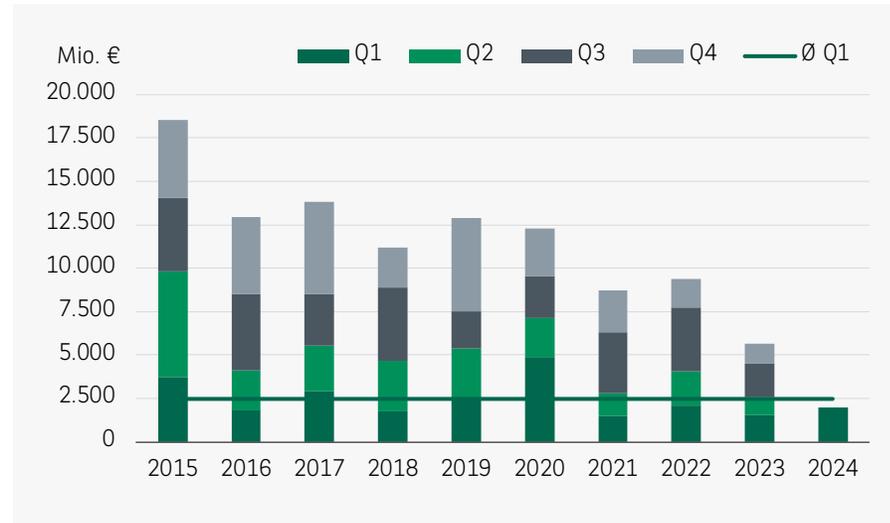


DEUTSCHLAND

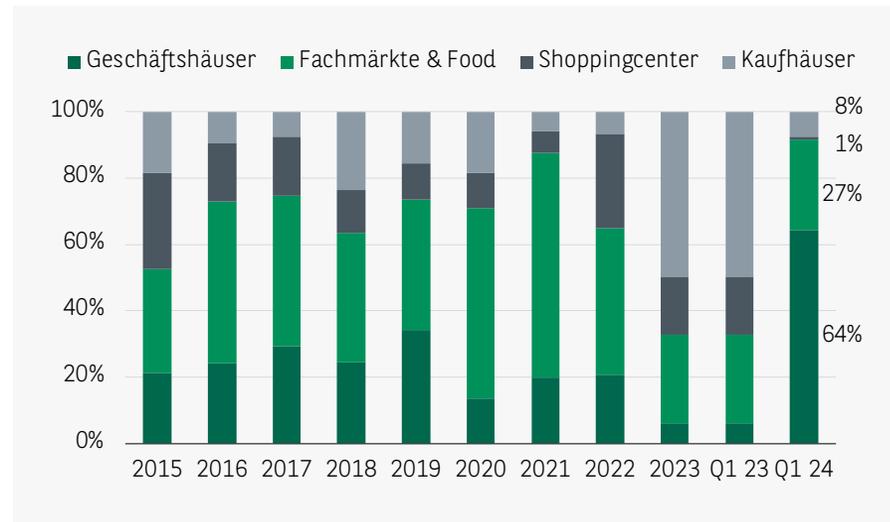
REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



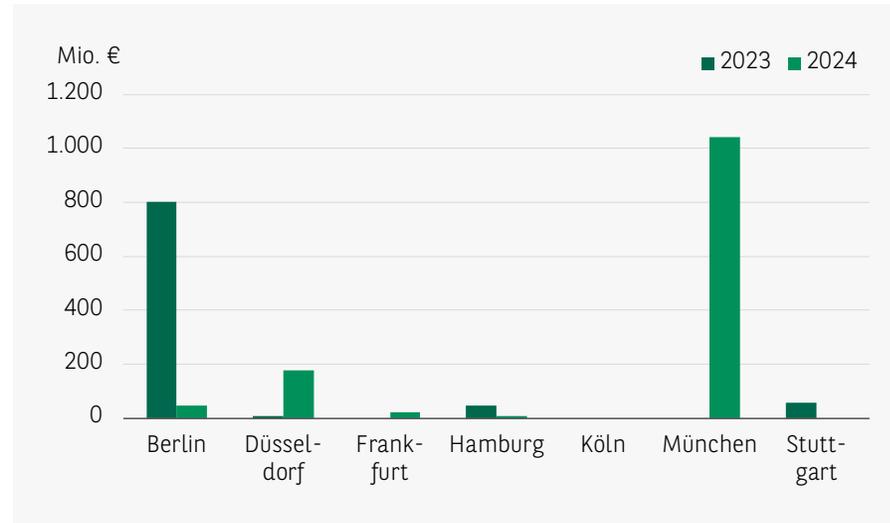
Retail-Investments nach Objektart Q1



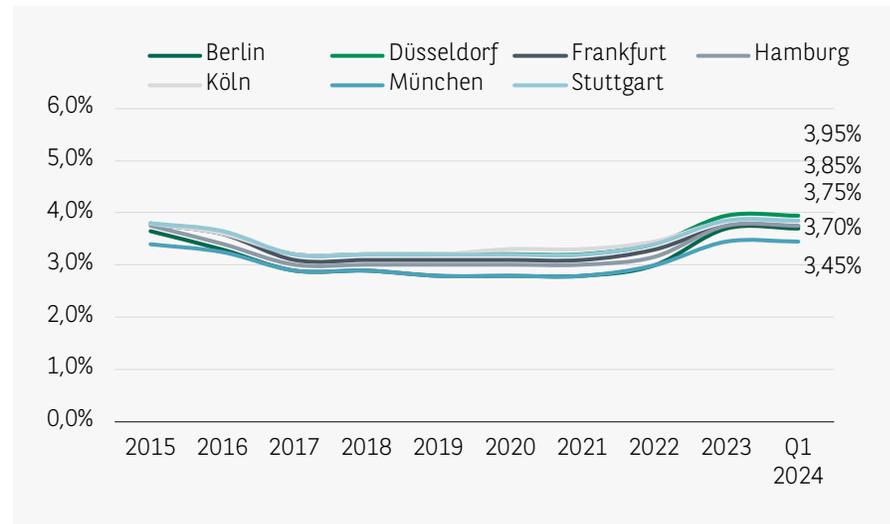
RETAIL-INVESTMENTS KOMMEN IM ASSETKLASSEN-VERGLEICH AM BESTEN AUS DEN STARTLÖCHERN

- Die Zuversicht auf die sich verbessernden Marktbedingungen, vor allem in Bezug auf die mittlerweile weit fortgeschrittenen Preisfindungsprozesse, haben auf dem Retail-Investmentmarkt für einen vergleichsweise guten Jahresauftakt gesorgt.
- Somit konnten Retail-Investments in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres mit einem Gesamtvolumen von gut 1,97 Mrd. € ganz nah an die 2-Mrd.-€-Marke rücken, die in den letzten fünf Jahren nur einmal deutlich überwunden wurde (Q1 2020: Rund 4,9 Mrd. €). Dass die Bilanz aus dem ersten Quartal 2020 durch die Übernahmen von Real und TLG hierbei entscheidend in die Höhe getrieben wurde, lässt das aktuelle Resultat sogar noch besser dastehen.
- Als ein weiterer positiver Faktor ist zudem die aktuelle Positionierung des Retail-Investmentmarkts im Assetklassenvergleich zu werten, bei dem sich die Einzelhandelssparte mit einem Marktanteil von knapp 36 % in der Zwischenbilanz deutlich vor die beiden anderen Top-Objektarten der Logistik- (25 %) und Büro-Investments (16 %) schiebt.
- Bei der Umsatzverteilung auf die Objektarten stechen die Geschäftshäuser heraus (anteilig 64 %). Deals wie die Fünf Höfe und die Maximilianstraße 12-14 in München zeigen, dass vereinzelt auch wieder Großtransaktionen möglich sind. Als zweiter wichtiger Treiber waren erneut zahlreiche Food-Investments und -Portfolios zu beobachten (27 %).
- Trotz des generellen Aufwärtstrends sei jedoch darauf hingewiesen, dass der langjährige Durchschnitt um 20 % verfehlt wurde. Dies ist ein Indiz dafür, dass sich der Investmentmarkt weiterhin in einer schwierigen Marktphase befindet.

