

TAG DER HANDELSIMMOBILIE: UNSERE INNENSTÄDTE **ZUKUNFT – NUTZER – VIELFALT**



DER INNENSTADT-HANDEL NIEDERGANG ODER AUFBRUCH NACH DER PANDEMIE?

21. September 2021



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

DER INNENSTADT-HANDEL

NIEDERGANG ODER AUFBRUCH NACH DER PANDEMIE ?

1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL? VERMIETUNGEN – PASSANTENFREQUENZEN – MIETEN

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT TRENDS – NUTZER – ENTSCHEIDER

3. AUSBLICK

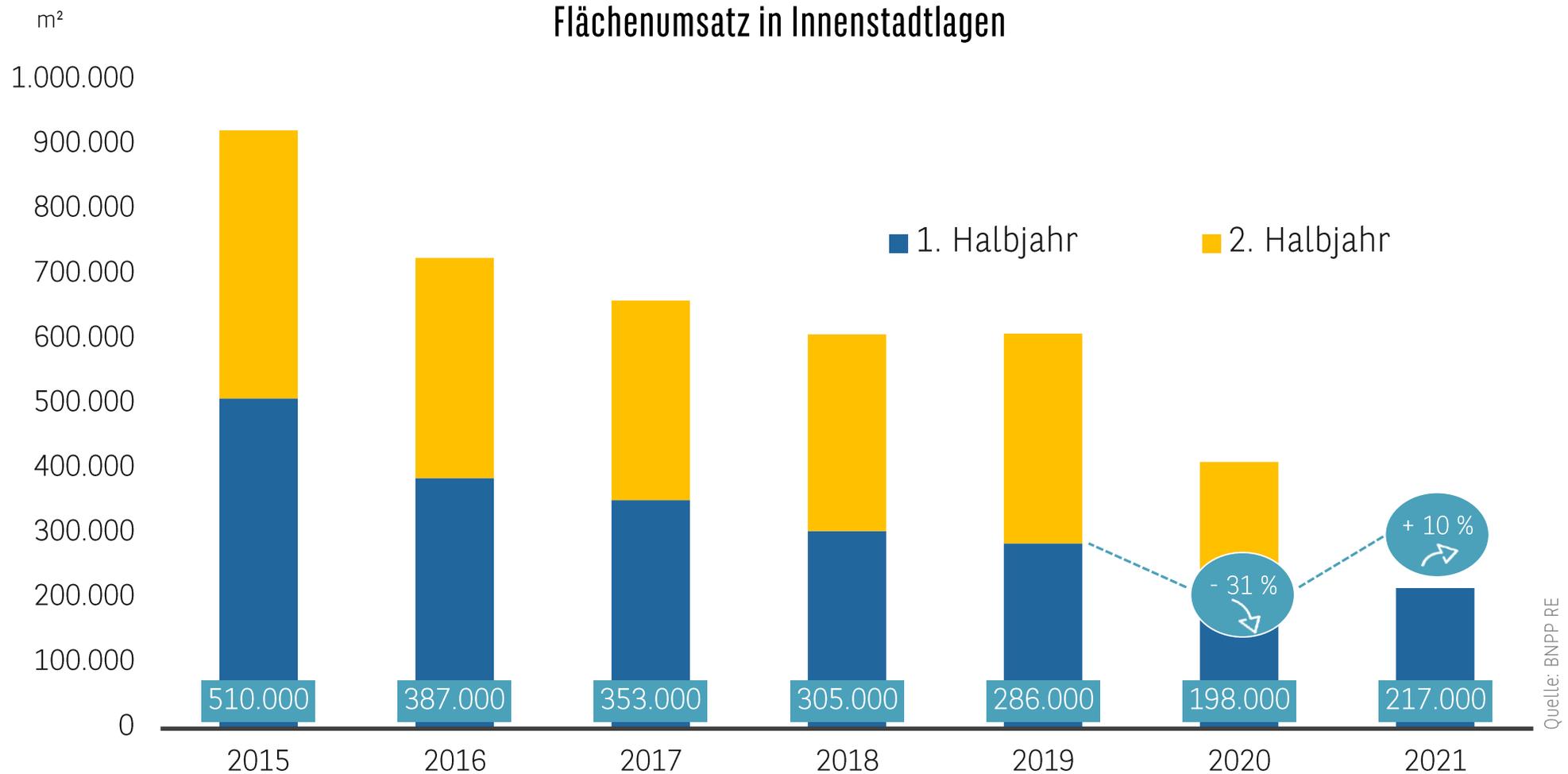
1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

