

## 17. Deutscher Handelsimmobilien Kongress

### Jede Mischnutzung muss zum Standort passen

**HIR BERLIN.** Zu einem bunten Themenmix trafen sich am 29. und 30. Januar Marktteilnehmer und Experten aus Einzelhandel und Immobilienbranche zum 17. Mal auf dem Deutschen Handelsimmobilien-Kongress in Berlin. Im Fokus standen der Wandel bei stationären Traditionsformaten, vor allem aber der Trend zur gemischt genutzten Handelsimmobilie.



Foto: Managementforum

Mixed-use – was bei einigen Investoren wegen der hohen Entwicklungskosten und des komplexen Managements der Immobilien oft für Unbehagen sorgt, hat in der Geschichte der europäischen Städte schon eine lange Tradition und war Grundlage der Zentren-Entwicklung, wie **Roland Schäfer, Vizepräsident des Deutschen Städte und Gemeindebundes (DStGB)**, die Zuhörer aufklärte. Um die Marktplätze, Rathäuser und Kirchen der Innenstädte herum entstand ein kleinteiliger Mix aus Handwerk, Handel, Gewerbe, das das rege Treiben urbaner Räume begründete. Die heutigen Monokulturen in vielen modernen Städten, das könnte man daraus folgern, seien daher nicht immer vorteilhaft.

Stellt sich die Frage: wann und wo genau sind Mischimmobilien sinnvoll, und vor allem: für wen? **Joachim Stumpf** (Foto oben), **Geschäftsführer der BBE Handelsberatung**, griff den Faden auf und erklärte aus der Perspektive von Handelsunternehmen, Investoren und Projektentwicklern welche Vorzüge aber auch welche Stolpersteine bei der Weiterentwicklung von Handelsprojekten zu Multi-Use-Objekte lauern können. Demnach seinen Mischimmobilien unter anderem wegen günstiger Kopplungseffekt oft besser an die Handelswelt angepasst als sortenreine Objekte. „Gerade Mischobjekte sind jedoch – je nachdem, welche Mischung man genau wählt – extrem individuell. Standardlösungen sind daher nicht in Sicht und wären auch nicht zu empfehlen. Jede Mischnutzung muss speziell zu ihrem Standort und dem Wettbewerbsumfeld passen“, so der Experte.

Je komplexer die Mischnutzung, so die Erkenntnis, desto mehr Arbeit müsse in die Positionierung gesteckt werden. „Multi-use“ verlange immer auch eine Doppelkompetenz: Zum einen müsse der Wettbewerb am Mikro- und Makrostandort genau betrachtet werden, um herauszufinden, welche Erlebnisse den Menschen bereits woanders geboten werden, und wie man sich selbst hervorheben kann. Zum anderen sei ein stark engagiertes und gut vernetztes Vermietungsteam von nötig, da die Entscheidungswege gerade im Handel immer länger, die Bereitschaft der Mieter zu Kompromissen jedoch immer kleiner würden.

Ein Praxisbeispiel dazu lieferten **Norbert Wögler, Leiter Projektentwicklung** bei der **Isaria Wohnbau AG** und **Lars Jähnichen, Geschäftsführer der IPH Handelsimmobilien** mit der Quartiersentwicklung „ZAM“ (bayerische Variante des

## Personalien

### Sonja Naber verstärkt Team von Redos

Die Hamburger Redos Gruppe baut ihr Expertenteam im Fondsgeschäft ausgebaut. Seit Anfang Februar ist **Dr. Sonja Naber** (38, geb. Bocek) als **Senior Transaction Manager** bei der Redos-Tochter **Redos Institutional** tätig. In ihrer neuen Funktion übernimmt die promovierte Wirtschaftswältin verschiedene Aufgaben im Bereich Transaktionsmanagement. Sonja Naber kommt von der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer LLP. Dort arbeitete sie sechseinhalb Jahre, zuletzt als Principal Associate im Immobilienwirtschaftsrecht. Nach den Worten von Frank Eckert, Managing Director und Head of Acquisition bei Redos, stärkt das Unternehmen nach Auflage seines dritten Spezial-AIFs damit nun gezielt seine Kapazitäten im Transaktionsmanagement: „Wir wollen unsere Marktaktivitäten im Sinne unserer Investoren weiter intensivieren.“

## Deals

**Gladbeck:** Der Asset- und Investment Fondsspezialist **MIMCO Capital Sàrl** aus Luxemburg hat für seinen Fonds **Buildlim Sicav Fiar** das Nahversorgungszentrum **Glückauf-Center** in Gladbeck erworben und wird es in den nächsten 18 Monaten revitalisieren. Das Center wurde 1980 erbaut, mehrfach erweitert und 2004 modernisiert. Es bietet rd. 15 000 qm Mietflächen, davon ca. 10 300 qm für Handel und ein Fitness-Studio sowie rd. 4 700 qm für Büro- und Praxisnutzung. Zudem gibt es ein Parkhaus.

Worts „zusammen“) in München-Freiham vor. Anwohner und Besucher werden in dem Neubaugebiet vor allem einen offenen urbanen Marktplatz mit Geschäften, Gastronomie- und Freizeitangeboten vorfinden, der dem Leitgedanken des „offenen Einkaufs“ folgt, gleichzeitig aber die gleiche Warenvielfalt und Warenverfügbarkeit wie ein klassisches Shopping-Center bietet.

Allerdings kommt das „Center“ in einem ungewöhnlichen „Gewand“ daher, und das sieht so aus: Verwaltet wird der Standort zwar zentral wie bei einem klassischen Einkaufszentrum – es wird ein gemeinsames Vermietungs- und Center-Management geben, und auch die Vielfalt des Warenangebots wird vergleichbar sein. Hier hören die meisten Gemeinsamkeiten allerdings auf.

Denn städtebaulich wird sich das „ZAM“ nicht an klassischen Center-Bauweisen, sondern an innerstädtischen Vorbildern orientieren. Genauso wie in gewachsenen Innenstädten üblich, werden in Freiham viele der Geschäfte an Plätzen stehen, die den Anwohnern mit Wasserspielen und viel Gastronomie großzügigen Raum zum Verweilen geben. Zur Offenheit passt auch, dass sich die Geschäfte gleichmäßig auf mehrere Gebäude verteilen und sich nicht unter einem einzigen Dach versammeln. Die Ein- und Ausgänge führen nicht in ein gemeinsames Foyer, sondern ins Freie.



Die Preisträger der „Stores of the Year Awards“.

Foto: Managementforum

Arkadengänge entlang der hohen zweigeschossigen Außenfassaden – seit der Antike Symbol des freien Handels im römischen Forum beziehungsweise der griechischen Agora – schützen die Menschen nicht nur vor dem Wetter. Sie haben vor allem eine wichtige „Schaufensterfunktion“ für die Mieter und Hersteller, die die Möglichkeit haben, ihre Produkte prominent und gut einsehbar zur Schau zu stellen.

Apropos zur Schau stellen: Zum Abschluss des ersten Kongresstages wurden auch in diesem Jahr wieder die innovativsten Shop-Konzepte in den Kategorien **Food, Fashion, Out of Line** und anderen Bereichen mit dem „Stores of the year Award“ ausgezeichnet. Die HDE-Auszeichnung für gelungene Ladenkonzepte ging unter anderem an **Zott Genusswelt & Outlet** in der Kategorie „Food“ an **Vaund** (Concept Store), **Frey Modeerlebnis** (Fashion), **Möbel Rieger** (Home) und der **Douglas Flagship-Store Unter den Linden** in Berlin (Out of line). Über einen Sonderpreis durfte sich der **Bonprix Fashion Connect Store** in Hamburg freuen.

Das Modehaus Frey beispielsweise zeigt Sicht der Jury, „wie mit exzellenter Beratung und der bewussten Fokussierung auf den Wohlfühlfaktor auf 8 000 qm Kundenbindung weit über die Grenzen der 18 000 Einwohnerstadt Marktredwitz gelingt.“ Und der Douglas Flagship-Store macht deutlich, wie aus der Digitalisierung im Einzelhandel heute ein echter Mehrwert für die Kunden werden kann. Das reicht hier von Virtual Reality Anwendungen bis zur Douglas Beauty School mit namhaften Make-Up Artists und natürlich Influencern. Auch der ausgezeichnete Bonprix fashion connect Store in Hamburg verbindet digitale Einkaufsgewohnheiten mit den Vorteilen des stationären Einkaufs. □

## Unternehmens News

### NOx-bindende Fassade aus Textil bei ECE



Am Campus des Immobilienunternehmens **ECE** im Stadtteil Poppenbüttel in Hamburg wurde jüngst die weltweit erste stickoxidbindende Textilfassade für den Realbetrieb eingeweiht, wie das Unternehmen mitteilt. Die mit Nanotitandioxid beschichtete Fassade ist an einem Bürohaus angebracht und bindet die schädlichen Stickoxide, die durch die Autoabgase am viel befahrenen „Ring 3“ die Luft verunreinigen. Ziel des Pilotprojekts ist es, neue Möglichkeiten zur Entwicklung von nachhaltigen Gebäudehüllen zu erproben und die innovative Textilfassade unter Praxisbedingungen zu testen. Dafür wird aufwändige digitale Messtechnik installiert und das Projekt von der **RWTH Aachen** wissenschaftlich begleitet. Die Fassade bindet nicht nur Stickoxide, sondern trägt auch zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des 22 Jahre alten Bürohauses bei: So haben Studien nachgewiesen, dass die neuartige Gebäudehülle im Sommer bis zu 78% der solaren Kühllasten von Gebäuden reduzieren kann. Zudem findet zwischen dem Textil und der Gebäudehülle ein natürlicher Wärmeabtrag mittels Konvektion statt, die für eine passive Kühlung sorgt.