

Gebäude/Umfeld

Neue Bouwfonds-Studie: Refurbishment – der zukünftige Weg im klassischen europäischen Einzelhandel

Erhebliche Investitionen in Shopping Center notwendig, um Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten. Zunehmender Online-Handel zwingt Bestandhalter von Einzelhandelsimmobilien, traditionelle Einzelhandelsstandorte zukunftsfähig zu gestalten. In Deutschland, Frankreich und den Niederlanden sind mehr als 18 Millionen Quadratmeter Einzelhandelsfläche optimierungsbedürftig. Große Bedrohungen für mittelgroße Einkaufszentren, während sehr große und kleine Shopping Center durch aktives Management den Herausforderungen trotzen können



Wie sehen die Shopping Center der Zukunft aus? Großzügig wie hier?

In Deutschland, den Niederlanden und Frankreich sind fast 50 Prozent aller Einzelhandelsflächen in Shopping Centern modernisierungsbedürftig und bieten Investoren attraktive Investitionsmöglichkeiten, wenn solche Objekte professionell optimiert werden. Allein in Deutschland sind 303 Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von mehr als 7,2 Millionen Quadratmetern optimierungsbedürftig. Für die jüngst veröffentlichte Studie „Refurbishment – der zukünftige Weg im klassischen europäischen Einzelhandel“ von Bouwfonds Investment Management wurden 859 Einkaufszentren in Frankreich, den Niederlanden, und Deutschland mit einer Fläche von mindestens 5.000 Quadratmetern analysiert, die vor dem Jahr 2005 gebaut oder zum letzten Mal modernisiert wurden.

[Zur Studie per KLIICK](#)

„Der stationäre Einzelhandel wird keineswegs aussterben. Um sich allerdings gegen den Online-Handel behaupten zu können, müssen sich fast alle klassischen Retailer auf das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden einstellen und daher Einzelhändler mit Multi-Channel-Vertriebskonzepten werden. Diese Veränderung müssen auch Investoren beachten und in ihre zukünftigen Strategien einplanen“, sagt Jaap Gillis FRICS, CEO von Bouwfonds IM und ergänzt: „Stärker denn je sollten klassische Shopping Center daher verdeutlichen, wofür sie beim Kunden stehen möchten: Einkaufen mit Erlebnischarakter oder „Convenience Shopping“. Diese Frage wird entscheidend sein für die Zukunftsfähigkeit eines Standorts und eine umfassende Veränderung vieler Shopping Center erfordern.“

Die Studie sieht in den reifen europäischen Immobilienmärkten eine Sättigung an Einzelhandelsflächen „Wir sind der Auffassung, dass in der Modernisierung und Anpassung der bestehenden Einkaufszentren die Zukunft liegt. In Märkten wie Deutschland, Frankreich oder den Niederlanden sollte deshalb jetzt der Fokus auf dem Refurbishment von bestehenden Einzelhandelsflächen in Shopping Centern liegen, um sich so gegenüber dem Wettbewerb nachhaltig durchzusetzen“, so Martin Eberhardt FRICS, Geschäftsführer und Country Manager von Bouwfonds IM Deutschland.

Basierend auf der Analyse einer Fallstudie in den Niederlanden über die allgemeine Dynamik und Sensibilität des Einzelhandels gegenüber E-Commerce lassen sich zusammenfassend folgende Erkenntnisse zu den einzelnen Typen von Einkaufszentren benennen:

- Große und sehr große Einkaufszentren sind gegenüber E-Commerce sehr sensibel, da die Mieterstruktur häufig vom Textileinzelhandel dominiert wird. Aber ihre hohe Dynamik wird für einen Ausgleich sorgen und attraktive alternative Mieter anziehen.
- Mittelgroße und insbesondere kleine Einkaufszentren sind gegenüber E-Commerce wegen ihres Convenience-Charakters nicht sehr sensibel. Sollte es zu Leerstand aufgrund der Online-Konkurrenz kommen, sorgt die allgemein erhöhte Dynamik dieser Zentren dafür, dass neue Mieter gefunden werden.
- Die Zentren von Großstädten haben oftmals viele Geschäfte in Branchen, die durch den Wettbewerb mit dem Online-Handel gefährdet sind. Jedoch weisen die Standorte eine hohe Dynamik und Flächenachfrage auf und können den Wandel gut kompensieren.
- Die Zentren kleiner und mittelgroßer Städte werden unter der wachsenden Beliebtheit des E-Commerce aufgrund ihrer allgemein geringeren Dynamik leiden. Das Warenangebot steht oft im direkten Wettbewerb zum Onlinehandel.

Das Warenangebot steht oft im direkten Wettbewerb zum Onlinehandel

Nikolaus von Raggamby

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560

www.studium-immobilien.de