



Warenhäuser:

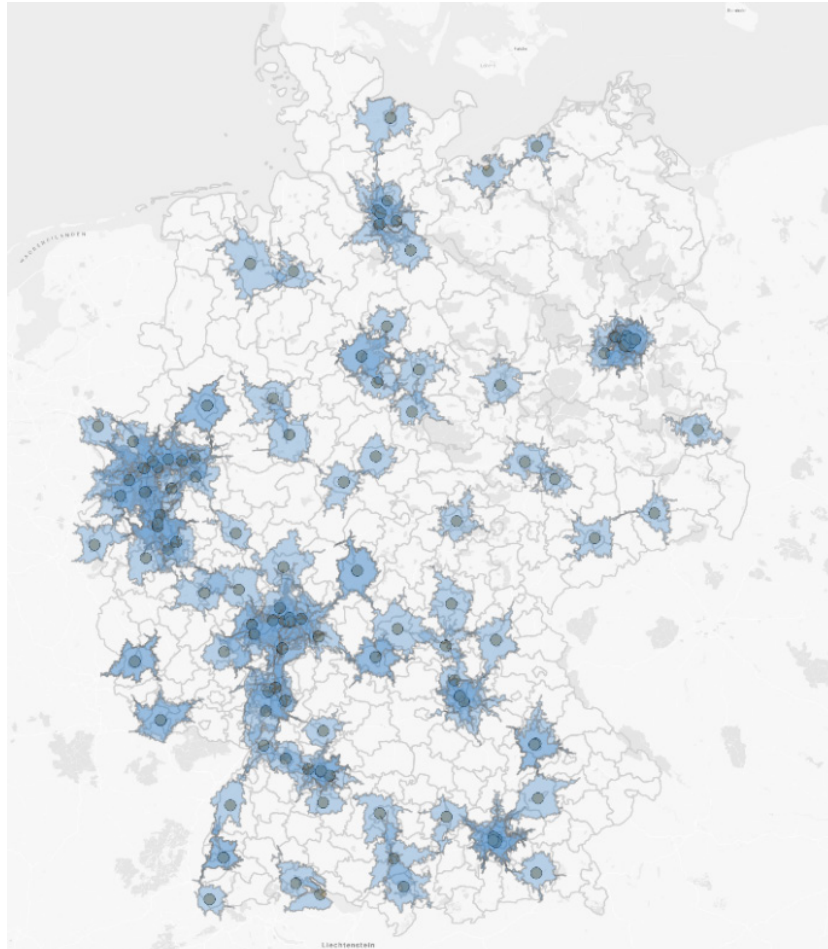
Welche Zukunftsperspektive haben die prestigeträchtigen Innenstadtanker noch?

