

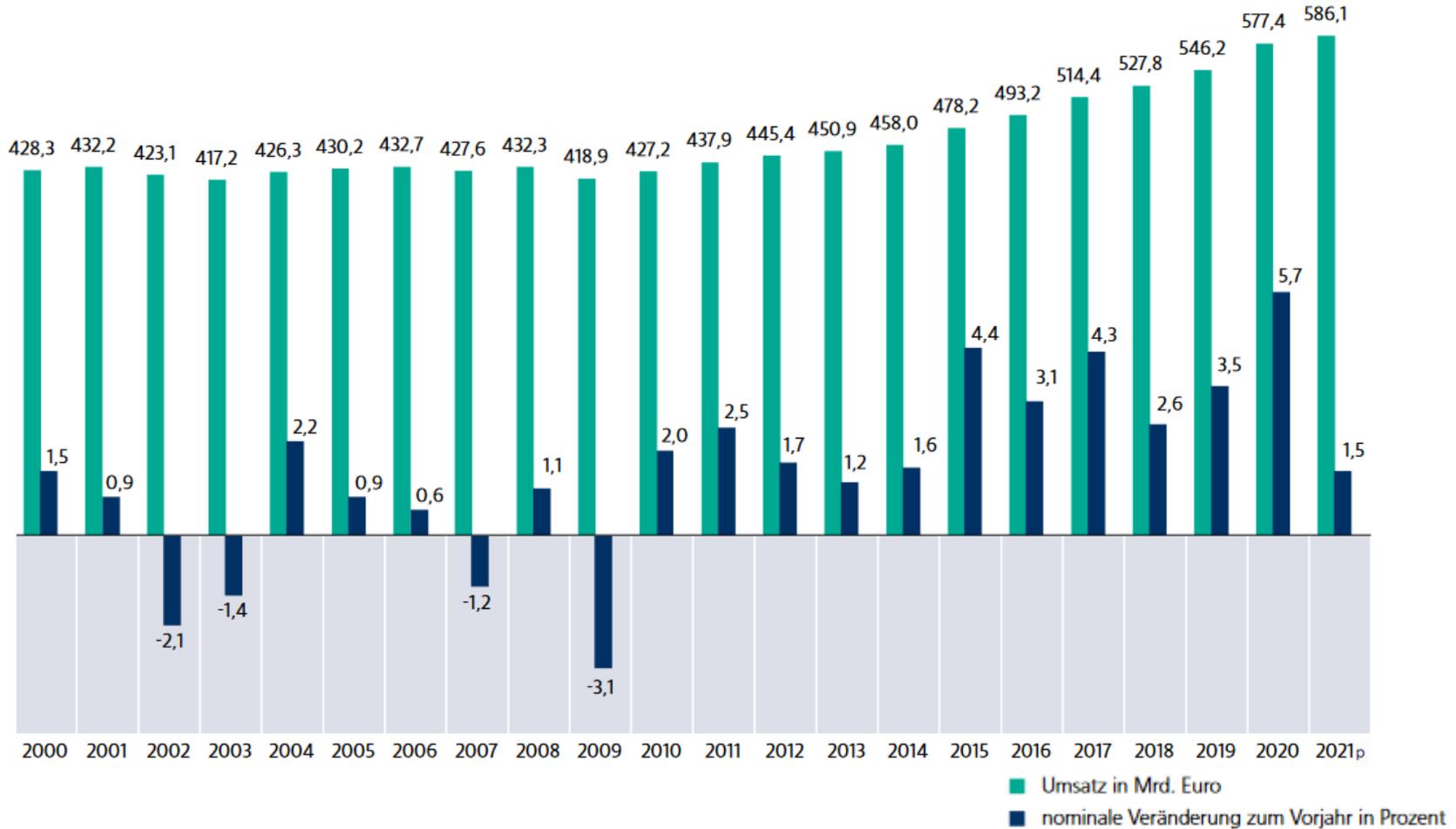
# Trends der aktuellen Innenstadtentwicklung - Voraussetzungen für Funktionsmischungen

CMVO Frühjahrstagung Halle/ Saale | 6. Mai 2022

Michael Reink  
Präsident CMVO

# Allgemeine Kennziffern

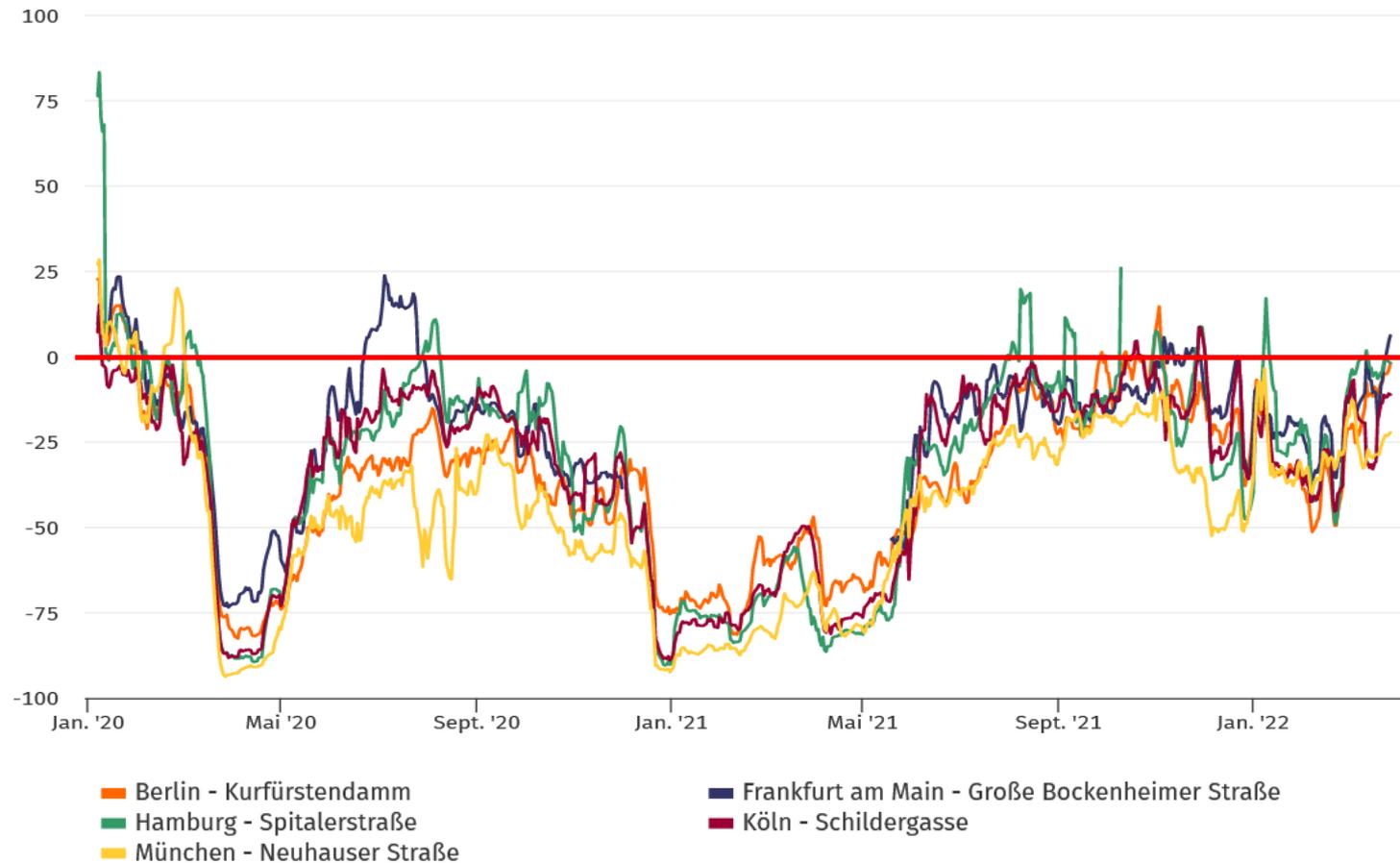
## Umsatzzahlen des deutschen Einzelhandels (2000 – 2020)



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE-Berechnungen; HDE Zahlenspiegel 2021; ohne Umsatzsteuer; vorläufige Daten; Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

# Frequenzen 2020 / 2021

*Frequenzentwicklung dauerhaft weit unter dem Jahr 2019*



Quelle: [https://www.dashboard-deutschland.de/#/indicator/data\\_mobilitaet\\_hystreet;](https://www.dashboard-deutschland.de/#/indicator/data_mobilitaet_hystreet;) abgerufen am 31.03.2022

# Kennziffern des Handels

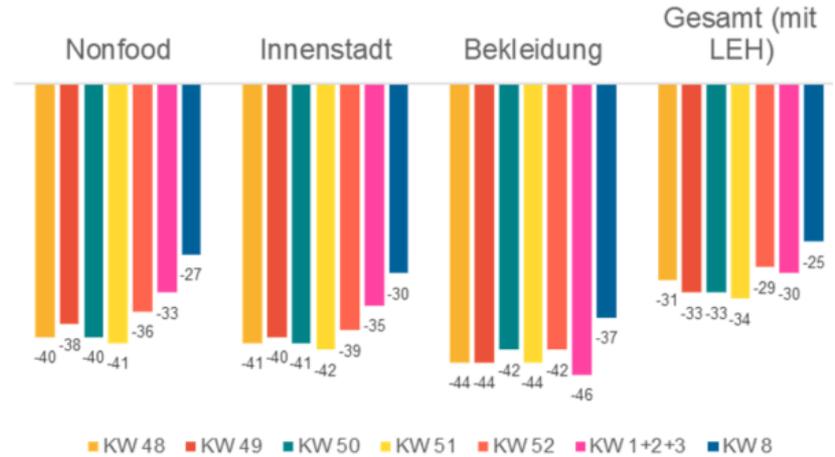
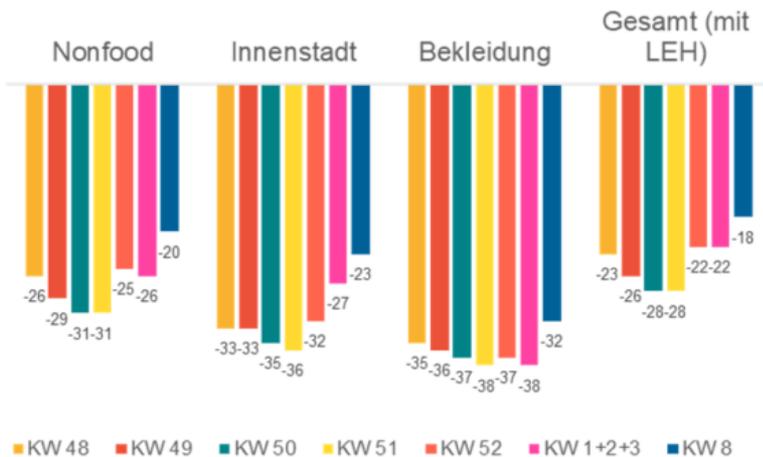
Kalenderwoche 8/ 2022 Umsatz- und Frequenzentwicklung in % zu Vorkrisenniveau (2019)



City-Management-Verband Ost e.V.

