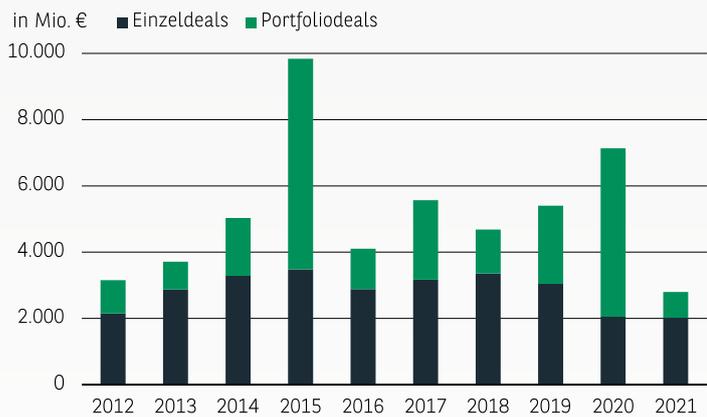




At a Glance **Q2 2021**

# RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

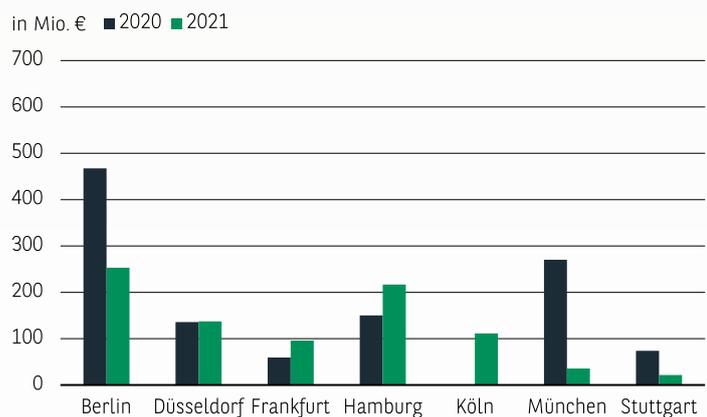
## Retail-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



## ➤ VERHALTENES MARKTGESCHEHEN IM ERSTEN HALBJAHR

Auch wenn die Geschäfte im Juni wiedereröffnen konnten, die Inzidenzen mittlerweile auf einem geringen Niveau liegen und der Impffortschritt deutlich spürbar ist, spiegeln sich diese verbesserten Rahmenbedingungen zur Jahresmitte noch nicht im Ergebnis auf dem Retail-Investmentmarkt wider. Somit fiel die Zwischenbilanz mit einem Investmentvolumen von knapp 2,8 Mrd. € zum Ende des zweiten Quartals fast 61 % niedriger aus als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Ein Grund hierfür ist weniger die Anzahl der erfassten Deals, die lediglich um knapp 12 % nachgegeben hat, als vielmehr das durchschnittliche Volumen pro Verkauf, das sich mit gut 18 Mio. € deutlich unter dem Wert von 42 Mio. € aus dem Jahr 2020 einordnet. Darüber hinaus blieben großvolumige Portfoliodeals sowie Übernahmen und Beteiligungen, die wie im Vorjahr zumeist ausschlaggebend für ein hohes Transaktionsvolumen auf dem Retail-Investmentmarkt sind, im ersten Halbjahr weitestgehend aus. Demnach erzielten Paketverkäufe mit lediglich 781 Mio. € einen historisch niedrigen Umsatz, während Einzelverkäufe zwar unter dem langjährigen Schnitt blieben, ihr Vorjahresresultat jedoch nahezu bestätigen konnten.

