15 September 2022

Aktuelle Entwicklungen am Einzelhandelsinvestment-markt in Deutschland

Dr. Jan Linsin
Head of Research

HAHN Retail Real Estate Report 2022/2023

Neudefinition des IRR

Inflation

Repricing

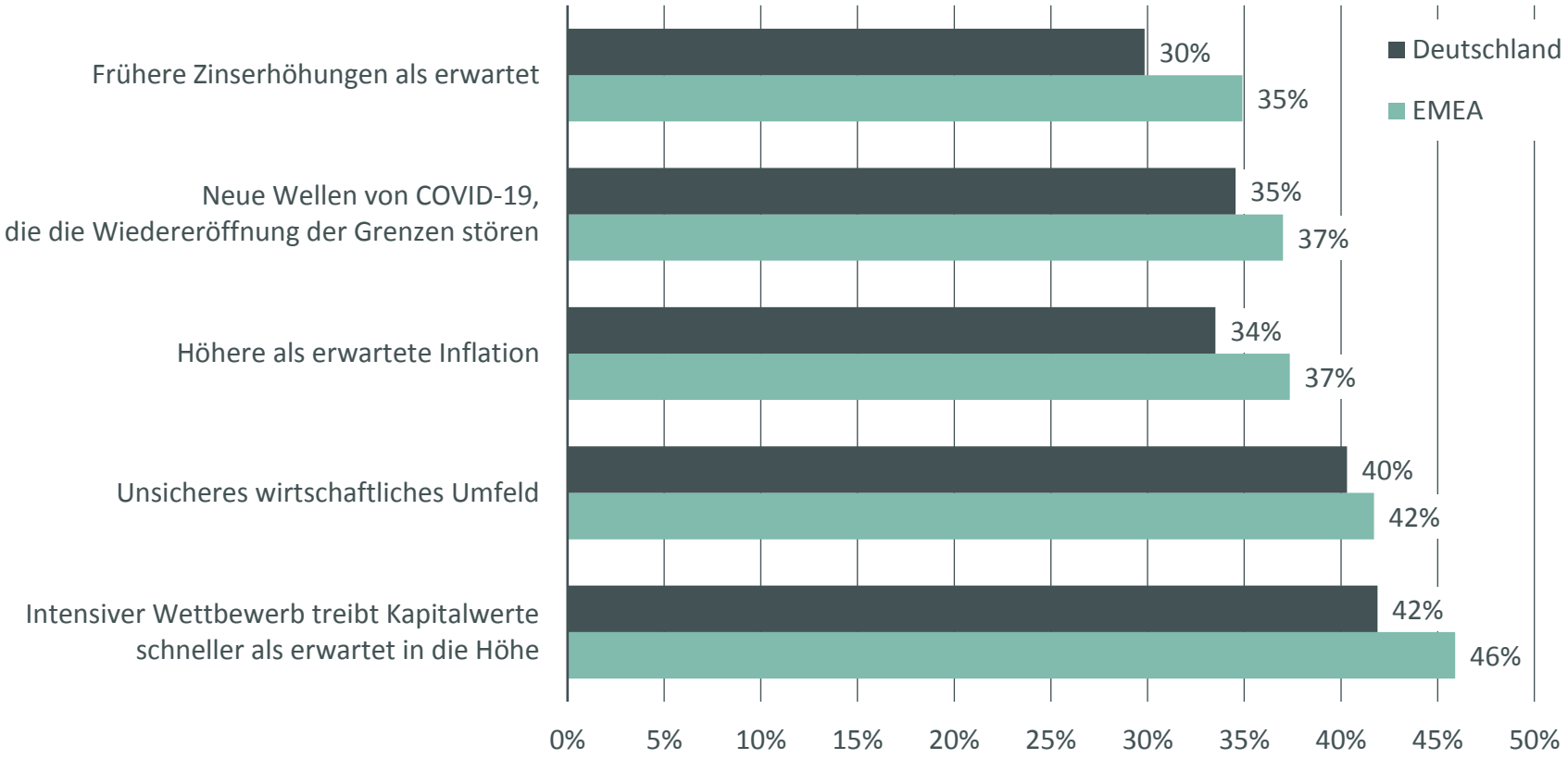
Resilienz

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Risikofaktoren zum Jahresauftakt 2022

Größte Herausforderungen für europäische Investoren im Jahr 2022:

Wettbewerb um Produkt und Konjunkturentwicklung



Quelle: EMEA Investor Intentions Survey, CBRE Research, Januar 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Transaktionsvolumen Einzelhandels-immobilien

