



Instant Delivery wird für den Einzelhandel zur Herausforderung.

## Einzelhandel und Logistik im Jahr 2030

**Im Wunsch nach „Instant Delivery“ liegt eine der Kernherausforderungen für den Einzelhandel.**

**Dabei spielt auch die Logistik eine entscheidende Rolle. Wie soll dem Wunsch nach sofortiger Lieferung entsprochen werden, ohne die teils angespannte Verkehrssituation in den Städten weiter zu belasten? Die Publikation „Retail meets Logistics 2030“ des ZIA widmet sich diesem Spannungsfeld.**

Aus Sicht von Iris Schöberl, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Handel, kann der stationäre Einzelhandel durch Click & Collect – in Verbindung mit bestimmten Dienstleistungen – die Kundenbindung wieder stärken und intensivieren. Denn vor dem Hintergrund der Herausforderungen in der City- und Zustelllogistik werden Geschäfte in den Innenstadtlagen künftig eine noch wichtigere Rolle spielen als ohnehin schon. „In der City-Logistik beziehungsweise der Zustellung auf der letzten Meile geht es nicht nur um neue technologische Lösungen wie fahrerlose Elektro-Lkw, eine digitale Erfassung der Transportdaten oder die intelligente Vernetzung vom Versender bis zum Empfänger“, so Schöberl. „Wichtig ist letztlich auch die Paketflut und die damit verbundene Reduktion von Individualzustellungen. Die Anlieferungen bis vor die Haustür dürfte ein Premiumservice werden, für den Kunden künftig zusätzlich zahlen müssen. Wer das nicht will, holt seine Waren in Läden oder Abholstationen ab.“

Auch Dr. Thomas Steinmüller, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien, sieht eine sich ändernde Rolle des stationären Einzelhandels. Dieser müsse sich vom tradierten Push-Prinzip – also Waren optimiert einzukaufen und dann den Kunden zu verkaufen – zum Pull-Prinzip weiterentwickeln – der Kunde wünscht und der Handel liefert. „Anders als der Handel agieren die Unternehmen der Digital-ära, indem sie Kunden echte Erleichterungen zukommen lassen wollen, koste es, was es wolle – weil sie verstanden haben, dass die Daten eine kostenkompensierende Größe darstellen“, schreibt Steinmüller. Dies erfordere völlig neue logistische Abläufe, auf die die Immobilienwirtschaft reagieren müsse. Dabei brauche es nicht nur

kundenzugängliche Ladenlokale mit Lagermöglichkeiten, sondern unter anderem auch botenzugängliche Lagerräume.

Shoppingcenter können sich nach Ansicht von Klaus Striebich, ehemaliger Vorsitzender des Vorstandes beim German Council of Shopping Centers und Geschäftsführer von RaRE Advise – Retail and Real Estate, bis zum Jahr 2030 als wichtiger Logistikpartner etablieren. „Microhubs etwa können in jedem Shoppingcenter nicht nur ein Teil des Services sein, sie können auch für weitere Frequenzen sorgen und das Center als wichtigen Baustein in der ‚letzte Meile‘ fest verankern“, so Striebich. Damit Shoppingcenter ihre Eigenschaft als lebendiger Marktplatz behalten, brauche es allerdings auch passende politische Voraussetzungen. Dafür bedürfe es Anpassungen in der Gesetzgebung (vor allem im Bereich der Öffnungszeiten) und einer deutlichen Verschlinkung der bestehenden Vorschriften zur Beschleunigung der Verfahren etwa im Bereich der Sortiments- und Nutzungsrestriktionen und der Schaffung von Baurecht.

Für Raimund Paetzmann, stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Logistikimmobilien, verwischen bis zum Jahr 2030 die Grenzen zwischen Off- und Onlineshopping oder werden sich gar ganz auflösen. „Man wird nicht mehr klar definieren können, ob es sich um einen Online- oder einen stationären Kauf handelt“, schreibt Paetzmann. Zukünftig werde dabei nicht nur für die Generation der Digital Natives die sogenannte „instant gratification“ und damit die sofortige Verfügbarkeit und Lieferung entscheidend sein. Dies stelle die Lieferketten zwar vor enorme Herausforderungen, die aber durch Digitalisierung und Sensorik gemeistert würden. ■

## Mattners Standpunkt

### Bauoffensive 2019? Weit entfernt!

Vor knapp einem Monat haben wir das Frühjahrsgutachten 2019 in Berlin an die Bundesregierung übergeben. Spätestens mit diesem Gutachten und den dort analysierten steigenden Kauf- und Mietpreisen sollte nun auch dem letzten Politiker klar sein: Viele Städte in Deutschland leiden unter den angespannten Immobilienmärkten. 48 von 68 kreisfreien Großstädten weisen einen dramatischen Wohnraumangel auf. 35 Städte melden eine akute Not an Büroflächen und es drohen Unternehmensabwanderungen. Und selbst im Logistiksegment liegt die Nachfrage mittlerweile über dem Angebot. Und das alles vor dem Hintergrund der immensen Herausforderungen in der Arbeitswelt durch die Digitalisierung und dem wachsenden Bedarf an Lösungen für die City-Logistik.

Der Neubau wird in Deutschland völlig vernachlässigt. Stattdessen diskutiert man über Enteignungen, eine Verschärfung des Mietrechts, eine Verkomplizierung des Grundsteuermodells verbunden mit einem Verbot der Umlagefähigkeit und zieht willkürlich Vorkaufsrechte bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien.

Wann wird verstanden, dass wir Entlastungen schaffen müssen? Wann wird verstanden, dass das Baukindergeld und die Sonder-AfA preistreibend wirken? Wann wird verstanden, dass die Mietpreisbremse nicht zu einer Entspannung der Märkte führt? Entlastung geschieht nur, wenn Flächen mobilisiert, mehr Bauland bereitgestellt und Planungs- und Baugenehmigungsverfahren beschleunigt und vereinfacht werden. In Verbindung mit marktgerechten Anreizen – etwa die Erhöhung der linearen AfA, die steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung oder auch die Senkung der Grunderwerbsteuer – wären dies die geeigneten Maßnahmen für eine wirkliche Bauoffensive 2019. Davon sind wir allerdings aktuell leider weit entfernt.

Herzlichst, Ihr



Dr. Andreas Mattner, Präsident

#### Kontakt:

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.  
Leipziger Platz 9, 10117 Berlin  
Vereinsregister-Nummer:  
VR 25863 B – Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
Telefon 030 / 20 21 585 - 0,  
Fax 030 / 20 21 585 - 29  
info@zia-deutschland.de  
www.zia-deutschland.de



## Nachgefragt bei ...

... Dr. Hans Volkert Volckens,  
Vorsitzender des ZIA-Ausschusses  
Steuerrecht.



Foto: ZIA

**Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat gemeinsam mit seinen Länderkollegen ein Eckpunktepapier zur Reform der Grundsteuer vorgelegt.**

#### Wie fällt Ihr Fazit aus?

Das Motto dieses Papiers scheint zu sein: Warum einfach, wenn es auch kompliziert geht? Die geplante Einbeziehung von Durchschnittsmieten und Grundstückswerten in die Neuberechnung der Grundsteuer ist weit entfernt von einem wertunabhängigen Flächenmodell und bringt einen hohen Verwaltungsaufwand für die Finanzverwaltungen und Unternehmen mit sich. Mit der Berücksichtigung des Baujahrs geht darüber hinaus eine systematische Benachteiligung des politisch gewünschten und dringend notwendigen Neubaus einher. Letztlich kann dieses Papier nur ein Anfang und keine Lösung sein, denn wir brauchen ein einfaches, verfassungskonformes und aufkommensneutrales Modell. Eine solche wertabhängige Grundsteuer macht es dagegen kompliziert, teuer und aufwendig.

#### Auch die Grundsteuer C wird im Eckpunktepapier behandelt ...

Die Pläne zur Wiedereinführung einer solchen Steuer können wir nicht nachvollziehen. Die Grundsteuer C hat bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass sie nicht zielführend ist, sondern sogar eine gegenteilige Wirkung erzielt. Denn im Ergebnis hatte sich das Grundstücksangebot entgegen den Erwartungen nicht vergrößert und der Markt der Grundstücksspekulanten erlebte einen unerwünschten Boom. Um Bauland zu mobilisieren, müssen wir über andere Maßnahmen diskutieren, die außerhalb des Steuerrechts liegen. ■

## Termine:

- 12. bis 15. Februar 2019, Cannes (Frankreich)  
MIPIM mit ZIA-Roadshow an den Ständen von Berlin, Hamburg und München
- 20. März 2019, Frankfurt am Main  
Perspektiven des Immobilienmarktes in der Rhein-Main-Region 2019 (ZIA-Region Mitte)
- 21. März 2019, Berlin  
Tag der Büroimmobilie
- 11. April 2019, Berlin  
Design & Build Konferenz Deutschland

Alle Termine des ZIA unter:  
[www.zia-deutschland.de/termine/](http://www.zia-deutschland.de/termine/)