

Am Rand der Republik, aber mittendrin

Abstract betrachtet wirken die Fakten wenig spektakulär: Eine Investmentgesellschaft aus Luxemburg legt Kapital in einer Immobilie in einer deutschen Stadt an, in ein Grundstück und eine Projektentwicklung. Aber die Stadt ist Hof, das Projekt ein Einkaufszentrum. Das weckt Neugierde: Die Stadt Hof ist kaum auf dem Radar überregionaler Immobilieninvestoren zu finden, und wenn es um Shopping-Center geht, dann ist in jüngster Zeit fast nur noch von Modernisierung und bestenfalls Erweiterung, doch selten noch von Neubau zu lesen.

Die Hof Galerie entsteht auf einem eingeführten Handelsstandort mitten in der Innenstadt

Die Luxembourg Investment Group LIG setzt beim Engagement für Einzelhandelsimmobilien auf kleine und mittlere Städte in Deutschland. Vladimir Volkov, Vorstand der LIG, begründet die Strategie: „In alles und überall wollen wir nicht investieren. Auch nicht um jeden Preis. Aus letzterem Grund bevorzugen wir Klein- und Mittelstädte. Und dort wiederum Einkaufs- oder Fachmarktzentren.“ Das Einzelhandelsportfolio des Unternehmens umfasst bislang einen Fachmarkt im Trierer Ortsteil Pfalzel, ein Fachmarktzentrum in Wittlich in der Eifel, gemeinsam mit Mitiska Reim ein Fachmarktzentrum in Mönchengladbach in der Nähe von Düsseldorf und eben auch die Hof Galerie in der oberfränkischen Stadt Hof. So wuchs nach und nach nicht nur das Portfolio, auch die Objekte selbst und deren Entfernung vom Firmensitz in Luxemburg wurden jeweils größer. „Das spiegelt zwar unser Wachstum, war aber gar nicht unsere Strategie. Bei der kommt es immer auf einen Grundsatz an: Sowohl

der Makro- als auch der Mikrostandort müssen stimmen, und zwar für das Thema Nahversorgung, weil es im Mittelpunkt unserer Handelsimmobilien steht. In Hof ließ sich das schnell erkennen.“

Die Stadt Hof hat rund 45.000 Einwohner und liegt, so ein Slogan des städtischen Marketings, „in Bayern ganz oben“. Zumindest trifft das für die Sicht von München aus zu. Die Grenze zur Tschechischen Republik ist nur rund 25 Kilometer entfernt, das Bundesland Sachsen beginnt knapp zehn Kilometer hinter der Stadt. Bis zum Fall der Mauer galt die Region als „Zonenrandgebiet“. In jüngster Zeit stieg – zwar überschaubar, aber dennoch – sowohl die Zahl der Einwohner als auch die der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hof.

Doch für einen Handelsstandort ist eine weitere Zahl wichtig: die Zentralitätskennziffer. Hier kann Hof mit einem Wert von 171 punkten. Nürnberg als nächste Großstadt liegt rund 150 Kilometer entfernt, und auch zu den näheren Städten Bayreuth, Marktredwitz und Plauen beträgt die Distanz zwischen 30 und 55 Kilometern. Und damit auch zu den nächsten bestehenden Shopping-Centern. „Viele Städte in Deutschland sind mit Shopping-Centern gut versorgt, manche sogar überversorgt. In Hof hingegen ist die Situation anders“, sagt Vladimir Volkov und fügt hinzu: „Vor allem ist die innerstädtische Lage ideal.“

Die Hof Galerie entsteht auf einem eingeführten Handelsstandort. Auf dem Areal stand früher der so genannte Zentralkauf – ein Betonklotz aus den 1970er Jahren, der seit 2008 leer stand. Das Gebäude ist inzwischen abgerissen, die neu entstehende Hof Galerie soll rund 20.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. Hinzu kommt der Busbahnhof, der sich schon zuvor an diesem Standort befand. Die LIG hat sich verpflichtet, im Rahmen des Neubaus auch den Bahnhof für ins-

gesamt zwölf Buslinien neu zu errichten. „Der Busbahnhof wird auf der unteren Ebene Teil des Komplexes sein“, sagt Vladimir Volkov. „Außer in Koblenz ist mir kein Shopping-Center bekannt, in das ein Busbahnhof integriert ist. So müssen sich die Nutzer bei schlechtem Wetter und im Winter nicht unter kleine Dächer an Haltestellen drängen.“

