

# Summer School INDIEN EXKURSION

WS 2023/24

Teil 1: Recherche



BERGISCHE  
UNIVERSITÄT  
WUPPERTAL

Ökonomie des Planens und Bauens

## Herausgegeben durch:

Bergische Universität Wuppertal  
Fakultät für Architektur und Bauingenieurwesen

Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens  
Dr. -Ing. Roland Busch  
rbusch@uni-wuppertal.de

Pauluskirchstraße 7, 42285 Wuppertal  
<https://www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de/>

## Layout und Redaktion:

Roland Busch  
Lennart Schaaf  
Ramona Stein  
Demet Karabatman

## Konzeption und Texte:

Alice Strohmeier, Roland Michael Busch,  
Sara Demirkhan, Gina De Tommaso,  
Senem Göktas, Cattarina Frei,  
Johannes Iven, Florian Göhn,  
Dennis Lobach, Anika Hagemann,  
Stefanie Rödel, Betül Kevser Köse,  
Lea Bergmann, Anastasiia Müller,  
Jana Bickel, Begüm Yücel,  
Ceyda Seheran Bulut, Dennis Weissenberger

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| <b>1 Vorwort</b>                         | <b>4</b>   |
| Vorwort Roland Busch                     | 4          |
| Einleitung                               | 6          |
| Reiseablauf                              | 8          |
| <b>2 Dubai</b>                           | <b>10</b>  |
| Recherche Büromarkt                      | 14         |
| Recherche Wohnungsmarkt                  | 18         |
| Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt   | 22         |
| Downtown Dubai                           | 26         |
| <b>3 Indien</b>                          | <b>28</b>  |
| Geschichte                               | 32         |
| Geografie                                | 33         |
| Wirtschaft                               | 35         |
| Religion                                 | 36         |
| Architektur                              | 37         |
| Aktuelle Themen                          | 39         |
| Brutalismus in der indischen Architektur | 41         |
| <b>4 Delhi</b>                           | <b>44</b>  |
| Geschichte und Stadtentwicklung          | 48         |
| Demografie                               | 49         |
| Architektur                              | 50         |
| Recherche Büromarkt                      | 54         |
| Recherche Wohnungsmarkt                  | 58         |
| Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt   | 62         |
| <b>5 Udaipur</b>                         | <b>66</b>  |
| Geschichte                               | 70         |
| <b>6 Ahmedabad</b>                       | <b>72</b>  |
| Recherche Büromarkt                      | 74         |
| Recherche Wohnungsmarkt                  | 78         |
| <b>7 Mumbai</b>                          | <b>82</b>  |
| Geschichte und Stadtentwicklung          | 86         |
| Demografie und Wirtschaft                | 88         |
| Architektur                              | 89         |
| Recherche Büromarkt                      | 90         |
| Recherche Wohnungsmarkt                  | 94         |
| Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt   | 98         |
| <b>8 Palolem - Goa</b>                   | <b>102</b> |
| <b>9 Bengaluru</b>                       | <b>106</b> |
| Geschichte                               | 110        |
| Recherche Büromarkt                      | 112        |
| Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt   | 116        |
| <b>10 Anhang</b>                         | <b>120</b> |
| <b>12 Literaturverzeichnis</b>           | <b>126</b> |



Die Themen der integrierten Quartiersentwicklung und Nutzungsmischung rücken - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der intensiven 15-Minuten-Stadt-Debatte - zunehmend in den Fokus immobilienwirtschaftlicher Akteure.

Obwohl Mischnutzungsprojekte in der Regel deutlich komplexer in der Umsetzung sind, planen Immobilien-Projektentwickler zunehmend funktionsgemischte Gebäude oder Quartiere (BBSR 2022: 14 ff). Die letzten Jahre haben gezeigt, dass monofunktionale Gebäude wie Shoppingcenter und aktuell auch Bürogebäude durch veränderte Rahmenbedingungen (z.B. die Digitalisierung, Onlinehandel, Homeoffice) und damit verbundene Nachfragerückgänge sehr schnell zu „stranded assets“, also wertlosen Gebäuden, werden können. Bei multifunktionalen Gebäuden ist das Risiko geringer (Stichwort: Risikodiversifizierung). Hinzu kommt, dass Städte Entwicklungsflächen oft nur noch für Mischnutzungen bereitstellen, um die Naherreichbarkeit und Lebensqualität in den urbanen Quartieren zu stärken (Bunzel et al 2015).

Eine große Tradition im Bereich mischgenutzter Quartiere haben indische Städte. Die chaotisch anmutenden indischen Stadtzentren zeichnen sich durch eine extreme Naherreichbarkeit aus (siehe Beitrag von Shreya Pillai auf der folgenden Seite). Auch Neubauquartiere werden in Indien sehr häufig als „integrated Townships“ errichtet, also als funktional integrierte (mischgenutzte) Nachbarschaften (Rai 2012). In Indien, dem inzwischen bezogen auf die Einwohnerzahl größten Land der Welt (Schäfer 2023), lassen sich zudem sehr dynamisch wachsende Immobilienmärkte und eine hohe Bautätigkeit beobachten, was einen Blick auf die Großstädte dieses Landes für Architekten zusätzlich interessant macht.

Im IP3-Seminar im WiSe 2023/24 haben wir uns deshalb aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive intensiver mit den indischen Immobilienmärkten und speziell mit den Themen der integrierten Quartiersentwicklung, Nutzungsmischung und 15-Minuten-Stadt am Beispiel der indischen Großstädte Dehli, Ahmedabad, Mumbai und Bengaluru beschäftigt. Um die Frage beantworten zu können, ob wir von den indischen Städten etwas lernen oder Lerneffekte aus Entwicklungen in Europa (z.B. aus der aktuellen 15-Minuten-Stadt-Debatte) auf indische Städte übertragen können, wollen wir uns nun zusammen mit Kommilitonen aus dem VWing-Studiengang, die sich aus Mobilitätsperspektive ebenfalls mit dem Konzept der 15-Minuten-Stadt beschäftigen, am Ende des Wintersemesters 2023/2024 auf die Reise nach Indien machen und mehrere indische Großstädte vor Ort erforschen.

Am 20. Februar werden 20 Studierende und Lehrende nach einem kleinen Zwischenstopp in Dubai in der indischen Hauptstadt Delhi landen. Dort wollen wir neben der allgemeinen Erkundung dieser faszinierenden Mega-City unter anderem interdisziplinäre Fallstudienuntersuchungen auf Quartiersebene durchführen. Zusätzlich besuchen wir Arunava Dasgupta, Professor und Präsident des Institute of Urban Designers an der School of Planning and Architecture (SPA) in Delhi. Danach geht es mit der indischen Eisenbahn über Rajasthan nach Mumbai. Hier werden wir unser Untersuchungsthema mit den Studierenden und Lehrenden der School of Environment & Architecture (SEA) im Rahmen einer einwöchigen Summerschool intensiv diskutiert. Wir präsentieren unsere Untersuchungsergebnisse, machen einen gemeinsamen Stegreif-Entwurf mit den SEA-Kommilitonen und werden von Prasad Shetty, Urbanist und Professor an der SEA durch

Mumbai geführt. Anschließend geht es über Goa weiter in den Süden Indiens, wo wir in Bengaluru, der großen IT-Metropole Indiens, nach einem fachlichen Austausch mit der Stadtplanerin Shreya Pillai (BMS School of Architecture) die Reise durch Indien beenden werden.

Indien ist in vielfältiger Weise anders aus Deutschland – und neben den thematischen Erkenntnissen steht das Kennenlernen dieser faszinierenden Welt, die wir mit allen Sinnen spüren werden, im Vordergrund dieser Exkursion. Durch unsere Art des Reisens und den intensiven Austausch mit den Studierenden und Lehrenden an indischen Universitäten werden wir viel über die Kultur und die Menschen in diesem Land erfahren. Indische Großstädte sind in ihrer unglaublichen Dimension und Chaotik faszinierend, atemberaubend (ggf. auch im wörtlichen Sinne), manchmal aber auch erschreckend und überfordernd. Das Erkunden dieser fremden Welt wird sicherlich bleibende Erinnerungen hinterlassen, die zukünftig einen Einfluss auf unsere Sicht des Weltgeschehens haben werden.

Der vorliegende Reader ist eine Dokumentation der im Wintersemester 2023/2024 durchgeführten Recherchen, Kartierungen und Strukturerefassungen im Vorbereitungsseminar IP3 – Immobilienwirtschaft und Projektentwicklung. Der Reader soll primär für das Exkursionsteam als „fachspezifischer Reiseführer“ dienen. Daneben ermöglicht er aber auch jedem „externen“ Lesenden eine Einführung in die Untersuchungsthemen und kann dazu anregen, sich mit den Themen und vor allem mit der Region stärker zu beschäftigen.

Ein ganz herzlicher Dank geht an Ariane Dehghan (Lehrstuhl Konstruieren und Entwerfen), Alice Strohm (Lehrstuhl Tragwerklehre und Baukonstruktion), Thomas Klemmer

und Marian Schlott (Lehrstuhl Güterverkehrsplanung und Transportlogistik) für die Unterstützung bei der inhaltlichen Vorbereitung, Organisation und Durchführung der Exkursion sowie an Rupali Gupte, Prasad Shetty, Dipti Bhaindarker (School of Environment & Architecture), Amisha Jain (Büro New Delhi der Universität zu Köln) und Shreya Pillai (BMS School of Architecture) für die Gastfreundschaft und die Organisation des Programms in Indien.

Ein ganz besonderer Dank gilt zudem dem Verein der Freunde und Alumni der Bergischen Universität e.V. (FABU), der Stadtsparkasse Wuppertal, dem International Office der BUW sowie dem Dekanat der Fakultät Architektur und Bauingenieurwesen für die finanzielle Unterstützung, ohne die eine Durchführung der Summer School in dieser Form nicht möglich wäre.

Wuppertal, Februar 2024

Roland Busch

## Einleitung

### Sind indische Altstädte die perfekten 15-Minuten-Städte?

„The 15-minute city is being hailed as a spatial development model to help foster a more local, healthy, equitable and sustainable way of life.

Interestingly, if one looks at the older parts of Indian cities, they could easily fall into this category. The spatial and social fabric of the older Indian cities constitute a realm that provides a meeting point of several communities. The streets, the main arteries of this spatial network, are never merely machines for shopping but the site for numerous other activities. They are named after the professions of the communities that first settled and established their trade in the area. [...]

Even today, descendants of the first merchants continue to live and run their family businesses in the old city. Shops co-exist alongside work places, schools, eateries, transport terminals, bathing points, political headquarters, offices, administrative centres, places of worship as well as temporary and permanent dwellings.

The multifunctional structure of the street is an admixture of overlapping spaces that merge public and private, work and leisure, and the religious and profane. A sense of familiarity is created through particular modes of address, types of economic exchange and the spaces provide for a range of social practices from the commercial to the recreational; the industrial to the religious.

Streets in the old city are a temporary stage where political and religious dramas unfold. While there are 'fixed' shops, mobile providers of services such as fortune-tellers, shoe-shiners, barbers, letter-writers, shoe repairers, bicycle fixers and chai-wallahs spill out onto the sides of the street, blurring the front-stage and backstage realms. Children play on the street as adults loiter with friends,

sitting, observing and meeting people.

Dwellings located alongside shops are the site for domestic activities such as collecting water, washing clothes, cooking and child rearing. For pavement dwellers, the street is a temporary home, where they carry out routine activities like washing. Such temporary sites and activities dissolve preconceived notions of ownership, and question the distinction between private and public. Travelling in the old city is never a seamless journey but a choreography -- a sequence of interruptions and encounters with animals, people and vehicles.“  
Shreya Pillai

Artikel im Deccan Herald vom 20.07.2022

### Integrated Township – das ideale Wohnkonzept für die Zukunft?

„The unprecedented growth in urban population each year has led cities to sprawl at an expedited pace. This has raised issues such as the lack of accessibility to essential services and well-planned open spaces. The pandemic has prodded us to rethink our ways of living and question our urban planning and design sensibilities. With an emphasis on self-sustenance, efficient planning, community living and a mixed-use approach, can 'Integrated Townships' be the future of living?

Integrated townships are self-sustaining gated communities that comprise infrastructures such as residential areas, schools, hospitals, retail outlets, and commercial complexes, along with strategically planned and safe open spaces. With a purpose, bigger than just housing, this all-encompassing typology is rapidly gaining ground in the urban setting. Juxtaposing the traditional Indian style of community living, with contemporary facilities and services, the design of integrated townships is an excellent answer to rapid urbanization. Being a 'City within a City' - it aims at facilitating access to all essential services within 15 minutes of walking distance, within a safe and inclusive environment.

With every passing day, the social breach within our cities is becoming far more evident. Through efficient planning, the residential zones within the integrated townships can aim at having high, middle and low-income group housing to harbour an equitable ecosystem. Along with equity, inclusivity, and comfort, integrated townships promise safety, sustainability and healthy living. Dedicated pedestrianized zones such as open spaces, gardens, pathways, etc. ensure areas of interest for all age groups, whilst providing utmost safety. The reduced distances, not only save time but also avoid pollution and excess fuel

consumption, nurturing healthy living. [...] In an urban setting where every person in the family is distinctly drawn away for work, spending most of their time traveling, amidst traffic and pollution, with less and less family or leisure time at hand - integrated townships offer an excellent resort for the future city life. With means of social interaction, available within a walking distance, one can always find time for a walk in the park, a coffee with a friend, a game of badminton, or a quick visit to a medical store in times of need. Following the 'walk to work' concept and the ability to be self-sufficient and self-managed sustainable units, integrated townships will play a significant role in redefining the urban living scenario in the coming years.“

Varsha Jain

Artikel im Realty-Magazine vom 31.01.2023



## Reiseablauf

### Exkursionsteilnehmer\*innen

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Lea Bergmann         | Sebastian Jose Dias da Silva |
| Jana Bickel          | Betül Kevser Köse            |
| Ceyda Seheran Bulut  | Artur Lipko                  |
| Roland Michael Busch | Anastasia Müller             |
| Gina De Tommaso      | Marian Schott                |
| Ariane Dehghan       | Maxim Sidorenko              |
| Thomas Klemmer       | Alice Strohm                 |
| Cattarina Frei       | Noah Theisinger              |
| Florian Göhn         | Dennis Weissenberger         |
| Anika Hagemann       | Begüm Yücel                  |

### Reiseablauf

Sonntag, 18.02.2024: 10:00 Uhr Abflug in **Düsseldorf**, Abends Ankunft in **Abu Dhabi**, mit dem Shuttlebus nach **Dubai**, Ankunft ca. 22 Uhr, Übernachtung: The George Hotel, Dubai

Montag, 19.02.2024: **Dubai**: Deira Souk, Abra, The Frame, Museum of the Future, Burj Khalifa, Quartiersanalyse, The Opus, Marina City, Burj al Arab, Übernachtung: The George Hotel, Dubai

Dienstag, 20.02.2024: Zurück nach **Abu Dhabi**, Scheich-Zayid-Moschee, Louvre Abu Dhabi, Weiterflug nach Delhi, Ankunft 19 Uhr, abends Hauz Khas, Übernachtung: JHouse, Delhi

Mittwoch, 21.02.2024: **Delhi** Erkundung: Chandni Chowk, Jama Masjid, Connaught Place, NDMC, Gurdwara Bangla Sahib, Treffen mit Prof. Dasgupta (SPA), Paharganj, Übernachtung: JHouse, Delhi

Donnerstag, 22.02.2024: **Delhi - Agra**: Morgens mit dem Zug nach **Agra** (ca. 2 h), Taj Mahal, Agra Fort, Nachmittags zurück nach **Delhi**, Übernachtung: JHouse, Delhi

Freitag, 23.02.2024: **Delhi**: Quartierserfassungen, Lotus-Tempel, Nizamuddin Dargah, Humayuns Tomb, Abends (18:30 Uhr) zum Bahnhof, Nachtzug "Mewar Express" nach **Udaipur**, Übernachtung: Zug

Samstag, 24.02.2024: Morgens 7:15 Uhr Ankunft, Ausruhen und **Udaipur** Sightseeing: City Palace, Jagdish Temple, Neemach Mata Temple, Übernachtung: Dreamyards Hostel, Udaipur

Sonntag, 25.02.2024: **Udaipur**: Vorbereitung Summer School, Abends zum Bahnhof: 21 Uhr Nachtzug "UDZ BDTS Superfast" nach **Mumbai**, Übernachtung: YMCA International

Montag, 26.02.2024: **Mumbai**: Ankunft in Mumbai. SEA Summer School: Stadterkundung Fort, Colaba, Tardeo, The Tree (Vikhroli), Übernachtung: YMCA International, Mumbai

Dienstag, 27.02.2024: **Mumbai**: SEA Summer School: Stadtführung mit Prof. Prasad Shetty (SEA) durch Quartiere in Mumbai Central, Übernachtung: YMCA International, Mumbai

