



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
2018

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



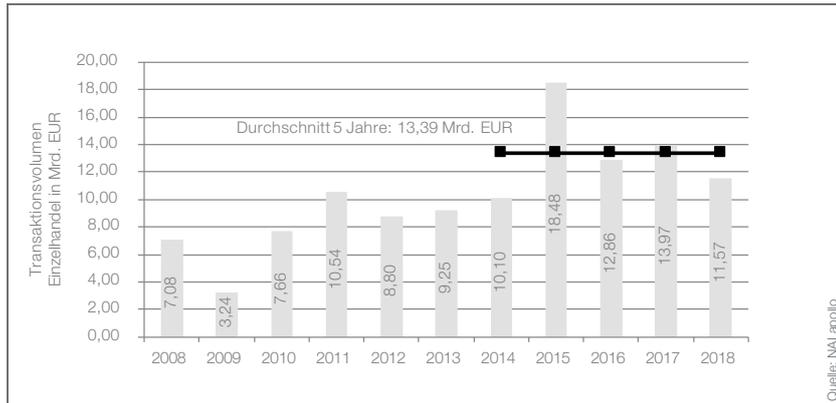
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

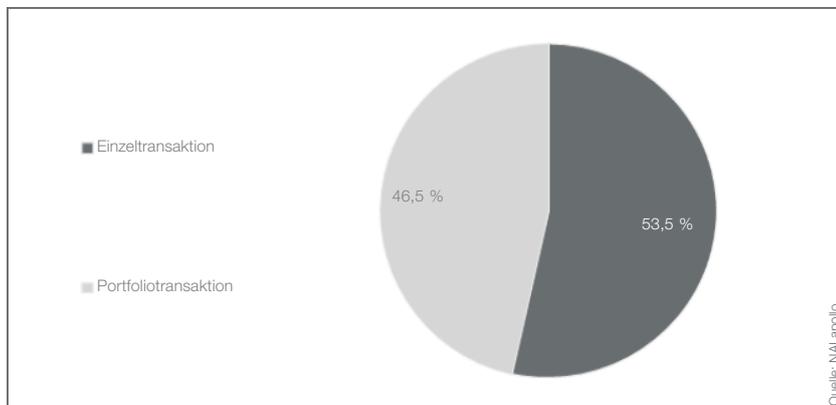


Transaktionsvolumen Einzelhandel



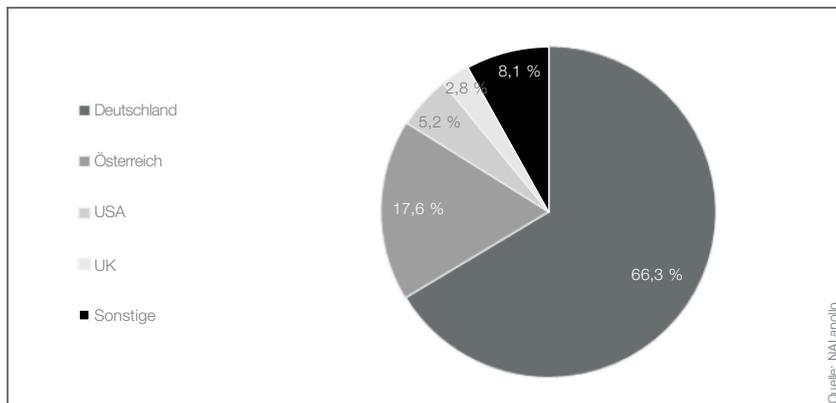
Der Einzelhandelsinvestmentmarkt ist im Jahr 2018 durch eine spürbare Abnahme der Aktivitäten gekennzeichnet. So beläuft sich das Gesamtjahresvolumen auf 11,57 Mrd. Euro, womit der Vorjahreswert und der mittelfristige Durchschnitt um 17,2 % bzw. 13,7 % unterschritten wurde. Das letzte Quartal des Jahres hat hierbei mit 2,24 Mrd. Euro zum Jahresergebnis beigetragen. Langfristig betrachtet kann das Ergebnis von 2018 dennoch als hoher Wert bezeichnet werden.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



