



SPECIAL
Rettungsanker
Gastronomie?

DER MIETER IM FOKUS

Handelsimmobilien neu denken

In Kooperation mit



Ausgabe 2018/2019



HIGHLIGHTS DER STUDIE

- Der Einzelhandel profitiert von einer robusten Konjunktur und ist auf Wachstumskurs. Für 2018 wird ein neuer Rekordumsatz erwartet.
- Viele Händler sind dennoch zurückhaltender in der Expansion als in den Vorjahren; Anbieter von Lebensmitteln und Drogeriewaren sowie Discountanbieter expandieren weiterhin stark.
- Es findet eine Selektion im Markt der Non-Food-Anbieter statt bei der sich starke, differenzierende Positionierungen und innovative Konzepte durchsetzen.



- 🌀 Der Umsatz mit **Gastronomie und Convenience Food** wuchs in den letzten 10 Jahren doppelt so stark wie der restliche Handel.
- 🌀 **Gastronomische Angebote** entwickeln sich zu einem Anker im Handel. Innenstädte und Shopping Center müssen ein breites Food-Angebot bieten.
- 🌀 Es wird sich in den kommenden Jahren viel tun in der **Gastronomie**: hohe Löhne und regulatorische Vorgaben bremsen die Expansion internationaler Ketten. Noch!
- 🌀 **Nebenkosten** sind ein rotes Tuch für Mieter – viele klagen über hohe Kosten und mangelnde Bemühungen der Immobilienmanager zur Optimierung.
- 🌀 **Flexible Mietregelungen** auf dem Vormarsch – Fixmiete verliert weiterhin an Bedeutung, ist aber noch immer die beliebteste Mietregelung.
- 🌀 **Umdenken** ist gefragt in verdichteten Räumen: **Handelsimmobilien** entwickeln sich von single-use zu mixed-use Immobilien.

INHALT

VORWORT	8	
1	DER HANDEL SUCHT NEUE ALLIANZEN	14
1.1	Marktüberblick: Entwicklung im Einzelhandel	14
	EXKURS – Experteninterview Edeka Zurheide	19
1.2	Einzelhandel: Welche Trends bestimmen die Entwicklung der Branche?	22
	EXKURS – Experteninterview Lidl	30
1.3	Ausblick auf die Entwicklungen im Einzelhandel	34
2	FOKUSTHEMA: GASTRONOMIE IM HANDEL	38
2.1	Definition von Gastrokonzepten	38
2.1.1	Entwicklung der Gastronomie	39
	EXKURS – Experteninterview Five Guys	43
2.1.2	Entwicklung der Systemgastronomie	50
	EXKURS – Experteninterview McDonald's	52
2.1.3	Entwicklung der Handelsgastronomie	59
2.1.4	Shoppingcenter plus: Wie Gastronomie den Freizeitwert steigert	62
2.1.5	Vom klassischen Food Court zur modernen Food Hall: Gastrogenerationen in Shoppingcentern	64
	EXKURS – Experteninterview Sonae Sierra	66
2.1.6	Gastronomie in Fachmarkttagen	72
	EXKURS – Experteninterview L'Osteria	73

2.2	Trends in der Gastronomie – Chancen und Risiken	78
2.2.1	Wie die Gesellschaft die Entwicklung in der Gastronomie bestimmt	78
2.2.2	Trend: Gerichte müssen individualisierbar sein	78
2.2.3	Trend: Nachhaltigkeit als Chance des Wachstums in der Gastronomie	81
2.2.4	Trend: Die Küche ist weltoffen	85
2.2.5	Trend: Die Zukunft ist gesund, schnell und bequem	87
2.2.6	Trend: Must-Have der Gastronomie: der Wohlfühl-Erlebnis-Faktor EXKURS – Experteninterview Hans im Glück	90 91
2.2.7	Trend: Wie die Digitalisierung die Gastronomie verbessert	97
2.2.8	Standorttrends in der Gastronomie	97
2.2.9	Risiken und Herausforderungen für die Gastronomie	100
3	DIE MIETERMEINUNG – ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG	104
3.1	Ergebnisse der Mieterbefragung	104
3.2	Management von Immobilien als Schlüssel für die Zukunft	120
3.3	Detailbetrachtung der Gastronomie	121
	Glossar	126
	Abbildungsverzeichnis	128