Mittwoch, 28.02.2024: **Mumbai**: SEA Summer School: Vorträge Ergebnisse IP3, Nachmittag: Ausgabe Stegreif, Stegreif-Bearbeitung (1/2), Übernachtung: YMCA International, Mumbai

Donnerstag, 29.02.2024: **Mumbai**: SEA Summer School: Stegreif-Bearbeitung (2/2), Abgabe und Diskussion der Ergebnisse

Freitag, 01.03.2024: SEA Summer School. Verabschiedung SEA und Reise nach Karmali mit dem "LTT Madgaon Express", Taxis nach **Palolem** (1 h), Übernachtung: Om Gahnesha Huts, Palolem

Samstag, 02.03.2024: **Goa, Palolem**: Nachbereitung Summerschool und Quartierserfassungen, Erkundung des Ortes und der Umgebung, Übernachtung: Om Gahnesha Huts, Palolem

Sonntag, 03.03.2024: **Goa, Palolem**: Erholung. Nachmittags zum Bahnhof: 23:30 Uhr Nachtzug "Vasco da Gama - Yesvantpur Express" nach **Bengaluru**, Übernachtung: Zug

Montag, 04.03.2024: 12:30 Uhr Ankunft in **Bengaluru**, Stadterkundung: Bengaluru Pete, Visvesvaraya Centre, Quartierserfassung "HSR-Layout", Übernachtung: ISKCON Guest House

Dienstag, 05.03.2024: **Bengaluru**: Treffen mit Shreya Pillai (BMS School of Architecture) und Studierenden, Stadterkundungen, Abends: **Abu Dhabi**, Übernachtung: Flugzeug

Mittwochs, 06.03.2024: Umstieg in Abu Dhabi und Weiterflug nach Frankfurt. Morgens Ankunft in **Frankfurt**



# Dubai

## VAE

Abbildung: Burj Khalifa (Eigene Aufnahme)



# Dubai - VAE

## Unterkunft

 The George Hotel

## Notfallnummern

Polizei **911**

Krankenwagen **998**

 International Modern Hospital +971 4 406 3000

 Medeor 24x7 Hospital +971 800 55

 Dubai International Airport

 Deutsche Botschaft +971 4 349 8888

 BinSina Pharmacy Nasser Square Deira

 Hormozi Supermarket

## Programm:

**1** Burj Khalifa

**2** Burj al Arab

**3** The Frame

**4** Infinity Towers

**5** The Opus

**6** Museum of the Future

**7** Souk Market

**8** Hotel Atlantis The Royal

**9** Dubai Water Canal Footbridges

**10** Al Jafiliya Bus Station  
(Abfahrt Shuttle Bus)

**Entschuldigung** - اذع (Aadhran)

**Ja** - معن (Na'am)

**Nein** - لا (La)

**Wie geht es dir?** - كيف حالك؟ (Kayfa haluk?)

**Mir geht es gut** - أنا بخير (Ana bikhair)

**Auf Wiedersehen** - مع السلامة (Ma'a assalama)

**Guten Morgen** - صباح الخير (Sabah al-khayr)

**Gute Nacht** - ريح يدع حبصت (Tusbih 'ala khayr)

**Ich verstehe nicht** - لا أفهم (La afham)

**Können Sie das bitte wiederholen?** -  
هل يمكنك تكرار ذلك من فضلك؟ (Hal  
yuminuk takrar dhalik min fadlik?)

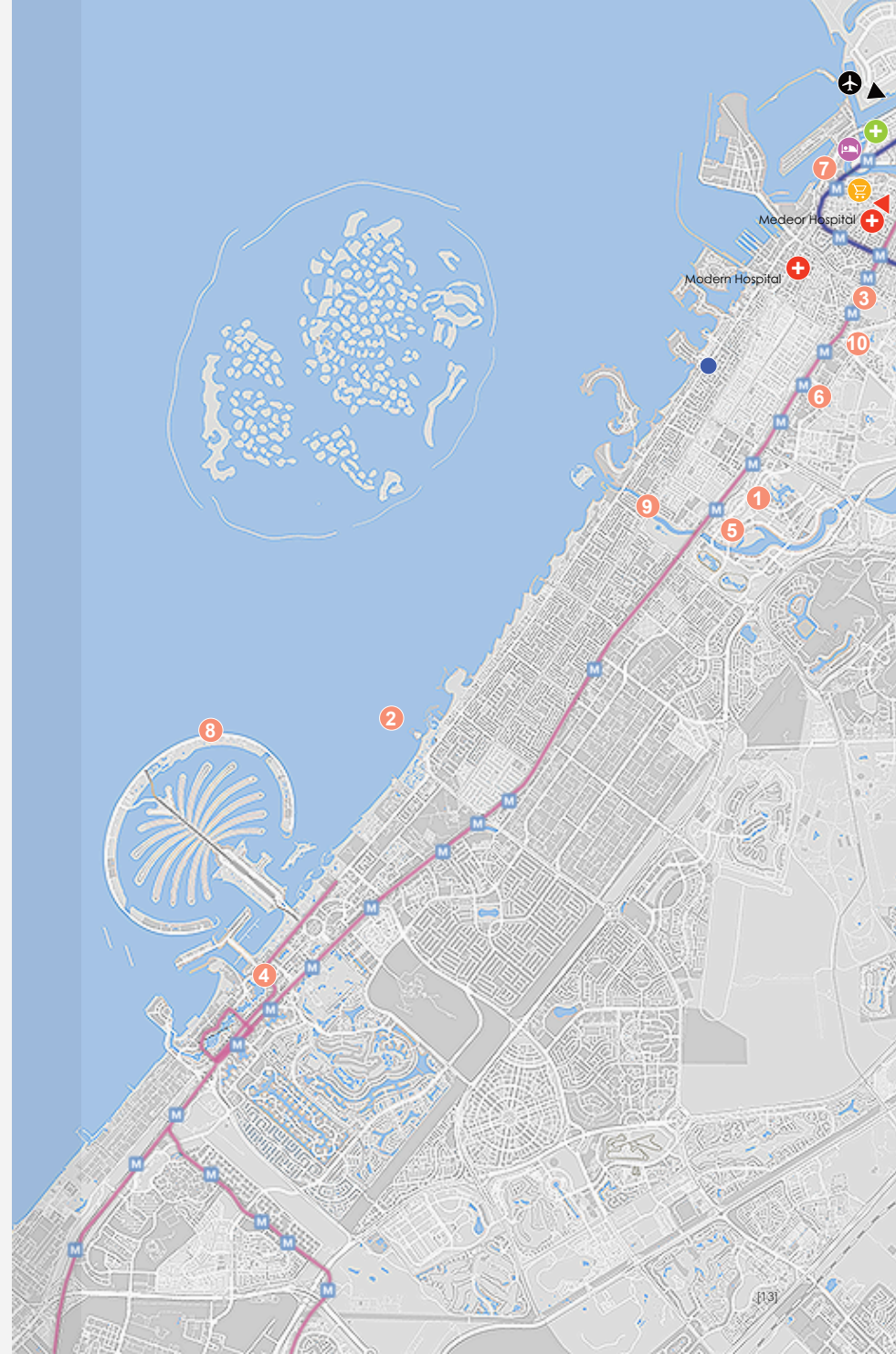
**Wo ist die Toilette?** - أم الحمام؟ (Ayna  
al-hammam?)

## Arabisch:

**Hallo** - مرحبا (Marhaban)

**Danke** - شكر (Shukran)

**Bitte** - من فضلك (Min fadlak)



## Marktkennzahlen

Für die Recherche des Büromarktes wurden zunächst Dubai und Düsseldorf miteinander verglichen, indem Kennzahlen aus den Jahren 2023 und 2022 gegenübergestellt wurden.

Die ausgewiesenen Zahlen zu den Büroflächenbeständen deuten an, dass Dubai und das bezogen auf die Bevölkerungszahl deutlich kleinere Düsseldorf erstaunlicherweise über ähnlich große Flächenbestände verfügen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Angaben für Dubai lediglich die Flächen in modernen Büroimmobilien umfassen.

Der Büroflächenbestand in Düsseldorf erhöhte sich innerhalb eines Jahres um 60.000 Quadratmeter, wodurch der Flächenbestand im Jahr 2023 auf 9.36 Millionen Quadratmeter anstieg.

Dubais Büroflächenbestand wuchs innerhalb eines Jahres auf 9.95 Millionen Quadratmeter, was darauf hinweist, dass etwa 85.000 Quadratmeter im Jahr 2022 neu fertiggestellt wurden. 2023 wurden sogar fast doppelt so viele Büroflächen neu errichtet. Von dem Flächenbestand blieben im Jahr 2022 etwa 1,3 Millionen Quadratmeter unvermietet.

Die Leerstände in Düsseldorf sind deutlich geringer. Sie stiegen jedoch im Jahresvergleich um 16 Prozent auf 883.000 Quadratmeter (2023).

Zusätzlich zum Flächenbestand nahmen in Düsseldorf auch die Mietpreise zu, die Spitzmiete stieg von 30€ pro Quadratmeter (2022) auf 40€ pro Quadratmeter (2023). Die Durchschnittsmiete erhöhte sich innerhalb eines Jahres von 17,40€ auf 20,94 € pro Quadratmeter.

Auch in Dubai sind die Mieten gestiegen. Im Vergleich mit den Düsseldorfer Mietpreisen, zeigt sich, dass die Preise fast das Doppelte betragen. 2022 lag die Spitzmiete in Dubai bei 66€ pro Quadratmeter, 2023 stiegen diese sogar auf 81€ pro Quadratmeter. Auch die Durchschnittsmiete erhöhte sich von 38€ pro Quadratmeter auf 52€ pro Quadratmeter. (C&W 2023, Knight Frank 2023a, Knight Frank 2022, JLL 2023, Anteon 2023)

## Marktentwicklung

Dubai, einst eine der ärmsten Städte der Welt, hat in den letzten Jahren eine erstaunliche Transformation durchlebt, die sowohl auf den Fund von Ölressourcen als auch auf innovative Entwicklungen zurückzuführen ist.

In den letzten Jahren verzeichnete Dubai einen Anstieg der Mietpreise, eine vermehrte Bautätigkeit und eine Zunahme von Transaktionen. Allerdings war dies in den Jahren 2019 und 2020 nicht der Fall. In dieser Zeit kam es zu einem Stillstand auf den Märkten, verursacht durch die globale Covid-19-Pandemie. Auch

Auch Dubai blieb von den Auswirkungen dieser Pandemie nicht verschont.

Seit dem Beginn der Pandemie haben sich die Mietpreise erheblich verändert. Im Business Bay Distrikt sind die Mieten um beeindruckende 130 Prozent gestiegen, während entgegengesetzt die Mietpreise an der Jumeirah Beach Road um etwa 15 Prozent gesunken sind. (Knight Frank 2023b)

Während der durchschnittliche Mietpreis für Büros im Jahre 2019 bei 30€ pro Quadratmeter lag, sank dieser im ersten Quartal 2021 auf 26,60€ pro Quadratmeter. Erst im Jahre 2022 fingen die Mieten wieder an zu steigen. (Deloitte 2023)

Der Leerstand betrug 2019 noch 2,2 Millionen Quadratmeter – das entspricht einer Leerstandsquote von 31,1 Prozent. Die Quote stieg 2020 sogar noch leicht auf 31,5 Prozent. Seit 2021 geht der Leerstand jedoch zurück: 2021 sank er im Vergleich zu den vorherigen Jahren auf 27,8 Prozent. Seit 2022 erholt sich der Büroimmobilienmarkt weiter von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie. 2022 standen nur noch 1,3 Millionen Quadratmeter Flächen leer, was 14,3 Prozent des dazugehörigen Flächenbestands entspricht.

Bis zum Jahr 2026 ist die Fertigstellung mehrerer Großprojekte geplant. Eines dieser Vorhaben betrifft die Erweiterung des Dubai International Financial Centres (DIFC), welches etwa 1,2 Millionen Quadratmeter Fläche für Kreativräume, Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Freizeittflächen umfassen wird. Etwa 600.000 Quadratmeter dieser Fläche sind speziell für Büronutzung vorgesehen. Ein weiteres bedeutendes Projekt ist die Phase 2 von Uptown Dubai im Stadtteil Jumeirah Lake Towers (JLT), das aus zwei kommerziellen Bürotürmen mit einer Gesamtfläche von 67.000 Quadratmetern besteht. (Knight Frank 2023c)

## Das Großprojekt Burj Khalifa



Abbildung: Downtown Dubai (eigene Aufnahme)

Das Burj Khalifa, als das höchste Gebäude der weltbekannt, steht im Stadtteil Downtown. Seine Fertigstellung im Jahr 2010 nach einer sechsjährigen Bauzeit machte es heute zu einer der bedeutendsten Touristenattraktionen.

Die Inspiration für den Entwurf des Gebäudes stammt von der heimischen Wüstenblume namens Schönhäutchen. (Britannica.com 2023)

Das Bauprojekt führte zu einer internationalen Zusammenarbeit von Tausenden von Arbeitern und Ingenieuren aus verschiedenen Teilen der Welt. Das Fundament des Gebäudes wurde auf einer speziellen Felsenschicht platziert, um das gewaltige Gewicht zu tragen. Der Wolkenkratzer bietet Platz für Wohn-, Gewerbe- und Büroräume, sowie ein Hotel und mehrere Aussichtsplattformen. Die Gesamtfläche des Burj Khalifa beträgt über 526.000 Quadratmeter, wovon etwa 28.000 Quadratmeter als Bürofläche und etwa 171.000 Quadratmeter als Wohnfläche genutzt werden. Die Büroflächen befinden sich vorwiegend in der oberen Hälfte des Gebäudes. (DBZ.de 2018)

Einige Wochen vor der geplanten Eröffnung des Wolkenkratzers kam es zu einer Finanzkrise in Dubai, die sich negativ auf den Immobilienmarkt, einschließlich des Burj Khalifa, auswirkte.

|                           | Düsseldorf 2022             | Düsseldorf 2023          | Dubai 2022                       | Dubai 2023                       |
|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Leerstände</b>         | 758.500 qm<br>(JLL 2023)    | 883.000 qm<br>(JLL 2023) | 1,3 M qm<br>(C&W 2023)           |                                  |
| <b>Spitzmiete</b>         | 30,00 €/qm<br>(JLL 2023)    | 40,00 €/qm<br>(JLL 2023) | 66,00 €/qm<br>(KnightFrank 2022) | 81,00 €/qm<br>(KnightFrank 2023) |
| <b>Durchschnittsmiete</b> | 17,40 €/qm<br>(Anteon 2022) | 20,94 €/qm<br>(JLL 2023) | 38,00 €/qm<br>(KnightFrank 2022) | 52,00 €/qm<br>(KnightFrank 2023) |
| <b>Fertigstellungen</b>   | 58.800 qm<br>(JLL 2023)     | 34.000 qm<br>(JLL 2023)  | 85.400 qm<br>(C&W 2023)          | 140.000 qm<br>(C&W 2023)         |
| <b>Flächenbestand</b>     | 9,30 M qm<br>(JLL 2023)     | 9,36 M qm<br>(JLL 2023)  | 9,1 M qm<br>(C&W 2023)           | 9,95 M qm<br>(C&W 2023)          |



In den Monaten nach der offiziellen Eröffnung erlebte der Immobilienmarkt einen deutlichen Abschwung. Trotz des vorherigen Booms, in dem die Flächen bereits während des Baus lange vor Fertigstellung als erfolgreich verkauft bezeichnet wurden, blieben nun mehr als zwei Drittel der Einheiten, die sich über mehr als 20 Stockwerke erstrecken, ungenutzt. Auch im Bereich der Wohnungen spiegelte sich die Krise wieder. Nur 10 Monate nach der Eröffnung des Wolkenkratzers standen von den insgesamt 900 Wohneinheiten beachtliche 825 leer. (wikipedia.de 2023)

Einige Wochen vor der geplanten Eröffnung des Wolkenkratzers kam es zu einer Finanzkrise in Dubai, die sich negativ auf den Immobilienmarkt, einschließlich des Burj Khalifa, auswirkte. In den Monaten nach der offiziellen Eröffnung erlebte der Immobilienmarkt einen deutlichen Abschwung. Trotz des vorherigen Booms, in dem die Flächen bereits während des Baus lange vor Fertigstellung als erfolgreich verkauft bezeichnet wurden, blieben nun mehr als zwei Drittel der Einheiten, die sich über mehr als 20 Stockwerke erstrecken, ungenutzt. Auch im Bereich der Wohnungen spiegelte sich die Krise wieder. Nur 10 Monate nach der Eröffnung des Wolkenkratzers standen von den insgesamt 900 Wohneinheiten beachtliche 825 leer. (wikipedia.de 2023)

### Raumstruktur

Durch die Nutzung von "QGIS" in Kombination mit OpenStreetMap (OSM) wurde es ermöglicht, die städtische Struktur von Dubai zu kartieren. Diese Kartierung dient als Grundlage für die Büromarktrecherche im Raum Dubai.

