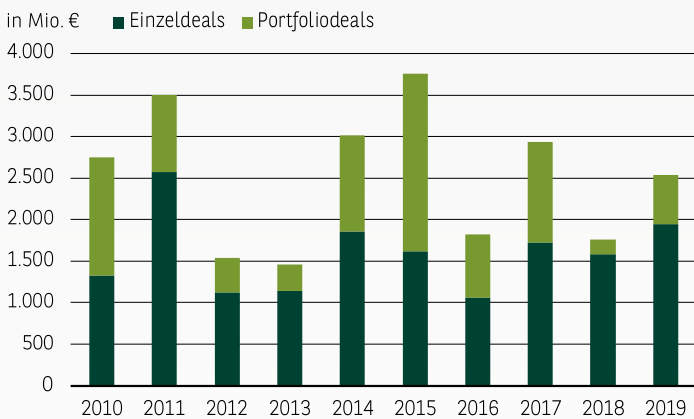




At a Glance **Q1 2019**

# RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

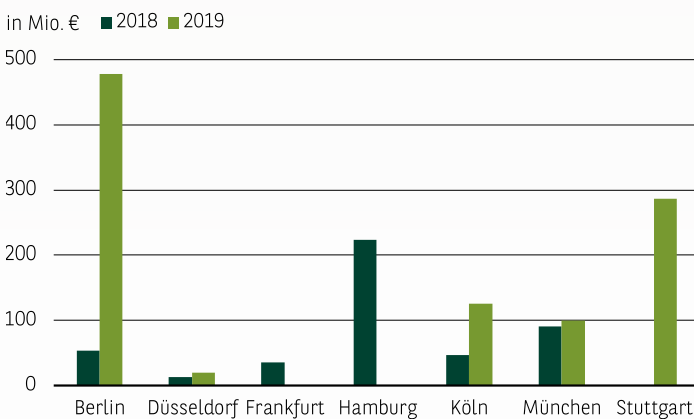
## Retail-Investments in Deutschland Q1



## ➤ RETAIL-INVESTMENTS: 2019 STARTET VIELVERSPRECHEND

Den erschwerten Rahmenbedingungen im E-Commerce-Zeitalter zum Trotz startet der Retail-Investmentmarkt gut in die ersten drei Monate des Jahres: Mit einem Transaktionsvolumen von 2,54 Mrd. € kann nicht nur ein Ergebnis im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts erreicht, sondern auch die Vorjahresbilanz um stolze 44 % getoppt werden. Dass Einzelverkäufe hierbei den besten Jahresauftakt seit 2011 verzeichnen und mit gut 1,94 Mrd. € mehr als drei Viertel des Gesamtvolumens generieren ist umso erfreulicher und kann als Indiz für ein insgesamt reges Marktgeschehen gewertet werden. Auf fast 600 Mio. € zulegen kann zudem das Portfoliosegment, das damit im langjährigen Vergleich allerdings einen eher geringen Wert verbucht (-35 %). Vor dem Hintergrund des gestiegenen Gesamtumsatzes bei vergleichbarer Deal-Anzahl hat der durchschnittliche Kaufpreis pro Transaktion gegenüber 2018 von 18 auf 27 Mio. € angezogen.

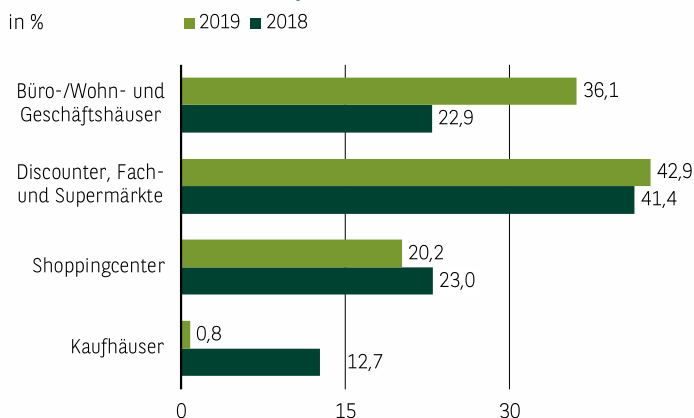
## Retail-Investments an den A-Standorten Q1



## ➤ 1 MRD. € IN DEN TOP-MÄRKTEN, ABER NICHT ALLE BETEILIGT

Mit einer Bilanz von etwas mehr als 1 Mrd. € erzielen die A-Städte in der Summe ein beachtliches Ergebnis, ein Blick auf die einzelnen Standorte zeigt jedoch ein differenziertes Bild: Während Berlin im ersten Quartal, befeuert durch den Verkauf des Zoom mit dem Ankermieter Primark, auf insgesamt 478 Mio. € kommt und somit alleine 47 % zum Investitionsvolumen der bedeutendsten Metropolen beiträgt, konnten in Frankfurt und Hamburg bisher keine nennenswerten Retail-Investments registriert werden. Positive Resultate erreichen außerdem Stuttgart (287 Mio. €), wo u. a. mit den Königsbaupassagen ein Shoppingcenter den Eigentümer wechselte, sowie Köln (125 Mio. €), München (99 Mio. €) und Düsseldorf (19 Mio. €). Insgesamt lässt sich sagen, dass Investoren bei Objektarten wie Geschäfts- bzw. Kaufhäusern sowie Shoppingcentern die Sicherheit und Stabilität etablierter Märkte schätzen und sich zunehmend auf diese fokussieren, während die Fachmarktsparte auch in Groß-, Mittel- und Kleinstädten attraktive Anlagealternativen bietet.

## Retail-Investments nach Objektart in Deutschland Q1

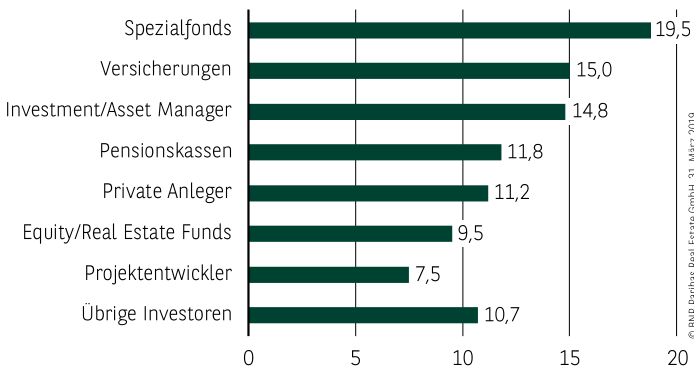


## ➤ DREI VON VIER OBJEKTARTEN MIT UMSATZPLUS

An Fach- und Supermärkten, die mit über 1 Mrd. € und einem Umsatzanteil von knapp 43 % ein erfreuliches Ergebnis erzielen, führt bei der Verteilung des Transaktionsvolumens auf die Objektarten weiterhin kein Weg vorbei. Den größten Sprung machen allerdings Geschäftshäuser, bei denen 917 Mio. € (+128 %) und anteilig gut 36 % den besten Jahresstart seit 2007 bedeuten. In Shoppingcenter wie die Stuttgarter Königsbaupassagen oder die Berliner Eastside Mall, bei der die RFR die restlichen Anteile der FREQ erwarb, wurden insgesamt 513 Mio. € (anteilig gut 23 %) investiert.

**Retail-Investments nach Käufergruppen Q1 2019**

in %

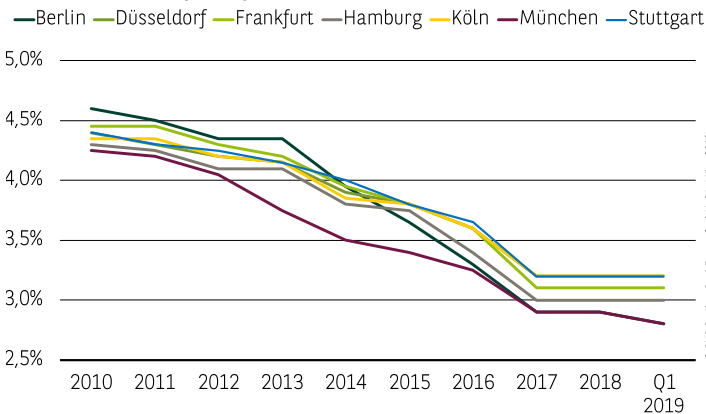


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**BREITE UMSATZVERTEILUNG AUF DIE KÄUFERGRUPPEN**

Im ersten Quartal waren Investoren mit ganz unterschiedlichen Anlegerprofilen am Retail-Investmentmarkt aktiv und haben dafür gesorgt, dass gleich fünf Käufergruppen mit Umsatzanteilen von über 10 % am Marktgeschehen partizipiert haben. An die Spitze setzen sich mit fast einem Fünftel des Volumens wieder einmal die traditionell starken Spezialfonds, die vor allem in der Fachmarktsparte außerhalb der größten Metropolen bei Einzel- sowie Paketverkäufen in Erscheinung getreten sind. Dahinter folgen dicht an dicht Versicherungen und Investment/Asset Manager mit jeweils rund 15 %. Umfangreich am Gesamtergebnis beteiligt sind zudem Pensionskassen (fast 12 %), die nicht zuletzt für den Kauf des Zoom Berlin verantwortlich zeichnen, sowie private Anleger (gut 11 %). Darüber hinaus sind Projektentwickler mit knapp 8 % im Ranking der aktivsten Investoren vertreten, wozu u. a. der Kauf des Büro- und Geschäftsensembles Galerie Luise in der Hannoveraner City beigetragen hat. Hinsichtlich der Herkunft des Volumens entfällt jeder dritte Euro auf ausländische Käufer.

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

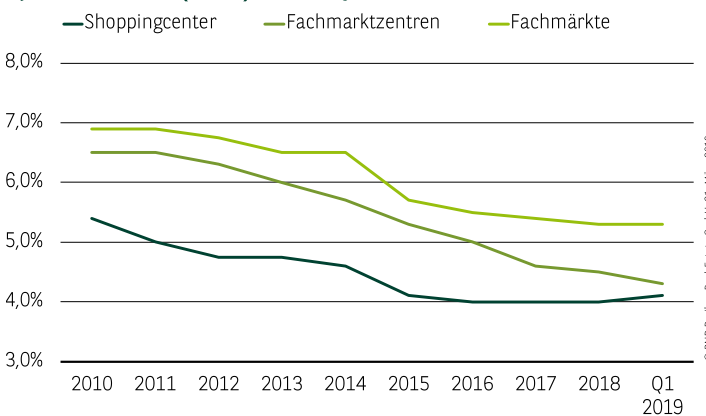


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**RENDITE-TREND: FMZ SINKEND, SHOPPINGCENTER STEIGEND**

Während die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser an den meisten A-Standorten nach der jahrelangen Talfahrt seit 2017 stagnieren, ist die Yield Compression in den beiden teuersten Märkten Berlin und München noch nicht gänzlich abgeschlossen: Mit jeweils 2,80 % haben sich Geschäftshäuser in den Top-Lagen der Bayern-Metropole sowie der Hauptstadt noch einmal verteuert und somit den Abstand auf Hamburg (3,00 %) ausgebaut. Frankfurt bleibt der Hansestadt auf den Fersen (3,10 %) und behauptet seine Position vor Düsseldorf, Köln und Stuttgart (alle 3,20 %).

**Spitzenrenditen (netto) nach Objektart**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

**PERSPEKTIVEN**

Nachdem 2018 stark durch die Fusion von Karstadt und Kaufhof geprägt war, setzt der Retail-Investmentmarkt mit einem zufriedenstellenden Jahresstart, der insbesondere auf einem sehr guten Einzeldealvolumen fußt, ein positives Zeichen. Bemerkenswert ist, dass nicht nur die prosperierende Fachmarktsparte, sondern auch Geschäftshäuser und nicht zuletzt Highstreet-Investments ihren Anteil hierzu beitragen konnten. Perspektivisch bleiben die Entwicklungen der Nutzermärkte sowie der einzelhandelsrelevanten Rahmendaten und natürlich das Angebot entscheidende Kriterien für den weiteren Jahresverlauf.

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: 31.03.2019

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