

Wissen schafft Zukunft.

Fashion makes the world go round.

Zur Bedeutung einer Branche für die Innenstädte

Duisburg, 15. März 2019

BBE
Handelsberatung

IHK Handelsforum Ruhr 2019

Jörg Lehnerdt
BBE Handelsberatung GmbH



Firmenverbund mit über 160 Retail Experten

BBE
Handelsberatung

Fokus Handel

Unternehmensberatung

- Positionierung, Strategie
- Controlling, Sanierung
- Erfahrungsaustausch, Vorträge, Seminare



Standortberatung

- Markt- und Standortanalysen, Due Diligence
- Auswirkungsanalysen
- Strategische Kommunalberatung

Marktforschung

- Kunden- und Mitarbeiterbefragung, Imageanalyse, Mystery Shopping
- 360° Qualitätsmessung
- Kaufkraft- und Zentralitätskennziffern



elaboratum

Fokus Multichannel

- E-Commerce Strategieberatung
- Multichannel-Prozesse
- Konzeption und Umsetzungsbegleitung
- Performance Optimierung
- Coaching und Schulung



IPH
Handelsimmobilien

Fokus Handelsimmobilie

Projektentwicklung

- Revitalisierung und Nutzungskonzepte
- Ankaufs- und Strategieberatung
- Vermietung

Investment

- Transaktionsmanagement
- Zielakquisitionen
- Wertermittlung von Handelsimmobilien

Management- Joint Venture

mit **IC** IMMOBILIEN GRUPPE

- Center Management
- Center Marketing
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Supervision technisches Objektmanagement

„Fashion“ gestern



Ein Bild aus besseren Zeiten: In den 1960er-Jahren waren die Kaufhäuser noch gut besucht.
(dpa/picture alliance/Roland Witschel)

„Fashion“ heute

BBE
Handelsberatung

PRIMARK



DECATHLON



The Style Outlets Roppenheim



amazon.de



CANO (ECE) Singen

Durchwachsene Aussichten für “Fashion”

“Konsumklima trotz konjunkturellem Gegenwind”

GfK-Konsumklima 26.02.2019

„Primark verkleinert Verkaufsflächen“

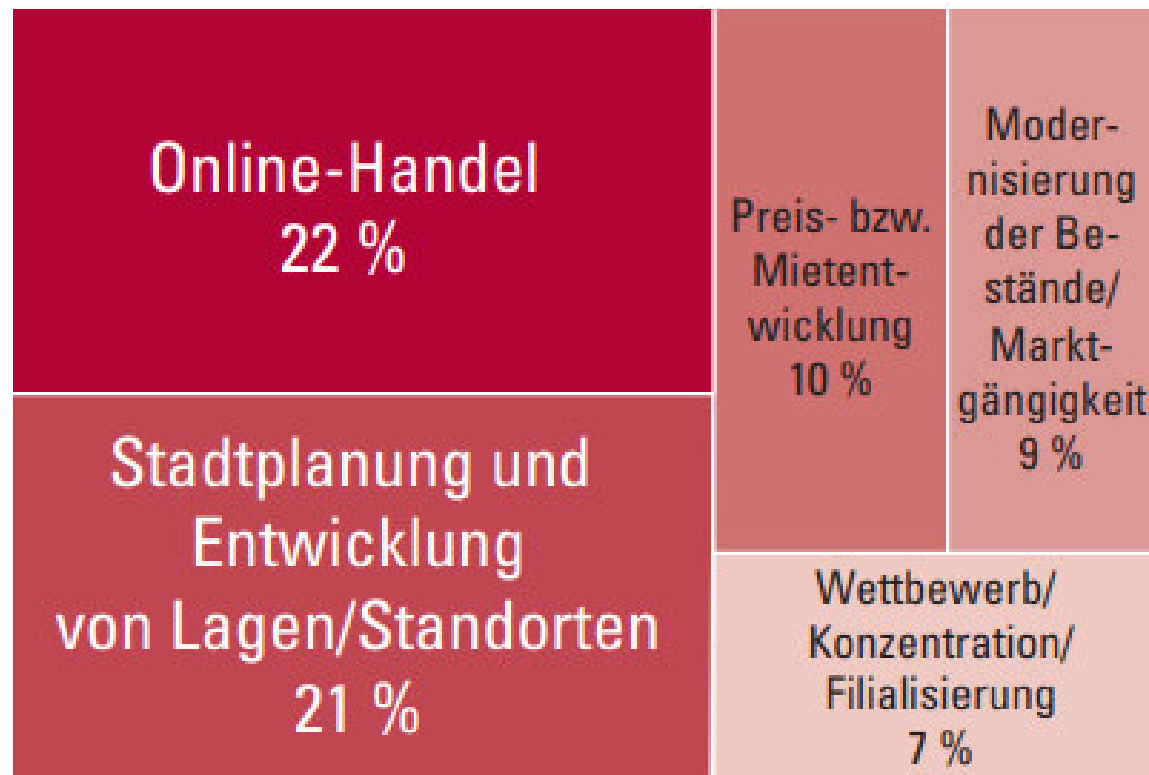
Immobilienwirtschaft 26.02.2019

„Zu der grassierenden **Skepsis** beigetragen haben etwa die Meldungen über **Filialschließungen von H&M** sowie Veröffentlichungen zu **kürzeren Mietvertragslaufzeiten und Sonderkündigungsfristen** von weiteren relevanten Händlern aus dem Bereich Fashion.“

Statement BBE/IPH zur MIPIM 2018 (Handelsimmobilien heute 20.03.2018)

Handelsimmobilien: Ende des langjährigen Booms ?