Initiative die Stadttretter

6. April 2021

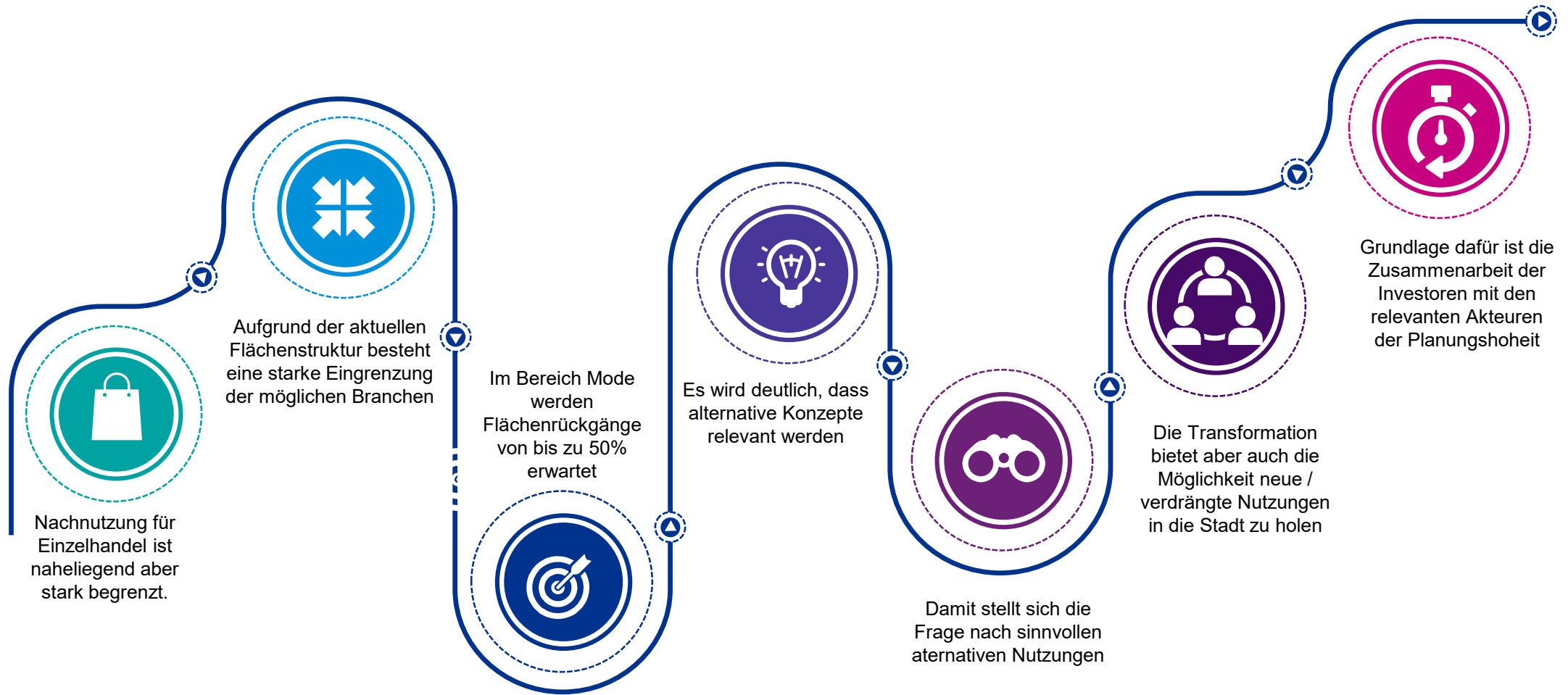


Aktuelle Bedeutung von Warenhäusern



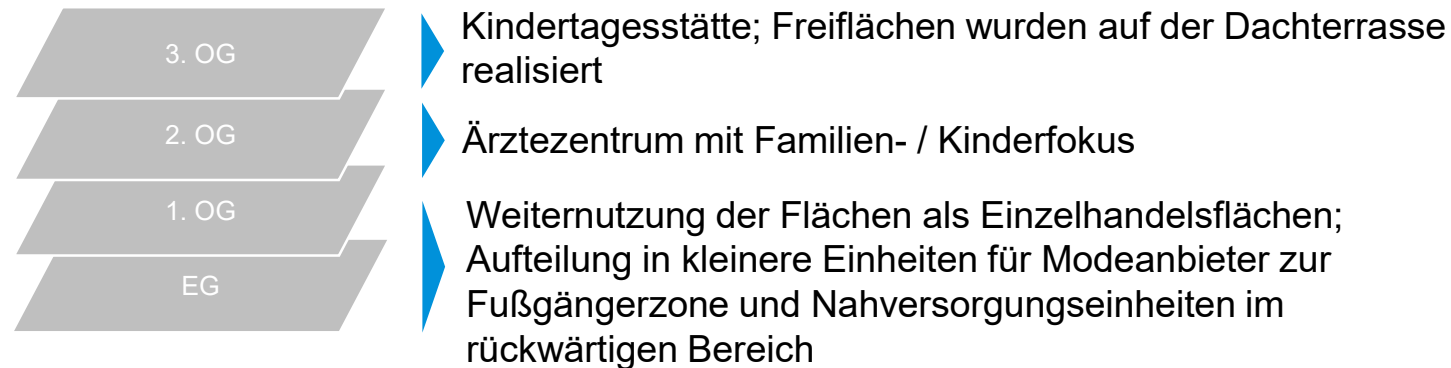
- Ihren Höhepunkt erreichten die Warenhäuser in Deutschland in den 1970er Jahren mit einem Marktanteil von rund 15%.
- Seitdem ist der Marktanteil kontinuierlich gesunken und lag 2018 nur noch bei 2,4%
- Die Entwicklung zeigt, dass die Marktanteile im Vergleich zu den Verkaufsflächen deutlich überproportional gesunken ist – damit ist auch in Zukunft von weiteren Schließungen auszugehen.
- **Basierend auf unseren Analysen schätzen wir ein, dass nur rund 50% der aktuell noch existierenden Warenhäuser eine mittel- bis langfristige Zukunftsperspektive haben**

Nachnutzung von Warenhäusern



Gemischte Nutzung mit klarem Fokus

Neues Konzept



Grunddaten

- Stadtteillage an einer etablierten Fußgängerzone im Südosten Hamburgs;
- Gebäude umfasste vor der Umnutzung rund 7.000 m² Verkaufsfläche;
- Durch die Umnutzung sind insgesamt 7.800 m² Nutzfläche entstanden, davon rund 1.400 m² Praxisfläche und 1.600 m² Kindertagesstätte.

Quelle: HANDEL IST WANDEL. Revitalisierung großflächiger Handelsimmobilien in Hamburg. 11 Praxisbeispiele

Vorteile

- Das neue Konzept hat einen klaren Fokus auf Familien;
- Durch die Kita, das Ärztezentrum und den Drogeriemarkt entstehen gute Synergieeffekte;
- Die weniger attraktiven Handelsgeschosse oberhalb des ersten Obergeschosses erhalten so eine neue nachhaltige Nutzung;
- Die Dachfläche wird einer aktiven Nutzung zugeführt.

Ergänzende Nutzung mit hoher Magnetwirkung

Neues Konzept



- In Berlin soll nach Dubai die zweite Erlebniswelt des Herstellers Mattel (Barbie, Hot Wheels und Mega Bloks) entstehen;
- Geplant ist ein „Familienunterhaltungs-Center“ mit rund 4.000 m²;
- Physische und digitale Erlebnisangebote werden in einer Spielewelt mit Gastronomie und Einzelhandelsangeboten kombiniert.

Grunddaten

- Das Shopping-Center Potsdamer Platz Arkaden liegt zentral in Berlin;
- Spätestens mit der Eröffnung der benachbarten Mall of Berlin haben die Potsdamer Platz Arkaden massiv an Attraktivität verloren;
- Aktuell findet ein tiefgreifender Umbau der rund 40.000 m² Geschäftsfläche statt.

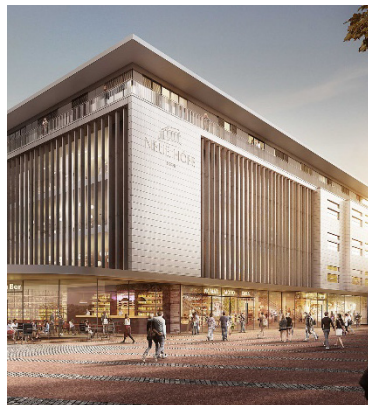
Quelle: HANDEL IST WANDEL. Revitalisierung großflächiger Handelsimmobilien in Hamburg. 11 Praxisbeispiele

Vorteile

- Die Kombination von Freizeit mit Einkaufen kommt dem zunehmenden Bedürfnis der Kunden nach Erlebnis entgegen;
- Durch die Mattel-Erlebniswelt wird ein neuer individueller Anziehungspunkt für das Gesamtobjekt geschaffen;
- Schaffung eines Wettbewerbsvorteiles in dem sehr angespannten Berliner Markt;

Geänderter Nutzungsschwerpunkt

Neues Konzept



- Der Nutzungsschwerpunkt wird von Einzelhandel zu Büro verschoben;
- Durch den Einbau von zwei Lichthöfen wird die natürliche Beleuchtung für die Büroflächen sichergestellt;
- Nach dem Umbau sind rund 55% der Flächen für Büronutzungen;
- Die Erdgeschossflächen sind für Gastronomie- und Einzelhandelsnutzungen reserviert;
- Im Untergeschoss ist ein Fitnessstudio geplant

