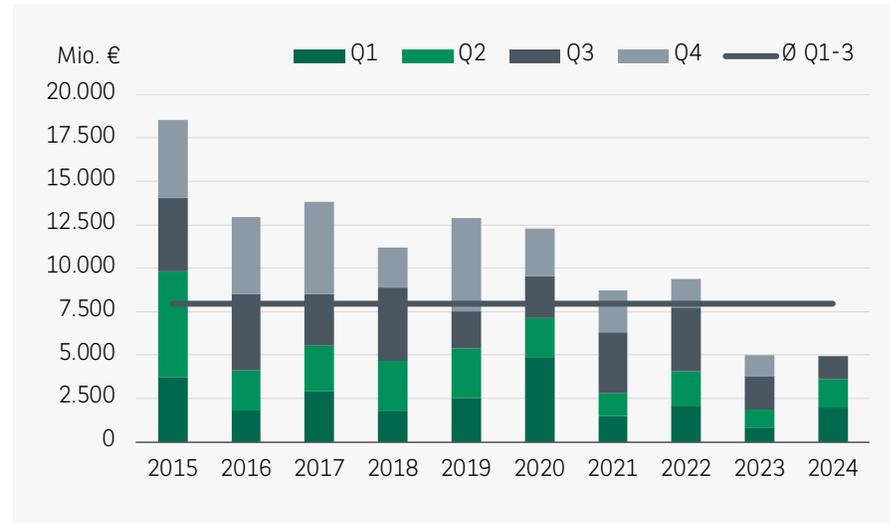


DEUTSCHLAND

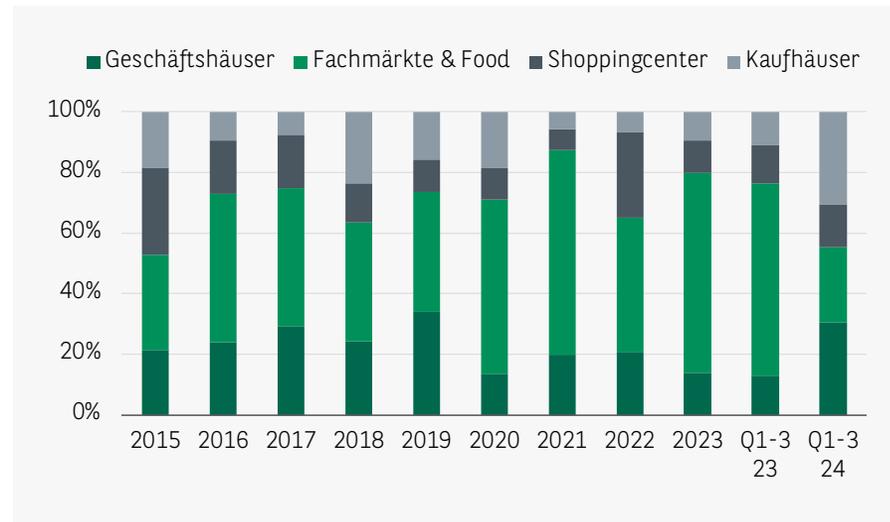
REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



