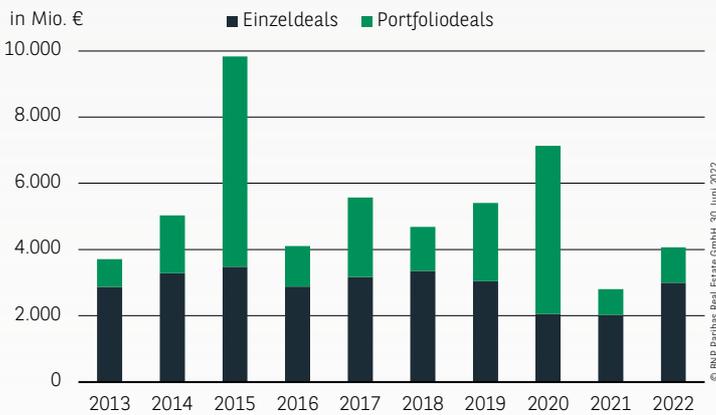




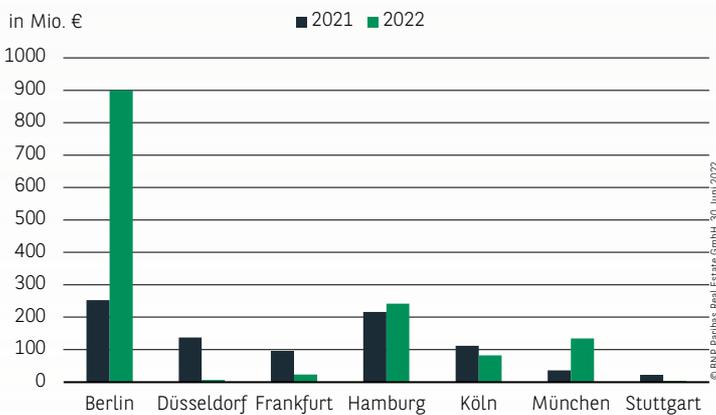
At a Glance **Q2 2022**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

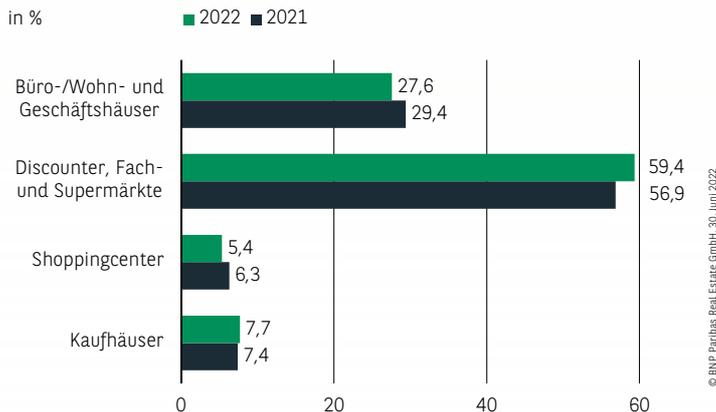
Retail-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



Retail-Investments an den A-Standorten 1. Halbjahr



Retail-Investments nach Objektart in Deutschland 1. Halbjahr



➤ ZWISCHENBILANZ BESSER ALS 2021, EINZELDEALS AUF KURS

Auch wenn der Retail-Investmentmarkt mit einem Gesamtumsatz von gut 4 Mrd. € den langjährigen Durchschnittswert um knapp 22 % verfehlt hat, gibt es zur Jahresmitte einige positive Faktoren, die das Ergebnis relativieren: So wurde zum einen das Resultat aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um gut 45 % getoppt und zum anderen bei den Einzeltransaktionen (3 Mrd. €) eine Bilanz im Bereich des langjährigen Durchschnittswertes erzielt. Erfreulich ist darüber hinaus auch, dass sich das veränderte Zinsumfeld im zweiten Quartal noch nicht im Umsatz der letzten drei Monate widerspiegelt hat: Mit jeweils gut 2 Mrd. € verteilt sich das Volumen zur Jahresmitte gleichmäßig über die ersten beiden Jahresabschnitte. So kamen auch in den Monaten zwischen April und Juli großvolumige Einzel-Investments unterschiedlicher Objektarten wie u. a. das von VALUES errichtete Büro- und Geschäftshaus Rosi in Berlin, das Klöpferhaus in Hamburg oder die Gera Arcaden zum Abschluss. Noch einmal entscheidend im Jahresverlauf zulegen konnte das Portfoliosegment, das alleine im zweiten Quartal 785 Mio. € und damit 73 % des Portfoliovolumens generierte. Einen maßgeblichen Anteil hieran hatte die Food-Sparte. Ob und inwieweit dieser Schwung in das dritte Quartal transportiert werden kann, bleibt jedoch aufgrund des veränderten Finanzierungsumfelds vorerst abzuwarten.