## Umsatzentwicklung zu Vorkrisenniveau

## Frequenzentwicklung zu Vorkrisenniveau



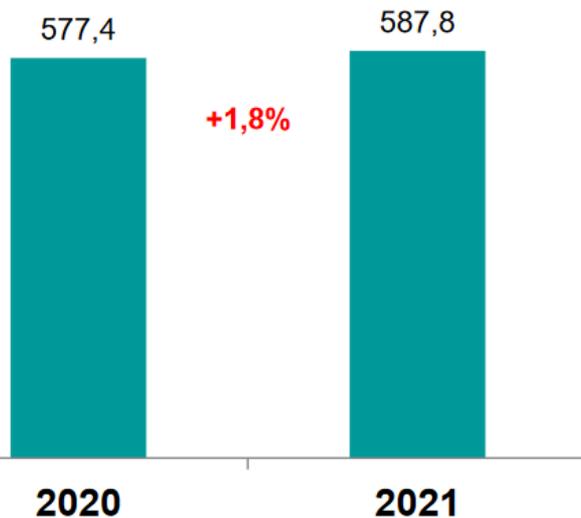
Quelle: HDE-Umfragen; Durchschnittswerte je Unternehmen

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

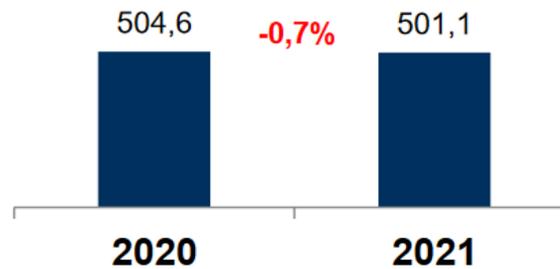
# Allgemeine Kennziffern

Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2021

## Einzelhandel insgesamt\* in Mrd. Euro



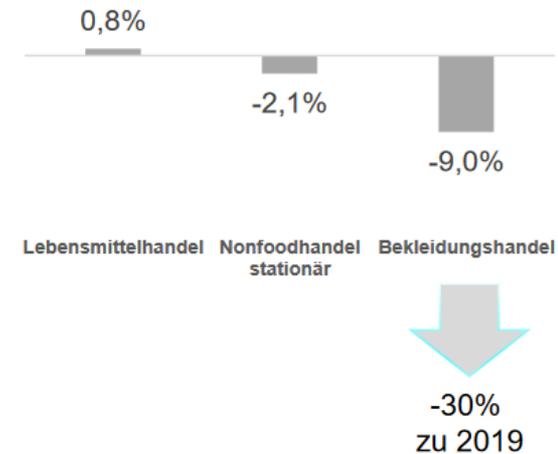
## Stationärer Handel



## Onlinehandel



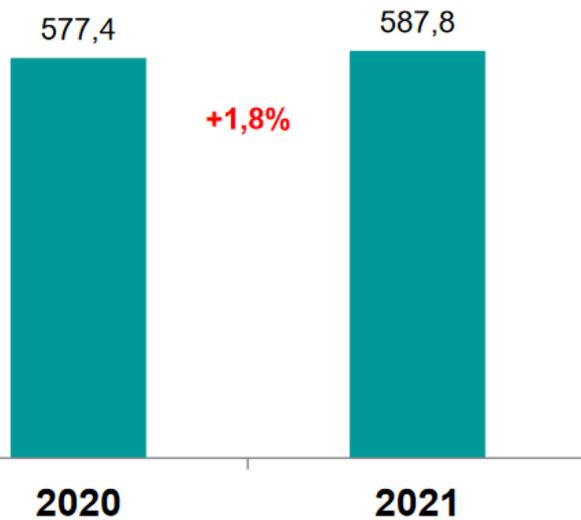
## Stationärer Handel 2021 zu 2020 darunter:



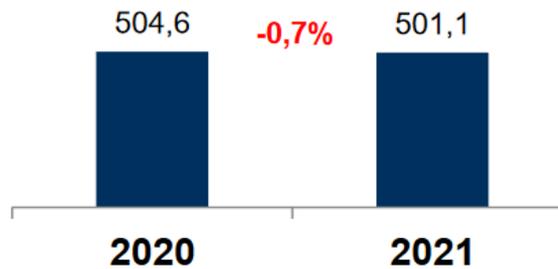
# Allgemeine Kennziffern

Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2021

## Einzelhandel insgesamt\* in Mrd. Euro



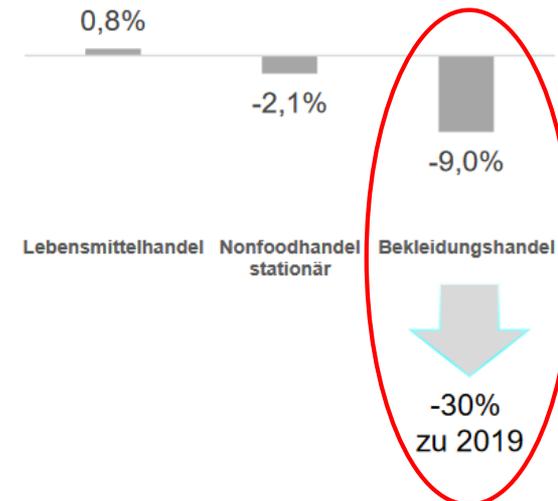
## Stationärer Handel



## Onlinehandel



## Stationärer Handel 2021 zu 2020 darunter:

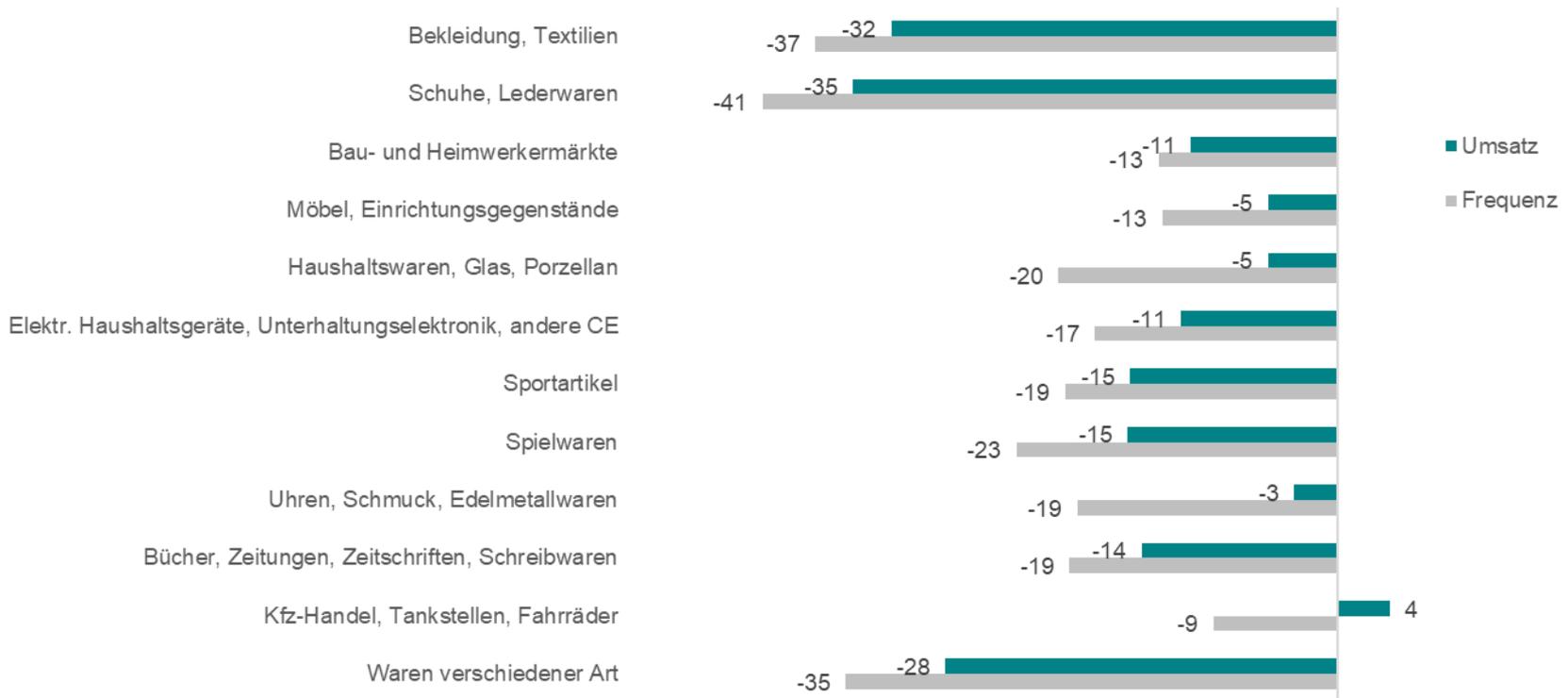


# Umsatz-/ Frequenzentwicklung Nonfoodhand



City-Management-Verband Ost e.V.

KW 8/2022 in % zu Vorkrisenniveau (2019) nach **Branchen**



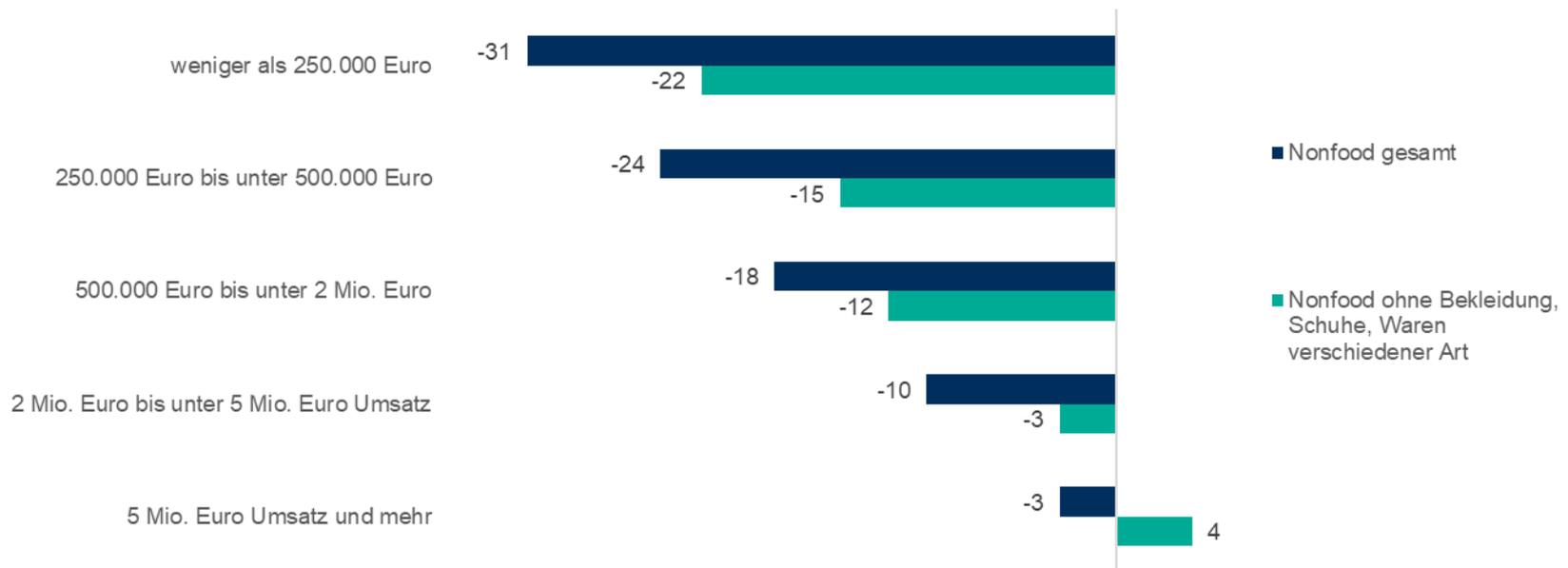
Quelle: HDE-Umfragen 02/2022; Durchschnittswerte je Unternehmen

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

# Umsatz-/ Frequenzentwicklung Nonfoodhand



KW 8/2022 in % zu Vorkrisenniveau (2019) nach **Unternehmensgrö** City-Management-Verband Ost e.V.



Quelle: HDE-Umfragen 02/2022; Durchschnittswerte je Unternehmen

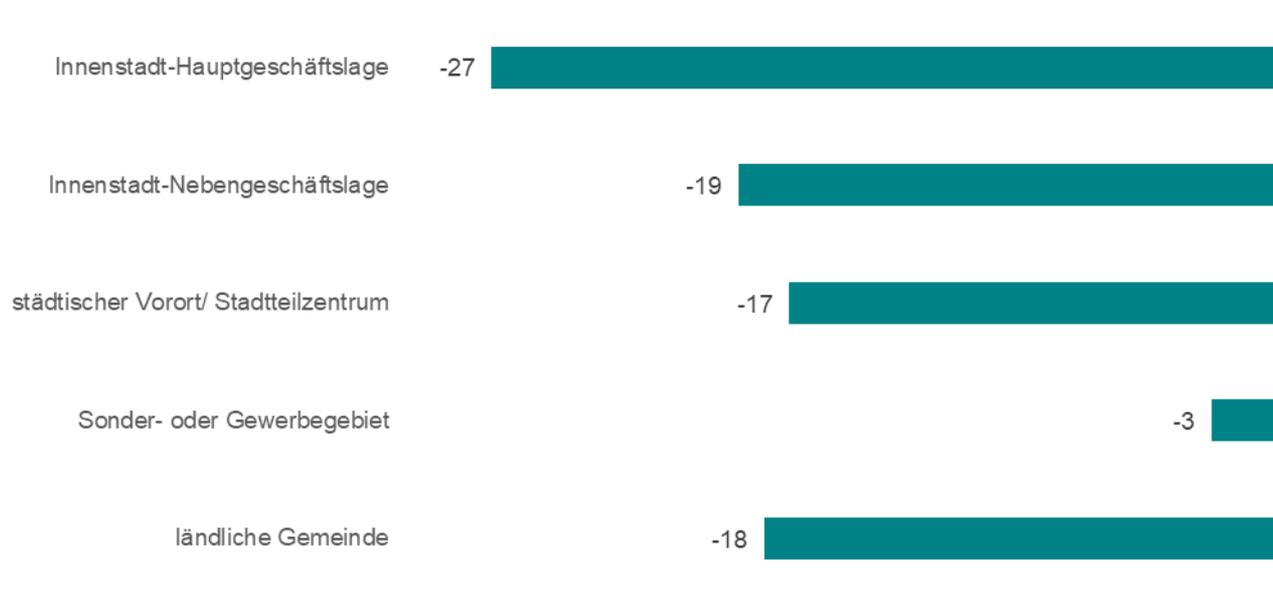
Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

# Umsatz-/ Frequenzentwicklung Nonfoodhand



City-Management-Verband Ost e.V.

*KW 8/2022 in % zu Vorkrisenniveau (2019) nach **Standorten***



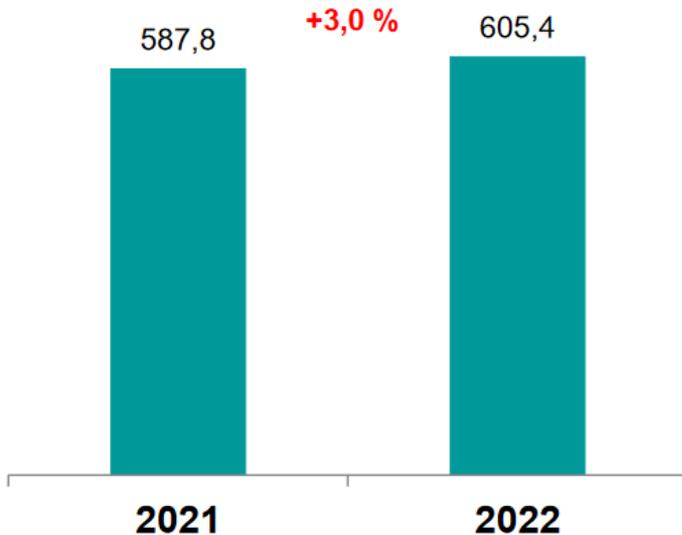
Quelle: HDE-Umfragen 02/2022; Durchschnittswerte je Unternehmen

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

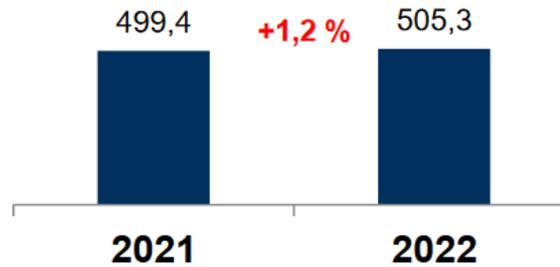
# Allgemeine Kennziffern

Umsatzentwicklung im Einzelhandel 2022 (Prognose)

## Einzelhandel insgesamt\* in Mrd. Euro



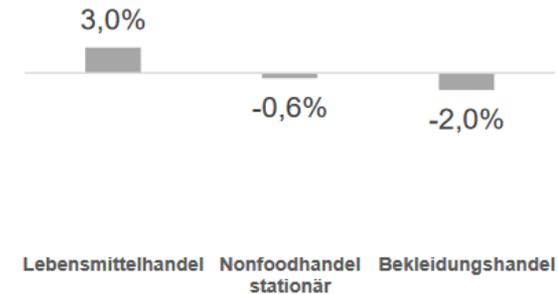
## Stationärer Handel



## Onlinehandel



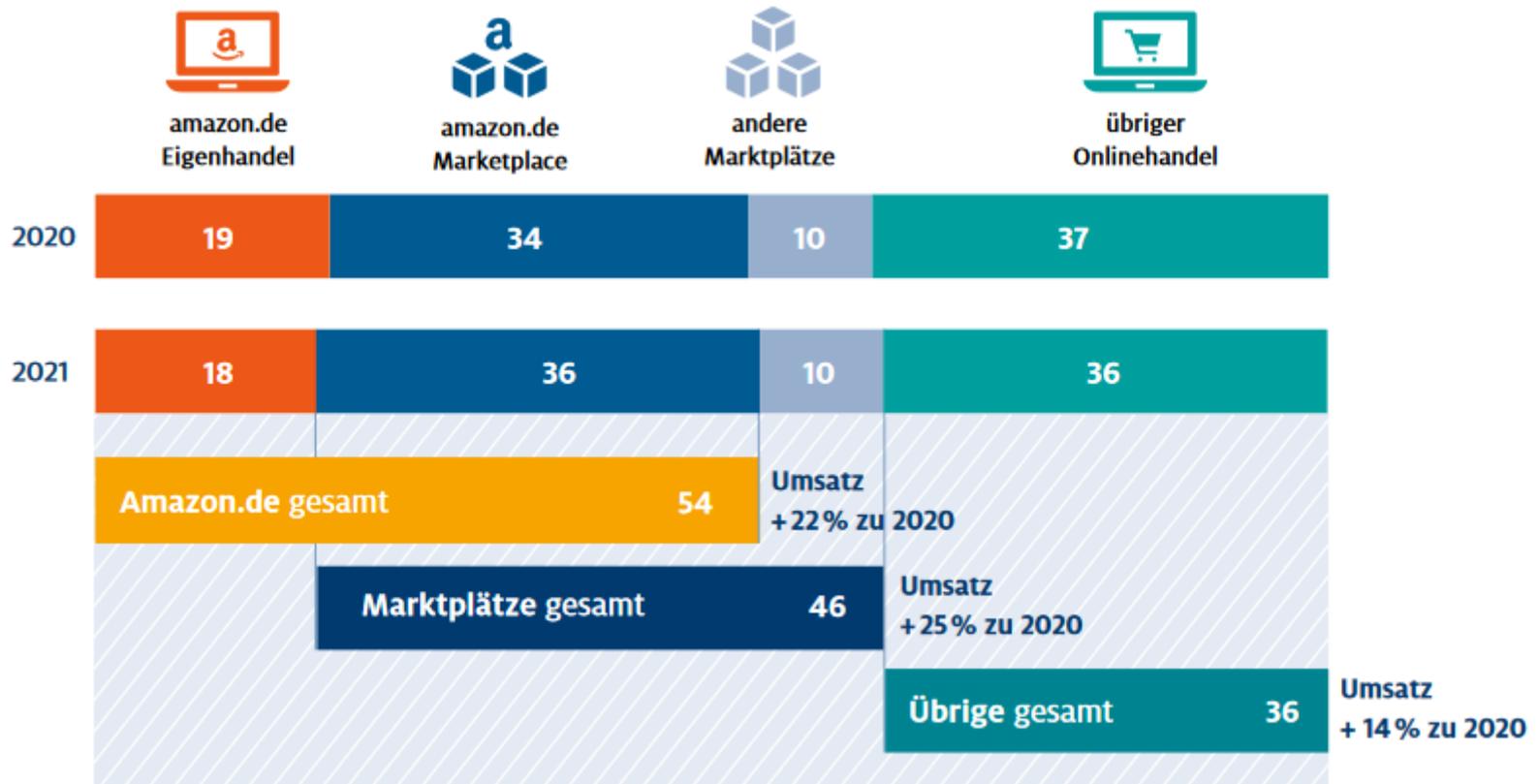
## Stationärer Handel 2022 zu 2021 darunter:



↓  
-31%  
zu 2019

# Kennziffern des Handels

Anteile Amazon und Marktplätze am Onlinehandel in %



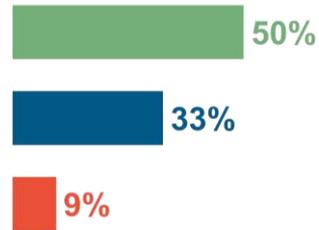
Quelle: HDE-Onlinemonitor 2022, \* Erläuterungen unter [www.einzelhandel.de/online-monitor](http://www.einzelhandel.de/online-monitor)

# Onlineausgaben 2020/ 2021

## Was planen die Onlineshopper 2021?

### 2020

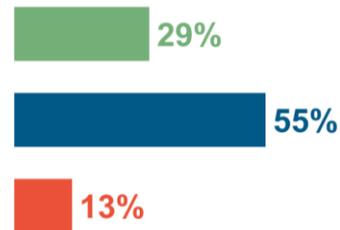
Wie beurteilen Onlineshopper\*innen ihre Onlineausgaben im Jahr 2020?



- viel mehr, etwas mehr
- ungefähr gleich viel
- etwas weniger, viel weniger

### 2021

Wie schätzen Onlineshopper\*innen ihre Onlineausgaben für das Jahr 2021 ein?



- viel mehr, etwas mehr
- ungefähr gleich viel
- etwas weniger, viel weniger

Basis Onlineshopper\*innen ab 14 Jahre; n = 1.067; Rest von 100% „weiß nicht“, Befragung Oktober 2020.  
Quelle: IFH KÖLN 2020/2021.

