

STARK IN DER VERMIETUNG

Im auslaufenden Jahr 2019 standen innerstädtische Geschäftshäuser aus den Bereichen Highstreet und Shopping Center weiterhin im Fokus von Investoren. Corestate als vollintegrierter Investment- und Asset-Manager sieht in den zentralen, innerstädtischen Lagen dieser Objekte ein echtes USP – getreu dem Immobilienwirtschafts-Mantra: „Lage, Lage, Lage“.

Solche Standortvorteile, kombiniert mit pfiffigen und nachhaltigen Nutzungskonzepten, generieren eine entsprechende Wertschöpfung für Investoren und Anleger. Corestate stellt drei Beispiele vor, bei denen unter anderem die Standortqualitäten ein maßgebliches Plus bei der Vermietung von Flächen waren.

Das erste Beispiel ist der City Point an der Kortumstraße in Bochum. Die Kortumstraße ist die Haupteinkaufsstraße der 360.000-Einwohner-Stadt, und der City Point ist jedem Bochumer ein Begriff. Bei Übernahme des Objektes im vorigen Jahr waren die oberen Geschosse, die früher als Re-

Die Stadt Hanau plant den Umzug des Bürgerbüro und der Kfz-Zulassungsstelle ins Erdgeschoss des Shopping Centers.

tailflächen genutzt wurden, nachhaltig von Leerstand gezeichnet. So war das dritte Obergeschoss komplett frei, wohingegen das vierte Obergeschoss, welches Büro- und Praxisflächen bietet, vollständig vermietet war. Insofern war es recht naheliegend, dass Corestate das dritte Geschoss ebenfalls in Büroflächen umwandelt und den Retailanteil somit in die darunterliegenden Geschosse verdichtet. Gesagt, getan – und so konnten zwei Praxen und ein Sanitätshaus für den City Point Bochum als langfristige Mieter des vakanten Geschosses gewonnen werden.

Von Bochum nach Gießen: Die Ende 2018 von Corestate übernommene Galerie Neustädter Tor, das einzige Gießener Shopping Center, ist ein ausgezeichnetes aktuelles Beispiel für

ein ganzheitliches Restrukturierungs- und Repositionierungsprojekt mit erheblichem Upside-Potenzial, welches seit Anfang 2019 von Corestate durch eine komplette Modernisierung gehoben wird.

Dazu gehören etwa die Neuorganisation des ersten Stockwerks mit einem neuen, modernen Food Court, die Zusammenlegung kleinerer Einheiten, eine zeitgemäße neue Außenfassade mit neuem Eingang und einem voll-



Corestate hat die Galerie Neustädter Tor übernommen. Fotos (4): Corestate

ständig erneuerten Innendesign. Namhafte Ankermieter sind Media Markt, H&M und Müller.

BELEBUNG DER INNENSTADT

Viele Bestandsmieter haben mittlerweile verlängert, zahlreiche neue haben bereits unterschrieben und teilweise auch schon ihre Mietbereiche übernommen und eröffnet. Die Attraktivität und Rentabilität der Galerie Neustädter Tor mit mehr als 32.000 Quadratmetern Vermietungsfläche und einem zukunftsfähigen Mietermix wird nach Abschluss der Arbeiten Mitte 2021 deutlich angestiegen sein und auch insgesamt die Gießener Innenstadt beleben.

Dafür sprechen ebenso regionale Faktoren wie geringe Arbeitslosigkeit in der Region, die Anziehungskraft über die Stadtgrenzen hinaus sowie die Tatsache, dass Gießen hessisches Verwaltungszentrum und Universitätsstadt ist.

Das letzte Beispiel betrifft das hessische Hanau. Eigentlich beginnt die Geschichte nicht gut, da der Ankermieter im Erdgeschoss des City Centers Hanau, ein Lebensmit-

telmarkt, das Objekt verlassen hat. Dem Asset-Management-Team von Corestate gelang es jedoch, einen exzellenten Nachfolger zu finden, denn die Stadt Hanau plant nun den Umzug des Bürgerbüros auf die bisherige Leerstandsfläche plus zusätzliche Unterbringung der neuen Kfz-Zulassungsstelle.

Wenngleich dies keine Retailnutzung auf einer dafür prädestinierten Fläche im Erdgeschoss eines Shopping Centers ist, bedeutet diese neue Nutzung doch einen wahren Frequenzbringer. Davon profitieren auch alle anderen Mieter des Centers, beispielsweise Saturn und Karstadt Sports. Corestate wird die Flächen für die



Der Einkaufspark Duckwitz ist in Bremen beliebt.

Verwaltung vollständig nach den Wünschen der Stadt Hanau neu gestalten und ausstatten, was neben der Lage und Größe ein ganz wesentliches Argument der Entscheidung für das City-Center war. Corestate war im Jahr 2019 aber auch als Einkäufer und Investor unterwegs und freut sich ganz besonders über den Erwerb des Einkaufsparks Duckwitz (EDU) in Bremen.

Das Unternehmen hat es von Metro Properties übernommen. Metro Properties hatte den Einkaufspark in mehreren Stufen zu einem Publikumsmagneten entwickelt, der unter

anderem als „Fachmarkt Star 2016“ in der Kategorie Refurbishment prämiert sowie mit dem BREEAM-Zertifikat Note „sehr gut“ ausgezeichnet wurde. Mit EDU erwarb Corestate einen seit Jahrzehnten bekannten Handelsstandort in Bremen.

Die Lage im Westen der Stadt und die Nähe zum Flughafen mit seinen vielen Arbeitsplätzen sind einmalig. Die starken Besucherzahlen zeigen, dass die Verbraucher das breite Einkaufsangebot mit SB-Warenhaus, Baumarkt, Mode und Technik voll annehmen. EDU ist vollvermietet mit Ankermie-

tern wie real, H&M, New Yorker, Fit/One, Real, Saturn, dm und Hornbach und wird als langfristig attraktive Handelsimmobilie für Investoren überzeugen.

AUSBLICK AUFS KOMMENDE JAHR

Im kommenden Jahr könnte schon an dieser Stelle berichtet werden, was aus den rund 5000 Quadratmetern Leerstand im Obergeschoss des real-Marktes geworden ist, den man heute noch als strukturellen Leerstand klassifizieren würde.



Im City Point sind neue, langfristige Mieter eingezogen.



Das City Center Hanau nimmt eine positive Entwicklung.