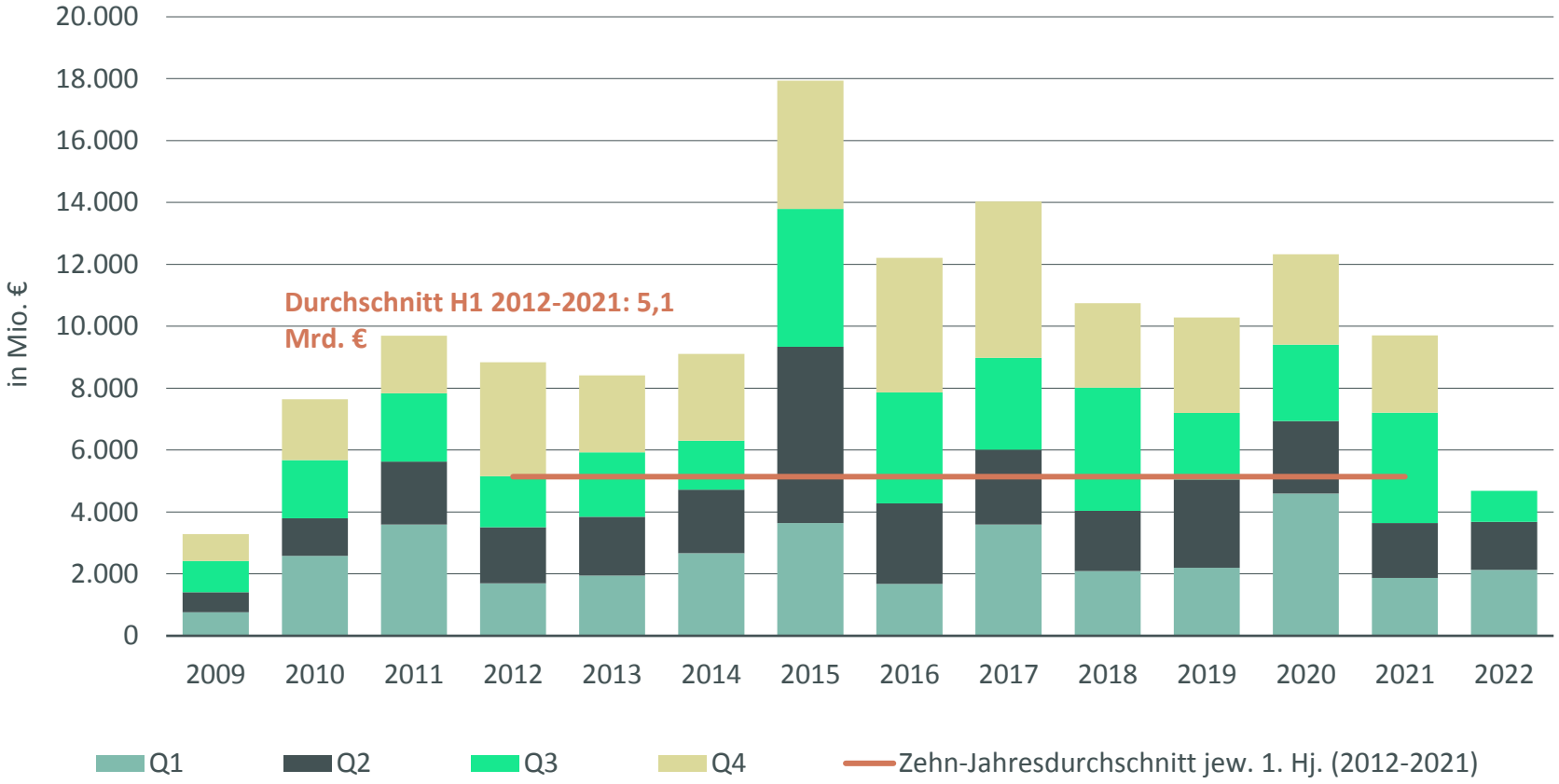
Aktuelle exogene Schocks trüben die Investorenstimmung und verzögern Entscheidungsprozesse

ABER: kein Stillstand wie zuletzt nach der GFC

Kapital ist weiterhin reichlich vorhanden, prüft aber noch genauer

Internationale Investoren auf der Suche nach Opportunitäten

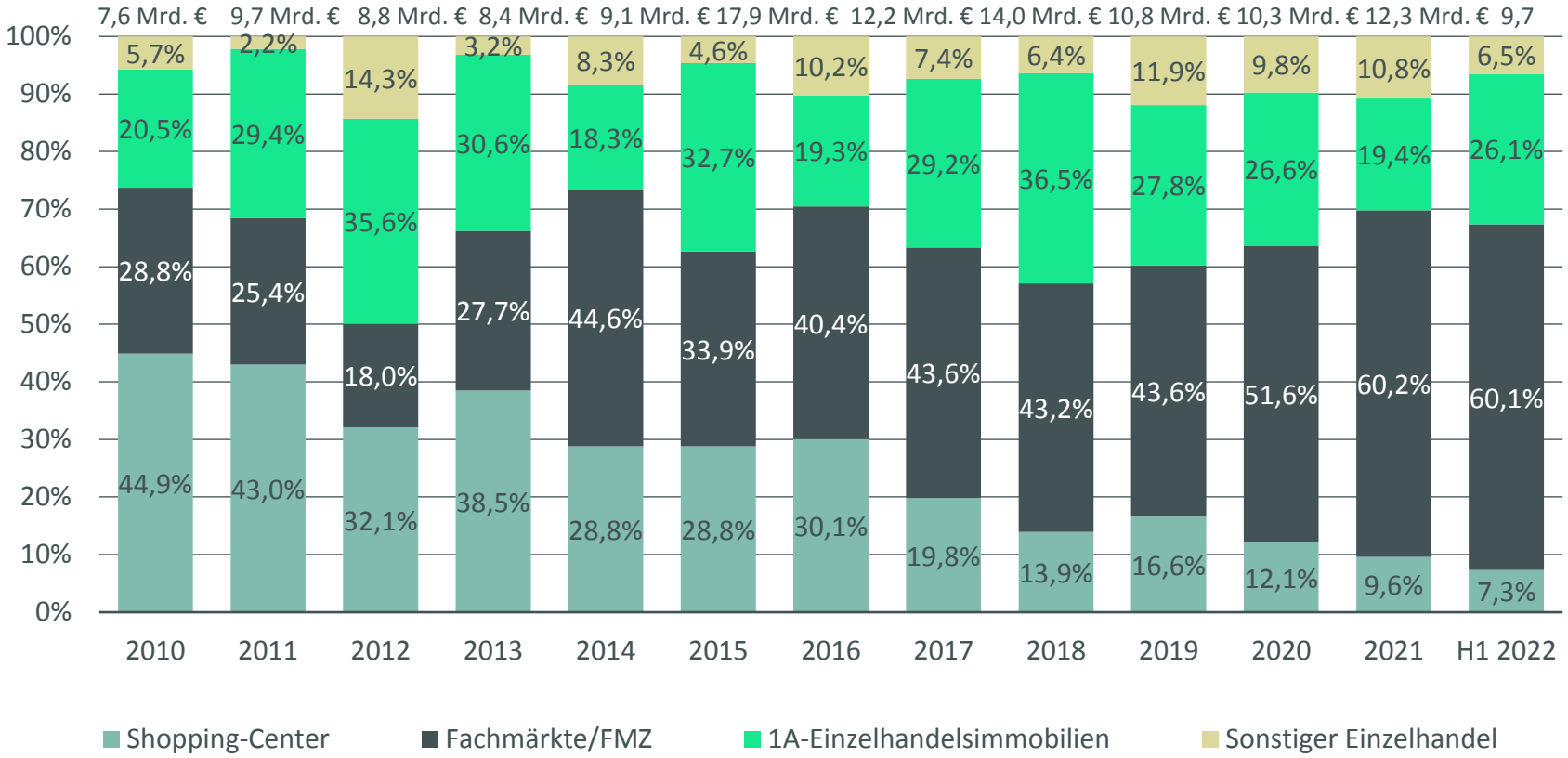
Deutschland weiterhin gesuchte Investitionsdestination



Quelle: CBRE Research, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Transaktionsvolume n nach Nutzungsart



Verschiebung der Anteile des Investitionsvolumens zwischen den Subassetklassen im Handel

Marktanteil von Shopping-Centern hat sich von 45 % im Jahr 2010 auf 10 % im Jahr 2021 deutlich verringert

Fachmarktobjekte konnten ihren Marktanteil deutlich ausbauen

2021 mit dem bisher höchsten Anteil im Fachmarktsegment und dem niedrigsten Anteil im Bereich Shopping-Center

Quelle: CBRE Research, 2022.

