



Zahlen und Fakten

Einzelhandelsinvestmentmarkt Deutschland
H1 2019

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



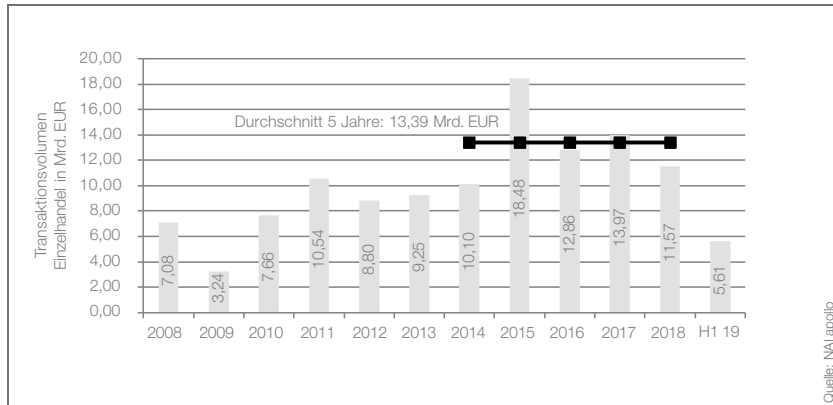
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

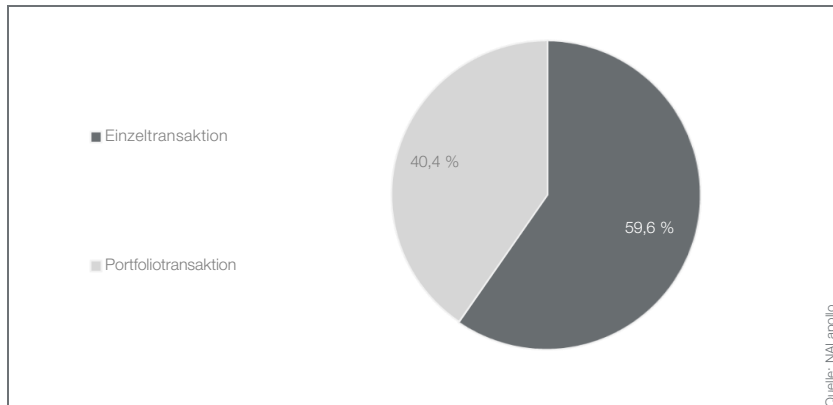


Transaktionsvolumen Einzelhandel



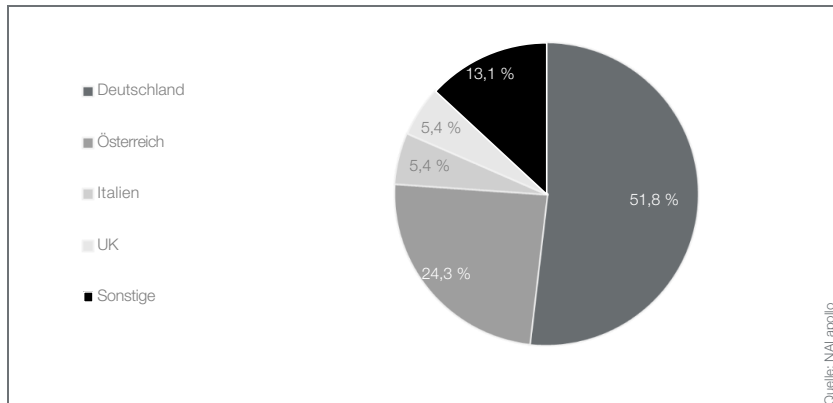
Der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland legt eine beeindruckende erste Jahreshälfte 2019 hin. So beläuft sich das Transaktionsvolumen der ersten sechs Monate auf insgesamt 5,6 Mrd. Euro, womit es 25,0 % über dem Vorjahreswert liegt. Ebenfalls bewegt es sich nahezu auf dem Level des Durchschnitts der ersten Jahreshälften der letzten fünf Jahre (H1 2014 - H1 2019: ca. 5,9 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Transaktionsart



