

BBE

Wissen schafft Zukunft.

Transformation im Handel

Wissen schafft Zukunft für die **A³-Region**

Markus Wotruba

Leiter Standort- und Immobilienberatung

Mitglied im



FÖRDERVEREIN
REGIO AUGSBURG
WIRTSCHAFT

Chancen und Impulse für Augsburg

3 + 1 Gründe, warum Augsburg sich positiv entwickelt

1

Landesplanung:
Metropole Augsburg



2

Ansiedlung Universitätsmedizin
und Uni-Klinikum



3

Welterbe und
Tourismusdestination



4

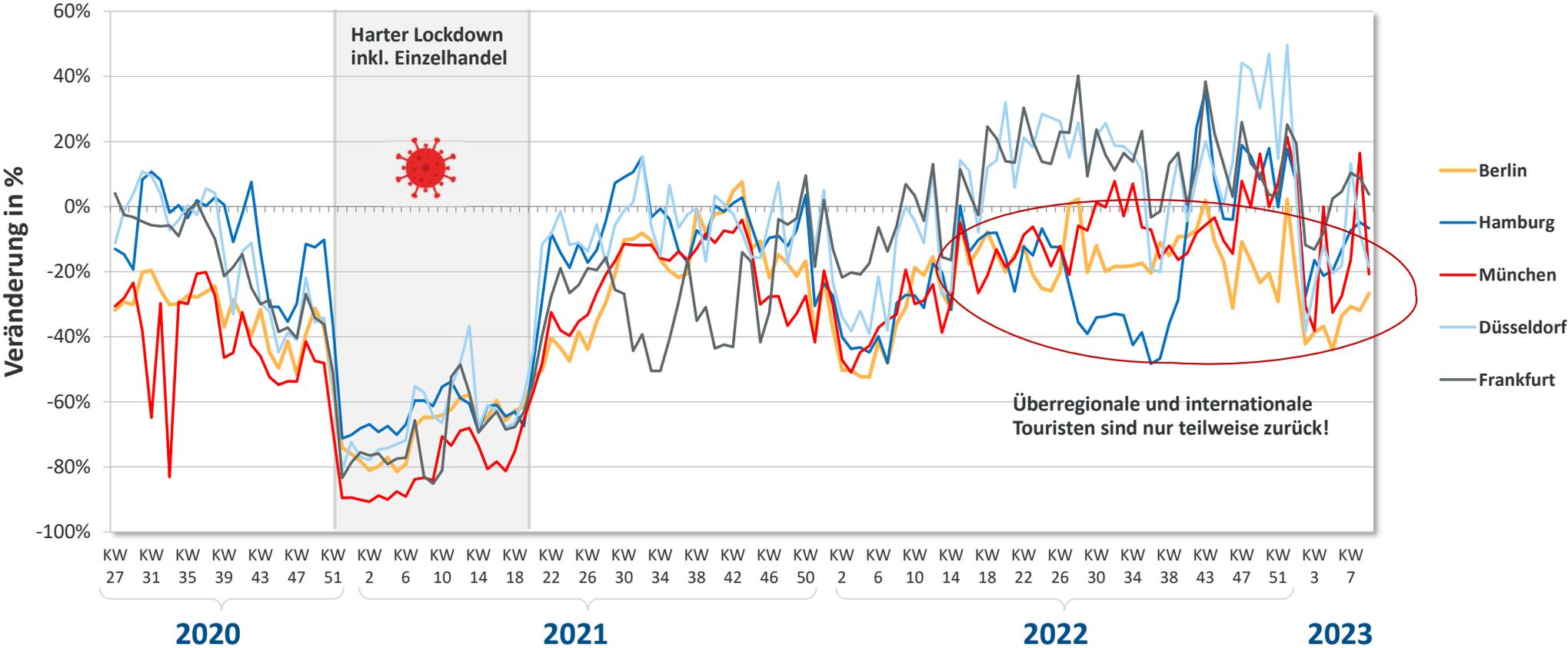
Regionsdenken



» Steigende Einwohnerzahl, steigende Zahl an Bürobeschäftigten vor allem im Bereich Gesundheit, besonderer Fokus der Landesplanung, Tourismusdestination und regionale Zusammenarbeit sind Treiber für eine positive Zukunft!

Pandemie: Innenstädte bleiben unter Druck

Frequenzen in deutschen Innenstädten indexierter Vergleich jeweils zu 2019



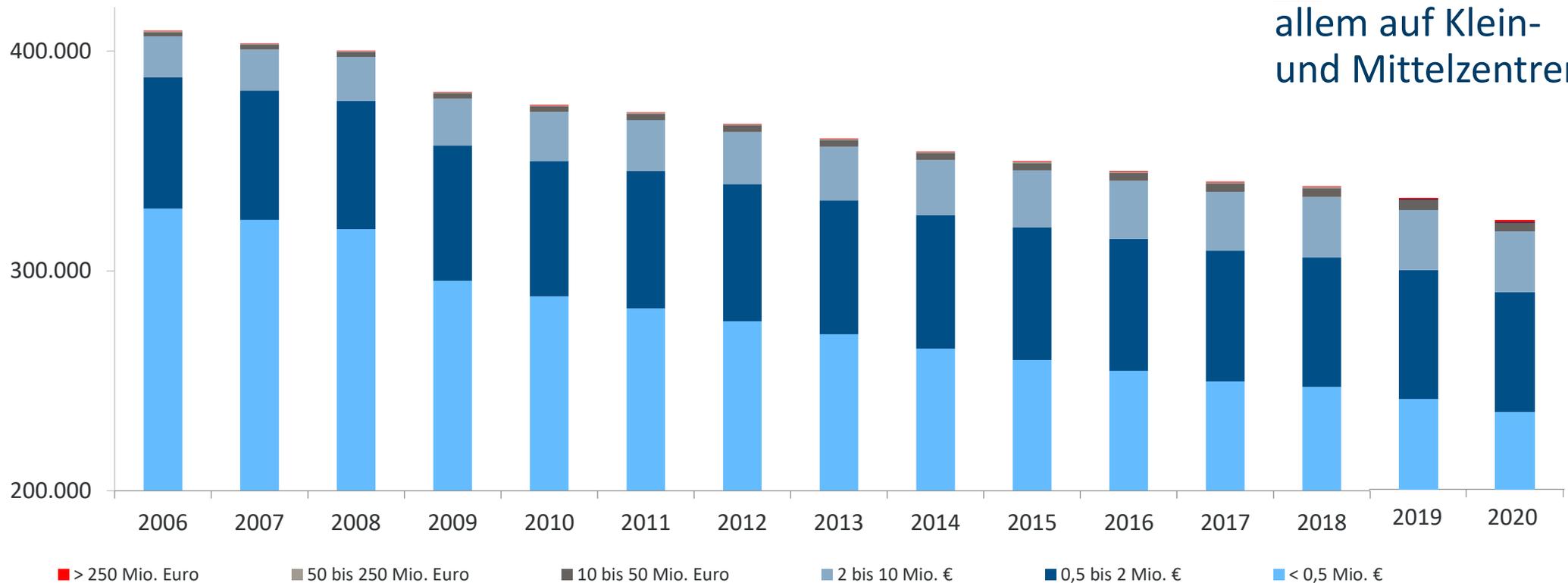
Quelle: Hystreet, eigene Berechnungen, Stand 07.03.2023

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

Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel sinkt deutlich

Gründe hierfür sind vor allem der steigende Online-Anteil sowie die Digitalisierung der Fläche

 Wirkung vor allem auf Klein- und Mittelzentren



Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland nach Umsatzgrößenklassen

Konsequenz: Ca. 15 bis 20 Mio. m² weniger Nonfood-Verkaufsfläche bis 2030*

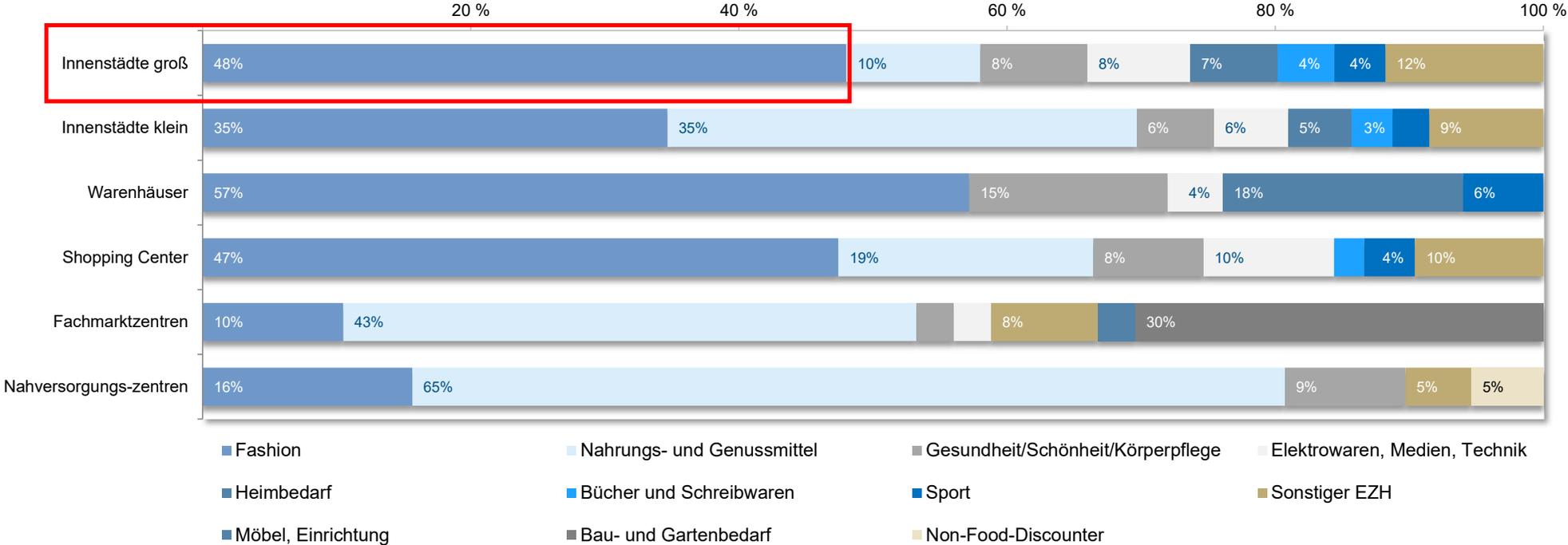


* Einschätzung der BBE zum Wegfall bestehender stationärer Nonfood-Mietfläche

Große Innenstädte = großer Textilanteil = große Herausforderungen

Fashionanteile nach Lagen bzw. Betriebsformen

EZH-Branchenmix in unterschiedlichen Standortlagen



Quelle: Eigene Erhebung BBE Handelsberatung GmbH und IPH Handelsimmobilien GmbH

Über 170 Retail-ExpertInnen für den Einzelhandel

Wir kennen den Handel aus einer einmaligen Perspektive

BBE

Handel

Managementberatung

- Unternehmensstrategie
- Organisation, Führung
- Marketing, Vertrieb, Positionierung
- Controlling
- Erfahrungsaustausch, Coaching
- Vorträge, Studien und Seminare



Standortberatung

- Expansionsstrategien
- Auswirkungsanalysen
- Filialnetzoptimierung

Immobilienberatung

- Ankaufsprüfungen, Due Diligence
- Portfolioanalyse

Kommunalberatung

- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte
- Innenstadt- und Quartiersentwicklung



elaboratum

Cross-Channel

- E-Commerce Strategieberatung
- Cross-Channel-Prozesse
- Konzeption und Umsetzungsbegleitung
- Performance Optimierung
- Technologie-Audit und -Beratung



Immobilie

IPH

Beratung

- Ankaufs- und Strategieberatung
- Positionierung
- Projektentwicklung und -umsetzung
- Portfoliostrategie

