GESAMTJAHR 2021

retail investment

ROBERT C.
SPIES

#WIRKLICHMACHER

Nachhaltigkeit im Fokus

Jahresbericht 2021 zum Retail Investmentmarkt in Deutschland

So leidig das Thema, so unumstößlich die Wahrheit: Die Corona-Pandemie hat auch im Jahr 2021 den Einzelhandel und korrespondierend den Markt für Handelsimmobilien maßgeblich geprägt. Neu ist das nicht – weder für die Gesellschaft noch für die Marktakteure –, sodass es durchaus Branchen und Assetklassen gibt, die im Zusammenspiel aus strategischer Ausrichtung und sozioökonomischer Umstände positiv auf dieses zweite Corona-Jahr blicken.

An anderer Stelle bedarf es jedoch, wie der Jahresbericht für Retail Investments im Jahr 2021 offenlegt, in den kommenden Monaten weiterer Umstrukturierungen und Neuausrichtungen, um der angespannten Lage Herr zu werden, und sich gegenüber neuen Trendthemen zukunftsorientiert zu positionieren.

RÜCKBLICK

Die vergangenen zwölf Monate rückblickend betrachtet, gehen Supermärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren (FMZ) im Gesamtergebnis als vielversprechendste Assetklasse hervor. Ihre gesellschaftliche Relevanz steht außer Frage, neue Konzepte, wie etwa City-Varianten, stehen für Innovation, treffen den Zeitgeist und lassen neue Flächen in den Fokus von Investoren und Betreibern rücken.

Doch es gibt Ausnahmen: So verzeichnen insbesondere Discounter Marktanteilverluste, die sich in einem Rückgang auf 35,9 % von zuvor 37,9 % beziffern. Und auch Shopping-Center mussten und müssen sich grundsätzlich neu positionieren, um langfristig attraktiv, rentabel und zukunftsfähig zu sein.

Auf übergeordneter Ebene attestiert der „Index Deutsche Hypo Immobilienklima" aber eine generelle Verbesserung des Investmentklimas um 2,3 % auf nun 107,8 Zähler, wenngleich auch eine gewisse Renditekompression in den Toplagen der A- und B-Städte sowie Seitwärtsbewegungen der Renditen in den C- und D-Städten zu beobachten sind.

Selbst in den hoch frequentierten Einkaufs- und Einzelhandelslagen waren daher deutliche Mietpreisreduktionen zu spüren. In Verbindung mit so manchem Leerstand eröffnete sich auf diese Weise jedoch attraktives Anmietpotenzial für neue Handelsformate zu rentablen Mieten.

AUSBLICK

Was wird nun das neue Jahr 2022 im Bereich der Retail Investments für Handelsimmobilien in Deutschlang bereithalten?

Der Höhenflug des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) wird in jedem Fall weiter anhalten. Robert C. Spies registriert in dieser Hinsicht eine starke Nachfrage nach FMZ – auch seitens ausländischer Investoren. Der Hauptfokus wird dabei auf den Nahversorgern liegen mit einem Anteil von 60 bis 70 %.

Auch die Nachfrage nach Vollsortimentern und Discountern wird im Bereich der Single Tenant Immobilien gleichbleibend hoch ausfallen. Ohnehin wird sich die das Angebot massiv übersteigende Nachfrage mit insgesamt circa 4,0 Mrd. Euro beziffern lassen.

Daraus resultierend wird sich ein zunehmender Beratungsbedarf bei immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsansätzen ergeben, die speziell auf Revitalisierung oder Verdichtung abzielen.

Zudem bedingen steigende Zinsen und Inflationsraten möglicherweise eine Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen. Auch hier bedarf es daher weitreichender Marktkenntnis und tiefgehender Beratungsleistungen.

