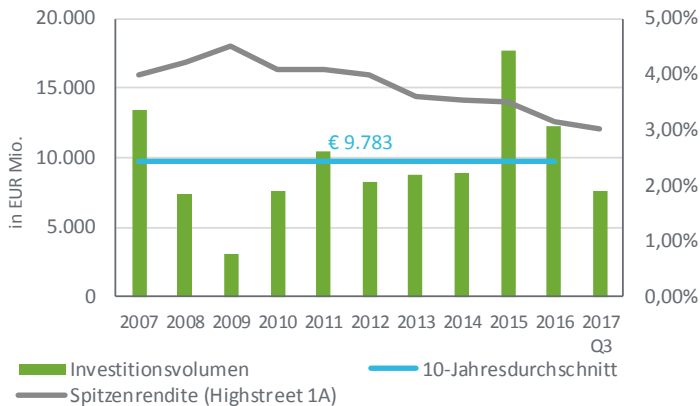


RETAIL INVESTMENTMARKT Q3 2017

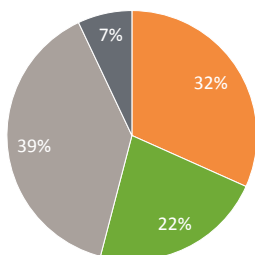
Investmentvolumen



Retail Investmentmarkt Deutschland

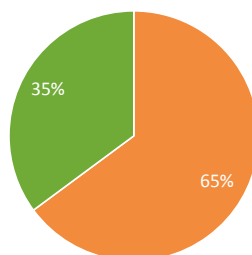
- 2017 wurden bisher rund EUR 7,6 Mrd. in Einzelhandelsimmobilien investiert, ein gutes Ergebnis, im Vergleich zum Vorjahr jedoch ein Minus von 6 %. Am Gesamtumsatz gewerblicher Immobilien von EUR 38,5 Mrd. hält das Einzelhandelssegment einen 20 %-Anteil (Q3 2016: 25 %).
- Einzelhandelsimmobilien sind eine gefragte Assetklasse was sich im aktiven Marktgeschehen widerspiegelt. Doch fehlte in Q3 die Häufung großvolumiger Einzel- oder Portfoliodeals und so blieb das Quartalsergebnis von EUR 2,5 Mrd. deutlich hinter dem Vorjahresergebnis von EUR 4,0 Mrd. zurück.
- Mit einem Anteil von fast 40 % sind Fach- und Supermärkte das umsatzstärkste Segment. Einen Beitrag leistete hier der größte Deal des Quartals: Für rund EUR 400 Mio. kaufte Patrizia ein Portfolio für eine deutsche Versicherung.
- Der Markt wird von einheimischen Käufern dominiert.

Marktanteil der Segmente



■ Highstreet/Geschäftshäuser
■ Einkaufszentren
■ Fachmärkte/Supermärkte
■ Weiterer Einzelhandel

Herkunft der Investoren



■ Deutsche Investoren
■ Ausländische Investoren

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

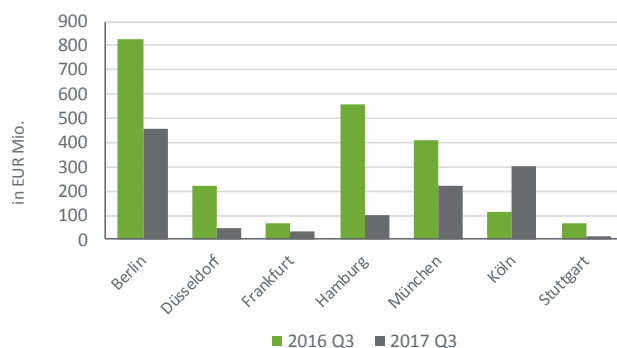
- Arbeitslosigkeit auf dem niedrigsten Niveau seit 1991,
- Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordhoch,
- Löhne und Gehälter tendieren weiter nach oben,
- Anstieg der Inflation seit Ende 2016,
- Zinsen stabil auf niedrigem Niveau,
- BIP-Erwartung für 2017 auf 2,0 % gehoben,
- Solide öffentliche Finanzen,
- Reale private Konsumausgaben stiegen in 2016 um 2 %,
- Konsumklima setzt auch 2017 seinen Aufwärtstrend fort.

