



Handelsimmobilien

Report Nr. 69

Cities & Center & Developments

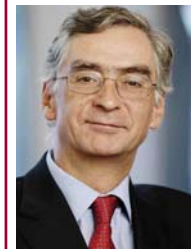
VOM 16.04.10

Seite 4 von 16

Personalien

Guedes de Oliveira neuer Sonae Sierra-CEO

Sonae Sierra hat einen neuen Chief Executive Officer (CEO): **Fernando Guedes de Oliveira** (Foto) hat am 1. April 2010 die Position des Vorstandsvorsitzenden übernommen.



Als neuer CEO ist er für die strategische Ausrichtung

sowie für die globale Steuerung der Geschäftsaktivitäten zuständig. Zusätzlich lenkt er die Bereiche Kommunikation, Personal, Nachhaltigkeit sowie Marketing und Innovation. Fernando Guedes de Oliveira, der seit 1991 bei Sonae Sierra arbeitet, wurde 1999 Development Manager für Europa, 2000 Mitglied des Vorstands von **Sonae Sierra SGPS SA**. Seit März 2009 ist er stellvertretender CEO, nachdem bekannt gegeben wurde, dass der bisherige CEO **Alvaro Portella** seine Position im Frühjahr 2010 aufgeben wird. Als wesentliche Herausforderung sieht der neue CEO die sorgfältige Auswahl neuer Projekte unter Berücksichtigung der knappen finanziellen Ressourcen bei deutlicher Steigerung der Effizienz.

werden könnte. Deshalb hat Kebekus den Antrag gestellt, dass der **Gläubigerausschuss**, dem auch er angehört, mit dem Insolvenzverwalter die Frist notfalls verlängern kann. „Das gibt uns mehr Gestaltungsfreiheit“, begrüßt Görg den Vorschlag, der zuvor mit ihm abgesprochen war. Die Änderung wurde in den Plan aufgenommen.

Bei der Frage, wie viele Interessenten für Karstadt im Rennen sind, gab sich Görg jedoch einsilbig. Nachdem der Verkauf von **Quelle** in letzter Minute gescheitert ist, weil die **Valovis Bank** nicht mitspielte, will er sich auf keine klare Aussage festlegen. Doch ist zu hören, dass mit einem Investor intensive und konstruktive Gespräche geführt wurden und offenbar ein Angebot abgegeben wurde.

Große Retail-Deals dominieren den Investmentmarkt

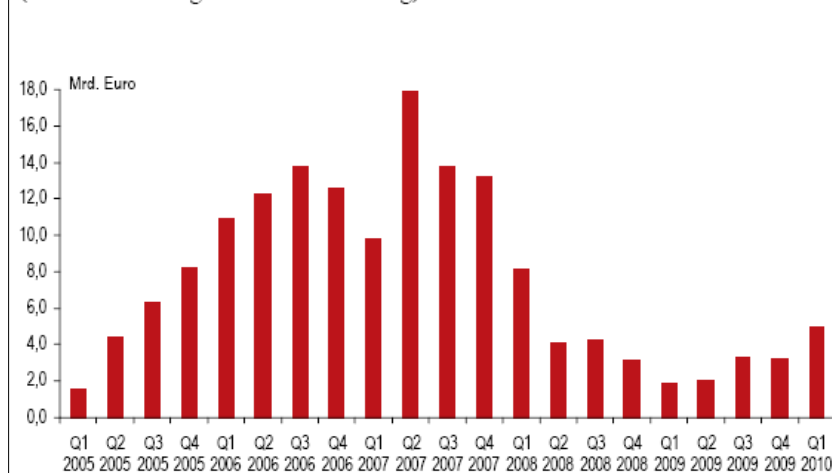
Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Das Statement von **Marcus Lemli**, Deutschlandchef **Leasing & Capital Markets** von **Jones Lang LaSalle (JLL)**, fällt eindeutig aus: „Erwartungsgemäß sind Einzelhandelsimmobilien im derzeitigen Markumfeld die Gewinner“, stellt er mit Blick auf die Entwicklung des deutschen Investmentmarkts für Gewerbeimmobilien im 1. Quartal 2010 fest. Etwa 3 Mrd. Euro wurden in den ersten 3 Monaten des **Bewährungsjahres 2010** in „Retail Assets“ investiert. Das sind bereits mehr als im gesamten Jahr 2009. Damals wurden 2,9 Mrd. Euro für Handelsimmobilien ausgegeben.

Und von den 5 Mrd. Euro, die deutschlandweit im 1. Quartal in Gewerbeimmobilien investiert wurden (s. Grafik Jones Lang LaSalle), entfällt auf Handelsimmobilien damit ein Anteil von 60% - gegenüber einem Anteil von 29% (1,4 Mrd. Euro) für Büroimmobilien. Darin drückt sich zweifellos auch das Sicherheitsstreben der Investoren aus.