Vermietung

- Revitalisierung und Nutzungskonzepte
- Vermietung aller Retail-Assetklassen

Transaktion

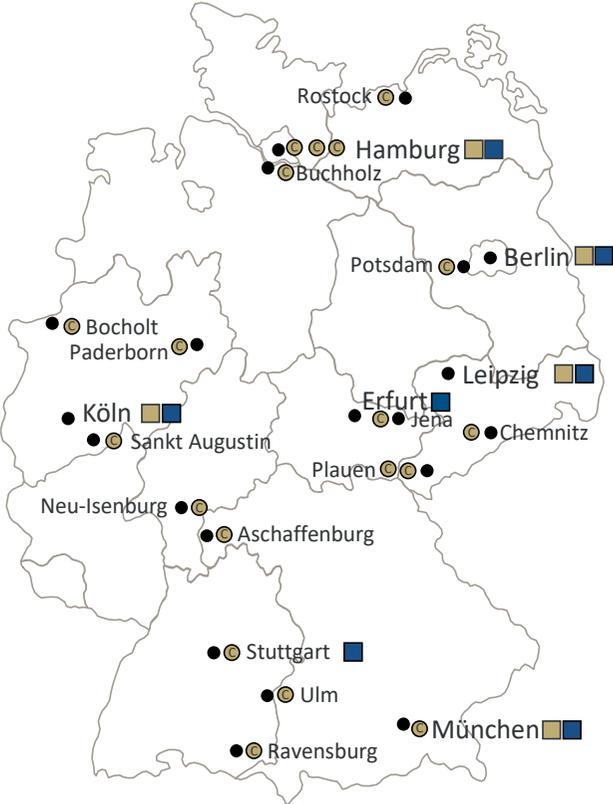
- Verkaufsberatung
- Transaktionsmanagement

Center Management – Joint Venture mit

IC IMMOBILIEN GRUPPE

- Center Management
- Center Marketing
- Techn./kaufm. Objektmanagement
- Buchhaltung und Reporting

BBE & IPH Büros und Center im Management



Handelsimmobilien unter IPH-Management

- Aschaffenburg**
 - City Galerie
- Bocholt**
 - Mein Neutor
- Buchholz**
 - Buchholz Galerie
- Chemnitz**
 - Galerie Roter Turm
- Hamburg**
 - Eidelstedt CENTER
 - Forum Winterhude
 - Hamburger Hof
- Jena**
 - Goethe Galerie
- München**
 - Stachus Passagen
- Neu-Isenburg**
 - Isenburg-Zentrum
- Paderborn**
 - Libori Galerie
- Plauen**
 - Die Kolonnaden Plauen
 - Elster Park Plauen
- Potsdam**
 - Bahnhofspassagen Potsdam
- Ravensburg**
 - GÄNSBÜHL CENTER
- Rostock**
 - Galerie Rostocker Hof
- Sankt Augustin**
 - huma Shoppingwelt
- Stuttgart**
 - Gerber
- Ulm**
 - Blautal-Center

Mitglied im



- BBE Niederlassungen
- IPH Niederlassungen
- Handelsimmobilien unter IPH-Management

Hersteller werden Händler

Ungefilterter Zugang zum Kunden – Markenpflege, Umsatz und Kontaktgewinnung



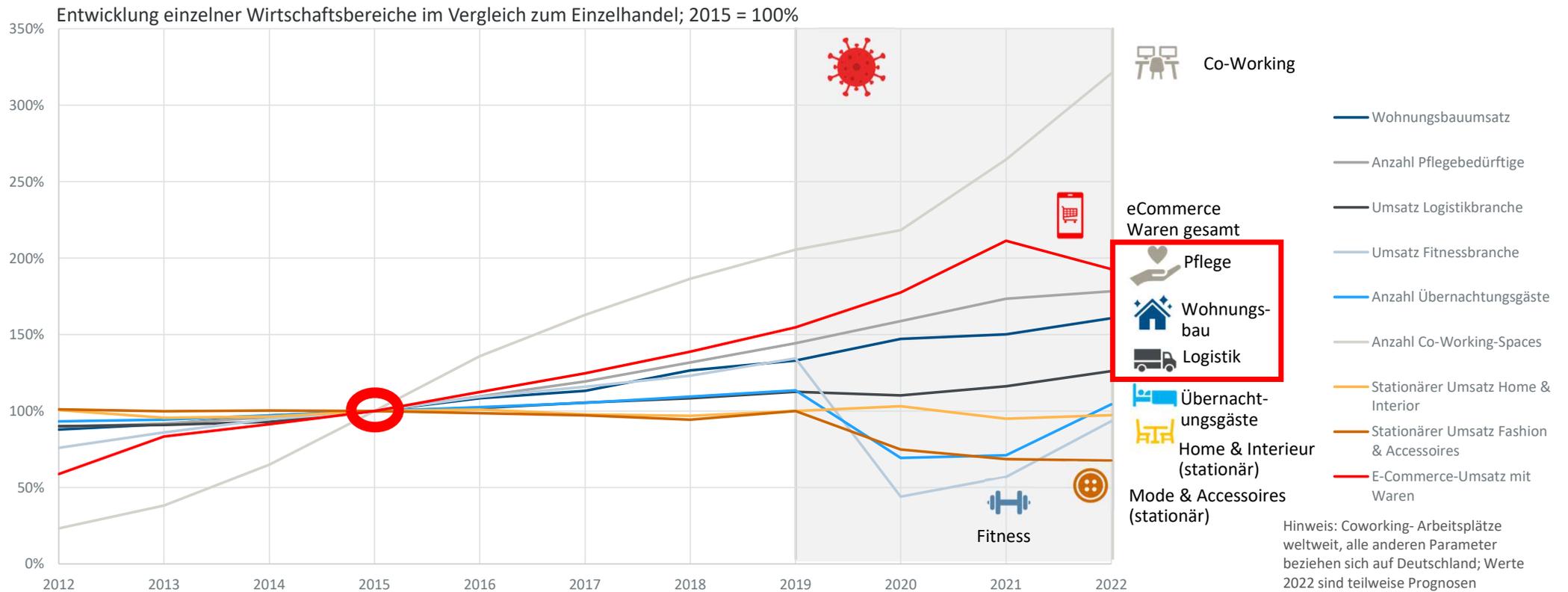
Unternehmen experimentieren mit kleineren Formaten

Vor allem in der Innenstadt



Es gibt kein Patentrezept für die Substitution von Retail-Fläche

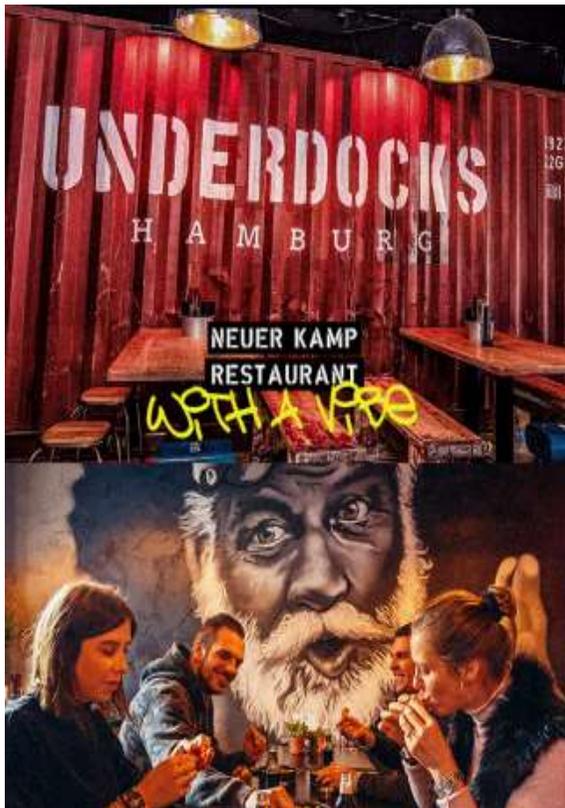
Es ist eine systematische Analyse aller Teilmärkte notwendig



Quelle: Statista; Statistisches Bundesamt, IFH Köln und eigene Berechnungen BBE Handelsberatung GmbH, Umsatzzahlen nominal berücksichtigt

Gastronomie in noch größerer Vielfalt

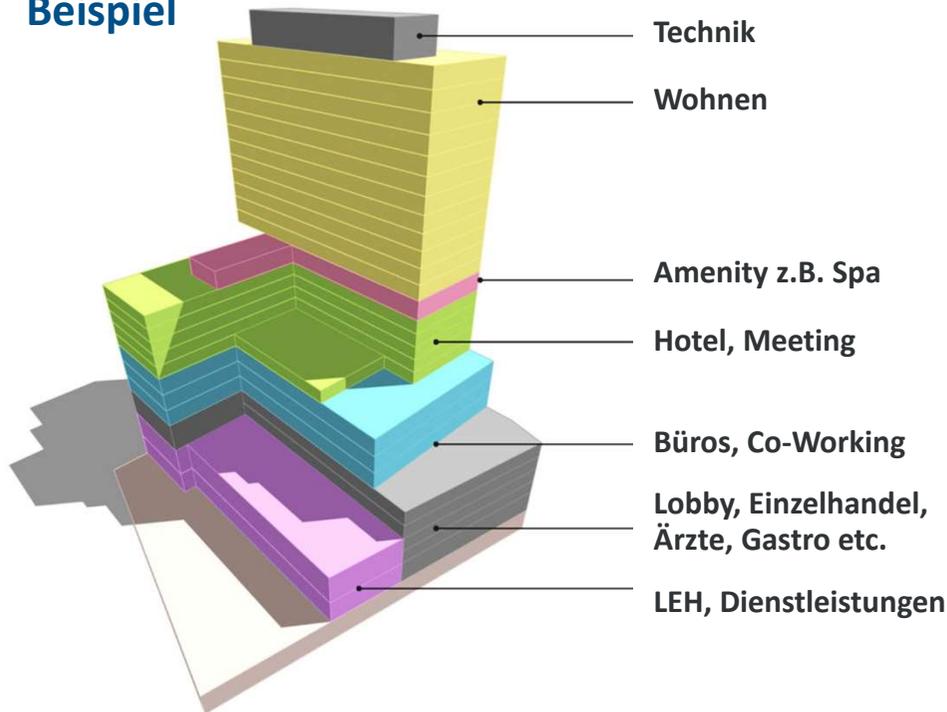
Erlebnis, Internationalität, neue Ernährungsgewohnheiten



Mixed use = widerstandsfähig und nachhaltig

Auch in Innenstadtlagen ist das kein „Wunschkonzert“, sondern erfordert neue Ideen

