



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2024

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



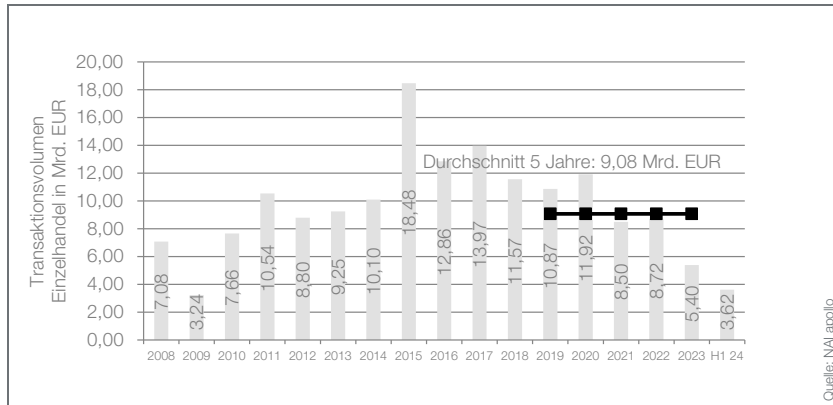
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

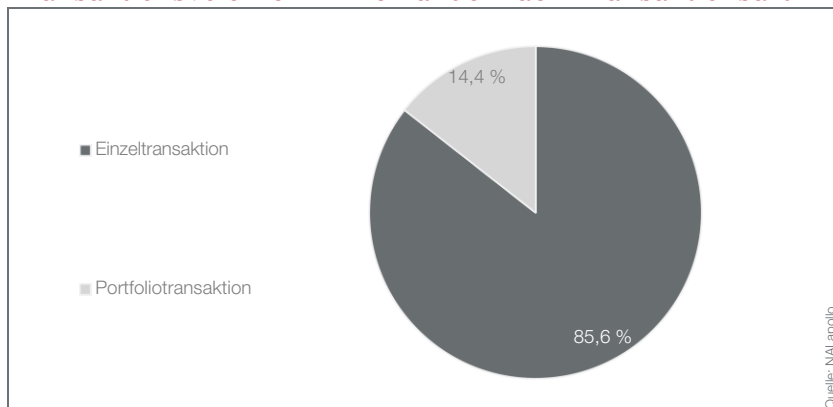


Transaktionsvolumen Einzelhandel



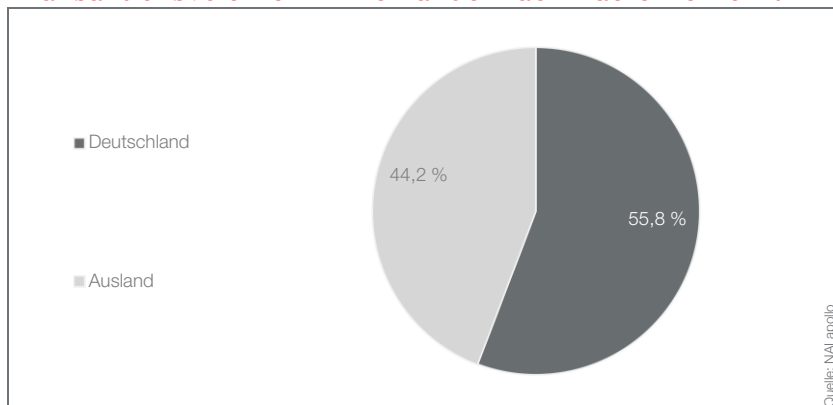
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 eine deutlich erkennbare Belebung erfahren. Das Transaktionsvolumen summiert sich auf insgesamt 3,62 Mrd. Euro, was einem Plus von rund einem Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht (H1 2023: 2,74 Mrd. Euro). Allerdings ist der Durchschnitt der letzten fünf Jahre mit 16 % klar verfehlt worden (H1 2019 – H1 2023: 4,32 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



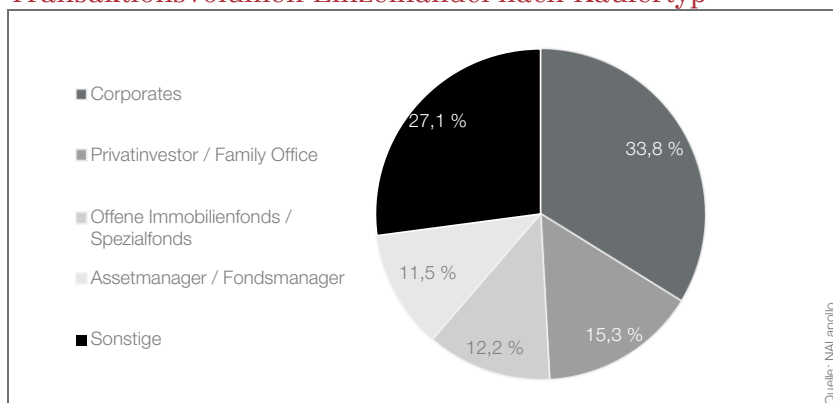
Die positive Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr ist zu einem großen Teil auf die Veräußerung zweier großer Geschäftshäuser in München, der Objekte „Fünf Höfe“ und „Maximilianstraße 12-14“, sowie auf den Verkauf des KaDeWe in Berlin zurückzuführen. Die Verkaufspreise lagen im dreistelligen Millionenbereich bzw. an der Milliardengrenze. Mit 3,10 Mrd. Euro entfällt somit der Großteil aller Investitionen auf Einzeldeals, die mit einem Zuwachs von fast 80 % maßgeblich zur positiven Gesamtmarktentwicklung beigetragen haben. Portfolioverkäufe machen rund 0,52 Mrd. Euro aus, was im Vergleich zum Vorjahr eine Abnahme des Transaktionsvolumens um 48 % bedeutet. Neben einem Paket aus Super- und Baumärkten, das für einen dreistelligen Millionenbetrag an Ores Germany ging, sind hauptsächlich Portfolios im unteren und mittleren zweistelligen Millionenbereich erfasst worden.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft

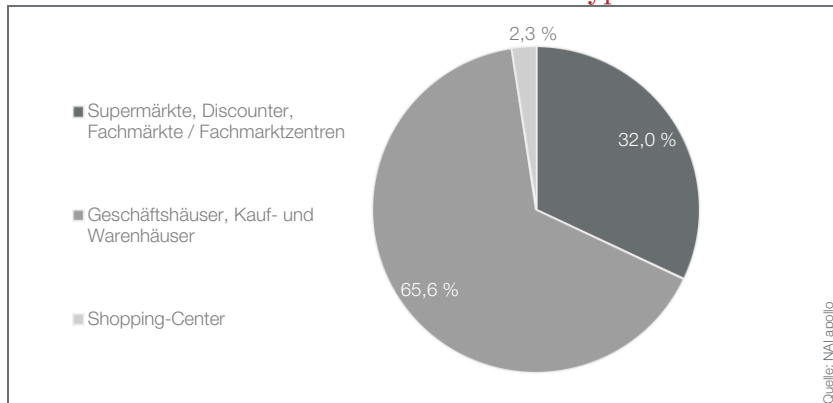


Sowohl nationale als auch internationale Anleger konnten ihr investiertes Kapital im Vergleich zum Vorjahr steigern. So haben deutsche Investoren ihre Einzelhandelsimmobilienkäufe um 27 % auf 2,02 Mrd. Euro erhöht. Bei ausländischen Akteuren ist ein Zuwachs von 39 % auf 1,60 Mrd. Euro zu verzeichnen. Unter den stärksten Investorentypen sind „Corporates“ sowie „Privatinvestoren / Family Offices“ hervorzuheben, die zusammen fast 1,80 Mrd. Euro investiert haben.

