



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2019

# „Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



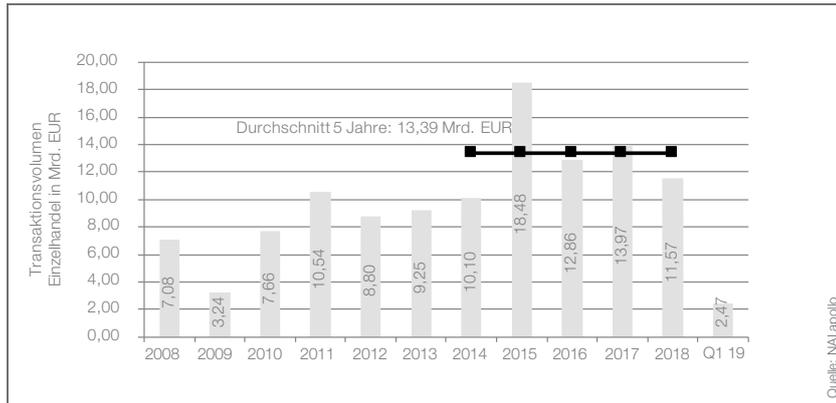
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

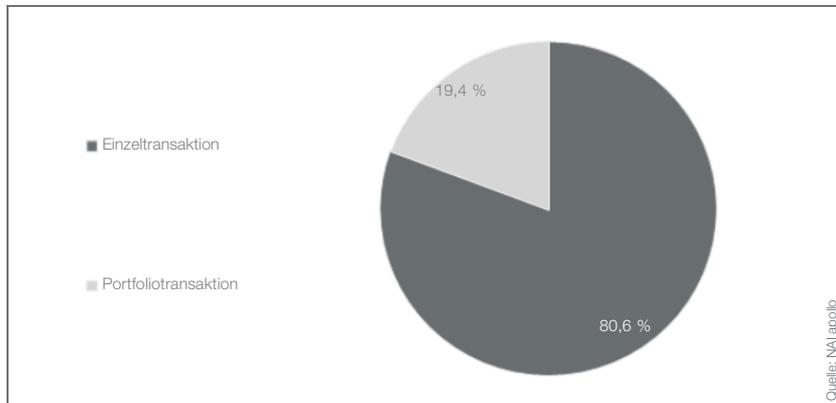


## Transaktionsvolumen Einzelhandel



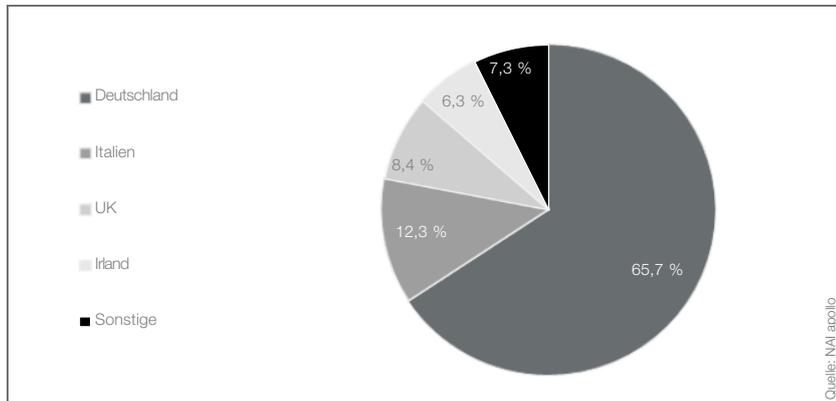
Der Einzelhandelsinvestmentmarkt ist überraschend eindrucksvoll in das Jahr 2019 gestartet. So ist in den ersten drei Monaten des Jahres 2019 ein Transaktionsvolumen in Höhe von 2,47 Mrd. Euro erfasst worden. Mit diesem Wert bewegt sich das aktuelle Jahr 30,6 % über dem Vorjahresniveau. Ebenfalls liegt das erste Quartal 2019 fast gleichauf mit dem Durchschnitt der ersten Quartale der letzten fünf Jahre in Höhe von 2,55 Mrd. Euro (Q1 2014 - Q1 2018).

