



BBE

Wissen schafft Zukunft.

IHK Handelsforum Ruhr 2023 Ausflug in die Immobilienwirtschaft

Jörg Lehnerdt

BBE Handelsberatung GmbH

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstr. 87a
50968 Köln

Warenhäuser: vom Gewinner zum Verlierer des Wandels

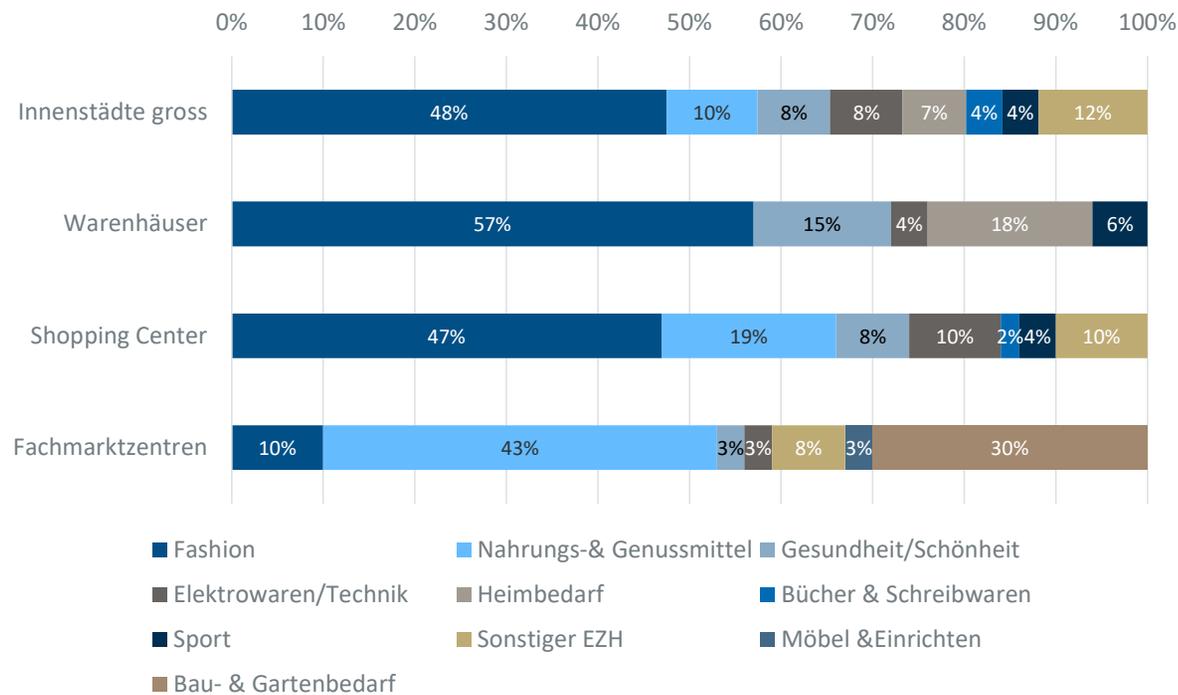
Marktanteil von 13,5 % auf 1,6 % gefallen

	 Trend / Innovation	1960–1980 Selbstbedienung (Auslaufen von „alles unter dem Dach eines Betreibers“)	 1981–2000 Spezialisierung, Discount (ab 1995 „alle Betreiber unter einem Dach“)	 2001 bis heute Technologisierung Internationalisierung
Gewinner	Betriebstypen	<ul style="list-style-type: none"> Warenhäuser (von 8,4 auf 13,5%) Verbrauchermärkte (von 0 auf 15,0%) Filialunternehmen (von 10,4 auf 18,0%) 	<ul style="list-style-type: none"> Fachmärkte (von 0 auf 11,8%) Discounter (von 0 auf 10,1%) Shopping-Center (von 2 Mio. m² auf 9 Mio. m²) 	<ul style="list-style-type: none"> E-Commerce/Versand (von ca. 20 Mrd. auf 97,4 Mrd. € oder 14,7%) Fachmärkte, Discounter (von 11,8 auf 15,9) bzw. (von 10,1 auf 15,2%) Filialunternehmen (Vertikal und International von 12,2 auf 13,8) Shopping-Center (von 9 Mio. m² auf 16 Mio. m²)
	Lagen	Innenstädte	Groß- und Mittelstädte Innenstädte + Peripherie	1a-Lagen und Shoppingcenter der Großstädte, Peripherie in Klein- und Mittelstädten 
Verlierer	Betriebstypen	<ul style="list-style-type: none"> Nicht filialisierter Fachhandel (73,7 auf 45,0%) 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht filialisierter Fachhandel (von 45,0 auf 31,9%) Warenhäuser (von 13,5 auf 4,2%) Verbraucherm./SBW (von 15,0 auf 10,9%) 	<ul style="list-style-type: none"> Nicht filialisierter Fachhandel (von 31,9 auf 13,6%) Warenhäuser (von 4,2 auf 1,6%) Verbraucherm./SBW (von 10,9 auf 10,3%)
	Lagen	Streulagen, ländlicher Raum	Streulagen, ländlicher Raum	City der Klein- und Mittelstädte, unprofilierte Shopping-Center, B-Lagen, Solitäranlagen 



Hoher Fashionanteil: vom Segen zum Fluch

Online-Boom hat deutlich geringeren Flächenbedarf zur Folge



Quelle: Erhebungen BBE Handelsberatung GmbH

© BBE Handelsberatung GmbH. All rights reserved. Proprietary and confidential.



Nachnutzungskonzept für Warenhäuser

Das 4-Phasen-Modell von BBE und IPH

4-Phasen-Modell für ein erfolgreiches Nachnutzungskonzept

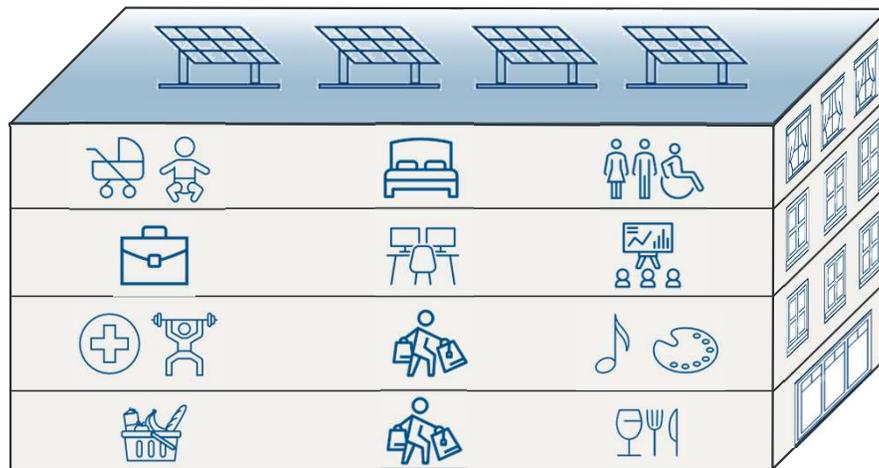


Methodik

- Trends und interdisziplinäres Wissen
- Datenerhebung und Analyse
- Interpretation und Skizzierung

Nachnutzung von Warenhäusern proaktiv gestalten

Nutzungsoptionen in mehrgeschossigen Handelsimmobilien



Wohnen

Büro und Gesundheit

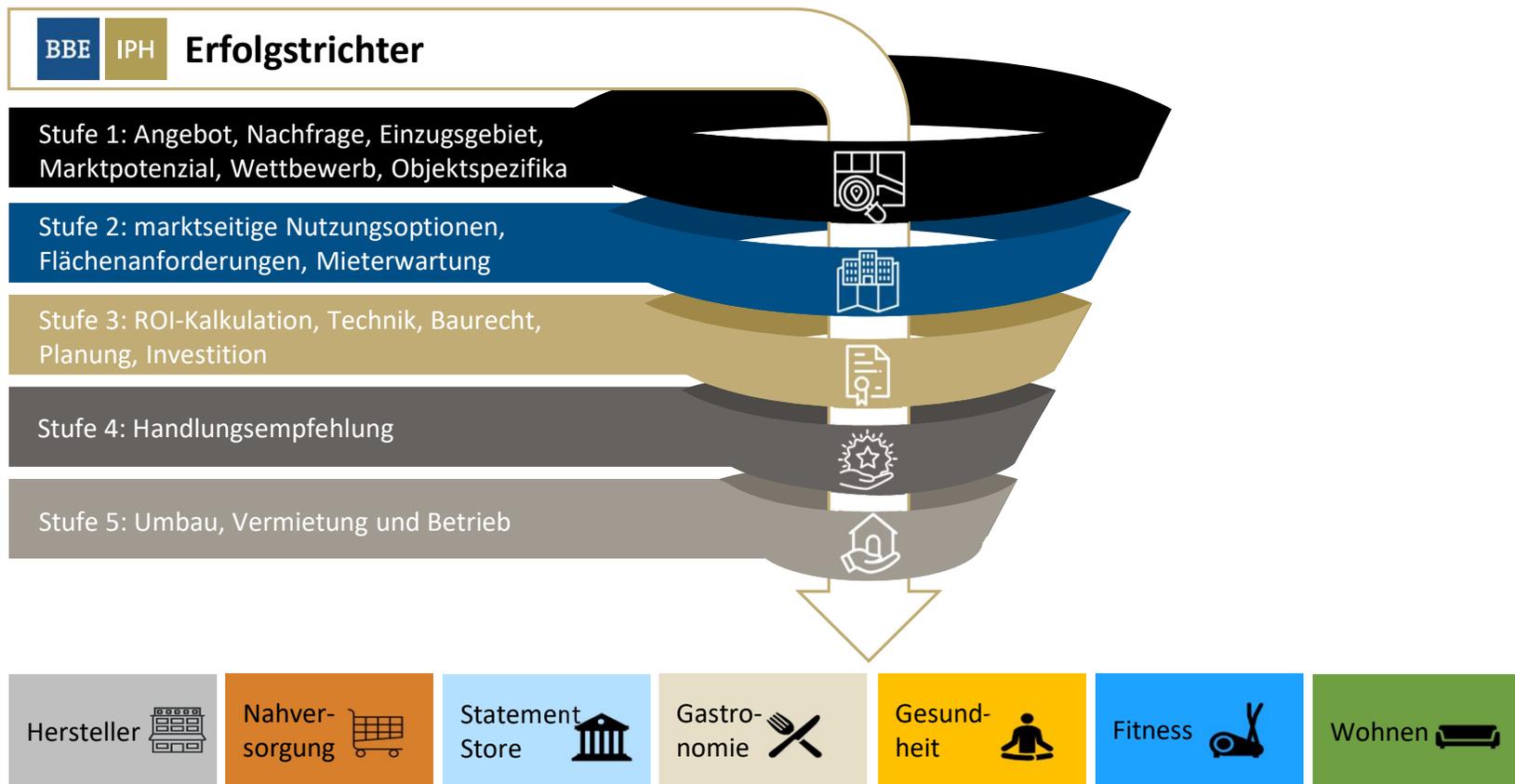
Einzelhandel und Fitness

Einzelhandel und Gastronomie



Ableitung möglicher Nutzungscluster

Methodik der umfassenden Analyse von BBE und IPH



zum Beispiel: Lünen

aus einem mehrstöckigen Karstadt-Warenhaus wurde ein Mixed-Use-Objekt mit attraktiven Wohnungen



Quelle: Stadt Lünen / BBE