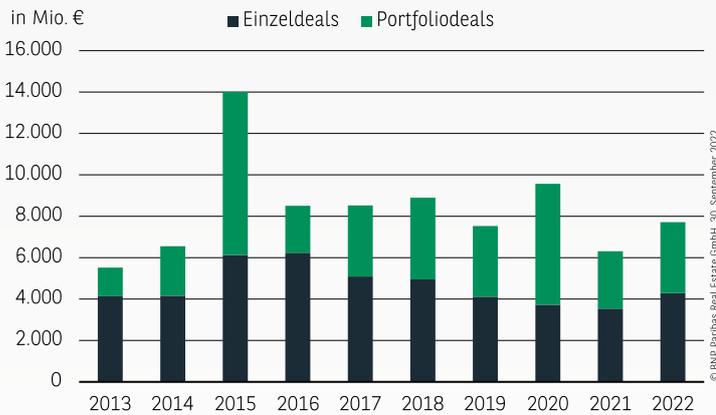




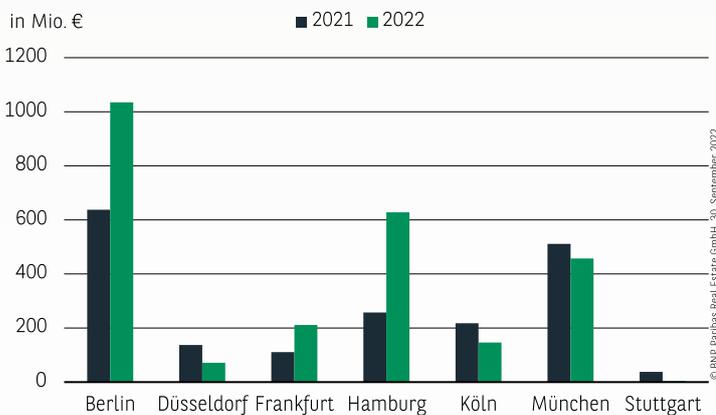
At a Glance **Q3 2022**

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

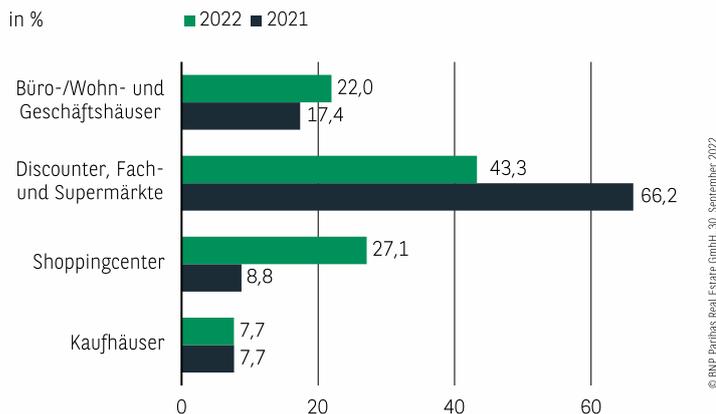
Retail-Investments in Deutschland Q1-Q3



Retail-Investments an den A-Standorten Q1-Q3



Retail-Investments nach Objektart in Deutschland Q1-Q3



➤ BESSER ALS IM VORJAHR, ABER LEICHT UNTER DEM SCHNITT

Mit einem Investmentvolumen von gut 7,7 Mrd. € ordnet sich das Resultat des Retail-Investmentmarkts nach den ersten drei Quartalen in einem herausfordernden Marktumfeld gut 22 % über der Vorjahresbilanz und rund 7 % unter dem langjährigen Durchschnitt ein. Hierbei liest sich insbesondere das Resultat in den letzten drei Monaten mit einem Volumen von über 3,6 Mrd. € (47 % des Gesamtumsatzes) zunächst sehr gut. Ein Blick hinter das Zahlenwerk gibt Aufschluss darüber, dass etwas weniger als die Hälfte des Quartalsergebnisses durch die Übernahme der Deutsche EuroShop AG generiert wurde. Dieser Deal konnte insgesamt auch das Volumen im Portfoliosegment (3,4 Mrd. € und anteilig 44 %) ankurbeln, aus dem es abseits der Übernahme nur vereinzelte, aber dafür großvolumige Investments zu vermelden gab. Positiv stimmt die Analyse der Einzeldeal-Sparte, die mit einem Umsatz von knapp 4,3 Mrd. € im laufenden Jahr auf das beste Ergebnis seit 2018 kommt und dabei die meisten Transaktionen der letzten Jahre beisteuern konnte. Hierbei springt das rege Marktgeschehen im Segment kleinerer Objekte ins Auge, sodass Verkäufe bis 50 Mio. € gut 52 % des Volumens ausmachten. Demnach verwundert es nicht, dass das durchschnittliche Einzeldealvolumen mit 18 Mio. € einen sehr niedrigen Wert erreicht.

