

PRESSEMITTEILUNG

Ausblick Handelsimmobilien 2021: Nahversorgung hoch im Kurs und innerstädtische Einzelhandelsimmobilien zunehmend unter Transformationsdruck

- Umnutzung und Nachnutzung zentrale Themen für größere innerstädtische Objekte
- REWE Group weiter auf Expansionskurs in vielen Flächengrößen
- Nachfrage nach Nahversorgern und Mixed-Use wird weiter zunehmen
- Offener Spezial-AIF von Warburg-HIH in Investitionsphase
- Insgesamt rückläufiges Investoreninteresse und kaum Retail-Transaktionen
- Retail-A-Lagen bleiben ein attraktives Investment

Berlin, den 3. Dezember 2020 – Der Transformations- und Modernisierungsdruck auf Einzelhandelsimmobilien in Deutschland steigt. Für die nächsten Jahre erwarten Experten insbesondere bei größeren innerstädtischen Handelsimmobilien wie Shopping Centern und Kaufhäusern eine Welle an Transformationen, Restrukturierungen und Konversionen. Die Nachfrage nach Nahversorgern wie auch Mixed-Use-Immobilien mit Lebensmittelschwerpunkt wird weiter zunehmen. Dies sind die Erkenntnisse aus der Online-Pressekonferenz mit Martin Mörl, Geschäftsführer Girlan Immobilien, Stefan Koof, Leiter Expansion und Immobilien der REWE Handel Deutschland, Jens Nagelsmeier, Head of Transaction Management Retail der Warburg-HIH Invest, sowie Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland.

Rückläufiges Interesse von Investoren

Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner Deutschland, fasst den Einzelhandelsmarkt zusammen: „Keine andere Assetklasse muss seit Beginn der Corona-Pandemie so differenziert betrachtet werden wie der Einzelhandel. Einerseits stieg der Einzelhandelsumsatz im Oktober laut destatis um 8,2 Prozent zum Vorjahresmonat an und

bescherte dem Handel mit Einrichtungsgegenständen, Haushaltsgeräten und Baubedarf eine Umsatzsteigerung von 14,2 Prozent. Auf der anderen Seite hat der Bekleidungssektor allein im ersten Halbjahr 2020 Umsatzeinbußen von 29 Prozent gegenüber dem zweiten Halbjahr 2019 zu vermelden.“ Jungk weiter: „Es ist ein sehr rückläufiges Interesse von Investoren zu verzeichnen. Daher gibt es kaum Transaktionen und Marktevidenz. Was wir als Bewerter sehen, ist, dass Betreiber und Investoren jetzt vorbereitete Konzepte zur Umnutzung oder Restrukturierung aus der Schublade holen. B-Lagen sind eher im Nachteil. Dagegen werden Objekte in funktionierenden Lagen mit funktionierenden Konzepten die Coronakrise und den Strukturwandel überstehen. Retail-A-Lagen bleiben ein attraktives Investment.“

Flächenpotenzial für nachgefragte, kleinteiligere und neue Nutzungen

Martin Mörl, Geschäftsführer Girlan Immobilien, erwartet einen zunehmenden Handlungsdruck: „Wir gehen davon aus, dass bei einer Vielzahl von größeren innerstädtischen Handelsimmobilien in Deutschland ein erheblicher Transformations- und Konversionsdruck besteht. In den kommenden Jahren werden wir deshalb zahlreiche Um- und Nachnutzungen von nicht mehr nachgefragten Handelsflächen sehen – was auch enorme Chancen mit sich bringt. Denn durch das freiwerdende Flächenpotenzial, etwa in Kauf- und Geschäftshäusern oder Shopping Centern, können neue, kleinteiligere und nachgefragte Nutzungen und Sortimente wieder in die Innenstädte kommen. Dies können Wohnen, Mikrologistik, Gesundheit, Dienstleistung, Büro und öffentliche Nutzungen sein, aber auch innovative Handels- und Gastronomiekonzepte. Einzelhandel wird elementarer Bestandteil von Innenstädten bleiben.“ Mörl weiter: „Insgesamt wird Retail als Assetklasse anspruchsvoller und komplexer, was sich in den deutlich gestiegenen Anforderungen von Investoren, Eigentümern, Mietern und Kommunen an die Immobilien- und Nutzungskonzepte niederschlägt.“

Deutliche Umsatzsteigerung im Lebensmitteleinzelhandel

Dagegen profitieren Fachmarktzentren und Food-Einzelhandel von der neuen Marktlage. Der Umsatz im gesamten Lebensmitteleinzelhandel ist zwischen Januar und September 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12 Prozent gestiegen. Stephan Koof, Leiter Expansion und Immobilien von REWE Handel Deutschland, kommentiert: „Wir konnten in

den ersten drei Quartalen im laufenden Jahr den Umsatz unserer REWE- und Penny-Märkte überdurchschnittlich steigern. Daher werden wir unsere Expansionsstrategie im Gegensatz zu anderen unverändert fortsetzen. Dabei haben wir eine hohe Flexibilität bei architektonischen und nutzungsbezogenen Besonderheiten und sind auch gegenüber Mixed-use-Immobilien sehr aufgeschlossen. Das gleiche gilt für die benötigten Flächen: Vom städtischen REWE-Nahversorger mit 500 Quadratmeter über Penny, den größeren REWE-Supermarkt bis zu den REWE-Centern mit über 5.000 Quadratmeter können wir fließend alle Flächenanforderungen an einem Standort erfüllen."

