Cities | Center | Developments

Handelsimmobilien Report

Nr. 367 vom 25.03.2022
Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

Liebe Leser,

nach einer Inflationsrate von 5,8% für die Euro-Zone im Februar hat die europäische Statistikbehörde Eurostat die Zahl nochmals auf 5,9% nach oben korrigiert. Dass die Inflationsrate nach den Preissprüngen im März noch höher ausfallen wird, dürfte inzwischen klar sein. Selbst die Ökonomen der Europäischen Zentralbank (EZB) halten eine Inflationsrate von 7,1% im gesamten Jahr 2022 nun für möglich.

Ob **EZB-Präsidentin Christine Lagarde** mit ihrer Einschätzung richtig liegt, dass die durch die Pandemie und den Krieg in der Ukraine explodierenden Energiepreise primär für die Inflation verantwortlich sind, ist aber fraglich. Und auch die Einschätzung von **EZB-Chefvolkswirt Philip Lane**, dass sich die Inflationsrate im Laufe der Zeit wieder bei der Zielmarke der Notenbank von 2% einpendeln wird, steht auf sehr wackeligen Füßen.

Bei ihrer Fixierung auf die Krisen-bedingten Störungen von Lieferketten und der Verknappung von Energie- und Rohstoffen übersieht die Europäische Zentralbank, dass diese gravierenden konjunkturellen Verwerfungen nachhaltige strukturelle Veränderungen in den globalisierten Produktions- und Lieferprozessen nach sich ziehen. Und sie verkennt, dass die reibungslos funktionierende Globalisierung ein maßgeblicher Grund für die extrem niedrigen Inflationsraten der vergangenen Jahrzehnte war.

Doch die Lieferengpässe durch Pandemie und Ukraine-Krieg – die Ukraine und Russland liefern nicht nur Energie und Weizen, sondern auch Stahl – zwingen den Westen, Produktionen in die teureren Heimatregionen zurückzuholen und neue – womöglich teurere – Rohstofflieferanten zu gewinnen. Zudem verhindert Chinas Strategie, eine Ausbreitung der Corona-Pandemie durch die Schließung ganzer Städte einzudämmen, eine schnelle Normalisierung der Lieferströme.

Das spricht dafür, dass hohe Inflationsraten bzw. ein deutlich höheres Preisniveau zum längerfristigen Problem werden. Nach langem Zögern hat inzwischen die US-Notenbank Federal Reserve die Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte auf eine Spanne von 0,25 bis 0,5% erhöht und deutlich gemacht, dass weitere Zinsschritte folgen werden. Inflationsbekämpfung ist Ziel Nummer eins. Und auch die EZB hat – wenn auch nur zögerlich – in der März-Sitzung die Wende eingeleitet, indem sie ihr Anleihe-Kaufprogramm APP früher als geplant beendet.

Doch auch ohne diesen Schritt hat sich die Zinswende hierzulande schon vollzogen. So sind die Bauzinsen für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung bereits auf durchschnittlich rund 1,7% gestiegen und bei 15-jähriger Laufzeit auf knapp unter 2% und auch die Renditen für Bundesanleihen mit zehnjähriger Laufzeit liegen im positiven Bereich bei knapp 0,4%. Die Zeichen für eine Zeitenwende an den Kapitalmärkten sind unübersehbar.

Dr. Ruth Vierbuchen

Chefredakteurin

Inhaltsverzeichnis

Editorial 1

Langenfelds Weg in die Zukunft: Die Stadt hat sich neu erfunden 2

Folgen der Inflation: Eine geo-ökonomische Zeitenwende 6

Umbau Innenstadt: Wichtigste Transformation der Gegenwart 8

Logistikmarkt Europa: Rekordergebnisse und geopolitische Risiken 12

Lieferprobleme: Preisoptimierte Beschaffungswege sind sehr störanfällig 15

Mipim 2022: Gute Stimmung aber auch viel Ungewissheit 16

Kaufhof Osnabrück: Vom Handelszentrum zum Erlebnisraum 17

Schuheinzelhandel: Kleine Händler kamen besser durch die Pandemie 18

Textileinzelhandel: BTE für mehr Investitionen in die Innenstädte 20

Impressum 20

Partner des HandelsimmobilienReport

BBE Handelsberatung, ECE, GRR Basic Retail Experts, IPH Handelsimmobilien, Hahn Gruppe Wertarbeit mit Immobilien, Habona Invest, Panattoni, HBB, Ratisbona Handelsimmobilien, MEC, gpep, wisag, Sierra Sonae

Markt Karree in Langenfeld. Foto: BBE

Langenfelds Weg in die Zukunft

Die Stadt hat sich neu erfunden

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Im Kielwasser des Strukturwandels, den der Nonfood-Einzelhandel seit Jahren durch die Digitalisierung durchläuft, kämpfen auch viele Klein- und Mittelstädte wie etwa Langenfeld um die Attraktivität ihrer Stadtzentren. Denn den Bogen zu den Internet- und Technikaffinen Konsumenten müssen auch die Städte mit Angeboten schlagen, die das Leben und Einkaufen in der Innenstadt erleichtern und den (mittelständischen) Einzelhandel unterstützen.

Um auf diese Veränderungen des Einzelhandels insbesondere in den Mittelstädten zu reagieren, hatte die rheinische Stadt **Langenfeld** 2017 das Projekt „Future City“ initiiert, das **Bürgermeister Frank Schneider** damals mit den Worten vorstellte: Als typische Mittelstadt zwischen den Oberzentren Köln und Düsseldorf bilde die 60 000 Einwohnerstadt „den Durchschnitt der Städte ab, die in den nächsten Jahren vor den größten Herausforderungen stehen werden“. Und diesen Herausforderungen will sich die Stadt im Rheinland stellen.

Denn viele Facheinzelhändler scheitern beim Versuch, den Strukturwandel zu schaffen, viele finden auch keine Nachfolger für ihr Geschäft und nicht jede Mittelstadt steht bei den bekannten Filialisten auf der Expansionsliste. Den finanziellen Spielraum für ihre zukunftsweisenden Projekte hat sich Langenfeld geschaffen, weil eine engagierte Bürgerschaft in Kombination mit einer zukunftsorientierten Politik dafür gesorgt hat, dass die Stadt schuldenfrei ist.

Langenfeld habe sich als Standort vor Jahrzehnten neu erfunden, lobt auch **Jörg Lehnerdt**, bei der **BBE Handelsberatung Leiter der Niederlassung** in **Köln**, die Zukunftsorientierung in punkto Innenstadt. Mit einer „Neuen Mitte“ baute sich Langenfeld ein funktionales Zentrum mit Schwerpunkten wie der **Stadtgalerie**, dem **Marktkarree** und dem **Sass am Markt** auf dem Areal der ehemaligen **Karstadt**-Filiale - sowie allen großen Filialisten auf engem Raum im Umfeld der Einkaufslage Solinger Straße und Marktplatz. Vertreten sind Marken wie **TK Maxx**, **Thalia**, **C&A**, **Drogerie Müller** oder **Gerry Weber**.

Zu den Alleinstellungsmerkmalen der Stadt gehören laut Lehnerdt die „Markthalle“ mit ihrem Angebot aus Obst, Gemüse, Fisch, Fleisch und Backwaren sowie die –

Marktbericht

Immobilienklima: Keine Frühlingsgefühle

Nach leichter Erholung im Februar zeichnet sich im März beim **Deutsche Hypo Immobilienklima** erneut eine Trendumkehr ab. So sank die Stimmung unter den 1 200 Befragten um 4,0% auf 101,3 Punkte. Dabei ist das Investmentklima gegenüber Februar um 4,5% auf 101,8 Punkte gesunken und das Ertragsklima um -3,6% auf 100,9 Punkte. Bei den Assetklassen überwiegt ein negatives Stimmungsbild. Größter

Verlierer ist das Büroklima mit -8,2% auf 99,5 Punkte. Das Wohnklima verlor 5,2% auf 142,6 Punkte. Nach der zuletzt erfreulichen Stimmungsaufhellung beim Handelsklima ist der Index nun um 3,5% auf 65,5 Zähler gesunken. Nach den negativen Stimmungswerten in den vergangenen Monaten zeigt das Logistikklima ein Plus von 0,6% auf 157,7 Punkte. Gewinner ist das Hotelklima mit 14,2% auf 79,7 Punkte.

oben erwähnten – kleinen, aber funktional zusammenwirkenden Shopping-Center auf engem Raum. „Es ist die Stadt der kurzen Wege“, zählt er weiter auf, die eine Wirtschaftsförderung hat, die sich auch um das Vermietungsmanagement kümmert, und einen City-Manager, der als Partner des Einzelhandels in der Langenfelder Innenstadt fungiert und als Schnittstelle für alle innenstadtrelevanten Themen.

Auch in der Verwaltung geht nach Lehnerdts Erfahrung bei Entscheidungen alles sehr schnell. So liegt es auf der Hand, dass die Stadt den Markt und das Umfeld stetig beobachtet, den Einzelhandel steuert und offen ist für neue Mieter in der City. Dabei liegt die Herausforderung für die Stadt und den örtlichen Handel liegt nicht allein in der Lage zwischen Köln und Düsseldorf, sondern auch in der Nähe zu Mittelstädten wie Monheim und Hilden, die laut Lehnerdt auch viel für ihre Attraktivität tun und die ihr Bekleidungsangebot aufwerten wollen.

Auch wenn sich die Fundamentaldaten von Langenfeld laut BBE mit einer Kaufkraftkennziffer von 110,7, einer Zentralitätskennziffer von 106,8, einem Einzelhandelsumsatz von 391,3 Mio. Euro und einem Pendlersaldo von +5 127 sehen lassen können, so kann ein neues Angebot mit Magnetwirkung in den Nachbarstädten schnell zum Kaufkraftabfluss führen, denn das Einzugsgebiet der Stadt ist nicht groß.

In diesem Umfeld fungiert die „Future City Langenfeld“ als Modellstadt und als Plattform, auf der Visionäre und Experten interdisziplinär an Zukunftsszenarien und an Konzepten für Stadt und Handel arbeiten. Zu den erarbeiteten Konzepten gehört die Internetseite **Startportal Shoppingmitte**, die für Sichtbarkeit im digitalen Raum sorgt. Um hier mehr zu bieten als kommerzielle Inhalte und um für Aktualität zu sorgen, kümmert sich ein **City Content Manager** um die Seite.

Mit dem Projekt **Window Shopping** wird gerade der inhabergeführte Handel dabei unterstützt, auch unabhängig von Öffnungszeiten zu verkaufen. Konkret wird dabei ein Screen im Schaufenster installiert, über den sich die Kunden verbinden und außerhalb der Ladenöffnungszeiten einkaufen können. Mithilfe des Projekts **Stadtschlüssel** wird für die Kunden, die mit dem Auto in die Stadt kommen müssen, zudem die leidige Zutrittshürde „Parken“ abgebaut.

