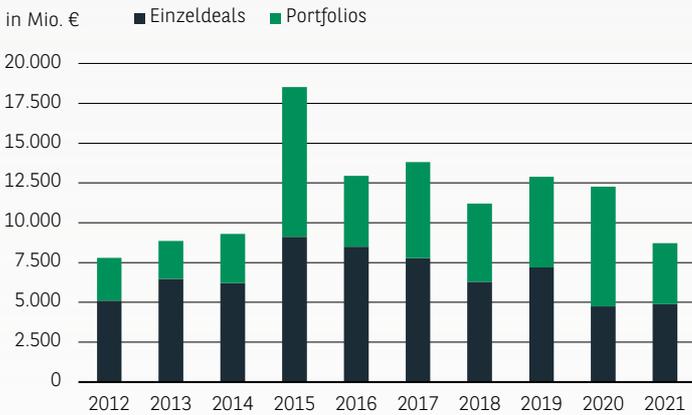




At a Glance **Q4 2021**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

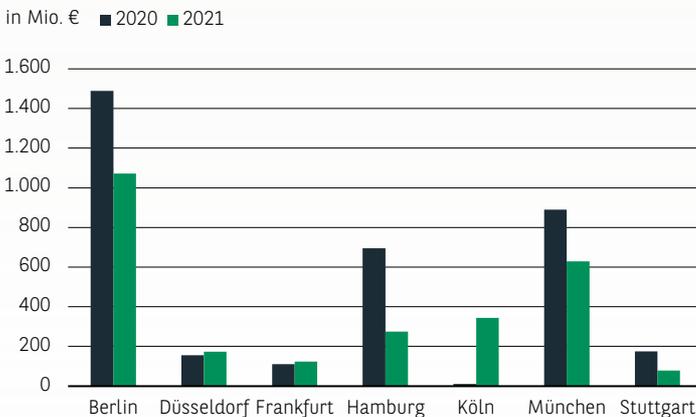
Retail-Investments in Deutschland



➤ GUTE ZWEITE JAHRESHÄLFTE MACHT HOFFNUNG FÜR 2022

Auf den ersten Blick liefert die Gesamtbilanz des Retail-Investmentmarkts, der mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 8,7 Mrd. € sowohl im Vorjahres- als auch im langjährigen Vergleich Rückgänge um 29 % bzw. 25 % verbuchen muss, keine Anzeichen für eine dynamische Marktentwicklung. Schaut man jedoch hinter das Zahlenwerk, so ist insbesondere das Resultat in der zweiten Jahreshälfte als positives Signal für die kommenden 12 Monate zu werten: Mit einem Umsatz von über 5,9 Mrd. € entfielen nicht nur 68 % des Gesamtergebnisses, sondern auch ein höheres Volumen als im Vorjahr (+ 16 %) auf die letzten beiden Quartale des Jahres. Erfreulich ist zudem, dass sich das Einzeldealvolumen mit knapp 4,9 Mrd. € auf dem gleichen Niveau einordnet wie im Gesamtjahr 2020. Im Umkehrschluss ist das gesunkene Investmentvolumen demnach auf das Portfoliosegment (3,8 Mrd. €) zurückzuführen, das im Vorjahr vor allem durch Unternehmensübernahmen und Beteiligungen entscheidend in die Höhe getrieben wurde. Im Gegensatz dazu waren 2021 in besonderem Maße Fachmarktportfolios dominierend, die beachtliche 96 % zum Portfoliovolumen beisteuerten.