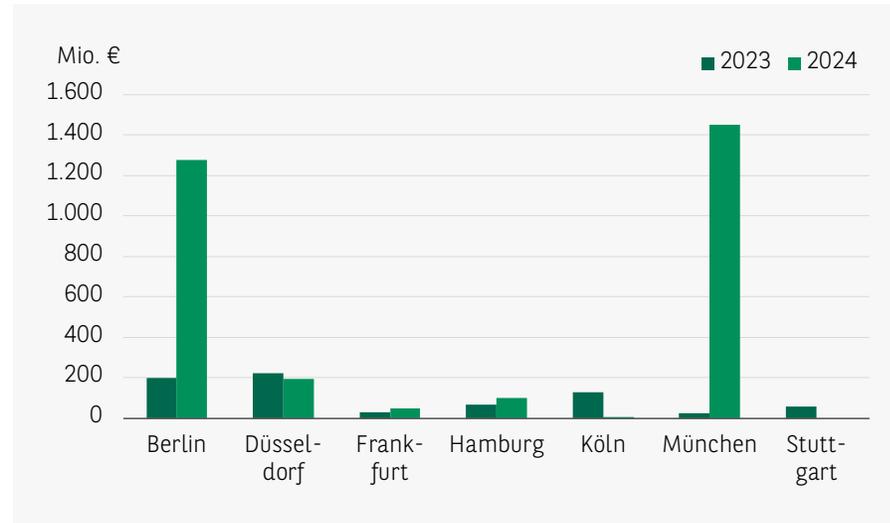
Retail-Investments nach Objektart Q1-3



RETAIL-INVESTMENTS IM ASSETKLASSEN-RANKING WEITER VORNE, UMSATZSTEIGERUNG UM 30 %

- Vor dem Hintergrund der sich langsam verbessernden Marktbedingungen kann der Retail-Investmentmarkt zum Ende des dritten Quartals eine zufriedenstellende Zwischenbilanz vermelden. Auch wenn der langjährige Durchschnittswert (knapp 8 Mrd. €) mit einem Transaktionsvolumen von aktuell 4,9 Mrd. € noch nicht wieder erreicht werden konnte (-38 %), ist die deutliche Umsatzsteigerung gegenüber 2023 als Indiz für das zurückkehrende Vertrauen von Investoren in ein baldiges Ende der Preisfindungsphase zu werten. In diesem Zusammenhang lag das Volumen, das in den ersten neun Monaten generiert werden konnte, bereits Ende September auf dem Niveau des Gesamtjahres 2023 (+30 % ggü. Q1-3 2023).
- Erfreulich ist zudem der Blick auf das Ranking der Top-Assetklassen, wobei Retail-Objekte im dritten Quartal in Folge die Führung in der Auswertung nach Objektarten übernehmen. Mit einem Umsatzanteil von 27 % setzen sie sich vor die Logistik- (4,4 Mrd. €; 25 %) sowie die Office-Investments (3,6 Mrd. €; 20 %).
- Betrachtet man die beiden Segmente der Einzeldeals und der Portfolioverkäufe, stechen vor allem die Transaktionen einzelner Retail-Assets heraus: Mit einem Volumen von rund 4,2 Mrd. € schneiden sie im Vergleich der letzten fünf Jahre sogar überdurchschnittlich ab (+20 %). Im Portfoliosektor (703 Mio. €) ist das Marktgeschehen in den kleinen Segmenten rege, während große Umsatztreiber, die oftmals mit Unternehmensübernahmen in Verbindung stehen, derzeit fehlen.
- Bei den Objektarten konnten Shoppingcenter (anteilig 14 %) u. a. durch die Münchener Pasing Arcaden aufholen und den größten Deal der letzten Monate verbuchen. Die drei weiteren Segmente der Kauf- und Geschäftshäuser sowie Fachmärkte liegen mit hohen Marktanteilen zwischen 25 und 31 % dicht beieinander, was für die gute Dynamik im Highstreet- und im Food-Sektor spricht.

Retail-Investments an den A-Standorten Q1-3



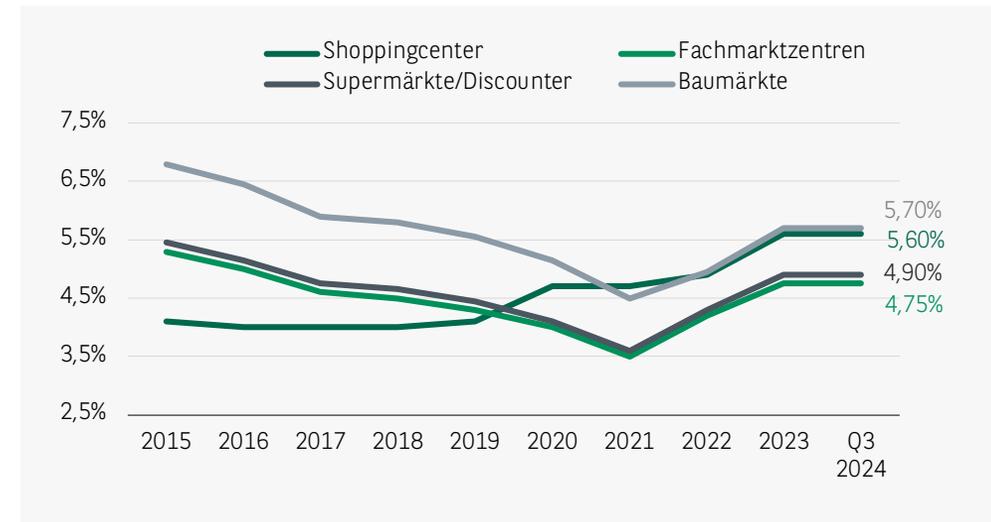
A-STÄDTE: 3,1 MRD. € DURCH EINZELNE BIG DEALS, KEINE WEITEREN RENDITE-ANPASSUNGEN

- In den Top-Märkten steht das Retail-Investmentvolumen weiterhin in enger Verbindung mit einzelnen Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Demnach konnten nur München (fast 1,5 Mrd. €) und Berlin (knapp 1,3 Mrd. €) durch die Fünf Höfe, die Pasing Arcaden, die Maximilianstraße 12-14 und den KaDeWe-Deal hohe Volumina generieren. Abseits dieser Umsatztreiber sind in den A-Städten immer wieder kleinere Geschäftshaus- und Kaufhaus-Deals sowie Food-Transaktionen zu verzeichnen, die beim Gesamtumsatz nur geringfügig ins Gewicht fallen. In der Summe stehen für die A-Standorte nach den ersten drei Quartalen rund 3,1 Mrd. € (anteilig 62 %) zu Buche.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren in den ersten neun Monaten keine weiteren Anpassungen zu verzeichnen. Damit ordnen sich die sieben A-Standorte in einer Range zwischen 3,45 % und 3,95 % ein. Fachmarktzentren notieren derweil bei 4,75 %, einzelne Lebensmittler bei 4,90 %, Shoppingcenter liegen bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Nach den ersten drei Quartalen haben sich die Anzeichen verfestigt, dass die Erholungsphase auf den Investmentmärkten zwar noch nicht abgeschlossen ist, aber kontinuierlich voranschreitet.
- Eine besondere Stellung nimmt hierbei aktuell der Retail-Investmentmarkt ein, der in erster Linie durch sein breites Spektrum verschiedener Objektarten mit ganz unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen eine vergleichsweise große Investoren-Range anspricht. Das sehr diversifizierte Produktportfolio der Einzelhandelssparte scheint im Assetklassenvergleich derzeit ein wichtiger Wettbewerbsvorteil zu sein, den Retail-Investments zunehmend für sich nutzen können.
- Neben der breiten Umsatzverteilung auf die Objektarten sprechen unter anderem die erhöhte Dynamik im Highstreet-Sektor, das gute Volumen im Einzeldeal-Segment sowie die zunehmend zum Abschluss kommenden Großdeals für das spürbar verbesserte Marktsentiment.
- Vor diesem Hintergrund ist für das Schlussquartal zwar nicht von einer Jahresend-rallye auszugehen, eine deutliche Umsatzsteigerung zum Vorjahr ist dem Retail-Investmentmarkt allerdings bereits Ende September nicht mehr zu nehmen. Damit das Volumen letztendlich wieder in den Bereich des langjährigen Durchschnittswerts rücken kann, fehlen die großvolumigen Portfolios, die aktuell assetklassen-übergreifend nur vereinzelt zu beobachten sind. Gerade in diesem Segment gibt es jedoch noch einige Verkaufsprozesse, die sich bereits auf der Zielgerade befinden.
- In der Entwicklung der Spitzenrenditen bestätigt sich die Tendenz, dass die Preis-anpassungsprozesse inzwischen spürbar an Dynamik verloren haben. Aus heutiger Sicht ist für das vierte Quartal demnach mit keinen weiteren Renditeanpassungen zu rechnen.

Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.793	4.917	29,6%
Portfolioanteil (%)	52,0%	14,3%	-37,8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	47,9%	58,6%	10,7%-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	19,3%	62,4%	43,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	42,0%	44,7%	2,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,65%	3,70%	5 bp
Düsseldorf	3,95%	3,95%	0 bp
Frankfurt	3,75%	3,75%	0 bp
Hamburg	3,75%	3,75%	0 bp
Köln	3,80%	3,85%	5 bp
München	3,45%	3,45%	0 bp
Stuttgart	3,85%	3,85%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christoph Scharf
Head of Retail Services
Managing Director

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin
Tel. +49 (0)30-884 65-0
E-Mail: christoph.scharf@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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 als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN