



## Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland  
H1 2017

# „Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



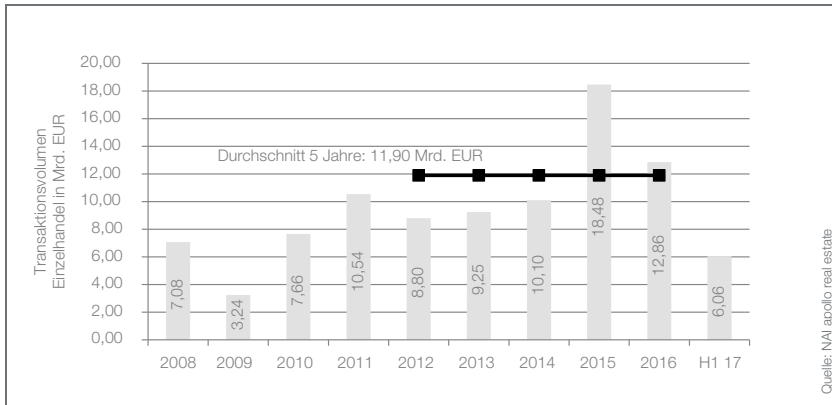
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

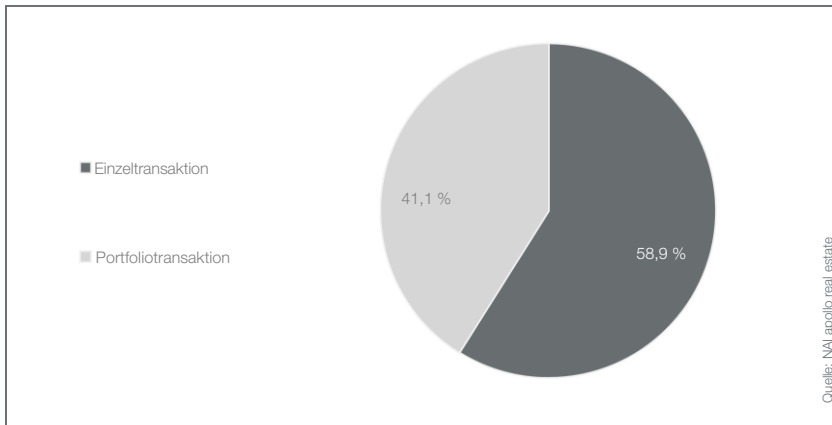


## Transaktionsvolumen Einzelhandel



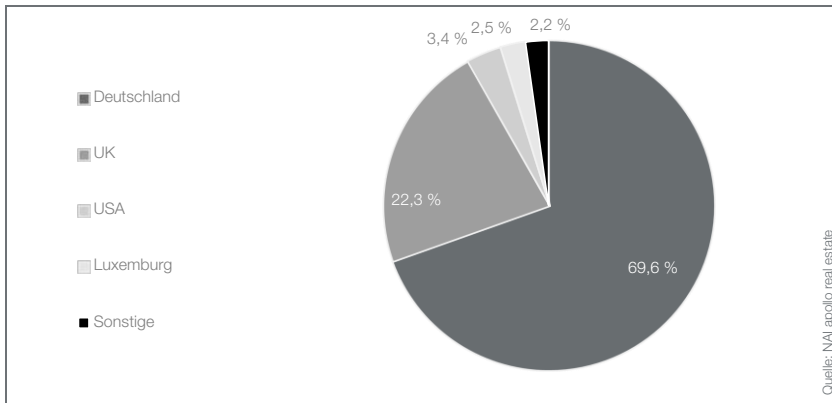
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien setzt im zweiten Quartal die äußerst positive Entwicklung der Vormonate fort. So sind in den vergangenen drei Monaten weitere 2,92 Mrd. Euro in dieser Assetklasse angelegt worden. Für das erste Halbjahr 2017 summiert sich das Volumen auf insgesamt 6,06 Mrd. Euro, womit es eine der besten jemals erfassten Jahreshälften ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beträgt der Zuwachs 52,3 %.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



