



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2018

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



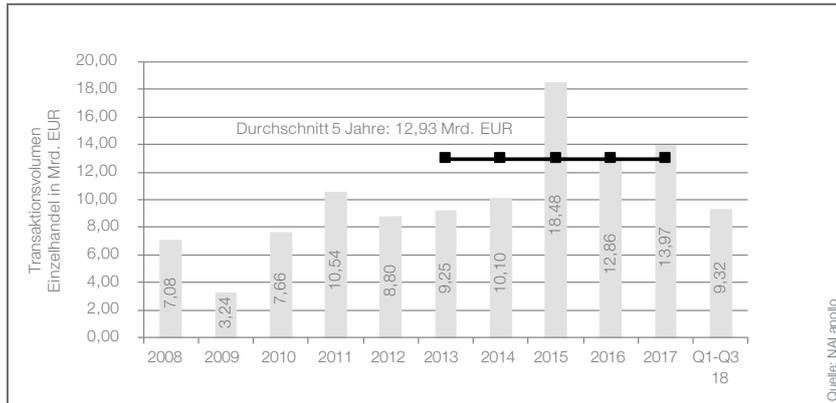
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

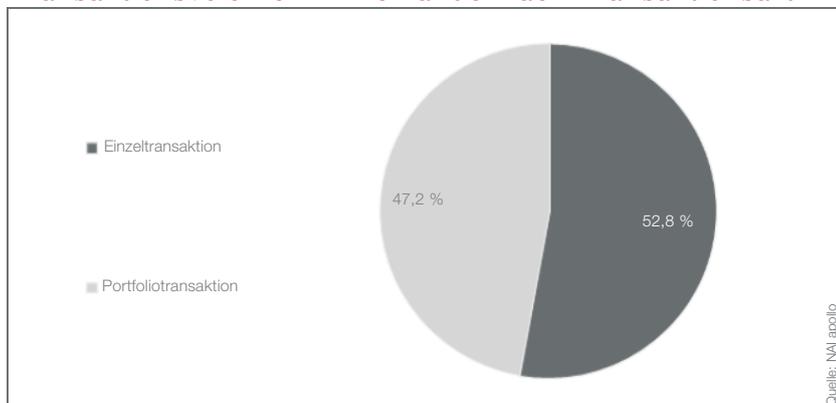


Transaktionsvolumen Einzelhandel



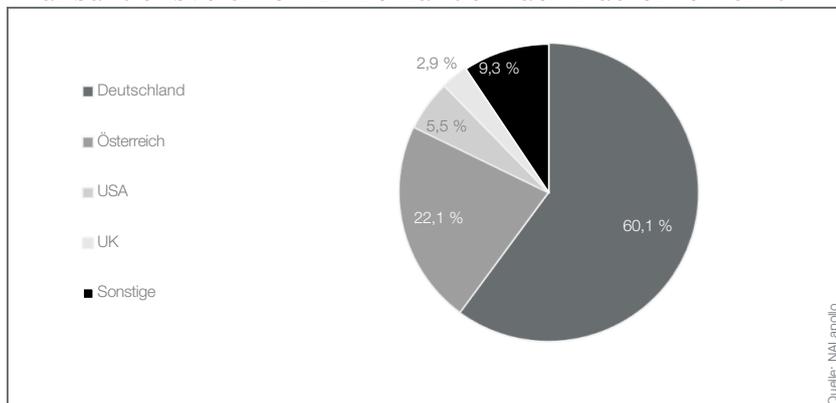
Der Einzelhandelsinvestmentmarkt hat in den Monaten Juli bis September ein Ausnahmeresultat erreicht. So sind im dritten Quartal 2018 4,84 Mrd. Euro und damit mehr als im gesamten ersten Halbjahr in dieser Assetklasse investiert worden. Für die ersten neun Monate summiert sich das Transaktionsvolumen auf 9,32 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum spiegelt das sehr hohe Ergebnis ein Plus von 14,0 % wider.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



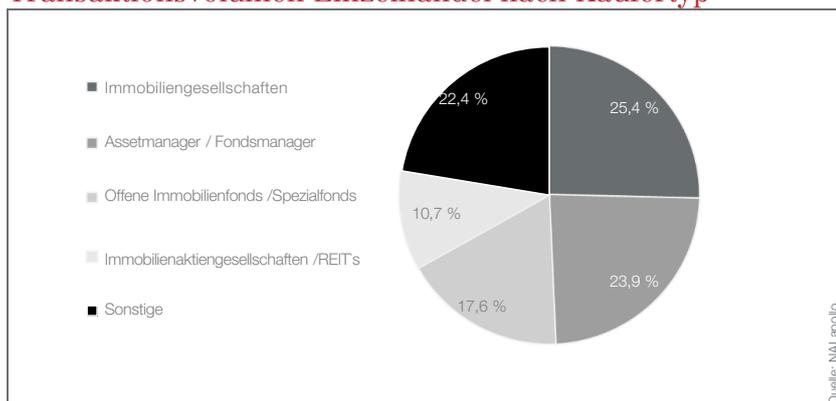
Die merkliche Zunahme des Investmentvolumens ist maßgeblich auf den Einstieg Signas bei Kaufhof zurückzuführen. Dieser Deal geht mit weit über 1,8 Mrd. Euro in die Statistik ein. Infolgedessen gewinnen Portfoliotransaktionen Marktanteile hinzu und liegen zum Ende des dritten Quartals bei 47,2 % bzw. 4,40 Mrd. Euro (H1 2018: 27,7 %-Marktanteil; Q1-Q3 2017: 38,5 %-Marktanteil). Gegenüber dem Vorjahr weisen Portfoliodeals ein Wachstum von fast 40 % auf. Einzeltransaktionen hingegen bewegen sich mit 4,93 Mrd. Euro nahezu auf dem Niveau der ersten neun Monate 2017.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



