



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2018

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



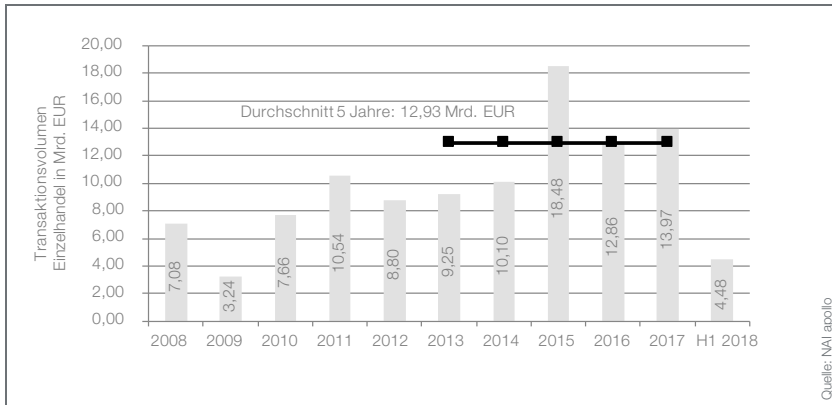
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de



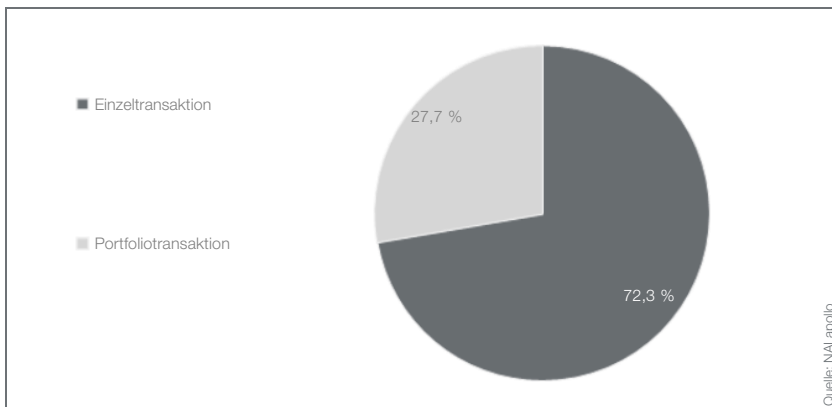
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



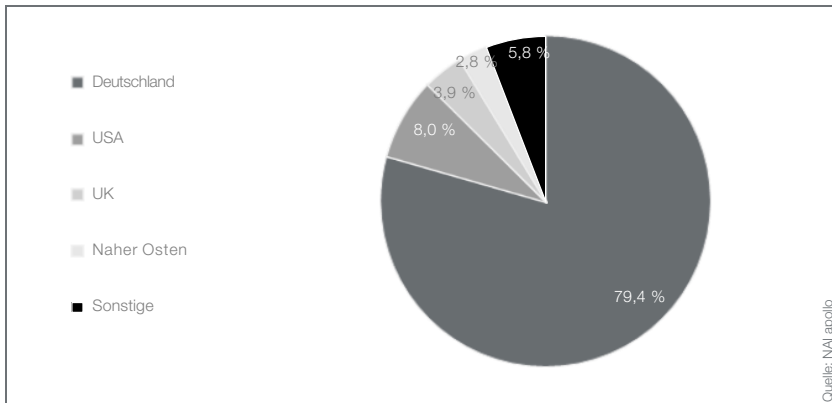
Transaktionsvolumen Einzelhandel



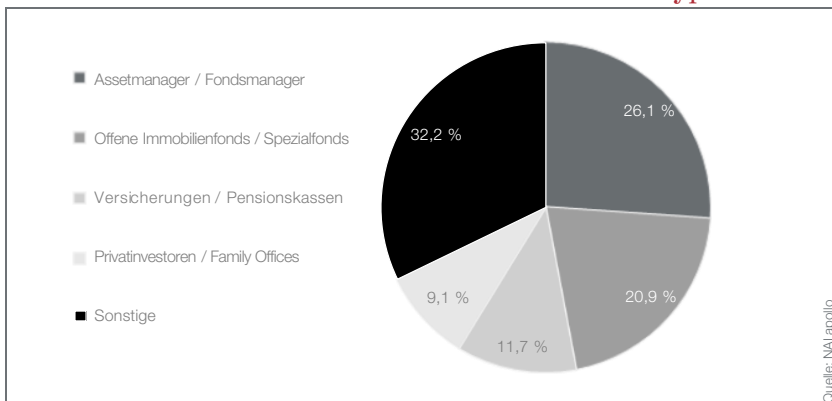
Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