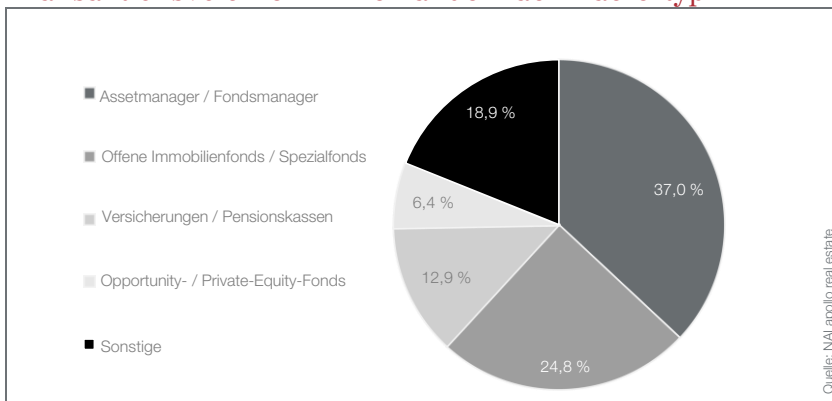
Das Transaktionsgeschehen im ersten Halbjahr 2017 ist im Vergleich zu den ersten drei Monaten unverändert durch Einzeltransaktionen mit rund 3,57 Mrd. Euro (58,9 %-Anteil) bestimmt worden. Portfoliotransaktionen sind für einen Marktanteil von 41,1 % verantwortlich. Der größte Portfoliodeal der ersten sechs Monate ist dabei der Ankauf eines Pakets aus 90 Geschäftshäusern für 687 Mio. Euro durch die Universal-Investment für die Bayerische Versorgungskammer (BVK) von Corestate im zweiten Quartal.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



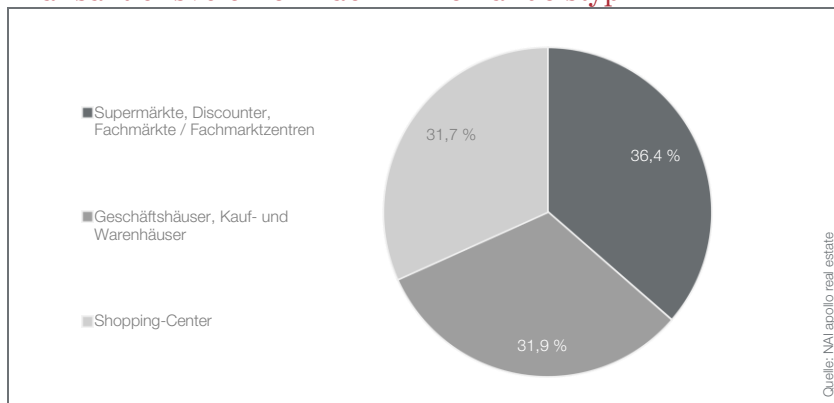
Deutsche Investoren sind in den ersten beiden Quartalen 2017 für über zwei Drittel des Investmentvolumens (69,6 %) verantwortlich und haben damit ihren Marktanteil weiter ausgebaut. Auf ausländische Investoren entfällt entsprechend 30,4 % des Investmentvolumens. Hierunter stehen britische Anleger mit 1,35 Mrd. Euro (22,3 %) hervor.

## Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp

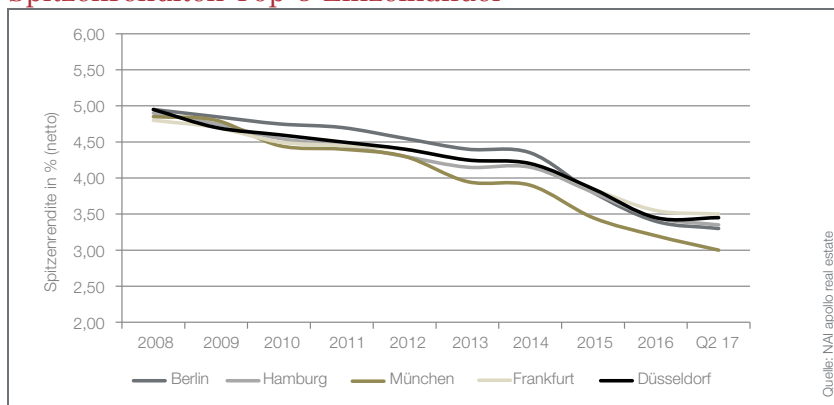


Hinsichtlich des Verkäufertypus wird der Einzelhandelsinvestmentmarkt maßgeblich von „Assetmanager / Fondsmanagern“ sowie „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit zusammen 61,8 % des Volumens das Marktgeschehen dominiert. Infolge des Ankaufs durch die Bayerische Versorgungskammer (BVK) erlangen „Versicherungen / Pensionskassen“ einen Anteil von 12,9 %.

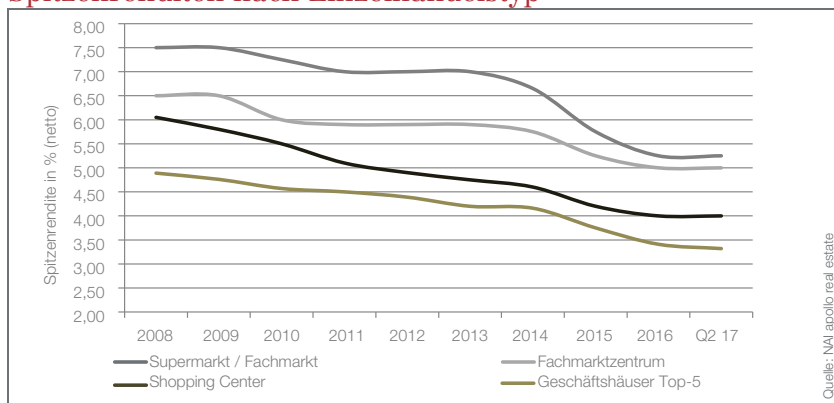
## Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



