

Handelsimmobilien Report



Liebe Leser,

sowohl der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) im Oktober als auch die US-Notenbank Federal Reserve eine Woche später haben ihre Leitzinsen von 4,0 bis 4,75% in Europa und 5,25% bis 5,5% in den USA vorerst auf dem erreichten Niveau belassen – nicht zuletzt, weil die Inflationsraten spürbar nachgegeben haben. Die Frage, die die geschockte Immobilienwirtschaft nun bewegen dürfte, ist, ob mit diesem Zinsniveau und der Zinspause die herbeigesehnte Grundlage für die mittelfristigen Entscheidungen erreicht wurde. Die Antwort dürfte ein klares „Jein“ sein.

Genauso wie die Federal-Reserve, die mit Blick auf die hartnäckige Inflation in den USA davon ausgeht, dass das angestrebte Inflationsziel von gut 2% wahrscheinlich erst im Jahr 2026 erreicht werden kann, geht der EZB-Rat nach den Worten von EZB-Präsidentin Christine Lagarde trotz des Rückgangs der Inflation auf 2,9% in der Euro-Zone – nach 4,3% im September – davon aus, dass die Teuerung „noch zu lange zu hoch“ sein werde und der binnenwirtschaftliche Preisdruck hoch bleibe. Deshalb soll auch das Leitzinsniveau lange genug hochgehalten werden. Für das Gesamtjahr 2023 rechnet die EZB mit einer Inflationsrate von 5,6% – deutlich mehr als die Zielmarke von gut 2%. Es herrscht vor allem Unsicherheit.

Dass die Bundesbürger den Preisdruck auch empfinden, kann an der weiteren Abkühlung des Konsumklimas abgelesen werden. Denn laut GfK schwächen vor allem die hohen Preise für Nahrungsmittel die Kaufkraft der privaten Haushalte, die das jeden Tag beim Einkauf erleben, so dass der private Konsum 2023 als Konjunkturstütze ausfallen dürfte. Zudem belegt auch der leichte Anstieg der Sparneigung, dass die Menschen verunsichert sind. Hinzu kommen die Unsicherheiten in den Kriegsgebieten, die auch die Preise für Öl und Gas hochhalten werden. Und last not least weist die EZB auf den starken Basiseffekt hin, der zuletzt zu dem merklichen Rückgang der Inflation geführt habe.

So erwartet EZB-Chefvolkswirt Philip Lane gemäß FAZ, dass die Unsicherheiten über die Inflation noch bis ins Jahr 2024 hinein anhalten werden – nicht zuletzt, wegen der anstehenden Lohnverhandlungen. Und hier fallen die Wünsche angesichts der Teuerungsraten hoch aus, wie die Forderung von 10,5% für die etwa 3 Millionen Beschäftigten im öffentlichen Dienst der Länder zeigt. Oder die hohen Forderungen der Lockführergewerkschaft GDL nach weniger Arbeitszeit bei deutlich höheren Löhnen. Hinzu kommt, dass die EZB weiterhin italienische Staatsanleihen kauft, so dass die höheren Zinsen dadurch konterkariert werden, dass die drastisch erhöhte Geldmenge nicht im erforderlichen Maße verringert wird.

Eins ist derzeit gewiss: Die Lage bleibt ungewiss. Vor diesem Hintergrund war der leichte Anstieg beim Ifo-Geschäftsklimaindex vor allem der guten Lage im Dienstleistungssektor vor allem aber dem Prinzip Hoffnung auf bessere Zeiten geschuldet. Die Krise um die Signa Gruppe, die ihren Höhenflug der Niedrigzins-Politik verdankte, ist ein Beleg, dass die Markbereinigung nicht beendet ist.



