

GESAMTJAHR 2022



retail investment

ROBERT C.

SPIES

#WIRKLICHMACHER

Handel bleibt dynamisch und resilient

Jahresbericht 2022 zum Retail-Investmentmarkt in Deutschland

Die stark veränderten volkswirtschaftlichen als auch geopolitischen Rahmenbedingungen in Deutschland sorgen auch in der gesamten Immobilienbranche für nachhaltige Anpassungsprozesse. Die ungewohnt hohe Inflationsrate von zuletzt über 10 Prozent führt zu deutlichen Kaufkraftverlusten, sodass der Einzelhandel seine Konzepte und Sortimentsstrukturen gegenwärtig anpasst. Gleichmaßen verändern sich Flächenanforderungen fortlaufend, Innenstadtfächen werden bedingt durch die zuletzt gesunkenen niedrigeren Mieten auch für inhabergeführte Geschäfte zunehmend interessanter und Leerstände in den Highstreet-Flächen zeigen Anpassungsbedarf an neue Konzepte, Mixed-Use-Varianten oder einfach an neue Mieterstrukturen.

Die stark gestiegenen Zinsen führten jüngst zu einer massiven Kaufzurückhaltung seitens der Investoren und zudem zu einer großen Verunsicherung über die Bestimmung eines marktgerechten Preises in den jeweiligen Assetklassen. Projektentwickler hatten Schwierigkeiten ihre begonnenen Entwicklungsvorhaben fortzuführen, da einerseits die Baukosten gestiegen sind und andererseits sich die Rahmenbedingungen der Finanzierungen signifikant verschlechtert haben.

Das Zusammenspiel der unterschiedlichen, sich zum Teil gegenseitig verstärkenden Einflussfaktoren erschwert das Investmentgeschäfts aktuell in allen Assetklassen. Dabei erhöht die wachsende Komplexität signifikant die Anforderungen für eine erfolgreiche Transaktionsabwicklung am Markt.

Rückblick

Im zurückliegenden Jahr 2022 hat sich der Retail-Investmentmarkt trotz zahlreicher Turbulenzen weiterhin sehr dynamisch gezeigt. Dabei haben insbesondere ab dem 3. Quartal steigende Zinsen und eine hohe Inflation, verbunden mit stark gestiegenen Baukosten zu großer Zurückhaltung und Vorsicht zahlreicher Investoren geführt, sodass insbesondere der Zeitbedarf für Transaktionsentscheidungen sichtlich zugenommen hat. Projektentwickler geben teilweise entwickelte Projekte wieder in den Markt oder distanzieren sich vollständig von dem Geschäftsbereich.

Die Nahversorger und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren fungieren nach wie vor als Stabilitätsanker, dies

umfasst auch die Entwicklung von nachhaltigen Mixed-Use-Konzepten. Dennoch wird der deutsche Einzelhandel ca. 40.000 Schließungen im stationären Einzelhandel erleben. In der Folge werden sich aber möglicherweise neue Chancen für neue Standortansiedlungen in Highstreet-Lagen ergeben.

Marktentwicklung

Der Einzelhandelsumsatz wird prognostiziert mit ca. 590 Mrd. Euro für das Jahr 2022. Davon realisiert der Lebensmitteleinzelhandel rund 185 Mrd. Euro, wobei der Online-anteil mit Lebensmitteln bei ca. 4,0 Mrd. Euro liegt, dies entspricht einem Anteil von ca. 2 Prozent.

Auf dem deutschen Investmentmarkt wurde im Jahr 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 8,0 Mrd. Euro umgesetzt, davon entfiel die Hälfte auf Fachmärkte- und Fachmarktzentren. Einkaufszentren machten ca. 30 Prozent und Geschäftshäuser ca. 20 Prozent der Investitionen aus.

Lediglich die Milliardenübernahme der Deutschen EuroShop durch den Finanzinvestor Oaktree und die Vermögensverwaltung CURA als Sondereffekt verhinderten einen starken Einbruch des Investmentvolumens.

