

Pressemitteilung vom 3. August 2021

Berlin Hyp Trendbarometer mit Fokus Einzelhandel: Stationärer Einzelhandel verkleinert sich – Mischnutzung im Trend

Die aktuelle Expertenumfrage der Berlin Hyp „Trendbarometer“ stand diesmal unter dem Fokusthema „Einzelhandel“. Mehr als 200 Immobilienexperten aus dem In- und Ausland haben ihre Einschätzung zu den Trends der deutschen Immobilienbranche abgegeben. Dem gegenübergestellt wurden die Meinung der Bevölkerung, die über das Umfragetool Civey erhoben wurden.

- Online-Marktplätze (zB.: Amazon, ebay, Etsy, reBuy) prägen den Non-Food-Markt
- Hochwertige Warenpräsentationen und traditionelle Wochenmärkte verändern den Lebensmittelhandel
- Zusätzliche Services gewinnen an Bedeutung
- Viele stationäre Einzelhändler werden Ladengeschäfte schließen oder sich verkleinern
- Mischnutzung im Trend
- Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv

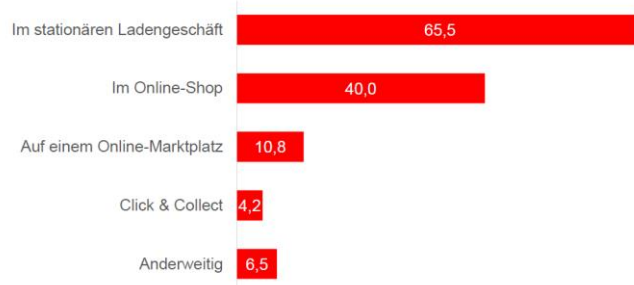
Online-Marktplätze prägen den Non-Food-Markt

Der E-Commerce ist mittlerweile schon ein viertel Jahrhundert alt. Hinter diesen 25 Jahren steckt eine große Entwicklung, mit vielen Verbesserungen und Innovationen. Der Versandhandel ist beliebt und sehr erfolgreich. Die Anzahl der E-Commerce-Nutzer in Deutschland sowie der Umsatz steigen stetig. Die Zeit des Lockdowns und der verschärften Einkaufsbeschränkungen haben ihr Übriges dazu beigetragen, diesen Trend noch zu verschärfen. So ist es nicht verwunderlich, dass 60 Prozent der befragten Personen vermuten, die Bevölkerung wird in Zukunft vorwiegend auf Online-Marktplätzen (35%) und im Online-Shop (25%) einkaufen. 30% der Experten glauben, die Bevölkerung wird im stationären Ladengeschäft einkaufen und 10% gehen von Click & Collect als dem bevorzugten Einkaufsmodell aus.

Etwas anders das Meinungsbild der über das Umfragetool Civey befragten 2.500 Personen.

Wo werden Sie zukünftig Ihre Produkte, die keine Lebensmittel sind, vorwiegend einkaufen?

Angaben in Prozent, Mehrfachantwort möglich



Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp. Stichprobengröße 2.500. Befragungszeit: 28.06.-29.06.2021

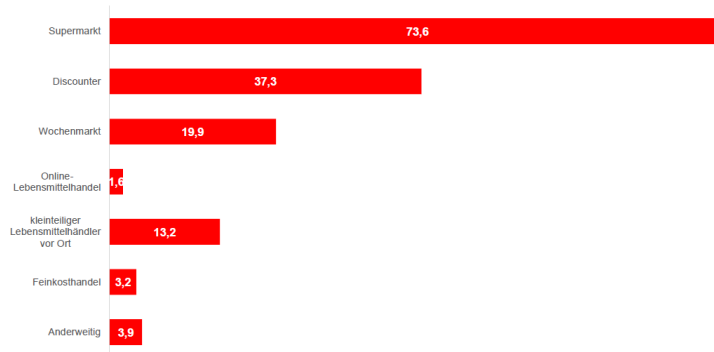
Hier wollen 50,8 % der befragten Personen überwiegend das Online-Angebot der Händler inklusive Online-Marktplätze nutzen. Überraschend ist, dass 65,5% der befragten Personen vorwiegend über den stationären Einzelhandel ihre Waren beziehen wollen. Diese Entwicklung bleibt abzuwarten und würde dem traditionellen Einzelhandel sicherlich den dringend benötigten Aufschwung bringen.