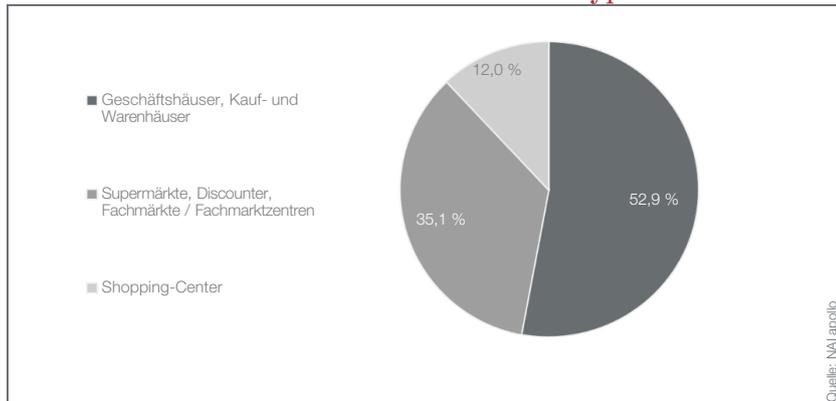
Auch in der Differenzierung nach Käuferherkunft zeigt sich Signas Einstieg bei Kaufhof. Entsprechend hat sich Österreich, nach Deutschland, als zweitstärkste Nation hervorgetan. Dahinter folgen die USA und UK.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



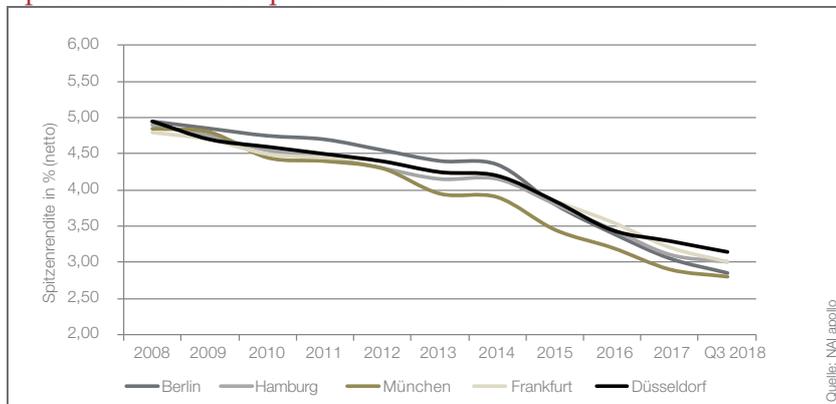
Wenig verwunderlich, schieben sich die Immobiliengesellschaften, zu denen Signa gehört, auf den ersten Rang unter den Investorentypen. In Summe sind diese für 2,37 Mrd. Euro verantwortlich. Hieran schließen sich die „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit 2,23 Mrd. Euro bzw. 1,64 Mrd. Euro an.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



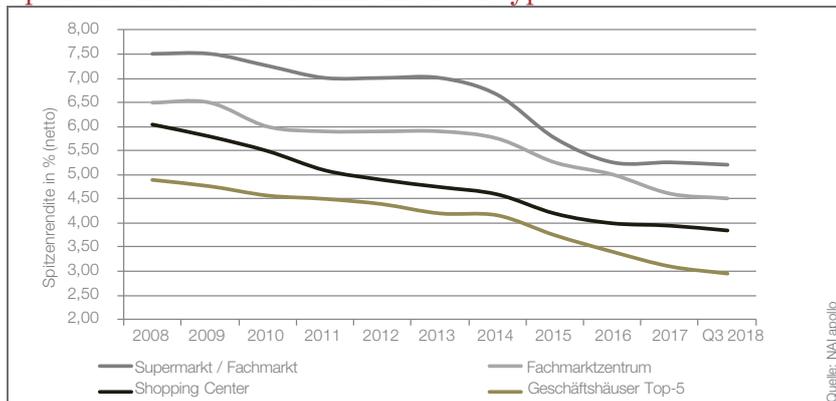
Infolge des Megaportfoliideals der Warenhauskette Kaufhof baut die Gruppe der Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser ihre Marktposition im Vergleich zum Halbjahr noch weiter aus. Zum Ende des dritten Quartals erzielten diese ein Investmentvolumen in Höhe von 4,94 Mrd. Euro, was gegenüber dem Vorjahr fast eine Verdoppelung des Transaktionsvolumens darstellt. Unverändert hoch präsentiert sich auch das Anlegerinteresse an Supermärkten, Discountern sowie Fachmärkten / Fachmarktzentren mit insgesamt 3,27 Mrd. Euro. Shopping-Center sind für 1,12 Mrd. Euro verantwortlich.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



