

Handelsimmobilien Report



Liebe Leser,

plötzlich und erwartet findet sich Deutschland in einer Rezession wieder. Hatte das Statistische Bundesamt in seiner Schnellmeldung Ende April noch berechnet, dass Deutschland im ersten Quartal 2023 mit einem Wachstum von 0,0% gerade so an einer Rezession vorbeikommt, nachdem das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vierten Quartal 2022 schon um 0,5% geschrumpft war, zeigen die genauen Berechnungen, dass die Wirtschaft um weitere 0,3% geschrumpft ist.

Vor allem der private Konsum, der gut 50% zum BIP beiträgt, nach Feststellung des Statistischen Bundesamtes im ersten Quartal um 1,2% gesunken. Hinzu kommt, dass die staatlichen Konsumausgaben, die durch Corona-bedingte Ausgaben wie Tests und Impfaktionen zusätzlich gestiegen waren, um 5,4% zurückgegangen sind.

Das versetzt dem zuletzt wieder aufkeimenden Optimismus, dass die Krise nach Bewältigung der Energieengpässe schnell überwunden werden kann, zweifellos einen Dämpfer. Auch die Hoffnung der Bundesregierung, dass die deutsche Wirtschaft 2023 um 0,4% wachsen wird, könnte sich als zu optimistisch erweisen. Doch nach zehn Jahren Aufschwung in Deutschland, der durch die unangemessene Niedrig- und Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank künstlich befeuert wurde, fällt es vielen Akteuren immer noch schwer, zu glauben, dass die vielschichtigen Krisen die Bedingungen der Wirtschaft grundlegend verändern – und dass Niedrigzinsen nicht die Normalität sind.

Dass Deutschland vor mehr als zehn Jahren relativ schnell aus der Finanzkrise herausgekommen war, prägt auch heute noch die Erwartungshaltung und den Glauben an die vermeintliche Stärke des Landes. Doch der Reformstau ist erheblich und der extreme Föderalismus wirkt lähmend – wie etwa beim Baurecht abzulesen ist, über das hierzulande 16 Bundesländer bestimmen. Das macht es fast unmöglich, drängende Probleme wie den Wohnungsbau zügig zu lösen.

Verschärft durch die steigenden Zinsen und Baukosten bewegt sich hier fast nichts. Zwar stellt sich Bundesbauministerin Klara Geywitz dem Thema in der Öffentlichkeit, doch aktiv gestalten kann sie wenig. Auch beim Thema Geldwäsche, das den Wohnimmobilienmarkt zusätzlich belastet, geht wenig voran. Knapp 300 000 Verdachtsfälle auf Geldwäsche wurden der Financial Intelligence Unit (FIU) in Köln allein 2021 gemeldet. Dass solche Aktionen Kaufpreise und Mieten zulasten der Mieter in die Höhe treiben, liegt auf der Hand.

Doch statt konsequent Abhilfe zu schaffen, beschränkt sich der Staat darauf, die Probleme mit mehr Wohnungsbau lösen zu wollen, indem er den Bau von jährlich 400 000 Wohnungen ins Schaufenster stellt – die derzeit aber gar nicht realisierbar sind. Solange Deutschland weltweit als Paradies für Geldwäscher gilt, sind grundlegende Problemlösungen schwer realisierbar.

Dr. Ruth Vierbuchen

Chefredakteurin



Nr. 397 vom 02.06.2023

Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Netzwerk Innenstadt: Machgeschichten für Begegnungsräume	2
Das Interview: Fehler kann man sich kaum noch leisten	6
GRAI Europa: Einzelhandel und Arbeitsmarkt fungieren als Treiber	8
Projektentwicklungsmarkt: Weniger Planungen, viele Verzögerungen	12
Hanseviertel: Auf der Zielgerade zu neuen Ufern	14
Innenstadt-Befragung München: Das Nadelöhr bleibt die Erreichbarkeit	16
Ceconomy AG: Das stationäre Geschäft wächst deutlich	19
Insolvenzwelle: Politik trägt großen Teil der Verantwortung	20
Impressum	21

Partner des HandelsimmobilienReport



„Angebotsvielfalt“ und der umfassenden Einschätzung der Befragten, dass „insgesamt alles“ gefällt. Auf Platz fünf folgt das Gastronomieangebot. Ins Bild passt auch, dass die überwiegende Mehrheit (85%) „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ mit den innenstadttypischen Einzelhandelsangeboten sind.

Vor diesem Hintergrund freut sich **Nina Hugendubel** als **Vorsitzende** der **City Partner München e.V.** und Münchner Unternehmerin über „die sehr positive Bewertung der Angebotsvielfalt des Handels und der Gastronomie in der Innenstadt“ und vor allem darüber, dass entgegen vielen Unkenrufen gerade junge Menschen wieder vermehrt den Weg in die Innenstadt finden. So fahren 43% der unter 24-Jährigen laut Umfrage nun häufiger in die Innenstadt als vor fünf Jahren.