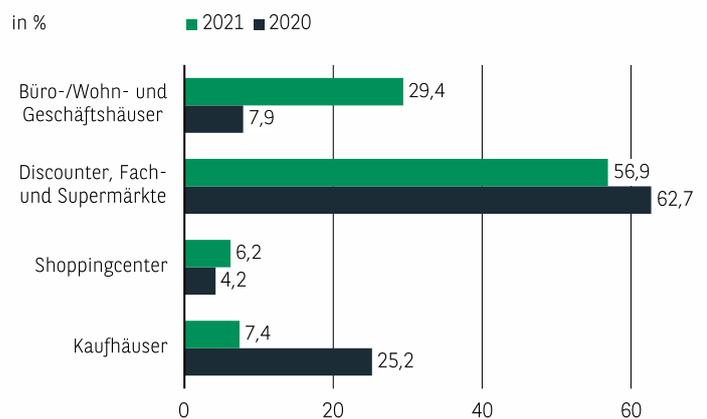
## Retail-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr 2021



## ➤ A-STÄDTE: UMSATZ UM EIN VIERTEL GESUNKEN

Das angesprochene Fehlen großvolumiger Einzelverkäufe, die zumeist den Unterschied zwischen hohen und niedrigen Volumina in den Top-Märkten ausmachen, spiegelt sich im Resultat der A-Standorte wider: So hat das Transaktionsvolumen in den wichtigsten Einzelhandelsmetropolen mit gut 872 Mio. € im Vorjahresvergleich um fast ein Viertel nachgegeben. Im Städteranking setzt sich wieder einmal Berlin (253 Mio. €) vor Hamburg (217 Mio. €), Düsseldorf (137 Mio. €) und Köln (112 Mio. €) mit Beiträgen von jeweils über 100 Mio. € an die Spitze. Unterhalb dieser Marke bewegen sich dagegen bislang Frankfurt (96 Mio. €), München (36 Mio. €) und Stuttgart (22 Mio. €), wo bislang lediglich vereinzelte kleinere Retail-Objekte den Eigentümer wechselten.

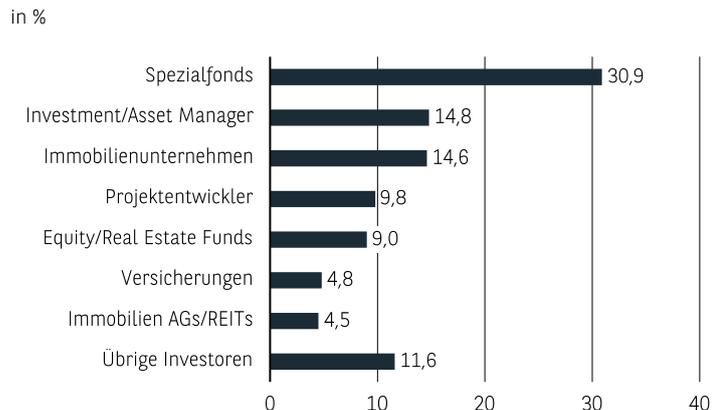
## Retail-Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr



## ➤ FACHMÄRKTE MIT GERINGEREM UMSATZ WEITER VORNE

Daran, dass die Fachmarktsparte wie auch in den letzten Jahren für die entscheidendsten Beiträge zum Transaktionsvolumen verantwortlich zeichnet, hat sich auch im laufenden Jahr nichts geändert: Mit einem Umsatz von knapp 1,6 Mrd. € und einem Anteil von fast 57 % bestätigen sie erneut ihre Spitzenposition, verpassen hierbei den zehnjährigen Durchschnittswert jedoch um etwa 26 %. Auf einen Umsatzanteil von gut 29 % kommen Geschäftshäuser, wobei insbesondere kleinere Objekte bis 25 Mio. € im Fokus standen. Kaufhäuser sind mit gut 7 % beteiligt und Shoppingcenter steuern weitere knapp 6 % bei.

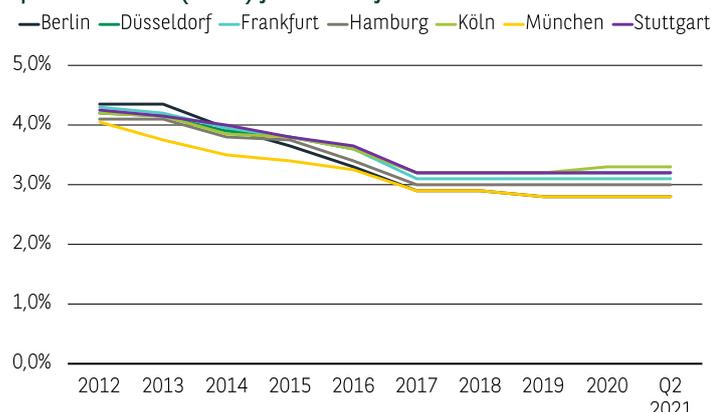
**Retail-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021**



