



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



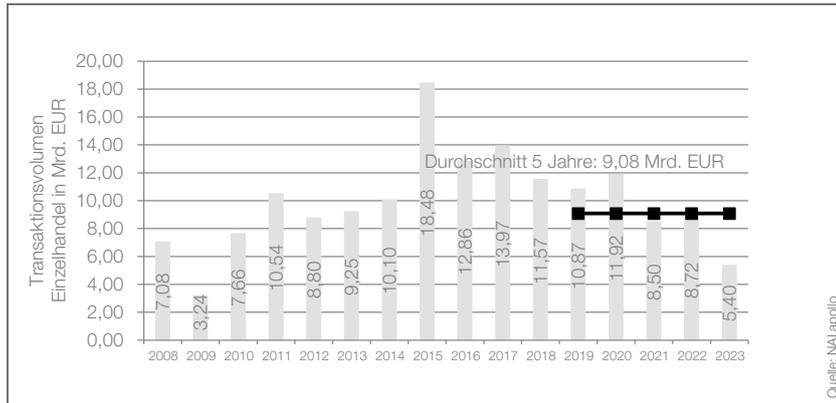
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



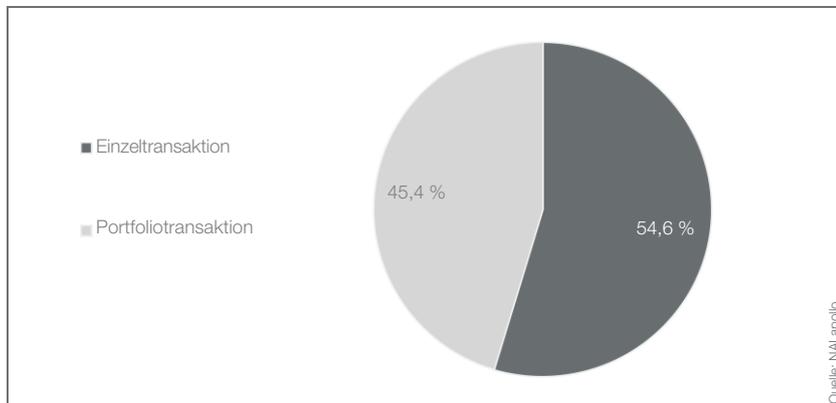
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



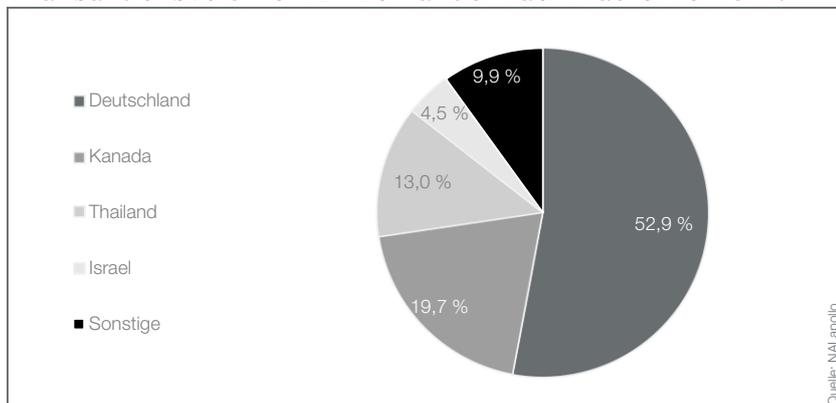
Transaktionsvolumen Einzelhandel



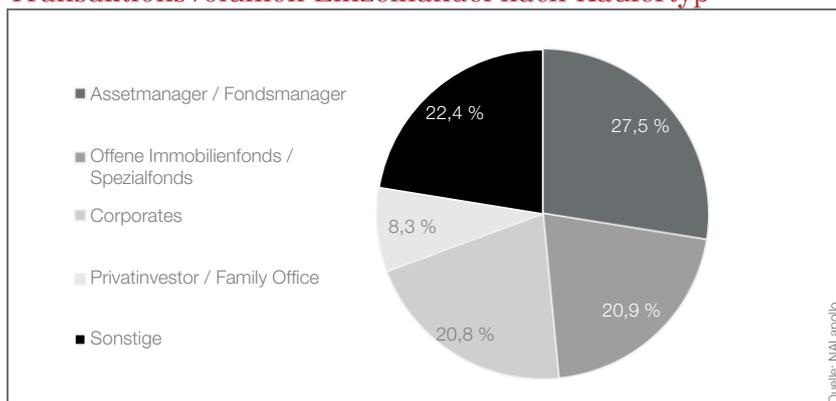
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