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



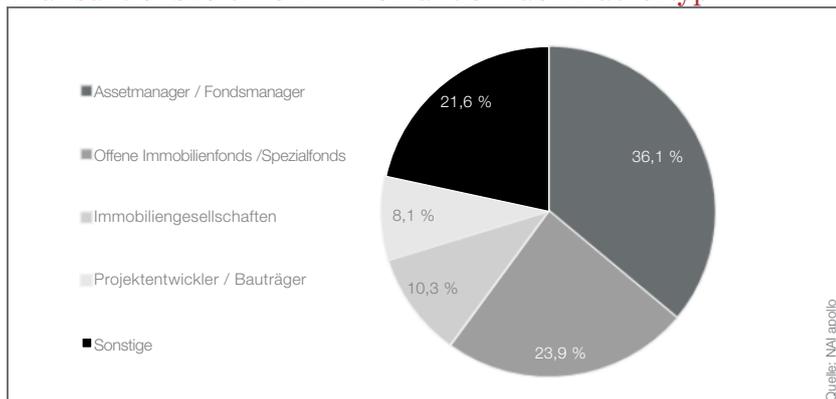
Das Transaktionsgeschehen wird vornehmlich durch Einzeltransaktionen geprägt, auf die ein Volumen von 1,99 Mrd. Euro entfällt. Gegenüber dem Vorjahr legen diese damit um 31,6 % zu. Portfoliodeals sind insgesamt für 0,48 Mrd. Euro verantwortlich, was einem Plus von 26,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Bei den veräußerten Paketen handelt es sich größtenteils um Fachmärkte bzw. Supermärkte, wie beispielsweise bei dem Paketverkauf von 29 Objekten von der TLG an Greenman für ca. 118 Mio. Euro.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



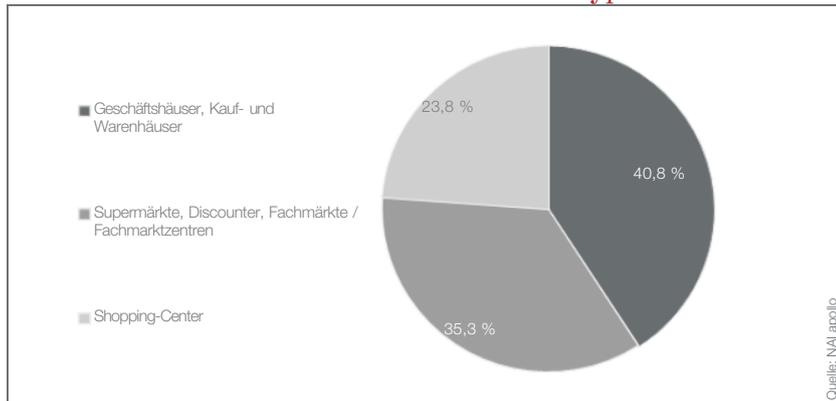
Der Großteil des Transaktionsvolumens ist durch einheimische Investoren generiert worden. Mit 1,62 Mrd. Euro haben diese das investierte Kapital im Vorjahresvergleich um 31,8 % gesteigert. Bei den ausländischen Akteuren ist ein Plus von 28,3 % auf aktuell 0,85 Mrd. Euro zu verzeichnen. Unter den ausländischen Käufernationen haben sich dabei Italien, UK sowie Irland hervorgetan.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



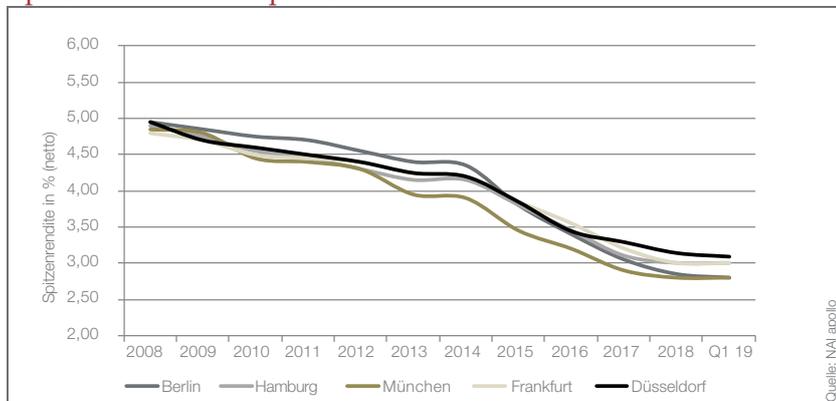
Auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt sind „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ derzeit besonders aktiv. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum haben diese ihre Investments um 53,5 % bzw. 18,7 % gesteigert und vereinen mit 36,1 % bzw. 23,9 % die größten Marktanteile auf sich.

## Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



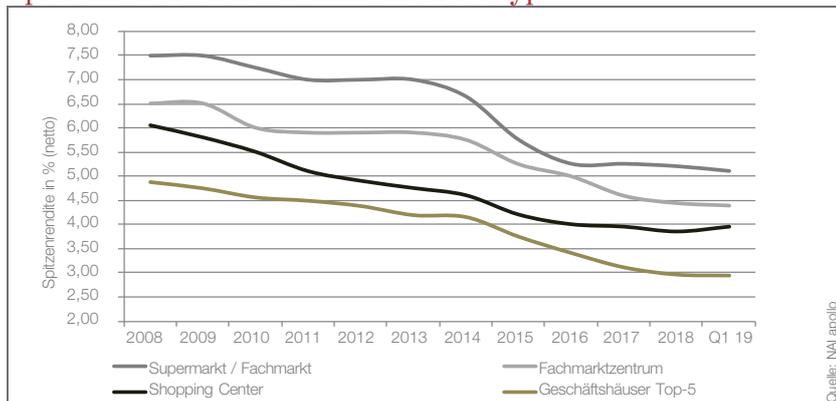
Im Vergleich der Einzelhandelstypen verbuchen Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser das höchste Investmentvolumen. 1,01 Mrd. Euro spiegeln einen Zuwachs von 35,1 % im Vergleich zu den ersten drei Monaten 2018 wider. Auf Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren entfallen Transaktionen in Höhe von 0,87 Mrd. Euro. In Shopping-Center sind Investments von 0,59 Mrd. Euro geflossen, wovon die Königsbau-Passage in Stuttgart mit 280 Mio. Euro den Löwenanteil ausmacht.

## Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



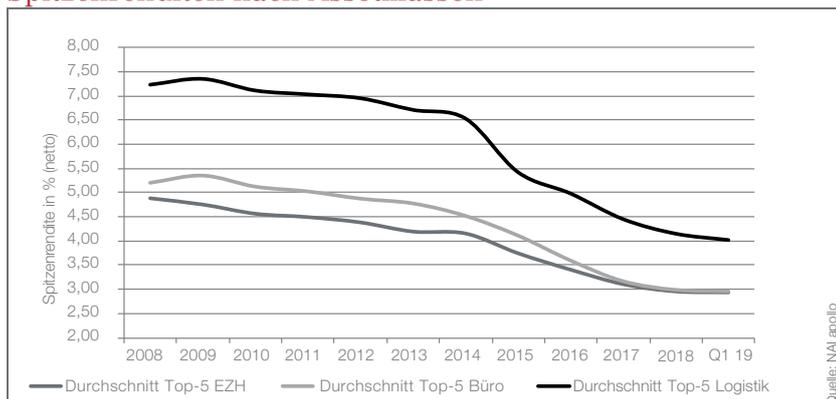
Mit dem erneut etwas gestiegenen Interesse an der Assetklasse Einzelhandel erfolgten nochmals punktuelle Renditereduzierungen. So hat in Berlin und Düsseldorf im ersten Quartal 2019 die Spitzenrendite für Geschäftshäuser jeweils um 0,05 %- Punkte auf aktuell 2,80 % bzw. 3,10 % abgenommen. In den anderen Top-5 Märkten verharren die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser auf dem Vorquartalsniveau (Frankfurt und Hamburg: 3,00 %; München: 2,80 %).

## Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Eine spürbare Renditeabnahme ist ebenfalls bei Fachmarktzentren sowie bei Supermärkten und einzelnen Fachmärkten registriert worden. Fachmarktzentren notieren somit aktuell bei 4,40 %. Für Supermärkte / Fachmärkte muss derzeit in der Spitze 5,10 % gezahlt werden. Shopping Center haben sich entgegen dem Trend entwickelt. Hier sind die Spitzenrenditen in den letzten drei Monaten um 10 Basispunkte gestiegen (3,95 %).

## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unter den gegenwärtigen Marktbedingungen kann seitens NAI apollo für das Gesamtjahr 2019 ein Einzelhandelsinvestmentvolumen im Bereich von 10 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

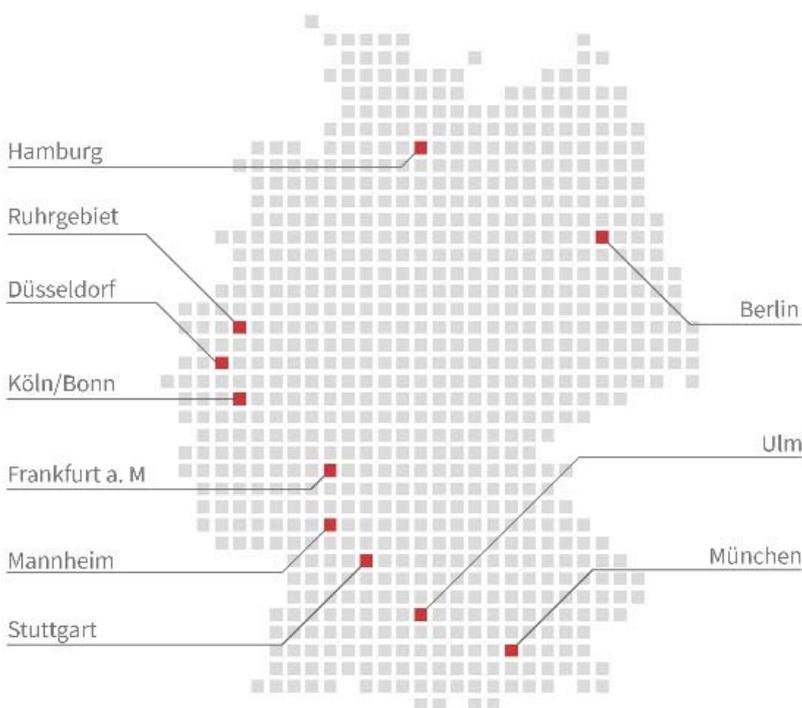
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.