Dr. Ruth Vierbuchen
Chefredakteurin

Nr. 408 vom 17.11.2023

Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Editorial | 1 |
| Stadtentwicklung: Zu festes Rahmenwerk begrenzt den Umbau | 2 |
| Emerging Trends: Deutschland verliert Nimbus als sicherer Hafen | 6 |
| MHIT 2023: So konkret kann ein Blick in die Zukunft sein | 8 |
| Black Friday: Hoffnung auf die Schnäppchenjäger | 11 |
| Deutsche Euro Shop: Center-Investor hält an Prognose fest | 12 |
| Mehrstöckige Logistikzentren: Eine Frage der Drittverwertung | 13 |
| Handelsimmobilienmarkt Berlin: Bundesweit größte Transaktion | 15 |
| Signa Gruppe: Die Krise zieht immer weitere Kreise | 17 |
| Weihnachtsgeschäft: Gemischte Stimmung vor den Festtagen | 19 |
| Impressum | 19 |

www.hi-report.de

HandelsimmobilienReport Partner





Auf dem Weg in die Zukunft des Handels.

Foto: Michael Kuhlmann/BBE

Münchener Handelsimmobilientag 2023

So konkret kann ein Blick in die Zukunft sein

HIR MÜNCHEN: Der diesjährige Münchener Handelsimmobilientag (MHIT) fand in einer neuen und größeren Location, dem Bayrischen Haus für Wirtschaft – und dennoch in wohlbekannter Art und Weise statt: Nach dem ersten Kaffee und Wiedersehen erfolgte die Begrüßung durch die Gastgeber Prof. Dr. Dieter Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HAWU) und Joachim Stumpf, Geschäftsführer der BBE Holding.

Joachim Stumpf ging mit seinem Impulsvortrag „Quo vadis, Einzelhandel?“ bereits in die vierzehnte Auflage. Er beleuchtete die gegenwärtigen Herausforderungen und Chancen des Einzelhandels in der Metropolregion München und in Deutschland. „Wenn wir die Dinge mit der gleichen Logik betrachten, sehen wir, wie sich verschiedene Muster wiederholen“, sagte der **Geschäftsführer der BBE Holding**. Seine Bilanz ist gemischt: Die Innerstädte stehen vor einer deutlichen Transformation. Sie werden einen Teil ihrer Mieter verlieren, aber es stehen auch bereits neue Mieter in den Startlöchern – und das nicht nur aus dem Handel. Der Schlüssel für einen erfolgreichen Wandel kann in seiner Vielfalt liegen.

Anschließend präsentierte **Johannes Berentzen, Geschäftsführer der BBE Handelsberatung**, die Ergebnisse einer Innenstadtbefragung, welche die Wünsche und Bedürfnisse der Konsumentinnen und Konsumenten sowie der Handelsunternehmen in der Münchner City reflektiert. Das Urteil der Befragten fiel überwiegend positiv aus, die letzten Shoppingtouren wurden mehrheitlich als angenehm wahrgenommen. Störend empfanden Händler und Passanten jedoch den Schmutz durch Baustellen und das Verkehrschaos.

Auch die folgende Podiumsdiskussion, moderiert von **Lars Jähnichen, Geschäftsführer der IPH Handelsimmobilien GmbH**, drehte sich um die Zukunft des Handels in der Münchner Innenstadt. Die Expertinnen **Elisabeth Jander, Head of Real Estate Asset Management Germany der MEAG**, **Marie Therese Kröger-Rahn, Citymanagerin der Stadt München**, **Tina Haller, Head of Asset Management der INKA Holding**, und **Michaela Pichlbauer, Vorständin der Rid Stiftung**, tauschten Perspektiven zur Anpassungsfähigkeit und zur Zukunft der Handelslagen aus. Wichtig dabei sei vor allem der Austausch zwischen den Vertreterinnen und Vertretern von Eigentümern sowie der Kommunen, so der Konsens in der Runde.

