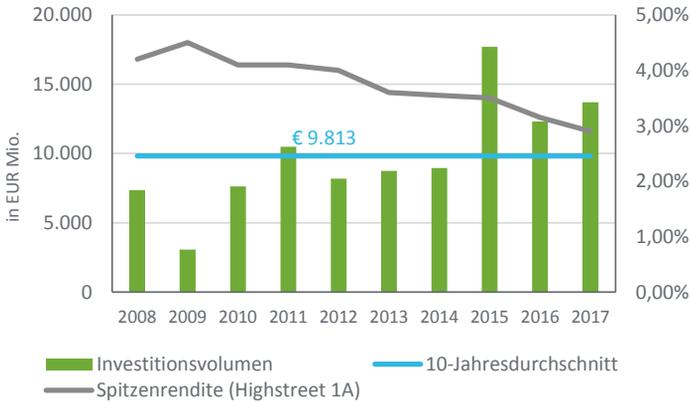


## RETAIL INVESTMENTMARKT Q4 2017

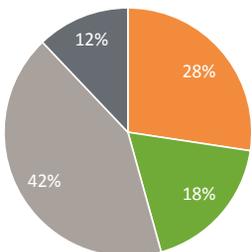
### Investmentvolumen



### Retail Investmentmarkt Deutschland

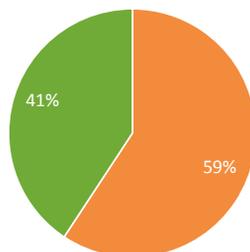
- Im Jahr 2017 wurden rund EUR 13,7 Mrd. in Einzelhandelsimmobilien investiert. Im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 11 % und auch im 10-Jahresvergleich 40 % über Schnitt.
- Im letzten Quartal zog das Einzelhandelsinvestmentvolumen noch einmal an und übertraf mit rund EUR 6,0 Mrd. sogar das 2017er Halbjahresergebnis von EUR 5,1 Mrd. (Q4 2016: EUR 4,2 Mrd.).
- Am gesamten Jahresvolumen gewerblicher Immobilien von EUR 57,0 Mrd. hat das Einzelhandelssegment einen Anteil von 24,0 % (2016: 23,5 %).
- Am umsatzstärksten erwiesen sich 2017 mit einem 42 %-Anteil Fachmarktzentren, Fach- und Supermärkte.
- Der Markt wird von einheimischen Käufern dominiert. Es folgen mit einem Anteil von 24 % europäische Investoren.

### Marktanteil der Segmente



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

### Herkunft der Investoren



- Deutsche Investoren
- Ausländische Investoren

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

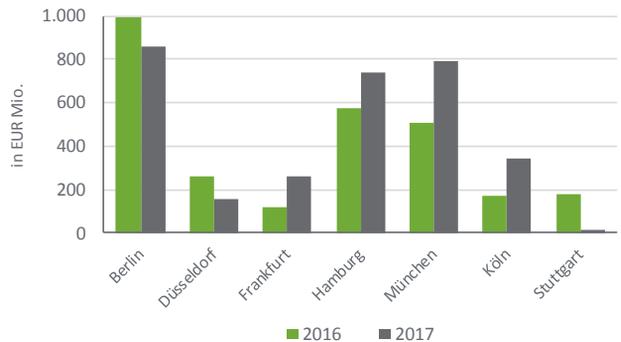
- Arbeitslosigkeit auf dem niedrigsten Niveau seit 1991,
- Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordhoch,
- Löhne und Gehälter tendieren weiter nach oben,
- Inflation bei 1,8%,
- Zinsen stabil auf niedrigem Niveau,
- BIP-Erwartung für 2018 Bei 2,5 %,
- Solide öffentliche Finanzen,
- Private Konsumausgaben 2017 um 2 % höher als im Vorjahr,
- Konsumklima auch 2018 im Aufwärtstrend.

