



SPECIAL

**Fashion Revolution:
Modehandel
am seidenen
Faden?**

DER MIETER IM FOKUS

Handelsimmobilien neu denken

In Kooperation mit

Berlin Hyp



Ausgabe 2017/2018



HIGHLIGHTS DER STUDIE

- 🌀 **Rekordjahr 2016** – sowohl die Umsätze im deutschen Einzelhandel als auch die Konsumausgaben erzielten Höchstwerte.
- 🌀 **Gastronomieboom** – Immer mehr Einzelhändler setzen auf die Kombination mit Gastronomie. Erlebnis, Ästhetik und Wohlfühlatmosphäre sind dabei gefragt.
- 🌀 **Fashion Revolution** – Fast Fashion-Anbieter und Textildiscounter revolutionieren den Markt mit trendigen Kollektionen zu Billigpreisen.



- 🌀 **Gemanagte Center landen bei den beliebtesten Standorten der Zukunft im Non-Food-Bereich erneut auf Platz 1 und sind auch bei den Food-Händlern auf dem Vormarsch: seit 2015 ist die Beliebtheit um 30 Prozent gewachsen.**
- 🌀 **Die Drogeriebranche zieht bei den Wunschnachbarn allen davon – Elektro / Unterhaltungselektronik verliert an Beliebtheit.**
- 🌀 **Convenience und Gastronomie im Lebensmitteleinzelhandel erfordern neue Standorte – größere Arbeitgeber oder Büronutzung im Umfeld gewinnen im Vergleich zu den Vorjahren an Bedeutung.**
- 🌀 **Erstmals geht über ein Drittel der Befragten von abnehmenden Verkaufsflächen aus. Die Anzahl der Standorte soll bei der Mehrheit weiterhin steigen.**
- 🌀 **Der stationäre Handel vernetzt sich – der Anteil der Händler, die über einen eigenen Online-Shop verfügen, steigt im Vergleich zu 2015 um fast ein Viertel.**
- 🌀 **Die Umsatzmiete wird bei den Mietern zwar immer beliebter – die Fixmiete bleibt aber weiterhin mit großem Abstand auf Platz 1.**

INHALT

VORWORT	8
1 HANDEL AUF ALLEN KANÄLEN – DER DEUTSCHE EINZELHANDEL MITTEN IN DER DIGITALEN TRANSFORMATION	10
1.1 Marktüberblick: Rekordjahr im Einzelhandel	12
1.2 Aktuelle Trends im Einzelhandel	17
2 EINZELHANDEL IM WANDEL DER ZEIT	28
3 FOKUSTHEMA: FASHION-REVOLUTION	34
3.1 Die Modebranche im Umbruch – Ursachenforschung	36
EXKURS – Kampf der Giganten: H&M vs. Inditex	46
EXKURS – Experteninterview mit Michael Röther zum Thema Textilhandel	54
3.2 Wie reagieren die Modehändler auf den Strukturwandel? EXKURS – Experteninterview mit Jörg Nowicki zum Thema Textilhandel	60
3.3 Fashion Retail 3.0 – quo vadis, Modehandel?	68
3.3.1 „Smartphonisierung“, Virtual Dressing und Digital Showroom digitalisieren die Verkaufsfläche	68
3.3.2 Big Data – der Schlüssel zum Kunden?	69
3.3.3 Social-Media- und Influencer-Marketing EXKURS – Experten-Interview mit Nina Suess zum Thema Social Media	75
3.3.4 Curated Shopping – sowohl online als auch stationär	79

4	DEUTSCHLAND BEI INTERNATIONALEN FILIALISTEN GEFRAGT – MARKTEINTRITT ERFOLGT ÜBER METROPOLEN	82
5	DIE MIETERMEINUNG – ERGEBNISSE DER HÄNDLERBEFRAGUNG	88
5.1	Was sind die Standorte und Konzepte der Zukunft?	90
5.2	Wie reagieren stationäre Einzelhändler auf E-Commerce und Multi-Channel?	90
5.3	Mieter und Vermieter als Partner – worauf legen Mieter Wert? Was läuft gut, was nicht?	91
5.4	Ergebnisse der Mieterbefragung	91
5.4.1	Standorte und Konzepte der Zukunft	91
5.4.2	Reaktionen im Multi-Channel-Zeitalter	101
5.4.3	Management von Handelsimmobilien als Schlüssel für die Zukunft	109
	Glossar	114
	Abbildungsverzeichnis	117