

Handelsimmobilien Report

Cities & Center & Developments



Liebe Leser,

der deutsche **Einzelhandel** steht 2009 immer noch gut da, gemessen an den zweistelligen Umsatzrückgängen im **verarbeitenden Gewerbe**, oder im Vergleich zur Gesamtwirtschaft, die im 1. Quartal 2009 gegenüber Vorjahresquartal um 6,7% geschrumpft ist. Im Einzelhandel ist der Umsatz bis Ende Mai real um 2,9% zurück gegangen – nicht zuletzt, weil gegenüber 2008 ein Verkaufstag fehlte, wodurch sich der Wert faktisch noch nach unten korrigiert. Und die **Kaufleute der Bundesbürger** hat sich laut **GfK** im Juni sogar leicht aufgehellt. Für das Gesamtjahr 2009 erwartet der **Handelsverband HDE** somit einen verhältnismäßig moderaten Umsatzrückgang von etwa 2%. Allerdings hat der Einzelhandel seit dem Vereinigungsboom Anfang der 1990er-Jahre auch keinen Aufschwung mehr erlebt, kann also auch nicht so tief fallen.

Doch die **spektakulären Insolvenzfälle**, die derzeit die Schlagzeilen beherrschen, zeigen, wie hart der Wettbewerb in der Branche ist. Gerade unter den Auswirkungen der Krise münden langjährige Fehler und Versäumnisse in vielen Großbetrieben nun in einen massiven Strukturwandel, der die deutschen Innenstädte vor erhebliche Herausforderungen durch leer stehende Großimmobilien stellen wird. Und das in einer Phase, in der viele Kommunen mit Blick auf die **krisenbedingten Steuerausfälle** in den nächsten Jahren ohnehin schon vor erheblichen finanziellen Problemen stehen, wie sich beim „**3. Kongress Nationale Stadtentwicklungspolitik**“ in Essen herauskristallisierte (Seite 4).

Zwar eröffnen sich damit – wie Experten zu Recht anmerken - für die Handelsimmobilien-Szene viele neue Chancen für Revitalisierungen, sofern die Finanzierung zustande kommt. Doch wenn man alles zusammenzählt, dann sind demnächst weit über 100 innerstädtische Großimmobilien von **Hertie**, **SinnLeffers**, **Wehmeyer** - und sicher auch die eine oder andere von **Karstadt** sowie einige von **Kaufhof** – auf dem Markt. **Dafür in diesen Zeiten kurzfristig Interessenten zu finden, dürfte recht schwer werden. Mit Sicherheit drückt das aber die Preise.**

Umso bedauerlicher ist es dann, wenn alle Versuche, Investoren für eine geordnete Lösung zu finden, denen auch noch **Landesbürgschaften** geboten werden – wie bei Hertie – an der mangelnden Einsicht des Eigentümers scheitern. Und auch die Haltung der **Deutschen Bank**, die sich auf die Position zurückzieht, sie habe den Kredit für **Dawnay, Day** nur organisiert und verbrieft und sei somit gar nicht zuständig, zeigt, dass die Verantwortlichen aus der Krise wenig gelernt haben (Seite 2).

Dennoch gibt es auch in diesen schwierigen Zeiten Positives zu berichten. So erscheint heute die **50. Ausgabe des „Handelsimmobilien Reports“**. Das **Team des HIR** bedankt sich bei seinen **Lesern, Partnern und Autoren** für ihre Unterstützung. Zu dieser Feierstimmung passt denn auch, dass der britische Investmentmarkt erste positive Signale sendet (Seite 12) und die Auftragseingänge der deutschen Industrie erneut deutlich gestiegen sind.



Ruth Vierbuchen

Dr. Ruth Vierbuchen,
Chefredakteurin

Nr. 50 vom 10.07.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Der Hertie-Deal trägt alle Züge der aktuellen Krise	2
Stadtentwicklung: Herausforderung in der Dämmerung des Ölzeitalters	4
Deutsche EuroShop: Geänderte Bilanzierung beeinflusst Prognose - Erfolgreiche Refinanzierung	7
CBRE-Studie: Mieten geben weltweit nach	9
Höchste Umsätze in den berühmten Shopping-Metropolen	10
Das Interview: Kevin Lynch: „Die Investoren sollten nicht zu lange untätig abwarten“	11
Großbritannien: Investmentmarkt sendet erste positive Signale	12
Difu: Shopping-Center-Debatte und kein Ende	14
Riga: Ein Tiger mit Zahnschmerzen	15
Impressum	16

Viel Spaß beim Lesen wünschen

Werner Rohmert,
Herausgeber



und die Partner vom
Handelsimmobilien *Report*



Outlet-Center Ochtrup beschäftigt NRW-Gericht

Nordrhein-Westfalens Verfassungsrichter müssen sich seit Dienstag mit der **FOC-Erweiterung in Ochtrup** beschäftigen. Die 20 000-Einwohner-Stadt Ochtrup hat beim höchsten



Gericht von NRW eine Beschwerde gegen die strengen gesetzlichen Standortkriterien eingelegt. **Damit will die Kommune die Erweiterung eines bestehenden Centers durchsetzen.** Die vorgesehene Verdreifachung der Verkaufsfläche auf mehr als 11 000 qm widerspricht dem **Landesentwicklungsprogramm.** Danach sind Outlet-Center mit über 5 000 qm nur zulässig in Kommunen mit mehr als 100 000 Bürgern. Im Vorfeld hat das Büro **Junker und Kruse** aus **Dortmund** die Auswirkungen einer Vergrößerung für Ochtrup und Umgebung untersucht. Es ist nach Angabe des Betreibers zu dem Ergebnis gekommen, dass die geplante Erweiterung von 3 500 qm auf 11 500 qm ohne strukturelle und städtebauliche Gefährdungen der Nachbarorte möglich ist. Die Entscheidung fällt am 26. August. (cima)

Berlin: Atisreal tritt seit 1. Juli unter dem Markennamen **BNP Paribas Real Estate** auf. Der französische Finanzdienstleister **BNP Paribas** fasst seine Immobilienaktivitäten damit weltweit unter einheitlicher Marke zusammen.

Der Hertie-Deal trägt alle Züge der aktuellen Krise

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Am Ende sind die letzten Hoffnungen der Bürgermeister von Hertie-Standorten an der Unnachgiebigkeit des Dawnay-Day-Managers Chris Hancock zerschellt. Dawnay, Day hat die Immobilien im Jahr 2005 als reiner Investor gekauft – und zufällig noch ein Warenhausgeschäft dazu erworben, wie es ein Branchenkenner treffend formulierte. Und als Investor will Hancock das Problem offensichtlich auch lösen: In dem er die Immobilien wieder verkauft.

Dass **Chris Hancock** nicht die Absicht hatte, ernsthaft über die Rettung des operativen Hertie-Geschäfts nach zu denken, dafür spricht schon, dass er beim letzten Gespräch am 26. Juni unter Moderation von **Deutsche-Bank-Chef Jürgen Fitschen** erst den **Insolvenzverwalter Biner Bähr**, dann den **Hertie-Vorstand** und den **Hertie-Betriebsrat** auslud und schließlich auch noch versuchte, Wesselings **Bürgermeister Günter Ditgens** fern zu halten. Das ganze zeugt vor allem von dem Chaos, das beim ebenfalls insolventen britischen Investor **Dawnay, Day** herrscht. Und es bildete von Anfang an eine denkbar ungünstige Voraussetzung für die Rettung des Hertie-Konzerns im Rahmen des Insolvenzverfahrens.

Und dass die **Deutsche Bank**, die seinerzeit den Kredit für die Übernahme der **Karstadt-Kompakt-Warenhäuser** organisiert und die Hypothek weiter verbrieft hatte, schließlich erklärt, sie habe ja eigentlich nichts mit der Angelegenheit zu tun, obwohl sie offenbar noch die Sicherheiten an den Immobilien hält, rundet das Bild ab: **Der gesamte Deal mit den 74 früheren Karstadt-Kompakt-Kaufhäusern, die nunmehr Hertie heißen, trägt alle Züge der aktuellen Krise.** Unternehmen und Menschen werden zum Spielball in einem völlig undurchsichtigen Finanzsystem, in dem anschließend niemand mehr die Verantwortung trägt.



Das Schlimme sei, so stellt Günter Ditgens, Bürgermeister von Wesseling ernüchtert fest, dass nach solchen Ereignissen von vielen das gesamte System in Frage gestellt werde, wenn die Verantwortlichen so weiter machten wie bisher.

Nach dem letzten gescheiterten Rettungsversuch geht es für die betroffenen Bürgermeister nun um die Frage, wie sie jetzt weiter kommen. Sie würden versuchen, Käufer zu finden, schätzt Ditgens, der von Anfang an versucht hatte, die Aktionen der Bürgermeister zu koordinieren. **Denn die Furcht vor leer stehenden Warenhaus-Immobilien und ihre Auswirkungen auf die Innenstädte ist groß.**

Atisreal, die sich inzwischen **BNP Paribas Real Estate** nennt, hat nach eigenen Angaben bisher 11 Hertie-Immobilien veräußert. Insgesamt hatte Hertie zuletzt 73 Filialen geführt, davon gehörten Dawnay, Day 62 Immobilien. Auch die Hertie-Filiale in Wesseling gehört zu den Standorten, die mit der Bonner **Phoenix development** einen neuen Eigentümer gefunden haben. Erfreulich auch für die Mitarbeiter: Nach Zusage der Arbeitsagentur soll allen Hertie-Mitarbeitern ein Angebot unterbreitet werden, denn Einzelhandelskräfte sind in der Region sehr gesucht.

Dass für diesen Standort wieder ein anspruchsvolles Einzelhandelsangebot gefunden wird, ist aus Sicht von Bürgermeister Ditgens für Wesseling von elementarer Bedeutung. Nach seiner Kenntnis hatte sich das Geschäft im Hertie-Warenhaus zuletzt

Handelsimmobilien

Report Nr. 50

Cities & Center & Developments

VOM 10.07.09

Seite 3 von 16

verbessert, nachdem das Unternehmen im Zuge der Umstrukturierung mit der Qualität seines Angebots nach oben gegangen war. Dem Management sei es sogar gelungen, so hebt Ditgens hervor, neue Lieferanten zu gewinnen. Das spricht aus seiner Sicht dafür, dass Hertie mit seinen verbliebenen 54 Häusern – 19 hatte der Insolvenzverwalter im Zuge der Umstrukturierung geschlossen - auf einem guten Weg gewesen sei.

Das Hertie-Haus in Wesseling liegt in zentraler Lage direkt an der Fußgängerzone **Flach-Fengler-Str.** in der Nähe des Bahnhofs. „Das ist die wichtigste Stelle der Fußgängerzone“, betont Ditgens. Um die Stadt, die es mit ihrer Sandwich-Position zwischen den Oberzentren **Köln** und **Bonn** nicht leicht hat, weiter voran zubringen, hat die Verwaltung einen **Masterplan** und ein **Einzelhandels-Konzept** (von **Dr. Donato Accella**) erstellen lassen. Demnach wird Wesseling konzidiert, dass die Einwohnerzahl, die aktuell bei knapp unter 36 000 liegt, bis 2015 auf 36 675 steigen wird. Die Bindungsquote in den 144 Einzelhandelsbetrieben mit 53 600 qm Verkaufsfläche liegt laut Gutachten bei durchschnittlich 80%, was besagt, dass ein Teil der Kaufkraft aus der Stadt abfließt. Bei 100% bliebe die Kaufkraft im Ort. Damit hat Wesseling bei seinem Einzelhandelsangebot noch Nachholbedarf.

Um die Stärken und Schwächen der Stadt auszuloten, hatte das Planungsbüro u. a. eine Umfrage unter den örtlichen Einzelhändlern gestartet. Im Ergebnis äußerten sich die Einzelhändler unzufrieden über das Einzelhandelsangebot, vor allem über die große Zahl von Geschäften aus dem Billig-Segment. So wünscht sich auch Ditgens, dass sich am Hertie-Standort im Zuge des Umbaus attraktive Handelsfilialisten ansiedeln

Deals

Heidelberg: Das weltweit agierende und auf originelle Geschenkartikel spezialisierte Handelsunternehmen „**Pylones**“ mit Hauptsitz in Frankreich, sicherte sich einen Standort in bester Lage von Heidelberg, Hauptstraße 80. Die Fläche wurde mit großem Erfolg vor einigen Wochen eröffnet. Die Beratung erfolgte durch **Brockhoff & Partner Immobilien, Essen**.

Bonn: Das internationale Modeunternehmen **Mango** eröffnet im Spätsommer 2009 einen 560 qm großen Laden in der Toplage von Bonn, Sternstr. 14-16. **Sto-rescoucs** vermittelte.



50 x

Handelsimmobilien
Report
Cities & Center & Developments

Das Team vom Handelsimmobilien Report möchte sich bei allen Lesern, Partner und Autoren für die Unterstützung bedanken.

(www.rohmert-medien.de)

Finanzierung für ECE-Projekt gesichert

Die innerstädtische Einkaufsgalerie **Neues Thier-Areal** in Dortmund zählt zu den größten privat fi-



nanzierten Vorzeigeprojekten in Europa, die mitten in der Finanzkrise – ab Juli 2009 – realisiert werden kann, wie **ECE-Chef Alexander Otto** jetzt mitteilte. Demnach hat die **Hamburger ECE** die Finanzierung der 300-Mio. Euro teuren Vorhabens am **Westenhellweg** sichergestellt: Eigenkapitalpartner sind **Hamburg Trust** (40%), die **ECE/Otto-Gruppe** (25%) sowie verschiedene Privatinvestoren (35%). Das sind rd. 40% der Investitionssumme. Das Fremdkapital in Höhe von 180 Mio. Euro wird durch die **DG HYP/ Dortmunders Volksbank** als Konsortialführerin sowie die **Sparkassen Dortmund** und **Bochum** bereitgestellt. Das Neue Thier Areal auf dem Gelände der ehemaligen **Thier-Brauerei** hat eine Verkaufsfläche von rd. 33 000 qm für rd. 150 Fachgeschäfte und Gastronomie, 5 000 qm Büroflächen und 730 Parkplätze. Generalplanung, Vermietung und Management obliegen der ECE. Die Eröffnung ist 2011 geplant. Seit Januar finden schon archäologische Grabungen im Auftrag der **Stadt Dortmund** statt, die von der ECE finanziert werden.

werden. Kritisiert wurde auch die Aufenthaltsqualität in der Stadt. Aber auch hier wird die Stadt noch weiter nachlegen.

Gleichzeitig ergab die Studie, dass Wesseling eine gute Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln bietet, denn hier liegt die Bindungsquote bei 100%. Im Bereich Geschenke, Haushaltswaren und Bestecke zieht Wesseling sogar Kaufkraft aus dem Umland an. Das gleiche gilt für den Bau- und Gartenmarkt. In allen anderen Bereichen hat die Stadt beim Angebot durchaus noch Nachholbedarf.

Nationale Stadtentwicklungspolitik: Herausforderungen in der „Abenddämmerung des Ölzeitalters“

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Für den „3. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik“ hätte aus Sicht von Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee kein besserer Tagungsort gefunden werden können als die Zeche Zollverein in Essen. Das historische Monument für den Wandel in der deutschen Montanindustrie, das Weltkulturerbe, das nunmehr als Touristenattraktion und Tagungsort mit Gastronomie fungiert, dokumentiert für Tiefensee die Herausforderungen, vor denen deutsche Städte im Zuge der aktuellen Rezession stehen: „Hier kann man den Wandel mit Händen greifen.“

Mit Händen sind auch die Probleme zu greifen, mit denen sich deutsche Kommunen vor dem Hintergrund der Krise auseinander setzen müssen. Insofern unterschied sich der 3. Kongress - dem nach **Wolfgang Tiefensees** Wunsch 2010 Kongress Nummer 4 folgen sollte, um neue Strategien und Konzepte in Gang zu setzen - von den beiden vorherigen Veranstaltungen. Kam der 1. Kongress in **Berlin** im Juli 2007 noch eher mit akademischen Diskussionen daher, z. B. darüber, dass in den Städten künftig auch die Jahreszeiten deutlich spürbar sein müssten, ging es 2009 bei den Diskussionen ins Eingemachte.



Sicherlich ist die Zusammenarbeit zwischen **Bund, Ländern** und **Gemeinden** in den vergangenen 3 Jahren besser geworden, wie **Engelbert Lütke Daldrup, Staatssekretär im Bundesministerium für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung** in seinem Ausblick feststellte. Doch es bleibt noch viel zu tun. Dabei gehört die Lösung der medienwirksam diskutierten Frage, was aus den über 70 innerstädtischen Warenhäusern werden soll, wenn der bisherige Mieter **Hertie** Ende Juli/Anfang August zuschließt, eher zu den kurzfristigen Aufgaben, wie **Roland Schäfer, Vizepräsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes** feststellt.

Dieses Thema wurde während des Kongresses auch nicht näher beleuchtet. Dafür müssten Einzelhändler und Immobilienwirtschaft stärker in den Diskussionsrunden vertreten sein. **Hier besteht sicher noch Bedarf für ein Forum, das diese Spieler der einzelhandelsrelevanten Stadtentwicklung einschließt.** Zumal im Zuge der **Karstadt-Insolvenz** noch weitere Warenhäuser auf den Markt kommen werden.

Zumindest aber prangerte Bundesbauminister Tiefensee die Uniformität der Malls mit den überwiegend gleichen Filialisten an: „Da verliert die Stadt das Gesicht und wird verwechselbar.“ Die Unverwechselbarkeit einer Stadt aber sei notwendig, damit sich die Einwohner mit ihr identifizieren könnten. **Deshalb muss aus Tiefensees Sicht der „Kampf gegen die Beliebigkeit“ gefördert werden.**

Doch darüber hinaus hält die Rezession für viele Kommunen die Herausforderung der besonderen Art bereit. Schon heute geht es vielen nach den Worten von



Lütke-Daldrup



Handelsimmobilien

Report Nr.50

Cities & Center & Developments

VOM 10.07.09

Seite 5 von 16

Deals

Duisburg: Der Discounter **TEDI** eröffnet ein neues Geschäft in Duisburg-Mittelmeiderich, Biesenstraße 21. TEDI hat den Standort von Matratzen Concord übernommen und wird das Ladenlokal mit 540 qm Nutzfläche Anfang Juli eröffnen. Vermittelnd tätig war **Brockhoff & Partner Immobilien**.

Hamburg: Der Hamburger Optiker **Böcker + Schursch** mietet rund 130 qm in der Bleichenbrücke 10 in Hamburg. Vermieter ist ein privater Eigentümer aus New York. **CB Richard Ellis** war beratend bei der Anmietung tätig.

Prof. Thomas Lenk von der Universität Leipzig nicht sonderlich gut und viele Gemeinden hätten nicht genügend Geld, um ihre Aufgaben zu bewältigen. Zumal den Kommunen laut **Manfred Busch, Stadtkämmerer von Bochum**, immer mehr Pflichtaufgaben zugewiesen werden.

Besonders betroffen sind Gemeinden in **Nordrhein-Westfalen** - nur noch übertroffen von Gemeinden in **Rheinland-Pfalz** und im **Saarland**. Deshalb stellt sich vor dem Hintergrund der Rezession mit dem zu erwartenden Steuerausfall für Lenk die Frage, wie sich diese Belastung auf die Kommunen auswirken wird? Noch sei nichts zu spüren, doch werden die Folgen laut **Peter Runkel vom Bundesbauministerium** in 2 Jahren spürbar sein.

Deshalb schätzt Lenk, dass der Staat in den bisherigen Strukturen nicht weiter machen kann, „da wir von der Einnahmen- und Ausgabenseiten so in Bedrängnis geraten werden, dass es so nicht mehr geht“. Die von der Bundesregierung beschlossene Schuldenbremse werde das Problem noch verstärken. Mit Blick auf hochverschuldete Gemeinden sollte laut Lenk über Instrumente wie einen **Schulden-Soli** nachgedacht werden. Auch plädieren die Experten für eine größere Aufgaben- und Ausgaben-Autonomie, die vorsieht, dass die Kommunen ihre Aufgaben verteilen können. Zudem sollte darüber nachgedacht werden, wie **europäische Fördergelder** besser angezapft werden können. „**Die Haushaltsnotlage müsste zu einer Änderung der kommunalen Finanzverfassung führen**“, plädiert Runkel für Struktur-Reformen: „Wir müssen mit Geldern intelligenter umgehen.“

TOP SHOPS Atlas der IA-Lagen

Der Top Shops-Atlas ist vom Umfang und Informationsgehalt eine einzigartige Publikation. Der Top Shops-Atlas informiert bundesweit über den Handelsbesatz der IA-Lagen von fast **360 Städten** und über 560 Fußgängerzonen. Des Weiteren informiert er über die Schaufensterfront in m und die Treppenstufen im Zugang des jeweiligen Ladenlokals. Der jeweilige Filialisierungsgrad und die Branchenzugehörigkeit, die Einwohnerzahl sowie die Kaufkraftkennziffer des GfK Prisma Institutes sind ebenfalls enthalten.

Der Top Shops-Atlas ist seit vielen Jahren eine wesentliche Entscheidungshilfe für die Anmietung und den Verkauf von Ladenlokalen und Geschäftshäusern in IA-Lagen.

Zu bestellen unter +49 (0)201 / 810 920 oder unter www.brockhoff.de für 126,08 EUR inkl. MwSt. und Versandkosten.



Jetzt nur noch **49,- EUR** (zzgl. MwSt. + Versand = 66,58 EUR)

BROCKHOFF & PARTNER
Immobilien GmbH

Handelsimmobilien

Report Nr.50

Cities & Center & Developments

VOM 10.07.09

Seite 6 von 16

Sonstiges

BUM Immobilien neues Mitglied im DIP-Verbund

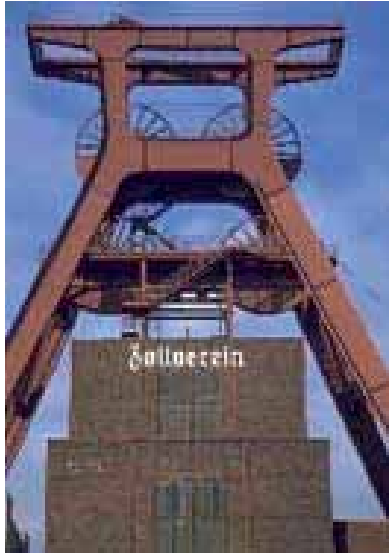
Der Immobilien-Dienstleister **BUM Immobilien**, Nürnberg, ist neuer Partner von **DIP – Deutsche Immobilien-Partner** und verstärkt Deutschlands bedeutendsten Makler-Verbund in der Metropolregion Nürnberg / Mittelfranken. BUM Immobilien ist seit mehr als 20 Jahren in der Region tätig und bietet umfassende Dienstleistungen an. **Kurt M. Bum** verfügt über mehr als 40 Jahre Berufserfahrung, ist ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss und in der Arbeitsgruppe zur Fortschreibung des jährlichen Immobilienmarktberichtes der Stadt Nürnberg. Er ist zudem Mitglied des Ehrenrates des **IVD Süd** und war viele Jahre Vorstand, stellvertretender Landesvorsitzender und Schatzmeister des **RDM Ring Deutscher Makler - Landesverband Bayern**. In dem Familienunternehmen sind auch sein Sohn **Kurt R. Bum** und seine Tochter **Melanie Hennemann** tätig.

Personalien

Der Diplomingenieur **Sascha Tepper (37)** wechselt zum **Comfort-Investment-Team** in Hamburg. Er hat mehr als 6 Jahre Berufserfahrung im Vertrieb von Immobilien und war zuvor als Investmentmakler bei **Lührmann in Hamburg**.

Veronika Tomas-Kelava (32) verstärkt als Senior Consultant seit Anfang Juli das Berliner **Retail-Team** von **CB Richard Ellis**. Sie ist seit 6 Jahren in der Immobilienwirtschaft und war zuvor in vergleichbarer Position bei **Kemper's Jones Lang LaSalle Retail** aktiv.

Vor diesem Hintergrund findet der Vizepräsident des Städte und Gemeindebundes, Schäfer, das von der Bundesregierung geschnürte Konjunkturpaket besser als Steuerenkungen, da es bei den Handwerkern ankomme. **Die zentrale Frage sei nur, wie viel Geld an die Kommunen fließe. Hier macht das föderale System die Vergabe von Bundesgeldern an die Kommunen nicht leichter.** Zunächst erhalten die Länder die Gelder und für die Kommunen wird es eine Frage der Kreativität sein, an das Geld zu kommen. Wobei Schäfer darauf hinweist, dass „Kreativität die kommunale Stärke“ ist.



Symbol des Wandels

Die werden die Städte auch brauchen, um die langfristigen Herausforderungen zu meistern. So müssen sich mehr als ein Drittel der deutschen Städte mit der Tatsache auseinandersetzen, dass ihre Bevölkerung schrumpfen wird. **Lutz Lienenkämper, Bauminister von NRW** schätzt, dass die Städte „in den nächsten Jahrzehnten intensiv umgestaltet werden müssen.“ Deshalb stellt sich für ihn die Frage, ob „wir nicht gerade in der Krise die Diskussion über den notwendigen Umbau und Ästhetik“ brauchen? Wobei er darauf hinweist, dass Ästhetik nicht teuer sein muss.

Vor allem die Herausforderungen der „**Dritten industriellen Revolution**“ vor der **Jeremy Rifkin, Präsident der „Foundation of Economic Trends“** die Welt zur **Abenddämmerung des Ölzeitalters** in der 1. Hälfte des 21. Jahrhunderts sieht, werden einen

gravierenden Wandel nach sich ziehen. Im globalen Markt würde der Ölpreis dauerhaft hoch bleiben und zum **Hemmschuh für die Weltwirtschaft** werden. Zudem werde die Verbrennung fossiler Brennstoffe zur Klimaerwärmung mit all ihren Folgen führen.

Im Kern der „Dritten industriellen Revolution“ werden deshalb die **erneuerbaren Energien** stehen, die laut Rifkin die erste Säule bilden, auf der sich der Wandel vollzieht. Des Weiteren gehören dazu **Häuser als Energie-Fabriken** und Methoden, um die gewonnene Energie zu lagern. Am besten dafür geeignet sei Wasserstoff, so Rifkin. Und schließlich der Aufbau von Stromnetzen für Elektroautos als vierte Säule der nächsten industriellen Revolution. **Laut Tiefensee kann Energie-Effizienz aber nur erreicht werden, „wenn wir in den Städten damit anfangen“.** Die Hauptprobleme: Autos und Gebäude.

Die klimagerechte Stadt muss auch verwirklicht werden

Deshalb ist es aus Lütke Daldrups Sicht wichtig, dass „wir die Ziele, die wir uns setzen, auch umsetzen. Wir müssen energieeffiziente und autorfreie Quartiere bauen.“ Dafür braucht die Stadtentwicklungspolitik jedoch einen unterstützenden Rahmen. **Mit Blick darauf, dass Städtebauförderung vielen noch zu kompliziert ist, plädiert er für eine Vereinfachung und die Vermeidung von unnötigem Aufwand.** Auch neue Partnerschaften mit Hochschulen, Architekten, Akademien, Kirchen und der Immobilienwirtschaft seien für die Stadtentwicklung wichtig. Gelöst werden muss auch das Problem, **dass der durchschnittliche Flächenverbrauch steigt, obwohl Deutschland unter schrumpfender Bevölkerung leidet.** Und last not least die Frage des sozialen Zusammenhalts, der durch Krise und Arbeitslosigkeit gefährdet ist. Lütke Daldrup: „Also brauchen wir eine klimagerechte Stadt, sozialen Ausgleich und einen vernünftigen Stadtverkehr.“ Und dabei ist es wichtig, dass die Bürger aktiv an der Stadtentwicklung beteiligen werden.

Ob, wann und wo der nächste Kongress stattfindet, wird aber wohl vom Ausgang der nächsten Bundestagswahl abhängen.

Deutsche EuroShop: Änderung der Bilanzierung bewirkt Korrektur der Prognose 2010 – Erfolgreiche Refinanzierung

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Mit leichten Kurzausschlägen nach unten reagierte die Aktie der **Deutsche EuroShop AG (DES)** auf die jüngste Umsatzkorrektur für 2010 – ohne allerdings unter das Durchschnittsniveau der vergangenen Monate zu fallen. Bei einem Wert um die 21 Euro je Aktie pendelte sich das Papier des Shopping-Center-Spezialisten ein.



Keine operativen Gründe, sondern ein veränderter Bilanzierungsansatz von „**quotal**“ auf „**at equity**“ führte dazu, dass die Deutsche EuroShop ihre Umsatzprognose für 2010 um 25% von 128 – 131 Mio. Euro auf 96 – 99 Mio. Euro und das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von 109 – 112 Mio. auf 82 – 85 Mio. Euro revidieren musste, wie Vorstandssprecher **Claus-Matthias Böge** (Foto) in seinem Ausblick auf der Hauptversammlung mitteilte.

Das änderte dann auch nichts an der positiven Einstellung, die das Gros der Analysten zur einzigen börsennotierten Aktiengesellschaft, die nur in Shopping-Center investiert, hat. Nach einer Übersicht von **comdirect** setzen 18 Analysten das Papier unverändert auf „Kauf“, nur 3 auf „Halten“ und lediglich 2 auf „Verkaufen“.

Eine Änderung der Wahlmöglichkeiten bei der Bilanzierung von Gemeinschaftsunternehmen (Joint-Ventures), bei denen man nicht über die Mehrheit verfügt, nach IAS 31,

Deals

Düsseldorf: Der italienische Juwelier **Pomellato** eröffnet den ersten Deutschland-Shop für sein Label „DoDo“ an der Düsseldorfener Königsallee 30. Im **Kö-Center**, hat **Pomellato** rd.100 qm Gesamtfläche gemietet. **Kemper's Jones Lang LaSalle** hat den Mietvertrag vermittelt.

München: Der Spezialist für Apple-Produkte **reStore GmbH** aus Düsseldorf mietete 130 qm Ladenfläche in der Hohenzollernstraße/ Wilhelmstraße 10 in München über die Retail-Berater von **BNP Paribas Real Estate (Atisreal)**. Der neue Laden wird im August bezogen.

Hätten Sie uns doch schon früher gelesen!



www.rohmert-medien.de

Handelsimmobilien

Report Nr.50

Cities & Center & Developments

VOM 10.07.09

Seite 8 von 16

Unternehmens News

Estama hat neuen Manager für Wuppertal

Die **Estama Gesellschaft für Real Estate Management mbH** hat **Bernard Banning** als neuen Center Manager für die **Rathaus Galerie in Wuppertal** gewonnen, eine von 7 Niederlassungen des Unternehmens in Deutschland. Banning ist gelernter Einzelhandelskaufmann, studierter Textildetriebswirt und hat über 15 Jahre Erfahrung im Center- und Immobilien-Management, bei der **Intershop Immobilien Management GmbH** (Tochter der **ECE**) und der **PAN Projekt GmbH**: Für die Rathaus-Galerie in Wuppertal sieht er noch viel Potenzial.

ECE wird künftig das Stücki-Center managen

Drei Monate vor Eröffnung am 24. September ist das **Stücki Einkaufszentrum in Basel**, größtes Center der Dreiländerregion, mit 97% fast komplett vermietet. Neben den Großmietern **Migros, H & M** und **C & A** wird **Saturn** als Ankermieter seinen ersten Unterhaltungselektronik-Markt in der Schweiz eröffnen. Weitere Mietpartner sind **Esprit, Benetton, s.Oliver, Street One, New Yorker, Tommy Hilfiger** oder **Jack Wolfskin**. Zudem bietet das Stücki u. a. einen Food-Court und das erste **Blockhouse**-Restaurant der Schweiz. Die Bauherrin **Tivona Eta AG** hat die **ECE** mit dem Management des Centers betraut, deren erster Auftrag dieser Art in der Schweiz.

wie Böge erläutert, führte zu Wertkorrekturen. Bestand bei der **quotalen Konsolidierung** die Möglichkeit, sämtliche Erträge und Aufwendungen anteilig zu erfassen, wird bei der Konsolidierung „at equity“ nur der anteilige nach IFRS ermittelte Gewinn oder Verlust in den Konzernabschluss einbezogen. Ein Prozedere, das laut Böge weniger transparent ist, weshalb er die Änderung auch nicht nachvollziehen kann. Da die Möglichkeit, zwischen beiden Ansätzen zu wählen, ab 1. Januar 2010 entfällt und die Konsolidierung „at equity“ bindend wird, muss die Deutsche EuroShop ihre Prognosen für das nächste Jahr entsprechend korrigieren.

Laut Böge betrifft die Bilanzierungsänderung mit entsprechenden Wertkorrekturen die geplanten Shopping-Center-Projekte, die bereits mit der entsprechenden Beteiligungsquote bilanziert wurden: Das ist zum einen die **Altmarkt-Galerie in Dresden (Foto)**, bei der in den nächsten Wochen mit der Flächenerweiterung um 32 000 qm begonnen werden soll. Bei einem Gesamtinvestitionsvolumen von 155 Mio. Euro entfallen 77,5 Mio. Euro auf die DES. Das Investment wird zu 50% langfristig fremdfinanziert. Des Weiteren betrifft die Änderung das **Phoenix-Center in Hamburg**, die **City-Arkaden in Klagenfurt**, die **Arkaden in Pecs** und das **Main-Taunus-Center**.



An der Prognose für das **operative Ergebnis vor Steuern (EBT) ohne Bewertungsergebnis**, das 2010 einen Wert von 53 – 55 Mio. Euro erreichen soll, ändert sich durch die veränderte Bilanzierungsmethode demnach nichts. Das gleiche gilt für die Prognosen für 2009. Unverändert erwartet Böge einen Umsatz von 125 – 128 Mio. Euro. Hier wirkt sich die Eröffnung der **Shopping-Center in Hameln** (März 2008) und **Passau** (Oktober 2008) aus, die erstmals für ein volles Jahr konsolidiert werden. Zudem fällt 2009 ins Gewicht, dass die Beteiligung am **CityPoint Kassel** in diesem Januar von 40 auf 90% erhöht wurde.

Insgesamt beurteilt Böge die Lage für die Deutsche EuroShop im Jahr 2009 eher positiv: Auf Grund der immer noch relativ stabilen Einzelhandelskonjunktur verzeichnet das Unternehmen keine größeren Mietausfälle durch zahlungsunfähige Mieter. Die Mietverträge laufen im Schnitt noch 7 Jahre und die 2009 auslaufenden Mietverträge seien meist nachvermietet oder verlängert, so Böge. **Gut gelegene Shopping-Center bieten auch durch die große Anzahl von Mietern eine gute Risikostreuung**. Zudem sind auf dem deutschen Markt immer noch Filialisten auf der Suche nach neuen Flächen, wie etwa **CB Richard Ellis** festgestellt hat.

So wird laut Böge auch in Kassel die bisher von **Hertie** belegte Fläche aufgeteilt und an mehrere kleine und mittelgroße Unternehmen vermietet. „Die hierfür erforderliche Investition beläuft sich einschließlich der kalkulierten Mietausfälle und Nebenkosten während der Bauzeit auf rd. 5,1 Mio. Euro“, teilt er mit. Auch für ein SB-Warenhaus im **Allee-Center** in Hamm fanden sich mit **C & A** und einem Lebensmittelmarkt neue Mieter. Der Umbau kostet 1,8 Mio. Euro. Die Mittel für Neu-Akquisitionen will der Vorstand über die Börse beschaffen. So brachte die Ausgabe von gut 3,4 Mio. Aktien im Zuge der Erhöhung des Grundkapitals von rd. 34 Mio. auf rd. 37,8 Mio. Euro zum Preis von 19,50 Euro dem Unternehmen einen Bruttoemissionserlös von 67 Mio. Euro.

Wie **Finanz-Vorstand Olaf Borkers** (Foto) zudem mitteilte, hat der Shopping-Center-Investor 2 Darlehen über insgesamt 132,2 Mio. Euro für 10 Jahre neu finanziert und





den jährlichen Zinsaufwand so um über 1 Mio. Euro gesenkt. Neben einem Darlehen über 50 Mio. Euro, das im Oktober 2009 zur Verlängerung anstand, wurde ein erst 2013 fälliges Darlehen über 82,2 Mio. Euro in einen neuen Darlehensvertrag einbezogen. Neue Darlehensgeberin ist die **Deutsche Genossenschafts-Hypothekbank AG (DG HYP)**. Als Beleihungsobjekt dient das **Rhein-Neckar-Zentrum in Viernheim**, das der DES zu 99,9% gehört. „Die durchschnittliche Restlaufzeit unserer Darlehen erhöht sich auf rund 8 Jahre“, so Borkers. „Bis Ende 2012 haben wir keine langfristigen Fremdfinanzierungen neu zu verhandeln.“

CBRE: Einzelhandelsmieten geben weltweit nach

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die Wirtschaftskrise hinterlässt auch bei den **Mieten für Einzelhandelsimmobilien** ihre Spuren – und zwar weltweit. Denn in fast allen Märkten ging die Nachfrage nach Verkaufsflächen zurück. Das ist das zentrale Ergebnis des **Global Retail Market**

Jahresmieten im 1. Q. 2009 in US-\$	
Stadt	Mieten je qm
1. New York	14.623
2. Hongkong	7.903
3. Moskau	6.415
4. Paris	6.300
5. Tokio	6.267
6. London	5.501
7. Sydney	5.068
8. Zürich	4.968
9. Los Angeles	4.874
10. San Franzisko	4.387
11. Dublin	4.230
12. Brisbane	4.099
13. Chicago	4.062
14. Gvangzhou	3.971
15. Mailand	3.700
16. München	3.600

Quelle: CBRE

Views, den das Immobilienberatungsunternehmen **CB Richard Ellis (CBRE)** vorgelegt hat.

Am deutlichsten – nämlich um 37% - gingen die Mieten innerhalb eines Jahres in **Buenos Aires/Argentinien** zurück, gefolgt von **Warschau** mit 33% und **Washington D.C.** mit 26%. In Deutschland dagegen, zeigen sich die Top-Lagen der Innenstädte in den gängigen Flächen-größen „sehr preisstabil“, wie **Karsten Burbach, Head of Retail bei CBRE in Deutschland** anmerkt, „hier erkennen wir keine Ausschläge, wie sie in einigen anderen Ländern zu verzeichnen sind“. Zwar agieren viele Handelsunternehmen vorsichtiger als vor der Krise. Doch steht Deutschland laut Burbach bei internationalen Filialisten unverändert im Fokus. Das zeigten der Markteintritt von **Primark, Sarah Pacini, Navyboot** oder **Anouk**.

Allerdings trennt sich auch in Deutschland die Spreu vom Weizen. Wie auch andere Maklerun-

ternehmen beobachten, geraten Randlagen durch Leerstände unter Druck. **Lührmann** und **Aengevelt** sprechen sogar davon, dass B-Lagen nur schwer zu vermarkten seien. Hinzu kommen natürlich viele Probleme durch die Insolvenz von **Hertie** und **Woolworth**, wodurch viele innerstädtische Immobilien noch frei gesetzt werden. Ganz zu schweigen von den Kaufhäusern, die im Zuge der Insolvenz von **Wehmeyer** und **Sinn-Leffers** bereits aufgegeben wurden.

Doch auch wenn in Deutschland noch relativ stabile Mieten zu registrieren sind, die Spitzenmieten werden andernorts erzielt. Unverändert an Top-Position der Rangliste steht laut CBRE-Studie die US-Metropole **New York**, obwohl auch hier die Mieten im Schnitt um 10% nachgegeben haben. In den Spitzenlagen des „Big Apple“ wird für Einzelhandelsflächen ein Preis von 1 800 \$ pro Square Feet jährlich fällig. Das sind umgerechnet rund 1 218 Euro pro qm monatlich.

New York ist damit doppelt so teuer wie **Hongkong**, die Stadt auf Rang 2 mit rd. 658 Euro pro qm monatlich. **Moskau** überholte **Tokio** und belegt nun Platz 3. Auf den Plätzen 4 und 5 folgen **Paris** und eben **Tokio**. **Die teuerste deutsche Stadt München liegt weltweit auf Rang 16, Frankfurt am Main auf Platz 20.**

Unternehmens News

Centrum erwirbt Sevens an der Kö

Die Düsseldorfer **Centrum Grundstücksgesellschaft mbH** kauft für ihren Gesellschafter **Uwe Reppegather**



das Shopping-Center **Sevens** an der Königsallee in Düsseldorf. Hauptmieter des Projekts ist **Saturn** mit einem Fachmarkt über 3 Etagen. Das Center war im Jahr 2001 mit dem **Mipim Award** in Cannes ausgezeichnet worden. Entworfen wurde das Sevens mit 16 000 qm Verkaufsfläche über 7 Etagen von den Düsseldorfer Architekten **Rhode, Kellermann und Wawrowsky**. Centrum plant die unter Experten nicht ganz unumstrittene Architektur zu optimieren und das Center als echtes Life-Style-Center mit hohem Qualitätsanspruch zu etablieren. Hier besteht in der Tat Nachholbedarf.

Deals

Frankfurt/M: In Frankfurt/M. in der Jordanstraße Nähe Universität hat ein Wohn- und Geschäftshaus mit 793 qm Gesamtnutzfläche den Besitzer gewechselt. Verkäufer ist eine Privatperson, Käufer ein Dänischer Fonds. **Engel & Völkers Commercial Frankfurt** vermittelte.



Da es im Einzelhandel aber auch Branchen gibt, die gerade in Rezessionsphasen mit steigender Arbeitslosigkeit profitieren, berichtet CBRE in seiner Studie über viele Discounter und Lebensmitteleinzelhändler, die neue preisbewusste Kunden gewinnen können und ihre Expansion somit fortsetzen. Dadurch wird die Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten relativ stabil bleiben. So treiben in Deutschland auch die beiden Lebensmittelanbieter **Edeka** und **Rewe** ihre Expansion voran.

Die Einschätzung, dass Discounter generell von Krisenzeiten profitieren, bestätigt auch **Deji Research** in seinem **Immobilien-Fokus**. Demnach haben in den vergangenen 12 Jahren die Lebensmittel-Discounter **Aldi**, **Lidl**, **Netto**, **Norma** und **Penny** im Schnitt 330 Filialen eröffnet. 2009 und 2010 seien jeweils 368 weitere Standorte geplant.

Andere Filialisten nutzen die seltene Gelegenheit, um gute Standorte zu erringen, die im Zuge des Strukturwandels unerwartet auf den Markt kommen, um so ihr Filialnetz zu optimieren. **Generell jedoch, so fasst CBRE zusammen, sind die Einzelhändler bei der Expansion eher zurückhaltend.**

Berühmteste Shopping-Metropolen erzielen höchste Umsätze

Werner Rohmert, Herausgeber „Der ImmobilienBrief“

Das Marktforschungsunternehmen **Experian** und der Immobilien-Dienstleister **Jones Lang LaSalle (JLL)** haben die **50 wichtigsten europäischen Metropolen** anhand der für 2009 prognostizierten innerstädtischen Einzelhandelsumsätze miteinander verglichen und den Umsätzen die Spitzenmieten gegenübergestellt. Die Ergebnisse sollen

Europas Einzelhandelsmetropolen im Umsatz- und Mietenvergleich				
Rang	Land	Stadt	EH-Umsatz 2009 in Mrd. Euro	Höchstmiete Q1 2009 in €/qm/Mon
1	UK	London	6,17	537
2	Frankreich	Paris	5,88	625
3	Italien	Rom	5,76	542
4	Spanien	Madrid	5,38	220
5	Deutschland	Berlin	5,08	220
6	Deutschland	München	4,63	310
7	Spanien	Barcelona	4,40	212
8	Griechenland	Athen	4,39	200
9	Russland	Moskau	4,08	242
10	Italien	Mailand	4,07	567
11	Schweiz	Zürich	3,91	414
12	Deutschland	Hamburg	3,87	230
13	Tschechien	Prag	3,22	150
14	Frankreich	Lyon	2,98	200
15	Niederlande	Amsterdam	2,97	189
16	Deutschland	Köln	2,81	215
17	Deutschland	Frankfurt	2,73	270
18	UK	Glasgow	2,72	158
19	Belgien	Brüssel	2,71	133
20	Türkei	Istanbul	2,65	185
21	UK	Birmingham	2,52	138
22	UK	Manchester	2,44	126
23	Irland	Dublin	2,41	371
24	Dänemark	Kopenhagen	2,33	167
25	UK	Liverpool	2,32	151

Quelle: Jones Lang LaSalle / Experian

Top 5 sind gleichzeitig auch Touristenmetropolen. Die weiteren Top 10-Platzierungen sind **München**, **Barcelona**, **Athen**, **Moskau** und **Mailand** mit Einzelhandelsumsätzen zwischen 4,07 und 4,63 Mrd. Euro. **Moskau ist die einzige Stadt aus Mittel- und Osteuropa, die den Sprung in die Top 10 schafft.**

Deals

Hannover: Die **Aachener Grundvermögen Kapitalanlagegesellschaft GmbH** hat durch Vermittlung von **Comfort Hamburg** das ehemalige **Heutelbeck-Kaufhaus** an der Großen Packhofstraße 4-8/ Karmarschstraße 20-22 in



Hannover gekauft. Die Neuentwicklung des Heutelbeck-Kaufhauses war von der **Centrum Grundstücksgesellschaft mbH** gemeinsam mit der Comfort auf den Weg gebracht worden. Mit der Planung war das Braunschweiger Architekturbüro **Heiko Vahjen** beauftragt. Das Geschäfts- und Bürohaus hat 3 600 qm Einzelhandelsfläche und etwa 1 000 qm Bürofläche im Obergeschoss. Mieter sind **Marc O' Polo**, **s.Oliver** und **Roland Schuhe**. Alle Mietverträge wurden durch **Comfort Hamburg** vermittelt.

Frankfurt: Das Sportfachgeschäft **Sport Scheck** eröffnet ein rd. 3 000 qm großes, neu errichtetes Ladenlokal in der Frankfurter Innenstadt, in der Schäfergasse 10, einer Seitenstrasse der Zeil. Hier entsteht auf dem Gelände des Kino Royal ein sechsstöckiges Gebäude mit geschwungener, grüner Glasfassade und 20 m breiter Glasfront. Der Sportartikler bezieht das Erdgeschoss und die ersten beiden Stockwerke. Noch im Herbst will Sport Scheck das über **Lührmann** gemietete Geschäft beziehen.

nach Ansicht der Researcher erstmals europaweit Rückschlüsse auf den Zusammenhang zwischen innerstädtischen Konsumausgaben und Spitzenmieten erlauben.

Wie jedoch ohne Aussage über das Flächenangebot belastbare Zusammenhänge abgeleitet werden sollen, ist uns schleierhaft. Miete ist im Einzelhandel schließlich eine Funktion der Flächenproduktivität und die ist ohne qm-Angaben nicht ermittelbar. Auch ansonsten hätte es sicherlich nicht geschadet, den Einfluss von Einwohnerzahl, Kaufkraft und den touristischen Shopping-Charakter der Stadt einzubeziehen.

Zu den „Ergebnissen“: Spitzenreiter bei den Umsätzen sind erwartungsgemäß **London** und **Paris**. **Rom**, **Madrid** und **Berlin** komplettieren die Top 5, die jeweils Einzelhandelsumsätze oberhalb von 5 Mrd. Euro aufweisen. Die

Sonstiges

Garbsen: Planetencenter legt Widerspruch ein

Das Planetencenter hat Widerspruch gegen eine von der Stadt Garbsen abgelehnte Bauvoranfrage eingelegt. Im Mai 2009 hatte das Centermanagement eine Bauvoranfrage für einen namhaften Einzelhändler eingereicht, der die 4 060 qm der ehemaligen Hertie-Fläche betreiben möchte. Centermanager Peter Otten: „Wir können die Entscheidung der Stadt nicht nachvollziehen. An uns wird fortlaufend appelliert, das Center attraktiver zu gestalten und etwas gegen den Leerstand zu tun. Aber unsere erfolgreichen Bemühungen, Mieter für das Planetencenter zu gewinnen, werden von der Stadt stets zunichte gemacht.“ So musste Ende 2008 ein mit C&A geschlossener Mietvertrag wieder aufgelöst werden, da die Stadt das Unternehmen als Mieter ablehnte und die entsprechenden Genehmigungen nicht zu erhalten gewesen wären. Ein weiterer Interessent, der daraufhin absagte, war Medimax.

Deals

Itzehoe: Zum 1. Juni 2009 hat die Estama Gesellschaft für Real Estate Management 200 qm Einzelhandelsfläche an die Fielmann AG im Holstein Center Itzehoe vermietet. Fielmann betreibt derzeit mehr als 620 Niederlassungen. Das Holstein Center liegt im Herzen der Stadt Itzehoe und bietet auf knapp 17 000 qm Nutzfläche für rd. 65 Mieter, darunter unter anderem C&A, McPaper, New Yorker und Reno.

In Deutschland zählen neben Berlin und München die Metropolen **Hamburg** (3,87 Mrd. Euro, Rang 12), **Köln** (2,81 Mrd. Euro, Rang 16) und **Frankfurt/M** (2,73 Mrd. Euro, Rang 17) zu den Top 20. **Stuttgart** (2,05 Mrd. Euro) und **Düsseldorf** (1,91 Mrd. Euro) belegen die Ränge 35 und 43. Die Städte in Mittel- und Osteuropa machen in Hinblick auf die Einzelhandelsumsätze rund 10%.

Die mit Abstand höchsten Mieten werden in Paris und London mit 625 bzw. 540 Euro/qm erzielt. Insgesamt ist die durchschnittliche Spitzenmiete in den zehn umsatzstärksten Metropolen mit über 360 Euro nennenswert höher als in den weiteren Standorten der Top 25, die im Mittel 270 Euro erzielen.

Die sieben untersuchten deutschen Metropolen zählen alle zu den Top 20. Mit Spitzenmieten zwischen 215 bis 310 Euro finden internationale Handelskonzepte hierzulande vergleichsweise günstige Expansionsbedingungen vor.

Das Interview

„Investoren sollten nicht zu lange untätig abwarten“



Gespräch mit Kevin Lynch, Mitgründer und Vorstand der Townsend Group, größter Anbieter von Immobilienberatung für institutionelle Investoren.

Handelsimmobilien Report: Sie waren im Vorjahr einer der Hauptredner der EXPO REAL-Hauptpressekonferenz. Wie hat sich die aktuelle Lage gemessen an Ihrer Einschätzung im Oktober 2008 verändert?

Kevin Lynch: Damals hatte ich von zusätzlichen Wertberichtigungen in entwickelten Märkten von bis zu 25% gesprochen. Im Rückblick scheint dies zu optimistisch. Immer noch verlieren die Immobilienmärkte weltweit in ungekanntem Ausmaß an Wert, weil Käufer, Kreditgeber und Mieter fehlen. Die Unsicherheit über das angemessene Preisniveau verschärft die Situation. Niemand kann

sagen, wo sich Preise oder erwartete Renditen einpendeln werden.

HIR: Welche Konsequenzen hat das?

Lynch: Dies – zusammen mit der Unsicherheit in vielen Wirtschaftszweigen und dem fehlenden Mietwachstum oder gar Leerstand – verschlimmert die Lage noch weiter. Die Wertberichtigungen bei Immobilien werden mindestens während des 2. Quartals 2009 und wahrscheinlich auch noch des 3. Quartals anhalten. Objekte mit hoher Fremdkapitalfinanzierung oder ungelistete Immobilienfonds werden Wertabschläge von 75 bis 90% hinnehmen müssen.

HIR: Sehen Sie irgendwo bereits Anzeichen einer Erholung?

Lynch: Mit einem Wort: nein!

HIR: Welche Entwicklung erwarten Sie für die nächsten sechs Monate?

Lynch: Nun, wie gesagt, sehen wir in den ersten drei Quartalen dieses Jahres weitere Wertberichtigungen. Im Sog dieses – wenn Sie so wollen – „Immobilien-Gemetzels“ entstehen jedoch auch ungeheure Kaufgelegenheiten, wie wir sie in den vergangenen 50 Jahren nicht gesehen haben. Die Investoren, die heute entsprechend aktiv werden, haben gute Chancen, Objektrenditen um die 15% mit der Risikocharakteristik von Core Assets zu erzielen.

Mode-Filialisten setzen ihre Expansion fort

Textilunternehmen bleiben die wichtigste Mieter in Deutschlands Einkaufsmeilen. Sie setzten ihre Expansion auch im 2. Quartal fort. Insgesamt liegt ihr Anteil an der von **Jones Lang LaSalle** untersuchten Gesamtmietfläche von 127 000 qm bei 53% oder 67 700 qm. „Trotz des im Textilhandel bis Ende Mai aufgelaufenen Umsatzmi-



nus von 3% zeigen die Zahlen, dass es nach wie vor eine Vielzahl gut positionierter Labels gibt, die in ihr Standortnetzwerk investieren“, stellt **Marc Aifken** von **Kemper's Jones Lang LaSalle** fest. Der Trend zu Monolabel-Stores hält besonders im **DOB-** und **Young Fashion-**Bereich an. „Der Anteil internationaler Filialisten liegt bei über 60%, aber auch deutsche Labels sind expansiv. Im Einzelnen wurden 38% der Fläche von Komplettanbietern, die Damenoberbekleidung, Herren- und Kinderbekleidung anbieten, gemietet. Young Fashion folgt mit 29%. Reine DOB-Konzepte sind mit fast 25% drittstärkste Mietergruppe. DOB/HAKA-Konzepte machen 7% und Herrenkonfektion 1% aus. Der Schuhhandel ist mit 6% zweitstärkste Gruppe. Die Branche hat ihre Expansion zwar gedrosselt, doch planen einige Anbieter 175 Neueröffnungen.“

HIR: *Wie sehen Sie den amerikanischen und die europäischen Märkte im Besonderen?*

Lynch: England war das erste Land, das bedeutende Wertberichtigungen bei Immobilien vornehmen musste, die USA und Japan folgten kurz darauf. Wir glauben, dass es in den G7-Ländern Chancen gibt, wie seit ein bis zwei Jahren nicht. Wir glauben, dass es Top-Immobilien in London, New York, Washington, Tokio, Frankfurt, Toronto und Paris als einzigartige Gelegenheiten zu drastisch erschütterten Preisen zu kaufen gibt. Ich spreche nicht von erschütterten Immobilien, sondern von erschütterten Verkäufern.

HIR: *Welche Ziele verfolgt die Townsend Group in diesem Markt?*

Lynch: Unser Ziel bei Townsend ist es, Objekte mit Renditen wie im opportunistischen Segment, aber mit dem Risiko eines Core Asset zu kaufen oder zu finanzieren. In diesem Markt gibt es kaum Wettbewerb. Wir haben uns auf die G7-Länder fokussiert wegen ihrer Transparenz, Liquidität, ihrer Wirtschaftskraft und ihren Gesetzen. Die Schwellenländer mögen das Potenzial für weit höhere Renditen haben. Wir glauben aber, im heutigen Umfeld ist das höhere Risiko, das man mit solcherart Investitionen verbindet, nicht nötig.

HIR: *Wie sollten sich die Marktteilnehmer jetzt verhalten, um erfolgreich zu sein?*

Lynch: Es ist zwingend erforderlich, dass Investoren nun nicht zu lange untätig abwarten. Jeder Investor sollte sein Immobilien-Portfolio prüfen und nach Kapital für Gelegenheiten Ausschau halten. Er sollte eine Strategie verfolgen, die seinen Risiko-Parametern und dem Zuschnitt seines Portfolios am besten entspricht. Wenn sie abwarten, bis die Sonne wieder aufgeht, könnten sie zu spät kommen. Dann sind die Preise längst nicht mehr so attraktiv. Europäische Investoren sollten sich die Zeit nehmen, um ungelistete Immobilienmärkte und Direktinvestitionen im Vergleich zu betrachten und zu verstehen. Die Risikokonzentration bei direkten Immobilieninvestitionen ist zu groß. Auch sollte der Investor globale Strategien im Gegensatz zu rein lokalem Engagement in Betracht ziehen.

HIR: *Was erwarten Sie vor diesem Hintergrund 2009 von der Messe EXPO REAL?*

Lynch: Die EXPO REAL ist ein herausragendes Event für eine heterogene Gruppe aus Käufern, Investoren, Finanziers und Entwicklern aus aller Welt. Allerdings könnten Budgetkürzungen die Teilnahme beeinträchtigen. Wenn die Kreditkrise nicht gelöst wird und Kapital bereitgestellt wird, könnte es ein trauriger Oktober für alle werden.

Britischer Investmentmarkt sendet erste positive Signale

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Die internationale Immobilien-Investmentgesellschaft **Cordea Savills** ist für den britischen Markt inzwischen wieder recht zuversichtlich: Sie sieht die Wirtschaft auf der Insel „nicht vor einer anhaltenden Rezession und einem „verlorenen Jahrzehnt“ nach japanischem Muster“, urteilt das Unternehmen in einer Untersuchung des britischen Immobilienmarktes. Positiv wird in der Studie notiert, dass Großbritannien gleich zu Beginn der Krise mit massiven Konjunkturprogrammen entgegen gewirkt habe und sich deshalb auch schneller erholen werde als andere europäische Länder, die zögerlicher reagiert hätten.



Vor diesem Hintergrund erwartet Cordea Savills zum Jahresende eine Erholung des Gewerbeimmobilienmarktes bei „hervorragenden risikobereinigten Renditen“. Dazu wird „auch die bessere – obwohl immer noch begrenzte – Verfügbarkeit von Krediten“, beitragen, wie **Thomas Gütle, Geschäftsführer von Cordea Savills in Deutschland** (Foto) anmerkt. Aber auch die

Tatsache, dass die Verkäufer vor allem bei Premiumobjekten inzwischen realistischere Preisvorstellungen haben. So kommt Gütle alles in allem zu einer günstigen Beurteilung: „Wir haben den Eindruck, dass sich die Stimmung in Bezug auf britische Immobilieninvestments in den letzten Wochen gewandelt hat. Gründe für diesen Umschwung könnten die abnehmende Angst vor systemischen Risiken in der britischen Wirtschaft sein sowie die Aussicht auf erneutes BIP-Wachstum Anfang 2010.“

Auch **Platow Immobilien** kommt nach Analyse von Deal-Meldungen zu der Einschätzung, dass aus Investorensicht in Großbritannien der Boden erreicht scheint. „**Das zurückkehrende Vertrauen spiegelt sich in der Entwicklung des Investitionsklimaindex von Union Investment**“, schreibt **Werner Rohmert** bei Platow Immobilien. Demnach hätten insbesondere in Großbritannien die Erwartungen deutlich angezogen: „Der Anstieg von 12 auf 65,5 Punkte ist der stärkste Ausschlag, der in den vergangenen 4 Jahren gemessen wurde.“ Zentrales Anlagemotiv britischer Investoren ist das Thema „**Rendite**“, während europäische Investoren eher auf „**Sicherheit**“ setzen.

Laut **Cushman & Wakefield (C & W)** ist das Transaktionsvolumen auf dem **Londoner Gewerbeimmobilienmarkt** im 2. Quartal erstmals seit 2 Jahren – gegenüber dem 1. Quartal 2009 - wieder gestiegen: Um 110% auf ein Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. Euro. Grund für das wachsende Interesse ausländischer Investoren seien das schwache Pfund, Renditen, die sich auf einem historischen Höhepunkt befänden, und niedrige Zinsen. **Die Berater von C&W schätzen, dass der Londoner Investmentmarkt der erste europäische Gewerbeimmobilienmarkt sein könnte, der sich von den Finanzmarkt- und Wirtschaftsturbulenzen erhole.**

„Mit einem Anteil von 29% am Investmentmarkt gehört Großbritannien zu Europas wichtigsten Immobilienmärkten“, sagt **George Tindley, Director of Investment bei Cordea Savills** in Großbritannien. Zudem sei der Markt äußerst transparent und biete eine „**einzigartige Qualität**“ bei Mietvertragsstrukturen und Einkommensströmen. Die kurzfristigen Preisbewegungen der jüngsten Vergangenheit könnten die relative Attraktivität von mittel- bis langfristigen Immobilieninvestitionen in diesem Markt nur steigern, meint Tindley.

Doch wie in den übrigen Märkten Europas ist auch auf dem britischen Markt, der in zwei Güte-Klassen zerfällt, ein „**Cherry Picking**“ bei erstklassigen Objekten in etablierten Lagen angeraten. Bisläng registriert Cordea Savills steigende Nachfrage nach 1A-Immobilien, wobei vor allem erstklassige Objekte mit sehr langfristig gesichertem Mieteinkommen für mindestens 10 Jahre präferiert werden. Als bonitätsstarke Mieter schätzen die Investoren **den britischen Staat oder Großbritanniens führende Einzelhandelsketten**. In diesem Segment liegen die Renditen laut Cordea Savills bei etwa 7,5% jährlich. Laut Studie verweisen Investoren „daher wieder gerne auf die anleiheähnlichen Charakteristika solcher Immobilienanlagen“.

Im Gegensatz dazu stehe die anhaltende Flaute im Markt für „**zweitklassige Objekte** mit kurzfristigen Mietverträgen mit weniger bonitätsstarken Mietern oder beschränktem Entwicklungspotenzial, die möglicherweise in den nächsten 2-3 Jahren bei einer immer noch sehr schwachen Mietnachfrage nachvermietet werden müssten“, heißt es in der Studie. Der Traum vom Wertsteigerungspotenzial einer Immobilie, das viele während der Boomphase angetrieben hatte, auch schwache Objekte zu kaufen, ist damit ausgeträumt.



Deals

Düsseldorf: Die **Aachener Grundvermögen** hat vom Düsseldorfer Projektentwickler **Centrum** eine rd. 1 400 qm große Einzelhandelsfläche im Geschäftshaus Königsallee 76/78 erworben. Centrum hat das Haus zwischen 2006 und 2008 neu entwickelt. Das Investitionsvolumen liegt bei 65 Mio. Euro. Mieter der Fläche ist **Esprit**.

Berlin: Die **Supergood Gastro GmbH** aus Berlin mietete gut 630 qm Ladenfläche über die Retail-Berater von **BNP Paribas Real Estate** in der Friedrichstraße 103 – 104 in Berlin. Das Unternehmen hat sich auf die Zubereitung frischer, hochwertiger biologischer Speisen spezialisiert.

Hannover: Der für seine Bequemschuhe bekannte Schuhhersteller **BÄR** eröffnet einen 100 qm großen Shop in Hannover, in der Rathenaustraße 12. Vermieter der Projektentwickler **bauwo Grundstücks AG** aus Hannover. **Kemper's Jones Lang LaSalle** vermittelte.

Köln: Der britische Filialist **Monsoon Accessorize**, hat in der Hohe Straße 117 -119 in Köln 200 qm gemietet. In dem markanten Eckgebäude, das noch von der **SEB Bank** genutzt wird, wird neben Monsoon Accessorize auch der Telekommunikationsanbieter **Vodafone** eröffnen. Vermieter und Mieter wurden von **storescouts** beraten.

Darmstadt: Die australische **Smoothie-Kette Boost Juice Bars** eröffnet auf 35 qm ihren ersten Deutschland-Shop im Darmstädter City Carree. **Kemper's Jones Lang LaSalle** vermittelte.

Neues Freizeitzentrum mit Einkaufsgalerie

Die Stadtverordnetenversammlung von **Hradec Kralove (Königrätz)** hat den Weg freigemacht für die Schaffung eines einzigartigen Freizeit- und Einzelhandelsquartiers: Die Ab-



geordneten genehmigten den Verkauf der Grundstücke an die **ECE Projektmanagement** und ermöglichen damit die Realisierung eines Freizeitentrums, von dem die Bewohner der Stadt und die gesamte Region profitieren sollen. Auf einem Teil des Geländes investiert die Stadt in den Bau einer Multifunktionsarena und bildet damit ein stabiles Fundament für die Entwicklung des Profifußballs in Hradec Kralove. Auf dem restlichen Gelände entstehen weitere Sport- und Freizeitplätze sowie die durch die ECE entwickelte Einkaufs- und Freizeitgalerie **Akrady Hradec Kralove**.

Deals

Frankfurt: Der Schweizer Lederwarenanbieter **Navyboot AG** expandiert nach Deutschland und mietet ca. 210 qm Verkaufsfläche in Frankfurt/M in der Kaiserstraße 15 an Vermieter ist ein institutioneller Eigentümer. Navyboot plant weitere Standorte in **München, Stuttgart, Köln, Düsseldorf, Hamburg** und **Berlin**. **CBRE** vermittelte.

Laut Cordea Savills werden für Immobilien in Großbritannien gegenüber anderen Anlageklassen mittlerweile derart hohe Risikoprämien gezahlt, dass über kurz oder lang Gelder aus Anleihen in Immobilienanlagen umgeschichtet würden. „Vergleicht man britische Immobilien mit anderen Anlageklassen, so fällt die hohe Netto-Anfangsrendite von 7,66% auf (Stand März 2009): Die Dividendenrendite des FTSE All Share Index betrug im März 2009 hingegen 5,12%, und die Bruttorendite von 5-15jährigen britischen Staatsanleihen lag im selben Monat bei 3,73%.“ **Bis zum Jahresende erwartet die Investmentgesellschaft einen Anstieg der Netto-Anfangsrendite für die im IPD All Property Index zusammengefassten Immobilien auf 9%.**

Shopping-Center-Debatte und kein Ende

Rolf Junker, Gerd Kühn, Christina Nitz, Holger Pump-Uhlmann

Ende 2008 legte das **Deutsche Institut für Urbanistik (Difu)** eine Studie mit dem Titel „**Wirkungsanalyse großer innerstädtischer Einkaufszentren**“ vor. **Prof. Rainer Lademann, Geschäftsführer von Lademann & Associates**, Hamburg, überzog die vor allem an Kommunen gerichteten Handlungsempfehlungen der Studie mit harscher Kritik (siehe Handelsimmobilien Report Nr. 41). Doch Vorwürfe, die Studie gebe „undifferenzierte und rezeptbuchartige Empfehlungen“, wie sie Prof. Lademann in seinem Artikel „**Kleinere Mittelzentren nutzen ihre Chancen noch zu wenig**“ erhebt, sind völlig ungerechtfertigt.

Vielmehr gilt: Die Studie stellt nachdrücklich und mehrfach heraus, dass die angegebenen Punkte hinsichtlich Größe, Form und Ausgestaltung der innerstädtischen Center als „Prüfschema“ zu verstehen sind und dass die „spezifische Situation vor Ort“ stets berücksichtigt werden muss. Wie eine Vielzahl von Anfragen aus Städten beweist, wurden gerade solche Eckpunkte bisher von den zuständigen Fachbereichen der Verwaltungen und den politischen Entscheidungsträgern in den Rathäusern vermisst.

Sinn und Zweck der Empfehlungen ist, Hilfestellungen anzubieten, um zu verhindern, dass womöglich zu groß dimensionierte Center, zumal noch an falschen Standorten, ein Eigenleben in der Stadt führen. Eine Forderung, der sich ja stets auch Entwickler anschließen, ohne sie jedoch im Alltag wirklich konsequent einzulösen. Für eine verbesserte Gestaltungshoheit der Städte ist es eben nicht nur erforderlich, die ökonomische

Machbarkeit zu betrachten, so wie es Prof. Lademann in seinem Beitrag fordert. Für den langfristigen Erfolg sind vielmehr auch städtebauliche, gesellschaftliche und ökologische Gesichtspunkte ins Kalkül zu ziehen, wenn eben auch die Stadt vom Bau eines Centers profitieren soll und nicht nur Entwickler und Betreiber.

Dem Vorwurf, die in der Studie dargestellten Punkte seien Verhinderungsempfehlungen, ist energisch zu widersprechen. **Denn zum einen neigen Städte nicht zu einer undifferenzierten und unreflektierten Anwendung von Handlungsempfehlungen. Sie sind es vielmehr gewohnt, mit Empfehlungswerten oder Richtgrößen umzugehen.** Zum anderen führt gerade nur ein konstruktiver, auf Augenhöhe stattfindender Austausch aller Beteiligten zur Schaffung „urbanisierter“, allen nützender Center. Dass sich das Difu mit seiner Studie natürlich nicht als Sprecherin der Entwickler versteht, liegt auf der Hand.