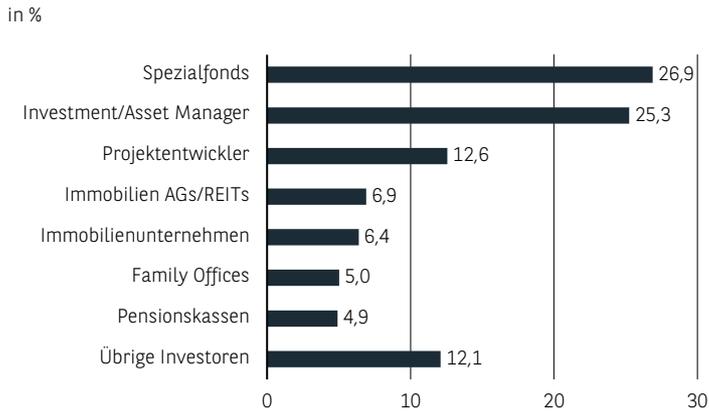
➤ BERLIN TREIBT DEN UMSATZ IN DEN A-STÄDTEN IN DIE HÖHE

Insgesamt 1,4 Mrd. € und damit 34 % des Gesamtumsatzes im Retail-Segment wurden im ersten Halbjahr in den Top-Märkten investiert. Allerdings ist hierbei darauf hinzuweisen, dass Berlin, wo alleine knapp 900 Mio. € umgesetzt wurden (anteilig 65 %), maßgeblich am Gesamtergebnis der A-Städte beteiligt ist. Mit großem Abstand folgt Hamburg (242 Mio. €), wo mit dem Klöpferhaus ein ehemaliges Kaufhaus zukünftig durch den neuen Eigentümer Tishman Speyer repositioniert wird. Über 100 Mio. € wurden zudem nur noch in München (134 Mio. €) investiert, während Köln (83 Mio. €), Frankfurt (24 Mio. €) Düsseldorf (6 Mio. €) und Stuttgart (4 Mio. €) unter dieser Marke bleiben.

➤ FACHMARKTSPARTE UND GESCHÄFTSHÄUSER DOMINIEREN

Das Marktgeschehen auf dem Retail-Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr entscheidend von zwei Objektarten geprägt: Zum einen sind es erneut die Fachmarkt- und hier speziell die Food-Investments, die auf knapp 59 % kommen und ihren Umsatz um 52 % steigern. Zum anderen profitierten Geschäftshäuser durch viele und vereinzelt größere Investments und legen gemessen am Volumen (+ 36 %) deutlich zu (anteilig 28 %). Einen geringeren Einfluss auf das Gesamtergebnis haben dagegen bisher Kaufhäuser (fast 8 %) und Shoppingcenter (gut 5 %).

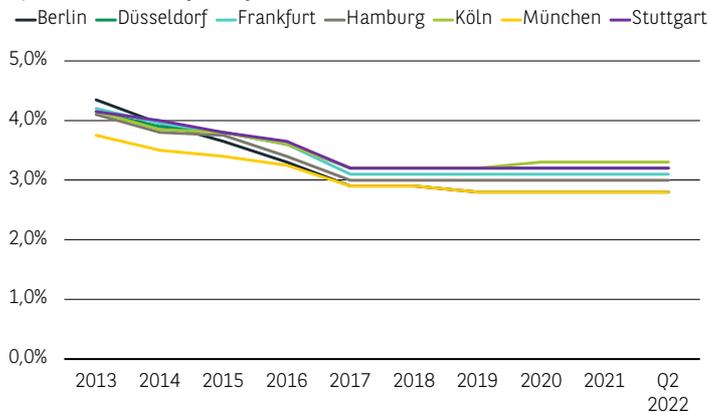
Retail-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