Sonstiges

MEC: Handelsstandorte ganz neu denken

Mit diesem Schwerpunkt-Thema befasst sich der neueste **Fachmarktzentren Report (FMZ)** von der MEC und ihren Partnern **Wisag, Savills, Nuveen** sowie **Lademann & Partner**, der jetzt neu auf den Markt kommt. Denn Handelsimmobilien, die ohnehin sehr viel komplexer als andere Asset Klassen sind, werden derzeit mit den größten Herausforderungen konfrontiert. Es handelt sich laut FMZ-



Report um einen Transformationsprozess in bisher nicht gekanntem Ausmaß, da sich in den vergangenen Jahren die Veränderungen am Markt für Handelsimmobilien besonders rasch und tiefgreifend entwickelt haben. Dies habe zu einer besonders dringenden Maßnahme geführt: der Revitalisierung und Modernisierung von Handelsimmobilien. Der diesjährige FMZ-Report widmet sich dieser essenziellen Thematik und beleuchtet die aktuellen Trends und Herausforderungen, vor denen Immobilieneigentümer, Asset-, Property- und Facility- Manager stehen. Denn sie sind nicht nur Orte des Konsums, sondern auch soziale Treffpunkte, die das Leben in Städten und Gemeinden prägen.

Fortgeführt wurde der Veranstaltungstag mit konkreten Fallstudien. So stellte **Kilian Burkholz, Associate Development** von der **Accumulata Real Estate Management GmbH**, das Projekt **Herzog Max** vor, das die Zukunft nach der Ära Karstadt Sport skizziert, gefolgt von **Maximilian Gutsche, Geschäftsführer** der **Jost Hurder Gruppe**, der Einblicke in die Entwicklung der **Huma Welt** in Sankt Augustin gab.

Ein weiteres Panel konzentrierte sich auf das brandaktuelle Thema Recruitment und die Bedeutung des Nachwuchses für die Immobilienwirtschaft. **Diana Wiedmann, Chief Human Resources Officer** von **Drees & Sommer**, sowie **Markus Trojansky, Geschäftsführer** von **dm-drogerie markt**, diskutierten mit den Moderatoren **Marcus Eggers, Geschäftsführer** der **IPH Centermanagement**, und **Prof. Dieter Rebitzer** von der HfWU die Herausforderungen und Lösungsansätze für die Branche.

Digitalisierung und nachhaltige Entwicklung

Auch der Blick in die Zukunft wurde von verschiedensten Akteuren gewagt. **Christian Schlicht, CEO** und **Founder** von **CS Consulting**, erörterte das Potenzial hybrider Intelligenz in der Immobilienwirtschaft – ein Thema, das in Zeiten von ESG besonders relevant ist. Anschließend drehten sich weitere Vorträge um die Gamification und Digitalisierung von Fitnessstudios, die Kraft des Storytellings bei stationären Handelskonzepten und um die Markthalle als traditionelle und doch hochmoderne Form der Einzelhandelsimmobilie. Hierbei stellte **Timm Jehne, Head of Real Estate Consulting** der BBE Handelsberatung, eine weitere Studie von BBE und IPH vor, in der die Schlüsselemente von erfolgreichen Markthallen erörtert werden.

Deals

Berlin: Seit Eröffnung des Alexa 2007 zählt H&M zu den festen Größen des Centers am Alexanderplatz in Berlin. Auf über 2 900 qm – verteilt auf zwei Ebenen – präsentiert die Marke Mode für Damen, Herren und Kinder. Das internationale Modelabel bekennt sich auch weiterhin zum Alexa und hat seinen Store – in mehreren Phasen und bei laufendem Betrieb – modernisiert. Während der zweimonatigen Renovierung wurden neue Möbel und Wandverkleidungen eingebaut, zugleich wurde die komplette Beleuchtung erneuert und umfangreiche Malerarbeiten durchgeführt. Am 13. Oktober wurde der Store feierlich wiedereröffnet.

Wir suchen Einzelhandelsimmobilien

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 Ankaufprofil 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

Der Nachmittag widmete sich dem Lebensmitteleinzelhandel und dessen Mobilitätslösungen. **Markus Wotruba, Leiter Standort- und Immobilienberatung** der BBE Handelsberatung, leitete eine Podiumsdiskussion, in der innovative Konzepte für den Lebensmitteleinzelhandel vorgestellt wurden, wobei auch die Verbindung zur Mobilität hervorgehoben wurde.