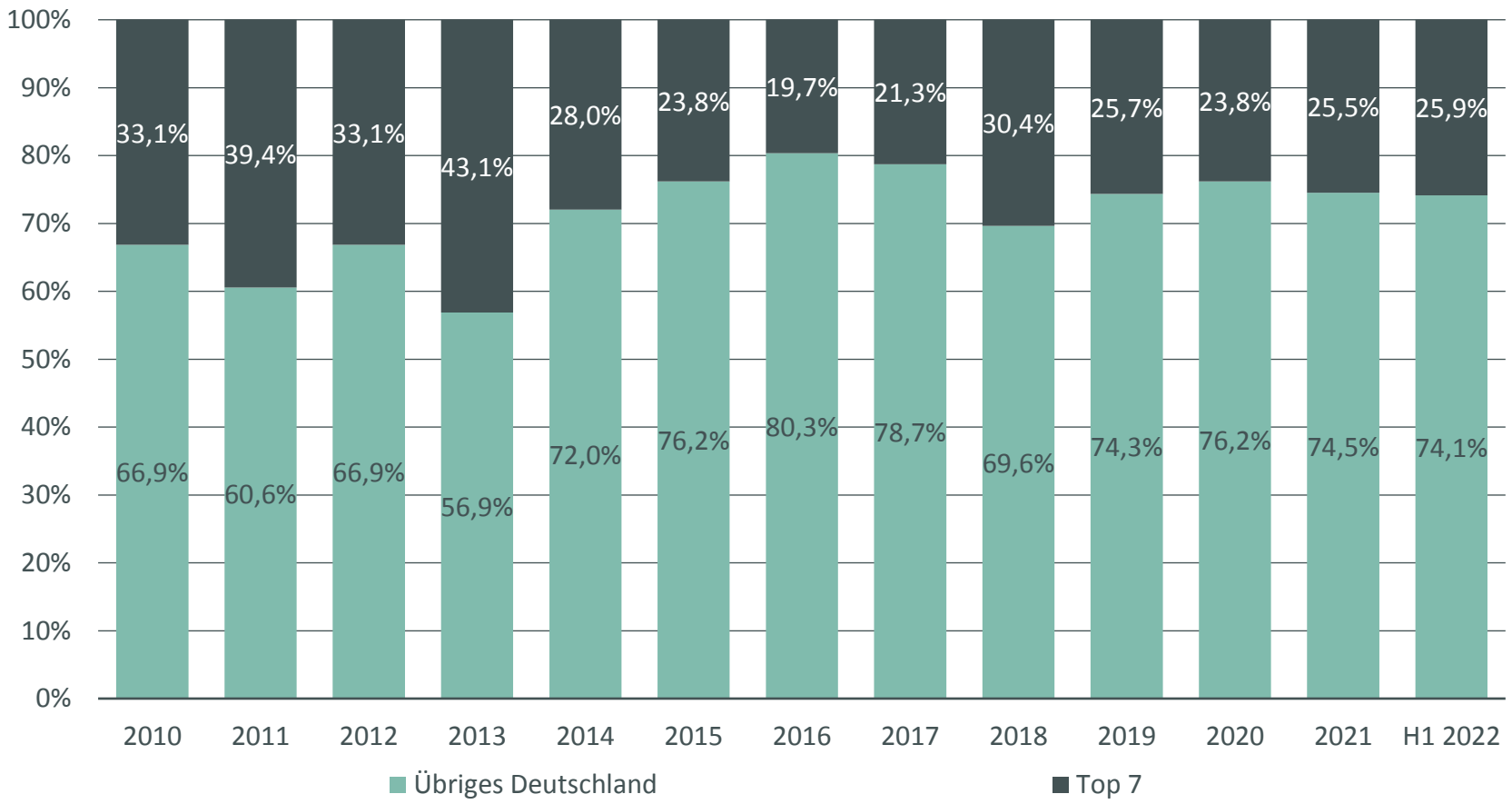
Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Transaktionsvolume n nach Standortlage

Marktanteil der Top-Standorte stabilisiert sich bei einem Anteil von rund einem Viertel

Jährliche Investmentvolumina hoch volatil und in den Top-Städten stark von Portfolio-transaktionen und Verkäufen von Trophy-Buildings geprägt

Berlin – als mit Abstand größte Stadt in Deutschland – zumeist Spitzenreiter unter den Top-Städten



Quelle: CBRE Research, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Trendwende bei den Immobilienrenditen

Veränderung der Spitzenrenditen für verschiedene Immobilienassetklassen seit Jahresende 2020

