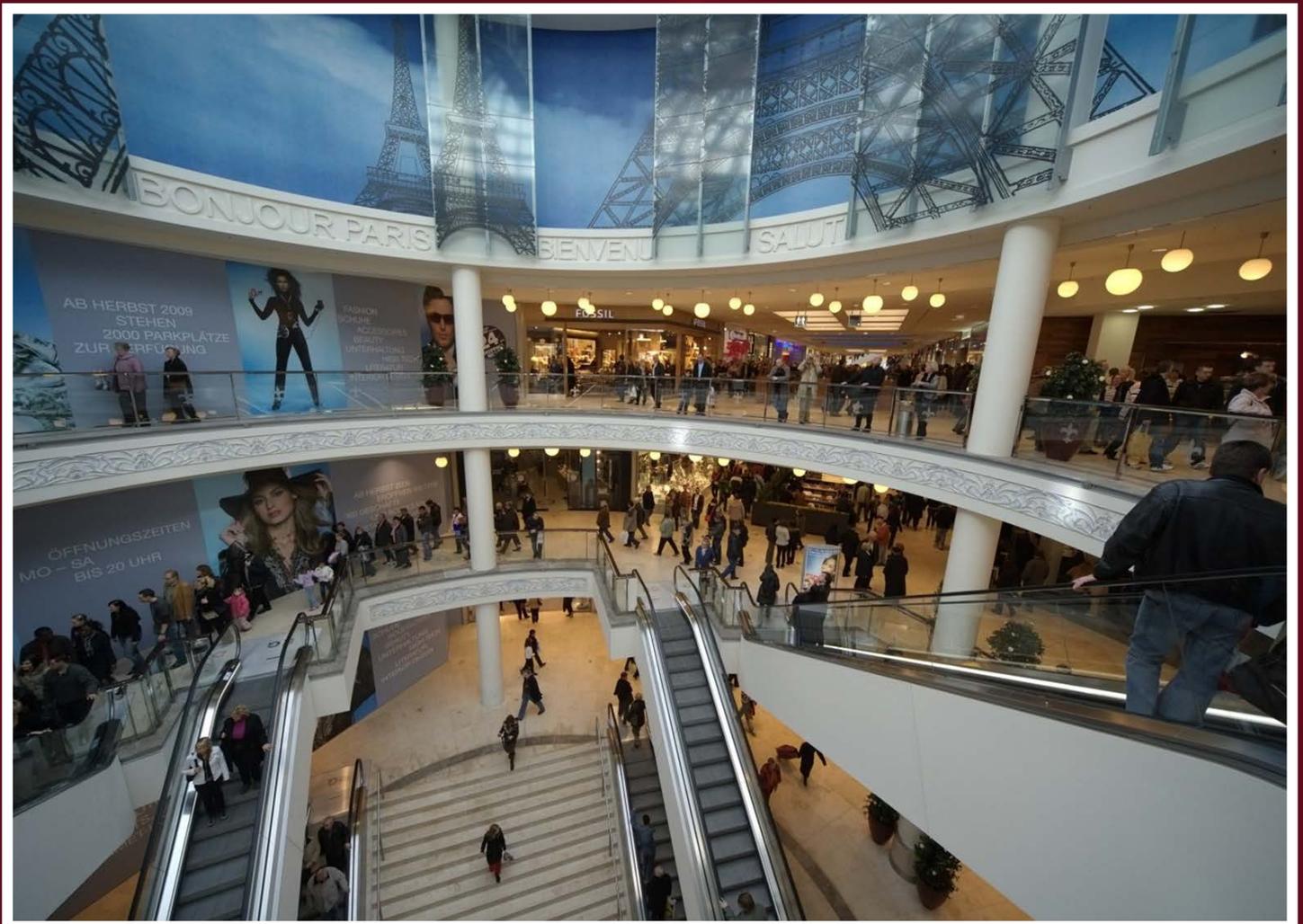


Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland

Q3 2024



„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



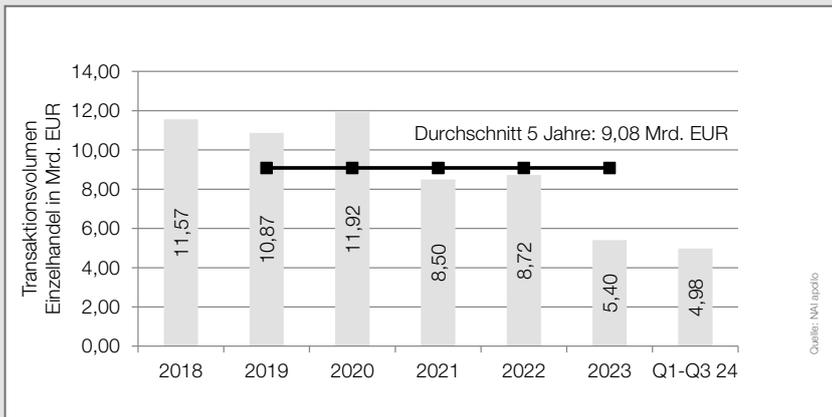
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970505-175

