

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Daten zum Retail-Investmentmarkt für das 3. Quartal 2021

Gute Bilanz trotz niedrigem Umsatz auf dem Retail-Investmentmarkt in Q3

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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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 mit 2,8 Mrd. € jedoch genau wie Einzelverkäufe mit 3,5 Mrd. € um 22 bzw. 20 Prozent hinter ihren zehnjährigen Durchschnittswerten zurück“, erläutert Christoph Scharf, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Head of Retail Services.

A-Städte: Nur knapp 2 Mrd. Euro, Umsatzanteile 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. €)



PRESSEMITTEILUNG

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.

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.

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 %).

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



PRESSEMITTEILUNG

funktionierenden und verkehrsgünstig angebotenen 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.

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 unter anderem 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 Marktsentiment verbessern und die Aufmerksamkeit für Retail-Investments erhöhen“, betont Christoph Scharf.

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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

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 6.000 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
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel**