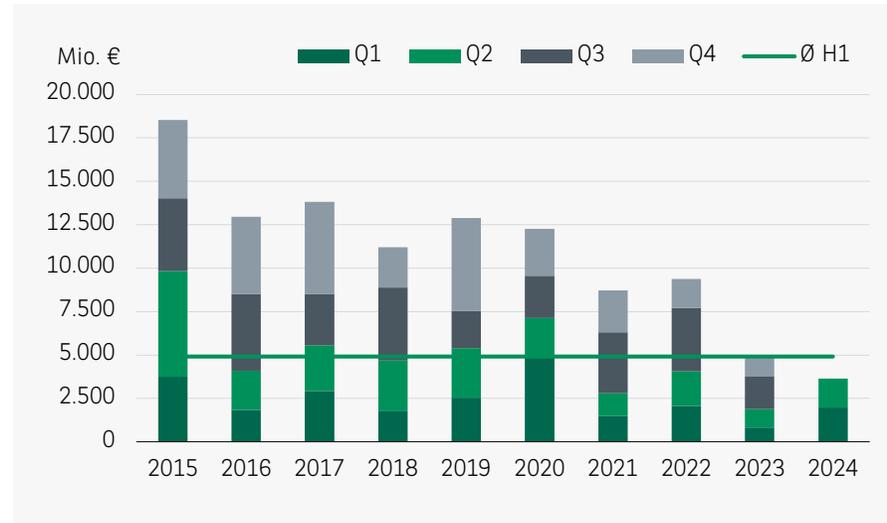


DEUTSCHLAND

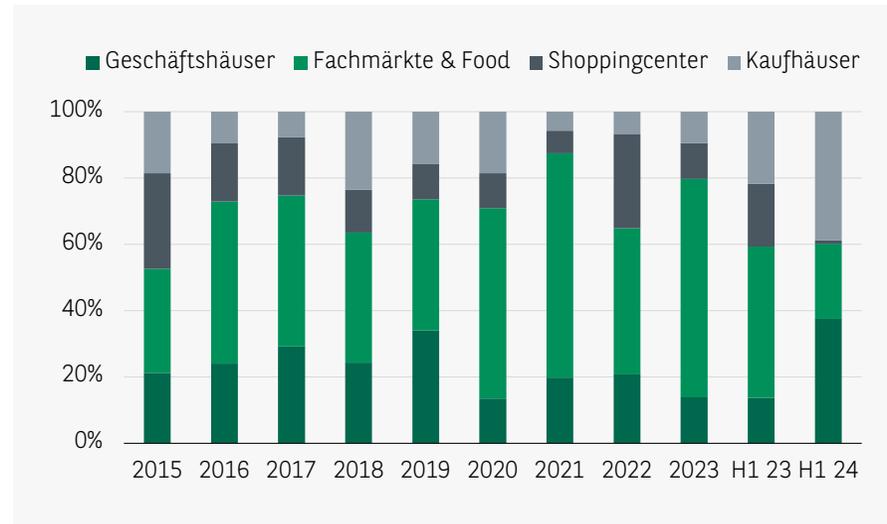
# REPORT RETAIL-INVESTMENTMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Retail-Investmentvolumens



