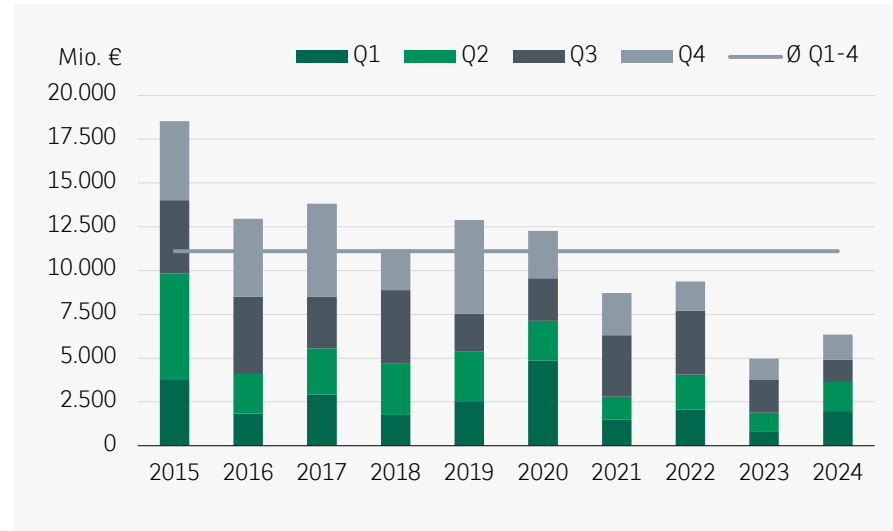


DEUTSCHLAND

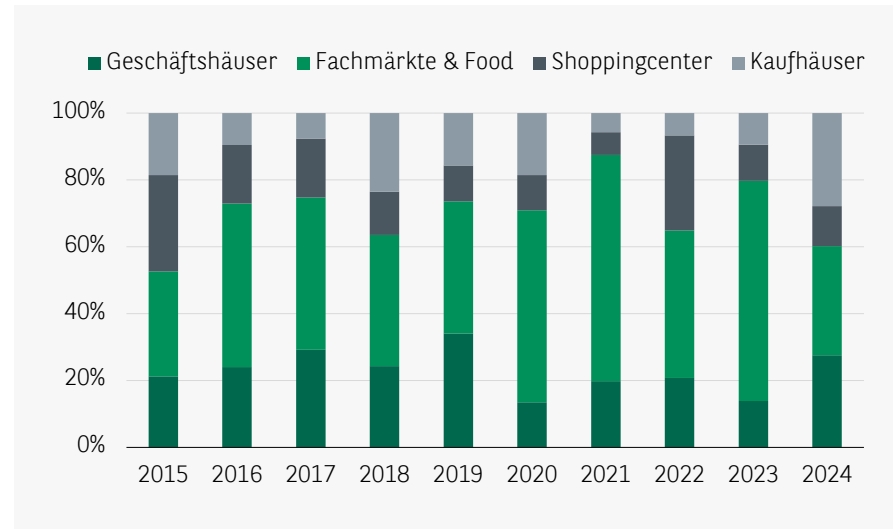
# REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

2024

## Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



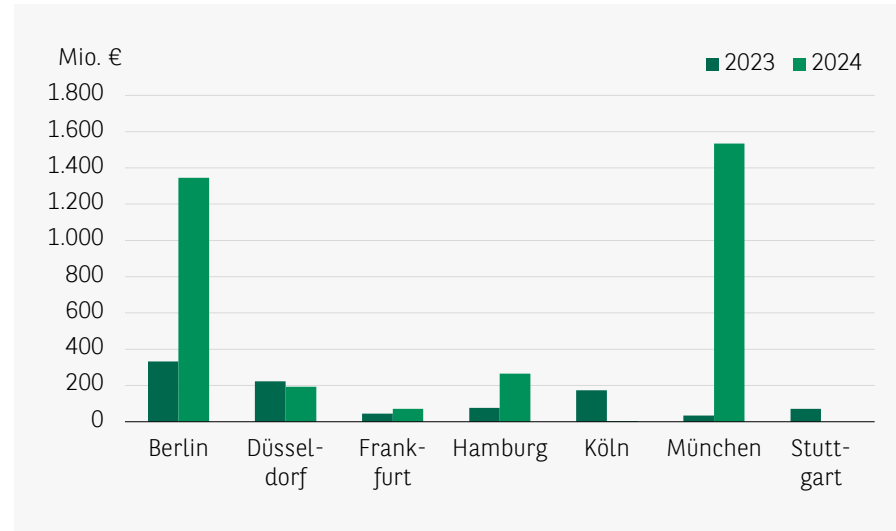
## Retail-Investments nach Objektart



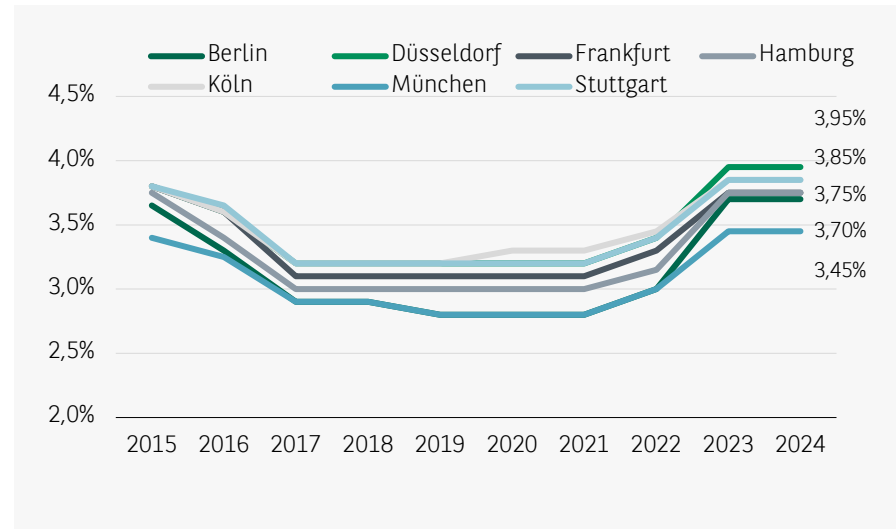
## NACH JAHRESENDRALLYE BEI DEN PORTFOLIOS DEUTLICHSTER UMSATZANSTIEG IM ASSETKLASSEN-VERGLEICH

- Auch wenn die Resultate der Jahre vor 2023 noch nicht wieder erreicht sind, konnte der Retail-Investmentmarkt das in den letzten 12 Monaten kontinuierlich verbesserte Marktsentiment für sich nutzen und eine gute Gesamtbilanz im Jahr 2024 erzielen. Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt rund 6,3 Mrd. € wurde das schwache Vorjahresergebnis um fast 28 % übertroffen.
- Die Führungsposition unter den Objektarten, die der Retail-Sektor im Jahresverlauf innehatte, wurde in der Gesamtbetrachtung zwar knapp an die Logistik-Investments abgeben (rund 6,9 Mrd. €). Der im Vorjahresvergleich mit Abstand größte Umsatzsprung geht allerdings auf das Konto der Einzelhandelssparte, was als klares Indiz für den positiven Trend der Assetklasse zu werten ist.
- Im vierten Quartal konnten gleich mehrere lebensmittelgeankerte Paketverkäufe kurz vor Jahresende über die Ziellinie gebracht werden und das Portfoliovolumen in die Höhe treiben. In Summe flossen rund 1,2 Mrd. € in Portfolios (anteilig 19 %), während Einzelverkäufe auf fast 5,2 Mrd. € kommen (anteilig 81 %).
- Ein Faktor, der für die aktuell breite und vielschichtige Nachfragestruktur im Retail-Investment Segment spricht, spiegelt sich in der Umsatzverteilung auf die Objektarten wider: So kommen mit dem Fachmarkt- bzw. Food-Sektor (anteilig 33 %) sowie den Geschäftshäusern und den Kaufhaus-Assets (jeweils rund 28 %) gleich drei von vier Retail-Sparten auf sehr umfangreiche Marktanteile. Darüber hinaus konnten auch Shoppingcenter nicht zuletzt durch den Verkauf der Münchener Pasing Arcaden nennenswerte Anteile im zweiten Halbjahr dazugewinnen (12 % des Gesamtergebnisses). Die durch BNP Paribas Real Estate mitbegleitete Transaktion der Pasing Arcaden gehört hierbei zu den größten Shoppingcenter-Assetdeals der letzten zehn Jahre.