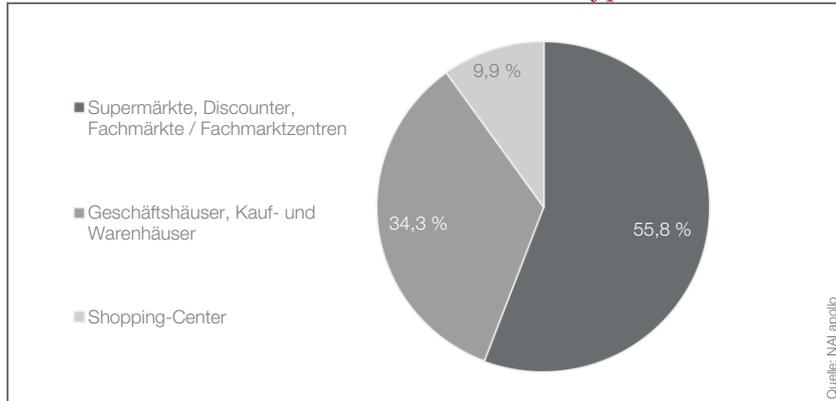


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien weist, wie der Gesamtmarkt auch, sowohl für das Gesamtjahr als auch für das Jahresendquartal schwache Ergebnisse auf. So sind insgesamt im Jahr 2023 Einzelhandelsinvestments in Höhe von 5,40 Mrd. Euro erfasst worden. Mit einem Minus von 38 % gegenüber dem Vorjahr ist dieses Segment damit allerdings durch den geringsten Rückgang aller Assetklassen im gewerblichen Immobiliensektor gekennzeichnet. Im Vergleich zum Schnitt der letzten zehn Jahre (2013 – 2022: 11,62 Mrd. Euro) beläuft sich die Reduzierung auf 54 %. Obwohl sich Käufer und Verkäufer im Einzelhandelssegment bei den Preisvorstellungen weiter angenähert haben, konnte dies die niedrige Dynamik nicht ausgleichen. Stattdessen ist ein noch stärkerer Einbruch primär durch einige größere Paketveräußerungen verhindert worden.

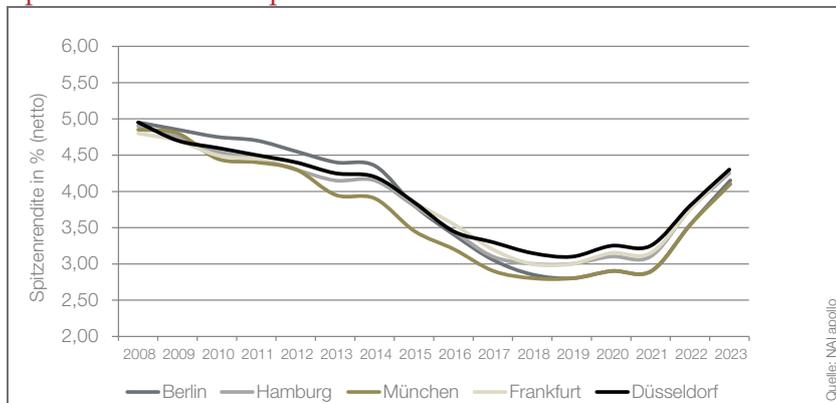
So hat sich auch die Umsatzabnahme bei Portfolioverkäufen im Jahresvergleich mit -35 % weniger stark gezeigt, was maßgeblich auf den größten Abschluss des Jahres 2023 zurückzuführen ist. Slate Asset Management hat dabei das X+bricks Handelsportfolio für rund eine Mrd. Euro übernommen. Daneben sind weitere lebensmittelgeankerte Pakete wie beispielsweise das "Royal-Blue"-Portfolio für 240 Mio. Euro veräußert worden. In Summe sind in Portfolios 2,45 Mrd. Euro verbucht worden. Einzelverkäufe summieren sich auf 2,95 Mrd. Euro, ein Rückgang von 41 % im Vergleich zu 2022 (4,97 Mrd. Euro).

Im Hinblick auf die Investorenherkunft sind deutsche Anleger für 2,86 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 52,9 % verantwortlich. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 62,9 %.

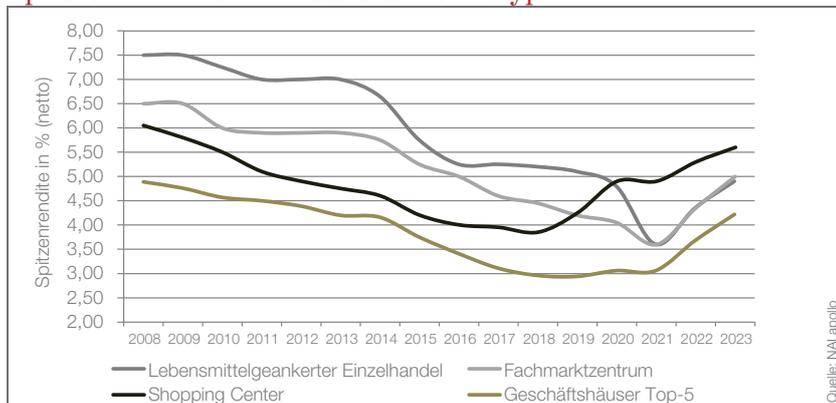
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



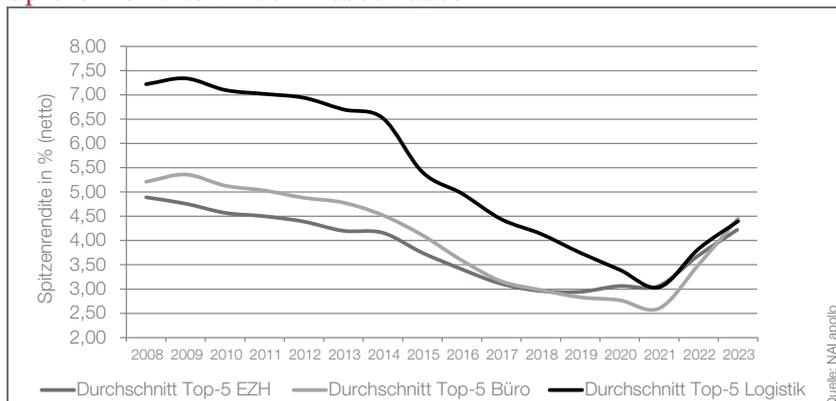
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Milliardenpaket von X+bricks sowie verschiedene Portfolios im zwei- und dreistelligen Millionenbereich können größtenteils dem lebensmittelgeankerten Segment zugeordnet werden, weshalb auf Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren 2023 Investments von 3,02 Mrd. Euro entfallen sind. Geschäfts-, Kauf- und Warenhäuser verbuchen insgesamt 1,85 Mrd. Euro an Transaktionsvolumen und bewegen sich damit nahezu auf Vorjahresniveau. Den signifikantesten Einbruch müssen Shopping-Center mit nur noch ca. 0,5 Mrd. Euro hinnehmen (2022: 2,1 Mrd. Euro).

Der Renditenanstieg im Einzelhandelssegment hat sich auch zum Jahresende 2023 fortgesetzt. Auf Gesamtjahressicht haben die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5 Märkten dabei um rund 50 Basispunkte zugelegt. So liegt München nun bei 4,10 %, Berlin bei 4,15 %, Hamburg bei 4,25 % und Düsseldorf sowie Frankfurt bei 4,30 %. Bei den anderen Einzelhandelstypen sind im finalen Quartal jeweils Zunahmen von 10 Basispunkten erfasst worden. Für die letzten 12 Monate bedeutet dies Anstiege von 55 Basispunkten bei lebensmittelgeankerten Einzelhandelskonzepten auf aktuell 4,90 %, von 65 Basispunkten bei Fachmarktzentren auf 5,00 % sowie von 30 Basispunkten für Shopping-Center auf nun 5,60 %.

Der Ausblick für 2024 stimmt verhalten optimistisch. So dürften aus erwarteten Zinssenkungen seitens der EZB bzw. bereits gesunkenen Kreditkosten positive Impulse resultieren. Darüber hinaus scheint, vor allem beim lebensmittelgeankerten Einzelhandel, die Preisfindung weit vorangeschritten zu sein. Dementsprechend könnte spätestens in der zweiten Jahreshälfte 2024 die Transaktionsintensität zunehmen.

**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, 2024.

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.