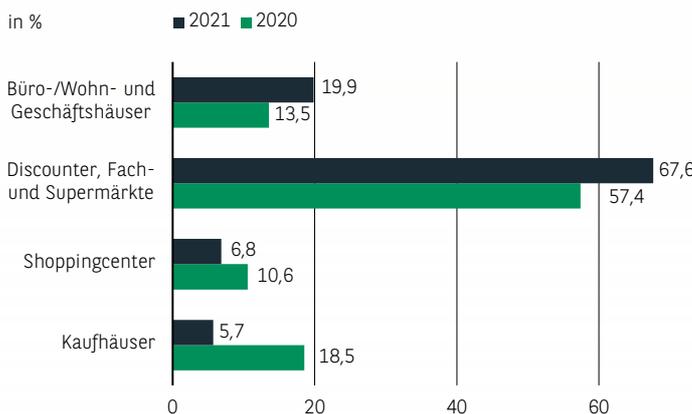
Retail-Investments an den A-Standorten



➤ AUSWIRKUNGEN DER CORONA-KRISE IN A-STÄDTEN SPÜRBAR

Die wenigen großvolumigen Einzelverkäufe, die zumeist den Unterschied zwischen hohen und niedrigen Volumina in den Top-Märkten ausmachen, kommen im Resultat der A-Standorte zum Ausdruck: So ist der Umsatz mit 2,7 Mrd. € in den wichtigsten Einzelhandelsmetropolen um 24 % gesunken, was dem niedrigsten Wert der letzten fünf Jahre entspricht. In der Betrachtung der einzelnen Städte sind es erneut Berlin (1,1 Mrd. €) und München (630 Mio. €), die das Führungsduo bilden. Mit deutlichem Abstand folgen auf den weiteren Plätzen Köln (344 Mio. €), Hamburg (274 Mio. €), Düsseldorf (173 Mio. €), Frankfurt (124 Mio. €) und Stuttgart (78 Mio. €). Insgesamt lässt sich die große Bedeutung von Geschäftshäusern in den Top-Städten festhalten, die mit gut 52 % über die Hälfte des Einzeldealvolumens auf sich vereinen.

Retail-Investments nach Objektart in Deutschland

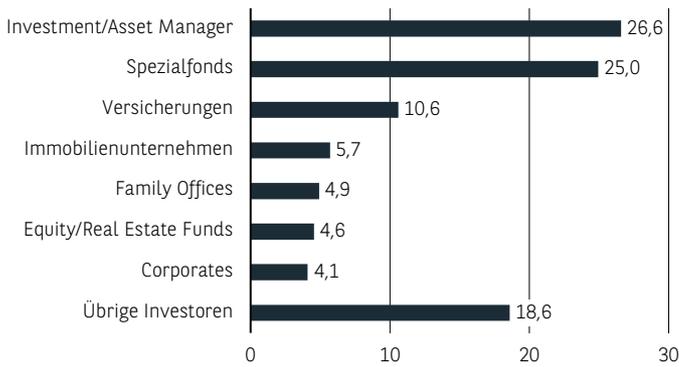


➤ FOKUSSIERUNG AUF FACHMARKTSPARTE SPITZT SICH ZU

Die hohe Attraktivität des Fachmarktsegments, insbesondere bezogen auf lebensmittelgeankerte Investments, hat sich 2021 noch weiter herauskristallisiert: Während der Umsatzanteil dieser Sparte 2019 noch bei 39 % lag, waren es 2020 bereits gut 57 % und in den vergangenen 12 Monaten stolze 68 % des Ergebnisses. Dass das Volumen von gut 7 Mrd. € auf rund 5,9 Mrd. € gesunken ist, lässt sich hierbei mit den Unternehmensübernahmen von TLG und REAL im Vorjahr begründen. Umfangreich beteiligt sind zudem Geschäftshäuser (20 %). Shoppingcenter und Kaufhäuser kommen auf weitere 11 % bzw. 6 %.

