

## Presseinformation

### Historischer Umbruch

- **Deutscher Lebensmitteleinzelhandelsmarkt im Wandel – geprägt von hoher Nachfrage**
- **Lieferangebote aktuell keine Konkurrenz zum stationären Lebensmitteleinzelhandel**
- **Renditeentwicklung zeigt sich differenziert**

**Bremen, 8. Dezember 2021.** In den letzten zehn Jahren verzeichnete der Lebensmitteleinzelhandel (LEH) ein Umsatzwachstum von deutlich über 35 Prozent, auch das vergangene Jahr 2020 bestätigt mit einem Jahresumsatz von ca. 190 Mrd. EUR das stetige Wachstum. Grund genug sich die expansionsfreudige Branche und deren Zukunftsperspektiven einmal genauer anzuschauen.

#### **Lieferangebote trotz steigender Bedeutung keine Konkurrenz**

Nach einer aktuellen Studie des *EHI Real Estate Institut* von 2021 sind derzeit mehr als 50 verschiedene 24/7-Stores-Formate auf dem Einzelhandelsmarkt verbreitet und werden mitunter noch getestet. Zu diesen Formaten gehören Selfscanning-Konzepte, Automatenläden oder hybride Konzepte, die nur in Teilen mit Personal bedient werden.

Gleichermaßen gewinnen die Angebote der Lieferdienste etablierter Anbieter wie beispielsweise von EDEKA und REWE in ländlicheren aber auch allen zentralen Lagen an Bedeutung. Ebenso die auf Schnelligkeit getrimmten LEH-Lieferdienstformate wie Gorillas, Flinck etc. – allerdings können diese innovativen und neuen Konzepte aus heutiger Sicht nur in stark verdichteten urbanen Räumen oder auch Nischen funktionieren. „Eine Konkurrenz zu einem vollwertigen stationären LEH-Standort stellen die Formate aufgrund der begrenzten Zustelllogistik in Bezug auf das limitierte Gewicht sowie der teils notwendigen Kühlkette aktuell aber nicht dar“, sagt **Uwe Trocha**, Handelsimmobilienberater bei der **Robert C. Spies Unternehmensgruppe**. Die Logistikkosten sind durch geringe Margen im LEH zudem nur annähernd gedeckt. „Dennoch registrieren wir vermehrt Anfragen für Mietflächen, was dazu passt, dass der Marktanteil der LEH-Schnelllieferdienste sichtbar und kontinuierlich wächst.“

Im Zusammenhang der Lieferdienstmöglichkeiten vollzieht sich auch die Entwicklung der temperaturgeführten Logistik, der Kühl- und Tiefkühllogistik, einer unterschätzten Dynamik und erfordert grundsätzlich ein hohes und spezielles Expertenwissen. „Diese Tendenzen werden in der Zukunft allerdings keinen wirklichen Einfluss auf die Entwicklung der Renditen auf dem Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien haben“, glaubt Uwe Trocha.

#### **Spürbar gestiegene Nachfrage seitens der Investoren**

Der steigende Boom des Onlinehandel im LEH ist sicherlich auch auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, wird aber möglicherweise mittelfristig maximal 5 Prozent des gesamten LEH-Umsatzes in Deutschland erzielen können und deshalb keinen signifikanten Einfluss auf den stationären Einzelhandel haben. So bleibt der deutsche Investmentmarkt für Handelsimmobilien, insbesondere für lebensmittelgeankerte Immobilien, nach wie vor auch für internationale Investoren

extrem attraktiv. „Wir spüren eine deutlich gestiegene Nachfrage seitens der Investoren“, berichtet der Investmentexperte für Handelsimmobilien und ergänzt: „Allerdings ist dieser Run wirklich nur im LEH-Bereich und bei den LEH-geankerten Fachmarktzentren spürbar, im Bereich von Shopping-Centern oder Highstreetimmobilien ist die Nachfrage hingegen selektiv.“ Die das Angebot übersteigende Nachfrage beläuft sich hier derzeit auf ein Volumen von ca. 4,0 Mrd. EUR.

### **Differenzierte Entwicklung der Renditen**

Die hohe Nachfrage führt zu einer aktuell starken Positionierung der Assetklassen. Gerade während der Corona-Pandemie zeigt sich eine hohe Resilienz dieser Assetklasse, welche folglich ein Garant für ein Investment mit geringem Risiko darstellt. Die Renditen seien in den Teilmärkten aber stark zu differenzieren. Die B- und C-Märkte zeigen im Wesentlichen eine Seitwärtsbewegung. „Hier verzeichnen wir nur vereinzelt Steigerungen in den Verkaufsfaktoren“, so der Immobilienexperte. Die TOP-Lagen in den A-Städten weisen hingegen eine differenzierte Renditekompression auf, wobei insbesondere Portfolios unterschiedliche Aufschläge und somit auch Renditeeinbußen verzeichnen. „Hintergrund ist, dass auch neue Investoren auf dem Markt aktiv sind, die nicht nur auf eine hohe Rendite aus sind“, registriert Trocha. Renditen von Faktoren in einer Höhe von 30-fach und mehr sind hingegen die absolute Ausnahme in ausnahmslos sehr selektiven Spitzenlagen der TOP-5-Städte mit 15- bis 20-jährigen Mietvertragslaufzeiten der marktführenden LEH-Betreiber – und stellen dabei keinen zukünftigen Trend dar. „Insgesamt sind und bleiben Lebensmittelmärkte vergleichsweise sehr sichere Anlageobjekte mit attraktiven Anfangsrenditen bei einem äußerst stabilen Cashflow“, resümiert der Immobilienspezialist.

**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**

Die inhabergeführte und national agierende Robert C. Spies Unternehmensgruppe ist beratend und vermittelnd in den Bereichen Anlageimmobilien, Industrie- und Logistikflächen, Büro- und Handelsflächen, Hotel und Health Care Immobilien sowie Investment tätig. Mit rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Büros in Bremen, Hamburg, Oldenburg, einer Plattform in Frankfurt am Main sowie in Kopenhagen begleitet Robert C. Spies Family Offices, institutionelle Anleger, Stiftungen sowie Privatkunden bei der Suche nach Gewerbe- und Investmentobjekten im Rahmen eines ganzheitlichen und individuellen Beratungsansatzes. Zusätzlich berät Robert C. Spies mit seinem Geschäftsbereich Projekte & Entwicklung Kunden bei der Planung und Realisierung bundesweit komplexer Immobilienprojekte mit dem Fokus auf Quartiersentwicklung. Ein Team aus qualifizierten Spezialisten unterstützt seine Kunden mit vertiefter Marktkenntnis, aktuellem Branchenwissen und kreativen Ideen. 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 Kunden, sondern auch im Umgang miteinander.