

Handelsimmobilien Report



Liebe Leser,

die Berichte über Wertkorrekturen in den Immobilienmärkten häufen sich. So titelte etwa das Institut für Weltwirtschaft in Kiel Anfang Februar, dass die Preise bei Wohnimmobilien 2023 „in historisch einmaligem Ausmaß gefallen“ sind, dem höchsten Rückgang in 60 Jahren. Bei Eigentumswohnungen lag der Rückgang im Jahresvergleich bei -8,9%. Diese Superlative relativieren sich freilich mit Blick auf die Tatsache, dass sich die Preise für Wohnimmobilien in den zwölf Jahren vor der Zinswende 2022 mehr als verdoppelt haben, wie der Verband der Pfandbriefbanken (VdP) ausgerechnet hat. Bei Gewerbeimmobilien sind sie in diesem Zeitraum um 55% gestiegen und gegenüber ihrem Höchststand um 16,5% gefallen.

Dieser Zahlenvergleich zeigt aber, dass die Fallhöhe bei den bislang erreichten Preiskorrekturen – vor allem bei Wohnimmobilien – noch beachtlich ist. Vor allem mit Blick auf die Tatsache, dass sich bei dem immer noch hohen Preisniveau in Verbindung mit der Vervielfachung der Finanzierungskosten selbst Haushalte mit einem Monatseinkommen von 5 000 Euro und mehr eine größere Bestandswohnung in den sieben deutschen A-Städte nur noch leisten können, wenn sie bereit sind, 50% ihres Nettohaushaltseinkommens für die Finanzierung aufzuwenden, wie der Datenanbieter PREA Group in der FAZ vorgerechnet hat. Neubauwohnungen könnten diese Haushalt gar nicht bezahlen.

Das wirkt sich im engen deutschen Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhang auch auf die Neuvertragsmieten aus und schmälert die Kaufkraft. Doch dass man das Dilemma lösen kann, indem man gegen diesen Mangel einfach nur „anbaut“, wie Wohnungswirtschaft und Bundesregierung gerne suggerieren, glaubt von den gebeutelten Mietern und Käufern niemand. In einer komplexen Welt stellt sich für die Politik spätestens jetzt die Frage, in welchen Städten wir leben wollen? In Städten, in denen das Grundrecht auf (bezahlbares) Wohnen für einen wesentlichen Teil der Bevölkerung garantiert wird, oder in einer Welt, in der Wohnungen über stetig steigende Mieten nur dazu dienen, Kapitalgebern und Spekulanten eine stetige Rendite zu sichern? Denn auf diesem Weg der „sozialen Kälte“ ist Deutschland schon weit vorangeschritten.

Die Politik – von der Bundesregierung, über die Länder bis hin zu den Kommunen – muss endlich die Brisanz des Problems sehen und erkennen, dass sie ihre Glaubwürdigkeit verspielt, wenn sie immer nur spektakuläre Zahlen wie den Neubau von 400 000 Wohnungen jährlich ins Schaufenster stellt, von denen eh jeder weiß, dass sie weder gebaut werden noch bezahlbar sind. Das Kernproblem des deutschen Bausektors ist, dass die Ampel-Koalition zwar wieder ein eigenständiges Bundesbauministerium etabliert hat und die Bundesbauministerin auch viele Lösungsvorschläge erarbeitet und unterbreitet, für den Wohnungsbau und alle anderen wichtigen Bau-Themen wie Stadtentwicklung aber die 16 Landesbauministerien zuständig sind. Und aus diesen Reihen hört man wenig von Vorschlägen für die Lösung der Wohnungsmisere. Deshalb geht hierzulande auch nichts voran.

Dr. Ruth Vierbuchen

Chefredakteurin



Nr. 414 vom 23.02.2024

Kostenlos per E-Mail - ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Editorial | 1 |
| Investmentmarkt Europa: Ist der Boden inzwischen erreicht? | 2 |
| Innenstädte: HDE befürchtet 5 000 weitere Schließungen | 6 |
| Immobilienpreisindex: Die Preisfindungsphase verläuft schleppend | 7 |
| Shopping-Center-Markt: Ein Ort für den Alltag der Bürger | 9 |
| Hahn Gruppe: Vorstand sieht gute Chancen für 2024 | 11 |
| Westfield-Überseequartier: Eine Stadt in der Stadt | 13 |
| Quartier Wandsbek Markt: Eine neue Zukunft für den alten Warenhausstandort | 16 |
| Boreham Shopping Park: Zukunftsweisende Neupositionierung | 17 |
| Impressum | 18 |

HandelsimmobilienReport Partner





Großbritannien hat sich den Spitzenplatz zurückgeholt.

Bild: Fotolia

Investmentmarkt Europa 2023

Ist der Boden inzwischen erreicht?

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Das Jahr 2023 war für den europäischen Investmentmarkt für Retail Assets kein leichtes Jahr – auch wenn der Einbruch beim Transaktionsvolumen nicht so stark ausfiel wie beim Gewerbeimmobilienmarkt insgesamt und der Boden beim Investmentmarkt erreicht sein dürfte. Das lässt für 2024 hoffen.

Die hohe Inflationsrate hat das **Verbrauchervertrauen** 2023 europaweit unter den langjährigen Durchschnitt gedrückt und so die Kaufbereitschaft gedämpft, wie der Immobilienberater **Savills** in seinem Bericht über den europäischen Einzelhandelsmarkt 2023 schreibt. Die Verbraucher haben bei den täglichen Ausgaben gespart und preisgünstige Anbieter bevorzugt. Vor diesem Hintergrund geht der Immobilienberater auf der Grundlage vorläufiger Zahlen davon aus, dass der Einzelhandelsumsatz in den betrachteten europäischen Ländern 2023 real um -0,1% geschrumpft ist.

Dabei hatte auch der Mode-Handel – vor allem das mittlere Preissegment – unter der Kaufzurückhaltung zu leiden. Dagegen waren das preiswerte Segment und die höherwertigen Luxus-Marken, deren Kunden krisenresilient sind, nicht betroffen. So meldete der Fast-Fashion-Anbieter **Primark** laut Savills zum Ende des Geschäftsjahres 2022/2023 (30.9.) ein Umsatzplus von 17% und die Inditex-Marke **Zara** verzeichnete im ersten Halbjahr 2023 gemessen am Vorjahreszeitraum ein Umsatzwachstum von 13%.

Mit Blick auf den robusten europäischen Arbeitsmarkt – die Arbeitslosigkeit dürfte mit 6% laut Savills den niedrigsten Wert seit der Finanzkrise erreicht haben – die wieder zunehmende Frequenz in den Einkaufslagen und die Rückkehr der Touristen in die Metropolen Europas rechnet der Berater in diesem Jahr mit einer Belebung des Geschäfts und einem Umsatzanstieg von 3,7% im europäischen Einzelhandel insgesamt – genauso wie im Mode-Handel.

Das sind günstige Aussichten für die Stabilisierung des **Vermietungsmarkts 2024** und damit auch für die Stabilisierung des **europäischen Investmentmarkts für Retail Assets**. In einem von den aktuellen Unsicherheiten der Preisfindungsphase belasteten europäischen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, der nach Feststellung von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) 2023 im Jahresvergleich mit einem Transaktionsvolumen von 133,2 Mrd. Euro einen Einbruch von 51% erlebte, konnte sich das Handelsimmobilien-Segment mit einem Minus von „nur“ 40% auf 26,2 Mrd. Euro noch recht gut schlagen.

Marktbericht

Immobilienklima mit Aufwärtstendenz

Nach dem positiven Jahresauftakt zeigt das **Deutsche Hypo Immobilienklima** auch im Februar einen Aufwärtstrend. So ist der **Immobilienklimaindex** um 6,8% auf 77,2 Punkte gestiegen. Ein höherer Wert wurde zuletzt im August 2022 erreicht. Vor allem das **Investmentklima** trug mit +9,6% auf 63,5 Punkte dazu bei, aber auch das **Ertragsklima** legte um 4,7% auf 91,6 Punkte zu. Positiv war auch der Trend bei den Asset-Klassen, nur das **Logistiklima** verzeichnet einen Verlust von 2,5% auf 104 Punkte. Das **Büroklima** verzeichnet mit +9,4% zwar die höchste Zunahme, bildet mit einem Zählerstand von 58,2 Punkten jedoch erneut das Schlusslicht in der Einschätzung durch das Panel. Spitzenreiter bleibt der

Handelsimmobilien Report

Besuchen Sie uns
auch auf unserer
Homepage:

www.hi-report.de

Wohnimmobilienmarkt mit +9,2% auf 127,5 Punkte. Das **Handelsklima** erreicht mit einem Plus von 6,9% auf 62,1 Punkte erstmals seit Mai 2022 wieder die 60-Punkte-Marke. Positiv ist auch die Stimmung beim Hotelklima, das nach der rückläufigen Entwicklung in den vergangenen beiden Monaten um 7,6% auf 86,7 Punkte stieg.

Lediglich das Hotel-Segment mit einem Rückgang von „nur“ 26% auf knapp 12 Mrd. Euro kam noch besser weg. Büros verloren dagegen 59% auf 38,6 Mrd. Euro und Logistikimmobilien 48% auf knapp 32 Mrd. Euro. Den Handelsimmobilien gelang es damit, ihren Anteil am Transaktionsvolumen wieder um vier Prozentpunkte auf 20% zu erhöhen. Diesen Anteil hatte die Asset-Klasse laut BNPPRE zuletzt 2018 erreicht. In besseren Zeiten lag der Anteil sogar bei 25%. Der Blick auf die Zeitreihe zeigt jedoch, dass das vierte Quartal 2023 mit einem Investitionsvolumen von etwas über 5 Mrd. Euro das schwächste Quartal der vergangenen zehn Jahre war. Der Zehn-Jahres-Quartalsschnitt liegt mit etwa 12,5 Mrd. Euro deutlich höher.

Dabei hat **Großbritannien** – wie sich bereits nach den ersten neun Monaten des Vorjahres sehr deutlich abzeichnete – mit einem Transaktionsvolumen von 6,6 Mrd. Euro wieder den Spitzenplatz in der europäischen Rangliste erobert, vor **Deutschland** auf Platz zwei mit 5,7 Mrd. Euro, **Frankreich** mit 3,0 Mrd. Euro und **Spanien** mit 1,1 Mrd. Euro. Auf „andere“, wozu auch einige skandinavische Länder und Polen gehören, entfielen insgesamt 6,4 Mrd. Euro.

Einige große Transaktionen belebten den Markt in Großbritannien

Mit einem Anteil von 15% am gesamten Transaktionsvolumen des Landes erreichten Retail Assets in Großbritannien laut BNPPRE damit den höchsten Anteil seit 2017. Vor allem einige große Transaktionen im ersten Quartal wie die Übernahme des **Sainsburys Reversion Supermarket Portfolio** für 627 Mio. £, des **Fenwick Stores** in der Bond Street in London für 428 Mio. £ und die Übernahme eines Portfolios aus **Morrisons-Märkten**, das **Pimco** von **M&G** erworben hat, trug laut BNPPRE zu dieser Dynamik bei.

In Deutschland lagen Handelsimmobilien mit einem Anteil von 24% fast gleichauf mit Büroimmobilien und Logistik, die jeweils 26% erreichten. In Frankreich erreich-

ten Retail Assets mit 21% den zweithöchsten Anteil am Transaktionsvolumen. Der Blick auf die 15 untersuchten europäischen Länder zeigte beim Transaktionsvolumen einen teilweise deutlichen Abwärtstrend – am deutlichsten mit -81% in Dänemark, mit -76% in Norwegen und mit -71% in Polen. Ausnahmen bilden **Portugal** mit einem Plus von 141% – allerdings von einem sehr niedrigen Niveau aus kommend auf 600 000 Euro oder **Österreich** mit einem Plus von 87% auf 700 000 Euro. Auch **Belgien** (29%), die **Tschechische Republik** (22%) und **Irland** (13%) verzeichneten ein Plus, allerdings gleichfalls auf einer sehr niedrigen Basis.

In vielen Ländern ging es beim Transaktionsvolumen steil bergab

Insgesamt zeigten vor allem die skandinavischen Länder laut BNPPRE sehr deutliche Rückgänge beim Transaktionsvolumen, vor allem weil die Preisfindungsphase hier sehr zäh verläuft und 2023 viele Refinanzierungen zu höheren Zinsen fällig wurden, ein Prozess, der auch 2024 noch anhalten dürfte. Dass auch Spanien mit -74% einen der größten Einbrüche im Investmentmarkt für Handelsimmobilien verzeichnete, lag an dem außerordentlich hohen Transaktionsgeschehen im Jahr 2022.

Das meiste Geld investierten die europäischen Anleger im vergangenen Jahr mit einem Anteil von 49% in **Fachmärkte** und **Fachmarktzentren** (Retail Warehousing) auch wenn das Transaktionsvolumen zum Jahresende um 28% unter dem Vorjahreswert lag. Besonders hoch war der Anteil in Deutschland, Großbritannien, Italien und Polen. In Frankreich und Spanien dominierten mit einem kleinen Vorsprung Highstreet-Immobilien. Das liegt laut Savills nicht zuletzt auch daran, dass in den profitabelsten Fachmarktzentren (Retail Parks) Lebensmittelmärkte/Nahversorger als Ankermieter fungieren und am Lebensmittelkauf auch in schwierigen Zeiten kein Weg vorbeiführt und der Online-Handel in diesem Segment kaum Fuß fassen konnte. So sieht der Berater weiterhin Druck auf die Mieten.



Jetzt in Ihre Expertise investieren:

**INTENSIVSTUDIUM — HANDELSIMMOBILIEN
ASSET MANAGEMENT**

Studienstart: 24. April 2024

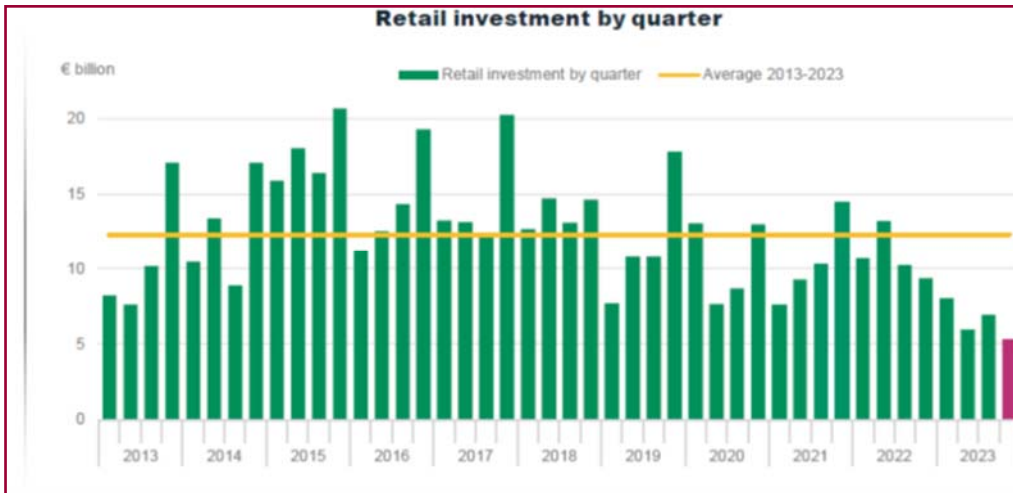
Studienort: Hamburg

IHAM

IRE|BS

MEHR ERFAHREN →

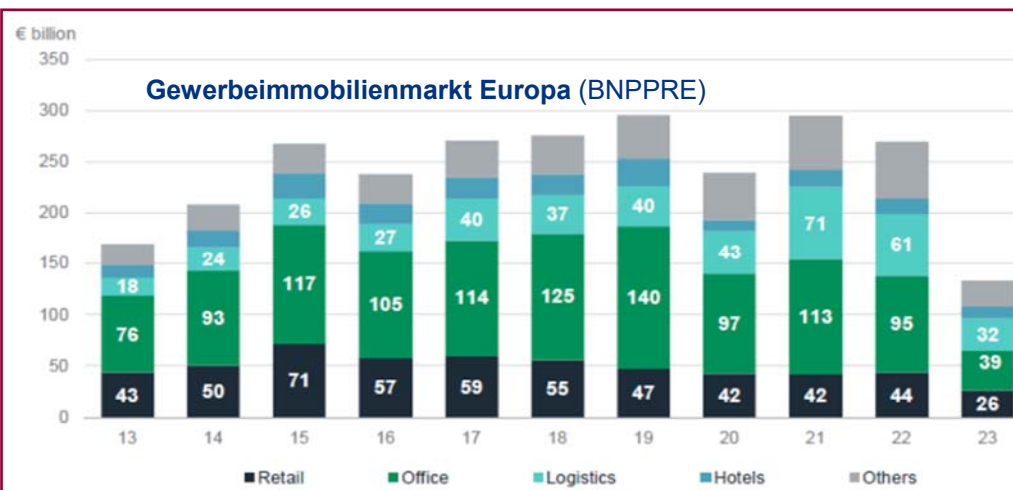
Im Zuge der Wertkorrekturen sind die **Spitzenrenditen** 2023 auch im Segment Retail Warehousing weiter gestiegen. Am höchsten waren sie im dritten Quartal laut BNPPRE in Italien mit 7%, gefolgt von Polen mit 6,5%, Großbritannien und Frankreich mit jeweils 5,75% sowie Spanien mit 5,5% und am niedrigsten in Deutschland mit 4,7%. Hier hatte die Spitzenrendite im vierten Quartal 2022 noch bei 4,2% gelegen. Dabei zeigt der stetige Anstieg der Spitzenrenditen, dass sich – zumindest in einigen Fällen – Verkäufer und Käufer bei ihrer Preisvorstellung annähern. Das niedrige Transaktionsvolumen zeigt indessen, dass sich das Gros der Marktakteure noch nicht bewegt hat.



Mit deutlichem Abstand und einem Anteil von 28% an den Investments folgten im vierten Quartal 2023 **innerstädtische Geschäftshäuser**. Hier lag das Transaktionsvolumen sogar um 50% unter dem Vorjahresniveau. In diesem Segment erwartet Savills, dass der Leerstand in den europäischen Prime Highstreets sinken wird und die Mieten weiter steigen – vor allem in den Märkten jenseits von Deutschland und den skandinavischen Ländern. Hierzulande waren die Mieten in den Top 10 laut JLL entweder stabil geblieben oder mehr oder weniger stark zurückgegangen.

Wie angesichts der deutlichen Anhebung der Leitzinsen in Europa durch die **Europäische Zentralbank (EZB)** und die **Bank von England** in Großbritannien nicht anders zu erwarten war, sind die **Spitzenrenditen** für innerstädtische Geschäftshäuser in Europas Metropolen im vergangenen Jahr deutlich gestiegen – am größten war der Anstieg mit 100 Basispunkten laut BNPPRE auf 6% in **Warschau**. Die höchsten absoluten Werte wurden in Bucharest (8%), in den Baltischen Staaten mit 7,25% sowie im Norden von Großbritannien wie Edinburgh, Leeds und Manchester mit je 7,5% gemessen. London blieb dagegen als einzige europäische Metropole mit 3% stabil.

In Paris ging es um 75 Basispunkte auf 3,75% nach oben, in Berlin um 70 Basispunkte



Unternehmens News

Signa Prime verkauft Luxusimmobilien

Die **Signa Prime Selection AG** verkauft nach Mitteilung des Sanierungsverwalters ihr gesamtes Immobilienportfolio in Österreich bzw. die gesamte Beteiligung an der **Signa Prime Assets AG**, wie die Neue Zürcher Zeitung berichtet. Dazu gehört etwa das **Kaufhaus Tyrol** (Foto) in Innsbruck, in



Wien u.a. das Gebäude des Verfassungsgerichtshofs, das **Goldene Quartier** und das Luxushotel **Park Hyatt**. Zudem hat die **Projektgesellschaft** für das Luxuskaufhaus **Lamarr** in der Wiener Innenstadt ein Konkursverfahren beantragt. Die Gesellschaft gehört zu je 50% der **Signa Prime** und der thailändischen **Central Group**. Sie sollte an der Einkaufsmeile Mariahilfer Straße ein achtstöckiges Warenhaus errichten, das die **KaDeWe-Gruppe** betreiben sollte. Auf 20 000 qm sollten internationale Luxusmarken und lokale Geschäfte einziehen. Geplant war auch ein Hotel, Gastronomie und eine große Dachterrasse. Die Eröffnung sollte im Frühjahr 2025 erfolgen. Der Rohbau auf dem Areal des ehemaligen Möbelhauses Leiner steht bereits, der Baubetrieb ruht aber. In Wien wird befürchtet, dass in der prominenten Lage jahrelang eine Baustelle sein könnte.

auf 3,70% und in Stockholm um 80 Basispunkte auf 4,95%. München und Madrid verzeichneten mit einem Anstieg um 45 Basispunkte auf 3,45% bzw. um 25 Basispunkte auf 3,75% dagegen schon fast einen moderaten Anstieg.

Mit einem Anteil von 23% und einem Rückgang des Transaktionsvolumens um 55% gegenüber dem vierten Quartal 2022 bildet das Segment **Shopping-Center** 2023 das Schlusslicht. Savills registriert hier eine Zerteilung des Marktes, der an vielen Stellen mit Leerstand konfrontiert sei. Auf der einen Seite **Prime Objekte**, die sich als recht widerstandsfähig erweisen, auf der anderen Seite die **Secondary Objekte** – also Center in B-Lagen – die mit Problemen zu kämpfen haben. Dabei beobachten die Berater, dass sich die Schere weiter öffnet. Beim Blick in die Zukunft erwarten sie, dass sich die Leerstandsproblematik bei Prime Objekten zunächst noch etwas verstärkt, bevor sich die Lage Ende 2024 verbessern dürfte.

Bei den Centern in B-Lagen könnte die Problematik 2024 fortauern, wodurch auch die Entwicklung der Mieten negativ beeinflusst wird. Bei Prime Objekten erwarten die Experten im laufenden Jahr bei den Mieten eher eine Seitwärtsbewegung auf niedrigem Ni-

veau, rechnen 2025 aber mit einem Aufwärtstrend. Die Einstellung der Investoren zu guten Objekten in dieser Anlageklasse dürfte sich laut Savills 2024 verbessern, vor allem bei Objekten mit Redevelopment-Bedarf.

Die Preise haben sich in diesem Segment bereits stark angepasst, wie der Blick auf die Spitzenrenditen von Einkaufszentren zeigt. Den höchsten Wert erreichten sie im dritten Quartal laut BNPPRE mit 8,25% in Großbritannien, gefolgt von Italien mit 7,5%, Spanien mit 6,25%, Polen mit 6%, Deutschland mit 5,5% und schließlich Frankreich mit 5,0%. Hier hat sich im vergangenen Jahr bereits viel bewegt.

Beim Blick auf **das Jahr 2024** erwarten die Experten von Savills, dass die inzwischen recht hohen Renditen im Segment Retail Assets in Europa und die fortgeschrittenen Preiskorrekturen – vor allem im Vergleich zu anderen Anlage-Klassen – das Interesse der Investoren wecken, wobei widerstandsfähige Anlage-Klassen wie Fachmarktzentren und Supermärkte im Fokus stehen dürften. Bei den Spitzenrenditen erwarten sie eine Stabilisierung und gehen davon aus, dass im Investmentmarkt der Boden erreicht ist, so dass in den nächsten zwölf Monaten mit einer Marktbelebung zu rechnen sein dürfte.

Sie haben Immobilien. Wir haben Visionen.

gpep

Global Property
Executive Partners

Als Immobilienexperten investieren wir in Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Fachmarktzentren in ganz Deutschland. Und sichern so die Nahversorgung von Millionen von Menschen.

- **Schnelle Abwicklung dank erfahrem Transaktionsteam**
- **Kaufpreisabwicklung mit Eigenkapital**
- **Bundesweite Standorte, auch außerhalb der Ballungsgebiete**

Wir kaufen Einzelobjekte zwischen 2 und 50 Mio. € und Portfolios bis 500 Mio. €.



Ihr Ansprechpartner:

Jörn Burghardt • Geschäftsführer
Telefon: +49 (69) 756694334 • E-Mail: projekte@g-pep.com

GPEP GmbH • Ste.-Foy-Str. 35-37 • 65449 Limburg • www.g-pep.com

Innenstädte

HDE befürchtet 5 000 Schließungen

HIR DÜSSELDORF. Die Lage vieler Innenstädte in Deutschland verschlechtert sich nach Feststellung des Handelsverbands Deutschland (HDE) zusehends. Denn nach seiner Prognose werden 2024 nochmals 5 000 Läden ihre Türen für immer schließen – nachdem bereits viele Läden im Zuge der Insolvenzen geschlossen wurden.

Nach den Worten von **HDE-Hauptgeschäftsführer Stefan Genth**, sind das schlechte Nachrichten für den Einzelhandel, aber vor allem für die Stadtzentren. Denn ein attraktives Einzelhandelsangebot und Einkaufengehen gilt für viele Menschen als Hauptgrund für den Besuch der Innenstadt, wie Studien belegen. Nach der Prognose des HDE werden damit zwischen 2020 und Ende 2024 insgesamt 46 000 Geschäfte aufgegeben haben. „Wir brauchen jetzt Sofortmaßnahmen“, fordert Genth deshalb: Nachdem der Ernst der Lage längst erkannt sei, müssten die Akteure aus Einzelhandel, Kommunen, Gastronomie und Kultur endlich handeln und dringend zusammenarbeiten. Denn nur wenn alle an einem Strang ziehen würden, könne die Verödung ganzer Innenstädte verhindert werden.



Attraktionen wie Markthallen können Einkaufslagen beleben. Foto: HGHI

Die zunehmende Zahl an Leerständen zieht nach Feststellung des HDE ganze Stadtzentren in einen Abwärtsstrudel. Zwar gilt der Einzelhandel für das Gros der Innenstadtbesucher als Kundenmagnet Nummer eins, kann laut Genth die große Herausforderung, die Cities zu beleben, aber nicht allein lösen. So ist der HDE zusammen mit weiteren Innenstadtakteuren Mitglied im **Beirat Innenstadt**, der von der **Bundesbauministerin Klara Geywitz** geleitet wird. „Die Innenstadtentwicklung ist somit Chefsache“, so Genth.

Das Problem ist jedoch, dass die Zuständigkeiten in unterschiedlichen Bundesministerien, auf Länderebene und bei den Kommunen liegen. Das erschwert zielgerichtetes Handeln. Deshalb ist laut Genth eine zentrale Anlaufstelle zur Koordinierung der Förderprogramme und zur sinnvollen Umsetzung von kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen erforderlich. Des Weiteren fordert der Verband eine **Innenstadt-Akademie**, so wie sie für die Entwicklung des ländlichen Raumes aufgebaut wird.

Laut Genth hat der Einzelhandel in Zusammenarbeit mit den kommunalen Spitzenverbänden bereits durch die Sammlung von bundesweiten Best-Practice-Beispielen die Basis gelegt, „um gute und erprobte Lösungen sichtbar zu machen und rascher zu skalieren“. Die Datenbank für den ersten zertifizierten Projektpool für Innenstadt, Handel und städtisches Leben findet sich unter www.unsere-stadtimpulse.de.

Hier findet sich etwa in der Rubrik „Innovation im Handel“ ein Kaufland-Markt in Erfurt-Herrenberg, auf dessen Dach ein Sportplatz für die Vereine und den Schulsport angelegt wurde. Und unter „Standortförderung und Leerstand“ wird Herford mit seiner 100 Jahre alten Markthalle in einem neobarocken Gebäude erwähnt, die nach der Sanierung und einer zeitgemäßen Neukonzeption ein Kundenmagnet ist.

Deals

Garbe Institutional Capital erwirbt Fachmarktzentrum

Garbe Institutional Capital hat als Asset Manager ein vollvermietetes Fachmarktzentrum mit 4 700 qm für



den mit der Service-KVG **IntReal International Real Estate** aufgelegten **ENGA Handelsimmobilienfonds Nr. 1** erworben. Verkäufer ist eine Projektgesellschaft der in Leverkusen ansässigen **RN Beteiligungs GmbH**. Das Objekt befindet sich im Metternicher Weg 1-7 in Swisttal-Heimerzheim, zentral am Ortseingang und in der Nähe der Landstraße 182 und der A 61. Der WAULT liegt bei 13 Jahren. Mieter sind **Aldi Süd, Netto, dm** und **Kik**. Der Neubau aus dem vierten Quartal 2022 wurde nach dem KfW 55 EE-Standard erbaut und hat auf dem Aldi-Markt eine Photovoltaik-Anlage. Garbe Institutional Capital wurde rechtlich und bei der steuerlichen Due Dilligence durch die **Kanzlei Rotthege** und technisch von **Schuster Real Estate Consulting** beraten. **GBV Immobilien** aus Nürnberg vermittelte die Transaktion. Als KVG fungiert die IntReal Kapitalverwaltungsgesellschaft in Hamburg. Ende 2023 hatte Garbe Institutional Capital mit Übernahme der **GRR Real Estate Management GmbH** eine der führenden Plattformen im Bereich Nahversorgungsimmobilien geschaffen.

VdP-Immobilienpreisindex

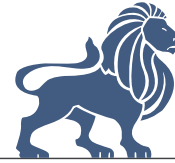
Die Preisfindungsphase verläuft schleppend

rv DÜSSELDORF. *Seit die Immobilienpreise im zweiten Quartal 2022 sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien ihren Höchststand erreicht haben, ist mit der Zinswende seit vergangenem Sommer ein kontinuierlicher Abwärtstrend zu verzeichnen. Nach Feststellung des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VdP) gingen die Immobilienpreise im vierten Quartal 2023 gemessen am Vorjahreszeitraum um durchschnittlich 7,2% zurück und gegenüber dem Vorquartal um 2,2%. Der VdP-Immobilienpreisindex sank auf 175,2 Punkte, wobei 2010 mit 100 Punkten das Basisjahr bildet.*

Gemessen am Höchststand des **Immobilienpreisindex** von 194,8 Punkten im zweiten Quartal 2022 bedeutet die jüngste Entwicklung nach Feststellung des **Verbands der Pfandbriefbanken** (VDP) – basierend auf der Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten – einen Rückgang von 10%. Dabei war der Rückgang bei **Wohnimmobilien** im Schlussquartal 2023 mit einem Minus von 6,1% gegenüber dem vierten Quartal 2022 und von 1,6% gegenüber dem dritten Quartal 2023 noch relativ moderat. Hier hat insbesondere der Nachfrageüberhang nach Wohnungen in den deutschen Metropolen dämpfend gewirkt. Laut VdP sind die Preise für Wohnimmobilien seit dem zweiten Quartal 2022 damit im Schnitt um 8,4% gesunken, wobei es starke regionale Unterschiede geben dürfte.

Mit Blick auf die Tatsache, dass sich die Preise im Zuge des zwölf Jahre währenden Immobilien-Booms – angeheizt durch die Null-Zins-Politik der Europäischen Zentralbank – mehr als verdoppelt haben, ist der Rückgang aber noch sehr moderat und dürfte die Übertreibungen kaum ausgleichen. Doch der Druck auf die Mieten wirkt gleichzeitig stabilisierend auf die Preise. Laut VdP lag die Jahresveränderungsrate bei den Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern im vierten Quartal 2023 bei +5,8%. Da der Wohnungsmangel noch weiter zunehmen dürfte, sind auch steigende Mieten nicht ausgeschlossen.

Deutlich stärker fielen die Preiskorrekturen mit durchschnittlich -12,1% im Jahresvergleich bei **deutschen Gewerbeimmobilien** aus und gemessen am Vorquartal gingen die Preise im vierten Quartal 2023 um 4,9% zurück. So konstatiert der VdP, dass beide Werte die bislang größten im Immobilienpreisindex gemessenen Preisrückgänge bei Gewerbeimmobilien darstellen: „Seit dem zweiten Quartal 2022, als die Preise ihren bisherigen Höchststand erreicht hatten, gingen sie um 16,5% zurück“, heißt es: Zwischen 2010 und 2022 hätten sie sich aber um rund 55% verteuert.