Quelle: CBRE Research, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

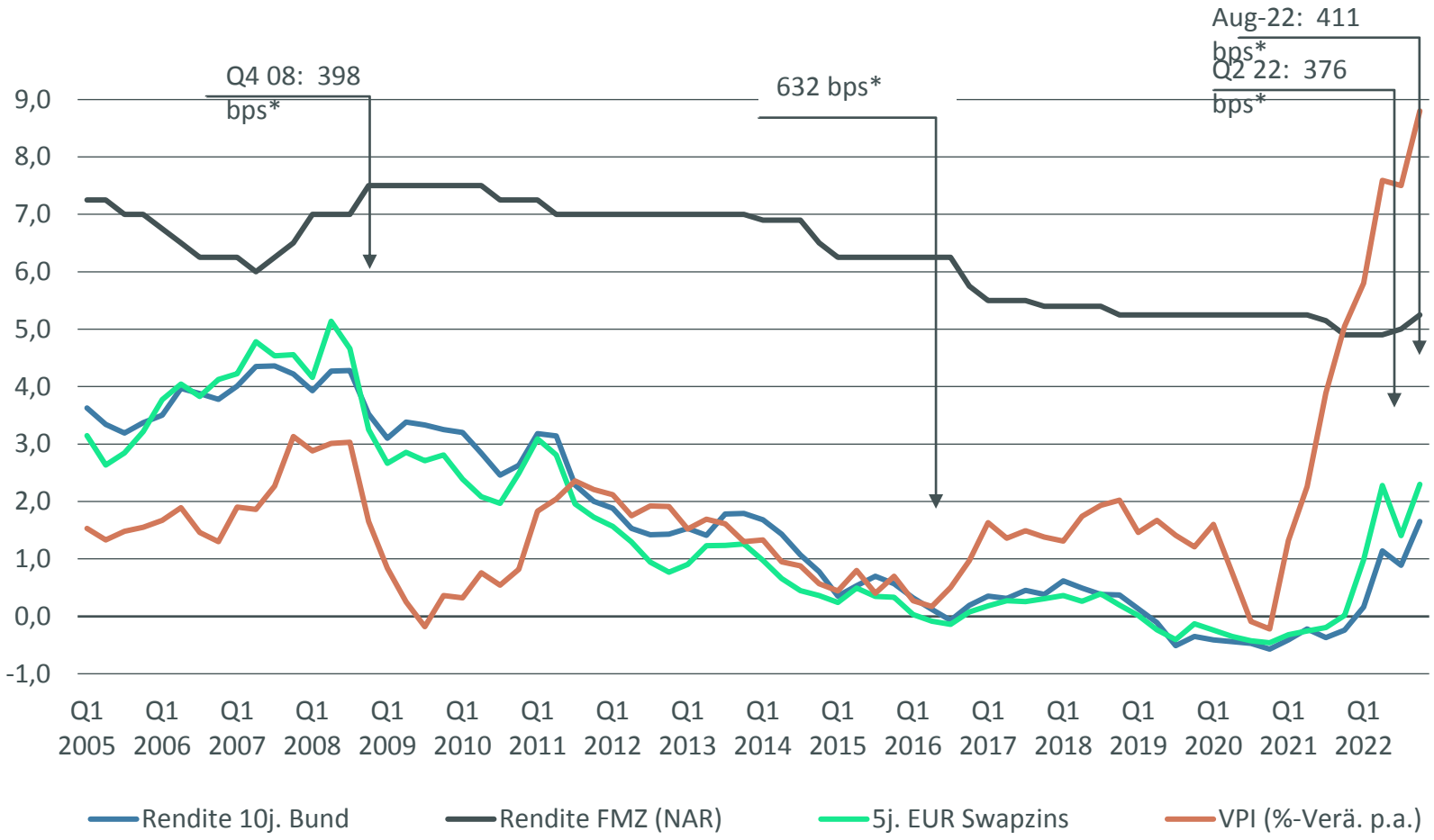
Relative Attraktivität von Investments in Retailobjekte

Rendite 10j. Bundesanleihe
@0.9% as of 10/08/22
@1.65 as of 12/09/22

52 Week Range (Yield)

-0.408 - 1.937
(12/08/21 - 06/16/22)