DEUTSCHLAND

Einwohner (06-2016)	82,3 Mio.	➔
Arbeitslosenquote (09-2017)	5,5 %	➔
Private Konsumausgaben im Ø je Haushalt und Monat (2015)	2.391 €	➔
Kaufkraft (2016)	21.879 € (Europa: 13.672 €)	➔

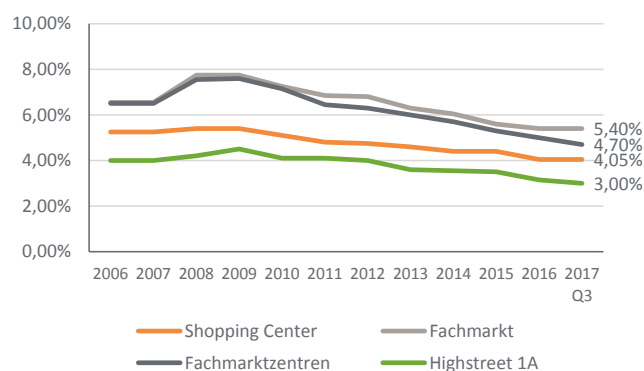
Investmentvolumen nach Stadt (Top-7)

- Das Investmentvolumen der Top-7 Städte summiert sich auf rund EUR 1,12 Mrd. Damit trugen die deutschen Metropolen rund 14,7 % zum Einzelhandelssegment bei (-50,5 % im Vgl. zu Q3 2016). Limitierender Faktor ist weiterhin das mangelnde Angebot, insbesondere von großvolumigem Produkt.
- Die Spitzenposition behält Berlin auch in Q3 mit einem Einzelhandelsinvestmentvolumen von EUR 455 Mio.



Spitzenrenditen nach Segment (Nettoanfang)

- Insbesondere im Highstreet-Segment gibt es für Renditekompressionen kaum Spielraum mehr. Trotzdem konnten die Renditen aufgrund der hohen Nachfrage weiter sinken und so wird die Spitzenrendite nun bei 3,00 % notiert. In Einzelfällen geht sie in absoluten Top-Lagen deutlich unter die 3,00 %-Grenze.
- Ferner sind die Preise für Fachmärkte deutlich gestiegen. Im Vergleich zu Highstreet stellen die Mieten hier jedoch aktuell eher Treiber statt Hindernis dar.



Ausblick „Konsumnation Deutschland“

Eine gute Beschäftigungssituation stärkt die Binnennachfrage und so bewegt sich der Konsumklimaindex weiter auf hohem Niveau. Gleichzeitig verhalf der Anlagedruck im Niedrigzinsumfeld weiterhin dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt zu Höhenflügen und so begrenzt allein Produktmangel das Investmentvolumen im Einzelhandelssegment. Das Jahresendquartal wird das Ergebnis voraussichtlich über die EUR 10 Mrd.-Marke heben, ob das Vorjahresergebnis erreicht werden kann, bleibt abzuwarten.

Marktkennzahlen

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München	Köln	Stuttgart
Retail-Investmentvolumen in EUR Mio.	455	45	30	100	220	300	10
Investmentvolumen gesamt in EUR Mio.	5.900	1.890	3.300	2.040	4.130	1.570	1.000
Spitzenrendite in % (Highstreet 1A) (NAR)	3,10	3,50	3,55	3,20	3,00	3,30	3,50
Spitzenmiete in EUR/qm/Monat (Highstreet 1A)	330	290	310	290	370	250	250
	Highstreet 1A		Shopping Center		Fachmarkt		Fachmarktzentrum
Investmentvolumen in EUR Mio.	2.415		1.705		2.965		
Spitzenrendite in % (NAR)	3,00		4,05		5,40		4,70

Quellen: Thomas Daily, RCA, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, GfK, Avison Young

Avison Young - Germany GmbH

Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Inga Schwarz Head of Research Germany
Tel: +49 40 360 360 41 | inga.schwarz@avisonyoung.com

Jutta Rehfeld Senior Research Analyst
Tel: +49 40 360 360 42 | jutta.rehfeld@avisonyoung.com



avisonyoung.de

Disclaimer

Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2017 Avison Young – Germany GmbH