Im Rahmen dieses Treueprogramms (Loyalityprogramm) kann sich der Besucher bei den Stadtwerken ein **Stadtschlüsselkonto** einrichten und erhält dafür eine RFID-Karte (wie EC Karte) und einen NFC-Chip als Anhä-

Wir suchen kluge Köpfe.

gpep
Global Property Executve Partners

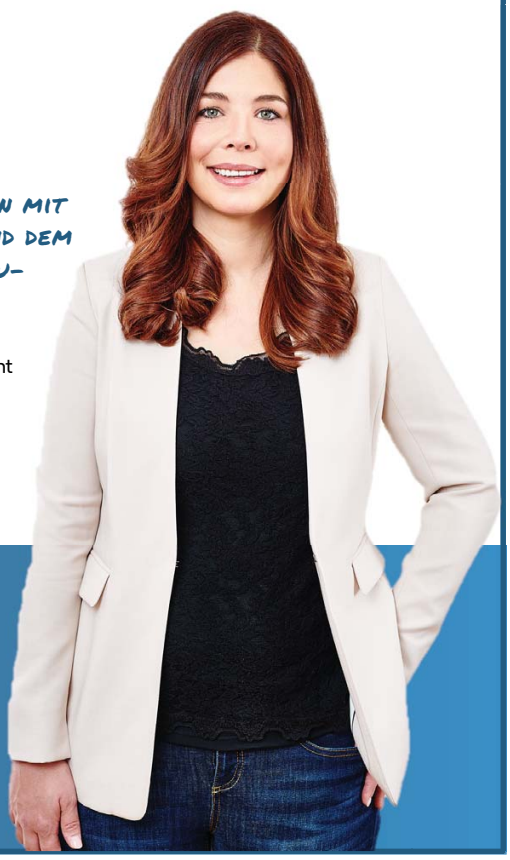
Wir investieren in Immobilien. Und in unsere Mitarbeiter:innen.

Dazu gehören flexible Arbeitsbedingungen genauso wie modernste Infrastruktur und umfassende Weiterbildungsmöglichkeiten.

„Wir suchen Teammitglieder:innen mit Kompetenz, Ideen und dem Willen sich weiterzuentwickeln.“
Nina Roth
Leiterin Immobilienmanagement bei GPEP

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbung als

- Asset Manager:in (m/w/d)
- Property Manager:in (m/w/d)
- Senior Investment Manager:in (m/w/d)
- (Senior) Transaktionsmanager:in (m/w/d)



Ihre Ansprechpartnerin:
Maren Busch • Leiterin Personal & Organisation
Telefon: +49 (69) 24748860 • E-Mail: personal@g-pep.com

GPEP GmbH • Schiede 18 a • 65549 Limburg • www.g-pep.com

nger für seinen Schlüsselbund. Beim Einkauf bei einem der Händler, die an dieser Aktion teilnehmen, werden dem Kunde Punkte gutgeschrieben, mit denen er die Parkgebühren bei der Ausfahrt bezahlen kann. Die Punkte gelten auch im öffentlichen Nahverkehr. Differenzbeträge werden vom Konto abgebucht. Nach Feststellung der Stadt verbringt etwa jeder fünfte Besucher seither mehr Zeit in Langenfeld und auch die Frequenz habe zugelegt.

Mit dem Projekt **Local Inventory Ads** (Anzeigen), die dem Kunden bei der Suche nach einem Produkt im Netz angezeigt werden, wird sichergestellt, dass kleine Händler mit Hilfe von **Google** auch im digitalen Raum sichtbar sind. So können sie ihr lokales Sortiment auch ohne Online-Shop im Internet präsentieren. Last not least sorgt das Betriebssystem **Smart Sphäre** dafür, dass die verschiedenen Innovationsprojekte keine Insellösungen bleiben. Denn in dieser Smart Sphäre werden alle digitalen Kanäle der Stadt und des Handels miteinander verknüpft.

Das Sass am Markt war früher eine Karstadt-Filiale. Foto: BBE/Lehnert

Anerkennung für diese innovative Offenheit erhielt die Stadt denn auch auf dem **Deutschen Handelskongress** als die „Future City Langenfeld“ mit dem „Zukunft Handel Award 2021“ in der Kategorie „Erlebnis Innenstadt“ ausgezeichnet wurde. Von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen war Langenfeld bereits zur „Stadt des Fortschritts 2015“ gekürt worden.

Ausruhen wird sich die Stadt auf diesen Auszeichnungen nicht und hat sich im Rahmen des **Sofortprogramms Innenstadt NRW** zur Bekämpfung der Corona-Folgen bei der Vermietung Unterstützung durch die **BBE Handelsberatung** geholt. Zwar gibt es laut Lehnerdt in der City nur sehr wenig Leerstand und dabei handelt es sich meist um kleine Ladenlokale außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs in weniger guten Lagen, doch ist aus seiner Sicht „Vorbeugen besser als heilen“.

Bei dem Leerstand handelt es sich laut Lehnerdt um „absehbare Schwierigkeiten bei der Nachfolgesuche für einzelne Immobilien, etwa weil dort Investitionen erforderlich werden oder es unrealistische Mietvorstellungen gibt“. Die Unterstützung der BBE beginnt mit aktuellen Analysen der Lagequalitäten und der Perspektiven der einzelnen Objekte. Dann folgt der Dialog mit Immobilieneigentümern – die nicht immer Immobilienprofis sind und deshalb professionelle Unterstützung gut brauchen können. „Ziel ist es“, so Lehnerdt, „ein realistisches Bild zu vermitteln und unter Berücksichtigung der Förderprogramme gemeinsam Lösungen zu finden“.

Die Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem Vermietungsmanagement der Wirtschaftsförderung ist dabei sehr eng. Die BBE ergänzt deren „sehr professionelle Ar-

Sonstiges

Schnelle Impfungen beim Einkaufsbummel

Da Deutschlands Nonfood-Händler von den Shutdowns besonders betroffen waren, gleichzeitig aber bei normalen Öffnungsbedingungen viele Kundenkontakte haben, hat die Branche zusammen mit der Handelsimmobilienwirtschaft aus der Not eine Tugend gemacht und Impfzentren eingerichtet. Denn mehr Geimpfte bedeuten weniger Beschränkungen. Die Bilanz für die „größte privatwirtschaftliche Impfkampagne Deutschlands“ ist beachtlich: Laut **Handelsverband Deutschland** (HDE) wurden bislang mehr als eine Million Impfdosen verimpft. Nach den Worten des HDE-**Hauptgeschäftsführers Stefan Genth** ist das zwar ein „beeindruckender Zwischenstand“, doch zählt aus seiner Sicht mit Blick auf die im westeuropäischen Vergleich mit etwa 76% zweimal Geimpfter immer noch zu niedrige Impfquote in Deutschland weiterhin jede weitere Impfung.

beit“ (Lehnerdt) da, wo die eigenen Ressourcen nicht ausreichen. Hilfreich im Vermietungsgeschäft ist, dass das Interesse des Einzelhandels an solchen Mittelstädten nach Beobachtung des Experten größer ist als man befürchten könnte: „Viele Expansionsabteilungen haben Langenfeld oder vergleichbare Städte auf dem Schirm und suchen Ladenlokale, haben aber auch genaue Vorstellungen von deren Lage, Zuschnitt und Umfeld.“ Das dürfte unerfahrenen Eigentümern nicht immer klar sein, so dass Hilfe wichtig ist.

Zur Sicherung der Zukunft setzt sich die Stadt aber auch mit der Frage auseinander, welche Nutzungen in Langenfeld den Einzelhandel in den nächsten Jahren ergänzen könnten, um für mehr Frequenz zu sorgen und welche Nutzungen den Einzelhandel an einigen Standorten ersetzen könnten?

Lehnerdt sieht in geeigneten Lagen wie zum Beispiel um den Markt herum Gastronomie-Konzepte als sinnvoll an und ansonsten Dienstleistungen beispielsweise aus dem Gesundheitsbereich sowie Angebote aus den Bereichen Kultur und Soziales und schließlich auch das Angebot von Wohnungen. Das Konzept für die optimale Nahversorgung für alle Altersgruppen und Stadtteile sieht nach den Worten des BBE-Niederlassungsleiters in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren leistungsfähige Lebensmittelmärkte in ausreichender Größe vor, wie Supermärkte plus Discounter und wo es tragfähig und auch städtebaulich verträglich ist, auch einen Drogeriemarkt.

In Wohngebieten, die weit vom Stadtzentrum entfernt sind, sollen in „fußläufiger“ Nähe kleinere Märkte etabliert werden. Und auch Lieferdienste, die sich derzeit recht dynamisch entwickeln – auch wenn deren Marktanteil noch gering ist – hält der Experte für sinnvoll.

Auch das **kommunale Einzelhandelskonzept** von Langenfeld wird neu aufgelegt. Um Details zu nennen, ist es laut Lehnerdt aber noch etwas zu früh. Jedoch: „Das alte Konzept von 2010 wurde konsequent umgesetzt und hat nach unserer Analyse offenbar funktioniert“, so der BBE-Niederlassungsleiter. Zum Verfahren teilt er mit, dass die BBE schon zu Beginn lokale Akteure einbezogen hat, um nicht „nur“ eine Verwaltungshilfe zu produzieren.

Vielmehr soll laut BBE auch die richtige Positionierung für die Langenfelder City gefunden werden, die laut Lehnerdt „ja in direktem Wettbewerb mit Hilden, Monheim und im weiteren Sinne auch Köln/Leverkusen und Düsseldorf steht“.

Wir suchen Einzelhandels-immobilien

Einzelobjekte ab 2 Mio. Euro und Portfolien bis zu 350 Mio. Euro

Geeignet sind Vollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Fachmarkt- und Nahversorgungszentren sowie Einkaufszentren, die ihren Angebotsschwerpunkt auf Gütern des täglichen Bedarfs haben und bonitätsstarke Filialisten des deutschen Lebensmitteleinzelhandels als Ankermieter aufweisen.

Ein detailliertes Ankaufsprofil finden Sie im Internet unter www.grr-group.de

Bitte richten Sie Ihre Angebote an:
Claudia Ohlschmid
Transaktionsmanagement
Tel +49 911 955 126 - 301
claudia.ohlschmid@grr-group.de

GRR BASIC RETAIL EXPERTS

GRR GROUP | Hugo-Junkers-Straße 17 | 90411 Nürnberg | Tel +49 911 955 126 - 0 | info@grr-group.de

Folgen der Inflation

Die Kapitalmärkte stehen vor einer geoökonomischen Zeitenwende

HIR BAD HOMBURG: *Die Schwäche der globalen Börsen seit Jahresbeginn bestätigt einen tektonischen Umbruch, der sich schon vor dem russischen Angriff auf die Ukraine abgezeichnet hat. Ursache ist ein neues Anlageumfeld mit strukturell erhöhter Inflation, das bereits 2021 erkennbar war.*

Diese Konstellation werde nun durch die geoökonomischen Folgen des Ukraine-Krieges verschärft, stellt **Heinz-Werner Rapp** (Foto: FERI), **Vorstand** und **Chief Investment Officer** von **FERI**, beim digitalen Jahrespressegespräch fest: „Blickt man auf das Gesamtbild, dann stehen die Kapitalmärkte vor einer echten Zeitenwende – hin zu drohender Ressourcenknappheit und erhöhtem Inflationsdruck." Vor diesem Hintergrund sieht Rapp die gegenwärtigen Korrekturen auch nicht als kurzen Ausrutscher, sondern als den Beginn einer „tektonischen Marktbereinigung".