Anschließend ging es um die Perspektive des Immobilieninvestmentmarkts. Ein von **Jörg Krechky, Head of Retail Investment Germany** bei **Savills**, moderiertes Panel gab Einblick in die Sichtweise von Investoren auf Einzelhandelsimmobilien und behandelte die Zukunftsaussichten des Investmentmarkts. Die Speaker der Podiumsdiskussion waren **Katrin Hupfauer, Head of Real Estate Acquisitions and Leasing Management** der **MEAG**, **Roman Müller, Head of Investment Management Retail** von **Union Investment**, **Ferdinand Spies, COO** und **Geschäftsführer** von **Art-Invest Real Estate**, und die beiden **Bereichsleiter Bernd Mayer** und **Olaf Kreyenhagen** von der **Aachener Grund**.



Wiedersehen bei der ersten Tasse Kaffee

Foto: Michael Kuhlmann/BBE

Das Fazit: Käufer und Verkäufer sind bereit, auch die Transaktionsmanager stehen in den Startlöchern. Herausforderungen gibt es jedoch in der Preisbildung. Daher werden die Märkte voraussichtlich erst ab 2026 und unter veränderter Zinsdynamik wieder zu alter Stärke zurückfinden können.

Keynote: Der stationäre Einzelhandel lebt

Matthew Brown, Retail-Futurist und **Gründer** von **Echochamber**, schloss die Veranstaltung mit einer inspirierenden Keynote ab. Er zeigte anhand von zahlreichen Beispielen aus dem Vereinigten Königreich sowie aus China, dass Erlebnisqualität und Brand Experience weit mehr sein können als Marketingworte. Anstatt um Theorie ging es um Blumeninstallationen in Central London, die Revitalisierung von besonderen Immobilien, wie der Battersea Power Station in London zu einem einmaligen Quartier, Shoppingtempel und um den wahrscheinlich schönsten Möbelladen der Welt. Trotz der fortgeschrittenen Stunde hing das Publikum an seinen Lippen. Browns klare Botschaft: „Physical retail is not dead – it’s thriving.“

Der gelungene Tag klang für die fast 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit der Jubiläumsfeier „100 Jahre BBE & IPH“ aus. Dieser Meilenstein wurde gemeinsam mit zahlreichen Wegbegleitern gefeiert und von kleinen Laudationen begleitet. Außerdem wurde bereits das Nachfolgeevent angekündigt: Der **MHIT 2024** findet am **5.11.2024** wieder im Haus der Bayrischen Wirtschaft statt.

Deals

Mainzer Gutenberg Center feiert Revitalisierung

Hell, freundlich und übersichtlich – das **Gutenberg**



Center in Mainz präsentiert sich nach umfangreichen Umbaumaßnahmen und Restrukturierungen mit moderner Optik und bietet ein attraktiveres Ambiente. Den Abschluss der Revitalisierung feierte das Center in der Haifa Allee Anfang November mit Unterhaltungsprogrammen für die gesamte Familie und besonderen Angeboten und Aktionen. Innerhalb eines Jahres haben rund 30 Fachmärkte, Händler und Dienstleister den idealen Platz auf den insgesamt 22 000 qm Verkaufsfläche gefunden. Nach dem Einzug von **Kaufland** im Dezember 2022 auf 7 300 qm Verkaufsfläche wurden weitere Umbaumaßnahmen durchgeführt. Das Fachmarktzentrum wird von **Kaufland** als Generalmieter, seinen Mietern sowie der **MEC Metro ECE Centermanagement** betrieben. Im Zuge der Revitalisierung wurden neue Mietflächen für **Decathlon**, **Smyths Toys** und **Drogerie Müller** geschaffen. Neu im Center sind zudem die Metzgerei **Wasner**, die Bäckerei „die **Lohners**“ und das Fachgeschäft für Tabak, Presse, Post und Lotto, **Cigo**. Auch das Lichtkonzept wurde nach den Worten von **Center-Manager Chant Agopian** auf LED-Technik umgestellt.