



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
2017

# „Zwar weiß ich viel, doch möcht' ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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  
Chief Operating Officer  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



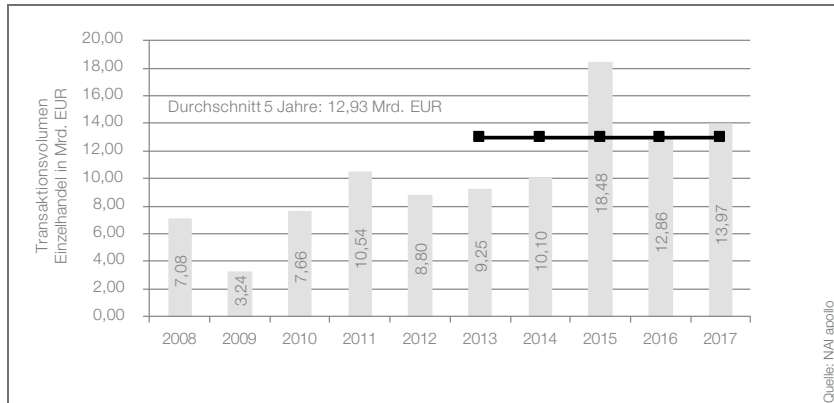
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



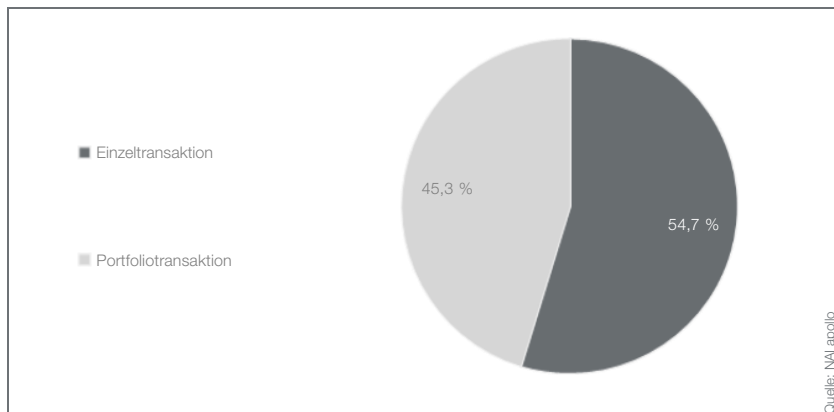
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



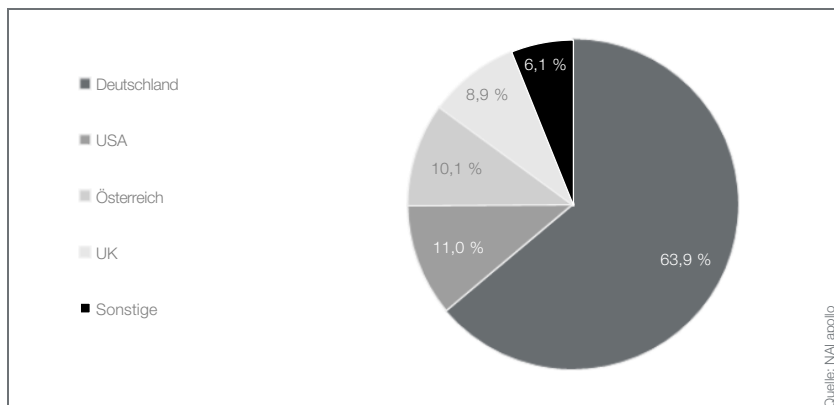
## Transaktionsvolumen Einzelhandel



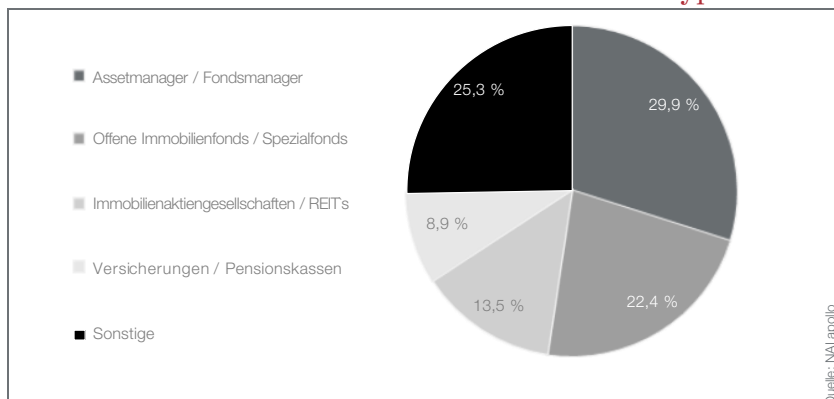
## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