Spitzenrendite FMZ vs. Rendite 10j. Bund und Inflationsrate

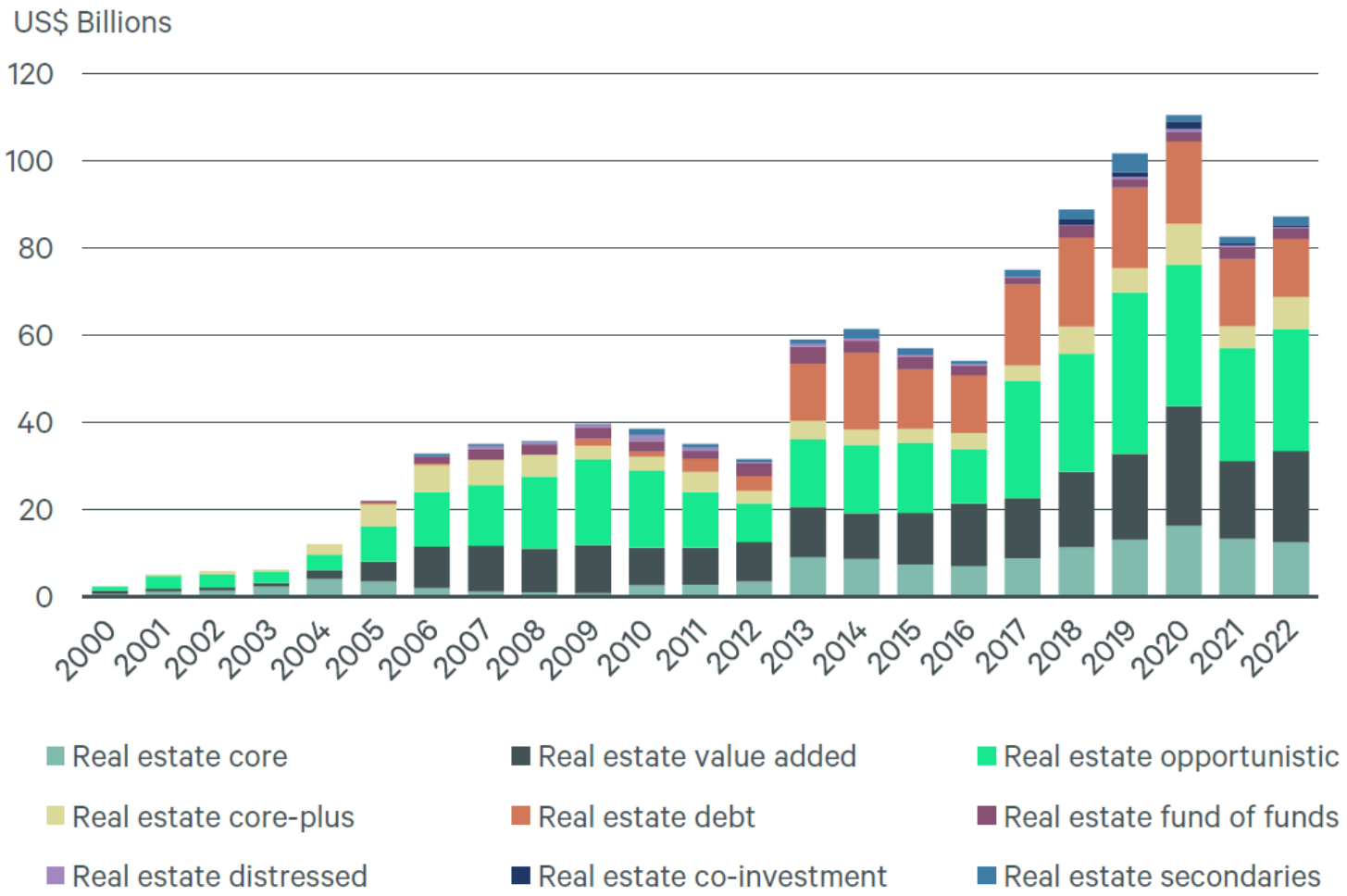


* Riskopremium = Spread Immobilienrendite ggü. risikolosem Kapitalmarktzins
Quelle: CBRE Research, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Immobilien bleiben trotz des wirtschaftlichen Gegenwinds eine attraktive Investition

EMEA Dry Power nach Investmentstrategie



Quelle: Preqin, CBRE Research, 2022.