Mit QGIS wurde eine Auswertung der als „Office“ bezeichneten Gebäude in Dubai durchgeführt. Diese sind als Punkte auf der Karte dargestellt. Des Weiteren sind die Bürolagen, die in

den Marktberichten von Knight Frank genannt werden, durch Flächen visualisiert. Ansammlungen von Büroimmobilien sind laut OSM-Kartierung hauptsächlich in den alten Innenstadtbereichen Deira und Bur Dubai sowie in den neu geplanten Distrikten Downtown und Business Bay zu finden. Kleinere Ballungen befinden sich in der Dubai Marina, Dubai Media City und Dubai Internet City. Eine leicht höhere Konzentration ist auch in Richtung der Wüste in der Silicon Oasis erkennbar.

Zumeist stimmen die Werte aus der Kartierung mit den Daten aus den Marktberichten überein. Es gibt jedoch zwei Auffälligkeiten. Auf der Karte sind zwei bedeutende Ballungen zu erkennen, deren Distrikte in der Marktforschung nicht erwähnt werden. Bei einer detaillierten Analyse wird deutlich, dass der südliche Standort

auf der Karte dem Al Quiz Industrial Area entspricht. In dieser Zone sind Industrie- Fabrikhallen oder auch Gewerbe anzutreffen.

Die Ansammlung im nördlichen Teil von Dubai erstreckt sich über das Al Qusais Industrial Area. Ähnlich wie im Al Quiz sind hier Industrie- und Fabrikhallen sowie gewerbliche Einrichtungen vorzufinden. Luftbildanalysen zeigen, dass hier lediglich kleinere Bürotrakte vorzufinden sind, die an größere, gewerblich genutzte Hallenimmobilien angrenzen. Es handelt sich also eher um Produktions- und Logistikstandorte als um Bürolagen.

Der alte CBDs von Dubai und der nordöstlich angrenzenden Nachbarstadt Sahrdscha sind in einem hellen Gelbton gekennzeichnet. Weitere kleinere Büro Standorte in Dubai zeigen die hellblauen Flächen auf der Karte. Die wichtigsten Bürostandorte, gefärbt in einem dunkel Blau, mit der für die Stadt typischen Hochhausbebauung finden sich entlang der zentralen Sheikh Zayed-Road in den Distrikten

Downtown und Business Bay (im Umfeld des Burj Khalifa) sowie weiter südwestlich im Bereich Barsha Heighths,

Internet City und Dubai Marina. (Knight Frank 2023d)

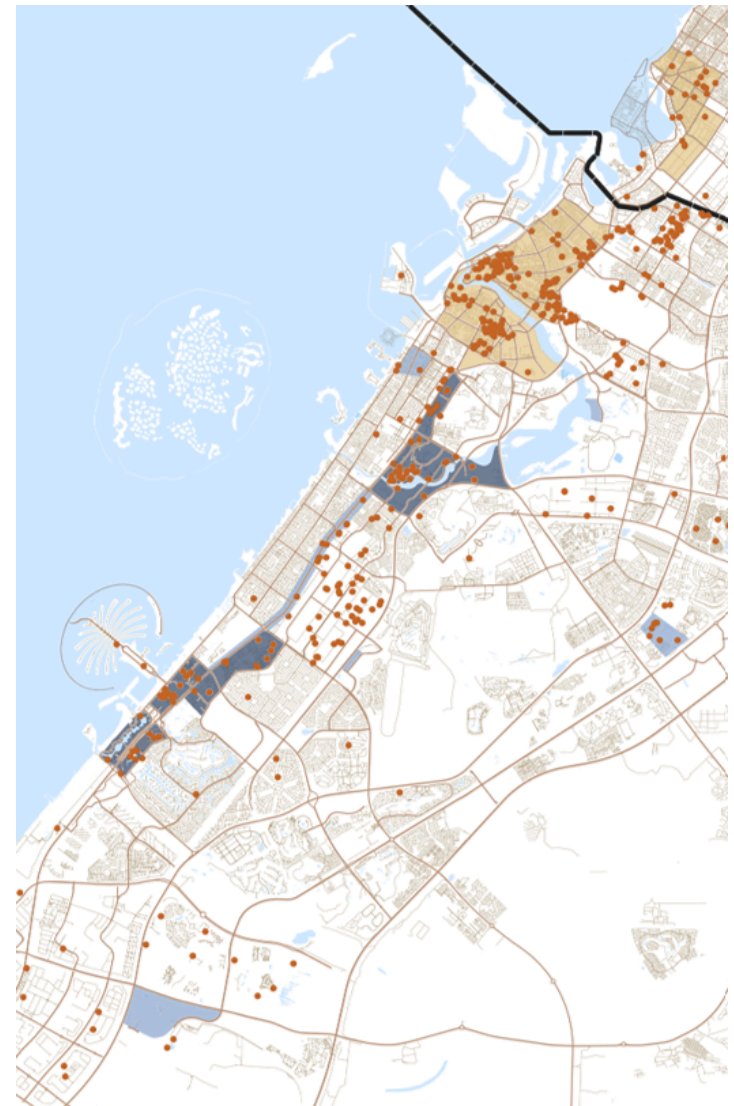


Abbildung: Office-Standorte laut Qgis (Punkte) und Büromarktlagen (Flächen) (eigene Darstellung)

Marktkennzahlen

Im Jahresvergleich 2022-2023 zeigt sich das in Dubai deutlich größere Neubauvolumen im Gegensatz zu Delhi und Düsseldorf. Unter anderem sind das Bevölkerungswachstum, attraktive steuerliche Rahmenbedingungen und die momentane geopolitische Lage die Hauptfaktoren dieser Entwicklung (vgl. terranovarealestate.ae 2023b).

In Dubai werden meist Immobilien großen Ausmaßes - ob in die Höhe oder Breite - gebaut, wodurch sich die enorme Zahl erklären lässt. Durch diese markanten und hochmodernen Bauten möchte Dubai seinen Status als Stadt der Superlative festigen und damit den Tourismus ausbauen sowie den Zuzug und ausländische Investitionen fördern.

Die durchschnittlichen Mietpreise liegen etwas über denen von Düsseldorf, die Kaufpreise etwas darunter - wobei außergewöhnliche Luxus-Immobilien nicht betrachtet werden, da exklusive Wohneinheiten mit einem Quadratmeterpreis von ca. 50.000€/m² durchaus vorhanden aber eher selten sind. Wichtig zu erwähnen ist, dass bei den Miet- und Kaufpreisen oftmals die Klimaanlage zusätzlich bezahlt werden muss, was umgerechnet zwischen 22.000 bis 32.000 € im Monat betragen kann (vgl. bauabenteuer.de 2022).

Durch die anhaltende hohe Nachfrage ist es wahrscheinlich, dass die Preise in Zukunft weiterhin steigen werden.

Marktentwicklungen

Der Wohnungsmarkt in Dubai hat im Jahr 2023 sein bisher höchstes Verkaufsvolumen verzeichnen können. Besonders luxuriöse Immobilien in sehr guten Lagen wie Palm Jumeirah oder Dubai Hills waren auf dem Markt sehr beliebt (vgl. terranovarealestate.ae 2023a). Allein im dritten Quartal 2023 wurden 31.399 Transaktionen getätigt. (vgl. Giroux 2023). Die Verkaufspreise für Apartments und Villen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1-17% gestiegen. Wer erschwingliche Unterkünfte sucht, wird im Quartier Jumeirah Village Circle fündig, während die Luxus-Immobilien unter anderem in Dubai Marina liegen (vgl. dubaihousing.ae.com 2023). Das Gebiet Jumeirah Village Circle hatte mit 2.485 Transaktionen die meisten Verkaufsfälle pro Gebiet. Im Vergleich zu Q3 2022 gab es im dritten Quartal 2023 eine Steigerung um 23%, im Vergleich zum Q2 2023 stiegen die Transaktionen um 3,8% (vgl. terranovarealestate.ae 2023c).

Zu den Stadtteilen, die im Q3 2023 die teuersten Villenverkäufe verzeichnet haben, gehören unter anderem Emirates Hills mit Verkäufen in Höhe von ca. 50,75 Mio. € und Palm Jumeirah mit Verkäufen in Höhe von ca. 50,5 Mio. € (vgl. Giroux 2023). Allgemein stiegen die Verkäufe von Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 23,3%, von Geschäftsräumen um 9,8% und von Grundstücken um 196,9%. Wegen des mangelnden Angebots sanken die Umsätze bei den Villenverkäufen um 2,9%.

|                                      | Dubai                                        | Düsseldorf                 | Delhi                 |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Population                           | 3,64 Mio.                                    | 619,204                    | 32,1 Mio.             |
| Neubauvolumen (units)                | > 55.000<br>(vgl. propertymonitor.com 2023)  | 1.962<br>(vgl. BNP 2023)   | 20.305<br>(vgl. C&W)  |
| Verkauf (unit)                       | 92.166<br>(vgl. terranovarealestate.ae 2023) | 2.965<br>(vgl. BNP 2023)   | 29.553<br>(vgl. C&W)  |
| Mietpreis € p. m² median             | 16,40 €<br>(vgl. Deloitte 2023:11)           | 15,40 €<br>(vgl. BNP 2023) | 6,72 €<br>(vgl. C&W)  |
| Mietpreis € p. m² Oberes Segment     | 35,88 €<br>(vgl. Savills 2023)               | 17,50 €<br>(vgl. BNP 2023) | 9,73 €<br>(vgl. C&W)  |
| Verkaufspreis € p. m² median         | 3.670,50 €<br>(vgl. CBRE 2023)               | 4.860 €<br>(vgl. JLL 2023) | 2.065 €<br>(vgl. C&W) |
| Verkaufspreis € p. m² Oberes Segment | 6.727,50 €<br>(vgl. Savills 2023)            | 8.070 €<br>(vgl. JLL 2023) | 6.608 €<br>(vgl. C&W) |

Insgesamt betrug das Transaktionsvolumen im dritten Quartal ca. 24 Mrd. €, was einem Anstieg von 40,4% gegenüber 2022 entspricht (vgl. ebd.).

Die Anfrage nach luxuriösem Wohnen wächst stetig (Terra Nova Real Estate, 2023) und in keiner Stadt wachsen die Preise für Luxusimmobilien aktuell so stark wie in Dubai (Schwanitz 2023). Wegen der großen Nachfrage wurden bereits im Q3 67.078 neue Objekte für das kommende Jahr angekündigt, welche innerhalb von drei Jahren Bauzeit fertiggestellt werden sollen (vgl. terranovarealestate.ae 2023c.)

Dubais Bevölkerung besteht zu 90% aus Arbeitnehmenden aus dem Ausland, sogenannte Expats, die vor allem von den Jobchancen und der kompletten Steuerfreiheit profitieren möchten - das heißt es gibt keine Einkommens-, Lohnsteuer und/oder Firmensteuern. Zudem herrscht eine hohe Mietrendite von 5% (vgl. emiratesetup.com 2023). Das Angebot an Wohnmöglichkeiten ist vielfältig. Vom Wohntower mit 80 Stockwerken bis hin zum herkömmlichen Haus innerhalb eines Wohnkomplexes gibt es zahlreiche Angebote auf dem Wohnungsmarkt in Dubai. Ausländer wohnen in Dubai selten mit Einheimischen gemeinsam, sondern sind eher unter sich. (vgl. bauabenteuer.de 2022) Hierfür werden immer mehr Wohnanlagen und Bereiche gebaut, sodass es internationale Viertel in Dubai gibt. So werden immer mehr Menschen auf die Metropole und ihre Immobilien als langfristige Investition aufmerksam. Dadurch ist der Kauf- und Mietpreis im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegen.

Dubai Hills Estate - Elvira

Dubai Hills Estate ist ein von Emaar Properties entwickeltes Wohnprojekt mitten in Dubai. Es fasst mehr als 11 Mio. Quadratmeter Grundstücksfläche mit einem 18-Loch-Golfplatz, Parks, drei Schulen, 54 km Radweg sowie auf einer

Fläche von 1,45 Mio. Quadratmeter Grundstücke für Wohnimmobilien in Form von Apartmenthäusern und Villen.

Eine dieser Wohnimmobilien ist "Elvira" (vgl. properties.emaar.com 2023). Dieser Komplex umfasst zwei 16-stöckige Türme mit insgesamt 892 Wohneinheiten, alle mit bodentiefen Fenstern. Eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit 99 qm ist ab 623.000€ zu erwerben. Außerdem gibt es 12 Stadthäuser mit drei Schlafzimmern und 28 Duplexe mit drei Schlafzimmern, die einen Blick auf die Skyline von Dubai Marina bieten. Insgesamt umfasst Elvira Wohneinheiten mit Größen zwischen 64 bis 315 qm, die alle mindestens einen Balkon und eine Waschküche beinhalten. Manchmal gibt es sogar einen Garten. Neben Wohneinheiten besitzt der Komplex unter anderem auch Pools, Fitnessstudios, Grillbereiche mit Zugang zum Park und Gemeinschaftsräume. So ist innerhalb der Anlage sowohl Freizeit- als auch private Bildungsinfrastruktur vorhanden. Die Übergabe der Wohnimmobilien findet im vierten Quartal 2026 statt (vgl. metropolitan.realestate 2023). Durch die künstlich angelegten, großen Grünflächen hat der Komplex einen großen Vorteil, da Dubai als Wüstenland mit subtropischem Klima wenig natürliche Begrünung zu bieten hat. Die hohen Temperaturen werden durch die Grünflächen etwas erträglicher gemacht. Zudem spenden sie Schatten und behindern das Herumwirbeln des Sandes.

## Räumliche Strukturen

Die abgebildete Darstellung zeigt klar, welche gesellschaftliche Schicht welche Bezirke in Dubai bewohnt und wie weit sich der Ballungsraum über die Emiratsgrenze hinweg ausgedehnt hat.

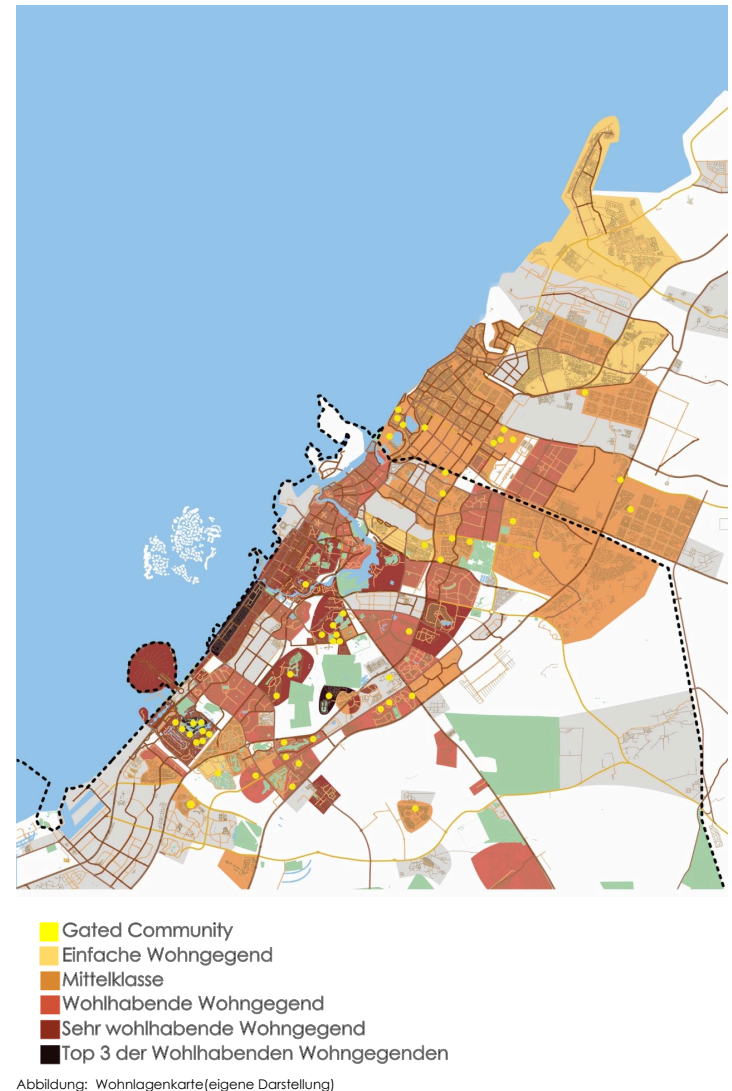
Entlang des Wassers (Arabischer Golf) erstreckt sich ein sehr wohlhabendes Wohngebiet, bestehend aus mehreren Vierteln. Die drei teuersten Wohnviertel sind jedoch nur teilweise an der Küste. Nur Umm Sugeim liegt dort, Emirates Hills, geprägt durch Gated Communities und viel künstlich angelegter Wasserfläche, ist südöstlich der Palm Jumeirah zu finden und Al Barari liegt sogar im Landesinneren. Emirates Hills ist das teuerste der drei Gebiete, mit hochpreisigen Villen von 4,5 bis über 50 Mio. €, die von Diplomaten-Familien, Politikern und weltbekannten Geschäftsleute bewohnt werden. Tendenziell befinden sich die teuren Wohngebiete wie Creek Harbour, Emirates Living oder Palm Jumeirah oft am Wasser und wie Arabian Ranches oder Nad al Sheba in der Emiratsmitte. Dies liegt zum einen am subtropischen Klima, zum anderen an den luxuriösen Neubaugebieten. Die Qualität des Wohnens liefert zusätzliche Lebensqualität, weshalb Immobilien teurer sind. Durch die Nähe zum Wasser ist das Klima maritimer und damit angenehmer, Richtung Landesinneres wird es arider. Deshalb wird häufig mit künstlich angelegten Grünflächen gearbeitet.

