

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Daten zum Retail-Investmentmarkt 2019

Ausgezeichneter Endsputt sorgt für sehr gute Bilanz auf dem Retail-Investmentmarkt

Musste nach den ersten drei Quartalen noch von einem moderaten Zwischenergebnis des Retail-Investmentmarkts berichtet werden, hat sich das Bild im vierten Quartal gedreht: Allein in den letzten drei Monaten wurden gut 5,35 Mrd. € (anteilig 42 %) der insgesamt 12,88 Mrd. € Investmentumsatz generiert und das beste Schlussquartal der vergangenen Jahre erreicht. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Somit ordnet sich das Gesamtergebnis nicht nur 15 % über dem Vorjahresvolumen, sondern auch 13 % oberhalb des langjährigen Mittelwertes ein. Verantwortlich hierfür ist weniger die Anzahl der registrierten Transaktionen, die mit dem Vorjahreswert vergleichbar ist, als vielmehr ein von 29 auf 34 Mio. € gestiegenes durchschnittliches Volumen pro Deal“, sagt Christoph Scharf, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Retail Services. Erfreulich ist darüber hinaus, dass sowohl Einzel- (7,2 Mrd. €) als auch Portfoliodeals (5,7 Mrd. €) das Jahr überdurchschnittlich abschlossen und maßgebliche Beiträge von 56 % bzw. 44 % der gesamten Retail-Investments leisteten. Im Segment der Paketverkäufe sind nicht zuletzt die Highstreet-Assets des Millennium-Portfolios nennenswert, aber auch einzelne Verkäufe im dreistelligen Millionensegment, von denen rund 10 gezählt werden konnten.

Ein Transaktionsvolumen von 5 bis über 6 Mrd. € ist in der Fachmarktsparte bereits seit 5 Jahren nichts Ungewöhnliches mehr und auch 2019 wurden wieder rund 5,1 Mrd. € in diese Objektart investiert. Anteilig entspricht dies knapp 40 % bei wesentlich mehr als 200 Deals. Am deutlichsten zugelegt haben jedoch die Geschäftshäuser, die stolze 61 % draufpacken und bei 4,4 Mrd. € landen (anteilig 34 %). Das Millennium-Portfolio hat daran lediglich einen Anteil von einem Zehntel, was zeigt, dass im Geschäftshaus-Segment auch abseits dieser Ausnahmetransaktion ein reges Marktgeschehen zu beobachten ist. Weitere knapp 16 % entfallen auf Kaufhäuser, Shoppingcenter kommen auf fast 11 %.



PRESSEMITTEILUNG

Das überaus starke vierte Quartal hat insbesondere den Umsatz in den Größenklassen über 50 Mio. € befeuert: Für beachtliche 42 % der insgesamt 9 Mrd. € in den großvolumigen Segmenten zeichneten die vergangenen drei Monate verantwortlich. Während weder im zweiten noch im dritten Quartal Einzelverkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert werden konnten, hielt das Schlussquartal gleich eine ganze Reihe derartiger Transaktionen bereit. Die kleineren Kategorien bis 50 Mio. € erzielten dagegen im Vorjahresvergleich ein 9 % geringeres Volumen und erreichen damit einen Umsatzanteil von 30 %.

Bestes Resultat seit 2015 an den A-Standorten

Mit insgesamt 4,5 Mrd. € können die A-Städte ihr Ergebnis aus dem Jahr 2018 um 12 % ausbauen, die zweitbeste Bilanz der letzten 5 Jahre verbuchen und 35 % des Gesamtumsatzes einheimsen. Hiervon profitieren gleich fünf der sieben bedeutendsten Retail-Investmentmärkte: Allen voran sind Berlin und München mit 1,5 Mrd. € bzw. 1,1 Mrd. € den weiteren Top-Märkten enteilt. In der bayerischen Landeshauptstadt wurde hierbei mehr als dreimal so viel investiert wie im Vorjahr, die Hauptstadt verbessert sich um 8 %. Für München stellt dies sogar einen neuen Rekordumsatz dar. Mit deutlichem Abstand folgt die Schwabenmetropole Stuttgart, die sich um 69 % auf 600 Mio. € steigert, während Düsseldorf (380 Mio. €), Hamburg (380 Mio. €), Frankfurt (270 Mio. €) und Köln (210 Mio. €) klar unter der 500-Mio.-€-Marke bleiben.

