

NR. 555 | 27. KW | 07.07.2023 | ISSN 1860-6369 | kostenlos per E-Mail

## IM STRUDEL DES STRUKTURWANDELS: Einzelhandel erfindet sich neu und stellt Ansprüche an die Immobilienwirtschaft

**Manuel Jahn**, Geschäftsführer  
Habona Invest Consulting GmbH  
und Mitglied der HypZert Fachgruppe Einzelhandel

### HypZert Einzelhandelsstudie mahnt zur Differenzierung bei der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien

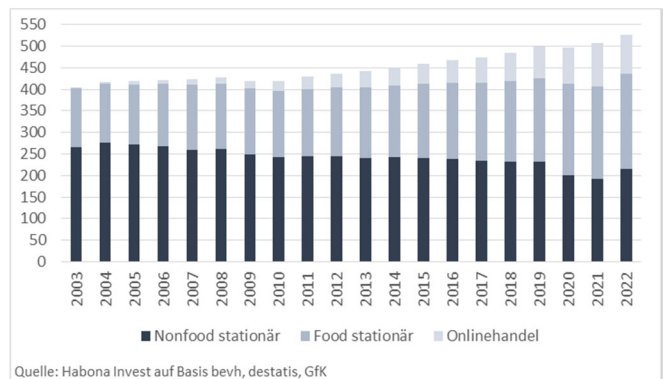
Der Durchmarsch des Onlinehandels, die Zumutungen der Lockdowns und die Umsatzverschiebungen in die Nahversorgung stehen für den größten Strukturwandel des deutschen Einzelhandels seit der Einführung des Selbstbedienungsgeschäfts. Veränderte und vielfältigere Lebensweisen haben das Konsumverhalten der Menschen in Deutschland tiefgreifend verändert. Der Massenkonsum wurde längst abgelöst durch ein situatives und beiläufiges Einkaufsverhalten, das eine Kopplung mit anderen Aktivitäten erlaubt. Gewinner sind Konzepte der schnellen und bequemen Bedarfsdeckung wie auch solche, die immateriellen Mehrwert versprechen – ganz unabhängig vom Preis, aber immer eingebettet in das Spiel mit Emotionen und Überraschungen. In dieser von herben Umbrüchen gekennzeichneten Zeit schafft die soeben erschienene 6. Auflage der HypZert Studie „Bewertung von Einzelhandelsimmobilien“ Orientierung für Gutachter/innen, Sachverständige und an Immobilienwerten interessierten Dritten.

### Einzelhandel und Immobilie – eine Schicksalsgemeinschaft

Wie das gewandelte Konsumverhalten die Konzepte und Standorte des Einzelhandels verändert, verändert der Einzelhandel seine Ansprüche an die Immobilie und ihre Lage. Warenhäuser befinden sich am Ende eines bald vierzigjährigen, meist quälenden Anpassungs- und Schrumpfungsprozesses. Shoppingcenter hatten in den 10er-Jahren ihren Höhepunkt überschritten. Nicht erst seit Corona leiden auch Geschäftshäuser der Fußgängerzonen unter der Unlust der Verbraucherinnen und Verbraucher.

Zum Bild gehört aber auch, dass der Umsatz nicht aus dem Einzelhandel in andere Konsumgüter abgefließen ist, sondern sich vor allem in andere Betriebsformen und Standorte verlagert hat. Tatsächlich waren die 10er-Jahre für den Einzelhandel insgesamt eine „Goldene Dekade“. Niemals zuvor hat die Branche über solch einen langen Zeitraum überproportionale Zuwächse erwirtschaften können. Was in den zentralen Fashion-Standorten weniger konsumiert wurde, wurde durch das Geschäft in den dezentralen Fachmarkt- und Nahversorgungslagen sowie im Internethandel überkompensiert. Voraussetzung für verlässliche Mietzahlungen und stabile Werte: Die richtige Immobilie am richtigen Standort.

### Umsatzanteile im deutschen Einzelhandel in Mrd. Euro, 2003 - 2022



### Korrektur des Flächenüberhangs verläuft chaotisch

Während der Einzelhandel grundsätzlich flexibel auf neue Kundenwünsche antwortet, hatte die deutsche Immobilienwirtschaft vor allem durch neue Flächenangebote reagiert. Durch Umsatzverlagerungen in die Nahversorgung sowie in den Onlinehandel und beschleunigt durch die Lockdowns haben sich in den letzten Jahren erhebliche Flächenüberhänge in Innenstädten und Shoppingcentern aufgebaut. Waren die 10er-Jahre noch durch kollektive Expansion der Nonfood-Händler geprägt, scheinen die 20er-Jahre das Jahrzehnt des kollektiven Rückzugs zu werden. Restrukturierung und Umnutzung des Bestandes ist das Thema der nächsten 10 Jahre. ►

Der Abbau des Flächenüberhangs geschieht weder plan- noch gleichmäßig. Städte, Lagen und Immobilien sind zudem unterschiedlich betroffen. Architektonisch attraktive, kleinteilig strukturierte Stadtkerne können dank gastronomischer und kultureller Nutzungen die Passantenfrequenz halten, andere veröden auf breiter Front. Während die Angebote der „Mitte“ unter Druck stehen, steigen im Luxussegment sowie in der Nahversorgung Nachfrage und Mieten. So wird die Nahversorgungsimmoblie von Investoren als eigene Assetklasse angesehen; als größte Einzelkategorie in der Familie der Handelsimmobilien steht sie sowohl für die Hälfte des Einzelhandelsumsatzes als auch des Transaktionsvolumens, folgt eigenen Marktmechanismen, Kennzahlen, Standort- und Konzepttypologien.

### **Immobilienbewertung immer anspruchsvoller**

In diesem Umfeld wird die Immobilienbewertung immer anspruchsvoller. Die Qualität und Aussagekraft von Daten ist mehr denn je zu überprüfen. Durchschnittswerte verdecken nicht selten positive und negative Entwicklungen, die gleichzeitig verlaufen. Das spezifische Konzept, der genaue Standort oder andere Alleinstellungsmerkmale können gravierende Unterschiede in der Marktgängigkeit begründen. Aufwertung und Abwertung können deshalb dicht beieinander liegen. Die Ausdifferenzierung der Nutzerwünsche und die daran gekoppelte immer spezifischere Immobiliennachfrage ist letztlich Ausdruck des Transformationsprozesses in Wirtschaft und Gesellschaft.

Eine Bewertungsschablone „One-size-fits-all“ wird es deshalb auch künftig nicht geben. Vor diesem Hintergrund sind die fachlichen Beiträge der HypZert als führende Zertifizierungsstelle besonders wertvoll. In der 6. Neuauflage der Studie "Bewertung von Einzelhandelsimmobilien" stellen Anja Frankemölle (Helaba Gruppe), Manuel Jahn (Habona Invest Gruppe), Carolin Lutz-Herrmann (UniCredit Gruppe), Paul Mattes (LBBW-Gruppe) sowie Carsten Vogt (Nord/LB Gruppe) wieder ihre gebündelte Expertise zur Verfügung. □

### **Publikation**

HypZert Fachgruppe Einzelhandel (2023): Bewertung von Einzelhandelsimmobilien; 6. Auflage; HypZert GmbH (Hrsg.), Berlin, April 2023.

Verfügbar unter: <https://www.hypzert.de>

### **Über die HypZert und die Studie**

Die HypZert GmbH ist ein führendes Unternehmen für die Zertifizierung von Immobiliengutachter/innen. Die langjährige Berufserfahrung und das breite Fachwissen wird in den aktuell elf HypZert Fachgruppen gebündelt, die sich zu wichtigen Expertenforen in der Immobilienbranche entwickelt haben. Die Ergebnisse der Fachgruppenarbeit fließen in Studien ein und werden auf Expertenveranstaltungen präsentiert. Die Fachgruppe Einzelhandel beschäftigt sich seit Herbst 2006 mit der Bewertung von Handelsimmobilien aller Art und veröffentlichte 2007 ihre erste Studie "Bewertung von Einzelhandelsimmobilien", die seither fortlaufend aktualisiert und um neue Themen erweitert wird.