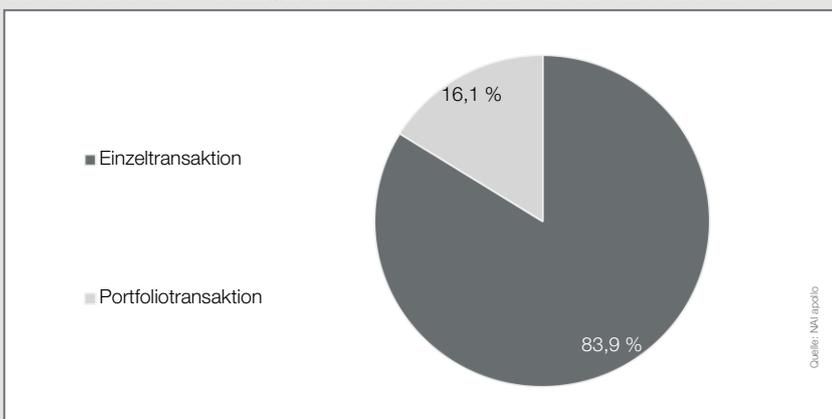
lenny.lemmer@nai-apollo.de

Transaktionsvolumen Einzelhandel



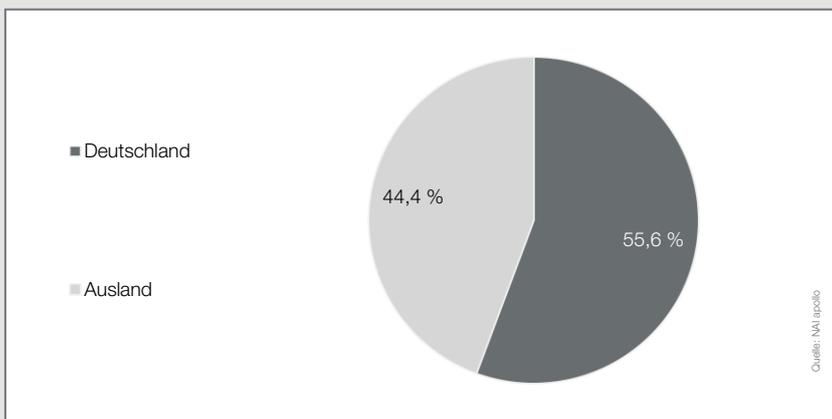
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat seine, im Verhältnis zum Gesamtmarkt, positive Entwicklung auch im dritten Quartal fortsetzen können. Insgesamt wurden nach den ersten neun Monaten Ankäufe von Einzelhandelsobjekten in Höhe von 4,98 Mrd. Euro verzeichnet. Zwar liegt dies 28,3 % unter dem mittelfristigen Durchschnitt (Q1-Q3 2019 – Q1-Q3 2023: 6,95 Mrd. Euro), jedoch stellt es im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 5,4 % dar.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



