HALBJAHR 2022

retail investment

ROBERT C.
SPIES

#WIRKLICHMACHER

Handel bleibt dynamisch

Retail-Investmentmarkt für Handelsimmobilien in Deutschland

Auch im ersten Halbjahr 2022 hat sich der Retail-Investmentmarkt weiterhin sehr dynamisch gezeigt. Dabei haben insbesondere im 2. Quartal sowohl die gegenwärtige Zinsentwicklung als auch das Inflationsniveau, verbunden mit den dramatisch gestiegenen Baukosten, dazu geführt, dass zahlreiche Investoren in Teilen spürbar vorsichtiger und zurückhaltender in Bezug auf schnelle Transaktionsentscheidungen geworden sind. Objekte werden aktuell einfach genauer geprüft.

Hinzu kommt, dass wir laut GfK im Mai 2022 das historisch niedrigste Konsumklima seit den letzten 13 Jahren hatten, auch da die umfangreichen Lieferkettenschwierigkeiten die unterschiedlichsten Branchen belasten, in Teilen sehr deutlich.

MARKTENTWICKLUNG

Im vergangenen Jahr 2021 betrug der Einzelhandelsumsatz ca. 435,4 Mrd. Euro, davon konnte der Lebensmitteleinzelhandel rund 149 Mrd. Euro realisieren.

Auf dem deutschen Investmentmarkt wurde in 2021 ein Transaktionsvolumen von rund 9,0 Mrd. Euro umgesetzt, davon hatten Fachmarktzentren (FMZ) einen Anteil von ca. 28 %, gefolgt von den Fachmärkten mit ca. 10 % und den Supermärkten mit einem Anteil von ca. 3 %.

Eine Aufteilung nach Risikoklassen zeigt eine deutliche Dominanz bei Core-Plus-Produkten mit 63 % und CORE-Produkten mit ca. 29 %. Auf den Bereich der Value Add-Objekte entfallen etwa 8 %.

Die Käuferstrukturen sind durch einen hohen Anteil von rund zweidrittel an Asset- und Fondsmanagern gekennzeichnet. Private Investoren sind mit rund 13 % vertreten. Hingegen ist die Verkäuferstruktur differenzierter: Hier entfallen auf die Asset- und Fondsmanager ein Anteil von ca. 35 %, auf Versicherungen ca. 17 %, auf Immobilienunternehmen ca. 13 % sowie auf Privatinvestoren etwa 11 %.

Insgesamt beherrschen deutsche Akteure den Retail-Investmentmarkt, auf der Käuferseite sind es etwa 74 % und auf der Verkäuferseite ca. 67 %.

Ein Blick auf die Renditen für lebensmittelgeankerte Immobilienprodukte zeigt eine deutliche Seitwärtsbewegung und teilweise auch leichte Kaufpreisreduzierungen.

TRENDS

Im Lebensmitteleinzelhandel lassen sich fünf Megatrends beobachten.

1. Die 15-Minuten-Stadt gilt als neues Leitbild für mehr Lebensqualität und nachhaltige Stadtentwicklung.
2. Mixed-Use-Konzepte werden zukünftig bundesweit in den Highstreet-Lagen dominieren.
3. Highstreet-Bestände weisen einen großen individuellen und professionellen Refurbishment- und Beratungsbedarf auf.
4. Shoppingcenter wandeln sich von „reinen Verkaufsmaschinen“ hin zu Treffpunkten für Kund:innen, bieten ein Einkaufserlebnis und bilden eine Plattform für erfolgreiche Handelskonzepte.
5. Die Digitalisierung erhöht den Servicenutzen im stationären Einzelhandel enorm.

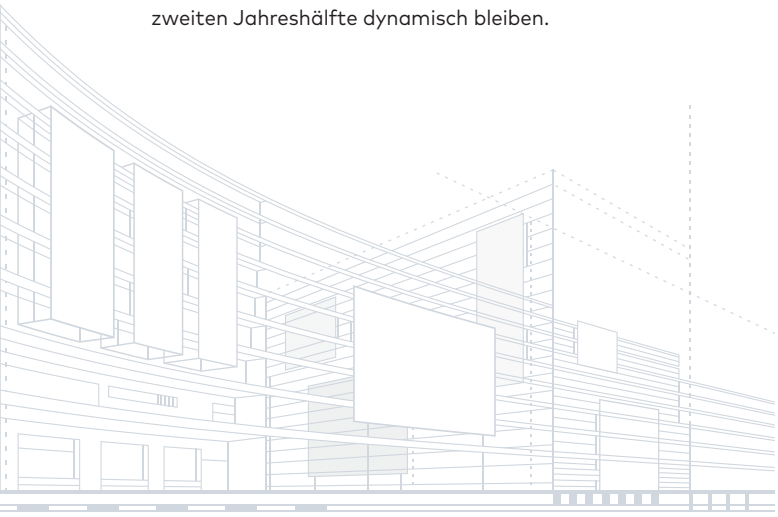
PROGNOSEN

Der starke Nachfrageüberhang von ca. 9,0 Mrd. Euro trägt auch weiterhin zu einer Renditekompression auf dem Retail-Investmentmarkt bei.

Bereich	Renditen 1. Hj. 2022	Prognose 2. Hj. 2022
Discounter	3,9 %	3,5 % - 3,7 %
Supermärkte	3,6 %	3,2 % - 3,4 %
FMZ	4,5 %	4,0 % - 4,3 %
Shoppingcenter	4,85 %	4,3 % - 4,6 %

- Lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien realisieren aufgrund der Resilienz äußerst stabile und sichere Cashflows bei hohen Lagequalitäten.
- Das weiterhin sehr restriktive Baurecht schützt die heutigen Bestände vor Wettbewerbsverzerrungen.
- ESG-konforme Investmentobjekte werden zukünftig höher bewertet und insbesondere von institutionellen Anlegern zunehmend stärker auf dem Markt nachgefragt.
- Assets ohne ESG-Kriterien laufen Gefahr zu „Stranded Assets“ deklassiert zu werden.
- Der Druck auf die Eigentümer wird von drei Seiten zunehmen: Kapitalmarkt, Nutzer und Gesetzgeber.
- Institutionelle Anleger sind bedingt durch die unsicheren Finanzierungsrahmenbedingungen in ihren Investitionsentscheidungen zunehmend zurückhaltender und prüfen Objekte genauer.

FAZIT: Aufgrund des immer noch starken Nachfrageüberhangs bei anhaltender Risikoaversion ist derzeit nicht mit einer Entspannung der Marktsituation zu rechnen; diese wird auch in der zweiten Jahreshälfte dynamisch bleiben.



ROBERT C.
SPIES

kontakt.

Uwe Trocha
LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE & DISCOUNTER

Christoph-A. Böhme
INVESTMENTBERATER

Christian Verg
DIRECTOR INVESTMENT

Florian Vogler
NIEDERLASSUNGSLEITER GEWERBE & INVESTMENT HH

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: 01.08.2022
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.