Retail-Investments an den A-Standorten



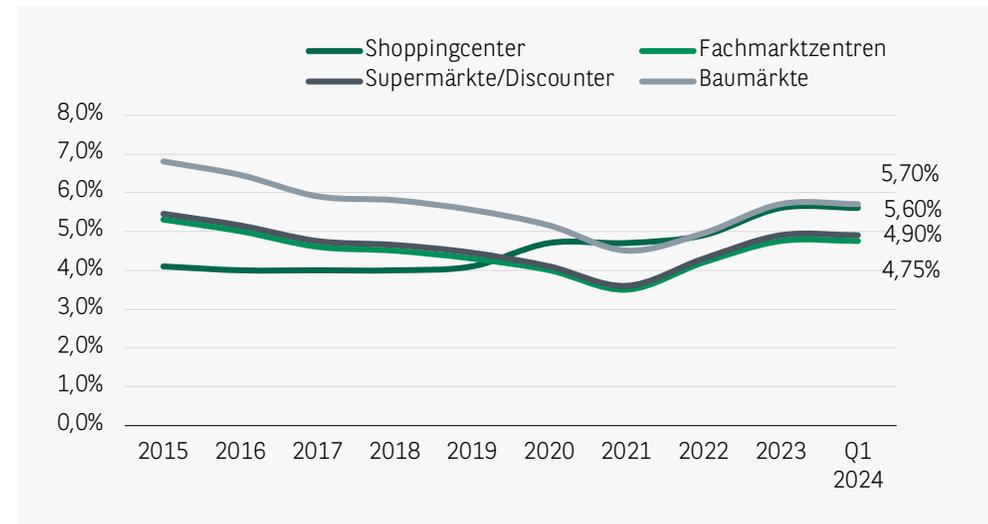
Retail-Spitzenrenditen (netto) an den A-Standorten



A-STÄDTE: 1,3 MRD. € UND OHNE RENDITESPRÜNGE IN Q1

- In den Top-Märkten steht das erzielte Retail-Investmentvolumen weiterhin in sehr enger Verbindung mit einzelnen Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Demnach konnten nur München (rund 1 Mrd. €) und Düsseldorf (gut 176 Mio. €) durch die vorgenannten Deals der Fünf Höfe, der Maximilianstraße 12-14 und des Düsseldorfer KII nennenswerte 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 nur geringfügig ins Gewicht fallen. In der Summe stehen für die A-Standorte im ersten Quartal rund 1,3 Mrd. € (anteilig 65 %) zu Buche.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren im ersten Quartal keine weiteren Anpassungen zu verzeichnen. Damit ordnen sich die sieben Standorte in einer Range zwischen 3,45 % und 3,95 % ein. Fachmarktzentren notieren derzeit bei 4,75 %, einzelne Lebensmittler bei 4,90 %, Shoppingcenter liegen bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Der Retail-Investmentmarkt kann auf ein gutes erstes Quartal zurückblicken, in dem er sich an die Spitze der Assetklassen gesetzt hat, einzelne Großtransaktionen verzeichnen konnte und vorerst keine weiteren Preisrückgänge im Premiumsegment zu beobachten waren.
- Als erfreuliches Zeichen ist hierbei zu werten, dass Highstreet-Investments einen entscheidenden Beitrag zur positiven Marktentwicklung leisten.
- Für die kommenden Quartale ist insbesondere davon auszugehen, dass sich das Portfoliosegment, welches sich zu Jahresbeginn in erster Linie in den kleinteiligeren Segmenten abgespielt hat, deutlich beleben dürfte. Paketverkäufe mit Schwerpunkten in der Lebensmittelsparte bleiben hierbei weiterhin im Nachfragefokus.
- Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Investmentaktivitäten im Fachmarktsektor, der in den letzten zehn Jahren durchschnittlich rund die Hälfte des Marktgeschehens auf sich vereint hat (Q1 2024: 27 %), im weiteren Jahresverlauf deutlich an Marktanteilen gewinnt.
- In der Entwicklung der Spitzenrenditen zeichnet sich derweil ab, dass sich die Preisanpassungsprozesse inzwischen deutlich weniger dynamisch gestaltet. Aus heutiger Sicht ist auch für den weiteren Jahresverlauf nicht mehr mit umfangreicheren Renditeanstiegen zu rechnen.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen besteht die Chance, dass sich das Retail-Investmentvolumen dem langjährigen Schnitt zur Jahresmitte weiter annähert.

Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.530	1.974	29,0%
Portfolioanteil (%)	25,7%	14,0%	-11,7%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	62,6%	61,8%	-0,8%-Pkte
Anteil A-Standorte (%)	59,5%	65,4%	6,0%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	51,9%	22,5%	-29,4%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,30%	3,70%	0,4%-Pkte
Düsseldorf	3,70%	3,95%	0,3%-Pkte
Frankfurt	3,55%	3,75%	0,2%-Pkte
Hamburg	3,45%	3,75%	0,3%-Pkte
Köln	3,55%	3,85%	0,3%-Pkte
München	3,25%	3,45%	0,2%-Pkte
Stuttgart	3,60%	3,85%	0,3%-Pkte

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, 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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN