

## Presseinformation

### „Grüne Assets sind die zukünftigen Core Assets“

- **Retail Investmentmarkt Deutschland 2021: Gutes Gesamtjahr mit teils stark differenzierter Entwicklung in einzelnen Branchen**
- **Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien gewinnen stark an Bedeutung – auf der Betreiberseite aber auch auf institutioneller Investoreseite**
- **Zunehmender Beratungsbedarf bei immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungsansätzen, speziell in Bezug auf Revitalisierungen oder Verdichtungen**

**Bremen/Hamburg, 11. Januar 2022.** 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 in den kommenden Monaten weiterer Umstrukturierungen und Neuausrichtungen, um sich gegenüber neuen Trendthemen zukunftsorientiert zu positionieren.

#### **Rückblick: Neue Formate und innovative Konzepte bieten Chancen**

Supermärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren (FMZ) gehen im Gesamtergebnis als eine der vielversprechendsten Assetklassen aus dem Jahr 2021 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“, beschreibt **Uwe Trocha**, Handelsimmobilienberater bei der **Robert C. Spies Unternehmensgruppe**. Doch es gibt Ausnahmen: So verzeichnen besonders Discounter Marktanteilverluste, die sich in einem Rückgang auf 35,9 Prozent von zuvor 37,9 Prozent beziffern. Und auch Shopping-Center mussten und müssen sich 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 Prozent 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 in Teilen auch gewissen Leerständen eröffneten sich dadurch attraktive Anmietpotenziale für neue Handelsformate zu rentablen Mieten“, beobachtet der Handelsimmobilienexperte.

#### **Ausblick: Starke Nachfrage nach lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren**

Die Dynamik des Lebensmitteleinzelhandels (LEH) wird weiter anhalten. „Wir registrieren eine starke Nachfrage nach lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren – auch seitens ausländischer Investoren“, berichtet Uwe Trocha. Der Hauptfokus wird dabei auf den Nahversorgern liegen mit einem Anteil von 60 bis 70 Prozent.

### **Beratungsbedarf in Bezug auf Revitalisierung oder Verdichtung steigt**

Auch die Nachfrage nach Vollsortimentern und Discontnern wird im Bereich der Single Tenant Immobilien in 2022 etwa gleichbleibend hoch ausfallen. Die das Angebot massiv übersteigende Nachfrage wird sich dabei mit insgesamt ca. 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“, sagt Uwe Trocha und registriert, dass es auch hier zukünftig weitreichender Marktkenntnis und tiefgehender Beratungsleistungen bedarf.

### **Wandlungsprozess: Trends fokussieren sich teils neu**

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. Insgesamt bleibt im Investmentbereich die **Nachfrage nach lebensmittelgeankerten FMZ und LEH Single Tenants hoch**.

Auch wenn der **Onlinehandel** weitere Marktanteile gewinnt, macht er aber selbst in Zeiten von Corona **weniger als 5 Prozent des Gesamtmarktes** aus. Darüber hinaus drängen **Automatenläden und 24/7-Stores** sowie **hybride Formate verstärkt** in den Markt.

**Discounter und Vollsortimenter** nutzen nun auch **kleinere Flächen im Highstreet-Segment**. Zudem werden **Shopping-Center zukünftig eine höhere Nachfrage** erfahren. Hier und auch grundsätzlich werden **Großflächen zunehmend mit individuellen Gastrokonzepten** ausgestattet.

Ein weiterer spürbarer Trend ist das **bevorzugte Einkaufen in der Nachbarschaft bzw. in wohnortnahen Läden**. Gleichmaßen **belasten strukturelle Schieflagen die Innenstädte mindestens mittelfristig**, eröffnen **zugleich aber potenzielle Wertschöpfungsansätze**.

### **Trend Nachhaltigkeit: Grüne Assets sind die zukünftigen Core Assets**

Das zweite große Thema ist das des Klimawandels und des Umweltschutzes. Aspekte wie Nachhaltigkeit, Environment und Social Governance (ESG) machen daher auch nicht vor dem Retail Investmentmarkt halt und zeigen deutliche Auswirkungen. „Grüne Assets sind die zukünftigen Core Assets“, ist sich Uwe Trocha sicher und ergänzt: „Sowohl **Nachhaltigkeits- als auch ESG-Kriterien gewinnen weiter stark an Bedeutung**, einerseits auf der Betreiberseite und andererseits auf der institutionellen Investorenseite.“ Die signifikante Polverschiebung hin zu nachhaltigerem und sozialverträglichem Investieren führe ferner dazu, dass Fachmarktzentren, die in ihrer Aufstellung und Prozessen noch nicht ESG-konform seien, möglicherweise vorerst eine eigene Assetklasse bilden.

## Überblick: Entwicklung der Renditen

Bereich	Renditen 2021 (Spitzenrenditen)	Prognosen 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

### Für Rückfragen:

#### Robert C. Spies KG

Global Corporate Communication

Greta Niessner

T: +49 151 25402628

M: presse@robertcspies.de

W: robertcspies.de

#### Standorte / locations

Domshof 21 | 28195 Bremen

Caffamacherreihe 8 | 20355 Hamburg

Kleine Kirchenstraße 7 | 26122 Oldenburg

Rathenauplatz 1A | 60313 Frankfurt am Main

c/o BLOX HUB Bryghuspladsen 8 | 1473 København K Danmark

#### Kurzportrait

Robert C. Spies ist ein bundesweit agierendes Immobilienberatungshaus. Das 1919 gegründete und inhabergeführte Unternehmen ist beratend und vermittelnd in den Bereichen privatwirtschaftliche Wohnimmobilien, Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel, Health Care Immobilien und Investment tätig. Mit rund 100 Mitarbeiter:innen und Standorten in Bremen, Bremen-Nord, Hamburg, Oldenburg, Frankfurt am Main und Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen und Privatkunden bei der Suche nach Wohn- und Gewerbeimmobilien. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung bei der Planung und Realisierung komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialist:innen agiert täglich stark vernetzt, interdisziplinär und lösungsorientiert, um Kund:innen mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen bis zur Erreichung ihrer Ziele und darüber hinaus zu unterstützen. Bei Robert C. Spies steht der Mitarbeiter als Mensch im Fokus: Individualität, Authentizität, Ehrlichkeit, Vertrauen und Verbindlichkeit – diese Werte verfolgt das Unternehmen nicht nur im Umgang mit Kund:innen, sondern auch im Umgang miteinander.