Insgesamt sollte mit Blick auf die große Bedeutung des Themen- bzw. Aufgabenfeldes „Einzelhandel und Stadtentwicklung“ künftig ein stärkerer Austausch als bislang zwischen den beratenden Experten gepflegt werden. Dies setzt allerdings





voraus, wissenschaftliche Studien nicht falsch zu interpretieren und vor allem auch richtig zu lesen. So wird in dem Artikel „Kleinere Mittelzentren nutzen ihre Chancen noch zu wenig“ etwa behauptet, die Difu-Studie enthalte die Empfehlung, „Shopping-Center mindestens viergeschossig auszulegen“. Eine solche Empfehlung sucht man freilich in der Centerstudie vergeblich – sie ist nämlich nicht gegeben worden.

Shopping-Center-Metropole Riga: Tiger mit Zahnschmerzen

Leif Krägenau, GfK GeoMarketing GmbH

Die **Baltische Republik Lettland** mit ihren knapp 2,3 Mio. Einwohnern erklärte nach dem Zusammenbruch der **Sowjetunion** am 4. Mai 1990 gemeinsam mit **Litauen** und **Estland** ihre Unabhängigkeit. Als logische Folge einer konsequenten Westorientierung erfolgte 2004 die Aufnahme in die **Europäische Union** und die **NATO**.

Dabei hat die Westintegration Lettland politische Sicherheit gegeben und dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts Vorschub geleistet. Die ab 2005 generierten zweistelligen Zuwachsraten waren die höchsten in der EU und so entwickelte sich Lettland zu einem der „**Baltischen Tiger**“.



Altstadt von Riga

Diese günstigen Aussichten erzeugten eine sehr positive Konsumstimmung, die sich auch in einem stark kreditgetriebenen Wachstum niederschlug, das die Euphorie weiter anfachte. U. a. durch die Überschuldung und die fehlenden nachhaltigen Strukturen bekam Lettland die Auswirkungen der globalen Finanzkrise schnell zu spüren und musste durch Notkredite von u.a. **IWF** und **EU** ge-

stützt werden. Die im Zuge der Wirtschaftskrise in die Höhe schnellende Arbeitslosigkeit und exzessive Lohnkürzungen, insbesondere im wichtigen öffentlichen Sektor, trübten die Stimmung und bereiten dem „Tiger“ ganz erhebliche Zahnschmerzen.

Ob jedoch an der richtigen Stelle gebohrt wird, wird die Zukunft zeigen. Prognosen etwa der **EU-Kommission** erwarten für Lettland 2009 eine deutlich von der Rezession geprägte Wirtschaftsleistung mit einer realen BIP-Entwicklung von -13,1% gegenüber 2008. Dabei ist festzustellen, dass die Modernisierung der ehemals auf die Sowjetunion ausgerichteten Industrie sowie die im Verlauf der westeuropäischen Integration entstandenen Arbeitsplätze im Handels- und Dienstleistungssektor zunächst zu einer Ballung des wirtschaftlichen Potenzials in der **Metropole Riga** (rd. 720 000 Einwohner) geführt haben. Hier ist in vergleichsweise kurzer Zeit ein starker **tertiärer Sektor** entstanden. **Die städtebaulich höchst attraktive Hansestadt Riga, mit einer restaurierten hansischen Altstadt sowie großen Gründerzeitquartieren ist insofern auch als Einzelhandels-Mittelpunkt des Landes mit einer entsprechenden Shopping-Center-Szene zu bewerten.**

Diese entwickelte sich insbesondere zwischen 1997 und 2003 im östlichen Teil der Stadt. Zu nennen sind das attraktive Innenstadt-Center **Galerija Centrs** (1997), die regional ausstrahlenden **Alfa** (2001), **Domina Shopping** (2003) und das bereits mehrfach erweiterte **Spice** (2001). Auch der Ausbau des Hauptbahnhofs zum Shopping-Center **Origa** (1999) fällt in diese Zeit, ebenso wie die Eröffnung verschiedener Stadtteil-Center wie u. a. **Mols** (1998), **Olympia** (2002) oder **Dole** (1997). Diese Center entwickelten sich vor dem Hintergrund jährlich signifikant steigender Konsumausgaben sehr gut und bis 2008 baute sich eine sehr volle Projektpipeline auf.

Deals

Nürnberg: Zum Herbst übernimmt der israelische **Young Fashion-Anbieter Castro** die von **Nike** genutzten Räumlichkeiten in der Breite Gasse 80 in Nürnberg. Nach Um- und Ausbaumaßnahmen der ca. 700 qm großen Gesamtfläche, wird der Textilfilialist auf einer Verkaufsfläche von ca. 530 qm seine neueste Kollektion über zwei Ebenen präsentieren. Beratung und Vermittlung übernahm **stores and concepts**, die 2008 auch die Nachbarliegenschaft Breite Gasse 78 an **Ecco** vermietet hat.

Ahlen: Der ostwestfälische Modekonzern **Gerry Weber** hat in der Toplage von Ahlen, Oststraße 50 ca. 300 qm Einzelhandelsfläche angemietet. Die von **Collosum** genutzten Flächen werden demnächst übernommen und zum „House of Gerry Weber“ um- und ausgebaut. Die Eröffnung ist im Frühherbst geplant. **Storescouts** vermittelte.

Köln: Der Lederwaren- und Taschenanbieter **Bree** mietet rund 55 qm in der Ehrenstraße 57 in Köln. Vermieter der Fläche ist ein privater Eigentümer. Die Übergabe der Mietfläche erfolgt Mitte August. **CBRE** war beratend bei der Anmietung tätig.

Essen: Eine Privatperson hat in Essen in der Hubertstraße 262-264 ein Wohn- und Geschäftshaus mit 1 111 qm Gesamtfläche erworben. Das Objekt wurde 1955/1962 erbaut und verfügt über 11 Wohneinheiten, eine Ladeneinheit sowie eine Hallenfläche. Verkäufer ist ebenfalls eine Privatperson. Vermittelnd tätig war **Engel & Völkers Commercial Essen**



Allerdings sind bei diesen Projekten nicht immer eine ideale Lage und ein gutes Potenzial zu erkennen. Vorhaben aus der Pipeline sind etwa die Centerplanungen **Akropolis I** sowie **Akropolis II**, **Galleria Patallo**, **Cube City** oder der riesige **Riga Retail Park**.



Galerija Centrs in der Altstadt

wieder verbessert hat. **Dass der Zeitpunkt derzeit schlecht ist, ein großflächiges Shopping-Center in Riga zu etablieren, zeigt nicht zuletzt das 2009 eröffnete Riga Plaza, das als neues Schwergewicht in die Einzelhandelsszene starten wollte, nun aber mit erheblichen Anlaufschwierigkeiten zu kämpfen hat.**

Fazit: Riga ist aktuell der absolut dominierende Shopping-Center- bzw. Einzelhandelsstandort von Lettland und wird diesen Status auch zukünftig behalten. Doch die makro-ökonomischen Turbulenzen in Lettland schlagen deutlich auf den Einzelhandel durch, der in den vergangenen Jahren sehr stark von kreditfinanzierter Nachfrage gelebt hat. Auch wenn Riga von dieser Entwicklung noch weniger betroffen ist als etwa die kleineren Städte des Landes, so wird sich in der Stadt doch in den nächsten Jahren die Spreu vom Weizen trennen. **Die mittelfristige Umsetzung der vielfältigen Planungen wird zudem davon abhängen, ob die makro-ökonomischen Maßnahmen der Regierung anschlagen und der Tiger nach den aktuell schmerzvollen Operationen schnell wieder beißen kann.**

ULI zeichnet europäische Entwicklungsprojekte aus

HIR LONDON. Das **Urban Land Institute (ULI)** hat 5 herausragende Immobilien-Entwicklungsprojekte mit den „**2009 Awards for Excellence: Europe, Middle East, and Africa (EMEA)**“ ausgezeichnet. Zudem wurden 2 Spezialpreise vergeben. Die „Awards for Excellence“ gelten als bedeutendster Wettbewerb im Bereich der **Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft**. Die Preisträger wurden im Rahmen einer Preisverleihung in London bekannt gegeben. Veranstalter war das ULI EMEA, dem rd. 2 600 Unternehmen in Europa, im Nahen Osten, in Afrika und Indien angehören.

Kriterien für die Preisverleihung sind Aspekte wie Führungsqualität, Beitrag für die Gemeinschaft, Innovationen, Public-Private Partnership, Schutz und Verbesserung der Umwelt, Berücksichtigung sozialer Erfordernisse und der unternehmerische Erfolg.

Die Preisträger sind: Die Reihenhäuser **Akaretler Row Houses/W Hotel, Istanbul, Turkey (Akaretler Turizm Yatirimlari A.Ş.)**, das Mischobjekt **Elm Park, Dublin, Ireland (Radora Developments Ltd.)**, der gemischt genutzte **Hilton Tower, Manchester, U.K. (the Beetham Organization)**, das Justizgebäude **Leoben Judicial Complex, Leoben, Austria (BIG-Services, Immobilienmanagementgesellschaft des Bundes mbH)**, Das Park- und Wohnhaus **Mountain Dwellings, Copenhagen, Denmark (Hoepfner and Danish Oil Company)**. Spezialpreise gingen an: **American University in Cairo New Campus, Cairo, Egypt (AUC)** und das Stadtquartier **Liverpool One, Liverpool, U.K. (Grosvenor)**.

Deals

Frankfurt/M: Die **UBS Real Estate Kapitalanlage-gesellschaft mbH** hat **Jones Lang LaSalle** exklusiv als Berater für die Entwicklung und Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie beauftragt. Diese umfasst die maßgeblichen Geschäftsprozesse rund um das Portfoliomanagement. So werden künftig u. a. An- und Verkaufsentscheidungen, Vergabe und Ausgestaltung von Property und Facility Management Verträgen, Sanierungsmaßnahmen und Berichtswesen an Nachhaltigkeits-Anforderungen ausgerichtet. Im 1. Schritt wird das beim offenen Immobilienfonds UBS (D) 3 Kontinente Immobilien eingeführt.

Impressum

Chefredaktion:

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

Kontakt:

vierbuchen@rohmert.de

Herausgeber:

Werner Rohmert

Korrespondentin Köln:

Christine Scharrenbroch

Verlag:

Research Medien AG,
Repkestr. 5,
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.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.: 53 207

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