

Unternehmen und Märkte

Kemper's: Teures Pflaster Gießen?

Das auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Beratungsunternehmen Kemper's Deutschland GmbH, Düsseldorf, hat die Einzelhandelsstandorte mit den höchsten Ladenmieten in der Kategorie unter 100 000 Einwohner ermittelt. Die Analyse umfasst insgesamt 100 Städte dieser Größenordnung. Die Mietbandbreite in den jeweiligen 1a-Lagen reicht von zehn bis 82 Euro pro Quadratmeter. In den zehn teuersten Städten der Kategorie liegen die Spitzenmieten zwischen 50 und 82 Euro pro Quadratmeter.

Angeführt von Gießen erreicht das Spitzentrio mit Flensburg und Kaiserslautern 2007 jeweils Mieten über 70 Euro pro Quadratmeter. Bad Homburg, Bamberg und Rosenheim folgen mit Mieten zwischen 60 und 65 Euro pro Quadratmeter. In Düren und Zwickau liegen die Spitzenmieten derzeit bei etwa 55 bis 60 Euro pro Quadratmeter. Zu den Top-Städten zählen zudem Aschaffenburg, Hanau und Lüneburg, wo Einzelhändler zu Preisen um 50 Euro pro Quadratmeter mieten.

Gießen nimmt gemessen an der Einwohnerzahl eine herausragende Stellung unter den Städten mit bis zu 100 000 Einwohnern ein. Es ist die einzige Stadt dieser Kategorie, die Ladenmieten über 80 Euro pro Quadratmeter erzielt. Mit knapp 75 000 Einwohnern kann sich Gießen mit den deutlich größeren Städten Augsburg und Karlsruhe messen.

Bundesweit zählt Gießen zu den 40 Standorten mit den höchsten Einzelhandelsmieten. Seit die Mieten in der 1a-Lage Seltersweg 2001 erstmals die 80 Euro-Grenze überschritten hatten, zeigt sich der Standort außerordentlich stabil und konnte auch in Zeiten bundesweit sinkender Ladenmieten das Niveau konstant halten.

Die Stadt profitiert dabei besonders von ihrer hohen Zentralität, die beim zweifachen des Bundesdurchschnitts liegt. Die in punkto Einwohnerzahl vergleichbare Nachbarstadt Marburg mit Ladenmieten von bis zu 30 Euro pro Quadratmeter und das ebenfalls benachbarte, aber deutlich kleinere Wetzlar (20 Euro pro Quadratmeter) lässt Gießen klar hinter sich.

Auf den Plätzen zwei und drei folgen Flensburg und Kaiserslautern mit je 70 Euro pro Quadratmeter. Beide Städte entwickelten sich in den letzten beiden Jahren konstant, konnten das hohe Niveau aus dem Jahr 2002, wo sie in der Spitze jeweils über 80 Euro pro Quadratmeter erzielten, jedoch nicht aufrecht erhalten. Dennoch erreichen die Mieten gemessen an der Einwohnerzahl hohe Werte. Beide Städte weisen ein ähnliches Mietniveau wie die deutlich größeren Städte Bochum, Halle, Oldenburg und Wuppertal auf.

Auf den Plätzen vier bis sechs folgen Bad Homburg, Bamberg und Rosenheim mit Spitzenmieten zwischen 60 und 65 Euro. Die Standorte bieten attraktive Innenstädte und überzeugen durch ein

sehr konstantes Mietniveau. Besonders Bad Homburg sticht mit lediglich 50 000 Einwohnern hervor. Der Standort ist der kleinste unter den Top Ten mit weniger als 100 000 Einwohnern. Leicht anziehende Spitzenmieten ermittelt Kemper's in Rosenheim, wo die Ladenmieten für Top-Flächen im laufenden Jahr um fünf Prozent zulegen.

Düren und Zwickau belegen die Ränge sieben und acht und erzielen Spitzenmieten zwischen 55 und knapp 60 Euro pro Quadratmeter. In Düren liegen die Ladenmieten leicht über dem Vorjahr und der Standort nähert sich der 60-Euro-Grenze. Zwickau erweist sich seit mehreren Jahren konstant. Aschaffenburg, Hanau und Lüneburg komplettieren die Top-Städte und liegen in der Spitze gleichauf bei 50 Euro pro Quadratmeter. Auch hier wurden über die Jahre sehr geringe Mietpreisschwankungen festgestellt.

Weitere 20 Städte, darunter größere wie Gütersloh, Tübingen und Minden, aber auch solche mit unter 50 000 Einwohnern wie Siegburg, Passau oder Hof bewegen sich bei den Spitzenmieten zwischen 40 und 45 Euro pro Quadratmeter.

Japan: höhere Landpreise wirken positiv

Erstmals seit 16 Jahren ziehen die Landpreise in Japan wieder an. Das zeigen

Einzelhandelsmieten 2007 - 1a-Lage - Die teuersten Standorte mit weniger als 100 000 Einwohnern

Rang Kategorie bis 100 000 EW	Rang von 185 Städten bundesweit	Stadt, Straße	Einwohner 1. Januar 2006	Land	2006	2007
1	36	Gießen, Seltersweg	73 650	Hessen	82	82
2	49	Flensburg, Holm	85 760	Schleswig-Holstein	70	70
3	50	Kaiserslautern, Fackelstraße	99 180	Rheinland-Pfalz	70	70
4	54	Bamberg, Grüner Markt	70 030	Bayern	65	65
5	55	Rosenheim, Münchener Straße	60 110	Bayern	60	63
6	57	Bad Homburg, Louisenstraße	52 160	Hessen	61	61
7	58	Düren, Wirtelstraße	93 490	Nordrhein-Westfalen	56	58
8	61	Zwickau, Innere Plauensche Straße	99 850	Sachsen	55	55
9	63	Aschaffenburg, Herstattstraße	68 700	Bayern	50	50
10	66	Hanau, Hammerstraße	88 770	Hessen	50	50
11	67	Lüneburg, Große Bäckerstraße	71 310	Niedersachsen	50	50

Spitzenmieten in Euro pro Quadratmeter bei Neuvermietung eines 100 Quadratmeter-Standardladenlokals, 6 Meter Front, gut geschnitten

Quelle: Kemper's

von der Regierung am 22. März dieses Jahres vorgelegte Zahlen. In Zentral-Tokio betrug der Zuwachs sogar 18 Prozent. Die Immobilienpreise werden zum einen durch die nach wie vor niedrigen Zinsen getrieben, zum anderen tragen aber auch die anhaltend starke Konjunktur und die Erholung des Bankensektors ihren Teil dazu bei. Das Ende des Abwärtstrends hat enorme psychologische Bedeutung und schafft die Voraussetzung für eine kräftige Erholung des Konsums, prognostizieren die Investmentmanager Blackrock und Merrill Lynch.

In dem im März zu Ende gegangenen Geschäftsjahr sollten die im Nomura-400-Index enthaltenen japanischen Blue Chips ihre deflationsbedingte Flaute überwunden und ein Umsatzwachstum von acht Prozent erzielt haben. Auch die Unternehmensgewinne legen zu und haben erneut einen Rekordstand erreicht.

Zudem zeichnet sich im laufenden Jahr ein Anstieg von Fusionen und Übernahmen sowie Geboten großer Private-Equity-Gesellschaften ab. Die Finanzierungsbedingungen sind derzeit sehr günstig und durch Restrukturierung übernommener Firmen lassen sich hohe Gewinne erzielen. Das Kapital, das derzeit in großem Umfang an den Immobilienmarkt fließt, könnte also schon bald neue Anlagemöglichkeiten am Aktienmarkt suchen.

Entscheidend für die Stimmung in der japanischen Wirtschaft wird auch der Ausgang der im Juli 2007 anstehenden Wahlen zum Oberhaus. Es ist durchaus denkbar, dass dabei die regierende Liberaldemokratische Partei (LDP) von Premierminister Shinzo Abe die Mehrheit der Sitze in der Kammer verliert. Im Vorfeld der Wahlen steigt das Risiko, dass verstärkt populistische Nachrichten in die Öffentlichkeit dringen. Obwohl Abe versucht, sich als Vertreter des Durchschnittswählers darzustellen, sinken seine Zustimmungswerte in den jüngsten Meinungsumfragen. Es zeigen sich bereits erste Symptome eines wirtschaftspolitischen Vakuums innerhalb der Regierung.

Doch das bedeutendste Thema für Nippons Wirtschaft ist die noch immer ausbleibende Erholung des Konsums – und das ist letztlich auch der Grund, warum der jüngste Anstieg der Landpreise psy-

chologisch so wichtig ist. Zudem wird die aufkommende Arbeitskräfteknappheit das Lohnwachstum 2007 nach oben treiben. Die Löhne folgen dem Konjunkturzyklus üblicherweise mit einiger Verzögerung und werden bald auf die gestiegenen Unternehmensgewinne reagieren. Trotzdem werden die Lohnstückkosten sinken, da sich die teuer bezahlten älteren Arbeitskräfte der so genannten Babyboomer-Generation in Massen in den Ruhestand verabschieden. In ihrem Zusammenspiel wirken sich diese Faktoren positiv auf den Konsum wie auch auf den Aktienmarkt aus.

Hansainvest mit neuer Immobilienstrategie

Die zur Signal-Iduna-Gruppe gehörende Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg, richtet ihre Immobilienaktivitäten neu aus. So ist vorgesehen, die Investitionstätigkeiten in den USA, in West-, Mittel- und Osteuropa weiter auszudehnen. Bislang standen überwiegend Deutschland und Westeuropa im Fokus. Zudem soll verstärkt neben Büros auch in andere Nutzungsarten wie Einzelhandels- und Logistikimmobilien investiert werden.

Insgesamt sind neue Investments in Höhe von bis zu 600 Millionen Euro im Jahr 2007 vorgesehen, davon wurden bereits rund 40 Prozent investiert. Neben Investments in Immobilienspezialfonds soll vor allem das Portfolio des Offenen Immobilienfonds Hansaimmobilia ausgebaut werden. Im Rahmen der neuen Strategie wird zudem ein Deutschland-Portfolio mit mehr als 50 Immobilien und einem Wert von rund 450 Millionen Euro veräußert.

Hansainvest plant künftig Investitionen in Neubauten und sanierte Bestandsgebäude mit bonitätsstarken Mietern. Als Zielorte kommen etwa Paris, London, Hamburg, München oder auch Barcelona und Mailand in Frage. Zudem sind Zukäufe in osteuropäischen Metropolen wie Warschau und Budapest sowie nordischen Städten wie Stockholm und Helsinki möglich.

In Paris erwarb Hansainvest kürzlich ein Büroobjekt für rund 150 Millionen Euro und an der Berliner Tauentzienstraße eine Einzelhandelsimmobilie für etwa 55

Millionen Euro. Darüber hinaus wurden für rund 35 Millionen Euro weitere Büroimmobilien in Berlin und Essen erworben. Schwerpunkte der künftigen Investmenttätigkeiten in den USA und Kanada sind unter anderem Boston, Washington, Toronto oder Vancouver. Über Immobilienvehikel, die durch Dritte gemanagt werden, ist Hansainvest schon in Nordamerika investiert. Insgesamt ist ein Auslandsanteil von rund 50 Prozent geplant.

Aktuell betreut die Gesellschaft mit 125 Mitarbeitern in 40 Publikums- und rund 20 Spezialfonds Vermögenswerte von rund acht Milliarden Euro, davon entfallen 2,3 Milliarden Euro auf Immobilieninvestments – verteilt auf Direktinvestments, zwei Immobilien-Spezialfonds und den Offenen Immobilienfonds Hansaimmobilia. Im Zuge der strategischen Neuausrichtung soll insbesondere das Immobilienportfolio des Offenen Immobilienfonds Hansaimmobilia deutlich vergrößert werden.

Hansaimmobilia hat sich bislang auf gewerbliche Objekte innerhalb Europas konzentriert. Schwerpunkte der Investitionstätigkeiten sind vor allem London, Paris und Brüssel sowie Frankfurt am Main, München, Luxemburg und Amsterdam. Mittelfristig wird ein Immobilienvermögen von etwa einer Milliarde Euro angestrebt. Ende April betrug das Immobilienvermögen rund 550 Millionen Euro, wovon etwa 50 Prozent im Ausland investiert sind.

Bei dem derzeit anstehenden Verkauf handelt es sich um ein gemischtes Deutschland-Portfolio mit Immobilien in Top-Investmentmärkten wie Frankfurt, Hamburg oder Düsseldorf sowie Nebensandorten und Objekten in B-Lagen. Das Portfolio wurde geschnürt aus Objekten der Immobilien-Spezialfonds von Hansainvest, dem Offenen Immobilienfonds Hansaimmobilia sowie aus dem Direktbestand der Signal-Iduna-Gruppe.

Die Immobilien in dem zum Verkauf stehenden Portfolio entsprechen nicht mehr der strategischen Ausrichtung von Hansainvest und der Signal Iduna. Mit dem Verkauf will das Unternehmen die für Verkäufer attraktive Situation am deutschen Investmentmarkt nutzen. Schon Ende 2006 veräußerte die Gesellschaft ein Wohnungspaket mit rund 1 000 Wohnungen an die Corpus Immobiliengruppe. ■