TOP-5-Themen Einzelhandel



BBSR Expertenpanel Immobilienmarkt Dezember 2018

Fashion-Highlights bald nur noch in Metropolen ?

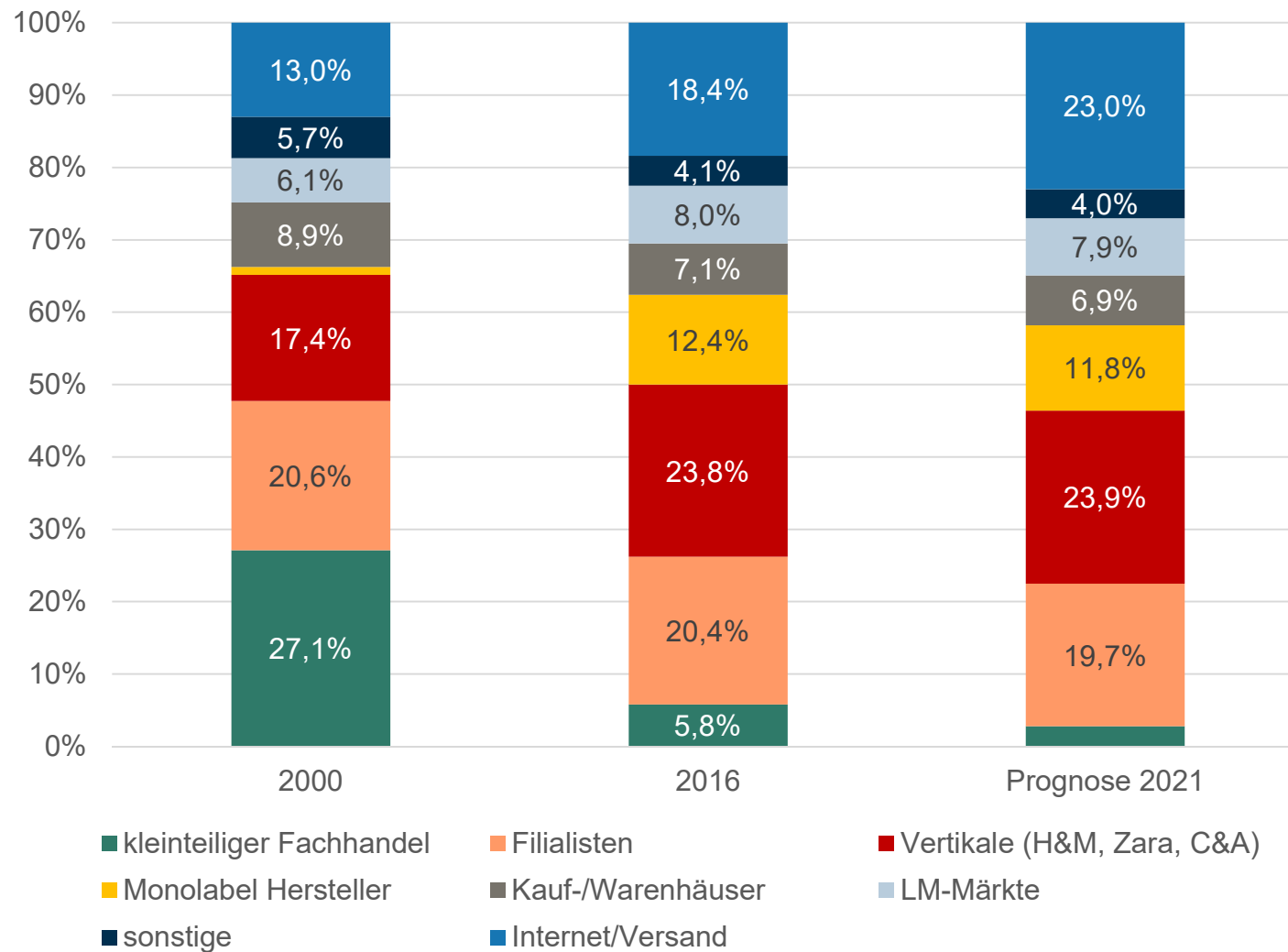


„Fashion“-Markt Deutschland

	2006	2017
Marktvolumen Bekleidung	56 Mrd.	62 Mrd.
Anzahl Unternehmen	27.400	17.300
Umsatz je m² Verkaufsfläche	3.782	3.026 *
Umsatz je Bon (€)	145	91 *