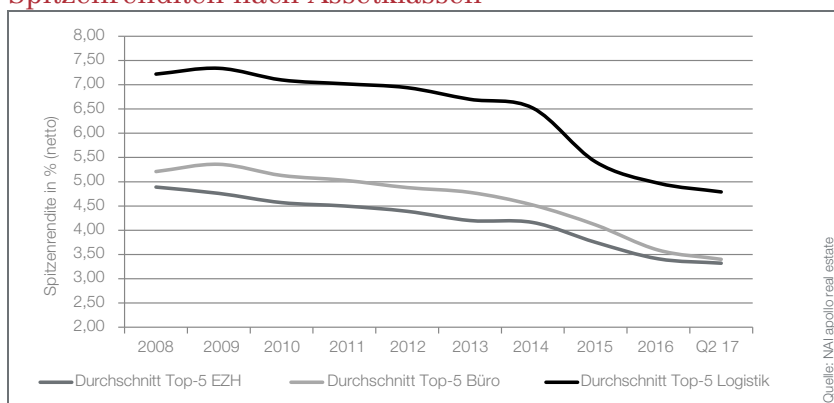
## Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



## Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Nachdem sich die Investmentaktivitäten im ersten Quartal 2017 auf Supermärkte, Discounter, Fachmärkte und Fachmarktzentren konzentriert haben, ist aktuell eine stärkere Gleichverteilung sichtbar. So kommen letztgenannte aktuell auf einen Anteil von 36,4 %. Geschäftshäuser sowie Kauf- und Warenhäuser erreichen zusammen nach Ankäufen in den letzten drei Monaten in Höhe von fast 1,4 Mrd. Euro einen Anteil von 31,9 %. Auf Shopping-Center entfallen nun 31,7 %.

Obwohl die Spitzenrenditen bei Einzelhandelsimmobilien durchschnittlich 5 Basispunkte unter dem ersten Quartal 2017 liegen, zeigt sich die Entwicklung für die einzelnen Top-5 Standorte sehr unterschiedlich. So hat die Spitzenrendite für Geschäftshäuser in München nochmals um 20 Basispunkte auf 3,00 % nachgegeben. Hamburg ist durch eine Reduktion um 5 Basispunkte auf 3,35 % geprägt. In Berlin (3,30 %), Düsseldorf (3,45 %) und Frankfurt (3,50 %) verharren hingegen die Renditen auf Vorquartalsniveau.

Ebenfalls stabil zeigt sich die Entwicklung bei anderen Einzelhandelstypen. Die bundesweiten Spitzenrenditen für Supermärkte / Fachmärkte (5,25 %), für Fachmarktzentren (5,00 %) sowie für Shopping-Center (4,00 %) sind seit dem Jahresende 2016 unverändert.

Die ungebrochene Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien gepaart mit derzeit in der Vermarktung befindlichen Objekten werden auch in der zweiten Hälfte des Jahres zu regen Investmentaktivitäten führen. Insofern wird seitens der NAI apollo real estate für das Gesamtjahr 2017 ein Volumen über dem langjährigen Durchschnitt in Höhe von 11,90 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

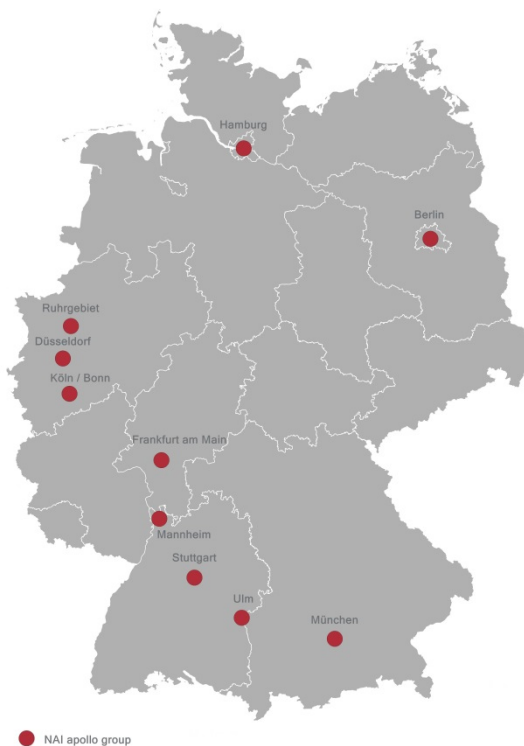
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, Unvollständigheiten 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.