



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2020

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

Zitat von Konfuzius

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



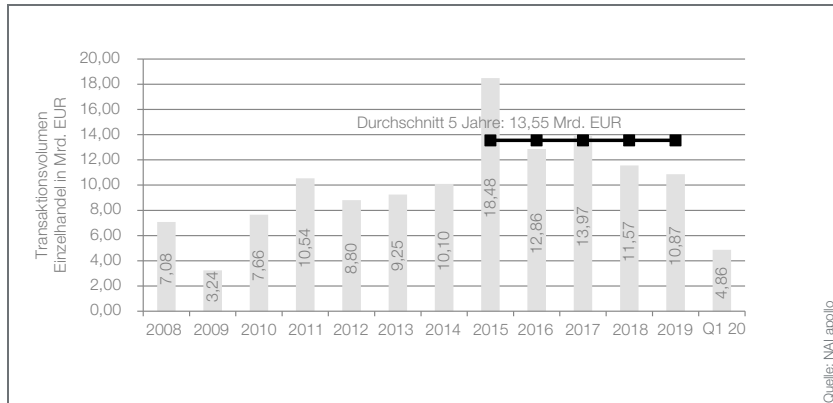
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



Transaktionsvolumen Einzelhandel



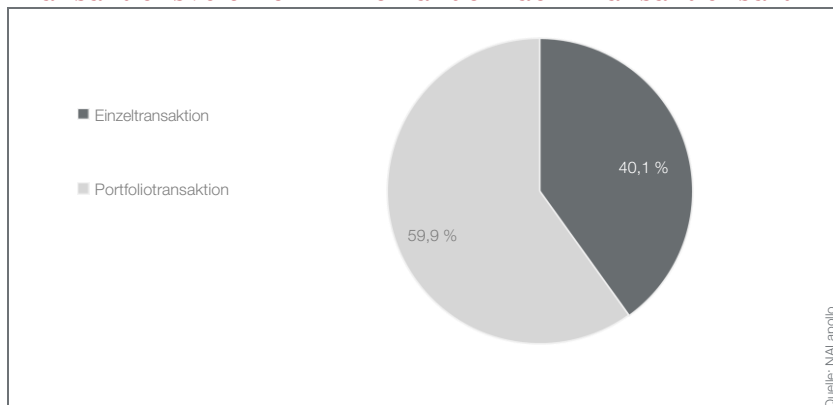
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland präsentiert sich mit einem fulminanten Jahresstart 2020. Insgesamt beläuft sich das mit Einzelhandelsimmobilien erzielte Volumen in den ersten drei Monaten auf 4,86 Mrd. Euro. Damit ist mit dem direkt vor dem Ausbruch der Covid-19-Krise erzielten Ergebnis der fünfjährige Durchschnitt der ersten Quartale (Q1 2015 - Q1 2019: 2,47 Mrd. Euro) um über 90 % übertroffen worden. Das Plus gegenüber dem Vorjahreswert liegt sogar bei rund 97 %.

Maßgeblichen Einfluss auf dieses sehr positive Ergebnis haben Portfolioabschlüsse, die mit über 2,9 Mrd. Euro bzw. fast 60 % den Löwenanteil des Transaktionsvolumens stellen. Im Vorjahreszeitraum waren Portfolios für nur rund 0,5 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von ca. 20 % verantwortlich. Zu den großen Paketen in den ersten drei Monaten 2020 zählt beispielsweise der Einzelhandelsanteil des TLG Bestandes, der durch Aroundtown übernommen wurde. Daneben hat die SCP Group zusammen mit x+bricks die Warenhauskette Real gekauft, zu der 80 Immobilien gehören. Einzelinvestments liegen mit über 1,9 Mrd. Euro nahezu auf dem Vorjahresniveau.

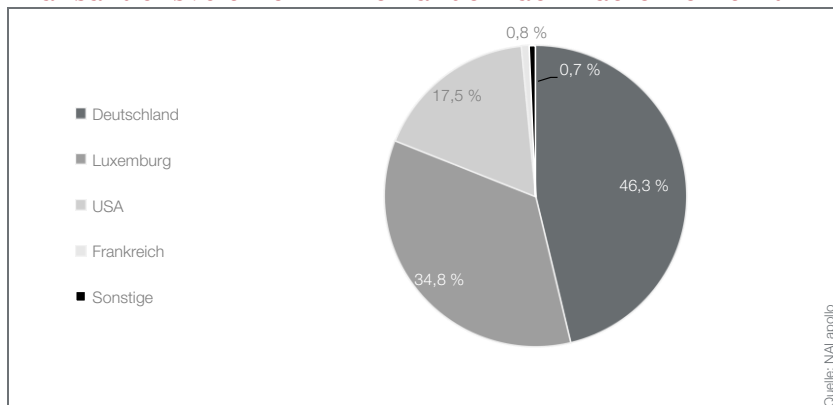
Wenngleich deutsche Investoren immer noch marktbestimmend sind und das investierte Kapital um rund 40 % auf ca. 2,3 Mrd. Euro ausgebaut haben, sind es dennoch vor allem ausländische Akteure, die die positive Marktentwicklung tragen. So haben diese mit einem Investmentvolumen von in Summe annähernd 2,6 Mrd. Euro eine Verdreifachung verzeichnet.

Die beiden größten Portfolios bestimmen auch die Akteursstruktur. Entsprechend weisen „Opportunity- / Private-Equity-Fonds“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 39,8 % bzw. 25,7 % die höchsten Marktanteile auf.

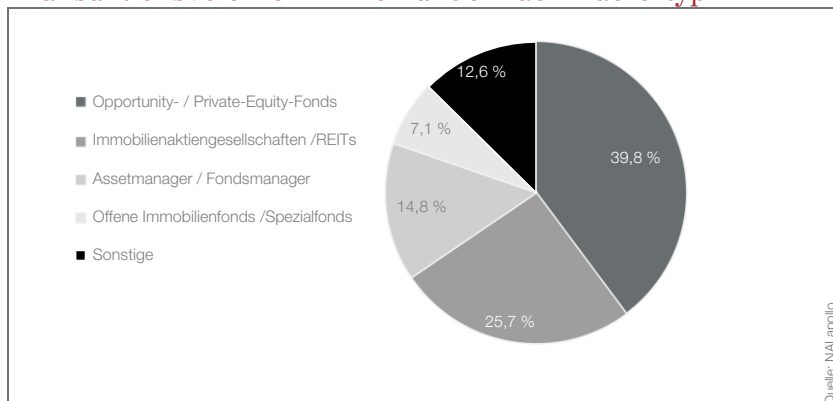
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



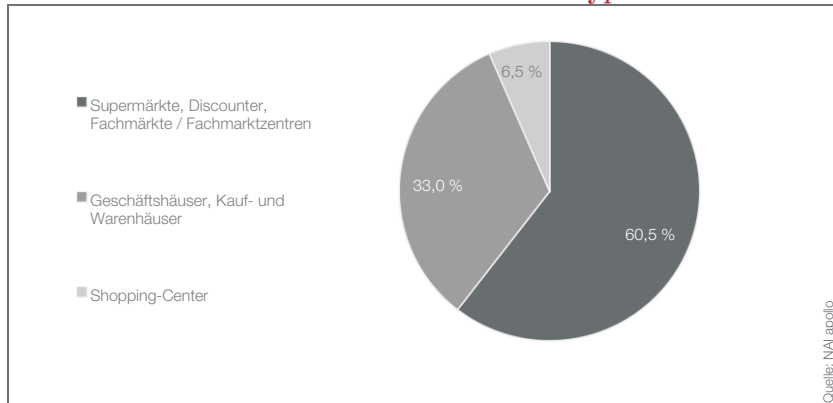
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

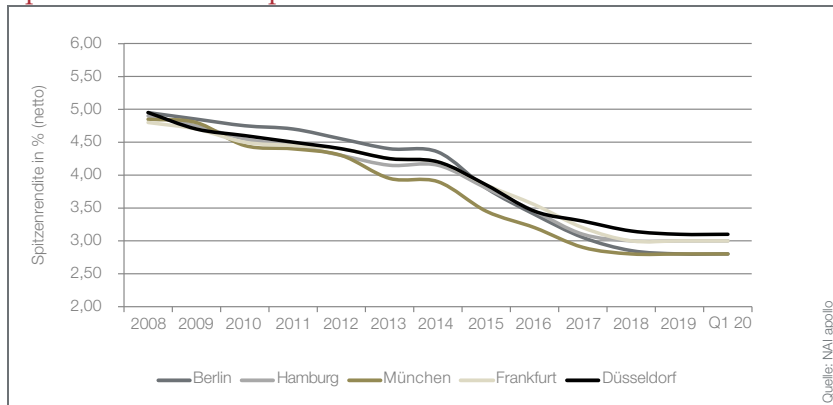


Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



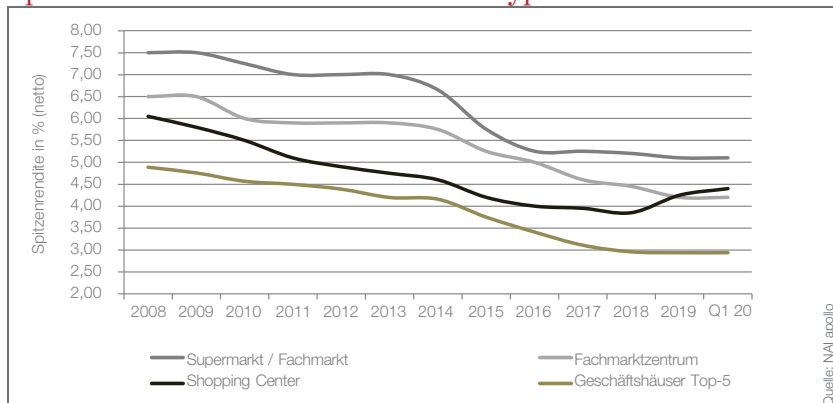
In den ersten drei Monaten des Jahres 2020 haben Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren, die u.a. den Schwerpunkt des Einzelhandelsbereiches des TLG-Portfolios bilden, das Marktgeschehen dominiert. Insgesamt sind in diese Einzelhandelstypen über 2,9 Mrd. Euro geflossen bzw. haben einen Anteil von 60,5 %. Die Marktanteile von Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäuser und Shopping-Center betragen 33,0 % bzw. 6,5 %.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