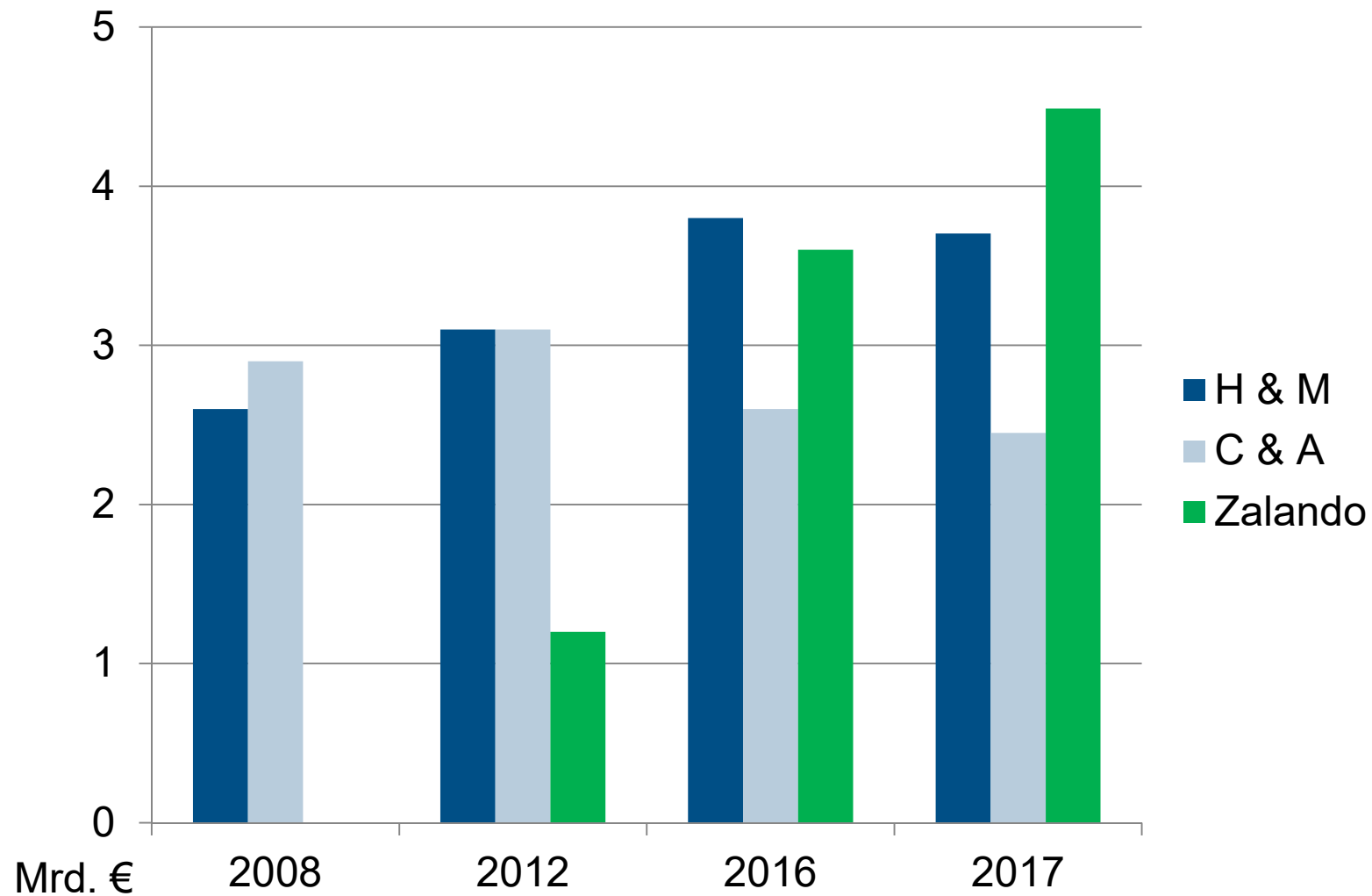
* 2015

Damen- und Herrenbekleidung nach Vertriebsformen

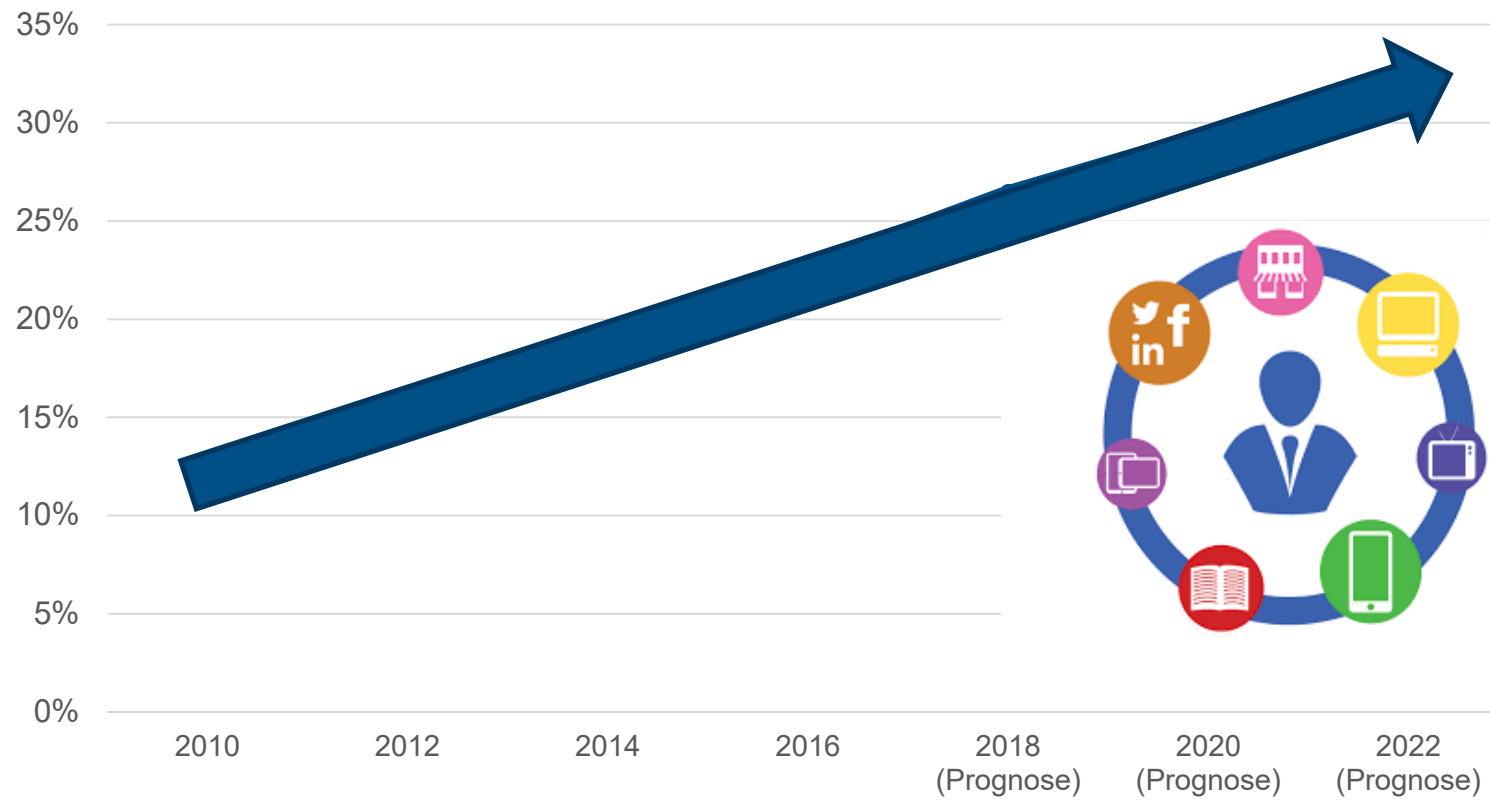


