

# Handelsimmobilien Report

## Cities & Center & Developments



Liebe Leser,

mit der geplanten Unternehmenssteuerreform will Bundesfinanzminister **Peer Steinbrück** den Standort Deutschland aufwerten. **Doch was hier als Standortverbesserung geplant ist, könnte - wie so manches Medikament auch - recht unbekömmliche Nebenwirkungen entfalten.** So scheinen die Konsequenzen, die mit der geplanten anteiligen Hinzurechnung von Miete, Pacht und Leasingrate zum Gewerbeertrag verbunden sind, nicht ganz durchdacht zu sein. Denn statt der erhofften Steuersenkung sind in einigen Branchen deutliche Steuererhöhungen zu befürchten. Betroffen sind der mittelständische Facheinzelhandel, der innerstädtische Einzelhandel und Lebensmittelnahversorger, die ihre Geschäfte meist anmieten und die bei den im deutschen Einzelhandel üblichen niedrigen Bruttorenditen an teuren Standorten hohe Mieten zahlen müssen. Umfassende Studien von **HDE, DIHK** sowie **Ernst & Young** zeigen, dass mancher der Betroffenen künftig deutlich mehr Steuern zahlen muss als früher, dass einige Unternehmen Steuern aus der Substanz werden zahlen müssen, weil die Gewerbesteuer höher ist als der Gewinn und in Grenzfällen Unternehmen Steuern zahlen müssen, obwohl sie Verluste machen. (Näher Details erfahren Sie auf Seite 2).

Deshalb steht zu befürchten, dass so mancher Einzelhändler aufgibt, weil sich Leistung nicht mehr lohnt oder weil Einzelhändler, die gerade noch ihr Auskommen haben, aufgeben müssen, weil sie in die Verlustzone geraten. Ähnlich ist die Lage für Gastwirte und Hoteliers. Der teure Standort Innenstadt verliert für den Handel unter diesen Bedingungen an Attraktivität.

**Was also als Maßnahme zur Verbesserung des Standorts Deutschland gedacht ist, wird zum Standortnachteil für die Cities.** Und das gerade zu einem Zeitpunkt, als sich das Bundesbauministerium und die europäischen Bauminister etwa in der „**Leipzig Charta**“ für eine integrierte Stadtentwicklung stark machen und viele Kommunen überlegen, mit welchen Konzepten sie ihre Innenstädte beleben können. Dabei spielen Handel und Gastronomie eine wichtige Rolle.

Unter diesen Bedingungen denkt auch so manches Handelsunternehmen darüber nach, ob es noch sinnvoll ist, die Immobilien zu verkaufen und als Mieter künftig höhere Steuern zu zahlen. Damit konterkariert das Bundesfinanzministerium – zumindest im Bereich Handel – seine eigene Strategie, mit der Einführung des steuerbegünstigten REIT den Verkauf von Immobilien zur Freisetzung von Mitteln fürs Kerngeschäft zu fördern und die Wirtschaft anzukurbeln.



In der Medizin würde ein Medikament mit solch gravierenden Nebenwirkungen nicht zugelassen. **Es ist zu hoffen, dass auch das Bundesfinanzministerium die Zusammensetzung seiner Steuerreform noch einmal auf ihre allgemeine Verträglichkeit hin überprüft.**

*Ruth Vierbuchen*

**Dr. Ruth Vierbuchen,**  
Chefredakteurin

Nr. 8 vom 26.10.2007

**Kostenlos per E-Mail**

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Unternehmenssteuerreform - Ein trojanisches Pferd für den Handel	2
GRR AG will die Ruhe nach dem Sturm ausnutzen	4
Immobilienstandort Berlin - Metropole im Spannungsfeld	5
In Celle kehrt nach dem Stopp des Centerbaus wieder Normalität ein	8
Berlin Tempelhof: Vom Kanalhafen zum Stadtteilzentrum	9
Essen, Bottrop und Gelsenkirchen gründen Gewerbesteuerpool	10
In Bukarest sind die Zeiten der Pioniergewinne vorbei	11
ECE will in Bulgarien neue Maßstäbe setzen	13
Impressum	14

**Viel Spaß bei Lesen wünschen**



**Werner Rohmert,**  
Herausgeber

**und die Partner vom  
Handelsimmobilien Report**





# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 2 von 14

*Unternehmens  
News*

### Die Unternehmenssteuerreform – ein trojanisches Pferd?

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Das Jahr 2008 hätte zum Jahr der Handelsimmobilie werden können. Der Grund: Die geplante Unternehmenssteuerreform. Denn viele Unternehmen planten nach der Einführung der steuerbegünstigten REITs (Real Estate Investment Trusts) in diesem Jahr den Verkauf ihrer Immobilien dennoch ins Jahr 2008 zu verschieben, um nach Inkrafttreten der Steuerreform nochmals deutlich Steuern zu sparen. Das fand die **Hahn-Gruppe** aus Bergisch-Gladbach nach einer Umfrage unter Handelsunternehmen in ihrem „Retail Real Estate Report – Germany 2007/08“ heraus. Auch **Andre Langmann**, CEO der **German Retail REIT AG** in Erlangen schätzt, dass die bestandshaltenden Unternehmen beim Verkauf die maximale Steuerersparnis erzielen wollen und mit größeren Verkäufen bis zum Januar 2008 warten.

Doch bei genauerem Hinsehen entpuppt sich die Unternehmenssteuerreform, so, wie sie heute geplant ist, für eine ganze Reihe von Einzelhandelsunternehmen, das Hotel- und Gaststättengewerbe und schließlich auch für die Städte als „trojanisches Pferd“. Denn statt der erhofften steuerlichen Entlastungen stehen Unternehmen, die in gemieteten Verkaufsräumen an teuren Standorten wirtschaften, per Saldo massive Steuererhöhungen ins Haus. Der Grund ist die geplante Hinzurechnung von Teilen der Miete (ca. 18,75%), der Pacht und der Leasingrate zum Gewerbeertrag. Das geht so weit, dass einige Unternehmen ihre Steuern aus der Substanz bezahlen müssten. Das fanden der Hauptverband des Deutschen Einzelhandels (**HDE**) und der **DIHK** in ihrer Umfrage „Unternehmenssteuerreform – Chance auf Nachbesserung“ heraus. Und auch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft **Ernst & Young** zeigte in einer Studie für das Hotel- und Gaststättengewerbe, das im Schnitt 10 bis 20% des Umsatzes für Pacht aufwendet, dass sich in einigen Fällen die Steuerlast verdoppeln könnte.

**Hintergrund der Regelung ist laut Hahn-Gruppe – plakativ ausgedrückt - der Generalverdacht des Gesetzgebers, dass der Einzelhandel seine Läden lieber mietet statt sie zu kaufen, um so Steuern zu sparen.** Damit solle eine Gleichstellung mit



*Innenstädte könnten für den Einzelhandel an Attraktivität verlieren.*

den fremdfinanzierenden Immobilienkäufern erreicht werden, bei denen im Zuge der Unternehmenssteuerreform 25% der Bauschuldzinsen zum Gewerbesteuerertrag hinzugerechnet werden, ergänzt **Kathrin Andrae**, **Leiterin des HDE-Steuerbüros**. Doch ist die Unterstellung, dass der Einzelhändler aus Steuergründen lieber mietet als kauft, etwas weltfremd. Denn dass es für einen Supermarktbetreiber in einer deutschen Innenstadt wenig sinnvoll ist, gleich das gesamte Geschäftshaus nebst Wohnungen zu kaufen, wenn er lediglich die Verkaufsräume im Parterre als Laden betreiben möchte, dürfte einleuchtend sein. Für die Expansion eines Filialisten, der jährlich bis zu 100 Stores eröffnen möchte, wäre der Kauf jeder einzelnen Immobilie völlig kontraproduktiv, weil das die Mittel fürs Kerngeschäft binden würde. Ähnlich ist die Situation des mittelständischen Facheinzelhändlers, der nur einen Laden eröffnen, nicht aber gleich ein ganzes Geschäftshaus erwerben möchte.

Dass viele Einzelhändler deshalb die Frage, ob sie ihre abgeschriebenen Bestandsimmobilien verkaufen, um Reserven fürs Kerngeschäft zu heben und vom Eigentümer zum Mieter werden wollen, inzwischen mit einem klaren „Jein“ beantworten, wie die Hahn-Gruppe herausfand, ist nur allzu verständlich (Handelsimmobilien Report v. 12.10.2007). Und für eine ganze Reihe von Einzelhändlern könnte „die als Stärkung für den Standort Deutschland geplante Unternehmenssteuerreform“, mit Blick auf die

#### Cordea Savills kauft City Center Landshut

**Cordea Savills (CS)** hat das **City Center Landshut** in Bayern von der **CCL City Center Landshut Projektentwicklungs GmbH** erworben. Das 2003 erbaute Center mit 21 000 qm Mietfläche liegt in der Innenstadt des Oberzentrums Landshut. Die Mieterstruktur besteht zu 60% aus Einzelhändlern wie **Wöhrl, Aldi, dm, Esprit, Mc Donalds, S. Oliver, New Yorker**, zu 20% aus dem Kinobetrieb **Kinopolis**, zu 4% jeweils aus Büros und Restaurants sowie aus Parkraum. Das Objekt ist voll vermietet. Die **4-RED GmbH München** wird das Center weiter betreuen. In den vergangenen zehn Monaten hat CS in Deutschland Immobilien im Wert von knapp 300 Mio. Euro für verschiedene ihrer Fonds gekauft. **CBRE** vermittelte. CS wurde beraten von **CMS Hasche Sigle**.

#### Aldi bietet erstmals Immobilienpaket an

Nach einem Bericht der Lebensmittel Zeitung bietet **Aldi Nord** erstmals ein Immobilienpaket von 200 Filialen im Wert von etwa 400 Mio. Euro an. Bei einem Filialnetz von 2 500 Standorten wären das etwa 8% des Bestands. Bislang veräußerte Aldi nur Einzelstandorte. Mit dem Angebot folgt Aldi offenbar dem Beispiel der **Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl)**, die bereits zwei Immobilienpakete u.a. an den australischen Investor **Babcock & Brown** veräußert und insgesamt rund 1,2 Mrd. Euro vereinnahmt hat.





# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 4 von 14

### Unternehmens News

#### Rewe baut Ladennetz deutlich aus

Die Kölner **Rewe-Gruppe** will 2008 bis zu 360 neue Standorte eröffnen. Davon 180 in der Discountschiene **Penny** mit Flächen von knapp 800 qm VKF in wohngebietsnahen Lagen. Dabei sei auch der Kauf von Immobilien oder Flächen, die Rewe entwickeln lässt, vorgesehen so **Sebastian Engel, Penny-Expansionsleiter** der Region West. Seither werde Penny auch wieder von Projektentwicklern und Anbietern angesprochen. Bis vor zwei Jahren hatte das Unternehmen ausschließlich gemietet und oft den Kürzeren gezogen. Bei den 180 Neueröffnungen handelt es sich in rund 40% der Fälle um Filialverlagerungen. Zudem will Rewe bis zu 170 neue Supermärkte eröffnen, aber nicht nur auf den üblichen 1 200 bis. 3 000 qm VKF, sondern auch im kleinen „Convenience-Format“ in den Innenstädten auf 600 qm.

#### Braunschweig stärkster Handelsstandort

Die Attraktivität der Einkaufsstadt **Braunschweig** ist weiter gestiegen. Das belegt eine Studie der **Nord/LB**. „Braunschweig ist der Einzelhandelsstandort mit der stärksten Zugkraft in Niedersachsen“, sagte **Andreas Pohl**, Chef der Abteilung Immobilien Banking bei der Landesbank Nord/LB. Dabei sind in den Kennzahlen noch nicht die Eröffnung der **Schloßarkaden** der Hamburger **ECE** enthalten, die einen weiteren Schub versprechen.

menssteuer zur Verfügung steht. Das betreffe schon einen großen Kreis von Händlern, weiß Steuerexpertin Andrae.

Noch drastischer sind die Beispiele der HDE/DIHK-Umfrage im Fall von sieben Unternehmen mit durchschnittlich 238 327 Euro Verlust aus der Gruppe der Personengesellschaften. Nach altem Recht müssten sie keine Steuern zahlen. Nach neuem Recht summieren sich die Steuerzahlungen, da sie Miete, Pacht oder Leasingraten bezahlen, auf 113,9%. Problematisch sind die Grenzfälle, in denen die Hinzurechnung zur Gewerbesteuer größer ist als der anfallende Verlust.

Für eine ganze Reihe innerstädtischer Einzelhändler – vor allem für den innovativen Facheinzelhändler, der zur Belebung des Stadtbilds beiträgt, dürfte die Lage nach der Unternehmenssteuerreform, wenn Sie wie geplant umgesetzt wird, schwierig werden. Die Experten von HDE und DIHK glauben, dass manches Geschäft aufgeben muss und Leerstände die Folge sein werden: „Während die internationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt wird, gibt es regionale Standortverschlechterungen, die die Innenstädte und die Nahversorgung zunehmend unattraktiv für Handelsunternehmen machen“, mahnen die Experten mit Blick auf die Konsequenzen vor allem für die Städte. Damit könnte die Initiative des Bundesbauministeriums, das sich für eine nationale Stadtentwicklungspolitik einsetzt, ausgerechnet durch die Unternehmenssteuerreform konterkariert werden. **Denn ein gutes Einzelhandelsangebot, das zeigte die Befragung zum Cima Monitor 2007, macht für die meisten Bürger die Attraktivität einer Innenstadt aus.**

## German Retail REIT AG will die Ruhe nach dem Sturm der Kreditkrise nutzen und stark expandieren

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Nach den Übertreibungen in der Vergangenheit ist die Ruhe auf dem Markt für Handelsimmobilien nach der Korrektur durch die Kreditkrise offenbar wieder spürbar. So konstatiert etwa der CEO der **German Retail REIT (GRR) AG** aus Erlangen, **Andre Langmann**, dass im Markt eine klare Besinnung auf immobilienwirtschaftliche Rechenbarkeit von Investments und Berechenbarkeit von Partnern zu erkennen ist: „Langfristige Mietverträge mit Handelsmietern starker Bonität werden gegenüber Kurzläufem wieder bevorzugt.“ Genauso wie beispielsweise der britische Investor **Dawnay,Day**, der sich angesichts der Zurückhaltung der Banken bei der Kreditvergabe, nun gute Chancen für weitere Übernahmen ausrechnet, weil Finanzinvestoren mit hohen Fremdkapitalanteilen von bis zu 90% aus dem Markt gedrängt werden, sieht sich auch die GRR in einer guten Position, ihre Expansion zu forcieren. „Wir sind bestens vorbereitet, Pakete direkt vom Nutzer auch mit erheblichem Workout-Bedarf zu übernehmen, die von reinen Cash-flow-Managern nicht gestemmt werden können“, so Langmann, der sich auf die hohe Eigenkapitalquote des Unternehmens beruft. Die EK-Quote der GRR sei vergleichbar mit der Quote führender börsennotierter deutscher Immobilienunternehmen.

In den ersten neun Monaten 2007 hatte das GRR-Management, das Anfang 2008 als REIT an die Börse möchte, dagegen Zurückhaltung walten lassen. Für nur 50 Mio. Euro hatte das Unternehmen insgesamt 24 Objekte bestehend aus neuen Fachmarktzentren und Lebensmittelmärkten, die langfristig an Mieter wie **Netto (Edeka)**, **Plus (Tengelmann)** und **Rewe** vermietet sind, direkt vom Entwickler erworben. Damit summiert sich das Portfolio auf einen Wert von 200 Mio. Euro.

Eigentlich wollte GRR ein größeres Volumen erwerben, doch hatten sich die Preisforderungen für Einzelhandelsimmobilien bis zur Korrektur infolge der Hypotheken-Krise im Spätsommer 2007 in Höhen geschraubt, die nur noch bei wenigen Objekten vertretbar gewesen seien, so das Unternehmen. Nun sieht die GRR, die mit deutschen Hypothekenbanken Rahmenkreditlinien in dreistelliger Millionenhöhe vereinbart hat, gute



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 5 von 14

### Unternehmens News

#### Lührmann bietet Property Management

Das Maklerunternehmen **Lührmann** erweitert sein Angebot um die Gesellschaft **Lührmann Property Management**. Zuvor hatte Lührmann bereits eine **Projektmanagement-Gesellschaft** gegründet. Damit reagiert das Unternehmen auf die wachsende Professionalisierung des Marktes. Insbesondere Investoren aus dem Ausland seien, so Unternehmenschef **Dirk Lührmann**, auf ein markgerechtes Property Management ihrer Einzelhandelsimmobilien durch Profis angewiesen.

Chancen für weitere Akquisitionen. Bei attraktiven Angeboten sei die GRR „fähig und willens sich mit sehr kurzfristig abrufbereiten Mitteln in Immobilienpakete in Größenordnungen um die 250 Mio. Euro zu engagieren“, so Langmann. Zielobjekte der GRR sind Immobilienbestände und -entwicklungen im Food- und Nonfood-Segment wie Lebensmittelmärkte, Verbrauchermärkte und Fachmarktzentren. **Bis Ende 2008 will das Unternehmen ein Portfolio von 1 Mrd. Euro „under Management“ haben.**

Das Management verfügt im Markt für Einzelhandelsimmobilien über 20-jährige Erfahrung als Projektentwickler, Bauträger und Investor. Gründungsgesellschafter der GRR sind die **Sontowski & Partner Group** sowie der US-Lebensmittel- und Agrarkonzern **Cargill** (Jahresumsatz 75 Mrd. USD) als strategischer Investor, der durch **Carval Investors London** vertreten wird.