VERMIETUNGEN – PASSANTEN – MIETEN



1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

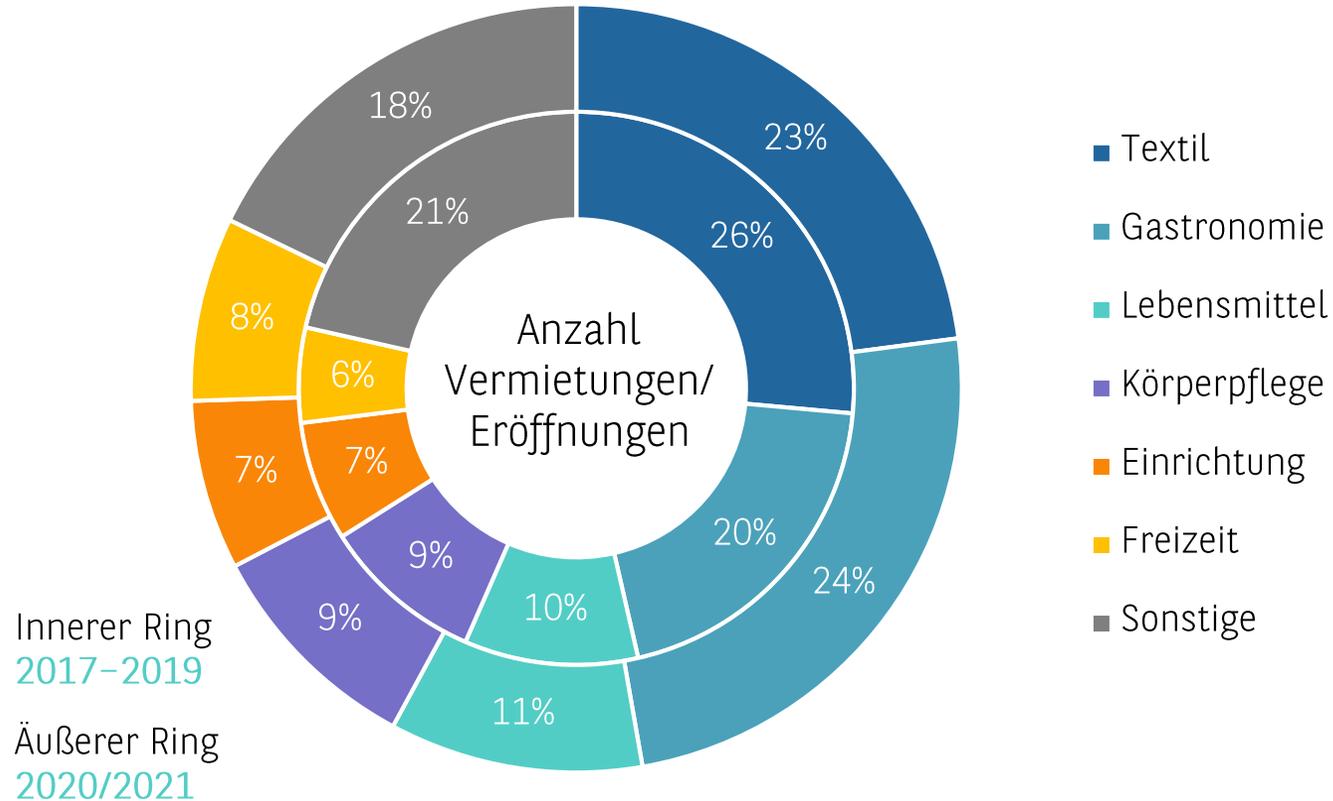
NOCH KEINE TRENDUMKEHR, ABER AUFBRUCHSSTIMMUNG AUF DEM VERMIETUNGSMARKT



1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

OB VOR, WÄHREND ODER NACH CORONA: FASHION, GASTRO & FOOD DAS DOMINIERENDE DREIGESPANN DER RETAIL-LANDSCHAFT

Anteil der Branchen an den Vermietungen im Vergleich (Citylagen Deutschland)

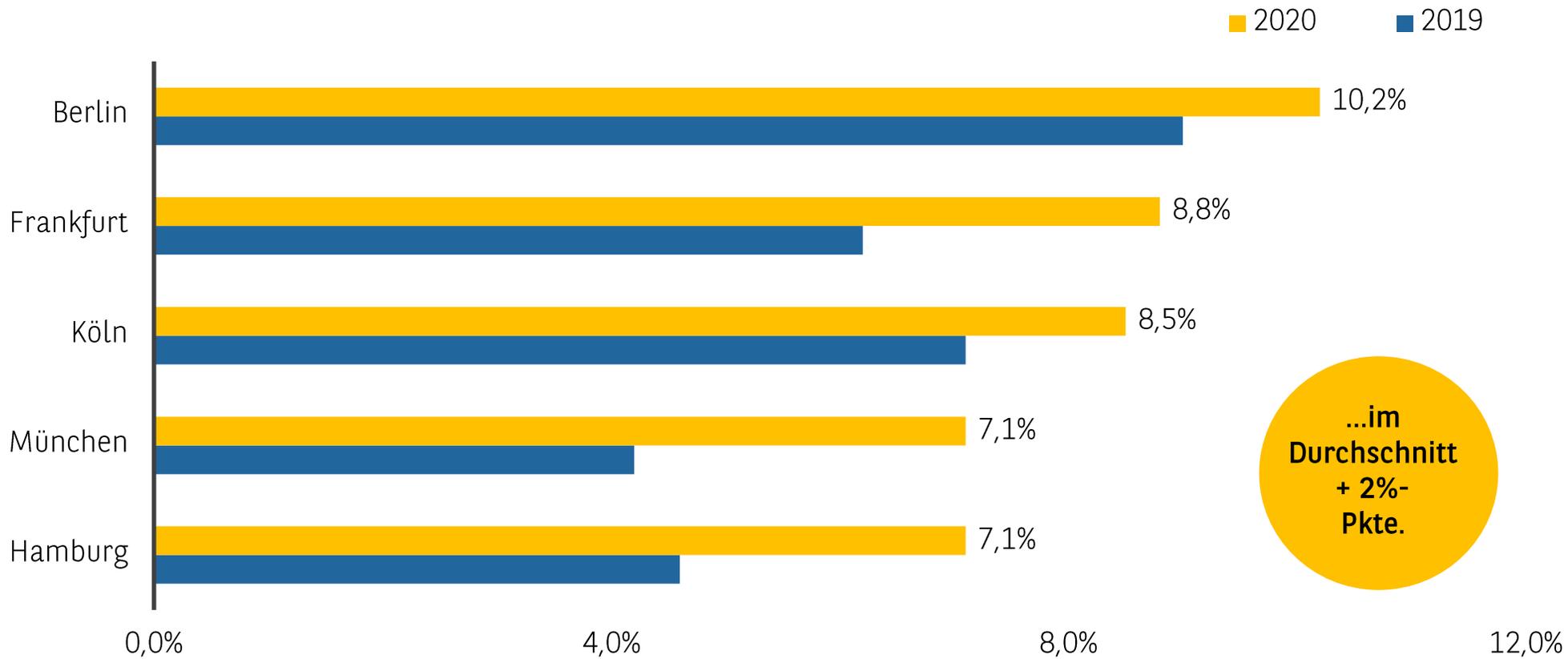


Quelle: BNPP RE

1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

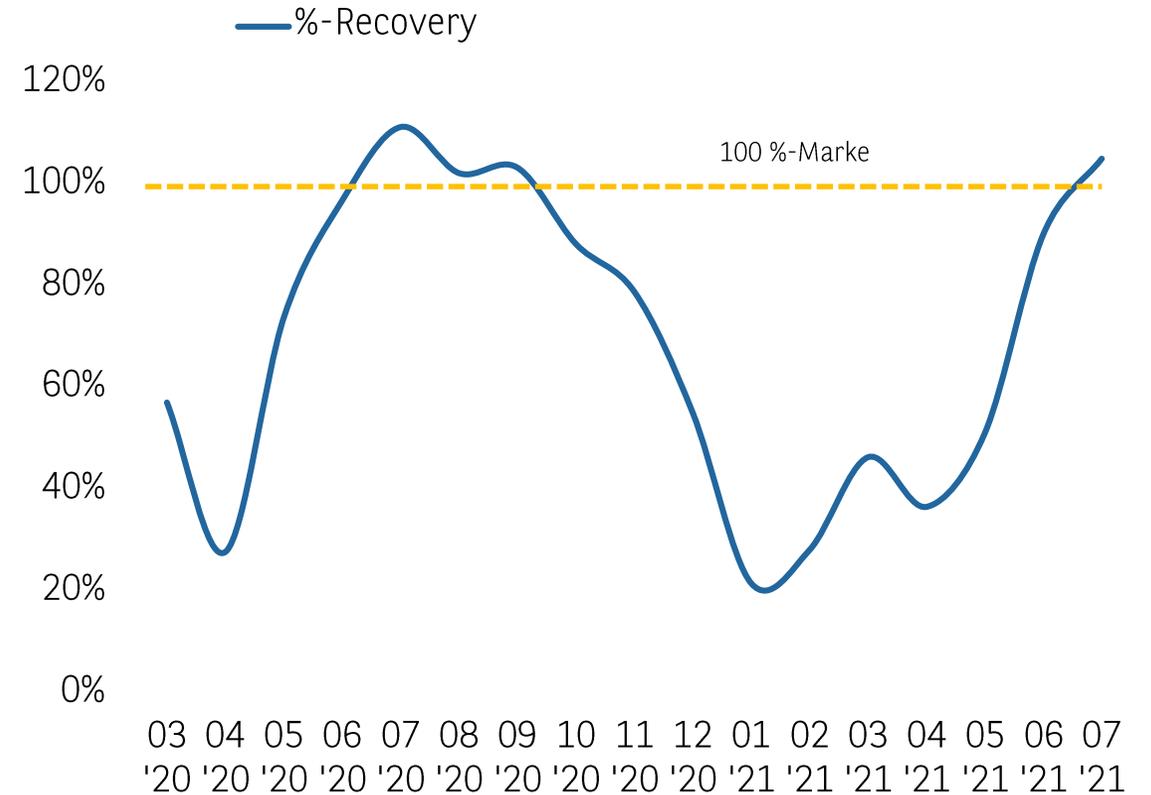
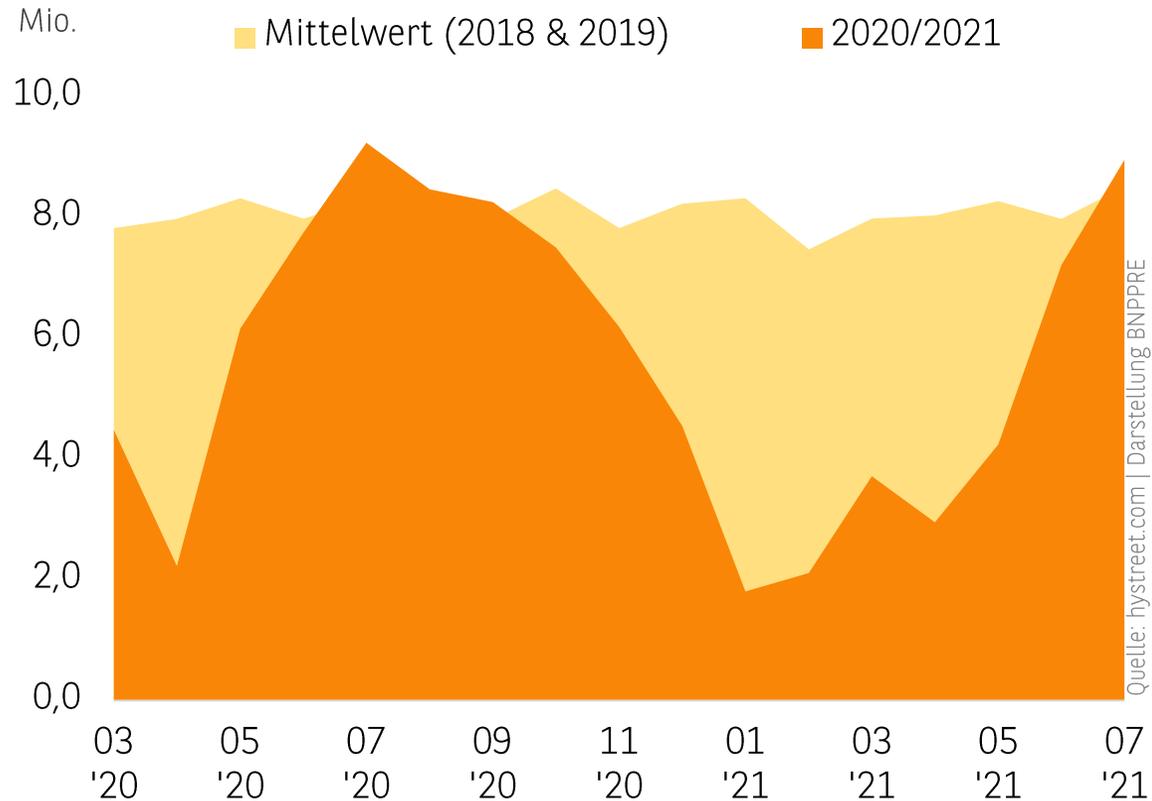
STEIGENDER LEERSTAND - IM GRENZBEREICH ZWISCHEN CHANCEN UND RISIKEN FÜR EIGENTÜMER UND EINKAUFSTRASSEN

Leerstandsdaten



1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

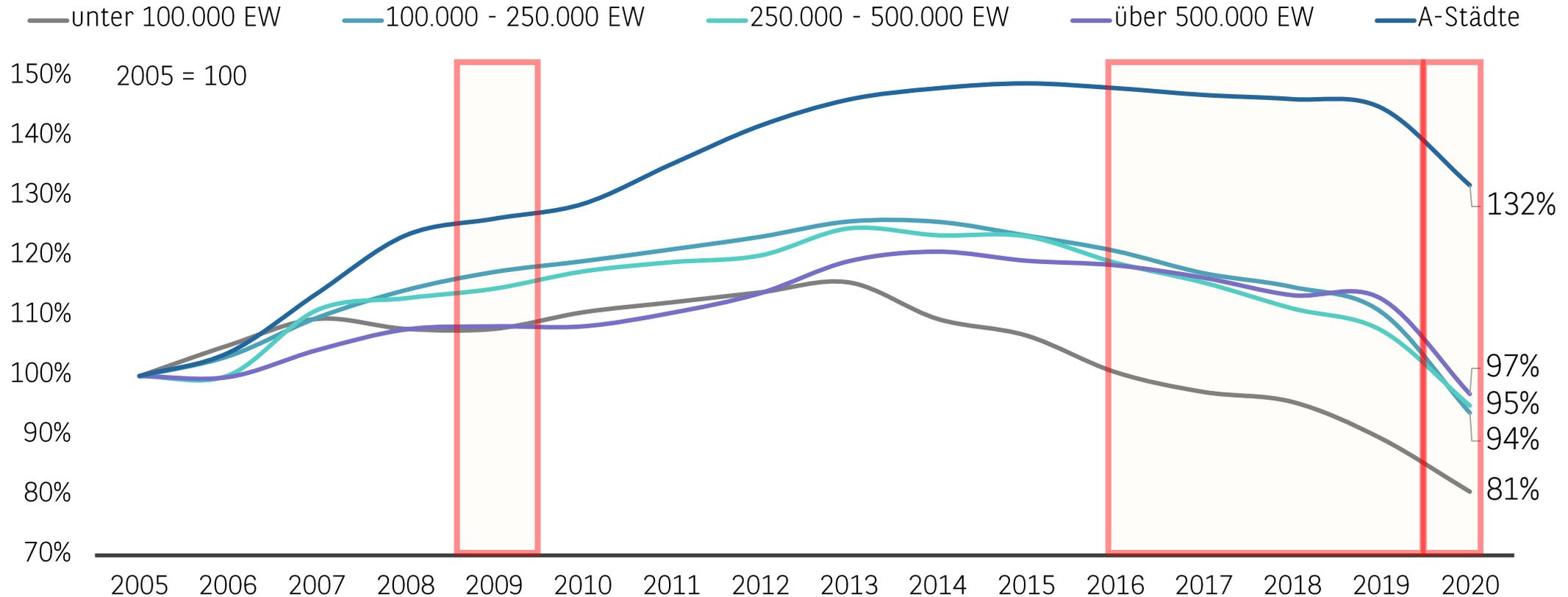
DIE „ERHOLUNGSKURVE“ DER FREQUENZEN - DIE PASSANTEN KEHREN ZURÜCK IN DIE INNENSTÄDTE



Passanten A-Städte (jeweils Top-Lage)

1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN - COVID-19 ALS BESCHLEUNIGER, NICHT ABER ALS AUSLÖSER DES TRENDS



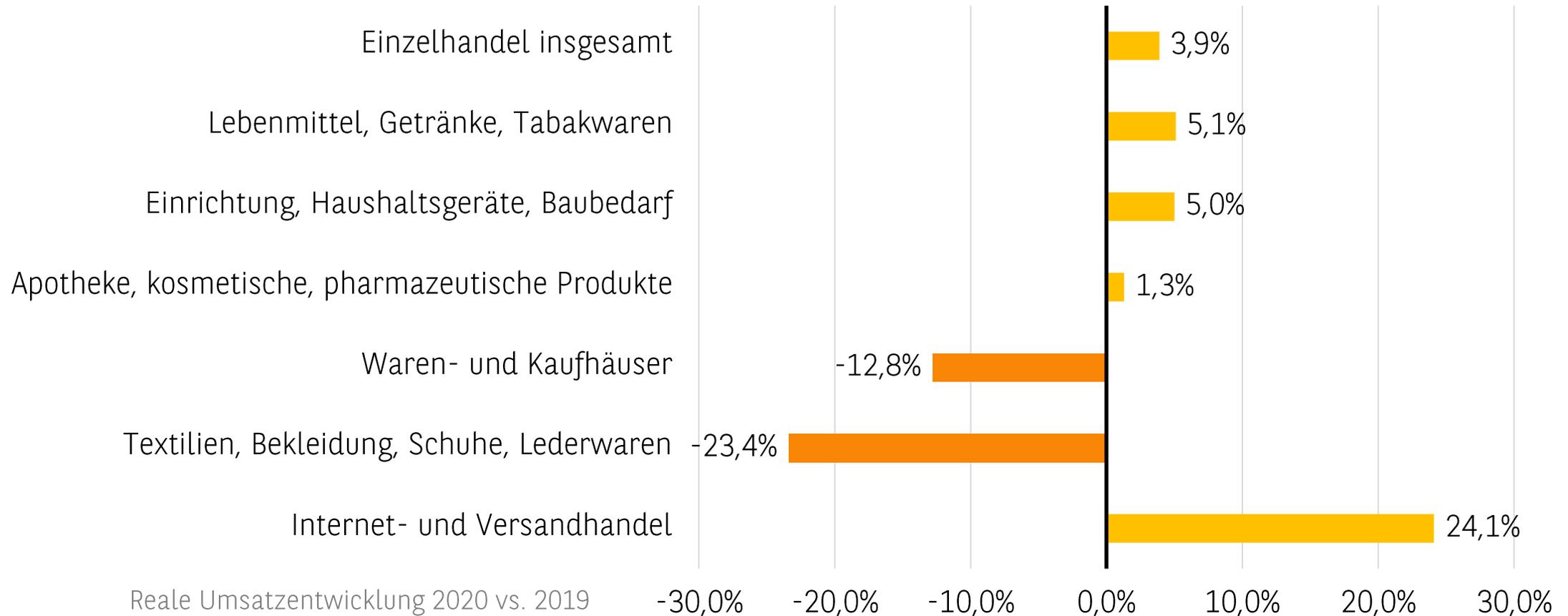
Finanz-
marktkrise

E-Commerce: 50-Mrd.-€-Marke
überschritten
Covid-19

Quelle: BNPP RE | insgesamt 64 Städte

1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

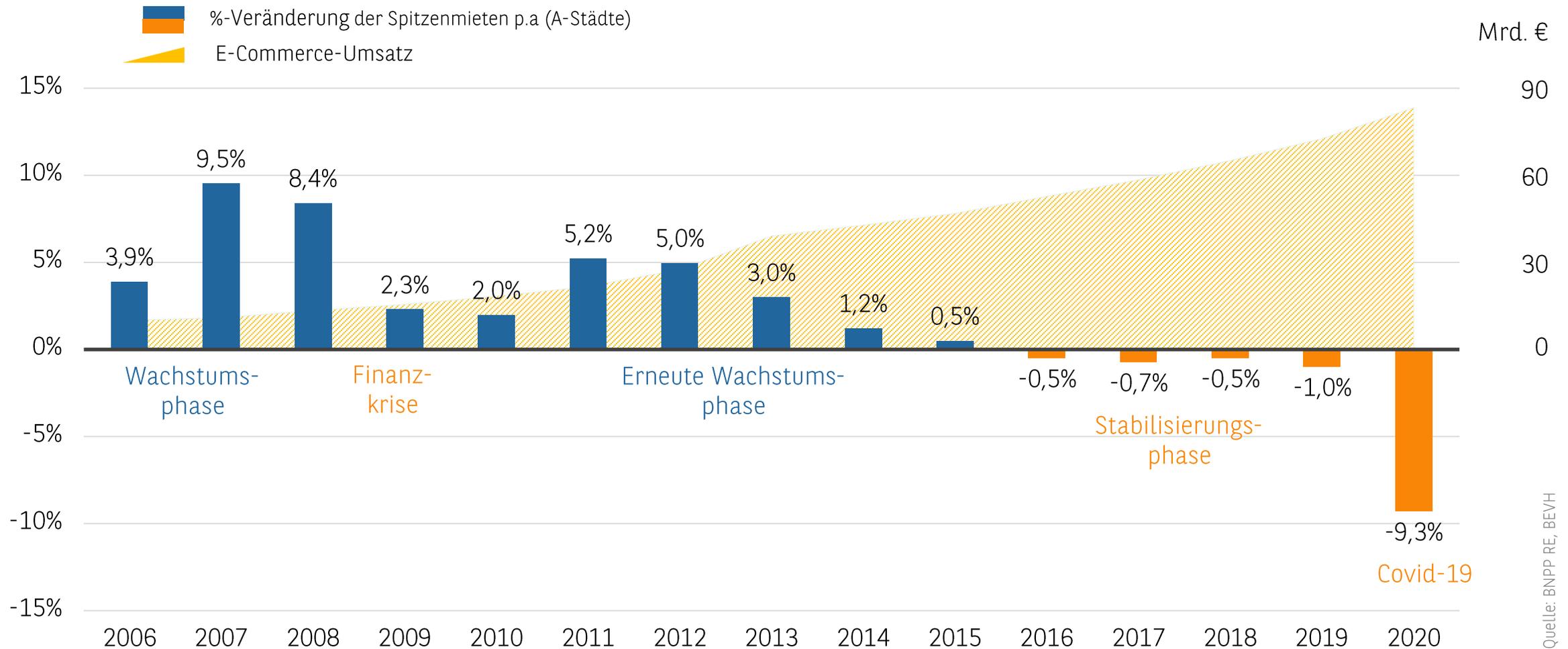
UMSATZENTWICKLUNG HINKT NOCH HINTERHER – EHEMALIGE NIVEAUS WERDEN OFT NICHT MEHR ERREICHT



Quelle: Statistisches Bundesamt

1. WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN - COVID-19 ALS BESCHLEUNIGER, NICHT ABER ALS AUSLÖSER DES TRENDS



Quelle: BNPP RE, BEVH

WIE AGIERT DER HANDEL AKTUELL ?

1. Die Zeiten der breiten Expansion sind vorbei
2. Standorte werden sehr selektiv geprüft
3. Standortkonsolidierung auf breiter Front
4. Nachfrageüberhänge sind verschwunden; Leerstand macht sich breit
5. Aus dem Vermietermarkt der 1A-Lagen ist ein Mietermarkt geworden
6. Formate verändern sich; Vielfalt steigt wieder; Kampf um die besten Konzepte
7. Flächenbedarfe gehen quantitativ deutlich zurück
8. Mehrgeschossige Verkaufsflächen verlieren
9. Langfristige Verträge werden selten; Flexibilität und Incentives werden von Vermietern meist erwartet
10. Mieten gehen deutlich zurück; Umsatzmieten gewinnen an Bedeutung
11. Risikobeteiligung der Vermieter
12. Standortattraktivität der Innenstadt (und der Center) muss gesichert sein

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

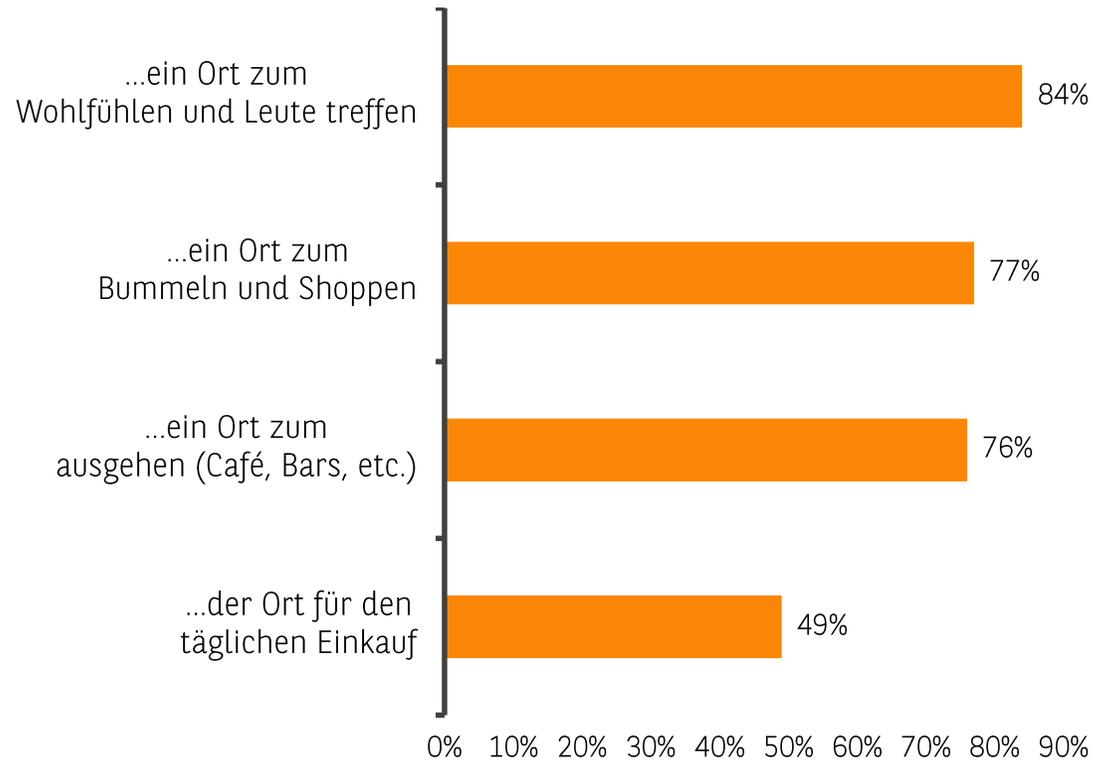
TRENDS – NUTZER – ENTSCHEIDER



2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

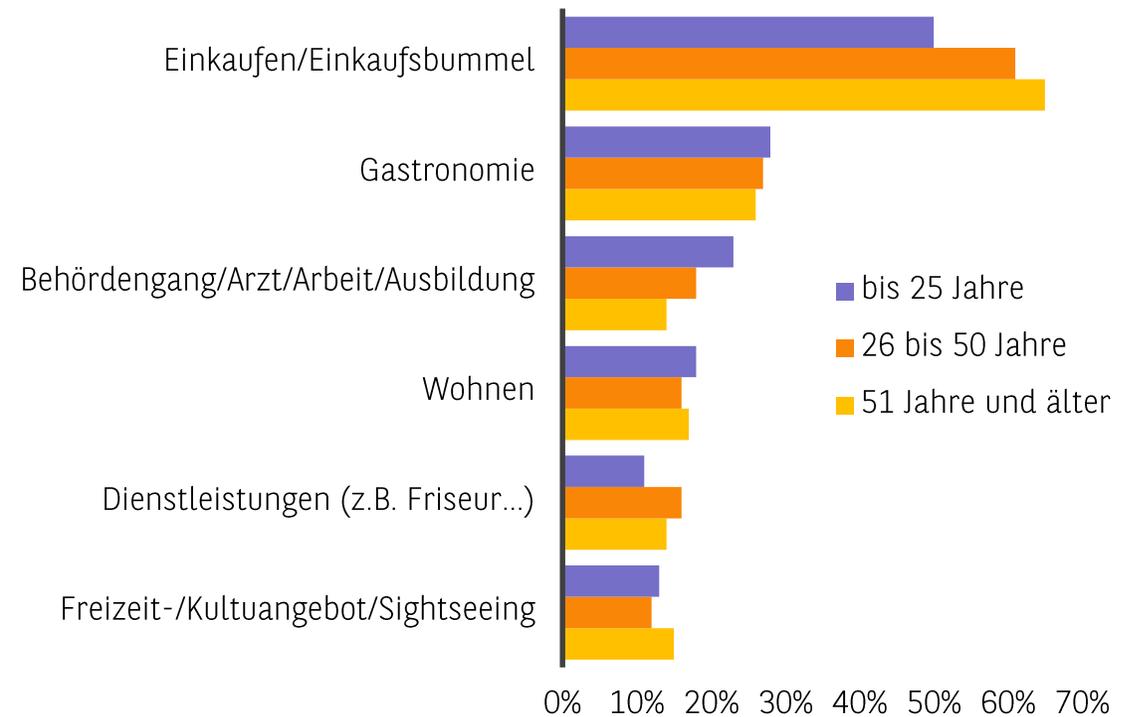
DIE FUNKTION DER INNENSTADT ALS SOZIALER HUB (?!)

1. Die Innenstadt ist für mich ...



Quelle: IFH Köln – Vitale Innenstadt 2020/2021

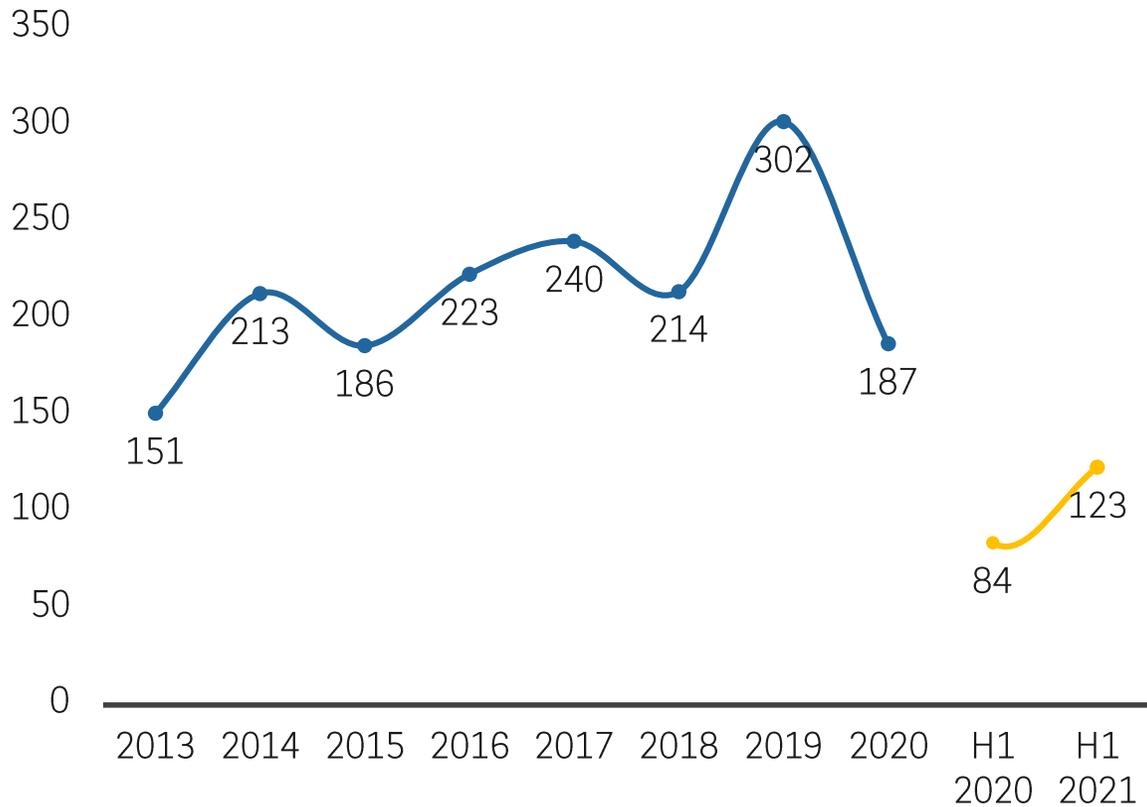
2. Warum sind Sie heute in der Innenstadt?



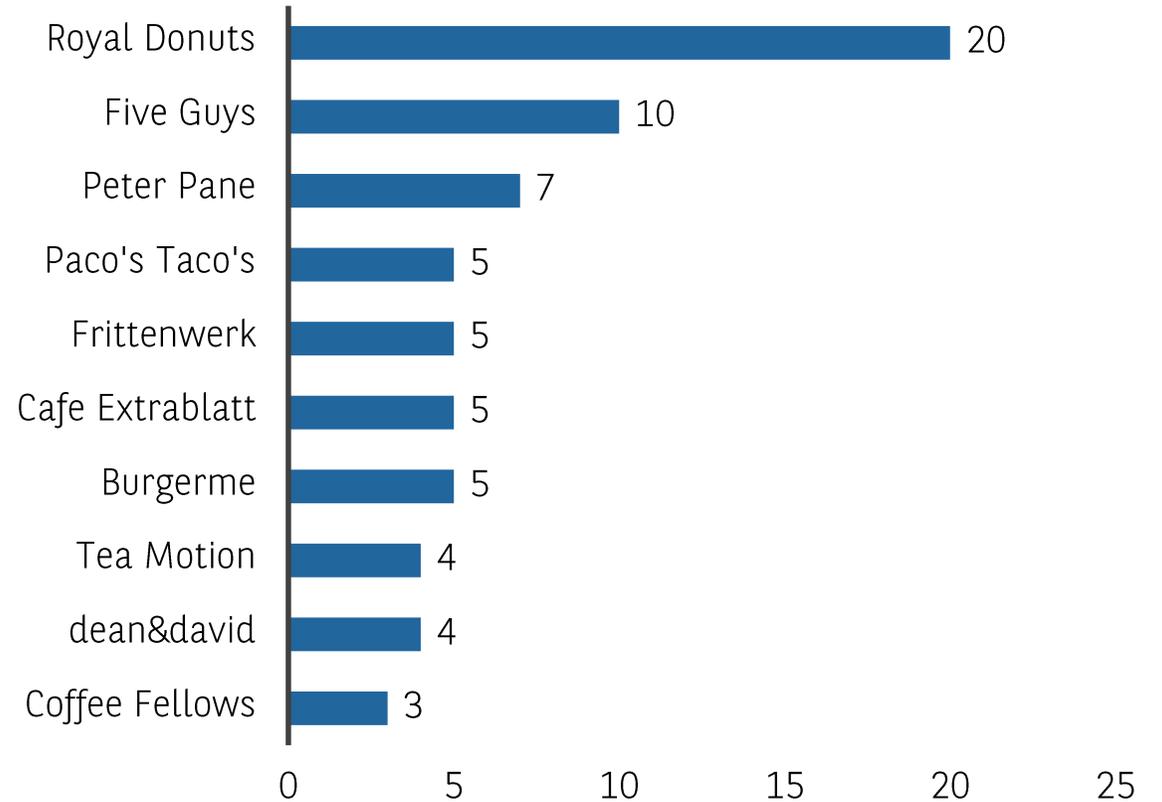
2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

GASTRONOMEN NACH DEM LOCKDOWN WIEDER AUF DEM VORMARSCH

Vermietungen/Eröffnungen (Gastronomie)



Expansivste Akteure: Vermietungen/Eröffnungen seit 2020

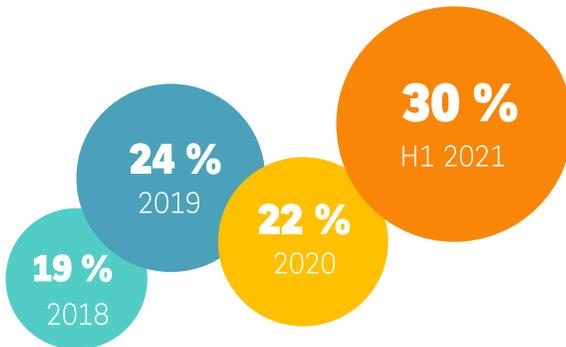


2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

VON TAKE-AWAY ÜBER DELIVERY BIS HIN ZUR ERLEBNISGASTRONOMIE: KONZEPTE SO VIELFÄLTIG WIE IHRE AKTEURE

MARKTANTEILE

(ABSCHLÜSSE IN DEUTSCHEN CITYLAGEN)



Vom Take-Away-Trend profitieren: Donutkette **Royal Donuts** als expansivstes Gastro-Format



Peter Pane verdichtet sein Filialnetz und ergänzt eigenes Konzept um Lieferformat „Peter bringt’s“



Five Guys in Köln inzwischen bereits mit zweiter Filiale (eh. Vapiano)



Socializing in der Innenstadt: Coffeshops wie **Coffee fellows** oder **Cafe Extrablatt** weiter expansiv



...jedoch nicht nur Schlagzeilen durch Eröffnungen: Biomarkt folgt auf **Vapiano** an der Hamburger Rothenbaumchausse

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

GROSSE VIELFALT IN PUNCTO BRANCHEN, GRÖßENKLASSEN & STÄDTEKATEGORIEN BEI DER NACHVERMIETUNG EH. GALERIA-OBJEKTE



DÜSSELDORF

ZWEIRAD STADLER
AM WEHRHAHN
CA. 8.500 M²



BREMEN

OPTI WOHNWELT
PAPENSTRASSE
CA. 15.500 M²



NORDERSTEDT

RUSTA
DE-GASPERI-PASSAGE
CA. 3.000 M²

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

GEWINNER IN DER KRISE: LEBENSMITTLER IN TOP-LAGEN UND ALS BELIEBTER EINZELHANDELSBAUSTEIN IN MIXED-USE-OBJEKTEN



HAMBURG

EDEKA
SPITALER STR.
CA. 1.200 M²



BERLIN

REWE
FÜRST (KUDAMM)
CA. 2.000 M²



STUTTGART

ALDI
KÖNIGSTRASSE
CA. 2.500 M²

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

TEXTILKAUFHÄUSER WIE P&C, SINN ODER BREUNINGER REAGIEREN MIT TEMP. OUTLETS AUF CORONABEDINGTE WARENÜBERHÄNGE



BERLIN
P&C
SCHLOSSSTRASSE
CA. 1.600 M²



FRANKFURT
P&C
NORDWESTZENTRUM
CA. 2.800 M²



DORTMUND
SINN
WESTENHELLWEG
CA. 4.500 M²

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

DIE TO-DO-LISTE FÜR KOMMUNEN, BUND & LÄNDER - ZENTREN ENTWICKELN & BELEBEN

Identifikations-
orte

Herausforderung
Handel

Zentren &
Coronakrise

Neue
Komplexität

Nutzungs-
mix

Finanzen,
Gesetze,
Know How

Multi-
funktionalität

Instrumente
neu ausrichten

Aufenthalts-
qualität

Multi-
modalität

2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT – SHOPPING-CENTER

GROSSE BANDBREITE AN NUTZUNGSBAUSTEINEN FÜR SYNERGIEEFFEKTE ZUR STEIGERUNG DER PASSANTENFREQUENZEN

Co-Living/Mikro-/Boxhotels

Beispiel
Boxhotels



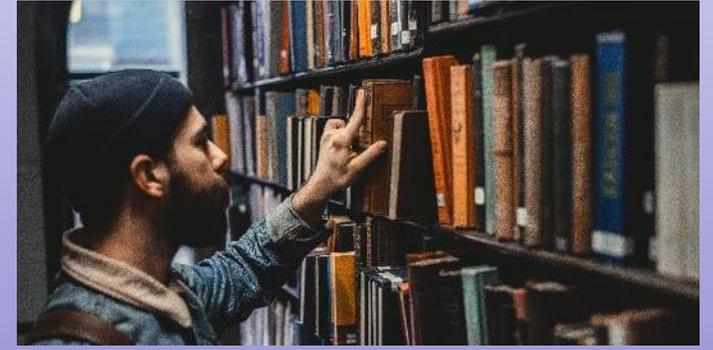
Health & Wellbeing

Beispiel Forum City Mühlheim –
Forum Medikum ab 2023



Community Spaces

Service points, Bibliotheken,
multif. Räume



2. ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT – SHOPPING-CENTER

GROSSE BANDBREITE AN NUTZUNGSBAUSTEINEN FÜR SYNERGIEEFFEKTE ZUR STEIGERUNG DER PASSANTENFREQUENZEN

Citylogistik

Prime Now Lager
Beispiel Berlin/München



Pop-Up-Gastro/Open-Kitchen/ Casual-Dining/Markthallen

Casual-Dining/Markthallen
Beispiel Eataly München



Entertainment & Leisure:

Gaming, Augmented Reality

Beispiel LvL World of Gaming Berlin



ZUKUNFTSAUFGABE VITALE INNENSTADT

- 1.** Der Handel wird es nicht allein richten, im Gegenteil!
- 2.** Der Handel sorgt nicht mehr allein für Frequenz und Attraktivität
- 3.** Sinkende Mieten eröffnen neue Spielräume und Chancen für mehr Vielfalt und Individualität
- 4.** Frequenzerzeugende Nutzungen gehören in die Innenstadt zur Revitalisierung
- 5.** Flächenangebote z.T. nicht mehr nachfragegerecht (Größen, Geschossigkeit, Erscheinungsbild)
- 6.** Eigentümer und Finanzierer stehen vor enormen Herausforderungen (sinkende Mieten; Investitionsbedarf)
- 7.** Stadtverwaltung und Stadtplanung sind ebenfalls gefordert
- 8.** Innerstädtische Shopping-Center sollten bei der Revitalisierung vorangehen, um Ihrer Ankerfunktion gerecht werden zu können

DIE ZUKUNFT DES INNENSTADT-HANDELS ...

... WORK IN PROGRESS

AUSBLICK



DIE ZUKUNFT DES INNENSTADTHANDELS: AUSBLICK

- 1.** Der stationäre Einzelhandel steht vor enormen Herausforderungen
- 2.** Weitere Konsolidierung im Wettbewerb mit dem Online-Handel zu erwarten
- 3.** Mieter- statt Vermietermarkt
- 4.** Aufbruch zu verspüren; Chancen für innovative Konzepte und mehr Vielfalt in den 1A-Lagen
- 5.** Für eine vitale Innenstadt sind besondere Anstrengungen erforderlich
- 6.** Den innerstädtischen Shopping-Centern kommt eine Leitfunktion im Strukturwandel zu
- 7.** Konversion und Rückbau von Einzelhandelsflächen zugunsten einer neuen Mischnutzung
- 8.** Neue Anziehungspunkte, eine höhere Aufenthaltsqualität in den Innenstädten stützt Frequenzen
- 9.** Neue Chancen für Umsatzentwicklung und Mietertrag

NOCH FRAGEN?



ANDREAS VÖLKER

Managing Director

BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Goetheplatz 4 - 60311 Frankfurt am Main
Telefon: +49 (0)69-298 99-450
Mobil: +49 (0)172-774 71 46
E-Mail: andreas.voelker@bnpparibas.com



Unsere aktuellen Marktberichte finden Sie unter:
www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte

