige Shopping-Center mit 5,30 %.

Die Resilienz des lebensmittelgeankerten Einzelhandelsbereiches dürfte in der zweiten Jahreshälfte eine wichtige Stütze der Investmentaktivitäten sein. Daneben befinden sich aktuell auch einige Portfolios in der Vermarktung, die sich positiv auf das Gesamtjahresergebnis auswirken dürften. Dennoch wird 2023 mit einem weit unterdurchschnittlichen Resultat enden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

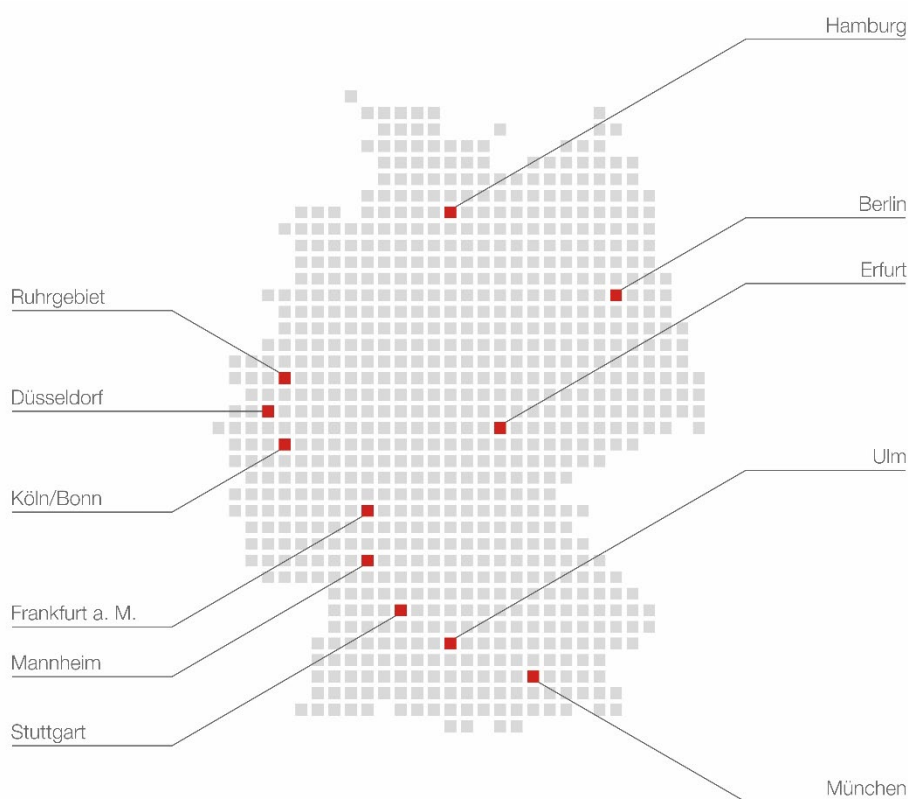
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.