

Medienmitteilung Cushman & Wakefield und SPG Intercity Zurich AG

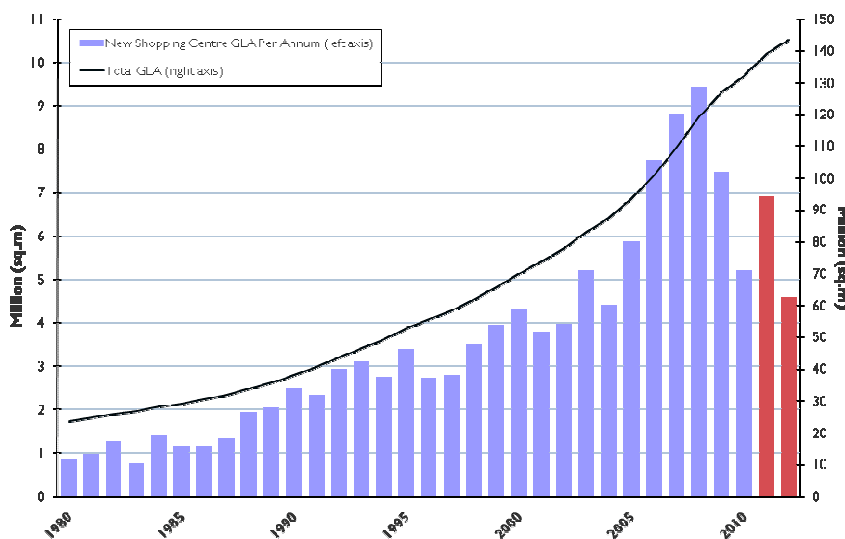
Stärkster Rückgang der Shopping Center Projekte in Europa seit 27 Jahren

- Die Spitzenreiter bei dem Fertigstellungsvolumen sind in den Jahren 2011/12 weiterhin Russland und die Türkei
- In Westeuropa sind Italien und Frankreich die Spitzenreiter bei dem Fertigstellungsvolumen
- Mit 176.500 m² ist das Stratford City in London das größte, sich derzeit in Bau befindende Shopping Center
- In der Schweiz zeichnet sich bei der Erstellung von neuen Shopping Center Flächen eine verhaltene Entwicklungsaktivität ab

London, 31. März: Die Entwicklung neuer Shopping Center in Europa ging 2010 stark zurück. Nach einem Bericht von Cushman & Wakefield stellt dies der größte Rückgang seit 1983 dar. Im vergangenen Jahr wurde eine Fläche von rund 5,2 Mio. m² in Shopping Centern fertig gestellt. Gegenüber 2009 entspricht dies einem Rückgang von 30 % und ist das zweite rückläufige Jahr in Folge sowie das niedrigste jährliche Fertigstellungsvolumen seit 2004.

Es wird jedoch erwartet, dass die Zahl der Projekte im Jahr 2011 zunehmen wird. Bei über der Hälfte der Märkte wird eine Aktivitätszunahme prognostiziert. Jedoch in vielen Teilen Europas bleiben die Marktbedingungen unsicher. Dies hat zur Folge, dass das Fertigstellungsvolumen ansteigen oder sinken kann, je nach dem, ob die Projekte, abhängig von dem Wirtschaftswachstum, den Einzelhandelsumsätzen und der Mieternachfrage, begonnen oder verschoben werden. Sollten alle Projekte jedoch rechtzeitig fertig gestellt werden, wird die gesamte Entwicklung das Ergebnis des letzten Jahres um 33 % übersteigen.

Entwicklung der Shopping Center in Europa 1980 bis 2011



Quelle: Cushman & Wakefield
Vermietbare Fläche (brutto) über 5.000 m²

Entwicklung der Shopping Center in Europa 1980 bis 2011

Insgesamt wurden im Jahr 2010 in Europa 165 neue Shopping Center eröffnet. Der gesamte Flächenbestand beträgt somit knapp über 131,9 Mio. m² vermietbare Fläche (brutto). Wie in den vergangenen Jahren lag die Mehrzahl der neu eröffneten Flächen (63 %) in Mittel- und Osteuropa. Die größte fertig gestellte Projektentwicklung war das 144.300 m² große City-Park Grand Shopping Center in Voronezh, das nun das größte Shopping Center in Russland außerhalb von Moskau ist. Russland registrierte die größte Gesamtentwicklung aller untersuchten Märkte und machte ein Viertel der im letzten Jahr neu eröffneten Flächen aus.