Mixed Use- Beispiel

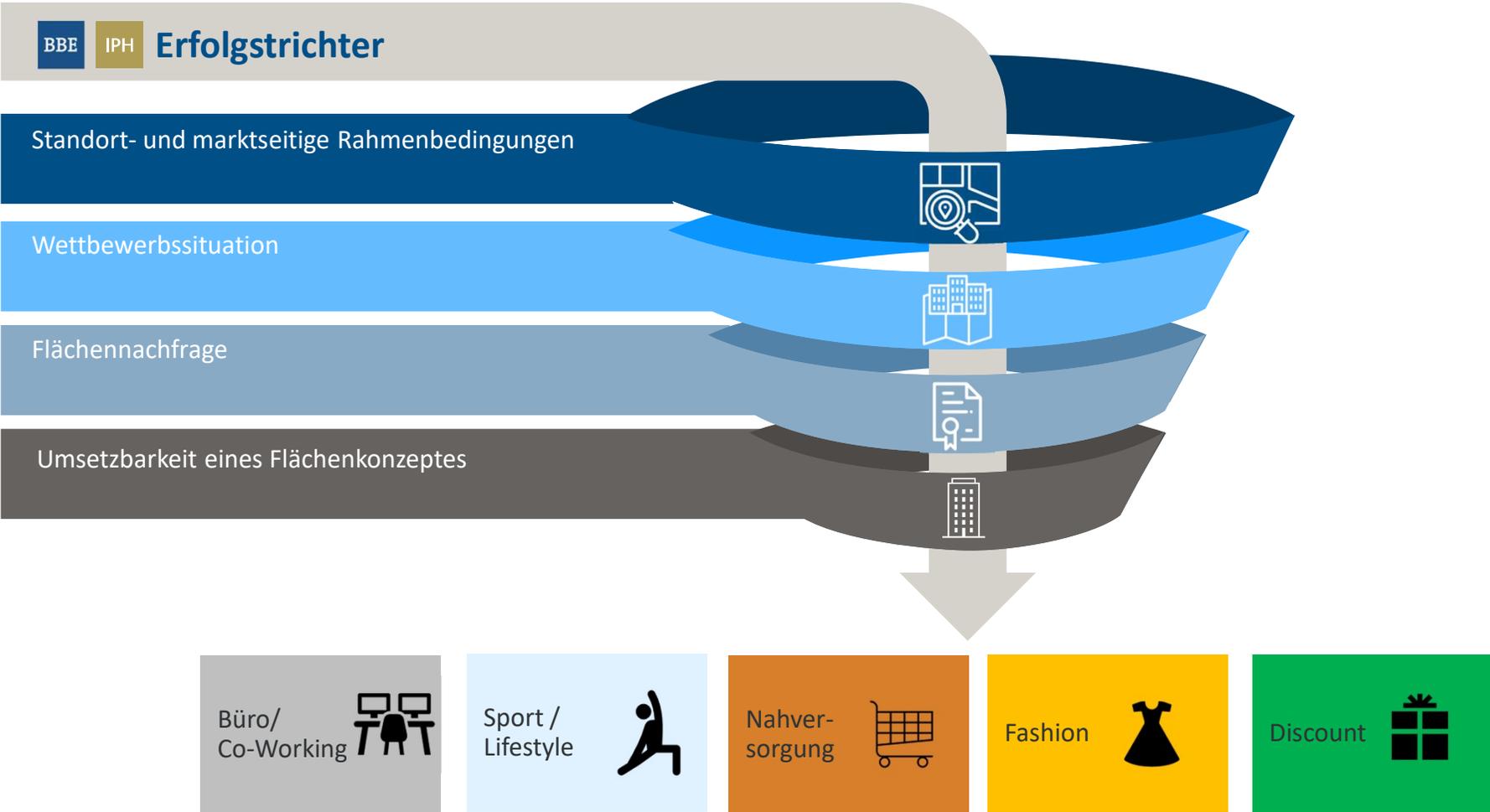


Quelle: IPH Handelsimmobilien GmbH

Nachhaltigkeit (ESG)

- Entwicklung zunehmend im Bestand
- Mixed Use als spannende Herausforderung
- Metropolen: Entwicklung zu 15-Minuten-Stadt
- Nachhaltige Konzepte können auch Baukosten sparen, z.B. über ein Mobilitätskonzept

Nachnutzung



Der Weg zum Erfolg

Chancen nutzen in der A³-Region

- Den Markt und die Entwicklungen kennen
 - Veränderungen frühzeitig wahrnehmen
 - Proaktiv handeln - Plan B rechtzeitig entwickeln
 - In Netzwerken denken
 - Flexibel planen und reagieren
- » Rückenwind für Augsburg in einer schwierigen Marktphase
- » Rückenwind nutzen !



Beraterprofil: Markus Wotruba

Experte für Standorte und Immobilien mit Handelsnutzung



Markus Wotruba

Leiter Standort- und Immobilienberatung

Tel +49 89 55118 214

Mobil +49 173 2036702

E-Mail wotruba@bbe.de



Akademische Ausbildung

- Studium der Geographie an der Universität Regensburg
- Studium der Immobilien-Projektentwicklung am EIPOS (TU Dresden)

Berufserfahrung

- Seit 06/2023 Leiter Standort- und Immobilienberatung bei der BBE Handelsberatung
- 2021 – 2023 Gebietsentwickler bei der BPD Immobilienentwicklung
- 2005 – 2021 Leiter Standortforschung bei der BBE Handelsberatung
- Seit 2012 Aufsichtsrat einer Münchner Genossenschaft
- Lehrauftrag an der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI)
- 2010 – 2021 Lehrbeauftragter an der Universität Würzburg

Beratungserfahrung

- Standortbezogene Strategieentwicklung für Einzelhandelsunternehmen, Frequenznutzer und Kommunen
- Ankaufsprüfungen / Commercial Due Diligence für institutionelle Anleger / Family Offices
- Unterstützung bei der Neupositionierung von Handelslagen und -immobilien
- Durchführung komplexer Auswirkungsanalysen im Rahmen der Baurechtschaffung

The BBE logo is a white text 'BBE' on a dark blue rectangular background, positioned in the top right corner of the image.

BBE

Wissen schafft Zukunft.

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

www.bbe.de

Regio Augsburg Wirtschaft GmbH / Christian Strohmayr