

44-23

PB3C News (44. KW)

XVIII. Jahrgang, Erscheinungstag: 30.10.2023

KOMMENTAR

Nach Galeries Lafayette: für einen Mix aus Handel, Gastro und Bildung



Benno Fischer
Lübke Kelber

Der Mietvertrag der Galeries Lafayette läuft Ende 2024 aus, das Kaufhaus wird schließen. Was wird in die Immobilie einziehen? Eine Bibliothek, Einzelhandel, Büros oder Wohnungen? Oder eine Mischung aus all dem? Zeitgemäße Multi-Use-Konzepte können krisengeschüttelten Standorten neues Leben verschaffen und dadurch auch neue Immobilieninvestoren anlocken.

Die Gründe für den Auszug der Galeries Lafayette sind vielschichtig. Sie haben viel mit dem Scheitern des Einzelhandels in der mittleren Friedrichstraße zu tun, die sich nicht, wie erhofft, als der Publikumsmagnet insbesondere für den Ost-Berliner erwies. Und auch die Verkehrsberuhigung scheiterte krachend. Denn wer möchte schon beim Shoppen rasenden Fahrradfahrern ausweichen? Doch wer mit zeitgemäßen Nutzungskonzepten auf die Herausforderungen reagiert, kann auch eine gewerbliche Großimmobilie neu beleben – und das Umfeld. Das Internet hat nämlich nicht, wie oft behauptet wird, zum Sterben des stationären Einzelhandels geführt.

Alle Studien zum Konsumverhalten sind sich einig: Die Menschen kaufen online und offline. Große Internethändler eröffnen Filialen in A-Lagen. Das hat einerseits damit zu tun, dass Markeninszenierungen die physische Realität benötigen, um das ungebrochene Bedürfnis der Konsumenten nach Erlebnis und Entertainment zu befriedigen. Ein weiterer Grund liegt an den hohen Kosten für kostenlose Retouren, die das Online-Geschäft immer noch weniger profitabel machen als den stationären Verkauf.

Online bestellte Waren in Filialen liefern lassen

Deswegen hat der Sportartikelhändler Decathlon früh damit begonnen, seine Waren nicht nur auf großen Flächen in Autobahnnähe anzubieten, sondern auch in deutlich kleineren Geschäften an Standorten in der Innenstadt. Kunden können sich online bestellte Waren in die zentral gelegenen Filialen liefern lassen, dort ausprobieren und bei Nichtgefallen dort zurückgeben. Ein Konzept, das inzwischen viele Händler anbieten. Das Schicksal der Innenstädte ist damit aber nicht besiegelt – im Gegenteil. Wenn sich Ladenflächen verkleinern und sich der Einzelhandel aus den oberen Etagen zurückzieht, ist der Weg frei für Büros, Mikroapartments und Co-Living, Fitnessstudios und Gesundheitsdienstleistungen, die sich nur bedingt digitalisieren lassen.

Schon jetzt wird in den Immobilien der Friedrichstraße nicht nur eingekauft, sondern gleichzeitig auch gewohnt und gearbeitet. Denn auch wenn der Einzelhandel dort kriselt, Büros und Wohnungen dort sind begehrt. Was fehlt, ist ein ganzheitliches Konzept, eine Idee für die Mischung verschiedener Magnete, welche vor allem die Berliner sowie die Touristen in die bekannte Friedrichstraße zurückbringt. Kann die Immobilie der Galeries Lafayette als ein solcher Attraktor dazu beitragen? Tatsächlich werden auch Warenhäuser trotz ihrer monofunktionalen Architektur und den großen Flächen zunehmend von dem Trend zur Mischnutzung erfasst. Denn sie können sich wandeln, wie der Umbau eines historischen Kaufpalasts in der Leipziger Innenstadt zeigt. Im Inneren bringen nach der Transformation großzügige Lichthöfe viel Licht in ausgewählte Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen.

Umbau statt Abriss: Ein ähnliches Projekt entsteht derzeit in der Karl-Marx-Straße in Neukölln. Das erfordert zwar hohe Investitionen, das Interesse deutscher und ausländischer Investoren belegt jedoch, dass sich aufwendige Transformationen durchaus lohnen. Solche Mischnutzungen sind für alle Nutzer von Vorteil. Wird in den oberen Etagen nicht mehr eingekauft, sondern gewohnt oder gearbeitet, profitieren Geschäftsleute von potenziellen Kunden in direkter Nähe, während zum Beispiel Büroflächen aufgrund des lokalen Einzelhandelsangebots attraktiver werden.

Kombination von Bildung und Lebensmittelmärkten

Die Kombination von Retail mit anderen Asset-Klassen macht Schule. Selbst die Kombination von Bildungseinrichtungen mit Lebensmittelmärkten gehört zur neuen urbanen Realität: In Dresden errichtet der Freistaat Sachsen gemeinsam mit einem Lebensmittelhändler ein siebengeschossiges Gebäude mit gemischter Nutzung. Im Erdgeschoss eröffnet ein Supermarkt, darüber zieht die Erziehungswissenschaftliche Fakultät der Technischen Universität ein. Vielleicht kann ja Berlin von Dresden lernen. Denn wer sagt, dass eine solche überraschende Mischung aus Einzelhandel und Bildung nicht auch im Bestand funktionieren könnte?

Dieser Artikel erschien am 25.10.2023 im [Tagesspiegel](#).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

PODCAST

PB3C Talk #85: Daten und Markt – wie Researcher in der aktuellen Marktlage Orientierung geben können



Britta Roden, KGAL
Dr. Marcus Cieleback, PATRIZIA
Jasper Radü, PB3C

Researcher sind gefragte Gesprächspartner. Medien, Kunden und eigene Kollegen erwarten fundierte Analysen und im Idealfall treffgenaue Prognosen über die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts.

Dabei ist es schwierig, sich im aktuellen Marktumfeld eine „Marktmeinung“ zu bilden: Es gibt kaum Transaktionen, die gezahlten Kaufpreise sind nicht repräsentativ und die Rahmenbedingungen sind volatil wie selten zuvor.

Britta Roden, Head of Research bei KGAL, und Dr. Marcus Cieleback, Chief Urban Economist bei der Patrizia SE, diskutierten mit Moderator Jasper Radü über

- die Rolle der Researcher als Markthellseher,
- die Aussagekraft von Transaktionsdaten,
- die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts

und warum Wohnimmobilien auch weiterhin ihre Berechtigung als Beimischung in einem institutionellen Investorenportfolio haben. Hören Sie dieses interessante Gespräch in der [Folge 85 des PB3C-Talks](#).

NEWSLETTER

perspective – der Wealthcap Newsletter



Wealthcap

Wir freuen uns, Ihnen in unserem Wealthcap Newsletter „perspective“ die Highlight-Themen der letzten Monate zu präsentieren. Bestimmt haben Sie es bereits aufmerksam verfolgt: Das Management von Wealthcap hat sich zum 1. September grundlegend neu aufgestellt. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die deutschen Projektentwickler müssen die Bescheidenheit wiederfinden



Stefan Spilker
FOX Real Estate

Auch in der Krise dürfen wir das Big Picture nie aus den Augen verlieren. Deswegen finde ich es wichtig, nicht nur akute Finanzierungsthemen oder die tagesaktuelle Zinspolitik zu besprechen. Genauso sollten wir uns die Frage stellen: Wofür sollten unsere Projekte stehen? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Vielversprechende Perspektiven ohne Hype



Paribus-Gruppe

Die Einführung von Homeoffice und die Möglichkeit remote zu arbeiten haben die Arbeitswelt revolutioniert. Nach einer Erhebung des Statistischen Bundesamtes arbeitete 2022 knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen im Homeoffice. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

München hat ein neues digitales Zentrum



ROSA-ALSCHER Group

Mit der Übergabe der Hightech-Projektentwicklung QUBES an die Landeshauptstadt München haben wir einen Meilenstein in unserer Zusammenarbeit erreicht. Das integrierte kommunale Zentrum für Informations- und Telekommunikationstechnik ist für 30 Jahre fest vermietet. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Energy meets Industries



Drees & Sommer

Wir sind noch ganz begeistert von der Energie, die uns beim Unternehmergeaustausch dieser Art entgegengeschlagen ist. Unter dem Motto „Energy meets Industries“ haben wir in der vergangenen Woche Top-Entscheider aus Produktion und Logistik, Infrastruktur und Real Estate zusammengebracht. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Die letzten freien Flächen im „SEGRO Park Ingolstadt“



SEGRO

Der SEGRO Park in Ingolstadt ist der erste urbane Multi-Tenant-Park in Süddeutschland. Mit insgesamt 30.600 m² Mietfläche präsentiert er sich als attraktiver Standort für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Markus Neubauer und sein Blick in die Zukunft nach 36 Jahren bei Universal Investment



Universal Investment

Aktuell hat Universal Investment fast eine Billion Euro Assets under Administration – eine Erfolgsgeschichte, die ohne unsere großartigen Kunden, aber auch ohne Menschen wie Markus Neubauer möglich gewesen wäre. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.