### Berlins Top-Einkaufslagen müssen noch so manches Großprojekt verkraften

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

**Berlin – eine Metropole im Spannungsfeld.** Einerseits schätzt die NordLB in ihrer Studie „Herausforderungen für Einzelhandelsimmobilien“, dass Deutschlands Hauptstadt auf längere Sicht gesehen über 40 000 qm zu viel Einzelhandelsfläche aufweist und Marktkenner schätzen, dass der Flächenüberhang sogar noch weitaus größer sein dürfte. Andererseits zeigen Top-Lagen im Ostteil wie der **Alexanderplatz** das



Über 150 Jahre  
Einzelhandelserfahrung  
in Europa

REDEVCO Services Deutschland GmbH · Bleichstraße 14 · D-40211 Düsseldorf  
T +49 (0)211 17 93 79-0 · F +49 (0)211 17 93 79-13 · www.redevco.com



REDEVCO

business in balance



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

VOM 26.10.07

Seite 6 von 14

### Deals

höchste Zukunftspotenzial der Stadt. Und in der alt eingeführten Einkaufsmeile **Tauentzienstraße** bringen es ideal geschnittene Ladenlokale heute auf eine Spitzenmiete von 220 Euro je qm – 40 Euro mehr als im Vorjahr. Das ist eines der Ergebnisse des **Kemper's Marktreport für den Einzelhandelsstandort Berlin**. In der Top-Lage **Kurfürstendamm** sind die Spitzenmieten danach innerhalb eines Jahres von 160 auf 180 Euro pro qm gestiegen. Das große Interesse der Investoren an den Top-Lagen Berlins lässt sich auch an der Bruttoanfangsrendite ablesen, die nur noch bei 4,75% für Spitzenobjekte liegt.

Diese Markteinschätzungen zeigen, in welchem Spannungsfeld die Berliner Einzelhandelsimmobilien stehen und wie sehr sich der Fokus in der Stadt auf die absoluten Top-Lagen richtet. Am Kurfürstendamm beispielsweise reicht der Top-Bereich bis zur Joachimstaler Straße/Kanzler Eck mit überwiegend Filialisten als Mieter. Zwischen Joachimstaler Straße und Kneesebeckstraße liegt der Übergang zum Luxusbereich, der sich bis zum Olivaer Platz erstreckt. Im Luxussegment ist das Flächenangebot laut Kemper's eher knapp.

Neue Chancen für interessante Veränderungen im Einzelhandelsbesatz dürfte der Eigentümerwechsel beim **Ku'damm Karre** mit sich bringen. Das 63 000 qm große Objekt in bester Lage des Kurfürstendamms wurde von der irischen **Ballymore Properties** erworben. Da sich das Karre an der Schnittstelle zwischen dem Konsum- und dem Luxusbereich der Einkaufsstraße befindet, bietet sich hier laut Kemper's die Möglichkeit, beide Segmente geschickt zu verbinden.

Das größte Wachstums-Potenzial in Berlin wird dem **Alexanderplatz** zugesprochen, der Mitte September durch die Eröffnung des neuen Shopping Centers **Alexa** mit 180

**Dortmund:** Eine international tätige Wirtschaftsberatungsgesellschaft hat 1 060 qm Bürofläche im „**Haus Rheinlanddamm**“ in Dortmund, Rheinlanddamm 185-189, angemietet. Das Objekt ist im Besitz der **HANSAINVEST Hanseatische Investment GmbH**, Hamburg. Damit ist das Objekt voll vermietet. Vermittelnd tätig war **Brockhoff & Partner**.

**Berlin:** Die **Deutsche Postbank** hat über 2 400 qm Büro- und Einzelhandelsfläche am Kurfürstendamm 29 in Berlin von einem Hamburger Privatinvestor gemietet. Der Bezug der Flächen ist für Ende Oktober 2007 geplant. Vermittelnd tätig war **Atisreal**.

Dünne  
Luft?



KLUMPE, SCHROEDER  
+ PARTNER GBR  
RECHTSANWÄLTE

Luxemburger Straße 282e  
50937 Köln

Tel. 0221.94 2094-0  
Fax 0221.94 2094-25

Einsame Gipfel sind reizvoll – wenn die Puste reicht. Gute Beratung sorgt für längeren Atem.

Ihre Spezialkanzlei für den gesamten Immobilien- und Kapitalanlagesektor.  
Know-how aus mehr als 20 Jahren Tätigkeit.

Prospektgestaltung · Prospektprüfung · Fondsdesign · Fondsadministration · Vertriebsrecht  
Sanierung · Anlegerschutz · Haftungsrecht

Kostenloser Newsletter unter: [www.rechtsanwaelte-klumpe.de](http://www.rechtsanwaelte-klumpe.de)



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 7 von 14

### Unternehmens News

#### Douglas eröffnet die 1000. Parfümerie

Im Einkaufszentrum **ABC Serrano**, in Madrid, eröffnet die Hagener **Douglas Holding AG** ihre 1000. Parfümerie. Das zeige, dass es der Parfümerie-Kette Douglas gelinge, den Geschmack vieler Kunden in Europa zu treffen, stellte **Henning Kreke**, Vorstandschef des Konzerns zur Eröffnung fest. Zu den besten der Branche zählt Douglas seit fast vier Jahrzehnten, nach dem die damals noch unter dem Namen **Hussel** firmierende Süßwarenketten 1969 die Braunschweiger Parfümerie **Hanhausen** und wenig später sechs **Douglas**-Parfümerien in Hamburg übernahm. Die Internationalisierung startete Douglas 1972 in Wien. Später folgten Akquisitionen in Holland, Frankreich und Italien. Heute ist Douglas in 21 Ländern vertreten.

#### Karstadt arbeitet bei Multimedia mit Gravis

Nach der Buchabteilung lässt **Karstadt** auch bald die Multimedia-Abteilungen von einem Externen führen. Dafür hat Karstadt eine strategische Partnerschaft mit dem Berliner **Apple-Händler Gravis** vereinbart. Laut Karstadt ist zunächst eine sechsmonatige Testphase geplant, bei der Gravis sein Kernsortiment in drei Karstadt-Filialen auf 300 bis 500 qm anbietet. Für Gravis, der bislang 22 Filialen und sechs Shop-in-Shops betreibt, ist es ein weiterer Vormarsch in hochwertige Innenstadtlagen. Ist der Test erfolgreich, soll Gravis die Multimedia-Abteilungen aller 89 Karstadt-Filialen führen.

Geschäften auf 36 000 qm Fläche von sich Reden machte. Der **Kaufhof** hatte zwei Jahre zuvor mit dem spektakulären Umbau seines Warenhauses und seiner ansehnlichen Natursteinfassade einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des Platzes geleistet. Die Immobilie räumte mit dem **Natursteinpreis** und dem **Berliner Immobilien Award** gleich zwei Preise ab. Interessant ist auch das Geschäftshaus „die Mitte I Shopping am Alexanderplatz“ mit 22 000 qm Fläche, das sich mit allen Geschäften zum Platz hin öffnet und ab 2009 seinen Geschäftsbetrieb aufnimmt. Weitere Projekte sind in Bau oder Planung. Laut Kemper's liegen die Mieten am Alexanderplatz in der Spitze bei 110 Euro je qm.



*Der Alexanderplatz im Ostteil von Berlin hat noch das größte Wachstumspotenzial der Stadt.*

Ein paar Kilometer weiter, in der Friedrichstraße mit **Galeries Lafayette** und **Quartier 206** als Aushängeschilder, verbinden sich Luxussegment und Junge Mode. Auch hier sind neue Projekte, wie etwa das der **Munich Ergo Asset Management GmbH (Meag)** an der Ecke „Unter den Linden“, im Bau. Die Mieten sind mit 100 Euro je qm schon deutlich moderater als am Kurfürstendamm und in der Tauentzienstraße.

Als einzige Top-Lage außerhalb des Berliner Zentrums konnte sich die **Schloßstraße** mit Spitzenmieten von 90 Euro etablieren. Hier haben laut Kemper's das „**Forum Steglitz**“, das „**Schloss Straßen Center**“ und die Renovierung der Warenhäuser zur Aufwertung der Straße beigetragen. **Karstadt** will seine Filiale zum Premium-Warenhaus aufwerten. Die **Wilmersdorfer Straße** mit Spitzenmieten von 80 Euro je qm wird von den Kaufhäusern **Karstadt**, **C & A** sowie **P & C** geprägt. Mit den **Wilmersdorfer Arcaden** (25 000 qm Fläche) muss das Quartier demnächst ein weiteres Großprojekt verkraften.

Durch kleinteiligen Einzelhandel, schmale Straßen, Passagen und belebte Hinterhöfe sowie eine Mischung aus historischen Gebäuden und moderner Architektur zeichnet sich der **Hackersche Markt** aus. Hier hat sich die internationale Modewelt angesiedelt und dafür gesorgt, dass die Mieten steigen.

Wie sich die Anziehungskraft und die Mietpreise in weiteren Top-Stadtteillagen der Bundeshauptstadt – jenseits von Friedrichstraße und Kurfürstendamm - entwickeln, hat die **Gruppe Maklerges. für Immobilien mbH** in Berlin für 16 Stadtteile ermittelt und in ihrem **Handelsindex** festgehalten. Danach hat sich beispielsweise ausgehend von der Erweiterung des **Rathaus-Centers Pankow** die Mietspanne in der Breite Straße in den vergangenen beiden Jahren von 20 bis 30 Euro auf 25 bis 35 Euro erhöht. Neue Magnetmieter wie **C&A**, **Deichmann**, **Rossmann**, **Bio-Company** und **BackWerk** in dem integrierten Shopping Center haben also offenbar auch zur Stärkung der gewachsenen Handelslagen beigetragen.

Das Szenario zeigt, dass in der Bundeshauptstadt noch viel gebaut und entwickelt wird. **Doch angesichts der Tatsache, dass die Kaufkraft auch in einer Touristenstadt wie Berlin nicht beliebig vermehrbar ist, wird sich auf Dauer erweisen, wo die Wachstumsgrenzen liegen und welche Quartiere am Ende das Nachsehen haben werden. Genaue Marktanalysen sind im Vorfeld der Investition unabdingbar.**

Das Szenario zeigt, dass in der Bundeshauptstadt noch viel gebaut und entwickelt wird. **Doch angesichts der Tatsache, dass die Kaufkraft auch in einer Touristenstadt wie Berlin nicht beliebig vermehrbar ist, wird sich auf Dauer erweisen, wo die Wachstumsgrenzen liegen und welche Quartiere am Ende das Nachsehen haben werden. Genaue Marktanalysen sind im Vorfeld der Investition unabdingbar.**

Das Szenario zeigt, dass in der Bundeshauptstadt noch viel gebaut und entwickelt wird. **Doch angesichts der Tatsache, dass die Kaufkraft auch in einer Touristenstadt wie Berlin nicht beliebig vermehrbar ist, wird sich auf Dauer erweisen, wo die Wachstumsgrenzen liegen und welche Quartiere am Ende das Nachsehen haben werden. Genaue Marktanalysen sind im Vorfeld der Investition unabdingbar.**



## Celle hat sich nach dem Stopp des Centerbaus wieder beruhigt

**Bert Pfeffer, Bereichsleiter Nord von Brockhoff & Partner, Essen**

Die Nachfrage nach Mietflächen in der 1a-Lage der 71 000-Einwohnerstadt **Celle** hat sich wieder stabilisiert, seitdem der Rat der Stadt Ende 2006 das Vorhaben der Hamburger **ECE**, ein nicht in die gewachsene Einkaufslage integriertes Einkaufszentrum zu realisieren, endgültig gekippt hat. Die 1a-Lage erstreckt sich in **Celle** von **C&A** in der **Zöllnerstraße** über **Karstadt** in der **Poststraße** bis zum **Großen Plan**. Insbesondere die von den Einzelhandelsfilialisten stark nachgefragten großflächigen Ladeneinheiten sind auf Grund der überwiegend unter Denkmalschutz stehenden kleinteiligen Fachwerkhäuser rar – und entsprechend heiß begehrt. Die Mieten liegen bei den kleinflächigen Geschäften (60 bis 120 qm) bei 44 bis 53 Euro je qm und bei den größeren Flächen (120 bis 260 qm) zwischen 32 und 44 Euro.

Eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 103,37, die signalisiert, dass die Kaufkraft von **Celle** über dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt und eine Zentralität

Attraktive Mittelstädte			
Kennz.	Ahaus	Celle	Gütersloh
Einwohner	38.000	71.000	96.000
Kaufkraft	k.A.	103,37	106,44
Zentralität	k.A.	143,54	106,45
Miete/qm*	20 bis 25 €	44 bis 53 €	48 bis 58 €
Miete/qm**	15 bis 20 €	32 bis 44 €	32 bis 48 €
*) 60 - 120 qm; **) 120 - 260 qm Quelle: Brockhoff			

von 143,54, die anzeigt, dass sehr viele Kunden aus dem Umland in die Stadt zum Shoppen kommen, sowie die Gewissheit, dass zumindest in absehbarer Zeit keine nennenswerten neuen Handelsflächen – zum Beispiel in Form eines Shopping Centers – in **Cel-**

**le** entstehen werden, sorgen für eine hohe Standortattraktivität, steigende Nachfrage nach verfügbaren Mietflächen und ein anhaltend hohes Mietpreisniveau. Die Attraktivität des Standorts ist auch daran zu erkennen, dass sowohl **Douglas** als auch **Tchibo** mit je zwei Filialen in **Celle** vertreten sind. Auch der Warenhauskonzern **Karstadt**, der den Standort nicht an **Hertie** abgegeben hatte, schätzt den Markt so stark ein, dass er hier doppelt präsent ist: Mit dem traditionellen Kaufhaus- und dem „Living“-Konzept.

Für eine Stadt mit 96 000 Einwohnern verfügt **Gütersloh**, unser zweites Beispiel einer attraktiven Mittelstadt, über eine relativ begrenzte 1a-Lage. Hierzu zählt der Bereich der Fußgängerzone **Berliner Straße** zwischen der **Schulstraße** bzw. **Strenger Straße** und dem **Berliner Platz** sowie der Bereich der Fußgängerzone **Königstraße** zwischen **Berliner Platz** und der **Moltkestraße**. Im Vorjahr hat sich die **Mayersche Buchhandlung** in der **Königstraße** eine der wenigen Großflächen sichern können. Erst vor wenigen Tagen hat sie in der durch uns vermittelten Großbuchhandlung auf ca. 1 300 qm ihr Geschäft eröffnet. Darüber hinaus haben sich 2006 **dm-Drogeriemarkt**, der zur **Douglas Holding** gehörende **Juwelier Christ** sowie die Modelabel **s.Oliver**, **Orsay** sowie **Vero Moda/Jack & Jones** und in diesem Jahr bereits die Modelabel **Mexx** und **Marc O'Polo** angesiedelt.

Die relativ hohe Kaufkraft der Stadt, die mit einem Wert von 106,44 über Bundesdurchschnitt liegt, in Verbindung mit der begrenzten Verfügbarkeit an Ladenflächen in der 1a-Lage von **Gütersloh** führen dazu, dass die Mietpreise auf dem derzeit hohen Niveau verbleiben werden - mit steigender Tendenz. Aktuell liegen die Mieten für kleinere Ladenflächen (60 bis 120 qm) bei 48 bis 58 Euro und für größere Flächen (120 bis 260 qm) zwischen 32 und 48 Euro. Die Zentralitätskennziffer von 106,45 signalisiert allerdings, dass die Sogwirkung auf das Umland für eine Stadt mit fast 100 000 Einwohnern nicht ganz so hoch ist. Hier dürfte sich die enge Nachbarschaft zum ostwestfälischen Oberzentrum **Bielefeld** auswirken. Außerdem setzt die begrenzte Verfügbar-

## Deals

**Essen:** Im „**Alexanderpark**“, Max-Keith-Straße 66 in **Essen**, wurden weitere 700 qm Bürofläche vermietet, womit sich der Gesamtbestand der durch die **Brockhoff & Partner Immobilien GmbH** in den letzten 3 Jahren vermieteten Flächen auf fast 20 000 qm erhöht. Mieter ist eine national tätige **BTL-, Marketing- und Eventagentur**, die bereits Mitte des Jahres 800 qm im „**Alexanderpark**“ angemietet hatte. Außerdem wurde ein Vormieterrecht für eine Büroetage mit 600 qm abgeschlossen.

**Wissenbach:** Die **EC-Advisors Investment Management GmbH** hat für ihren luxemburgischen **Fonds GREP zwei S.A.** ein Einkaufszentrum in der hessischen Gemeinde **Wissenbach** mit einer Gesamtmietsfläche von 3700 qm gekauft. Hauptmieter sind **Rewe** und **Deichmann Schuhe**. Es vermittelten **Comfort** in Düsseldorf und München.

**Memmingen:** **Weltbild-Plus** hat sich an der **Kramerstraße 47** in **Memmingen** in der direkten Nachbarschaft zu **dm**, **Esprit** und **New Yorker** eine rund 190 qm große Einzelhandelsfläche gesichert. Die Eröffnung ist für Anfang 2008 geplant. **Lührmann** vermittelte den Deal.

**Essen:** Die **Presta-Stahl Handelsgesellschaft mbH** hat in **Essen** in der **Johanniskirchstraße 96** Büroflächen in der Größe von 275 qm angemietet. Das Haus steht im Eigentum einer privaten Eigentümergemeinschaft. **Brockhoff & Partner** vermittelte.



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

VOM 26.10.07

Seite 9 von 14

### Sonstiges

#### ZGV: Mehrwertsteuer zeigt Negativwirkung

Beim jüngsten Erfahrungsaustausch der Präsidiumsmitglieder des **ZGV (Zentralverband der Gewerblichen Verbundgruppen)** in Berlin wurde deutlich, dass allen Positivberichten über eine stabile Konjunktur zum Trotz die Effekte der Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007 inzwischen deutlich zu Buche schlagen. Auch die Vielfalt der vom Gesetzgeber auf nationaler und europäischer Ebene angekündigten Gesetzesvorhaben und sonstigen Initiativen in Richtung Energieeffizienz, Ökologie und Umweltschutz führe bei vielen Kunden zu Kaufzurückhaltung, insbesondere im Bau-sektor. Beunruhigend wirke sich auch die um sich greifende

„Flächengigantomanie“ von kapitalstarken Investoren aus, beispielsweise in der Möbelbranche. In Lebensmittelhandel und -handwerk erweise sich die aktuelle Verknappung der Rohstoffangebote in bestimmten Produktgruppen als besondere Herausforderung.

