HALBJAHRESBERICHT

retail investment

2021

ROBERT C.
SPIES

#WIRKLICHMACHER

Handel im Aufwind

Retail-Investmentmarkt für Handelsimmobilien in Deutschland

Auch 2021 hat die Corona-Pandemie das öffentliche Leben, die Politik und die Wirtschaft weiterhin fest im Griff. Neu ist jedoch, dass sich immer mehr Märkte und Branchen den nunmehr bekannten Gegebenheiten angepasst haben und sich teils in zuvor ungeahnter Stärke präsentieren.

Ein konkretes Beispiel eines solchen Marktes liefert der Halbjahresbericht 2021 für den Markt der Lebensmittelnahversorger und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren.

MARKTENTWICKLUNG

Lebensmittelmärkte stehen in vielerlei Hinsicht für Sicherheit. Einerseits greifen gemäß einer Studie des German Council of Shopping Places aus dem Februar 2021 die Hygienekonzepte im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. So seien nach einer Umfrage in 16 Einzelhandelsunternehmen weniger als 0,5 % der Mitarbeiter:innen mit Corona infiziert; im Vergleich dazu lag die bundesweite Infektionsrate bei ca. 2,6 %.

Andererseits haben sich die getätigten Umsätze deutlich positiv entwickelt: Im Jahr 2020 wurden ca. 212 Mrd. EUR erlöst (+11,6 %). Im Einzelnen verzeichneten die Supermärkte und Verbrauchermärkte dabei +16,7 %, die Discounter + 8,8 %, die Drogerien +4,3 % und die SB-Warenhäuser +4,1 % (Quelle: Habona, Trade Dimension, HDE, GFK, Robert C. Spies Research). Der Anteil E-Food stieg um 77 % auf 2,8 Mrd. EUR an.

Auffällig ist, dass neue Konzepte verstärkt im Markt getestet werden. Hierzu zählen 24/7-Ladenkonzepte sowie Automatenläden ohne Personal mit einer uneingeschränkten Verfügbarkeit und vergleichsweise einfacher baurechtlicher Opportunitäten.

Die Discounter sind im gesamten Markt am expansivsten und drängen vornehmlich in freigewordene Innenstadtflächen zu günstigeren Mieten. Vollsortimenter und Discounter versuchen gleichermaßen durch individuelle Mixed-used-Konzepte neue Standorte zu generieren oder Bestandsobjekte zu refurbishen. Die Mieten in den Highstreetlagen sind stark unter Druck, in Stadtteillagen und Fachmarktzentrumslagen hingegen in einer Seitwärtsbewegung.

Die FMZ-Lagen mit hohem Lebensmittelanteil sind zusammen mit den FMZ in Stadtteillagen die Gewinner der Corona-Krise: Kurze Wege und ein umfangreiches Sortiment stehen exemplarisch für den schnellen, sicheren und zudem bequemen Einkauf.

TRENDS

Im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich fünf Megatrends beobachten.

1 Nachhaltigkeit spielt eine immer bedeutendere Rolle im Einkauf der Produkte, bei den Lieferketten und den Ladenbaukonzeptionen sowie bei Immobilien selbst, die immer häufiger nach DGNB, LEED oder BREEAM zertifiziert sein müssen, um sowohl den Kundeninteressen als auch den eigenen ESG-Richtlinien gerecht zu werden. Grundsätzlich beansprucht ESG (Environment/Social/Governance) eine zunehmende Bedeutung in den jeweiligen Ausprägungen.

2 Sämtliche Marktteilnehmer investieren zudem sehr stark in die Weiterentwicklung des Omnichannel, da dieser zum absoluten Erfolgsfaktor geworden ist. Ohne die effiziente Verknüpfung von Online und Offline ist eine nachhaltige Existenz nicht mehr möglich.

3 Click&Collect wird von den Kunden zunehmend akzeptiert und als dritter Trend somit weiter ausgebaut. Hier sind insbesondere die Vollsortimenter stark in der Entwicklung, denn die eigene, sehr belastbare Kundenstruktur hilft dabei, die eigenen Bringdienste äußerst effizient einsetzen zu können.

4 In diesem Zusammenhang hat auch die Digitalisierung eine starke Priorität in der Entwicklung der gesamten Prozesse entwickelt. Die Kunden werden sich kurzfristig beispielsweise an biometrisches Einchecken, automatische Kontaktloszahlung sowie personalisierte Mailangebote auf ihrem Smartphone gewöhnen müssen.

5 Abschließend sorgt eine intelligente Standortpolitik für zusätzliche Marktanteile in einem Immobilienmarkt, der durch eine zunehmende restriktive Genehmigungspolitik in Kommunen und Gemeinden gekennzeichnet ist. Individuelle und clevere Lösungen sind hier immer im Gesamtkontext notwendig.

NACH DEM ÜBERSTEHEN DER CORONA-PANDEMIE WERDEN MIT NEUEN ENTWICKLUNGEN NUN DIE WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT GESTELLT.

PROGNOSEN

Der Blick in die Zukunft beleuchtet fünf Bereiche.

Die solide Entwicklung des LEH – insbesondere während der Pandemie – führt zu einer Kompression der Nettoanfangsrenditen in Deutschland. Ein zunehmendes Anlegerinteresse lässt sich registrieren.

Bereich	Renditen* 2020	Prognose* 2021
Discounter	4,5 %	4,2 % - 4,5 %
Supermärkte	4,2 %	3,8 % - 4,1 %
FMZ	4,2 %	3,9 % - 4,1 %
Shopping Center	5,0 % bis 6,0 %	derzeit stehen Revitalisierungen im Fokus der jetzigen Eigentümer

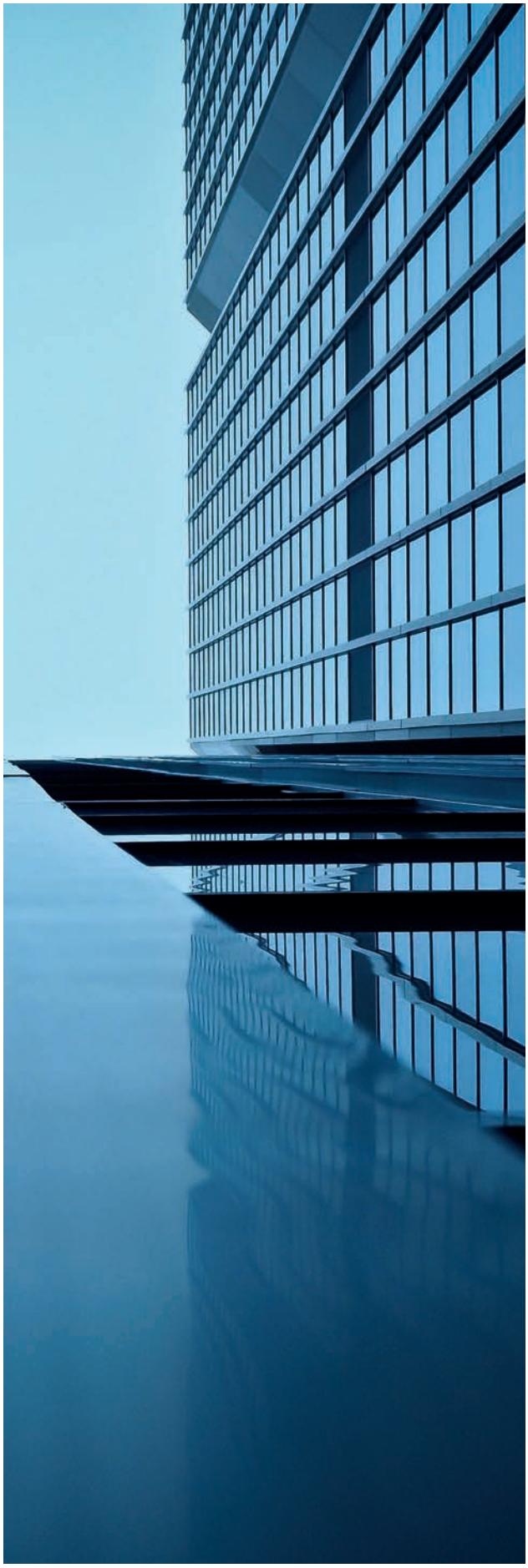
*Ungefähre Werte

Stabiler Cashflow bei langfristigen Mietverträgen kennzeichnet die lebensmittelgeankerten Immobilien.

Einerseits lockt diese Assetklasse mit langfristigen CORE-Erträgen für risikoscheue Anleger und andererseits mit VALUE-ADD-Potenzial bei Objekten mit kurzfristigen Mietverträgen oder auch bei älteren Bestandsimmobilien, die möglichweise gerade jetzt verstärkt in den Markt drängen.

Impact Investing wird weiter zunehmen, da der Bedarf an Umnutzungen von Handelsimmobilien im Highstreet-Bereich stark ansteigt. Darüber hinaus sind flexiblere Anlagenentscheidungen feststellbar, bei denen neben der Rendite auch der Mehrwert für die Gesellschaft und die Umwelt sowie der Value für die Stakeholder hoch im Kurs stehen.

Assetklassen übergreifend wird Nachhaltigkeit zu einem wichtigen Anlagekriterium für zukünftige Investitionsentscheidungen, auch und insbesondere bei zahlreichen institutionellen Anlegern. Einerseits spiegelt dies die Erwartungshaltung der Anleger wider und andererseits sind Energieeffizienz sowie Umweltverträglichkeitsaspekte wichtige operative Größen für die Wirtschaftlichkeit eines jeden einzelnen Geschäfts im Lebensmitteleinzelhandel.



ROBERT C.
SPIES

kontakt.

Uwe Trocha
LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE
UND DISCOUNTER

Christoph-A. Böhme
INVESTMENTBERATER

Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG
Domshof 21
28195 Bremen

T +49 (0) 421 173 93-50
E info@robertcspies.de

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 01.07.2021
Bei der Datenrecherche und Erstellung dieser Publikation gehen wir mit größtmöglicher Sorgfalt vor. Alle Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr, da trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung zwischenzeitliche Änderungen nicht auszuschließen sind. Im Übrigen gelten unsere AGBs, nachzulesen unter www.robertcspies.de.
Kopien und Veröffentlichungen nur unter Angabe der Quelle „Robert C. Spies KG". Alle Rechte vorbehalten.