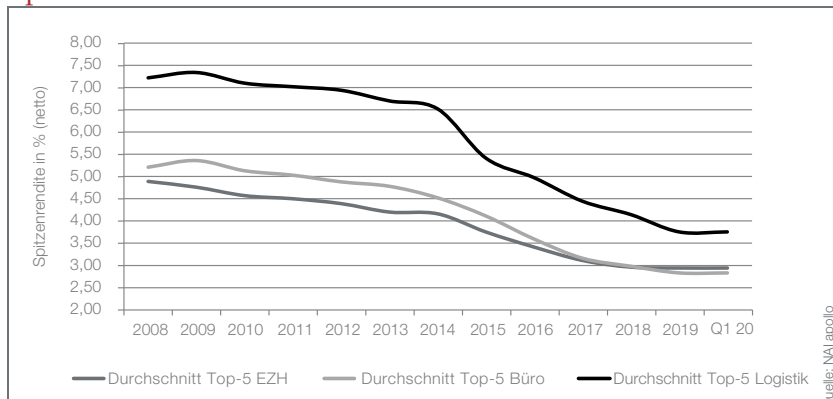
Am Ende des ersten Quartals 2020 kam es mit der aufkommenden Covid-19 Pandemie Mitte März 2020 praktisch zum Erliegen des Einzelhandelsinvestmentmarktes. Zwar ist mit dem stationären Non-Food-Einzelhandel ein wichtiger Handelsbereich von der Krise besonders betroffen, dennoch resultierte der abrupte Markteinbruch in erster Linie aus dem generellen Stillstand an Prozessen durch den deutschlandweiten Lockdown. Infolgedessen sind bis zum Ausbruch der Krise die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser innerhalb der Top-5 von Stabilität gekennzeichnet. Auch die deutschlandweite Spitzenrendite bei Supermärkten / Fachmärkten zeigt sich mit 5,10 % unverändert. Während Fachmarktzentren ebenfalls weiterhin bei 4,20 % notieren, sind Shopping-Center durch einen erneuten Anstieg, im Vergleich zum Jahreswechsel von 15 Basispunkten, auf 4,40 % geprägt.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Die weitere Entwicklung des deutschen Investmentmarktes für Einzelhandelsimmobilien in den kommenden Monaten ist schwer abzuschätzen. Eine generelle Markterholung ist im großen Maße abhängig von dem Anlaufen und der Stabilisierung der jeweiligen Vermietungs- sowie gleichzeitig der Finanzierungs-märkte. Klar ist jedoch schon jetzt, dass das Transaktionsvolumen des Jahres 2019 nicht zu erreichen sein wird.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

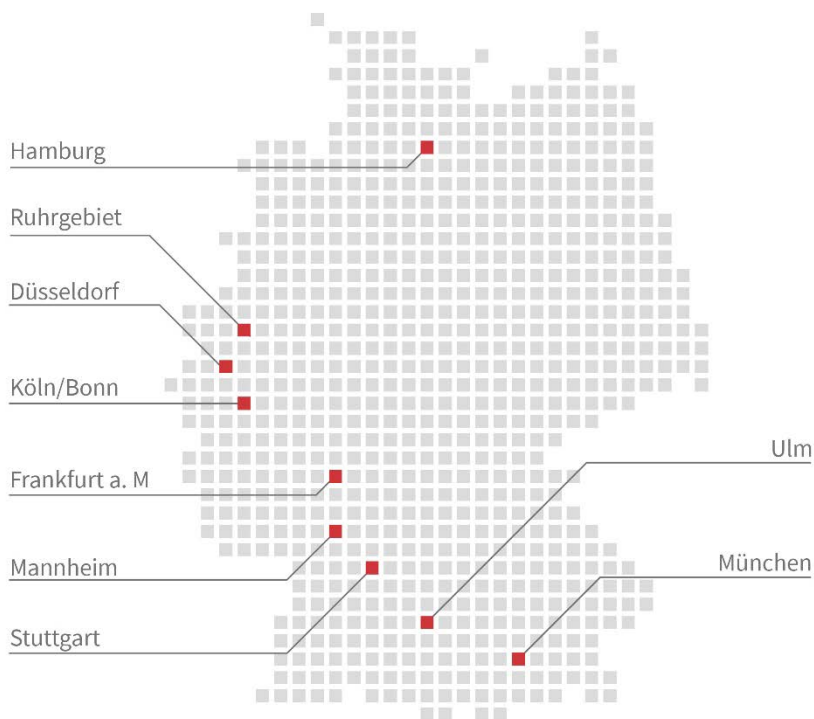
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.