#### CentrO erhält zwei Maxi-Awards des ICSC

Das Oberhausener Einkaufszentrum **CentrO** hat beim Jahreskongress des **International Council of Shopping Centers in New Orleans** zwei Maxi Awards gewonnen, mit denen Marktingerfolge prämiert werden. Zum einen in der Kategorie **Sales Promotion and Events** für das Public Viewing während der Fußball-Weltmeisterschaft im vergangenen Jahr, das insgesamt 70 000 Zuschauer anlockte, und zum anderen in der Kategorie **Center Produktivität**.

keit größerer Flächen für Filialisten mit hoher Zugkraft womöglich Grenzen. Deshalb könnten durch die Schaffung größerer Flächen – beispielweise durch Zusammenlegung von kleineren Läden - neue Anziehungspunkte in der Stadt geschaffen werden.

Abschließend soll hier die Stadt **Ahaus** mit 38 000 Einwohnern im Westmünsterland unweit der niederländischen Grenze erwähnt werden. Auch wenn die Kennziffern für Kaufkraft und Zentralität nicht überdurchschnittlich sind, ist diese Stadt unter innerstädtischen Einzelhandelsaspekten sehr interessant. Sie hat sich in den vergangenen Jahren äußerst positiv entwickelt. **Das lässt sich daran ablesen, dass sich in der Fußgängerzone Markt/Marktstraße zahlreiche Einzelhandelsfilialisten etabliert haben.** So konnten wir am Standort bisher 11 Ladenlokale an regionale wie auch überregionale Filialisten neu vermieten. Darunter **C&A** mit ihrem Konzept **Kids-Store**, **dm**, **Bonita**, **Weltbild plus** und die Textilkette **Ernsting's family**, um nur einige zu nennen. Für zwei weitere attraktive Einzelhandelsflächen laufen die Verhandlungen.

Das Umland und die stetig wachsende Bevölkerung von Ahaus (seit 1990 ein Zuwachs von ca. 23%!) sowie die Nähe zu den Niederlanden tragen mit zu dem stabilen und tendenziell steigenden Mietpreinsniveau bei. Für kleine Geschäfte (60 bis 120 qm) liegen die Mieten bei 20 bis 25 Euro, für größere Verkaufsflächen (120 bis 260 qm) sind zwischen 15 und 20 Euro zu bezahlen.

## Berlin Tempelhof: Vom Kanalhafen zum Stadtteilzentrum

Dr. Gudrun Escher

„Ohne das Denkmal als Herzstück des neuen Quartiers wären wir zwei Jahre schneller fertig, aber dann würde die besondere Note fehlen, die eine künstliche Animation des Quartiers überflüssig macht“. **Christian Diesen**, Geschäftsführer der **HLG Projekt Management** aus Münster, versteht sich als klassischer Investor für individuelle Projekte im Bereich Einzelhandel und Freizeit und schätzt die Qualität von Denkmälern. An den **Tempelhofer Hafen** in Berlin lockte ihn die Ausschreibung durch die drei südlichen Landkreise von Brandenburg, die Besitzer des Hafens mit zugehörigem Speicher am Teltowkanal waren. Angelegt wurde er zwischen 1904 und 1906 als Teil des märkischen Wasserstraßennetzes. Die relativ kleine, rechtwinklige Ausbuchtung des Kanals mit einer Mole wurde noch bis 1990 von der Stadt Berlin zum Lagern von Notvorräten benutzt. Danach blieb das Gelände unzugänglich und verwahrloste, bis die Entscheidung zur Umnutzung fiel.

Die verkehrsgünstige Lage am **Tempelhofer Damm**, einer der Hauptausfallachsen aus der Stadt nach Süden, mit direktem U-Bahnanschluss Haltestelle Ullsteinstraße prädestiniert den Standort für ein Einkaufszentrum, doch soll es hier mehr werden. **Unter dem Motto „Kultur – Markt – Erlebnis“ wird von dem 30 000 qm Grundstück nur ein Teil überbaut.** Das Hafengelände liegt tiefer als die umliegenden Straßen und eignet sich daher besonders als geschützter Raum für Freizeiteinrichtungen und Gastronomie oder nur einfach zum Flanieren am Wasser. Vom Tempelhofer Damm aus erschließt ein Eingangspavillon mit Wendeltreppe die abwechslungsreich gestalteten Freiflächen um den neuen Hafen, wofür nach gesonderten Gestaltungswettbewerben der Wiener Architekt **Marc Wienecke** und die niederländischen Landschaftplaner **West8** verantwortlich zeichnen.

Die Längsfront an der Nordseite des Hafenbeckens dominiert der historische Speicher mit seinen malerischen Walmdächern. Er wird rückseitig zur Ordensmeisterstraße von der neuen viergeschossigen Einkaufsmall eingefasst, die über eine Glaspassage an den Bestandsbau andockt. Durch die Ausnutzung der Höhendifferenz zeigt die Straßenfassade oben nur eine dreigeschossige Front. Die östliche Schmalseite des Hafens wird mit einem eingeschossigen Flachbau geschlossen, dessen Dachgarten auf Straßenniveau eine zusätzliche Attraktion bietet. Das Hafenbecken selbst sollen begehbare Mo-



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

VOM 26.10.07

Seite 10 von 14

### Deals

len einrahmen mit Ankerplätzen für kleine Schiffe, sogar eine Mini-Fähre im Handbetrieb ist geplant. Neben dem Einkaufen bilden ein Medizinzentrum, ein Kinderspielhaus und eine Tanzschule die Nutzungsschwerpunkte. Modische Akzente im Branchenmix der Geschäfte werden junge Designer aus dem Kreativzentrum **Ufa-Fabrik** setzen, das gegenüber an der Kanalsüdseite liegt. Von den 19 500 qm Verkaufsfläche und weiteren 7 500 qm Nutzfläche sind bereits 80% vermietet.

Finanzpartner der HLG, die in zwölf Jahren etwa ein Dutzend Einkaufs- und Erlebniszentren entwickelt hat u.a. das „A 10“ am südlichen Berliner Autobahnring, ist für das 100 Mio.-Euro-Objekt Tempelhofer Hafen die **IKB Düsseldorf**. Allein in Berlin verfolgen beide Partner weitere Projekte im Umfang von 300 Mio. Euro darunter die Erschließung des **Schultheiß-Quartiers** in Moabit. Generalunternehmer am Teltowkanal ist **Hochtief Construction**, die Pläne liefert das im Denkmalsbereich erfahrene Berliner Planungsbüro **REM+tec** Gesellschaft für Projektentwicklung und Denkmalschutz, denn Fingerspitzengefühl ist gefordert beim Umgang mit dem Speicher von 1908.

Dieser frühe, hochmoderne Betonskelettbau, der wie damals üblich mit seiner äußeren Verkleidung behäbige Bodenständigkeit markiert, war durch Brand im Zweiten Weltkrieg so stark beschädigt, dass etliche Stützen und Balken aus dem Lot gerieten. Spätere Reparaturen und Einbauten werden jetzt in detailgenauer Abstimmung mit dem Denkmalamt zurück gebaut und der ursprüngliche Zustand rekonstruiert.

Noch vor einem Jahr sah es so aus, als ob der Tempelhofer Damm, der als Stadtteilzentrum derzeit einen Bestand von 27 000 qm Einzelhandelsfläche aufweist, an zwei Enden gleichzeitig neu besetzt würde, südlich am Hafen und 800 Meter weiter nördlich neben dem Rathaus durch eine neue Galerie. Auch hier gab es einen Investorenwettbewerb, den gegen HLG und IKB die **Sepa** mit **ING Real Estate** für sich entscheiden konnte. Allerdings musste inzwischen die Grundstückskaufoption für eine künftige **Rathaus Galerie Tempelhof** noch einmal bis November 2007 verlängert werden, weil die Planungen und damit der Projektumfang noch ungeklärt sind. Am Hafen sind dagegen die Bauarbeiten in vollem Gange. Die Eröffnung ist für Herbst 2008 geplant.

## Essen, Bottrop und Gelsenkirchen gründen Gewerbesteuerpool

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Der Konkurrenzkampf unter Deutschlands Kommunen ist beachtlich. Und es ist nicht immer von Vorteil für alle Beteiligten, wenn die Städte mit der Ansiedlung von Shopping Centern oder Fachmarktzentren versuchen, sich gegenseitig die Kunden abzugeben. Das Ergebnis sind nicht selten Bauruinen. Aber diese Mentalität liegt nun mal in der Natur der Politiker, die in der Abgrenzung zum politischen Gegner ihre Akzeptanz bei den Wählern suchen. Umso beachtenswerter ist die Initiative der Städte **Essen, Bottrop** und **Gelsenkirchen**, die entschieden haben, sich zu einer engen **kommunalen Zusammenarbeit bei der Vermittlung standortsuchender Unternehmen** zusammenzuschließen. Die Stadt **Herne** ist gleichfalls dabei, die Weichen zu stellen, um bei der Kooperation mitzumachen.

Zusammen haben diese Städte 1,5 Mio. Einwohner – genauso viel wie München. Doch das Ruhrgebiet ist trotz seiner Größe ein Nichts - darin sind sich die Drahtzieher der Kooperation **Georg Arens, Geschäftsführer der EWG – Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Reiner Goppold, Referatsleiter der Stadt Bottrop** und **Jochim Hampe, Stadtrat von Gelsenkirchen** einig - wenn sich die betroffenen Städte nicht zu einer Einheit zusammenschließen, um bundesweit Zeichen zu setzen und Beachtung zu finden. Dazu gehört auch, dass die Region einen Standort mit zukunftsweisender Wirtschaftskraft bildet. Ein wichtiger Schritt in diese Richtung ist deshalb die Vereinbarung der Städte, dafür zu sorgen, dass Unternehmen, die sich in einer Kommune ansiedeln möchten, an die Nachbargemeinden weiter vermittelt werden, wenn die besagte

**Grevenbroich:** Nach umfangreicher Revitalisierung konnten im Einkaufszentrum **Montanushof** in **Grevenbroich** die letzten Einzelhandelsebenen geschlossen werden. Nachdem zuvor **Jack Wolfskin, Apollo-Optik** sowie **Vodafone** eingezogen waren, gelang jetzt der Wirtschaftsförderung der Stadt unter Leitung von **Ulrich Held** mit der Vermietungen an **Inter-sport** und **Deichmann** sowie an die **Postbank**, die letzten Leerstände von rd. 1 300 qm zu schließen. Die Revitalisierung der Freizeitebene läuft noch.

**Oldenburg:** Nachdem niederländische Investoren in den vergangenen Monaten vier Einzelhandelsobjekte in der 1A-Lage Oldenburgs erworben haben, vermittelte **Lührmann** nun an die dänische Investmentgesellschaft **Kristensen Properties** ein Geschäftshaus mit 420 qm Nutzfläche in der Fußgängerzone, an der Lange Straße 42. Verkäufer ist eine deutsche Gesellschaft. Die Ladenlokale im Erdgeschoss sind an einen örtlichen Gastronom sowie an die **Norisbank** vermietet.

**Oberhausen/Wuppertal:** Die Modemarke **Apanage** aus Gelsenkirchen, die bisher 70 Flächen bewirtschaftet, will nun auch eigene Stores betreiben. So eröffnete das Unternehmen vor zwei Wochen einen Marken-Store in den **City-Arkaden in Wuppertal** und einen weiteren Pilot-Shop im **Centro Oberhausen** mit 100 qm Verkaufsfläche. Ziel ist es u.a., über den direkten Kontakt zu den Kundinnen wichtige Daten über Konsummuster zu erhalten.



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 11 von 14

### Unternehmens News

#### Schlecker kauft

##### Ihr Platz

Der Discounter **Schlecker** aus Ehingen in Baden-Württemberg übernimmt die Kette **Ihr Platz** und baut damit seine führende Stellung als Nummer 1 im deutschen Drogeriemarkt mit bisher 10 800 Filialen weiter aus. **Schlecker wolle Ihr Platz sowohl als Unternehmen als auch als Marke erhalten**, heißt es in einem FAZ-Bericht. Die Transaktion, die zum 31.12. umgesetzt werden soll, muss noch von den Kartellbehörden gebilligt werden. Ihr Platz musste nach einer Krise im Mai 2005 Insolvenz anmelden. Nach dem Einstieg der Finanzinvestoren **Goldman Sachs** und **Fortress** wurden die Finanzen geordnet und ein neues Konzept etabliert. Bereits im September 2006 hatte Goldman Sachs mitgeteilt, die Kette sei erfolgreich restrukturiert. Ihr Platz beschäftigt in 700 Filialen rund 7 000 Mitarbeiter.

#### Cordea Savills legt Einzelhandelsfonds auf

Die europäische Immobilien-Investmentgesellschaft **Cordea Savills** legt einen Immobilienfonds mit Einzelhandelsimmobilien in den **Wachstumsregionen Skandinaviens** sowie des Baltikums (Estland, Lettland und Litauen) auf. Mit einem Zielvolumen von mehr als 500 Mio. Euro peilt der Fonds über seine Laufzeit einen Gesamtertrag von jährlich 10% an. Der Fonds richtet sich an institutionelle Investoren. Cordea Savills interessiert sich in erster Linie für Einkaufszentren.

Stadt die erforderliche Fläche nicht anbieten kann. Bevor die Unternehmen in andere Regionen abwandern, sollte versucht werden, sie zumindest im Ruhrgebiet zu halten.

Für diesen Zweck haben die Gemeinden einen **Gewerbesteuerpool** gegründet. Das heißt: Vermittelt eine Kommune ein ansiedlungswilliges Unternehmen, für das sie keine adäquate Fläche hat, an eine Verbundgemeinde weiter, erhält sie 50% des Gewerbesteueraufkommens, das in den folgenden 5 Jahren anfällt. Solche Ideen sind wichtige Schritte, um langfristig eine Politik der integrierten Stadtentwicklung zu verwirklichen.

## Shoppingcenter-Metropole Bukarest – Großes Wachstum erwartet, doch die Zeiten der Pioniergewinne sind vorbei

Nina Zimmermann, GfK GeoMarketing GmbH/GfK PRISMA Institut

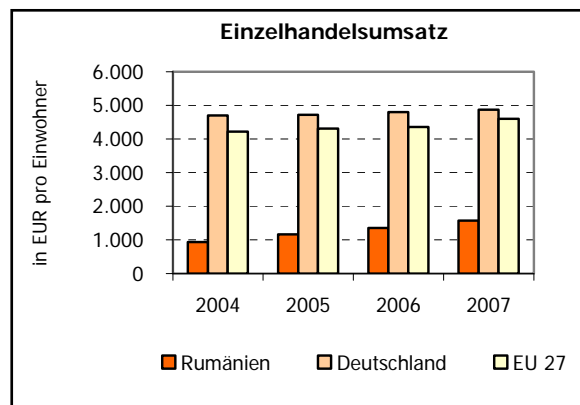
Mit dem Fall des „Eisernen Vorhangs“ und der anschließenden Öffnung der Grenzen wurde in Rumänien nach einer Phase totalitärer Machtstrukturen, des wirtschaftlichen Niedergangs und der Isolation des Landes eine Umbruchphase eingeleitet.

Seit 2001 verzeichnet Rumänien beim Brutto-Inlandsprodukt reale Wachstumsraten von jährlich rund 4,1 bis 8,5 %. Parallel dazu haben sich die in den 1990er-Jahren und in den ersten Jahren des neuen Jahrtausends noch zwei- bis dreistelligen Inflationsraten reduziert und lagen 2006 bei 6,6 %. Für die kommenden Jahre sind eine weitere Stabilisierung und gute wirtschaftliche Perspektiven zu erwarten.

Entscheidender Faktor war dabei der Beitritt zur EU am 1. Januar 2007, der im April 2005 durch Unterzeichnung des EU-Beitrittsvertrages besiegelt wurde. Mit Blick auf den Beitritt hatten sich bereits in den Jahren zuvor ausländische Investoren im Land engagiert. Das betrifft auch den Einzelhandelsmarkt. In diesem Segment waren ausländische Investoren aber erst seit der politischen und wirtschaftlichen Stabilisierung ab 2001 bereit, in Rumänien nennenswerte Strukturen nach westlichem Standard zu etablieren. Somit befindet sich das Land, das mit rd. 22 Mio. Einwohnern das siebtgrößte Land der EU ist, noch in einer ausgesprochen dynamischen Anfangsphase.

Die Dynamik spiegelt sich in den steigenden Umsätzen und den Pro-Kopf-Ausgabebeträgen wider. Aber auch wenn die Einzelhandelsausgaben je Einwohner etwas über dem Niveau des benachbarten, ebenfalls frischgebackenen EU-Mitgliedsstaates Bulgariens liegen, so sind sie vom EU-Durchschnitt oder dem deutschen Wert noch sehr weit entfernt.

Räumlich-strukturell betrachtet besitzt die Landeshauptstadt **Bukarest** nicht zuletzt auf Grund ihrer Größe (rd. 1,9 Mio. Einwohner) sowie der zentralen Bedeutung für das



politische, wirtschaftliche und kulturelle Leben in Rumänien auch mit Blick auf die Einzelhandelsstrukturen eine bedeutende Rolle und weist mit Blick auf die Ansiedlung moderner Einzelhandelsflächen einen Entwicklungsvorsprung gegenüber anderen Städten und Landesteilen auf. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass in anderen Großstädten des Landes zwar die innerstädtischen Haupteinkaufslagen noch wenig profiliert besetzt sind, die Entwicklung der ersten

Shopping Center nach westlichem Vorbild - anders als im Nachbarland Bulgariens - jedoch recht früh vorangetrieben wurde und so mittlerweile mehrere dieser regionalen Zentren über Centeranlagen verfügen.



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

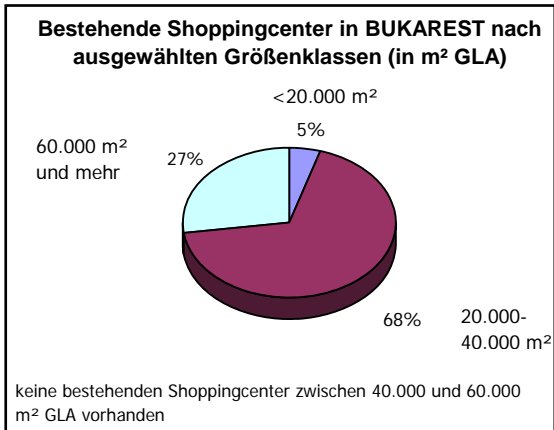
### Cities & Center & Developments

VOM 26.10.07

Seite 12 von 14

#### Deals

In Bukarest bestehen laut **GfK PRISMA-Datenbank** derzeit neun Shopping Center mit einer Brutto-Mietfläche von 10 000 qm GLA, die zusammen eine Shopping-Center-Fläche von etwa 300 000 qm aufweisen und sich vor allem auf die Größenklasse zwischen 20 000 und 40 000 qm GLA konzentrieren. Die Pro-Kopf-Ausstattung mit Shoppingcenter-Fläche beträgt in der Stadt rd. 0,16 qm/Ew. und signalisiert einen Nachholbedarf, vor allem bei einem dynamisch wachsenden Nachfragevolumen.



Auch der Blick auf die räumliche Verteilung der Shopping-Center lässt Potenziale für weitere Standorte erkennen, denn insbesondere im südlichen Stadtgebiet sind nur wenige Anlagen zu finden. Allerdings sind hier auch die innerstädtischen Unterschiede des Kaufkraft-Niveaus zu sehen, die die beschleunigte Entwicklung im Norden erklären. Ferner ist zu bedenken, dass es sich bei mehreren der hier als Shopping Center aufgeführten Standorte um Hypermärkte mit einer etwas größeren,

aber eingeschossigen Mall mit Foodcourt handelt, die teilweise im Standortverbund mit Fachmärkten agieren. Nur vier der neun Anlagen sind Shopping Center im engeren Sinne, so dass diesbezüglich sicher noch erhebliches Potenzial vorhanden ist.

Als übergeordneter Einzelhandelsstandort mit der besten Frequenz fungiert die Bukarester Innenstadt, wo sich Einzelhandelsstrukturen insbesondere entlang der stark befahrenen Achse der Boulevards **Magheru**, **Balcescu** und **Bratianu** sowie in der **Calea Victoriei** entwickelt haben. Am südlichen Ende dieses Quartiers befindet sich das **Unirea Shopping Center**, ein aus mehreren sehr unterschiedlich besetzten Bauteilen bestehendes, zum Shopping Center umgebautes Warenhaus aus den 1970er-Jahren, das insbesondere von dem sehr günstigen Standort profitiert.

Das erste **richtige** Shopping Center nach westlichem Vorbild ist die 1999 errichtete **Bucuresti Mall** der türkischen **Anchor Group**, das 2007 erweitert wurde und das über eine relativ zentrumsnahe Lage südwestlich der Innenstadt verfügt. Die Anchor Group zeichnet auch für die zweite große Centeranlage **Plaza Romania** verantwortlich, die im westlichen Stadtgebiet angesiedelt ist. Beide Center verfügen über große Food Courts und Freizeitbausteine und dürften u.a. auf Grund ihrer Größe und des geringen typgleichen Wettbewerbs eine regionale Ausstrahlung erreichen. Auf Grund der recht kleinteiligen Flächenstruktur stellen die Center jedoch für diverse grundsätzlich an einem Markteintritt in Rumänien interessierte, aber auf größere Ladeneinheiten angewiesene internationale Filialisten keine wirkliche Option dar. Die kleinere **City Mall** im Bukarester Süden ist das vierte Shopping Center „im engeren Sinne“, präsentiert sich konzeptionell aber wenig überzeugend.

Bei den übrigen Bestandsobjekten handelt es sich um Hypermärkte mit zugehöriger Mall, wobei **Carrefour**, **Cora** und **Auchan** als Anker auftreten. Besonders hervorzuheben ist hier das Carrefour Center **Baneasa Feeria** im Standortverbund mit **Ikea**, **Mobexpert**, **Bricostore** und dem Technikanbieter **Flanco World**, das Teil einer größeren multifunktionalen Projektentwicklung in Flughafennähe ist. In diesem Zusammenhang entsteht zurzeit in direkter Nachbarschaft das Shoppingcenter **Baneasa Shopping City**, mit dem der Standortbereich endgültig zur größten Agglomeration im Bukarester Norden werden und konkurrierende Planungen erschweren wird.

Dies könnte auch die Planung des britischen Projektentwicklers **Modus** betreffen, der an der nordwestlichen Ausfallstraße nach **Chitila** in einem recht dünn besiedelten Umfeld ein familien- und qualitätsorientiertes Center mit Hypermart und Freizeitnutzungen sowie ergänzende Fachmarktstrukturen und weitere Nutzungen plant.

**Nürnberg:** Die **Thalia**-Buchhandelsgruppe eröffnet einen 4 000 qm großen Flagship-Store in der Karolinenstraße 51 in Nürnberg. Die Filiale in der K&L Ruppert-Immobilie soll im Frühjahr 2008 eröffnet werden und unter dem Namen **Thalia Campe** firmieren.

**Köln:** Der britische Sportswear-Anbieter **Fred Perry Ltd.**, London, eröffnet nach Berlin seinen zweiten Deutschland-Store in der Kölner Trendlage Ehrenstraße 54. Der 145 qm große Shop, soll noch 2007 eröffnet werden. Zudem eröffnet der Telekommunikationsdienstleister **dug telecom ag** einen Shop in der Ehrenstraße 18-26. Ab Anfang November präsentiert sich das Unternehmen auf 95 qm Gesamtfläche. Kemper's hat die Unternehmen bei der Expansion beraten.

**Olmütz:** Mit einer Filiale in der 100 000-Einwohner-Stadt **Olomouc-Hodolany (Olmütz)** hat die Baumarktkette **Hornbach** ihren sechsten Bau- und Gartenmarkt in Tschechien eröffnet. Knapp 27 Mio. Euro wurden in den 22.000 qm großen Markt investiert.

**Düsseldorf:** **St. Emile**, eines der international erfolgreichen deutschen Fashion-Labels, setzt nach der Eröffnung von Läden in Köln und Frankfurt seine Expansion mit Eröffnung eines Stores in Düsseldorf fort. Für seinen Flagship-Store mietete das Unternehmen in der Grabenstraße 17 rund 280 qm. Eröffnung ist für Frühjahr 2008 geplant. **Kemper's** vermittelte auch die Fläche in Düsseldorf.



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

### Cities & Center & Developments

VOM 26.10.07

Seite 13 von 14

#### Veranstaltungen

Zu den übrigen Planungen gehören im Süden das von **EMCT Romania** entwickelte und von der österreichischen **Sparkassen Immobilien AG** finanzierte und bereits im Bau befindliche Projekt **Sun Plaza** sowie das **Liberty Center** des nordirischen Projektentwicklers **Mivan**. Im Westen könnte sich die Wettbewerbssituation im weiteren Umfeld der Plaza Romania und des sehr gut angenommenen Carrefour-Centers **Orhidea** durch die Planungen **Sema Park** (ECE), **Cotroceni Park** und **Dambovita Center** stark intensivieren. Im Nordosten und Osten sind die Planungen zum Bau eines Centers auf dem Gelände des **Obor Marktes** sowie die **Galleria Bucharest** des international erfahrenen Entwicklers **GTC** zu erwähnen. Abschließend ist auf eine multifunktionale Projektentwicklung am **Bulevardul Unirii** im Herzen Bukarests hinzuweisen, die als Public-Private-Partnership mit dem ungarischen Projektentwickler **TriGranit** in den nächsten Jahren in mehreren Bauphasen realisiert werden soll. Mit dem projektierten Shopping Center **Esplanada City Center** bietet sich die Möglichkeit, den maßgeblichen neuen zentralen Einzelhandelsschwerpunkt in der City zu etablieren.

