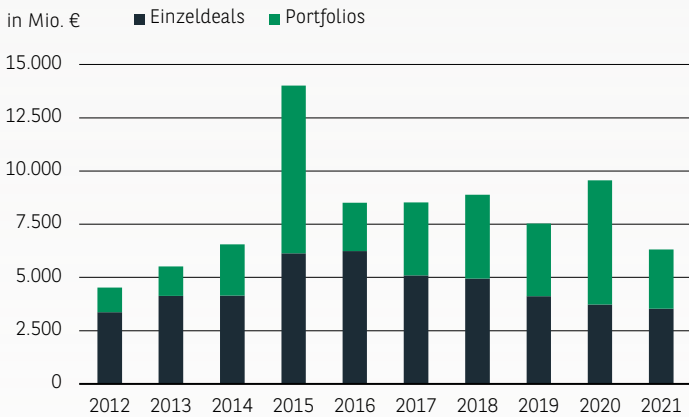




At a Glance **Q3 2021**

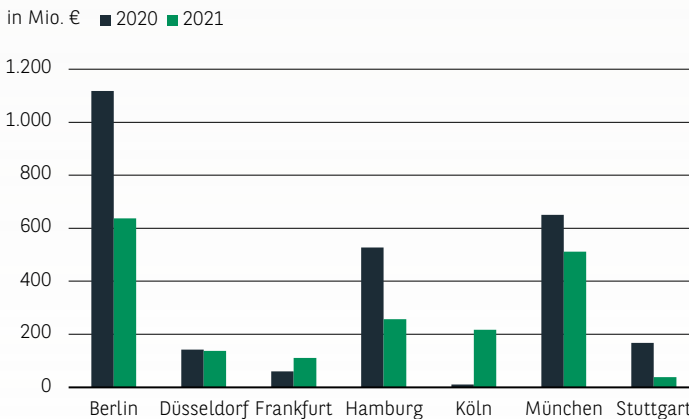
RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Retail-Investments in Deutschland Q1-3



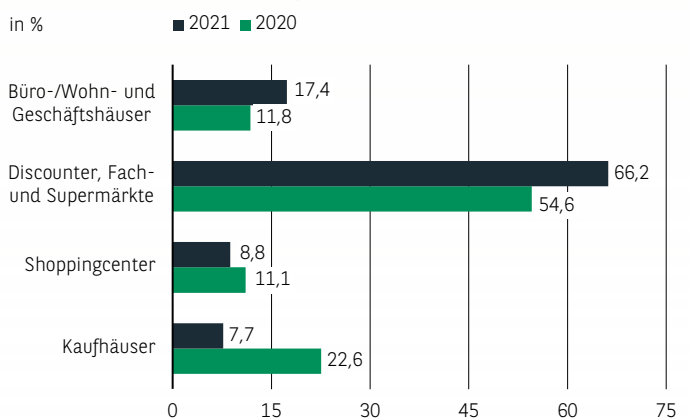
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Retail-Investments an den A-Standorten Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Retail-Investments nach Objektart in Deutschland Q1-3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ NIEDRIGER UMSATZ, ABER GUTE BILANZ IM DRITTEN QUARTAL

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 6,3 Mrd. € in den ersten drei Quartalen erreicht der Retail-Investmentmarkt insgesamt ein schwächeres Resultat und verpasst sowohl das Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-34 %) als auch den langjährigen Durchschnittswert (-21 %) deutlich. Betrachtet man allerdings nur das dritte Quartal ergibt sich ein anderes Bild: Der Retail-Investmentmarkt verbuchte in den vergangenen drei Monaten mit einem Umsatz von 3,5 Mrd. € das beste Quartalsergebnis seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Befeuert wurde das Ergebnis im dritten Quartal einmal mehr durch Investments im Fach- bzw. Lebensmittelsegment. Mit einem Portfolio aus ehemaligen REAL-Märkten sowie dem Touchdown- und Power Bowl Portfolio haben gleich mehrere Paketverkäufe zu einem hohen Umsatz in den Monaten zwischen Juli und September beigetragen. In der Summe blieben Portfolios (2,8 Mrd. €) jedoch genau wie Einzelverkäufe (3,5 Mrd. €) um 22 % bzw. 20 % hinter ihren zehnjährigen Durchschnittswerten zurück.

➤ A-STÄDTE: NUR KNAPP 2 MRD. €, UMSATZANTEIL BEI 30 %

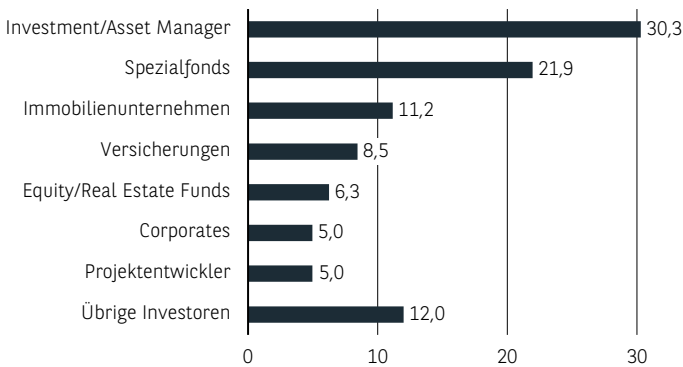
Die wenigen großvolumigen Einzelverkäufe in den A-Städten, die zumeist den Unterschied zwischen hohen und niedrigen Volumina der Top-Märkte ausmachen, kommen im Resultat der größten Einzelhandelsmetropolen zum Ausdruck: So ist das Investmentvolumen der A-Standorte (1,9 Mrd. €) um 29 % gesunken, während sich ihr Umsatzanteil, der bei 30 % liegt, vor dem Hintergrund des deutlich niedrigeren Gesamtergebnisses nur marginal verändert hat. Traditionell wie auch aktuell an der Spitze liegt Berlin (638 Mio. €), wo Investments in ganz unterschiedlichen Objektarten registriert wurden. Über eine halbe Milliarde Euro wurde zudem in München investiert (511 Mio. €), womit die bayrische Landeshauptstadt im Gegensatz zur Bundeshauptstadt eine überdurchschnittliche Bilanz erzielt. Deutlich dahinter folgt Hamburg (258 Mio. €), vor Köln (217 Mio. €), Düsseldorf (137 Mio. €), Frankfurt (111 Mio. €) und Stuttgart (38 Mio. €). Insgesamt lässt sich die große Bedeutung von Geschäftshäusern in den Top-Städten festhalten, die gut 61 % der Einzeldeals auf sich vereinen.

➤ AUFWIND IN Q3 MIT FACHMÄRKTEN VERBUNDEN

Die wichtige Rolle, die Fach- und Lebensmittel-Investments einnehmen, wird dadurch unterstrichen, dass diese das Portfoliosegment im dritten Quartal alleine bespielt haben und damit 74 % des Umsatzes der letzten drei Monate generieren konnten. Im gesamten Betrachtungszeitraum waren es knapp 4,2 Mrd. € und gut 66 % des Volumens. Umfangreich beteiligt sind zudem Geschäftshäuser (17 %). Shoppingcenter (9 %) und Kaufhäuser (8 %) fallen dagegen unter die 10%-Marke.

