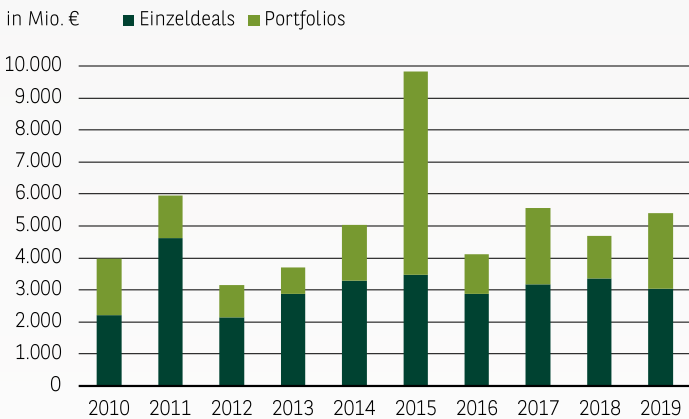




At a Glance **Q2 2019**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Retail-Investments in Deutschland 1. Halbjahr

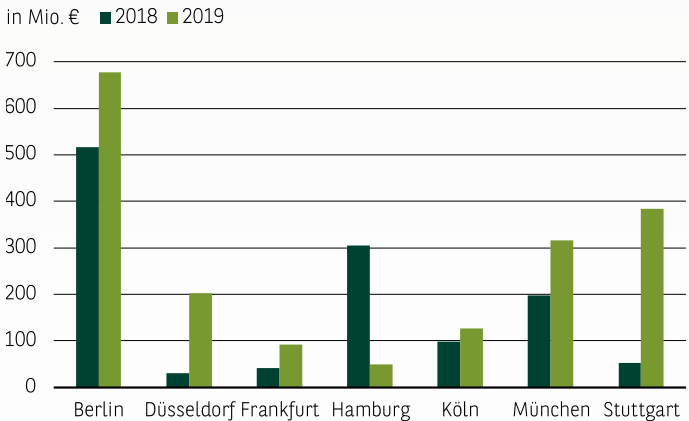


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ HALBZEITBILANZ BESSER ALS 2018 UND ÜBER DEM SCHNITT

Retail-Investments sind und bleiben auch im E-Commerce-Zeitalter nach dem Office-Segment das zweitwichtigste Standbein des gewerblichen Investmentmarkts: Mit 22 % können sie nicht nur ihren Umsatzanteil gegenüber den anderen Assetklassen ausbauen, sondern im ersten Halbjahr ein Gesamtergebnis von 5,4 Mrd. € verbuchen und damit das Ergebnis des vergleichbaren Vorjahreszeitraums um 15 % sowie den langjährigen Schnitt um 5 % toppen. Erfreulich ist, dass Einzeldeals in den vergangenen 5 Jahren von einer hohen Stabilität gekennzeichnet waren und sich innerhalb einer relativ kleinen Range zwischen rund 2,9 Mio. € und knapp 3,5 Mio. € bewegt haben, was die konstante Nachfragesituation unterstreicht. In den ersten sechs Monaten wurden insgesamt 3,04 Mrd. € mit einzelnen Transaktionen umgesetzt (anteilig 56 %). Nichtsdestotrotz ist darauf hinzuweisen, dass die positive Gesamtbilanz nicht ohne die endgültige Übernahme der noch verbliebenen Galeria Karstadt Kaufhof-Anteile durch die Signa Holding möglich gewesen wäre, die etwas mehr als ein Fünftel des Ergebnisses ausmachten.

Retail-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr

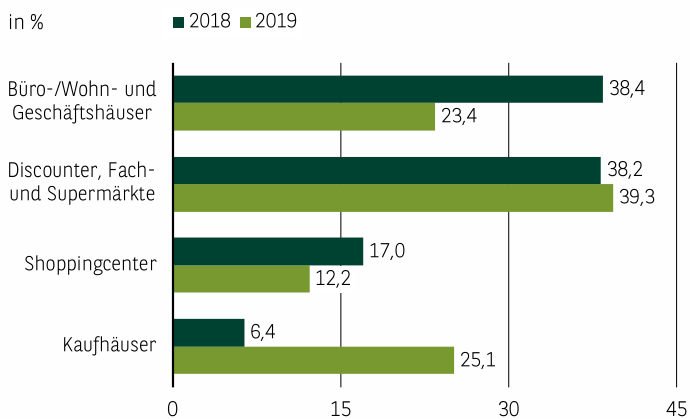


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ A-STANDORTE: ZWEITBESTES RESULTAT SEIT 2015

Mit 1,85 Mrd. € wurden an den A-Standorten zur Jahresmitte im Vergleich der letzten 5 Jahre nicht nur das zweithöchste Investitionsvolumen, sondern auch der höchste Umsatzanteil (34 % am bundesweiten Resultat) registriert. Dies ist ein deutliches Indiz dafür, dass Investoren vor dem Hintergrund der schwer zu prognostizierenden Rahmenbedingungen im Handel die Sicherheit der großen Metropolen vor allem im Highstreet-Segment zu schätzen wissen. Im Städtevergleich verbesserten gleich sechs von sieben A-Städten ihre Ergebnisse gegenüber 2018. An der Spitze setzen sich hierbei Berlin (678 Mio. €), Stuttgart (384 Mio. €), München (316 Mio. €) und Düsseldorf (202 Mio. €) mit deutlichen Steigerungen der Volumina ab, während Köln (127 Mio. €) und Frankfurt (92 Mio. €) auf etwas mehr bzw. weniger als 100 Mio. € kommen. Einzig Hamburg (49 Mio. €) blickt auf ein sehr verhaltenes Halbjahr zurück, was angesichts der Objekte, die sich noch in der Pipeline befinden, jedoch als Momentaufnahme zu werten ist.

Retail-Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr



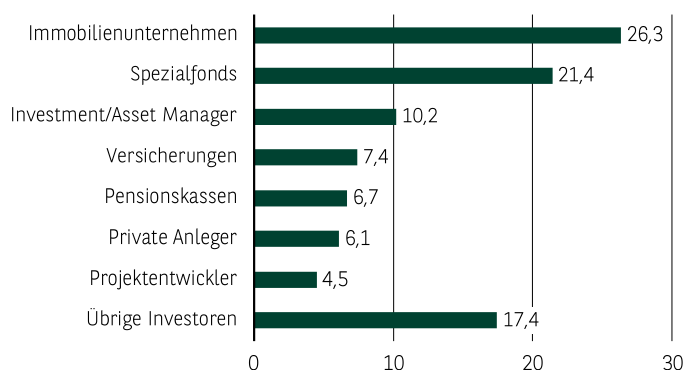
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ GLEICH DREI OBJEKTARTEN MIT ÜBER 20 %

Die Nachfrage für die Fachmarktsparte (anteilig gut 39 %) hält ihr hohes Niveau, speist sich hierbei aus dem Einzeldeal- (57 %) sowie dem Portfoliosegment (43 %) und ist in erster Linie außerhalb der A-Städte lokalisiert. Aber auch Kauf- (25 %) und Geschäftshäuser (23 %) erzielen im langjährigen Vergleich überdurchschnittliche Bilanzen. Im Shoppingcenter-Segment wechselten nur vereinzelt Objekte den Eigentümer (12 %).

Retail-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2019

in %

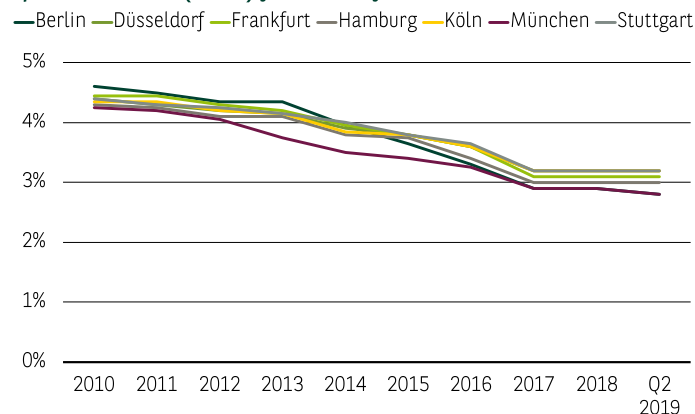


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

IMMOBILIENUNTERNEHMEN DURCH SIGNA-ANTEILE VORNE

Gepusht durch die Übernahme der noch verbliebenen Galeria Karstadt Kaufhof-Anteile durch Signa setzen sich Immobilienunternehmen (anteilig gut 26 %) an die Spitze der Anleger. Sieht man hiervon ab, unterstreichen Spezialfonds mit gut 21 % des Umsatzes und 23 % aller Deals ihre Marktdominanz im Retail-Segment. Gut 84 % flossen hierbei in die Fachmarktsparte wozu u. a. der Verkauf des Einkaufsparks Duckwitz in Bremen oder des Ostsee Parks in Lambrechtshagen beigetragen haben. Umfangreicher am Gesamtergebnis beteiligt sind zudem Investment/Asset Manager (gut 10 %), Versicherungen (mehr als 7 %), Pensionskassen und private Anleger (jeweils zwischen 6 und 7 %) sowie Projektentwickler (fast 5 %). Wie diversifiziert sich die Nachfragerstruktur darstellt, wird daran deutlich, dass gut 17 % des Umsatzes von übrigen, hier nicht genannten Investorengruppen generiert wurde. Vergleichsweise hoch fällt darüber hinaus der Anteil internationaler Anleger aus (44 %), der jedoch auch durch die österreichische Signa Holding befeuert wurde.

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten

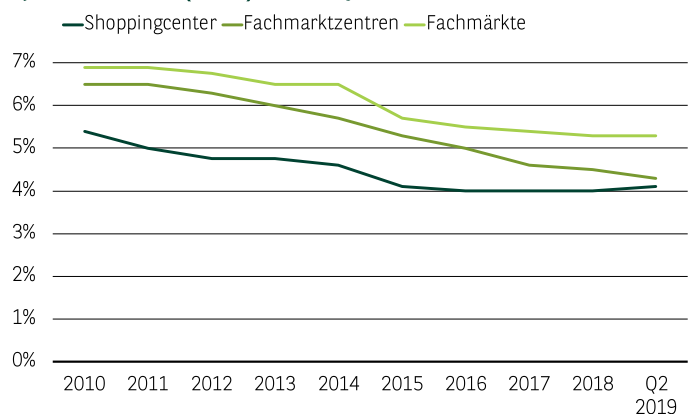


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

YIELDS VON SHOPPINGCENTERN UND FMZ NÄHERN SICH AN

Während die Spitzenrenditen 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 im Vorjahresvergleich 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, 30. Juni 2019

PERSPEKTIVEN

Der Retail-Investmentmarkt beendet das erste Halbjahr mit einem guten Zwischenresultat, aus dem einige positive Erkenntnisse ableitet werden können: So ist die hervorragende Bilanz der A-Standorte vor allem im Highstreet-Segment erfreulich, während die Fachmarktsparte als wichtigste Säule des Gesamtmarkts in erster Linie in Städten außerhalb der großen Sieben eine Plattform für Investoren bietet. Hieraus ergibt sich eine breite Palette verschiedener Anleger mit sehr differenzierten Profilen, die weiterhin auf attraktive Investmentchancen warten und zum Jahresende für ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Schnitts sorgen dürften.

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: 30.06.2019

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