

Handelsimmobilien Report

Cities & Center & Developments



Liebe Leser,

2008 soll es endlich bergauf gehen mit dem Einzelhandelsumsatz in Deutschland. Dann sieht der Handelsverband HDE die realistische Chance, dass die Händler mit einem Zuwachs von nominal 2% den Anschluss an die Gesamtkonjunktur schaffen: Denn es gibt keine nennenswerten Steuererhöhungen, die Kaufkraft abschöpfen, immer mehr Arbeitslose finden Beschäftigung, die Einkommen steigen und der Ölpreis, so das Kalkül, werde nicht dauerhaft auf dem hohen Niveau bleiben. **Also hätte der Einzelhandel durchaus Chancen, vom wachsenden privaten Verbrauch endlich auch zu profitieren.**

Das wird das Investitionsklima auf dem Markt für Handelsimmobilien, das zuletzt durch die Kreditkrise gelitten hat, weiter stabilisieren. Zumal die grundsätzliche Bereitschaft zu investieren nach wie vor vorhanden ist. Dafür spricht die große Zahl der Investoren - inländische wie ausländische - die in der Öffentlichkeit mit ihrer guten Eigenkapitalausstattung und ihrer sicheren Finanzierung um attraktive Angebote werben.

In dieses positive Zukunftsszenario fällt unverändert der dunkle Schatten der Unternehmenssteuerreform, die eigentlich den Standort Deutschland aufhellen soll, aber den Standort Innenstadt belasten wird, wie der „Handelsimmobilien Report“ schon in Ausgabe Nr. 8 vom 26.10.07 berichtete. Experten fürchten, dass mancherorts die Lichter ausgehen könnten. Bei der anteiligen Hinzurechnung von 16,24% der Miete zum Gewerbesteuerertrag werden Händler, die gerade mal ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen, künftig Steuern aus der Substanz zahlen müssen. Es wird die Faustformel gelten: **Je größer die Fläche, je teurer die Lage, je mehr Filialen ein Einzelhändler betreibt, umso höher die Gewerbesteuerbelastung.** Ein Anreiz für Unternehmertum ist das nicht. Es schmälert zudem für Investoren die Möglichkeit, stille Reserven durch Mietsteigerungen zu heben, wenn das für den Einzelhändler gleichzeitig steigende Gewerbesteuer bedeutet.

Dass die Koalition nach den ersten Protesten leicht nachgebessert und den Finanzierungsanteil für Mieten von 75 auf 60% gesenkt hat, verhindert die Substanzbesteuerung nicht. Erst bei einer Anrechnung von nur 25% würden zumindest keine höheren Steuern anfallen. Doch es tut sich nichts mehr. Selbst die während der Delegiertenversammlung persönlich an Bundeskanzlerin Merkel gerichtete Bitte, sich für die Korrektur des Gesetzes einzusetzen, damit der Handel durch die Reform nicht mehr statt weniger Steuern zahlen muss, ist verhallt.

Zu attraktiv ist für die Kommunen offenbar die Aussicht, die schwankenden Gewerbesteuereinnahmen endlich durch die Hinzurechnung fixer Kosten zu stabilisieren. Sie sehen darin so eine Art Standortgebühr. Doch die Proteste werden sich verstärken, wenn bei den Einzelhändlern im Frühjahr die Gewerbesteuervorauszahlung fällig wird und sie erkennen können, wie hoch die Belastung ist. Klar ist damit heute schon, dass die Unternehmenssteuerreform noch für reichlich Irritationen sorgen wird.



Ruth Vierbuchen

Dr. Ruth Vierbuchen,
Chefredakteurin

Nr. 11 vom 07.12.2007

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Henderson forciert sein Entrée auf dem deutschen Markt	2
Karstadt-Deal verzögert sich	4
Konsumkonjunktur: Einzelhändler sehen endlich den Aufschwung	5
Expansion: Der globalisierte Handel sieht im Osten seine Chancen	7
ECE erreicht Finalrunde des ICSC-Awards	7
Deutsche Euroshop räumt Preise ab	8
Stadtentwicklung: Egoismen der Kommunen	9
Markt-Report: Elbmetropole Dresden verändert ihr Gesicht	11
ULI German Leadership Awards 07	12
Budapest zeigt Sättigungstendenzen, doch es wird weiter gebaut	13
Impressum	15

Viel Spaß beim Lesen wünschen



Werner Rohmert,
Herausgeber

und die Partner vom
Handelsimmobilien Report





Henderson glaubt an den deutschen Shopping-Center-Markt

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Der britische Vermögensverwalter **Henderson Global Investors** mit Stammsitz in London forciert sein Engagement auf dem deutschen Shopping-Center Markt. Nachdem Henderson gemeinsam mit der Essener **Mfi – Management für Immobilien AG** - im Frühsommer ihren geschlossenen „**German Shopping Center Fund**“ (GSCF) angekündigt hat, wurde nach Informationen des „Handelsimmobilien Reports“ jetzt der erste Deal unterzeichnet. Auf Anfrage wollte das Unternehmen noch keine Details nennen, ließ aber durchblicken, dass es sich um ein Shopping Center mit über 20 000 qm Nutzfläche handelt. Weitere interessante Objekte sind nach Angaben von **Michael Englisch**, Geschäftsführer der Henderson-Niederlassung in Deutschland, noch in der Pipeline. Nach der Qualität und dem Wertsteigerungspotenzial der anvisierten Objekte zeichne sich schon jetzt ab, dass statt der zunächst erwarteten Gesamttrendite von 7,5% ein Wert von 8,5% erreichbar sei. Die Ausschüttung soll jährlich über 4,5% liegen. Inzwischen konnte auch das Team um den neuen Fondsmanager **Andrew Friend**, der seine Aufgabe ab März übernimmt, komplettiert werden. Henderson sieht sich durch sein verstärktes Engagement bei Einzelhandelsimmobilien in A-Lagen gut aufgestellt.

Das Team hat sich viel vorgenommen. Der Fonds soll ein Volumen von mindestens 2 Mrd. Euro erreichen und hat eine Laufzeit von 12 Jahren plus einer zweijährigen Desinvestitionsphase. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 5 Mio. Euro, kann im Ausnahmefall aber auch darunter liegen. Weil Henderson und Mfi auch internationale In-

Deals

Ruhrgebiet: Ein acht Objekte umfassendes Immobilienpaket im nördlichen Ruhrgebiet mit 25 Mietern wurde durch Vermittlung von **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** an die **Special Situations Reality Partners Fonds (SSRP-Fonds)** verkauft. Der Verkäufer wurde juristisch durch **Aulinger Rechtsanwälte** in Essen beraten. **Orlando Real Estate GmbH**, München, beriet den Käufer. Die Standorte liegen durchweg an Haupt- und ausfahrtsstraßen bzw. in zentralen Innenstadtlagen und sind überwiegend an renommierte deutsche Handelsunternehmen vermietet.

www.shoppingcenter.ag

feel estate

merry
christmas

DES
Deutsche EuroShop





Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 4 von 15

Unternehmens News

Karstadt-Deal verzögert sich

Der für Ende November angekündigte Weiterverkauf der **Karstadt-Immobilien** an **Pirelli Re** und die Deutsche-Bank-Gesellschaft **RREEF** hat sich nach Informationen des Londoner Magazins **EuroProperty** verschoben. Grund: Die finanzierenden Banken hätten eine zweite Bewertung gefordert. Ein Konsortium aus in London ansässigen Banken, die das Portfolio finanzieren würden, so beruft sich das Blatt auf gut informierte Kreise, hätten **Atisreal** um eine Einschätzung zu den größeren Objekten im Portfolio gefragt. Dem Konsortium sollen die **Royal Bank of Scotland** sowie **Morgan Stanley** angehören. Ursprünglich hatte DTZ die Warenhäuser bewertet. Das Closing war zunächst für Ende November geplant. Nach der Krise auf dem Kreditmarkt prüfen die Banken große Portfolios genauer. Zudem haben die Immobilienpreise, seit Arcandor-Chef **Thomas Midelhoff** den Weiterverkauf im Frühjahr angekündigt hatte, nach Marktberichten etwas nachgegeben. Auch das könnte für Unstimmigkeiten sorgen.

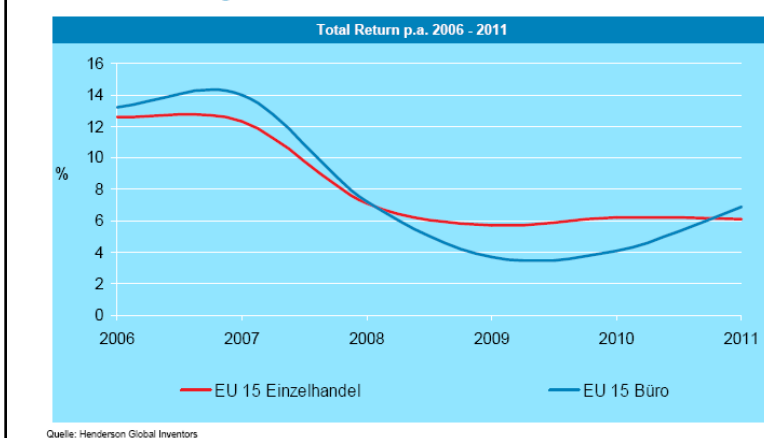
Deals

Düsseldorf: Die Berliner **Polis Immobilien** hat ein Gebäude in der Düsseldorfer Innenstadt mit 1 700 qm Verkaufsfläche erworben. Das Geschäftshaus in der Immermannstraße, das im Erdgeschoss Ladenlokale hat, ist derzeit zu 86% vermietet.

Das Beispiel GSCF belegt die Vermutung, die schon der jüngste Neun-Monats-Bericht von **Jones Lang LaSalle** nahe legte: **Das Interesse an deutschen Handelsimmobilien ist noch nicht erlahmt** – auch wenn die deutschen Einzelhändler bis Ende Oktober real 1,6% weniger Umsatz machten und die Kreditkrise auch hier Spuren hinterlässt. **Der Berg an investierbarem Kapital bleibt laut Henderson weiterhin bestehen. Und die positiven ökonomischen Rahmenbedingungen würden sich nicht grundsätzlich verändern.** In Deutschland ist beispielsweise der Ifo-Geschäftsklima-Index im November überraschend wieder gestiegen, nachdem der Wert sechs Mal in Folge zurückgegangen war. Und der Handelsverband **HDE** erwartet 2008 das lange erhoffte nachhaltige Wachstum von nominal 2 %. So gehen nach der jüngsten Studie von **Property Market Analysis (PMA)** 65 % der befragten Investoren davon aus, dass sie 2008 sogar noch mehr investieren werden als 2007.

Aber der Markt hat sich verändert. Es sind weniger Investoren unterwegs. Statt sechs bieten heute noch drei für attraktive Objekte, was den Druck auf die Preise mindert. Nach der Studie der **Hahn Gruppe** aus Bergisch-Gladbach „**Retail Real Estate Report – Germany 2007/2008**“ suchen vor allem langfristig orientierte Investoren mit

Prognose der Total Returns
Einzelhandel im Vergleich zu Büro



geringem Fremdfinanzierungsanteil die aktuelle Marktphase bei Neuerwerbungen für sich zu nutzen. **Und das wachsende Bedürfnis der Investoren nach „sicherer, qualitativ hochwertiger Anlage“ beobachtet auch Henderson-Manager Englisch.**

Dazu zählen Experten etwa das Segment Shopping Center.

Nach Berechnung von **CB Richard Ellis/IPD European Shopping Center Digest** hat der Shopping-Center-Sektor in den 15 westeuropäischen Ländern 2006 in mehr als 50% der Fälle besser abgeschnitten als die übrigen Immobilienbereiche (Handelsimmobilien Report Nr. 10 v. 23.11.2007). **Und für die deutschen Shopping Center erwartet PMA in den nächsten fünf Jahren eine Gesamtrendite von jährlich 8,5%. Allerdings dürfte diese Prognose nur für die guten Einkaufszentren in Top-Lagen mit gutem Center-Management gelten.** Nachdem in Europas bevölkerungsreichster Volkswirtschaft 2006 der konjunkturelle Aufschwung einsetzte, drängen auch immer mehr ausländische Einzelhandelskonzerne auf den deutschen Markt und erhöhen so den Druck auf die Mieten. Vor allem Mode-Marken gehen laut Henderson verstärkt in die Shopping Center.

Für diese Asset-Klasse sprechen die sehr niedrige Leerstandsquoten, die insbesondere bei großen Zentren nur 0,5% beträgt und die Tatsache, dass die Mieten im Schnitt etwa 40% unter dem Niveau innerstädtischer deutscher Einkaufsstraßen liegt. Henderson Research sieht deshalb in den Zentren noch Spielraum für Mietwachstum, der deutlich höher sei als bei Geschäften in klassischen Innenstadtlagen. Auf Grund der restriktiven Genehmigungspraxis in Deutschland bei größeren Projekten und der lange andauernden Stagnation im Einzelhandel, die im Immobilienbereich einen erheblichen Investitionsstau erzeugt hat, sind moderne Shopping-Center-Flächen knapp, was den Wert der bestehenden Objekte stabilisiert und die Gefahr bannt, dass in der unmittelbaren Nach-



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 6 von 15

Unternehmens News

Redevco Italy kauft Geschäftshaus in Bari

Redevco Italy, die italienische Schwester der Düsseldorfener **Redevco Services Deutschland GmbH**, hat für rd. 50 Mio. Euro von einem privaten Investor das „**La Rinascente**“, ein Retail-Objekt im Herzen der süditalienischen Großstadt Bari erworben. Das vom Verkäufer erst jüngst komplett neu entwickelte historische Gebäude befindet sich in Top-Lage der Haupteinkaufsmeile **Via Sparano**. Die Mietfläche beträgt ca. 5 000 qm und verteilt sich auf Erdgeschoss und vier Obergeschosse. Der größte Teil der Handelsfläche ist langfristig an **H&M** vermietet. Nur rund 400 qm Retailfläche sowie 800 qm Bürofläche sind noch in der Vermarktung. Für Redevco, die seit 2004 in Italien aktiv ist, ist dies 2007 die dritte Investition im Land. Redevco Italy will sein Engagement im hochwertigen Einzelhandelssektor weiter ausbauen.

C&A startet 2008 mit neuem Handelsformat

Die Modekette **C&A** will im Frühjahr 2008 in Deutschland mit dem neuen Handelsformat **Avanti** auf den Markt kommen. Die ersten Filialen sollen „in guten Innenstadtlagen“ auf rd. 2 000 qm Verkaufsfläche eröffnet werden. Weitere Details wurden noch nicht genannt. C&A Europa habe in den vergangenen Monaten den europäischen Modehandel mit Blick auf weitere Wachstumsmöglichkeiten durch neue Konzepte untersucht, hieß es aus dem Unternehmen.

500 Mio. auf 4,6 Mrd. Euro. Der Gesamtumsatz im E-Commerce werde bei 18,3 Mrd. Euro liegen und 2008 um 9% auf 20 Mrd. Euro steigen. Allerdings ist auch die Ausgangsbasis etwas kleiner als im stationären Handel. Der Umsatz des Einzelhandels i.e.S. (ohne Kfz, Kraft- und Brennstoffe und Apotheken) lag 2006 bei 392 Mrd. Euro.

Wachstumsraten wie im Onlinehandel erwartet der HDE-Präsident für den gesamten Einzelhandel 2008 zwar nicht. Doch sind die Aussichten vergleichsweise positiv. **Für das kommende Jahr prognostiziert der HDE ein Umsatzwachstum von nominal 2% und real 0,75%.** Was macht den Verband so optimistisch, nachdem die Prognosen in den Vorjahren moderat waren? Schon 2007 hätte die Zahl von etwa 700 000 mehr Beschäftigten dem Einzelhandel bereits trotz Mehrwertsteuererhöhung ein Wachstum bringen müssen. Doch 2008 gibt es keine Steuererhöhung und HDE-Präsident Sanktjohanser rechnet mit sinkenden Öl- und Gaspreisen, nachdem die Budgets der Haushalte 2007 noch durch stetig steigende Energiekosten belastet wurden, die Kaufkraft abgezogen haben. Nach erheblichen Preissteigerungen im Einzelhandel dürfte auch hier wieder Normalität einkehren und die Preissteigerungsrate bei 1% liegen.

Und last not least: **Die Konjunktur in Deutschland läuft immer noch relativ stabil.** Das signalisierte zuletzt der Verlauf des Ifo-Geschäftsklima-Indexes, der im November überraschend wieder anstieg, nachdem er sechs Mal in Folge gesunken war. „Arbeitskräfte sind in vielen Bereichen knapp geworden. Wer abwerben wolle, müsse etwas mehr bieten“, hofft Sanktjohanser auf weiter steigende Einkommen, auch wenn durch die Steuerprogression einiges abgeschöpft werden dürfte. Insgesamt, so die Schätzung der Konjunkturprognosen wird das verfügbare Einkommen 2008 nominal um 3,5 und real um 1,75% steigen. **Davon, so die Einzelhändler, dürfte dann endlich einiges im Einzelhandel ankommen.**

Vorausgesetzt, es gibt keine größeren Irritationen durch die Auswirkungen der Krise auf dem US-Hypothekenmarkt. **Die jüngsten Pläne von Banken und US-Regierung, bedrohte Hausbesitzer durch das Einfrieren niedriger Hypothekenzinsen vor der Zwangsversteigerung zu schützen, zeigt, dass die USA bestrebt sind, die Folgen der Subprime-Krise nicht ausufern zu lassen.** Doch klar ist, dass die Gewinne der meisten Einzelhändler 2008 nicht im gleichen Maße wie die Umsätze steigen werden, da die Unternehmenssteuerreform mit der anteiligen Hinzurechnung von Mieten, Leasingraten und Pachten zum Gewerbeertrag bei vielen Einzelhändlern zu einer höheren Steuerbelastung führen wird.

Interesse der Investoren treibt Expansion der Fachmärkte

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Einzelhandels-Fachmärkte mit ihren meist preisgünstigen, breiten und tiefen Sortimenten wie beispielsweise die bekannten deutschen Heimwerker-, Elektronik- oder Drogeriefachmärkte und SB-Warenhäuser wachsen europaweit seit über 10 Jahren stärker als die übrigen Segmente des Einzelhandels. Das stellte **Jones Lang LaSalle (JLL)** im „**European Retail Warehousing Newsletter**“ fest. Inzwischen habe sich auch ein eigenständiger Investmentmarkt für Einzelhandels-Fachmärkte in herausgebildet. Ihr Anteil am Einzelhandels-Transaktionsvolumen, das mit 19,2 Mrd. Euro beziffert wird, lag in den ersten neun Monaten 2007 bei mehr als 40%.

