

The background of the slide is a panoramic view of Regensburg, Germany. In the foreground, a blue semi-transparent banner contains the title text. Behind the banner, the city's red-tiled roofs and a prominent stone tower are visible. In the distance, the two tall, ornate spires of the Regensburg Cathedral rise against a blue sky with scattered white clouds.

9. IMMOBILIENFORUM REGENSBURG POST-CORONA – PERSPEKTIVEN FÜR DEN STANDORT INNENSTADT

Dipl. Ing. Gabriele Ostertag

Dr. Gino Meier

Regensburg, 30. Juli 2021

Agenda

Corona und der Lockdown ändern Menschen und ihr Verhalten

Machen Corona und Online den stationären Einzelhandel überflüssig?

Corona als Brandbeschleuniger

Nichts bleibt wie es war: Transformation der Zentren als Daueraufgabe

Perspektiven für Regensburg

Ein Virus geht um die Welt...



- Die CORONA-Krise hat die deutschen Innenstädte und den dortigen Einzelhandel ganz offensichtlich massiv getroffen.
- Nach dem im Frühjahr 2020 überstandenen ersten Lockdown folgte ab Mitte Dezember der ‚Dauer-Lockdown‘. Durch den Impffortschritt und den geringeren Inzidenzen kommt es nun endlich bundesweit zu Lockerungen für das öffentliche Leben, den Einzelhandel, Gastronomie ...
- Und anders als manche veröffentlichte Meinung glauben machen will: Es gibt zwar aktuell für unsere Innenstädte noch eine Reihe von Problemfeldern, wie z. B. fehlender (internationaler) Städtetourismus, Homeoffice-Beschäftigung, steigende Onlinehandel-Bedeutung, gewachsene Leerstände ...
- ...auf der anderen Seite aber mittlerweile eine ganze Reihe von Gründen für Zuversicht und ein Wiederanspringen des Geschäfts

Rahmenbedingungen – Passantenfrequenzen

14.000

12.000

10.000

8.000

6.000

4.000

2.000

0

■ 08.05.2021 ■ 05.06.2021 ■ 03.07.2021 ■ langfristiger Durchschnitt

Hamburg
Spitalstraße

Dortmund
Westenhellweg

Bamberg
Grüner Markt

Trier
Simeonstraße

Göttingen
Weender Straße

Regensburg
Königsstraße

München
Neuhauser Straße

Quelle: hystreets.com

KÖNIGSSTRASSE

REGENSBURG



VERGLEICHSWERT
Mittelwert

10. Juli 2021 - 11. Juli 2021

Juli

Diese Woche

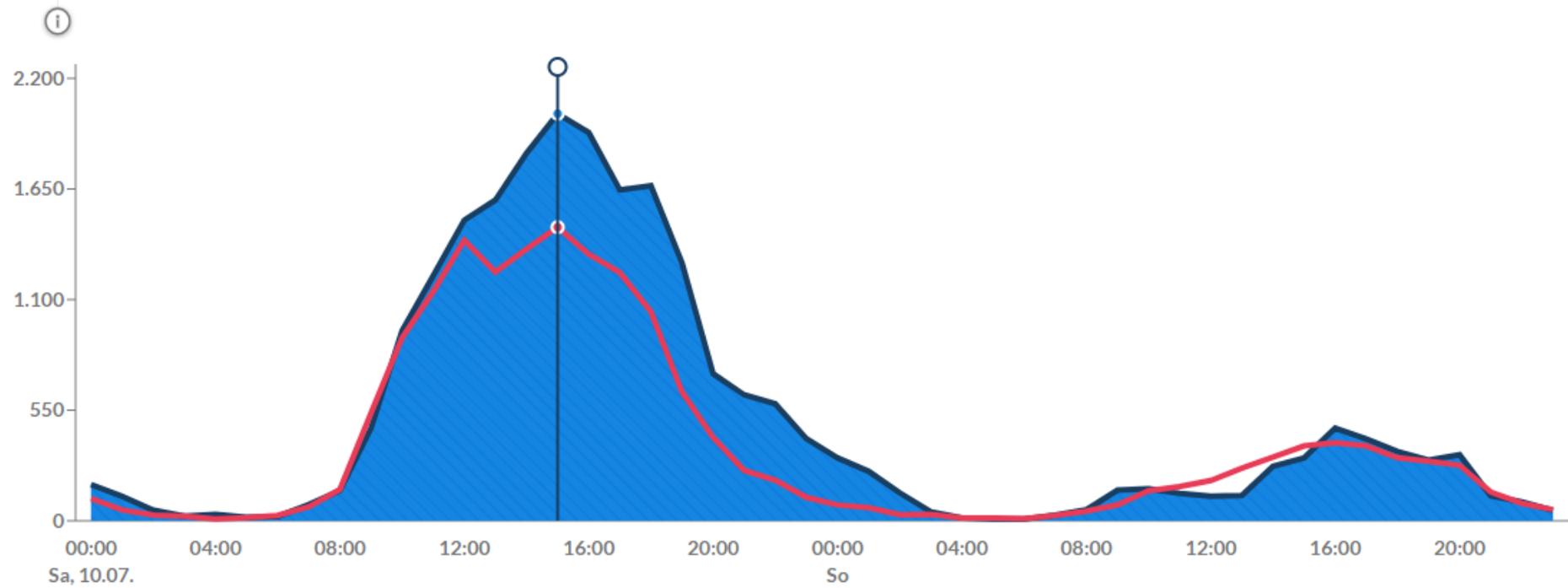
Heute (Fr)

2021

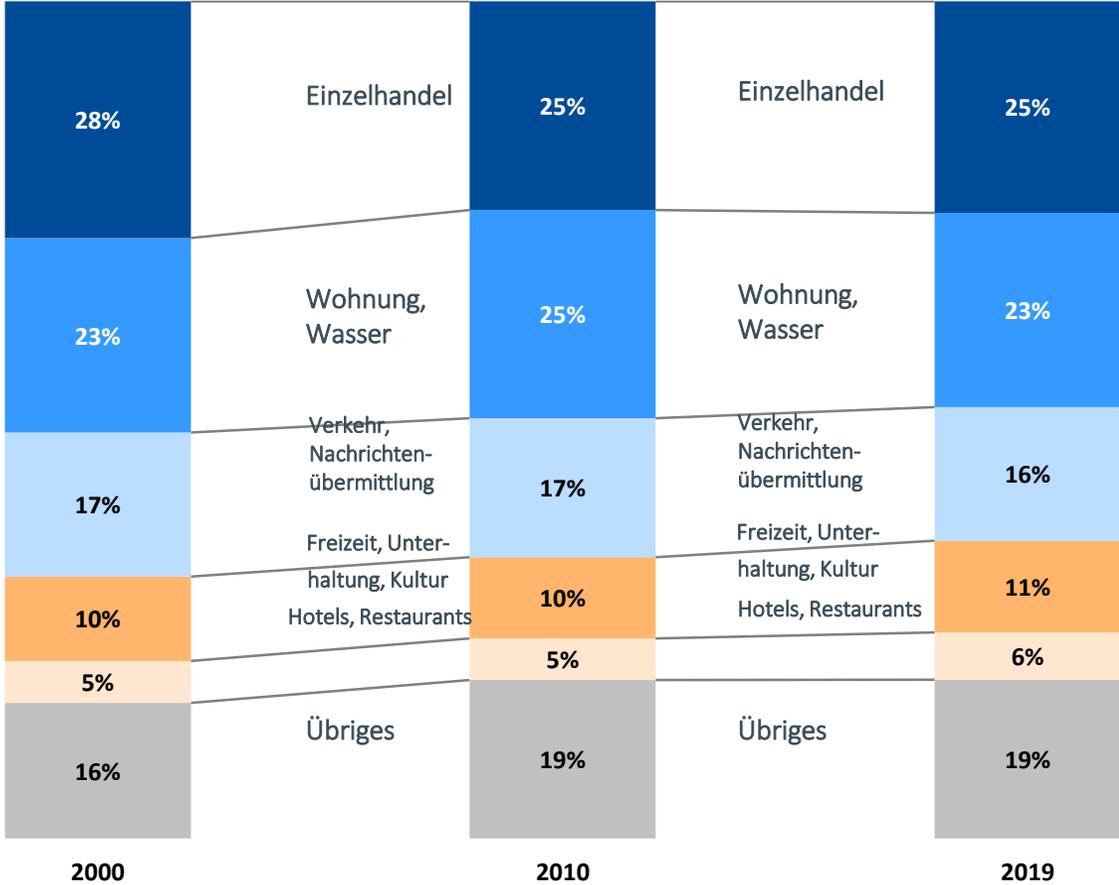
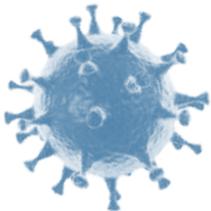
2.024
 1.460