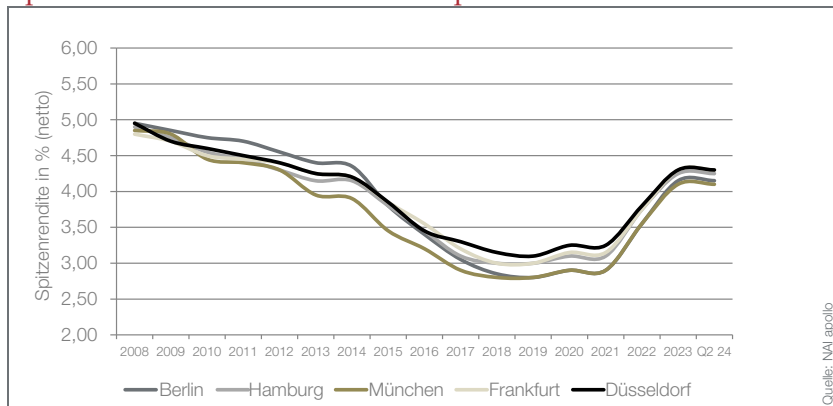
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



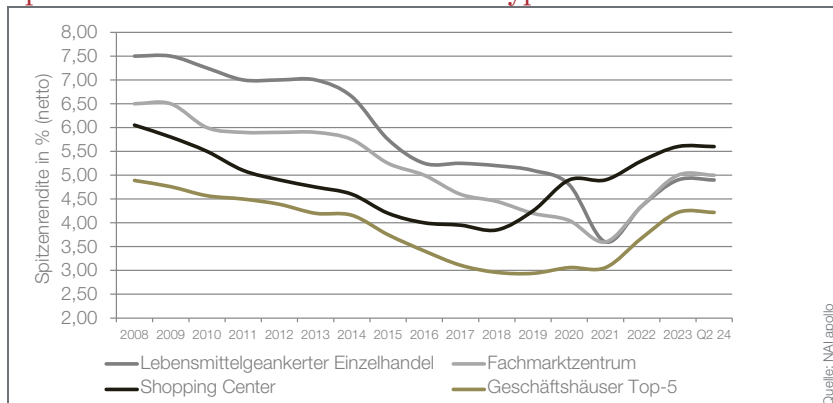
Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



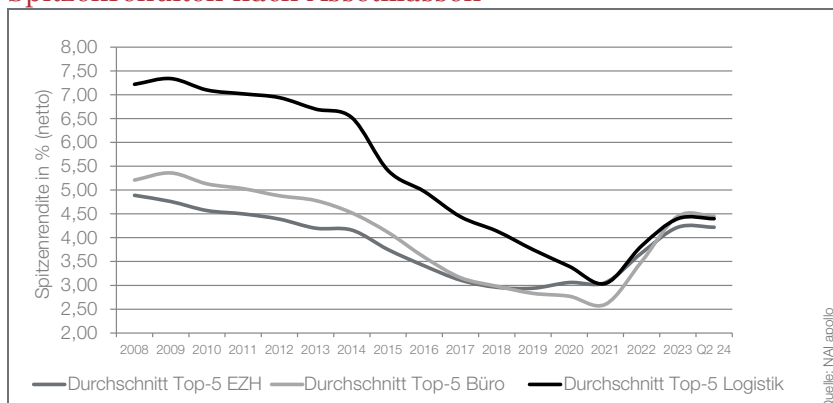
Spitzenrenditen Einzelhandel Top-5



Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die erwähnten großvolumigen Veräußerungen haben zu einer Dominanz von Geschäfts-, Kauf- und Warenhäusern geführt, in die 2,38 Mrd. Euro flossen. Dies entspricht einem Zuwachs von über 50 % gegenüber H1 2023. Supermärkte, Discounter und Fachmärkte / Fachmarktzentren haben Investitionen in Höhe von 1,16 Mrd. Euro verzeichnet, was ein Plus von 38 % darstellt. Hingegen weisen Shopping-Center mit einem Transaktionsvolumen von unter 100 Mio. Euro einen Rückgang auf.

