

SHOP`TIL YOU DROP?

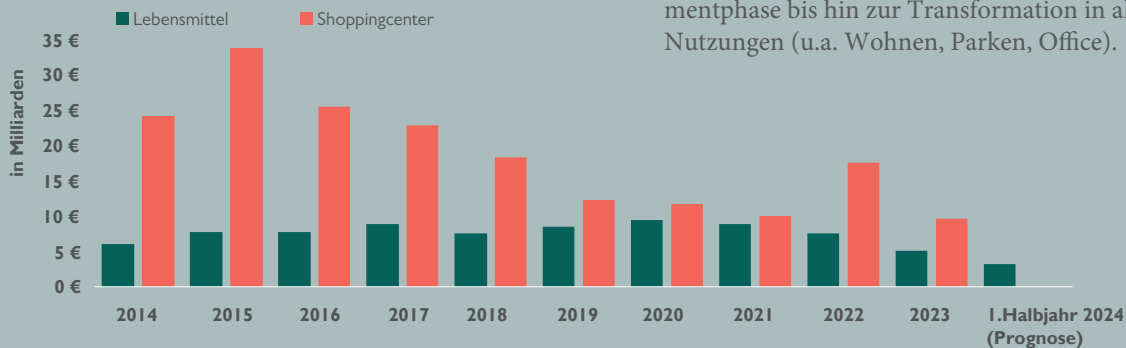
WACHSTUMS- UND TRANSFORMATIONSPERSPEKTIVEN IM RETAIL SEKTOR.

CATELLA

In ganz Europa leidet der Einzelhandel! Pauschale Aussagen zeigen einen allgemeinen Trend auf, doch bei tiefergehender Marktanalyse werden große Unterschiede innerhalb der EU-Mitgliedstaaten und UK sichtbar. Fakt ist, dass es im größten Retail Teilsegment Shopping-Center viele Lösungsansätze gibt, um „die Zahlen vor der Pandemie wieder erreichen zu können“. Doch hierin liegt schon der erste Denkfehler: es war bereits Mitte der letzten Dekade absehbar, dass die Zeiten der stetig steigenden Transaktionsvolumina, der zunehmenden Kundenfrequenzen ihren Höhepunkt erreicht hatten – im europäischen Durchschnitt wohlgermerkt. Hoffnung gab es direkt nach der Pandemie. Diese entpuppte sich – in Kombination mit Zinswende, Krieg und Konsumzurückhaltung – aber als klassischer Nachholeffekt.

Onlineshopping ist gekommen, um zu bleiben und die zu erwartenden Wachstumsraten sind in den meisten europäischen Ländern weiterhin beeindruckend. Ein durchgehend starkes Wachstum wird ebenfalls dem sog. Grocery Sektor, also Lebensmitteleinzelhandel zugesprochen. Das ist nachvollziehbar, da er weitgehend unbeschadet durch die Pandemiekrise kam. Systemrelevant wird hier gerne als Begriff verwendet, in den Vervielfältigern bis zu 30-fachen drückte sich diese Wertschätzung bei Investoren bis 2022 aus. Anfang 2024 haben sich diese wieder auf ein Niveau des 20-fachen eingependelt.

TRANSAKTIONSMARKT LEBENSMITTEL & SHOPPING CENTER EUROPA



Ein Blick auf die Transaktionsvolumina in den letzten Jahren verdeutlicht den Trend zwischen diesen fungiblen Immobilientypen:

Objekttypen mit dem größten Veränderungspotenzial:

- **Lebensmitteleinzelhandel**, sog. Grocery Stores sind dynamisch auf dem Vormarsch.
- **Lebensmittelautomaten** (z.B. an Mobilitätshubs: Flughäfen, Bahnhöfen, Hotels, Schulen, Büros). Gerade diesem Convenience-orientierten Segment werden die größten Wachstumsraten bis 2030 prognostiziert.
- **Kaufhäuser** stehen inmitten der großen Refurbishmentphase bis hin zur Transformation in alternative Nutzungen (u.a. Wohnen, Parken, Office).

WAS HEISST DAS FÜR DAS MARKTUMFELD IM RETAIL-SEKTOR?

- Verfügbares Durchschnittseinkommen pro EW/EU im Jahr 2022 von 5.378 € in Bulgarien bis 45.310 € in Luxemburg. Durchschnitt bei 19.083 € – Tendenz 2024: stagnativ – inflationsbedingt
- Sinkende Zinsen lassen den Markt 2024 wieder langsam anspringen
- Risikoaverse Banken werden die Margen für Retail-Projektentwickler erhöhen
- Stärkere Regulatorik erhöht ebenso den Kostenblock der Banken/Finanzierer
- Selektivere Finanzierung von Retail-Projekten

Den größten Push-Faktoren für das Retail-Segment werden dabei folgenden Aspekten zugesprochen:

- **Wettbewerb** E-grocery vs. Food delivery vs. Vending Market.
- **KI** als Wachstumsbooster – Marketing & Supportfunctions (Customer Service, Finance).
- **Vending Machines** – POS von standardisierten Produkten, hoher Passantenfrequenz & Spontankauf.
- Wachstum nur durch **Erhöhung der Sparquote**, aber verfügbares Einkommen sinken aufgrund von (Wohnungs-)Mietensteigerung.