

# Retail Investment

JAHRESBERICHT / 2024

## POLITISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2024 war ein Jahr bedeutungsvoller geopolitischer und wirtschaftlicher Veränderungen: Der anhaltende Ukraine-Krieg mit all seinen hybriden Begleiterscheinungen, das Ergebnis der US-Wahlen sowie Konflikte im asiatischen Raum und Nahen Osten führen zu angespannten weltmarktpolitischen Verhältnissen. In Deutschland wird hingegen die neue Regierung zeigen müssen, wie die Inflation, die schwächelnde Wirtschaft und bürokratische Schwerfälligkeiten in Einklang mit notwendigen Transformationsprozessen zu bekommen sind. Trotz des real- und finanzwirtschaftlichen Umfeldes ist derzeit jedoch ein Aufschwung am Immobilienmarkt festzustellen – bisher zwar nur zart und fragil, zukünftige weitere Zinssenkungen seitens der EZB könnten weitere Zuversicht bewirken.

## TRANSAKTIONEN

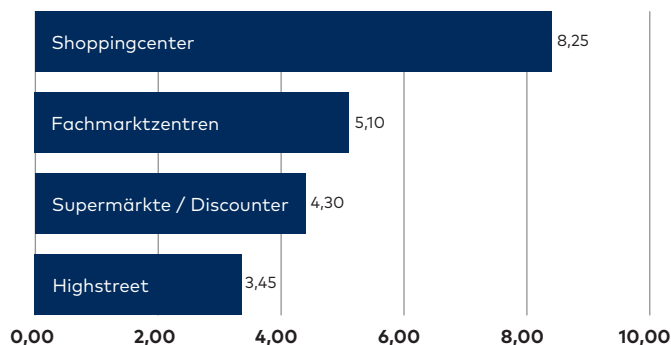
2024 war auch ein Jahr der Herausforderungen, die sich auf nahezu alle Bereiche der Immobilienbranche ausgewirkt haben, so auch auf jenen der Retail-Investments. So überrascht es nicht, dass es neben vielen kleineren Transaktionen bis ca. 10 Mio. EUR nur wenige Großdeals gab, wie z. B. die FÜNF HÖFE in München oder auch das KADEWE in Berlin, das die thailändische Central Group erworben hat. Fest steht aber weiterhin: Deutschland gilt für ausländische Investoren immer noch als sicherer Hafen in Europa. Ihr Anteil lag bei ca. 60 Prozent, wobei die Investmentanteile insgesamt von 20 Prozent (Shoppingcenter) über 30 Prozent Nahversorgung (davon FMZ 20 %, Supermärkte/Discounter 10 %), Fachmärkte 5 % und Geschäftshäuser 10 % bis zu 40 Prozent (Warenhäuser) variieren. Die öffentliche Hand hat ca. 70 Prozent der Warenhäuser in Deutschland gekauft.

Besonders nachgefragt waren mit 68 Prozent CORE-Produkte, gefolgt von CORE+ mit 18 Prozent und Value Add mit ca. 13 Prozent. Opportunistic-Immobilien kommen lediglich auf einen Marktanteil von 1 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Renditen im Wesentlichen unverändert geblieben, Shopping-Center lagen mit einer Spitzenrendite von ca. 8,25 Prozent weit vorne, während sich Highstreet-Immobilien bei ca. 3,5 Prozent bewegten. Fachmarktzentren taxierten bei ca. 5,0 Prozent, Supermärkte und Discounter bei ca. 4,5 Prozent. Lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren waren generell weiterhin sehr nachgefragt und werden auch zukünftig durch ihre absolute Resilienz für gesicherte Cash-Flows stehen. Einige Betreiber aus dem LEH-Bereich (LIDL / ALDI) versuchten ferner ihre Portfolios direkt in den Markt einzubringen, bislang jedoch ohne Erfolg.

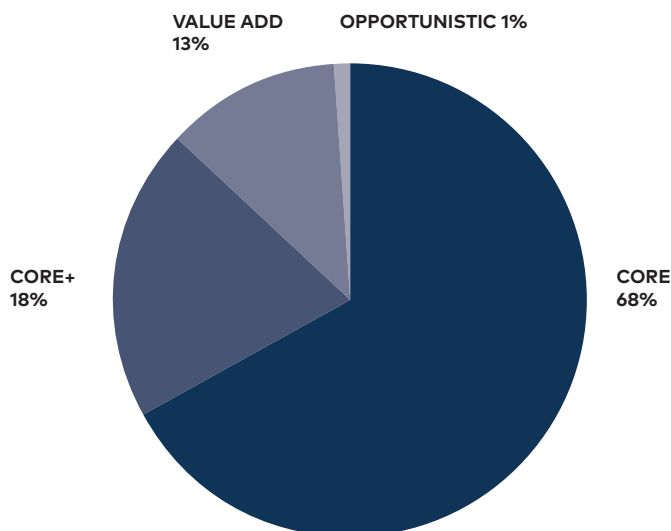
Grundsätzlich war der Transaktionsmarkt in 2024 bei so manchen Investoren aber auch von Skepsis geprägt. So haben vielschichtige Unsicherheiten erheblich dazu beitragen, dass sich der Investmentmarkt zu einem Käufermarkt entwickelt hat. Die Kapitaldienstfähigkeit und die Bewirtschaftungskosten, also das Ausfallwagnis, wurden genau wie die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten zeitnah sehr genau überprüft, bevor ein tieferer Einstieg in eine detaillierte DD-Phase stattfand.