Deren Bewässerung führt zu höheren Kosten. Richtung Emiratsgrenze weisen die Wohngebiete nicht mehr ganz so hochpreisige Viertel wie Al Khawaneej oder Villanova auf. Besonders in Richtung der Industriegebiete und Flughäfen wird die Wohnlage zunehmend einfacher oder schlechter. Mirdif beispielsweise ist zwar sehr beliebt bei Expat-Familien, da es nahe am Flughafen liegt, hier ist aufgrund der Lage aber auch mit Fluglärm zu rechnen

(vgl. metropolitan.realestate 2021). Deshalb gibt es am Flughafen vor allem schlechtere Wohngegenden.

Auch die Nachbaremirate Sharjah und Ajman besitzen günstigere Wohngegenden, was unter anderem an den schlechten Verkehrsbedingungen und der schlechten Anbindung an Dubai liegt (vgl. reddit.com). Einfache Wohngegenden sind allgemein jedoch sehr schwer auszumachen, da Dubai für Luxus steht und dieses Image auch schützt. Slums, oder in Dubai „Informal Settlements“ (pridedubai.com 2023) genannt, lassen sich so gut wie nicht verorten. Sie sind meist ohne Genehmigung gebaut worden und beherbergen Menschen der unteren Gehaltsklassen, vor allem Gastarbeiter aus Indien oder Pakistan. Diese wohnen oft in heruntergekommenen Hochhäusern, die nach einer Zeit abgerissen werden, um von den Arbeitern an gleicher Stelle neue, moderne Hochhäuser errichten zu lassen. Häufig befinden sie sich an den äußersten Rändern der Stadt oder in Industriegebieten. Sie entstehen oft durch die hohen Lebenshaltungskosten in Dubai, was es einigen Menschen schwer macht, Unterkünfte zu finden. Aber auch die schlechte Bezahlung der Gastarbeiter trägt zu deren Wohnsituation bei, da sie sehr kleine Gehälter gezahlt bekommen. Zudem haben die Arbeiter oft nur eine temporäre Aufenthaltsgenehmigung, die es ihnen erschwert, für herkömmliches Wohnen infrage zu kommen. Nicht zuletzt wird ihre Visa vom Arbeitgeber vorgestreckt, sodass sie es im ersten Jahr zurückzahlen müssen und so gut wie kein Einkommen generieren (vgl. pridedubai.com 2023).

Obwohl Dubai zu den sichersten Städten weltweit gehört, gibt es eine sehr hohe Anzahl an Gated Communities. Diese unterstützen meist das Bild der Exklusivität und die soziale Segregation.





# Reherche Einzelhandelsimmobilienmarkt

Betül Köse

## Bewertung der Marktdimension und Marktsituation:

In Dubai und der deutschen Vergleichsstadt Düsseldorf zeigen sich sehr unterschiedliche Dynamiken in Bezug auf den Markt für Einzelhandels-immobilien.

Dubai ist mit ca. 3.5 Millionen Einwohnern deutlich größer als Düsseldorf. Das Bevölkerungswachstum war in Düsseldorf mit einer kontinuierlichen Zunahme von 1,6 % pro Jahr (2011-2022) lange Zeit moderat. Dubai dagegen zeichnet sich nach einer Phase des starken Wachstums von 6,6 % pro Jahr (2011-2018) aktuell durch rückläufige Wachstumsraten von 1,8 % pro Jahr (2018-2022) aus.

In Bezug auf den Bestand an Einzelhandelsflächen verfügt Dubai mit 4.700.000 qm über ein nahezu vielfach größeres Flächenangebot als Düsseldorf (1.257.000 qm). Während in Dubai in den letzten Jahren noch in großem Maße neue Einzelhandelsfläche geschaffen wurde, waren in Düsseldorf nur wenig Neubauaktivitäten zu beobachten. Dubai weist jedoch eine niedrigere Flächenbestandsrate pro Kopf auf und hat somit noch Neubau-Potential.

In Bezug auf die Immobilienpreise zeigt sich, dass die Kaufpreise für

Einzelhandelsimmobilien in Düsseldorf günstiger (5.000 €/qm gegenüber 9.000 €/qm in Dubai) sind. Die Mietpreise sind in beiden Städten ähnlich.

## Marktentwicklungen:

Dubais Einzelhandelsimmobilienmarkt erlebt derzeit erhebliche Veränderungen, die durch verschiedene Einflussfaktoren vorangetrieben werden.

Zunächst einmal beeinflusst das anhaltende Bevölkerungswachstum Dubais den Einzelhandelssektor positiv. Obwohl das Wachstum sich leicht verlangsamt hat, bleibt die steigende Einwohnerzahl ein wesentlicher Treiber für die Nachfrage nach Einzelhandels-immobilien, insbesondere in den städtischen Zentren.

Gleichzeitig hat die fortschreitende Digitalisierung signifikante Auswirkungen auf den Einzelhandel in Dubai. Die wachsende Bedeutung des E-Commerce und die verstärkte Nutzung von Omnichannel-Strategien sind klare Indikatoren für die Anpassungsfähigkeit des Marktes an sich verändernde Verbrauchergewohnheiten (Heena Nazir 2021).

Nachhaltigkeit spielt eine zunehmend wichtige Rolle im

Einzelhandelssektor Dubais. Grüne Initiativen und nachhaltige Bauprojekte prägen die Planung und Entwicklung von Einzelhandelsimmobilien (Sentinel 2022). Technologische Innovationen wie Augmented Reality (AR) und Virtual Reality (VR) kommen im Einzelhandel vermehrt zum Einsatz, um das Einkaufserlebnis zu verbessern (nocap-consulting 2023).

Ein weiterer Trend ist die Zunahme an Mixed-Use-Entwicklungen, die Wohn-, Einzelhandels- und Büroflächen integrieren. Diese multifunktionalen Projekte bieten eine breite Palette von Annehmlichkeiten und schaffen multiple, lebendige Umgebungen (Charlotte Degoulet, Louise Collins 2023).

## Entwicklungsprojekt - Dubai Mall:

Die Dubai Mall wurde von der Emaar Properties Group entwickelt und am 4. November 2008 eröffnet. Das Bauprojekt erstreckte sich über eine Bauzeit von etwa vier Jahren, wobei die Vision, ein erstklassiges Einkaufs- und Unterhaltungszentrum zu schaffen, umgesetzt wurde. (Wikipedia 2023)

Gelegen im Herzen von Downtown Dubai, in unmittelbarer Nähe zum Burj Khalifa, dem höchsten Wolkenkratzer der Welt, bildet die Dubai Mall das Zentrum des lebhaften städtischen Lebens. (Dubai-Experience 2022)

Die Dubai Mall ist mit einer Gesamtfläche von 1,1 Millionen Quadratmetern, was 200 Fußballfelder entspricht, das größte Einkaufszentrum weltweit und zieht jährlich ungefähr 100 Millionen Besucher an. Die Verkaufsfläche erstreckt sich über 350.000 Quadratmeter und umfasst mehr als 1.200 Geschäfte, darunter über 150 Luxusmarken, rund 200 Restaurants und ein Luxushotel mit 250 Zimmern. (The Dubai Mall 2024)

Das Einkaufszentrum beherbergt nicht nur eine breite Palette internationaler Luxusmarken und Einzelhandels-geschäfte, sondern auch herausragende Attraktionen. Dazu gehören das Dubai Aquarium und Underwater Zoo, das eine faszinierende Unterwasserwelt präsentiert, und die Dubai Ice Rink, eine der größten Kunsteisbahnen im Nahen Osten. Auch bietet die Mall einen VR-Park, 22 Kinosäle und Kinderunterhaltungszonen. Die Wassershow vor der Dubai Mall, bekannt als die "Dubai Fountain", bietet abendliche Vorführungen mit Musik und Licht, die Besucher aus aller Welt anlocken. (Dubai-Experience 2022). Die Dubai Mall ist damit nicht nur ein Einkaufszentrum, sondern ein Lifestyle- und Unterhaltungszentrum.

## Räumliche Verteilung:

Die räumliche Verteilung der Einzelhandelsflächen in Dubai spiegelt die vielfältige Handelslandschaft wider, die die Stadt als internationalen Handelsknotenpunkt auszeichnet. Dubai bietet eine Auswahl an modernen Einkaufszentren, High Streets mit Boutiquen, traditionellen Souks sowie anderen einzigartigen Handelsstandorten, die sich vornehmlich entlang der Küste erstrecken.

Die Stadt beherbergt einige der weltweit größten Einkaufszentren, welche sich häufig in zentralen

|                                     | Dubai                                                                                  | Düsseldorf                                                 |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Einwohner                           | 2,0 Mio (2011)<br>3,5 Mio (2022)<br>(Dubai Statistics Center 2022)                     | 590.000 (2011)<br>630.000 (2022)<br>(Statista 2024)        |
| Bevölkerungs-wachstum               | + 6,6 %/Jahr (2011-2018)<br>+ 1,8 %/Jahr (2018-2022)<br>(Dubai Statistics Center 2022) | + 1,6 %/Jahr (2011-2022)<br>(Statista 2024)                |
| BIP                                 | 76,4 Milliarden € (2022)<br>(Mediaoffice 2022)                                         | 54,2 Milliarden € (2021)<br>(Statista 2024)                |
| EH-Flächenbestand                   | 4.700.000 qm (2023)<br>(JLL 2023)                                                      | 1.257.000 qm (2022)<br>(Statista 2024)                     |
| EH-Flächenbestand pro Einwohner     | 1,3 qm/Einwohner                                                                       | 1,9 qm/Einwohner                                           |
| Neubauvolumen                       | ≈ 225.000 qm/Jahr<br>= 7,75% (2014-2018)<br>(Statista 2023)                            | ≈ 3.250 qm/Jahr<br>= 0,26 % (2014-2022)<br>(Statista 2024) |
| Kaufpreise EH-Fläche (Durchschnitt) | 9.000 €/qm<br>(PropertyFinder 2024)                                                    | 5.000 €/qm<br>(Immobilienscout24 2024)                     |
| Mietpreise EH-Fläche (Durchschnitt) | ≈ 100 €/qm (2023)<br>(CBRE 2023)                                                       | ≈ 92,5 €/qm (2017)<br>(Statista 2014)                      |
| Mietpreise EH-Fläche (Spitze)       | 1.150 €/qm (2023)<br>(Bitzwan 2023)                                                    | 262,0 €/qm (2022)<br>(Statista 2024)                       |

Stadtteilen befinden und gut mit den Hauptverkehrsadern verbunden sind. Aufgrund der extremen Temperaturen sind die klimatisierten Malls in Dubai sehr beliebt und erfolgreich. Dubai verfügt über eine der höchsten Shopping-Center-Dichten weltweit (C&W 2017). Die Dubai Mall, am ikonischen Burj Khalifa gelegen, ist besonders bekannt und präsentiert eine umfassende Auswahl internationaler Luxusmarken. Ebenso beeindruckend ist die Mall of the Emirates, die nicht nur als Einkaufszentrum fungiert, sondern auch das Indoor-Skiresort Ski Dubai beherbergt. (Best of Travel 2022)

Die High Streets, darunter die Sheikh Zayed Road, Al Wasl Road und Jumeirah Beach Road, verlaufen durch verschiedene Stadtteile und bieten exklusive Boutiquen und Designerläden entlang der Einkaufsmeilen. Im Umfeld sind auch gehobene Wohngebiete und Touristenattraktionen zu finden.

Traditionelle Handelsstandorte finden sich in den historischen Souks am Dubai Creek, die das Erbe Dubais bewahren. Der Gold Souk, Gewürz Souk, Textil Souk und Parfüm Souk in Deira sind beliebte Anlaufstellen für Besucher, die die authentische arabische Handelskultur erleben möchten. Diese Souks zeichnen sich durch schmale Gassen, bunte Geschäfte und lebendiges Treiben aus. (Visit Dubai 2022)

Abseits der bekannten Hotspots erstreckt sich der Einzelhandel in einigen weiteren Stadtvierteln: Die Dubai Marina bietet eine Auswahl an Boutiquen und Cafés entlang der Wasserstraßen. Stadtviertel wie City Walk (gelegen in AL Wasl) und La Mer (gelegen in Jumeirah) präsentieren innovative Einzelhandelskonzepte und Unterhaltungsmöglichkeiten. (Visit Dubai 2022)

Eine bemerkenswerte Besonderheit Dubais ist das Dubai Shopping Festival (DSF), welches jährlich stattfindet und eine Fülle von Rabatten, Aktionen und Veranstaltungen in der gesamten Stadt bietet. Dieses Festival zieht nicht nur lokale Käufer an, sondern auch internationale Besucher, die das „ultimative Einkaufserlebnis“ suchen. (Visit Dubai 2023)



#### Legende

|            |              |                            |
|------------|--------------|----------------------------|
| Wohnen     | Autobahn     | Malls                      |
| Flughafen  | Hauptstraße  | Souks in Deira             |
| Wasser     | Nebenstraße  | Bluewaters Island   Marina |
| Sand       | Fernstraße   | Al Wasl   City Walk        |
| Grünfläche | High Streets | Jumeirah   La Mer          |

Abbildung: Standorte des Einzelhandels in Dubai(eigene Darstellung)

## Downtown Dubai

Begüm Yücel



Abbildung: Dubai Marina (eigene Aufnahme)

### Downtown Dubai

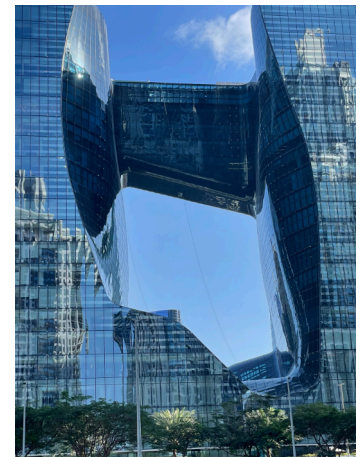
Die Entwicklung des neuen Stadtviertels Downtown Dubai gilt als eines der größten Bauprojekte Dubais. Anfang 2000 begann die Planung für die „neue Mitte“ der Stadt, in dessen Zentrum das höchste Gebäude der Welt, der Burj Khalifa, errichtet wurde. Der neue Zentrumsbereich sollte die historisch gewachsene Innenstadt am Ufer des Dubai Creek entlasten (Wikipedia.com 2024). Die Baukosten für das Großprojekt werden auf 20 Milliarden US-Dollar geschätzt. Auch heute werden auf dem Gelände noch weitere Projekte realisiert. (Trinkhaus 2022)

Der Bereich Downtown bildet heute das Herzstück von Dubai und wird dominiert vom höchsten Gebäude, dem Burj Khalifa. In der Mitte des Stadtviertels befindet sich eine große, künstlich angelegte Wasserfläche mit einer großen Springbrunnenanlage. Der Bezirk ist ein gemischt genutztes Quartier und beherbergt Wohngebäude, Büroeinheiten wie auch das berühmte Einkaufszentrum „The Dubai Mall“. Neben dem durch Hochhäusern geprägten Bereich gibt es auf der südlichen Seite der Wasserfläche den niedriger im Stil

historischer arabischer Zentren bebauten Bereich „Old Town“, der vor allem durch Einkaufszentren im Souk-Stil geprägt ist. Zudem wurde 2016 das Opernhaus von Dubai im Stadtviertel Downtown eingeweiht (GND Online 2022). Downtown Dubai erstreckt sich auf 700 Hektar und wird von etwa 13.000 Menschen bewohnt. (Wikipedia.com 2024)

Um einen innerstädtischen Bezirk zu schaffen wurde die Sheikh Mohammed bin Rashid Boulevard entworfen, welcher um das Gebiet herumführt und die Sehenswürdigkeiten miteinander verbindet. Ebenso grenzt das Stadtviertel Downtown an die Hauptstraße Dubais, die Sheikh Zayed Road, an. (Cracknell.com o. J.)