Der aufgezeigte Trend hat die Entwicklung neuer Fachmarkt-Zentren in Ländern wie **Spanien, Portugal und Polen** beschleunigt. Allerdings gilt laut JLL für Polen, wie auch für andere zentraleuropäische Länder wie **Ungarn** und die **Tschechische Republik**, dass die Einzelhandels-Fachmärkte noch in den Kinderschuhen stecken. Shopping Center beherrschen hier die Einzelhandelsszene deutlich stärker. Speziell errichtete Fachmarkt-Zentren seien in der Region nach wie vor rar.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 7 von 15

Unternehmens News

In insgesamt 17 Ländern beobachtete JLL in den ersten neun Monaten Transaktionen im Segment Einzelhandels-Fachmarkt, darunter in **Russland, Rumänien, Litauen und Griechenland**. Mit **4,4 Mrd. Euro**, entsprechend **56% am Gesamtvolumen**, bleibt **wiederum Deutschland das wichtigste Ziel der Investoren**. Ausschlaggebend sei die hohe Nachfrage eigenkapitalgetriebener Investoren, die auf ein gutes Angebot an Flächen stießen. Die beiden europaweit größten Transaktionen, die in diesem Jahr bislang abgeschlossen wurden, waren der Kauf von **Praktiker-Baumärkten** für 385 Mio. Euro durch den britischen **Fonds aAim** von **Curzon/Ixis**. Außerdem kaufte **WP Carey** über 35 Immobilien für 345 Mio. Euro vom Baumarktbetreiber **Hellweg**.

Fazit der JLL-Studie: „Die Nachfrage auf dem Einzelhandelsmarkt ist anhaltend gut. Dies gilt vor allem für erstklassige Einzelhandels-Immobilien und Fachmarkt-Zentren, wenn sie die Möglichkeit zur Weiterentwicklung haben und/oder durch Asset Management-Maßnahmen ihr Wert gesteigert werden kann“.

Den globalisierten Einzelhandel zieht es nach Osten

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die großen Städte Mittel- und Osteuropas (CEE) stehen in den nächsten fünf Jahren in der Gunst der international expandierenden Einzelhandelsunternehmen ganz oben. Das geht aus dem Ranking des „**2007 International Retailers' Survey**“, hervor, der von dem Medien- und Beratungsunternehmen **Real Estate Publishers (REP)** in Kooperation

Zielstädte intern. Einzelhandelskonzerne	
2007	Stadt
1	Moskau
2	St. Petersburg
3	Prag
4	Bratislava
5	Ljubljana
6	Sofia
7	Bukarest
8	Budapest
9	Talinn
10	Amsterdam
11	Kiew
12	Berlin
13	Warschau
14	Zagreb
15	Kopenhagen

Q: 2007 Int. Retails Survey

mit dem **International Council of Shopping Centers (ICSC)** und dem Immobilienberatungsunternehmen **Cushman & Wakefield** herausgegeben wird. An der Spitze der Rangliste steht Russlands Metropole **Moskau**, in der weltweit die meisten Milliardäre leben sollen. Bekanntlich suchen die Einzelhändler den Einstieg in einen neuen Markt erst in den kaufkraftstarken Metropolen, bevor sie ihre Expansion ins Landesinnere vorantreiben.

Hinter Moskau folgt die alte Zarenstadt **St. Petersburg** vor **Prag** und **Bratislava**. Die erste westeuropäische Großstadt, die der globalisierte Einzelhandel auf seiner Expansionsliste hat, ist **Amsterdam** auf Rang 10. Die einzige deutsche Stadt, unter den Top 20 ist auf Rang 12 **Berlin**. **Paris** rangiert auf Platz 19 und **London** hat es gar nicht erst unter die ersten 20 geschafft.

Und welches ist der beliebteste Standort für die Filialeröffnung? Nach der Studie gaben 73% an, dass sie am liebsten in die Top-Einkaufsstraßen gehen, 46% bevorzugen innerstädtische Shopping Center und 35% Einkaufszentren auf der grünen Wiese. Die weitaus größte Zahl

(82%) möchte direkt mit eigenen Filialen auf den neuen Markt, 21% über Franchise-Nehmer und 20% über ein Joint Venture mit lokalen Partnern.

Unter den einzelnen Ländern steht Russland ganz oben im Ranking: So wollen nach der Untersuchung mit 9% die meisten der befragten 250 Handelsunternehmen aus 23 Ländern in Russland expandieren. Genauso viele streben in die **Vereinigten Arabischen Emirate**, der anderen interessanten Wachstumsregion neben Osteuropa. Dann folgt die **Slowakei** als Zielmarkt für 6% der Befragten, vor **Bulgarien, Slowenien und Ungarn** mit je 5%. Nach den Worten von **Marinus Dijkman**, Präsident und CEO von REP, sehen viele der global operierenden Einzelhändler vor allem Russland als den Markt der großen Möglichkeiten. **Inzwischen ist auch zu beobachten, dass Einzel-**

**ECEerreicht
ICSC-Finalrunde**

Der **International Council of Shopping Centers Europe (ICSC Europe)** hat die Liste der Finalisten für die „**Europäischen Shopping Center Awards 2008**“ veröffentlicht. Aus Deutschland hat es die Hamburger **ECE** mit den Braunschweiger **Schloss-Arkaden** ins Finale geschafft. Das Center im alten Braunschweiger Schloss wurde im März eröffnet, verfügt über rd. 37 000 qm Verkaufsfläche. Der ICSC Europe lobt in jedem Jahr Preise für die besten neuen oder restrukturierten oder erweiterten Shopping Center aus. Die ICSC European Shopping Centre Awards sind im europäischen Retail-Segment sehr begehrt. Das Finale erreichten 22 Shopping Center aus 11 Ländern: Aus den **Niederlanden, Belgien, Frankreich, Österreich, Großbritannien, Schweiz, Türkei, Polen, Spanien und Latvia**. 2008 werden die Preise bei der **33. ICSC Europe Conference** vom 25.–27.04.2008 in Amsterdam verliehen.

**Textilkette Lerros plant
20 neue Läden**

Die Neusser Modekette **Lerros**, die sportliche Damen- und Herrenbekleidung vertreibt, will 2008 etwa 15 bis 20 Läden in den la-Lagen deutscher Mittelstädte eröffnen. Gesucht werden Läden mit mindestens 150 qm Verkaufsfläche mit langfristigen Mietverträgen. Zudem sind bis zu 20 Filialen in der **Ukraine, der Tschechischen Republik und Russland** geplant.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 8 von 15

Unternehmens News

händler aus den CEE-Staaten international expandieren. So schätzt beispielsweise der Shopping-Center-Manager ECE innovative Handelskonzepte aus den neuen EU-Mitgliedsländern als Bereicherung und Abwechslung für seine Einkaufszentren.

Die Studie hat sich aber auch mit der Frage beschäftigt, in welchen Ländern die Handelskonzerne bereits präsent sind: 26% der Befragten haben Filialen in **Frankreich** und **Spanien**, 25% in **Belgien**, **Deutschland** und **Großbritannien**, 20% in **Österreich** und **Italien** und 18% in den **Niederlanden** und der **Schweiz**. In Portugal, der **Tschechischen Republik** und in **Russland** sind bereits 17% vertreten.

Deutsche-Euroshop-Vorstand setzt Prognosen nach oben

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Mit gleich zwei Preisen kann die **Deutsche Euroshop AG** in Hamburg das Geschäftsjahr 2007 zum Abschluss noch krönen: Zusammen mit dem Hamburger Partner **ECE Projektmanagement** erhielt sie für die **Galeria Baltycka** in Danzig beim Wettbewerb der Fachzeitschrift **Construction & Investment Journal** von der Fachjury den **Preis**



Prämiertes Shopping Center „Galeria Baltycka“ in Danzig.

für das beste Shopping Center und die beste Immobilienentwicklung Polens. Die Galeria Baltycka war erst am 4. Oktober eröffnet worden. Sie ist mit 35 000 qm das größte Shopping Center der sog. Dreistadt, die aus den Städten **Danzig**, **Zoppot** und **Gedingen** besteht. Der Bau der Galerie mit einem Investitionsvolumen von ca. 140 Mio. Euro dauerte nur achtzehn Monate. Sie ist neben der **Galeria Dominikanska** in Breslau das zweite Shopping Center der Deutschen Euroshop in Polen. Mieter sind

u.a. **Zara**, **Peek & Cloppenburg**, **Biba**, **Tommy Hilfiger**, **Pepe Jeans**, der Unterhaltungselektronikhändler **Saturn** und ein **Carrefour-Supermarkt**.

Nach dem Urteil der Jury ist die Galeria Baltycka ein echter Anziehungspunkt für die Bevölkerung in der Region. Sie bietet einen hochwertigen Einzelhandelsmix und eine attraktive Architektur und sei für die Besucher leicht zu erreichen. **Der Vorstand erwartet, dass das Einkaufszentrum, an dem die Deutsche Euroshop mit 74% beteiligt ist, jährlich 11,3 Mio. Euro zum Konzernumsatz beiträgt.**

Derzeit hat das Unternehmen noch zwei Bauprojekte im Portfolio. Die Eröffnung des Centers in Hameln ist für März 2008 geplant. Die Stadt-Galerie in Passau feierte ihr Richtfest Mitte Oktober, die Eröffnung ist für Herbst 2008 vorgesehen. Beide Objekte weisen mit 95% in Hameln und mit 76% in Passau nach Angaben des Unternehmens bereits hohe Vorvermietungsstände auf.

Die Deutsche EuroShop ist Deutschlands einzige Aktiengesellschaft, die nur in Shopping Center an Top-Standorten investiert. Das MDAX-Unternehmen ist zurzeit an 16 Einkaufszentren in Deutschland, Österreich, Polen und Ungarn beteiligt.

Für den Verlauf des Geschäftsjahres 2007 ist der Vorstand recht optimistisch: „Unser Shopping-Center-Portfolio ist gut aufgestellt und erfüllt die Erwartungen voll und ganz.“ **Deshalb erhöhte er zum Ende des dritten Quartals seine Umsatzprognose von früher 92 bis 94 Mio. Euro auf nunmehr 93 bis 95 Mio. Euro.** Im Vorjahr hatte der Umsatz bei 92,6 Mio. Euro gelegen. Auch beim Ergebnis vor Steuern (EBT) wurde die Prognose von 30 bis 32 Mio. auf nun 31 bis 33 Mio. Euro heraufgesetzt. Die steu-

Hertie kooperiert mit Depot

Mit der Eröffnung des **Depot-Shops** in der **Hertie-Filiale in Lünen**, wurde 2007 der 38. Shop des Anbieters von Wohnaccessoires und Dekorationsartikeln in den Hertie-Kaufhäusern eröffnet. Auf einer Fläche von 100 bis 200 qm bietet Depot Artikel aus den Bereichen Wohnen, Küche und Wellness an. Die Zusammenarbeit mit Depot ist Teil des Modernisierungsprogramms, von Hertie, das seit August 2005 läuft. Rd. 30 der 73 Häuser wurden saniert und neue Shops integriert. Weitere sind 2008 geplant. Das 1948 gegründete Filialunternehmen Depot in Niedernberg beliefert u.a. zahlreiche Hertie-Filialen. Es gibt rd. 100 Depot-Filialen in Deutschland, der Schweiz und auf Mallorca.

Rossmann übernimmt Kloppenburg

Der Burgwedeler Drogeriekettenbetreiber **Dirk Rossmann** hat die Mehrheit am Kieler Wettbewerber **Kloppenburg** übernommen. Kloppenburg betreibt in Norddeutschland rund 160 Märkte mit durchschnittlich 600 qm Fläche. Rd. zwei Drittel davon sind in Innenstadtlagen, ein Drittel in Fachmärkten. Die Immobilien von 30 Kloppenburg-Märkten seien bereits an einen niederländischen Investor verkauft, heißt es. Bei den rund 160 Filialen wird der Name Kloppenburg beibehalten. Auch die verbliebenen Immobilien im Besitz, der Unternehmenssitz sowie das Zentrallager blieben erhalten.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 9 von 15

Unternehmens News

Carrefour gliedert Immobilienbestand aus

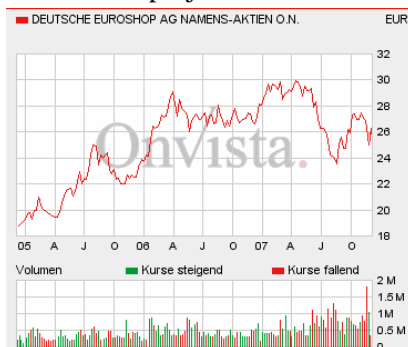
Der französische Einzelhandelskonzern **Carrefour**, Nr. 2 der Welt, trennt sich offenbar von einem großen Teil seines Immobilienbestands. Das berichten verschiedene Medien unter Berufung auf einen Bericht des **Wall Street Journals**. Offenbar will Carrefour bis zum Ende des 2. Quartals des nächsten Jahres eine europäische Immobilienholding gründen, in die etwa 60 % des Immobilienvermögens eingebracht werden sollen. Der Gesamtwert der Immobilien wird auf 20 bis 24 Mrd. Euro geschätzt. Laut Carrefour-Chef **Jose Luis Duran** arbeitet das Unternehmen an einer neuen Geschäftsstruktur mit Einzelhandel als Hauptgeschäftsfeld. Zudem würden noch Immobilienexperten gesucht.

Development Partner baut in Kölner Top-Lage

Der Düsseldorfer Projektentwickler **Development Partner** hat zwei Geschäftshäuser an der Hohen Straße und am angrenzenden Perlenpfuhl in **Köln** erworben. Die zweigeschossige Immobilie an der Hohen Straße 67 steht auf einem rund 370 qm großen Grundstück. Die Immobilie am Perlenpfuhl wurde erworben, um die Grundrisse des künftigen Geschäftshauses an der Hohe Straße zu optimieren. Hier soll ein viergeschossiger Neubau mit rund 1 930 qm Einzelhandelsmietfläche über vier Geschosse entstehen. Mit dem Baubeginn wird Anfang 2008 gerechnet, mit der Fertigstellung im 1. Quartal 2009.

erfreie Dividende für das Geschäftsjahr 2007 soll nach den bisherigen Plänen mit 1,05 Euro aber konstant bleiben. Sie entspricht einer Rendite von 4%.

Von den Verwerfungen auf dem deutschen Immobilienmarkt nach der US-Kreditkrise und der restriktiven Kreditvergabe durch die Banken sieht sich das Unternehmen nicht nachhaltig tangiert, da die Mannschaft um die Vorstände **Claus-Matthias Böge** und **Olaf G. Borkers** bis zum Jahr 2010 keinen Finanzierungsbedarf hat. Bereits bis Frühlingsommer 2007 hatte sich Euroshop durch Kreditvereinbarungen über 158 Mio. Euro zum Zinssatz von 5,1% über eine Laufzeit von 18 Jahren refinanziert. Allerdings wurde der Kurs der Namensaktien kurzzeitig durch die Turbulenzen in Mitleidenschaft gezogen, konnte sich aber inzwischen wieder stabilisieren. Nach Einschätzung des Vorstands wird das Interesse der Investoren an Handelsimmobilien in Europa und Deutschland anhaltend hoch bleiben und damit werden auch die Preise bei Bestands- und Neubauprojekten auf hohem Niveau bleiben. Vor diesem Hintergrund übt sich der Vorstand in diesem Jahr mit Blick auf weitere Investitionen in Zurückhaltung.



Wie dem Quartalsbericht zu entnehmen ist, lag der Umsatz nach den ersten drei Quartalen mit 68,9 Mio. Euro auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das EBT ist dagegen von 33,2 Mio. auf 25,6 Mio. Euro gesunken. Zum einen, weil die sonstigen betrieblichen Erträge im Vorjahr durch die Veräußerung des französischen Shopping-Centers einmalig mit 1,5 Mio. Euro über dem diesjährigen Wert von

0,8 Mio. Euro lag. Zum andern sind bedingt durch nicht aktivierungsfähige Aufwendungen bei den Bauobjekten die laufenden Objektkosten gestiegen.

Gleichzeitig konnte Euroshop bereits im dritten Quartal von der geplanten Unternehmenssteuerreform 2008 profitieren und das Konzernergebnis auf 44,5 Mio. Euro erhöhen. Denn durch die mit der Reform verbundenen Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25 auf 15% konnte das Unternehmen einen Teil der in den Vorjahren gebildeten Rückstellungen für latente Steuern im dritten Quartal in Höhe von 23,8 Mio. Euro ergebniswirksam auflösen.

Auf Grund der soliden Finanzierungs- und Liquiditätsslage sieht sich das Unternehmen gut positioniert, um kurzfristige Chancen zu nutzen, die sich gerade vor dem Hintergrund der Kreditkrise bieten. Beispielsweise dann, wenn kurzfristig orientierte oder stark fremdfinanzierte Investoren ihre Investments veräußern wollen oder müssen. Dann steht die Euroshop Gewähr bei Fuß.

„Jede Kommune tut so, als wäre sie eine Insel“

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report

Das Motto des ersten Handels-Dialogs Hessen „**Städte und Konzepte im Wettbewerb um den Kunden**“ wirft ein bezeichnendes Schlaglicht auf die Egoismen in der Stadtentwicklung und die Konsequenzen für die Handelsimmobilien: Verdrängungswettbewerb zwischen Top-Lagen, Shopping Center und Städten sowie steigende Kaufpreise und Mieten sind die unausweichliche Folge, wenn das Geld der Investoren auf einen Einzelhandelsmarkt trifft, der in den vergangenen 15 Jahren real kaum gewachsen ist. Nach Angaben des Handelsverbands **HDE** auch 2007 unter dem Einfluss der Mehrwertsteuererhöhung und steigender Energiekosten bis Ende Oktober wieder real um 1,6 % gesunken, obwohl die Zahl der Beschäftigten deutlich gestiegen ist. Und bis zum Jahresende wird kaum noch damit zu rechnen sein, dass die Wachstumsrate per Saldo ins Plus drehen wird.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 10 von 15

Unternehmens News

ECE holt Credit Suisse für Leverkusen

Für die **Rathaus-Galerie Leverkusen** hat die Hamburger **ECE-Gruppe die Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** als Investor gewonnen. Sie übernimmt etwa 95 % der Anteile des Objekts, der Rest bleibt bei ECE. Die Investitionssumme beträgt etwa 200 Mio. Euro. Laut Geschäftsführer **Alexander Otto** arbeitet ECE mit Credit Suisse bei zahlreichen Projekten zusammen, darunter auch bei den **Schloss-Arkaden Braunschweig**. Die Rathaus-Galerie mit 18 000 qm wird bis 2010 auf dem zentralen Areal am Friedrich-Ebert-Platz in der Stadtmitte Leverkusen-Wiesdorf entstehen, mit direkter Anbindung an die Fußgängerzonen.

Henderson stockt Herald Fonds auf

Henderson Global Investors hat für seinen Einzelhandelsimmobilienfonds **Herald** weitere 280 Mio. Euro eingesammelt. Der Fonds verfügt damit über 700 Mio. Euro Eigenkapital, wovon die 427 Mio. Euro des ersten Closings fast vollständig investiert wurden. Weitere Käufe stünden kurz vor dem Abschluss. Das Gesamtinvestitionsvolumen soll rd. 1,5 Mrd. Euro erreichen. **Michael Englisch**, Geschäftsführer der Deutschland-Niederlassung, erwartet, dass der Fonds trotz der Unruhen auf dem Markt die geplanten 9% Gesamtperformance pro Jahr auf das eingesetzte Eigenkapital erreicht.

So sind die Mieten 2007 im Bundesdurchschnitt laut Atisreal um 5 % gestiegen, in den zehn begehrten Top-Lagen deutscher Metropolen um 5 bis 20 Euro je qm. In Frankfurt am Main, so berichtete **Gerhard Kempers**, geschäftsführender Gesellschafter des gleichnamigen Düsseldorfer Maklerunternehmens, können die Mieten in der Spitze 225 Euro je qm erreichen. In Lagen mit Luxus-Sortimenten wie der Frankfurter Goethestraße sollen auch Mieten von 300 bis 400 Euro gefordert werden. Gute Flächen, auf denen lukrative Geschäfte gemacht werden, sind rar, obwohl in Deutschland immer weiter gebaut wird. Seit 2000 wird die Einzelhandelsfläche jährlich um 2 Mio. qm ausgeweitet. Allein in Hessen, so prognostizieren Gutachten, sind 350 000 qm in Planung. Bei nicht abgestimmter Strategie der Kommunen würden sogar 540 000 qm entstehen, fürchtet **Werner Müller**, Abteilungsleiter Landesplanung des hessischen **Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung**. Um die dafür notwendige Kaufkraft zu erreichen, müsste die Bevölkerung in der Region um 300 000 Menschen wachsen. Ansonsten ist ein harter Verdrängungswettbewerb unausweichlich.

Das zeigt auch das Beispiel Frankfurt am Main. Hier entstehen u.a. drei neue Shopping Center mit dem **Loop 5, Frankfurt Hoch Vier** und dem **Airrail Center** im Flughafen. **Im Kampf um die Kaufkraft des Kunden hofft nun der City-Einzelhandel in der Main-Metropole von dem neuen innerstädtischen Center Hoch Vier zu profitieren, das quasi als Gegenmittel zur Sogwirkung der großen Zentren am Rande der Stadt gesehen wird.** Darauf setzt auch der Geschäftsführer von **Galeria Kaufhof Frankfurt, Norbert Richter**. Wenn der Branchenmix des innerstädtischen Einkaufszentrums das Sortiment der umliegenden Handelsgeschäfte ergänzt und nicht ersetzt und wenn es räumlich gut in den umliegenden Einzelhandel integriert ist, dann könnte es durchaus zur Frequenzsteigerung beitragen. Das „Hoch Vier“ werde der Stadt nutzen, glaubt auch Expertin **Monika Walther** von der **Hafen City Universität Hamburg**, die sich in mehreren Studien mit der Frage beschäftigte hat, welche Auswirkungen die Ansiedlung von Shopping Center auf die Innenstadt hat.

Was für den Mikrokosmos Frankfurt am Main gut ist, kann aber von Nachteil sein für die Nachbarstädte. **Werner Müller** merkt aus überregionaler Sicht zu Recht an: „Jede Kommune tut so, als ob sie eine Insel wäre.“ Keine Stadt könne sich angesichts des harten Verdrängungswettbewerbs sicher sein, dass sie am Ende zu den Gewinnern gehören. Anschauliches Beispiel dafür ist das geplante Frankfurter Shopping Center Loop 5, das mit dem innerstädtischen Einzelhandel des benachbarten **Darmstadt** konkurriert. Als sich **Sierra Development Germany** für das Projekt interessierte, waren Grundstück und Baugenehmigung schon da. Sie müssen es nur noch umsetzen.

Studie: Bauboom in Berlin ist ungebrochen—Rekordjahr 2007

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin Handelsimmobilien Report

Der Immobilienmarkt im Raum Berlin/Potsdam zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend. Nach einer neuen Studie des Forschungsinstituts **BulwienGesa**, die im Auftrag der **TLG Immobilien GmbH** und der **Hochtief Projektentwicklung GmbH** angefertigt wurde, steigt die Zahl der geplanten und im Bau befindlichen Projektentwicklungen ebenso, wie die der Neueröffnungen von Shoppingcentern, Gewerbe- und Wohnparks.

Insbesondere der Bau innerstädtischer Einzelhandelsimmobilien prägt derzeit den Projektentwicklungsmarkt in der Metropolregion Berlin/Potsdam. In diesem Jahr war es vor allem die Fertigstellung des 65 000 qm großen Shopping Centers **Alexa**, das im September am Alexanderplatz eröffnet wurde, das die Statistik der fertiggestellten Objekte in die Höhe trieb. Insgesamt lag das geschätzte Investitionsvolumen 2007 bei 702 Mio. Euro. Außerdem hat die Essener **Mfi – Management für Immobilien AG** mit den **Wilmerdorfer Arcaden** im September ca. 30 000 qm Nutzfläche auf den Berliner Markt gebracht.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 11 von 15

Deals

Ein weiteres Spitzenjahr in punkto Investitionsvolumen und Fertigstellungen wird das Jahr 2010 sein. Dann liegt der geschätzte Investitionswert laut Studie nochmals bei 709 Mio. Euro. In den beiden Jahren 2008 und 2009 ist das Projektentwicklungsvolumen mit 388 Mio. und 344 Mio. Euro dagegen deutlich geringer.

Für 2008 ist die Fertigstellung zweier Objekte des **Developers HLG** aus Münster vorgesehen: Ein Fachmarktzentrum mit ca. 13 000 qm im Bezirk Wedding und ein Einkaufszentrum mit 26 000 qm in Tempelhof. In Moabit ist darüber hinaus ein Einkaufszentrum mit ca. 25 000 qm Nutzfläche geplant. Neben dem Alexanderplatz steht auch die Steglitzer Schloßstraße im Fokus der Entwickler. Eines der aktuellen Projekte ist der von **Multi Development** geplante Umbau des Karstadt- und des Wertheim-Kaufhauses zum „**Boulevard Berlin**“ mit 90 000 qm Nutzfläche. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2011 vorgesehen.

Das ist viel Einzelhandelsfläche für eine Stadt wie Berlin, die laut Studie im bundesdeutschen Vergleich eine verhaltene wirtschaftliche Vitalität zeigt. Ablesen lässt sich das an der weit unterdurchschnittlichen Kaufkraftkennziffer von 91,4, die besagt, dass die Kaufkraft der Berliner unter dem Bundesdurchschnitt (Kennziffer = 100) liegt. Erfolgreiche Einkaufsstädte verfügen in der Regel über eine Kaufkraftkennziffer von über 100. Zudem liegt die Arbeitslosenquote der Stadt um 2/3 über dem Bundesdurchschnitt. Die Tatsache, dass Berlin eine Zentralitätskennziffer von 113,1 aufweist, signalisiert indessen, dass der Einzelhandel der Stadt von den Berufspendlern sowie vom großen Touristenzustrom profitieren kann.

Einkaufszentren verändern Dresdens Innenstadt massiv

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Bundesweit gehört Dresden zu den 25 teuersten Einzelhandelsstandorten in Deutschland und reiht sich ein in die Riege von westdeutschen Städten wie **Bielefeld, Essen, Heidelberg** und **Mainz**. Im ostdeutschen Vergleich rangiert die sächsische Landeshauptstadt jedoch hinter Berlin mit seinen absoluten Top-Lagen **Tautenzienstraße** und



Die Prager Straße passieren in Spitzenzeiten stündlich 7 000 Passanten.

Kurfürstendamm sowie **Leipzig** mit der **Petersstraße** auf Rang drei. Das ist das Ergebnis des **Kemper's Marktreports** über Dresden. In der **Prager Straße**, die als Verbindung zwischen Hauptbahnhof, Seestraße und Altmarkt **die wichtigste Einkaufsstraße Dresdens ist, erreichen die Spitzenmieten für gut geschnittene Ladenflächen ohne Eingangsstufen 100 Euro pro qm.** Als zweite Top-Lage gilt die Seestraße, in der für Spitzenobjekte 85 Euro erreicht werden können. Die Brutto-Anfangsrenditen der Prager Straße beziffert Kemper's mit 5,5%. In Spitzenzeiten, so

konstatiert das Maklerunternehmen, würden stündlich fast 7 000 Passanten durch die Straße flanieren: „Mit Prager Spitze, Kugelhaus, Hauptbahnhof und dem gegenwärtig entstehenden Hotel am Wiener Platz entwickelt sich in Dresden eine vielfältige und interessante Einzelhandelslandschaft“.

Mit einer Kaufkraftkennziffer von 93,6 liegt die Kaufkraft in der Stadt zwar unter dem deutschen Durchschnittswert, doch bildet Dresden damit in Ostdeutschland keine Ausnahme. In den 10 teuersten Einzelhandelsstraßen der neuen Bundesländer – außer Berlin – schwanken die Kaufkraft-Kennziffern zwischen 89,6 in der teuersten Straße des

Lippstadt: Der Rat der Stadt Lippstadt hat den Aufstellungsbeschluss für das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs gefasst. Auf dem 13 000 qm großen Areal wird die **HLG** ab Ende 2008/ Anfang 2009 ein modernes Einkaufs-, Freizeit- und Bürozentrum bauen. Ziel ist es, der südlichen Altstadt mehr Attraktivität zu verleihen.

Essen: Der dänische Textilfilialist **Bestseller** hat ein 585 qm großes Ladenlokal in der Limbecker Straße 72 in Essen gemietet. Im November war Bestseller von seinem bisherigen Standort in der Limbecker Straße 48-50 in die neuen Räume umgezogen, die in der Nähe des Shopping Center Limbecker Platz liegen. **Lührmann** vermittelte.

Nürnberg: Der Einzelhändler **Betten Nagel** hat das Geschäftshaus Königstraße 4 in der Nürnberger Fußgängerzone an die **NPC Gruppe** in Düsseldorf verkauft. Das Objekt wird ab Frühjahr 2008 neu entwickelt. Es sollen 1 000 qm Einzelhandelsfläche und 500 qm Bürofläche entstehen. Mit der Fertigstellung ist für Sommer/Herbst 2009 zu rechnen. **Kemper's** vermittelte den Deal und wurde mit der Alleinvermietung der Handelsflächen beauftragt.

Konstanz: Der Deko- und Einrichtungsspezialist **Cult at Home** eröffnet eine Filiale mit 230 qm in 1A-Lage. Den langfristigen Mietvertrag vermittelte das **Lührmann-Büro** in München. Seine neue Konstanzer Filiale eröffnete der Filialist mit Sitz in Bocholt bereits im Oktober 2007.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 12 von 15

Sonstiges

Düsseldorf rangiert im Luxussegment oben

Unter Deutschlands Luxus-Einkaufsstraßen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München lockt die **Düsseldorfer Königsallee** mit dem größten Markenangebot die meisten Shopper an. Das stellte das Düsseldorfer Maklerunternehmen **Kemper's** in einer Untersuchung fest. Danach bieten die fünf Luxusmeilen jeweils 30 bis 45 international bekannte Marken. Die **Münchener Maximilianstraße** verfügt über die zweithöchste Anzahl an Edel-Mono-Labelstores. Anschließend folgen die **Frankfurter Goethestraße**, der **Neue Wall** in **Hamburg** und der Luxusbereich des **Berliner Kurfürstendamms**. Die Mietpreise in den deutschen Luxusmeilen haben Kemper's zufolge im Vergleich zum Vorjahr um bis zu 20 % zugelegt und erreichen Werte zwischen 180 und 250 Euro/qm. Am teuersten sind Flächen in der Münchener Maximilianstraße. Für 2008 erwartet Kemper's weiter anziehende Mieten.

Boetzelen setzt auf Fachmarktzentren

Die Düsseldorfer **Boetzelen Real Estate AG** plant auch den Kauf von Fachmarktzentren. Bislang hat das Unternehmen vor allem in Immobilien investiert, die an Discounter oder Supermarktbetreiber vermietet sind und noch gebaut werden müssen. „Über die dazu nötige Finanzkraft, um Marktchancen aktiv zu nutzen, verfügen wir“, ließ Vorstandschef **Dusan R. Rajcic** wissen. Das Unternehmen verfügte zum 30. September über liquide Mittel in Höhe von 33,4 Mio. Euro.

Ostern, in der Leipziger Petersstraße und 94,9 in der **Brandenburger Straße** in **Potsdam**. Die **Zentralitätskennziffer von 113,7 signalisiert allerdings, dass Dresdens Einkaufsmeile einiges an Kaufkraft aus dem Umland anzieht.**

In der Stadt ist vieles im Umbruch, was den Einzelhandelsstandort verändern und die Qualität steigern dürfte. Aus Sicht des Maklerunternehmens **Kemper's** wird sich der Umbau des **Breuninger-Hauses** in der Prager Straße 4a positiv auf die Attraktivität auswirken. Die Stuttgarter Textilkaufhaus-Kette hat die Immobilie verkauft und wird ihren Geschäftsbetrieb Anfang 2008 schließen. Die neuen Eigentümer planen die Renovierung und anschließend eine kleinteilige Vermietung der Flächen. Die Neuausrichtung soll bis nächsten Sommer abgeschlossen sein.

Eine der Shopping-Attraktionen in der Dresdner Innenstadt bildet die 2002 eröffnete **Altmarkt-Galerie**. Die Galerie mit 26 000 qm Verkaufsfläche, die bereits mehrfach ausgezeichnet wurde, soll um weitere 20 000 qm erweitert werden. Zu den Mietern gehören **Saturn, Fielmann, Sport Scheck, Sinn-Leffers, Zara** und **Hugendubel**.

Eine weitere wichtige Veränderung in Dresdens Innenstadt wird die **Centrum-Galerie** mit sich bringen, die 2009 eröffnet werden soll. Das von der **Multi Development Germany GmbH** gebaute Shopping Center entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Centrum-Warenhauses, das zu DDR-Zeiten als neuzeitliches Glanzlicht unter den Centrum-Häusern galt. Multi Development entschied sich dennoch für Abriss und Neubau, weil die Bausubstanz nicht gut genug war, um die Anpassung des Bauwerks an heutige Ansprüche - z.B. durch den Einbau einer Lichtkuppel- zuzulassen.

Durch die Eröffnung der **Centrum Galerie** wird die Verkaufsfläche in Dresdens City um 52 000 qm wachsen. Als Magnet-Mieter werden u.a. **Karstadt Sport, Peek & Cloppenburg** sowie eine ganze Reihe von Gastronomiebetrieben dienen. Der Vermietungsstand beläuft sich den Angaben zufolge bisher auf 40 bis 50%. Der Betreiber will im Shopping Center ein internationales und qualitativ hochwertiges Sortiment etablieren. Und besonders erfreulich, wenn es so umgesetzt werden kann: Auf die Duplizierung des bestehenden Angebots soll verzichtet werden, wie **Kemper's** im Marktreport betont: „**Die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel und die bestehenden 1a-Lagen bleiben vorerst abzuwarten.**“

Außerhalb der Dresdner Innenstadt wurde die Erweiterung des **Elbe Parks** um 18 500 qm genehmigt. Das weithin sichtbare Einkaufszentrum liegt direkt an der A4-Abfahrt Dresden-Neustadt. Besonderer Anziehungspunkt ist ein **Ikea-Möbelhaus**. Nach Abschluss der Erweiterungen umfasst das Areal laut Maklerunternehmen **Kemper's** eine Gesamtverkaufsfläche von 102 000 qm.

ULI German Leadership Awards 2007

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Der deutsche Ableger des **Urban Land Institute (ULI)** will auch 2007 wieder einiges für das Image der Immobilienbranche tun, mit dem es nicht zum Besten steht, trotz ihrer großen wirtschaftlichen Bedeutung. Im Kern geht es der 1936 als Non-Profit-Organisation gegründeten ULI darum, herausragende Persönlichkeiten in vier Kategorien auszuzeichnen und gleichzeitig gesellschaftlich wichtige Schwerpunktthemen voranzubringen, wie der **ULI-Vorsitzende und Chef der Hamburger ECE, Alexander Otto**, bei der Preisverleihung in Frankfurt am Main zum Ausdruck brachte.

Das diesjährige Schwerpunktthema **Public Private Partnership (PPP)** stand zwar schon oft im Mittelpunkt von Diskussionen, doch sind PPPs, laut **Bruno Ettenauer**, Vorstandssprecher der österreichischen **CA Immo Anlagen AG** vor allem mit Blick auf die Produktpalette europaweit noch im Anfangsstadium. Wie selten in manchen Ländern Projekte als PPP realisiert werden, zeigte **Peter Rieck, Vorstand der HSH Nordbank** und Preisträger in der Kategorie **Immobilienwirtschaft**. In Deutschland entfällt



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 13 von 15

Deals

nur 2,7% des Projektvolumens auf PPP, in Großbritannien sind es 57,7% des Volumens bzw. 76% der Projekte. Dabei geht es laut Rieck, betrachtet man die von 2010 bis 2012 geplanten europäischen Straßen- und Schienenprojekte, um ein Volumen von 100 Mrd. Euro. Damit PPP zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Hand funktioniert, müsste vom Gesetzgeber jedoch ein verlässliches rechtliches Rahmenumfeld geschaffen werden, so die Forderung. Zudem müsste der Staat die Prozesse bei der Vorbereitung und Vergabe der Projekte erleichtern und es müsste u.a. ein verbindlicher Leitfaden für die Vergabe geschaffen werden.

Im Rahmen der Preisverleihung erhielt der **Stararchitekt Lord Norman Foster** den **ULI Germany Leadership Award** in der Kategorie **Stadtplanung/Administration**. Weltberühmt wurde Foster, der den Preis nicht persönlich entgegen nehmen konnte, u.a. für seine spektakuläre Architektur wie der Kuppel des Berliner Reichstags. Vor allem aber wurden mit der Auszeichnung seine Verdienste für eine nachhaltige Stadtplanung wie etwa der **Masterplan für Duisburg** und die **Entwicklung des Duisburger Innenhafens** gewürdigt.

HSH-Nordbank-Vorstand Peter Rieck wurde der Preis in der Kategorie **Immobilienwirtschaft** verliehen, weil er zukunftsweisende Projekte angestoßen habe. So habe er nicht nur dazu beigetragen, dass die aktive Auseinandersetzung mit der Immobilie zu wirtschaftlichem Erfolg führe, sondern auch entscheidend die Gestaltung des öffentlichen Raums der Städte präge.

Den **Young Leader-Preis** erhielt **Dr. Daniel Arnold**, der 2000 die **Deutsche Reihenhäuser AG** mit anfänglich 3 Mitarbeitern gründete und heute mit 40 Angestellten 40 Mio. Euro Umsatz erzielt. Parallel verfasste er eine Dissertation über die „**Entwicklung einer Methode für Innovationsprozesse im Wohnungsbau**“.

Den Preis für sein Lebenswerk erhielt **Prof. Dr. Karl-Werner Schulte**, der angesichts des Generationswechsels in der Branche vor allem dazu beiträgt, dass die Immobilienwirtschaft auch künftig Nachwuchs hat. Er war lange Inhaber des Lehrstuhls für Allgemeine Betriebswirtschaftslehre an der **European Business School Schloss Reichartshausen** und ist heute Honorarprofessor für Immobilienwirtschaft der **Uni Regensburg** und **Geschäftsführender Gesellschafter der International Real Estate Business School Immobilienakademie GmbH**.

Shoppingcenter-Markt Budapest zeigt Sättigungstendenzen – Dennoch sind viele Projekte in Planung

Udo Radtke, Senior Research Consultant, GfK GeoMarketing/GfK Prisma

Das wirtschaftliche Wachstum in **Ungarn** hat sich nach den gravierenden Einschnitten im Rahmen der Budgetsanierungsmaßnahmen, die die ungarische Regierung 2006 eingeleitet hatte, erheblich verlangsamt und wird 2007 voraussichtlich nur knapp die 2%-Marke überschreiten. Die Reformen konnten eine starke Inflation nicht verhindern, sondern haben sie teilweise noch verstärkt. So sind gegenwärtig auch nur stagnierende Realeinkommen zu verzeichnen. Das hat Einfluss auf die Konsumausgaben, die sich aktuell nur nominal - auf dem Niveau der Preissteigerungsraten - erhöhen.

Vor diesem Hintergrund hat auch der ungarische Einzelhandel ein nicht ganz leichtes Jahr 2007 zu bewältigen. Das kann ungarische und ausländische Einzelhandelsunternehmen sowie Projektentwickler aber offenbar nicht davon abhalten, mit unverändertem Tempo neue Einzelhandelsflächen zu planen, zu bauen und zu betreiben.

Die Hypermarktketten (SB-Warenhaus-Ketten), vor allem die beiden Marktführer des Landes, die britische **Tesco** und die französische **Auchan**, verdichten ihr Filialnetz. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass mit dem bevorstehenden Markteintritt

Freiburg: Die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlagengesellschaft** hat von einer privaten Eigentümergemeinschaft in der Freiburger 1A-Lagen Kaiser-Joseph-Straße ein Büro-, Wohn- und Geschäftshaus mit rd. 420 qm Gesamtnutzfläche. Hauptmieter ist der Juwelier **Christ** mit 160 qm. **Lührmann** vermittelte.

Gladbeck/Hamburg. Die **Reiseland GmbH & Co. KG** gewinnt zum 1. April 2008 rd. 37 neue Franchise-Partner. Es sind die Reisebüros, die in rund der Hälfte der 73 **Hertie**-Warenhäuser zu finden sind. Die Reisebüros werden unter dem Namen **Reiseland – Hertie Reisebüro** firmieren. Dadurch steigt die Zahl der Reiseland-Filialen laut Geschäftsführerin **Wibke Bachor** auf deutlich mehr als 420 Niederlassungen.

Dortmund: Das Handelsunternehmen **Top Euro Discount (TEDi)** hat im **Dortmunder** Logistikzentrum am Brackeler Hellweg rund 30 000 qm Lager- und rund 2 000 qm Büroflächen angemietet. TEDi richtet auf dem Areal in der Nähe des Regionalflyhufens Holzwickede/Dortmund ab März 2008 sein Logistikzentrum ein.

Nürnberg: Das italienische Textil-Label **Terranova** hat seinen ersten Deutschland-Store in der Nürnberger 1a-Lage Breite Gasse 8 eröffnet. Das Young Fashion-Label präsentiert sich seit Ende November auf ca. 270 qm Gesamtverkaufsfläche. Das Maklerunternehmen **Kemper's** hat das Unternehmen bei der Anmietung beraten.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

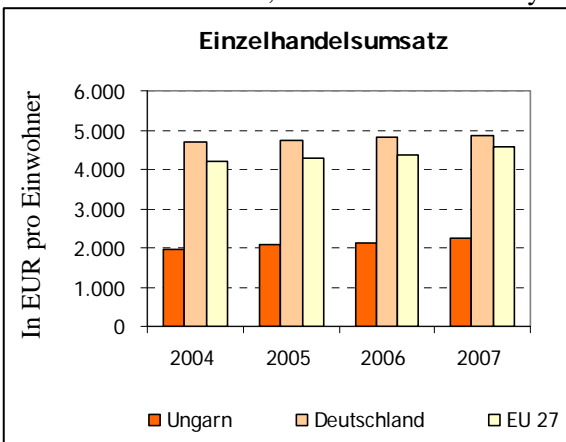
Seite 14 von 15

Stadt News

von **Aldi** im Jahr 2008 ein Ernst zu nehmender Wettbewerber den ungarischen Markt bereichern wird. Gerade die preisaggressiven Discounter profitieren aktuell am meisten von den schwierigen makroökonomischen Rahmenbedingungen und den Sparmaßnahmen, die auch das Einkaufsbudget vieler Ungarn schmälern.

Ungebrochen ist dennoch der Trend zur Entwicklung von Shopping Centern, die zunehmend auch die kleineren ungarischen Städte erobern. Die Shopping-Center-Hochburg ist und bleibt aber die ungarische Hauptstadt **Budapest**. Die im Norden Ungarns gelegene Donaumetropole ist mit etwa 1,7 Mio. Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Landes und deren unangefochtenes politisches, administratives, wirtschaftliches und kulturelles Zentrum. Budapest ist vor allem auch Ungarns wichtigster Einzelhandelsstandort, der sich seit der Systemtransformation in den Jahren 1989/90

sehr dynamisch entwickelt.



Inzwischen greift die Einzelhandelsentwicklung, die sich bisher primär auf Hypermärkte mit mehr oder weniger großen Shopzonen und Einkaufszentren in dezentralen Lagen konzentriert hat, auch auf die Innenstadt über. Hier sind um den **Vörösmarty tér** und die tradierte Einkaufsachse **Váci utca** mit der **Fashion Street** und einem Wohn- und Geschäftshaus der **ING Real Estate** vor allem Modeläden entstanden bzw. kurz vor der Eröffnung.

In diesem Umfeld plant die **ORCO**-Gruppe bis 2009 den Umbau der ehemaligen Börse zu einem hochwertigen innerstädtischen Einkaufszentrum mit dem Namen „**Váci 1**“ mit rd. 11 000 qm Mietfläche.

