

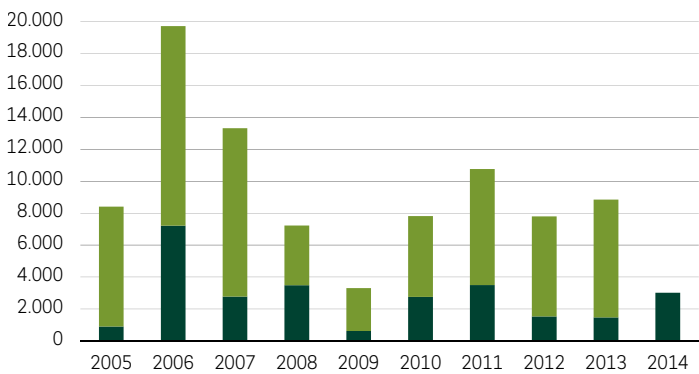
At a Glance

RETAIL-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Q1 2014

Retail Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Q1 ■ Q2-Q4



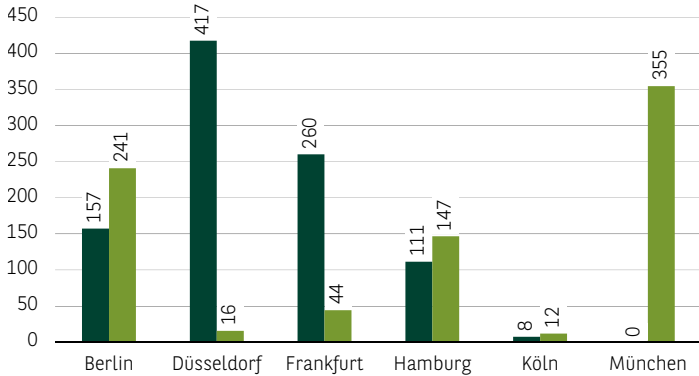
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2014

FEUERWERK AN RETAIL INVESTMENTS

Retail Investments verzeichneten einen ausgesprochen dynamischen Jahresauftakt und konnten das Vorjahresergebnis mehr als verdoppeln. Mit den insgesamt investierten knapp 3,02 Mrd. € wurde nicht nur das zweitbeste Ergebnis der letzten sechs Jahre erzielt, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um rund 11 % übertroffen. Ein wesentlicher Grund für dieses Feuerwerk an Transaktionen ist, dass viele Anleger mittlerweile bereit sind, auch außerhalb des absoluten Core-Segments zu investieren. Davon profitieren einerseits Shopping Center, andererseits aber auch Fach- und Supermärkte sowie Fachmarktzentren. Mit rund 62 % haben Einzeldeals erneut den größten Teil zum Transaktionsvolumen beigetragen und ihren vergleichbaren Vorjahreswert um ca. 63 % verbessert. Noch bemerkenswerter ist aber die Rückkehr von Portfoliotransaktionen, die mit rund 1,16 Mrd. € ihr Investmentvolumen mehr als verdreifacht haben und mittlerweile 38 % zum Umsatz beitragen.

Retail Investments in den Big Six Q1

in Mio. € ■ 2013 ■ 2014



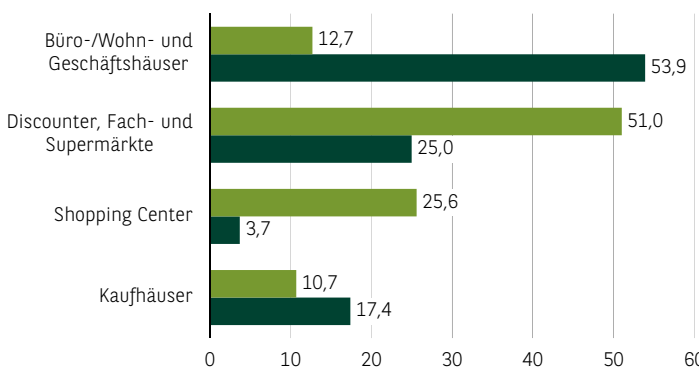
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2014