Quelle: IFH Köln
www.bbe.de

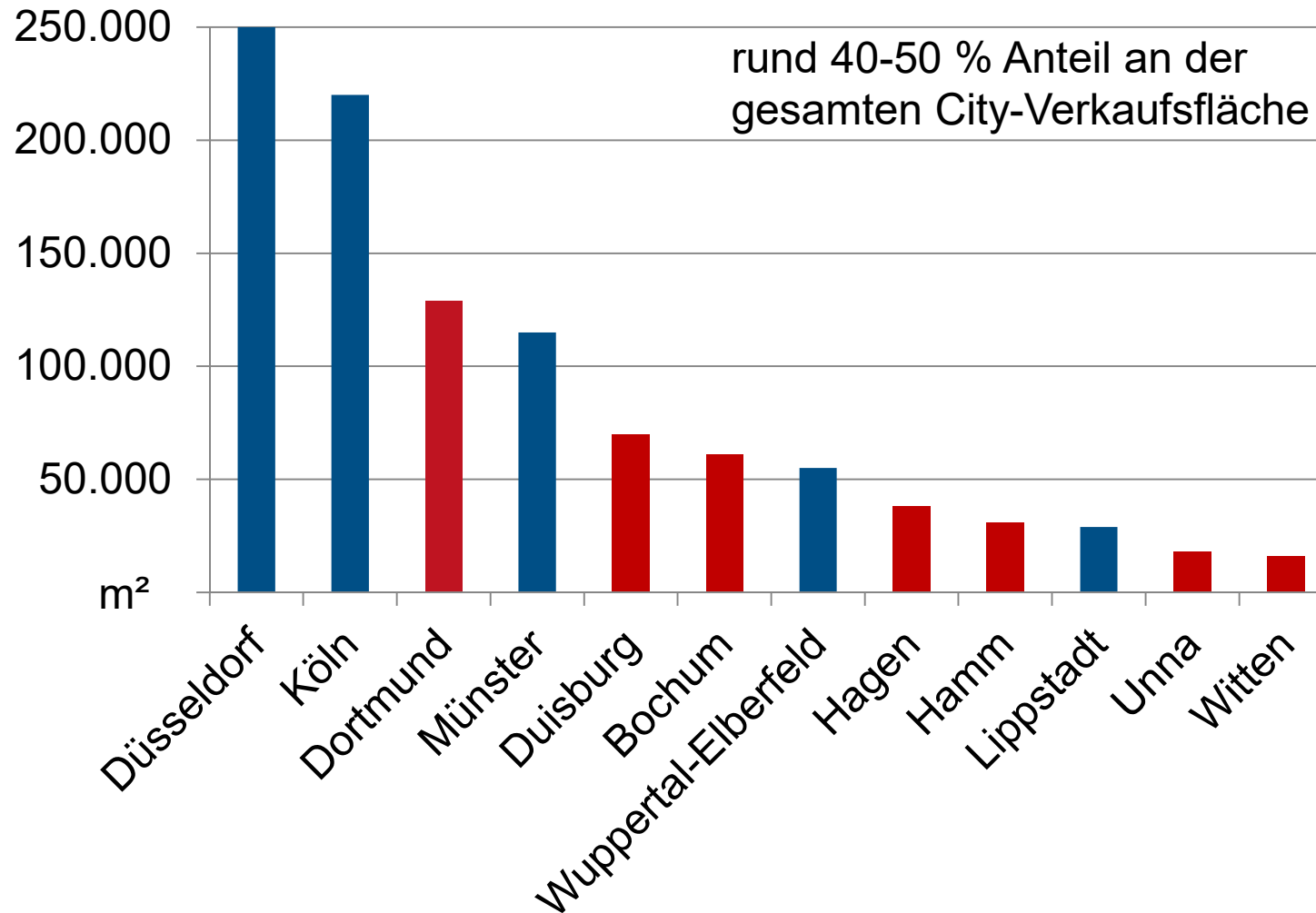
Umsatz ausgewählter Anbieter in Deutschland