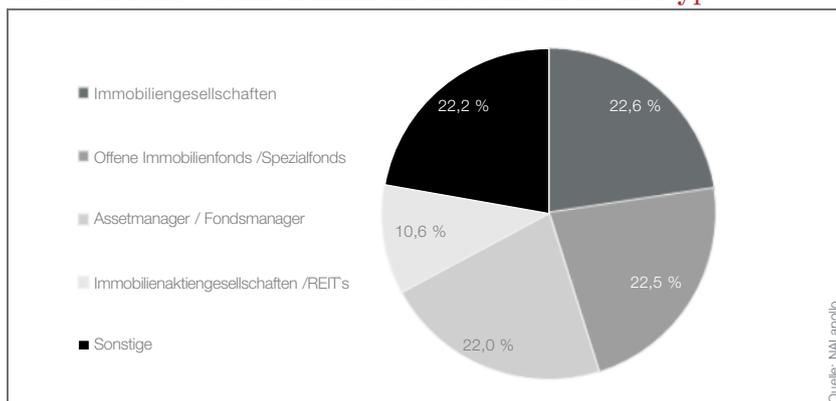
Das Transaktionsgeschehen ist maßgeblich durch den Einstieg Signas bei Kaufhof geprägt. Dieses Portfolio wurde mit weit über 1,8 Mrd. Euro gewertet. In Summe sind Portfoliotransaktionen demnach für 5,34 Mrd. Euro verantwortlich. Damit ist das Portfoliovolumen im Vergleich zum Vorjahr dennoch um 15,6 % gesunken. Einzeltransaktionen weisen ebenfalls ein spürbares Minus in Höhe von 18,6 % auf. In 2018 sind insgesamt 6,22 Mrd. Euro auf diese Transaktionsart entfallen.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



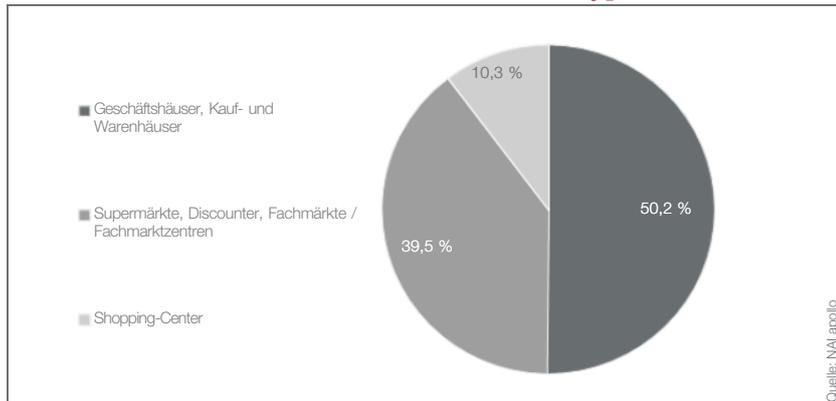
Der Markt für Einzelhandelsinvestments ist auch zum Jahresende unverändert durch einheimische Anleger dominiert worden, die nun im Gesamtjahr auf einen Marktanteil von 66,3 % kommen. Hierunter stehen deutsche Assetmanager bzw. deren Vehikel hervor, wie beispielsweise die GRR Group, BMO, Redos oder auch die Hahn-Gruppe. Infolge des Signa Einstiegs bei Kaufhof im dritten Quartal präsentiert sich Österreich als stärkste ausländische Nation. Dahinter folgen die USA und UK.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



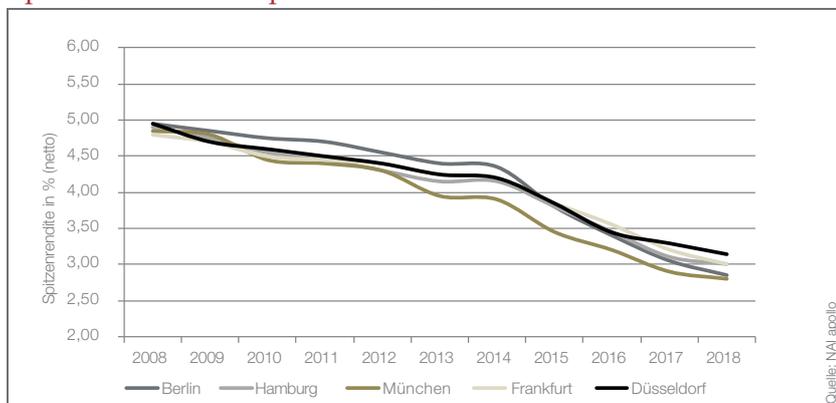
Unter den Investorentypen teilen sich die „Immobilienfonds“, „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ den Großteil des Geschehens mit ähnlichen Anteilen zwischen 22,6 % und 22,0 % unter sich auf.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



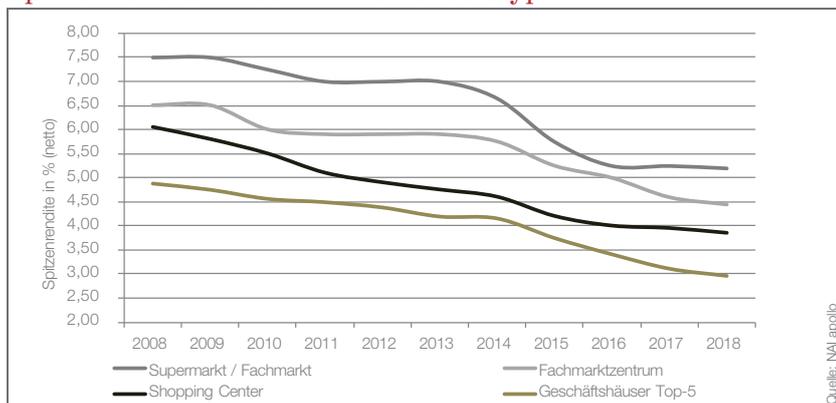
Unverändert spiegelt sich der Megadeal der Warenhauskette Kaufhof in der Verteilung nach Einzelhandelstyp wider. So erzielen Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser ein Investmentvolumen von 5,80 Mrd. Euro. Damit haben diese als Einzige das investierte Kapital im Vorjahresvergleich um 8,5 % ausgebaut. Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren verbuchen im Gesamtjahr 2018 Investments in Höhe von 4,57 Mrd. Euro. Mit einem Minus von 63,1 % sind Shopping-Center durch die höchste Abnahme geprägt. Anleger haben hier nur noch 1,19 Mrd. Euro allokiert.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