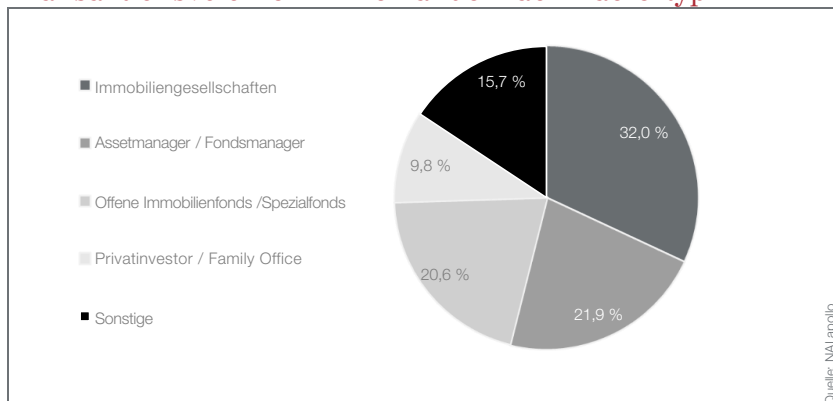
Das Transaktionsgeschehen ist dabei maßgeblich durch die Komplettübernahme von Kaufhof durch Signa geprägt. Dieses Portfolio wurde mit ca. 1,2 Mrd. Euro gewertet. Entsprechend bauen Portfoliodeals ihren Marktanteil von 19,4 % in den ersten drei Monaten 2019 auf nun 40,4 % aus. Mit einem absoluten Volumen von fast 2,3 Mrd. Euro ist der Vorjahreswert fast verdoppelt worden. Einzeltransaktionen sind für ca. 3,3 Mrd. Euro des Geschehens verantwortlich, womit sie sich auf dem Niveau der ersten beiden Quartale 2018 bewegen.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käuferherkunft



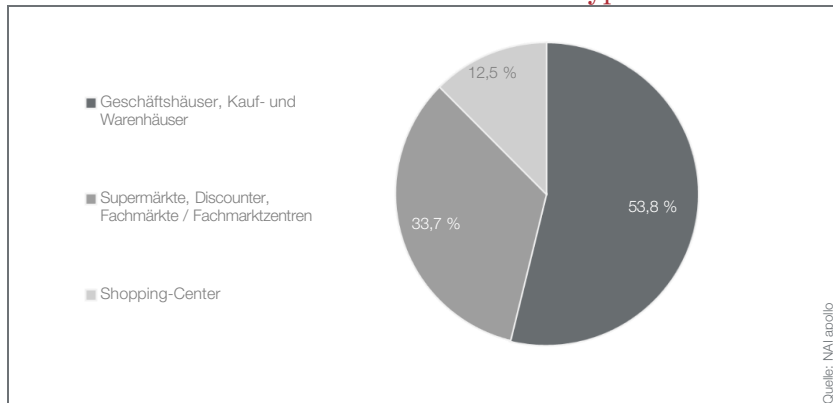
Wenngleich deutsche Anleger mit 2,9 Mrd. Euro weiterhin den Löwenanteil des Transaktionsvolumens stellen, haben österreichische Investoren infolge der Komplettübernahme von Kaufhof weit über 1,3 Mrd. Euro in deutsche Einzelhandelsimmobilien investiert. Dahinter folgen britische und italienische Anleger mit nahezu gleichen Anteilen.

