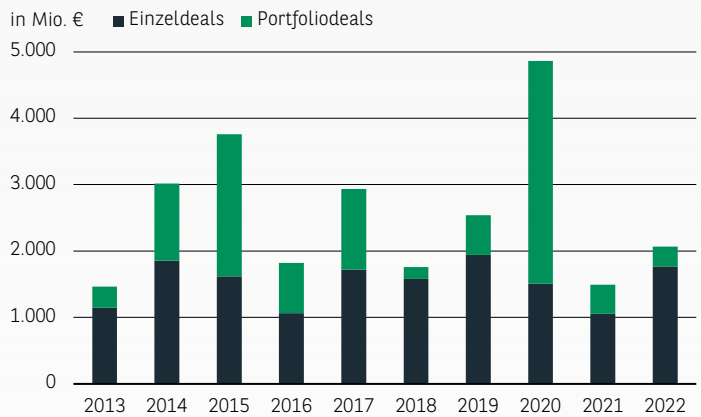




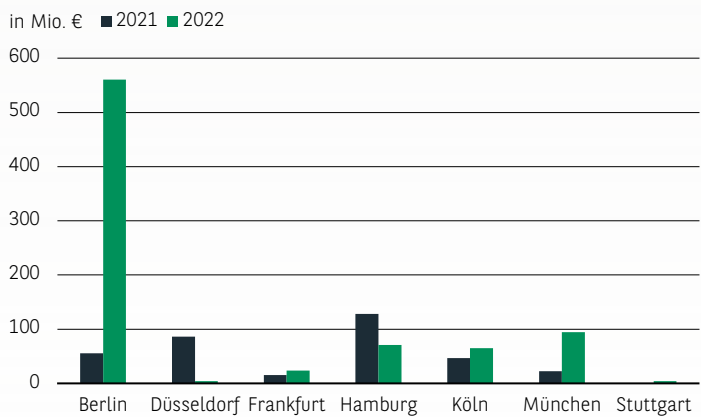
At a Glance **Q1 2022**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

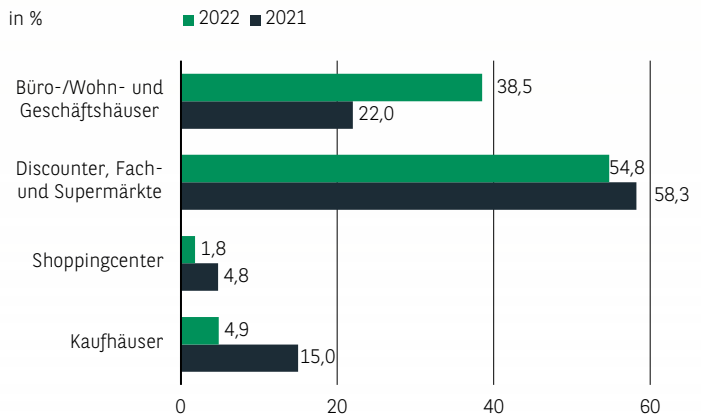
Retail-Investments in Deutschland Q1



Retail-Investments an den A-Standorten Q1



Retail-Investments nach Objektart in Deutschland Q1



➤ RESULTAT BESSER ALS 2021, EINZELDEALS STECHEN HERAUS

Auch wenn der Retail-Investmentmarkt mit einem Gesamtumsatz von gut 2 Mrd. € den langjährigen Durchschnittswert um knapp 20 % verfehlt hat, gibt es nach den ersten drei Monaten des laufenden Jahres einiges Positives zu vermelden: So wurde zum einen das Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um fast 39 % getoppt und zum anderen der zweitbeste Jahresauftakt der letzten fünf Jahre bei den Einzeltransaktionen (1,8 Mrd. €) registriert. Zurückzuführen ist das dynamische Marktgeschehen im Einzeldealsegment auf mehrere Faktoren, wobei in erster Linie die gestiegene Zahl an Transaktionen, aber auch einzelne Großdeals, die den Umsatz in die Höhe getrieben haben, zu nennen sind. Zu den größten Retail-Investments gehörte hierbei u. a. der Verkauf des Highstreet-Objekts Q207 in Berlin mit dem Ankermieter Galeries Lafayette. Insgesamt entfielen 86 % des Umsatzes auf Einzeldeals, was im Umkehrschluss mit lediglich 299 Mio. € ein bisher unterdurchschnittliches Resultat im Portfoliosegment bedeutet. Vor dem Hintergrund der hohen Attraktivität von Portfolios vor allem im Food-Segment ist dies – ein entsprechendes Angebot vorausgesetzt – allerdings als Momentaufnahme zu bewerten.

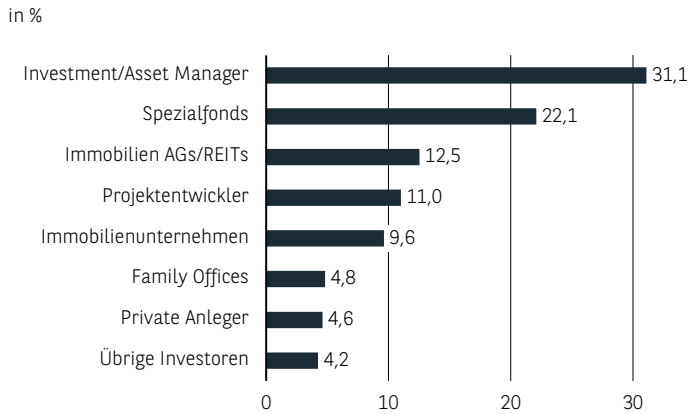
➤ BERLIN BEFEUERT UMSATZ IN DEN A-STÄDTEN

Insgesamt 822 Mio. € und damit fast 40 % des Gesamtumsatzes im Retail-Segment wurden im ersten Quartal in den Top-Märkten investiert. Allerdings ist hierbei darauf hinzuweisen, dass Berlin, wo alleine knapp 561 Mio. € umgesetzt wurden (anteilig 68 %) maßgeblich am Gesamtergebnis der A-Standorte beteiligt ist. Zu den entscheidendsten Umsatztreibern gehörte in diesem Zusammenhang wie bereits erwähnt der Verkauf des Q207 in der Top-Lage Friedrichstraße. Mit großem Abstand folgt München (94 Mio. €), wo mit der Nahversorgungsimmoblie „Life“ eins der großvolumigsten Fachmarktzentren der vergangenen drei Monate den Eigentümer wechselte. Mehr als 50 Mio. € wurden zudem in Hamburg (71 Mio. €) und Köln (65 Mio. €) investiert, während Frankfurt (24 Mio. €), Düsseldorf und Stuttgart (jeweils 4 Mio. €) deutlich unter dieser Marke bleiben.

➤ FACHMARKTSPARTE UND GESCHÄFTSHÄUSER DOMINIEREN

Das Marktgeschehen auf dem Retail-Investmentmarkt wurde im ersten Quartal entscheidend von zwei Objektarten geprägt: Zum einen sind es erneut die Fachmarkt-Investments, die auf knapp 55 % kommen und ihren Umsatz um 30 % steigern. Zum anderen profitierten Geschäftshäuser durch vereinzelte größere Investments und legen sowohl gemessen am Volumen, als auch am Anteil (etwa 39 %) deutlich zu. Einen geringen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben dagegen bisher Kaufhäuser (fast 5 %) und Shoppingcenter (knapp 2 %).

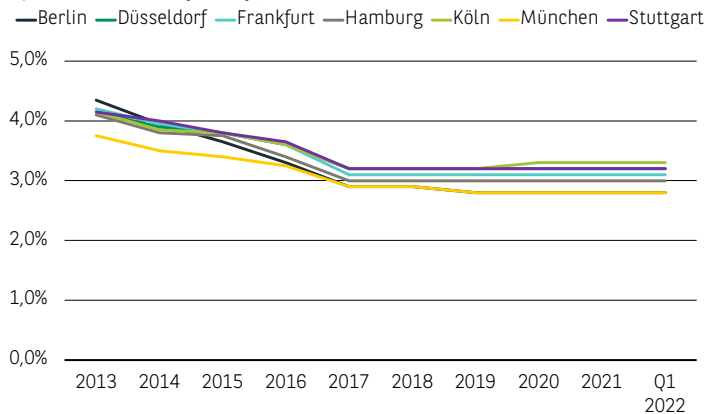
Retail-Investments nach Käufergruppen Q1 2022



INVESTMENT/ASSET MANAGER AN DER SPITZE DES TABLEAUS

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufergruppen wurde im ersten Quartal klar von den Investment/Asset Managern dominiert, die für gut 31 % des Gesamtergebnisses verantwortlich zeichnen. Hierbei konnten sie ihren Umsatz im Vorjahresvergleich durch Großdeals von Highstreet-Objekten, wie dem Q207 in Berlin, mit 643 Mio. € mehr als verdreifachen. Dahinter folgten die traditionell im Retail-Sektor sehr aktiven Spezialfonds, die mit 456 Mio. € auf ein vergleichbares Volumen kommen wie bereits im Vorjahr (anteilig 22 %). Investitionsschwerpunkte liegen hierbei erneut bei Fachmarktobjekten, wobei im Eindealsegment vor allem auch viele kleinere und mittelgroße Transaktionen in den Kategorien bis 50 Mio. € ausschlaggebend sind. Auf umfangreichere Beiträge kommen zudem noch Immobilien AGs/REITs (knapp 13 %), Projektentwickler (11 %) sowie Family Offices und private Anleger (jeweils knapp 5 %). Internationale Anleger generieren fast jeden dritten Euro des Gesamtumsatzes.

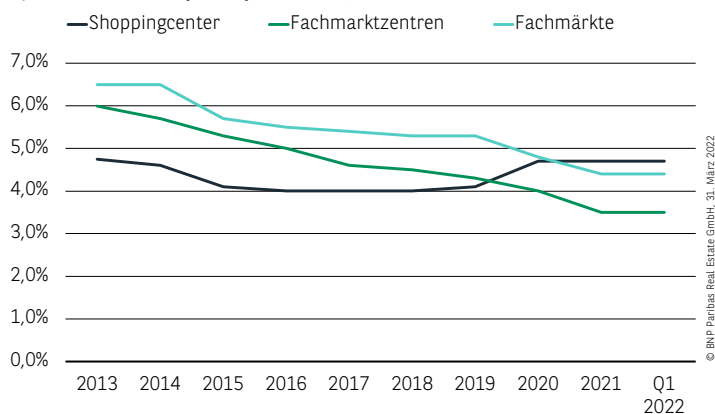
Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



STABILE RENDITEN IN ALLEN A-STÄDTEN UND SEGMENTEN

Bezogen auf die verschiedenen A-Standorte wurden bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen von Core-Objekten im Highstreet-Segment weitestgehend vergleichbare Renditen wie zum Jahresende 2021 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 %). Im ersten Quartal stabil zeigten sich zudem auch die im Jahresverlauf 2021 gesunkenen Spitzenrenditen in der Fachmarktsparte: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren sowie einzelnen Fachmärkten liegen sie aktuell bei 3,50 % bzw. 4,70 %. Vorerst gestoppt ist zudem der steigende Trend im Shoppingcenter-Sektor (4,70 %), der sich insbesondere im ersten Krisenjahr bei den Spitzenrenditen abgezeichnet hatte.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



PERSPEKTIVEN

Insgesamt sprechen zahlreiche Indizien dafür, dass sich das Marktsentiment auf dem Retail-Investmentmarkt spürbar verbessert hat, auch wenn sich dies noch nicht abschließend im Gesamtumsatz widerspiegelt. Neben der hohen Anzahl an registrierten Transaktionen und der ungebrochen hohen Attraktivität von Fachmarkt- und Food-Investments kommen vermehrt wieder Highstreet-Objekte sowie innerstädtische Shoppingcenter und Kaufhäuser auf den Markt und treffen auf ein erhöhtes Investoreninteresse. Hinzu kommt, dass im Jahresverlauf von einer Belebung des Portfoliosegmentes ausgegangen werden kann, was ein maßgeblicher Faktor für hohe Investmentvolumina ist. Dementsprechend ist es zu früh, von einer Trendumkehr zu sprechen, die Ampeln stehen jedoch auf Grün für eine gute erste Jahreshälfte auf dem Retail-Investmentmarkt.

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: 31.03.2022

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