Investoren dank Fachmarktsparte auch in Kleinstädten aktiv

Bezogen auf Einzeldeals sind und bleiben kleinere Städte bis 100.000 Einwohner mit einem Anteil von gut 25 % die zweitstärkste Kategorie nach den A-Städten (knapp 48 %), was ein klares Indiz dafür ist, dass nicht nur Highstreet-Objekte, sondern auch verkehrsgünstig gelegene Fachmarkt- und Nahversorgungszentren sowie Supermärkte und Discounter mit bonitätsstarken Mietern außerhalb der Metropolen attraktive Investmentchancen bieten. Den deutlichsten Sprung macht allerdings die Kategorie der Großstädte über 250.000 Einwohner, die ihren Umsatz um 46 % steigern kann und mit einem Anteil von fast 15 % repräsentiert ist. Der Einkaufspark Duckwitz (Bremen), das K1 Karree (Mannheim) sowie das Seidnitz-Center (Dresden) sind nur einige großvolumige Beispiele außerhalb der A-Standorte. Wo es



PRESSEMITTEILUNG

Gewinner gibt, muss es jedoch auch Verlierer geben: So kann die Städtegrößenklasse zwischen 100.000 und 250.000 Einwohner nicht an ihr Vorjahresresultat anknüpfen (anteilig 12 %).

Wo Retail Investments sind, sind auch die Spezialfonds

Die tonangebende Anlegergruppe in puncto Retail Investments sind Spezialfonds: Gut 20 % des Transaktionsvolumens gehen auf ihr Konto, womit sie sich deutlich vor den anderen Investoren platzieren. Eine Vielzahl von Deals in allen Objektarten und Größenklassen unterstreicht das große Spektrum ihrer Marktaktivität. Aktiv waren zudem Investment/Asset Manager – und das vor allem im vierten Quartal: Insgesamt erreicht die Investorengruppe 14 % des Volumens. Auf einen Beitrag von über 10 % kommen zudem noch Immobilienunternehmen und Pensionskassen (jeweils rund 12 %). Hinsichtlich der Herkunft des Kapitals ist bemerkenswert, dass deutsche Investoren absolut (9,3 Mrd. €) wie auch relativ (72 %) eine rekordverdächtige Bilanz erreichen, während internationale Anleger unter dem 5-Jahres-Schnitt bleiben (anteilig 28 %). Dies liegt jedoch nicht an europäischen Käufern, die mit anteilig 24 % ein gutes Ergebnis erzielen.

Nach der kontinuierlichen Yield Compression der vorangegangenen Jahre und der bereits sehr hohen Preise haben die Netto-Spitzenrenditen für Highstreet-Objekte vorerst ihren Peak erreicht und zeigen sich im Jahresverlauf 2019 stabil. Einzig in der Bayern-Metropole sowie in der Hauptstadt haben sich Geschäftshäuser in den Top-Lagen mit jeweils 2,80 % seit dem Jahresende 2018 noch einmal leicht verteuert und somit den Abstand auf Hamburg (3,00 %) etwas ausgebaut.

Differenziert nach Objektarten zeichnen sich gegensätzliche Entwicklungen ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren, die viele Investoren als attraktive Anlagealternative schätzen, sind die Spitzenrenditen seit Jahresende 2018 um 20 Basispunkte auf 4,30 % gesunken. Damit nähern sie sich den Shoppingcentern an, die 10 Basispunkte zulegen und bei 4,10 % notieren.



PRESSEMITTEILUNG

Mit dem Schwung aus dem vierten Quartal ins Jahr 2020

„Eins wurde 2019 ganz deutlich – der Retail-Investmentmarkt hält immer wieder Überraschungen bereit“, sagt Christoph Scharf. „Während zum Ende des dritten Quartals noch von einer unterdurchschnittlichen Bilanz fürs Gesamtjahr ausgegangen werden musste, kann nur drei Monate später ein sehr gutes Umsatzergebnis vermeldet werden. Diese Beobachtung und die zahlreichen verschiedenen Einflussfaktoren machen den Retail-Investmentmarkt für alle Akteure so schwer prognostizierbar. Die zuletzt wieder etwas positivere Entwicklung auf den Vermietungsmärkten sowie die Fachmarktsparte als Konstante lassen zum jetzigen Zeitpunkt jedenfalls zuversichtlich auf die kommenden 12 Monate blicken.“

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

