



Handelsimmobilien

Report Nr.285

Cities & Center & Developments

VOM 23.11.18

Seite 21

**Unternehmens
News**

Citylogistik in der Handelsimmobilie

Die (Teil-)Umnutzung von Retail in Logistik

**Anna Gaßner (I) und Dr. Marina Schäuble, Rechtsanwältinnen
von Arnecke Sibeth Dabelstein, München**

Durch den Druck des Online-Handels auf den stationären Handel bei zeitgleich scheinbar ins Unendliche steigenden Grundstücks- und Mietpreisen werden große Verkaufsflächen an städtischen B- und C-Standorten über kurz oder lang unattraktiver für ihre Nutzer. Diesem Trend kann man durch alternative Nutzungskonzepte früh entgegenwirken, so z. B. durch eine Verkleinerung und teilweise Umnutzung in urbane Logistikflächen. Rechtlich gesehen, erfordert dies vor allem eine Genehmigung bei der Kommune und eine zielgerichtete Anpassung des Mietvertrags.



Durch den Druck des Online-Handels auf den stationären Handel bei zeitgleich scheinbar ins Unendliche steigenden Grundstücks- und Mietpreisen werden große Verkaufsflächen an städtischen B- und C-Standorten über kurz oder lang unattraktiver für ihre Nutzer. Diesem Trend kann man durch alternative Nutzungskonzepte früh entgegenwirken, so z. B. durch eine Verkleinerung und teilweise Umnutzung in urbane Logistikflächen. Rechtlich gesehen, erfordert dies vor allem eine Genehmigung bei der Kommune und eine zielgerichtete Anpassung des Mietvertrags.



Der Internet-Handel boomt. Nicht nur Kleidung und Elektroartikel werden über das Internet bestellt, sondern zunehmend

auch Produkte des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Drogerieartikel. Internet-Händler treten durch „Same-Day- / Same-Hour-Delivery“ Versprechen selbst in direkte Konkurrenz zur bisher vom Online-Trend weitgehend unberührten Nahversorgung. Gerade in Bundesländern, in denen Geschäfte und Supermärkte wegen gesetzlicher Ladenöffnungszeiten spät öffnen oder früh schließen müssen, ist der Erfolg von **Amazon Prime Now, Rewe Lieferservice & Co.** nicht überraschend.

Damit Internet-Händler ihr Versprechen auf schnellstmögliche Lieferung halten können, genügt nicht der klassische Logistikpark; für die „letzte Meile“ brauchen sie einen Verteilerpunkt nah am Kunden, vor allem im urbanen Gebiet. Dies auch deshalb, weil die Anlieferung mit Lkw zeitlich durch die Städte – um die Anwohner vor Lärm zu schützen und den Verkehr in den Innenstädten am Fließen zu halten – beschränkt wird. Ein schwieriges Unterfangen ist es daher, eine geeignete Fläche in den Innenstädten für den Verteilerpunkt zu finden, denn hier herrscht Grundstücksknappheit.

Umgekehrt sinkt durch die stärkere und schnellere Logistikanbindung auch der Bedarf der Händler an großen und teuren Verkaufsflächen im innerstädtischen Bereich; hier gilt eher das Motto „Showroom“-Konzept als volle Regale und große Lager. Neue Handelskonzepte und gestiegene Grundstücks- sowie Mietpreise führen dazu, dass Einzelhändler heute kleinere Verkaufsflächen suchen oder bereit sind, ihre eigenen Flächen mit anderen zu teilen. Die Grundstücks- und Mietpreise in der Stadt sind zu hoch, um nicht zumindest den Versuch zu wagen, jeden qm optimal auszunutzen.

Für die Immobilie in A-Lage ist das bisher keine Gefahr. Insbesondere große Retailflächen an B- oder C-Standorten dürften aber über kurz oder lang unattraktiver werden. Zudem drängen auch Händler mit eigenen Online-Aktivitäten ins Internet, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Große Einzelhändler wie Rewe, dm-drogerie oder C&A möchten durch eigene Online-Shops und Lieferung oder Selbstabholung im Geschäft den Anschluss an Amazon nicht verpassen; am liebsten auch nach Ladenschluss.

Wie können Mieter und Vermieter auf diesen Wandel des stationären Handels

McArthurGlen will kräftig investieren

McArthurGlen investiert nach eigenen Angaben 1 Mrd. Euro in neue Standorte und Erweiterungsprojekte, um der wachsenden Nachfrage nach Factory-Outlet-Fläche gerecht zu werden. Das Investitionsprogramm umfasst für die nächsten drei Jahre vier Neubauprojekte und sieben Erweiterungen. Die Standorte befinden sich in besonders dicht besiedelten Regionen oder an wichtigen europäischen und kanadischen Reisezielen. Laut **CEO Julia Calabrese** erweitert McArthur Glen nicht nur sein Portfolio, sondern investiert auch in die Erlebnisqualität und in die Technik, um auch auf die Nachfrage der Generationen Y und Z nach innovativem Einkaufserlebnis gerecht zu werden. Eine von **CACI Consulting** zusammen mit McArthur Glen durchgeführte Untersuchung bestätigt die Bedeutung von Shopping Destinationen für diese Generationen.

+++++++

Halle (Saale): Ein gewerblicher Investor aus Berlin hat in der Merseburger Straße in Halle (Saale) ein Wohn- und Geschäftshaus gekauft. Die Immobilie verfügt über elf Wohnungen (680 qm) und eine Gewerbeeinheit (114 qm). Verkäufer ist ein gewerblicher Eigentümer aus Nordrhein-Westfalen. **Engel & Völkers Commercial Halle (Saale)** vermittelte.



Handelsimmobilien

Report Nr.285

VOM 23.11.18

Cities & Center & Developments

Seite 22

Deals

durch alternative Vermietungskonzepte frühzeitig reagieren? Das Interesse der Händler an kleineren Verkaufsflächen kann mit dem der Logistikunternehmen an der Anmietung innerstädtischer Flächen kombiniert werden durch eine Teilung großer Flächen und separater Vermietung durch den Vermieter selbst, oder aber durch eine teilweise Untervermietung der „hinteren“ Lagerflächen durch den Mieter.

Zugegeben, nicht jede Fläche wird sich für eine Logistiktutzung anbieten. Und auch wenn die Preise für Logistikimmobilien deutlich gestiegen sind, mit den Preisen für den qm Gewerbefläche sind sie nicht vergleichbar. Hier gilt es gegenüber allen Beteiligten noch Überzeugungsarbeit zu leisten und die jeweilige Fläche genau zu analysieren. Umgekehrt ist es aber sicherlich die falsche Taktik, sich dem Schreckgespenst Online Handel so lange nicht zu stellen, bis man nicht nur von Amazon & Co, sondern auch von mutigeren, stationären Händlern überholt wird. Daher empfiehlt es sich, durch technische und



Foto: Adobe Stock

rechtliche Analyse des eigenen Standorts genau auszuloten, ob eine (Teil-)Umnutzung in Betracht kommt. Oftmals wird diese Art der Umnutzung vielleicht schon an praktischen Gegebenheiten scheitern, beispielsweise wenn die Immobilie nicht ebenerdig ist oder durch die schlechte Erschließung der Verteilerpunkt nicht gut erreichbar ist. Die typische Retail-Fläche in B- oder C-Lage wird diese Probleme vermutlich weniger haben.

Welche tatsächlichen Möglichkeiten gibt es, Retail- und Logistik-Nutzung in städtischen Gebieten zu kombinieren und wie sieht der rechtliche Rahmen aus? Die (Teil-)Umnutzung von Retail und Logistik ist nicht durch einen einfachen Händedruck möglich; wird sie doch i. d. R. eine Nutzungsänderung darstellen, die durch die Baugenehmigungsbehörde genehmigt werden muss. Jede Änderungsgenehmigung setzt auch eine Neubewertung der Immobilie im Hinblick auf die Einhaltung der zum Zeitpunkt der Genehmigungserteilung geltenden Brand- und Immissionschutz voraus, so dass auch etwaige Probleme in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen sind.

Zudem ist nicht in jedem Baugebietstypus die Umnutzung möglich. Gerade in **Wohngebieten** ist ein Verteilerpunkt für Logistikunternehmen nicht genehmigungsfähig, da Fuhrunternehmen mit Lastkraftwagen rechtlich zu den störenden Gewerbebetrieben zählen. Zulässig sind Logistikflächen aber in Mischgebieten und insbesondere auch in dem neuen Gebietstyp, dem „Urbanen Gebiet“.

Das **Genehmigungsrisiko**, dass eine solche Umnutzung öffentlich-rechtlich zulässig ist, wird im Rahmen der Untervermietung oder Konzeptumstellung regelmäßig der Mieter tragen. Denn er wird durch den Mietvertrag meist auf die Nutzung der Fläche als Handelsgewerbe beschränkt sein. Der Vermieter, der bei der Ausgestaltung des Mietvertrags den Mietzweck so „ungenau“ geregelt hat, dass er nur die Nutzung zu „Gewerbebezwecken“ verlangt hat, wird jetzt aufstöhnen. Denn, wurde die Nutzung nicht weiter konkretisiert, kann der Mieter gegenüber dem Vermieter auch die (Teil-)

Köln-Pulheim: Die Handelskette **Snipes**, hat eine moderne Logistikhalle mit rd. 8 700 qm in Pulheim gemietet. Das Objekt mit einer Hallenhöhe von 11,20 m und 14 Rampentoren, ist Teil eines knapp 40 000 qm großen vierteiligen Logistikkomplexes im Kölner Norden. Dem neuen Mieter stehen zusätzlich ca. 500 qm an Büro- und Sozialflächen zur Verfügung. **Loginvest** hat das Bestandsobjekt, zu dem auch zahlreiche Pkw- und Lkw-Stellplätze gehören, im Alleinauftrag vermarktet. Bereits im Vorjahr vermittelte Loginvest eine erste Einheit der gesamten Logistikimmobilie. Das Gewerbegebiet in Pulheim zeichnet sich durch seine zentrale Anbindung an die Ballungszentren Köln, Düsseldorf und Bonn aus.

+++++

Kettig: Unmittelbar vor Fertigstellung Ende des Monats hat die **Deutsche Immobilien-Gruppe** (DI-Gruppe) jetzt das neuerrichtete **Fachmarktzentrum am Mittelweg** im rheinland-pfälzischen Kettig an eine regionale Bank verkauft. Die Entwicklung von Fachmarktzentren und Supermärkten ist eines der vier Standbeine der Projektentwicklungssparte der DI-Gruppe. Für sechs weitere Fachmärkte konnte das Dürener Unternehmen bereits Verträge unterschreiben und sich Grundstücke sichern, so dass die nächsten Projekte schon im Frühjahr 2019 in den Bau gehen können. 40 weitere Projekte sind noch in der Pipeline.



Handelsimmobilien

Report Nr. 285

Cities & Center & Developments

VOM 23.11.18

Seite 23

Unternehmens News

Arcadis kooperiert mit Unibail-Rodamco

Für die reibungslose Umsetzung des **südlichen Überseequartiers** in der Hamburger Hafen City



sind **Unibail-Rodamco-Westfield** und das Planungs- und Beratungsunternehmen **Arcadis** eine Kooperation eingegangen. Dabei steht die Einhaltung höchster Standards im Fokus. Schon jetzt sind die Dimensionen auf der Baustelle an der Elbe zu erahnen. Insgesamt 419 000 qm Bruttogeschossfläche werden realisiert. Damit ist das südliche Überseequartier derzeit eines der größten Bauvorhaben in Europa. Die 14 geplanten architektonisch herausragenden Gebäude werden dann 80 500 qm für Einzelhandel, 21 000 qm für Gastronomie und Unterhaltung inkl. Multiplex-Kinos, ein Kreuzfahrterminal mit einem unterirdischen Busbahnhof, drei Hotels, Büros mit ca. 2 400 Arbeitsplätzen und ca. 650 Wohnungen beherbergen. Die Investitionen beziffert Unibail-Rodamco-Westfield mit über 1 Mrd. Euro. Arcadis übernimmt das Projektmanagement, das Construction Management, die Ausschreibung, die Vergabe und die Überwachung.

Umnutzung in Logistik verlangen. Dann trägt der Vermieter das Genehmigungsrisiko. Ist die Erteilung der Genehmigung für eine (Teil-)Umnutzung in Logistik erfolgt, bedarf es einer mietvertraglichen Regelung des Zusammenlebens von Retail und Logistik mit Augenmaß. Der Standard(-unter-)mietvertrag, wird dem nicht gerecht.

Worauf ist beim (Unter-)Mietvertrag zu achten? Ein nahes Miteinander von zwei so unterschiedlichen Nutzungen bedarf einer genauen Abstimmung, wer was zu welcher Tages- und Nachtzeit darf. Angefangen bei der Frage, wann der Logistikmieter seine Ware anliefern und abholen darf, über das Problem, wer dafür welche Zugänge zur Immobilie nutzen kann, bis hin zu der Frage, wie mit Immissionen umgegangen wird und wer was wie schnell instand zu halten und instand zu setzen hat. Daher sollten sich die Parteien genau überlegen wie das „Zusammenleben“ funktionieren soll und dies bei der Gestaltung der (Unter-)Mietverträge berücksichtigen.

Factory Outlet Center Report

Outlet Stores fungieren oft als Profit-Center

rv DÜSSELDORF. Das Fabrikverkaufszentrum von Hugo Boss in Metzingen hatte in der deutschen Factory-Outlet-Center-Szene Berühmtheit erlangt - nicht zuletzt, weil kein Bekleidungseinzelhändler im Umkreis die Kollektionen des Herrenausstatters im Sortiment führte, aus Protest gegen die großen Preisnachlässe. Metzingen war lange ein Symbol für den Konflikt zwischen Einzelhandel und Fabrikverkauf resp. Factory Outlet Center (FOC). Inzwischen gibt es hierzulande 14 Factory und Designer Outlet Center. Nun ist der unter dem Namen Outlet City bekannte Standort Metzingen wieder in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt.

Der Grund ist dieses Mal ein anderer: Deutschlands ältestes und von der Fläche her größtes Fabrikverkaufszentrum vom Betreiber **Holy AG** wurde im **Outlet Center Per-**



Foto: Ecostra

formance Report, den der Berater **Ecostra** mit dem französischen Forschungsinstitut **Magdus** jährlich erstellt, als das „wirtschaftlich erfolgreichste FOC“ in Europa identifiziert. Befragt wurden 76 internationale Markenhersteller, die 120 Marken führen. Dass ausgerechnet **Metzingen** (Foto) das erste deutsche Fabrikverkaufszentrum ist, das den ersten Platz in der seit zehn Jahren erstellten europäischen FOC-Rangliste erreichte, ist mit Blick auf seine Vergangenheit nicht ohne eine gewisse Ironie.

Damit konnte die Outlet City mit der unkonventionellen Entstehungsgeschichte in der schwäbischen Kleinstadt den langjährigen Primus, das von **McArthurGlen** entwickelte und betriebene Designer Outlet Center im niederländischen **Roermond** mit großer Ausstrahlung nach Deutschland, vom Spitzenplatz verdrängen. Aber auch der dritte Platz