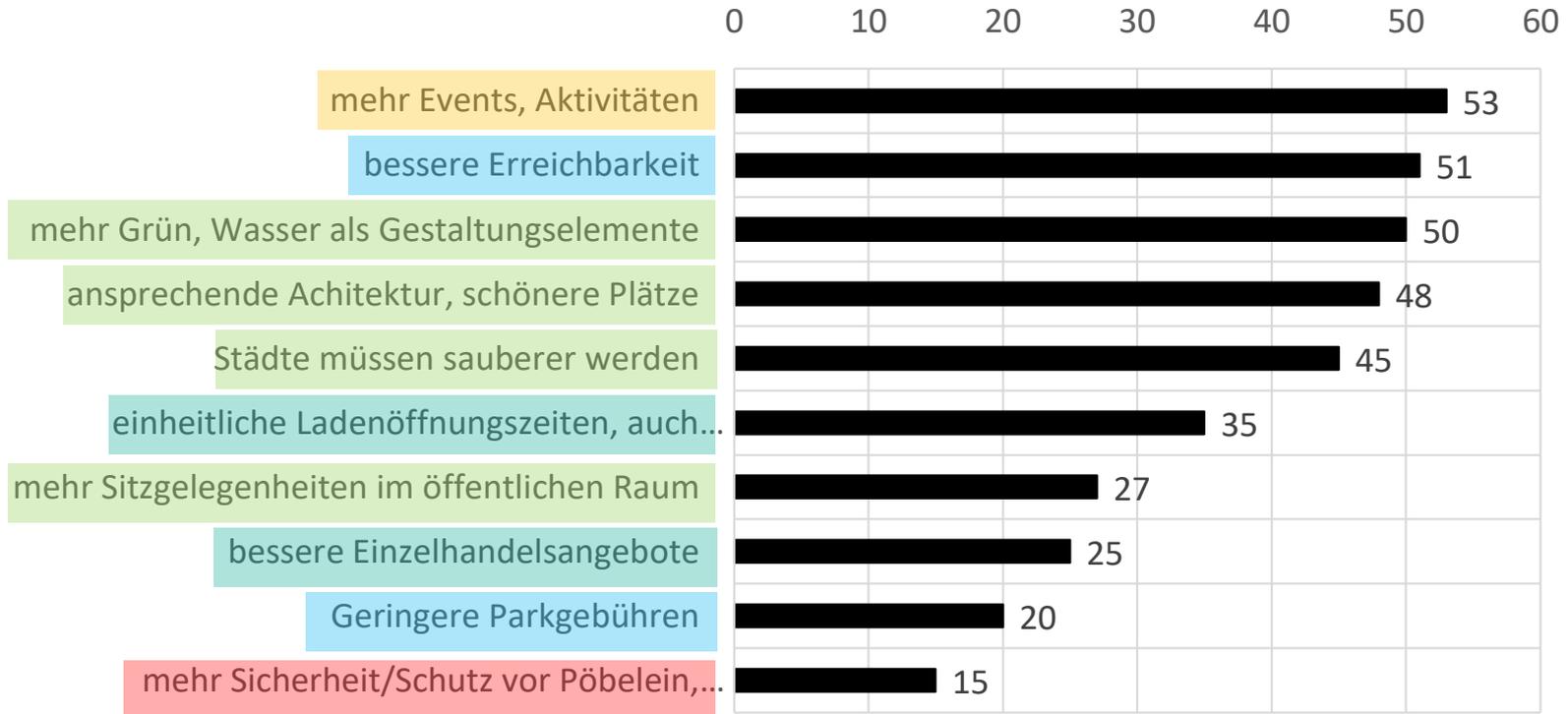
# Kundenwünsche zum Innenstadtbesuch



Was muss sich ändern, damit Sie zum Modeeinkauf/Einkauf wieder öfter die Innenstädte aufsuchen?

City-Management-Verband Ost e.V.

Angabe Gründe in % (Mehrfachnennungen waren möglich) – TOP 10



Quelle: BTE 2022, befragte Besucher\*innen in 10 Städten/Innenstädten = 3.488; gleichzeitige Online-Befragung = 677 Verbraucher\*innen; Erhebungszeitraum 9. und 10. KW 2022 außer Sonntage

# Allgemeine Kennziffern

*Bedrohung der Standortlagen*

**Dynamik** ist durch **Digitalisierung** sowie die  
pandemiebedingten **Schließungen** vieler Innenstadtbetriebe  
bisher **beispiellos**

Daher verringern sich **Veränderungszyklen** und der  
**Anpassungsdruck** ist enorm

# Allgemeine Kennziffern

*Bedrohung der Standortlagen*

120.000

Einzelhändler\*innen

droht Geschäftsaufgabe

IFH Studie 2021

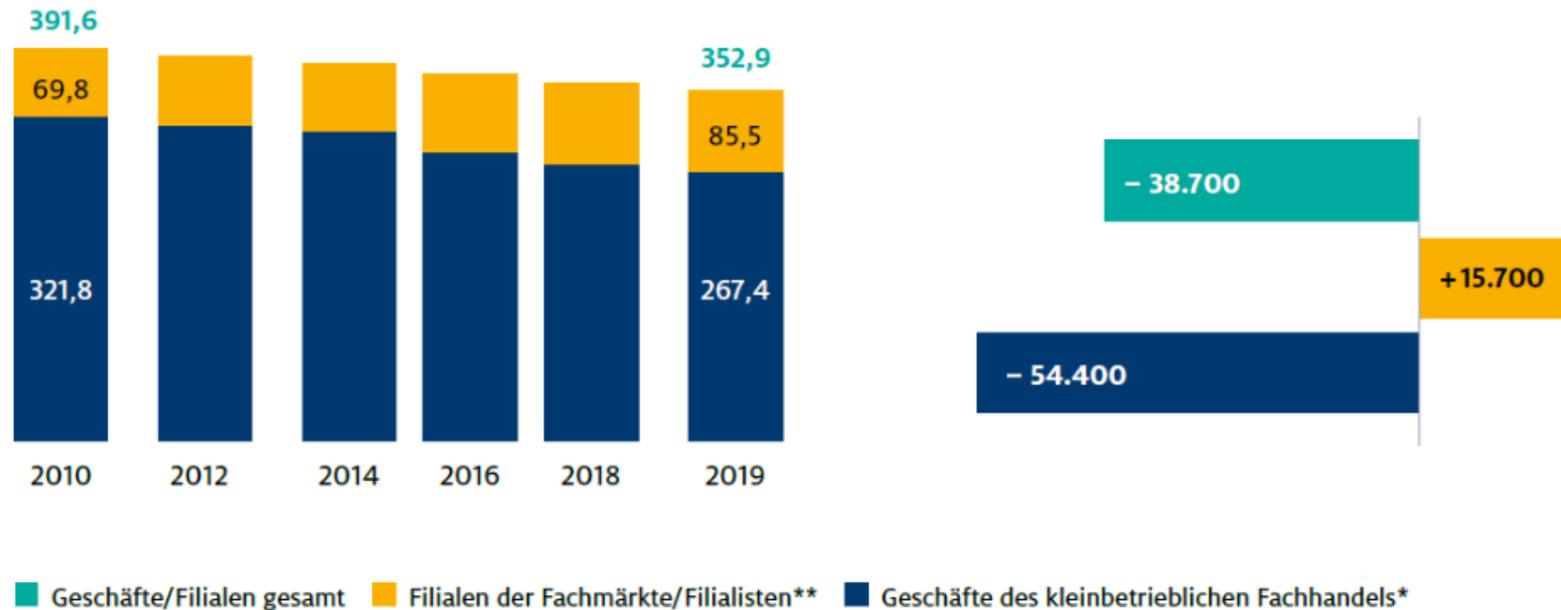
# Entwicklung der Anzahl der Geschäfte

Anzahl stationären Geschäfte (2010 – 2019: Minus 39.000)

04.05.2022

## Anzahl Geschäfte/Filialen\*

in Tausend



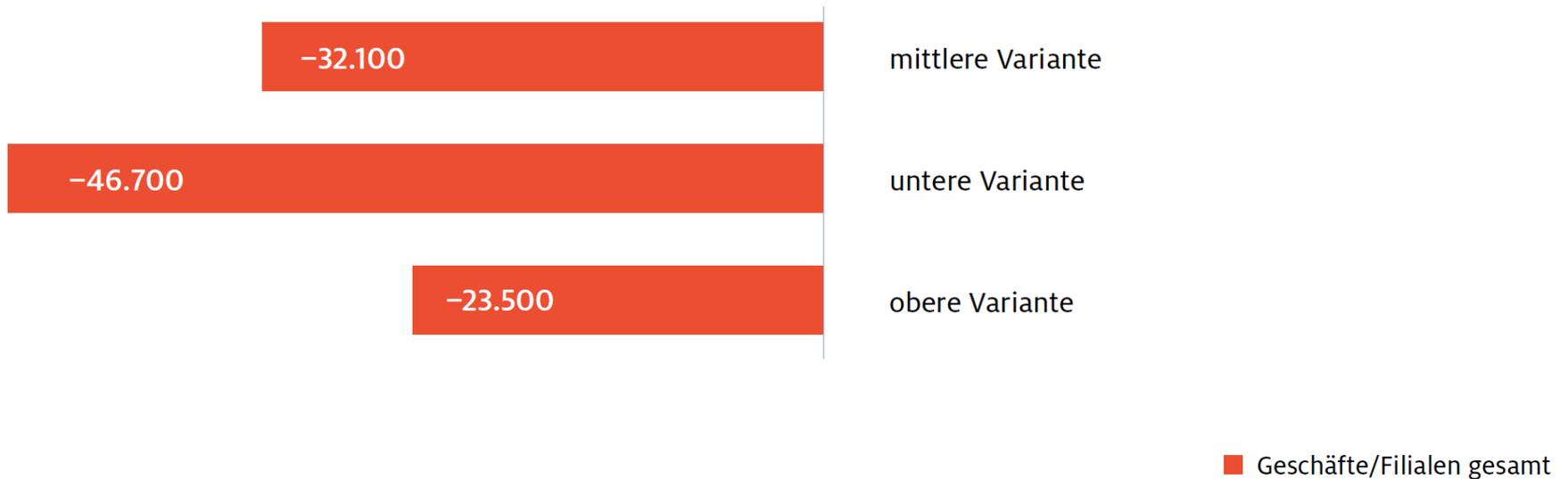
\* > 50 Tsd. Euro Umsatz/Jahr; \*\* > 10 Mio. Euro Umsatz/Jahr; 2019: Hochrechnung

Quelle: IFH Köln; HDE Standort-Monitor 2020 | Basis: Anzahl der Einzelhandelsunternehmen nach Umsatzsteuerstatistik ohne Apotheken und Internet- und Versandhandel