Aber neben dem vielen Licht zeigt das Bild von München an einigen Stellen auch Risse. So beklagten die Befragten laut BBE die Menschenmassen in der Stadt, was bei dieser großen Beliebtheit allerdings nicht ausbleibt. Was aber leichter behoben werden kann, ist die mangelnde Sauberkeit, die kritisiert wird. Auch gegen die kritisierte Parkplatzsituation kann die Stadt etwas tun. Zudem stören sich viele an den Obdachlosen und Bettlern im Straßenbild.



Die Kunden schätzen das vielfältige Angebot.

Foto: Leif Krägenau

Präzisiert wird die Einschätzung der Besucher durch den Vergleich von „Wunsch und Wirklichkeit“. Für 93% ist die Sauberkeit ein Top-Thema und der Erfüllungsgrad liegt bei 66%. Beim Wunsch nach Begrünung des öffentlichen Raums und der Schaffung von Plätzen (88% der Nennungen) liegt der Erfüllungsgrad bei 57%. Auf genügend Sitzgelegenheiten in der Innenstadt entfallen 84% der Nennungen und auf den Erfüllungsgrad gleichfalls 57%. Auch öffentliche Toiletten sind für die Besucher von München (82%) ein wichtiges Anliegen, das aber nur zu 37% erfüllt wird. Und schließlich ist für ältere Menschen, Behinderte sowie für Familien mit Kindern und Kinderwagen Barrierefreiheit (80%) wünschenswert, der Erfüllungsgrad liegt hier bei 51%.

Auf der Wunschliste der Kunden an den Einzelhandel steht ein großes Angebot an Fachgeschäften ganz oben, vor dem Wunsch nach nachhaltigen Angeboten, flexiblen Öffnungszeiten, Shopping-Nächten und offenen Sonntagen, vor allem bei Jüngeren, sowie attraktive Schaufenster und Geschäfte.

Dass es in den Münchener Einkaufslagen zu wenige Sitzmöglichkeiten (60% der Nennungen) gibt, gehört auch bei den örtlichen Einzelhändlern zu den Unzufriedenheitsfaktoren, vor der Einschätzung, dass das Straßenbild unattraktiv (54%) ist und die Sauberkeit mangelhaft (54%). Aus Sicht von **Wolfgang Puff**, **Hauptgeschäftsführer** des **Handelsverbands Bayern** wird sich auch die Münchner Innenstadt auf Grund des Konsumentenverhaltens verändern müssen. „In Zukunft wird der stationäre Einzelhandel an diesem Standort mehr denn je auf ein attraktives Umfeld und die Symbiose mit Gastronomie, Kultur, Bildung und Freizeitangeboten angewiesen sein“, lautet sein Resümee.

Stadt News

Handelsverband fordert eine Gründungs-offensive

Vor dem Mittelstandsgipfel des **Bundeswirtschaftsministeriums** hat der **Handelsverband Deutschland (HDE)** deutlich gemacht, dass es in der aktuell schwierigen Lage dringend Entlastungen bei oft zu bürokratischen Gesetzen und Vorgaben braucht. Zudem erneuert der Verband seinen Vorschlag zum Start einer Gründungs-offensive für Handelsunternehmen und zur Einführung von **Ansiedlungsmanagern**, um die



Innenstädte dauerhaft zu stärken. „Weit über 90% der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland gehören zum Mittelstand“; sagt **HDE-Präsident Alexander von Preen**. Die

Nachwirkungen der Corona-Krise und die schlechte Konsumstimmung würden den mittelständischen Einzelhandel hart treffen. Um weitere Geschäftsaufgaben zu verhindern, fordert er von der Bundesregierung wegweisende Entscheidungen für bessere Rahmenbedingungen. Der Verband spricht sich deshalb für eine **Gründungs-offensive** mit staatlichen Fördermaßnahmen und die Einführung von **Ansiedlungsmanagern** aus. Diese sollen die Leerstandssituation vor Ort beobachten, erfassen und sinnvolle Nachnutzungen vermitteln. Im Fokus sollte dabei auch die Koordinierung aller Akteure vor Ort aus Handel, Kommune, Gastronomie, Handwerk und Kultur stehen.

Von den 141 befragten Einzelhändlern kommen 116 aus dem Bereich **Fachgeschäfte** mit kleineren Geschäften, 18 sind **Filialisten**, fünf kommen aus dem Bereich **Kauf- und Warenhäuser** und auch ein Pop-up-Store war darunter. Zufrieden ist das Gros der Befragten an seinen Standorten mit Sicherheit und Ordnung (78% der Nennungen), mit der Aufenthaltsqualität (72%), mit der Passantenfrequenz insgesamt (69%) und der Kundenfrequenz (65%) sowie dem Geschäfts- und Gastronomieumfeld. So lautet das Fazit, dass 78% der Händler mit ihrem Standort, an dem sie sich im Schnitt seit 48 Jahren befinden, „zufrieden“ oder „sehr zufrieden“ sind.

Viele profitieren von der zentralen Lage, der hohen Frequenz, der guten Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, der Ausgestaltung der Straße als Fußgängerzone und dem hochwertigen Umfeld. Zu den Schattenseiten der Münchener Innenstadtlagen gehören aus Sicht der Einzelhändler die Baustellen und Sperrungen, die den Einkaufsbummel schnell mal zum Hindernislauf werden lassen, die Parkplatzsituation und auch generell die **Erreichbarkeit mit dem Pkw**.



Manchen ist es in der Stadt auch zu voll.

Foto: Lühmann

Vor diesem Hintergrund mahnt Wolfgang Puff: „Wichtigster Parameter und gleichzeitig Nadelöhr für eine anziehende multifunktionale Innenstadt ist (...) die Sicherstellung der Erreichbarkeit, und dies auch mit dem Pkw.“ So gehören für den Handel zu den negativ besetzten Themen, dass es keine eigenen Parkplätze gibt (78% der Nennungen) und dass die Erreichbarkeit mit dem Pkw (77%) und das Parken in der Nähe (76%) schwierig ist. Deshalb beurteilen 63% der Händler die Entwicklung ihres Umfeldes als „weniger gut“ oder „schlecht“ und das Gros wünscht sich von der Stadt u.a. eine bessere Baustellenkoordination und eine bessere Erreichbarkeit mit dem Pkw, oder zumindest, dass die Erreichbarkeit nicht weiter eingeschränkt wird. Immerhin kommen 19% der Besucher mit dem Pkw, aus dem Umland sind es 28%.

Entsprechend dem Wunsch der Kunden nach verlängerten Öffnungszeiten wie Sonntags-Shopping wünschen sich auch die Händler, dass die Öffnungszeiten auf Sonntage erweitert werden. Dass in der Händlerbefragung für ganz Bayern „die Flexibilisierung der Öffnungszeiten als dringliche Maßnahme eingestuft wird“, gehört aus Sicht von **Michaela Pichlbauer, Vorstandin** der Günther Rid Stiftung, zu den interessanten Ergebnissen. Für Nina Hugendubel zeigen die beiden Befragungen „die notwendigen Hausaufgaben und Verbesserungspotenziale der Stadt“, die **Clemens Baumgärtner**, Referent für Arbeit und Wirtschaft bei der Landeshauptstadt München, auch gerne aufnimmt.

„Die Vorschläge aus der Studie greifen wir gerne auf. Gerade hinsichtlich Baustellen, Erreichbarkeit, Sauberkeit, Events und Veranstaltungen hat die Stadt Handlungsmöglichkeiten in eigener Zuständigkeit. Da will ich gerne mit anpacken“, so Baumgärtner. Das dürfte auch dem Einzelhandel helfen, seine Hauptherausforderung zu meistern, nämlich die Frequenz auch in den nächsten drei Jahren (95%) zu sichern.

Deals

Kirchheim unter Teck: Jagdfeld Real Estate hat **Woolworth** für eine abermalige Verlängerung in dem



von ihm gemanagten **Teck-Center** in Kirchheim unter Teck in Baden-Württemberg gewonnen. Die Dürener Retail-Spezialisten konnten einen langfristigen Mietvertrag für 2 184 qm abschließen. Die Kaufhauskette wird im August 2023 ihr neuestes Ladenkonzept mit neuer energiesparender LED-Beleuchtung, Musiksystem und WC-Anlagen umsetzen. Die Eröffnung ist im September 2023 geplant. Das 11 000 qm große Teck-Center befindet sich im Zentrum der Kreisstadt Kirchheim unter Teck. Jagdfeld managt das Objekt für einen institutionellen Investor seit 1978.

+++++

Wilhelmshaven: P3 Logistic Parks übernimmt von der **Peper & Söhne Unternehmensgruppe** eine Immobilie mit über 13 000 qm Logistikfläche im **Jade Weser Port** von Wilhelmshaven. Der Standort ist vollständig an vier Unternehmen vermietet. Das **Atlantic One** wurde 2021 fertiggestellt und bietet mit rund 11 600 qm Hallenfläche, 1 030 qm Bürofläche und 670 qm Mezzaninfläche eine gute Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten.