

INHALT

Berliner Wohnungen: Schwerpunktmiete steigt auf 6,45 Euro/m²

Retail-Anteil am europäischen Transaktionsmarkt nimmt zu

Prognose: Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt ist erreicht

Studie: Berlin ist Deutschlands Shopping-Center-Metropole

Globale Krise erreicht Top-Einzelhandelslagen weltweit

EXPO REAL: Betreiber erwarten bis zu 1.600 Aussteller

Hamburg: "Spiegelinsel" in der Hafencity nimmt Gestalt an

Berlin: 2.000 hochwertige Wohnungen entstehen in der City Nord

KanAm Grundinvest Fonds schüttet 2,50 Euro je Anteil aus

Berlin: Schweizer feiern Richtfest für 'Living 106'

Hamburg: 'Arcotel'-Pläne an der Reeperbahn in trockenen Tüchern

NACHRICHTEN

29.09.2009

München "Europameister" im E-REGI von LaSalle Invest

Vorjahressieger London abgeschlagen auf Platz 8 / Untersucht wurde nachhaltige Immobiliennachfrage

Als eine Art "Europameister" wird München in diesem Jahr im renommierten E-REGI (European Regional Economic Growth Index) von LaSalle Investment Management ausgewiesen. Unter knapp 100 untersuchten Regionen in 31 europäischen Ländern mit einer Gesamtbevölkerung von mehr als 540 Millionen konnte sich München als erste deutsche Stadt überhaupt an die Spitze des E-REGI setzen (nach Platz 3 in 2008), gefolgt von Paris und Stockholm und abgeschlagen auf Rang 8 London, im letzten Jahr noch die Nummer 1 in Europa.

Der E-REGI ist ein quantitatives Modell, entwickelt als Hilfestellung zur Identifizierung derjenigen Städte und Regionen Europas, die das größte kurz- bis mittelfristige wirtschaftliche Entwicklungspotenzial aufweisen und in denen daher die Nachfragen nach Immobilien besonders nachhaltig zu werden verspricht. 2009 erscheint der E-REGI zum 11. Mal in Folge. Mit der verbesserten Verfügbarkeit von Informationen war es 2009 möglich geworden, vier russische und drei türkische

Metropolen mit hineinzunehmen, um deren wachsender Bedeutung in Europa gerecht zu werden. Die Untersuchung konzentriert sich auf 98 Ballungsräume, die die Stadt-Regionen mit einer Bevölkerung von mehr als 500.000 Einwohnern repräsentieren, sowie alle nationalen Hauptstädte.

München als Sieger und "Europameister" des E-REGI 2009 profitiert von dem hohen Wohlstandsniveau und der stark diversifizierten lokalen Wirtschaftsstruktur, bestehend aus einer Mischung starker globaler Player und einem prosperierenden Klein- und Mittelstandssektor aus unterschiedlichen Branchen, die lokale Volkswirtschaft vor den vollen Auswirkungen der globalen Finanzkrise schützend. München bietet besonders günstige Geschäftsbedingungen, die von umfangreichen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten ergänzt werden. Beides zusammen führt zu vergleichsweise starken Wirtschafts- und Beschäftigungswachstumsprognosen – trotz der aktuellen Flaute.

29.09.2009

KanAm Grundinvest Fonds schüttet 2,50 Euro je Anteil aus

Vermietungsquote zum Geschäftsjahresende liegt bei 98,6 %

Der Offene Immobilienfonds KanAm grundinvest Fonds ist eigenen Angaben zu Folge wertbeständig und hat stabile Ertragsaussichten. Am 1. Oktober 2009 wird der Fonds 2,50 Euro pro Anteil als Ergebnis des Anlageerfolges von 5 % p. a. auch in seinem achten Geschäftsjahr ausschütten. Diese Ausschüttung ist erneut zu 100 % steuerfrei sowohl für das Privatvermögen als auch für das Betriebsvermögen. Zudem bestand mit einer Vermietungsquote von 98,6 % zum Geschäftsjahresende am 30. Juni 2009 faktisch Vollvermietung. Der KanAm grundinvest Fonds ist darüber hinaus im Branchenvergleich der Fonds mit den wenigsten auslaufenden Mietverträgen während der Jahre 2009 und 2010.

Insgesamt beläuft sich die Ausschüttung des KanAm grundinvest Fonds zum 30. Juni 2009 für das achte Geschäftsjahr auf rund 212 Millionen Euro. Gegenüber der Vorjahresausschüttung zum 30. Juni 2008 bedeutet dies bei gleich hoher Ausschüttung von 2,50 Euro je Anteil eine absolute Steigerung um 22,8 Millionen Euro beziehungsweise rund 12 Prozent.

28.09.2009

Berliner Wohnungen: Schwerpunktmiete steigt auf 6,45 Euro/m²

Kaufpreise für Eigentumswohnungen sinken auf 2.050 Euro/m²

Während die Mieten in Berlin im 1. Halbjahr 2009 weitestgehend nach oben gehen, haben die Preise für Eigentumswohnungen an Schwung verloren. Die Schwerpunktmiete ist gegenüber dem 2. Halbjahr 2008 leicht auf nun 6,45 Euro/m²/Monat angestiegen.

Im Vergleich zu den sieben weiteren untersuchten Städten bleibt Wohnraum in Berlin günstig. Im Segment der Mietwohnungen weist lediglich Leipzig ein geringeres Mietniveau auf. Frankfurt und München markieren trotz Mietrückgängen um -3 % bzw. -5 % weiterhin deutlich die Spitze. In München wird dabei mit einer Schwerpunktmiete von 12,40 Euro/m²/Monat fast 6 Euro/m²/Monat mehr als Berlin aufgerufen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen haben demgegenüber mit 2.050 Euro/m² leicht nachgegeben. Trotzdem hat Berlin im Ranking der untersuchten Städte einen Platz gutmachen können. Die Bundeshauptstadt gilt unter den deutschen Metropolen weiterhin als günstiger Wohnstandort, liegt nun aber vor Köln.

Der Markt für Einzeltransaktionen zeigt sich beim Großteil der untersuchten Städte im 1. Halbjahr 2009 sehr instabil. So weist auch der Berliner Markt für Mehrfamilienhäuser eine starke Volatilität auf. Mit einem ermittelten Angebotskaufpreis von 1.080 Euro/m² weicht dieser um 6 % von dem Schwerpunkt des vergangenen

Halbjahres ab. Auf Bezirksebene zeigen sich dabei große Abweichungen sowohl nach oben als auch nach unten. Die höchsten Preise werden weiterhin in den klassischen West-Berliner Bezirken Steglitz-Zehlendorf (1.720 Euro/m²) sowie Charlottenburg-Wilmersdorf (1.530 Euro/m²) aufgerufen.

Den Hauptgrund für die ermittelten Preisschwankungen sieht Andrew Groom, bei Jones Lang LaSalle Leiter Valuation & Transaction Advisory Deutschland, "in der deutlichen Abnahme an Kaufangeboten. So haben sich diese um fast -50 % gegenüber dem Vorjahr reduziert. Weiterhin ist zu beobachten, dass die Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer häufig sehr stark auseinander liegen, wodurch gerade Eigentümer von qualitativ hochwertigen Mehrfamilienhäusern von einem Verkauf absehen". "Wir rechnen aber damit", so Groom weiter, "dass sich diese Situation weiter entspannen wird, sobald sich die Finanzierungsbedingungen wieder verbessert haben".

25.09.2009

Retail-Anteil am europäischen Transaktionsmarkt nimmt zu

Für Shoppingcenter finden sich derzeit kaum Käufer

Trotz des Rückgangs bei den Transaktionen im Bereich Einzelhandelsimmobilien in den ersten sechs Monaten dieses Jahres, konnten Immobilien dieser Nutzungsform ihren Anteil am Gesamtmarkt ausbauen. Bei 35 % aller Investmenttransaktionen stand eine Einzelhandels-

24.09.2009

Berlin: Schweizer feiern Richtfest für 'Living 106'

Eigentumswohnprojekt an der Chausseestraße bereits zu 60 % vermarktet

Die Schweizer Peach Property Group AG feiert eigenen Angaben zu Folge nach dem Eintritt in den deutschen Markt heute ihr erstes Richtfest in der Berliner Chausseestraße: Auf den 5.300 m² des Projektes "Living 106" werden bis Mitte 2010 insgesamt 76 Wohnungen im gehobenen Segment sowie eine Gewerbeeinheit entstehen.

Die Grundsteinlegung für das Entwicklungsprojekt mit zwei Bestandsbauten und zwei Neubauten erfolgte im vergangenen Jahr noch durch die Vivacon AG, den vorherigen Eigentümer. Die Peach Property Group AG hatte im Juli dieses Jahres Living 106 von der Vivacon übernommen. Mittlerweile ist nun noch ein weiteres Projekt in Berlin sowie je eines in Hamburg und Düsseldorf in der Entwicklung.

Neben den 22 Eigentumswohnungen und Lofts sollen in der Chausseestraße 106 auch 54 "Serviced Apartments" von bis zu 66 m² Größe entstehen. Dabei handelt es sich um eingerichtete moderne Apartements, die ihren Mietern zusätzliche Allround-Services wie Zimmerreinigung, Concierge und Einkaufsdienste anbieten. Außerdem stehen allen Bewohnern die haus-eigene Day-Spa mit Sauna und Fitnessbereich sowie eine Tiefgarage zur Verfügung.

nutzung im Vordergrund. Dieser Wert liegt deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von 26 %. Zu diesem Ergebnis kommt das Immobilienberatungsunternehmen CB Richard Ellis (CBRE) in einer Untersuchung.

Im Unterschied zu den vergangenen Jahren gab es in den ersten sechs Monaten 2009 nur wenige große Einzeltransaktionen, das durchschnittliche Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien sank um 59 % von 44,4 Mio. Euro (H1/2007) auf einen Wert von 18 Mio. Euro. Werden nur Einzelhandelsimmobilientransaktionen bewertet, liegt das durchschnittliche Transaktionsvolumen bei 27 Mio. Euro. Von den größten zehn Einzeltransaktionen im ersten Halbjahr 2009 entfallen acht auf den Einzelhandelssektor. Die größte Einzeltransaktion war das Dawnay Day Portfolio mit einem Volumen von rund 669 Mio. Euro. So machen Einzelhandelsimmobilien 35 % des Gesamtmarktes aus. Werden nur Geschäfte mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. Euro einbezogen, steigt der Anteil an Retail-Immobilien weiter auf einen Wert von 56 %.

Die weiterhin angespannte Situation auf den Kreditmärkten hat Einfluss auf die Art von Einzelhandelsimmobilien, die nachgefragt wird. Karsten Burbach, Head of Retail bei CBRE in Deutschland: "Dies gilt insbesondere für den Rückgang bei den Transaktionen ganzer Shoppingcenter, die zuvor rund die Hälfte des Marktes für Einzelhandelsimmobilien ausgemacht haben. Für diese sehr großvolumigen Deals ist gegenwärtig kaum Fremdkapital im benötigten Umfang zu bekommen. Exzellente Produkte finden jedoch auch in

diesem Marktumfeld Interessenten, wie der Verkauf des Plenilunio Shoppingcenters in Madrid zeigt."

Trotz des insgesamt schwächeren Marktumfelds hat sich das Transaktionsvolumen in einigen Ländern zwischen dem ersten Halbjahr 2009 und dem entsprechenden Vorjahreszeitraum gesteigert. In Italien stieg das Transaktionsvolumen um 14 %, in Frankreich um 11 %.

Fabian Klein, Head of Investment bei CB Richard Ellis in Deutschland: "Gegenwärtig gibt es nur wenige exzellente Produkte im Einzelhandelsbereich, die am Markt sind. Dieser Umstand und die weiterhin restriktive Haltung auf den Kapitalmärkten limitieren das Wachstum auf den Transaktionsmärkten für Einzelhandelsimmobilien. Wir stellen jedoch insbesondere bei einigen Fonds fest, dass der Anlagedruck wächst, dies könnte zu einer Belebung der Sekundärmärkte führen, was sich gegenwärtig besonders in Großbritannien zeigt."

24.09.2009

Prognose: Talsohle auf dem US-Immobilienmarkt ist erreicht

Real Estate Capital Partners sieht nun guten Investitionszeitpunkt in den USA

Real Estate Capital Partners, eine der führenden amerikanischen Beratungsgesellschaften für US-Immobilien, erklärte in New York, dass die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt Anlegern neue Investmentchancen bietet. "Die Zahlen

25.09.2009

Hamburg: 'Arcotel'-Pläne an der Reeperbahn in trockenen Tüchern

45 Mio. Euro schweres Hotelprojekt wird bis Ende 2011 realisiert

In Hamburg ist die Errichtung des Arcotel Onyx im Szenekiez St. Pauli unter Dach und Fach. "Während der vergangenen Monate waren noch einzelne Details zu klären. Wir freuen uns, heute die offizielle Vertragsunterzeichnung mit der Strabag Real Estate bekannt zu geben", so Arcotel-Eigentümerin Dr. Renate Wimmer und Vorstand Manfred Mayer.

Das neue Hotel wird Teil des Objekts "Tanzende Türme" sein, das derzeit an der Reeperbahn 1 entsteht. Geplant vom Architekt Hadi Teherani, Architekturbüro Bothe Richter Teherani (BRT), wächst auf dem Reeperbahn-Grundstück mit einer Gesamtfläche von 5.400 m² ein neuer Landmark in der Hansestadt Hamburg. Die Kosten für das Gesamtprojekt werden voraussichtlich 180 Mio. Euro betragen, davon entfallen 45 Mio. Euro auf das Hotelobjekt, dessen Eröffnung für Ende 2011/Anfang 2012 geplant ist.

Das Arcotel Onyx wird 217 Zimmer und Suiten umfassen und einen Wellness- & Fitnessbereich mit Blick über die Reeperbahn haben. "In unserem zweiten Hotel in Hamburg werden wir mit einem etwas veränderten Konzept auf den Markt gehen: Sprechen wir im Arcotel Rubin den Geschäftsreisenden und Semi-

der letzten Monate zeigen, dass das Wohnimmobiliensegment bereits die Talsohle erreicht hat", erklärte Karin Shewer, President von RECP. "Die Preise von Wohnimmobilien in den USA haben jetzt ihr vorläufiges Tief erreicht. Wir sehen für Investoren nun eine Reihe von attraktiven Anlagemöglichkeiten in hochwertige Objekte in Top-Lagen zu einem vergleichsweise günstigen Preis."

Insbesondere der anhaltende Mangel an Krediten eröffne liquiden Investoren attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Außerdem sähen immer mehr Investoren Immobilien als Instrument, um sich gegen Abschwung und Inflation zu schützen. "Es gilt allerdings", so Shewer weiter, "opportunistische Gelegenheiten zu identifizieren und zu erkennen, welche Anlageklasse heute und in den kommenden drei bis vier Jahren gesucht wird." Das niedrige Preisniveau bietet den optimalen Investitionszeitpunkt, um sich für den Aufschwung vorzubereiten. Viele Objekte werden im Rahmen von Notverkäufen von ihren Besitzern veräußert, da diese keine neuen Kredite bekommen und über keinen oder nur einen geringen Anteil von Eigenkapital verfügen. Diese Entwicklung könnte sich voraussichtlich 2010 noch fortsetzen, so dass es immer mehr Investitionsmöglichkeiten geben könnte – vor allem im Immobiliensegment der Büro-, Einzelhandels- und Industrieflächen.

Shewer betonte zudem die Vielfältigkeit des US-Immobilienmarktes: "Es gibt nicht den einen US-Immobilienmarkt. Daher wird es immer, selbst in Krisenzeiten, Marktsegmente geben, die gesünder sind und sich positiv entwickeln." Das heißt auch, dass

sich die Markterholung in den verschiedenen Segmenten unterschiedlich schnell und auf unterschiedlichem Niveau vollziehen wird.

Das Transaktionsvolumen auf dem US-Immobilienmarkt ist stark eingebrochen. Insbesondere das Segment der Büro- und Industrieimmobilien wird voraussichtlich bis Jahresende den tiefsten Stand der letzten 20 Jahre erreichen. Ein Nebeneffekt der andauernden Krise ist außerdem, dass es in den vergangenen Monaten in allen Immobilienklassen kaum zu Neubauten kam. Das geringe Neubauvolumen wird den Markt somit positiv unterstützen, wenn die Nachfrage wieder steigt. Hinzu kommt, dass die demographischen Daten der Vereinigten Staaten unverändert günstig bleiben. RECP zufolge führen stabile Geburtenraten, zunehmende Immigration und die so genannten 'Echo Boomers', die Nachkommen der 'Baby-Boom'-Generation, in den nächsten Jahren zu einem anhaltenden Bedarf an Wohn- und Gewerbeimmobilien, der den Markt wieder stabilisieren könnte.

22.09.2009

Studie: Berlin ist Deutschlands Shopping-Center-Metropole

12 % der deutschen Shopping-Center-Fläche liegen in den 42 Berliner Konsum-Tempeln

Kemper's Jones Lang LaSalle hat die Shopping Center-Flächenausstattung der sieben wichtigsten deutschen Metropolen untersucht. Datengrundlage sind alle Shopping Center und Ein-

nargast an, möchten wir mit dem Arcotel Onyx verstärkt den Leisuregast ansprechen, der gerade in Hamburg ein tolles Angebot vorfindet und dem wir eine außergewöhnliche Wohnadresse bieten möchten“, so Manfred Mayer über die Positionierung des jüngsten Projekts.

17.09.2009

Hamburg: Richtfest für Erweiterung des Wandsbek Quarree gefeiert

Union Investment investiert 30 Mio. Euro / Pirelli für Projektentwicklung verantwortlich

Nur neun Monate nach der Grundsteinlegung feierten die Union Investment Real Estate GmbH und Pirelli RE heute Richtfest für den Erweiterungsbau des Einkaufszentrums Quarree Wandsbek.

Die Union Investment Real Estate GmbH mit Sitz in Hamburg investiert 30 Millionen Euro in den Erweiterungsbau des Quarree Wandsbek. Mit der Projektentwicklung, der Baubetreuung und Vermietung des fünfgeschossigen Center-Erweiterung wurde Pirelli RE beauftragt, die auch das Centermanagement der Immobilie weiterhin verantwortet. Pirelli RE agiert bundesweit mit Einzelhandelsprojekten, insbesondere Shopping Centern wie unter anderem dem Mercado in Hamburg und dem Lago in Konstanz in den Bereichen Development, Shopping Center Management, Asset Management, sowie Property Management und Vermietung.

kaufsgalerien mit mehr als 10.000 m² Nettoverkaufsfläche im jeweiligen Stadtgebiet. Der Spitzenreiter Berlin verfügt der Erhebung zufolge nach Anzahl und Fläche über mehr als 12 % des gesamten deutschen Centerangebots. Hamburg und München komplettieren die Top 3.

Shopping Center und Einkaufsgalerien gewinnen auf dem Handelsimmobilienmarkt kontinuierlich an Bedeutung. Center mit mehr als 10.000 m² Nettoverkaufsfläche summieren sich aktuell auf rund 8,14 Mio. m². Weitere 310.000 m² entfallen auf Einkaufsgalerien der gleichen Größenordnung. Bis 2011 werden in beiden Kategorien voraussichtlich rund 1,2 Mio. m² hinzukommen. Der Anteil an der gesamten Einzelhandelsfläche Deutschlands ist in den letzten zehn Jahren um fast zwei auf über sieben % gestiegen. Dennoch ist die Centerausstattung mit rund 150 m² je 1.000 Einwohner niedriger als im europäischen Vergleich. Der Mittelwert der EU25-Staaten liegt bei über 200 m². Der wohl wichtigste Trend auf dem Markt für Shopping Center ist die Fokussierung auf innerstädtische 1a- und Stadtteillagen. Von den derzeit insgesamt 325 Shopping Centern mit mehr als 10.000 m² Verkaufsfläche befinden sich rund 90 % in Innenstadt- und Stadtteillagen. Bis auf wenige Ausnahmen gilt dies auch für alle bis 2011 geplanten Projekte.

Die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart (Big 7) weisen eine höchst unterschiedliche Centerausstattung auf. Die jeweilige Verkaufsfläche reicht von knapp 70.000 m² in Stuttgart bis hin zu rund 995.000 m² in Berlin. Die Anzahl der Center

und Galerien variiert zwischen 3 und 42. Die Fläche je 1.000 Einwohner unterscheidet sich um bis zu 180 m². Ein Grund für diese Unterschiede ist die politische Genehmigungspraxis. Während einige Städte neue Projekte restriktiv behandeln, zeigen sich andere deutlich offener. Hinzu kommt die Flächenverfügbarkeit. Anders als in Berlin oder Hamburg sind geeignete Standorte etwa im Ruhrgebiet oder Rheinland nur begrenzt vorhanden. Die beiden größten Städte Deutschlands bieten zudem eine Vielzahl autarker Stadtteile, die für Center in Frage kommen. In den kleineren Metropolen ist dies nur bedingt oder gar nicht der Fall.

Mit über 40 Objekten ist Berlin der mit Abstand führende Center-Standort in Deutschland. Die Hauptstadt verfügt – nach Anzahl und Fläche – über mehr als 12 % des gesamten deutschen Centerangebots. Auf 1.000 Einwohner entfallen 290 m² Centerfläche. Die räumliche Ausdehnung Berlins und die Vielzahl an Teilmärkten mit funktionierender Einzelhandelsstruktur begünstigen Ansiedlungen. Nicht umsonst befinden sich drei von vier Berliner Bestandsobjekten in Stadtteillagen.

Hamburg folgt mit 17 Objekten und insgesamt 411.000 m² Verkaufsfläche. Sechs Projekte mit insgesamt rund 100.000 m² Fläche werden die aktuelle Ausstattung von fast 240 m² je 1.000 Einwohner bis 2011 noch steigern. Hamburg ist neben Berlin der derzeit aktivste Centermarkt.

München komplettiert die Top 3. Mit neun Objekten und insgesamt 251.000 m² bleibt die Landeshauptstadt knapp unter der Marke von 200 m² je 1.000 Ein-

Der Ausbau und der Umbau im Bestand bis März 2010 umfasst eine Mietfläche von 11.000 Quadratmetern, der Erweiterungsneubau eine Mietfläche von 7.000 Quadratmetern. Bei einer heutigen Gesamtmietfläche des Shopping Centers von ca. 40.000 Quadratmetern entspricht dies einer Erweiterung um knapp 20 Prozent.

10.09.2009

Düsseldorf: Startschuss für Neubauprojekt "Central.Park" gefallen

Corpus Sireo realisiert 45 Eigentumswohnungen mit 4.500 m² Gesamtwohnfläche

In Düsseldorf-Grafenberg ist der Startschuss für das Neubauprojekt "Central.Park" gefallen. An der Graf-Recke-Straße, zwischen Zoopark und Grafenberger Wald gelegen, errichtet die Corpus Sireo Projektentwicklung Wohnen GmbH auf 4.500 m² Gesamtwohnfläche insgesamt 45 Eigentumswohnungen sowie eine Tiefgarage. Die rund 75 bis 200 m² großen Wohnungen verteilen sich auf fünf Mehrfamilienhäuser. Annähernd die Hälfte der zwischen 230.000 Euro und 580.000 Euro teuren Eigenheime wurde bereits veräußert. Das Investitionsvolumen beträgt 14,3 Mio. Euro.

wohner. München verfügt über die wohl attraktivsten Einkaufsmeilen in Deutschland und kann die Centerflächen problemlos verkraften. Dies gilt auch für die in Bau befindlichen Pasing Arkaden.

Während alle anderen Metropolen eine durchschnittliche Verkaufsfläche je Center von unter 30.000 m² aufweisen, kommt Frankfurt mit nur vier Standorten auf fast 190.000 m². Rund 280 m² je 1.000 Einwohner bedeuten die zweithöchste Ausstattung nach Berlin. Auch hier ist ein funktionierendes Nebeneinander von Centern und gewachsenen Toplagen zu beobachten. Ein wichtiger Neuzugang ist das MyZeil, das gerade für höherwertige Einzelhändler eine neue Standortoption in Frankfurts Innenstadt bietet.

Köln liegt mit knapp 170.000 m² Centerfläche und 170 m² je 1.000 Einwohner nur leicht über dem bundesweiten Mittelwert. Die innerstädtischen Objekte sind sehr gut in die 1a-Lagen integriert. Unabhängig von der Innenstadt haben sich zudem in den Stadtteilen gut funktionierende Center etabliert. In der Domstadt sind bis 2011 keine Neubauprojekte geplant.

Auch Düsseldorf und Stuttgart verfolgen eine zurückhaltende Ansiedlungspolitik. Düsseldorf verfügt über fünf sehr gut in die 1a-Lagen integrierte Center mit insgesamt rund 90.000 m² Verkaufsfläche. Der geplante Kö-Bogen wird rund 15.000 m² beisteuern und den neuen Abschluss der Königsallee zum Hofgarten bilden. Stuttgart bleibt mit drei Standorten und 110 m² je 1.000 Einwohner als einzige Metropole unter dem bundesweiten Durchschnitt.

22.09.2009

Globale Krise erreicht Top-Einzelhandelslagen weltweit

Fifth Avenue mit 1.086 Euro/m² an der Spitze / Zürcher Bahnhofstraße teuerste deutschsprachige Meile

Die Zeiten haben sich geändert. Präsentierten sich die teuersten Einzelhandelslagen der Welt 2008 noch wetterfest mit stabilen oder gar steigenden Spitzenmieten, muss im September 2009 konstatiert werden: Die weltweite Krise hat die Top-Einzelhandelslagen erreicht. In 54 % aller von Cushman & Wakefield (C&W) untersuchten Standorte sind die Spitzenmieten in den vergangenen zwölf Monaten gesunken.

Nach der jüngsten Untersuchung "Main Streets Across the World" von C&W sind die Fifth Avenue in New York (1.086 Euro/m²/Monat brutto), Hongkongs Causeway Bay (974 Euro/m²/Monat brutto) und die Avenue des Champs Elysées in Paris (644 Euro/m²/Monat brutto) auch 2009 die teuersten Einzelhandelsstandorte der Welt. Auf Platz vier konnte sich die Via Montenapoleone in Mailand (567 Euro/m²/Monat brutto) behaupten. Mit einer aktuellen Spitzenmiete von 496 Euro/m²/Monat brutto belegt Tokios Ginza Platz fünf (Vorjahr Rang sieben).

Für das Gros der zehn teuersten Einzelhandelslagen weltweit werden sinkende oder maximal stabile Mietpreise ermittelt. Auch die Fifth Avenue – acht Jahre in Folge der teuerste Einzelhandelsstandort der Welt – ist von dieser Entwicklung nicht abgekoppelt: die Spitzenmiete hat hier um 8,1 % nachgegeben. "Ein

09.09.2009

Deutsche Messe AG richtet erstmals die "Real Estate North" aus

Real Estate North – Int. Fachmesse für Gewerbeimmobilien – findet im Juni 2010 in Hamburg statt

Die Deutsche Messe AG weitet ihr Produktportfolio aus. Dies geht aus dem Portal Finanznachrichten.de hervor. Am 2. und 3. Juni 2010 richtet das Unternehmen zum ersten Mal die Real Estate North – Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien – in Hamburg aus. "Der Markt der Gewerbeimmobilien in Nord- und Nord-Ost-Europa hat eine vielversprechende Zukunft, sodass wir nachhaltiges Wachstum erwarten. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, die internationalen Fachmesse Real Estate North zu etablieren und mit ihr Angebot sowie Nachfrage punktgenau zusammenzuführen", sagt Stephan Ph. Kühne, Vorstand Deutsche Messe AG.

Als Aussteller werden Kommunen, Städte, Wirtschafts- und Metropolregionen, Immobilienentwickler, -berater und -vermittler, Facility- sowie Projekt-Manager, Investoren, Architekturbüros, Dienstleister und Anbieter von Informations- sowie Kommunikationstechnologien erwartet.

Die Wirtschaftsfördergesellschaften der Metropolregion Hamburg, darunter auch die Landesgesellschaften aus Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen, sind ideale Partner der Messe und unterstützen die neue Veran-

Minus von 8,1 % ist nicht zu unterschätzen, aber es muss auch klar gesagt werden, dass in anderen Städten und Lagen der USA die Spitzenmieten im Zuge der Krise oftmals sehr viel stärker nachgegeben haben. So sind die Spitzenmieten zum Beispiel auf dem Rodeo Drive in Los Angeles (Beverly Hills) um über 25 % gesunken. Die Top-Lage Fifth Avenue kann sich im Vergleich gut behaupten, da sie schlicht auch in Krisenzeiten global agierenden Einzelhändlern eine einzigartige Plattform bietet. Es gibt kaum einen anderen Ort, an dem eine Marke so wirksam einem so breiten wie gleichwohl auch internationalen Publikum präsentiert werden kann. Einzelhändler wissen dies zu schätzen und halten die Nachfrage in dieser Lage hoch", so Inga Schwarz, Leiterin der Research Abteilung bei C&W Deutschland.

Für seinen jährlich erscheinenden internationalen Einzelhandelsreport untersucht C&W jeweils die wichtigsten Einzelhandelsstandorte der Welt. In diesem Jahr wurden 274 Standorte in 60 Ländern analysiert. Im Vergleich zum Vorjahr gab es unter den Top-Ten wesentlich mehr Bewegung. Den größten Sprung nach vorne hat die Münchener Kaufingerstraße gemacht. Sie ist von Platz zwölf auf Platz neun gestiegen. Größter Absteiger war Dublins Grafton Street, die von Platz fünf auf acht gerutscht ist.

Deutschlands teuerster Einzelhandelsstandort ist nach wie vor die Kaufingerstraße in München. Hier sind die Spitzenmieten im Jahresverlauf um 7,1 % auf 300 Euro/m²/Monat brutto gestiegen. Damit ist die Kaufinger Straße im internationalen Ranking erstmals seit 2006 wieder unter den Top-

Ten. "Internationale Einzelhändler haben den deutschen Markt stets im Fokus behalten. Seine Größe und Stabilität sprechen eindeutig für die Attraktivität des Standortes", erläutert Inga Schwarz und führt weiter aus, München nimmt hier eine Vorreiterrolle ein. Die Wirtschaftskraft der Region und nicht zuletzt ihre wohlhabenden Käuferschichten ziehen vor allem internationale Einzelhändler an, die konsequent ihren Expansionskurs verfolgen. Die hohe Nachfrage in Kombination mit knappem Flächenangebot lässt die Preise entsprechend steigen. Neben München zahlen Deutschlands Einzelhändler die höchsten Mieten auf der Zeil in Frankfurt (260 Euro/m²/Monat brutto) und in der Kölner Schildergasse (230 Euro/m²/Monat brutto). Auf den weiteren Plätzen folgen wie auch im Vorjahr Berlin, Düsseldorf, Stuttgart und Hamburg.

Im gesamten deutschsprachigen Raum liegt die Münchener Kaufingerstraße weiterhin auf Platz zwei nach der Züricher Bahnhofstrasse (437 Euro/m²/Monat brutto), jedoch vor der Kärntnerstraße in Wien. In der teuersten Einkaufsstraße Österreichs werden in diesem Jahr Mieten von 260 Euro/m²/Monat aufgerufen.

Während in den vergangenen Jahren die Mietpreisentwicklung in den so genannten Schwellenländern nur eine Richtung kannte – und zwar nach oben – hat sich das Bild in den vergangenen zwölf Monaten gewandelt: Die Märkte sind volatil in beide Richtungen. So sind die Mieten beim Aufsteiger des Jahres 2008 (182 % Mietsteigerung), dem Colaba Causeway in Mumbai, nun um 63,5 % gefallen, gefolgt von Rio de Janeiros Sao Conrado

staltung als Messebeirat exklusiv. Die zweitägige Messe wird im Terminal Tango am Flughafen Hamburg ausgerichtet.

04.09.2009

Berlin: 2.000 hochwertige Wohnungen entstehen in der City Nord

Bis 2012 entsteht das neue Stadtquartier Europacity nördlich des Hauptbahnhofs

Ein neues Stadtquartier entsteht in Berlin Mitte unter dem Namen Europacity an der Heidestraße begrenzt durch Hauptbahnhof und Europa-platz, Perleberger Straße, Invalidenstraße, Humboldthafen und den Spandauer Schiff-fahrtskanal mit dem Nordhafen direkt im nördlichen Teil von Mitte. Im 18. und 19. Jahrhundert befanden sich hier Exerzierplätze für das preußische und deutsche Militär, später weltbekannte Industriegelände und ein Areal deutscher Forschungsgeschichte im Bereich der Medizin erlang Weltruf, nach dem 2 Weltkrieg in Vergessenheit geraten, erblüht nun Jahre nach der Wende hier ein neues Berlin größer als der Potsdamer Platz. Der Masterplan für diesen innerstädtischen Bereich wurde unlängst verabschiedet, um das Gebiet am nördlichen Ende des Tiergartentunnels zu erschließen. Am Regierungsviertel rund um den Hauptbahnhof wird jetzt gebaut.

Fast 2.000 hochwertige Wohnungen werden in der Europacity entstehen. Gewerbeflächen

Fashion Mall mit einem Minus von 53,4 %. Anders die Situation in Brasilien, wo Steuersenkungen dem landesweiten Konsum positive Impulse gegeben haben. Für Sao Paulos Alameda Lorena und Iguatemi Shopping wurden Mietpreissteigerungen um 111 % bzw. 79,3 % registriert. Positive Meldungen auch aus Neu Delhi mit einem Anstieg um 79,1% in der Basant Lok und in Bordeaux Rue St. Catherine mit 17,6 % – den höchsten Mietpreissteigerungen des jeweiligen Kontinents.

“Weltweit scheinen sich die Einzelhandelsmärkte zunehmend zu beruhigen und zu stabilisieren. Zwar gibt es keinen Grund zur Entwarnung, doch stehen in zahlreichen großen Volkswirtschaften die Zeichen jüngst auf wirtschaftlichen Aufschwung. Das stimmt uns, was die weitere Entwicklung auf den Märkten angeht, zuversichtlich”, so Schwarz. “Mit grosser Wahrscheinlichkeit liegt die schwerste Phase der Rezession hinter uns. Das bedeutet jedoch nicht für alle Standorte, dass es wieder aufwärts geht. Wir gehen davon aus, dass Einzelhändler auch in den kommenden Monaten sogenannte AAA-Standorte, also die Spitzenlagen, bevorzugen werden. Der Trend des Ausstiegs aus den weniger profitablen so genannten B-Lagen in die Top-Standorte dürfte anhalten. Entsprechende Mietentwicklungen erwarten wir: stabile bis steigende Mieten in den Spitzenlagen, Korrektur nach unten in vielen B-Lagen. So ist auch mit einer Hebung der Mietniveaus auf breiter Front kurzfristig nicht zu rechnen.”

14.09.2009

EXPO REAL: Betreiber erwarten bis zu 1.600 Aussteller

Immobilienmesse umfasst voraussichtlich 64.000 m² Ausstellungsfläche in 6 Hallen

Ausstellern aus 34 Ländern, die sich vom 5. bis 7. Oktober 2009 auf der 12. Internationalen Gewerbeimmobilienmesse in München präsentieren werden. “Dies ist gemessen an der wirtschaftlich schwierigen Situation der Branche ein erfreuliches Ergebnis. Der Großteil unserer langjährigen Aussteller bleibt der Messe treu”, sagt Eugen Egetenmeir, Mitglied der Geschäftsführung der Messe München.

Die EXPO REAL wird demnach sechs Hallen mit insgesamt 64.000 Quadratmetern Fläche umfassen. Die Messe belegt damit zwar eine Halle weniger als beim letzten Termin 2008, erreicht aber wieder die gleiche Fläche wie im Wachstumsjahr 2007, obwohl sich die Wirtschaft in diesem Jahr in einer Rezession befindet. Entsprechend der zurückgegangenen Fläche verzeichnet die EXPO REAL 2009 auch bei der Anzahl der Aussteller einen Rückgang von rund 14 %.

Der EXPO REAL kommt dieses Jahr vor allem zu Gute, dass sie mitten im deutschen Immobilienmarkt stattfindet, der sich momentan robuster als andere Märkte darstellt. So ist dieses Jahr die deutsche Beteiligung nach wie vor stabil, der Anteil internationaler Aussteller, vor allem der von der Krise stark betroffenen Länder, mit rund 20 % (im Vorjahr 26 %) etwas rückläufig.

und Büroräume für Firmenrepräsentanzen und Lobbyisten sind in der Planung. Dazu kommen Boulevard, Grünanlagen, Berliner Kunst-Campus am Hamburger Bahnhof, Sportboothafen und Uferpromenade, und werden das Quartier zur attraktiven Berliner Innenstadtlage auf. Über den Spandauer Schifffahrtskanal führen integrativ zukünftig Fußgängerbrücken zu den benachbarten Stadthausgebieten Hafencity Mitte und Panke Park sowie den Institutionen Bundesnachrichtendienst, Bundeswehrkrankenhaus und Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie. Der BND-Neubau wird 2013 bezogen und das Bundeswehrkrankenhaus wird gegenwärtig saniert. Ostwärts zu beachten sind die Sanierungen am Naturkundemuseum und der Ausbau der Chausseestraße mit Wohnapartments und Hotels. Berlin hat seine größte Baustelle und bald ein neues Gesicht.

Vor allem Gemeinschaftsstände haben dieses Jahr auf der EXPO REAL Konjunktur. Aussteller einzelner Länder, Regionen oder Städte schließen sich unter einem Dach zusammen, um so Synergien zu nutzen und Kosten zu sparen. Der türkische Immobilienmarkt wird beispielsweise auf der EXPO REAL 2009 erstmals mit einem solchen Stand vertreten sein. Dort stellen die Emlak Konut GYO A.S. und weitere türkische Unternehmen wie Avrupa Konutlari, VARYAP Holding und Tulip Development aus. VARYAP erhielt zuletzt zwei Preise bei den International Property Awards für ihr nach LEED-Standard geplantes Wohn- und Gewerbeimmobilien-Projekt Meridian. Ergänzt wird die türkische Präsenz durch die erstmalige Teilnahme der Aussteller Yorum Insaat und Regnum, wodurch die Türkei in diesem Jahr ihren bisher größten Auftritt auf der EXPO REAL hat.

Trotz der rückläufigen Beteiligung aus dem Ausland werden sich dennoch eine Reihe spannender Märkte auf der Messe präsentieren. Der größte internationale Gemeinschaftsstand wird die Holland Property Plaza sein.

Außerdem werden mit gemeinschaftlichen Pavillons die Länder Frankreich, Luxemburg, Österreich, Slowenien, die Schweiz sowie aus dem Ausland die Städte/Regionen Budapest, Wien, Mailand, St. Petersburg und Moskau vertreten sein.

08.09.2009

Hamburg: "Spiegelinsel" in der Hafencity nimmt Gestalt an

RKW Architektur und Städtebau gewinnt städtebaulichen Wettbewerb

Das "Spiegelinsel"-Projekt der IVG in der Hamburger Altstadt – mit dem IBM-Hochhaus und dem Verlagshochhaus des Nachrichtenmagazins "Der Spiegel" – nimmt Gestalt an. Die IVG – seit Ende 2007 Eigentümerin des Areals mit den beiden denkmalgeschützten Hochhäusern – hat im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg einen städtebaulichen Wettbewerb unter 16 nationalen und internationalen Architekturbüros ausgelobt und den ersten Preis an RKW Architektur und Städtebau, Düsseldorf, vergeben.

Der zweite Preis ging an die gmp Architekten, von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg. Der Spiegel-Verlag wird das von ihm seit den sechziger Jahren genutzte Hochhaus Ende 2010 verlassen und ein neues Verlagsgebäude in der Hafencity beziehen.

In einem Workshop hatten sich die maßgeblich an der Stadtgestaltung beteiligten Gremien der Freien und Hansestadt Hamburg und der IVG darauf geeinigt, das Areal zwischen der verkehrsbelasteten Willy-Brandt-Straße (ehemals Ost-West-Straße) und in Nachbarschaft zur alten Speicherstadt baulich nachzverdichten und eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Außenraums als sichtbares Element der Standortqualifizierung anzustreben. Dafür sollen bis zu 20.000 m² zusätzliche Bruttogeschossfläche

Impressum

Herausgeber

Proceed Portfolio Services GmbH
Limbecker Platz 1
45127 Essen

Tel.: 0201-7695464
Martin.Joseph@portfolio-services.de

Redaktion

Masterplan Informationsmanagement GmbH
Steinstr. 12

10119 Berlin

Tel: 0800-627 83 775
mail@masterplan.de
www.masterplan.de

Chefredaktion

Mark K. Bose

Redaktion Immobilienstandorte

Marian Zabel, Alexander Reissner

Alle Daten, Informationen, Bildzeichen, Bilder, Illustrationen sind durch Urheberrechte, Warenzeichen und andere Rechte bezüglich geistigen Eigentums, die von Masterplan Informationsmanagement GmbH oder andere Parteien gehalten/kontrolliert werden und Masterplan Lizenzen erteilt wurden geschützt.

Dieses Material/diese Daten dürfen ohne vorherige Zustimmung von Masterplan Informationsmanagement GmbH weder kopiert, vervielfältigt, neu veröffentlicht, öffentlich zugänglich, heraufgeladen (upload), versendet, übertragen oder in sonstiger Weise, einschließlich E-Mail und anderen Mitteln verteilt werden.

für Büronutzung und hochwertiges Wohnen geschaffen werden. Das neue Stadtquartier soll durch öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossbereichen – mit Einzelhandel und Gastronomie – und durch Erhöhung der Aufenthaltsqualität dazu beitragen, die Innenstadt zu beleben. Zugleich soll die Wege- und Straßenführung nach einem übergeordneten Verkehrskonzept neu strukturiert und die Zugangsstraße zum ehemaligen Freihafen erweitert werden, um die Innenstadt besser an die Hafencity Hamburg anzubinden.

Um dem Parkdruck in direkter Nachbarschaft zur Speicherstadt gerecht zu werden und weil Stellflächen durch die Straßenerweiterungsmaßnahmen und die Neubebauung entfallen, soll die vorhandene Tiefgarage auf der Spiegelinsel durch eine modernere, teils öffentliche ersetzt werden.

Die beiden Hochhäuser werden in Abstimmung mit dem Amt für Denkmalschutz nach den Erfordernissen einer zeitgemäßen und umweltschonenden Büronutzung aufgewertet. Bei der Sanierung wird angestrebt, die beiden Immobilien in ein Pilotprojekt der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) für umweltschonende und energieeffiziente Bestandsobjekte einzubinden und entsprechend zertifizieren zu lassen. Auch die Umsetzung der Nachverdichtung wird mit hohen nachhaltigen und umwelttechnischen Ansprüchen geplant werden.

Die Leiter der IVG Niederlassung Asset Management und Development Hamburg, Lars H. Flechsig und Jan Rouven Künzel, gehen davon aus, dass bis Ende kom-

menden Jahres das Baurecht für das Spiegelinsel-Projekt geschaffen werden kann.