

Investment in Immobilien: Shoppingcenter ziehen nicht mehr

13.09.2012, 10:50



© Bild: 2012 Getty Images/GÃÄÄÄÄ©rard Labriet

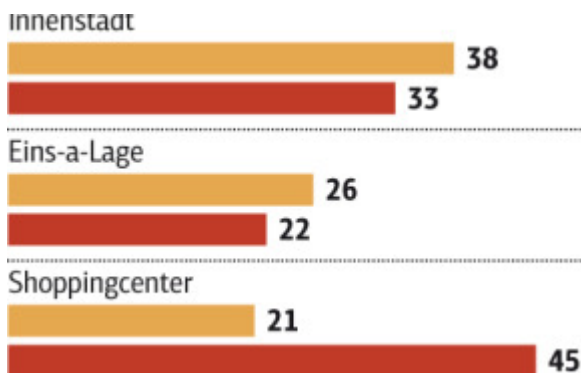
Investments in Einkaufszentren bescherten Anlegern bis vor Kurzem hohe Renditen. Doch jetzt wackelt das Vermietungsgeschäft, die Erfolgsgeschichte gerät ins Stocken. von Richard Haimann

Mit Investments in [Shoppingcenter](#) konnten Anleger in den vergangenen Jahren kaum etwas falsch machen. Trotz der [Finanzkrise](#) notieren die Aktien des größten deutschen Betreibers von Einkaufszentren, [Deutsche Euroshop](#), und des französisch-niederländischen Mitbewerbers [Unibail-Rodamco](#) heute rund 30 Prozent höher als Anfang 2008. Etliche geschlossene [Immobilienfonds](#), die in Konsumtempel investiert sind, erzielten so hohe Gewinne, dass ihre Anteile im Zweitmarkthandel zu Kursen weit über dem einstigen Ausgabewert gehandelt werden. Und Beteiligungen am [Access DGA Einkaufs-Center-Immobilienfonds](#) der DWS wechselten diesen Sommer sogar zu 543 Prozent des Nominalwerts den Besitzer.

Doch inzwischen mehren sich Zweifel, dass die Erfolgsgeschichte weiter anhalten wird. Die meisten Analysten haben die Aktien der Shoppingcenterbetreiber zuletzt nur noch mit "Halten" eingestuft. Für die Vorsicht gibt es gute Gründe: Die Vermietungen in den deutschen Einkaufszentren sind im ersten Halbjahr stark eingebrochen. Nur noch 21 Prozent der gesamten gemieteten Flächen entfielen auf Konsumtempel, geht aus einer Studie der Beratungsgesellschaft CBRE hervor. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 45 Prozent. Der Anteil der innerstädtischen Ladengeschäfte in den besonders stark von kaufkräftigen Konsumenten besuchten 1-a-Lagen stieg hingegen im Jahresvergleich von 22 auf 26 Prozent und der in Stadtteillagen von zehn auf 17 Prozent.

CBRE-Einzelhandelsexperte Sven Buchsteiner glaubt, dass sich die Präferenzen deutlich verschoben haben. Hinter dem neuen Trend stehe unter anderem die Furcht vor einer durch die [Euro-Krise](#) ausgelöste Rezession in Deutschland. Vor allem Filialisten würden Ladenflächen in besten innerstädtischen Lagen bevorzugen, weil diese als die umsatzstärksten und vor allem umsatzsichersten Handelslagen gelten, sagt CBRE-Berater Peter Möhring.

Die Betreiber der Einkaufstempel bekommen das nachlassende Interesse der Einzelhändler an Centerflächen langsam zu spüren. Während in den vergangenen zehn Jahren



Die City boomt: Neu vermietete Ladenflächen nach ausgewählten Lagen

Einkaufszentren angeheizt. Das hat die Preise der Konsumtempel kräftig in die Höhe getrieben. Die Deutsche Euroshop will deshalb vorerst keine weiteren Anteile erwerben. "Auf dem gegenwärtigen Preisniveau sind die von uns geforderten Nettoanfangsrenditen von 5,5 Prozent nicht erzielbar", sagt Vorstandssprecher Claus-Matthias Böge.