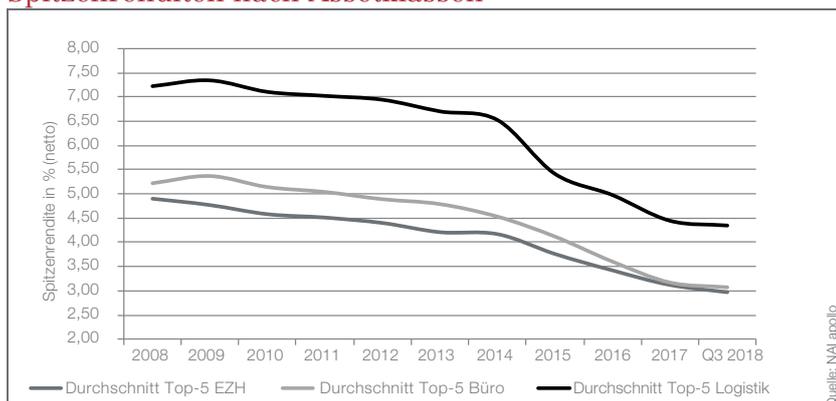
Das hohe Interesse nach deutschen Gewerbeimmobilien zeigt sich weiterhin in einer leichten Abnahme der Spitzenrenditen, wenngleich sich in einigen Märkten Stabilisierungstendenzen zu verfestigen scheinen. So sind im Segment der Geschäftshäuser Berlin (2,85 %), Düsseldorf (3,15 %) und München (2,80 %) in den vergangenen drei Monaten durch eine Reduktion der Spitzenrendite in Höhe von 0,05 %-Punkten gekennzeichnet. Hingegen verbleiben Frankfurt und Hamburg stabil bei jeweils 3,00 %.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Ebenfalls stabil auf dem Vorquartalsniveau verharren die bundesweiten Spitzenrenditen für Supermärkte / Fachmärkte mit 5,20 %, für Fachmarktzentren mit 4,50 % sowie für Shopping-Center mit 3,85 %.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Gesamtjahresergebnis wird durch im Schlussquartal erwartete Abschlüsse nochmals spürbar unterstützt. Insofern prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2018 ein Einzelhandelsinvestmentvolumen im Bereich von 12 bis 13 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

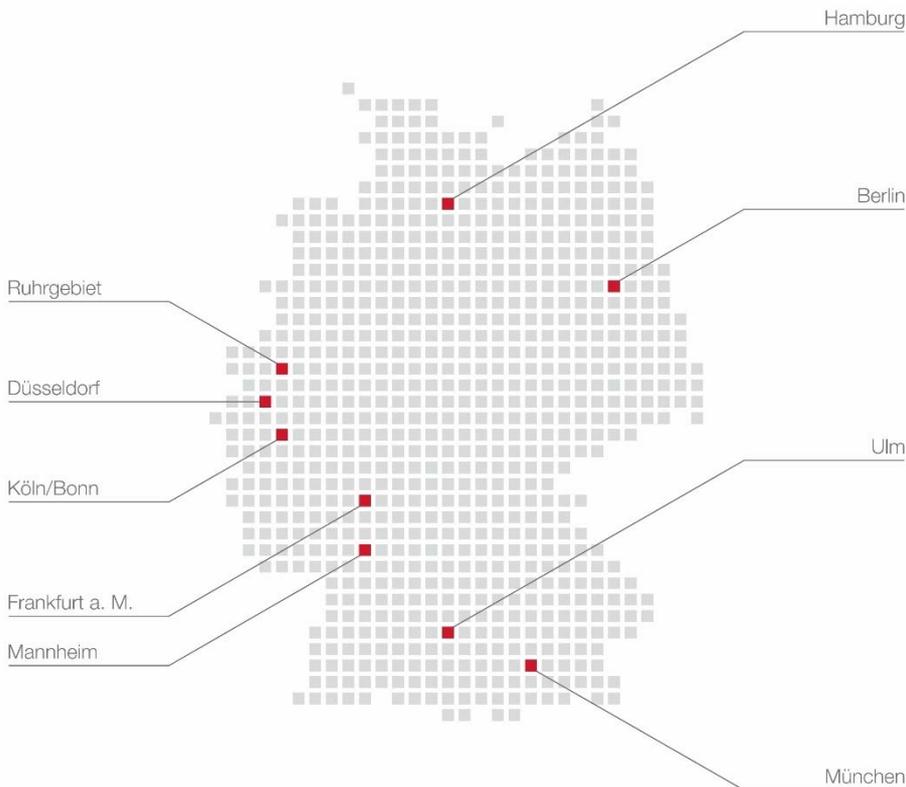
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 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.