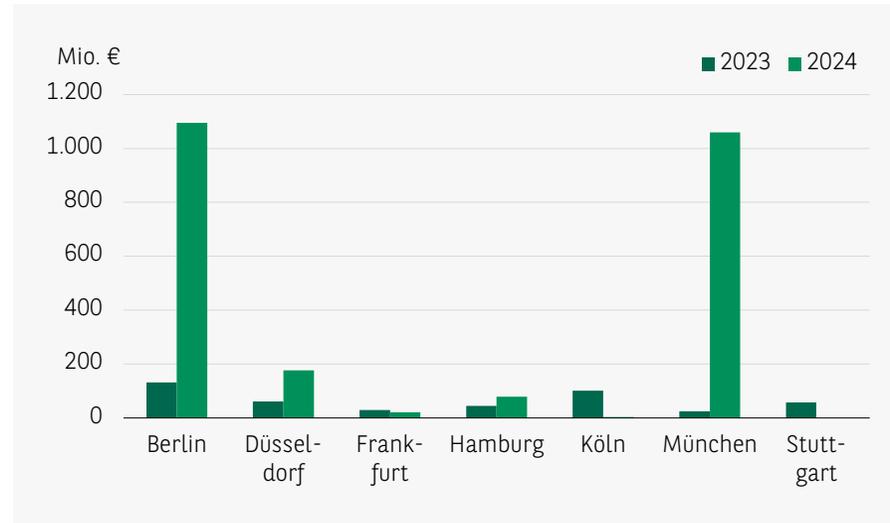
## Retail-Investments nach Objektart H1



## HALBJAHRESBILANZ ZWISCHEN VORJAHR UND DURCHSCHNITT, BEI DEN ASSETKLASSEN WEITER VORNE

- Aus dem Transaktionsvolumen auf dem Retail-Investmentmarkt lassen sich zur Jahresmitte zwei wichtige Trends ableiten. Auf der einen Seite ordnet sich das Gesamtergebnis der ersten sechs Monate mit insgesamt gut 3,6 Mrd. € oberhalb des Vorjahresergebnisses (+92 %), aber gleichzeitig unter dem langjährigen Durchschnittswert (-6 %) ein. Dies spiegelt zwar das spürbar verbesserte Marktsentiment zur Jahresmitte wider, die durchschnittlichen Volumina der vergangenen zehn Jahre sind allerdings noch nicht wieder erreichbar.
- Auf der anderen Seite können Retail-Investments ihre Führungsposition im Assetklassenvergleich, die sie bereits nach dem ersten Quartal innehatten, auch in der Halbjahresbilanz verteidigen: So liegen sie mit einem Marktanteil von 30 % im Ranking der wichtigsten Objektarten weiter an der Spitze vor den Logistik- (rund 2,8 Mrd. €; anteilig 23 %) und den Büroimmobilien (2,2 Mrd. €; anteilig 18 %). Erfreulich ist hierbei, dass Retail-Investments nicht nur durch große Umsatztreiber die höchste Marktdynamik registrieren, sondern zudem auch die meisten Verkäufe vermelden konnten, was als Indiz für die gute Wettbewerbspositionierung der Retail-Sparte im Assetklassenvergleich zu werten ist.
- Vor dem Hintergrund, dass Kaufhäuser auf 39 % kommen und Geschäftshäuser mit 37 % am Marktgeschehen partizipieren, sticht bei der Umsatzverteilung auf die Objektarten vor allem das Highstreet-Segment ins Auge. Zu nennen sind hierbei im Kaufhaussektor in erster Linie der Verkauf des KaDeWe an die Central Group und die Mehrheitsübernahme der RFR an sieben Galeria-Objekten. Bei den Geschäftshäusern sind neben vielen kleineren die großen Deals der Fünf Höfe und der Maximilianstraße 12-14 in München erwähnenswert. Als dritte wichtige Säule verbucht auch die Fachmarktsparte mit 23 % umfangreiche Marktanteile.

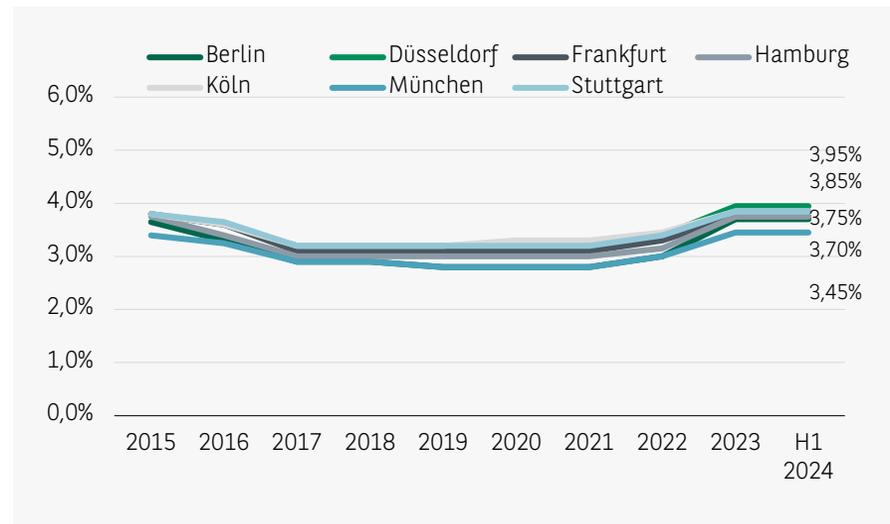
## Retail-Investments an den A-Standorten H1