Sa, 10. Juli 2021 15:00 Uhr - 16:00 Uhr 23°C

hystreet.com



Auch schon vor Corona: Konsumausgaben verändern sich

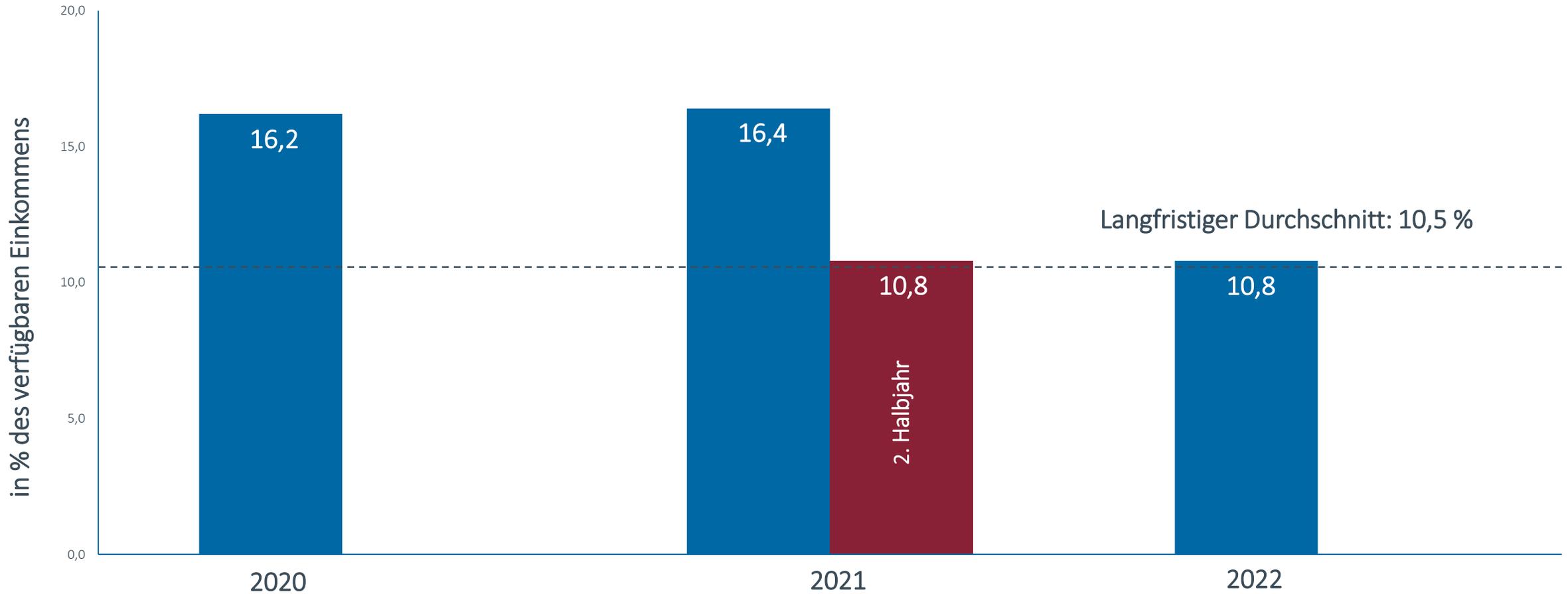


2020 im Vergleich zu 2019:
Rückgang der privaten
Konsumausgaben um ca. 5 %

Quelle: Pressemitteilung Nr. 122 vom 15. März 2021, Destatis

Quelle: EHI Handelsdaten 2020, diverse Jahrgänge

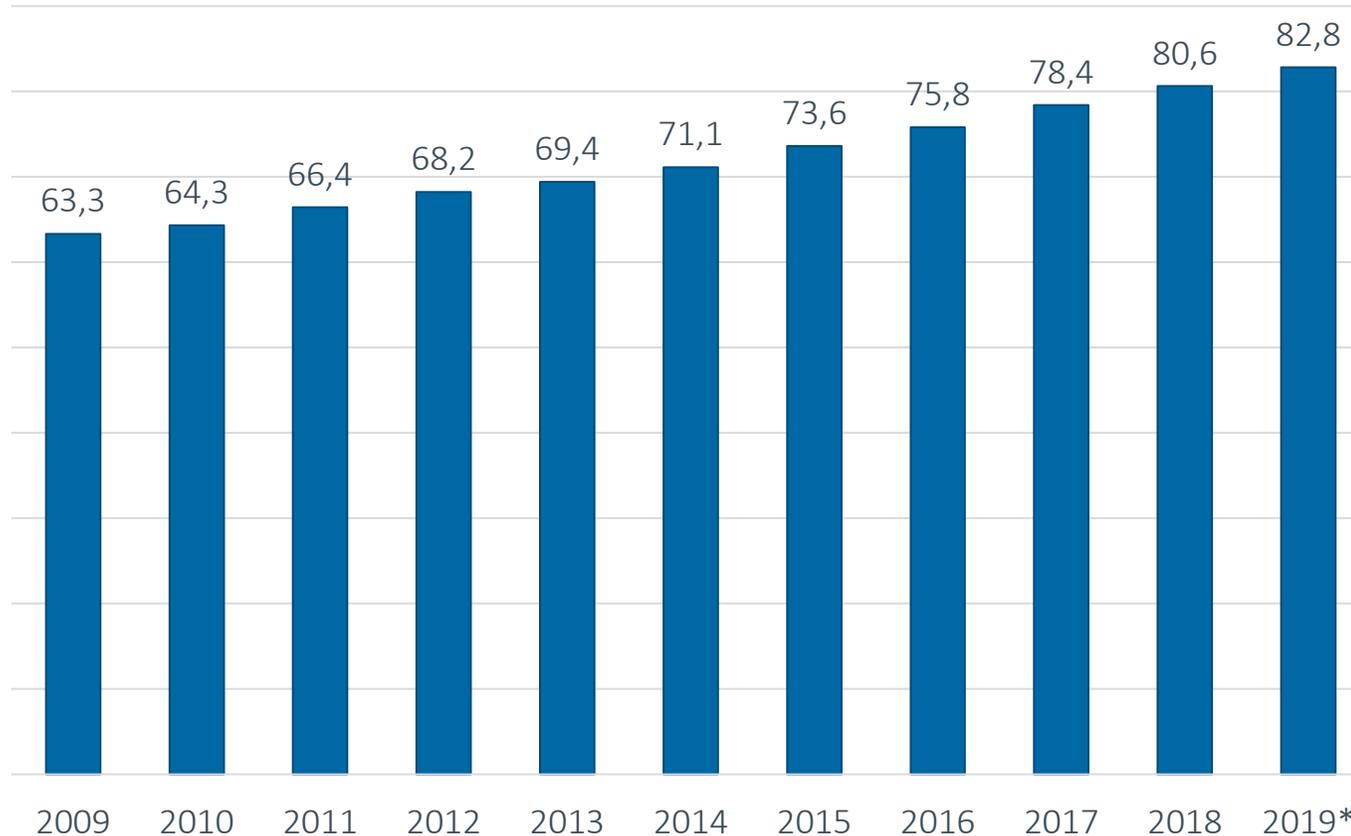
Rahmenbedingungen – Sparquote private Haushalte



Quelle: Frühjahrsgutachten 2021, Forschungsinstitute

Vor Corona: Ausgaben für Gastronomie steigen

Umsatz Außer-Haus-Gastronomie Deutschland in Mrd. €

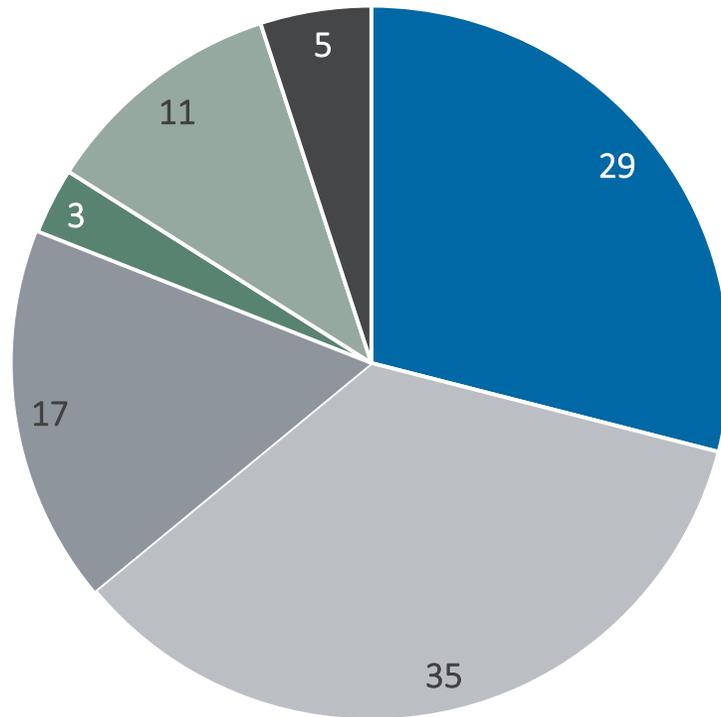


2020:
40 – 70 % Rückgang

Quelle: handelsdaten.de nach Verbraucherpanel CRESTonline der npdgroup Deutschland GmbH, Nürnberg

Robuster Immobilienmarkt 2020

Transaktionsvolumen 2020 in %

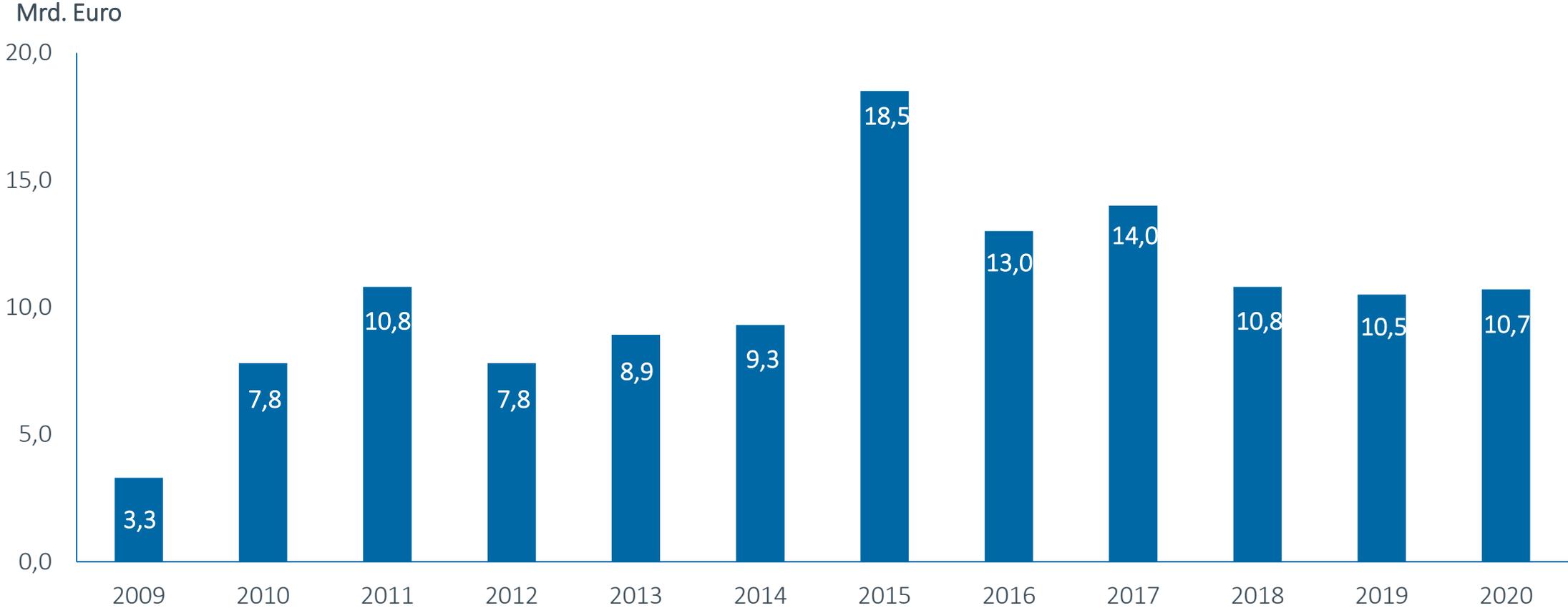


■ Wohnen ■ Büro ■ Einzelhandel ■ Hotel ■ Industrie u. Logistik ■ Gesundheit

Quelle: ZIA, Investmentmarkt 2020, BNPPRE

hohes Transaktionsvolumen mit
ca. € 78,9 Mrd. nach
historischem Hoch in 2019

Investmentmarkt – Transaktionsvolumen Handelsimmobilien

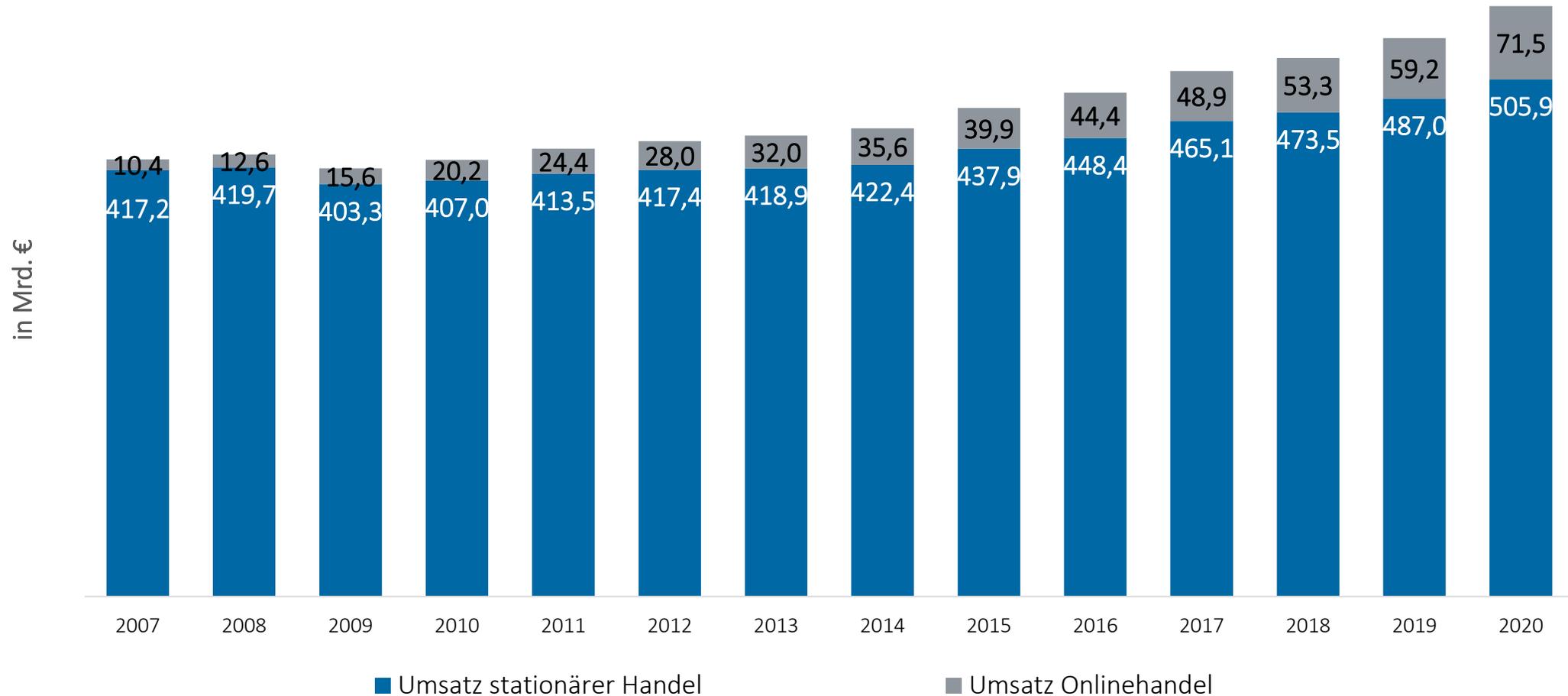


Quelle: COMFORT Research & Consulting; GMA-Darstellung

Mit dem Smartphone in die Echtzeitökonomie



Entwicklung stationärer und Onlinehandel



Quelle: GMA-Berechnungen nach bevh 2018, EHI 2020, HDE 2021

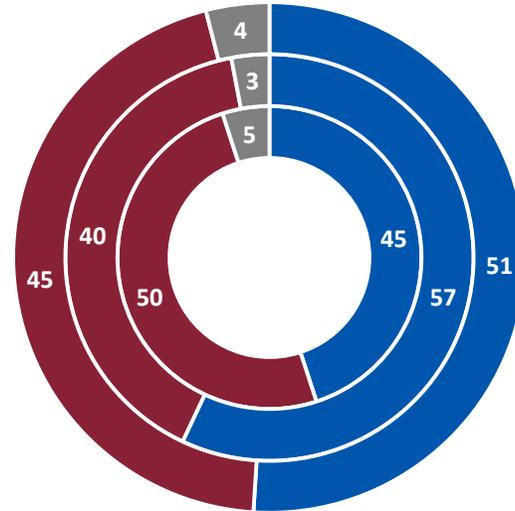
Auch in Regensburg

Einkaufsverhalten bzgl. Online-Shopping (in %)
n = 2.034

Äußerer Ring: Gesamt (n = 2.034)

Mittlerer Ring: Wohnort Stadt Regensburg (n = 987)

Innerer Ring: Wohnort außerhalb Regensburg (n = 1.047)



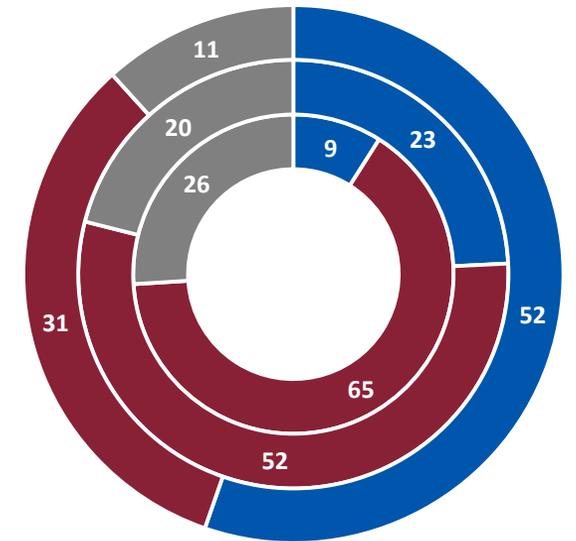
- traditioneller Handelskäufer: Kaufe (fast) nur im Ladengeschäft ein
- selektiver Online Shopper: Kaufe bestimmte Produkte online ein / sowohl als auch
- begeisterter Online Shopper: Kaufe (fast) nur Online ein

Vergleich aus einer bundesweiten Umfrage zum Thema Online-Shopping (in %)
(Allensbacher Archiv, IfD-Umfrage 10096, ACTA 2012; Smart Natives ECC 2014; zit in u. a. ibi research Universität Regensburg GmbH, 2019)

Äußerer Ring: Bevölkerung insgesamt

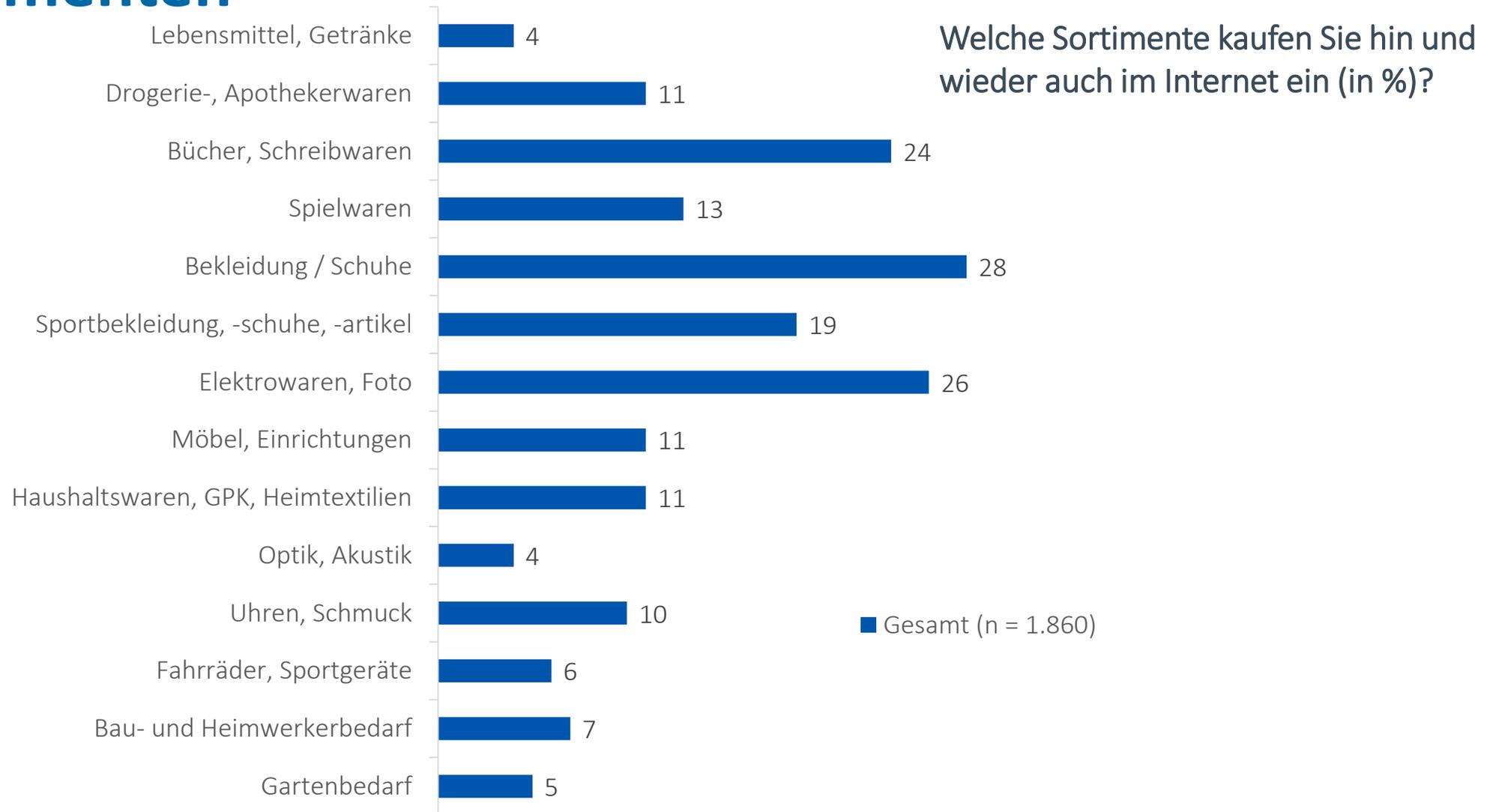
Mittlerer Ring: unter 30-jährige

Innerer Ring: Smart Natives (16 – 25-jährige)



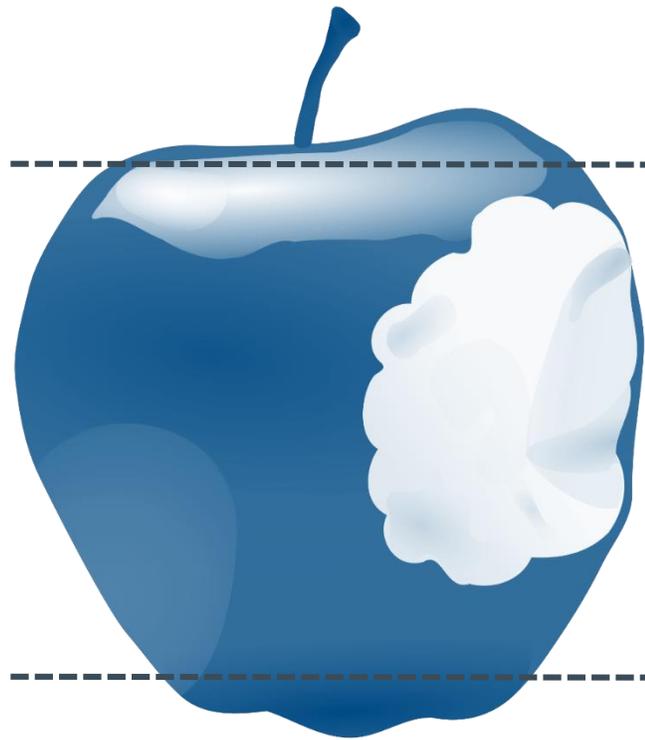
Quelle: Haushaltsbefragung Regensburg GMA 2019

nach Sortimenten



Quelle: Haushaltsbefragung Regensburg GMA 2019

Nicht in allen Branchen beißen Corona und Online zu...



Lebensmittel und Drogeriewaren

Buchhandel

Bekleidung

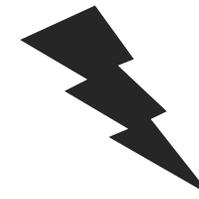
Schuhe

Elektrogeräte

Bau- und Heimwerkerartikel

Fahrräder

Möbel

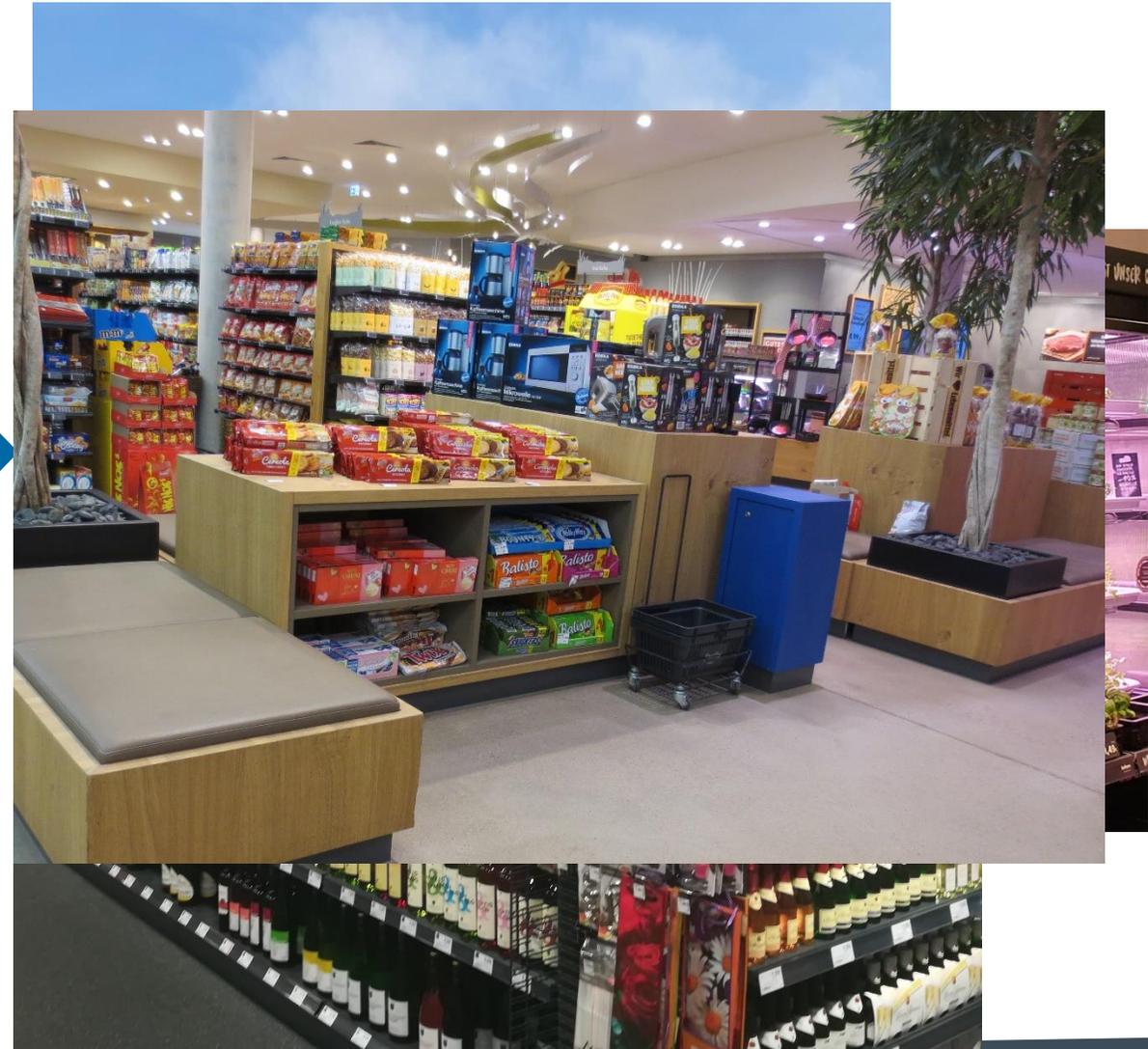


Zentrenentwicklung!

LEH: Wachstum durch Corona für attraktivere Immobilien



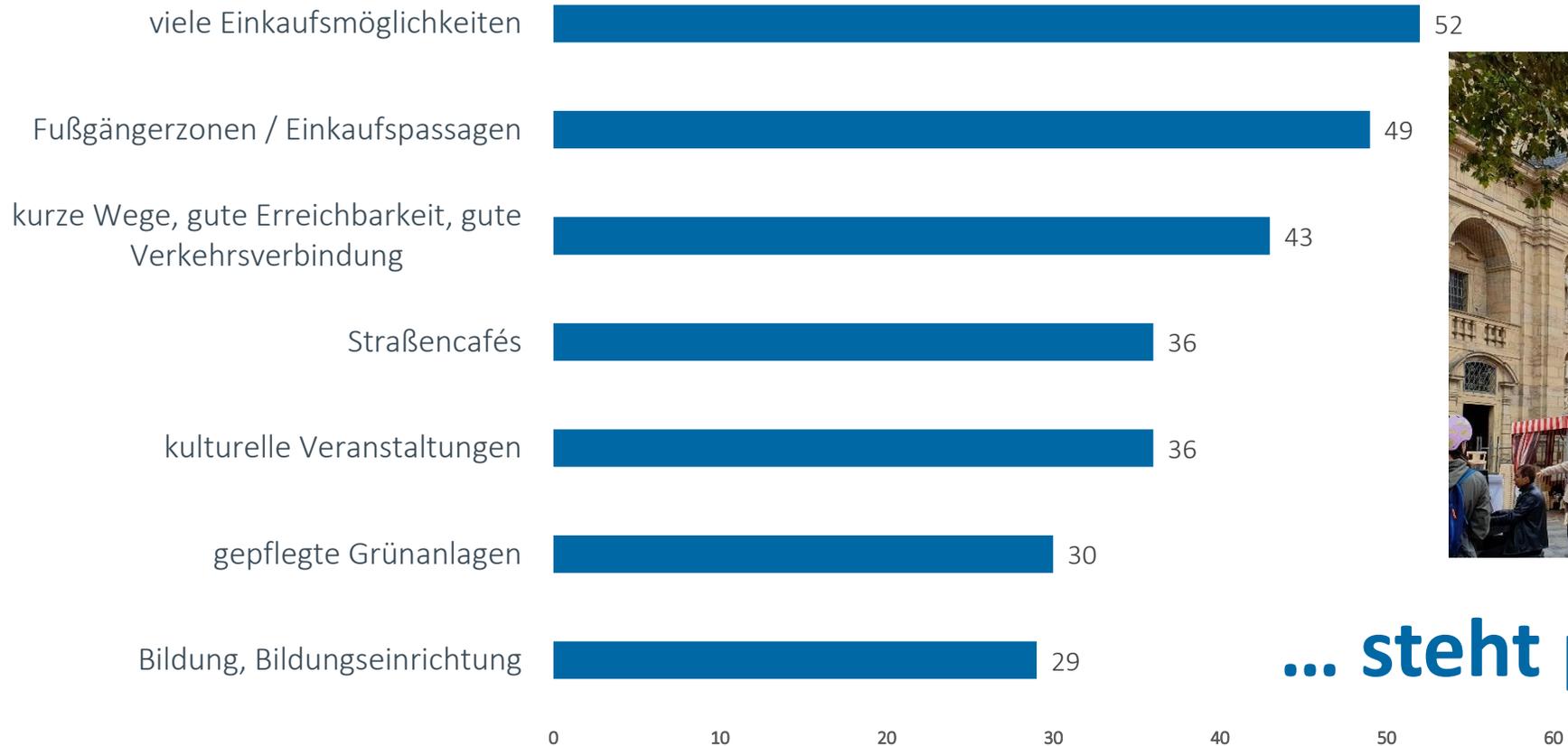
moderner
integrierter
größer



Quelle: GMA-Fotos

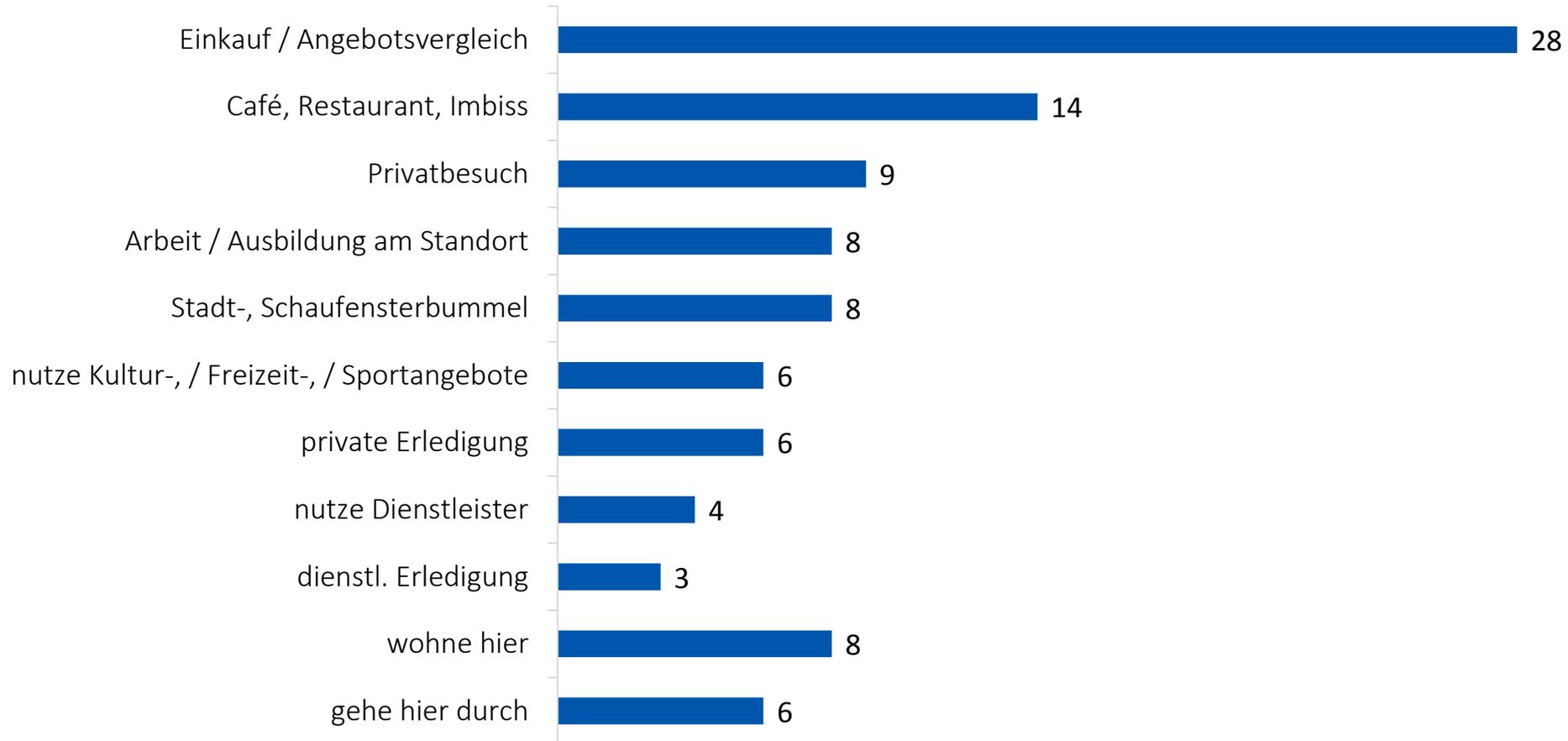
Das Stadtversprechen

100 Befragte denken an...



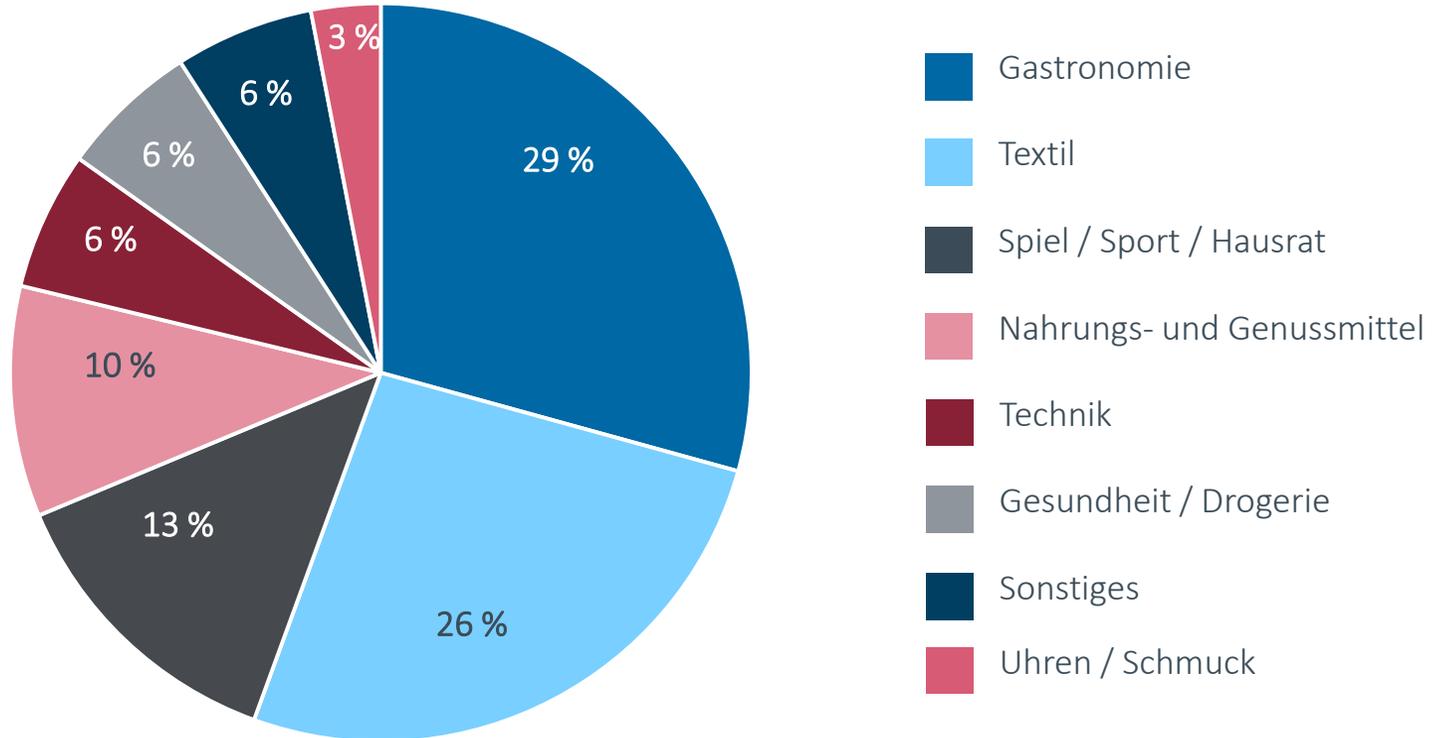
... steht politisch stabil

Auch in Regensburg – Hauptgrund für den heutigen Besuch



Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019; in % der Angaben

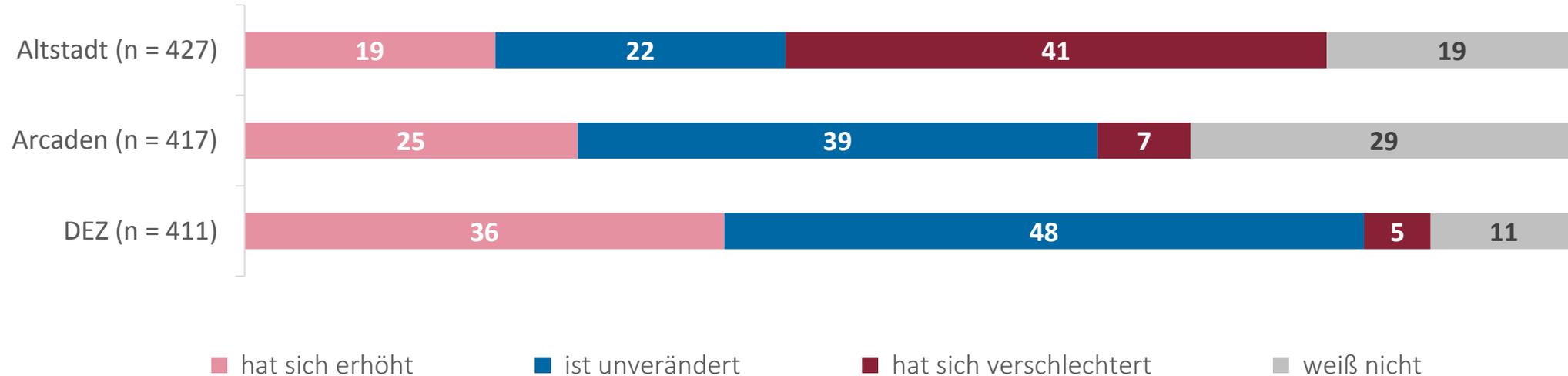
Vermietungsmarkt – Comfort-Vermietung nach Branchen



Quelle: COMFORT Research & Consulting; GMA-Darstellung

Veränderungen Regensburger Altstadt in der Kundenwahrnehmung

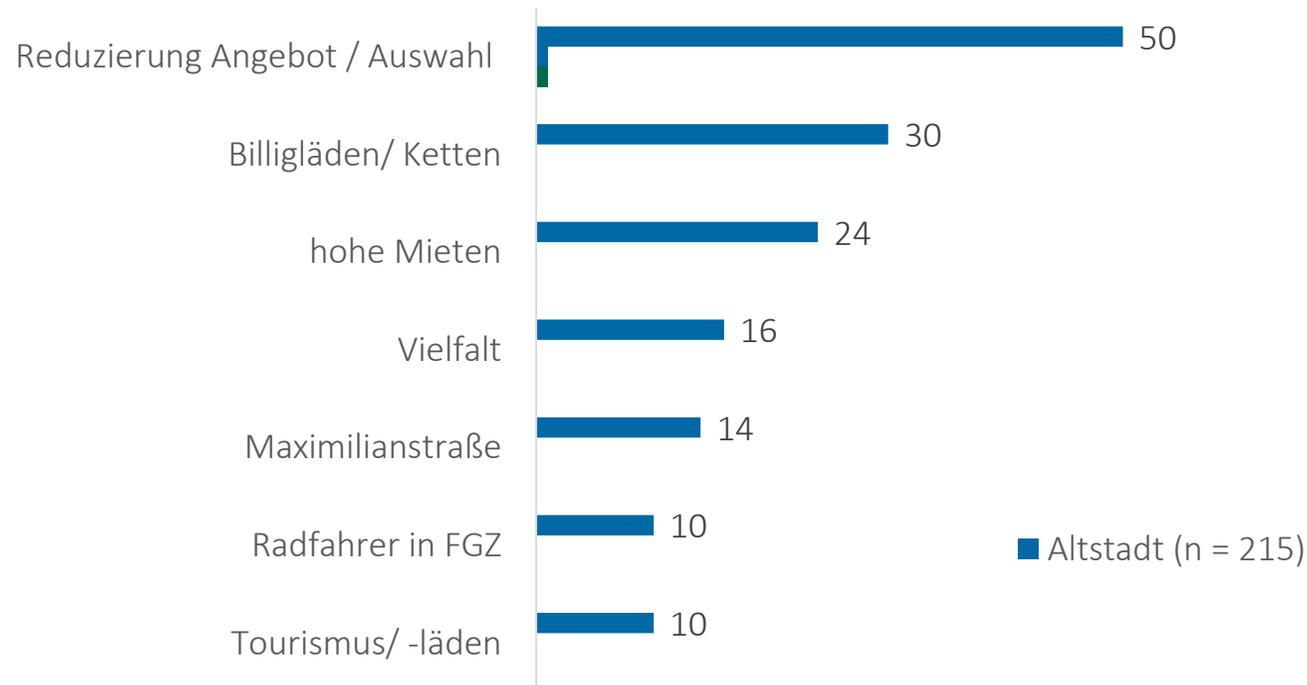
Wie hat sich aus Ihrer Sicht die Attraktivität des jew. Standorts als Einzelhandelsstandort in den letzten 10 Jahren verändert (in %)?
n = 1.255



Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019, GMA-Darstellung

Veränderungen Regensburger Altstadt in der Kundenwahrnehmung

Begründung für die negative Entwicklung
(269 Nennungen (Angaben mit > 5 Nennungen)?)



Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019, GMA-Darstellung

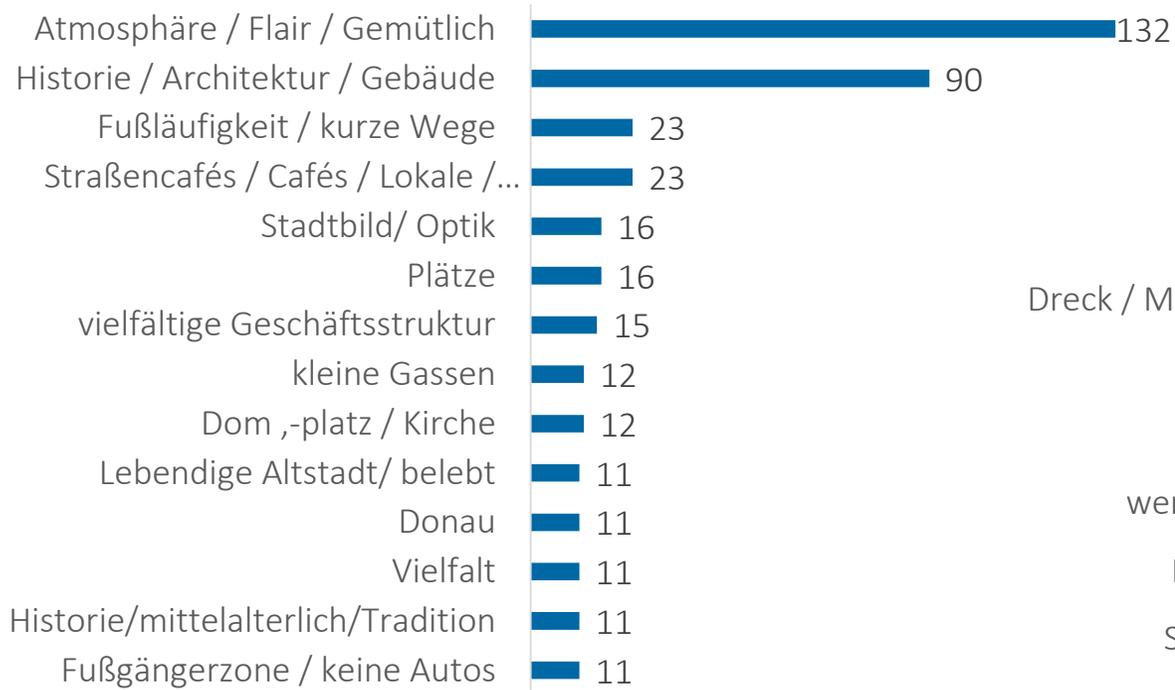
Tops und Flops Regensburger Altstadt

Altstadt: Was gefällt Ihnen ganz allgemein an der Regensburger Altstadt besonders gut bzw. überhaupt nicht (absolut)?



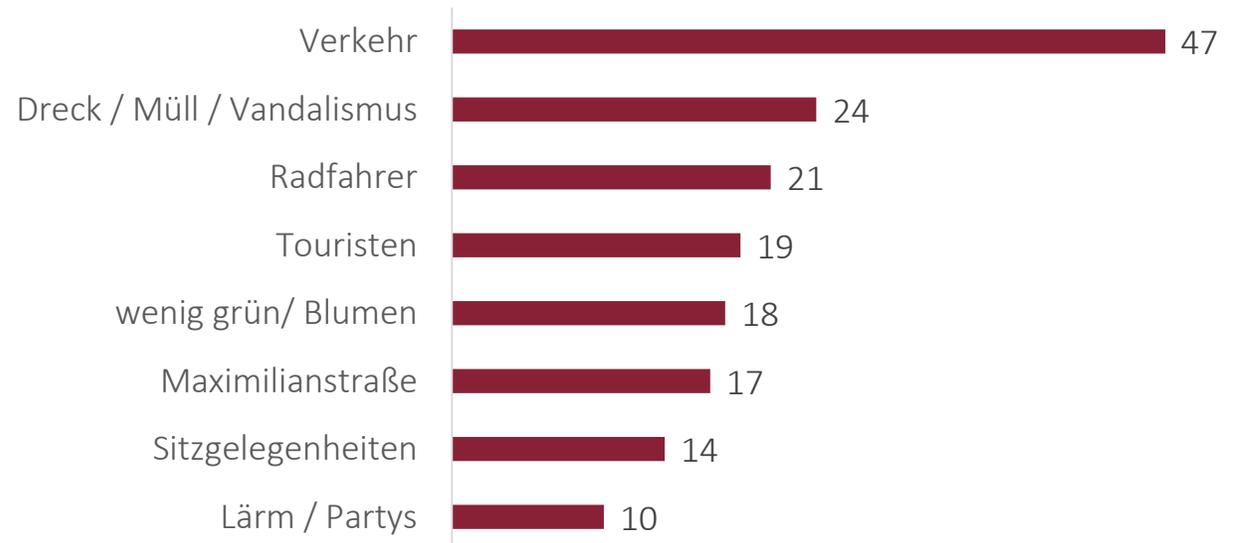
Die Tops

591 Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)



Die Flops

285 Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)

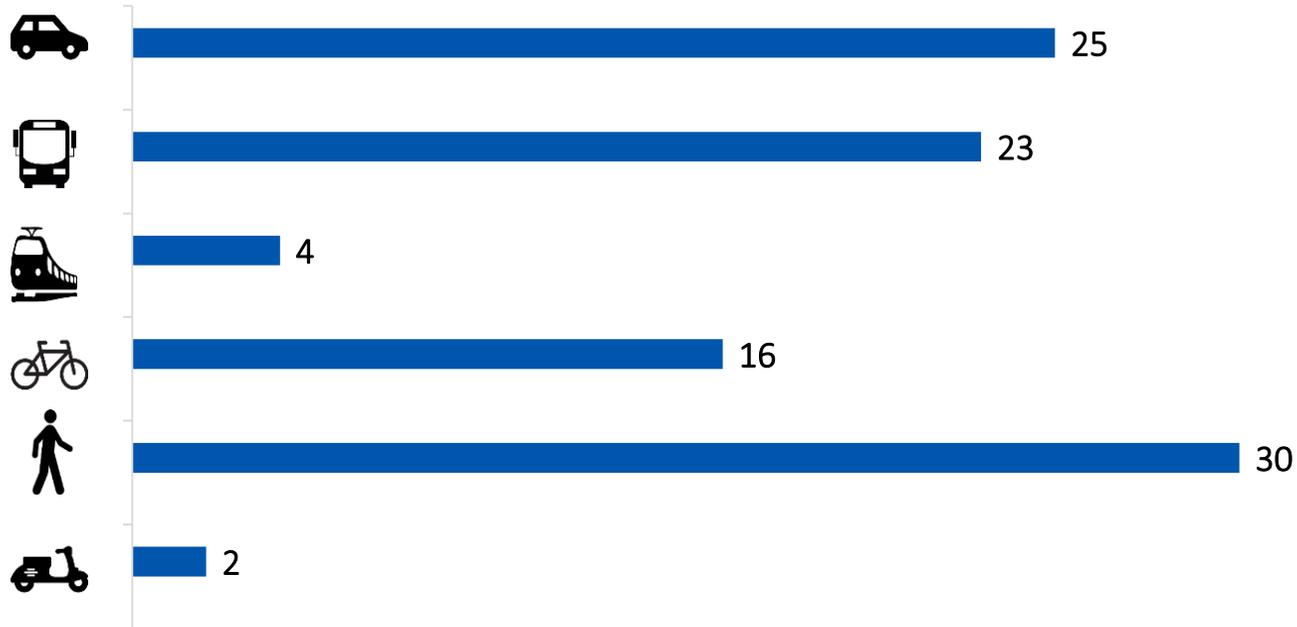


Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019, GMA-Darstellung

Thema Erreichbarkeit

Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute in die Altstadt gekommen (in %)?

n = 427



Wie bewegen sie sich innerhalb der Altstadt (in %)?

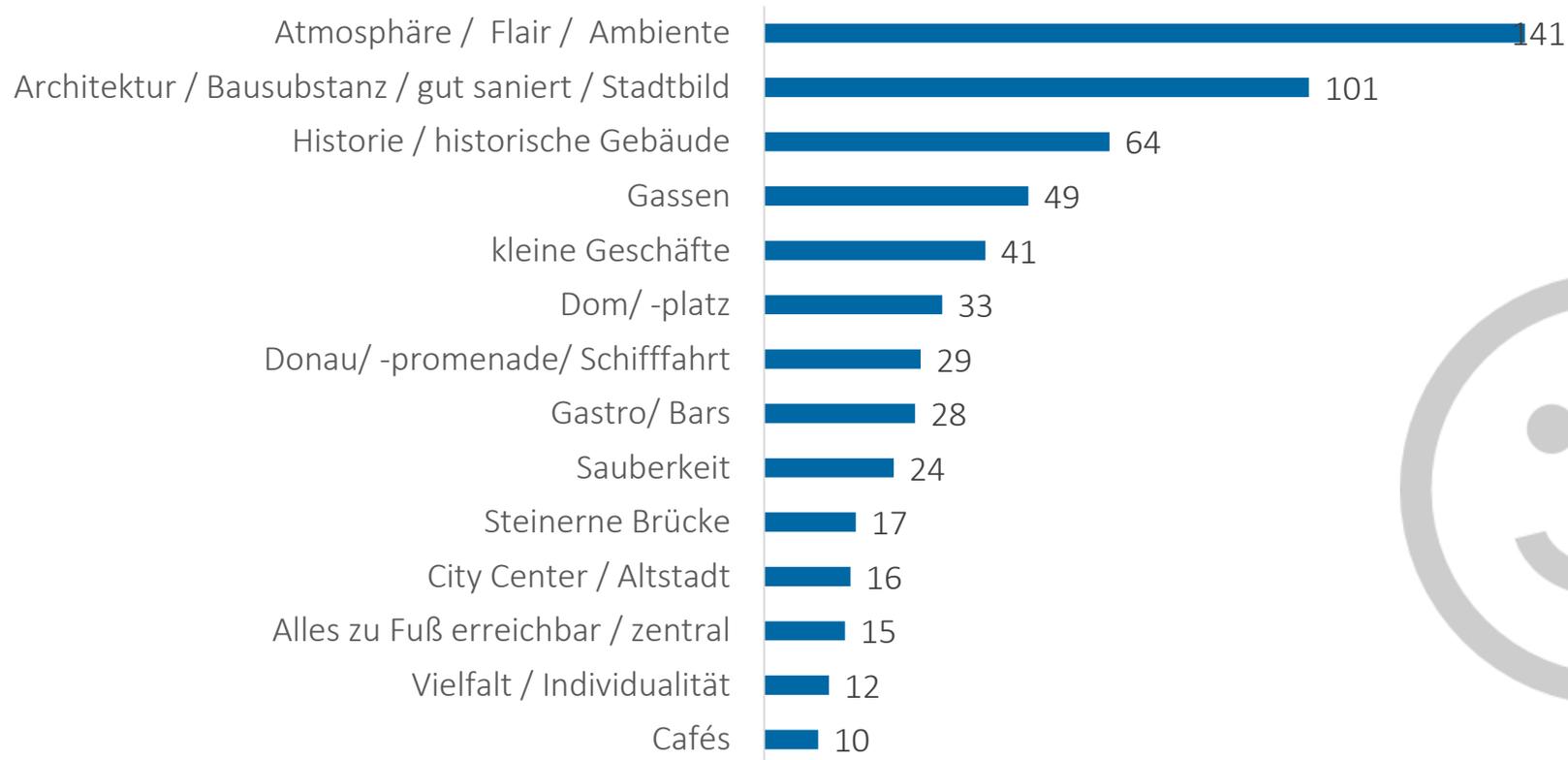
n = 421



Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019, GMA-Darstellung

Corona: es fehlen aktuell noch die Gäste

Was gefällt Ihnen ganz allgemein an der Regensburger Altstadt besonders gut (absolut)?
702 Nennungen; Mehrfachnennungen möglich

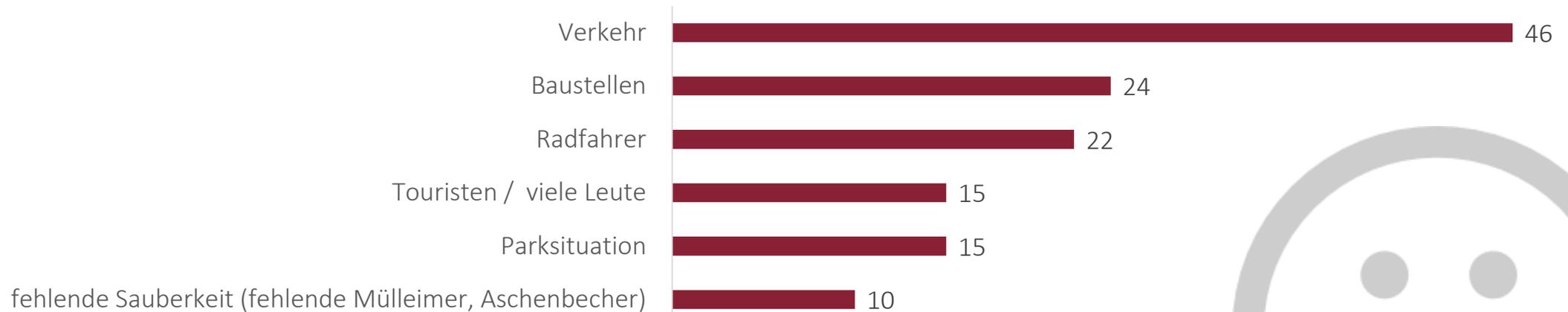


Quelle: Gästebefragung Regensburg GMA 2019

Corona: es fehlen aktuell noch die Gäste

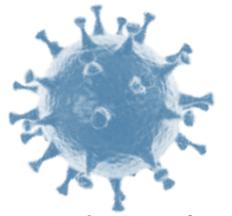
Was gefällt Ihnen ganz allgemein an der Regensburger Altstadt überhaupt nicht (absolut)?

219 Nennungen; Mehrfachnennungen möglich



Quelle: Gästebefragung Regensburg GMA 2019

Perspektiven Regensburger Altstadt



- Der Schock des Lockdowns hat die Ankaufs- und Verkaufsaktivitäten für innerstädtische Handelsimmobilien deutlich reduziert.
- Auch die Mieten für innerstädtische Handelsimmobilien haben sich zum Teil deutlich reduziert. Diese Entwicklung hat jedoch bereits vor Corona eingesetzt.
- Aber: unsere Innenstädte und insbesondere die Regensburger Altstadt hat sich als resilienter Standort behauptet und wird stärker zu seinen Wurzeln als Wirtschafts- und Aufenthaltsraum mit vielen Begabungen zurückkehren (müssen).
- Leerstand wird kein Thema für gute Innenstadtlagen in Top-Städten sein; Nutzungsmischung mit hoher Aufenthaltsqualität bei guter Erreichbarkeit.

Einkauf



Einkaufserlebnis



Teil der Freizeitgestaltung



Stadterlebnis



Genießen mit allen Sinnen



Perspektiven Regensburger Altstadt aus Kundensicht

Die Stadt braucht den Handel, der Handel aber nicht die Stadt - Perspektiven für die Regensburger Innenstadtentwicklung (n = 315)



Die Altstadt wird zunehmend als Showroom genutzt, bestellt wird Online: 11 %

Hohe Mieten und monofunktional genutzte Altstadtquartiere gehören der Vergangenheit an: 22 %



Man wohnt gerne wieder in der Altstadt: 32 %



ökologischer Kristallisationspunkt von Ostbayern
(Innovation in Handel, Gastronomie und Tourismus): 35 %

Quelle: Passantenbefragung Regensburg GMA 2019

Wichtig: behalten Sie den Blick auf's Ganze



- Stadtplanung / Stadtentwicklung
- Raumordnung / Regionalplanung



- Handelsentwicklung
- Verbraucher
- Gastronomie

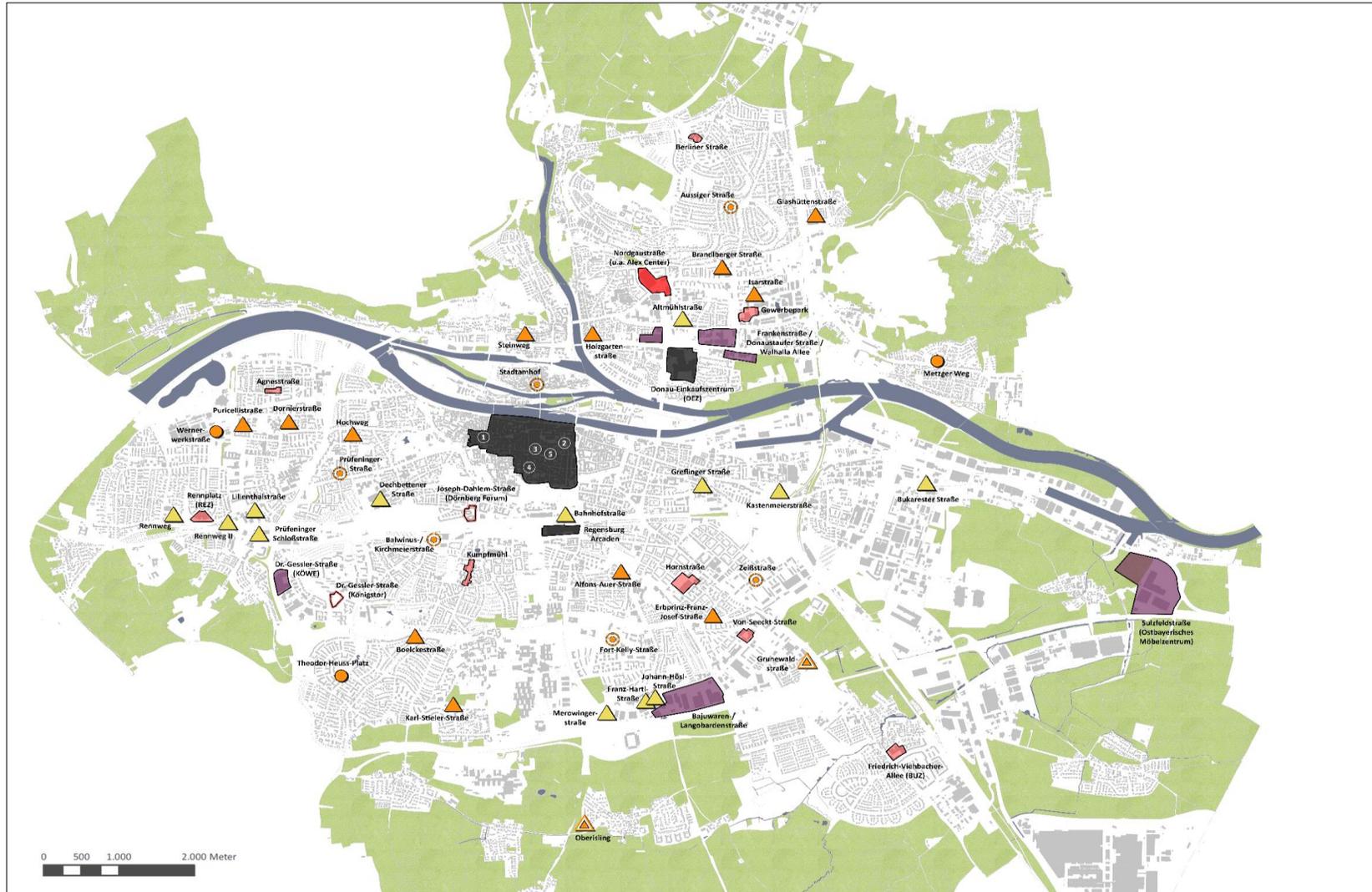


- Refurbishment, Revitalisierung
- Konzeptphase, Nutzungsidee
- Realisierungsphase
- Nutzungsphase

Forschung

GIS Tool / Datenpool
Befragungen

und sichern Sie Ihren Erfolg über konsequente Standortsteuerung



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

- Oberzentraler Standort
- Nebenzentrum
- Nahversorgungszentrum (NVZ)
- NVZ perspektivisch

Integrierte Lagen

- Nahversorgungslage (NVL)
- NVL perspektivisch
- Nahversorgungsstandort (NVS)
- NVS perspektivisch

Nicht integrierte Lagen

- Grundversorgungsstandort (GVS)
- Fachmarktstandort

Fokus Altstadt Nahversorgungsschwerpunkte

- (1) Arnulfplatz
- (2) Dachauplatz
- (3) Neupfarrplatz
- (4) Obermünsterstraße
- (5) Schwarze-Bären-Straße

Darstellung: GMA-Bearbeitung 2019
 Kartengrundlage: Stadt Regensburg 2019
 Kartenhintergrund: © OpenStreetMap

messen und entwickeln Sie Ihre Erfolge Altstadtmonitoring aus einer Hand

Daten / Leerstände

Frequenzen

Kunden / Besucher

Konzepte

Kundenherkunft / Zusammensetzung

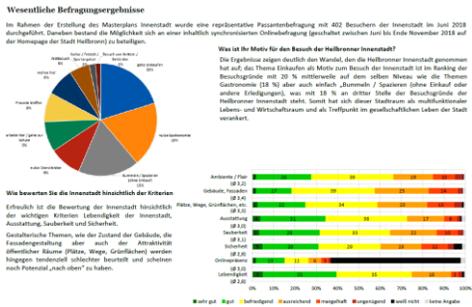
Erhebung / Monitoring / GIS

digitale Frequenzmessung

full-service Befragungen off- und online

Masterplan

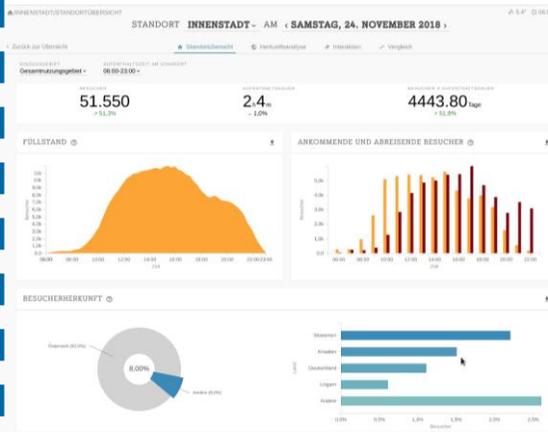
Auswertung von Handydaten



Fortschreibung Masterplan Innenstadt Heilbronn

Im Auftrag von: Stadt Heilbronn
 Projektleitung: Dr. Stefan Holl
 Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag, Dipl. Geogr. Markus Wagner
 Datum: 28.01.2019

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH





GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Wir bedanken uns für
Ihre Aufmerksamkeit!**

**Wir sehen uns in der
Innenstadt
Bleiben Sie stationär!**