## Retail-Investments an den A-Standorten



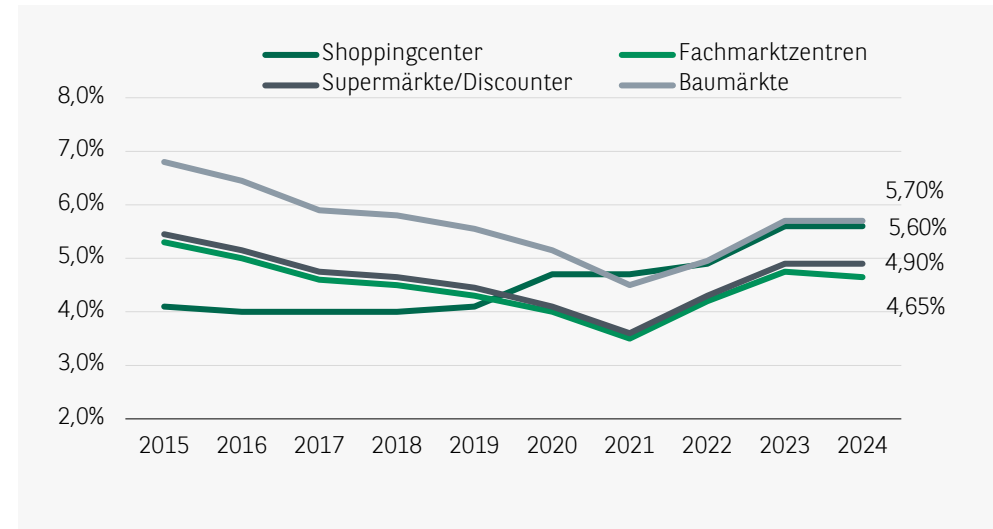
## Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



## FACHMARKTZENTREN MIT ERSTER RENDITEKOMPRESSION

- In den Top-Märkten steht das Retail-Investmentvolumen weiterhin in enger Verbindung mit einzelnen Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Demnach konnten nur München (gut 1,5 Mrd. €) und Berlin (rund 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 jedoch nur geringfügig ins Gewicht fallen. In der Summe steht für die A-Standorte mit rund 3,4 Mrd. € (+257 % ggü. 2023) das höchste Volumen seit 2020 zu Buche.
- Durch die hohe Nachfrage haben die Netto-Spitzenrenditen von Fachmarktzentren im vierten Quartal erstmals wieder nachgegeben (4,65 %; -10 Basispunkte). Alle übrigen Objektarten zeigten sich zum Jahresende bisher weiterhin stabil: Einzelne Lebensmittel liegen nach wie vor bei 4,90 %, Shoppingcenter bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

## Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Der Retail-Investmentmarkt blickt auf ein gutes Jahr 2024 zurück, in dem sich die Assetklasse im Vergleich mit den anderen Objektarten weiter in den Vordergrund spielen konnte. Für die kommenden 12 Monaten dürften die insgesamt positiven Entwicklungen im abgelaufenen Jahr zusätzlichen Rückenwind mit sich bringen. Erfreulich ist mit dem Blick auf das deutlich gestiegene Volumen vor allem auch, dass das Resultat ohne große Unternehmensübernahmen realisiert werden konnte, die den Umsatz in der Regel noch einmal deutlich in die Höhe treiben.
- Vielmehr profitiert die Retail-Investment-Sparte aktuell von sehr vielschichtigen Umsatztreibern: So hatten mit den Deals der Pasing Arcaden, der Fünf Höfe, der Maximilianstraße 12-14, dem KaDeWe und den zahlreichen Food-Portfolios, sowohl Shoppingcenter-Transaktionen als auch Highstreet- und Food-Investments einen maßgeblichen Anteil an der guten Gesamtbilanz. Dementsprechend scheint das sehr diversifizierte Produktportfolio der Einzelhandelssparte im Assetklassenvergleich derzeit ein wichtiger Wettbewerbsvorteil zu sein, den Retail-Investments zunehmend für sich nutzen können.
- Im Jahr 2025 gilt es, den eingeschlagenen positiven Trend zu bestätigen. Die Voraussetzungen hierfür müssen allerdings nicht nur auf der Nachfrage-, sondern auch auf der Angebotsseite stimmen. Hierbei konnten zwar einige Deals noch kurz vor Jahresende zum Abschluss kommen, wodurch nur wenige Investmentopportunitäten mit in das neue Jahr genommen wurden. Es gibt jedoch erste Anzeichen, dass sich die Pipeline im Angebotssegment zum Jahresbeginn bereits wieder füllt.
- In der Entwicklung der Spitzenrenditen bestätigt sich derweil der Trend, dass die Preisanpassungsprozesse weiter an Dynamik verlieren und sich Stabilisierungstendenzen nachhaltig verfestigen. Für die kommenden Quartale stellen sogar wieder leicht sinkende Spitzenrenditen ein durchaus realistisches Szenario dar - den Anfang hierzu haben Fachmarktzentren bereits gemacht.

### Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.970	6.207	24,9%
Portfolioanteil (%)	50,3 %	19,1 %	-31,2 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	42,1 %	51,6 %	9,5 %-Pkte.
Anteil A-Standorte (%)	19,2 %	0,0 %	-19,2 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,4 %	38,0 %	-0,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,70 %	3,70 %	0 bp
Düsseldorf	3,95 %	3,95 %	0 bp
Frankfurt	3,75 %	3,75 %	0 bp
Hamburg	3,75 %	3,75 %	0 bp
Köln	3,85 %	3,85 %	0 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: 31.12.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►  
ERFAHREN