



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2017

„Das Entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



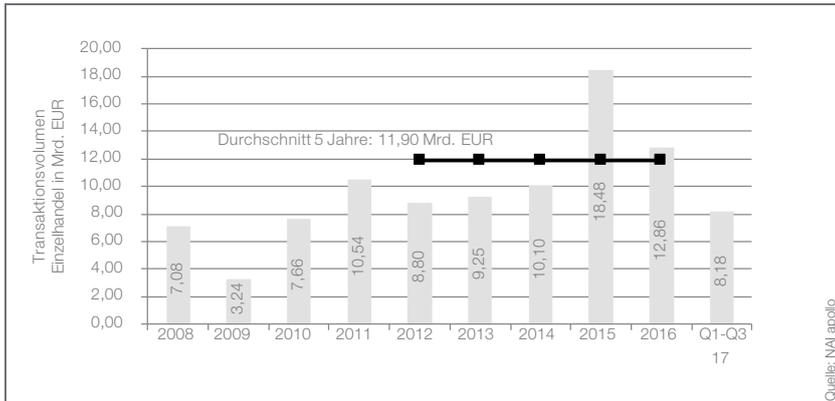
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



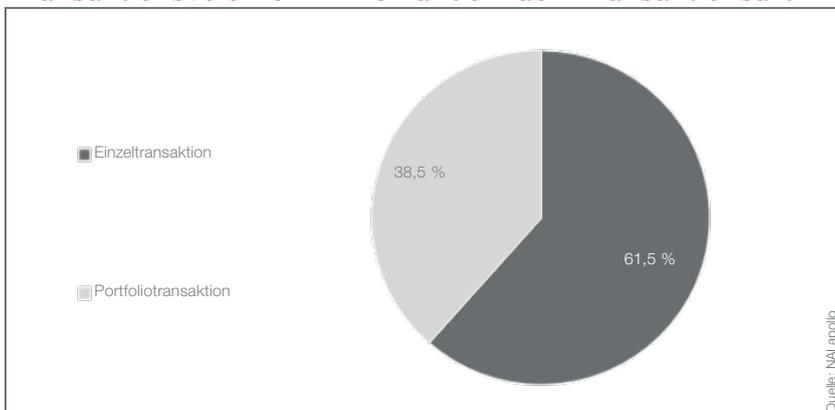
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



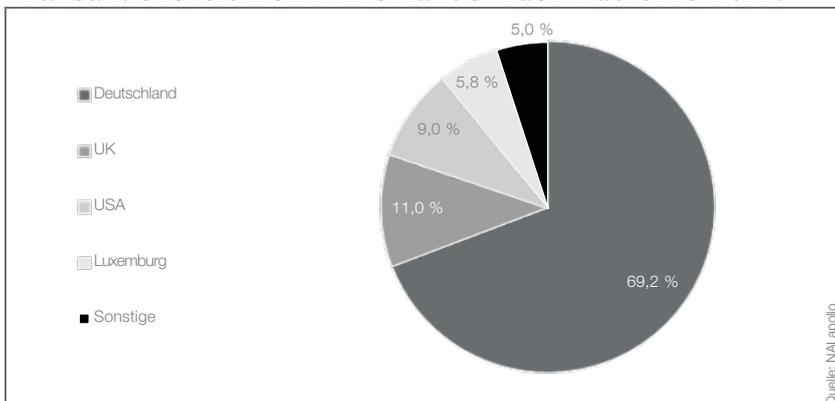
Transaktionsvolumen Einzelhandel



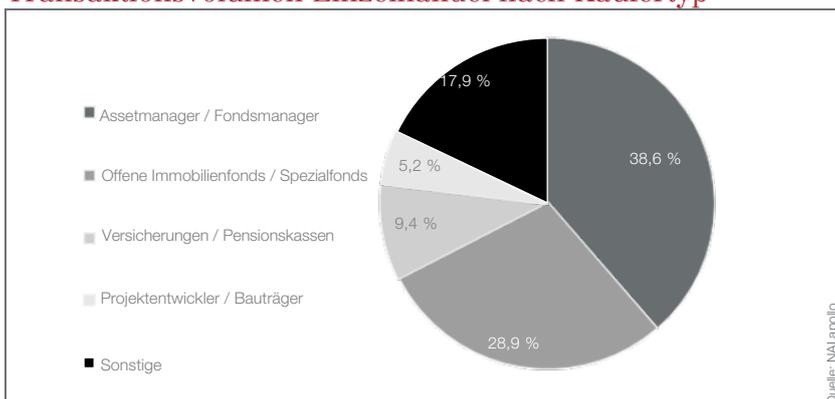
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



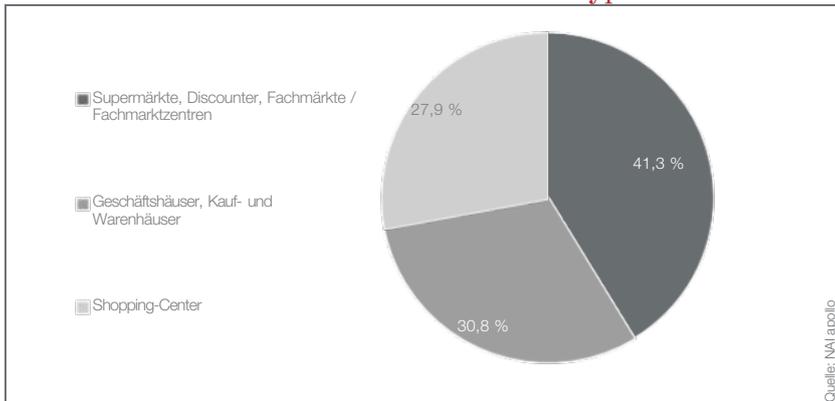
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien erzielt ein Transaktionsvolumen in Höhe von 2,11 Mrd. Euro und verliert damit im dritten Quartal 2017 leicht an Dynamik. In Summe sind in dieser Assetklasse innerhalb der ersten neun Monate 8,18 Mrd. Euro allokiert worden. Damit hat sich das Volumen um 7,9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum reduziert.

Unverändert wird der Transaktionsmarkt durch Einzeltransaktionen mit rund 5,03 Mrd. Euro (61,5 %-Anteil) bestimmt. Portfoliodeals sind für 3,14 Mrd. Euro bzw. einen Umsatzanteil von 38,5 % verantwortlich. Der größte Portfoliodeal des dritten Quartals 2017 ist durch Patrizia getätigt worden. Diese hat ein Paket mit 85 Immobilien für ca. 400 Mio. Euro erworben.

Deutsche Investoren prägen unverändert den Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien in den ersten drei Quartalen 2017. Diese sind insgesamt für zwei Drittel des Investmentvolumens (69,2 % bzw. 5,66 Mrd. Euro) verantwortlich. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum verbuchen einheimische Anleger jedoch eine Abnahme des absolut gehandelten Volumens von 5,1 %. Ausländische Investoren tätigen in den ersten neun Monaten 2017 Investments in Höhe von 2,51 Mrd. Euro und damit 13,8 % weniger als in den ersten drei Quartalen 2016.

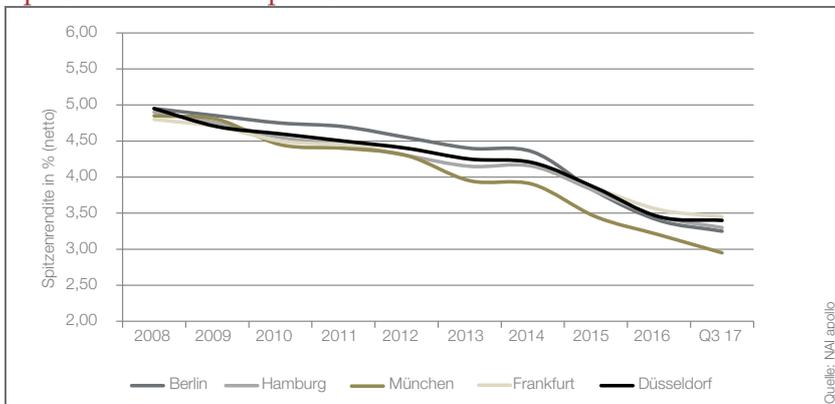
Wenngleich „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ die dominierenden Akteure auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt sind, so haben diese 12,1 % bzw. 13,5 % weniger als im Vorjahr investiert. Hingegen haben „Versicherungen / Pensionskassen“ ihr Volumen um 59,9 % gesteigert.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



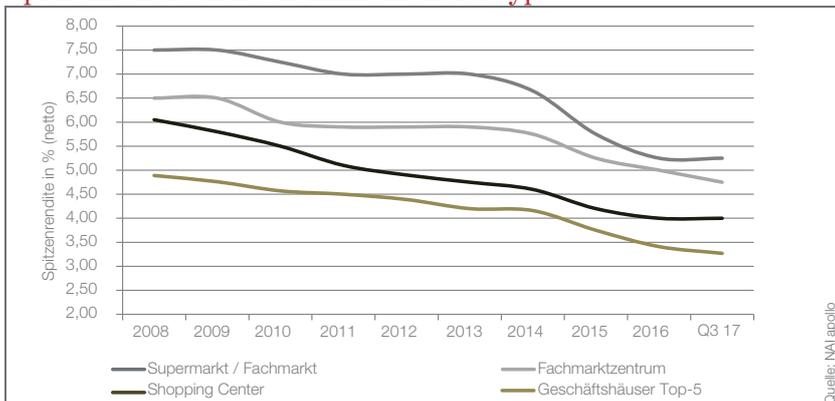
Die Investmentaktivitäten der letzten drei Monate haben an der Verteilung der Investitionsobjekte im Vergleich zur Jahresmitte wenig verändert. Die gefragtesten Einzelhandelstypen sind Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren. Auf diese entfällt ein Umsatzanteil von 41,3 % bzw. 3,37 Mrd. Euro. Dahinter folgen Geschäftshäuser sowie Kauf- und Warenhäuser mit 30,8 % Marktanteil bzw. 2,52 Mrd. Euro und Shopping-Center mit 27,9 % bzw. 2,28 Mrd. Euro.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



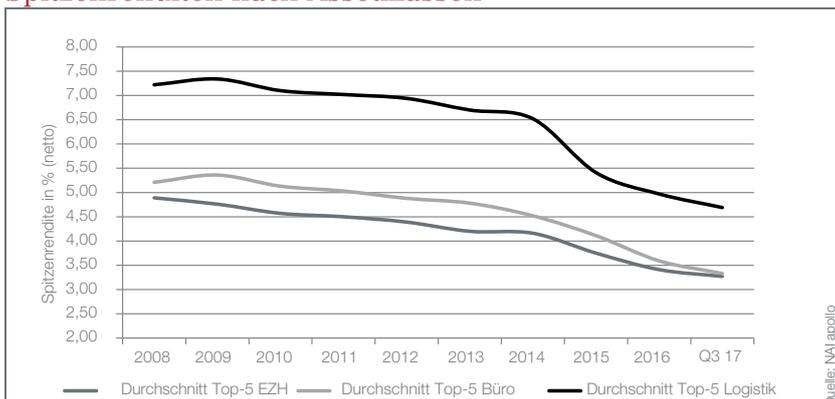
Im Segment der Geschäftshäuser sind alle Top-5 Märkte durch eine Renditereduktion in Höhe von 0,05 %-Punkten betroffen. Somit liegen die Spitzenrenditen bei 3,25 % in Berlin, 3,40 % in Düsseldorf, 3,45 % in Frankfurt, 3,30 % in Hamburg und 2,95 % in München.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Bei Fachmarktzentren hat die ungebrochen hohe Nachfrage die bundesweite Spitzenrendite im dritten Quartal 2017 um 25 Basispunkte nachgeben lassen. Derzeit rangiert diese bei 4,75 %. Die Spitzenrenditen für Supermärkte / Fachmärkte (5,25 %) sowie für Shopping-Center (4,00 %) zeigen sich weiterhin stabil. Im finalen Quartal 2017 könnte aber sich auch bei diesen ein neuerlicher Renditerückgang zeigen.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Obwohl das Transaktionsvolumen in den ersten drei Quartalen 2017 abgenommen hat, ist weiterhin ein hohes Interesse an Einzelhandelsimmobilien zu vernehmen. Die derzeit in Vermarktung befindlichen Objekte werden somit zeitnah einen neuen Besitzer finden. Entsprechend prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2017 ein Transaktionsvolumen im Bereich des langjährigen Durchschnitts von rund 11,90 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

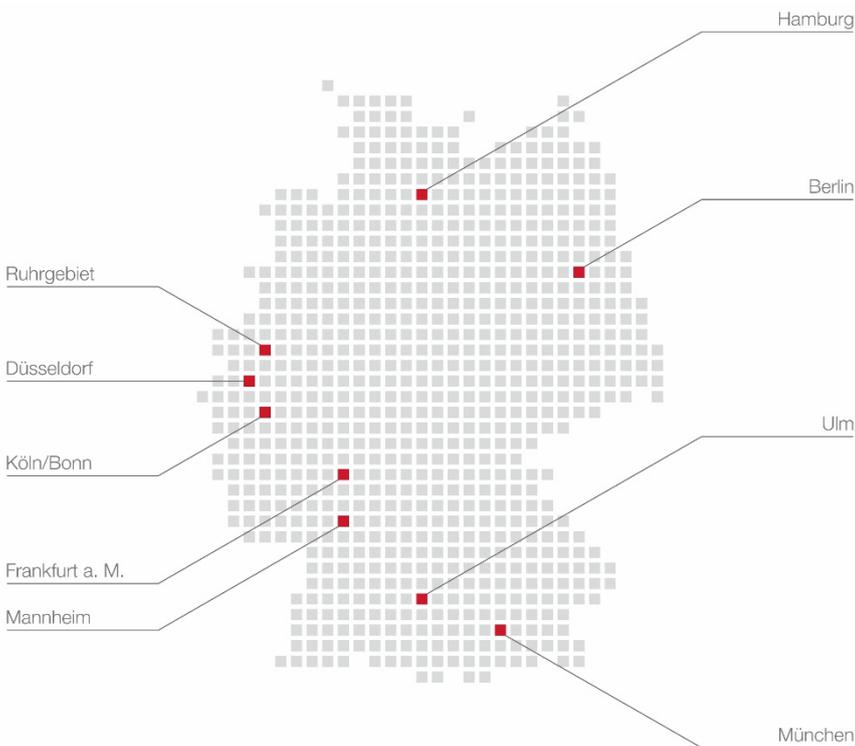
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2017.

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.