Veränderter Lebensmittelhandel

Es scheint, der Lebensmittelhandel steuert auf große Veränderungen zu. Jeweils 26% der befragten Personen gehen davon aus, dass die Warenpräsentation hochwertiger werden muss, egal ob Supermarkt oder Discounter und dass traditionelle Wochenmärkte wieder an Bedeutung gewinnen. Für 22% wird der Online-Lebensmittelhandel populärer werden. Einen Trend hin zu mehr kleinteiligem Lebensmittelhandel sehen lediglich 10% und zu mehr großflächigem Lebensmittelhandel 8% der befragten Experten.

Das Meinungsbild der über das Umfragetool Civey befragten 2.500 Personen bezüglich ihres bevorzugten Lebensmittelhändlers könnte die Ansicht der Trendbarometer-Experten unterstützen. Die überwiegende Mehrheit der befragten Personen wollen zukünftig ihre Lebensmittel im Supermarkt und im Discounter kaufen, insofern würde eine hochwertigere Präsentation der Waren diesen Trend noch unterstützen. In Abweichung zur Trendbarometer-Umfrage, wollen jedoch nur 1,6% der befragten Personen Lebensmittel über den Online-Lebensmittelhandel beziehen.

Wo werden Sie zukünftig Ihre Lebensmittel vorwiegend einkaufen? Angaben in Prozent, Mehrfachantwort möglich



Quelle: Civey im Auftrag der Berlin Hyp, Stichprobengröße 2.500, Befragungszeit: 28.06. – 29.06.2021

Zusätzliche Services gewinnen an Bedeutung

77% und damit die überwiegende Mehrheit der befragten Personen geht davon aus, dass zusätzliche Services und Dienstleistungen im stationären Einzelhandel immer wichtiger werden. 13% der befragten Personen stimmen dem weniger zu und 3% überhaupt nicht, während 4% unentschieden sind und 3% sich mit diesem Thema noch nicht auseinandergesetzt haben.

Wenn der stationäre Einzelhandel seinen Platz behaupten möchte, muss er neben der klassischen Warenpräsentation einen Mehrwert bieten, um gegenüber dem Online-Handel konkurrenzfähig zu bleiben. Die Möglichkeiten sind Vielfältig: Click & Collect, Reparaturen, Personal-Shopping, Teststrecken für Fahrräder und Computeranalyse bei Sportschuhen sind nur einige Beispiele. Hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. Wichtig scheint nur zu sein, dass aus dem Einkauf im Ladengeschäft ein Erlebnis wird.

Trend hin zu Verkleinerung und Ladenschließungen

Der stationäre Einzelhandel wird sich räumlich verkleinern, so zumindest die Meinung von 60% der befragten Personen (16% Stimme voll zu, 44% Stimme eher zu). 24% stimmen dieser These weniger und 8% überhaupt nicht zu. Wenn man jedoch das Wachstum des Online-Handels und die hohen Ladenmieten berücksichtigt, scheint eine zunehmende Verkleinerung der Ladenflächen sehr wahrscheinlich: Wo weniger Umsatz gemacht wird, ist weniger Ladenfläche leistbar und notwendig.

"Dennoch kann man nicht alles über einen Kamm scheren. Hier muss man stark differenzieren und langfristige Entwicklungen im Blick haben", so Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender Berlin Hyp AG. "Bei den innerstädtischen Einkaufsstraßen und Einkaufszentren kommt allerdings der Brennglaseneffekt der Pandemie zum Tragen. Es wird jetzt noch viel deutlicher sichtbar, unter welchem Druck das Modell steht. Dies bedeutet jedoch nicht das Aus für diese Konzepte. Der Bedarf nach einem klassischen Einkaufserlebnis, verbunden mit dem Ansehen, Anfassen und dem sofortigen „Nach-Hause-Tragen“ des Einkaufsguts wird nicht verschwinden."

Nicht nur die Verkleinerung der Ladenflächen, sondern auch mögliche Schließungen beim stationären Einzelhandel halten 68% der befragten

Personen für wahrscheinlich. 24 % stimmen weniger und 5% stimmen überhaupt nicht zu. Eine Schließungswelle bei den stationären Einzelhändlern hätte viele Auswirkungen: Die Innenstädte veröden, individueller Bedarf kann schwieriger gedeckt werden, ausprobieren, fühlen und bei Licht betrachten ist nicht mehr möglich. Alles muss bestellt und bei Nichtgefallen zurückgeschickt werden. Dies auch mit Auswirkungen auf die Umwelt: Papiertonnen quellen über von Verpackungsmaterial, retournierte Ware wird teilweise zerstört, weil unwirtschaftlich und die Transportunternehmen müssen ihren Fuhrpark aufstocken.

Mischnutzung im Trend

Der Trend hin zur Mischnutzung macht auch vor dem Einzelhandel nicht halt. So sehen dies zumindest 71% der befragten Personen, wohingegen 20% der Experten weniger und 4% überhaupt nicht zustimmen. Mixed-Use-Immobilien gehören längst zum Standard. Diese Art der Immobilien bündelt verschiedene Funktionen und Lebensbereiche auf engem Raum. Die gemischte Nutzung von Immobilien entspricht der modernen Stadtentwicklung. Mit der zunehmenden Digitalisierung und dem Umstieg auf mobiles Arbeiten wird sich die Nutzung von Büroflächen verändern. Der Wohnungsbau ist in Deutschland mit vielen Auflagen versehen und der Einzelhandel steht einem wachsenden E-Commerce gegenüber, was sich durch die Pandemie und die monatelangen Schließungen vieler Geschäfte noch verstärkt hat. Einseitig genutzte Immobilien können sich dadurch als wirtschaftlich ineffizient erweisen. Bei gemischt genutzten Immobilien wird das Objekt für verschiedene Zwecke rund um die Uhr genutzt und das Risiko gestreut. Die einzelnen Elemente unterliegen zwar weiter den Marktzyklen ihrer jeweiligen Nutzungsart, die Auswirkungen auf die gesamte Immobilie sind jedoch abgeschwächt. So bleiben Flächen immer attraktiv, können schneller vermietet werden und wirken Unterbrechungen des Cashflows durch deutlich kürzeren Leerstand entgegen.

Deutscher Immobilienmarkt bleibt attraktiv

Das Zinsniveau prägt den Immobilienmarkt im kommenden Immobilienjahr (23%), gefolgt von Deutschland als „sicherer Hafen“ mit 19% und politischen Rahmenbedingungen (17%). Die Covid-19-Pandemie folgt mit 16%, Kaufpreisentwicklung mit 10% und EU-Taxonomie mit 6%. Das Schlusslicht bilden Klimarisiken (5%), Wirtschaftskrise (3%) und andere exogene Schocks mit 1%. Dieses Ergebnis zeigt, wie unbeeindruckt der Immobilienmarkt von der Covid-19-Krise ist. Die Unterstützungsmaßnahmen der Bundesrepublik haben Wirkung gezeigt und der Immobilienmarkt hat Resilienz und Zukunftsfähigkeit bewiesen. Angesichts der hohen Transaktionsvolumina ist der deutsche Immobilienmarkt immer noch der Stabilitätsanker der deutschen Wirtschaft. Noch in den vergangenen Umfragen war die Covid-19-Pandemie der unangefochtene bestimmende Faktor.

Über das Berlin Hyp Trendbarometer:

Seit nunmehr acht Jahren veröffentlicht die Berlin Hyp die Expertenumfrage „**Trendbarometer**“. Immobilienfachleute aus dem In- und Ausland nehmen zu ihren Erwartungen für das kommende Immobilienjahr Stellung. Die Umfrage gibt eine Einschätzung des

deutschen Immobilienmarkts im laufenden Immobilienjahr und eine Perspektive für die weitere Entwicklung. An der aktuellen Befragung haben mehr als 200 Immobilienexperten teilgenommen.

Zur Gegenüberstellung der Aussagen in Bezug auf das Einkaufsverhalten in Bezug auf Non-Food und Lebensmittel wurden im Juni 2021 durch das Umfragetool Civey 2.500 Personen befragt.

Pressekontakt

Nicole Hanke
Kommunikation und Marketing
T +49 30 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, rund 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.