Transaktionsvolumen Einzelhandel nach Käufertyp



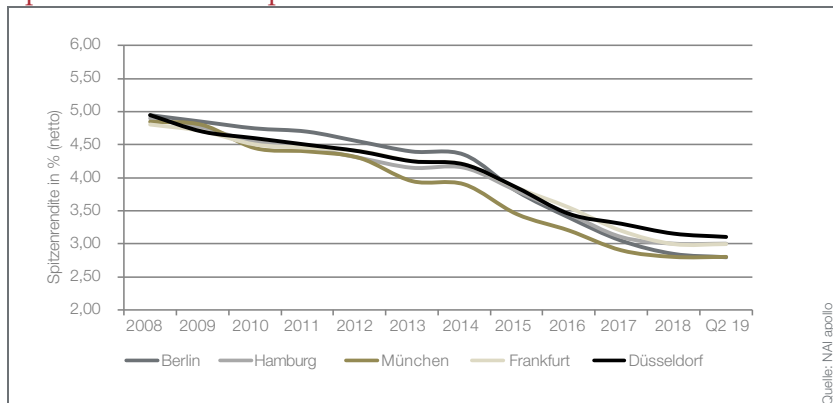
Der erwähnte Großdeal spiegelt sich auch in der Verteilung nach Käufertyp wider. Signa als Immobiliengesellschaft verhilft diesem Käufertyp zu einem Volumen von fast 1,8 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2019. Als zweit- und drittplatzierte präsentieren sich „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“. Hierbei haben letztgenannte ihr Volumen gegenüber dem Vorjahr um ca. ein Viertel gesteigert.

Transaktionsvolumen nach Einzelhandelstyp



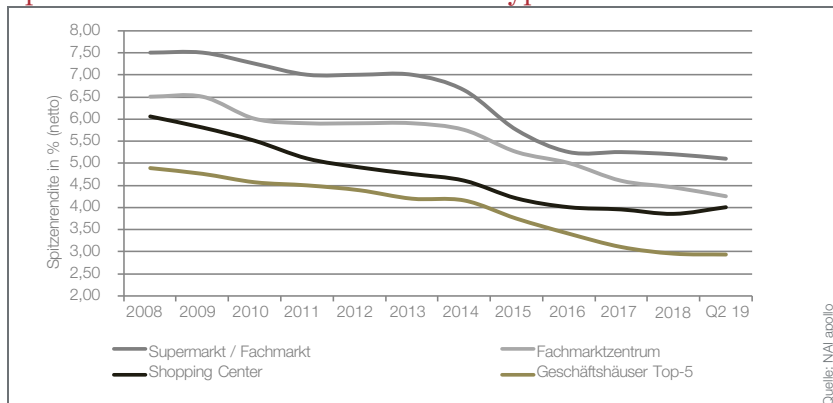
Unter den einzelnen Einzelhandelstypen lässt der Kaufhofdeal mit den dazugehörigen Warenhäusern das verzeichnete Transaktionsvolumen von Geschäfts- sowie Kauf- und Warenhäusern im ersten Halbjahr 2019 auf ca. 3,0 Mrd. Euro ansteigen, ein Plus von rund einem Drittel im Vergleich zum Vorjahresvolumen. Dahinter folgen Supermärkte, Discounter sowie Fachmärkte / Fachmarktzentren, die gemeinsam ein Investmentvolumen in Höhe von fast 1,9 Mrd. Euro verzeichnen. Hier beträgt der Zuwachs gegenüber dem Vorjahreszeitraum 17,4 %. Shopping-Centerinvestments belaufen sich auf ca. 0,7 Mrd. Euro (+10,7 %), wovon die Königsbau-Passage in Stuttgart mit 280 Mio. Euro hervorsteicht.