TOP-STANDORTE MIT LEICHTEM UMSATZRÜCKGANG

Gegen den allgemeinen Trend haben die Retail Investments an den Big-Six-Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München) nachgegeben. Insgesamt wurden hier rund 815 Mio. € investiert, was einem Rückgang von knapp 15 % entspricht. Hier zeigt sich, dass im Premiumsegment der absoluten Top-Lagen weiterhin ein Angebotsengpass besteht. Mit Abstand an der Spitze steht bislang München mit einem Transaktionsvolumen von knapp 355 Mio. €, gefolgt von Berlin (241 Mio. €) und Hamburg (147 Mio. €). In Frankfurt fiel der Umsatz mit gut 44 Mio. € deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum. In Düsseldorf (16 Mio. €) und Köln (12 Mio. €) konnten bislang nur wenig Verkäufe registriert werden.

Retail Investments nach Objektart in Deutschland Q1

in % ■ 2014 ■ 2013



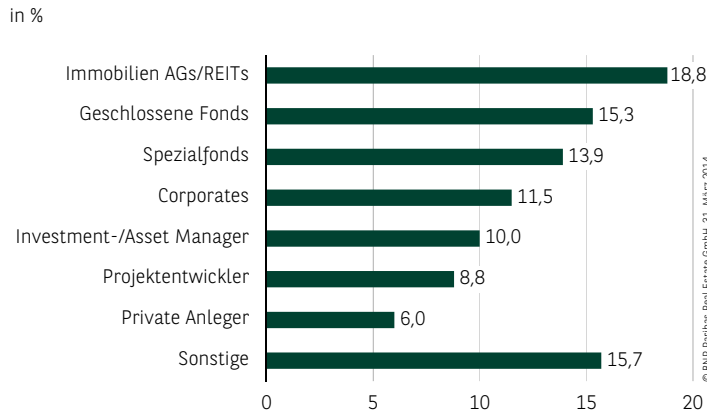
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2014

FACH- UND SUPERMÄRKTE SIND ZURÜCK

Anders als in den Vorjahren wurde wieder verstärkt in Fach- und Supermärkte sowie Fachmarktzentren investiert, die sich mit einem Anteil von 51 % klar an die Spitze aller Assetklassen setzen. Dies unterstreicht die Aussage, dass Investoren sich mehr und mehr auch außerhalb des Core-Marktes bewegen. Platz zwei belegen Shopping Center, die auf knapp 26 % kommen und ihren Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewaltig gesteigert haben. Absolut betrachtet haben auch Kauf- und Warenhäuser, die fast 11 % zum Ergebnis beitragen, zugelegt. Demgegenüber haben die im letzten Jahr noch führenden Geschäftshäuser rund 50 % Umsatzvolumen eingebüßt und kommen nur noch auf einen Anteil von knapp 13 %.



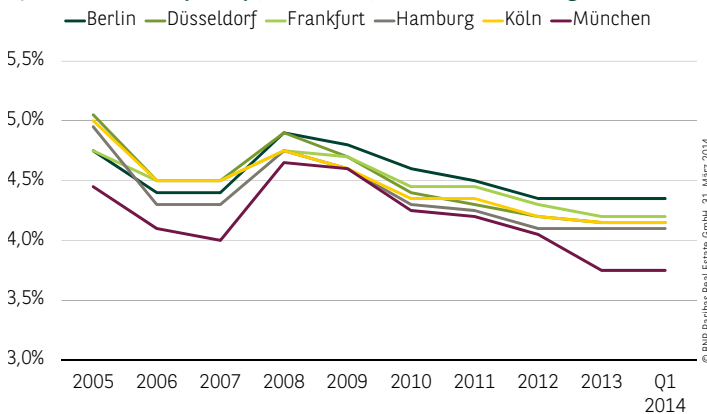
Retail Investments nach Käufergruppen Q1