Die Käuferstrukturen sind durch einen hohen Anteil von 33 Prozent an Asset- und Fondsmanagern gekennzeichnet. Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds sind mit rund 20 Prozent vertreten, Projektentwickler mit ca. 15 Prozent und 32 Prozent fallen auf weitere Käufer.

Während sich Portfolioverkäufe und Einzelverkäufe nahezu die Waage halten, wurden nur ca. 30 Prozent der Transaktionen von internationalen Käufern getätigt, 70 Prozent waren folglich nationale Käufer.

Ein Blick auf die Renditen für lebensmittelgeankerte Immobilienprodukte zeigt eine deutliche Aufwärtsbewegung mit entsprechenden Kaufpreisreduktionen.

Ausblick

Eine Vielzahl institutioneller als auch mittelständischer Marktteilnehmer beabsichtigt in 2023 Immobilien zu verkaufen, respektive anzukaufen. Vor allem Family Offices wollen wieder bevorzugt in Immobilien zu investieren. Hierbei dürften die resilienten und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren eine stärkere Bedeutung entwickeln.

Netto-Renditen

Bereich	Renditen 2022 (Spitzenrenditen)	Renditen Prognose 2023 (Spitzenrenditen)
Discounter	3,6 % - 4,0 %	4,3 % - 4,8 %
Supermärkte	3,6 % - 4,0 %	4,3 % - 4,8 %
FMZ	3,9 % - 4,3 %	4,7 % - 5,15 %
Shopping Center	vorrangig Revitalisierungen	Refurbishments

Trends

- 1 Mixed-Use-Konzepte werden zukünftig bundesweit in den Highstreet-Lagen dominieren. Sie müssen hoch professionell und individuell entwickelt werden.
- 2 Der Einzelhandel entwickelt fokussiert neue Konzepte, Kleinflächenformate und Pick & Go-Konzepte.
- 3 Der Einzelhandel arbeitet intensiv an den relevanten, individuellen ESG-Themen.
- 4 Der Einzelhandel hat einen hohen, weiterwachsenden Fachkräftemangel zu bewältigen.
- 5 Der Einzelhandel muss die exorbitanten Energiekostensteigerungen kompensieren.
- 6 Der Einzelhandel ist auf optimale Omnichannel-Strukturen angewiesen.

Prognosen

Die hohe Inflation, die Zinswende, die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und das zurückhaltende Konsumklima werden auch im Jahr 2023 bestimmende Determinanten des Marktes bleiben, wenngleich ab dem dritten Quartal mit einer Entspannung zu rechnen ist.

- Lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien realisieren aufgrund der Resilienz äußerst stabile und sichere Cashflows bei hohen Lagequalitäten.
- Der Lebensmitteleinzelhandel profitiert ab 2023 auch von der massiven Zuwanderung.
- Das weiterhin sehr restriktive Baurecht schützt die heutigen Bestände vor Wettbewerbsverzerrungen.
- Zunahme von Automatenläden und alternativen Konzepten 24/7 ohne Personal.
- 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 ESG-Kriterien umzusetzen wird von drei Seiten zunehmen: Kapitalmarkt, Nutzer und Gesetzgeber.
- Bankenunabhängige Investoren nutzen die derzeitige Marktsituation für weitere Ankäufe, teilweise auch für die Übernahme von an-entwickelten Projektentwicklungen.

FAZIT: Aufgrund des nach wie vor bestehenden starken Nachfrageüberhangs bei gleichzeitig anhaltender Risikoaversion, ist derzeit nicht mit einer Entspannung der Marktsituation zu rechnen. Der Markt wird auch in 2023 dynamisch bleiben.

„Lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren sichern gerade in Krisenzeiten nachhaltige und stabile Erträge und werden ihren Anteil im Investmentmarkt weiter ausbauen ..“

UWE TROCHA

LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE
UND DISCOUNTER

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: 27.12.2022

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.

Quellen: GFK-Studie; RCS Research/ eigene Berechnungen; Deutsche Bundesbank/HELABA