Retail-Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021

in %

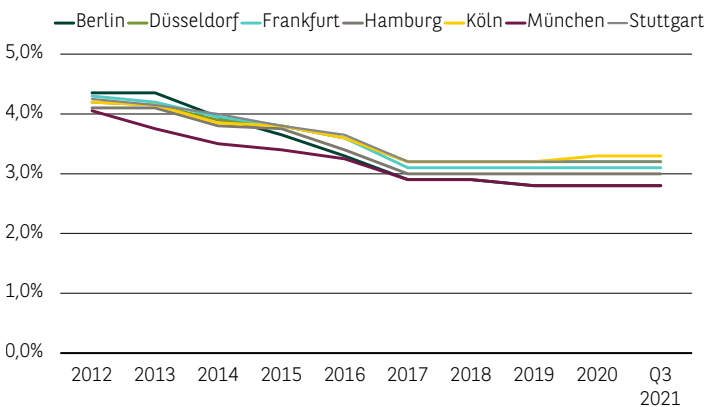


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

INVESTMENT/ASSET MANAGER VOR SPEZIALFONDS

Rund die Hälfte des Transaktionsvolumens auf dem Retail-Investmentmarkt verteilt sich nach den ersten drei Quartalen auf zwei Anlegergruppen. Mit gut 30 % setzen sich Investment/Asset Manager an die Spitze des Tableaus und verweisen die gerade auch im Retail-Sektor traditionell starken Spezialfonds mit fast 22 % auf den zweiten Rang. Wenig verwunderlich ist in diesem Zusammenhang, dass beide Investorengruppen in erster Linie auf die Fachmarktsparte setzen und sich hierbei insbesondere im Portfoliosegment aktiv zeigen. Während wesentlich mehr Deals auf das Konto von Spezialfonds gehen, tätigen die Investment/Asset Manager häufiger größere Investments, was sich im deutlich höheren durchschnittlichen Dealvolumen dieser Käufergruppe widerspiegelt. Dahinter schließen sich mit gut 11 % Immobilienunternehmen an, gefolgt von Versicherungen (knapp 9 %), Equity/Real Estate Funds (gut 6 %) sowie Corporates und Projektentwickler (jeweils 5 %). Der Umsatzanteil internationaler Investoren liegt bei gut 24 % und damit erneut unterhalb des Wertes für den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt (fast 38 %).

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten

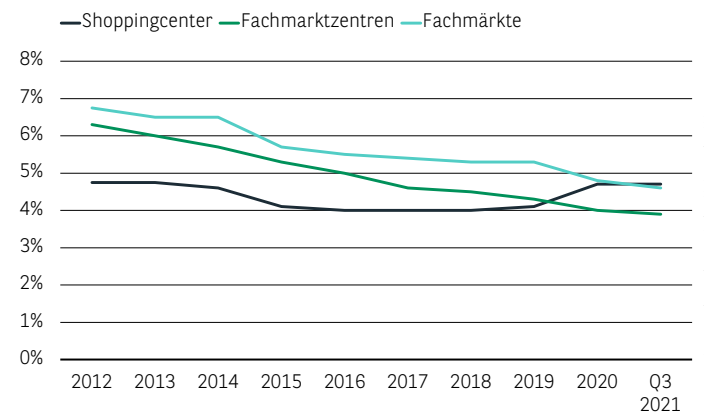


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

FACHMÄRKTE TEURER, GESCHÄFTSHÄUSER STABIL

Bezogen auf die verschiedenen A-Standorte ist bei den in den ersten neun Monaten abgeschlossenen Verkäufen im Highstreet-Segment weiterhin eine Seitwärtsbewegung der Spitzenrenditen zu beobachten. Vor diesem Hintergrund liegen Core-Objekte in den absoluten Top-Lagen von Berlin und München weiterhin gleichauf (jeweils 2,80 %), vor Hamburg (3,00 %), Frankfurt (3,10 %), Düsseldorf (3,20 %), Stuttgart (3,20 %) und Köln (3,30 %). Differenziert nach Objektarten zeichnet sich dagegen die hohe Attraktivität der Fachmarktsparte in der Renditekompression über die vergangenen 12 Monate ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angebundenen Fachmarktzentren (3,90 %) sowie einzelnen Fachmärkten (4,60 %) sind die Spitzenrenditen kontinuierlich und im Vergleich zum dritten Quartal 2020 um 20 bzw. 40 Basispunkte gesunken. Damit sind beide Objektarten inzwischen in der Spitze teurer als Shoppingcenter, die bei 4,70 % notieren.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Gesamtumsatz nach den ersten drei Quartalen nicht für den Retail-Investmentmarkt spricht, lohnt es sich die einzelnen Treiber des Resultats zu betrachten. Hierzu gehört u. a. das gute Ergebnis im dritten Quartal, das Auftrieb für die Jahresendrallye geben könnte. Darüber hinaus kann der Retail-Sektor immer wieder auf das Fachmarkt- und Lebensmittelsegment zählen, das zum einen die Portfoliosparte belebt und zum anderen als konstanter Umsatztreiber für den Gesamtmarkt fungiert. Bei den Highstreet-Investments sind zudem die zahlreichen Geschäftshaustransaktionen zu nennen, die zwar überwiegend auf die kleineren Größenklassen entfallen und sich deshalb nicht entscheidend in der Bilanz niederschlagen, aber dennoch zur Belebung beitragen, das Marktstimmung verbessern und die Aufmerksamkeit für Retail-Investments erhöhen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Scharf, Co-Head of Retail Services | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | christoph.scharf@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de