Laut Rapp hat das Zusammenspiel monetärer und geopolitischer Trends bereits seit längerem die Voraussetzungen für ein strukturell inflationäres Marktumfeld geschaffen. Im Vordergrund sieht er hierbei die **massive Geldschöpfung** der großen Notenbanken, die im Zuge der Corona-Pandemie nochmals dramatisch ausgeweitet wurde. Mit dem **kriegsbedingten Preisauftrieb** bei Gas, Öl, Weizen und wichtigen Industriemetallen werde die Inflation nun endgültig zum sogenannten „Game Changer" an den Märkten, ist er überzeugt.

Durch die wirtschaftliche Isolation Russlands wächst aus seiner Sicht das Risiko einer erneuten Unterbrechung der globalen Liefer- und Versorgungsketten. „Der Ukraine-Konflikt verschärft den Prozess **fortschreitender Deglobalisierung** und schafft eine radikal neue geoökonomische Wirklichkeit", ist Rapp überzeugt. Investoren müssten sich jetzt nicht mehr nur auf ein verändertes Zinsumfeld, sondern auch auf die Unwägbarkeiten eines erneuten kalten Krieges einstellen.

So geht der FERI-Vorstand davon aus, dass sich das Gesamtszenario derzeit radikal verändert und sich am Horizont bereits das Risiko einer Stagflation abzeichnet, also ein schwaches Wirtschaftswachstum gepaart mit hoher Inflation: „Diese Perspektive ist speziell für die Aktienmärkte extrem herausfordernd und muss im Verlauf noch verstanden und eingepreist werden", so Rapp.

Foto: Deutsche Bundesbank

Wie er weiter darlegt, hat das signifikant gestiegene Inflationsrisiko auch Folgen für die globale Konjunktur. Zwar habe die **Europäische Zentralbank** (EZB) jüngst ihre Inflationsprognose von 3,2 auf 5,1% angehoben. Modellrechnungen von FERI zeigen jedoch, dass dies immer noch zu wenig sein dürfte. Mit den bereits jetzt erreichten Preisen für Öl,

Deals

Hahn Gruppe erwirbt Objekt in Bad Segeberg

Die **Hahn Gruppe** hat für den institutionellen Immobilienfonds **HAHN German Retail Fund IV** eine Fachmarktagglomeration in Bad

Segeberg in Schleswig-Holstein erworben. Verkäufer ist der dänische Investor **K/S Christiansfelde**, Bad Segeberg, vertreten durch **Schou & Partners A/S**. Die Kanzleien **JP Eickhoff & Stoppel**, Köln, sowie **Rotthege/Wassermann**, Düsseldorf, fungierten bei der Transaktion als Berater. Die technische Due Diligence übernahm **Imtargis**, Köln, und die Finanzierung stellte die **VR Bank zwischen den Meeren eG** bereit. Der Übergang fand Ende Februar statt. Die 2004 erbaute und 2021 erweiterte Handelsimmobilie steht südöstlich des Stadtzentrums am Anny Schröder Weg und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Das an einen **Edeka**-Verbrauchermarkt und einen Drogeriemarkt von **Rossmann** vermietete Objekt mit 3 500 qm Mietfläche befindet sich auf einem ca. 11 200 qm großen Grundstück mit über 150 Parkplätzen. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) liegt bei 12,6 Jahren. Der etablierte Standort profitiert von Synergieeffekten durch einen Lebensmittel-Discounter und ein nahes Wohngebiet.

Gas und andere Rohstoffe wird die Inflationsrate in der Eurozone im Jahresdurchschnitt wahrscheinlich mehr als 6% betragen.

Dass sie mittelfristig wieder unter die 2%-Marke sinkt, wie es die EZB immer noch annimmt, hält FERI für unwahrscheinlich, denn bereits vor dem Ukraine-Krieg gab es eine Reihe von inflationsverstärkenden Faktoren. Sollte es tatsächlich zu verringerten Lieferungen von Öl und Gas aus Russland nach Europa kommen, ist mit einem weiteren Preisschub zu rechnen, der die Inflation nahe der 10%-Marke katapultieren könnte. Weil hohe Inflationsraten wie eine zusätzliche Konsumbesteuerung wirken, wäre es mit einer moderaten Abwärtsrevision der Wachstumsprognosen nicht mehr getan. Vielmehr stünde dann der Aufschwung als solches in Frage.

Aus Sicht von **Axel D. Angermann, Chef-Volkswirt** der FERI Gruppe (Foto: FERI), verschärft sich damit das Dilemma der EZB, die zur Inflationsbekämpfung wahrscheinlich mehr tun müsste, als ihre Anleihekäufe schneller zurückzufahren, wie sie es angekündigt hatte. „Mit Blick auf die Konjunktur könnte sich genau das aber als zusätzlicher Rezessionstreiber erweisen“, so der Chef-Volkswirt.

Den Aktienmärkten droht eine echte Zäsur

Vor diesem Hintergrund droht den Aktienmärkten laut FERI eine echte Zäsur, die das Ende des zehnjährigen Bullenmarktes einläuten könnte. Auch für die Rentenmärkte bedeutet das Aufkommen struktureller Inflation eine strategische Umkehr. Wie die FAZ mit Bezug auf **Karsten Junius** von der **Bank Sarasin** berichtet, haben höhere Inflationserwartungen und die Erwartung von Leitzinserhöhungen bereits dazu geführt, dass die Renditen von zehnjährigen Bundesanleihen von -0,4% im Dezember 2021 auf ca. +0,4% gestiegen sind. Die Bauzinsen für Darlehen mit zehnjähriger Zinsbindung seien in diesem Kontext seit Jahresbeginn sogar von 1,0% auf 1,7% gestiegen. Insofern hat die Zinswende bereits eingesetzt.

Der sich abzeichnende Regimewechsel an den globalen Kapitalmärkten ist laut FERI ein einschneidender Vorgang, der höchste Aufmerksamkeit und strategische Weitsicht fordert. Konzepte wie „Buy and Hold“ bei Aktien würden dann an Wirksamkeit verlieren. „Da sowohl Aktien- als auch Rentenmärkte künftig unter Druck kommen, wird aktives Multi Asset Management unverzichtbar“, findet FERI-Vorstand Rapp.

Umbau Innenstadt

Wichtigste Transformation der Gegenwart

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Wie unter einem Brennglas haben die beiden Jahre Corona-Pandemie die Schattenseiten typischer deutscher Innenstädte offengelegt. Für viele Experten geht es um nicht weniger als den Umbau oder sogar die Transformation der Städte: Mehr Durchmischung, soziale Nachbarschaft und kurze Wege.

Visualisierung von Karstadt am Hermannplatz.. Bild: Signa/Chipperfield

Die Erderwärmung und der Klimawandel, der in Deutschland zuletzt an drei heißen und trockenen Sommern in Folge und der Hochwasserkatastrophe im vergangenen Sommer abzulesen war, hat auch die Immobilienbranche aufgerüttelt. Die Monotonie deutscher Innenstädte während der Pandemie-bedingten Zwangsschließungen, versiegelte Flächen in den typisch deutschen Stadtzentren, die eine starke Aufheizung befördern und der notwendige Bau neuer Wohnungen, um den Wohnungsmangel zu beseitigen, haben bei den Innenstadtakteuren eine breite Diskussion über die „Zukunft der Städte“ ausgelöst. Zumal der innerstädtische Einzelhandel ohnehin mit den Folgen des Strukturwandels – Stichwort: Digitalisierung – kämpft und sich deshalb weitere Branchen als Frequenzbringer an seiner Seite wünscht.

Über die Frage, wie die Menschen heute leben wollen und was Immobilienwirtschaft, Politik und Zivilgesellschaft konkret tun müssen, um die Lebensqualität in den Städten und deren Attraktivität zu sichern und das Konzept „Stadt“ in eine gute Zukunft zu führen, diskutierten Experten im **Live-Talk** von **Heuer Dialog** und **Colliers International** unter Moderation von **Colliers-CEO Matthias Leube**.

„Wir müssen den Mut haben, die Städte umzubauen“, konstatierte **Tobias Sauerbier**, **Vorstand der Signa Prime Selection AG**, auch wenn die große Regulatorik in Deutschland einen solchen Transformationsprozess nicht gerade leicht mache. Hier für mehr Aufgeschlossenheit bei den Entscheidern zu sorgen, sieht er denn auch als Aufgabe für sein Unternehmen an. „Wir müssen die Herausforderung annehmen“, findet auch **Kristian Villadsen**, **Partner** von **Gehl Architects**, und empfiehlt, dass die Akteure darüber nachdenken müssen, wie die Städte umgebaut werden sollten und versuchen herauszufinden, was tatsächlich umsetzbar ist.

Grundlage der Diskussionsrunde bildete ein Interview mit **Professor Carlos Moreno**, **Associate Professor & Scientific Director of the Chair Entrepreneurship – Territory –Innovation** an der **IAE Paris – Sorbonne University**, über die 15-Minuten-Stadt, die durchmischt ist von zahlreichen Nutzungen – anders als die Mono-Wohn-Viertel – und in der mehr soziale Bindung und Nachbarschaft entsteht. Das Ideal ist für ihn die polyzentrische Stadt, in der die Menschen schnell alles erreichen können und die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientiert.

Personalien

IPH Gruppe gewinnt Sören Sonnenburg

Die **IPH Gruppe** hat **Sören Sonnenburg** mit Wirkung zum 1. März zum neuen **Director Leasing** ernannt. Im bundesweiten Vermietungsteam übernimmt er die Verantwortung für einzelne Objekte und vor allem für besondere Projekte. Sonnenburg bringt fast 27 Jahre Branchenerfahrung rund um die Flächenbedürfnisse im Einzelhandel mit, davon 7 Jahre auf Seiten des Handels und knapp 20 Jahre auf Vermieterseite. „Mit dieser ganzheitlichen Expertise wird er uns entscheidend dabei unterstützen, das sehr gute Vermietungsergebnis beim Flächenumsatz 2021 weiter auszubauen“, gibt sich **Lars Jähnichen**, **Geschäftsführer** der IPH Gruppe, zuversichtlich: „Gerade diese absolute und nachgewiesene Vermietungskompetenz ist es auch, die Investoren und Bestandshalter primär nachfragen.“ Sonnenburg absolvierte nach dem Lehramtsstudium eine Ausbildung zum Industriekaufmann bei **McPaper** und stieg zum Leiter der Expansionsabteilung auf. Danach war er bei der **ECE** als Leasing Manager auch für Neuentwicklungen und Repositionierungen. Weitere Stationen waren **Foot Locker**, **mfi**, **Acrest** und erneut ECE für Food, Leisure und Placemaking. Nach seiner Einschätzung ist das Vermietungsmanagement heute anspruchsvoller geworden.

In Mexiko muss laut Moreno bei jeder Investition sichergestellt sein, dass es im Umkreis von 500 m ein gemischtes Angebot gibt. Veränderungen der Städte nach diesem Muster werden nach seinen Worten die wichtigste Transformation der Zukunft sein. Die Menschen müssten in der Stadt Zugang zu allen wichtigen Angeboten wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit und vielem mehr haben. Investoren und Projektentwicklern kommt dabei eine zentrale Rolle zu. Denn sie bestimmen laut Moreno die Art, wie die Städte gestaltet werden.

Eigentlich sei das Konzept der 15-Minuten-Stadt gar nicht so neu, sagt **Professor Gesa Ziemer**, **Direktorin der City Science Labs Hamburg** und der **Vereinten Nationen**: „Schon vor zehn Jahren sprachen wir über die Stadt der kurzen Wege“, erinnert sie sich. Essenziell ist auch für sie dabei der soziale Kontakt und die Nachbarschaft. Und das gelte überall in den verschiedenen Städten und Ländern der Welt. Wichtig ist laut Kristian Villadsen bei diesem „hervorragenden Konzept“ aber auch die Einbindung des Themas Nachhaltigkeit.

Ein wesentlicher Bestandteil der lebenswerten Stadtquartiere ist für Ziemer, die Autos aus der Stadt heraus zu bekommen, etwa auch um die dann nicht mehr benötigten Parkplätze anderweitig – etwa für Grünflächen – zu nutzen. Als Ausgleich muss eine „Mobility on Demand“ geboten werden, also ein System und Geflecht aus verschiedenen öffentlichen Verkehrsmitteln, die in einem Fünf-Minuten-Radius zu erreichen sind und die über eine App organisiert werden.

Ein anderes wichtiges Schlagwort in diesem Kontext ist für sie das „Stakeholder Engagement“, bei dem die Bürger an den Projekten beteiligt werden. Bei der 15-Minuten-Stadt müsse aber auch der Einzelhandel neu gedacht werden. Und bei der Entwicklung der Innenstädte empfiehlt Ziemer, auch bei der Finanzierung neue Wege zu gehen, etwa über Private Civil Partnership (PCP), bei der Areale im Erbbaurecht an Stiftungen, GmbHs oder Genossenschaften gegeben werden, die hier Projekte, die nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet sind, aber die Nutzungsmischung ergänzen, so nachhaltig betreiben können. In diesem Kontext hält Prof. Ziemer auch Crowd Sourcing für sinnvoll.

Wichtig ist es, in einem Quartier eine hohe öffentliche Nutzung zu ermöglichen. Ein Beispiel ist für die Profes-

RATISBONA Handelsimmobilien sucht...
interessante Objekte zum Kauf – oder solche, die sich dazu entwickeln lassen.

WIR SUCHEN BUNDESWEIT:
- Grundstücke ab 3.500 Quadratmeter für Einzelhandelsbebauung, in Top-Lagen in Großstädten auch schon ab 2.000 Quadratmeter.
- Handelsobjekte mit Entwicklungspotenzial (Laufzeit Mietvertrag 0-10 Jahre)
- Handelsobjekte als Renditeobjekte und Kapitalanlage (Laufzeit Mietvertrag 5-15 Jahre)
- Einzelhandels-Projektentwicklungen (unabhängig vom Entwicklungsstand) zur Übernahme

Ratisbona

OBJEKTTYPEN:
- Vollsortimenter
- Discounter
- SB-Warenhäuser
- Baumärkte
- Fachmarktzentren und Fachmärkte
- Einkaufszentren (bis 20 Mio. Euro Investment)
- Gemischt genutzte Objekte (mit Handel im EG, dazu Wohnen und Büros etc.)
- Innenstadtobjekte (mit Handel im EG)

Ihre Ansprechpartner:
STEFAN BOCK
+49 151 54 37 58 80
stefan.bock@ratisbona.com

TOBIAS HÜMMER
+49 151 51 56 65 76
tobias.huemmer@ratisbona.com

RATISBONA Handelsimmobilien
Kumpfmühler Straße 5 · 93047 Regensburg
ratisbona.com

RATISBONA
HANDELSIMMOBILIEN

sorin die Hafen City in Hamburg, in der die Erdgeschosse für öffentlich zugängliche Nutzungen eingeplant wurden. Beim Thema innerstädtische Bestandsgebäude plädiert Ziemer – da wo es geht – auf jeden Fall für Umbau statt Abriss und Neubau – nicht nur weil es nachhaltiger ist, sondern auch weil für die Städte die Mischung aus alten und neuen Gebäuden wichtig ist.

Ein weiteres zentrales Thema bei der Transformation der Städte ist für die Direktorin des City Science Labs Hamburg der internationale Austausch über Projekte und Konzepte, weshalb die Städte aus ihrer Sicht **urbane Datenplattformen** brauchen, die im Interesse der Kooperation für alle zugänglich sein müssten. Noch würden die vielen gesammelten Daten aber viel zu wenig aufgearbeitet.

Dass bei dieser Transformation der Städte die Zusammenarbeit aller Akteure von großer Bedeutung ist, machte auch Tobias Sauerbier deutlich, als er darauf hinwies, dass die Quartiere der Signa Prime Selection nicht an der Grundstückgrenze enden. Vielfalt auf dem Grundstück ist auch bei den Projekten des Unternehmens ein Kernthema. Es geht darum, Orte neu aufzuladen, qualitative Aufenthaltsräume, Rückzugsorte und Treffpunkte zu schaffen. Zu den Projekten des Unternehmens gehört beispielsweise die **Alte Akademie** in München, (Foto oben: Signa) auch **Wilhelminum** genannt, ein Gebäudeensemble aus dem 16. Jahrhundert, das nach der schonenden, denkmalgerechten Sanierung die Bereiche des modernen Lebens wie Büros, Wohnungen, Einzelhandel und Gastronomie abbilden wird.

Das zweite Projekt in München ist die Entwicklung des Areals an der **Schützenstraße** zwischen Hauptbahnhof und Stachus. Dabei wird das alte Warenhaus am Hauptbahnhof, das 1903 vom Warenhausbetreiber Herman Tietz eröffnet wurde, saniert und der monolitische Erweiterungsbau aus den frühen 1970er-Jahren durch eine neue, gegliederte Bebauung mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Kultur- und Büroflächen ersetzt. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität auf dem Areal signifikant verbessert werden.

Und schließlich ist noch das Projekt **Karstadt am Hermannplatz** in Berlin zu nennen. Hier soll das im Zweiten Weltkrieg zerstörte Warenhaus mit seinen beiden imposanten Türmen in einer interpretierten Rekonstruktion am Standort des heutigen Warenhauses wieder aufgebaut werden. Dabei gab es auch einigen Widerstand von Seiten der Behörden. 2020 hat der Senat das Projekt wegen seiner Bedeutung jedoch an sich gezogen. Auf über 100 000 qm Fläche soll das neue Gebäude neben dem Warenhaus weitere Nutzungen beherbergen.

Bei dem Zielkonflikt Neubau versus Bestand setzt die Signa laut Sauerbier auf eine grundlegende Herangehensweise mit der Frage: Was vom Bestand können wir übernehmen? Für nachhaltiges Bauen und den Klimaneutralen Betrieb hat das österreichische Unternehmen nach seinen Worten für die Projektleiter zur Orientierung einen Nachhaltigkeitsleitfaden entwickelt.

Personalien

Reify: Tucker leitet das Business Development

Der Unternehmensbereich **Reify** von **Sonae Sierra**, der für die Sparte Dienstleistungen zuständig ist, hat **Brian Tucker** zum neuen **Global Head of Business Development** ernannt. Ziel dieser personellen Verstärkung ist es, in den verschiedenen Geschäftsbereichen und den unterschiedlichen Märkten weiter zu wachsen. Dabei profitiert Reify von der langjährigen internationalen Präsenz von Sonae Sierra und seiner Kompetenz in den Bereichen Architektur, Engineering, Development, Projektmanagement, Marktforschung und Stadtplanung. Brian Tucker bringt über 30 Jahre internationale Erfahrung in der Immobilienbranche mit. Er war in leitenden Positionen bei führenden Unternehmen wie **Hammerson**, **ECE**, **Deka** sowie **Cushman & Wakefield** im Bereich Investment und Development tätig. Neben seiner Spezialisierung auf Einzelhandelsinvestment und -entwicklung bringt er auch Erfahrung aus anderen Immobiliensektoren mit. In Europa und den USA hat er komplexe Modernisierungen und anspruchsvolle Investments geleitet. Als Verantwortlicher für das Business Development & Client Care Team wird er sich auf die Erweiterung des Kundenstamms konzentrieren, um weltweit inspirierende urbane Projekte zu konzipieren, zu managen und zu realisieren.

2 0 2022 20 00 2022

2. & 3. Mai 2022 | **Berlin**

DEUTSCHER

HANDELSIMMOBILIEN KONGRESS 2022

Das Netzwerktreffen für Handel, Immobilienwirtschaft und Kommunen

Stefan Genth
Hauptgeschäftsführer,
Handelsverband Deutschland
(HDE)

Dr. Rolf Bösinger
Staatssekretär im Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender,
Hahn Gruppe

Dr. Marianne Roth
Senior Manager, Prokurist Deal Advisory,
Real Estate, KPMG

Manuel Ehlers
head of sustainable property,
Triodos Bank

Sparen Sie als Leser des Handelsimmobilien Report 100 € mit dem Zugangscode: D2200355HR

Eine gemeinsame Veranstaltung von:

HDE Handelsverband Deutschland

managementforum
HANDELSBLATT MEDIA GROUP

www.handelsimmobilienkongress.de

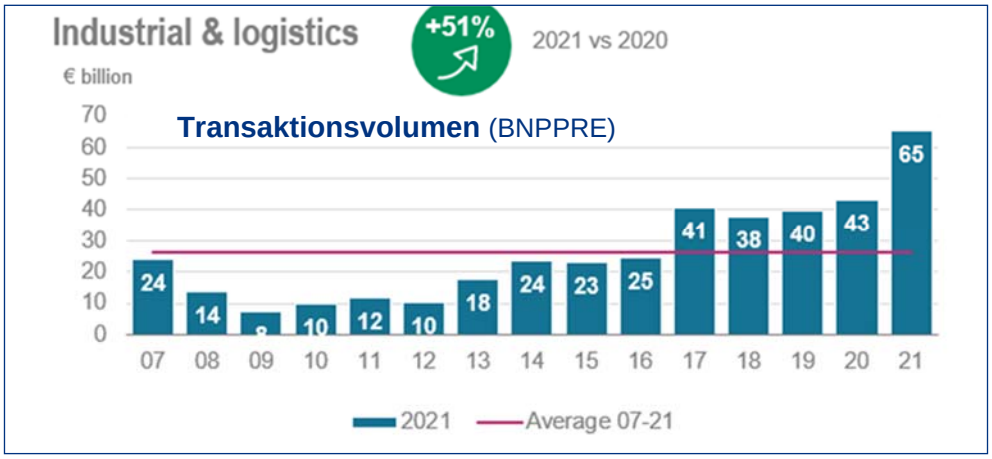
Logistikimmobilienmarkt Europa

Rekordergebnisse bei wachsenden geopolitischen Risiken

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die Zwangsschließungen zur Pandemie-Bekämpfung haben in den großen Volkswirtschaften Europas den Online-Handel stark wachsen lassen und in der Folge auch dem Logistikmarkt weiteren Auftrieb verliehen. Mit einem Transaktionsvolumen von 65 Mrd. Euro (+51%) in Europa wurde laut BNP Paribas Real Estate 2021 ein neuer Rekordwert erreicht. Und auch der Flächenumsatz lag in den sechs führenden Märkten mit 29,4 Mio. qm auf Rekordniveau. Mit Blick auf den Krieg in der Ukraine ziehen allerdings auch erste Wolken auf.

Die anhaltend hohe Nachfrage von Seiten der Investoren und Nutzer konnte nach Feststellung von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) trotz dieser Rekordergebnisse



nur unzureichend gedeckt werden. „Der Industrie- und Logistikmarkt gewinnt weiterhin Marktanteile gegenüber anderen Assetklassen“, konstatiert **Craig Maguire**, **Head of European Logistics** bei BNPPRE. Innerhalb eines Corona-Jahres ist der Anteil der Anlageklasse am europäischen Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien von 18% auf 24% gestiegen und verdrängte das Segment Handelsimmobilien, das unter der Schwäche des stationären Einzelhandels leidet, vom zweiten Platz.

Das knappe Angebot in Top-Lagen hat laut Maguire zu einer **Renditekompression** geführt, so dass die Spitzenrenditen 2021 europaweit im Schnitt um 60 Basispunkte gesunken sind. Und sie könnten angesichts des anhaltend hohen Nachfragedrucks von Seiten der Investoren noch weiter sinken. Laut **Catella Research** liegen die europäischen Spitzenrenditen im Durchschnitt bei jetzt 4,68%. Das sei 30 Basispunkte niedriger als vor sechs Monaten. Dabei gehören die **deutschen Top-Lagen** um die Metropolregionen zur Gruppe der teuersten Logistikstandorte in Europa und liegen

Deals

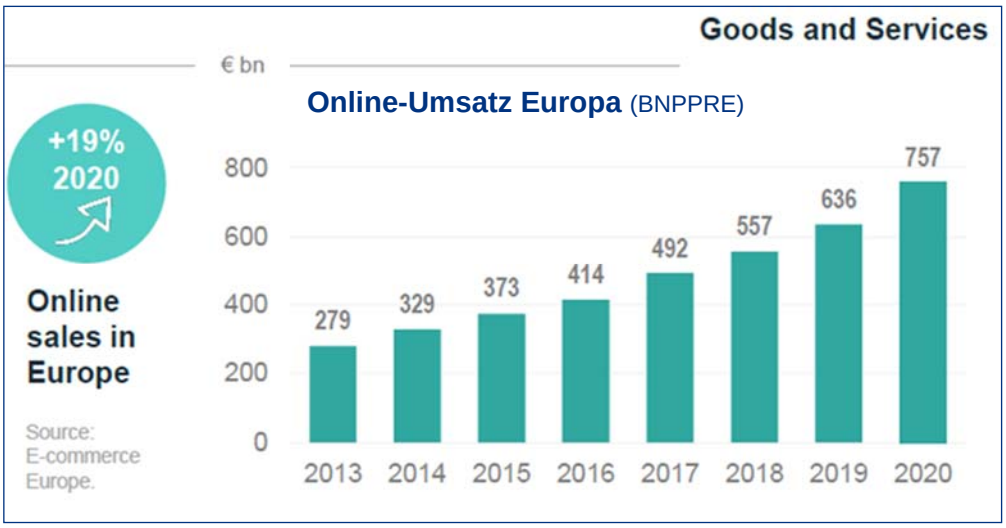
Panattoni entwickelt für Spielkartenfabrik

Der Projektentwickler **Panattoni** realisiert einen

maßgeschneiderten Neubau für die **Spielkartenfabrik Altenburg GmbH** in Altenburg in Thüringen. Die Spielkartenfabrik Altenburg ist das älteste bekannte Unternehmen im Bereich der Entwicklung und Produktion von Spielkarten in Europa und Teil des international tätigen Spielkartenherstellers **Cartamundi** aus Belgien. Mit dem Neubau entsteht eine moderne Arbeitsstätte für die Mitarbeitenden, die weiteres Wachstum und neue Arbeitsplätze für die Region schafft. Die Spielkartenfabrik sichert sich durch den Neubau ihren traditionsreichen Standort in Altenburg und bekennt sich zur Stadt sowie ihrer Geschichte. Das zukünftige Gebäude wird auf einer Brachfläche von rund 77 500 qm entwickelt und verfügt nach Fertigstellung über ca. 17 500 qm Produktions- und Lagerfläche sowie ca. 2 700 qm Büro- und Sozialfläche. Die großzügigen Außenflächen werden unter anderem für Pkw- und Lkw-Stellplätze sowie als Ausgleichsmaßnahmen genutzt. Panattoni strebt bei der Immobilienentwicklung eine Platinzertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB) an.

laut Catella in einer Bandbreite von 3,0 bis 3,4%. Zu dieser Gruppe zählt auch **London** mit durchschnittlich 3,0% und die niederländische Stadt **Venlo** sowie **Paris** mit jeweils 3,2%. Ein weiteres Absinken der Spitzenrenditen in den Top-Lagen unter die 3%-Marke halten die Experten für durchaus wahrscheinlich.

Hier schlägt zu Buche, dass sich während der Pandemie das Verbraucherverhalten spürbar verändert hat, wie BNPPRE schreibt, und der Online-Handel – neben dem Lebensmittelhandel – der klare Gewinner im Einzelhandel ist, so dass das rasante Wachstum im eCommerce die Nachfrage nach Logistikflächen weiter angekurbelt hat. Hinzu kommt, dass in diesem Kontext die Verlagerung der Lieferketten in die Nähe der Endverbraucher immer wichtiger wird und zusätzliche Nachfrage im Last-Mile-Segment bei der Warenlieferung und -abholung schafft. „Insbesondere im Bereich der Retouren-Logistik könnte ein zusätzlicher Flächenbedarf bestehen“, schreiben die Experten.



Da allerdings auch die Bautätigkeit hinter der Flächennachfrage zurückbleibt und ein Mangel an spekulativen Projektentwicklungen besteht, steigt auch der Druck auf die Mieten – jedoch mit regionalen Unterschieden. Laut Catella liegt die europäische Spitzenmiete aktuell bei durchschnittlich 5,81 Euro je qm. Dabei reicht die Spanne von 3,75 Euro je qm in **Saragossa** bis hin zu satten 16,40 Euro je qm in London.

Im europäischen Durchschnitt gilt laut Catella Research, dass die Spitzenmieten für Logistikimmobilien seit Oktober 2021 über alle 112 untersuchten Märkte hinweg um durchschnittlich knapp 3% gestiegen sind. Dabei war der Anstieg mit einem Plus von 18% besonders deutlich in **Eindhoven**, gefolgt von Venlo mit +17%, **Brüssel** mit +9%, **Straßburg** und **Bologna** mit jeweils +10% und **Prag** mit +8%. Deutsche Standorte finden sich nicht in dieser Spitzengruppe.

Wie BNPPRE weiter anmerkt, verschärft die Verknappung von Baumaterialien – ein Ende ist noch nicht abzusehen – die Lage in der Branche zusätzlich. Und auch Baugrundstücke bleiben Mangelware, zumal konkurrierende Nutzungen wie Wohnen bei Politikern meist beliebter sind. Auf Grund dieses Nachfrageüberhangs und der erheblichen Behinderungen bei der Projektentwicklung bleiben die Mieten unter Druck, wofür ja auch der Rekordwert beim Flächenumsatz spricht.

Auf dem ersten Platz in punkto Flächenumsatz führt BNPPPRE **Deutschland** mit einem Volumen von gut 8 Mio. qm – angetrieben vor allem vom eCommerce. Beim Transaktionsvolumen ist Deutschland trotz des Rekordwerts von 9,9 Mrd. Euro (+24%) aber nur zweiter Sieger – mit deutlichem Abstand hinter **Großbritannien**, das einen Zuwachs von 61% auf 19,4 Mrd. Euro verzeichnete. Beim Flächenumsatz liegen die Briten mit 6 Mio. qm – gleichfalls ein Rekordwert – dagegen hinter Deutschland auf dem zweiten Platz.

Deals

Hahn Gruppe verkauft das „Life“ in München

Der von der **Hahn Gruppe** gemanagte **HAHN FCP-FIS German Retail Fund** hat

das **Fachmarktzentrum Life** in München an die **LBBW Immobilien-Gruppe** verkauft, die das Objekt für den von ihr betreuten Immobilien-Spezial-AIF „**LBBW Nahversorgungsimmobilien Deutschland**“ erworben hat. **DLA Piper** hat den Verkäufer bei der Transaktion begleitet. Das Fachmarktzentrum im Stadtteil Neuperlach wurde mit einem Tiefgaragengeschoss und zwei Verkaufsebenen gebaut und bietet rd. 8 000 qm Mietfläche sowie 200 Parkplätze. Das Center ist sehr gut an den ÖPNV angebunden und hat eine schnelle Straßenanbindung an den Mittleren Ring durch die Autobahn 8. Auf Nahversorger entfällt ein Mietanteil von für 80“. Der Vermietungsstand liegt bei 90%, für die verfügbaren Flächen gibt es bereits namhafte Interessenten. Das Gesamtportfolio des Immobilien-Spezial-AIF „LBBW Nahversorgungsimmobilien Deutschland“ besteht bisher aus drei Objekten. Colliers vermittelte. Der Käufer wurde juristisch und steuerlich durch **Poellath** beraten. Die Bewertung erfolgte durch die **Imtargis GmbH** und für die technische Due Diligence durch **Argos Projektmanagement**.

Auch **Polen** erzielte mit einem Flächenumsatz von 56% auf 5,5 Mio. qm einen Rekordwert, vor **Frankreich**, wo der Flächenumsatz nach einem schwachen Jahresstart nur um 6% auf 4,3 Mio. qm wuchs. Beim Transaktionsvolumen lag Frankreich mit 6,7 Mrd. Euro (+55%) aber auf dem dritten Rang. Mit einem Investitionsvolumen von 4,7 Mrd. Euro (+12%) hatten sich auch die **Niederlande** an Polen vorbei auf Platz 4 geschoben. In Polen wurden 3 Mrd. Euro in Logistikimmobilien investiert. Aber auch das war ein Plus von 51%, so dass sich das Land vor **Spanien** mit 2,9 Mrd. Euro (+26%) und **Italien** mit 2,3 Mrd. Euro (89%) auf Platz 5 etablierte.

Beim Flächenumsatz erreichten die **Niederlande** mit einem Plus von 17% auf 3,2 Mrd. Euro hinter **Frankreich** den fünften Platz, gefolgt von **Spanien** mit 2,2 Mio. qm und +54% auf dem sechsten Platz. Der Blick auf die europäischen Top-Märkte zeigt, dass der Aufwärtstrend in Europa auf breiter Front zu beobachten ist.

Diese Entwicklung bildet zunächst eine gute Basis für den **Logistikimmobilienmarkt 2022**, doch gibt Catella in seiner Analyse zu bedenken, dass dem anhaltenden Investoreninteresse an der Asset-Klasse derzeit in Europa aber die veränderte geopolitische Lage gegenübersteht, die zu einer veränderten Risikoeinschätzung in den östlichen und südöstlichen Ländern führen dürfte.

So erwartet **Prof. Thomas Beyerle**, **Head of Research** der **Catella Group**, dass eine grundsätzliche Risikoanpassung an die politisch-ökonomische Lage die Vervielfältiger beziehungsweise Renditen unter Druck setzen wird. „Wir beobachten die ersten Risikoaufschläge von Finanzierern bei Projektentwicklungen in diesem Segment“, berichtet der Experte, der davon ausgeht, dass im Herbst 2022 in Teilen Europas eine neue Renditelandschaft vorzufinden sein wird.“ So erwartet Catella in den nächsten sechs Monaten eine Neuordnung der Logistik-Geographie.

Deals

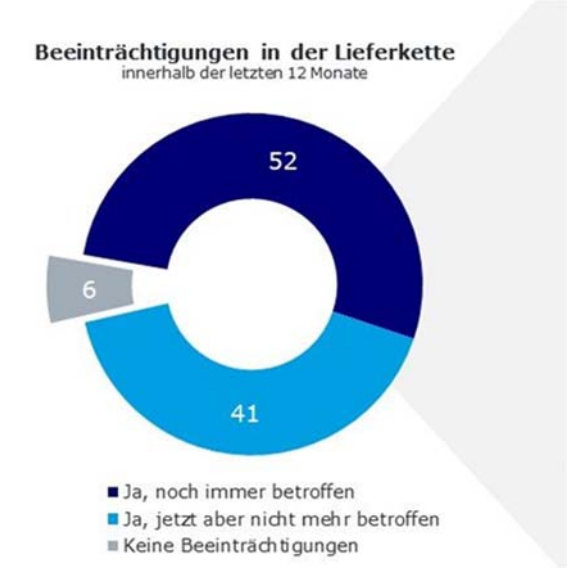
Berlin: **Revity** hat im Shopping-Center **Alexa** in Berlin einen neuen Virtual Reality (VR) Store eröffnet. 9D-Simulatoren bieten eine große Auswahl an Reisen in Erlebniswelten: Ob Weltraumszenario, atemberaubendes Autorennen, Drachenlandschaft und vieles mehr. Die imaginären Welten von Revity sind täglich von 10 bis 20 Uhr für alle ab sechs Jahren geöffnet. Die virtuellen Erlebnisse können spontan vor Ort gebucht oder im Voraus online (revity.de) reserviert werden. Es gibt 30, 60 oder 90 Minuten-Termine. Für die Vermietung verantwortlich war **Sonae Sierra**, die das Center im Auftrag der Eigentümerin **Union Investment** managt.

Lieferkettenprobleme

Preisoptimierte Beschaffungswege sind in der Regel sehr störanfällig

HIR DÜSSELDORF. *Fast jedes Großhandels- und Herstellerunternehmen war im vergangenen Jahr von Beeinträchtigungen entlang der Lieferketten betroffen. Das neue B2BEST Barometer von der ECC Köln und Creditreform zeigt, dass die große Mehrheit der Unternehmen dennoch positiv auf das nächste Jahr blickt – und welche Maßnahmen sie ergreifen, um ihre Lage zu verbessern.*

Es ist jetzt ziemlich genau ein Jahr her, seit das Containerschiff „Ever Given" im Suezkanal quer stand und dadurch die ohnehin schon durch die Lockdowns zur Pandemie-Bekämpfung angespannte Lage bei Logistik und Lieferketten zusätzlich verschärfte. Das neue **B2BEST Barometer** des Beraters **ECC KÖLN** in Zusammenarbeit mit **Creditreform** zeigt, dass auch ein Jahr danach noch Großhändler und Hersteller damit zu kämpfen haben, dass Produkte und Materialien (43%) fehlen sowie logistische Engpässe, sowohl beim Ein- als auch beim Verkauf (43%), bestehen.



Deshalb befassten sich ECC und Creditreform mit der Frage, wie sich Unternehmen künftig besser für solch unvorhersehbare Ereignisse, die enorme Auswirkungen auf ihr Geschäft haben, wappnen können. Dabei sprechen die Zahlen für sich: Mehr als 90% der befragten Unternehmen hatten in den vergangenen zwölf Monaten mit Beeinträchtigungen in ihren Lieferketten zu kämpfen – und jedes zweite Unternehmen (52%) ist es im März 2022 immer noch (siehe Grafiken ECC, Creditreform)

Das hat enorme Auswirkungen auf die Unternehmen und ihre Kundschaft: Fast jedes zweite Unternehmen (47%) kämpft mit Lieferverzögerungen, bei ihrer Kundschaft sind es 66%. Zu den Hemmnissen über die 38% klagten, gehören höhere Frachtkosten und für 33% sind es die dadurch steigenden Einkaufspreise, 47% klagen über Preiserhöhungen im Verkauf für B2B-Kunden.

Nach den Worten von **Christian Kramer**, **Branchenmanager Groß- und Außenhandel** bei Creditreform, haben die Pandemie und die geopolitischen Spannungen in den vergangenen Monaten gezeigt, „dass preisoptimierte Beschaffungswege in Krisenzeiten anfälliger für Störungen sind, da sich Zulie-

Sonstiges

GCSP und BCSD wollen kooperieren

Der **German Council of Shopping Places** (GCSP) und die **Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland** (BCSD) haben eine enge Zusammen-

arbeit bei ihrem Ziel beschlossen, bei der Gestaltung von zukunftsfähigen Innenstädten zusammenzuarbeiten. In diesem Kontext verbindet der GCSP seine Mitglieder aus den Bereichen Einzelhandel und Kommunen mit der Handelsimmobilienwirtschaft, während der BCSD als Berufs- und Interessenverband die bundesweite Stadtmarketingszene vertritt. Ziel der auf gemeinsamer Mitgliedschaft basierenden Kooperation ist es, das Verständnis der unterschiedlichen Akteure der deutschen Städte füreinander zu verbessern und gemeinsame Projekte anzuschieben, die (Innen)Städte lebendig und zukunftsfähig machen. Damit reagieren die beiden Organisationen auf den aktuellen Trend, dass Städte aller Größenklassen und Ballungsgebiete für die Menschen immer attraktiver werden. Gleichzeitig verändern sich aber auch ihre Ansprüche an die Qualität der Innenstädte und auf Grund der fortschreitenden Digitalisierung sowie der Corona-Pandemie und ihre Folgen auch an die Funktionen der Innenstädte.

ferer oftmals außerhalb der EU befinden“. Deshalb werde die Bedeutung einer widerstandsfähigen und nachhaltigen Beschaffungspolitik und transparentere Lieferketten stark zunehmen.

In diesem Kontext planen 80% der befragten Unternehmen Maßnahmen gegen diese Beeinträchtigungen oder haben diese bereits eingeleitet. Dabei sind kleinere Unternehmen weniger aktiv als größere. Vor allem das Thema **Diversifizierung** als Schutz vor Krisen spielt für 78% der befragten Großhändler und Hersteller eine wichtige Rolle, wenn es darum geht, eine resiliente Lieferkette zu schaffen.

Konkret heißt das zum Beispiel: Die Unternehmen setzen vermehrt auf neue und / oder zusätzliche Lieferanten, wobei 41% bereits aktiv wurden und 38% sich mit konkreten Plänen tragen. 38% haben ihre Bestellungen auf Lieferanten in mehreren Ländern verteilt und 48% wollen hier noch aktiv werden.

Aber auch die Erhöhung der Lagerhaltung sowie größere Bestellmengen sind Maßnahmen, mit denen die Unternehmen für Krisenzeiten vorsorgen wollen. Die große Mehrheit der Großhändler und Hersteller (80%) ist optimistisch, dadurch die Lieferkettenproblematik innerhalb des nächsten Jahres verbessern zu können. Gleichzeitig finden jedoch drei Viertel der Befragten, dass ihr Unternehmen (mehr) Maßnahmen ergreifen muss, um künftige Lieferunterbrechungen zu vermeiden.

Allerdings wird der positive Blick der Großhandelsunternehmen aus Sicht **von Kai Hudetz**, **Geschäftsführer** der **IFH Köln**, durch den Krieg in der Ukraine getrübt. Dadurch werde die gesamte Handelsbranche erneut vor eine enorme Herausforderung gestellt, denn Lieferverzögerungen und Preiserhöhungen seien schon jetzt deutlich spürbar. „Wir müssen uns jetzt fragen, wie man diesen Problemen entgegentreten kann.“ Dabei sieht er größtmögliche Transparenz gegenüber der Kundschaft und kundenorientierte Lösungen als Gebot der Stunde, um der Unzufriedenheiten frühzeitig entgegenzuwirken.

MIPIM 2022: Gute Stimmung aber auch viel Ungewissheit

HIR DÜSSELDORF: Nach zwei Jahren Pandemie und dem Übergriff Russlands auf die Ukraine bot die **31. Internationale Immobilienmesse MIPIM** in Cannes vom 15. - 18. März wieder ein kleines Stück Normalität. Nach drei Jahren habe es endlich die Fortsetzung der MIPIM als global bedeutendste Jahresauftaktveranstaltung der Branche gegeben, lobt **Wulff Aengevelt, geschäftsführender Gesellschafter Aengevelt Immobilien:** Mit mehr als 20 000 Fachbesuchern sei die Veranstaltung nur wenig kleiner als die Vor-Corona-MIPIM 2019 mit 26 000 Teilnehmern, aber fünfmal so groß wie die Messe im Herbst 2021.

Grundsätzlich sei die Stimmung gut gewesen, so Aengevelt, und eine Eintrübung der Transaktionsfreude war nach seiner Beobachtung nicht festzustellen. Laut **Frank Schrader, Leiter Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance**, sind die positiven Stimmen auf der MIPIM grundsätzlich zwar bestärkend, zumal sich der Investmentmarkt nach einem coronabedingten Dämpfer wieder kräftig erholen konnte. Doch die neuen Engpässe bei Materialien und Arbeitskräften könnten die positive Entwicklung bremsen. Wie sich der Krieg auf Wirtschaft, Inflation, Zinssätze und die Immobilienbranche auswirken wird, ist laut Schrader noch ungewiss.

Wie Aengevelt mitteilt, waren natürlich auch die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts beispielsweise auf Entwickler, die seit langem erfolgreich in Osteuropa tätig sind mit Blick auf ihre laufenden Projekte u.a. in Warschau, Prag und Budapest Thema auf der Messe. Sorge vor einem Kollaps gab es nicht. Vor dem Hintergrund dieser komplexen Marktlage war die Messe aus seiner Sicht eine wichtige Plattform.

Deals

Values Real Estate kauft Geschäftshaus

Values Real Estate hat Off-Market das Geschäftshaus an der Hauptstraße 67-69 in Heidelberg erworben. Das nach dem BREEAM-Standard mit dem Score „sehr gut“ zertifizierte Green Building befindet sich in der Fußgängerzone und bietet 4 500 qm Mietfläche, die langfristig an **C&A** vermietet ist. Die Mietkonditionen wurden erst jüngst an die neue Situation der Corona-Pandemie angepasst. Values bringt das Objekt in den Institutionellen Fonds **Values Prime Locations** ein. Das Closing erfolgte zum 1. Februar 2022. Der Fonds investiert im Auftrag eines begrenzten Kreises institutioneller Investoren in innerstädtische Top-Lagen der A und B-Städte mit Anlagerisiko Core Plus. Sein Zielvolumen liegt bei gut 400 Mio. Euro. Der Käufer wurde von **GSK Stockmann** (Recht / Steuern) und **CBRE** (Tech) beraten.

++++++++

Leipzig: Ein gewerblicher Investor aus Berlin hat in Leipzig-Volkmarsdof ein unter Denkmalschutz stehendes Wohn- und Geschäftshaus gekauft. Das Objekt verfügt über 13 Wohnungen (rd. 899 qm), eine Gewerbeeinheit (ca. 125 qm) und eine Ausbaureserve im Dachgeschoss. **Engel & Völkers Commercial Leipzig** vermittelte.

Kaufhof Osnabrück

Vom Handelszentrum zum Erlebnisraum

rv DÜSSELDORF. *Die Schließung eines Warenhauses ist für die betroffene Stadt eine schwere Hypothek. Auch wenn die Flaggschiffe des Einzelhandels Marktanteile eingebüßt haben, so hinterlassen geschlossene Warenhäuser schon angesichts ihrer Größe und der vielfältigen Sortimente große Lücken. Deshalb war auch das Engagement in Osnabrück groß, den 2020 geschlossenen Kaufhof neu zu beleben.*

„**Galeria Kaufhof** hat eine nicht zu unterschätzende Bedeutung für die Handelszentralität der Stadt“, hatte **Osnabrücks Oberbürgermeister Wolfgang Griesert** gemahnt, nachdem klar war, dass auch das Warenhaus der Stadt auf der Schließungsliste stand, die der Vorstand von **Galeria Karstadt Kaufhof** im Zuge des Schutzschirmverfahrens im Sommer 2020 vorgelegt hatte. „Wir müssen nun sehen, wie wir mit den Folgen für die Stadt klarkommen“, sagte Griesert in der Hoffnung, dass die Eigentümer des Grundstücks mit der Stadt schnell über eine Nachfolgeregelung ins Gespräch kommen. Zumal der Standort an der Möserstraße / Wittekindstraße auch wichtig für die Zukunft des Neumarkts ist.

Nun haben die beiden neuen Eigentümer, die Hamburger Joint-Venture-Partner **Imvest Projektentwicklung** und **Values Real Estate** die ersten langfristigen Mieter präsentiert – zwei Jahre vor der Eröffnung 2024. Dabei folgten sie nach den Worten von **Imvest-Geschäftsführer Jens-Michael Janssen**, dem Leitgedanken, das Handelsobjekt in ein gemischt genutztes Gebäude zu transformieren.

So wird die **Universität Osnabrück** mit knapp 14 000 Studenten, die über die Grenzen von Niedersachsen hinaus den Ruf einer innovativen, voranschreitenden Hochschule genießt, langfristig 3 400 qm belegen, um hier die Fachbereiche „Kunst/ Kunstpädagogik” und „Textiles Gestalten” zu lehren. Der zweite Mieter ist das Hamburger Unternehmen **Home United Management**, das auf 4 700 qm das **Osnabrücker Ding** (Bild: Value/ Imvest) etablieren will. Dabei handelt es sich um ein **Cross Community Space**, wie es heißt. Vorbild ist das „Hamburger Ding“ mit einem Mix aus Eventlocation, Coworking Space, Sportstudio, Cyber Space, Gaming-Flächen und Innovationshub, das 2019 nahe der Reeperbahn eröffnet wurde. Hier gibt es Partys genauso wie Meetings mit Blick über die Dächer von St. Pauli.

„Für die jungen Studierenden und Kreative werden wir an diesem Standort Freizeit- und Arbeitsangebote schaffen, die nachhaltig zur Wiederbelebung der Innenstadt beitragen werden“, sagt Janssen. Es geht um neue urbane Erlebnisräume. „Der erfolgreiche Umbau unserer Städte ist eine der wesentlichen Aufgaben, die wir als Spezialist für innerstädtische Geschäftshäuser und Quartiere sehen”, ergänzt **Thorsten Bischoff**, **Geschäftsführer** von **Values Real Estate**.

Im Interesse der Nachhaltigkeit haben sich die Investoren für eine Umgestaltung des Gebäudes entschieden, bei der die graue Energie genutzt wird – das heißt, alle tragenden Teile des ehemaligen Kaufhofs bleiben besehen. Und beim Versorgungskonzept werden regenerative Energien genutzt.

Wettbewerb

Irebs Ideenpreis für eine alternde Gesellschaft

Die **Irebs Immobilienakademie** schreibt zum 9. Mal den Essay-Wettbewerb **Ideenpreis Immobilien für eine alternde Gesellschaft** aus. Die Ergebnisse sollen in der Immobilienwirtschaft Impulse für Strategien im Umgang mit den Herausforderungen der Alterung setzen. Dabei geht es um erschwingliches Wohnen im Alter, barrierearme Gebäude, mehr pflegegeeignete Gebäude und die Notwendigkeit, die gesamten Städte alterskompatibler zu bauen.

IRE|BS Immobilienakademie
International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Da gleichzeitig das Thema Klimawandel sehr aktuell ist und der Energieverbrauch in Gebäuden und durch die Gebäudeerstellung gewaltig ist, geht es in diesem Jahr um eine Auslotung dieser Konfliktlinie: Wie ist es möglich, die Klimaziele energisch zu verfolgen, ohne die sozialen Anforderungen einer alternden Gesellschaft aus den Augen zu verlieren. Wo verlaufen diese Konfliktlinien und wie könnten Lösungen aussehen? Natürliche Personen können bis zum **9. Mai 2022** Ideen in Form eines Essays einreichen. Die Arbeiten sollen 5 000 bis 10 000 Zeichen inkl. Leerzeichen umfassen. Die besten Essays werden mit einem Preisgeld von insgesamt 5 000 Euro prämiert und auf der Website der Irebs Immobilienakademiel veröffentlicht. Die Bewertung übernimmt eine Jury aus **Prof. Dr. Tobias Just**, **Frank Löwentraut** und **apl. Prof. Dr. Stefanie Birkner** von der **Universität Oldenburg**.

Schuheinzelhandel in der Pandemie/Shoes 2022

Kleine Händler kamen besser durch

rv DÜSSELDORF: *„Die Branche traf sich in Düsseldorf“: Diese schlichte Feststellung war für den Veranstalter der Schuhmesse auf dem Areal Böhler, die nun den kurzen Namen „Shoes Düsseldorf“ trägt, eine besondere Erwähnung wert. Im dritten Jahr unter Pandemie-Bedingungen sind reale Treffen mit echten Menschen etwas ganz Besonderes. Laut Veranstalter Igedo Company waren alle wichtigen Einkäufer vor Ort, wo sie auf eine Auswahl aus über 600 Schuhmarken mit allen wesentlichen europäischen Labels trafen.*

Viel Raum für Begegnungen auf der Shoes 2022. Foto: Igedo Company

Zugegen waren auf dem **Areal Böhler** in Düsseldorf Besucher aus Italien, Spanien, Portugal, den Niederlanden und der Türkei – um nur einige Herkunftsländer zu nennen. Vergessen ist deshalb auch die schwierige Situation im ersten Corona-Jahr 2020, als der Veranstalter angesichts der hohen Infektionszahlen ausgerechnet die italienischen Branchenvertreter höflich ausladen musste.

„Die **Shoes Düsseldorf** erntet in diesen schweren Zeiten die Früchte aus den vergangenen Monaten, als man der langen Pandemie trotzte und Wege fand, de facto keine Veranstaltung ausfallen lassen zu müssen“, zieht die **Igedo Company** am Ende der Messetage vom 6. - 8. März zufrieden Bilanz. Aber die Zeiten bleiben durch die Störungen in der Globalisierung als Folge der Pandemie und des Kriegs in der Ukraine schwierig. Mit Blick auf die dadurch entstehenden Lieferprobleme haben sich Messeleitung und Teilnehmer darauf geeinigt, die Shoes Düsseldorf als führendes Branchenevent 2023 auf die Zeit vom 26.- 28. Februar vorzuverlegen. Die Sommerveranstaltung findet in diesem Jahr zwischen vom 28. - 30. August statt.

Die Freude über die reale Ausrichtung der diesjährigen Schuhmesse kann aber nicht darüber hinwegtrösten, dass der stationäre Schuhhandel 2021 eine Berg- und Talfahrt durchlief, wie der BTE, der Ende 2021 mit dem **Handelsverband Schuhe** (BDSE) fusioniert hat, in seiner Bilanz für das Jahr 2021 feststellt. Bis einschließlich Mai blieben die Schuhgeschäfte in den meisten Bundesländern mehr oder weniger geschlossen und konnten sich nur mithilfe von Click & Collect oder Click & Meet über Wasser halten.

Nach einem relativ unbelasteten und guten Sommergeschäft, das einen wesentlichen Teil der Umsatzverluste während der Zwangsschließungen wieder ausglich, wurde die Branche durch die Einführung der 2G-Regelung zum wichtigen Weihnachtsgeschäft ab November wieder ausgebremst. „Selbst im normalerweise stark frequentierten Weihnachtsgeschäft fehlten vielerorts 30 bis 40% der Kunden, mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Verkaufserlöse“, schreibt der Verband.

Unternehmens News

Deutsche EuroShop 2021 wieder mit Gewinn

Die **Deutsche EuroShop** hat nach vorläufigen und noch

untestierten Zahlen trotz deutlich längerer Lockdownphasen als 2020 sowie einem leicht negativen Bewertungsergebnis 2021 wieder einen Konzerngewinn erzielt. Durch das im Vergleich zu 2020 deutlich verbesserte Bewertungsergebnis ergab sich nach einem Konzernverlust von 251,7 Mio. Euro nun ein Konzerngewinn von 59,9 Mio. Euro. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,97 Euro nach -4,07 Euro 2020. Die EPRA Earnings, welche das Bewertungsergebnis ausklammern, haben sich vor allem wegen der coronabedingten Umsatzrückgänge und Wertberichtigungen auf 122,0 Mio. Euro bzw. 1,97 Euro je Aktie reduziert. Die Umsatzerlöse im Konzern sanken um 5,5% von 224,1 Mio. Euro auf 211,8 Mio. Euro. Hierbei wirkten sich insbesondere die coronabedingt mit den Mietern vereinbarten Mietzugeständnisse aus. Für das Jahr 2021 hatte der Shopping-Center Investor die betroffenen Mietern vor dem Hintergrund der substanziell negativen wirtschaftlichen Auswirkungen und auch rechtlicher Aspekte einen Mietverzicht in Höhe von 50% für die Schließungsphasen angeboten.

So ging der Umsatz im Schuhfachhandel nach den ersten Schätzungen des BTE 2021 – gegenüber einem bereits schwachen Jahr 2020 – nochmals um etwa 3% zurück, so dass die Erlöse der Schuhgeschäfte im Schnitt um etwa 25% unter den normalen Vor-Corona-Zeiten blieben. Allerdings mit großen Unterschieden je nach Betriebsform und Standort. „Kleine inhabergeführte Fachgeschäfte mit traditionell starker Kundenbindung kamen meist besser durch das Jahr als so mancher größerer Filialist, der in Shopping-Centern oder in Normalzeiten hoch frequentierten Haupteinkaufslagen der Metropolen vertreten ist“ fasst der BTE die Ergebnisse zusammen, die zeigen, wie die Pandemie alles auf den Kopf gestellt hat.

Foto: Igedo Company

Denn alles, was noch vor Corona als Mittel zur Belebung der Einkaufsstraßen und zur Frequenzsteigerung in Einkaufszentren galt, wie ein großer gastronomischer Mieterbesatz, waren auf Grund starker Beschränkungen nur schwach besucht. In den Top-Einkaufslagen der großen Städte fehlten die Tagesbesucher aus dem Umland sowie die Touristen und Messebesucher aus dem Ausland. „Kleine Standorte konnten dagegen davon profitieren, dass viele Menschen im Homeoffice arbeiteten und ihren Einkaufsradius deutlich einschränkten“, schreibt der Verband.

Mit Blick auf die aber insgesamt rückläufigen Umsätze im stationären Schuhhandel einerseits und dem durch die Pandemie beförderten Wachstum im Online-Handel dürfte das Marktvolumen mit Schuhen nach Schätzung des BTE 2021 in etwa auf dem Niveau des Jahres 2020 mit 10,2 Mrd. Euro geblieben sein. Das waren 1,6 Mrd. Euro oder 13% weniger als 2019: Eindeutiger Corona-Verlierer sei demnach der **stationäre Schuhhandel**, der immerhin ein Viertel seiner Erlöse eingebüßt habe. Dagegen stiegen die Online-Umsätze mit Schuhen einschließlich der Online-Pure Player nach Berechnung des BTE um 12 bis 15% und dürfte nach einem Marktanteil von 35% (2020) auf 40% im Vorjahr gestiegen sein.

Dass sich die Umsatzverluste im stationären Handel nicht im vollen Umfang auf die Bilanzen auswirkten, war den staatlichen Hilfsprogrammen zu verdanken. Rückzahlbare KfW-Kredite und neue Bankkredite sicherten die Liquidität, Kurzarbeit und Überbrückungshilfen entlasteten die Kostenseite, so dass laut BTE ein größerer Teil der Unternehmen die Krise überstehen konnten. Hoffnung setzt die Branche nun auf die weiteren Lockerungen, auch wenn die Verunsicherung – nicht zuletzt auf Grund der Eskalation in der Ukraine – groß bleibt.

In diesem Umfeld hat die **deutsche Schuhindustrie** 2021 mit einem Umsatzwachstum von insgesamt 15,9% recht gut abgeschnitten. Dabei gelang es den Unternehmen mit mehr als 50 Mitarbeitern die Erlöse von 2,8 Mrd. Euro auf 3,3 Mrd. Euro 2021 zu erhöhen. Der Ausblick für das laufende Jahr war nach Auskunft des **Bundesverbandes der Schuh- und Lederwaren Industrie** (HDS/L) zunächst auch positiv und von Hoffnung geprägt, da die Pandemie ihren Schrecken zu verlieren beginnt. Doch nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine hat sich dieser Ausblick eingetrübt.

So befürchtet die Hälfte der vom Verband befragten Betriebe, dass dadurch massive Probleme bei den Lieferketten entstehen. Es werde zu Einschränkungen und Umwegen im Luft- und Seeverkehr kommen und der Landweg aus Asien sei nun keine Alternative mehr.

Deals

Spatenstich für Panattoni Park Würzburg

Der Projektentwickler **Panattoni** hat gemeinsam mit dem Fashion- und Lifestylekonzern **s.Oliver Bernd Freier GmbH & Co. KG** mit Sitz in Rottendorf den symbolischen Spatenstich für den **Panattoni Park Würzburg Ost** in Dettelbach, Bayern gefeiert. Neben Vertretern der s.Oliver Group und Panattoni waren der **Bürgermeister** der Stadt, **Matthias Bielek**, **Landrätin Tamara Bischof**, Landratsamt Kitzingen, sowie Vertreter des Generalunternehmens **Goldbeck** vor Ort. Der Panattoni Park entsteht auf einer Grundstücksfläche von 164 000 qm mit zwei unabhängigen Gebäuden und einer Nutzungsfläche von rd. 97 500 qm. Davon bezieht s.Oliver eine Mietfläche von 78 050 qm. Diese verteilt sich auf 72 250 qm Hallen-, 3 800 qm Büro- und Sozial- sowie 2 000 qm Mezzanin-Fläche.

++++++++

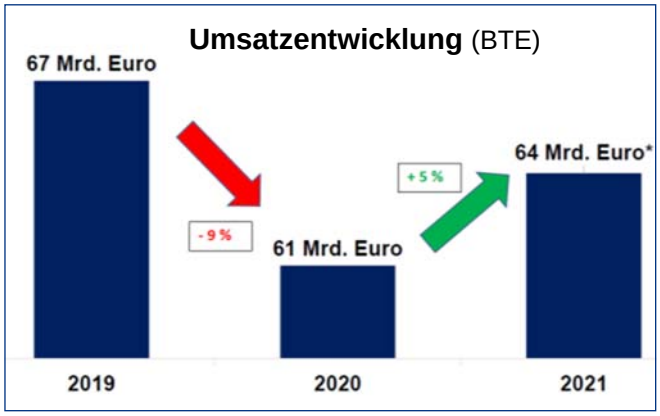
Saarbrücken. Die **Europa-Galerie** hat mit **Olymp & Hades** einen neuen Großmieter. Seit 9. März bereichert das Fachgeschäft das Angebot der Europa-Galerie in Saarbrücken. Auf über 1 000 qm im Erdgeschoss bietet es Streetwear-Mode für trendbewusste Damen und Herren. Olymp & Hades führt u.a. Top-Marken wie Wellensteyn, Ellesse, adidas, Pegador, Only, Jack & Jones, Karl Kani, Champion, Puma, Levis und viele mehr. Damit stärkt der neue Shop die Lifestyle- und Fashion-Kompetenz der Europa-Galerie aber auch in der Stadt.

Textileinzelhandel

BTE: Mehr Investitionen für die Cities

rv DÜSSELDORF: *Der stationäre Textil- und Modehandel blickt mit vorsichtigem Optimismus in die Zukunft. So erhofft sich die Branche für das laufende Jahr eine Belebung der Kundennachfrage, die aktuell allerdings durch die hohen Corona-Infektionszahlen und den Krieg in der Ukraine eingetrübt wird. Gleichzeitig ist den Händlern klar, dass alle Akteure aufgerufen sind, sich mehr für die Attraktivität der Innenstädte zu engagieren.*

Denn wie der **Handelsverband Textil, Schuhe, Lederwaren BTE** mitteilt, ist die Investition in die Innenstädte für das Überleben tausender Textil-, Schuh- und Modegeschäfte unabdingbar. Und die wiederum, bzw. der Einkauf im innerstädtischen Einzelhandel, sind nach einer aktuellen Kundenbefragung des Verbands in den beiden ersten März-Wochen immer noch das meistgenannte Motiv für einen Innenstadt-Besuch. Immerhin zwei Drittel der Befragten gaben den Modehandel als Ziel ihres Innenstadtbesuchs an.



Für den Verband ist das Anlass genug, alle Modehändler, Immobilieneigentümer sowie Bund, Länder und Kommunen dazu aufzurufen, gemeinsam die Attraktivität der Innenstädte zu steigern. Konkret wünschen die Kunden mehr Komfort, indem Geschäfte und Innenstädte mehr Sitzgelegenheiten, schöner gestaltete Plätze mit mehr Grün und Wasser, eine bessere Erreichbarkeit sowie mehr Aktivitäten bzw. Events bieten. Mehr als ein Drittel der Befragten wünscht sich auch, sonntags einkaufen zu können.

Mit Blick auf die aktuelle Lage im innerstädtischen Einzelhandel konstatiert der BTE, dass es in den vergangenen Wochen zwar immer wieder Tage mit erfreulicher Resonanz gegeben hat, doch blieben die Umsätze und vor allem die Kundenfrequenzen in der Regel immer noch deutlich unter Vor-Corona-Niveau. „Die stationären Modegeschäfte brauchen daher weiterhin staatliche Unterstützung, die unbedingt auch unterhalb der bisherigen Schwelle von 30% Umsatzverlust bei den Überbrückungshilfen einsetzen muss“, schreibt der Verband.

Insgesamt ist der **Einzelhandelsumsatz mit Bekleidung sowie Haus- und Heimtextilien nach ersten Hochrechnungen** des BTE 2021 um rund 5% bzw. 3 Mrd. Euro auf rund 64 Mrd. Euro (inkl. MwSt.) gestiegen. Dabei gingen die Erlöse bei fast allen stationären Vertriebsformaten nach einem bereits hohen Einbruch im Jahr 2020 nach dem langen Lockdown auch im Vorjahr erneut zurück, doch konnten die Zuwächse im Onlinehandel dies mehr als ausgleichen. Der Umsatz des Vor-Corona-Jahres 2019 in Höhe von 67 Mrd. Euro wurde aber deutlich verfehlt.

Im Einzelnen sanken die Erlöse des stationären Textilfachhandels (inkl. Haus- und Heimtextilien) 2021 um etwa 5% auf rund 29 Mrd. Euro. Die Textil- und Bekleidungsumsätze von Warenhäusern, Lebensmitteldiscountern und anderen stationären Geschäften ohne textilen Schwerpunkt fielen nach BTE-Schätzungen auf rund 14 Mrd. Euro. Dagegen ist der Umsatz des **Versand- bzw. Onlinehandels** um fast ein Viertel auf ca. 21 Mrd. Euro gewachsen, so dass dessen Marktanteil 2021 auf rund 33% gestiegen ist.

Deals

Bremerhaven: Die Frankfurter **Prospectus Objektgesellschaft mbH** hat durch Vermittlung von **Comfort** das Wohn- und Geschäftshaus mit 860 qm Mietfläche in der Bürgermeister-Smidt-Straße 34 in Bremerhaven erworben. Hauptmieter ist die **Sander Apotheke** auf rund 520 qm. Verkäufer ist eine Privateigentümerin. Der Kaufpreis wird nicht genannt. Die Prospectus, ein Investmentvehikel der **Noctua Real Estate GmbH** in Frankfurt/M. investiert bundesweit in Wohn- und Geschäftshäuser in den A-Lagen von Fußgängerzonen.

Impressum

Chefredaktion:
Dr. Ruth Vierbuchen (V.i.S.d.P.);
Kontakt:
redaktion@hi-report.de
www.hi-report.de

Herausgeber:
Werner Rohmert

Anzeigen:
Marion Götza,
05242-901-250

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

Bankverbindung: erhalten Sie auf Anfrage

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.