GROSSES INTERESSE VIELER INVESTOREN

Das große Interesse unterschiedlicher Anlegergruppen zeigt sich auch bei der Verteilung der am Ergebnis beteiligten Investoren. Alleine fünf Käufertypen kommen auf zweistellige Umsatzanteile. Angeführt wird die Rangliste mit knapp 19 % von den Immobilien AGs bzw. REITs. Aber auch geschlossene Fonds mit gut 15 % sowie Spezialfonds mit rund 14 % waren sehr aktiv am Marktgeschehen beteiligt. Vervollständigt wird das Spitzenquintett durch Corporates, die 11,5 % zum Umsatz beitragen, sowie Investment Manager, die auf 10 % kommen. Bemerkenswert ist, dass die im Vorjahreszeitraum noch mit in Führung liegenden Pensionskassen und privaten Anleger im laufenden Jahr bislang nur eine untergeordnete Rolle spielen. Auch dies kann als Indiz dafür angesehen werden, dass die Angebotssituation im Core-Segment weiterhin nicht ausreichend ist, da gerade diese eigenkapitalstarken Investoren dieses Marktsegment bevorzugen. Demzufolge fällt es ihnen momentan nicht leicht, ausreichende Investitionsmöglichkeiten zu identifizieren.

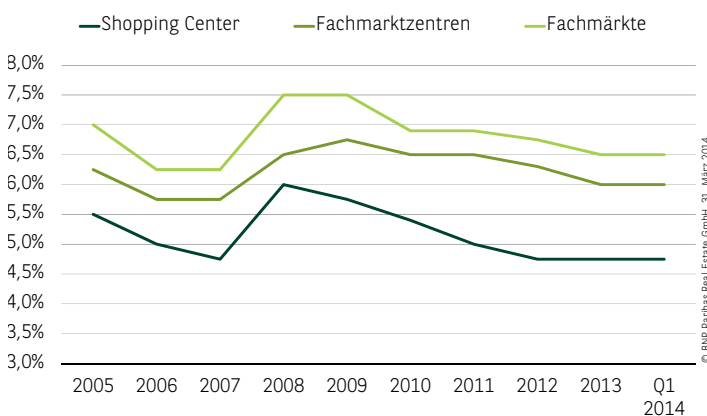
Spitzenrenditen (netto) für Geschäftshäuser in den Big Six



SPITZENRENDITEN WEITER GESUNKEN

Im Laufe des Jahres 2013 haben die Spitzenrenditen im Einzelhandelsbereich weiter nachgegeben. Verantwortlich hierfür ist das unverändert große Investoreninteresse bei gleichzeitig begrenztem Angebot im Premiumsegment, was zu einem steigenden Wettbewerb führt. Aktuell liegen die Netto-Anfangsrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser in den Top-Lagen der großen Standorte zwischen 3,75 % in München, der einzigen Stadt wo die 4,00%-Schwelle bereits unterschritten wurde, und 4,35 % in Berlin. Zweitester Standort bleibt Hamburg mit 4,10 %, vor Düsseldorf und Köln mit 4,15 %. Aber auch Frankfurt liegt mit 4,20 % nahezu gleichauf. Im Durchschnitt der sechs wichtigsten deutschen Standorte liegt die Spitzenrendite 4,12 % und erreicht damit einen historischen Tiefstand.

Spitzenrenditen (netto) nach Objektart



Bei Shopping Centern ist die Spitzenrendite aktuell bei etwa 4,75 % anzusetzen. Teurer geworden sind auch Fachmarktzentren, die mittlerweile 6,00 % erzielen sowie einzelne Fachmärkte, bei denen die Spitzenrendite auf 6,50 % gesunken ist.

PERSPEKTIVEN

Das nach wie vor ungebrochene Interesse sowohl nationaler als auch internationaler Investoren, die wieder gestiegene Bereitschaft auch außerhalb des Core-Segments aktiv zu werden sowie das günstige Finanzierungsumfeld, werden Retail Investments auch im weiteren Jahresverlauf beflügeln. Dies gilt umso mehr, da sich einige weitere größere Portfolios bereits in der konkreten Vermarktung befinden oder gerade vorbereitet werden. Vor diesem Hintergrund besteht eine große Chance, 2014 wieder einmal die 10-Milliarden €-Schwelle beim Transaktionsvolumen zu durchbrechen.

At a Glance ist einschließlich aller 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.

