

# Handelsimmobilien Report



## Liebe Leser,

mit den steigenden Außentemperaturen gehen auch die Corona-Infektionszahlen stark zurück. Wie unerwartet die Lockerungen seit Mitte Mai kommen, ist auch an den aktuellen Sortimenten in vielen Geschäften abzulesen, die – anders als in normalen Jahren üblich – zum Teil eher überschaubar sind. In diesem Szenario spiegelt sich die Tatsache wider, dass sich die fast winterlichen Temperaturen bis in den Mai hingezogen und das Infektionsgeschehen befördert haben. Im Corona-Jahr 2020 war da schon längst Sommer.

Gekoppelt mit dem Problem des knappen Impfstoffs und der unbestimmten Politik der Merkel-Regierung, die vor allem darin besteht, vor der nächsten Corona-Welle und den Mutanten zu warnen, statt eine konstruktive Zukunftsstrategie zu entwerfen, fehlte den Unternehmen aus dem Nonfood-Einzelhandel noch zu Beginn des zweiten Quartals jede Orientierung darüber, wann wieder Normalität herrschen könnte. Forderungen nach einer Perspektive blieben ungehört, so dass die Branche für den Sommer kaum planen konnte. Das spiegelt sich nun auch in den Sortimenten.

Das schnelle Wiederhochfahren der Wirtschaft bei beschränkten Kapazitäten in der Industrie und Engpässen bei Vorprodukten und Rohstoffen hat die Inflationsrate hierzulande im Mai auf 2,5% und im Euro-Raum auf 2% steigen lassen. Zwar spielen dabei auch statistische Basis-Effekte mit – im Vorjahreszeitraum waren Wirtschaft und Energiepreise stark eingebrochen –, doch zeigt der Blick auf die USA, die sich schneller erholen, dass hier die Kerninflationsrate (Preissteigerung ohne Lebensmittel und Energie) sogar bei 3% liegt.

Dass **Präsidentin Christine Lagarde** nach der jüngsten Sitzung der **Europäischen Zentral Bank (EZB)** feststellt, dass sie solche Inflationsgefahren für den Euro-Raum nicht sieht, liegt in der Natur der Sache. Bedingt durch die Pandemie ist die Verschuldung in Italien inzwischen auf rund 160% des Brutto-Inlands-Produkts (BIP) gestiegen, in Griechenland auf über 200% und in anderen Ländern auf deutlich über 100%. Insofern überrascht es nicht, dass die EZB-Präsidentin vor allem die „Aufrechterhaltung günstiger Finanzierungsbedingungen“ in den Blick ihrer Politik nimmt.

An dieser Ausrichtung wird die EZB auf Grund der Verschuldung namhafter Euro-Länder, die sich ja auch in den Jahren vor der Pandemie nicht verbessert hat, auch festhalten, wenn die Inflationsrate deutlich über die für die nächsten Jahre projektierten 1,9% bis 1,4% von 2021 bis 2023 steigen sollte. Argumente für das Festhalten an der lockeren Geldpolitik lassen sich immer „zusammenstricken“. Wissenschaftler sollten sich deshalb mit der Frage befassen, welche Folgen eine dauerhafte Negativ- und Null-Zinspolitik für den Euro-Raum hat. Vielleicht hilft hier der Blick nach Japan.



*Dr. Ruth Vierbuchen*

Chefredakteurin

Nr. 348 vom 18.06.2021

Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

## Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	1
<b>Stadtentwicklung: Die Zukunft der Stadt ist eine Stadt der Quartiere</b>	2
<b>Vermietungsmarkt City: Die Mieterstruktur wird sich ändern</b>	6
<b>Rettung der Innenstädte: Mit den Lockerungen beginnt das Aufräumen</b>	9
<b>Redevco Deutschland: Raum für weitere Mieter im C &amp; A-Haus</b>	12
<b>Nachhaltigkeits-Monitor: Bundesbürger kaufen umweltbewusster ein</b>	13
<b>Schuhbranche: Online-Handel auf dem Weg zum Marktführer?</b>	16
<b>Mittelstandstracker: Corona-Hilfen gleichen Einbußen kaum aus</b>	18
<b>Wertschöpfung Online-Handel: Eine Stütze für das Netz der Filialsiten</b>	19
<b>Impressum</b>	21

Homepage: [www.hi-report.de](http://www.hi-report.de)

## Partner des HandelsimmobilienReport



## Zukunft der Schuhbranche

# Online-Handel auf dem Weg zum Marktführer?

Wie den Modehandel insgesamt, so haben die Zwangsschließungen auch die deutsche Schuhbranche hart getroffen. Nach dem jüngst veröffentlichten Branchen Report Schuhe 21 von Marketmedia 24 in Köln ist der Umsatz mit Schuhen im Jahr 2020 gemessen am Vorjahr um 9,2% gesunken. Mit 8,29 Mrd. Euro wurde damit in der vergangenen Dekade ein Tiefstand erreicht.