Ungeachtet der Entwicklungen in der Innenstadt, die als Einkaufsstandort vor allem für Touristen von Bedeutung ist, wird das Bild nach wie vor durch die Shopping-Center-Szene dominiert. Insgesamt bringen es 27 Einkaufszentren mit einer Mietfläche von jeweils mehr als 10 000 qm auf eine gesamte Shoppingcenter-Fläche von etwa 750 000 qm. Die Flächenausstattung - bezogen auf die etwa 1,7 Mio. Einwohner der Stadt - von 0,44 qm je Einwohner lässt Budapest europaweit in die „Champions-League“ der Shopping-Center-Metropolen aufsteigen. Um nur einen Vergleich zu zeigen: **Die Bundeshauptstadt Berlin, deren Einzelhandel vielfach als stark centerdominiert bezeichnet wird, erreicht gerade einmal die Hälfte dieses Ausstattungsniveaus.**

Nicht mitgerechnet sind die Center, die sich außerhalb der Stadt befinden, zum Beispiel die beiden Outlet Center „**Premier Outlet Centre**“ und „**GL Outlet Centre**“ an der westlichen Peripherie sowie die auf Hypermärkte ausgerichteten Center, die es zwischenzeitlich an fast jeder bedeutenden Hauptein- und ausfallachse - teilweise sogar mit Doppelbesetzungen von **Tesco** und **Auchan** bzw. **Cora** - gibt. Und damit ist für Budapest offenbar ein Ende der Entwicklungen noch nicht absehbar. Die Center der ersten und zweiten ungarischen bzw. Budapester Generation, zu denen u.a. „**Duna Plaza**“, das „**Pólus Center**“ und das - noch aus der Vorwendezeit stammende - „**Sugár**“ zählen, wurden in den vergangenen beiden Jahren einem Face-Lifting sowie teilweise einer Erweiterung unterzogen. Für eine Reihe von Einkaufszentren stehen Erweiterungen und Umbauten an. Das gilt auch für die derzeit als TOP 3 der Budapester Shopping-Center-Szene geltenden Einkaufszentren, die sich für den wachsenden Wettbewerb besser wappnen wollen bzw. müssen. So soll das „**Árkád Örs Vezér tere**“ der Hamburger **ECE** um größere Mieteinheiten ergänzt werden. Auch für das recht kleinteilige „**Westend City Center**“ soll sich die lange diskutierte Erweiterung (ebenfalls mit eher größeren Mieteinheiten) mittlerweile konkretisiert haben. Eine Erweiterung von „**Mammut I/II**“ ist seit Jahren im Gespräch, scheint aber nicht voran zu kommen.

Mit „Stubengasse“ setzt Harpen Zeichen

Inmitten der historischen Altstadt in **Münster** errichtet die Dortmunder **Harpen Immobilien** ein attraktives Cityquartier, das ab September 2009 zum Shoppen, Arbeiten, Wohnen und Genießen einlädt. Mit dem Bau der „**Stubengasse**“ will das Dortmunder Traditionsunternehmen sein Engagement in der Stadt Münster verstärken und neue städtebauliche Impulse geben, und damit das Image und die Zentralität der Metropole auch überregional steigern.

Deals

Hamburg: Das auf Schuhe aus dem Material **Croslite** spezialisierte amerikanische Unternehmen **Crocs Inc.** eröffnet seinen ersten Deutschland-Shop in **Hamburg**. In der 1a-Lage Alsterarkaden 9 hat das Unternehmen ca. 75 qm Verkaufsfläche gemietet. **Kemper's** hat **Crocs** bei der Expansion beraten.

Bremen: Die **LNC Property Group**, die das Areal des gescheiterten **Space Parks** in Bremen bis September 2008 zum Einkaufs- und Erlebnisstandort **Waterfront Bremen** umbaut, präsentierte nun 40 Mieter für die neue Destination an der Weser. Dazu gehören Mode-Ketten wie **Tommy Hilfiger**, **Esprit**, **Vera Moda**, **Jack Jones** oder **C&A**, sowie Schuhanbieter die **Deichmann**, **Roland** und **Ecco**. Außerdem gehören dazu die Buchkette **Thalia**, die Drogeriekette **Budnikowsky** oder der Juwelier **Christ**.



Handelsimmobilien

Report Nr.11

Cities & Center & Developments

vom 07.12.07

Seite 15 von 15

Unternehmens News

CA Immo kauft Vivico für 1,03 Mrd. Euro

Die österreichische Immobilien-AG **CA Immo** hat die bundeseigene **Vivico Real Estate** gekauft. Der Kaufpreis beträgt nach Angaben des Bundes 1,03 Mrd. Euro. CA Immo setzte sich in einem Bieterverfahren durch. Die Vivico war 2001 zur Verwertung nicht bahnotwendiger Liegenschaften gegründet worden. Das Portfolio umfasst rund 150 zumeist gewerbliche Liegenschaften mit insgesamt 8 Mio. qm Fläche, darunter den **Arnulfpark** und das **Schlossviertel Nymphenburg** in München, das **Europaviertel** in Frankfurt/M sowie das **Lehrter Stadtquartier** und das **Gleisdreieck** in Berlin. Vivico beschäftigt 140 Mitarbeiter.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Ruth Vierbuchen
(V.i.S.d.P.);

Kontakt:

vierbuchen@rohmert.de

Herausgeber:

Werner Rohmert

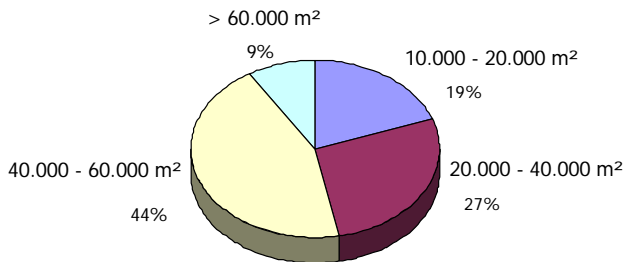
Verlag:

Research Medien AG,
Repkestr. 5,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Volker Hardegen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr. jur. habil. Karl-Georg Loritz, Petra Rohmert
Bank: KSK Wiedenbrück
BLZ 478 535 20
Kto.-Nr.: 39 578

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder

Andere Center sind weiterhin damit beschäftigt, ihre Position im Markt zu finden. Das gilt vor allem für die beiden auf eine asiatische Klientel gerichteten Einkaufszentren „**Asia Center**“ und „**China Mart**“, die auch vier Jahre nach ihrer Eröffnung noch nicht einmal zur Hälfte vermietet sind. Aber auch Einkaufszentren an schwierigen Standorten (z.B. das 1998 eröffnete „**Lurdy Haz**“ und das Ende 2006 fertig gestellte „**Uj Buda Center**“) sind weiter auf Mietersuche. Die beiden jüngsten Entwicklungen in Budapest, die in diesen Tagen eröffnet wurden, könnten kaum unterschiedlicher sein. Es handelt sich um die innenstadtnahe Shopping-Mall „**Arena Plaza**“, die mit rd. 66 000 qm GLA (Brutto-Mietfläche) seit ihrer Eröffnung Mitte Novem-

Bestehende Shoppingcenter in BUDAPEST nach ausgewählten Größenklassen (in m² GLA)



ber 2007 das größte Einkaufszentrum der Stadt ist und sich als hochwertige Einkaufsdestination positionieren will. Dazu sollen u.a. Mieter wie **P&C**, **Zara**, **C&A**, **Electro World** und **BoConcept** beitragen; die Ansiedlung eines Tesco-Hypermarkts ist primär unter dem Aspekt der täglichen Grundfrequenz zu sehen. Das dortige Cinema City ist mit 17 Sälen und einem IMAX 3-D-Kino das größte Kinocenter Ungarns. Das zweite Center ist das im Oktober eröffnete „**Market Central Ferihegy**“, ein 44 000 qm GLA großes Fachmarktzentrum um Tesco und die Baumarktkette **Praktiker** in der Nähe des Flughafens Ferihegy - also ein typischer „Grüne-Wiese-Standort“.

Weitere Planungen und Projekte sind auf dem Weg: Die ING plant das „**Buda Skala**“, mit dem bis zum Frühjahr 2009 etwa 40 000 qm Einzelhandelsfläche entstehen sollen. Als umfassende Stadtentwicklungsmaßnahme versteht sich das Projekt „**Corvin Promenade**“ am südöstlichen Innenstadtrand, das neben rd. 3 000 Wohnungen, umfangreichen Büro- und Freizeitentwicklungen auch das Einkaufszentrum „**Corvin Atrium**“ vorsieht (rd. 34 000 qm GLA, angestrebte Fertigstellung Ende 2009). Mit u.a. straßenbegleitendem Einzelhandel sollen hier im Endausbau 65 000 qm GLA für den Handel zur Verfügung stehen. Auch im unmittelbar an der Donau gelegenen Projekt „**DunaCity**“ - ebenfalls eine umfassende Stadtentwicklungsmaßnahme mit ca. 500 000 qm geplanter Nutzfläche - sind in größerem Umfang Einzelhandelsflächen geplant. Dieses Projekt ist aber eher langfristig (bis 2016) angelegt. Einzelhandelsplanungen und Projektideen gibt es zudem an vielen anderen Standorten in Budapest und im Umland, vielfach, um bestehende Standorte zu stärken.

Fazit: Im Ergebnis ist anzunehmen, dass angesichts der heute schon erkennbaren Sättigung des Marktes, der zum gegenwärtigen Zeitraum real stagnierenden Einzelhandelsausgaben und einer anhaltend dynamischen Expansion von Einzelhandelsunternehmen sowie der Entwicklung immer neuer Standorte, der Wettbewerbsdruck stetig steigen wird. Dass die etablierten Standorte auf den steigenden Wettbewerbsdruck häufig ihrerseits mit Umstrukturierungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen reagieren, verstärkt diesen Trend noch erheblich. **GfK PRISMA erwartet insofern für die Zukunft deutlich sinkende Raumleistungen, die es den Einzelhändlern an den meisten Standorten in und um Budapest sehr schwer - und teilweise auch unmöglich - machen werden, befriedigende Betriebsergebnisse zu erzielen.**