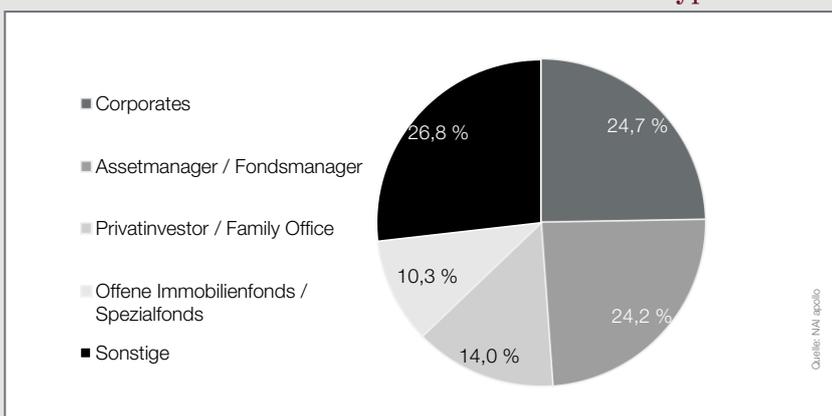
Die positive Entwicklung ist vor allem auf den deutlichen Anstieg von Einzelinvestments zurückzuführen, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 67,8 % auf nunmehr 4,18 Mrd. Euro zugenommen haben. Besonders hervorzuheben sind hier die bedeutenden Transaktionen in München, darunter die Geschäftshäuser „Fünf Höfe“ und „Maximilianstraße 12-14“ sowie das Einkaufszentrum "Pasing Arcaden", die jeweils dreistellige Millionenkaufpreise erzielten, sowie das Berliner KaDeWe, das im Milliardenbereich lag. Im Gegensatz dazu sanken Portfolioabschlüsse um 64,1 % auf aktuell 0,8 Mrd. Euro. Ein hervorstechendes Beispiel ist hier ein Paket aus Super- und Baumärkten, das für einen dreistelligen Millionenbetrag an Ores Germany veräußert wurde. Weitere Portfoliotransaktionen lagen überwiegend im unteren bis mittleren zweistelligen Millionenbereich.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

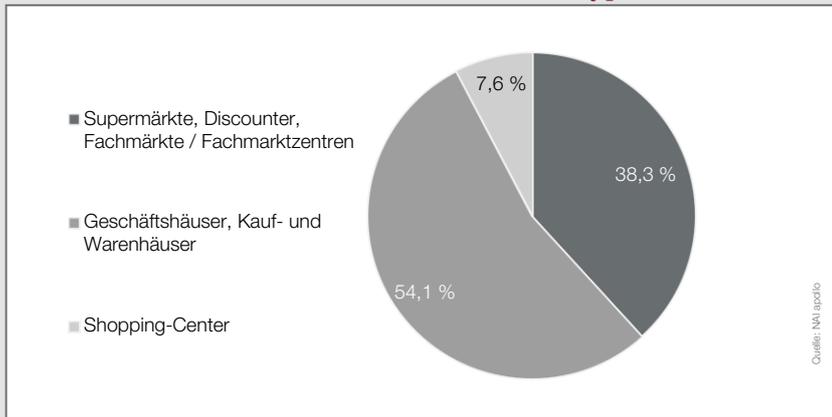


Hinsichtlich der Investorennationalität ging das Wachstum von nationalen Akteuren aus, die mit 2,77 Mrd. Euro etwa ein Fünftel mehr investierten (Q1–Q3 2023: 2,33 Mrd. Euro). Internationale Investoren hingegen reduzierten ihre Investitionen um 7,9 % auf 2,21 Mrd. Euro, wobei die aktivsten Länder Thailand, die USA und Spanien waren. Bei den Investorentypen führen „Corporates“ vor „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Privatinvestoren / Family Offices“ mit den höchsten Transaktionsvolumina. „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ haben in den ersten neun Monaten nur halb so viel investiert wie im Vorjahr.

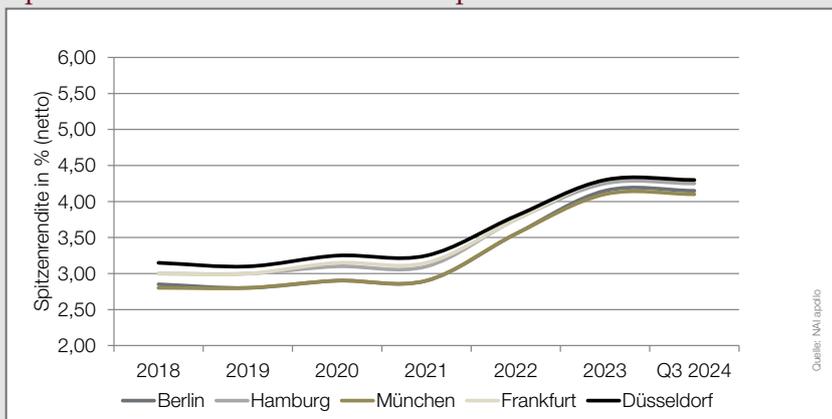
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