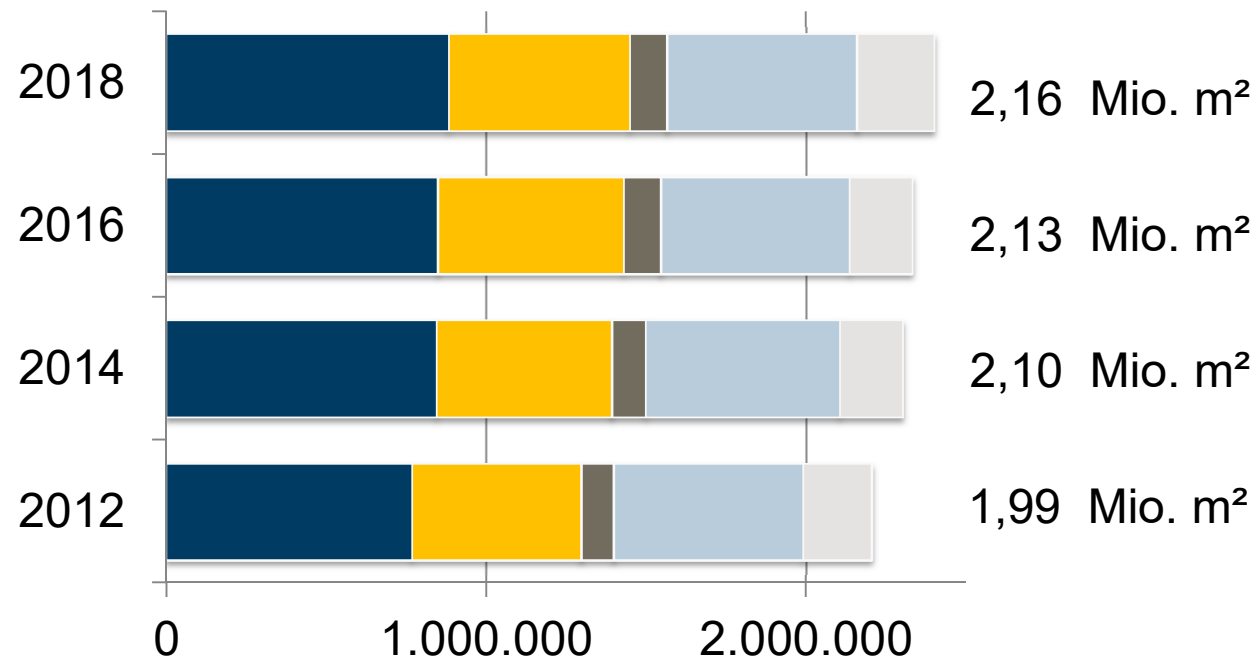
Onlineanteil „Fashion & Accessoires“ in Deutschland



„Fashion“-Verkaufsfläche ausgewählter Innenstädte



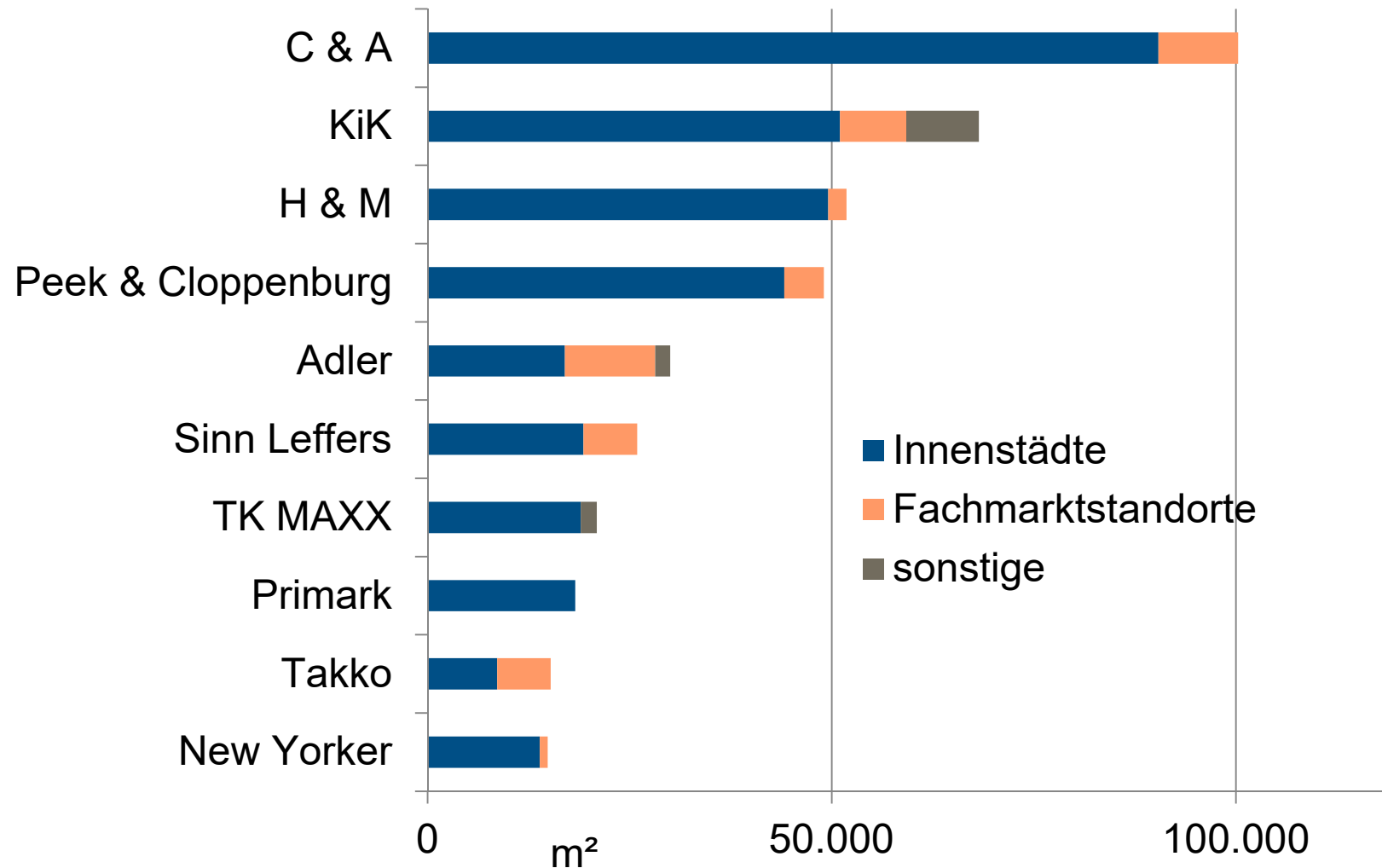
Innenstädte / ZVB im Ruhrgebiet (nach VKF 650+)