Trotz des rückläufigen Vermietungsgeschäfts ist die Nachfrage der Investoren nach deutschen Shoppingcentern ungebrochen. Sie wollen eifrig weitere Center errichten. 490 Konsumtempel mit einer Gesamtfläche von 10,7 Millionen Quadratmetern gibt es derzeit nach Angaben der Immobilienforschungsgesellschaft Bulwien Gesa in Deutschland bereits. Weitere Center mit rund zwei Millionen Quadratmeter sind in Planung. Zwar ist das Flächenangebot in den Centern mit 130 Quadratmetern pro 1000 Einwohner in Deutschland deutlich kleiner als in anderen europäischen Ländern. "In Schweden sind es 486 Quadratmeter pro 1000 Einwohner, in Großbritannien 276 Quadratmeter", sagt Ralf-Peter Koschny, Vorstand der Immobilienberatungsgesellschaft Bulwien Gesa. Allerdings gebe es in diesen Staaten auch nicht im selben Umfang Ladenflächen in so guten innerstädtischen Lagen wie hierzulande.

"Wir haben bereits jetzt zu viele Handelsflächen in Deutschland", sagt Markus Schmidt, Leiter Research bei der Beratungsgesellschaft Aengevelt. Der Bauboom aber wird sich kaum aufhalten lassen. Viele der bestehenden Center, Galerien und Passagen seien überaltert oder entsprächen in ihrem Flächenschnitt nicht den heutigen Anforderungen. "Der Einzelhandel verlangt neue, attraktive Flächen", sagt Schmidt. Gefragt seien architektonische Konzepte, in denen Cafés, Restaurants und Freizeitangebote die Besucher länger fesselten und der Handel seine Waren attraktiver präsentieren könne. Werden die Wünsche erfüllt, dürfte das für all jene Anleger keine gute Nachricht sein, deren Fonds in alte Center investiert sind. "Die Neubauten gehen eigentlich immer zulasten bestehender Objekte", sagt Schmidt.

beispielsweise die Deutsche Euroshop immer eine Vollvermietung vermelden konnte, steht derzeit ein Prozent der Flächen leer. Das ist noch nicht alarmierend. Etliche börsennotierte Büroimmobilienbestandshalter und Immobilienfonds ringen mit Leerstandsdaten im zweistelligen Prozentbereich. Die Zahl zeigt jedoch, dass das Geschäft härter wird.

So machen den Unternehmen auch die Preise zu schaffen. Neben inländischen Fonds haben zuletzt ausländische Pensionskassen und große Versicherungen die Nachfrage nach

Mehr zum Thema

[Fonds-Check Die neuen Immofonds erfordern viel Vertrauen](http://www.ftd.de/finanzen/alternativen/:fonds-check-die-neuen-immofonds-erfordern-viel-vertrauen/70089040.html)

(<http://www.ftd.de/finanzen/alternativen/:fonds-check-die-neuen-immofonds-erfordern-viel-vertrauen/70089040.html>)

[Bauprojekte in Madrid Spaniens Immobilien-Irrsinn startet von vorn](http://www.ftd.de/politik/europa/:bauprojekte-in-madrid-spaniens-immobilien-irrsinn-startet-von-vorn/70088308.html)

(<http://www.ftd.de/politik/europa/:bauprojekte-in-madrid-spaniens-immobilien-irrsinn-startet-von-vorn/70088308.html>)

[Immobilienunternehmer Anklage gegen Adlon-Investor Jagdfeld](http://www.ftd.de/unternehmen/handel-dienstleister/:immobilienunternehmer-anklage-gegen-adlon-investor-jagdfeld/70087107.html)

(<http://www.ftd.de/unternehmen/handel-dienstleister/:immobilienunternehmer-anklage-gegen-adlon-investor-jagdfeld/70087107.html>)

[Immobilienboom in Deutschland Hypotheken-Alarm bei den Banken](http://www.ftd.de/unternehmen/finanzdienstleister/:immobilienboom-in-deutschland-hypotheken-alarm-bei-den-banken/70086675.html)

(<http://www.ftd.de/unternehmen/finanzdienstleister/:immobilienboom-in-deutschland-hypotheken-alarm-bei-den-banken/70086675.html>)

[Wohnimmobilien Mit dem Eigenheim ins Verderben](#)

(<http://www.ftd.de/finanzen/immobilien/:wohnmobilien-mit-dem-eigenheim-ins-verderben/70086656.html>)

Mehr zu: Einkaufszentrum, Geldanlage, Immobilien, Immobilienfonds, Shoppingcenter

Konkurrenz im Netz

Wachsender Riese Internetanbieter machen dem konventionellem Handel zu schaffen. Rund 7,8 Prozent des Volumens im deutschen Einzelhandel sind 2011 laut Bulwien-Gesa-Chef Ralf-Peter Koschny über das Internet umgesetzt worden. 2006 war der Onlinehandel gerade einmal halb so stark. Und: "Große Filialisten wie Media Markt und Saturn wollen ihr Internetgeschäft weiter ausbauen und denken über eine Reduktion der angemieteten Flächen nach."

Aus der FTD vom 13.09.2012

© 2012 Financial Times Deutschland,
