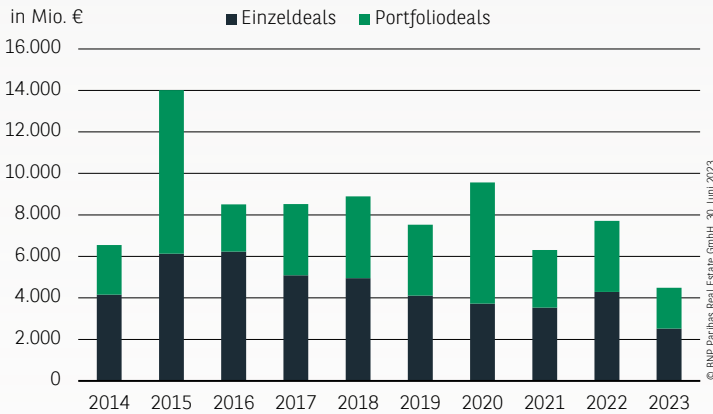




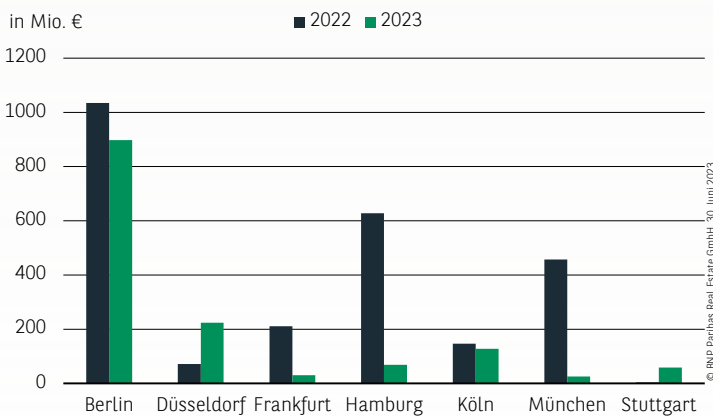
At a Glance **Q3 2023**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

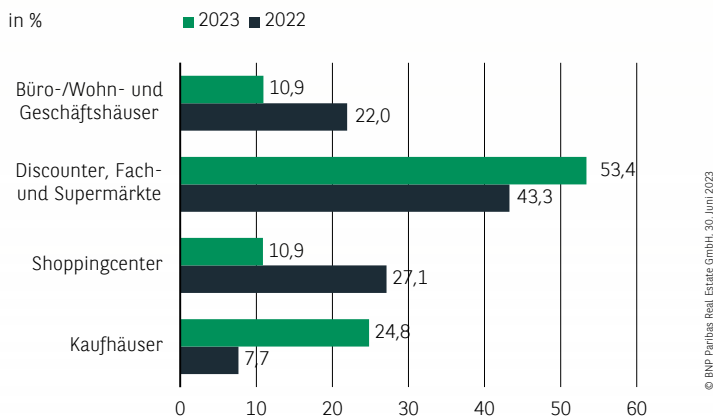
Retail-Investments in Deutschland Q1-Q3



Retail-Investments an den A-Standorten Q1-Q3



Retail-Investments nach Objektart in Deutschland Q1-Q3



➤ HÖCHSTER UMSATZ IN Q3, INSGESAMT UNTER DEM SCHNITT

Zum Ende des dritten Quartals konnte, gemessen an den Umsätzen auf dem Retail-Investmentmarkt, bislang keine grundlegende Trendumkehr beobachtet werden: Mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 4,5 Mrd. € bleiben Retail-Investments weiterhin sowohl hinter ihrem Vorjahresergebnis (-42 %) als auch dem langjährigen Durchschnitt (-45 %) zurück. Als positives Zeichen kann hierbei jedoch gewertet werden, dass mit fast 1,9 Mrd. € in den vergangenen drei Monaten das beste Quartalsergebnis des laufenden Jahres generiert wurde. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf zwei große Portfoliotransaktionen aus dem Food-Sektor: der Verkauf des gesamten Bestands an Lebensmittelmärkten von X+Bricks an das kanadische Unternehmen Slate Asset Management sowie die Übernahme der eigenen Märkte durch Aldi Süd im Rahmen des Royal-Blue-Portfolios. Damit ist der Retail-Sektor assetklassenübergreifend weiterhin am umfangreichsten am bundesweiten Portfoliovolumen beteiligt (anteilig 50 % und knapp 2 Mrd. €). Bei den Einzelinvestments (insgesamt gut 2,5 Mrd. €) fehlen dagegen weiterhin die Großdeals, was dadurch unterstrichen wird, dass sich das Marktgeschehen seit Jahresmitte nahezu ausschließlich in den Segmenten unterhalb der 50-Mio.-€-Marke abgespielt hat.

➤ NUR BERLIN MIT UMFANGREICHEREM INVESTMENTVOLUMEN

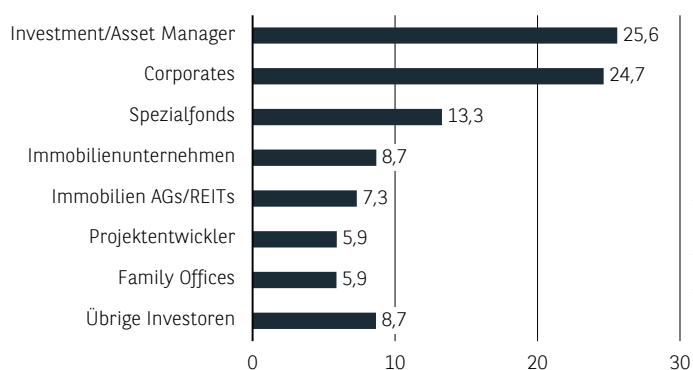
Die fehlenden Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich drücken sich im Investmentvolumen der A-Standorte aus. Mit einem Umsatz von rund 1,4 Mrd. € bleiben sie fast 44 % hinter ihrem Vorjahresresultat (gut 2,6 Mrd. €) zurück. Neben dem Teilverkauf des KaDeWe in Berlin aus der ersten Jahreshälfte sind in den ersten neun Monaten in den größten Investmentstandorten in erster Linie kleinere Transaktionen in die Auswertung eingeflossen. Dass jedoch auch auf dem gesamten gewerblichen Investmentmarkt keine A-Stadt an ihre Vorjahresbilanz anknüpfen kann, zeigt allerdings, dass der Retail-Investmentmarkt mit diesem Ergebnis weiterhin keine Ausnahme darstellt.

➤ MARKTDYNAMIK BEI FOOD-INVESTMENTS SPÜRBAR ERHÖHT

Das Marktgeschehen auf dem Retail-Investmentmarkt hat sich im dritten Quartal vor allem auf den Food-Sektor fokussiert: Mit einem Umsatzanteil von rund 81 % in den letzten drei Monaten entfiel das Gros des Investmentvolumens in diesem Zeitraum auf die Fachmarkt- und Lebensmittelsparte. Hierzu beigetragen haben insbesondere das X+Bricks- und das Royal-Blue-Portfolio. Insgesamt machten Fachmarktobjekte bis Ende September einen Anteil von gut 53 % aus. Umfangreicher beteiligt waren zudem Kaufhäuser (knapp 25 %), während Geschäftshäuser und Shoppingcenter auf jeweils fast 11 % kommen.

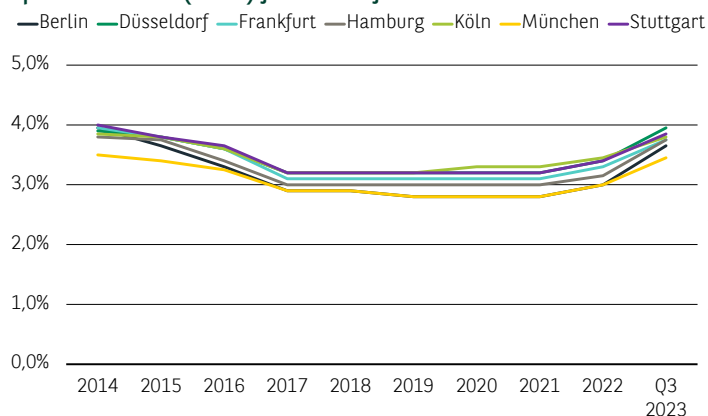
Retail-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023

in %



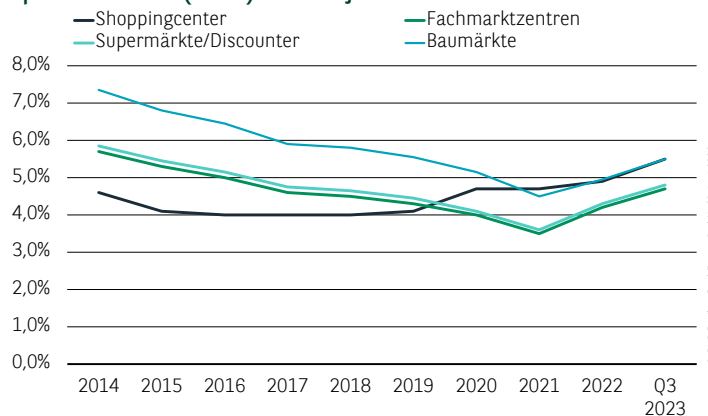
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

CORPORATES UND INVESTMENT/ASSET MANAGER VORNE

In der Verteilung des Investmentvolumens nach Käufergruppen spiegelt sich der Einfluss der wenigen Großdeals in den ersten neun Monaten wider: So zeichnen Investment/Asset Manager u. a. für die Transaktion des X+Bricks-Portfolios und mit insgesamt fast 26 % auch für den höchsten Beitrag des Gesamtumsatzes verantwortlich. Nur knapp dahinter folgen Corporates (rund 25 %), bei denen die KaDeWe-Anteile und das Royal-Blue-Portfolio zu den nennenswertesten Umsatztreibern gehörten. In der Fachmarktsparte zeigten sich zudem Spezialfonds erneut aktiv und kommen auf weitere gut 13 % des Gesamtumsatzes. Über der 5%-Marke liegen darüber hinaus noch Immobilienunternehmen, die vor allem durch die Beteiligung an Galeria-Objekten knapp 9 % zum Umsatz beisteuern sowie Immobilien AGs/REITs (gut 7 %), Projektentwickler und Family Offices (jeweils fest 6 %). Bei der Herkunft der Investoren liegen internationale Käufer mit rund 51 % knapp vor den deutschen Anlegern und erzielen damit im Vergleich zu den Gewerbe-Investments insgesamt (35 %) einen überdurchschnittlichen Wert.

RENDITEANSTIEG SETZT SICH WEITER FORT

Bereits seit der zweiten Jahreshälfte 2022 konnten die hohen Preise durch die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen auch im Premium-Highstreet-Sektor nicht weiter gehalten werden. So waren auch in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres weitere Anstiege bei den Netto-Spitzenrenditen in den Top-Märkten unausweichlich. Im Ranking der A-Standorte positioniert sich München (3,45 %) aktuell vor Berlin (3,65 %). Hamburg verweilt zusammen mit Frankfurt auf dem dritten Rang (jeweils 3,75 %) vor Köln (3,80 %), Stuttgart (3,85 %) und Düsseldorf (3,95 %). Weitere Preisadjustierungen gab es seit Jahresbeginn aber auch bei den anderen Objektarten: Fachmarktzentren (4,70 %) legten genau wie Supermärkte/Discounter (4,80 %) um 50 Basispunkte zu, bei Baumärkten (5,50 %) ging es im laufenden Jahr bislang um 55 und bei Shoppingcentern sogar um 60 Basispunkte auf aktuell ebenfalls 5,50 % nach oben.

PERSPEKTIVEN

Die übergeordneten Einflussfaktoren haben die Investmentaktivitäten auch im dritten Quartal assetklassenübergreifend weiter maßgeblich negativ beeinflusst. Die Belebung des Portfolio-Segments in den letzten Monaten sendet hierbei allerdings ein positives Signal für mögliche weitere größere Transaktionen, die sich derzeit noch in der Vermarktungsphase befinden. Neben der generellen Dynamik in der Portfoliosparte kommt dem Retail-Sektor hierbei die diversifizierte Struktur und vor allem auch die Krisenresilienz des Food-Sektors zu Gute. Auch wenn der langjährige Durchschnitt von rund 8,2 Mrd. € voraussichtlich verfehlt wird und weitere Anstiege der Netto-Spitzenrenditen nicht auszuschließen sind, ist insgesamt davon auszugehen, dass sich das Marktsentiment im letzten Quartal weiter aufhellen dürfte.

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: 30.09.2023

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