➤ RUND EIN DRITTEL MEHR UMSATZ IN DEN TOP-MÄRKTEN

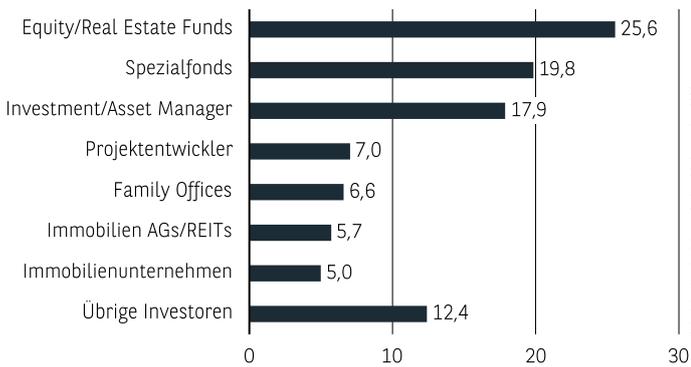
Mit insgesamt knapp 2,6 Mrd. € erzielen die A-Standorte zwar keine überdurchschnittliche Bilanz (2,8 Mrd. €), können ihr Vorjahresresultat aber um knapp 34 % übertreffen. Herausstechen können hierbei in erster Linie Berlin und Hamburg, die sich mit rund einer Milliarde Euro bzw. gut 628 Mio. € und überdurchschnittlichen Umsätzen an der Spitze absetzen. Umfangreich am Ergebnis der Top-Märkte beteiligt ist zudem aber auch München (457 Mio. €), wo im dritten Quartal im dreistelligen Segment u. a. das Nahversorgungszentrum daseinstein den Eigentümer wechselte. Auf den Plätzen folgen Frankfurt (211 Mio. €), Köln (146 Mio. €), Düsseldorf (72 Mio. €) und Stuttgart (4 Mio. €).

➤ FACHMÄRKTE FÜHREND, ABER NICHT MARKTDOMINIEREND

Nachdem der Retail-Investmentmarkt in jüngster Vergangenheit maßgeblich durch die Fachmarktsparte geprägt wurde, ergibt sich in der Umsatzverteilung nach Objektarten erstmals wieder ein ausgeglicheneres Bild: Zwar schiebt sich der Fachmarktsektor mit gut 43 % im Ranking nach vorne, umfangreiche Beiträge liefern aber auch Shoppingcenter (27 %) durch die EuroShop-Übernahme und Geschäftshäuser (22 %), die von großvolumigen Highstreet-Investments im Einzeldeal- und Portfolio-Segment profitieren. Kaufhäuser kommen genau wie im Vorjahr auf knapp 8 %.

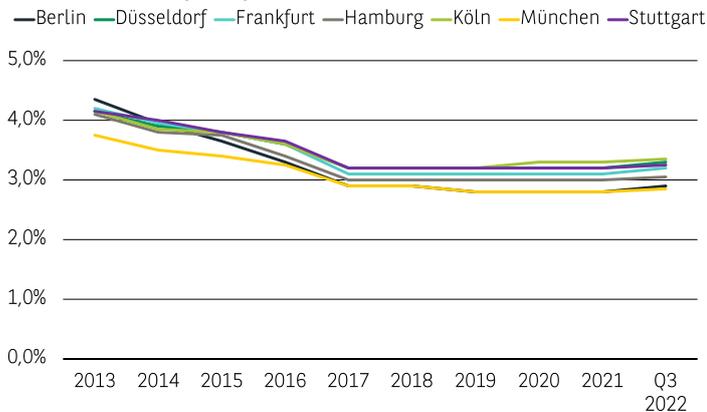
Retail-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022