Bereich	Renditen 2021 (Spitzenrenditen)	Prognose 2022 (Spitzenrenditen)
Discounter	4,2 % - 4,5 %	4,0 % - 4,3 %
Supermärkte	3,8 % - 4,1 %	3,6 % - 3,9 %
FMZ	3,9 % - 4,1 %	3,5 % - 3,7 %
Shopping Center	vorrangig Revitalisierungen	Revitalisierungen

TRENDS

Bereits vor der Corona-Pandemie unterlag der Einzelhandel strukturellen Veränderungen, deren Geschwindigkeit sich in den vergangenen zwei Jahren rasant erhöht hat. Ein umfassender Wandlungsprozess vollzog und vollzieht sich auch noch gegenwärtig, der von gewissen Trends bestimmt ist – teils bereits bekannt, teils als neue Fokussierung:

- Die Nachfrage im Investmentbereich nach lebensmittelgeankerten FMZ und LEH Single Tenants bleibt hoch.
- Der Onlinehandel gewinnt weitere Marktanteile, macht aber selbst in Zeiten von Corona weniger als 5 % des Gesamtmarktes aus.
- Automatenläden und 24/7-Stores sowie hybride Formate drängen verstärkt in den Markt.
- Discounter und Vollsortimenter nutzen nun auch kleinere Flächen im Highstreet-Segment.
- Die Nachfrage nach Shopping-Centern wird steigen.
- Großflächen werden zunehmend mit individuellen Gastrokonzepten ausgestattet.
- Einkaufen in der Nachbarschaft beziehungsweise in wohnortnahen Läden wird von der Käuferschaft bevorzugt.
- Strukturelle Schieflagen belasten die Innenstädte mindestens mittelfristig, eröffnen zugleich aber potenzielle Wertschöpfungsansätze.

NACHHALTIGKEIT / ESG

Das zweite große Thema, das das gesellschaftliche und geopolitische Handeln fest im Griff hat, ist das des Klimawandels und Umweltschutzes. Aspekte wie Nachhaltigkeit, Environment und Social Governance (ESG) machen daher auch nicht vor dem Retail Investmentmarkt halt und zeigen deutliche Auswirkungen.

Fest steht: Grüne Assets sind die zukünftigen Core Assets. Sowohl Nachhaltigkeits- als auch ESG-Kriterien gewinnen diesbezüglich weiter stark an Bedeutung, einerseits auf der Betreiberseite und andererseits auch auf der institutionellen Investorenseiten.

Die signifikante Polverschiebung hin zu nachhaltigerem und sozialverträglichem Investieren führt des Weiteren dazu, dass Fachmarktzentren, die in ihrer Aufstellung und in ihren Prozessen noch nicht ESG-konform sind, möglicherweise eine eigene Assetklasse bilden.

Exemplarisch können folgende Beispiele angeführt werden:

1 / DIE SCHWARZ GRUPPE (LIDL/KAUFLAND)

Die Schwarz Gruppe, ansässig im baden-württembergischen Neckarsulm, ist im August 2020 der SBTi (Science Based Targets initaitive) beigetreten, die sich der Analyse des CO2-Fußabdrucks verschrieben hat. Konkret wurden dabei die internen Ziele der Schwarz Gruppe validiert und schließlich freigegeben.

Ab 2022 soll demnach Strom zu 100 % aus erneuerbaren Energiequellen stammen. Ferner erzielt die LEH-Kette Lidl ab dem selben Jahr und Kaufland wiederum ab 2025 klimaneutrale betriebsbedingte Emissionen mithilfe von Kompensationsprojekten.

Darüber hinaus will die Schwarz Gruppe auch Anreize für Lieferanten setzen, um die vorgelagerte Wertschöpfungskette ebenfalls auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit miteinzubeziehen.

2 / EDEKA (MINDEN HANNOVER)

Auch die Regionalgesellschaft Edeka Minden Hannover setzt bei der Energieversorgung an und definiert als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie die vollständige Versorgung mit Ökostrom für die Logistik, Produktions- und Verwaltungsstandorte.

Gerechnet wird mit einem Einsparpotenzial von 108.000 Tonnen CO2, was dem Heiz- und Strombedarf einer mittelgroßen deutschen Stadt entspricht.

„Selten zuvor war die gesellschaftliche Relevanz des LEH so deutlich wie heute."

UWE TROCHA

LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE
UND DISCOUNTER

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 93-0
E info@robertcspies.de

Konsul-Smidt-Straße 8L
28217 Bremen

Reeder-Bischoff-Straße 60
28757 Bremen

Kleine Kirchenstraße 7
26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A
60313 Frankfurt am Main

Caffamacherreihe 8
20355 Hamburg

BLOXHUB / Bryghuspladsen 8
1473 Kopenhagen / Dänemark

Hinweis: Stand der Daten: 01.01.2022
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.