## The Opus



Abbildungen: The Opus (Eigene Aufnahmen)





# Indien

## ASIEN

Abbildung: Taj Mahal(eigene Aufnahme)

# Indien

## Notfallnummern

|              |      |
|--------------|------|
| Polizei      | 100  |
| Krankenwagen | 1033 |

### Hindu:

**Hallo** - नमस्ते (Namaste)

**Danke** - धन्यवाद (Dhanyavaad)

**Bitte** - कृपया (Kripya)

**Entschuldigung** - माफ़ कीजिए (Maaf kijiye)

**Ja** - हाँ (Haan)

**Nein** - नहीं (Nahi)

**Wie geht es dir?** - आपका कैसा है? (Aapka kaisa hai?)

**Mir geht es gut** - मैं ठीक हूँ (Main theek hoon)

**Auf Wiedersehen** - अलविदा (Alvida)

**Guten Morgen** - सुप्रभात (Suprabhat)

**Gute Nacht** - शुभ रात्रि (Shubh raatri)

**Ich verstehe nicht** - मैं समझ नहीं (Main samajh nahi)

**Können Sie das bitte wiederholen?** - क्या आप इसे फिर से कह सकते हैं? (Kya aap ise phir se keh sakte hain?)

**Wo ist die Toilette?** - शौचालय कहाँ है? (Shauchalay kahan hai?)

### Urdu:

**Hallo** - ولی (Hello)

**Danke** - شکر (Shukriya)

**Bitte** - برکھارب (Barah-e-karam)

**Entschuldigung** - معیجیک فاعم (Maaf kijiye)

**Ja** - ہاں (Haan)

**Nein** - نہیں (Nahi)

**Wie geht es dir?** - آپ کیسیک ہاں (Aap kaise hain?)

**Mir geht es gut** - میں کوکیہٹ می (Main theek hoon)

**Auf Wiedersehen** - طفااح ادخ (Khuda hafiz)

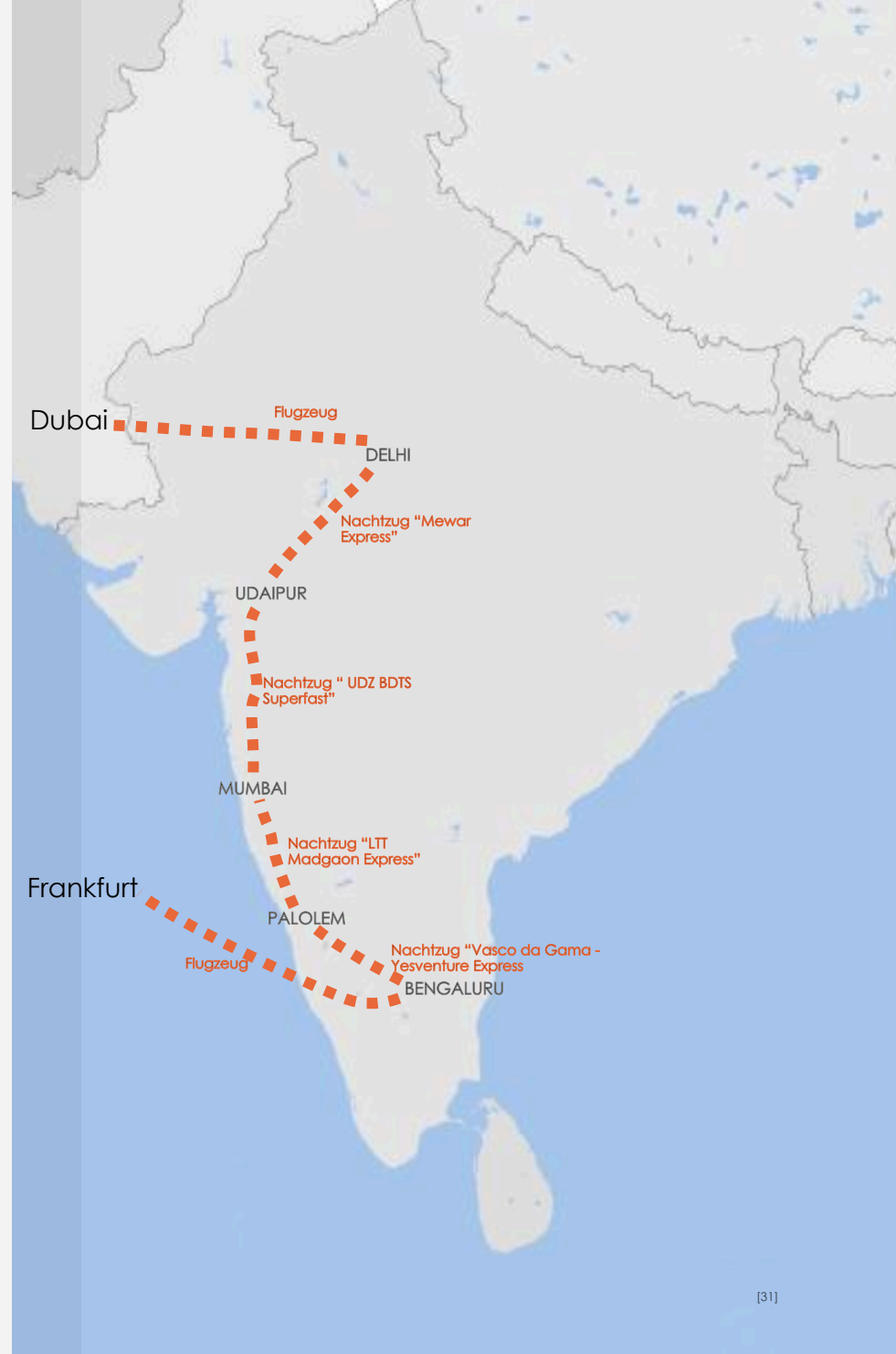
**Guten Morgen** - ریخ حبص (Subah bakhair)

**Gute Nacht** - ریخ شب (Shab bakhair)

**Ich verstehe nicht** - اہجہمیں میں میں می (Main nahi samjha)

**Können Sie das bitte wiederholen?** - آپ کیسیکس حک مرابود سے اپا ایک (Kya aap ise dobara keh sakte hain?)

**Wo ist die Toilette?** - بے نامک مورہتاب (Bathroom kahan hai?)



## Indien - Geschichte

Jana Bickel

Seinen Namen hat Indien vom Fluss Indus, der in Indien entspringt und durch Pakistan fließt. Im Indusdal begann 2500 bis 1500 v. Chr. die Hochkultur der Indus, eine der weltweit ältesten Zivilisationen. Als 1500 v. Chr. die ersten Arya (die Edlen) aus Punjab im Norden bis nach Bengalen eingewandert kamen, begann das Vedische Zeitalter. Die arische Abstammung ist bis heute bei den Bewohnern Nordindiens erkennbar. Durch die Mischung der Arya und der Indus entstand die klassische indische Kultur (vgl. [indien-discover.de](https://indien-discover.de) 2023). Das Vedische Zeitalter dauerte bis 500 v. Chr. an und bildet die Basis für den Hinduismus und das Kastensystem (vgl. Baumann 2014).

Der Buddhismus kam mit König Ashoka und der Maurya-Dynastie um 322 v. Chr. nach Indien. Nach seinem Tod in 232 v. Chr. zerfiel auch sein Reich, das sich über fast den kompletten Subkontinent erstreckte, aber Ashokas Emblem wird bis heute als Siegel des Staates Indien verwendet (vgl. [indien-discover.de](https://indien-discover.de) 2023). Im Norden Indiens entstand wenig später die Gupta Dynastie, die von 350 n. Chr. bis 606 n. Chr. herrschte. 622 n. Chr. fielen die ersten arabischen Eroberer ein. Die Raubzüge brachten Zerstörung und Plünderung sowie die Ausbreitung des Islams mit sich. 1206 wurde das Sultanat in Delhi gegründet. 1398 wurde dieses angegriffen und von den auch muslimischen Moguln eingenommen. Im Süden waren die Invasionen bis dahin nicht erfolgreich. Als sich 1565 die muslimischen Königreiche zusammenschlossen wurde das Königreich der Moguln sehr stark und prägte das Land maßgeblich. Aus der Zeit des Mogulreiches im Norden Indiens stammt auch das Taj Mahal in Agra. 1707 zerfiel das Mogulreich (vgl. ebd.). 1498 entdeckte der Portugiese Vasco da Gama den Seeweg nach Indien (Gewürzroute) und ermöglichte es Portugal und später auch Nationen wie Großbritannien, den Niederlanden und Frankreich,

Handelsstützpunkte in Indien zu errichten (vgl. [nationalgeographic.de](https://nationalgeographic.de) 2017). 1612 startete der britische Einfluss durch die Errichtung des Handelspostens in der Stadt Surat unter Königin Elizabeth I. Die East India Company errichtete bis 1690 weitere Handelsposten in Bombay, Madras und Kalkutta. Anfang des 19. Jahrhunderts war fast ganz Indien unter der politischen Kontrolle Großbritanniens.

1857 kam es zu einem blutigen Aufstand gegen die Kolonialgesellschaft East India Company, der von den Briten niedergeschlagen wurde. Infolgedessen wurde East India Company liquidiert und Indien der vollständigen Kontrolle Großbritanniens unterstellt, angefangen bei Königin Victoria 1858.

Der Subkontinent bestand zu der Zeit aus Indien, Pakistan und Bangladesch. 1885 wurde die Kongress-Partei gegründet und um 1900 wuchs der Widerstand gegen die britische Regierung, sodass die friedliche Unabhängigkeitsbewegung, angeführt von Mahatma Gandhi und Jawaharlal Nehru immer mehr an Bedeutung gewann.

1945 forderte das islamisch geprägte Pakistan die Abtrennung vom hinduistisch geprägten Indien, wodurch es zur religiösen Spaltung des Landes kam. Nachdem es einige gegenseitige Angriffe der religiösen Gruppen mit hohen Opferzahlen gab, wurde 1947 Indien von Pakistan getrennt und eine parlamentarische Bundesrepublik in Indien ausgerufen.

Das Ende der Kolonialherrschaft wurde dadurch durch die Teilung in die unabhängigen Staaten Indien und Pakistan besiegelt. 1948 kam es zum tödlichen Attentat auf Gandhi, der gegen die religiöse Spaltung des Landes kämpfte, durch einen hinduistischen Fanatiker. 1950 wurde Jawaharlal Nehru zum ersten Premierminister Indiens.

Zwischen Pakistan und Indien kam es aufgrund der kleinen Fürstentümer Kaschmir und Bangladesch zu weiteren Kriegen in 1948 bis 1965 und 1971, weshalb Bangladesch zu einem unabhängigen Staat wurde.

Indira Gandhi, die Tochter von Nehru, war von 1966 bis 1977 und von 1980-1984 Premierministerin. 1984 wurde sie von ihren Sikh-Leibgardisten ermordet, nachdem sie ein gewaltsames Vorgehen gegen Sikh-Aufstände anordnete. Ihr Sohn Rajiv Gandhi übernahm nach ihrem Tod den Posten als Premierminister. Unter ihm kam es zu einer Liberalisierung

## Indien - Geografie

Gina de Tomasso

Indien liegt im südlichen Teil des asiatischen Kontinents und nimmt den größten Teil der Halbinsel ein, die auch als „indischer Subkontinent“ oder Südasien bezeichnet wird. Es ist der siebtgrößte Staat der Welt mit einer Fläche von 3.287.590 m². Das Land grenzt im Norden an Pakistan, Tibet, China, Nepal, Bhutan, Myanmar und Bangladesch und seine Küstenregionen liegen am Arabischen Meer im Osten und am Golf von Bengalen im Westen ([goruma.de](https://goruma.de) 2023).

Die natürliche Grenze zu China und Nepal bildet das im Norden des Landes liegende Himalaya-Gebirge. Als markantestes geografisches Merkmal ist es nicht nur das größte und höchste, sondern auch das jüngste Gebirge unseres Planeten und ein Großteil des in Indien genutzten Wassers entspringt hier (Foszczynski 2022). Der Kangchenjunga, einer der 8000er des Himalayas und dritthöchster Berg der Welt, befindet sich zwischen dem indischen Bundesstaat Sikkim und Nepal (Happe o. J.).

Die Indogangetische Ebene erstreckt sich über den nördlichen Teil Indiens und reicht vom Brahmaputra im Osten entlang des Ganges, bis hin zum Indus im Westen. Es ist das am

der Wirtschaft und die internationalen Wirtschaftsverflechtungen Indiens weiteten sich deutlich aus. Er wurde 1991 jedoch durch Rebellen aus Sri Lanka ermordet.

Seit 2014 ist Narendra Modi Premierminister und seit 2022 ist Draupadi Murmu Staatspräsidentin Indiens.

Indien ist heute das bevölkerungsreichste Land und eines der entwicklungsstärksten Länder der Erde (vgl. [indien-discover.de](https://indien-discover.de) 2023).

Welt, mit einer hohen landwirtschaftlichen Dichte aufgrund der fruchtbaren Böden (*Encyclopaedia Britannica* 2023a).

Westlich der Indogangetischen Ebene liegt die Thar-Wüste im Bundesstaat Rajasthan. Die Wüste ist für ihr trockenes und arides Klima bekannt, mit extremen Temperaturschwankungen zwischen heißen Sommern und kalten Wintern. Es handelt sich hierbei außerdem um eine Sandwüste (Kaspar 2017).

Den südlichen Teil des indischen Subkontinents umfasst das Hochland von Dekkan. Es erstreckt sich nördlich bis zum Satpuras Gebirge und wird im Osten und Westen durch die Welt, mit einer hohen landwirtschaftlichen Dichte aufgrund der fruchtbaren Böden (*Encyclopaedia Britannica* 2023a).

Westlich der Indogangetischen Ebene liegt die Thar-Wüste im Bundesstaat Rajasthan. Die Wüste ist für ihr trockenes und arides Klima bekannt, mit extremen Temperaturschwankungen zwischen heißen Sommern und kalten Wintern. Es handelt sich hierbei außerdem um eine Sandwüste (Kaspar 2017). Den südlichen Teil des indischen Subkontinents umfasst das Hochland



von Dekkan. Es erstreckt sich nördlich bis zum Satpuras Gebirge und wird im Osten und Westen durch die Ost- und Westghats begrenzt. Das Plateau weist ein größtenteils trockenes und arides Klima auf (*Encyclopaedia Britannica 2023b*). Entlang der westlichen Küste ziehen sich die Westghats. Da sie ein Hindernis für den West-Monsun sind, regnet es an den Hängen meist sehr stark, was zu einer weltweit einzigartigen Vegetation und Artenvielfalt führt (*Encyclopaedia Britannica 2023c*). Die deutlich älteren Ostghats verlaufen diskontinuierlich entlang der Ostküste Indiens. Sie zeichnen sich durch eine weniger üppige Vegetation aus, mit dichten Monsunregenwäldern im Süden, bis hin zu trockenen Laubwäldern im Norden (*Brown 2021*).

Zum indischen Unionsterritorium gehören die Andamanen und Nicobaren, diese liegen im Golf von Bengalen. Insgesamt sind es 572 Inseln, welche aufgrund des vorherrschenden tropischen Klimas von Regenwald bedeckt sind und eine außergewöhnliche Flora und Fauna aufweisen (*Indienaktuell.de o.J.a*).

Weiteres indisches Unionsgebiet, ist die Inselgruppe Lakshadweep im arabischen Meer, die sich aus insgesamt 27 tropischen Inseln zusammensetzt, von denen nur 10 bewohnt sind (*Indienaktuell.de o.J.b*). In der Provinz Assam, zwischen zwei Flussarmen des Brahmaputra, liegt die größte Flussinsel der Welt: Majuli. Sie ist aufgrund von starken Bodenerosionen heute bedroht (*Majuli.info o. J.*).

Der Ganges im Norden ist einer der bedeutendsten Flüsse der Hindus. Dort finden rituelle Reinigungs statt und die Toten werden am Ufer verbrannt. Der längste Fluss, welcher innerhalb des Landes fließt, ist der Brahmaputra. Er verbindet sich mit dem Ganges vor der Mündung in den Golf von Bengalen zum großen Gangesdelta (*Goruma.de 2023*).

In Indien gibt es eine Sommer-, Winter- und Monsun-Jahreszeit. Der Winter dauert von Dezember bis März an und ist eher trocken.

Die Temperaturen variieren zwischen 20 und 30 Grad. Im Sommer hingegen, der von April bis Mai dauert, können die Temperaturen bis über 40 Grad ansteigen. Der Nordosten und die Westküste sind am stärksten von Monsunregen betroffen, mit einer Regenzeit im Norden zwischen Juni und Oktober und im südlichen Teil des Landes im Juni, Oktober und November. Der Norden ist geprägt von einem semiariden Klima und der Süden von eher tropischem Klima (*Visumantrag.de 2020*).

Durch die heftigen Monsun-Regenfälle kommt es oft zu Naturgefahren wie Überschwemmungen. Deren Anzahl steigt durch den Einfluss des Menschen, aufgrund von Versiegelung und Veränderung der Bodenbeschaffenheit (*Haddad 2020*). Die Dürreperioden wachsen ebenfalls durch den Klimawandel an, da sich der Monsunregen verspätet und die Trockenperioden länger werden (*Hans Seidel Stiftung 2019*). Weitere Naturgefahren sind Zyklone und Erdbeben (*Haddad 2020*).

Ein paar weitere, wichtige Zahlen und geographische Fakten zu Indien:

- In den 101 Nationalparks des Landes können viele verschiedenen Tier- und Pflanzenarten beobachtet werden. Heute gibt es insgesamt 550 Wildreservate und 446 Naturschutzgebiete (*Reisefieber.de o. J.*).
- Die wichtigsten natürlichen Ressourcen sind: Erdöl, Erdgas, Kohle, Zink, Eisenerz, Kupfer, Blei, Bauxit (*Rathgeber 2015, S. 3*).
- Die größten indischen Städte sind Dehli, mit 32,09 Mio. Menschen, und Mumbai, mit 20,96 Mio. Menschen (*Muschter 2023*).

- Infrastrukturell ist Indien gut ausgebaut, es gibt ein großes Eisenbahnnetz, Busse, Lastwagen und Fahrraddiebstas. 54 % der Dörfer sind jedoch immer noch ohne Anschluss an das Straßennetz (*Atruschi 1997*).

Zusammenfassend ist Indien geografisch sehr vielfältig und bietet eine Fülle an Ökosystemen, die zu einer großen kulturellen und ökonomischen Vielfalt beitragen.



Abbildung: Palolem Beach (eigene Aufnahme)

## Indien - Wirtschaft

Dennis Lobach

Zu Beginn ist anzumerken, dass Indien schon einmal vor dem Auftakt der Industrialisierung eine anerkannte, internationale Wirtschaftsmacht gewesen ist. Auf Grund dessen ist es eher verwunderlich, dass Indien vom 19. bis zum 20. Jahrhundert keinen wesentlichen Anteil zur globalen Wirtschaftsleistung beitrug. (Braun Alexander 2020)

Bereits in der frühen Neuzeit verband Indien über den Seeweg „die europäischen und asiatischen Handelszentren“ als Bindeglied miteinander. (Phoenix.de 2018) Die darauffolgende Kolonialisierung bedingte die Unterdrückung der indischen Bevölkerung und den einhergehenden Statusverlust als Wirtschaftsmacht. (Betz 2007) Die 1991 bevorstehende Staatspleite, die aus der „wirtschaftspolitische(n) Inkompetenz“ der vorherigen Regierung resultierte, konnte mit Hilfe der angestrebten Liberalisierung unter der neuen, demokratischen Regierung Rao/Singh abgewendet werden. (Braun Alexander 2020)

Diese abgesehen von der Unabhängigkeitsbewegung größte wirtschaftliche Wende wurde durch Reformen wie der Handelsliberalisierung, Deregulierung, der Öffnung der Kapitalmärkte und des Versicherungs-, Banken- & Telekommunikationssektors für ausländische Investoren und private Firmen sowie durch Privatisierungen

und einer Vereinfachung der Steuersysteme erzielt. Dank der politischen Stabilität durch die funktionierende Demokratie des Landes ist von einer langfristigen Abnahme der sozialen Ungleichheit und Beständigkeit der Krisenfestigkeit auszugehen. Diese Entwicklung ist einhergehend mit der Abnahme des prozentualen Anteils der „extrem armen“ Bevölkerungsschicht (2019 bei 2,6%). Seit der Jahrtausendwende hat sich das Nettovermögen eines erwachsenen Inders im statistischen Durchschnitt ungefähr vervierfacht. Dies ging allerdings von einem sehr niedrigen Basisniveau aus und ist selbstverständlich mit Gehältern aus den USA oder Deutschland nicht vergleichbar. Trotz der positiven Entwicklung leben noch heute hunderte Millionen in ärmsten Verhältnissen. Die Unterschiede bei Pro-Kopf-Einkommen bleiben trotz steigender und sich stetig weiterentwickelnder Mittelschicht weiterhin hoch. Somit leben beispielsweise in Mumbai viele der reichsten und ärmsten Menschen der Welt zumeist in unmittelbarer Nähe. Indien verzeichnet einen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 15 bis 16 Millionen Menschen pro Jahr.

Dieser Anstieg wird begleitet von einer stetigen Steigerung des Wohlstandes und einer besseren medizinischen sowie

ernährungstechnischen Versorgung, die zu der rapiden Erhöhung der Lebenserwartung beitragen. (Braun Alexander 2020)

Folglich könnte Indien bei einem erfolgreichen Bildungs- & Infrastrukturausbau dem globalen Mangel an qualifizierten Fachkräften mit der jungen indischen Population gegensteuern und sich wirtschaftlich zu nutze machen. Aktuell hält das Wirtschaftswachstum der indischen Wirtschaft an. Selbst die Coronapandemie konnte das Wirtschaftswachstum nicht stoppen. Dem ist hinzuzufügen, dass Indien kaufkraftparitätisch gerechnet bereits jetzt schon nach China und der USA die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt darstellt. Bei kontinuierlichem Wirtschaftswachstum solle Indien bereits 2040 die USA überholt haben und die zweitgrößte Volkswirtschaft bilden. (Braun Alexander 2020). Indien ist als schnell wachsende Volkswirtschaft Teil der BRICS-Staaten

## Indien - Religion

Sara Demirkan

Der Hinduismus ist die dominierende Religion in Indien, etwa 80,5% der Bevölkerung fühlen sich dieser Region zugehörig. (indien.de o. J.) Die Hindus glauben an die Wiedergeburt und das Karma, wonach die Seelen nach dem Tod in einem neuen Körper wiedergeboren werden. Im Hinduismus gibt es eine Vielzahl von Göttern und Göttinnen, und die Gläubigen können ihre eigene Gottheit wählen, um sie zu verehren. (zdf.de 2021) Zu den Ritualen gehören tägliche Gebete, Verehrung von Göttern und Göttinnen sowie rituelle Reinigungspraktiken. (Kellers 2008)

Muslime machen etwa 13,4% der indischen Bevölkerung aus und verehren einen einzigen Gott, Allah. (Reetz 2014) Der Islam kam im 7. Jahrhundert nach Indien, hauptsächlich durch arabische Kaufleute und Eroberer. (Oster und

Christen glauben an Gott und an Jesus Christus als Erlöser. Zu den christlichen Ritualen und Bräuchen und profitiert von der Zusammenarbeit mit den Partnern Brasilien, Russland, China und Südafrika. (Statistisches Bundesamt 2023)

Letztendlich ist aus wirtschaftlicher und vor allem innenpolitischer Sicht in den vergangenen drei Jahrzehnten eine „spektakuläre Erfolgsgeschichte“ vorzuweisen. (Braun Alexander et. al. 2020) In der Zukunft muss eine Verbesserung der Struktur-, bildungs- und sozialpolitischen Situation folgen, um die erwarteten Arbeitskräfte in produktive Tätigkeiten einbinden zu können. Somit könnte ausgehend von der aktuellen Situation im indischen Raum, der anhaltende Aufschwung der indischen Wirtschaft gewährleistet werden.

Benali o.J.) Auch das Christentum hat eine lange Geschichte in Indien und macht etwa 2,3% der Bevölkerung aus. Erste Missionare kamen bereits im 1. Jahrhundert n. Chr. an der Malabarküste an. (Bauer o.J.a)

gehören die Taufe, das Abendmahl (Eucharistie), das Gebet, der Gottesdienst, das Fasten und die Feier von Festen wie Weihnachten und Ostern. Die Bibel ist die heilige Schrift der Christen. (ijab.de o. J.)

Der Sikhismus wurde im 15. Jahrhundert von Guru Nanak in Nordindien gegründet und hat etwa 25-27 Millionen Anhänger. Sikh-Gläubige betonen die Gleichheit aller Menschen und glauben an einen formlosen Gott, genannt "Waheguru". Sie besuchen regelmäßig den Sikh-Tempel (Gurdwara), verehren das Siri Guru Granth Sahib und praktizieren

Meditation und Gebet. (wikipedia.org 2023a)

Der Buddhismus wurde im 6. Jahrhundert v. Chr. von Siddhartha Gautama, dem Buddha, in Nordindien gegründet. (wikipedia.org 2023b) Buddhisten glauben an die Vier Edlen Wahrheiten, den Achtfachen Pfad, Wiedergeburt und Karma. Ihr Ziel ist die Erlangung von Nirvana und die Befreiung vom Leiden. Die fünf wichtigsten Regeln im Buddhismus betreffen das Nicht-Töten, Nicht-Stehlen, Nicht-Missbrauchen, Nicht-Lügen und das Vermeiden berauschender Mittel. (Wiegang 2020)

Der Jainismus wurde im 6. Jahrhundert v. Chr. in Indien gegründet. Jainisten glauben an Ahimsa (Gewaltlosigkeit), Aparigraha (Nicht-Besitzgier), Satya (Wahrhaftigkeit), Asteya (Nicht-Stehlen), Brahmacharya (Keuschheit), Anekantavada (Vielperspektivismus) und Karma. Sie praktizieren tägliche Gebete, Fasten, Pilgerreisen und Meditation. (wikipedia.org 2023c)

Eine der ältesten Religionen der Welt, der Parsismus, wurde im 7. Jahrhundert v. Chr. von Zarathustra gegründet. Parsen verehren das reine Feuer und glauben an den ewigen Kampf zwischen Gut und Böse. Feuerverehrung und Gebetsrituale sind zentrale Bestandteile ihres Glaubens. (indienreise.com o. J.)

## Indien - Architektur

Senem Göktas

Die Architektur in Indien ist ein beeindruckendes Spiegelbild der reichen kulturellen, religiösen und historischen Vielfalt des Landes. Die Geschichte der indischen Architektur erstreckt sich über Jahrhunderte und bietet einen faszinierenden Einblick in die kreativen und architektonischen Meisterleistungen, die in diesem Land entstanden sind. Zu nennen

Das Judentum kam vor über tausend Jahren nach Indien, wahrscheinlich im 6. Jahrhundert, als jüdische Händler und Reisende die Region besuchten. Juden glauben an einen einzigen Gott und folgen der Thora. (wikipedia.org 2023d)

Die Bahá'í-Gläubigen betonen die Einheit der Religionen und der Menschheit. Sie folgen den Lehren von Bahá'u'lláh und setzen sich für Gerechtigkeit, Frieden und soziale Reformen ein. Zu ihren spezifischen Gesetzen und Ritualen gehören das tägliche Gebet, das Fasten während des Monats Alá (19 Tage) und die Pilgerfahrt zu Bahá'í-Schreinen. (wikipedia.org 2023e)



Abbildung: Lotus Tempel (eigene Aufnahme)

ist hier beispielsweise der Shikhara-Turm mit Begleittürmchen über der Cella des Kandariya-Mahadeva-Tempels in Khajuraho. Er erhebt sich pyramidenförmig oder konisch über dem zentralen Teil des Tempels und repräsentiert den heiligen Berg Meru. Er verfügt über gestuften Strukturen und kunstvollen Verzierungen aus Stein. (wikipedia.org 2019).

Indien verfügt insgesamt über eine reiche Vielfalt an Baustilen, die von verschiedenen historischen Epochen und geografischen Regionen beeinflusst sind. Die antiken Höhlen von Ajanta und Ellora sind ein hervorragendes Beispiel für die buddhistische Felsarchitektur.

Die antiken Höhlen repräsentieren die herausragenden archäologischen Stätten, die in dem Land zu finden sind. Sie sind für ihre buddhistischen Felsenschnitzereien und Wandmalereien bekannt. (Wikipedia.org 2022).

Besonders zu erwähnen ist die Mogularchitektur mit ihren prächtigen Palästen und Moscheen, die vor allem in Nordindien zu finden ist. Das bekannteste Beispiel für die Mogularchitektur ist das Taj Mahal in Agra. Die Architektur des Taj Mahal vereint persische, türkische und indische Einflüsse, wobei weißer Marmor und kunstvolle Verzierungen dominieren. Das Hauptgebäude umfasst ein zentrales Mausoleum mit einer beeindruckenden Kuppel und vier Minaretten. (Lewis 2023).

Die historische indische Architektur zeichnet sich durch kunstvolle Verzierungen und feine Schnitzereien aus. Säulen, Fassaden und Skulpturen sind mit detailreichen Ornamenten geschmückt, die oft Geschichten aus der Mythologie und der Geschichte erzählen. Ein Beispiel dafür ist der Keshava Tempel in Somanathapura, der nicht nur ein religiöses Zentrum, sondern auch ein Schatz an kunstvollen Schnitzereien ist und damit die hohe Handwerkskunst und kulturelle Hingabe der Hoysala Zeit repräsentiert. (Wikipedia.org, 2023a).

Die Architektur in Indien ist zudem eng mit spirituellen und religiösen Bedeutungen verknüpft. Die Anordnung und Gestaltung von Gebäuden folgen oft spirituellen Prinzipien und kosmischen Symbolen, die die Verbindung zwischen Menschen und Göttlichkeit hervorheben. In den letzten Jahrzehnten hat Indien eine rasante

Entwicklung erlebt, was auch in der modernen Architektur zum Ausdruck kommt. Hochhäuser und innovative Designs prägen die Skyline großer Städte und symbolisieren den wirtschaftlichen Aufstieg des Landes. Jede Region hat ihre eigenen architektonischen Traditionen. Die Architektur in Indien ist somit nicht nur ein Spiegel der Vergangenheit, sondern auch ein Wegweiser in die Zukunft. Sie vereint traditionelle Werte mit modernen Ansätzen und ist ein Schlüsselaspekt der indischen Identität. Von den majestätischen Tempeln von Akshardham bis zu den Wolkenkratzern von Mumbai ist die Architektur in Indien eine faszinierende Reise durch die Zeiten und Kulturen dieses vielfältigen Landes.



Abbildung: Walled City Udaipur (eigene Aufnahme)

Der 2005 fertiggestellte Akshardham-Tempel vereint hinduistische Elemente mit modernen Bautechniken. Er zeichnet sich durch kunstvolle Schnitzereien und Skulpturen aus und ist ein eindrucksvolles Gebäude aus rosa Sandstein und weißem Marmor. (goldentriangletour.com, o.J.).

Im Folgenden werden die zwei bedeutendsten indischen Architekten vorgestellt, die in Indien eine entscheidende Rolle gespielt haben.

Charles Correa war ein renommierter indischer Architekt, Städtebauer und Planer, der für seine einflussreichen Beiträge zur modernen Architektur und Stadtplanung in Indien bekannt war. Das von Correa entworfene British Council-House in Delhi ist ein

wichtiger kultureller und pädagogischer Ort. Es zeichnet sich durch eine innovative Gestaltung aus, die den klimatischen Bedingungen angepasst ist, und integriert lokale Baustile und Materialien. (The Journal of the American Institute of Architects 2019).

Balkrishna Doshi ist ebenfalls ein renommierter Architekt und Urbanist, der 2018 als erster indischer Architekt mit dem angesehenen Pritzker-Preis ausgezeichnet wurde. Seine Werke zeugen von einer tiefen Verbindung zur Kultur und einer visionären Herangehensweise an zeitgemäße Architektur. Er hat beispielsweise die unterirdische Kunstgalerie Amdavad

ni Gufa entworfen, die sich durch organische Formen auszeichnet, die von natürlichen Grotten inspiriert sind. (Wikipedia.org, 2023c).



Abbildung: Kanchanjunga Apartments, Mumbai (eigene Aufnahme)

## Indien - Aktuelle Themen

Lea Bergmann

1947 „entließ Großbritannien Indien in die Unabhängigkeit.“ (BPB 2022) Der Weg in die Unabhängigkeit erfolgte unter der Führung Mahatma Gandhis und war geprägt durch seine Strategie des gewaltlosen Widerstands. (ebd.) Gandhi setzte sich für das Recht des einzelnen ein und „zwang seine Landsleute, ihre Vorurteile über Kasten, Religion, Gewalt und Geschlechter zu hinterfragen.“ (O'Neill 2015) Haben sich Gandhis Visionen verwirklicht?