in %



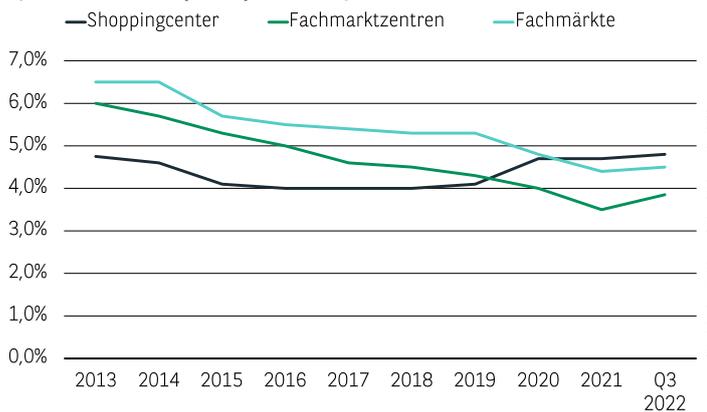
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser an den A-Standorten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

EQUITY/ REAL ESTATE FUNDS DURCH ÜBERNAHME VORNE

Durch die EuroShop-Übernahme im dritten Quartal ist seit Jahresmitte Bewegung in das Ranking der Käufergruppen gekommen: So setzen sich nach den ersten neun Monaten die Equity/Real Estate Funds (knapp 26 %), die von der Unternehmensübernahme profitieren, an die Spitze der Umsatzverteilung der Anleger. Im Einzeldeal-Segment bleiben Spezialfonds die Top-Investorengruppe und generieren zusammen mit einigen Fachmarktportfolios fast 20 % des Gesamtvolumens. Knapp dahinter folgen Investment/Asset Manager (knapp 18 %), bei denen sich aktuell vor allem großvolumige Geschäftshäuser als Investmentschwerpunkt herauskristallisieren. Umfangreicher am Umsatz beteiligt sind zudem Projektentwickler (rund 7 %), wozu in erster Linie auch das Klöpperhaus (eh. Galeria Kaufhof) in der Hamburger Mönckebergstraße beitragen konnte. Käufer außerhalb der vorgenannten Investorengruppen halten zusammengenommen weitere 30 % Umsatzanteil, was ein Indiz für den relativ breiten Anlegerkreis im Retail-Segment ist. Internationale Investoren partizipieren mit 43 % am Marktgeschehen und damit in vergleichbarem Maße wie auf dem gesamten Gewerbe-Investmentmarkt (45 %).

RENDITEANSTIEGE ÜBER ALLE OBJEKTARTEN UND STÄDTE

Während die Spitzenrenditen für Büro- und Logistikimmobilien schon zur Jahresmitte steigende Tendenzen aufgewiesen haben, zeichnete sich in der Retail-Sparte der Aufwärtstrend im Verlauf des dritten Quartals ab. Dies ist vor allem auch darauf zurückzuführen, dass die Renditeentwicklung bei Premium-Einzelhandelsobjekten bereits in den vergangenen Jahren stagnierte und keine kontinuierliche Renditekompression wie im Core-Office- und Logistiksegment zu beobachten war. Hierbei kam es bei den Highstreet-Spitzenrenditen auch zu Verschiebungen innerhalb der Hierarchie der sieben A-Standorte mit Anstiegen von jeweils zwischen 5 und 10 Basispunkten: Aktuell steht München (2,85 %) alleine an der Spitze vor Berlin (2,90 %), Hamburg (3,05 %), Frankfurt (3,20 %), Stuttgart (3,25 %), Düsseldorf (3,30 %) und Köln (3,35 %). Bei den weiteren Objektarten haben Fachmarktzentren um 35 Basispunkte auf 3,85 % angezogen, einzelne Fachmärkte gingen um 10 Basispunkte auf 4,50 % nach oben und auch Shoppingcenter legten um ebenfalls 10 Basispunkte zu und notieren bei 4,80 %.

PERSPEKTIVEN

Der Retail-Investmentmarkt hat vor dem Hintergrund der geopolitischen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten nach den ersten neun Monaten ein respektables Resultat erzielt. Das gute Ergebnis im Einzeldeal-Segment und die hohe Anzahl der registrierten Transaktionen sind dabei als positives Signal zu werten. Ob für das Gesamtjahr ein Resultat im Bereich des langjährigen Durchschnitts vermeldet werden kann, bleibt abzuwarten und ist vor allem abhängig von großvolumigen Investments zum Jahresende. Bei den Preisen ist aus heutiger Sicht von einer weiteren Dekompression der Spitzenrenditen auszugehen.

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.