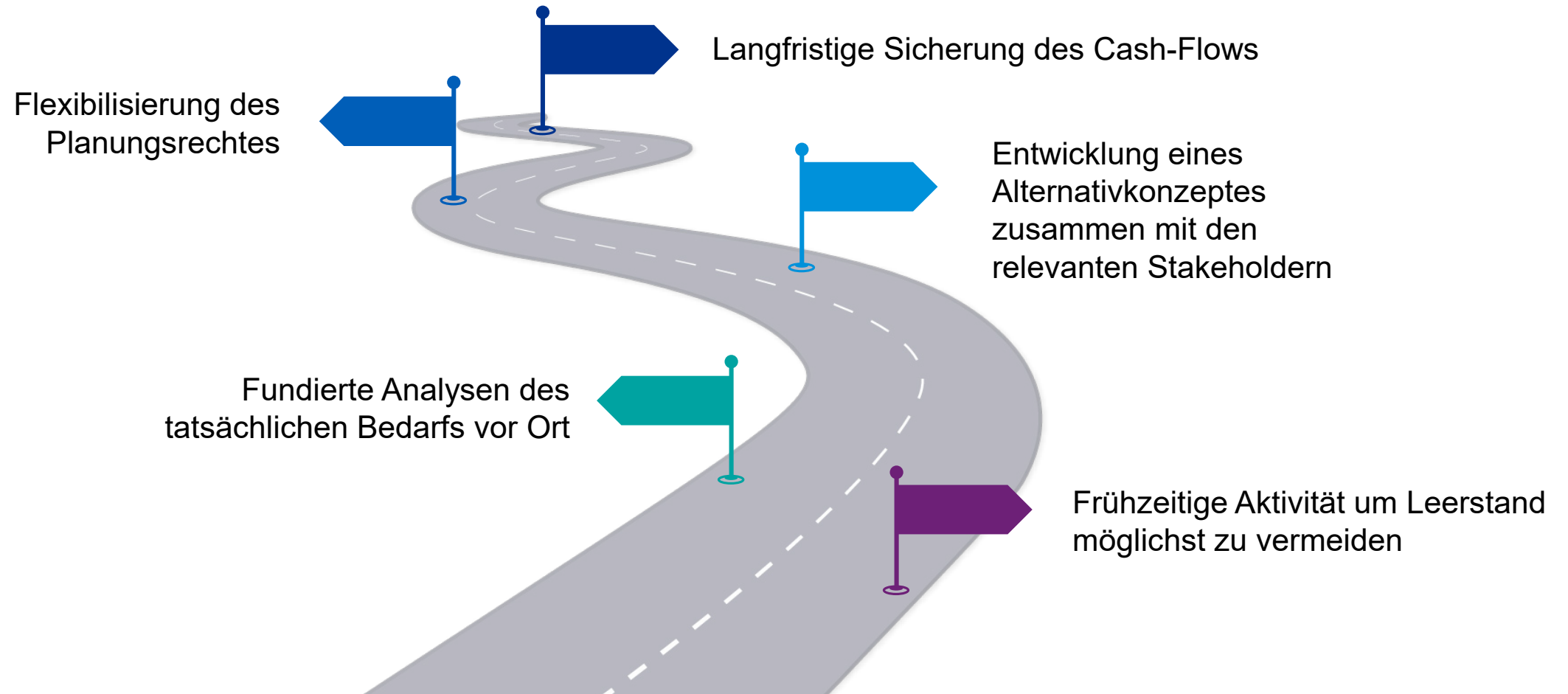
Grunddaten

- Die Immobilie liegt zentral in der Fußgängerzone in Herne;
- Die Grundstücksfläche beträgt rund 5.000 m², die BGF umfasst 16.900 m² BGF;
- Die Immobilie stand von 2009 – 2018 ohne Nutzung leer;
- Zur Umnutzung in Büro wurden zwei Lichthöfe in das Gebäude geschnitten

Vorteile

- Gastronomie und Fitnessangebote haben durch die Büroflächen eine gute Basisfrequenz;
- Erdgeschossnutzung mit Gastronomie und teilweise Einzelhandel schafft dennoch einen Austausch mit der Innenstadt;
- Lichthöfe schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität;

Kernanforderungen für eine weitere Nutzung



Ihre Ansprechpartner

Dr. Marianne Roth

Senior Manager, Deal Advisory, Real Estate

T +49 30 2068 2265

marianneroth@kpmg.com

KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Klingelhöferstraße 18

10785 Berlin



www.kpmg.de/socialmedia

www.kpmg.de

Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2021 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.