Nahversorgung und Mixed-Use-Immobilien verstärkt im Fokus

Jens Nagelsmeier, Head of Transaction Management Retail der Warburg-HIH Invest, fügt hinzu: „Die Nachfrage nach Nahversorgern wird weiter zunehmen, da sie eine hohe Mieterbonität und langfristig stabile Cash-Flows bieten. Ebenso werden die Kaufpreise weiter ansteigen, jedoch ohne die Dynamik anderer Assetklassen zu erreichen. Da das Angebot an verfügbaren Objekten aber begrenzt bleibt, rücken auch zunehmend Mixed-Use-Immobilien in den Fokus. Alle Nutzungsarten, die die Nahversorgung erweitern, eignen sich gut als Ergänzung, beispielsweise Arztpraxen oder Wohnungen. Zudem wird das Thema Nachhaltigkeit nächstes Jahr noch weiter an Bedeutung gewinnen. Hier sind auch die Betreiber mit E-Ladesäulen, Photovoltaik etc. häufig bereits gut aufgestellt. Mittelfristig werden CO2-neutrale Green-Buildings der Standard sein.“

Die Warburg-HIH Invest ist derzeit in der Investitionsphase für den offenen Spezial-AIF „Warburg-HIH Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung“. Der Fonds verfügt über 17 Objekte im Portfolio. Der Fokus liegt auf Fachmarkt- und Nahversorgungszentren mit Ankermietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel in wirtschaftlich stabilen deutschen Standorten mit einer Investitionssumme von zehn bis 40 Millionen Euro. Die Mindestzeichnungssumme liegt bei fünf Millionen Euro. Die Ausschüttungsrendite beträgt zwischen 4,5 und 5,5 Prozent p.a.

Bildhinweis:

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist im Rahmen der Berichterstattung über die Online-Pressekonferenz „Ausblick Handelsimmobilien 2021“ gestattet. Bitte geben Sie die jeweiligen Quellen an. Die Bearbeitung des Bildmaterials darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Benjamin Barkow

Wallstraße 16, 10179 Berlin

0049 (0) 30 2844987 43

barkow@rueckerconsult.de

Pressekontakt REWE

Raimund Esser

Leiter Unternehmenskommunikation

Fax: +49 (0)221-149-97 16 10

E-Mail: presse@rewe.de

Über REWE

Mit einem Umsatz von 24,5 Mrd. Euro (2019), mehr als 148.000 Mitarbeitern und über 3.600 REWE-Märkten gehört die REWE Markt GmbH zu den führenden Unternehmen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. Die REWE-Märkte werden als Filialen oder durch selbstständige REWE-Kaufleute betrieben. Die genossenschaftliche REWE Group ist einer der führenden Handels- und Touristikkonzerne in Deutschland und Europa. Im Jahr 2019 erzielte das Unternehmen einen Gesamtaußenumsatz von über 62 Milliarden Euro. Die 1927 gegründete REWE Group ist mit ihren mehr als 363.000 Beschäftigten in 24 europäischen Ländern präsent.

Girlan Immobilien GmbH

Girlan Immobilien (vormals Prelios Immobilien Management) mit Unternehmenssitz in Hamburg ist ein führender, unabhängiger Spezialist für Einzelhandels- und Gewerbeimmobilien. Girlan Immobilien entwickelt, managt und repositioniert Shopping Center, Büro-, Hotel-, Geschäfts-, Park- und Kaufhäuser sowie gemischt genutzte Immobilien, Fachmarktzentren und Stadtquartiere. Girlan Immobilien ist bundesweit aktiv und bietet Eigentümern und Investoren integrierte Dienstleistungen aus einer Hand, standortspezifische Lösungen und maßgeschneiderte Konzepte. Girlan Immobilien betreut mehr als 1 Million Quadratmeter Mietfläche und managt rund 2 Milliarden Euro Immobilienvermögen.

Über die Warburg-HIH Invest

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und

Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 150 institutionelle Kunden vertrauen der Warburg-HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die Warburg-HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden Assets mit einem Volumen von 12,1 Mrd. Euro in 74 Fonds verwaltet. Weitere Informationen finden Sie im Internet: www.warburg-hih.com

Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde als Tochtergesellschaft der Schweizer Wüest Partner AG 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die unabhängige Investorenberatung in vielfältigen Fragestellungen, wie u.a. Nachhaltigkeit und Strategie, die Immobilienmarktanalyse und die Entwicklung von innovativen Applikationen für Markt-, Standort- und Portfolioanalyse sowie Bewertung. Wüest Partner beschäftigt in Deutschland und der Schweiz insgesamt über 200 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit seit der Gründung 1985 für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse. Weitere Informationen unter: www.wuestpartner.com/de