

Düsseldorf, 28.10.2010

DIA Fonds 27

Deutsche Fachmärkte werden zu vielversprechender Assetklasse

Deutsche Fachmärkte entwickeln sich zu einer vielversprechenden Assetklasse. Die solide Einzelhandelsnachfrage macht diese Immobilien zu guten Investments, für die sich zunehmend auch ausländische Anleger interessieren. Dies ergibt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate (BNPPRE).

„Bereits zwischen 2005 und 2007 konzentrierte sich die Nachfrage privater und institutioneller Anleger auf diesen Sektor, was die Preise auf neue Höchstwerte trieb“, erläutert Andrew Cruickshank, Director International Investment bei BNP Paribas Real Estate Großbritannien. „Zwar mussten die Preise nach dem Rückzug der internationalen Anleger rasch wieder nach unten korrigiert werden, derzeit nimmt das Interesse an diesen Immobilien aber wieder deutlich zu.“

Stabile Verbraucherausgaben und eine positive Geschäftsentwicklung in Industrie und Maschinenbau haben den Konsum in Deutschland vor ähnlich starken Rückschlägen wie in anderen Ländern der Eurozone bewahrt. Für 2011 werden erstmals wieder wachsende Konsumausgaben erwartet, was eine stabile Kaufkraft sichern wird. Der deutsche Einzelhandelsmarkt ist durch die große Präsenz der Discounter geprägt, die beispielsweise im Lebensmittelsegment einen Marktanteil von 40 Prozent halten. Aber auch in anderen Einzelhandelssparten breitet sich das Phänomen der Discountmärkte aus, weshalb die Einzelhandelsmargen in Deutschland europaweit zu den niedrigsten zählen. „Dass die Verbraucher zunehmend Discounter aufsuchen, zwingt den deutschen Einzelhandel zu einer Umstrukturierung. Großflächige Märkte gewinnen an Bedeutung; so wird beispielsweise die Baumarktbranche ein erhebliches Wachstum erleben“, führt Andrew Cruickshank aus.

„Preissensibilität ist ein wesentliches Merkmal des deutschen Einzelhandelsgeschäfts, und es besteht wenig Anreiz, die Ausgaben für die Güter des täglichen Bedarfs zu steigern. Der Discount-Gedanke wird sich aber auch jenseits des Segments der Basiskonsumgüter durchsetzen und immer mehr Warensegmente erfassen, so dass es immer schwieriger wird, diese Nachfrage mit kleineren innerstädtischen Flächen zu bedienen. Der Einzelhandel wird also auf dezentrale Einkaufszentren und großflächige Märkte setzen müssen“, ergänzt er. Da das Angebot an hochwertigen Retail-Standorten gering ist, verhandeln die Einzelhändler vermehrt langfristige Verträge mit ihren Vermietern. Weil zudem die Möglichkeit zur Entwicklung neuer Flächen am Stadtrand begrenzt ist, dürfte sich das Angebot hochwertiger Einkaufszentren an begehrten Standorten künftig weiter verknappen.

„Deutschland bleibt Europas Wachstumsmotor und hat derzeit die stärkste Volkswirtschaft auf dem europäischen Kontinent. Das durch die Wirtschaftslage gestärkte Vertrauen der Verbraucher sowie strukturelle Änderungen im Einzelhandelsgeschäft stützen unsere Überzeugung, dass Investoren diesen Sektor weiterhin in Betracht ziehen sollten. Hochwertige Einkaufszentren und moderne Einzelhandelsflächen werden voraussichtlich die beste Performance erzielen.“