## SPITZENRENDITEN (TOP 7)



## INVESTMENTANTEILE



# Retail Investment

JAHRESBERICHT / 2024

## FOKUS / TRENDS

Künstliche Intelligenz hat längst auch die Welt der Retail-Investments und -Flächen erreicht. In aktuellen Umfragen bestätigen ca. 60 Prozent der Befragten sich mit KI zu beschäftigen, während ca. 25 Prozent bereits KI einsetzen. Ferner gewinnen ESG-Maßnahmen genau wie Green Leases zunehmend an Bedeutung, da immer mehr Unternehmen nur noch mit solchen Partnern zusammenarbeiten, die definierte ESG-Maßnahmen umsetzen und entsprechend im ESG-Report fortlaufend dokumentieren. KfW-geförderte Maßnahmen erleichtern hierbei eine Vielzahl von gezielten Investitionen in den Bestand; häufig wurden in der Vergangenheit erst durch solche Förderprogramme die geplanten Investitionen ermöglicht. Stichwort Bestandsimmobilien: Da fehlende Neubauten das Angebot weiter verknappen, dürfte sich ihre Bedeutung zwangsläufig verstärken. Insbesondere Value-Add- und CORE+-Produkte werden verstärkt nachgefragt.

Trotz etablierter digitaler Angebote werden im Lebensmitteleinzelhandel immer noch ca. 98 Prozent der Einkäufe stationär getätigt, in den ländlichen Räumen stellen jedoch auch zunehmend sogenannte Smart Stores in Form von Automatenläden die Versorgung sicher – Tendenz steigend –, abgesichert auch durch genossenschaftliche Modelle. Vollsortimenter und Discounter präferieren zudem verstärkt Cradle-to-Cradle-Konzepte.

Das statistische Bundesamt prognostiziert für das Jahr 2070 im Übrigen eine Bevölkerung von ca. 83 Mio. Einwohnern; der Nettoumsatz im Lebensmitteleinzelhandel von derzeit ca. 200 Mrd. EUR dürfte sich somit genau wie die Gesamtnachfrage auch in Zukunft auf einem äußerst konstanten Niveau bewegen.

(Quellen: CBRE-Umfrage vom 12.11.24: 64 Einzelhändler mit ca. 130.000 Geschäften/Robert C. Spies Gewerbe und Investment GmbH & Co. KG)



## AUSBLICK

In der Summe lässt sich ein insgesamt leicht positiver Ausblick resümieren, ein Weg der langsamen Erholung ist eingeschlagen. Zwar bleiben Transaktionen im Retail-Bereich eher selektiv, denn Verkäufer sind nicht immer bereit, Abschläge auf die Verkaufspreise zu akzeptieren, während die Käufer angesichts der deutlich gestiegenen Finanzierungskosten auch nach den Zinssenkungen nicht in der Lage sind, die hohen Preise abzubilden, dennoch zeigt sich bereits heute, dass Investoren aus dem Ausland gleichermaßen wie deutsche Investoren auch zukünftig in resiliente Assets mit stabilen und sicheren Cash-Flows, wie etwa lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren, investieren werden.

Vorschriften wie CSRD erhöhen ferner den Druck auf das Reporting und die Transparenz, wodurch es in der Folge um professionelles Datenmanagement und verstärkte Energieoptimierung gehen wird. Auch die Preisfindung wird zukünftig leichter und für beide Seiten besser darstellbar sein, sodass sich die Chancen für attraktive, gut abgestimmte Investments mit langfristiger Wertstabilität in 2025 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt verbessern werden.

Die Detailarbeit am Asset wird in 2025 zudem zum Standard. Institutionelle Anleger müssen sich perspektivisch von Nicht-ESG-konformen Assets trennen. Investmentstrategien verlagern sich zusehends zu den Wertsteigerungspotenzialen und diese werden im Retail-Investmentbereich bei professioneller und sorgfältiger Marktanalyse durchaus zu finden sein.

## IHRE ANSPRECHPARTNER

### Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG



**CHRISTOPH-A. BOEHME**

INVESTMENTBERATER  
HANDELSIMMOBILIEN

M +49 151 64 32 59 13

E c.boehme@robertcspies.de



**UWE TROCHA**

LEITER VERBRAUCHERMÄRKTE  
UND DISCOUNTER

M +49 173 42 60 554

E u.trocha@robertcspies.de