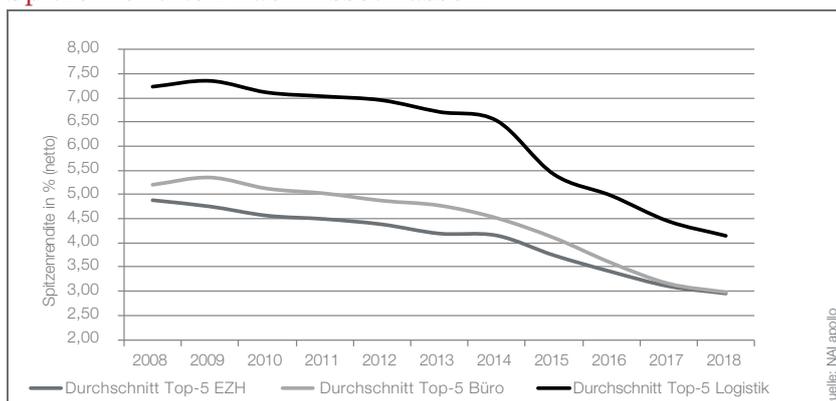
Wenngleich der deutsche Investmentmarkt durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet ist, verharren die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Top-5 im vierten Quartal auf dem Vorquartalsniveau. Gegenüber dem Vorjahresstand bewegen sich die Renditeabnahmen zwischen 10 und 20 Basispunkten. Derzeit liegen diese bei 2,85 % in Berlin, 3,15 % in Düsseldorf, 2,80 % in München und jeweils 3,00 % in Frankfurt und Hamburg.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Größtenteils stabil zeigen sich im Quartalsvergleich auch die Spitzenrenditen für die anderen Einzelhandelstypen. Lediglich für Fachmarktzentren hat die Spitzenrendite im vierten Quartal um weitere 5 Basispunkte abgenommen. Im Vergleich zu 2017 hat sich die Rendite für Supermärkte / Fachmärkte um 0,05 %-Punkte auf 5,20 %, für Shopping-Center um 0,10 %-Punkte auf 3,85 % und für Fachmarktzentren um 0,15 %-Punkte auf 4,45 % reduziert.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Infolge der derzeitigen Nachfrage wird seitens NAI apollo für 2019 ein Investmentvolumen im Einzelhandelssegment von 10 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

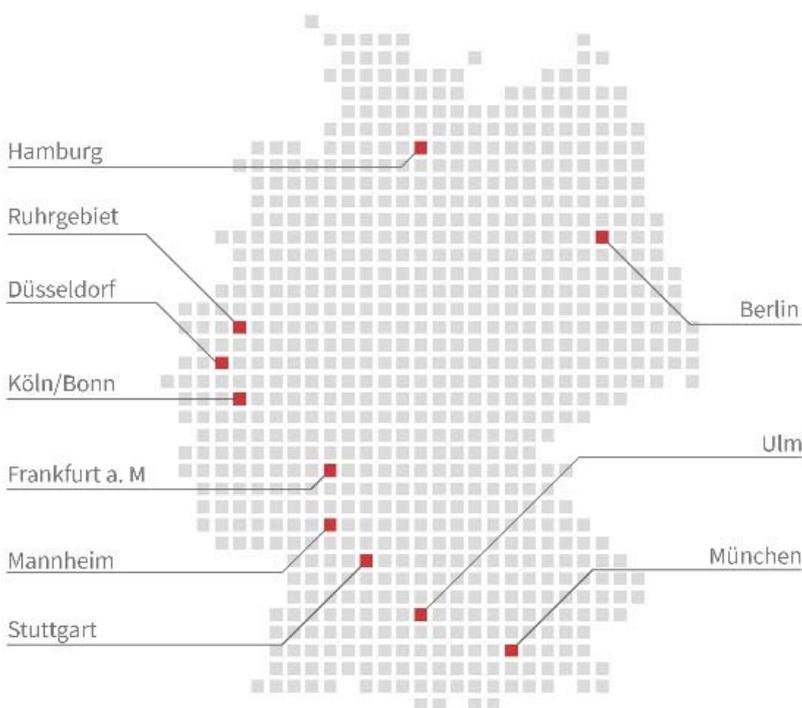
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 2019.

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.