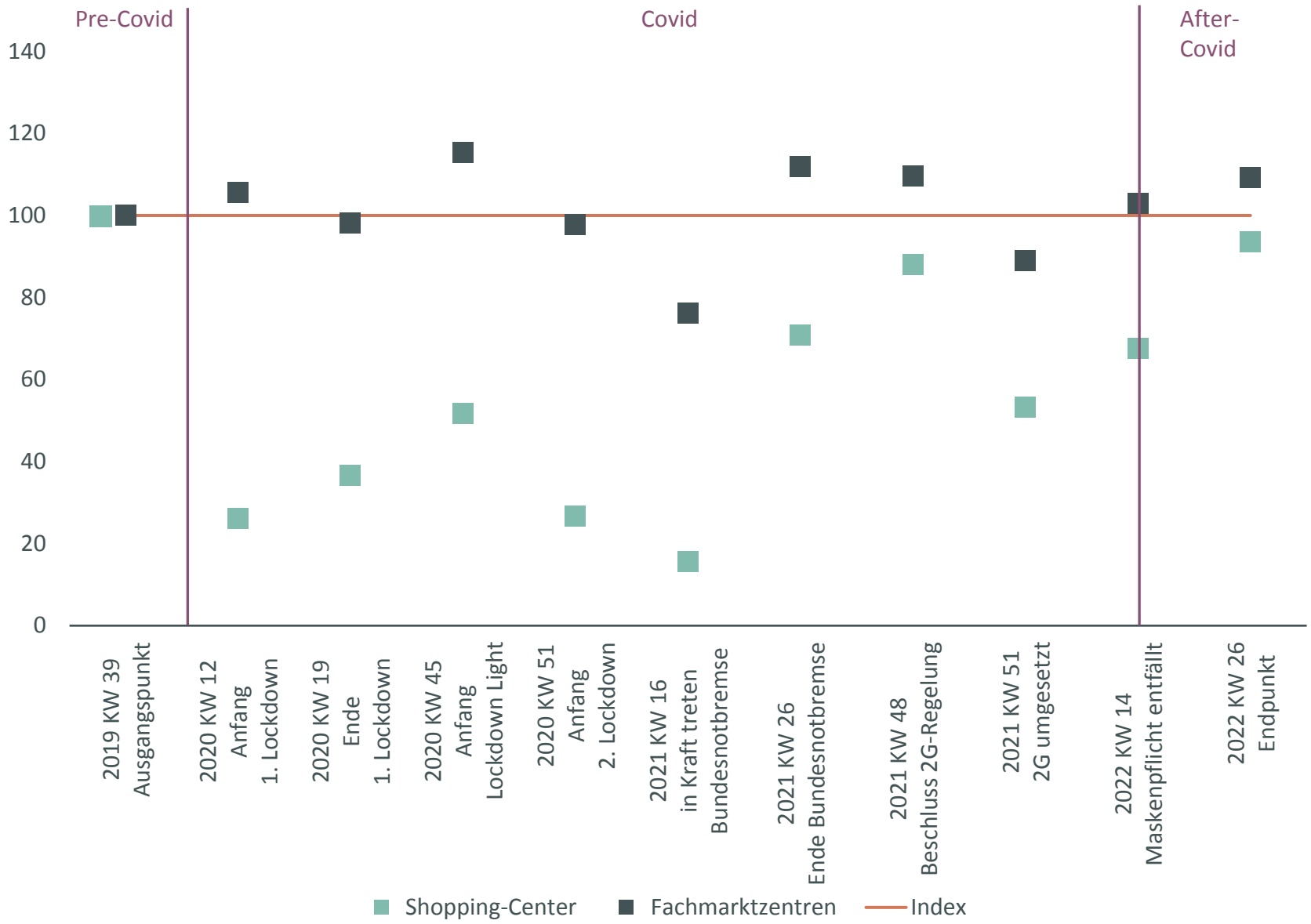
Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

2

CBRE
Location Intelligence

LOCATION ANALYTICS

Index der Besucherhäufigkeit im Zeitverlauf



Besucherhäufigkeit bei SC&FMZ mit tendenziell ähnlichem Verlauf, aber auf sehr unterschiedlichem Niveau

Besucherhäufigkeit bei den untersuchten FMZ zeigt sich deutlich weniger volatil als bei den untersuchten SC

Beide Betriebstypen zeigen die Fähigkeit, Frequenz und damit Kunden zurückzugewinnen

Quelle: CBRE Location Intelligence, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Heat Map der Besucherfrequenzen

Gegenüber dem Ausgangspunkt zeigt sich in der Covid-Phase eine stärkere Konzentration der Frequenzen auf bestimmte Bereiche innerhalb des jeweiligen Objekts,

In der Phase After-Covid ist die Frequenz wieder ausgewogener verteilt und hat sogar erkennbar zugenommen

Analyse unterstreicht die Wichtigkeit ein nahversorgungsrelevanten Angebots als Magnet innerhalb einer Handelsagglomeration

Quelle: CBRE Location Intelligence, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