Modi ist seit 2014 Indiens Premierminister und regiert mit der Partei BJP, die als eine rechtsextreme Partei eingestuft wird. (vgl. Schäfer 2022) „Der zentrale Gedanke ist der, dass Indien ausschließlich die Heimat des Hindus sei.“ (Wikipedia 2023) Andere Religionen sowie Minderheiten werde ausgegrenzt und nicht akzeptiert. (ebd.) „Das Kastensystem wurde offiziell 1949 abgeschafft, bestimmt aber in Teilen immer noch das soziale Leben Indiens.“ (Reinke und Sauerborn 2005)

Mehr als 240 Mio. Inder gehören der Kaste der Dalits an. Diese gelten nach der religiösen Unterscheidung im Hinduismus immer noch als „Unberührbar“ und „Unrein.“ (SWR 2020)

Die Dalits machen etwa 1/5 der Bevölkerung aus. Die politische „Dalit-Bewegung macht das Kastenwesen für die eigene Unterdrückung und Diskriminierung in der Gesellschaft verantwortlich und zielt auf die Herauslösung aus der bestehenden Gesellschaft ab.“ (Stein 2007) Hinzu kommt die Gruppe der „Adivasi“, zu denen circa 104 Millionen Inder zählen (vgl. Hörig 2014) Die Adivasi bezeichnen sich als ursprüngliche Bewohner von Indien. „Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung werden ihre Lebensräume immer stärker bedroht.“ (ebd.) Die Adivasi leben im Einklang mit der Natur. (Vgl. Esselborn 2005) „Die heute mit staatlicher Unterstützung vorangetriebene Industrialisierung zerstört zunehmend die letzten Rückzugsgebiete der Adivasi.“



Die Abholzung großer Waldbestände, Bergbau- und Militäranlagen haben große Teile des Landes verwüstet und Millionen von Adivasi entwurzelt und zu Bettlern gemacht.“ (Gossner Mission 2021) Sie sind oftmals gezwungen, in die Stadt zu ziehen und stehen dort außerhalb des Kastensystems am Ende der gesellschaftlichen Hierarchie, weshalb sie besonders von Armut betroffen, benachteiligt und ausgegrenzt sind. Aber auch Frauen sind in Indien benachteiligt. Rund 90% aller indischen Ehen sind arrangiert. Täglich werden immer noch bis zu 100 Vergewaltigungen angezeigt. Die Dunkelziffer liegt weitaus höher. Weitere Studien gehen davon aus, dass jede dritte verheiratete Frau von ihrem Mann oder seiner Familie misshandelt wird und jede zehnte Frau erlebt regelmäßig Gewalt mit schweren Verletzungen. (vgl. Rios 2020) „Viele Frauen wehren sich gegen ihre Rolle in der Gesellschaft und kämpfen gegen die Unterdrückung und für ein Selbstbestimmtes Leben.“ (ebd.)

Darüber hinaus wächst die Sorge um die freie Presse in Indien. Nach der Verhaftung von zwei Journalisten kam es im Oktober 2023 in Indien zu Protesten. (Vgl. Krishnan 2023) Indien liegt auf Platz 150 von 180 auf der weltweiten Rangliste der Pressefreiheit. (vgl. ZDF.de 2022) Nichtsdestotrotz setzt sich zum Beispiel das indische Community-Radio Mewat für die Aufklärung und Rechte der Frauen ein, indem sie über die Verbrechen und Situation von verschiedenen Frauen berichten. Aber auch hier leben die ReporterInnen sehr gefährlich. Die allerdings größte Diskussion beschäftigt sich mit dem Duell der Giganten: Indien und China stehen im Konflikt miteinander. Durch die Überholung Chinas gilt Indien als das Land mit den meisten Einwohnern der Welt (vgl. Spiegel Ausland 2023) Vor dem Hintergrund der neu erlangten Position als bevölkerungsreichstes Land positioniert sich Indien weltpolitisch immer mehr als global bedeutsames

Land. „Indien wolle führen und sich nicht länger mit einer ausgleichenden Rolle zufriedengeben, sagte Modi bereits kurz nach seinem Amtsantritt 2014.“ (Kühl 2023) Die beiden Atommächte stehen sich an der 3.500 km langen gemeinsamen Grenze im Himalaya seit über sechzig Jahren gegenüber. Das Duell der beiden asiatischen Großmächte geht aber auch im sogenannten Indopazifik weiter: Beide Länder kontrollieren bedeutende Teile im Indopazifik (Preiss 2023). Um seine Erdölversorgung und seinen Export zu sichern, versucht China neue Stützpunkte in „befreundeten“ Ländern zu errichten und somit die Häfen zu kontrollieren. Dabei positioniert sich Peking in Ländern, die eigentlich zur indischen Einflusszone gehören. Hinzu kommen Chinas Aktivitäten in Pakistan, welche in Indien seit der Spaltung der beiden Länder auf Unmut stoßen. Indien ist als Reaktion neue Partnerschaften unter anderem mit Mosambik und Oman eingegangen. Zudem nutzte Indien die Spannungen zwischen China und Japan aus und näherte sich 2007 Japan an. Gemeinsam spricht man von einem für alle Großregionen frei zugänglichen Ozean und stellt sich somit gegen die geopolitischen Pläne Chinas im Pazifikraum. Indien versucht auch hier immer mehr seinen eigenen Platz zu sichern. (Vgl. arte Film 2023) Hierbei ist Indien durch seine junge Bevölkerung im Vorteil. Die Einwohnerzahlen von China und Indien sind momentan vergleichbar, jedoch entwickeln sie sich in unterschiedliche Richtungen. Indiens

Bevölkerung dürfte in den nächsten Jahren weiter wachsen, während in China die Einwohnerzahl schrumpfen könnte. Diese Prognosen beruhen auf mehreren Faktoren, wobei insbesondere die höhere Geburtenrate in Indien entscheidend ist: „Indien könnte anders als China reich werden, bevor es alt wird.“ (Franke und Giesel 2023)

Chinas BIP ist deutlich höher als das Indiens, allerdings verzeichnete Indien in den vergangenen Jahren ein stetiges Wirtschaftswachstum, das 2022 fast 7 Prozent erreicht hat (ebd.) wohingegen Chinas Wachstum auf 3 Prozent sank.

Durch das geringere Jahreseinkommen sind die Arbeitskräfte zudem in Indien günstiger als in China. (Vgl. arte Film 2023) Im Gegensatz hierzu sind es wieder die schlechter ausgebildeten Inder, die in den Großstädten „ein von Armut geprägtes Leben in den bestehenden Mega-Slums“ (SOS-Kinderdörfer 2023) leben.

## Der Brutallismus in der indischen Architektur

Alice Strohm

Der Brutalismus ist ein architektonischer Baustil, der in den 1950er Jahren aufkam und sich durch die Verwendung von rohem Beton auszeichnet. In Indien hat der Brutalismus eine besondere Präsenz, mit einigen herausragenden Architekten, die markante Gebäude geschaffen haben. Wir werfen einen Blick auf einige bedeutende Beispiele des Brutalismus in Indien sowie auf ihre Architekten und ihre Einflüsse.

Kuldip Singh, ein prominenter Architekt, der zwei der berühmtesten Regierungsgebäude in Delhi entwarf (das Gebäude der National Cooperative Development Corporation, das 1980 fertiggestellt wurde, und Palika Kendra, das 1983 fertiggestellt wurde), starb am 10. November an COVID-19 (Sharma 2020).

Er war 86. Singh war bekannt für seine strukturell komplexen modernen Designs und seine Verwendung von Beton, die noch ein experimentelles Material war, als er anfang, mit ihr zu arbeiten. Er schloss 1957 seinen Bachelor of Architecture an der School of Planning and Architecture in Delhi ab, die damals Teil des Delhi

Ende August gelang Indien die erste indische unbemannte Mondlandung und Indien ist somit die vierte Nation, die es geschafft hat auf dem Mond zu landen. (Vgl. Tagesschau 2023) „Dies ist ein Siegeschrei für das neue Indien“ (Deutschlandfunk 2023) so Ministerpräsident Modi. Auch dieser Erfolg symbolisiert den rasanten Aufstieg von Indien und stärkt das indische Selbstbewusstsein. „Inzwischen hat Indien ehrgeizigere Ziele und will einen wichtigeren Platz in der Weltraumforschung erreichen. Indien hatte bereits vor Jahren auch eine Sonde in die Umlaufbahn des Planeten Mars geschickt.“ (Dpa 2023)

Polytechnic war (Rewal 2020).

Seine Arbeiten trugen dazu bei, das Gesicht der modernen Architektur in Indien zu formen und sein Erbe lebt in den Strukturen fort, die er geschaffen hat. Auch wenn wir keine detaillierten biografischen Informationen haben, bleibt Kuldip Singh eine bedeutende Persönlichkeit in der indischen Architekturszene und sein Beitrag wird weiterhin studierende, Architekten und Liebhaber der Baukunst inspirieren. Kuldip Singh wurde für seine Arbeit vielfach ausgezeichnet, darunter mit dem "Aga Khan Award for Architecture" und dem "Prime Minister's National Award for Excellence in Urban Planning and Design". (Laharia 2020)

Zusammen mit seinen Zeitgenossen B.V. Doshi, Raj Rewal, Achyut Kanvinde und Charles Correa war er eine hoch angesehene Figur, die ein wichtiger Teil der modernen Architekturbewegung während der Entkolonialisierungszeit in Indien war, obwohl seine Arbeit nicht gut dokumentiert ist.

In den Jahrzehnten nach der Unabhängigkeit Indiens von Großbritannien wurden moderne Gebäude zu Denkmälern für eine neue Gesellschaft und Nation, die versuchten, über die Bande des Kolonialismus hinauszugehen. Eine Möglichkeit, neue Bedeutungen im Nehruvischen politischen Klima des Landes zu symbolisieren, bestand darin, eine Architektur zu bauen, die auf Neuheit und die Nation hindeutete. Jawaharlal Nehru, der erste Premierminister Indiens, hat dies früh etabliert. Er hatte Le Corbusier eingeladen, Chandigarh zu entwerfen.

„[Singh] war einer der ersten Modernen, die in Delhi zu praktizieren begannen“, sagte Fotograf und Kurator Ram Rahman, ein Freund von Singh. „Die Qualität der Architektur, die damals in Delhi produziert wurde, ist ziemlich atemberaubend. Delhi hat eine unglaubliche Sammlung modernistischer Architektur.“ (Sharma 2020) Rahman erinnerte sich an Singh als einen Architekten, der Gebäude baute, die extrem komplexe strukturelle und volumetrische Formen hatten, aber auch grafisch waren.

Die folgenden zwei Gebäude von Kuldip Singh werden wir wahrscheinlich in Delhi besuchen können:

Das **NDMC-Gebäude** (New Delhi Municipal Council) in Delhi ist ein herausragendes Beispiel für den Brutalismus. Es liegt in der Nähe des Connaught Place und zeichnet sich durch seine markante rohe Betonästhetik aus. Das Gebäude wurde 1983 fertig gestellt und beherbergt das Rathaus und öffentliche Verwaltung. (Dodson 2018) Ein weiteres Werk von Kuldip Singh, das **NCDC- (National Cooperative Development Corporation) Gebäude**, repräsentiert ebenfalls den Brutalismus in Delhi. Hier wird die kraftvolle Ausdruckskraft des rohen Betons genutzt, um eine einzigartige architektonische Identität zu schaffen. Nicht unähnlich einem hoch aufragenden Tor

(Gopuram) zu einer südindischen Tempelstadt, markierte das Gebäude die Ankunft aus dem Süden in der aufstrebenden nationalen Hauptstadt. Die neuartige Spannbetonstruktur, die Singh und Raj entwickelt hatten, bestand aus einer monumentalen Anordnung von bogenförmigen Scherwänden, die acht stützenfreie Großraumbüros über einem hoch aufragenden öffentlichen Raum im Erdgeschoss mit einem freiliegenden zentralen Erschließungskern tragen. Es wurde 1980 fertig gestellt. (Scriven und Srivastava 2017)

**Charles Correa** war einer der einflussreichsten Architekten Indiens des 20. Jahrhunderts. Charles Correa wurde am 1. September 1930 in Secunderabad, Indien, geboren. Er erwarb seinen Bachelor-Abschluss in Architektur am St. Xavier's College in Mumbai und schloss sein Studium am renommierten Massachusetts Institute of Technology (MIT) in den USA ab (CCF 2022a).

Correa gründete 1958 sein eigenes Architekturbüro "Charles Correa Associates", das später zu einem der führenden Architekturbüros Indiens wurde. Er wurde bekannt für seine Arbeit an Projekten, die die traditionelle indische Architektur mit modernen Ansätzen verbanden, wobei er häufig die Prinzipien der Nachhaltigkeit betonte. Zu seinen bemerkenswerten Werken zählen das Jawahar Kala Kendra in Jaipur, das National Crafts Museum in Delhi und das Kanchanjunga Apartment Building in Mumbai (CCF 2022b). Correa erhielt zahlreiche Auszeichnungen für seine Arbeit, darunter den Padma Shri und den Padma Vibhushan, zwei der höchsten zivilen Auszeichnungen Indiens. Er war auch der Empfänger des renommierten Praemium Imperiale für Architektur, der von der japanischen Kunstvereinigung verliehen wird (Najar 2015).

Charles Correa wird als Pionier der modernen indischen Architektur betrachtet und sein Werk hat Generationen von Architekten beeinflusst. Sein Ansatz, traditionelle indische Konzepte mit modernen architektonischen Prinzipien zu verschmelzen, prägte die Architekturindustrie nicht nur in Indien, sondern weltweit (BBC 2015).

Die folgenden zwei Gebäude von Charles Correa werden wir wahrscheinlich in Mumbai und Bengaluru besuchen können:

**Kanchanjunga Apartments, Mumbai:** Charles Correa hat mit den Kanchanjunga Apartments in Mumbai ein ikonisches Beispiel für den Brutalismus geschaffen. Das Gebäude ist eine 32-stöckige, vierflügelige Stahlbetonstruktur mit 6,3 m freitragenden Terrassen. Der zentrale Kern besteht aus Aufzügen und liefert das Hauptbauelement zum Widerstand gegen seitliche Belastungen. Der Mittelkern wurde vor der Hauptstruktur durch Slip-Bauweise konstruiert. Diese Technik wurde zum ersten Mal in Indien für ein mehrstöckiges Gebäude verwendet. Der Betonbau und die großen Bereiche mit weißen Platten haben eine starke Ähnlichkeit mit modernen Mehrfamilienhäusern im Westen, vielleicht aufgrund der westlichen Ausbildung von Correa. Die Gartenterrassen der Kanchanjunga Apartments sind jedoch eigentlich eine moderne Interpretation eines Merkmals des traditionellen indischen Bungalows: der Veranda. Correa integrierte auch traditionelle indische Elemente wie schattenspendende Fensterläden und große Dachüberhänge, um das Gebäude an das lokale Klima anzupassen. Fertigstellung war 1983, das Gebäude ist nach dem dritthöchsten Berg der Welt, dem höchsten Indiens. (Babu 2022)

**Visvesvaraya Centre, Bengaluru:** Charles Correas Visvesvaraya-Zentrumskomplex wird nicht im Rahmen seines Werks diskutiert, möglicherweise, weil er an den Rand

des Brutalismus grenzt, im Gegensatz zu Correas späteren Werken. Der Gebäudekomplex wurde ursprünglich für die Life Insurance Corporation of India entworfen. Erbaut zwischen 1974 und 1980, beherbergt es heute Regierungsbüros. Innenterrassen führen zu dem kürzeren Gebäude mit den interessanten Winkelformen. (Bansal 2014)



Abbildungen: Kanchanjunga Apartments, Mumbai(eigene Aufnahme)



Abbildung: Visvesvaraya(eigene Aufnahme)





# Delhi

## NATIONAL CAPITAL REGION (NCR)

Abbildung: Jama Masjid (Eigene Aufnahme)