## DEUTSCHLAND

Einwohner (06-2016)	82,3 Mio.	➔
Arbeitslosenquote (12-2017)	5,3 %	➔
Private Konsumausgaben im Ø je Haushalt und Monat (2016)	2.480 €	➔
Kaufkraft (2018) Europa (2017)	22.992 € (Europa: 13.937 €)	➔

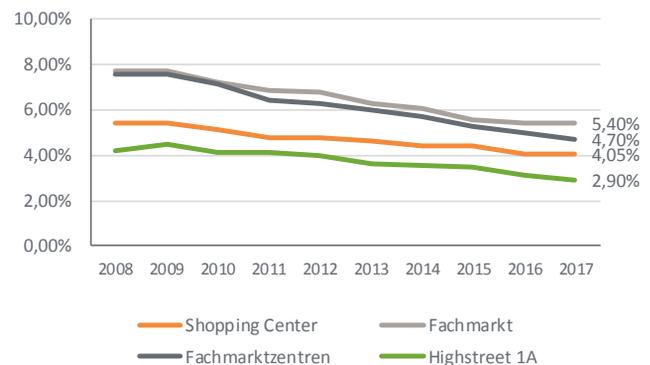
## Investmentvolumen nach Stadt (Top-7)

- Die deutschen Metropolen trugen mit einem Volumen von EUR 3,2 Mrd. rund 23 % zum Einzelhandelssegment bei (2016: EUR 2,8 Mrd.).
- Limitierender Faktor bleibt das mangelnde Angebot, insbesondere von großvolumigem Produkt.
- Berlin, ohnehin mit dem höchsten Jahresumsatz, erzielt auch im Einzelhandelssegment mit EUR 860 Mio. das höchste Ergebnis, bleibt jedoch leicht hinter dem Vorjahresergebnis zurück.



## Spitzenrenditen nach Segment (NAR)

- Die Spitzenrendite für Highstreet-Produkte ist im Jahresverlauf um 25 Basispunkte auf 2,90 % gesunken. In Einzelfällen geht sie in absoluten Top-Lagen deutlich unter die 3,00 %-Grenze.
- Der Spielraum für Renditekompressionen hat sich weiter verengt. Im Highstreetbereich zeigt sich bei der Mietentwicklung tendenziell eine Kehrtwende nach unten. Für Fachmarktzentren/Fachmärkte hingegen stellen die Mieten - abhängig von Standort und Ausstattung - aktuell eher Treiber statt Hindernis dar.



## Ausblick „Konsumnation Deutschland“

Das Beschäftigungsniveau bleibt weiterhin sehr hoch und so tendieren Einkommenserwartung und das Vertrauen in die Wirtschaft weiter nach oben und damit auch der Konsumklimaindex. Auf der Gegenseite bleibt die EZB zögerlich mit der Anpassung des Zinsniveaus. Die Situation, die das Jahr 2017 dominierte, wird auch 2018 prägen: Produktmangel wird das Investmentvolumen im Einzelhandelssegment limitieren. Aufgrund der positiven Mietentwicklung bevorzugen Investoren jedoch zunehmend die Investition in Fachmarktzentren, Fach- und Supermärkte.

## Marktkennzahlen

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	München	Köln	Stuttgart
Retail-Investmentvolumen in EUR Mio.	860	160	260	740	790	340	15
Investmentvolumen gesamt in EUR Mio.	7.660	3.000	6.600	3.360	5.250	2.045	1.350
Spitzenrendite in % (Highstreet 1A, NAR)	3,00	3,50	3,50	3,20	2,90	3,30	3,50
Spitzenmiete in EUR/qm/Monat (Highstreet 1A)	330	290	310	290	370	250	250
	<b>Highstreet 1A</b>		<b>Shopping Center</b>		<b>Fachmarkt</b>		<b>Fachmarktzentrum</b>
Investmentvolumen in EUR Mio.	3.750		2.505		5.790		
Spitzenrendite in % (NAR)	2,90		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. © 2018 Avison Young – Germany GmbH