3

Nachhaltigkeit bei Immobilieninvestoren

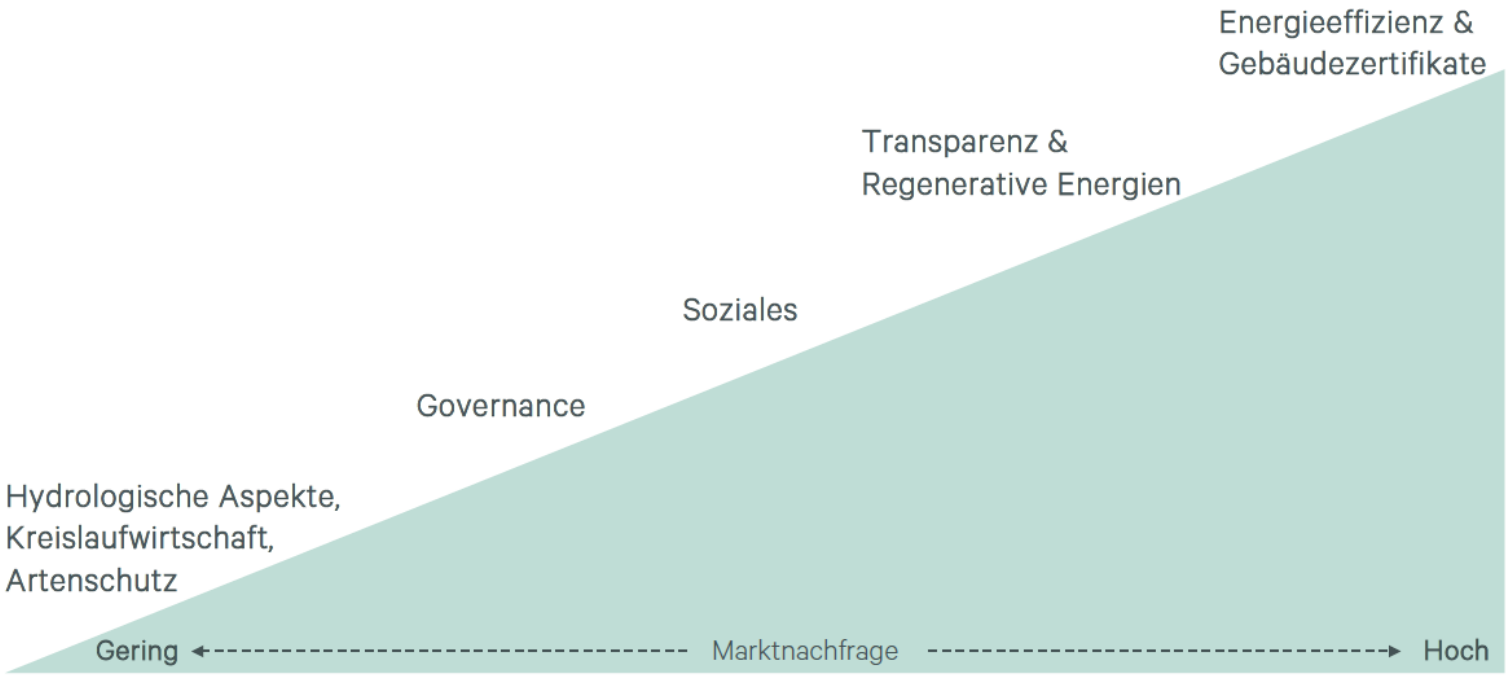
Immobilieninvestoren fokussieren sich aktuell (noch) auf Umweltaspekte und Klimaschutz

ESG – Gekommen, um zu bleiben

ESG etabliert sich als Wettbewerbsfaktor im Handel und in der Immobilienwirtschaft

Primär geht es um die Klimaneutralität von Gebäuden im gesamten Lebenszyklus – angefangen von der Planungsphase über die Errichtung- und Nutzungsdauer bis zur möglichen Abriss- oder Umnutzungsphase

Die Vermarktung nicht ESG-konformer Immobilien wird zukünftig schwieriger werden



Quelle: CBRE Research, 2022.

Confidential & Proprietary | © 2022 CBRE GmbH

Thank you

Gracias ধন্যবাদ Salamat धन्यवाद Obrigado 謝謝 Спасибо 감사합니다 Merci תודה شكريه Danke ありがとう Terima Kasih شكرا

FOR MORE INFORMATION

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Tel. +49 69 170 077 404
jan.linsin@cbre.om

Jan Schwarze

Director
Tel. +49 69 170 077 150
jan.schwarze@cbre.com

CBRE GmbH | Research OMNITURM | Große Gallusstraße 18 | 60312 Frankfurt am Main

CBRE ©2022 All Rights Reserved. All information included in this proposal pertaining to CBRE—including but not limited to its operations, employees, technology and clients—are proprietary and confidential, and are supplied with the understanding that they will be held in confidence and not disclosed to third parties without the prior written consent of CBRE. This letter/proposal is intended solely as a preliminary expression of general intentions and is to be used for discussion purposes only. The parties intend that neither shall have any contractual obligations to the other with respect to the matters referred herein unless and until a definitive agreement has been fully executed and delivered by the parties. The parties agree that this letter/proposal is not intended to create any agreement or obligation by either party to negotiate a definitive lease/purchase and sale agreement and imposes no duty whatsoever on either party to continue negotiations, including without limitation any obligation to negotiate in good faith or in any way other than at arm's length. Prior to delivery of a definitive executed agreement, and without any liability to the other party, either party may (1) propose different terms from those summarized herein, (2) enter into negotiations with other parties and/or (3) unilaterally terminate all negotiations with the other party hereto. CBRE and the CBRE logo are service marks of CBRE GmbH All other marks displayed on this document are the property of their respective owners, and the use of such logos does not imply any affiliation with or endorsement of CBRE.