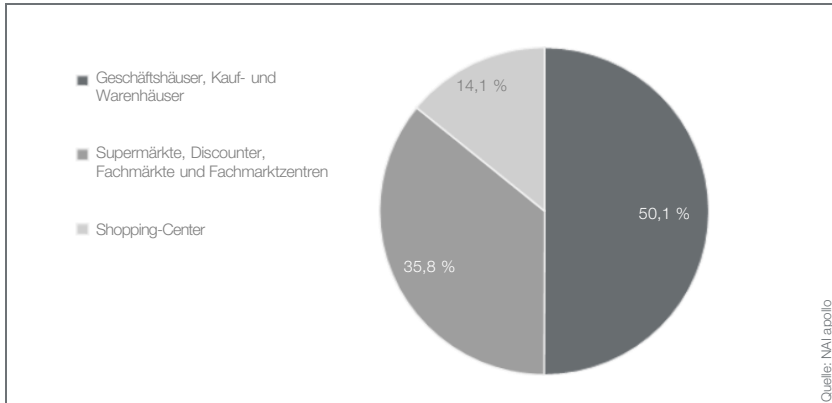
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien verzeichnet im zweiten Quartal 2018 ein Transaktionsvolumen von 2,59 Mrd. Euro. Damit bewegt sich das Volumen deutlich über dem ersten Quartal (1,89 Mrd. Euro), jedoch liegt der kumulierte Halbjahreswert 2018 mit 4,48 Mrd. Euro 26,1 % unter dem Vorjahreszeitraum.

Die Reduzierung des Transaktionsvolumens ist primär auf den spürbaren Rückgang von Portfoliodeals zurückzuführen. Ein hier generierter Umsatz von 1,42 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten des Jahres 2018 stellt ein Minus von 50,1 % im Vergleich zu H1 2017 dar. Einzeltransaktionen liegen mit 3,24 Mrd. Euro lediglich 9,3 % unter dem Vorjahreswert.

Unverändert dominieren deutsche Investoren den Markt für Einzelhandelsinvestments. So entfallen auf diese 3,56 Mrd. Euro bzw. 79,4 %. Ausländische Akteure haben das investierte Kapital um fast 50 % auf rund 0,92 Mrd. Euro reduziert. Dies ist u.a. auch mit dem geringeren Portfoliovolumen, in dem ausländische Anleger verstärkt investiert waren, zu begründen. Zu den ausländischen Akteuren mit den höchsten Anlagevolumina können die USA, UK oder auch der Nahe Osten aufgeführt werden.

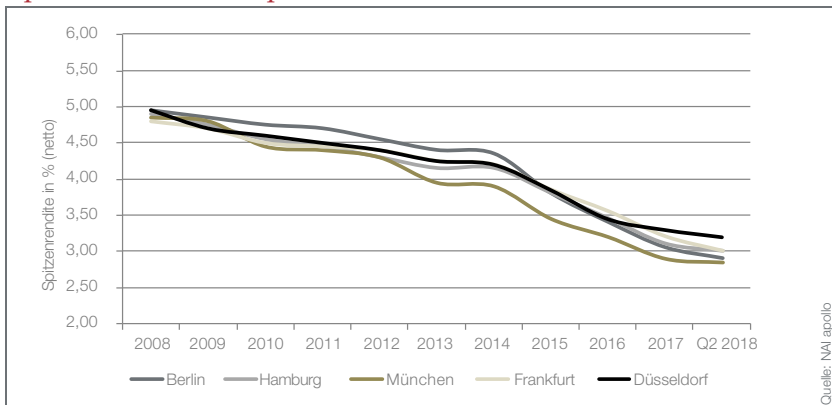
Zu den stärksten Investorentypen zählen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Anteilen von 26,1 % bzw. 20,9 %. Dem Markttrend folgend haben diese aber auch 47,8 % bzw. 37,6 % weniger im Vergleich zum Vorjahreszeitraum investiert. Dahinter folgen „Versicherungen / Pensionskassen“ (11,7 %-Marktanteil) sowie „Privatinvestoren / Family Offices“ (9,1 %-Marktanteil).

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



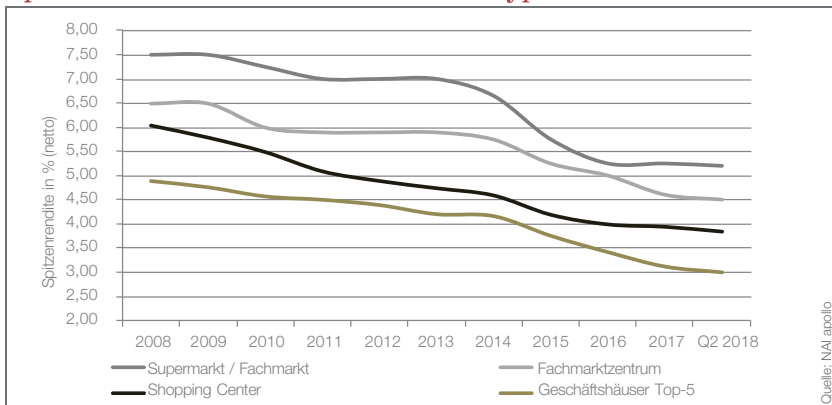
Nachdem im ersten Quartal 2018 der Schwerpunkt der Investmentaktivitäten auf Supermärkten, Discountern, einzelnen Fachmärkten und Fachmarktzentren lag, ist zum Halbjahr eine Dominanz von Geschäftshäusern sowie Kauf- und Warenhäusern sichtbar. Auf letztgenannte entfällt ein Transaktionsvolumen von 2,2 Mrd. Euro, was u.a. auf einige größere Portfoliotransaktionen zurückzuführen ist. Hierzu zählen das DIC HighStreet Balance Portfolio oder auch das Boulevard-Portfolio. Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren sind nun für insgesamt 1,6 Mrd. Euro verantwortlich. Dahinter folgen Shopping-Center mit 0,6 Mrd. Euro