Viele mittel- und osteuropäische Märkte verzeichneten nennenswerte Flächenzuwächse. Besonders Bulgarien legte mit sieben neuen Projekten im Jahresvergleich um 139 % an Shopping Center Flächen zu. In Westeuropa verzeichneten Italien und Spanien die größten Flächenzuwächse. 2010 eröffneten in Italien 15 neue Shopping Center und vier Erweiterungen. In Spanien wurden sieben neue Projekte und drei Erweiterungen fertig gestellt. Hingegen ging die Entwicklungstätigkeit in Deutschland, Portugal und Frankreich zurück.

Russland und die Türkei sind die Spitzenreiter bei dem Fertigstellungsvolumen. Ihr Anteil am europäischen Gesamtfertigstellungsvolumen in den Jahren 2011/12 beträgt über 40 % und für beide Märkte wird eine Zunahme der Entwicklungsaktivität in 2011 erwartet. In Russland stehen über 3 Mio. m² zur Eröffnung in 2011/12 an, und in der Türkei ist ein Fertigstellungsvolumen bis Ende 2012 von beinahe 1,8 Mio. m² geplant.

Charles Slater, Partner und Leiter Retail bei Cushman & Wakefield, erläuterte: „Im Jahr 2010 wurden in zwei großen Städten in Russland die Eröffnung von zwei Spitzenprojekten beobachtet: Vegas in Moskau mit 130.000 m² vermietbare Fläche (brutto) und Galeria in St. Petersburg mit 93.000 m². In 2011 werden verschiedene Einzelhandelsprojekte in ganz Russland fertig gestellt werden, die vor Krise begonnen, geplant oder zurück gestellt wurden. Das Vertrauen der Mietern in moderne Einzelhandelsflächen ist sehr hoch, was die Entwicklung in einem immer noch unterentwickelten Markt weiter antreiben wird.“

In 2010 wurde in allen Bereichen eine Belebung der Investitionsaktivität verzeichnet. Das Einzelhandelsinvestitionsvolumen in Europa betrug 38,8 Mrd. €, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von 72 % entspricht. In ganz Europa haben sich die Spitzenrenditen für Shopping Center weiter stabilisiert. Russland verzeichnete mit Abstand den schärfsten Druck auf die Renditen und lag am Jahresende bei 10 %. Für das Jahr 2011 werden leicht steigende Investitionsaktivitäten in Europa bei stabilen bzw. marginal ansteigenden Renditen erwartet. Der Anteil der Einzelhandelsobjekte an den gesamten gewerblichen Immobilieninvestitionen stieg auf 33 % weiter an (von 30 % im Jahr 2009), was die Beliebtheit dieser Asset Klasse bestätigt.

Mike Rodda, Leiter der Cross Border Retail Investment bei Cushman & Wakefield, erläuterte: „Wir haben für Russland und die Türkei seit geraumer Zeit eine positive Entwicklung prognostiziert, was nun eintrifft. Die Mietmärkte sind stark und Finanzmittel sind verfügbar. Dies gilt insbesondere für die Türkei. Zusätzlich zu dieser Liquidität stärkt dies das Vertrauen der Projektentwickler. Das Interesse der Investoren wächst jeden Monat.“

Shopping Center Fertigstellungsvolumen in Europa

Neu eröffnete Flächen

Platz 2010	Platz 2011	Land	1.000 m ^{2*}	Platz 2009	Platz 2010	Land	1.000 m ² eröffnet 2010
1	1	Russland	3.099	1	1	Russland	1.324
2	2	Türkei	1.773	4	2	Türkei	360
3	3	Italien	1.011	3	3	Polen	350
4	4	Frankreich	891	2	4	Italien	347
6	5	Spanien	697	24	5	Bulgarien	289
7	6	Polen	594	12	6	Spanien	268
8	7	Großbritannien	314	6	7	Deutschland	254
9	8	Deutschland	309	7	8	Ukraine	232
16	9	Kroatien	301	11	9	Großbritannien	227
10	10	Rumänien	256	5	10	Frankreich	207

Quelle: Cushman & Wakefield
* im Bau 2011/12

Die Entwicklung von Shopping Centern und das Fertigstellungsvolumen für 2011/12 in der Schweiz