HABONA[®]
I N V E S T

Wie wir leben wollen:

Gut versorgt und in bester Nachbarschaft



Mit uns die resiliente Stadt gestalten.

> INVESTMENT > BERATUNG > ENTWICKLUNG

www.habona.de

Beim Blick auf 2024 konstatiert **VdP-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt**, dass eine Trendwende bei den Immobilienpreisen, über die bereits häufiger in der Öffentlichkeit spekuliert wurde, noch nicht absehbar ist. Nach dem schwierigen Immobilienjahr 2023 ohne jegliche Belebung erwartet er, dass auch 2024 „vorerst schwierig bleiben“ wird.

Diese Einschätzung legt auch der Blick auf die Entwicklung im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt nahe – vor allem im Segment Büroimmobilien, das sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel befindet. So trug laut VdP vor allem die Entwicklung der Büroimmobilienpreise zu dem negativen Trend im vierten Quartal bei. Sie gingen gegenüber dem dritten Quartal 2023 um 5,2% und gegen-

über dem Vorjahresquartal um 13,3% zurück. Laut Tolckmitt drückt die verhaltene Nachfrage die Büroimmobilienpreise und die Renditen stehen in der Breite unter Druck, weil sie noch nicht dem Niveau entsprechen, das die Investoren erwarten.

Zudem belastet die aktuelle Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland den Markt, denn niemand weiß, wie stark der Standort im weltweiten Vergleich unter den hohen Energiekosten leiden wird. Das beeinflusst die Nachfrage nach Büros. Und auch die Frage, wie stark sich der Trend zu mehr Homeoffice auf den Bedarf auswirken wird, ist derzeit nicht zu beantworten.

In diesem Kontext steht das **Segment Handelsimmobilien**, das seit Jahren unter dem Strukturwandel durch die Digitalisierung leidet und durch die Corona-Krise stark gelitten hat, etwas besser da. Hier gingen die Preise laut VdP zum Jahresende 2023 im Jahresvergleich um 9,0% und im Quartalsvergleich um 3,9% zurück – nicht zuletzt auch deshalb, weil der Abwärtstrend auf dem Einzelhandelsmarkt bereits seit Jahren anhält, der Zyklus entsprechend schon deutlich weiter fortgeschritten ist und der Boden erreicht sein dürfte. Ein Indiz dafür ist laut Tolckmitt „der erste Anstieg der **Neuvertragsmieten** nach mehr als vier Jahren“.

Den deutschen Immobilienmarkt insgesamt sieht er im noch jungen Jahr 2024 mit weiter sinkenden Preisen im Abschwung: „Es bedarf noch einiger Zeit, bis sich Immobilienverkäufer und Käufer auf ein neues Preisgleichgewicht verständigt haben.“ Das sehen viele Immobilien-Experten genauso. Die Preisfindungsphase verläuft in Deutschland nur sehr schleppend und erst nach deren Abschluss erwartet Tolckmitt eine spürbare Marktbelebung.

Allerdings rechnet er damit, dass sich die Abwärtstendenzen im Jahresverlauf spürbar abmildern und bei den Wohnimmobilienpreisen eine Stabilisierung im Sommer zu erwarten sei, während mit einer Stabilisierung bei den Gewerbeimmobilienpreisen nicht vor Ende 2024 gerechnet werden könne. Bei seinem Optimismus stützt Tolckmitt sich auf die erreichte Stabilisierung des Zinsniveaus, die steigenden Renditen resp. das fallende Preisniveau und die anhaltenden Mietsteigerungen, die selbst bei Büroimmobilien festgestellt werden konnten. Ein Problem bleiben aus heutiger Sicht die geopolitischen Ungewissheiten.



Unternehmens News

Neuer Rewe-Markt in Holzbauweise

Nach zwölfmonatiger Bauzeit, inkl. Abbruch, hat die **Rewe Zweigniederlassung Süd** den ersten Vollsorti-



menter in Holzbauweise ans Netz genommen. Der Standort befindet sich in der Schrobenhausener Straße 38, in der 20 600 Einwohner zählenden Stadt Aichach, in verkehrsgünstiger Lage an der Hauptdurchfahrtsstraße. Er ist auch zu Fuß gut erreichbar. Der neue Rewe-Markt wurde nach Green-Building-Kriterien errichtet. Es wurden 500 cbm Holz verbaut. Dadurch werden ca. 500 t CO₂ gebunden. Das Gründach, der Einbau einer Wärmepumpe und die Photovoltaik-Anlage runden die nachhaltige Bauweise ab. Wie **Peter Pletschacher, geschäftsführender Gesellschafter der Unternehmensgruppe Pletschacher** in seiner Eröffnungsspreche betonte, steht diese im neuen Rewe-Markt angewandte Bauweise für das Bauen der Zukunft. Die Unternehmensgruppe Pletschacher lieferte für den Markt die Planung, die Architektur und den Holzbau aus einer Hand. Der Rewe-Vollsortimenter bietet auf einer Verkaufsfläche von etwa 1 500 qm auch Bedientheken. Ergänzt wird das Rewe-Sortiment durch die Landbäckerei **Ihle** mit einem Bäckereicafé mit Außenbestuhlung.



Shopping-Center-Markt

Ein Ort für den Alltag der Bürger

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Vom Strukturwandel im Einzelhandel durch den Online-Handel waren Shopping-Center mit ihrem hohen Anteil an Mode-Anbietern besonders stark betroffen. Corona hat die Krise zusätzlich verschärft. Der geringe Anteil dieser Asset Klasse am Transaktionsvolumen mit Handelsimmobilien in den vergangenen Jahren hat die Probleme widergespiegelt. Nun kommt eine Studie von ZIA und EY Real Estate über den hiesigen Center-Markt zu dem Ergebnis, dass die Branche inzwischen die Talsohle verlassen hat und als Orte für soziale Begegnungen neue Akzente setzt.

Denn gerade die Pandemie mit ihren Zwangsschließungen im Nonfood-Einzelhandel in den Einkaufszentren – genauso wie in den Innenstädten – hat vielen Menschen vor Augen geführt, dass Einkaufen nicht nur Warenbeschaffung ist – das geht auch über den Online-Shop – sondern dass dabei das soziale Miteinander wichtig ist. Abzulesen ist das daran, dass der stationäre Einzelhandel nach der Pandemie wieder Boden gut machen kann und die Frequenz in den Einkaufslagen steigt, während der Online-Handel Umsatz verliert.

Wie sehr der Aufwärtstrend auch für die deutschen Einkaufszentren gilt, hat die Studie **Shopping-Center 2024: Bestandsaufnahme und Zukunftsfähigkeit einer Branche** vom **ZIA** (Zentraler Immobilien Ausschuss) und der **EY Real Estate** deutlich gemacht. Hauptinitiator war die **ZIA Task Force Handel**. Dabei nutzt die Analyse laut **ZIA-Präsident Andreas Mattner** und **Andreas Hohmann, Vorsitzender** der Task Force Handel, eine bislang unerschlossene Datengrundlage, um profunde Aussagen über die Lage der Shopping-Center in Deutschland zu treffen. Und die haben nach den Worten von **Iris Schöberl, Vizepräsidentin** der ZIA Task Force Handel, ergeben, dass die Trendumkehr geschafft ist und sich der Aufwärtstrend beschleunigt fortsetzt.

Nach ihren Worten hat das Gros der Branche die gravierenden Herausforderungen durch die Corona-Pandemie genutzt, um ihre Center auf Vordermann zu bringen. So hätten fast 60% der bundesweit 72 Center mit einem Umsatz von je gut 10 Mrd. Euro und einer Gesamtmietfläche von 2,5 Mio. qm, die an der Befragung teilgenommen haben, in den vergangenen fünf Jahren jeweils mehr als 3 Mio. Euro in Revitalisierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen investiert – vor allem in Objekte, die in der Jahrtausendwende gebaut wurden. Dabei stand auch der soziale Aspekt der Center im Mittelpunkt, der sich in einem erweiterten Nutzermix widerspiegelt.

So werden traditionelle Einkaufskonzepte nach den Kernergebnissen der Studie zunehmend ergänzt, wodurch zusätzliche Frequenz gewonnen werden kann. Dabei hat sich der **Lebensmittelhandel** als typischer Ankermieter (75% der Nennungen)

Deals

GRR sichert sich vier Nahversorgungszentren

Der Asset- und Investmentmanager **GRR Real Estate Management GmbH** (GRR REM) hat für seinen offenen Spezial-AIF **GRR German Retail Fund No. 4** weitere etablierte Nahversorgungszentren in Baden-Württemberg und Bayern erworben. Die vier Objekte befinden sich in Hammelburg (Foto), Unterfranken, Hof, Oberfranken, Neckar-



gemünd, Rhein-Neckar-Kreis und in Sasbach im Ortenaukreis. Sie gehörten bislang dem von der **Sontowski & Partner Group** (S&P) im Jahr 2010 aufgelegten geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds **S&P Regio Fonds Süd-deutschland 8 GmbH & Co. KG**. Nach 13 Jahren Laufzeit hatte S&P 2023 die Auflösung des Fonds eingeleitet. Über den Kaufpreis vereinbarten die beteiligten Parteien Stillschweigen. Die vier Immobilien mit zusammen etwa 10 200 qm Mietfläche wurden in den Jahren 2009 bis 2011 erbaut und werden u.a. von den Ankermietern Edeka, Lidl und Penny genutzt. Über einen Asset-Deal gelangten sie in das Portfolio des 2019 aufgesetzten GRR German Retail Fund No. 4. Das Portfolio erhöht sich damit auf 48 Objekte. Die Administration erfolgt über die Service-KVG **Intreal**. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge beträgt rd. sechs Jahre.

etabliert. Auch **Drogeriemärkte** (35%) gibt es nun häufiger und **Freizeit- sowie Unterhaltungsangebote** sind bei mehr als der Hälfte der Center (52%) vorhanden. Und: „**Dienstleistungs- und Gesundheitsangebote** finden nahezu überall ihren Platz (89%).“

Dieser Trend zu einer bunteren Angebotsmischung soll allerdings nicht den Blick darauf verdecken, dass der klassische (Nonfood) Einzelhandel sowohl in Einkaufszentren als auch in den innerstädtischen Einkaufsstrassen der Hauptmagnet bleibt. Das zeigt der Blick auf den Nutzermix: So belegt die **Textilbranche** mit 96% laut Studie die größten Mietflächenanteile in Einkaufszentren und stellt in fast allen Einkaufszentren einen Ankermieter. Konkret belegen Textilanbieter in den allermeisten Centern (86%) zwischen 20 und 50% der Fläche. Auch die Unterhaltungselektronik ist mit 74% ein wichtiger Ankermieter. Auf **Hartwaren** entfallen in zwei Drittel (68%) der Einkaufszentren bis zu 20% der Mietfläche und der Lebensmittelhandel belegt zwischen 5 und 20% - je nach Ausrichtung des Centers.

Die Bedeutung der **Gastronomie** als wichtigem Faktor für die Aufenthaltsqualität eines Einkaufszentrums ist bereits seit Jahren ein zentrales Diskussionsthema, insbesondere, seit die Center sich mit der Frage befassen müssen, wie sie sich vom Online-Kauf abgrenzen können. Gegenwärtig belegen Gastronomie-Konzepte im Schnitt 7% der Mietflächen, wobei der Anteil bei 63% der befragten Center irgendwo zwischen 5% und 10% pendelt. Bei einem Drittel liegt er aber noch unter 5%. Dabei gewinnen laut Studie hochwertige gastronomische Angebote in Kombination mit klassischen Food Courts im Nutzungsmix immer mehr an Bedeutung. Hier sind einige namhafte Projekte in der Umsetzung.

Insbesondere die Ausweitung der Gastronomie und der Freizeitangebote bieten laut Studie somit die Chance, sich durch mehr Erlebnis am Point of Sale vom funktionalen Online-Kauf abzugrenzen. Center, die in diesem Punkt hinterherhinken, müssen künftig nachzulegen. Denn in einer Welt, in der die Grenzen zwischen Freizeit und Arbeit immer mehr verschwimmen, müssen Einkaufszentren laut Studie mehr Erlebnis- und Unterhaltungswert bieten, indem sie zu Lifestyle Hubs werden, an denen man sich trifft, Gesundheitsangebote findet und neben Einkaufen gehen auch seinen Alltag verbringen kann. Iris Schöberl spricht hier von einem Mehrwert der Marke „Einkaufen plus“, der zusätzliche Besucherinnen und Besucher in die Center zieht.

Dass der aktive Ansatz im Center-Management Früchte trägt, die sich in konkreten Zahlen messen lassen, kann **Oliver Schweizer, Leiter des Immobiliensektors** bei EY in Deutschland, berichten. Denn über 70% der befragten Center verzeichnen nach seinen Worten eine starke Performance beim **Mietvolumen** und bei der

Neuvermietung mit entsprechend niedrigem **Leerstand**. Dabei zeigte sich vor allem ein positiver Zusammenhang zwischen Revitalisierung einerseits und der durchschnittlichen Entwicklung der Vertragslaufzeit, des Mietvolumens und der Leerstandsquote andererseits. In drei Viertel der Center lag die Miete bei den Bestandsmietern Ende 2023 höher als Anfang 2022 – die Indexklauseln wirken als Inflationsschutz.



Bild: URW

Zudem waren laut Studie mehr als 60% der befragten Einkaufszentren Ende 2023 voll vermietet oder hatten eine Leerstandsquote, die unter der Fluktuationsreserve von 5% lag. Allerdings sind die Vertragslaufzeiten nach der Pandemie oft kürzer. Außerdem hat sich die **Flächenproduktivität** der Mieter in den allermeisten Centern (75%) gegenüber der Vor-Corona-Zeit erhöht – auch wenn die Frequenz in 86% der Center noch nicht wieder das Niveau der Vor-Corona-Zeit erreicht.

Recht gut stehen die Einkaufszentren auch beim Thema Nachhaltigkeit da, das für Investoren an Bedeutung gewinnt. So sind mehr als drei Viertel der Objekte zertifiziert, 94% wurden auf Grünstrom umgestellt und 86% bieten E-Ladesäulen an. Den Bereich „soziale Nachhaltigkeit“ interpretieren sie, indem das Gros (94%) spezielle Angebote für Familien oder kollaborative Flächen für soziale Aktivitäten (86%) anbietet.

Dass dabei Center, die sich unter einem professionellen Center-Management frühzeitig auf die Veränderungen beim Konsumverhalten und neue Trends eingestellt haben, von den Folgen der Krise schneller erholt haben als andere, dürfte freilich niemanden überraschen. So differenziert sich die Shopping-Center-Landschaft in Deutschland laut Studie derzeit aus. Denn gemessen am Jahr 2019 ist das Mietvolumen von knapp der Hälfte der befragten Center gestiegen, das der anderen Hälfte ist gesunken. In Deutschland gab es 2023 laut Studie 509 Einkaufszentren mit mehr als 10 000 qm. Davon entsprechen etwa 204 den Größenanforderungen der ZIA-EY-Studie, die bei 20 000 qm liegt. Mit den 72 Centern deckt die Studie damit 35% des entsprechenden Marktes ab. Die Befragung wurde 2023 durchgeführt.

Hahn Gruppe

Vorstand sieht gute Chancen für 2024

rv DÜSSELDORF. *Mit strategischen Verkäufen, Neuvermietungen und zahlreichen Mieterhöhungen ist es der Hahn Gruppe aus Bergisch Gladbach gelungen, das schwierige Immobilien-Jahr 2023 mit guten Zahlen abzuschließen. Die Ausrichtung des Asset- und Investment-Managers auf versorgungsorientierte Einzelhandels- und Mixed-Use-Immobilien war die Grundlage des Erfolgs.*

Dabei zeigte sich nach den Worten von **Thomas Kuhlmann, Vorstandsvorsitzender** der **Hahn Gruppe**, im vergangenen Jahr einmal mehr die große Resilienz, die Wertbeständigkeit und die Ertragsstärke dieser Asset-Klasse. Abzulesen ist das an der Erhöhung der Mieteinnahmen um 3% auf vergleichbarer Basis im gesamten Portfolio. Das verwaltete Vermögen der Gruppe liegt nach Unternehmensangaben bei über 7 Mrd. Euro. Für einige Fonds konnten laut Kuhlmann zusätzliche Ertragschancen durch strategische Verkäufe realisiert werden und im Privatkundengeschäft ha-



Fachmarktzentrum in Landshut.

Foto: Hahn Gruppe

ben etwa 30% der Hahn-Immobilienfonds die Ausschüttungen gemessen an 2022 erhöht. „Ausschüttungsrückgänge gab es keine zu verzeichnen“, so der Hahn-Vorstandschef. In seiner Geschichte hat das Unternehmen bislang 190 Immobilienfonds aufgelegt

Insgesamt hat der Asset- und Investment-Manager in den Jahren 2022 und 2023 Immobilienobjekte im Gesamtvolumen von etwa 630 Mio. Euro an Dritte veräußert und nach Unternehmensangaben Verkaufsgewinne erzielt, die „deutlich über den Einstandspreisen“ lagen. „So erwirtschaftete der 2008 aufgelegte, erste institutionelle Immobilienfonds der Hahn Gruppe mit seinem **Core-Plus-Investmentansatz** für die Investoren über eine Laufzeit von rund 15 Jahren eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von über 7%,“ wie es bei Vorlage der Zahlen für 2023 heißt.

Die **Vermietungsleistung** lag im vergangenen Jahr mit 108 000 qm zwar deutlich unter dem Vorjahreswert von 226 000 qm, allerdings reichte das niedrigere Volumen aus, um die Vermietungsquote im Portfolio von 98% auf 99% zu erhöhen, was für die stabile Vermietungslage im Portfolio spricht. Zu den bedeutendsten Vermietungen gehören Mietvertragsverlängerungen mit **Rewe** in Langelsheim, mit **Kaufland** in Wendelstein und Amberg sowie mit **Obi** in Fulda. In Langelsheim wurde der Markt im Zuge der Nachvermietung in Partnerschaft mit Rewe auch noch revitalisiert, genauso wie in Bergneustadt.

Mit dem **Pluswertfonds (PWF) 178**, der in ein Nahversorgungszentrum in **Voerde** in Nordrhein-Westfalen investiert und dem **Pluswertfonds 180**, der in ein Fach-

Unternehmens News

Comfort Berlin vermittelt 30 000 qm Mietfläche

Comfort Berlin hat nach der erfolgreichen Neustrukturierung durch die Gesellschafter **Björn Gottschling** (Foto) und **Ronald Steinhagen** seit



Einleitung des Sanierungsverfahrens im Herbst 2022 und dem Abschluss Mitte 2023 rd. 50 Mietverträge mit einem Gesamtvolumen von ca. 30 000 qm vermittelt. Comfort Berlin ist aus der Comfort-Gruppe als eigenständige Gesellschaft hervorgegangen, die ihren Fokus bundesweit auf innerstädtische Einzelhandelsvermietung und Investment richtet – nun von Berlin und Leipzig aus. Zuletzt konnten Mietvertragsabschlüsse in München, Dortmund, Ingolstadt oder Regensburg abgeschlossen werden, aber auch in Stuttgart, Nürnberg, Göttingen, Wismar, Braunschweig, Hamburg und Lübeck. Das gilt auch für den Investmentbereich, der in den vergangenen Jahren bereits in Frankfurt und Köln Transaktionen begleitet hat. Zu den vermittelten Mietern gehören **Nike, Foot Locker, Breitling, New Yorker, JD Sports, Motel a Milo, Thalia, Bolia, Goldhelm** oder **Fielmann**. Nutzer aus dem Bereich Gastronomie waren **L’Osteria, Frittenwerk, Burgermeister** oder **Heimwerk**. Auch **Rewe, goAsia** und **dm** Drogeriemarkt gehören dazu. Wachsende Bedeutung gewinnt die Beratung bei komplexer werdenden Mietvertragsverhandlungen.

marktzentrum im bayerischen **Landshut** investiert, hat die Hahn Gruppe 2023 zwei neue Publikums-AIF für Privatanleger aufgelegt. Dass beide Fonds viel Anklang gefunden haben, ist daran abzulesen, dass der PWF 178 bereits komplett platziert ist und der erst im Dezember aufgelegte PWF 180 wahrscheinlich schon Ende des ersten Quartals 2024 voll vermarktet sein wird. Das eingeworbene Eigenkapital wird mit 20 Mio. Euro beziffert. Das **Transaktionsvolumen** im Privatkunden- und institutionellen Geschäft ging deutlich von 516 Mio. auf 216 Mio. Euro zurück.

Auch bei seiner **ESG-Strategie** hat das Hahn-Property-Management im vergangenen Jahr Fortschritte gemacht. So konnten im Rahmen von strategischen Partnerschaften mit wichtigen Mietern und Dank der Einführung von innovativen Betriebsmodellen neue PV-Installationen in Betrieb genommen werden. Zudem wurde die Ladesäuleninfrastruktur ausgebaut und durch die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern wurde die Grundlage geschaffen, um künftig systematisch die Verbrauchsdaten der Immobilien für die ESG-Optimierung zu nutzen.

Beim Blick auf 2024 erwartet **Hahn-Vorstand Daniel Löhken**, dass sich das Investitionsumfeld – nicht zuletzt auf Grund von tendenziell rückläufigen Zinsen – stabilisiert. Unter diesen Rahmenbedingungen eröffnen Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien aus seiner Sicht für sicherheits- und renditeorientierte Anleger gute Chancen auf solide, langfristige Erträge. Und auch gute Bedingungen für die Mieter. Wie Löhken weiter sagt, zeichnen sich auch bereits viele gute Kaufgelegenheiten mit ansprechendem Rendite-Risiko-Profil ab. Um diese Chancen zu nutzen, sieht er die Hahn-Gruppe gut aufgestellt: „Entsprechend planen wir 2024 die Auflage neuer Immobilienfonds und die Durchführung von Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von mindestens 200 Mio. Euro.“

Deals

München: Die **Bayerische Hausbau Real Estate** hat mit **C&A** einen langfristigen Mietvertrag über knapp 6 000 qm im **Joseph Pschorr Haus** in München abgeschlossen. Das Joseph Pschorr Haus in der Neuhäuser Straße wurde 2013 mit 23 000 qm eröffnet und ist **DGNB Platin** zertifiziert. Weitere namhafte Einzelhandelsmieter sind **Deichmann** und **TK Maxx**. Mit diesem Mietvertragsabschluss ist es nach den Worten von **Thomas Bartl, Leiter Asset Management** der Bayerischen Hausbau, gelungen, die attraktiven Verkaufsflächen in der meistfrequentierten Einzelhandelslage Deutschlands zügig neu zu vermieten.



Wir schlagen die Brücke...

... zwischen Immobilienwirtschaft,
Einzelhandel und Kommunen.

Sie suchen neue Standorte?

Wir können Ihnen dabei helfen, denn die relevante Zielgruppe finden Sie bei uns!

Gern beantworten wir Ihre Fragen. info@rohmert.de

Cities | Center | Developments
HandelsimmobilienReport

© fotalia.com

Westfield-Hamburg-Überseequartier

Eine ganze Stadt in der Stadt

Sabine Richter, Hamburg

Mit nicht weniger als einem „Grand Opening“ wird am 25. April das Einkaufsviertel Westfield Hamburg-Überseequartier in der Hafen City eröffnet. Im Zentrum wird die Eröffnung des Einzelhandels-, des Gastronomie- und Freizeitbereichs stehen. Für diese Flächen liegt die Vermietungsquote nach Angaben von Andreas Hohlmann, Managing Director Austria & Germany bei Unibail-Rodamco-Westfield (URW), mittlerweile bei rund 90% – das ist eine gute Quote in einem nicht leichten Umfeld.



Ein Quartier mit 14 Gebäuden, viel Handel und Unterhaltung.

Bild: URW

Der Projektentwickler und Bestandshalter **Unibail-Rodamco-Westfield** (URW) hat 1,5 Mrd. Euro in das riesige Ensemble mit Mischnutzung investiert. Mit seinen 200 Läden auf 80 500 qm Fläche, drei von **Accor** betriebenen Hotels mit insgesamt 830 Zimmern, 579 Wohnungen, Büros für 4 000 Arbeitsplätze und einem Kreuzfahrtterminal lehrt das neue Quartier die „alte“ Hamburger City das Fürchten – auch wenn URW häufig betont, dass inzwischen gutes Einvernehmen zwischen dem örtlichen Einzelhandel und dem Konzern herrscht. Das Unternehmen rechnet mit 16,2 Mio. Besuchern jährlich.

Die Eröffnung kommt nicht gerade zur günstigsten Zeit. Sowohl die Konjunktur- als auch die Einkommenserwartung sowie die Anschaffungsneigung der Bundesbürger zeigen laut GfK spürbare Einbußen. Das Konsumklima ist nach einem Anstieg im Vormonat zu Jahresbeginn 2024 wieder deutlich zurückgegangen und mit einem Wert von -29,7 Punkten liegt der Konsumklima-Index deutlich im negativen Bereich: Keine günstigen Voraussetzungen für den privaten Konsum.

Per Saldo ist das neue Einkaufszentrum resp. Quartier eine Verbindung aus Freizeit, Shoppen, Wohnen und Arbeiten mit innovativen Services und Angeboten. Geplant sind mehr als 40 Gastronomie-Konzepte, von Sportbars über bekannte Ketten (Espresso House, Starbucks, Goa) bis zum Sterne-Restaurant. Als Highlight wurde mit dem internationalen Flagship-Partner **Rhubarb Hospitality Collection** (RHC) ein zentraler Ankermieter für das Fine-Dining-Cluster gewonnen. Mit dem südamerikanischen Restaurant **Elemente** und der **Air Bar** im 13. Stock soll er südamerikanisches Flair an die Elbe bringen. Hinzu kommen Kulturangebote, ein Kino und regelmäßige Events: Diese Mischung gilt heute als Erfolgsrezept, nicht nur für Einkaufszentren und bietet Authentizität, Aufenthaltsqualität und Erlebnis – also genau das, was der Hamburger City nach Meinung vieler Kritiker fehlt.

Und vor allem ist das citynahe Center gut und bequem erreichbar. Während die Innenstadt große Schritte in Richtung Autofreiheit macht, um die Qualität des öffentli-

Unternehmens News

Sierra und Bankinter gründen ORES Germany

Sonae Sierra und der Investor **Bankinter Investment** haben das alternative Investmentvehikel **ORES Germany**, einen REIT mit einem Investitionsvolumen von 200 Mio. Euro, gegründet. Das Portfolio umfasst acht Handelsimmobilien in



Deutschland, davon vier große Supermärkte und vier Baumärkte. Langfristige Mieter sind zum einen bonitätsstarke Lebensmittelhändler wie **Edeka**, **Rewe** und **Aldi** und zum andern der Baumarktbetreiber **Obi**. Damit weitet Sonae Sierra sein Investment Management Geschäft auch hierzu-lande über den Shopping-Center-Bereich hinaus ins resiliente Geschäft mit Fachmärkten respektive Nahversorgern aus. Die Auflage dieses REITs soll auch die strategische Bedeutung unterstreichen, die Deutschland als Kernmarkt für die langfristigen Investment und Asset Management-Aktivitäten von Sierra hat. Für Bankinter Investment eröffnet sich die Chance, auch in Deutschland in das Geschäft für alternative Investments einzusteigen. In der Partnerschaft übernimmt Sonae Sierra das Management des Portfolios, während Bankinter, die bislang in Portugal und Spanien vertreten ist, das Vehikel verwaltet.

chen Raums zu verbessern, stehen in der Tiefgarage des Überseequartiers 2 500 Parkplätze zur Verfügung, die sich Besucher allerdings mit Bewohnern, Büroangestellten und Hotelgästen teilen müssen. Damit dürfte das Center aber auch viele Besucher aus dem Umland anziehen. Hinzu kommen eine U-Bahn-Station, diverse Mobilitätsservices und 3 500 Fahrradstellplätze.

„Hier entsteht eine Stadt in der Stadt, in der das Einkaufen nicht mehr im Vordergrund steht“, sagte **Andreas Bartmann, Präsident des Handelsverbandes Nord**, „sondern Spaß, Kultur, Genuss, öffentliche Wahrnehmung, und dieses in einer einmaligen Lage am Wasser“. Und **Citymanagerin Brigitte Engler** ist schon lange überzeugt, dass „das neue Einkaufszentrum in der geplanten Größenordnung ein autarkes Center wird, das keine Anbindung an die Kern-City mehr benötigt“.

In den vergangenen Wochen hat URW weitere 25 Partner an Bord geholt, darunter **Karl Lagerfeld**, die Kosmetikkette **Sephora** sowie die Designerin und Influencerin **Karo Kauer** mit ihrem ersten Laden in Norddeutschland. Insgesamt hat sich ein Mix aus internationalen, nationalen und lokalen Marken eingefunden. Auch die Partner für das Markthallenkonzept „The Kitchen“ stehen fast alle fest. Dort wird unter anderem das **Chay** mit asiatisch veganen Spezialitäten, das **Poori** mit indischer Küche sowie das **Spießig** mit modernen türkischen Gerichten eröffnen. Sushi gibt es beim Partner **Zushi Market**, edle Keramik und Geschirr aus Portugal bei **Motel a Miio**.

Zudem wird es einen Beauty-Bereich mit Friseur, Kosmetikstudio und einem Spa geben. Dass die Luxus-Kaufhauskette **Breuninger** hier ihren ersten Standort in Norddeutschland eröffnet, ist schon länger bekannt. Der Ankermieter wird auf 14 000 qm Fläche vertreten sein. Auch **Hugo Boss** und **Gant**, sowie **H&M** und **Zara** werden Geschäfte eröffnen. Darüber hinaus kommen auch **Lascana** sowie **Only & Sons**. Die Parfümeriekette **Douglas** ist ebenfalls vertreten und die Buchhandlung **Thalia** präsentiert ihr Sortiment auf rund 1 700 qm.

GRR erwirbt Portfolio mit acht Edeka-Märkten

Die **GRR Real Estate Management GmbH (GRR REM)** hat im Rahmen eines Asset-Deals ein Portfolio mit acht **Edeka-Märkten** für den **GRR German Retail Fund No.4** erworben. Verkäuferin ist die **Edeka Handelsgesellschaft Nord** aus Neumünster. Damit steigt die Zahl der für den GRR Fonds No4 gekauften Objekte auf 44. Die modernen Lebensmittel-Märkte mit zusammen 20 000 qm Vkf. befinden sich in Barendorf in Niedersachsen, in Hürup (Foto: GRR), Lauenburg und Osterrönfeld in Schleswig-Holstein sowie in Barth, Sanitz, Schwerin und Ückeritz in Mecklenburg-Vorpommern. Die Mietverträge wurden neu verhandelt und mit langer Festlaufzeit abgeschlossen. Das Gros der Mietflächen liegt zwischen knapp 2 000 qm und rund 2 500 qm. Lauenburg mit 3 230 qm und Osterrönfeld mit 4 855 qm sind die größten.

Bei den meisten Märkten wurden die Verkaufsflächen und technischen Anlagen modernisiert, erweitert und optimiert, ein Teil verfügt über einen hohen ökologischen Standard, etwa durch PV-Anlagen, E-Ladesäulen oder Wärmerückgewinnung. Der Übergang der ersten vier Märkte erfolgte zum 1.1.2024, weitere werden voraussichtlich zum 1. März 2024 und der Rest später folgen. Wie **Andreas Freier, Geschäftsführer** der GRR REM, betont, wird damit die Diversifikation des Bestands-Portfolios durch die geographische Ausrichtung mit Standorten im Norden und Nordosten und zum anderen durch den vergrößerten Anteil an Edeka-Vollsortimentern gestärkt.

Als Makler vermittelte **BNP Paribas Real Estate**, die technische Due Diligence übernahm **Schuster Real Estate Consultants**. Rechtlich und steuerlich wurde der Käufer durch **CMS Hasche Sigle** beraten, die Verkäuferin von der **Kanzlei BUSE** in Hamburg und technisch von **Gleeds Deutschland** betreut.

Deals

ECE übernimmt weiteres Center in der Türkei

Die **ECE Marketplaces** erweitert ihr Management-Portfolio in der Türkei um



ein weiteres Shopping-Center und übernimmt mit ihrer Landesgesellschaft **ECE Türkiye** das Management für den **Agaoglu Cekmeköy Park** in Istanbul. Damit managt die ECE im Land zwölf Shopping-Center mit einer Mietfläche von zusammen rd. 600 000 qm. Zuletzt hatte die ECE Türkei mit dem **V Metroway** und dem **Palladium Atasehir** bereits die Managementmandate für zwei weitere Center in Istanbul übernommen. Der **Agaoglu Cekmeköy Park** ist Teil eines Mixed-use-Projekts im dynamisch wachsenden Istanbul Stadtteil **Cekmeköy** mit 739 modernen Wohneinheiten und einem Center mit rd. 100 Shops und einer Mietfläche von 25 000 qm, das moderne Architektur und großzügige Grünflächen sowie ein abwechslungsreiches Retail- und Gastronomieangebot bietet. Die Eröffnung ist für Ende 2024 geplant. Die ECE Türkiye übernimmt das Asset und Property Management, die Vermietung und die Konzeptoptimierung. Auftraggeber und Entwickler des Einkaufszentrums ist der türkische Investor und Projektentwickler **Agaoglu Group of Companies**, die in das Gesamtprojekt über 200 Mio. Euro investiert.

Ein weiterer starker Anziehungspunkt wird ein Premium-Multiplex-Kino sein, das der Betreiber **Kinopolis** auf 10 000 qm eröffnet. Mit zehn Sälen und mehr als 2 300 Sitzplätzen wird es das größte Kino Hamburgs sein. Ein architektonisches Highlight ist das von einer markanten Deckenkonstruktion überspannte 1 000 qm große Foyer, eine ideale Location für Premierenfeiern.

Ein wichtiger Baustein des Freizeitkonzepts im Überseequartier ist auch das **Legoland Discovery Center** auf 3 400 qm, der dritte deutsche Innen-Spielplatz. Eine Million Legosteine werden in verschiedenen Themengebieten wie Fahrgeschäften oder Modellbauworkshops verbaut sein. Betreiber ist der globale Eventkonzern **Merlin Entertainment**. Zudem eröffnet auf 3 100 qm der „Port des Lumières“. Der Hafen der Lichter ist eine Art digitales Kunstzentrum, Ableger des Lumières aus Paris.



Eine markante Deckenkonstruktion im Foyer.

Bild: URW

Groß und besonders will sich auch der Lebensmitteleinzelhändler **Rewe** präsentieren, der auf gut 3 000 qm eine sogenannte **Flagship-Filiale** mit Metzgerei, Fischtheke und Kaffeerösterei eröffnet – ein „Rewe Leuchtturm-Markt der Extraklasse“, der auf die lokale Community ausgerichtet ist und ein sozialer Treffpunkt mit Events, Aktionen und lokalen Kooperationen werden soll. Der Fokus wird auf Frische, Lokalität und Spezialitäten liegen. An einzelnen „Workpoints“ sollen die Zubereitung von Produkten gezeigt und Verkostungen angeboten werden. Besondere Einkaufserlebnisse durch ein neuartiges Verkaufskonzept soll es auch bei der Drogeriemarktkette **Budnikowski** geben. Die Filiale ist als Aushängeschild des Unternehmens geplant; auf 800 qm wird die gesamte Produktpalette gezeigt und dabei die lokale Tradition des Hamburger Unternehmens hervorgehoben.

„Unsere Mietpartner werden bei uns auf großen Flächen mit übergroßen Schaufenstern außergewöhnliche Konzepte und ihre ganzen Produktwelten präsentieren“, sagt **Andreas Hohlmann, Managing Director Austria & Germany** bei URW: „Wer hierherkommt, soll nach dem Einkaufsbummel oder dem Legoland-Besuch noch in einer der vielen Gastronomien einkehren und spontan ins Kino gehen können“.

Eigentlich sollte das Mixed-use-Projekt wie bei der Grundsteinlegung bekannt gegeben wurde, bereits Ende 2021 fertig werden. Die Verschiebung wurde hauptsächlich mit der Corona-Pandemie begründet, der Schließung von Grenzen, Hygienemaßnahmen, geschichteten Arbeitszeiten und Homeoffice-Vereinbarungen. Auch die Komplexität des Bauvorhabens wurde als Grund für die Verzögerung genannt. Das Westfield Überseequartier ist mit 14 Gebäuden, übereinander geplanten Nutzungen und 419 000 qm Gesamtfläche hoch komplex. Am 10. Juni 2021 wurde es als erstes Großprojekt mit dem **DGNB Vorzertifikat** für **nachhaltige Baustellen** ausgezeichnet. Die drei Hotels werden voraussichtlich Ende April öffnen.

Sonstiges

Schoofs Frankfurt meldet Insolvenz an

Mit **Interboden, Centrum, Gerch, Project Immobilien** und **Euroboden** wird die Liste der Entwickler von Immobilien, die in den vergangenen Monaten Insolvenz angemeldet haben, immer länger. Nun kommt mit der **Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt** ein weiteres Immobilienunternehmen hinzu. Der Spezia-



list für hochwertige Handels- und Wohnimmobilien will sich in einer **Insolvenz in Eigenverwaltung** wieder neu aufstellen. Nach Informationen der **Wirtschaftswoche** steuert der Jurist **Jan Roth, Partner** der **Kanzlei Wellensiek**, in dem Verfahren als Generalbevollmächtigter die operative Sanierung. **Andreas Kleinschmidt, Partner** der **Wirtschaftskanzlei White & Case**, wurde vom **Amtsgericht Offenbach** als **vorläufiger Sachwalter** eingesetzt. Er soll in dem Verfahren die Rechte und Interessen der Gläubiger vertreten. Die Schoofs Immobilien GmbH Frankfurt gehört zu den mittelständischen Projektentwicklern in Deutschland und ist vor allem in Hessen sowie in den angrenzenden Regionen Rheinland-Pfalz, Saarland, Baden-Württemberg und Bayern aktiv. Die in Köln und Kevelaer ansässige Schoofs Immobilien GmbH ist dagegen nicht von der Insolvenz betroffen.

Quartier Wandsbek Markt

Eine neue Zukunft für einen alten Warenhaus-Standort

rv DÜSSELDORF. Seine besondere Verbundenheit mit dem einwohnerstärksten Bezirk der Hansestadt Hamburg, zu Wandsbek, dokumentiert Union Investment gleich in zweifacher Hinsicht. Nach der Modernisierung des Einkaufszentrums Quarree Wandsbek für 40 Mio. Euro und seine Umwandlung in ein Nahversorgungs- und Multi-Use-Center will das Unternehmen nun das benachbarte ehemalige Karstadt-Gebäude aus dem Jahr 1967 und das historische Karstadt-Gebäude von 1922 zum „Quartier Wandsbek Markt“ transformieren.

Konkret sehen die Pläne von **Union Investment Real Estate** vor, die vorhandene Bausubstanz des ehemaligen Galeria-Karstadt-Gebäudes aus dem Jahr 1967 weiter



zu nutzen, das historische Karstadt-Gebäude von 1922 behutsam zu sanieren und daraus – dem heutigen Trend folgend – das gemischt genutzte **Quartier Wandsbek Markt** mit gut 45 000 qm zu entwickeln. Neben dem Einzelhandel, der im Stadtteilzentrum von Wandsbek schon als Magnet nicht fehlen darf, ist nach Unternehmensangaben die An-

siedlung von Gastronomie, von kulturellen Angeboten sowie einer privaten Hochschule geplant. Abgerundet wird die Mischnutzung von 100 zum Teil geförderten Wohnungen, um den Stadtteil zu beleben.

Der Warenhaus-Betreiber **Galeria** hatte seine **Filiale in Wandsbek** (Foto: Union Investment) im Rahmen seines Insolvenzverfahrens im Sommer 2023 geschlossen, wodurch eine Neupositionierung des Standorts notwendig wurde. Die Pläne lagen schon länger in der Schublade. Mit der Freiräumung der Gebäude und dem Rückbau hatte die Eigentümerin Union Investment deshalb auch gleich nach dem Auszug des Mieters begonnen. Wie das Unternehmen betont, wurden Einrichtungsgegenstände an karitative Einrichtungen, Vereine und Second-Hand-Läden gespendet.

Nachdem sich das **Bebauungsplanverfahren** für das künftige Quartier Wandsbek Markt, für das die Fraktionen bereits im September 2022 einstimmig votiert hatten, laut Union Investment aus heutiger Sicht etwa bis März 2025 hinziehen wird, rechnet das Unternehmen mit der Baugenehmigung im folgenden Sommer. Dann soll umgehend mit der zweiten Bauphase und dem Bau der neuen Gebäudeteile des Quartiers begonnen werden. Die Fertigstellung ist bis Ende 2027 geplant.

Derweil wurde jetzt die erste Bauphase mit dem Abriss des Karstadt-Parkhauses von 1967 gestartet, das auf Grund seiner baulichen Konstruktion nach den Worten von **Bent Mühlens, Leiter Immobilienprojektmanagement** bei Union Investment, nicht weiter genutzt werden konnte. Um ansonsten den eigenen Nachhaltigkeitsstandards gerecht zu werden, sollen nach seinen Worten die Revitalisierung und die Umgestaltung der Flächen hinter der historischen Fassade behutsam erfolgen und der Rohbau des Karstadt-Hauses von 1967 soll erhalten werden.

Als Eigentümerin des Warenhausensembles – wie auch des Quarree Wandsbek –

Deals

Stadt Gladbeck kauft Rathaus-Café Schwarte

Die **Stadt Gladbeck** hat das Geschäftshaus mit dem **Rathaus-Café Schwarte** am Willy-Brandt-Platz erworben. Nach den Worten



von **Bürgermeisterin Bettina Weist** steht das stadt-bildprägende Gebäude mit seiner markanten Fassade seit über 100 Jahren für gute Gastronomie. „Wir haben die Immobilie gekauft, um sicherzustellen, dass dort auch künftig eine hochwertige Gastronomie betrieben werden kann“, so die Bürgermeisterin. Dem Vorschlag der Stadt, die Immobilie zu kaufen, folgte die Politik im **Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss** am 30. November 2023 einstimmig. Angestoßen wurde der Verkauf durch die Entscheidung der Eheleute Schwarte, sich im Herbst 2024 aus Alters- und Gesundheitsgründen aus dem Gastronomiebetrieb zurückzuziehen. Die Familie betreibt das Rathaus-Café in zweiter Generation. Wie **Peter Breßer-Barnebeck, Leiter des Amtes für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften**, begründet, ist das Rathaus-Café ein wichtiger Bestandteil der gastronomischen Landschaft in Gladbeck. Ziel ist es nun, mit einem neuen Pächter oder einer Pächterin ein Café-Restaurant in der Tradition des Rathaus-Cafés Schwarte fortzuführen. Das Gebäude wurde in Zusammenarbeit mit **Brockhoff** an die Stadt veräußert.

investiert Union Investment nach eigenen Angaben einen dreistelligen Millionenbetrag in das Revitalisierungsprojekt. Das Unternehmen setzt sich schon seit längerem dafür ein, im Rahmen der Nachhaltigkeit alte Gebäude umzubauen und zu revitalisieren, statt sie abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Aus Sicht von **Ronald Behrendt, Projektleiter** bei Union Investment, wird an dem Warenhaus-Standort keine „Lücke“ entstehen, weil die städtebauliche Einbindung und die Öffnung des Baukörpers nach außen die Lage bereichern und sich der neue Nutzungsmix auch positiv auf das Umfeld auswirken wird.

Dazu dürfte vor allem auch die neue gut 1 500 qm große zweigeschossige Halle mit mehreren Restaurants und kleinen Kiosken beitragen, die sich mit großzügigen Arkaden zur Wandsbeker Königsstraße hin öffnen wird. Damit soll zum einen das Gastronomieangebot im Wandsbeker Kerngebiet und zum anderen die Abendgastronomie gestärkt werden. Auch soll die Halle regelmäßig für Kultur- und Musikveranstaltungen genutzt werden können. In diesem Kontext werden auch die Bewohner der neuen Wohnungen und die etwa 1 200 Studenten der neuen **Hochschule NBS** zur Belebung des Quartiers und seiner Mieter aus Handel und Gastronomie beitragen.

[Borehamwood Shopping Park](#)

Der globale Blick auf das Gesamtobjekt

Maria Grubmüller, Research Associate bei Nuveen Real Estate*)

Das Beispiel Borehamwood Shopping Park in Großbritannien zeigt, wie komplex eine zukunftsweisende Neupositionierung eines Handelsstandorts sein kann. Erfolgreich ist ein solches Projekt nur mit einem globalen Blick auf die Gesamtimmobilie und auf Abhängigkeiten und Synergien zwischen den einzelnen Mietern und Nutzungsformen. Mit diesem strategischen Ansatz ist es dann aber möglich, einen Handelsstandort stabil und ertragreich für die Zukunft zu machen.



Der **Borehamwood Shopping Park** war im Jahr 2017 von **Nuveen Real Estate** erworben und noch im selben Jahr erweitert worden. Die beiden neuen Einheiten mit einer Gesamtfläche von 595 qm erbrachten einen Kostengewinn von mehr als einer Million Pfund. Auch ein Teil der Fassadenverkleidung wurde erneuert. Hinzu kamen in den vergangenen Jahren zahlreiche Asset-Management-Maßnahmen.

Das zentrale Ziel der Strategie war es, den hohen Anteil an Modefilialisten zu reduzieren, um die Diversifizierung zu erhöhen und das Angebot im Convenience-Segment auszuweiten, da diese Erträge beständiger sind und viel weniger vom Online-Handel flankiert werden. Ein weiterer Teil der Strategie ist es, eine Umnutzung beziehungsweise Erweiterung durch Wohnen zu erreichen.

Im Zuge der Asset-Management-Maßnahmen wurde die frühere Fläche des Händlers **Outfit** an **B&M Bargains** vermietet und die ehemaligen Flächen von **Frankie and Benny's** wurden an ein Fitness-Studio vermietet. **Anytime Fitness** hat für eine Fläche von rund 467 qm einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Eine Entwicklung mit deutlichem Mehrwert für den Standort, denn diese Einheit stand kurzfristig leer, um den Umbau der Aldi-Filiale zu erleichtern. Die Ansiedlung einer Fitnessstudio-Nutzung wurde als wichtige Initiative gesehen, um die Einnahmen weiter zu diversifizieren und eine Neupositionierung der Mieter und der Zielgruppe, hin zu jüngeren Nutzern, zu erreichen.

Deals

Reserved eröffnet Laden im Westfield Centro

Die Mode-Kette **Reserved** setzt ihre Expansion mit Flagships Stores fort und



eröffnet Mitte 2025 auf rund 2 600 qm Mietfläche auf zwei Ebenen einen Store im **Westfield Centro**. Als Teil der **LPP SA**, einem der am schnellsten wachsenden Modeunternehmen Europas, verfolgt Reserved in Deutschland das Ziel, in den wichtigsten Shopping-Centern vertreten zu sein.

Unibail-Rodamco-Westfield (URW) stärkt mit der Marke das Mode-Segment des Centers, baut das Flagship-Store-Profil weiter aus und erhöht erneut die überregionale Strahlkraft des Standorts. Die **LPP Deutschland GmbH** mit Sitz in Hamburg wurde 2014 gegründet und ist ein Unternehmen der LPP SA mit Sitz in Danzig, die bereits seit 30 Jahren in der Bekleidungsbranche erfolgreich als Filialist tätig ist. Zu ihren fünf Marken gehören neben Reserved noch **Cropp, House, Mohito** und **Sinsay**. Sie betreibt weltweit gut 2 000 Filialen und beschäftigt mehr als 30 000 Mitarbeiter. In Deutschland umfasst das Filialnetz 17 Stores und die Zahl der Beschäftigten liegt bei 700. In London betreibt Reserved einen Flagship-Store in Westfield Stratford City, einer der beiden Londoner Flagship Destinationen von URW.

Der Mietvertrag mit **Pets at Home**, wie auch der mit **Vodafone**, wurde umgestaltet und um weitere fünf Jahre verlängert. Dieser Vorgang war zwar bewertungsneutral, jedoch konnten im Rahmen der Transaktion einige im Mietvertrag enthaltene Beschränkungen in Bezug auf den Parkplatz aufgehoben werden, was die Kommerzialisierung der Parkflächen in Zukunft vereinfachen wird. Das **Optical Center** unterzeichnete Ende 2022 einen neuen Mietvertrag, nachdem **HSBC** das Objekt im dritten Quartal 2022 verließ und die freigewordene Fläche mit der ursprünglichen Einheit des Optical Centers zusammengelegt werden konnte. Das Optical Center ist ein relativ neuer Händler auf dem britischen Markt, verfügt jedoch über mehr als 100 Filialen in Frankreich und ist auch in anderen europäischen Ländern vertreten.



Der Abschluss erfolgte deutlich über den Erwartungen und sollte so zu einer **Verbesserung der Anlageperformance** der Strategie führen. Für die einzige leer stehende Einheit – vormals Gourmet Kitchen – wurde als neuer Mieter eine Fast-Food-Kette mit einem Mietvertrag für 15 Jahre gewonnen. Das Mietniveau liegt für diese Nutzung ebenfalls oberhalb der zuvor erwarteten Marktmiete und stellt eine attraktive Erweiterung des **Casual-Dining-Angebots** im Retailpark dar.

Die Ausrichtung auf Händler im Convenience-Segment wurde zum Beispiel durch eine Verlängerung des Mietvertrags mit **Marks & Spencer** um weitere zehn Jahre gefestigt. Außerdem konnte eine Neuvermietung an **Aldi** auf einer Fläche von ca. 1 440 qm – vorher Clarks und New Look – mit einem Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen werden. Später vergrößerte sich **Lidl** auf der ehemaligen Debenhams-Fläche, was eine geschätzte Verdoppelung des Umsatzes von Lidl und nur minimale (negative) Auswirkungen auf Aldi zur Folge hatte.

Die einstige Lidl-Fläche wurde anschließend an den asiatischen Supermarkt **Longdan** vermietet. Bei beiden Händlern zeichnet sich ab, dass sie höhere Erträge als im Businessplan erzielen. Schließlich wurde die von **Halfords** besetzte Einheit, die einer rollierenden dreimonatigen Kündigungsfrist unterliegt, einem Autohändler angeboten. Die beabsichtigte Miete liegt 40% über dem aktuellen ERV (der ERV ermittelt auf Basis aktueller Marktmieten die bei Vollvermietung theoretisch erzielbaren Mieteinnahmen für ein Objekt).

Von zentraler Bedeutung für die Weiterentwicklung der Immobilie waren zeitliche Anpassungen beziehungsweise eine Synchronisierung der Mietverträge mit den Mietern des **Argos-Blocks**, um nach dem Auslaufen des Mietvertrags mit Argos 2024 etwa 150 Wohneinheiten auf dem Areal errichten zu können. Auf diesem Teil des Fachmarktzentrums ist momentan eine größere Fläche ungenutzt und wäre somit für eine Neuentwicklung geeignet.

So wurden mit den Händlern neue Mietverträge für ihre Flächen ausgehandelt, die eine rollierende Kündigungsfrist von nur drei Monaten beinhalten. Diese neuen Mietverträge ermöglichen es, weiterhin Mieteinnahmen zu generieren, bis eine konkrete Entscheidung über die Errichtung von Wohnungen getroffen werden kann. Damit können die künftigen Entwicklungsoptionen der Strategie abgesichert werden.

***)Der Artikel wurde dem FMZ Report 2023 der MEC entnommen**

Deals

Frankfurt am Main: Der Valentinstag markierte im **Nord West Zentrum Frankfurt** einen historischen Moment für die Luxusmarke von Fußballstar **Emre Can, ÆCE**. Mit dem ersten ÆCE Pop-Up Store, dem gleichzeitig ersten Offline-Shop, wurde ein Schritt in Richtung integrierte Einzelhandelserfahrung gemacht, der 1 500 Besucher anlockte. Für Emre Can ist die Eröffnung des Stores „ein unglaublicher Meilenstein für die Marke“. Der ÆCE Pop-Up Store präsentiert neben exklusiver Mode eine neue Ära im Einzelhandel, in der Online- und Offline-Erlebnisse verschmelzen.

Impressum

Chefredaktion:
Dr. Ruth Vierbuchen (V.i.S.d.P.);
Kontakt:
redaktion@hi-report.de
www.hi-report.de

Herausgeber:
Werner Rohmert

Anzeigen:
Marion Götza,
05242-901-250

Verlag:
Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33378 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert-medien.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert
Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Geisenfeld

Bankverbindung: erhalten Sie auf Anfrage

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