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel



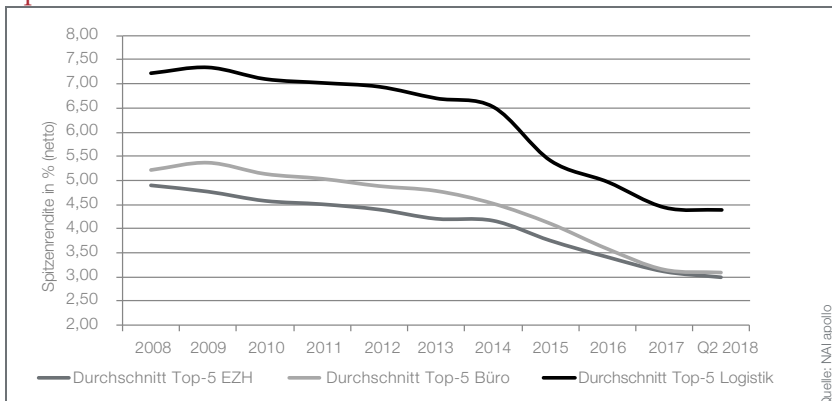
Bei den Renditen ist mittlerweile eine langsame Stabilisierung erkennbar, wenngleich in einigen Märkten eine erneute leichte Abnahme erfasst wurde. So hat die Spitzenrendite für Geschäftshäuser sich in Berlin (2,90 %) und Düsseldorf (3,20 %) mit je 0,10 %-Punkten gegenüber dem Vorquartal nochmals reduziert. München (2,85 %) bewegt sich aktuell 0,05 %-Punkte unter dem Vorquartal. Hingegen verharren Frankfurt und Hamburg unverändert bei je 3,00 %.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Ebenso liegen die bundesweiten Spitzenrenditen für Supermärkte / Fachmärkte mit 5,20 %, für Fachmarktzentren mit 4,50 % sowie für Shopping-Center mit 3,85 % weiter auf dem Niveau des Vorquartals.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Transaktionsgeschehen wird im zweiten Halbjahr nochmals an Dynamik gewinnen, weshalb für das Gesamtjahr 2018 ein Einzelhandelsinvestmentvolumen von mindestens 10 Mrd. Euro prognostiziert werden kann.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

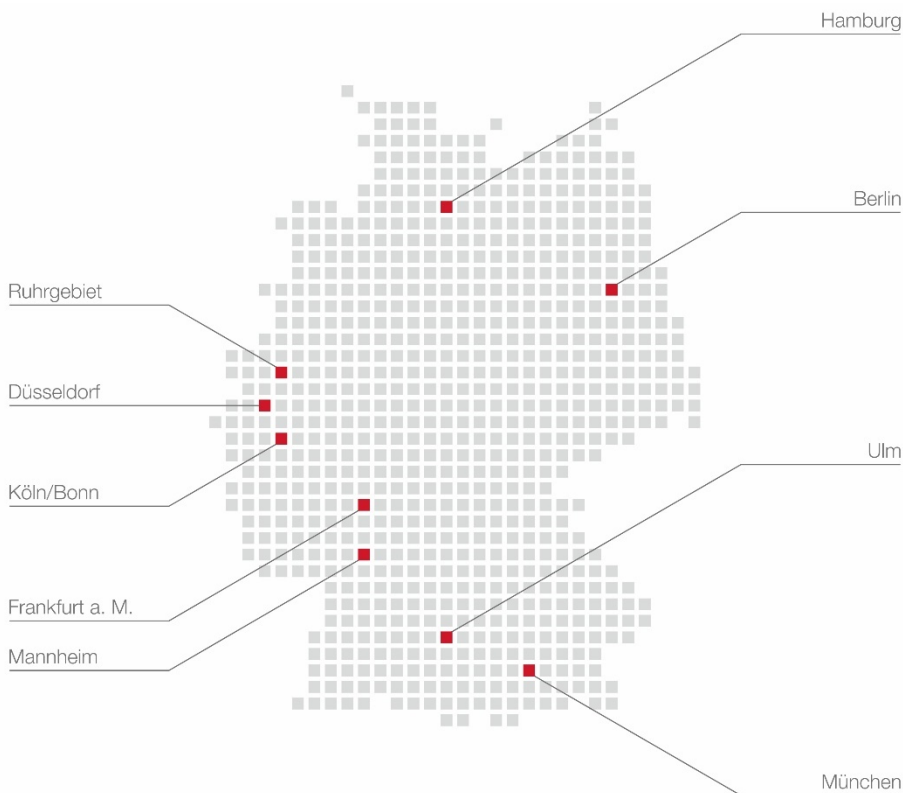
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

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.