

Allen Standorten gelingt es, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Von einzelnen Ausreißern nach oben und unten abgesehen sind die Unterschiede der Standorte aber eher gering. Lediglich Nürnberg und Mannheim erreichen in ihrer Region hohe Zentralitätswerte. Mit Blick auf die Kaufkraft ist die Bandbreite der Städte größer. Schlusslichter sind die ostdeutschen Standorte, aber auch einige westdeutsche Oberzentren liegen ein gutes Stück unter dem bundesweiten Durchschnitt. Fünf Oberzentren erreichen ein moderat überdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Deutlich bessere Werte weisen die Topstandorte auf. Die Kaufkraft der Münchener liegt mehr als 30 Prozent über dem bundesweiten Durchschnitt.

Eine ganze Reihe von Standorten weist eine sichtbare Kaufkraftschwäche auf

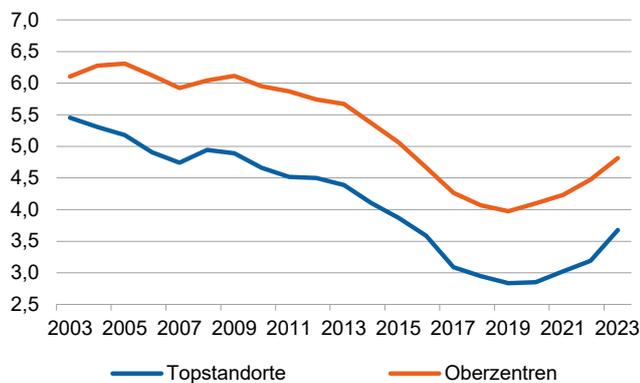
Die Renditeentwicklung von Einzelhandelsimmobilien in Citylagen hat an Bedeutung verloren. Gefragt sind vor allem peripher gelegene Nahversorgungsimmobiliien und Fachmarktzentren, auf die der größte Teil der Einzelhandelsinvestments entfällt. Große Transaktionen wie der Teilverkauf des Berliner KaDeWe waren 2023 die Ausnahme. Die meisten Transaktionen waren mit einem durchschnittlichen Volumen im unteren zweistelligen Millionenbereich kleinteilig.

Nahversorgung und Fachmärkte dominieren die Retailinvestments

Die anfängliche Mietrendite für Einzelhandelsobjekte in zentralen Lagen variierte 2023 zwischen 3,5 Prozent in München und knapp 5,5 Prozent in Essen. Im Durchschnitt liegt die anfängliche Mietrendite der Topstandorte bei 3,7 Prozent. In den Oberzentren werden 4,8 Prozent erreicht. Der Renditeanstieg seit 2020 liegt bei Handelsobjekten in Oberzentren (70 Basispunkte) und Topstandorten (80 Basispunkte) – anders als bei Büroimmobilien – fast gleichauf. Der Renditeabstand hat sich im Zeitablauf kaum verändert.

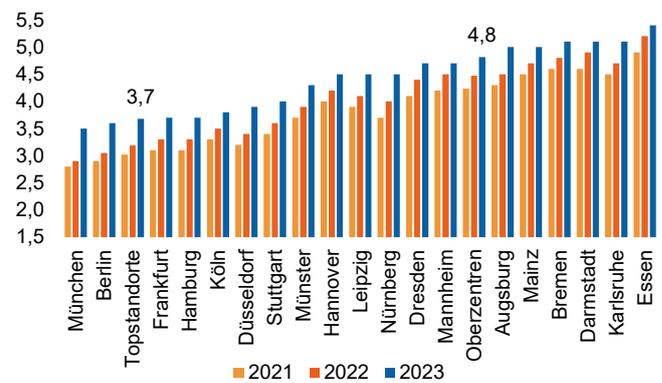
Renditeanstieg ist in Oberzentren und Topstandorten vergleichbar kräftig ausgefallen

RENDITEN FÜR HANDELSOBJEKTE ZIEHEN SUKZESSIVE AN
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa

MIETRENDITEN IM HANDEL REICHEN VON 3,5 BIS GUT 5,5 PROZENT
HANDEL ZENTRALE LAGEN: ANFÄNGLICHE MIETRENDITE IN %



Quelle: bulwiengesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Mietrückgang klingt ab

Der Innenstadthandel steht im Wettbewerb mit den auch dank Homeoffice erfolgreichen Stadtteillagen, peripheren Einkaufszentren und Outlet-Centern sowie dem E-Commerce. Doch gerade das Interesse an innerstädtischen Verkaufsflächen zeigt, dass die Produktpräsentation am Bildschirm allein nicht ausreicht, um potenzielle Käufer zu begeistern. Das gilt insbesondere für die Topstandorte, wo mit einer hohen Passantenfrequenz und zahlreichen Touristen besonders viele potenzielle Kunden erreicht werden. Damit hat hier der stationäre Handel eine Zukunftsperspektive, wenngleich der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft niedriger ausfällt.

Einzelhandel an Topstandorten hat eine gute Perspektive