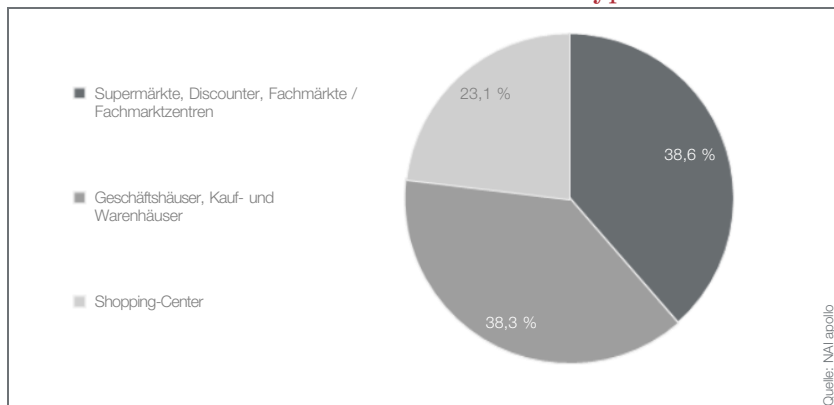


Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien setzt im vierten Quartal die positive Entwicklung fort und erzielt den höchsten Quartalswert des Jahres. In den Monaten Oktober bis Dezember 2017 ist demnach ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 5,80 Mrd. Euro erfasst worden. Auf Gesamtjahressicht bewegt sich das Investmentgeschehen mit 13,97 Mrd. Euro nicht nur um 8,7 % über dem Vorjahreswert, sondern liegt auch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von 12,93 Mrd. Euro.

Große Portfoliodeals, die im Schlussquartal getätigt wurden, haben den Portfolioanteil sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch dem Vorjahreszeitraum deutlich ansteigen lassen. So rangiert der diesbezügliche Wert für das Gesamtjahr bei 45,3 % (2016: 36,1 %). Zu den großen Abschlüssen des vierten Quartals zählen dabei das „Primus“-Portfolio im Wert von 1,5 Mrd. Euro, das an Signa veräußert wurde und dessen Schwerpunkt im Einzelhandelssegment liegt. Darüber hinaus wechselten das „Steinmetz“-Portfolio für 650 Mio. Euro (Käufer: RFR) oder auch das „Bordeaux“-Portfolio für rund 240 Mio. Euro (Käufer: Redos Real Estate) den Eigentümer. Entsprechend hat der Anteil der Einzeltransaktionen von 63,9 % im Vorjahr auf nun 54,7 % abgenommen.

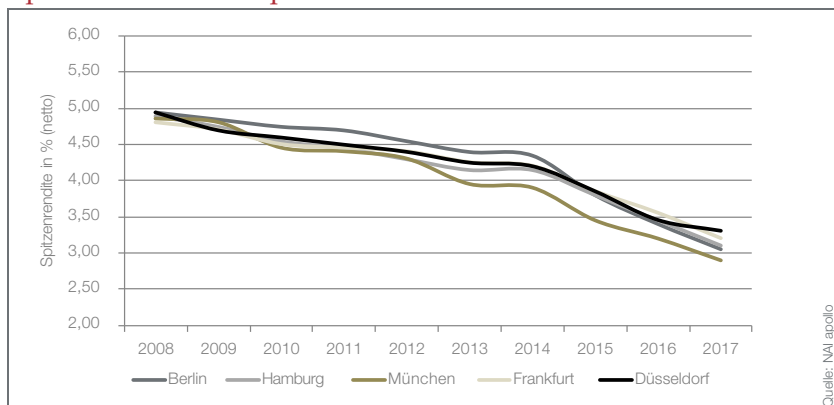
Unverändert wird der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien im Jahr 2017 durch deutsche Investoren dominiert. Diese haben in Summe rund 8,93 Mrd. Euro investiert, was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von einem Fünftel entspricht. Infolge der Großabschlüsse hat sich die Reihenfolge der ausländischen Investoren geändert. So haben in 2017 die USA vor Österreich und UK am stärksten investiert.

### Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



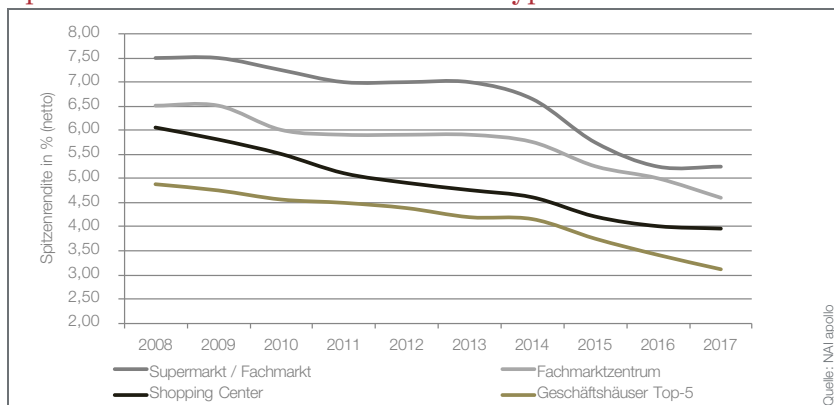
Bei Differenzierung nach Einzelhandelstypen dominieren in 2017 unverändert Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren das Investmentgeschehen mit einem Marktanteil von 38,6 %. Deutlich aufgeholt haben Geschäftshäuser sowie Kauf- und Warenhäuser, die sich mit 38,3 % nur knapp dahinter positionieren. Mit 23,2 % Marktanteil sind Shopping Center leicht über dem Vorjahresniveau.

### Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



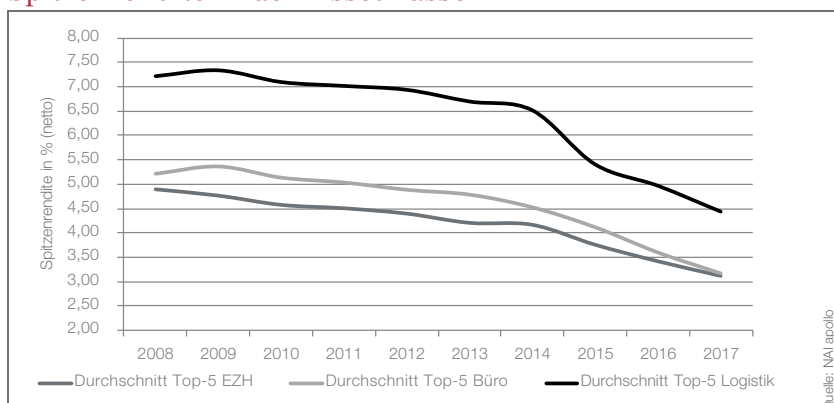
Die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser haben im vierten Quartal 2017 nochmals nachgegeben. Im Durchschnitt liegt die Abnahme bei 0,16 %-Punkten. Lediglich im teuersten Markt München sinkt die Spitzenrendite nur um 5 Basispunkte auf 2,90 %. In den anderen Top-5 Standorten bewegt sich die Reduzierung im Bereich von 10 bis 25 Basispunkten (Berlin: 3,05 %; Düsseldorf: 3,30 %; Frankfurt: 3,20 %; Hamburg: 3,10 %).

### Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Bei Fachmarktzentren hat die ungebremste Nachfrage die bundesweite Spitzenrendite im vierten Quartal 2017 um weitere 15 Basispunkte nachgeben lassen. Somit liegt diese aktuell bei 4,60 %. Auch bei Shopping-Centern ist eine Renditereduktion um 5 Basispunkte auf derzeit 3,95 % registriert worden. Noch stabil zeigt sich die Spitzenrendite für Supermärkte / Fachmärkte mit 5,25 %. Für den Jahresverlauf 2018 werden weitere Renditeabnahmen erwartet, allerdings im Vergleich zu 2017 in geringerem Ausmaß.

### Spitzenrenditen nach Assetklassen



Für das Transaktionsvolumen prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2018 aufgrund der aktuellen Nachfrage in Kombination mit derzeitigen Vermarktungen ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts von rund 12,93 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

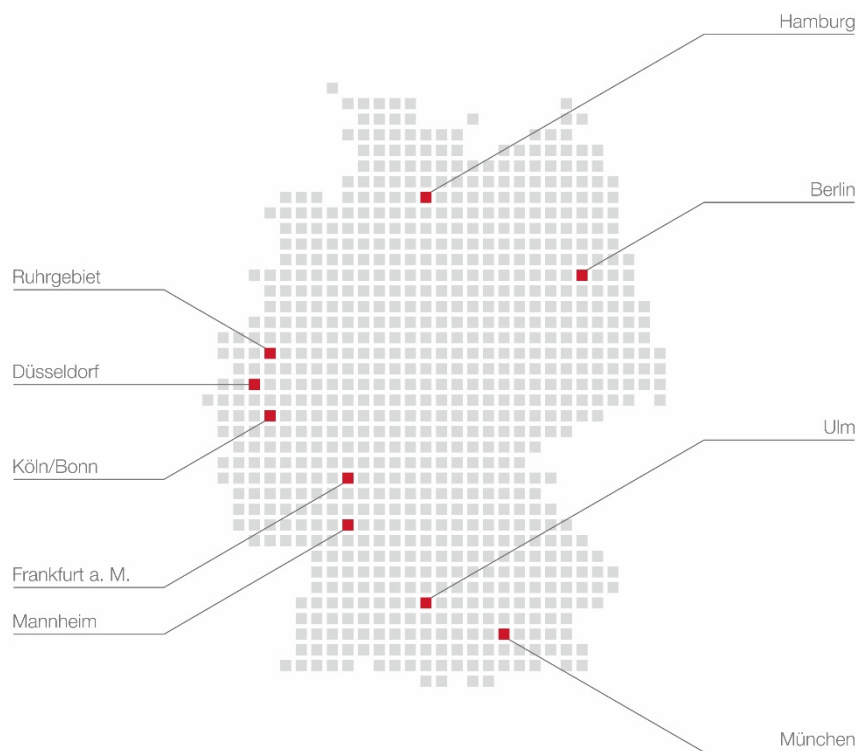
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –  
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

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.