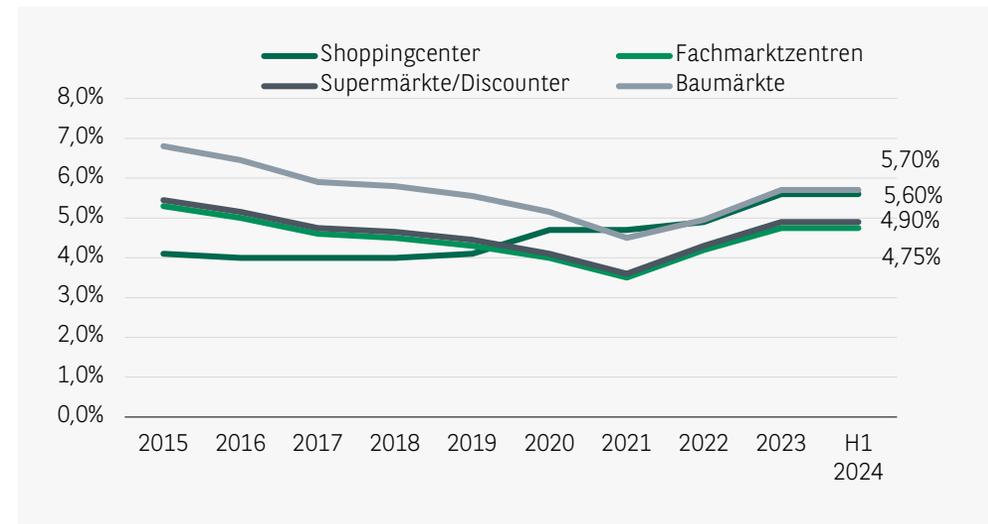
## A-STÄDTE: 2,4 MRD. € UND KEINE WEITEREN RENDITE-ANPASSUNGEN

- In den Top-Märkten steht das Retail-Investmentvolumen weiterhin in enger Verbindung mit einzelnen Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich. Demnach konnten nur Berlin (knapp 1,1 Mrd. €) und München (rund 1 Mrd. €) durch die vorgenannten Deals des KaDeWe in Berlin sowie der Fünf Höfe und der Maximilianstraße 12-14 in München hohe 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 Halbjahr rund 2,4 Mrd. € (anteilig 67 %) zu Buche.
- Bei den Netto-Spitzenrenditen waren in den ersten sechs Monaten keine weiteren Anpassungen zu verzeichnen. Damit ordnen sich die sieben A-Standorte in einer Range zwischen 3,45 % und 3,95 % ein. Fachmarktzentren notieren derweil bei 4,75 %, einzelne Lebensmittler bei 4,90 %, Shoppingcenter liegen bei 5,60 % und Baumärkte bei 5,70 %.

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



## Retail-Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



- Der Retail-Investmentmarkt kann auf ein zufriedenstellendes erstes Halbjahr zurückblicken, in dem er sich an die Spitze der Assetklassen gesetzt hat, einzelne Großtransaktionen vermelden 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, das mit anteilig knapp 15 % derzeit noch unterrepräsentiert ist, spürbar 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 (H1 2024: 23 %), in der zweiten Jahreshälfte deutlich an Marktanteilen gewinnen wird.
- In der Entwicklung der Spitzenrenditen verfestigt sich der Trend, dass die Preis Anpassungsprozesse inzwischen spürbar an Dynamik verloren haben. Aus heutiger Sicht ist auch für die zweite Jahreshälfte zunächst nicht mehr mit weiteren Renditeanstiegen zu rechnen.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist es wahrscheinlich, dass der Retail-Investmentumsatz auch zum Jahresende höher ausfällt als noch 2023 (rund 5 Mrd. €). Der langjährige Durchschnittswert (knapp 11,5 Mrd. €) ist jedoch ohne Sonderfaktoren, die sich aktuell nicht andeuten, im laufenden Jahr kaum zu erreichen.

## Kennzahlen Retail-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.894	3.639	92,2%
Portfolioanteil (%)	43,0%	14,7%	-28,2%-punkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	29,4%	65,7%	36,3%-punkte
Anteil A-Standorte (%)	23,9%	66,9%	43,0%-punkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	31,2%	44,7%	13,5%-punkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,50%	3,70%	20 bp
Düsseldorf	3,90%	3,95%	5 bp
Frankfurt	3,75%	3,75%	0 bp
Hamburg	3,65%	3,75%	10 bp
Köln	3,75%	3,85%	10 bp
München	3,45%	3,45%	0 bp
Stuttgart	3,80%	3,85%	5 bp

## 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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶  
ERFAHREN