Denn auch die Betrachtung des **deutschen Vermietungsmarktes** ergab bisher, dass die Mieten bei Top-Objekten – getrieben von der Nachfrage des Einzelhandels nach

Transaktionsvolumen Deutschland
(Immobilien mit gewerblicher Nutzung)



neuen Flächen – in den 1A-Lagen der Metropolen weitgehend stabil geblieben sind. „Durch das begrenzte Flächenangebot mussten diese stark frequentierten Einkaufsmeilen im Gegensatz zu den Büromärkten noch keine Mietverluste hinnehmen“, konstatierte denn auch Aberdeen Research in seinem „Market Outlook Deutschland“ im März.

Ganz maßgeblich hat natürlich der Verkauf des deutschen Shopping-Center-Portfolios der **Multi Corp** an die niederländische **Corio** zum starken Wachstum beigetragen (vgl. Handelsimmobilien Report Nr. 68 vom 1.4.2010). Noch kurz vor Ende des 1. Quartals – Ende März - hatte die niederländische Multi ein ganzes Paket aus fertigen Shopping-Centern wie das **Forum Duisburg** und die Dresdner **Centrum Galerie** sowie aus den Entwicklungen **Boulevard Berlin**, **Arneken Galerie** in **Hildesheim** und **Königsgalerie** in **Duisburg** – neben Objekten in **Spanien**, **Portugal** und **Italien** - an den börsen-

Deals

Frankfurt/M: Der Anbieter hochwertiger Damenoberbekleidung, die **A/X Classics Group AG**, hat 100 qm am Opernplatz 4 in Frankfurt am Main gemietet. Die Eröffnung des Ladens erfolgte bereits im März. **CB Richard Ellis** war bei der Anmietung beratend tätig.



Handelsimmobilien

Report Nr. 69

Cities & Center & Developments

VOM 16.04.10

Seite 6 von 16

notierte Spezialisten für Development, Redevelopment, **Corio**, verkauft. **Allein dieses Paket summiert sich laut JLL auf 1,166 Mrd. Euro.** Aber auch innerstädtische Geschäftshäuser sind Anfang 2010 gut gelaufen. Mit einem Wert von 560 Mio. Euro hat sich das Transaktionsvolumen dieser Assetklasse gegenüber dem Vorjahresquartal verdreifacht. Auch das ist ein Zeichen für die Sicherheitsorientierung der Investoren, die auf stabile Cash-flows aus sind.

Bereits im Februar hatten auch **Sonae Sierra** und **Foncière Euris** die Mehrheit an ihrem etwa 56 000 qm großen deutschen Prestige-Objekt **Alexa** am **Berliner Alexanderplatz** an die **Immobilien-Fonds-Gesellschaft Union Investment** verkauft. Sonae Sierra bleibt mit 9% Minderheitsgesellschafter und betreibt das Center-Management. Der Verkaufswert des gesamten Centers wurde mit 316 Mio. Euro beziffert. Gleich im Januar hatte zudem die **Deutsche Euroshop AG** mit der Übernahme des **A 10** in **Wildau bei Berlin** überrascht. 265 Mio. Euro gibt der Hamburger Investor für den Kauf des Centers und dessen Erweiterung um die 11 000 qm große Triangel aus. Für die langfristige Fremdfinanzierung von 150 Mio. Euro konnte die **DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG** gewonnen werden.

Die vorgelegten Zahlen bestätigen nun auch schwarz auf weiß die Einschätzungen von Jones Lang LaSalle und Aberdeen Research, wonach die Belegung in der zweiten Jahreshälfte 2009 und die eingeleiteten Deals zum Jahresende für 2010 eine weitere deutliche Steigerung des Transaktionsvolumens erwarten ließen. **Bei den Spitzenrenditen von innerstädtischen Geschäftshäusern, Shopping-Centern und Fachmarktzent-**

Deals

Östringen: **Cordea Savills** hat von **Standard Life Investments** ein Fachmarktzentrum in Östringen (Landkreis Karlsruhe) erworben. Die für den **Cordea Savills Pan European Property Fund (PEPF)** gekaufte Immobilie hat rd. 4 600 qm Verkaufsfläche und 170 Stellplätze. Hauptmieter des im Herbst 2006 eröffneten Objekts sind **Lidl, dm** und **Deichmann**. „Mit dem Fachmarktzentrum haben wir dank langfristiger Mietverträge mit bonitätsstarken Mietern einen sicheren Cash-flow zu einer attraktiven Rendite eingekauft“, so **Berith Kübler, Director of Investment** bei **Cordea Savills**.

GfK GfK GeoMarketing

Wir sind die Experten für Nahversorgung!
Standort- und Immobiliengutachten: unabhängig, erfahren, international

Mehr unter > www.gfk-geomarketing.de/nahversorgung