Zusammen mit dem Shopping-Center baut der Investor auch den Busbahnhof neu

Gleichzeitig dürften die in Hof nach den bisherigen Erfahrungen täglich rund 12.000 am Busbahnhof ein- und aussteigenden Fahrgäste für Frequenz im Einkaufszentrum sorgen, ließe sich aus Sicht des Investors hinzufügen. Und wohl auch aus Sicht der Händler. Als Ankermieter hat Edeka für eine Fläche von 2.325 Quadratmetern den Mietvertrag bereits unterschrieben. „Die Hof Galerie mit dem Neubau des Busbahnhofs ist ein spannendes Projekt, das uns die Gelegenheit bietet, wieder in der Hofer Innenstadt für die Kunden da zu sein“, sagt Günter Fröber, Regionalleiter Expansion und Immobilien Edeka Nordbayern-Sachsen-Thüringen.

Das Gesamtkonzept sieht einen Mietmix aus den Bereichen Lebensmittel, Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Drogerie, Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie vor. Zudem entstehen zwei Parkdecks mit rund 400 Stellplätzen. Für die Bewirtschaftung wurde mit dem Unternehmen Parken & Management GmbH bereits ein langfristiger Pachtvertrag abgeschlossen. Mit dem Bau der Hof Galerie soll im Sommer oder Herbst 2018 begonnen werden. Ein positiver Bauvorbescheid liegt bereits vor, derzeit wird der vor wenigen Wochen

Neue Shopping-Center sind kein Thema mehr? Falsch! In Hof in Oberfranken entsteht gerade die Hof Galerie. Ein Blick auf einen wenig bekannten Standort und die Gründe für das Investment.

„In alles und überall wollen wir nicht investieren. Auch nicht um jeden Preis.“

Vladimir Volkov, Vorstand der Luxembourg Investment Group LIG

Mit dem Bau der Hof Galerie soll im Sommer oder Herbst 2018 begonnen werden.

eingereichte Bauantrag von der Stadt Hof geprüft. „Der Planungs- und Genehmigungsprozess läuft auf Hochtouren“, sagt Fabian Theis, für die Hof Galerie zuständiger Managing Director bei der Luxembourg Investment Group LIG: „Die Stadt Hof steht hinter der Hof Galerie.“

Zwar nimmt sich das geplante Shopping-Center im Vergleich zu anderen Shopping-Centern in Deutschland überschaubar aus, doch für die oberfränkische Stadt handelt es sich um ein Mega-Projekt, zudem in zentraler Lage. Hofs Oberbürgermeister Harald Fichtner ist überzeugt: „Die Errichtung der Hof Galerie hat für die Stadt Hof eine Vielzahl von Vorteilen: Zunächst wurde mit dem Abriss des ehemaligen Zentralkauf-Gebäudes eine unattraktive Brache beseitigt und gleichzeitig ein jahrelanger Investitionsstau im direkten Umfeld aufgelöst. Der Bau wird zudem mit der Errichtung eines modernen Busbahnhofs als zentraler Knotenpunkt für den öffentlichen Personennahverkehr

einhergehen. Außerdem wird die Hof Galerie eine in den letzten Jahren entstandene Versorgungslücke des angrenzenden Bahnhofsviertels füllen.“

Auch sonst wirkt Hof wie eine Stadt im Aufbruch. Es gibt schon seit einigen Jahren das Konzept „Hofer Kernstadt 2020“, in dem eine ganze Reihe von Maßnahmen genannt sind, mit denen die Innenstadt wiederbelebt werden soll. Stadtentwicklung und damit verbunden auch Immobilieninvestitionen heißen zwei der Stichworte. Doch es zeigt sich, dass es um mehr als nur ein schönes Konzept geht. Eine Aktivität hätte man in der oberfränkischen Stadt am Rande Deutschlands am wenigsten erwartet: Eine Bloggerin wurde angestellt, die ausschließlich über Einkaufen in Hof bloggt. Das Pilotprojekt, das durchaus schon Resonanz zeigt, ist zumindest in Bayern, aber wahrscheinlich in ganz Deutschland einmalig. «

Marianne Schulze, Bergisch Gladbach

