



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2017

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



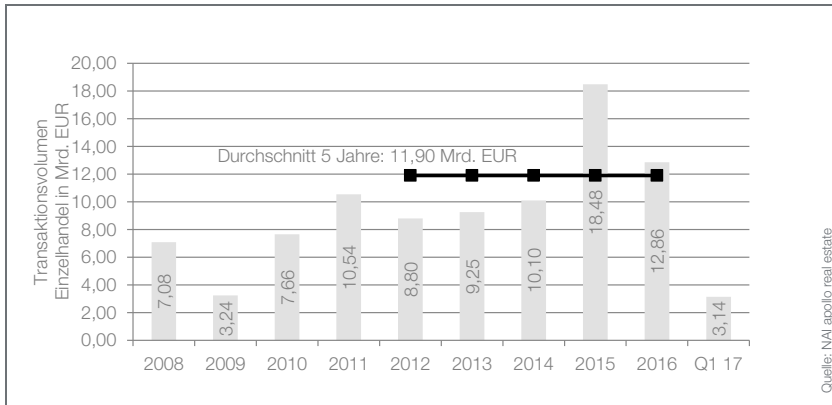
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



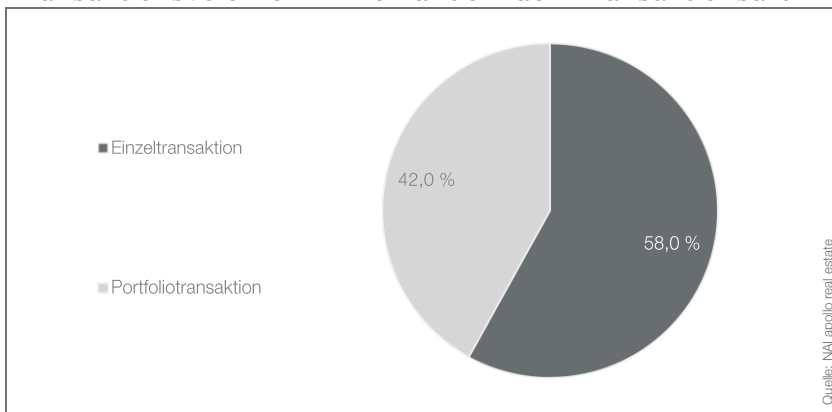
Alexander Waldmann  
Senior Consultant Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



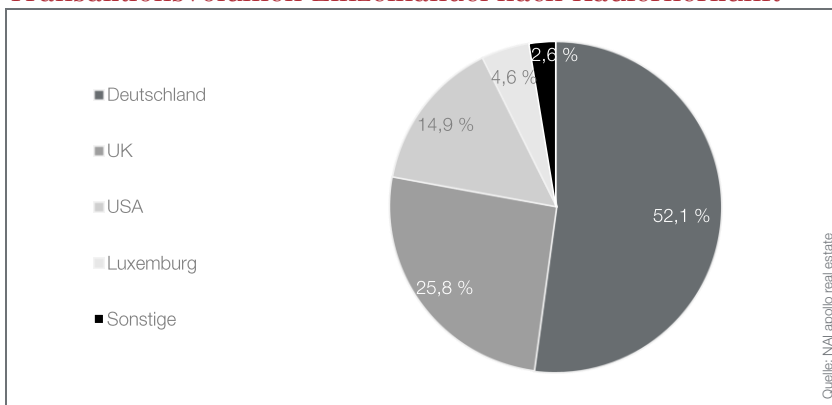
## Transaktionsvolumen Einzelhandel



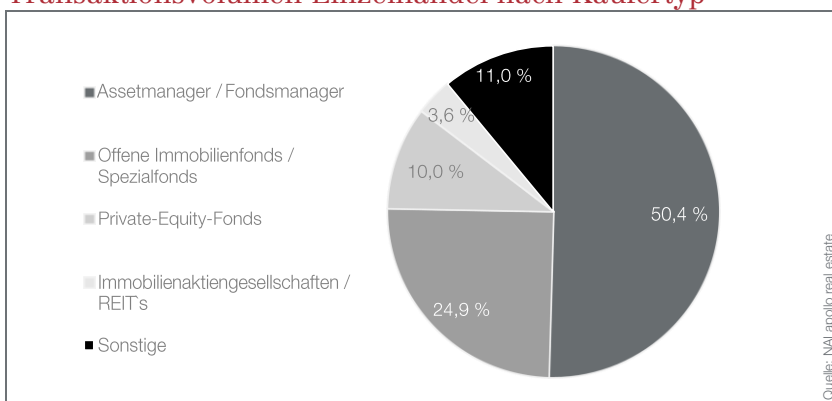
## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