Bei den Spitzenrenditen im Einzelhandelssegment hat sich, analog zu anderen gewerblichen Immobilienklassen, die Seitwärtsbewegung im zweiten Quartal fortgesetzt. Diese notieren für Geschäftshäuser im Durchschnitt der Top-5 Märkte weiterhin bei rund 4,20 %, ein Plus von ca. 30 Basispunkten im Vergleich zu Q2 2023. Die Spanne reicht dabei von 4,10 % in München bis zu 4,30 % in Frankfurt und Düsseldorf. Auch im lebensmittelgeankerten Einzelhandel, bei Fachmarktzentren sowie bei Shopping-Centern beträgt der Renditeanstieg gegenüber der Jahresmitte 2023 rund 30 Basispunkte. Diese liegen demnach bei 4,90 % im lebensmittelgeankerten Einzelhandel, 5,00 % bei Fachmarktzentren und 5,60 % bei Shopping-Centern.

Durch die Festigung des erreichten Renditeniveaus ist mit einer weiteren Stabilisierung der Vermarktungsaktivitäten von Einzelhandelsimmobilien zu rechnen. Dies gilt nicht nur für Einzelverkäufe, sondern auch für den Portfoliobereich, der sich als ein zusätzlicher Pfeiler der Markterholung erweisen dürfte. Dementsprechend wird für das Gesamtjahr 2024 ein Transaktionsvolumen mit Einzelhandelsimmobilien in der Größenordnung von 5 bis 6 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

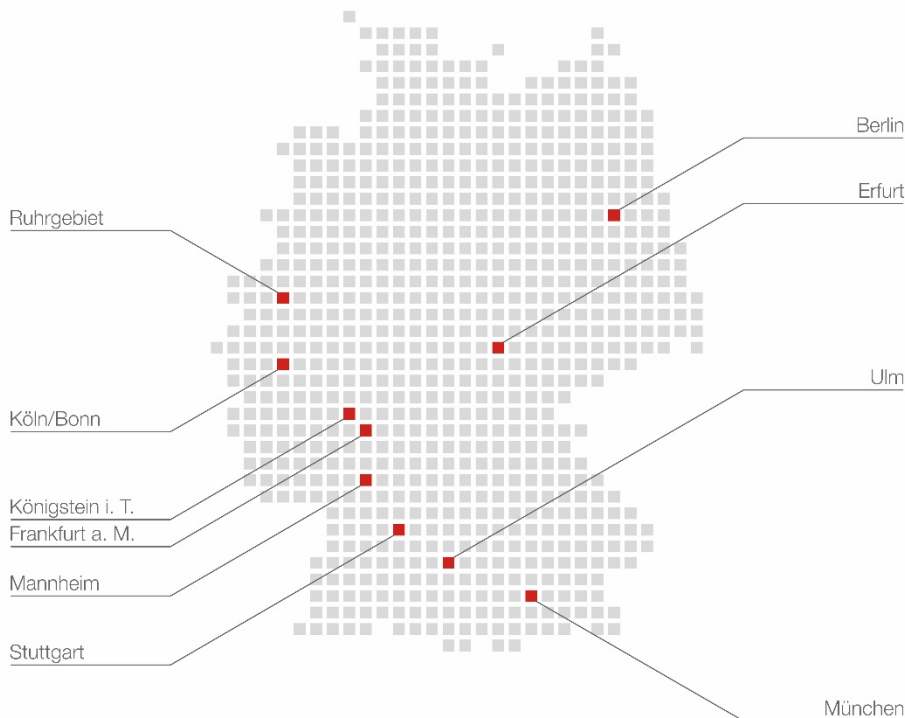
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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.