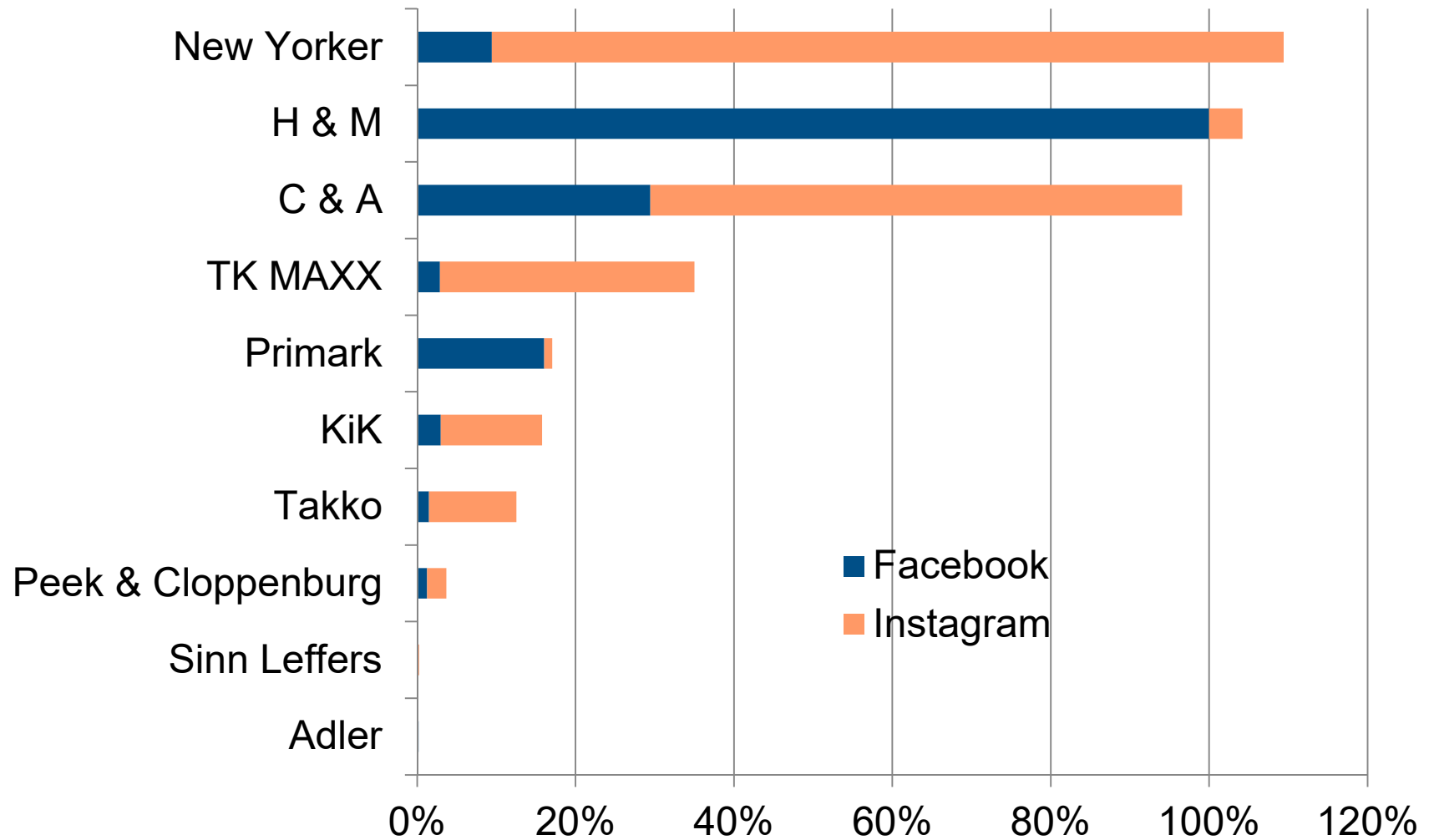
- Nahrungs- und Genussmittel
- Bekleidung / Schuhe / Sport
- Elektro
- sonstige
- Leerstand

Verkaufsflächenanteil „Fashion“ 26 %
Leerstand rund 10 %

Top 10 Bekleidung im Ruhrgebiet nach Fläche („650+“)



Top 10 Bekleidung im Ruhrgebiet nach Social Media



Top-Kriterium: Digital (gut) gefunden werden

4,3 ★★★★★ 1.279 Google-Rezensionen



Besuch planen

In der Regel verbringen Menschen hier **45 min bis 1,5 Std.**

Rezensionen

Rezension schreiben

Foto hinzufügen



"Hier gibt's **Kleidung** und **Accessoires** für jeden **Geschmack** und jeden **Geldbeutel**."