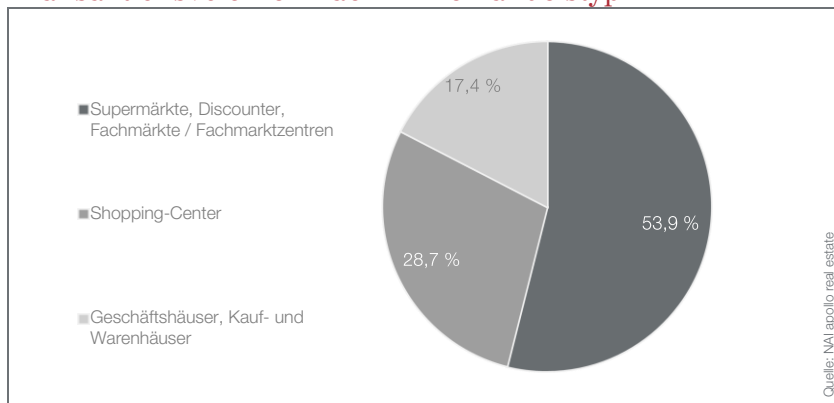
Der Transaktionsmarkt für Einzelhandelsimmobilien hat im ersten Quartal 2017 den Schwung des Jahresendes 2016 mitnehmen können und verbucht einen der besten jemals erfassten Jahresstarts. Insgesamt sind in den ersten drei Monaten 2017 3,14 Mrd. Euro in einzelhandelsgenutzte Immobilien investiert worden. Damit liegt es 69,9 % über dem Vorjahreszeitraum und verpasst nur knapp das erste Quartalsergebnis des Rekordjahres 2015 mit 3,36 Mrd. Euro.

Unverändert wird das Transaktionsgeschehen durch Einzeltransaktionen mit rund 1,83 Mrd. Euro (58,0 %-Anteil) bestimmt. Portfoliotransaktionen haben jedoch gegenüber dem Jahresende 2016 an Marktanteilen gewonnen. Aktuell sind diese für 42,0 % bzw. rund 1,32 Mrd. Euro verantwortlich und haben damit 5,9 %-Punkte hinzugewonnen. Zu den markantesten Portfolios, die den Eigentümer wechselten, zählen das Gravity-Portfolio, das Melody-Portfolio sowie das pan-europäische IKEA-Portfolio.

Obwohl im ersten Quartal 2017 einheimische Anleger mit 1,64 Mrd. Euro (52,1 %-Anteil) das Gros des Transaktionsvolumens stellen, haben diese Umsatzanteile gegenüber dem Jahresende 2016 eingebüßt (2016: 54,5 %-Anteil). Auf ausländische Investoren entfällt in Summe ein Volumen von 1,50 Mrd. Euro, mit dem Vereinigten Königreich an der Spitze.

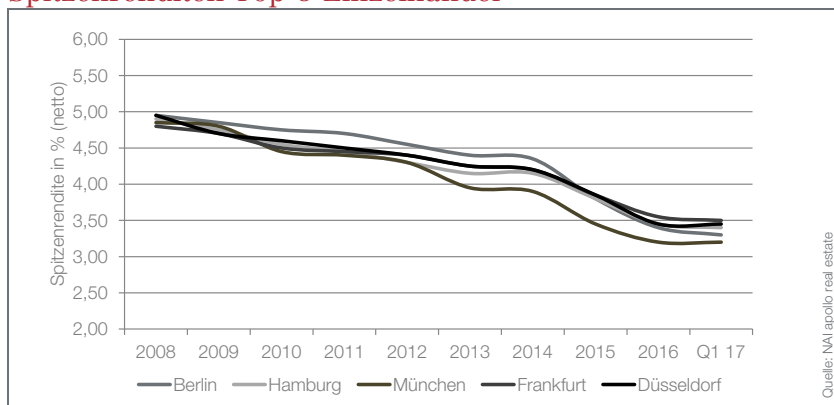
Bei Unterteilung des Investmentvolumens nach Investorentyp wird ein marktdominierendes Bild zweier Gruppen sichtbar. So sind 50,4 % des Geschehens durch „Assetmanager / Fondsmanager“ bestimmt worden. Daneben legten „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ fast 800 Mio. Euro (24,9 %-Anteil) in Einzelhandelsimmobilien an.

## Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



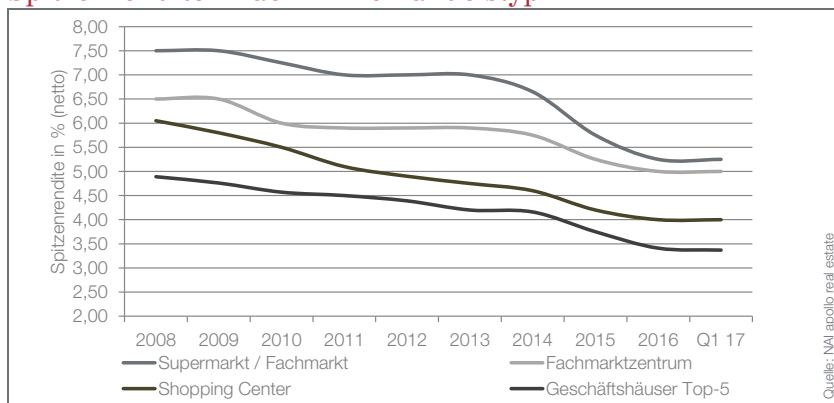
Im Fokus des Investoreninteresses der letzten Monate standen Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren. Mit insgesamt fast 1,70 Mrd. Euro sind in diese 53,9 % des Kapitals geflossen. Der Marktanteil für Shopping Center beläuft sich auf 28,7 % bzw. rund 900 Mio. Euro. Geschäftshäuser sowie Kauf- und Warenhäuser erzielen einen Umsatz von ca. 550 Mio. Euro (17,4 %).

## Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel

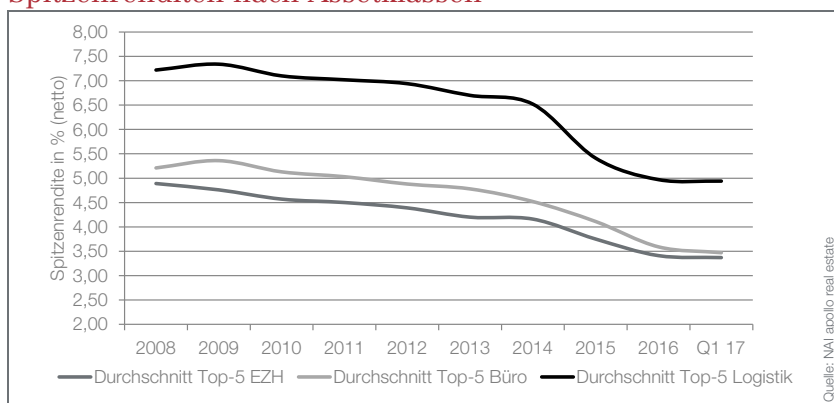


Nachdem zum Jahresende 2016 eine deutliche Reduzierung der Spitzenrenditen für Einzelhandelsflächen an den Top-5 Standorten erfasst wurde, zeigt sich im ersten Quartal 2017 ein uneinheitliches Bild. So ist die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in Berlin um weitere 10 Basispunkte auf 3,30 % gesunken. Geschäftshäuser in Frankfurt und Hamburg haben sich im ersten Quartal 2017 um weitere 0,05 %-Punkte verteuert (Frankfurt: 3,50 %; Hamburg: 3,40 %). Durch Stabilität sind Düsseldorf und München gekennzeichnet (Düsseldorf: 3,45 %; München: 3,20 %). Eine kleine Verschnaufpause ist bei den weiteren Einzelhandelstypen festzustellen. Die bundesweite Spitzenrendite für Supermärkte / Fachmärkte ist in den ersten drei Monaten 2017 stabil bei 5,25 % geblieben. Fachmarktzentren rangieren unverändert bei 5,00 % und Shopping-Center bei 4,00 %. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sind im weiteren Jahresverlauf allerdings auch hier abermalige Renditerückgänge zu erwarten.

## Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die hohe Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten im Einzelhandel kann zwar auch zukünftig nicht gänzlich bedient werden. Dennoch wird die leicht gestiegene Produktverfügbarkeit den Markt weiter beflügeln. Auch aus diesem Grund prognostiziert NAI apollo real estate für das Gesamtjahr 2017 ein Volumen oberhalb von 12 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

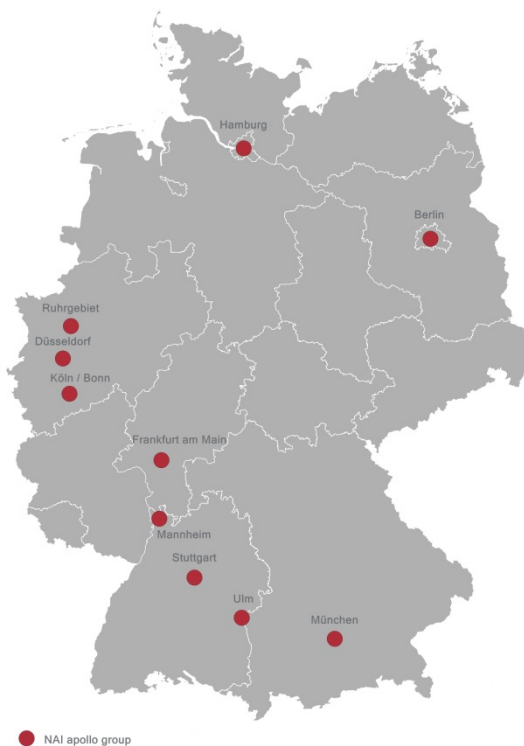
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –  
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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. Die NAI apollo real estate 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 der NAI apollo real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.