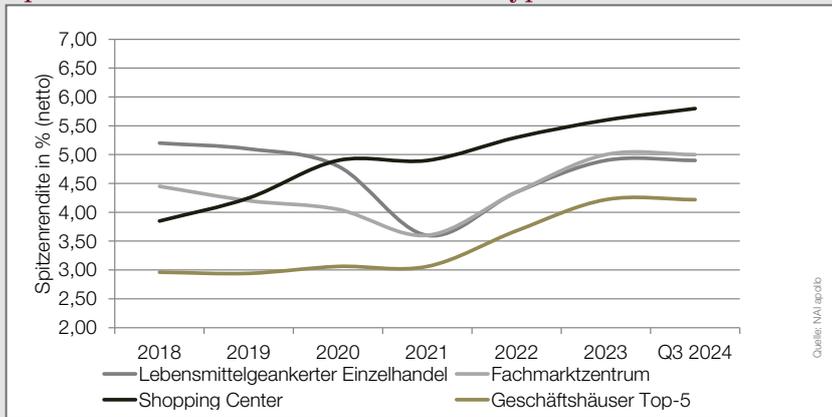
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



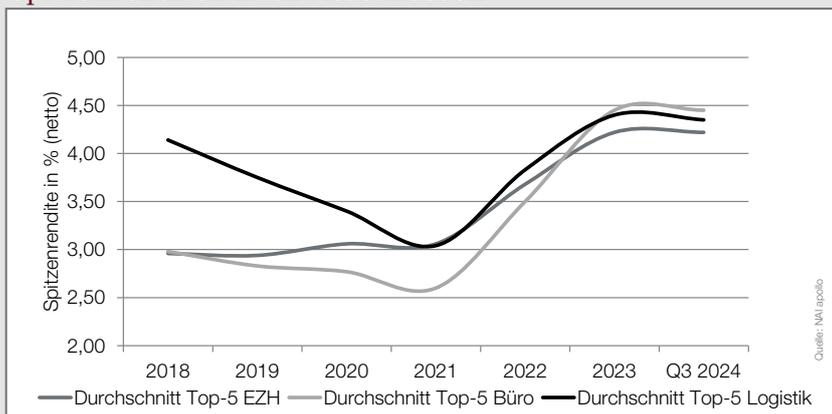
Spitzenrenditen Einzelhandel Top-5



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die großen Abschlüsse des Einzelhandelsinvestmentmarktes spiegeln sich unverändert in der Dominanz von Geschäfts-, Kauf- und Warenhäusern am Gesamtvolumen wider, die ein Volumen von 2,70 Mrd. Euro erreichen. Dies entspricht einem Anstieg von 60,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren vereinen Investments von 1,91 Mrd. Euro auf sich, was einem Rückgang von einem Viertel entspricht. Shopping-Center liegen mit ca. 0,4 Mrd. Euro ebenfalls klar unter dem Vorjahresniveau.

Die weitgehend stabile Entwicklung der Spitzenrenditen im Gewerbebereich setzte sich im dritten Quartal auch bei Geschäftshäusern fort. Im Durchschnitt der Top-5-Märkte beträgt diese wie im Vorquartal 4,20 %. Im Vergleich zu Q3 2023 bedeutet dies einen Anstieg um 10 Basispunkte. Entsprechend notieren die Renditen in München bei 4,10 %, in Berlin bei 4,15 %, Hamburg bei 4,25 % und in Frankfurt sowie Düsseldorf jeweils bei 4,30 %. Auch für lebensmittelgeankerte Einzelhandelsimmobilien und Fachmarktzentren blieben die Spitzenrenditen mit 4,90 % bzw. 5,00 % stabil, während die Rendite für Shopping-Center in den letzten drei Monaten um weitere 20 Basispunkte auf 5,80 % gestiegen ist.

Mit der wirtschaftlichen Eintrübung, die sich bereits in steigenden Arbeitslosenzahlen zeigt, nimmt die Konsumneigung ab, während die Sparquote steigt. Daher dürfte der stationäre Einzelhandel in den kommenden Quartalen mit Umsatzrückgängen konfrontiert sein. Infolgedessen wird der lebensmittelgeankerte Einzelhandel wieder stärker in den Fokus der Investoren rücken. Gleichzeitig ist eine Zunahme an Vermarktungsprozessen zu beobachten, von denen einige Abschlüsse bereits im letzten Quartal 2024 erwartet werden. Dies sollte den Markt stützen und sogar leicht beleben. Somit wird für das Gesamtjahr 2024 ein Transaktionsvolumen für Einzelhandelsimmobilien von über 6 Mrd. Euro prognostiziert.

Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



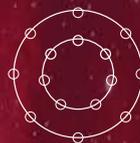
**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**