

# Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland Q3 2019



# "Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen."

## Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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.lemler@nai-apollo.de

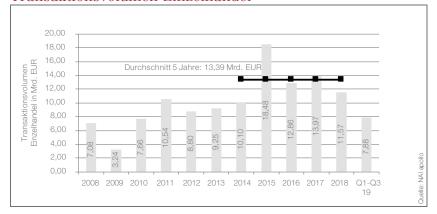


Alexander Waldmann Associate Director – Research + 49 (0) 69 – 970 505-618 alexander.waldmann@nai-apollo.de

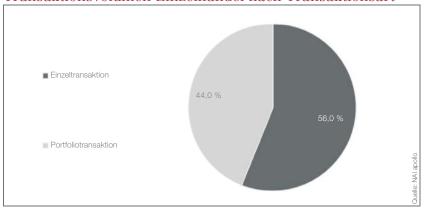




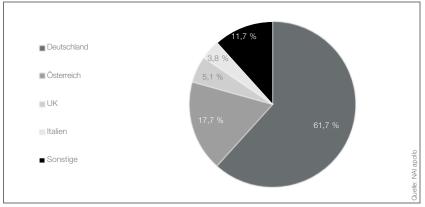
#### Transaktionsvolumen Einzelhandel



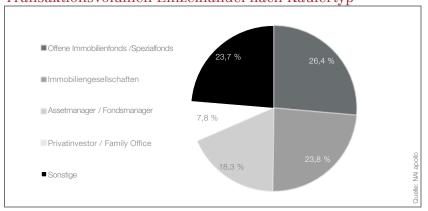
#### Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



# Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



# Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland hat im dritten Quartal 2019 leicht an Dynamik verloren. Langfristig betrachtet bewegt er sich aber weiter auf einem hohen Niveau. Innerhalb der ersten neun Monate summiert sich das Transaktionsvolumen auf insgesamt 7,88 Mrd. Euro. Mit diesem Wert liegt es nicht nur 15,5 % unter dem Vorjahresergebnis (Q1-Q3 2018: 9,32 Mrd. Euro), sondern ist zudem auch das niedrigste Transaktionsvolumen der ersten drei Quartale der letzten fünf Jahre

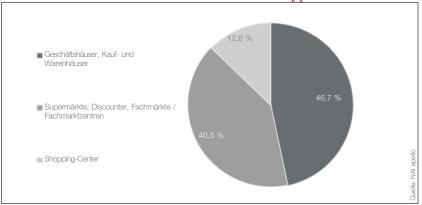
Unverändert zählt die Komplettübernahme von Kaufhof durch Signa mit einem geschätzten Transaktionsvolumen von ca. 1,2 Mrd. Euro zu den marktprägenden Deals. Infolgedessen verzeichnen Portfoliotransaktionen in den Monaten Januar bis September 2019 ein Volumen in Höhe von 3,47 Mrd. Euro, womit gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Minus von 21,2 % steht. Bei einem Investmentvolumen von 4,42 Mrd. Euro beträgt die Abnahme bei Einzelverkäufen 10,4 %.

Einheimische Anleger bestimmen maßgeblich das Marktgeschehen des deutschen Einzelhandelsinvestmentmarktes mit fast 4,9 Mrd. Euro. Obwohl das absolute Volumen im Vorjahresvergleich um 13,3 % gesunken ist, hat der Marktanteil um 1,6 %-Punkte zugelegt. Zu den stärksten ausländischen Investorennationen zählen Österreich, UK und Italien.

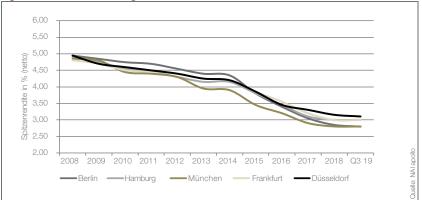
"Offene Immobilienfonds / Spezialfonds" sind in den ersten neun Monaten der stärkste Käufertyp, was vor allem auf eine Vielzahl an Investments in Fachmärkte / Fachmarktzentren zurückzuführen ist. Damit weist dieser Investorentyp als einziger unter den Topanlegern ein spürbares Wachstum von 27,2 % gegenüber dem Vorjahr auf.



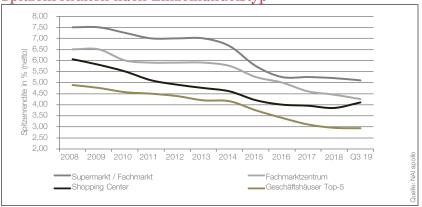
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



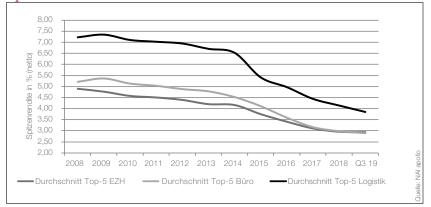
Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Bei Differenzierung der verschiedenen Einzelhandelstypen verbuchen unverändert Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser mit fast 3,7 Mrd. Euro das höchste Transaktionsvolumen. Damit ist jedoch auch hier eine Reduzierung von einem Viertel zu verbuchen. Auf Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren entfallen rund 3,2 Mrd. Euro. Dies entspricht nahezu dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Shopping-Center sind insgesamt für Investments in Höhe von über 1,0 Mrd. Euro verantwortlich (-9,8 % ggü. Q1-Q3 2018).

Aufgrund der Zurückhaltung der Investoren bei Geschäftshäusern notieren deren Spitzenrenditen in den Top-5 zum Stand Ende September 2019 unverändert. Weiterhin werden in Berlin und München mit je 2,80 %, die niedrigsten Renditen erzielt, gefolgt von Hamburg und Frankfurt mit jeweils 3,00 % sowie Düsseldorf mit 3,10 %. Während bei Fachmarktzentren sowie Supermärkten / Fachmärkten sich die Spitzenrenditen mit 4,25 % bzw. 5,10 % ebenfalls stabil bewegen, ist bei Shopping-Centern eine weitere Zunahme von 10 Basispunkten erfasst worden. Damit liegt diese bei 4,10 %. Daran ist der Trend von zunehmender Zurückhaltung seitens der Investoren bei Einzelhandelsinvestments gut erkennbar.

Im vierten Quartal wird das starke Interesse nach Fachmärkten die Marktentwicklung prägen. Daneben werden auch noch einige Portfolien einen neuen Besitzer finden. Dementsprechend hält NAI apollo an seiner Prognose fest, wonach das Gesamtjahresvolumen für Einzelhandelsinvestments im Bereich von 10 Mrd. Euro enden wird.



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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

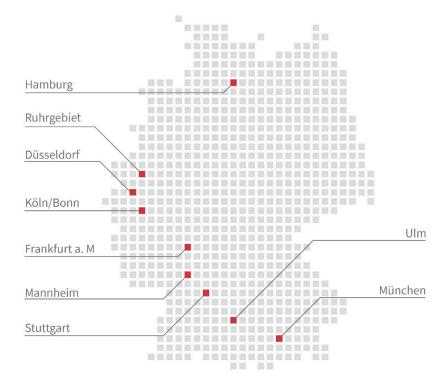
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 Quelen, 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 Vollständigkeiter foder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten. Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/öder 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.