"Der einzige Laden der auch besondere **Sachen** hat und die **Verkäufer sehr nett**"



"**Sehr gute** Einkaufsmöglichkeiten mit **tollem Personal** und **großem Parkhaus**."

Quelle: Google

Google

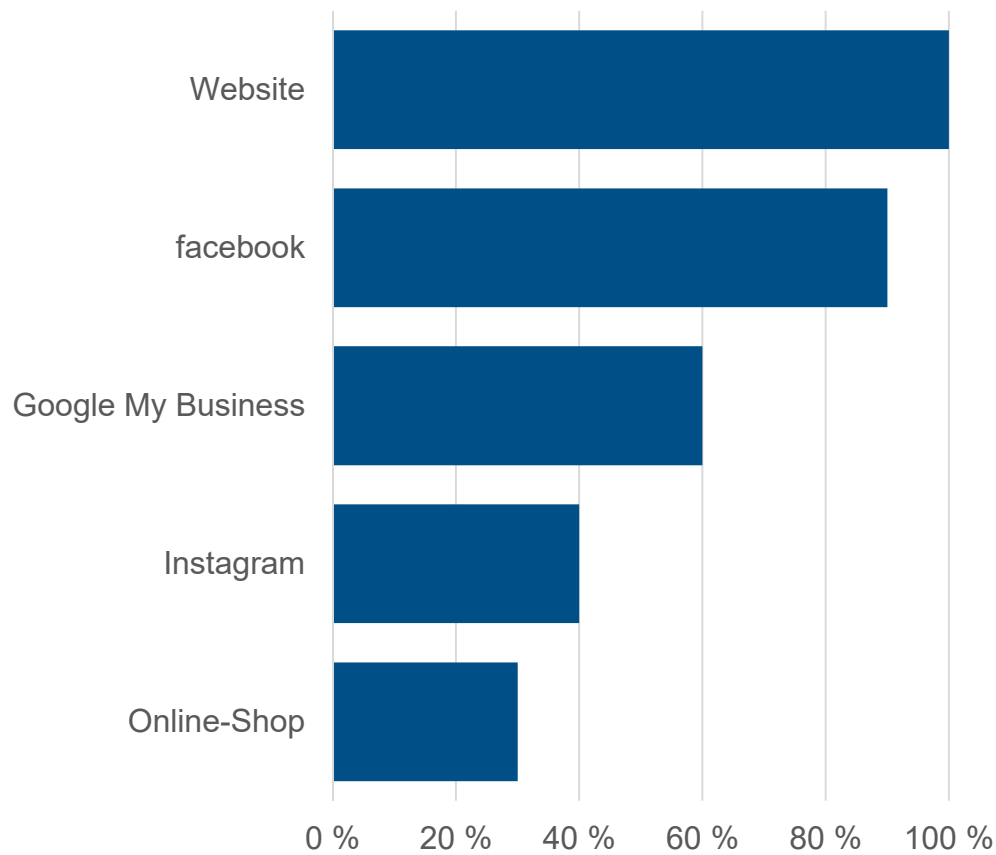
Must-have

Öffnungszeiten	✓
Kontakt (Telefon)	✓
Website	✓
Aussagekräftiges Bild	✓
Gute Bewertungen (> 4,0)	✓
Reaktion neg. Bewertungen	✓
Produktsuche (Top 3 Ranking)	✓
Markensuche (Top 3 Ranking)	✓

Quelle: BBE

Stichprobe: Online-Fitness der Top 10 “Local Heroes”

inhabergeführte “Fashion”-Häuser
im Ruhrgebiet (Top 10 nach Vkf.)



Retail-Trends verändern Standortbedingungen

Omnichannel



- Home delivery (same day)
- Click&Collect

Nachfrageverschiebung bei Flächen



- Durch eCommerce Nachfragerückgang bei Handelsflächen
- Kompensation durch neue Entertainment- und Gastronomieformate

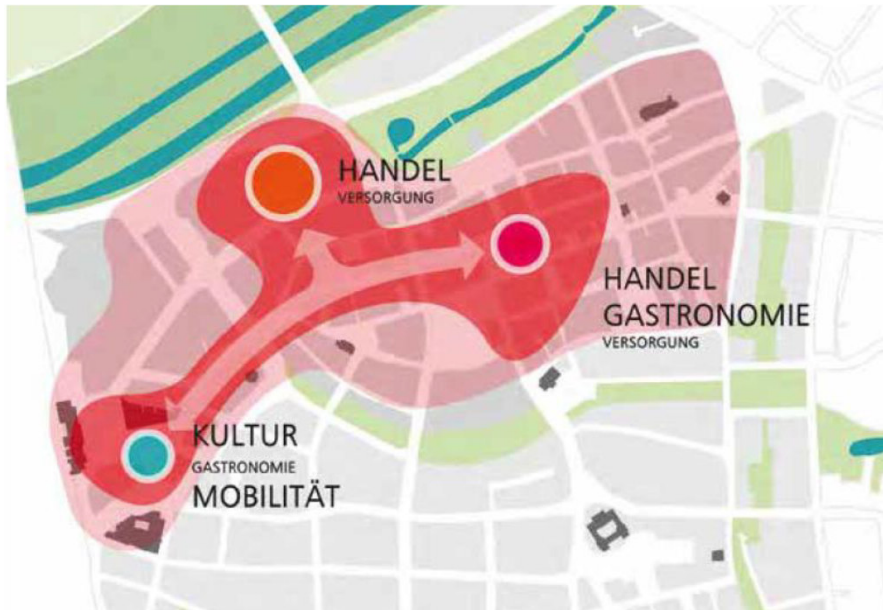
Wegeleitsysteme



- Location Based Services durch Beacon-Technologie
- Digitale Touchpoints
- Parkleitsystem
- Car-Finder

