



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2023

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



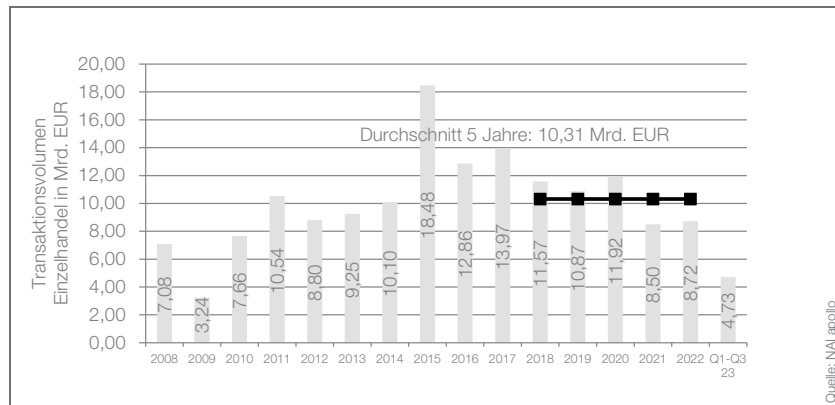
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

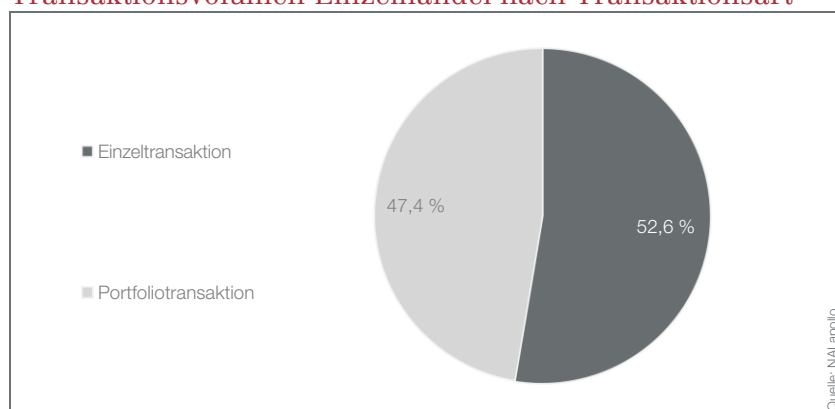


Transaktionsvolumen Einzelhandel

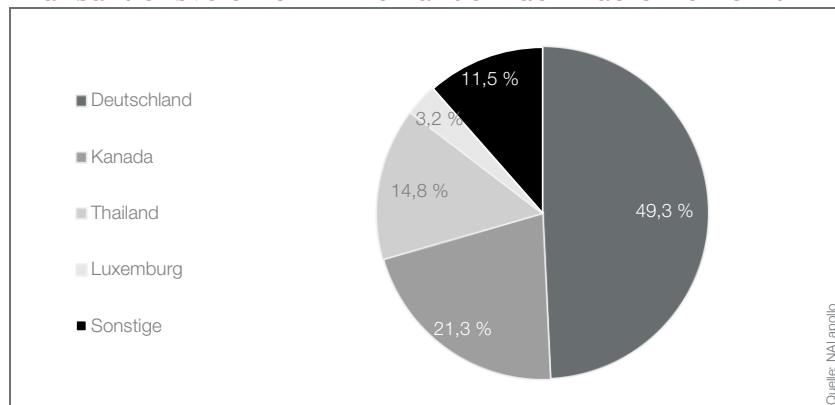


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat in den letzten drei Monaten eine positive Entwicklung gezeigt. So ist im dritten Quartal mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 1,99 Mrd. Euro das beste Dreimonatsergebnis des aktuellen Jahres erfasst worden. Eine Trendwende ist damit aber noch lange nicht vollzogen. Weiterhin liegen die Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern – trotz Annäherungen – deutlich auseinander und die Marktakteure agieren unverändert zurückhaltend. Statt einer generellen Marktbelebung ist das aktuell positive Resultat auf einzelne größere Paketveräußerungen zurückzuführen. Hier ist vor allem der Verkauf des X+bricks Handelsportfolios an Slate Asset Management für rund eine Mrd. Euro zu nennen. Für die ersten drei Quartale summiert sich das Investmentvolumen auf 4,73 Mrd. Euro. Damit bewegt es sich ca. ein Viertel unter dem Vorjahr (Q1-Q3 2022: 6,44 Mrd. Euro) sowie 40 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 7,87 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart

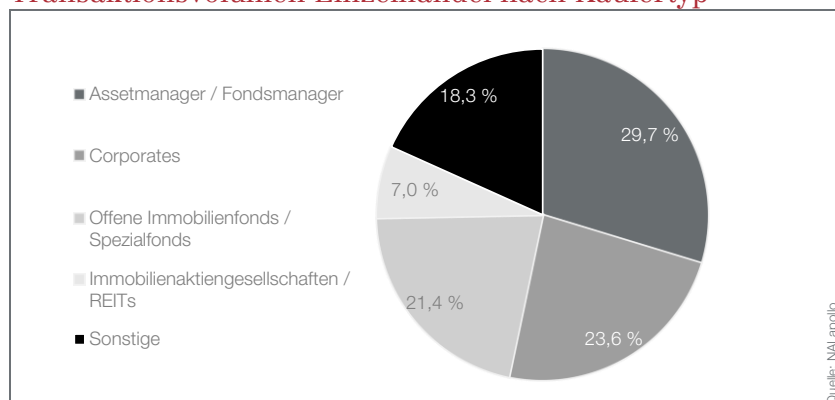


Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

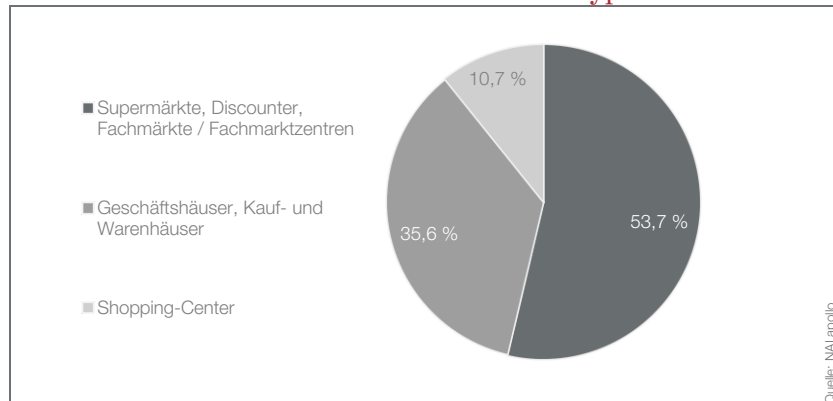


Unverändert sind lebensmittelgeankerte Einzelhandelskonzepte das wichtigste Segment auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt. Dies zeigt sich auch in den registrierten Paketdeals, wie dem 188 Lebensmittelmärkte umfassenden X+bricks Portfolio oder dem Erwerb des Royal-Blue-Portfolios durch Aldi Süd für ca. 240 Mio. Euro. Insgesamt sind 2,24 Mrd. Euro in Portfolios geflossen. Dies sind 17 % weniger als im Vorjahr. Der Rückgang bei Einzelverkäufen fällt mit rund 33 % auf 2,49 Mrd. Euro im Vergleich dazu bedeutend höher aus. Der größte Einzeldeal ist hierbei weiterhin die anteilige Übernahme des KaDeWe in Berlin durch die thailändische Harn Central Department Store Ltd. Unter den Käufernationen dominiert Deutschland mit einem Investmentvolumen von 2,33 Mrd. Euro.

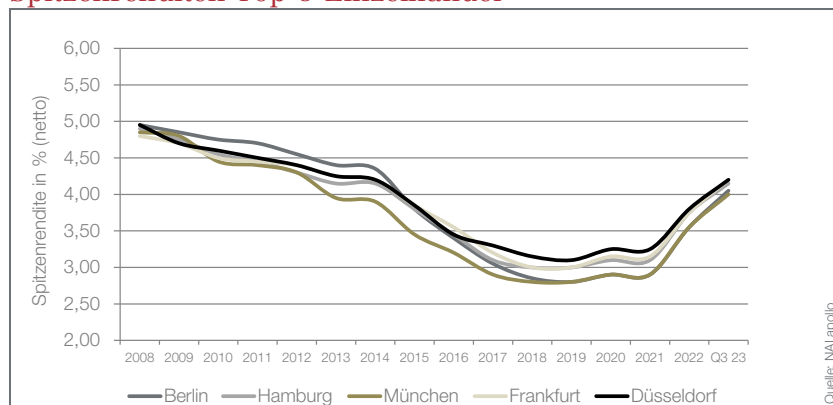
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



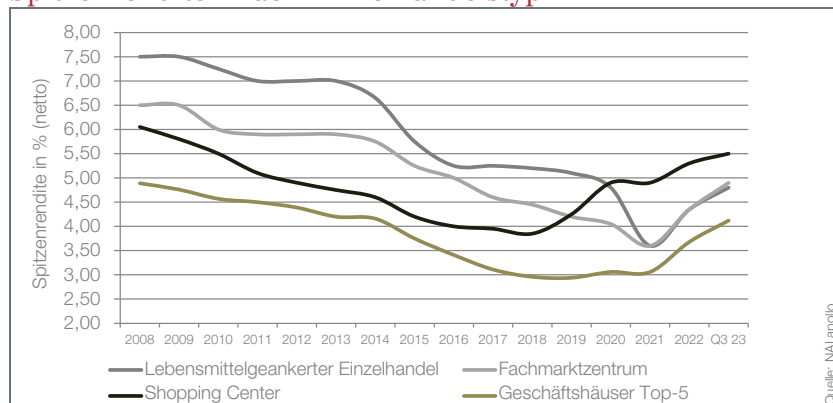
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



