

# Übersicht über Umnutzungsvarianten von Großimmobilien / Immobilienleerständen

Frühjahrstagung CMVO | 5. Mai 2023

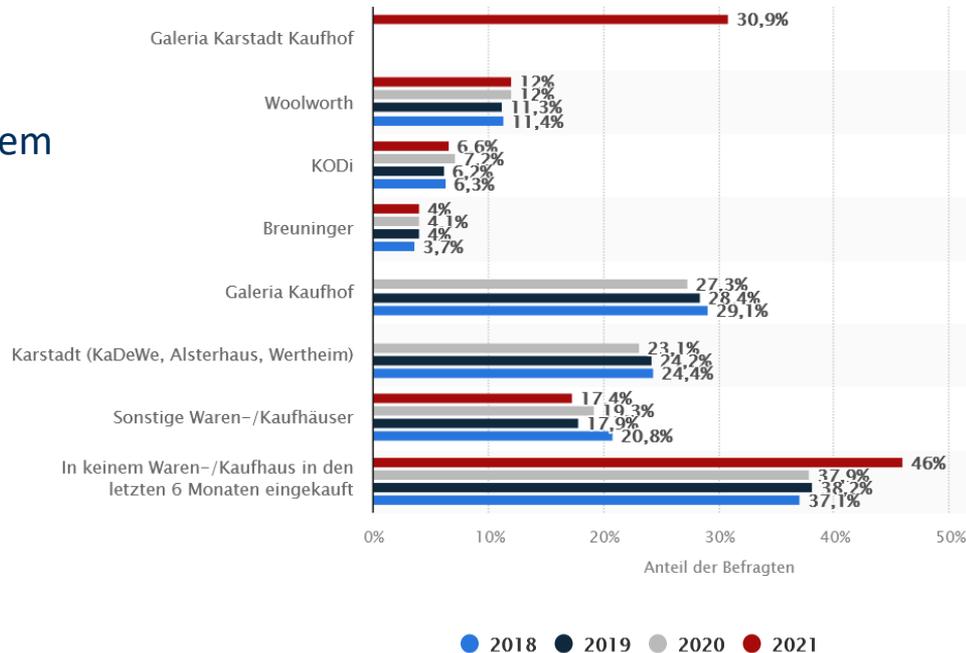
**Welche Folgen werden die Galeria-Schließungen für Innenstädte und den Einzelhandel haben?**

# Warenhaus

Ranking beliebteste Kauf- und Warenhäuser (Einkauf in den letzten 6 Monaten) in Deutschland in den Jahren 2018 bis 2021

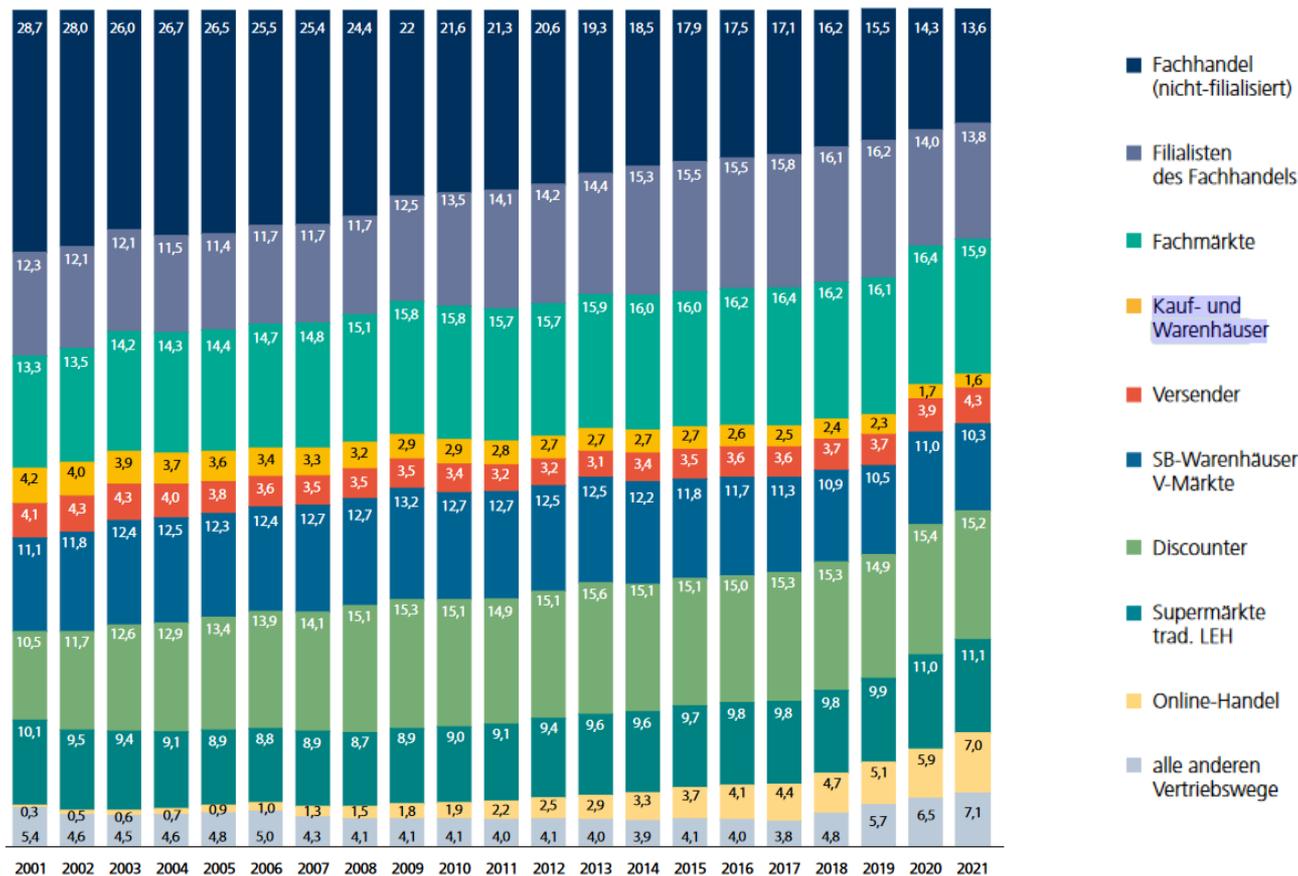
Die Warenhäuser des Konzerns sind mit ihrem **Bekanntheitsgrad** und ihrer nach wie vor vorhandenen **Magnetfunktion** von **hoher Bedeutung** für viele deutsche Innenstädte.

Quelle: 17. RETAIL REAL ESTATE REPORT 2022/23



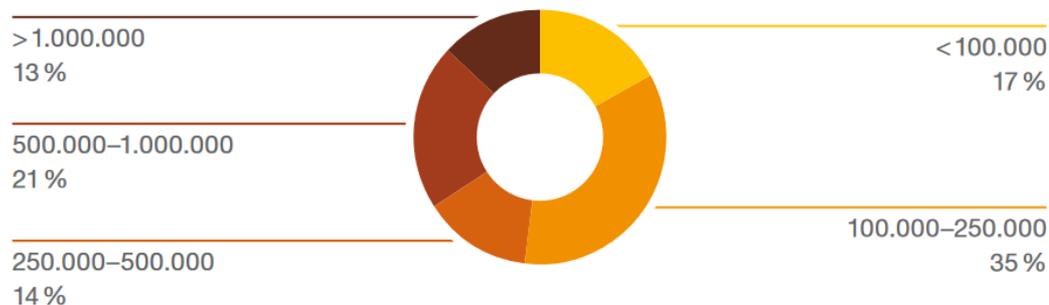
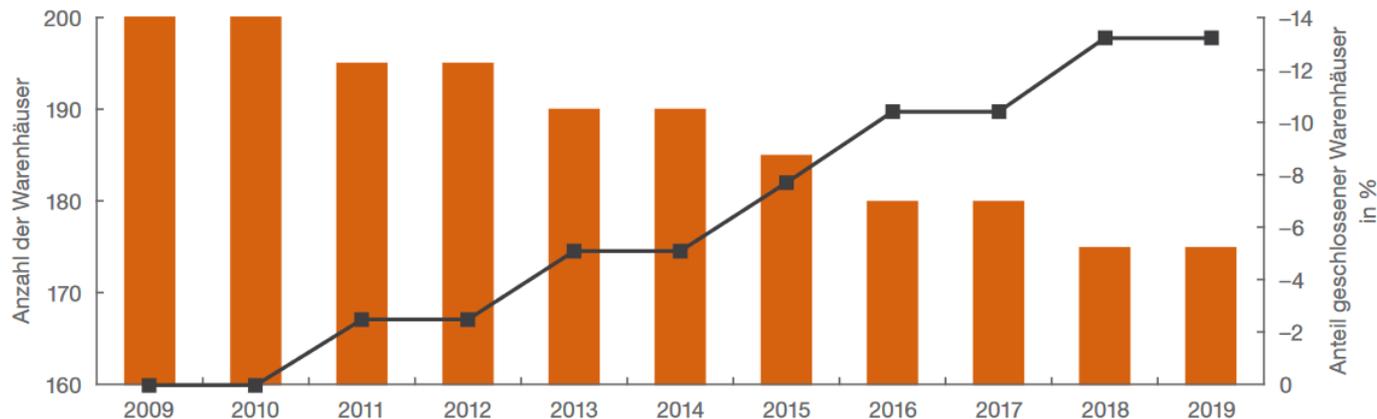
# Anzahl stationären Geschäfte

Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel nach Umsatzgrößen



# Anzahl der Kauf- und Warenhäuser in Deutschland + Warenhausschließungen nach Städtegrößenklasse

Stetiger Schrumpfungprozess seit 2010



## Bedeutung der Warenhäuser

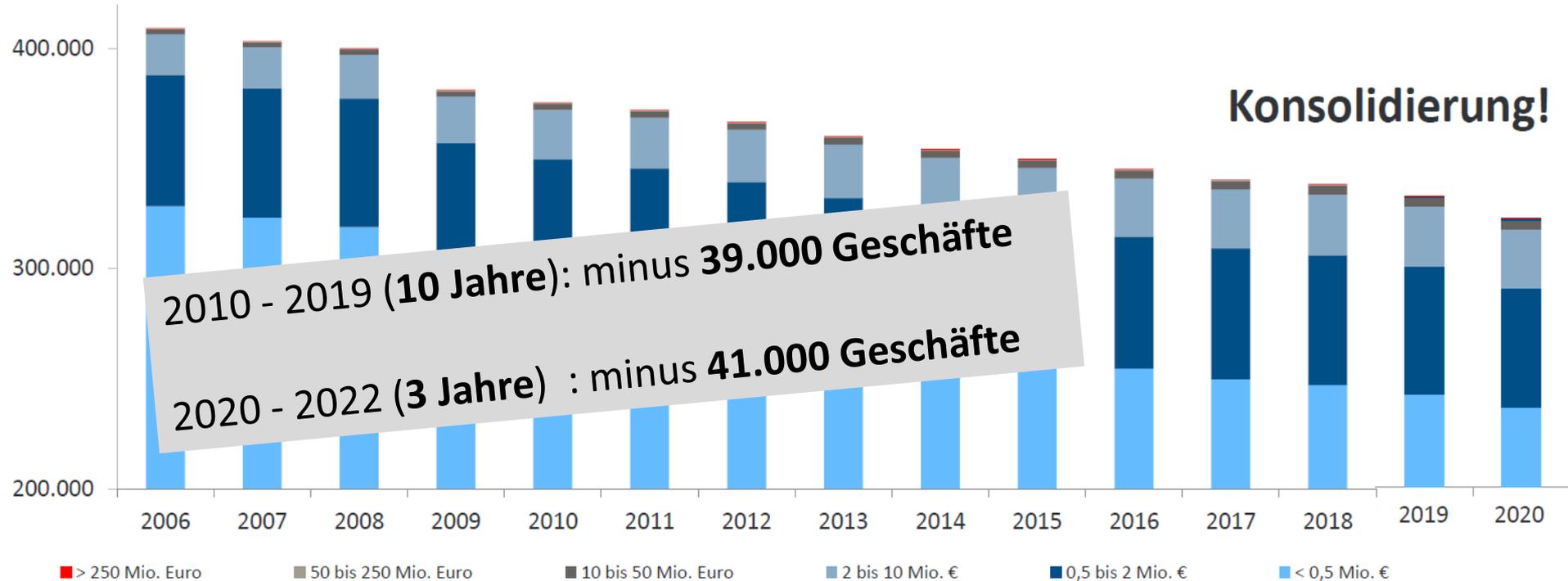
„Kaufhäuser in Innenstädten und Stadtteilzentren wirken auch heute noch als **Kundenmagnet** und ziehen viele Menschen an.“ Markus Lewe (Präsident **Deutscher Städtetag**) | Merkur 1.11.2022

„Kaufhäuser sind und bleiben einer der **zentralen Frequenzbringer** in unseren Innenstädten. Unternehmen mit einer so großen **Bedeutung für alle umliegenden Geschäfte, Gastronomiebetriebe, Einrichtungen und die gesamte Stadtgemeinschaft** sind für unsere **Innenstädte wichtig.**“ Stefan Genth (Hauptgeschäftsführer **Handelsverband Deutschland**) | WirtschaftsWoche 14.10.2022

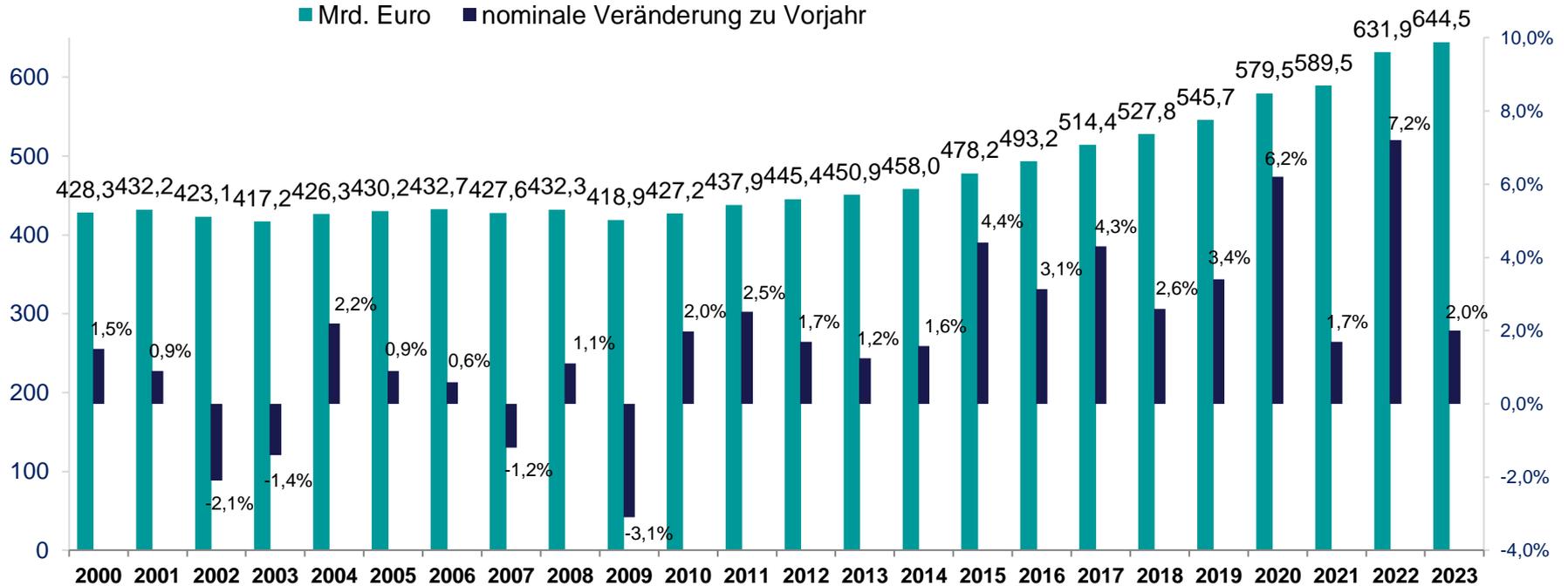
„Die Kaufhäuser haben in vielen Innenstädten eine **Ankerfunktion.**“ Bernd Düsterdiek (Beigeordneter **Deutscher Städte- und Gemeindebund**) | WirtschaftsWoche 14.10.2022

# Anzahl stationären Geschäfte

Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel nach Umsatzgrößen

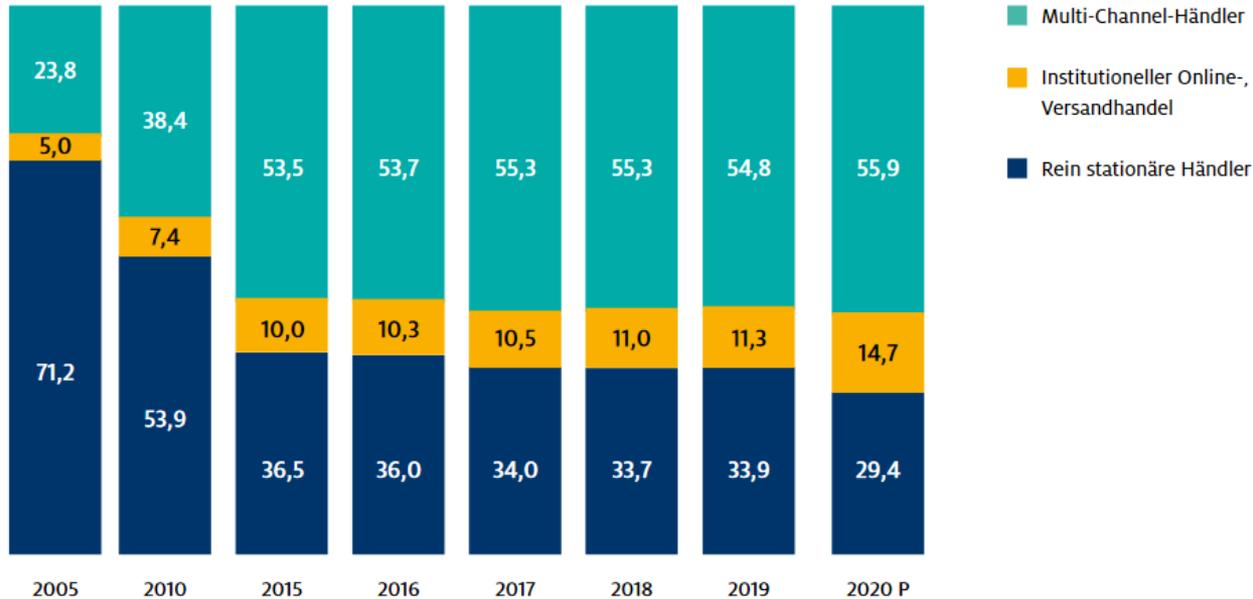


# Einzelhandelsumsatz 2000-2023



# Topthemen des Einzelhandels

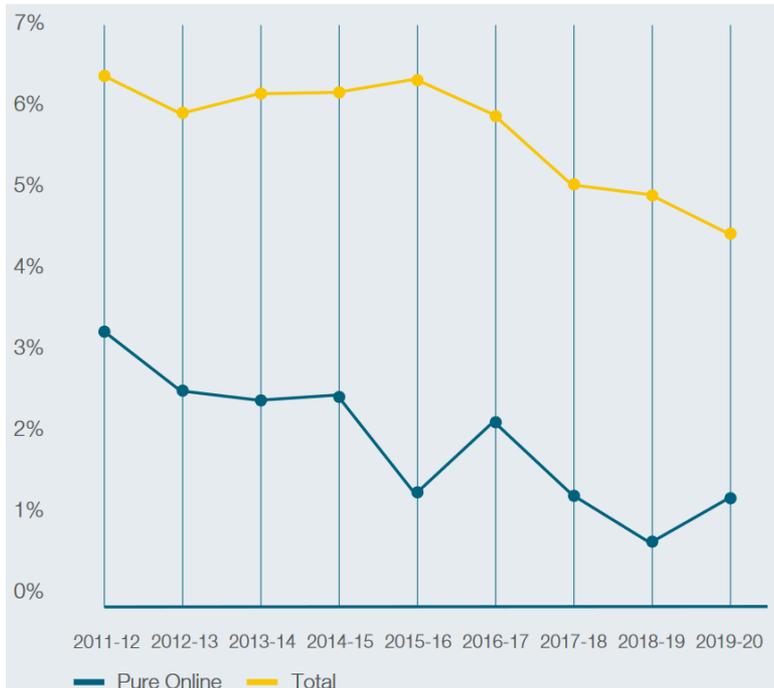
Umsatzanteile Multi-Channel vs. Mono- Channel: Basis Non-Food-Handel Käufer\*innen in %



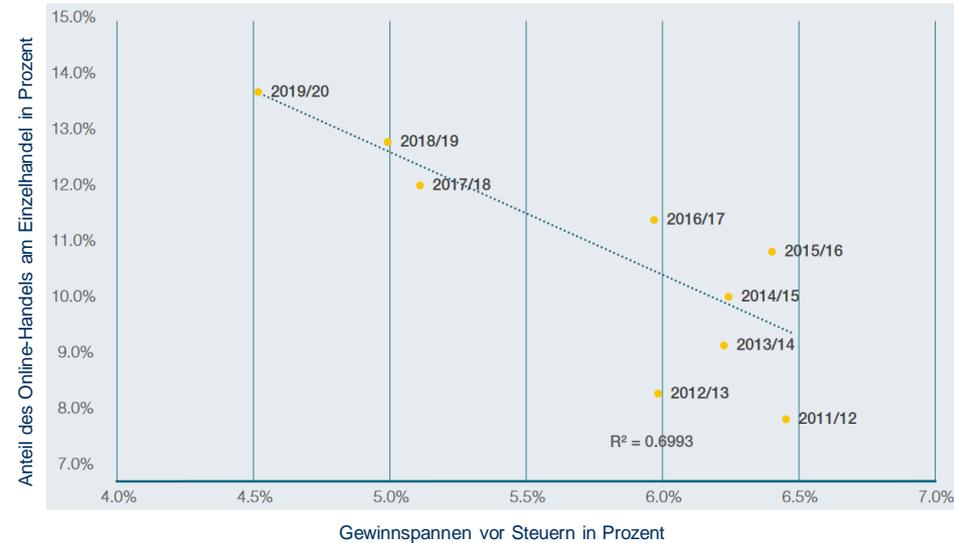
# Topthemen des Einzelhandels

## Online-Handel

### Gewinnspannen vor Steuern in Prozent

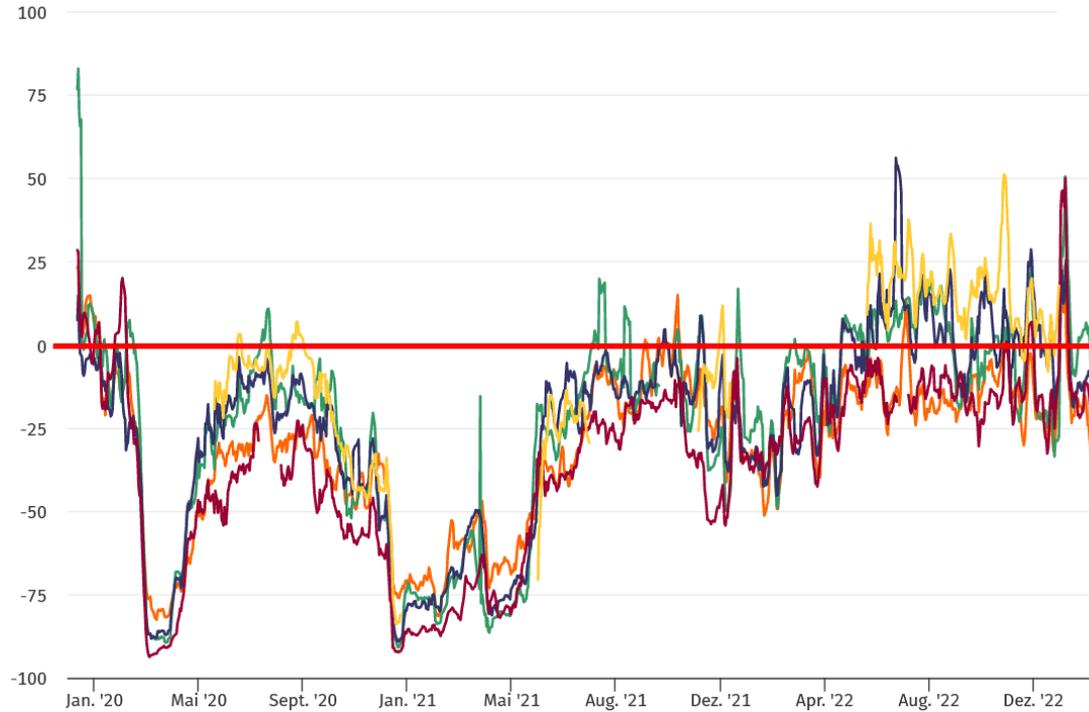


### Vergleich: Gewinnspannen vor Steuern in Korrelation zum Anteil des Online-Handels



**Welche Konzepte braucht der Einzelhandel, um hohe Frequenzverluste in Innenstädten aufzufangen?**

# Frequenzentwicklung dauerhaft weit unter dem Jahr 2019



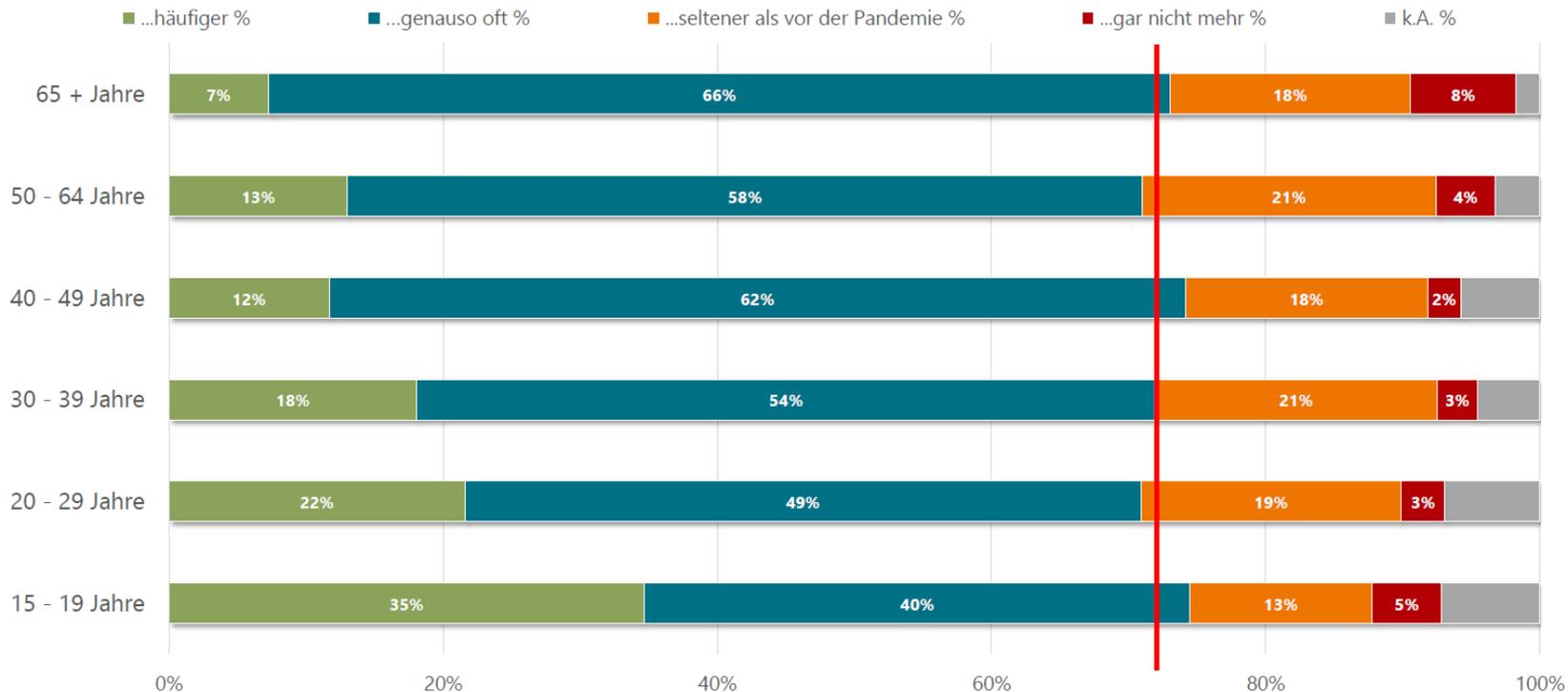
— Berlin - Kurfürstendamm  
— Hamburg - Spitalerstraße  
— München - Neuhauser Straße

— Frankfurt am Main - Große Bockenheimer Straße  
— Köln - Schildergasse

# Kennziffern des Handels

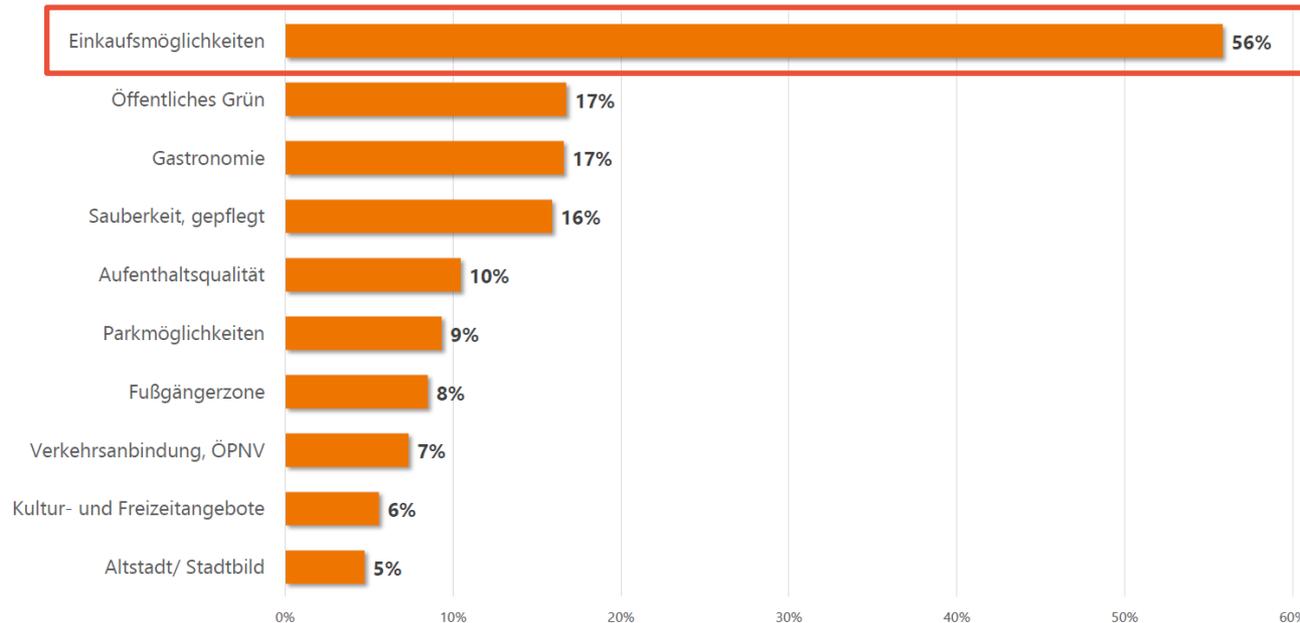
„Hat sich Ihr Besuchsverhalten durch die Corona-Pandemie verändert?“

## » Zukünftig besuche ich Innenstädte...



# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

*Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte*



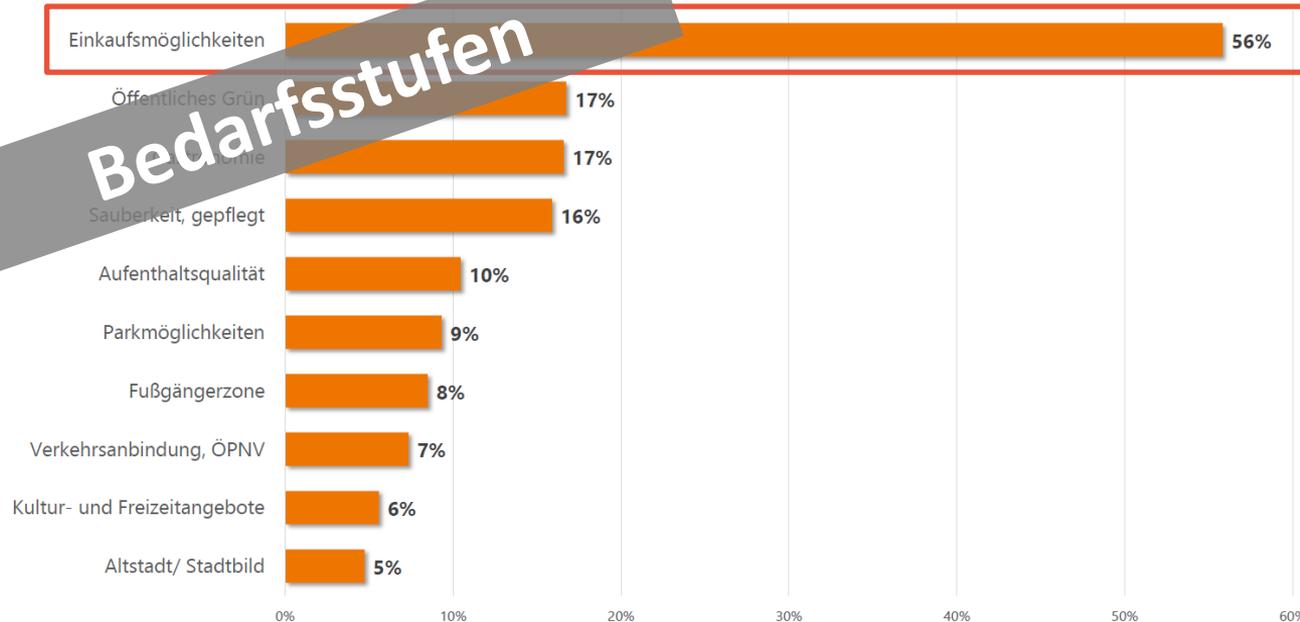
# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

*Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte*



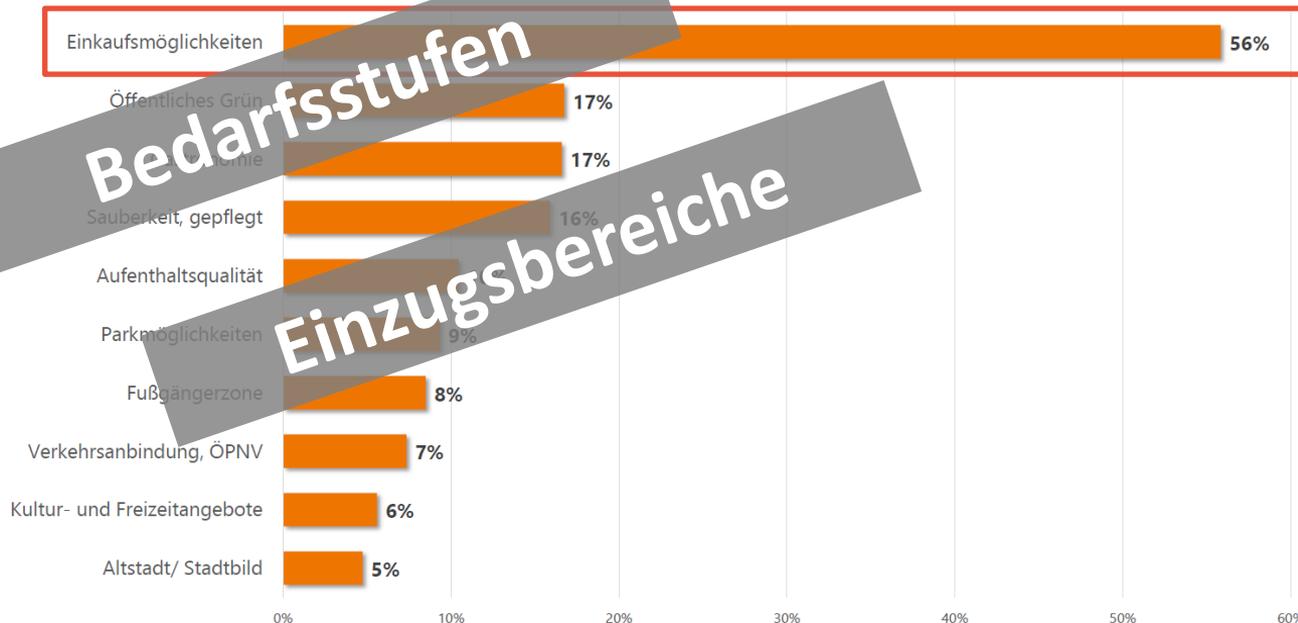
# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

*Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte*



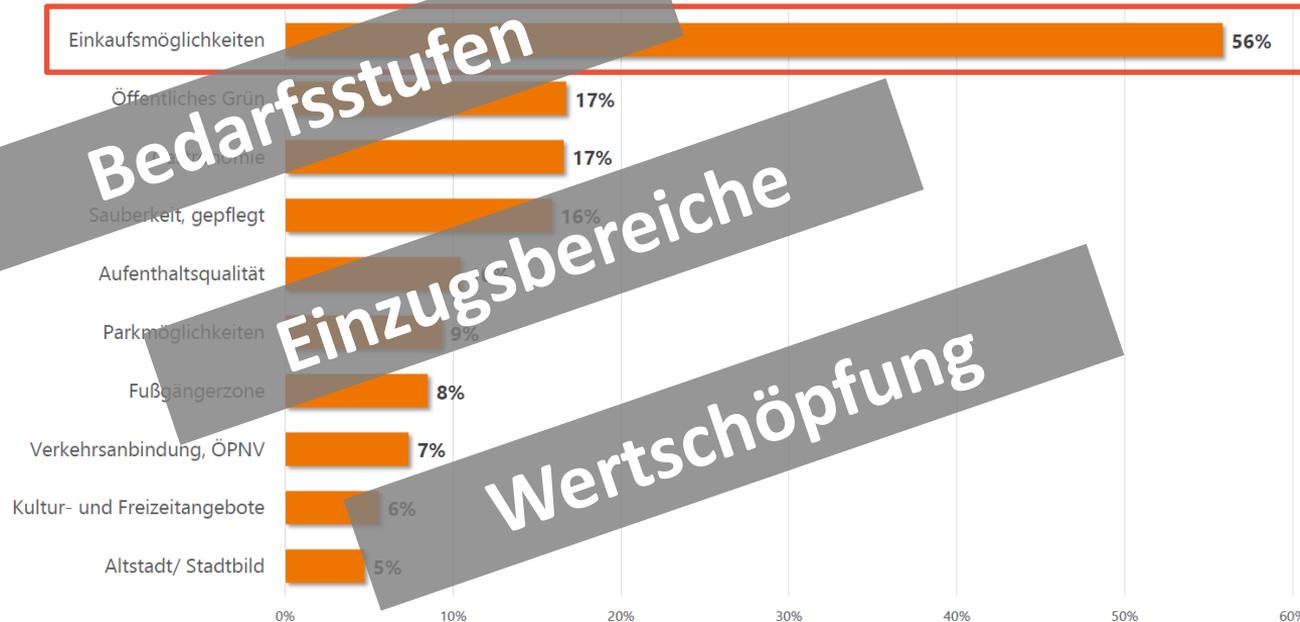
# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte



# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte



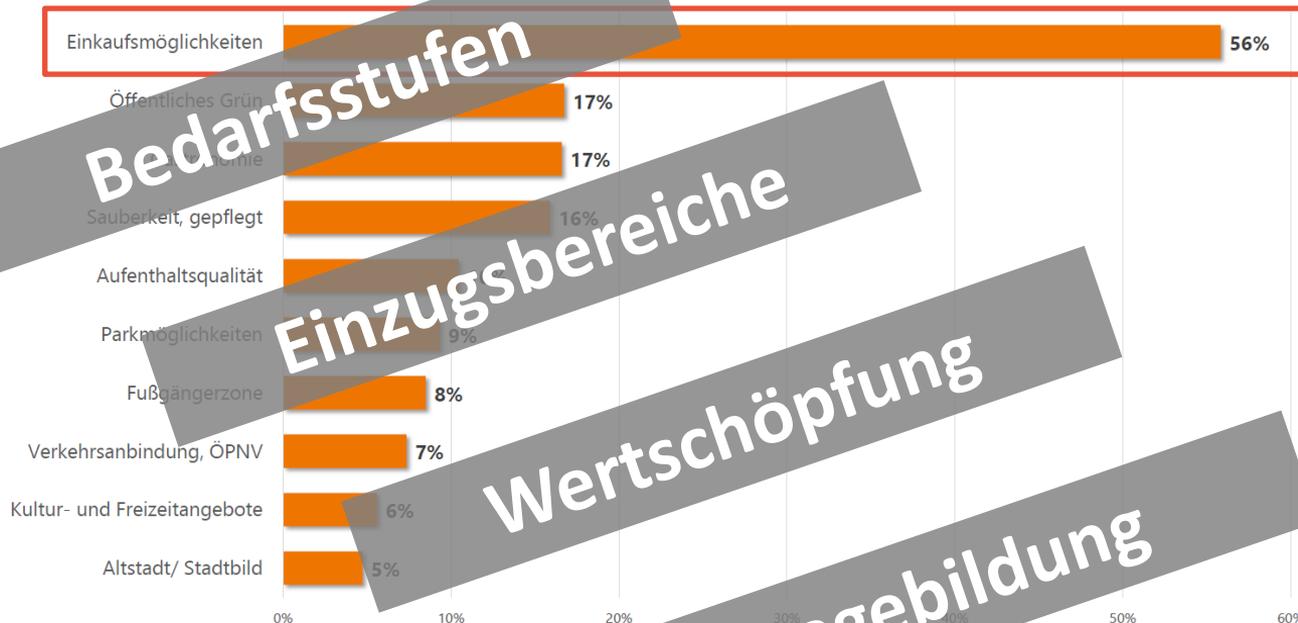
Bedarfsstufen

Einzugsbereiche

Wertschöpfung

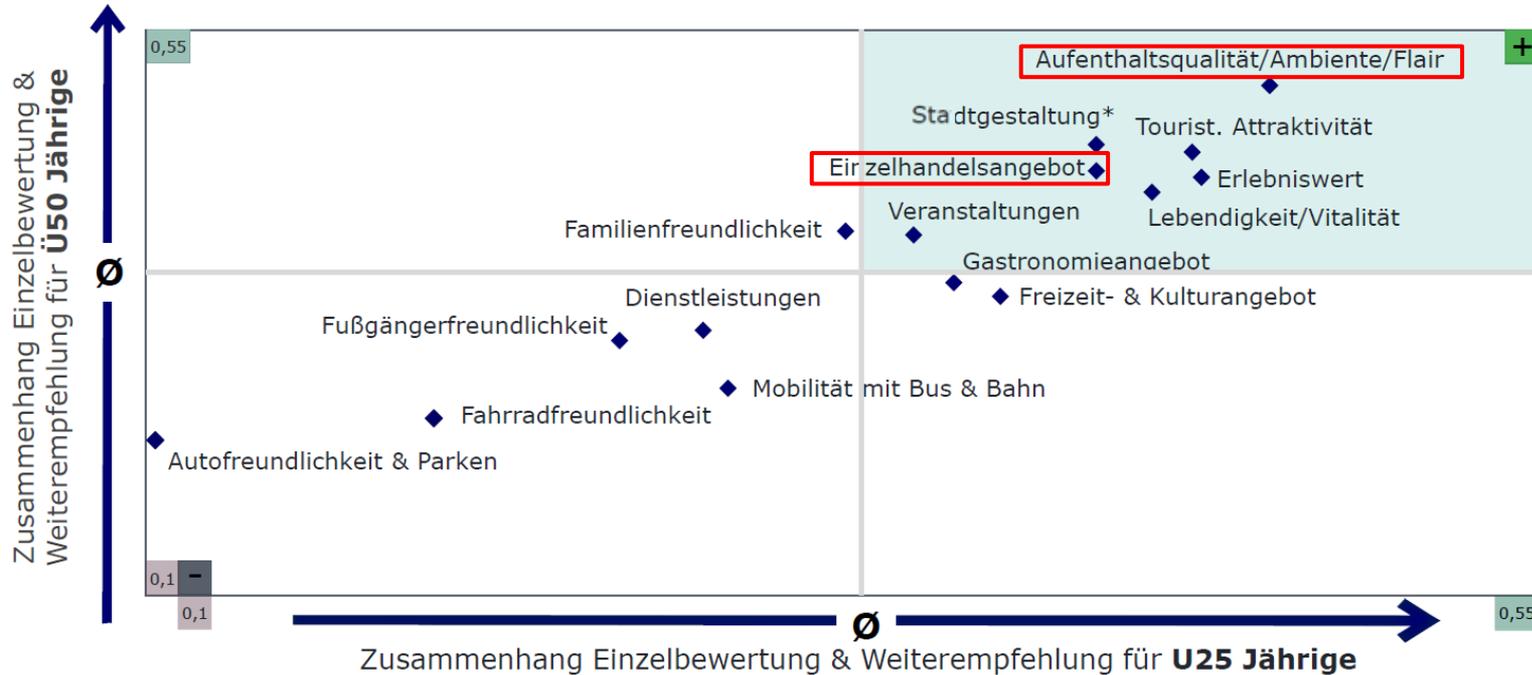
# Der Handel ist und bleibt die Leitfunktion der Innenstädte

Einzelhandel ist der TOP-Besuchsgrund für die Innenstädte



# Bedeutung der Angebote nach Altersgruppen

Generationenübergreifend: Aufenthaltsqualität, Stadtgestaltung, touristische Attraktivität, Erlebniswert und Einzelhandel Top-Treiber für Weiterempfehlungen

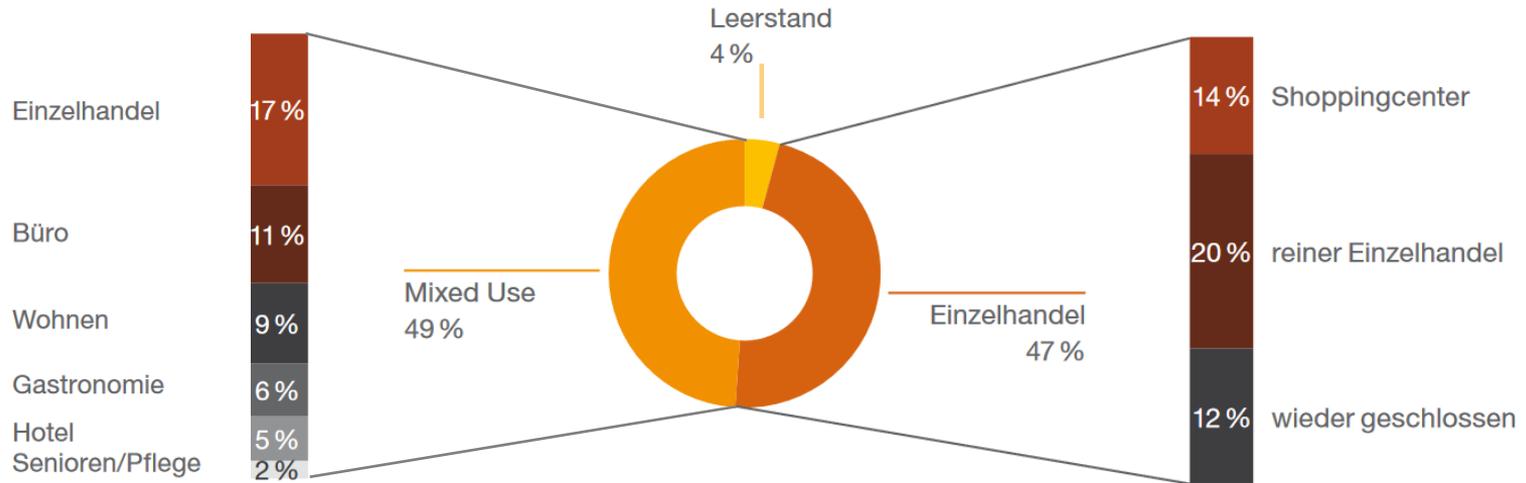


**Funktionale Attraktivität und städtebauliche Attraktivität  
müssen zusammen gedacht werden!**

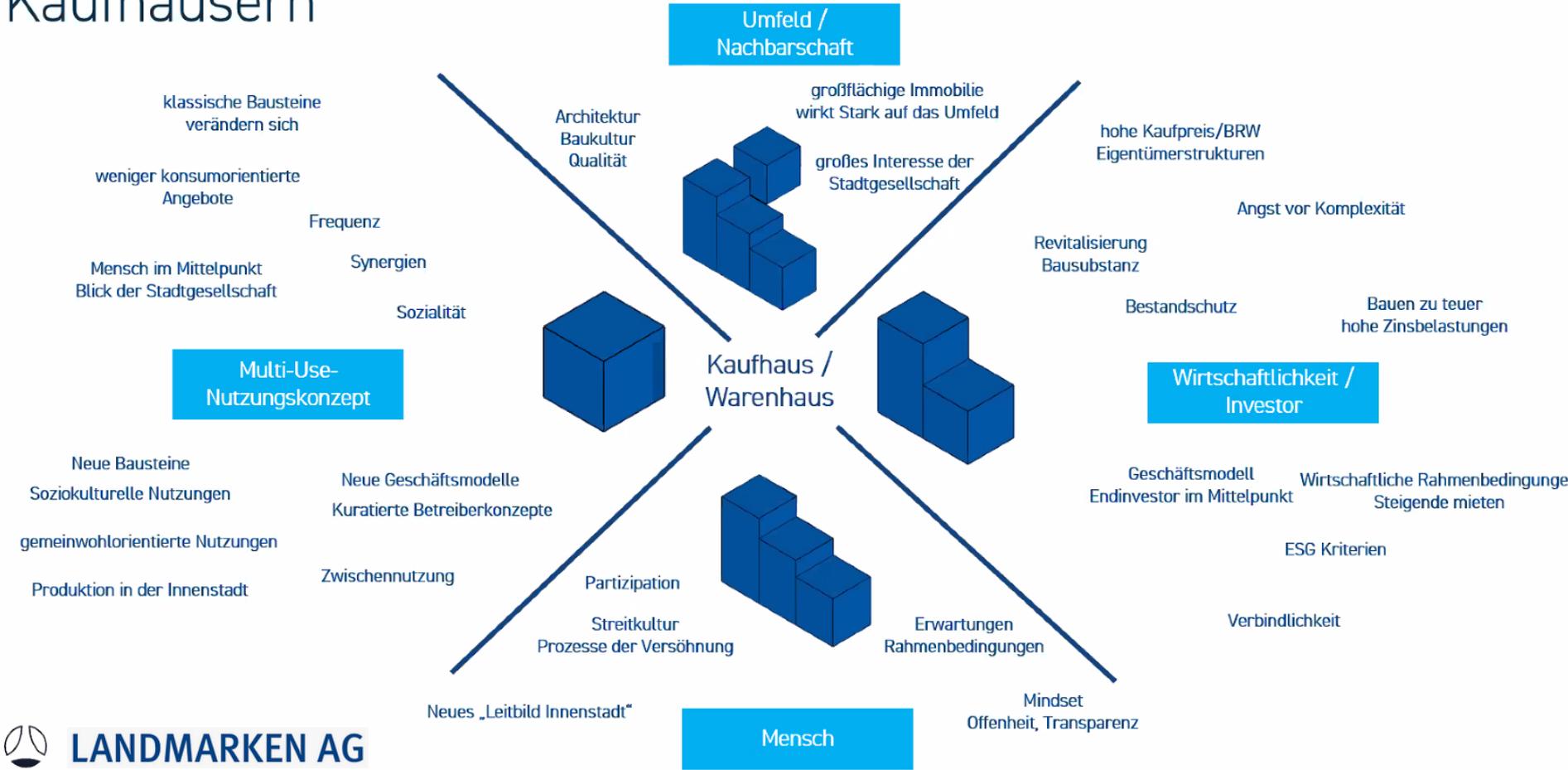
**Welche neuen Konzepte für Kaufhäuser / Handelsimmobilien (Folge-/Umnutzung) gibt es?**

# Verteilung der Nutzungsarten

Einzelhandel ist auch nach einer Nachnutzung eine relevante Funktion

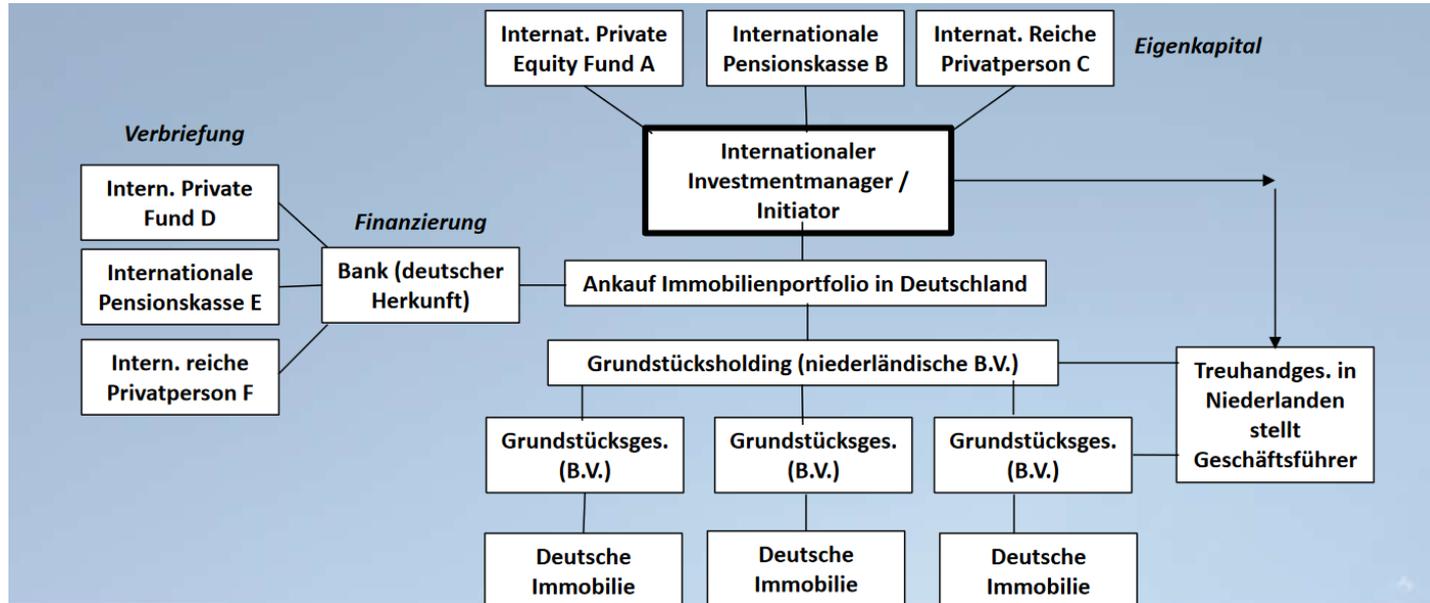


# Aktuelle Herausforderungen bei der Revitalisierung von Kaufhäusern



# Erschwernisse für die Nachnutzung von Warenhäusern

Verantwortungsgeflecht führt zu Anonymität



# Erschwernisse für die Nachnutzung von Warenhäusern

Interessen der Investoren differieren sehr stark

Art des Investors	Erläuterung	Investmentstrategie	Rendite- erwartung	Interesse an kooperativer Stadtentwicklung	Erreichbarkeit von Entscheidungs- trägern
Projektentwickler	oft Unternehmen aus dem Baugewerbe, aber auch Investoren	Ankauf nur für die Projektentwicklung und meist anschließend Verkauf	sehr hoch	sehr groß	meist sehr gut
Private Eigentümer	häufig Familienbesitz	oft langfristige Haltedauern von mehreren Generationen	häufig mäßig	häufig groß	meist sehr gut
Eigennutzer	z.B. P&C, Karstadt	langfristige Haltedauer mit Renditeerwartung durch eigenes Kerngeschäft	mäßig	situationsabhängig	Örtliches Management
Geschlossene Fonds	früher häufig steuerinduzierte Bauherrenmodelle	begrenzt sind die Anzahl der Objekte und der Gesellschafter sowie das Eigenkapital	eher hoch	situationsabhängig	situationsbedingt
Offene Fonds	z.B. Union Investment	ständige Veränderungen bei Anzahl der Objekte, der Anleger und das Eigenkapital	eher hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Institutionelle Investoren	Versicherungen, Banken, Kirchen	meist lange Haltedauern (insbes. Kirchen), spekulieren auf langfristige Wertentwicklung	eher hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Kapitalanlagegesellschaften	Immo-AGs, REITs	mittelfristige Haltedauern	hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Investmentmanager	Internationale Kapital-sammelstellen	Immobilien als Handelsware	extrem hoch	extrem gering	nicht vorhanden

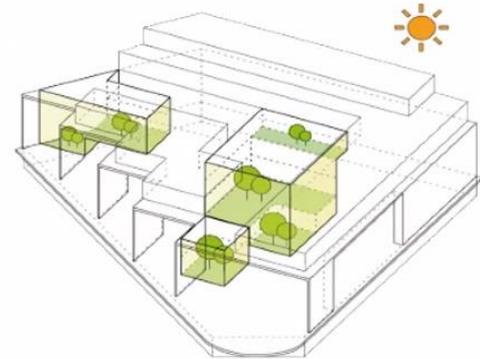
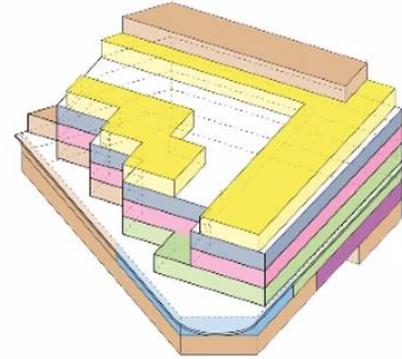
# Erschwernisse für die Nachnutzung von Warenhäusern

Interessen der Investoren differieren sehr stark

Art des Investors	Erläuterung	Investmentstrategie	Rendite-erwartung	Interesse an kooperativer Stadtentwicklung	Erreichbarkeit von Entscheidungsträgern
Projektentwickler	oft Unternehmen aus dem Baugewerbe, aber auch Investoren	Ankauf nur für die Projektentwicklung und meist anschließend Verkauf	sehr hoch	sehr groß	meist sehr gut
Private Eigentümer	häufig Familienbesitz	oft langfristige Haltedauern von mehreren Generationen	häufig mäßig	häufig	meist sehr gut
Eigennutzer	z.B. P&C, Karstadt	langfristige Haltedauer mit Renditeerwartung durch eigenes Kerngeschäft	mäßig	situationsabhängig	Örtliches Management
Geschlossene Fonds	früher häufig steuerinduziert, Bauherrenfonds	bestimmte Anzahl der Objekte und bestimmter Charakter sowie das Eigenkapital	eher hoch	situationsabhängig	situationsbedingt
Offene Fonds	früher häufig steuerinduziert, Bauherrenfonds	ständige Veränderungen bei Anzahl der Objekte, der Anleger und das Eigenkapital	eher hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Institutionelle Investoren	Versicherungen, Banken, Kirchen	meist lange Haltedauern (insbes. Kirchen), spekulieren auf langfristige Wertentwicklung	eher hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Kapitalanlagegesellschaften	Immo-AGs, REITs	mittelfristige Haltedauern	hoch	meist mäßig	nur Sachbearbeiter
Investmentmanager	Internationale Kapital-sammelstellen	Immobilien als Handelsware	extrem hoch	extrem gering	nicht vorhanden

Umsatzbezogene Miete

# Herausforderung Bestand



# Die Neuen Höfe | Eine belebte Stadt



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Seniorenresidenz Rendsburg

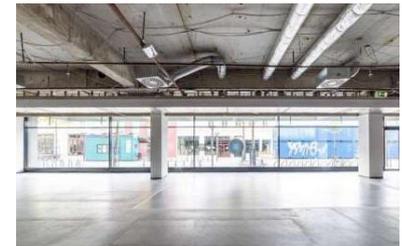


City-Management-Verband Ost e.V.



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Co-Working Oldenburg



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Wohnen Lünen



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Bibliothek Volkshochschule Hamm



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Bürogebäude Berlin



City-Management-Verband Ost e.V.



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Universität Siegen



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung | Lebensmitteleinzelhandel Düsseldorf



City-Management-Verband Ost e.V.



# Warenhaus-Umbau – Best Practice

Nachnutzungen zur Innenstadtbelebung



City-Management-Verband Ost e.V.



Seniorenresidenz **Rendsburg**



Co-Working **Oldenburg**



Wohnen **Lünen**



Bibliothek Volkshochschule **Hamm**



Bürogebäude **Berlin**



Universität **Siegen**



Lebensmitteleinzelhandel **Düsseldorf**

Rendsburg: <https://www.aloheim.de/pflege-rendsborg>

Oldenburg: [https://www.dbz.de/artikel/core-oldenburg-oldenburg\\_3877996.html](https://www.dbz.de/artikel/core-oldenburg-oldenburg_3877996.html)

Lünen: <https://www.luenen.de/leben-in-luenen/bauen-umwelt-mobilitaet/stadtentwicklung/innenstadtentwicklung/stadtbau/umbau-der-hertie-immobilie>

Berlin: <https://www.signa.at/adventkalender/19-dezember-2019/>

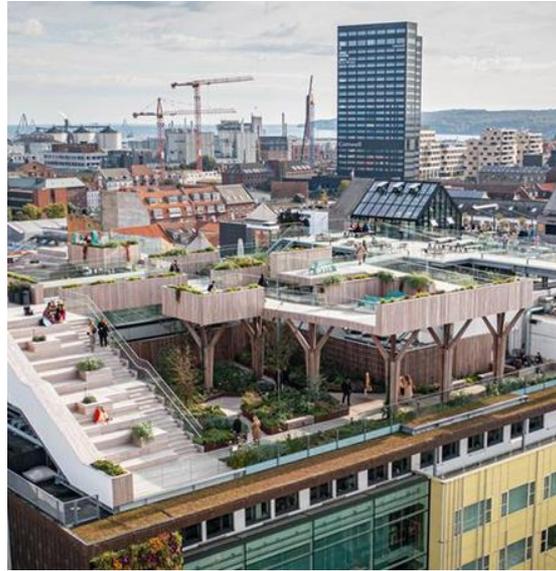
Hamm: [https://www.hamm.de/fileadmin/user\\_upload/Medienarchiv\\_neu/Dokumente/Stadtplanungsamt/Steckbrief\\_HvK\\_Forum.pdf](https://www.hamm.de/fileadmin/user_upload/Medienarchiv_neu/Dokumente/Stadtplanungsamt/Steckbrief_HvK_Forum.pdf)

Siegen: <https://baukultur.nrw/artikel/was-kommt-nach-dem-einzelhandel-best-practice/>

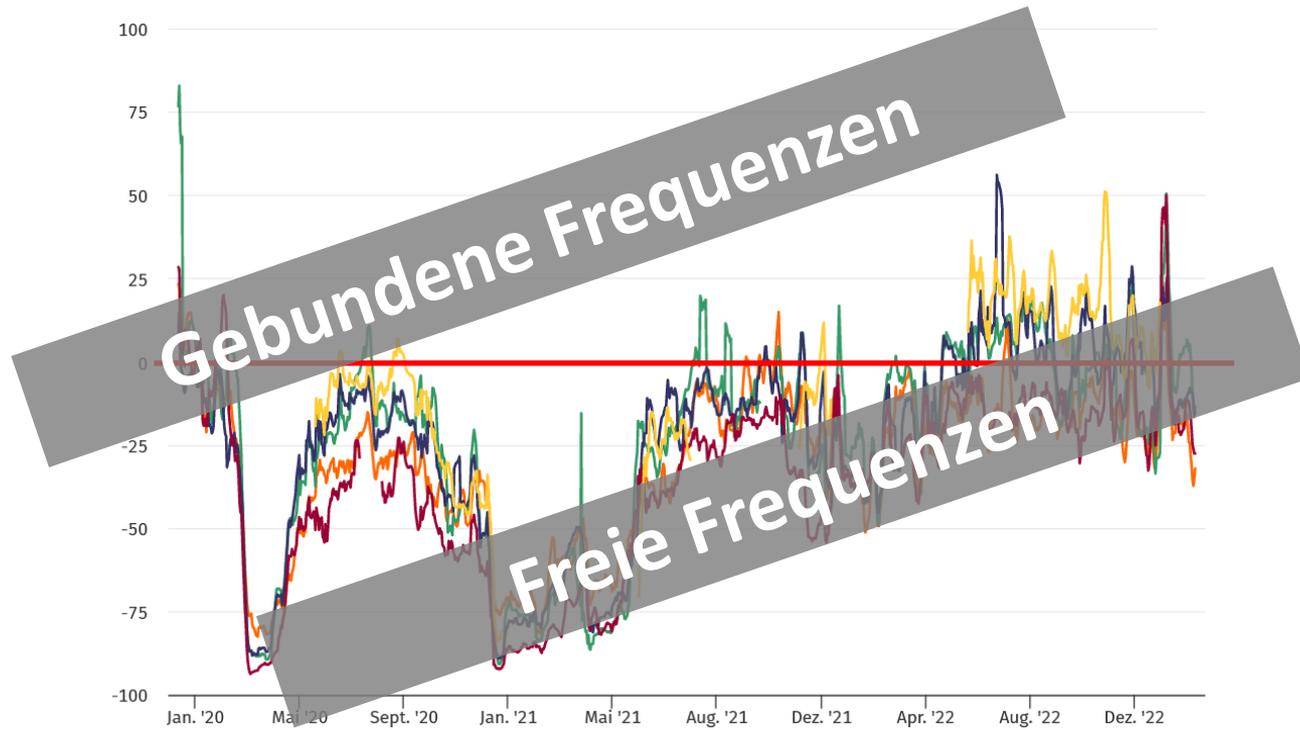
Düsseldorf: <https://rkw.plus/de/projekt/crown/#>

# Warenhaus – Best Practice

Salling Roof Top - Aarhus



# Frequenzentwicklung dauerhaft weit unter dem Jahr 2019



- Berlin - Kurfürstendamm
- Hamburg - Spitalerstraße
- München - Neuhauser Straße

- Frankfurt am Main - Große Bockenheimer Straße
- Köln - Schildergasse

## Launch der Website am 3. Mai 2021:

-  > 90.000 Website-, über 1000 Projektabrufe
-  > 1.100 Newsletter-Abonnenten
-  > 1.000 Follower auf LinkedIn
-  > 100 Medienberichte
-  > 40 Veranstaltungspräsenzen

**Kontinuierlicher Aufbau an  
relevanter Reichweite**