**➤ SPEZIALFONDS BEI DEN KÄUFERN VORNE**

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufergruppen wurde im ersten Halbjahr klar von den Spezialfonds dominiert, auf deren Konto fast 31 % des Gesamtergebnisses gehen. Mit einem Umsatz von gut 865 Mio. € verfehlen sie hierbei nur knapp ihr Ergebnis aus dem Vorjahr. Die Investitionsschwerpunkte lagen in diesem Zusammenhang insbesondere auf Fachmarktobjekten, wobei vor allem auch im Portfoliosegment die im Zuge der Corona-Pandemie weiter gestiegene Bedeutung der Lebensmittelparte zu erkennen ist. Mit deutlichem Abstand auf den weiteren Plätzen folgen Investment/Asset Manager, die genau wie Immobilienunternehmen auf knapp 15 % kommen. Größere Volumina investierten u. a. auch Projektentwickler (fast 10 %), Equity/Real Estate Funds (rund 9 %) sowie Versicherungen und Immobilien AGs/REITs (jeweils fast 5 %). Leicht unterdurchschnittlich stellt sich im Vergleich zum gesamten Gewerbeimmobilienmarkt der Anteil internationaler Käufer dar (knapp 28 %).

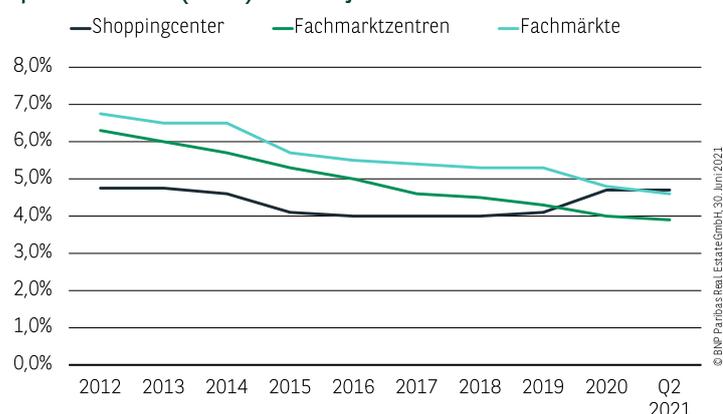
**Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten**



**➤ RENDITEN: A-STÄDTE STABIL, FACHMÄRKTE RÜCKKLÄUFIG**

Bezogen auf die verschiedenen A-Standorte wurden bei den wenigen im ersten Halbjahr abgeschlossenen Verkäufen von Core-Objekten im Highstreet-Segment weitestgehend vergleichbare Renditen wie zum Jahresende 2020 erzielt. Vor diesem Hintergrund liegen bei den Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den absoluten Top-Lagen 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 zeichnen sich gegensätzliche Entwicklungen ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren (3,90 %) sowie einzelnen Fachmärkten (4,60 %) sind die Spitzenrenditen im Jahresverlauf um 10 bzw. 20 Basispunkte gesunken. Damit sind Fachmarktzentren aktuell in der Spitze teurer als Shoppingcenter, die bei 4,70 % notieren.

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Retail-Investmentmarkt blickt insgesamt auf eine eher schwächere erste Jahreshälfte zurück, die anders als im Vorjahr nicht von Übernahmen, Beteiligungen und größeren Portfolios profitieren konnte. Viele kleinere Transaktionen, u. a. Geschäftshäuser, machen jedoch Hoffnung, dass in der zweiten Jahreshälfte bei deutlich verbesserten Rahmenbedingungen auch wieder größere Investments vermeldet werden könnten — sofern das Angebot dies zulässt. Ein reges Marktgeschehen im Fachmarkt- und vor allem Lebensmittelsegment, die Wiederbelebung der Highstreet-Einzelhandelslandschaft und der nach wie vor hohe Anlagedruck bei Investoren bilden hierbei nur die wichtigsten Faktoren, die für eine deutlich bessere zweite Jahreshälfte sprechen dürften.

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: 30.06.2021

**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](http://www.realestate.bnpparibas.de)