# Entwicklung der Anzahl der Geschäfte

Veränderung der Anzahl Geschäfte 2020–2022 in den Szenario-Varianten

04.05.2022



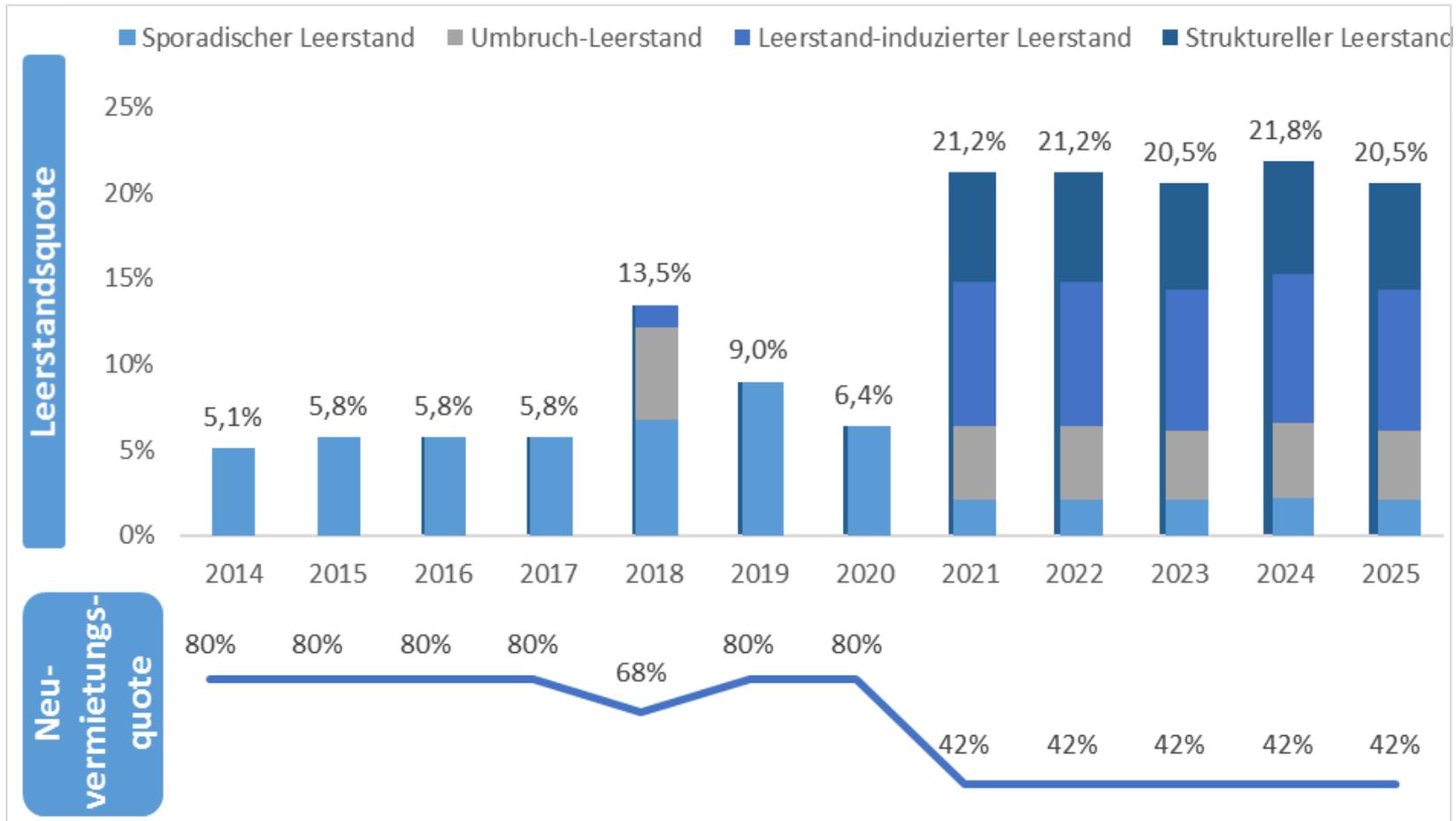
# Räumliche Auswirkungen Online-Handel



City-Management-Verband Ost e.V.

Szenario: Leerstandsquoten/ Neu-Vermietungsquoten

04.05.2022



Quelle: HDE/ BMUB nach Schulz 2016

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

# Leerstandsquoten

## Bedrohung der Handelslagen

Klein- und Mittelstädte:

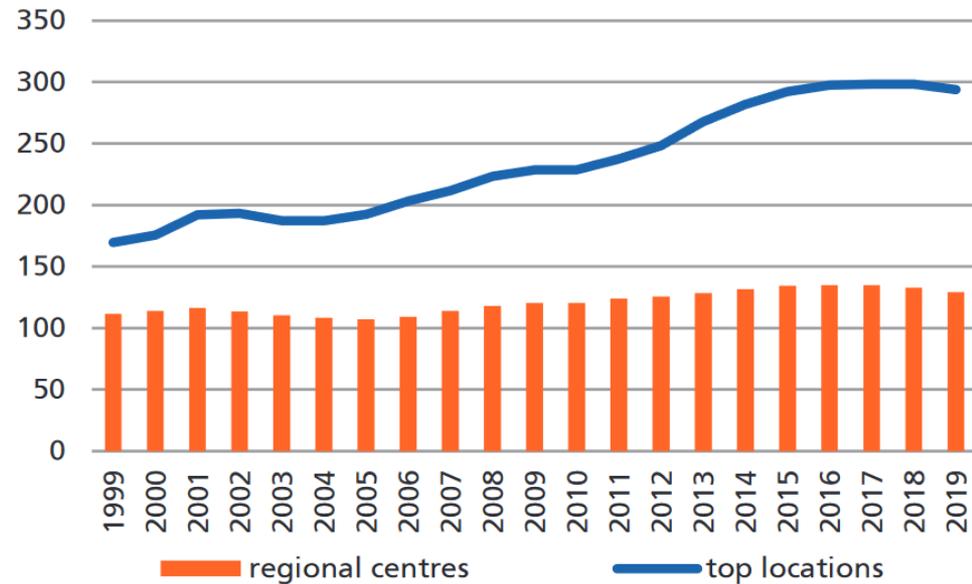
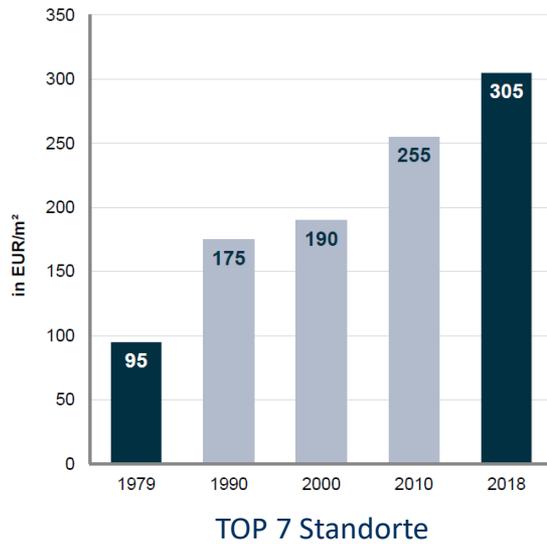
- 1A-Lagen: rund **15 Prozent** der Geschäfte stehen leer
- 1B-Lagen: Leerstandsquote bis zu **25 Prozent**

Bei fast jedem dritten Mietverhältnis sind zudem **Mietrückstände** zu beklagen, ein Ausdruck der **angespannten wirtschaftlichen Situation vieler Einzelhändler**.

- Zunehmender Leerstand innerstädtischer Ladenflächen **kein vorübergehendes Phänomen**, welches sich nach der Pandemie abschwächen wird
- **Leerstände** in den **A-Lagen** werden sich wieder vermieten lassen, wenn auch unter **niedrigeren Mieten** als vor der Pandemie

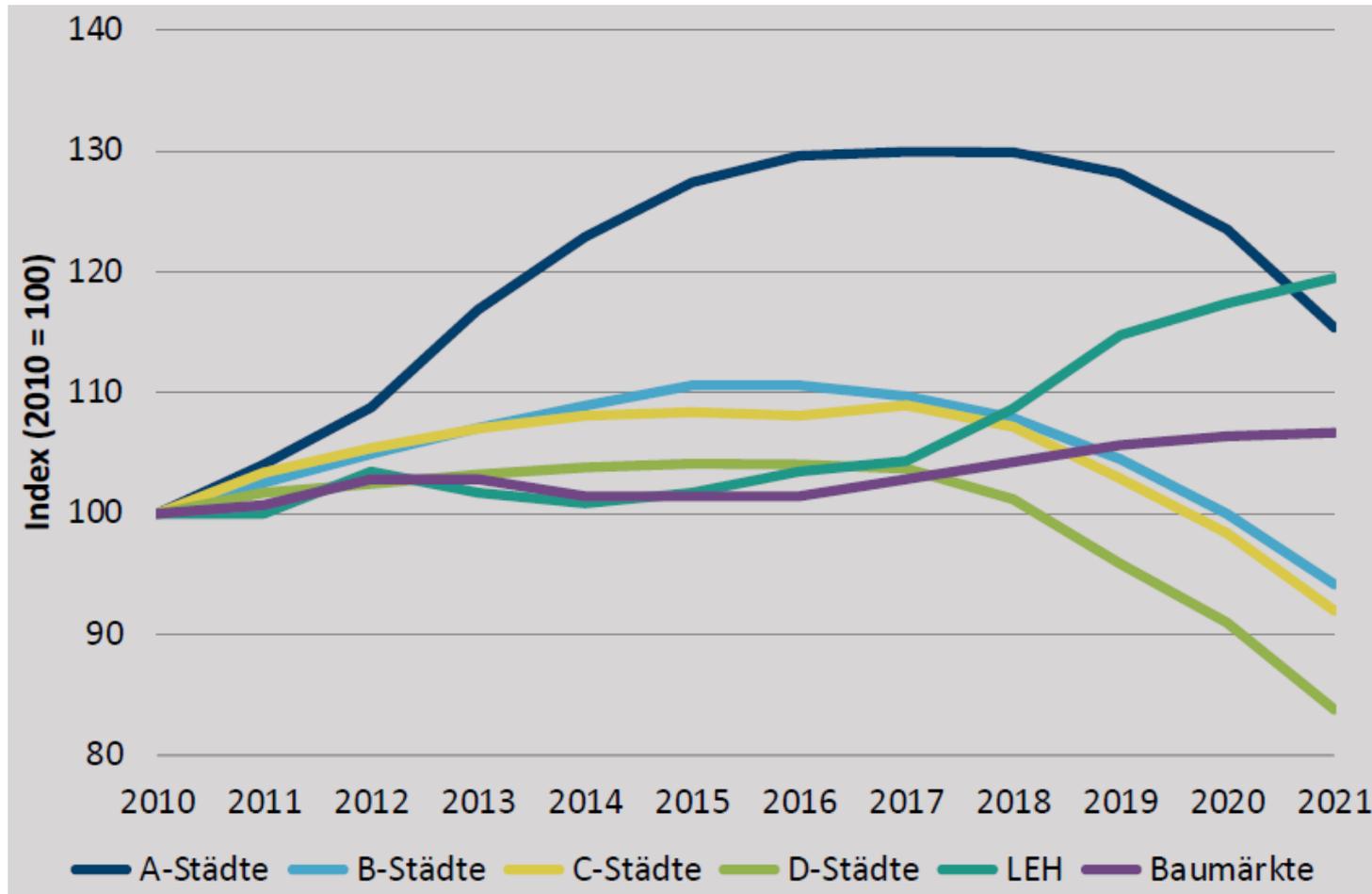
# Kennziffern des Handels

## Entwicklung der Handelsmieten



# Mietentwicklung im Einzelhandel

*Spitzenmieten in 1a-Lagen sinken*



Quelle: bulwiengesa 2022; "Vier Prognosen, vier Segmente – unser kompakter Jahresauftakt"

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

# Kennziffern des Handels

*Spitzenmieten in Prozent gegenüber Vorjahr*

- Bis zu **40% Mieterückgang** in **Toplagen** der Metropolen und **großen Einkaufszentren**
- Flächen zunehmend auch in **1b-Lagen** angeboten (**Preisnachlässen** von **20-30%**)
- **Stadtteillagen** und **kleinere Städtegrößenklassen** Mieten **stabiler**
- Ausblick: **Preisabschläge dauerhaft**

