

Drei Fragen an Prof. Dr. Tobias Just zur Entwicklung auf den Handelsimmobilienmärkten

Frage 1: Gibt es eigentlich immer noch das sog. „Klumpenrisiko“ in Bezug auf größere Shoppingcenter-Investments?

Klumpenrisiken sind immer dann ein Problem, wenn ein einziges Asset einen großen Teil des Gesamtportfolios ausmacht. Da Shoppingcenter nun mal keine Tante-Emma-Läden sind, können einzelne schlecht laufende Shopping-Center in einem kleinen Portfolio rasch zum gefährlichen Klumpen werden. Dies gilt übrigens auch nur etwas abgemildert, wenn in einem größeren Portfolio mehrere Shoppingcenter eines Landes enthalten sind, die ja letztlich alle spezifischen Makrotreibern unterworfen sind. Auf der Centerebene kann ein großer Ankermieter dann zum Klumpenrisiko werden, wenn der Strukturwandel den Wert des Ankers senkt.

Frage 2: Was hat sich in den letzten zwei, drei Jahren hinsichtlich Investments in Handelsimmobilien konkret verändert?

Handelsimmobilien waren bei Investoren in den turbulenten Jahren nach 2009 sehr beliebt, weil sie einen stabilen Cashflow versprachen. Dies galt in erster Linie für die Core-Objekte. Die hohe Nachfrage ließ für diese nicht vermehrbaren Lagen die Preise schneller steigen als die Mieten, denn neues Angebot kam nicht hinreichend auf die Investmentmärkte. Gerade diese Entwicklung hat in den letzten Quartalen mehr Investoren dazu gedrängt, in stärker risikobehaftete Assets zu investieren. Im Fokus standen hierbei aber weniger die schlechteren Handelslagen, sondern eher die eher zyklischen Büro- und Logistik- und Light Industrial-Immobilien.

Der Zugang zu Fremdkapital hat sich dabei bis zuletzt nicht als Engpass erwiesen. Unsere aktuelle Studie zur Entwicklung der gewerblichen Immobilienfinanzierungsmärkte zeigt anhaltendes Finanzierungsinteresse und zunehmenden Wettbewerb. Das ist für Investoren eine gute Nachricht.

Frage 3: Wie sehen Sie die Auswirkungen des Online-Handels auf das Immobiliensegment?

Das Internet ist eine der größten technischen Revolutionen der letzten 200 Jahre. Kaum ein Wirtschaftszweig kann sich dieser neuen Technologie entziehen. Mitunter werden für den Einzelhandel vor allem die Risiken gesehen. Tatsächlich ist der Internethandel eine viel größere Konkurrenz zum stationären Einzelhandel als es der klassische Versandhandel je sein konnte, weil die Warenpräsentation im Netz viel mehr Spielraum bietet als der Katalog. Die Preisgestaltung ist viel effizienter als in Katalogen oder sogar im stationären Einzelhandel, da jeder Nutzer viele Spuren im Netz hinterlässt, die man für die Angebots- und Preisfindung gut nutzen kann. Der Internethandel hat folgerichtig innerhalb weniger Jahre den klassischen Kataloghandel ersetzt und wird nun zunehmend auch Marktanteile des stationären Handels übernehmen. Doch der Internethandel bietet durchaus auch Chancen für Offline-Händler und damit auch für Investoren in Einzelhandelsimmobilien: Es gibt spannende Symbiosen zwischen Offline-Präsentation und Online-Einkauf. Der Offline-Handel wird wohl zunehmend auf seine nicht im Netz substituierbaren Stärken setzen: Persönliche Beratung, Atmosphäre und soziale Interaktion. Daraus folgen für Immobilieninvestoren drei Dinge: Erstens müssen eingespielte Miet- und Preisansätze neu formuliert werden, denn stationärer Umsatz sagt immer weniger über den Wert einer Lage aus. Zweitens werden Lagerflächen die Handelsflächen der virtuellen Welt. Und drittens lohnt es, über die Sortimente der Zukunft nachzudenken: Welche Produkte brauchen dauerhaft Beratung, Atmosphäre und Interaktion – und welche eben nicht.

Weitere Veröffentlichung dieses Texts im Artikel „Eingespieltes muss neu formuliert werden“, German Council Magazin, November 2014, 18. Jahrgang, S. 66-96

Am 17. März 2015 startet an der IREBS Immobilienakademie in Zusammenarbeit mit dem Branchenverband German Council of Shopping Centers e. V. der neue Jahrgang des Intensivstudiums Handelsimmobilien. Weitere Infos zum Studiengang finden Sie unter <http://www.irebs-immobilienakademie.de/index.php?id=244> .

Prof. Dr. Tobias Just

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.