➤ SPEZIALFONDS AN DER SPITZE DES TABLEAUS

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die unterschiedlichen Käufer wurde im ersten Halbjahr klar von zwei Investorengruppen dominiert: Mit fast 27 % entscheiden Spezialfonds in der Zwischenbilanz das Rennen im Anleger-Ranking knapp für sich und verdrängen die Investment/Asset Manager, die gut 25 % zum Gesamtumsatz beisteuern, von ihrer Spitzenposition aus dem ersten Quartal. Hierbei unterscheiden sich die beiden Käufergruppen in ihren Investitionsschwerpunkten: Während Spezialfonds ihren klaren Fokus auf Fachmarkt- und Food-Investments im Einzel- und Portfoliosegment richten, tragen bei den Investment/Asset Managern u. a. auch größere Highstreet-Investments maßgeblich zum erzielten Volumen bei. Umfangreicher am Umsatz beteiligt sind zudem die Projektentwickler, wozu in erster Linie auch das Klöpperhaus in der Hamburger Mönckebergstraße beitragen konnte (knapp 13 %). Darüber hinaus können mit den Immobilien AGs/REITs (knapp 7 %), Immobilienunternehmen (gut 6 %) und Family Offices (rund 5 %) noch drei weitere Anlegergruppen mit mindestens 5 % zum Marktgeschehen beitragen.

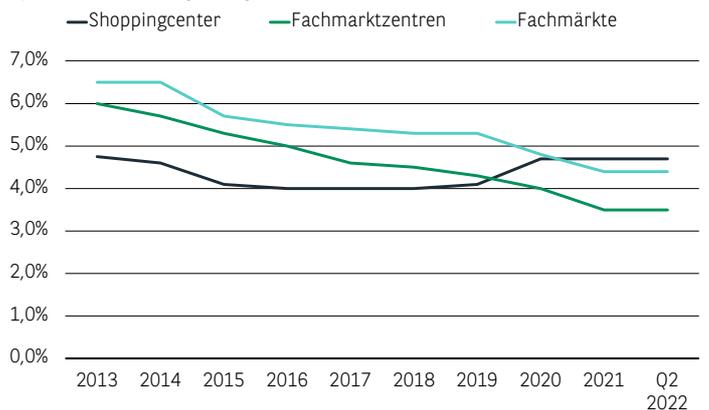
Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



➤ RENDITEN TROTZ ZINSANSTIEG BISLANG NOCH STABIL

Trotz des veränderten Zinsumfelds wurde anders als in den übrigen Assetklassen bislang noch keine Veränderungen bei den Spitzenrenditen im Retail-Segment festgestellt. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass die Büro- und Logistikrenditen in den letzten Jahren eine kontinuierliche Renditekompression durchlaufen haben, während bei den Retail-Highstreet-Renditen eine Seitwärtsbewegung zu beobachten war. 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 %). Stabil zeigten sich zudem auch die in jüngerer Vergangenheit gesunkenen Spitzenrenditen in der Fachmarktsparte: Bei gut funktionierenden und verkehrsgünstig angeschlossenen Fachmarktzentren sowie einzelnen Fachmärkten liegen sie momentan bei 3,50 % bzw. 4,40 %. Shoppingcenter notieren aktuell wie auch im ersten Quartal bei 4,70 %.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



➤ PERSPEKTIVEN

Der Retail-Investmentmarkt blickt insgesamt auf ein zufriedenes erstes Halbjahr zurück, wobei insbesondere das Food- und hier nicht zuletzt das Food-Portfolio-Segment sowie vereinzelte größere Highstreet-Investments zu den wesentlichsten Treibern zählten. Für das zweite Halbjahr ist dennoch darauf hinzuweisen, dass vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen im Finanzsektor gerade auch bei Core-Investments verlangsamte Vermarktungsprozesse mit kleineren Bieterkreisen ein realistisches Szenario darstellen. Wie sich dies auf die Entwicklung der Spitzenrenditen und das Investmentvolumen auswirkt, bleibt aus heutiger Sicht abzuwarten.

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: 30.06.2022

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