# Kennziffern des Handels

Spitzenmieten in Prozent gegenüber Vorjahr

- Chancen für die Persistenz des Handels ?!**
- Bis zu **40% Mieterückgang** in **Toplagen** in **Metropolen** und **großen Einkaufszentren**
  - Flächen zunehmend auch in **1b-Lagen** angeboten (**Preisnachlässen** von **20-30%**)
  - **Stadtteillagen** und **kleinere Städtegrößenklassen** Mieten **stabiler**
  - Ausblick: **Preisabschläge** dauerhaft

# Kennziffern des Handels

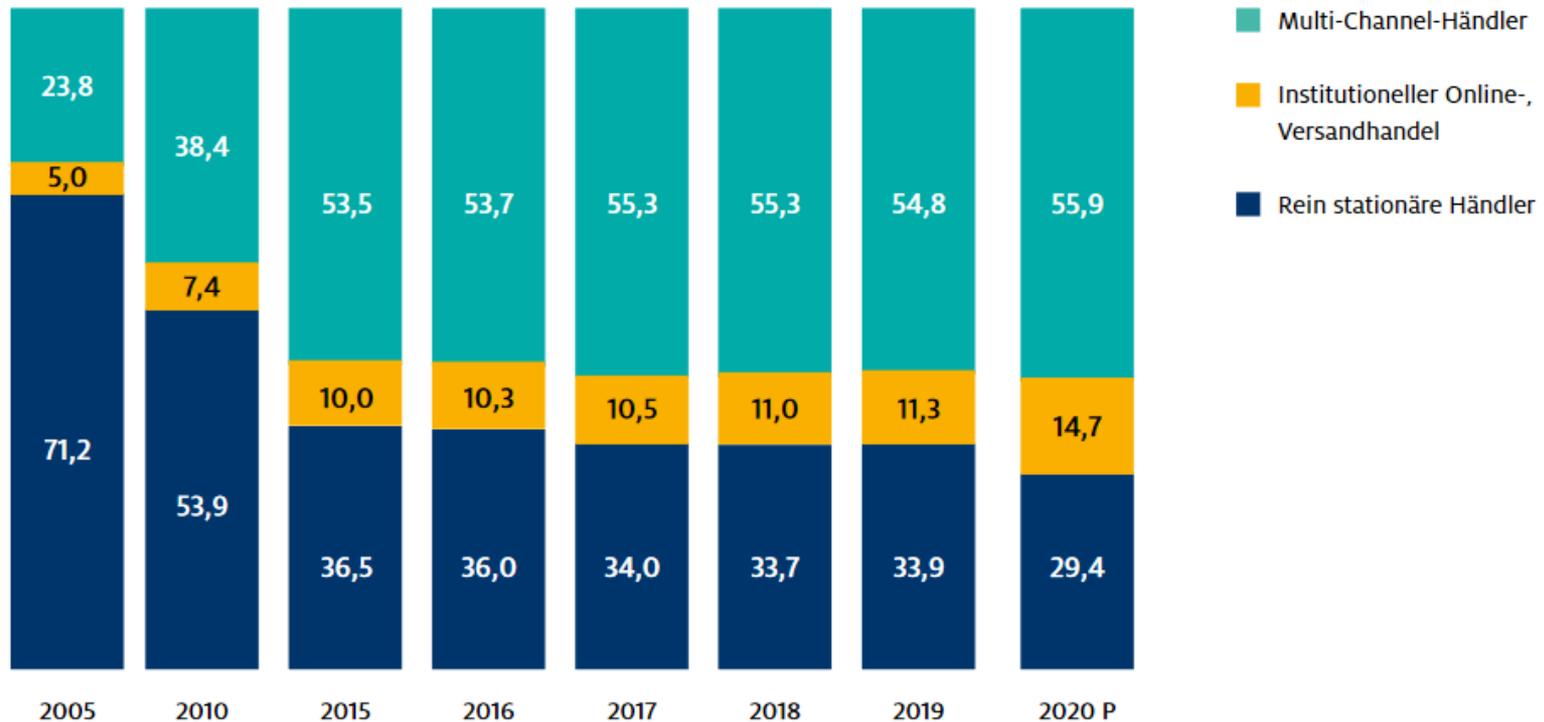
Spitzenmieten in Prozent gegenüber Vorjahr

- Bis zu **40% Mieterückgang** in **Toplagen** in **Metropolen** und **großen Einkaufszentren**
- Flächen zunehmend auch in **1b-Lagen** angeboten (Preisklassen von **20-30%**)
- **Stadtteillagen** und **kleinere Städtegrößen** Mieten **stabiler**
- Ausblick: **Preisabschlüsse** **dauerhaft**

Quelle: Umfrage HDE-Standortausschuss 11/2021

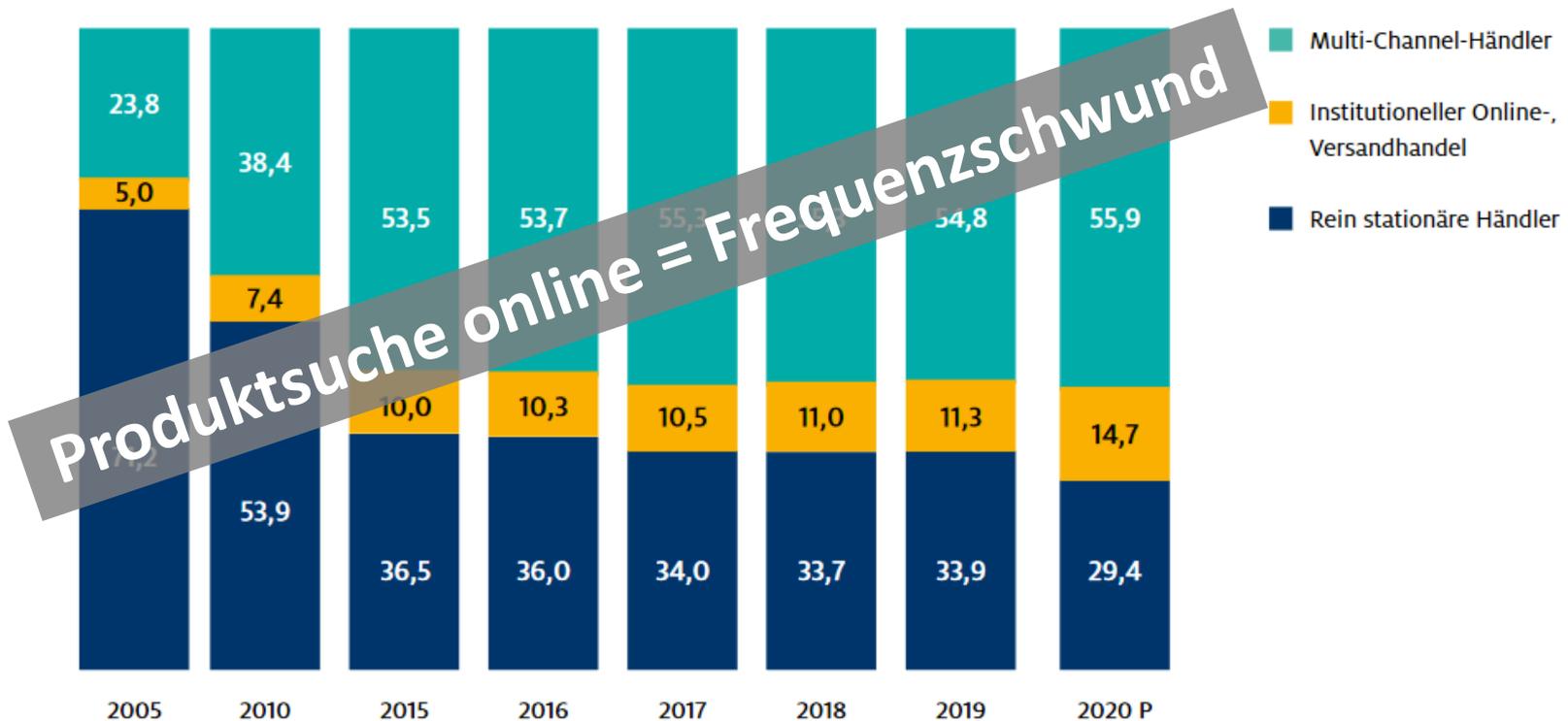
# Multi-Channel-Händler dominieren

*Umsatzanteile Multi-Channel vs. Mono-Channel:  
Basis Non-Food-Handel Käufer\*innen in Prozent*



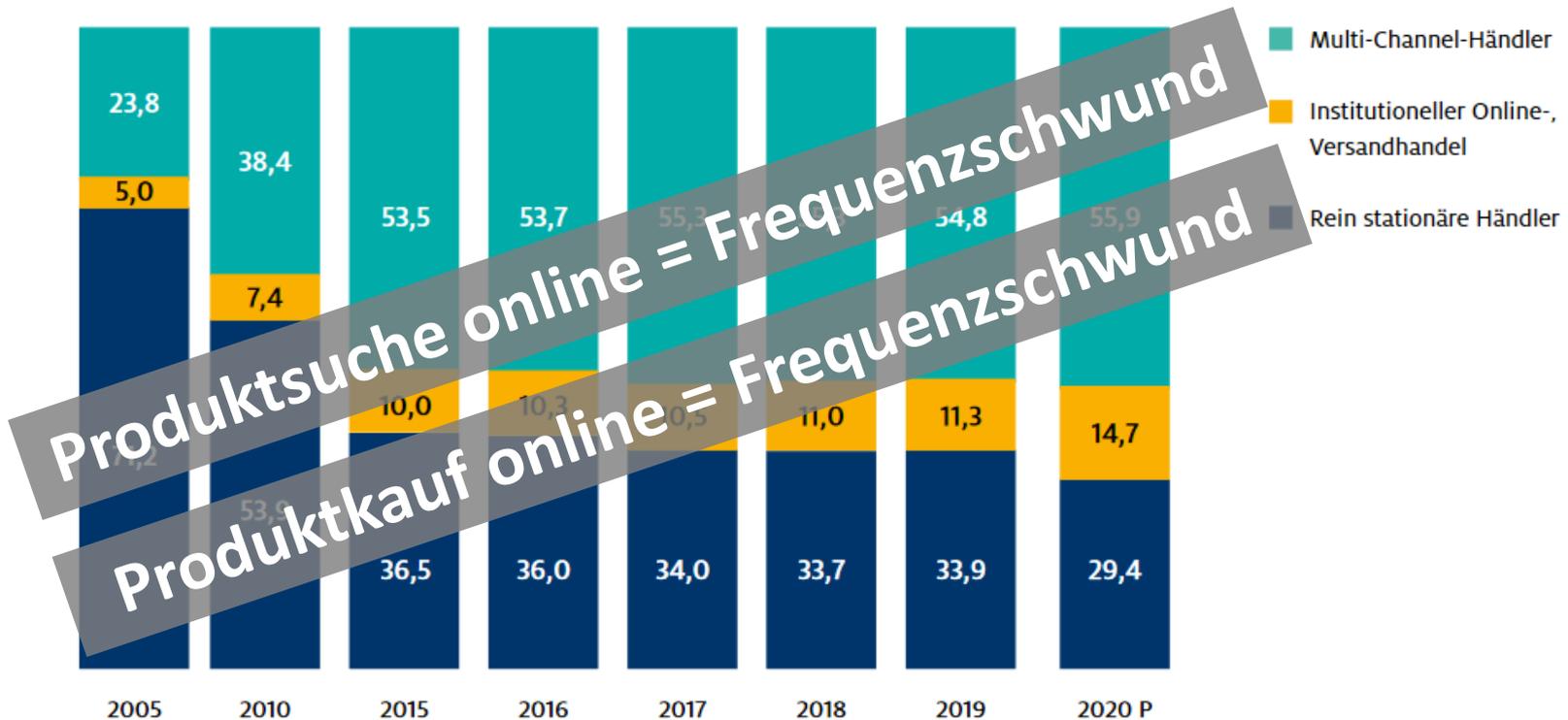
# Multi-Channel-Händler dominieren

Umsatzanteile Multi-Channel vs. Mono-Channel:  
Basis Non-Food-Handel Käufer\*innen in Prozent



# Multi-Channel-Händler dominieren

Umsatzanteile Multi-Channel vs. Mono-Channel:  
Basis Non-Food-Handel Käufer\*innen in Prozent



# Investitionsbedarf - Investitionsmöglichkeiten

*Derzeit größter Investitionsbedarf im Unternehmen?*

*Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich*

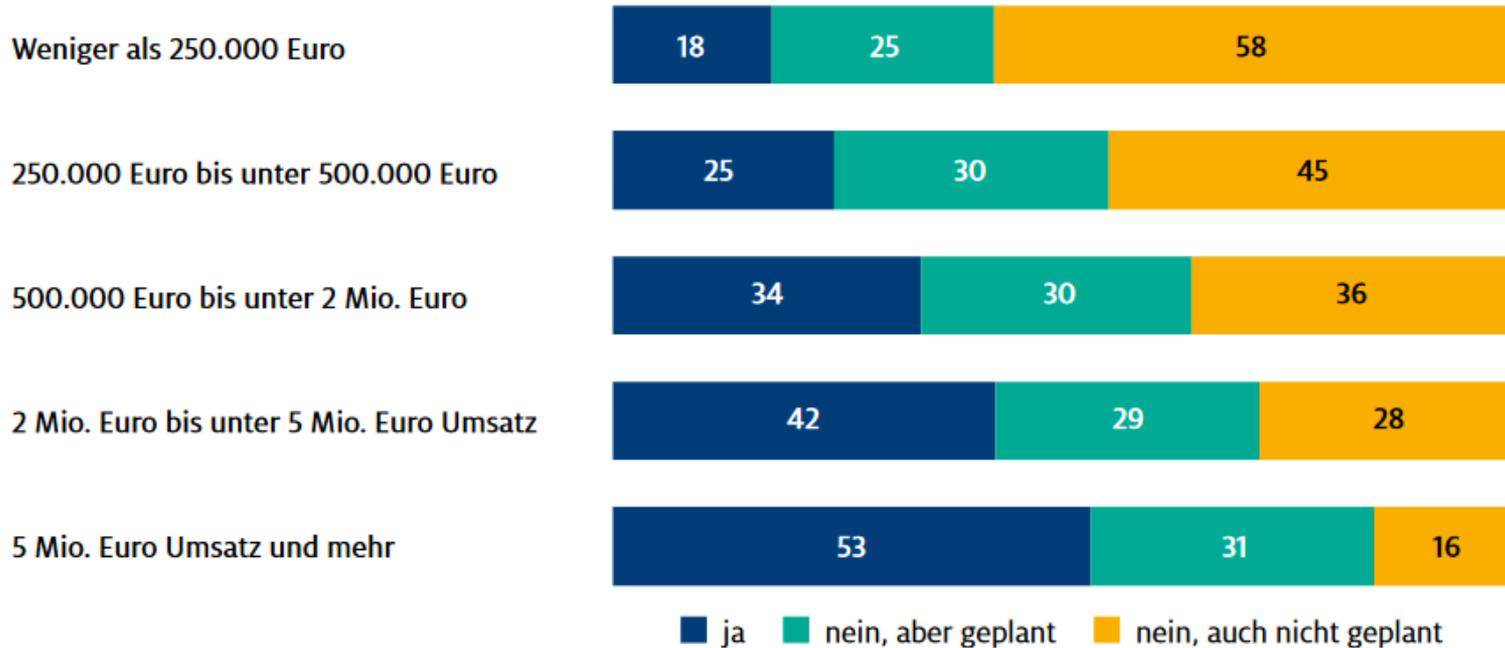


City-Management-Verband Ost e.V.



# Investitionsbedarf - Investitionsmöglichkeiten

*Haben Sie in diesem Jahr bereits Investitionen in Ihrem Unternehmen getätigt? (Angaben in Prozent)*

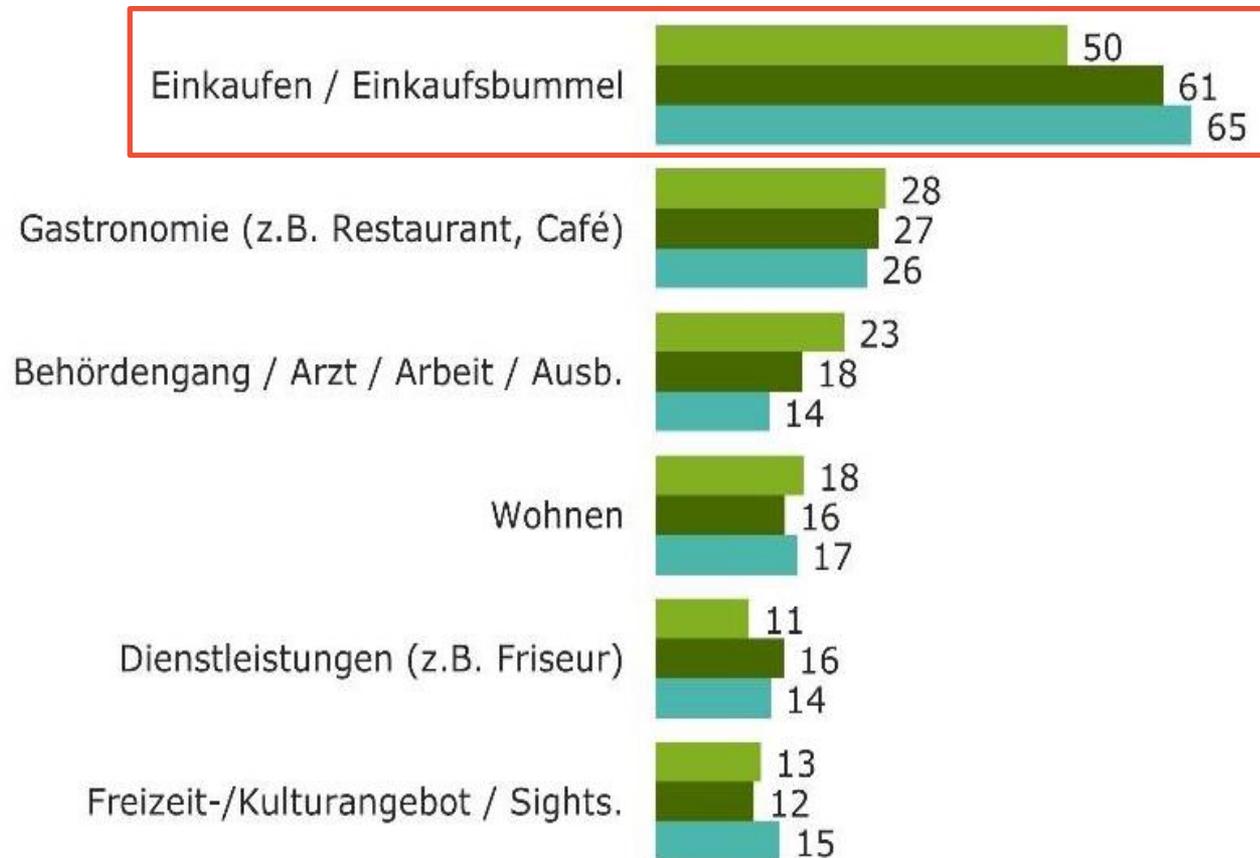


**38%**

planen in diesem Jahr keine Investitionen, Zurückhaltung vor allem bei kleinen Unternehmen.

# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

*Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte*



Quelle: Studie Vitale Innenstädte 2020

Michael Reink | digital | 6. Mai 2022

■ bis 25 Jahre  
■ 26 bis 50 Jahre  
■ 51 Jahre und mehr

# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

**Bedarfsstufen**



# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

**Bedarfsstufen**

**Einzugsbereiche**

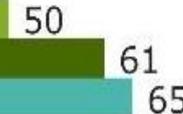


# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

Bedarfsstufen

Einkaufen / Einkaufszentrum



Freizeit-/Kulturangebot (z.B. Restaurant, Café)



Behördengang / Arzt / Arbeit



Einzugsbereiche

Wohnen



Dienstleistungen (z.B. Friseur)



Wertschöpfung

Freizeit-/Kulturangebot / Sights.



# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte

Bedarfsstufen



Einzugsbereiche



Wertschöpfung



Imagebildung

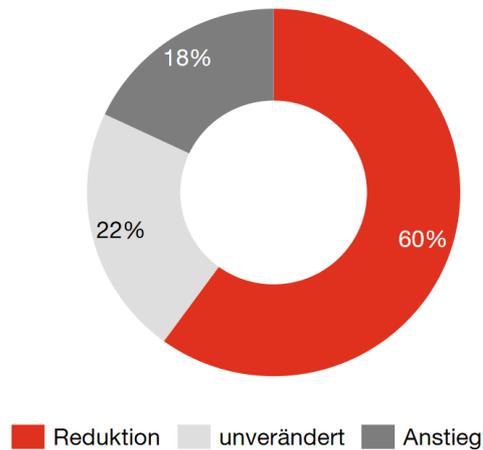


- bis 25 Jahre
- 26 bis 50 Jahre
- 51 Jahre und mehr

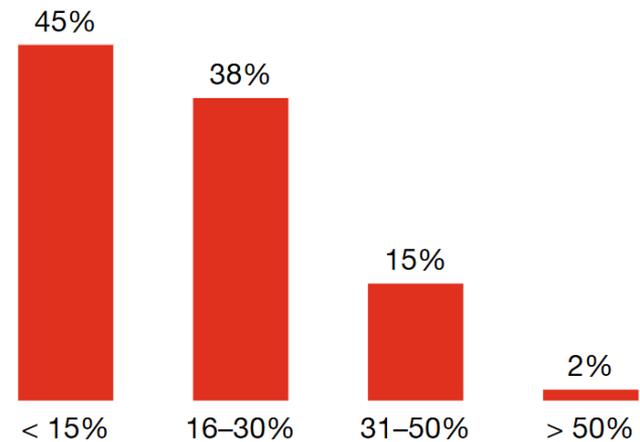
# Exkursion Innenstadtfunktion: Arbeiten

*Homeoffice: Änderungen im Büromarkt in nächsten drei Jahren  
(Beurteilung der Arbeitgeber)*

## Änderung der Flächenbedarfe



## Flächenabbau in %



Quelle: | PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management; Oktober 2020

# Exkursion Innenstadtfunktion: Arbeiten

*Homeoffice: Änderungen im Büromarkt in nächsten drei Jahren*

Änderung der Flächenbedarfe



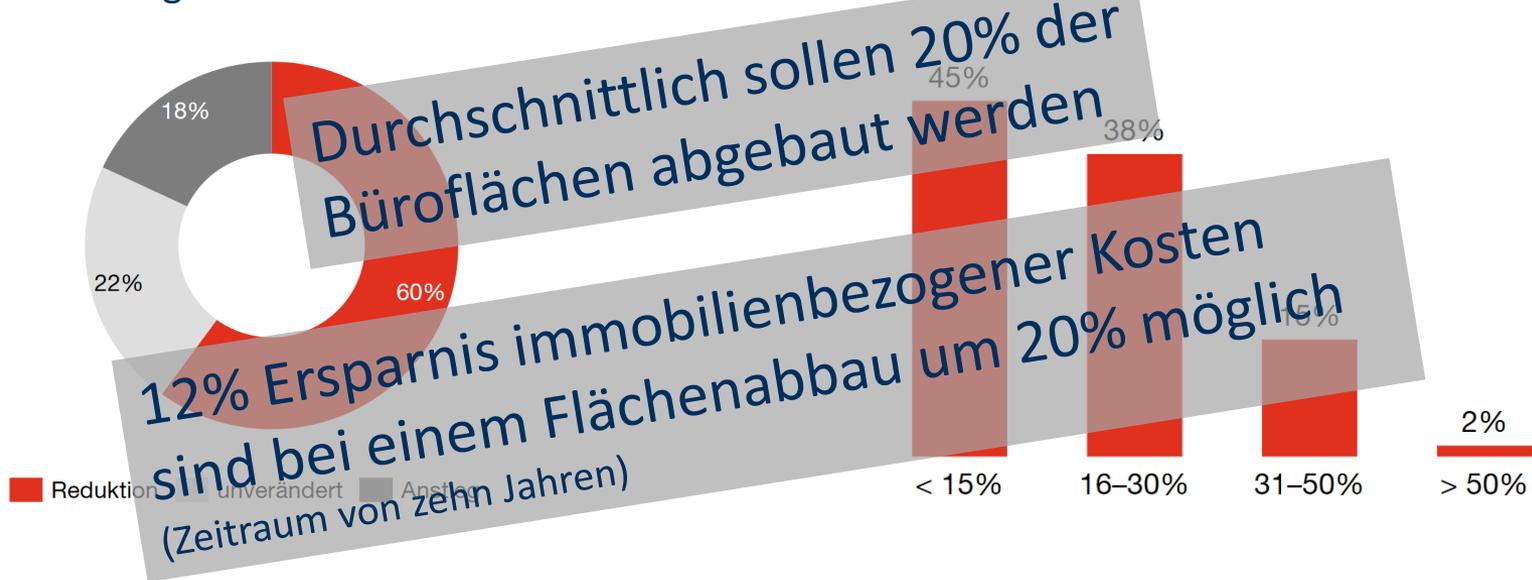
Quelle: | PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management; Oktober 2020

# Exkursion Innenstadtfunktion: Arbeiten

Homeoffice: Änderungen im Büromarkt in nächsten drei Jahren

Änderung der Flächenbedarfe

Flächenabbau in %

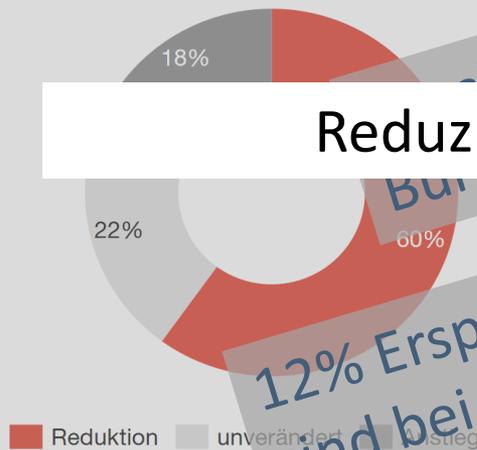


Quelle: | PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management; Oktober 2020

# Exkursion Innenstadtfunktion: Arbeiten

Homeoffice: Änderungen im Büromarkt in nächsten drei Jahren

Änderung der Flächenbedarfe



Reduzierung von Pendlerverkehr?!

12% Ersparnis immobilienbezogen sind bei einem Flächenabbau um 20% im Zeitraum von zehn Jahren

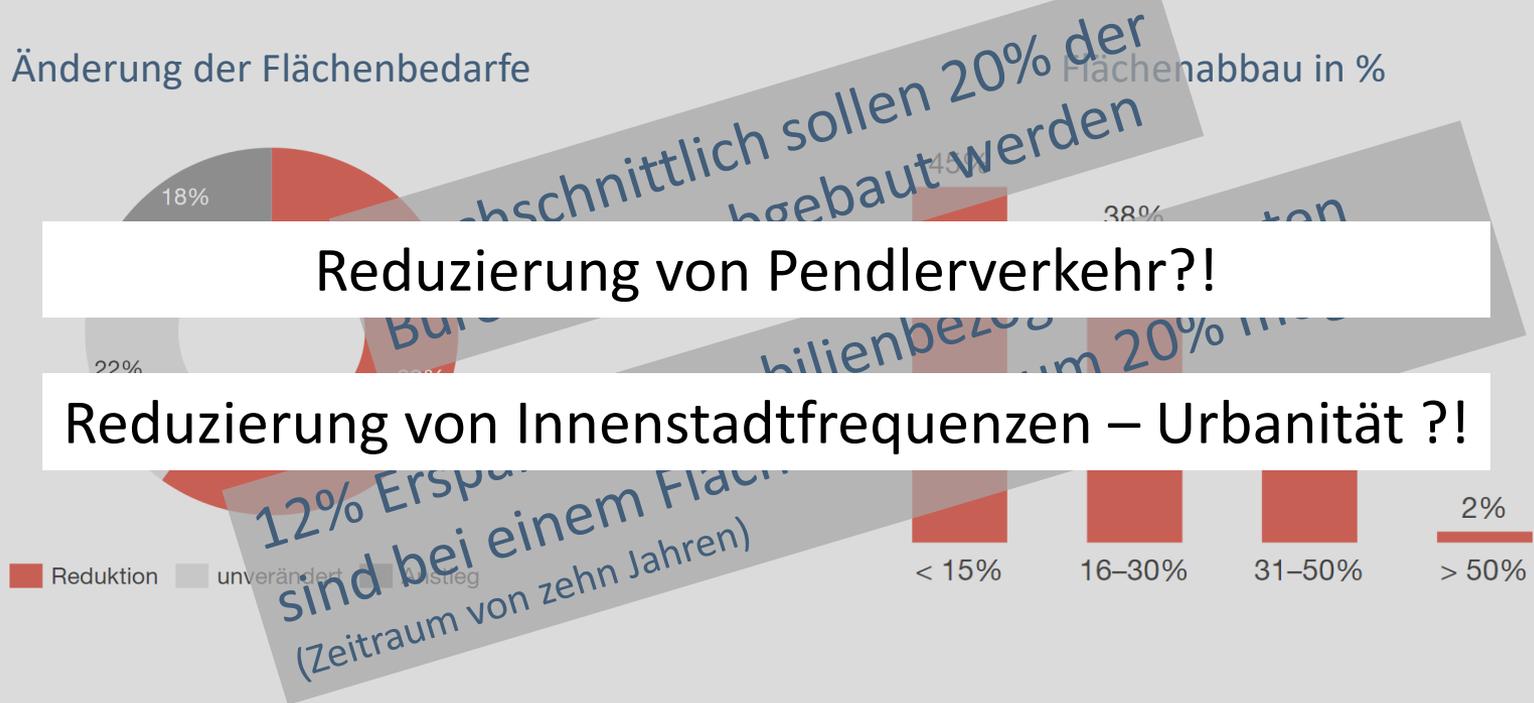


Quelle: | PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management; Oktober 2020

# Exkursion Innenstadtfunktion: Arbeiten

Homeoffice: Änderungen im Büromarkt in nächsten drei Jahren

Änderung der Flächenbedarfe



Reduzierung von Pendlerverkehr?!

Reduzierung von Innenstadtfrequenzen – Urbanität ?!

Quelle: | PwC-Studie zu Corporate Real Estate Management; Oktober 2020

← zurück zur Übersicht



## Ettlingen: Zukunftssichere Innenstadt



### Warum Best Practice?

- Erfolgsmodell: Weiterentwicklung des Konzepts und Wiederholung der Förderung im Folgejahr; viele Anfragen von interessierten Innenstadtbeauftragten zwecks Nachahmung
- Wachsende Mitgliederzahlen: Bei bereits hohen Teilnehmer- /Mitgliedszahlen konnten auch vorherige Trittbrettfahrer für die Solidargemeinschaft der Ettlinger Innenstadt neu gewonnen werden.
- Synergien: Verknüpfung mit dem Online-Marktplatz „Ettlinger-Platzhirsche“ und dem Ettlinger Geschenkgutschein bringt Synergieeffekte für alle Beteiligten und Systeme

Zielstellung	•
Projektbeschreibung	•
Projekt-Fahrplan	•
Partnerschaften	•
Aufwände	•
Gut zu wissen	•
Kontakt	•

Standortförderung und Leerstand

**Kategorie:** Innovation im Handel

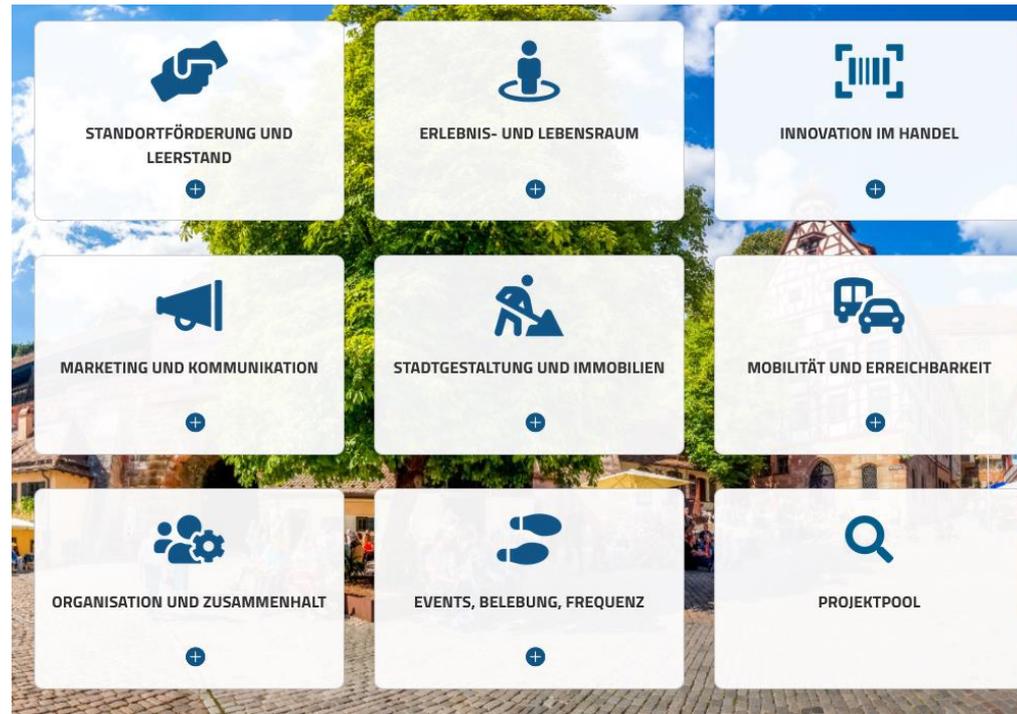
Organisation und Zusammenhalt

**Einwohnerzahl:** 39.400

**Bundesland:** Baden-Württemberg

**Jahr der Umsetzung:** 2020

**Projektvolumen:** bis 100.000 €



Bundesvereinigung City- und Stadtmarketing Deutschland e.V.



Gefördert durch

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

Für Newsletter anmelden

# Vielen Dank

**Michael Reink**  
Präsident  
CityManagement Verband Ost e.v.

Bereichsleiter  
Standort- und Verkehrspolitik  
Handelsverband Deutschland (HDE)



@M\_Reink