

Der deutsche Einzelhandel ist optimistisch in das Jahr 2008 gestartet. Diesen Optimismus nährte vor allem die gute Verfassung der gesamten Volkswirtschaft, die endlich auch die Binnennachfrage infizieren sollte. In 2009 wird das Fazit für 2008 jedoch konstatieren, dass

- die Inflationsängste den Verbraucher nach wie vor von den Kassen des Einzelhandels fernhielt,
- seit 1994 kein realer Umsatzzuwachs mehr erzielt werden konnte,
- und die mittelfristigen Perspektiven weiterhin ein schnelleres Flächen- als Umsatzwachstum erwarten lassen.

Auch der Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien musste erfahren, dass der Hysterie der Jahre 2005 bis 2007 Ernüchterung folgte mit deutlichen Abschlägen der Verkaufspreise für Handelsimmobilien auf allerdings nach wie vor hohem Niveau.

Dennoch bleibt der Markt für Einzelhandelsunternehmen und Einzelhandelsimmobilien sehr dynamisch. Entwicklungen finden ausschließlich im Verdrängungswettbewerb statt. Gute Konzepte verdrängen schlechte Konzepte und gute Standorte verdrängen schlechte Standorte. Neue Geschäftsmodelle wie das e-commerce wachsen dynamisch, alte Geschäftsmodelle wie Kauf- und Warenhäuser verlieren weiter Marktanteile. Die Branchenexperten der BBE-Handelsberatung betrachten diese Entwicklung aus der Perspektive des Handelsmanagements und die Immobilienexperten der Tochtergesellschaft IPH Handelsimmobilien aus der Perspektive der Investoren und Eigentümer von

Handelsimmobilien. Die Erfahrung in diesem Segment attestieren den Fachmärkten eine robuste Wettbewerbsfähigkeit und eine deutlich über dem Gesamtmarkt liegende Entwicklung. Auch Immobilieninvestments in Fachmärkte nehmen nach wie vor einen großen Anteil an den Gesamtinvestitionen in Einzelhandelsimmobilien ein. Dennoch determinieren auch in diesem Segment Sättigungstendenzen auf der einen Seite und Genehmigungsrestriktionen auf der anderen Seite das Wachstum. Auch Verbraucherpräferenzen bei Einkauf und Standortwahl sowie städtebauliche Ziele von Kommunen beeinflussen die weitere Entwicklung von Fachmärkten.

Die Vielschichtigkeit dieser Einflussfaktoren bildet den inhaltlichen Rahmen für den vorliegenden Fachmarktatlas. Er soll Strukturen, Konzepte, Standortprofile, rechtliche und architektonische Rahmenbedingungen analysieren sowie Trends aufzeigen, die eine solide Grundlage für die Bewertung von Investments in Fachmarktimmobilien und Fachmarktkonzepte bilden soll.



Joachim Stumpf, Geschäftsführung
BBE-Handelsberatung GmbH und IPH Immobilien +
Projektentwicklung für Handel und Gewerbe GmbH,
München