Spitzenrenditen Top-5 Einzelhandel

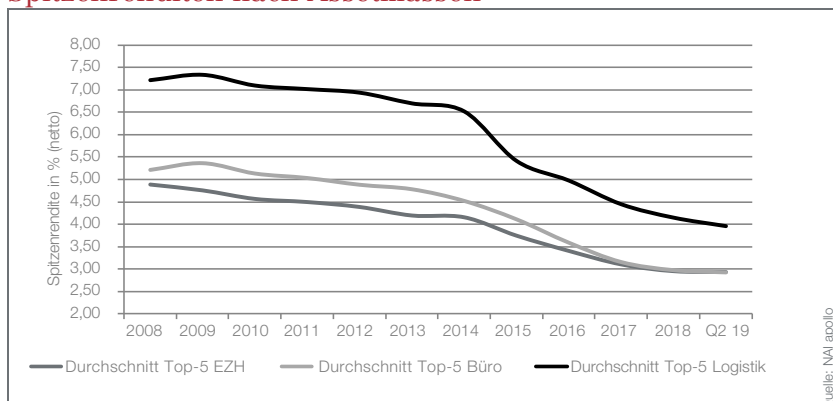


Ohne merkliche Veränderung in den Monaten April bis Juni 2019 zeigen sich die Spitzenrenditen bei Geschäftshäusern in den Top-5 Märkten. So werden für diese in Berlin und München je 2,80 %, in Düsseldorf 3,10 % und in Frankfurt sowie Hamburg jeweils 3,00 % aufgerufen. Bei den anderen Einzelhandelstypen ist eine deutliche Annäherung der Spitzenrenditen von Fachmarktzentren sowie Shopping-Centern erkennbar. Während die Rendite für Fachmarktzentren im zweiten Quartal um weitere 15 Basispunkte abgenommen hat und nun bei 4,25 % notiert, hat diese für Shopping-Center um weitere 0,05 %-Punkte zugelegt auf aktuell 4,00 %. Stabil zeigt sich hingegen die Spitzenrendite für Supermärkte und einzelne Fachmärkte mit 5,10 %.

Spitzenrenditen nach Einzelhandelstyp



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die gegenwärtig in der Vermarktung befindlichen Produkte, wozu auch einige großvolumige Portfolien zählen, werden sich positiv in der zweiten Jahreshälfte niederschlagen. Insofern prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr ein Einzelhandelsinvestmentvolumen von über 10 Mrd. Euro.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

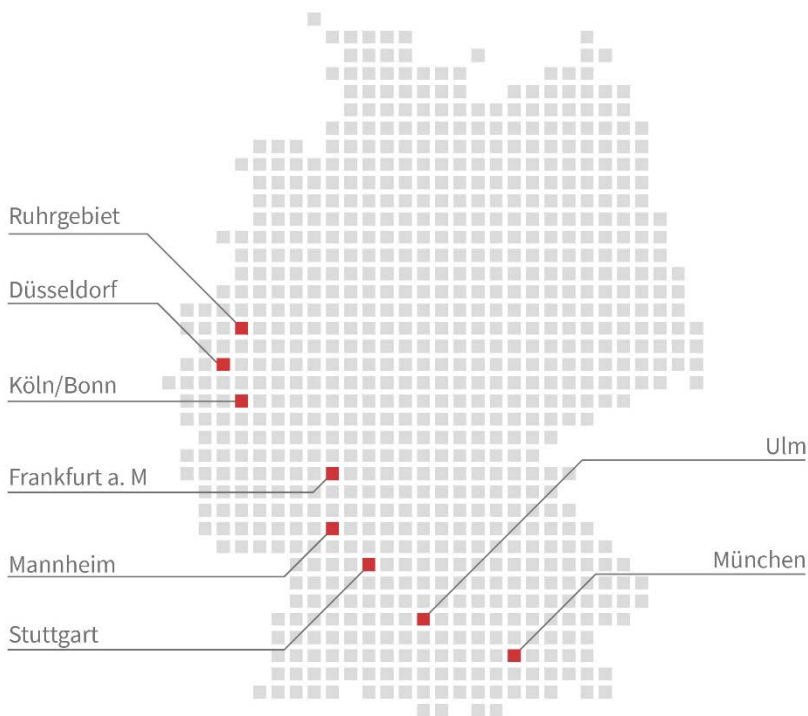
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 2019.

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.