Analog zu vielen anderen europäischen Märkten erlebte auch die Schweiz einen Rückgang bei den Shopping Center Entwicklungsaktivitäten in 2010. Mit der Eröffnung von nur einem Projekt – dem Kesselhaus in Winterthur – wurden 10.500 m² vermietbare Fläche (brutto) auf den Markt gebracht. Dies stellt einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten gegenüber den vergangenen Jahren dar. Tatsächlich war in 2010 die Gesamtentwicklung 86 % geringer als der Fünf-Jahres-Durchschnitt und ist außerdem das niedrigste Fertigstellungsvolumen seit 2004.

In den Jahren 2011 und 2012 wird eine verhaltene Entwicklungsaktivität erwartet. Mit der im September 2011 geplanten Eröffnung des Einkaufszentrums Panorama Center in Thun entsteht ein Flächenzuwachs von 15.000 m². Die Fertigstellung des Projektes Cristal Centre Commercial in Martigny bringt ebenfalls im Jahr 2011 weitere 13.000 m² Fläche (brutto) auf den Markt. Eine Erweiterung des Rosenberg Centers in Winterthur um 7.300 m² führt zu einem projektierten Gesamtfertigungsvolumen in 2011 von 35.300 m². Für das Jahr 2012 sind derzeit keine Eröffnungen von neuen Shopping Center Flächen geplant.

Quelle: Cushman & Wakefield / SPG Intercity Zurich AG

- Ende -

Über Intercity Group

Die **Intercity Group** ist ein unabhängiges Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Gruppengesellschaften in Zürich, Luzern, Bern, Basel, St. Gallen, Olten und Zug. **Hugo Steiner AG** in St. Gallen. Wüst und Wüst für exklusives Wohneigentum in Zürich, Luzern und Zug (exclusive affiliate of Christie's Great Estates). **SPG Intercity** für kommerzielle Liegenschaften in Zürich, Basel und Genf (seit 1992 alliance partner of Cushman & Wakefield). **Inova Intercity** für Bautreuhand in Zürich, Uster und Basel. **alaCasa.ch** für Wohneigentum. www.intercitygroup.ch, www.spgintercity.ch

Über Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield ist weltweit das größte private Unternehmen für gewerbliche Immobiliendienstleistungen. Das Unternehmen wurde 1917 gegründet und hat heute 230 Büros in 60 Ländern und über 13.000 Mitarbeiter. Das Unternehmen hat einen facettenreichen Kundenstamm, der von kleinen Unternehmen bis hin zu Fortune 500 Unternehmen reicht. Das Unternehmen bietet die komplette Dienstleistungspalette innerhalb der fünf Hauptdisziplinen an: **Transaction Services** einschließlich Mieter und Vermieter Representation für Büro-, Industrie- und Einzelhandelsobjekte, **Capital Markets** einschließlich Immobilienverkäufe, Investitionsmanagement, Investment Banking und Fremd- und Eigenfinanzierung, **Corporate Occupiers & Investor Services** einschließlich ganzheitlicher Immobilienstrategien für Großkonzerne und Immobilieneigentümer, **Consulting Services** einschließlich Geschäfts- und Immobilienberatung und **Valuation & Advisory** einschließlich Bewertungen, Highest and Best Use Analysen, Schlichtung und Prozessunterstützung zusammen mit Experten aus den verschiedenen Spezialbereichen. Als anerkannter Führer in der globalen Immobilienmarktforschung veröffentlicht das Unternehmen ein breites Spektrum von Immobilienberichten, die online im Knowledge Center unter www.cushmanwakefield.com verfügbar sind.

Für weitere Informationen bitte kontaktieren Sie entweder:

SPG Intercity Zurich AG:

Gabriela Brandenburg
Head Retail Services (german speaking part of Switzerland)
Tel.: + 41 44 388 58 84

Robert Hauri, *MRICS*
CEO

Cushman & Wakefield:

Anna Sargent
Cushman & Wakefield
Tel.: + 44(0)207 152 5157 / +44(0)7793 808 157

In Bezug auf andere Veröffentlichungen zu führenden Immobilien Themen, Trends und globalen Marktdaten besuchen Sie das Cushman & Wakefield Knowledge Center unter www.cushmanwakefield.com.