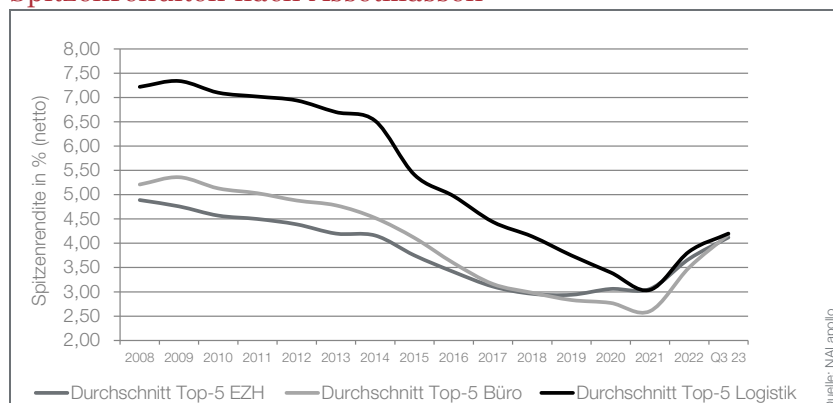
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Infolge der großen Portfolios aus dem lebensmittelgeankerten Segment entfällt nach den ersten neun Monaten der größte Marktanteil nun wieder auf Supermärkte, Discounter, Fachmärkte / Fachmarktzentren. Hier sind Investments in Höhe von 2,54 Euro bzw. ein Marktanteil von 53,7 % verbucht worden. Bei Geschäfts-, Kauf- und Warenhäusern sind 1,68 Mrd. Euro registriert worden, während auf Shopping-Center 0,5 Mrd. Euro entfallen. Abgesehen von den Geschäfts-, Kauf- und Warenhäusern notieren alle anderen Einzelhandelstypen unter dem Vorjahresvolumen.

Im dritten Quartal 2023 hat sich der Renditeanstieg im Einzelhandelssegment fortgesetzt. Im Schnitt der Top-5 Märkte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main und Düsseldorf hat die Spitzenrendite für Geschäftshäuser um rund 20 Basispunkte zugenommen und rangiert zwischen 4,00 % in München und 4,20 % in Düsseldorf sowie Frankfurt. Bei den anderen Einzelhandelstypen sind die Spitzenrenditen im dritten Quartal um jeweils 0,20 %-Punkte angestiegen. Damit liegen diese für lebensmittelgeankerte Einzelhandelskonzepte nun bei 4,80 %, für Fachmarktzentren bei 4,90 % und für Shopping-Center bei 5,50 %.

Auch das vierte Quartal 2023 dürfte durch den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsbereich geprägt sein. Zum einen ist hier das Investorenvertrauen am höchsten, zum anderen befinden sich einige Pakete dieses Segments im Markt. Auf Jahressicht ist ein Transaktionsvolumen im Bereich von 6 Mrd. Euro prognostizierbar. Damit wird der Einzelhandel aller Voraussicht nach die stärkste Gewerbeimmobilienklasse bleiben, dennoch wäre dieses Resultat im langfristigen Vergleich weiterhin klar unterdurchschnittlich.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

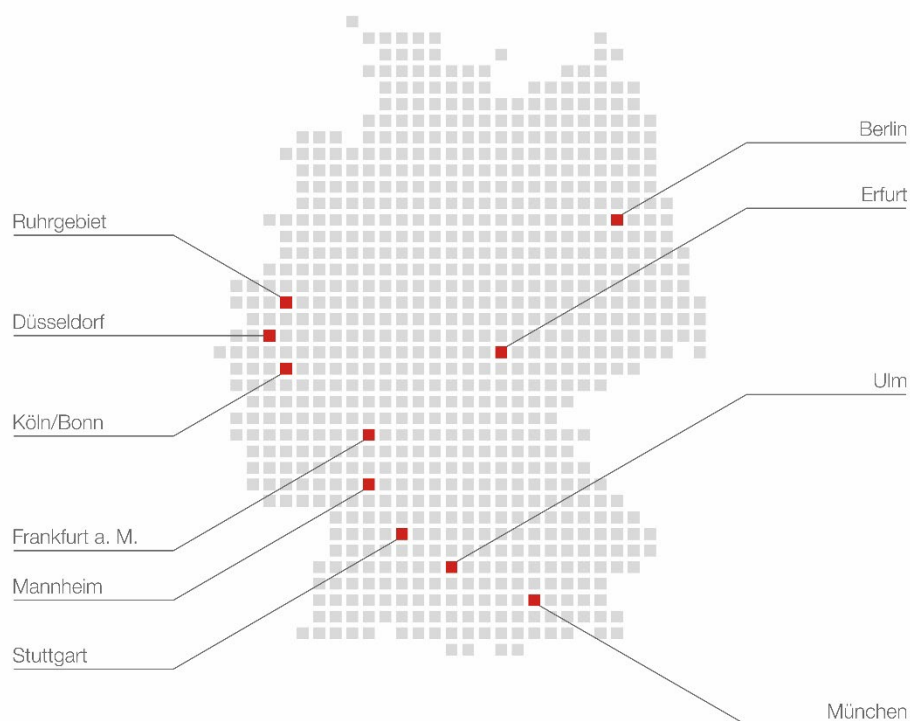
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.