

Immobilienmärkte

Cordea Savills: Einzelhandelsimmobilien widerstehen der Finanzkrise

Vor dem Hintergrund des gestiegenen Verbrauchervertrauens und verbesserter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind die Weichen auf dem deutschen Markt für Einzelhandelsimmobilien wieder auf Wachstum gestellt. Zu diesem Ergebnis kommt der jüngste Research-Bericht der internationalen Immobilien-Investmentgesellschaft Cordea Savills. Danach konnten in Deutschland die Probleme, die die Kreditkrise für Verbraucher in anderen Ländern Europas verursacht hat, dank des konservativen Konsumverhaltens der Deutschen vermieden werden. Während die Unsicherheit bezüglich der weiteren Entwicklung der Weltwirtschaft anhält, erweist sich die geringe Verschuldung deutscher Haushalte in Kombination mit gestiegenem Verbrauchervertrauen langfristig als Vorteil für Europas größte Volkswirtschaft und ihren Einzelhandelsimmobilienmarkt.

Die größten Potenziale für Einzelhandelsimmobilien werden in den westlichen Bundesländern gesehen, während die Perspektiven für Ostdeutschland aufgrund von Faktoren wie Bevölkerungsrückgang und weitverbreiteter wirtschaftlicher Stagnation begrenzt sind. Trotz der hohen Kaufkraft von rund 19 700 Euro pro Kopf in Westdeutschland ist der Bestand an Shoppingcentern und Fachmarktzentren im europäischen Vergleich sehr gering. Dagegen ist der Bestand an moderner Einzelhandelsfläche pro Kopf in den östlichen Bundesländern bei einer rund 20 Prozent niedrigeren Kaufkraft deutlich höher als im alten Bundesgebiet. So reicht die Bandbreite an Shoppingcenter-Fläche pro 1 000 Einwohner von nur 80 Quadratmetern im Saarland und Rheinland-Pfalz bis zu 390 Quadratmetern in Berlin und Brandenburg. Der bundesweite Durchschnitt beträgt rund 150 Quadratmeter,

im EU-Durchschnitt sind es dagegen rund 190 Quadratmeter. Beim Angebot an Fachmarktfläche befindet sich Deutschland mit 210 Quadratmetern pro 1 000 Einwohner im europäischen Mittelfeld. In den ostdeutschen Bundesländern (mit Ausnahme Sachsens) sind über 320 Quadratmeter zu verzeichnen, was einem deutlich höheren Bestand als in Bayern, Baden-Württemberg (beide 250 Quadratmeter) oder Nordrhein-Westfalen (220 Quadratmeter) entspricht.

Die zunehmende Attraktivität qualitativ hochwertiger Einzelhandelsobjekte für den Verbraucher geht laut Cordea Savills mit erhöhter Nachfrage von Seiten des Einzelhandels einher und verbessert somit die Aussichten auf Mietpreiswachstum. Dies sorgt bei Investoren für anhaltend hohes Interesse an diesem Immobiliensegment.