Retail-Investments nach Käufergruppen 2021

in %

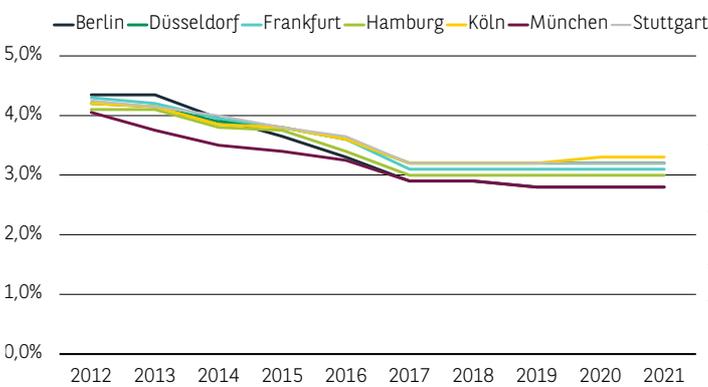


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

INVESTMENT/ASSET MANAGER VOR SPEZIALFONDS

Vor dem Hintergrund der skizzierten Marktentwicklung ist es wenig überraschend, dass auch das Ranking der Käufer von denjenigen bestimmt wurde, die umfangreich im Fachmarkt- und Portfoliosegment tätig waren. Hierzu zählen in erster Linie Investment/Asset Manager (knapp 27 %) und Spezialfonds (gut 25 %), auf deren Konto zusammengenommen mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens geht. Über der 10%-Marke ordnen sich zudem Versicherungen ein (fast 11 %), wozu mit dem Touch-down Portfolio, das zwölf Fachmarktzentren beinhaltet und für rund 400 Mio. € veräußert wurde, eine der größten Transaktionen des Jahres maßgeblich beitragen konnte. Auf den Rängen dahinter folgen Immobilienunternehmen, Family Offices, Equity/Real Estate Funds und Corporates, die mit jeweils zwischen 4 % und 6 % beteiligt sind. Der Umsatzanteil internationaler Investoren liegt bei gut 23 % und damit erneut unterhalb des Wertes für den gesamten Gewerbeimmobilienmarkt (fast 39 %).

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten

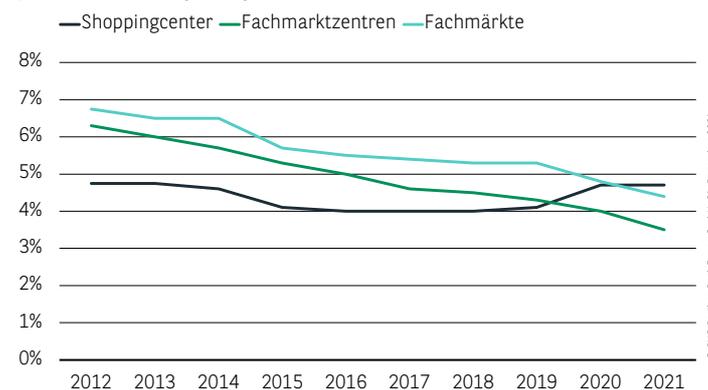


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

FACHMÄRKTE DEUTLICH TEURER, GESCHÄFTSHÄUSER STABIL

Bezogen auf die verschiedenen A-Standorte ist bei den in den letzten 12 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 im Jahresverlauf ab: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angebundenen Fachmarktzentren (3,50 %) sowie einzelnen Fachmärkten (4,40 %) sind die Spitzenrenditen kontinuierlich und im Vergleich zum Jahresende 2020 um 50 bzw. 40 Basispunkte gesunken. Damit sind beide Objektarten inzwischen in der Spitze deutlich teurer als Shoppingcenter, die bei 4,70 % notieren.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Gesamtumsatz zum Jahresende nicht für den Retail-Investmentmarkt spricht, lohnt es sich, die einzelnen Treiber des Resultats zu beleuchten. Hierzu gehört zum einen die deutliche Belebung des Marktgeschehens im zweiten Halbjahr, die Auftrieb für den Jahresauftakt 2022 geben könnte. Zum anderen zeichnet sich immer mehr ab, dass der Retail-Sektor auch vor dem Hintergrund der Unsicherheiten zur weiteren Entwicklung der Corona-Krise verstärkt auf das Fachmarkt- und Lebensmittelsegment zählen kann, das gleichzeitig die Portfoliosparte stärkt und als konstanter Umsatztreiber für den Gesamtmarkt fungiert. Dies schlägt sich auch in der sich weiter fortsetzenden Renditekompression bei Fachmärkten nieder und vergrößert den Investorenkreis potenzieller Käufergruppen. Im Highstreet-Sektor sind die zahlreichen Geschäftshaustransaktionen zu nennen, die zwar nicht entscheidend den Umsatz in die Höhe treiben, aber dennoch das Marktsentiment verbessern.

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: 31.12.2021

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christoph Scharf, Head of Retail Services | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | christoph.scharf@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de