**Als Fazit bleibt festzuhalten**, dass Bukarest mit Blick auf die Entwicklung moderner Shopping-Centerflächen nach westlichem Vorbild noch am Anfang steht und für die nächsten Jahre von einem starken Wachstum der Fläche und einer dynamischen Entwicklung des Marktes auszugehen ist. **Das Flächenwachstum dürfte dabei erheblich höher als die Wohlstandsgewinne ausfallen, so dass sich der Center-Wettbewerb erheblich intensivieren dürfte. Die Zeiten der „Pioniergewinne“ gehen damit zu Ende, und insbesondere ausgehend von den Standorten, der Centerdimensionierung und der Konzepte wird sich die Spreu vom Weizen trennen.**

### „Bulgarien ist hungrig nach Shopping Centern und Büros“

Jürgen Albrecht

Wer einmal seinen Urlaub in Bulgarien verbracht hat, erinnert sich vor allem an Sonne, Strand und Meer. Doch die Einkaufsmöglichkeiten sind eher bescheiden. Das soll sich nun ändern. Das klassische Urlauberland will die Shoppingmöglichkeiten verbessern. „Deutsche Investoren sind herzlich willkommen“, sagt Varnas Oberbürgermeister **Kiril Jordanow**. Die entscheidenden Gespräche mit den Investoren führe er grundsätzlich selbst. Auch um die Korruption möglichst einzudämmen. „Wir wollen unseren investitionswilligen Partnern Rechtssicherheit garantieren.“

Seit September ist auch der Vertrag mit der Hamburger **ECE** über den Bau eines Einkaufszentrums in der mit rund 360 000 Einwohnern drittgrößten Stadt Bulgariens unter Dach und Fach. Die ECE wird eine moderne Einkaufsgalerie für 220 Geschäfte mit einer Mietfläche von mehr als 54 000 qm und 2 300 Parkplätzen bauen. Der „**Cherno More Park**“ (Investitionssumme: 150 Mio. Euro) soll 2010 eröffnet und zur Einkaufsattraktion in der aufstrebenden Stadt am Schwarzen Meer werden. Varna setzt weiter auf Massentourismus, will aber auch den Kongress- und Jagdtourismus fördern.

Doch vor allem in der Hauptstadt **Sofia** will ECE Maßstäbe setzen. Hier gibt es mit der **Mall of Sofia** (125 Shops auf 35 000 qm) und **City Center Sofia** (100 Shops, 22 000 qm), beide 2006 eröffnet, bereits zwei Center, die aber noch nicht in jeder Hinsicht überzeugen. ECE will nun zusammen mit der in Wien an der Börse notierten **Sparkassen Immobilien AG**, die bereits in sieben mittel- und osteuropäischen Ländern aktiv ist und in Bukarest mit dem Bau des größten Einkaufszentrums begonnen hat, für 180 Mio. Euro in der etwas gehobenen Wohngegend östlich der Innenstadt eines der größten Einkaufszentren und Bürogebäude Sofias entwickeln. Mit 35 000 qm Bürofläche und rund 200 Geschäften auf 50 000 qm Verkaufsfläche soll das **Serdika Center** Zeichen setzen. Im Einzugsgebiet leben laut ECE mehr als 1 Mio. potenzielle Kunden. Und die Stadt habe im Segment Shopping Center trotz des Baubooms enormen Nachholbedarf: Pro 1 000 Einwohner gibt es weniger als 1 qm Einkaufsfläche, der EU-

#### Handels-Dialog in Frankfurt am Main

Am 20. November findet in Frankfurt am Main von 8.30 Uhr bis 17.50 Uhr im Messe Turm der **Handels-Dialog** unter dem Titel „**Handel in Hessen: Städte und Konzepte im Wettbewerb um den Kunden**“ statt. Zu den Schwerpunktthemen gehören u.a. die Initiative „**Ab in die Mitte**“ über kommunale Zusammenarbeit statt Stadtkampf, „**Entwicklungsstrategien für Innenstädte**“, „**Shopping in the City- funktioniert das Zusammenspiel von City und Einkaufszentrum?**“ oder der Vortrag über „**Das BauGB 2007 – schneller mehr Rechtssicherheit für den Handel in den Cities**“. Geladen sind namhafte Experten aus der Immobilienwirtschaft und der Stadtentwicklung. Anmeldung und Auskünfte über: **Bernd Heuer Dialog GmbH** Düsseldorf: [www.heuer-dialog.de](http://www.heuer-dialog.de).

#### focushabitat – Messe für Stadtentwicklung

Erstmals findet in diesem Jahr am 15. und 16. November auf dem Gelände des **Berliner Congress Centrum** am **Alexanderplatz** die Fachmesse für Wohnungswirtschaft „**focushabitat**“ statt. Das Leitthema der Messe wird die **Stadtentwicklung** und ganz speziell der **zukunftsorientierte Stadtbau** sowie die **marktorientierte Modernisierung im Bestand** sein. Auf der focushabitat wird es auch ein messebegleitendes Veranstaltungsprogramm aus Vorträgen und Gesprächsforen geben.



# Handelsimmobilien

## Report Nr.08

Cities & Center & Developments

vom 26.10.07

Seite 14 von 14

### Stadt News

#### München auf Platz zwei in Europa

**München** konnte von der boomenden Konjunktur in Deutschland profitieren und ist im **E-REGI 2007** von **LaSalle Investment Management** an **Paris** vorbei hinter **London** auf Platz 2 in Europa vorgerückt. Neben München finden sich vier weitere deutsche Ballungsräume unter den Top 20: **Stuttgart** (8), **Frankfurt** (13), **Mannheim-Karlsruhe** (16) und **Köln-Bonn** (17). Der E-REGI (**European Regional Growth Index**) ist ein quantitatives Analysemodell, das als Hilfestellung zur Identifizierung der Städte und Regionen dient, die das größte kurz- bis mittelfristige Entwicklungspotenzial aufweisen und in denen die Nachfrage nach Immobilien besonders nachhaltig sein dürfte.

### Impressum

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

**Kontakt:**  
[vierbuchen@rohmert.de](mailto: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](mailto: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**

Durchschnitt liegt bei 171 qm. Die Eröffnung des Centers ist für 2009 geplant. Etwa die Hälfte der Verkaufsfläche ist vermietet.

Schon das Modell macht deutlich, dass mit Serdika eine Mall in neuen Dimensionen entsteht. Die Fundamente gehen 12 m in die Tiefe, sodass die Parkplätze unter dem Center untergebracht werden können. Ein das Center umschließendes Lichtband mit wechselnden Farben gibt dem Haus eine unverwechselbare Note. Über das Center ragen fünf Büroetagen hinaus. Auch das dürfte ein Investitionserfolg werden, denn in Sofia werden hochwertige Büroräume dringend gesucht und die Lage zwischen Innenstadt und Flughafen dürfte als Standort z.B. für internationale Unternehmen attraktiv sein. Büros sind genauso knapp wie Parkplätze.

Ein weiteres Projekt plant die ECE mit der **Advance Properties Ltd.**, eine der größten Immobiliengesellschaften Bulgariens in den nächsten Jahren auf einem ehemaligen



Modell des geplanten Serdika Centers in Sofia

Fabrikstandort in der Innenstadt: Den **Europe Park Sofia** und den **Europe Tower**, ein Bürogebäude, das mit mehr als 180 Metern das höchste Bauwerk des Landes werden wird (Investition: 500 Mio. Euro). Er wird nach den Plänen des Düsseldorfer Architekturbüros **HPP Hentrich-Petschnigg & Partner** realisiert und soll das neue Wahrzeichen der Hauptstadt werden. **Beim Europe Center handelt es sich um ein multifunktionales urbanes Stadtquartier**

**mit Einkaufsmöglichkeiten, Büros, Wohnungen, Hotel, Kino und anderen Unterhaltungsangeboten.** In einer ersten Phase werden der Europe Tower mit 40 000 qm Bürofläche sowie das Shopping Center mit 65 000 qm Verkaufsfläche realisiert.

„Unser Engagement in Bulgarien ist auf lange Sicht angelegt“, betont **Judaer Kahraman**, Bereichsleiter **ECE Centermanagement International**. Man sei optimistisch, dass sich das Land gut entwickeln werde. Dafür spricht etliches: In den vergangenen Jahren war das Wirtschaftswachstum mit 6% überdurchschnittlich hoch. Genauso stark stieg der private Konsum. Bulgarien kann mit umfangreicher Förderung durch **EU**, **Weltbank**, **IWF** und **EIB** rechnen. Ab 2008 wird das Land mit 10 % die niedrigste Einkommensteuer haben. Bereits heute ist die Unternehmensbesteuerung mit 10 % die niedrigste in der EU. Nach einer Prognose von **Economist Intelligence Unit** wird sich der Bruttolohn 2008 um 6 % erhöhen. Steigende Kaufkraft wird vor allem in den Ballungsgebieten wie Sofia, erwartet. **Handel und Tourismus zählen zu den aussichtsreichsten Investitionen.** Sofias Chefarchitekt **Petar Dikov** hält insgesamt 15 Einkaufszentren in der Stadt für möglich. Sieben sind bereits in Planung. Handelsexperten sind da etwas skeptisch, auch mit Blick auf die aktuell noch sehr niedrigen Durchschnittseinkommen. Aber Dikov stellt fest: „Wir sind hungrig nach modernen Wohnungen und Bürogebäuden, nach schönen Hotels, Sportstätten und Einkaufszentren.“

Sofia hat nach über 40 Jahren wieder einen **Masterplan** beschlossen, der seit Januar 2007 in Kraft ist. Damit soll Investoren Planungssicherheit garantiert werden. In Erwartung des Baubooms in den nächsten 4 bis 5 Jahren ist dieser Plan bereits aktualisiert worden. Laut Dikov will die Stadt mehr Fläche zur Verfügung stellen, um die Preise zu senken und das Interesse der Investoren zu erhöhen. Baugenehmigungen würden in kürzester Zeit erfolgen.