Foto: Birkenstock

### **Schuhe von Birkenstock waren auch in Pandemie-Zeiten gefragt.**

Bis dato war der niedrigste Stand mit 8,359 Mrd. Euro im Jahr 2010 gemessen worden. Der Spitzenwert der vergangenen zehn Jahre wurde mit 9,159 Mrd. Euro im Jahr 2015 ermittelt, etwas mehr als die 9,129 Mrd. Euro im Vor-Corona-Jahr 2019. Doch mit dem ersten Lockdown im März/April 2020 zur Eindämmung der Pandemie mit Homeoffice, Homeschooling und der Absage zahlreicher Messen und Kongresse fehlten den Bundesbürgern die Anlässe, sich neue Schuhe zu kaufen.

Ablesen ließ sich diese Kaufzurückhaltung auch an dem deutlichen Rückgang des **privaten Konsums**, auf den das **Statistischen Bundesamt** hinweist und dem entsprechenden Anstieg der **Sparquote** auf 16,2% (Statista), dem höchsten Stand seit 1991. Auch kauften die Bundesbürger mit Blick auf die Krise offenbar preisbewusster ein, wie **Marketmedia 24** berichtet.

Eine rühmliche Ausnahme in diesem Negativ-Szenario bildeten Schuh-Modelle für Zuhause und Schuhe für die wenigen Freizeitmöglichkeiten wie Running oder Wandern, die den Deutschen in diesen schwierigen Zeiten noch möglich waren. In diesem Marktsegment fiel der Einbruch laut Studie nicht ganz so stark aus.

In ihrem jetzt veröffentlichten **Branchen-Report Schuhe 2021** werfen die Marktforscher von Marketmedia24 aber auch „einen Daten-basierten Blick“ in die Zukunft der Branche bis ins Jahr 2028. Anhand wissenschaftlicher Methoden werden dabei vier mögliche Modelle aufgezeigt. So gehen die Forscher davon aus, dass die Schuhbranche beispielsweise im optimistischen Szenario schon im Jahr 2022 einen Umsatz erreichen kann, der das Marktvolumen von 2019 übertreffen könnte. Diese Entwicklung gilt allerdings explizit für Damenschuhe, die Perspektiven für Herren- und Kinderschuhe werden in dem Szenario weniger dynamisch eingeschätzt.

Interessante Einblicke in das Kaufverhalten der Bundesbürger bietet die Kooperationsstudie, für die mehr als 1,7 Millionen Online-Bestellungen über das Portal **Schuhe24.de** im Zeitraum von Januar 2019 bis März 2021 ausgewertet wurden. Aus diesen Daten lässt sich deutlich ablesen, welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Nachfrage und die Kaufentscheidungen der Konsumenten

## Deals

### **Commerz Real verkauft Gießener Geschäftshaus**

Die **Commerz Real** hat ein Geschäftshaus in der Gießener Einkaufsstraße Seltersweg an den lokalen Projektentwickler und Bestandshalter **Faber Bauunternehmen** veräußert. Der Käufer plant, das Gebäude mit der Adresse Seltersweg 83-85 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umzubauen. „Sowohl hinsichtlich Größe als auch Standort passte das Objekt nicht mehr in die langfristige Portfoliostrategie“, begründet **Maja Procz**, **Global Head of Transactions**, den Verkauf des Objekts. Die im Jahr 2006 errichtete Immobilie mit 4 100 qm Mietfläche war

## Handelsimmobilien Report

Besuchen Sie uns  
auch auf unserer  
Homepage:

[www.hi-report.de](http://www.hi-report.de)

seit 2019 im Portfolio des offenen Immobilienfonds **Hausinvest** der Commerz Real. Sie war Teil des sogenannten **Millennium-Portfolios**, das der Asset- und Investmentmanager von der früheren **Generali Lebensversicherung AG** erworben hat. Seit der Insolvenz des Schuhhändlers **CCC** Ende 2020 lag der Vermietungsstand im Geschäftshaus nur noch bei 20%. Beraten wurde der Verkauf bei der Transaktion von der **Agentur Catella**.

hat. Zwar haben laut **Jürgen Hanke, Partner bei Benner + Partner** sowie **Leiter Händler Support und Vertrieb bei The Platform Group**, im Corona-Jahr fast alle Top-Marken höhere Umsätze als im Vorjahr generieren können. Doch verloren nicht wenige beim Vergleich zum Vorjahr ihre Bedeutung innerhalb der Sortimente.

„In Folge der Pandemie haben einzelne Warengruppen gegenüber dem Vorjahr unterschiedlich abgeschnitten“, konstatiert Hanke. So gehört **Birkenstock** zu den Gewinnern. Er beziffert das Umsatzplus der Marke mit 160 bis 170%. Davon profitierten vor allem die Schuhhändler, die – wie auch bei den knapp werdenden Wanderschuhen – über hohe Kontingente bzw. entsprechende Warenbestände verfügten.

Größter Verlierer in der Pandemie war dagegen der Schuhfachhandel, der Corona-bedingt nach der Verkaufssaison Frühjahr/Sommer 2020 auch im Herbst/Winter 2020/21 auf einem großen Teil seiner Saisonware sitzen blieb. Konkret ging der Marktanteil des Schuh-Facheinzelhandels im Corona-Jahr 2020 gegenüber 2019 um 7,7 Prozentpunkten überproportional stark zurück.



**Freizeitschuhe sind mehr gefragt als Business-Schuhe.** Foto: R. Vierbuchen

Aber auch Wettbewerber – speziell der Bekleidungs- und Sportfachhandel, Warenhäuser sowie in abgeschwächter Form SB-Warenhäuser/Verbrauchermärkte und Handelsformate wie Discounter – mussten bei ihrem Schuhumsatz Federn lassen. Dass auch in diesem Markt der Online-Handel mit einem Umsatzwachstum von 25% als Krisengewinner der Pandemie gilt, überrascht allerdings nicht.

Für die Mehrheit der Vertriebswege zeigen die Zukunftsszenarien im Branchen-Report dagegen ein verhalten optimistisches Bild. Es sei davon auszugehen, so heißt es, dass sich die Marktanteile der verschiedenen Distributionsformate bis zum Jahr 2028 eher gemäß ihren bisherigen Wachstums-, Stagnations- oder Schrumpfungstrends entwickeln. Die Folge dürfte sein, dass der Online-Handel zwischen 2025 und 2028 den Schuh-Facheinzelhandel als Marktführer ablösen werde.

Zwar sind konkrete Vorhersagen über die weitere Entwicklung des Schuhmarktes durch die Corona-Pandemie schwierig geworden, denn die Vorausschau auf die längerfristigen Marktentwicklungen beginnt mit einem Rückblick auf die Vergangenheit, wobei sich aber die Frage stellt, ob die Vergangenheit für die Zukunft dieser Branche überhaupt noch eine Rolle spielt?

Der neue Branchen-Report kann zwar auf Grund der vielen unbekanntenen Einflussfaktoren keine eindeutige Antwort auf die Frage nach der weiteren Entwicklung geben. Doch liefert die Studie tragfähige, auf möglichen Entwicklungen des Wirtschaftswachstums beruhende Szenarien, die bis zum Jahr 2028 reichen – für den Gesamtmarkt ebenso wie für die Teilmärkte Damen-, Herren- und Kinderschuhe.

Weitere Infos, auch über den Kaufpreis, unter <https://www.marketmedia24.de/shop/Schuhbranche>

## Deals

### **MIMCO veräußert Kannenstieg Center**

Der Asset- und Investment-Fondsspezialist **MIMCO Capital Sàrl** aus Luxemburg hat die Ende 2017 für



den Fonds **Mercurium One Sicav Fair** erworbene Gesellschaft **HD EKZ Magdeburg GmbH** mit dem Objekt **Kannenstieg Center** in der Stadt im Zuge eines Share Deals verkauft. MIMCO konnte nach erfolgreicher Restrukturierung durch renditesteigernde Neuvermietungen sowie Mietvertragsanpassungen nach eigenen Angaben eine Wertsteigerung von mehr als 30% erzielen. Die **Anturas AG** war als Makler tätig. MIMCO wurde von **K&L Gates** beraten. Das 1999 erbaute Kannenstieg Center befindet sich am Hanns-Eisler-Platz in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt. Die Mietfläche von 5 300 qm ist langfristig vermietet. Ankermieter sind **Edeka MiHa, Aldi Nord** und **Rossmann**. Zum Center gehören auch 120 Parkplätze. Der Mercurium-Fonds wurde 2017 nach Luxemburger Recht von den Gründern **Bernd von Manteuffel** und **Christophe Nadal** gemeinsam mit einer weiteren französischen Gesellschafterin primär für französische Vermögensverwaltungen und institutionelle Investoren aufgelegt. Das Zielvolumen von rd. 150 Mio. Euro wurde 2019 erreicht.