Funktionswandel der Zentren

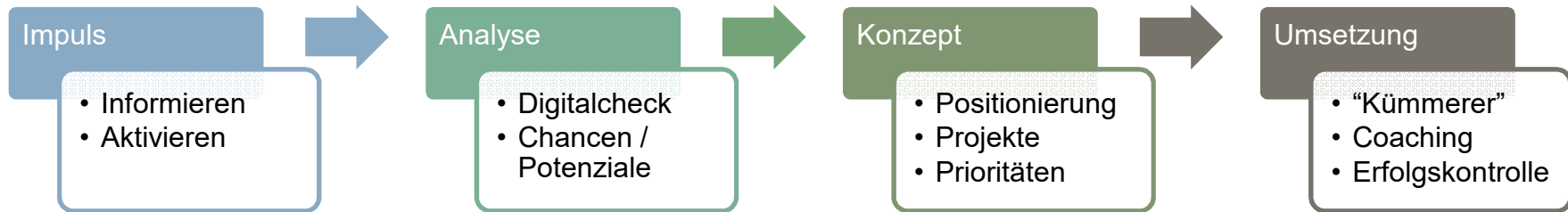
- Bedeutungsverlust des Einzelhandels
- Kompensation durch Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen
- Öffentlicher Raum als Erlebnis- und Begegnungsraum auch für „digital natives“



Quelle: Stadt Hamm / Perspektive Innenstadt 2030

Quelle: http://www.port01.com/news/Phaenomen_Bismarckplatz-1-17921.htm

Strategie für die „digitale Einkaufsstadt“



Quelle: Google (Abfrage: „BekleidungsGeschäfte in Duisburg“)

Strategie für die „digitale Einkaufsstadt“

BBE-Check „digitale Einkaufsstadt“



Leitfragen

- Welche Perspektive hat unsere City ?
- Sind die “Local Heroes” gut aufgestellt ?
- Wer braucht einen Online-Shop ?
- Was wollen Kunden wirklich wissen ?
- Welche Technik ist sinnvoll ?
- Wie messen wir Erfolg ?

BBE-Check „Digitale Einkaufsstadt“



Aktuelle und mit anderen Städten vergleichbare
Bewertung der Innenstadt als Einkaufsziel



Basis für effektives, gemeinsames Handeln

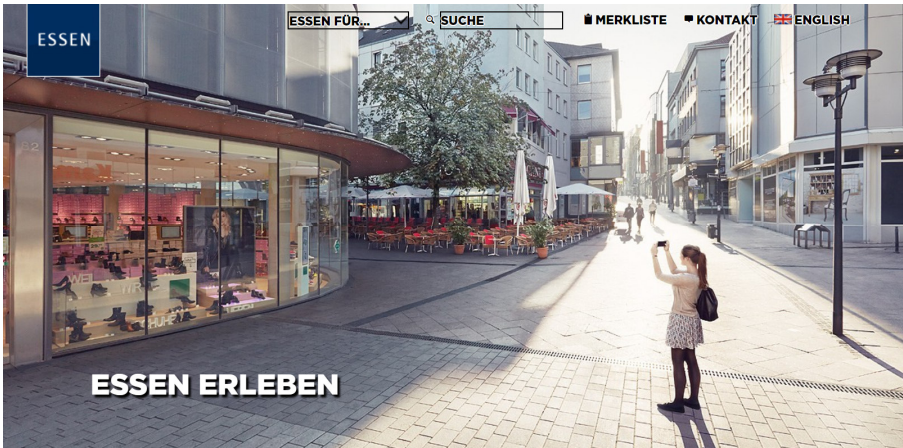


Zukunftsplan zur Sicherung der Marktposition



Ergänzung zu “klassischen” Einzelhandelskonzepten
und städtebaulichen Plänen (ISEK etc.)

Digitalisierung als Chance für lokale Angebote



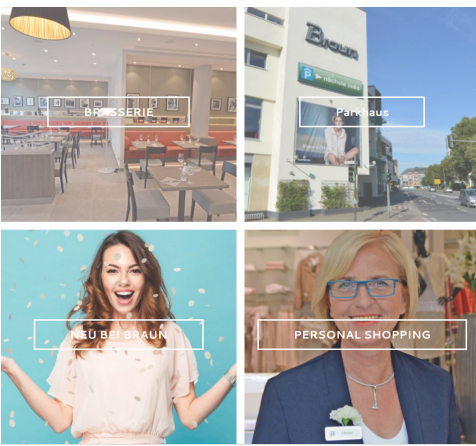
visitessen.de



bochumer-originale.de



ruhr-tourismus.de



braun.fashion



baltz.de

„Fashion“ im Ruhrgebiet: die Zukunft

Shopping bleibt preisorientiert
und „konsumig“

starke Innenstädte und
Shoppingcenter im Fokus

Gastronomie kann „Fashion“ nicht
ersetzen

Digitalisierung als Chance für
„Local Heroes“ und Spezialisten



Kontakt

BBE
Handelsberatung

Vielen Dank !

Dipl.-Kfm. Jörg Lehnerdt

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87a
50968 Köln

Telefon: 0221-78941-161
E-Mail: lehnerdt@bbe.de
Internet: www.bbe.de