# Delhi - Übersicht

## Unterkunft

 Delhi Jhouse

## Notfallnummern

Polizei **100**

Krankenwagen **1033**

 SCI International Hospital +91 99994 46622

 St. Stephen's Hospital +91 11239 66021

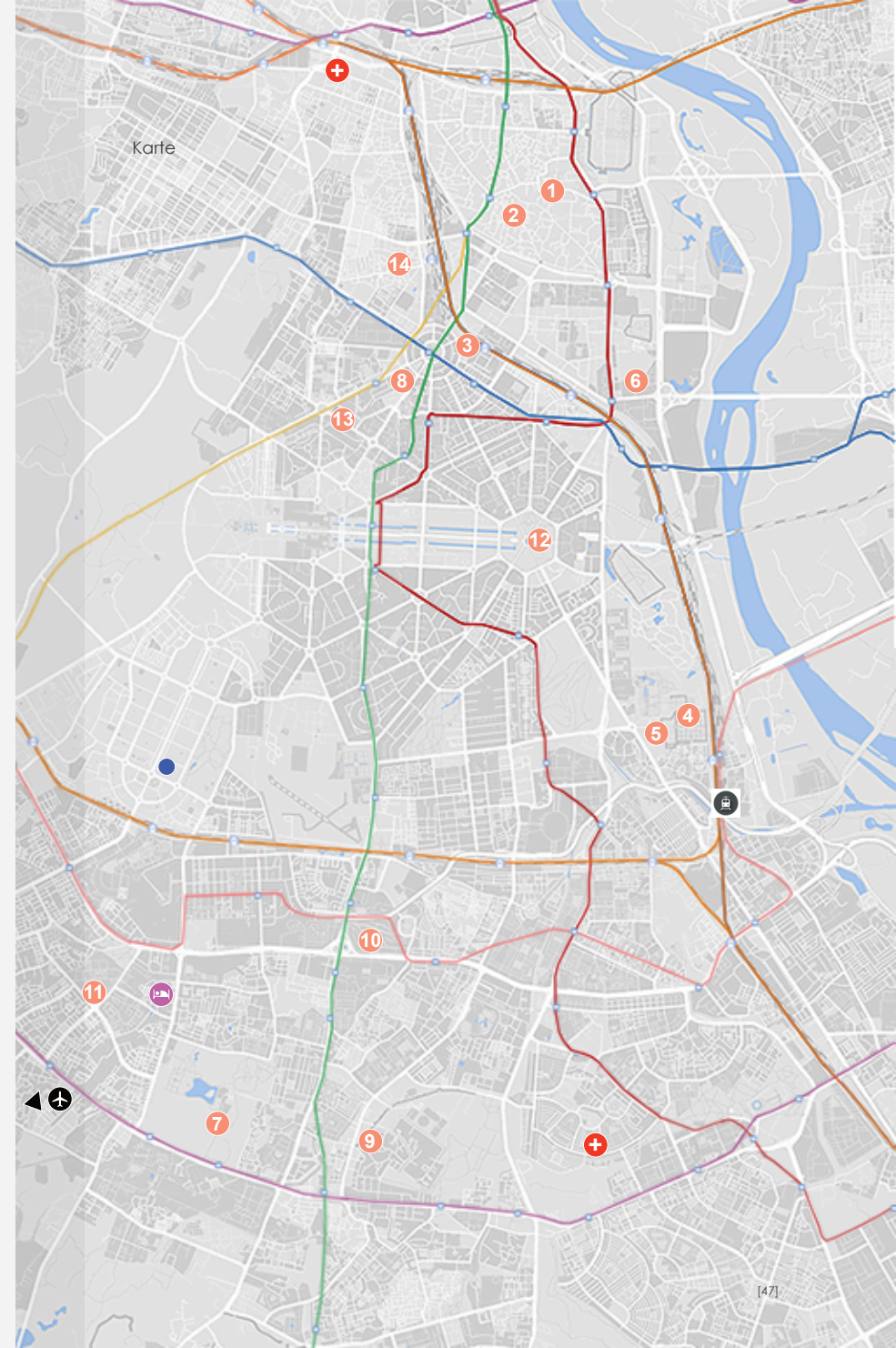
 Indira Gandhi International Airport

 Hazrat Nizamuddin Station

 Deutsche Botschaft +91 11441 99199

## Programm

-  1 Jama Masjid
-  2 Chandni Chowk
-  3 Connaught Place
-  4 Humayuns Tomb
-  5 Nizamuddin Dargah
-  6 School of Planning and Architecture (SPA)
-  7 Hauz Khas
-  8 NDMC Convention Centre
-  9 NCDC Building
-  10 East Kidwai Nagar
-  11 Rama Krishna Puram Sector 1
-  12 India Gate
-  13 Gurudwara Sri Bangla Sahib
-  14 Paharganj Main Bazaar



# Delhi - Geschichte und Stadtentwicklung

Betül Köse

Delhi, eine 4.000 Jahre alte Stadt im Norden Indiens, ist im Laufe ihrer Entwicklung zur Kernstadt eines Ballungsraumes mit 32 Millionen Einwohnern und zur Hauptstadt Indiens gewachsen. Beginnen wir mit einer Reise durch die Geschichte und Entwicklung Delhis und werfen einen Blick in ihre Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft.

Delhi hat eine lange Geschichte, die von verschiedenen Reichen und Dynastien geprägt wurde. Besonders von Bedeutung sind die Sultanate, die Mogul- Ära und die britische Kolonialzeit, die schließlich in der Unabhängigkeit Indiens mündete (Encyclopaedia Britannica 2023).

13. Jahrhundert wurde Delhi zur Hauptstadt eines Sultanats, das gut 300 Jahre lang herrschte. Die Sultane brachten den Islam in die Region, was zur kulturellen Vermischung und zur Entstehung einer einzigartigen indisch- islamischen Kultur führte.

Mit Großmogul Babur begann im 16. Jahrhundert die Mogul-Ära in Delhi. Die Mogul- Ära war eine fruchtbare Phase in der indischen Geschichte und war geprägt von kultureller Blüte und religiöser Toleranz, in der architektonische Prachtbauten wie das Taj Mahal entstanden sind (Encyclopaedia Britannica 2023).

Das Taj Mahal liegt ca. 200 km von Delhi entfernt in der Stadt Agra. Es ist nicht nur ein Meisterwerk der Architektur, sondern auch ein Symbol für die tiefe Liebe zwischen dem Mongulherrscher Shah Jahan und seiner "Hauptfrau" Mumtaz Mahal.

Architektonisch verkörpert das Bauwerk die Vorstellungen des Jenseits und des Diesseits nach islamischen Ansichten (Hillingmeier 2017). Im 19. Jahrhundert kam Delhi unter die britische Kolonialherrschaft und wurde ein wichtiger Verwaltungssitz des britischen Empire. Während dieser Zeit wurden viele Kolonialgebäude errichtet, darunter der Präsidentenpalast. Die Zeit der britischen Kolonialherrschaft endete

mit der Unabhängigkeit Indiens im Jahr 1947, und Delhi wurde zur Hauptstadt des unabhängigen Indiens erklärt. Mahatma Ghandi, eine zentrale Figur der Unabhängigkeitsbewegung, führte den gewaltfreien Widerstand gegen die britische Kolonialherrschaft an. Seine bekannteste gewaltfreie Protestaktion war der Salzmarsch (Jürgenmeier 2020).

Heute ist Delhi ein Zentrum verschiedener Kulturen, Sprachen und Religionen. Der Hinduismus ist mit 80% die dominierende Religion. Die kulturelle Vielfalt zeigt sich auch in den zahlreichen Festen und Veranstaltungen, darunter das Diwali- Fest, das den Sieg des Lichts über die Dunkelheit symbolisiert, und das Holi- Fest, dass die Freude, Vielfalt und den Zusammenhalt zelebriert (Bednarz 2020). Der Großraum Delhi ist derzeit, bezogen auf die Einwohnerzahl, nach Tokyo der zweitgrößte Ballungsraum der Welt. Für 2030 wird prognostiziert, dass die Agglomeration um die indische Hauptstadt mit knapp 39 Millionen Einwohnern Tokyo überholt und damit der weltweit größte Ballungsraum sein wird (United Nations 2018). Die Größe der Stadt und die Einwohnerdichte bleibt nicht ohne Folgen für die Umwelt: Delhi ist laut Air Quality Index (AQI) die Stadt mit der extremsten Luftverschmutzung (Heine 2023). Ein Teil der Bevölkerung Delhis lebt in Slums unter prekären Bedingungen, aber Delhi bemüht sich, die Lebensbedingungen in diesen informellen Siedlungen zu verbessern. Andererseits gibt es insbesondere in Neu-Delhi, das in der Kolonialzeit gegründet wurde, attraktive Wohn- und Geschäftsgebiete sowie Erholungsorte wie den Lodi- Garten. Delhi hat verschiedene Projekte zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, Förderung erneuerbarer Energie und Reduzierung der Umweltbelastung gestartet. Auch Bildungsprojekte zielen darauf ab, den Bürgern

bessere Bildungschancen zu bieten (Aijaz, 2020).

Insgesamt ist Delhi eine faszinierende Stadt mit einer reichen Geschichte und einer vielversprechenden und einer vielversprechenden Zukunft, die kulturelle Vielfalt, die Herausforderungen des städtischen Lebens und die Bemühungen zur Lösung dieser Herausforderungen widerspiegelt.



Abbildung: Chandni Chowk, Delhi(eigene Aufnahme)

## Delhi - Demografie

Johannes Iven

Mit 32.92 Millionen Einwohnern, ist die Metropolregion Delhi die größte Indiens, sowie die drittgrößte weltweit. Bis in die 90-er Jahre stieg der jährliche Bevölkerungswachstum auf über 5%. Zwischen den Jahren 1960 und 2010 stieg die Zahl der Einwohner um fast 20 Millionen Menschen an (Rathore, 2023). Diese Bevölkerungsexplosion wurde vor allem durch Geburtenüberschuss und Landflucht ausgelöst. Der prozentuale Anteil der im urbanen Umfeld lebenden Bevölkerung stieg in Delhi bis 2011 auf 97,50% - es gibt inzwischen kaum noch ländlich geprägte Gebiete in Stadtgebiet (Economic Survey of Delhi 2022-23). Erst seit dem Jahr 2000 flacht das Bevölkerungswachstum wieder ab (Rathore 2023). Aufgrund des mangelnden Platzes im dicht besiedelten Stadtgebiet, verlagert sich das Wachstum erneut auf das Umland Delhis. Die meistgesprochene Sprache Delhis ist Hindi, da ebenfalls ein Großteil der Bevölkerung der Religion des Hinduismus angehört. Die übrige Population spricht Punjabi, Bengali, Urdu und viele andere. Englisch ist auch in Indien weit verbreitet und wird vom Großteil der Bevölkerung gesprochen (vgl. District South East 2023). Die meistgesprochene Sprache Delhis ist Hindi, da ebenfalls ein Großteil der Bevölkerung der Religion des Hinduismus angehört. Die übrige

Population spricht Punjabi, Bengali, Urdu und viele andere. Englisch ist auch in Indien weit verbreitet und wird vom Großteil der Bevölkerung gesprochen (vgl. District South East 2023).

Ein großes Problem in Delhi war eine lang andauernde ungleiche Geschlechterverteilung (Rathore 2023). Grund dafür ist das gezielte Abtreiben weiblicher Föten, welches meist aus ökonomischen, historischen oder religiösen Gründen resultiert. Ein weiteres erhebliches Problem ist die großflächige Ausbreitung von Slums. Offiziell gibt es ungefähr 750 große sowie kleine Slums, in denen 2 Millionen Menschen leben. Das macht knapp 15% der Gesamtbevölkerung Delhis aus. In den Haushalten leben meist mehr als fünf Mitglieder, teils sogar mehr als neun. Beinahe 50% davon, haben kein Entwässerungssystem sowie einen Mangel an Trinkwasser (vgl. Asha India 2023).

Die Metropolregion zählt zu den wichtigsten Wirtschaftszentren Indiens. Vor allem in der Immobilienwirtschaft, dem Finanzsektor, der öffentlichen Verwaltung, dem Gastgewerbe und dem Transport sind sehr viele Menschen tätig. Die Indische Hauptstadt gilt als ein wichtiges Bank-, Handels- und Vertriebszentrum des Landes. Neben den dienstleistenden Tätigkeiten, stellt auch die verarbeitende Industrie und das Baugewerbe viele Arbeitsplätze für die Bewohner Delhis. (Economic Survey of Delhi 2022-23). Traditionelle Landwirtschaft und Viehzucht wurde aus dem Stadttinneren verdrängt und ist demnach in den äußeren Regionen der Stadt zu finden.

Heutzutage aufstrebende Wirtschaftszweige wie Elektro - und Computerindustrie,

Softwareerstellung und Industrieverwaltung haben sich in den letzten Jahrzehnten im peripheren Bereich der Stadtregion niedergelassen und sorgen für eine schnell wachsende indische Mittelschicht. Dies ist einer der Gründe für einen Rückgang der Arbeitslosenquote in Delhi.

Aufgrund der geographischen Lage ist Delhi einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte des Landes. Da die Stadt jedoch nicht auf eine derart stetig und schneller wachsende Bevölkerung ausgelegt war, investiert die Stadt große Mengen in den weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur (vgl. Rao et al. 2023).

Die Regierung Delhis sieht zudem die Ausbreitung der Industrie, die Verbesserung des Gesundheits- und Bildungswesen, sowie die positive Entwicklung der Wohnsituation als essentielle Aufgaben der Zukunft. (Indian Brand Equity Foundation: 2023).

## Delhi - Architektur

Beaüm Yücel

Die Architekturstile, die Delhi im Laufe der Zeit besonders geprägt haben, waren die Stile der indo-islamischen und der indo-sarazenischen Architektur. Ende des 12. Jahrhunderts begann die Periode der indo-islamischen Architektur. Der Stil verschmilzt islamische und indische Architekturkomponenten. Die Fassaden bestanden meist aus Sandsteinplatten. Vor allem im Norden Indiens war Sandstein sehr populär und in mehreren Regionen auffindbar. Je nach Region kann der Stein einen rötlichen, bräunlichen oder gelblichen Ton besitzen. Zwei wichtige Hauptmerkmale, die vorzufinden sind, sind Kuppeln auf den Dächern und Bögen. Gebetshallen wurden von mindestens einer Kuppel überdacht. Die Fassaden wurden mit Verzierungen geschmückt. Kaligraphie war eine sehr beliebte Methode, um die Bauten zu

verzieren. Weitere Motive die häufig genutzt wurden, sind florale und geometrische Muster. (wikipedia.de 2022)

Das *Qutb Minar* ist das früheste Bauwerk im indo-islamischen Stil. Es wurde Anfang des 12. Jahrhunderts als Siegestsäule in Auftrag gegeben, jedoch konnte es vom Auftraggeber, dem Gründer des Sultanats Delhi, nicht fertiggestellt werden. Es wurde während vier Jahrhunderten von mehreren Herrschern weiter vervollständigt. (Preet Kaur 2022)



[50]

Abbildung: Jama Masjid, Delhi(eigene Aufnahme)

Durch die unterschiedlichen Herrscher unterscheidet sich die Säule in den Geschossen und den Materialitäten. Im ersten Geschoss wechseln runde und eckige Säulen einander ab. Das zweite Geschoss besitzt nur eckige Säulen und im dritten Geschoss gibt es nur runde. Diese drei Geschosse wurden mit Sandstein verkleidet. Das vierte Stockwerk hingegen besteht nur aus Marmor und das fünfte wurde verkleidet in Marmor und Sandstein. An der Fassade sind Inschriftbänder zu sehen, die die Geschichte des Qutb Minar erzählen. (Preet Kaur 2022)

Ein weiteres bemerkenswertes Objekt in Delhi ist das *Humayun Grab*. Zum Verewigen des damaligen Kaisers Humayun wurde das Grab von seiner ersten Frau in Auftrag gegeben und 1572 fertiggestellt. Das Humayun Grab gilt als das erste Gartengrab des Landes. (Manthan 2019) Das Grab steht in einem gewaltigen Garten, einem Charbagh. Dies ist ein Garten unterteilt in vier Quadrate, in dem die vier Flüsse des im Koran beschriebenen Paradieses dargestellt sind. (Unesco 2023) Der Indo-Islamische Stil ist an dem Bau gut erkennbar. Die Fassade wurde mit rotem Sandstein verkleidet und mit weißem Marmor verziert. Ebenfalls sind Bögen ein gestalterisches Merkmal des Stils, welche wiederholend eingebaut wurde. (wikipedia.de 2023a)

Ebenfalls im indo-islamischen Stil errichtet wurde die Moschee *Jama Masjid*. Die Moschee wurde ursprünglich Masjid-i-Jahan Numa genannt, was „Moschee, die die Welt widerspiegelt“ bedeutet. Sie wurde im Jahre 1656 eingeweiht. Über der Gebetshalle befinden sich drei Kuppeln umhüllt mit weißem Marmor. Marmor wurde ebenso für Verzierungen an der Fassade verwendet. Die Fassade selbst wurde mit rotem Sandstein verkleidet. (Preet Kaur 2019) 1857 wurde die Moschee von der britischen Herrschaft erobert

mit der Absicht, sie zu zerstören. Der Widerstand der Öffentlichkeit veranlasste die Briten jedoch, das Bauwerk von Schäden verschont zu lassen. (Preet Kaur 2019)

Die Moschee ist nach Westen auf die heilige Stadt Mekka hin ausgerichtet. Ein offener Innenhof bietet Platz für 25 Tausend Gläubigern. Über den Eingängen der Gebetshalle befinden sich kalligraphische Inschriften. (Lewis 2023) Der indo-islamische Stil endete mit der Kolonialisierung durch das britische Imperium und wurde durch die indo-sarazenische Periode abgelöst. In der indo-sarazenischen Architektur wird der europäische mit dem indisch-islamischen Stil dem indisch-islamischen Stil verschmolzen. Hauptsächlich wurde der indo-sarazenischen Baustil von britischen Planern benutzt, um ein Zeichen der Macht und für ein unbesiegbares britisches Reich zu setzen. So wurden öffentliche Bauwerke und Regierungsbauten in großen Maßstäben errichtet. Die Fassade wurde hauptsächlich mit Sandstein verkleidet. Sehenswürdigkeiten aus der Stilrichtung sind erkennbar durch Kuppeln und Bögen. Wichtige Merkmale sind ebenfalls die Verzierungen: Während der britischen Kolonialzeit wurden zum Beschmücken der Außen- und Innenräume vor allem figürliche und tierliche Motive verwendet. (wikipedia.de 2023b)

Das *Rashtapati Bhavan Building*, erbaut von 1912-1929, ist ein typisches Gebäude dieses Stils und offiziell die Residenz des indischen Präsidenten. Der Bau folgte der Entscheidung, die Hauptstadt Indiens von Kalkutta nach Delhi zu verlegen. (Turner-Bishop 2023) Während der Zeit des Entwurfs lag der Fokus darauf, schwere und klassische Motive zu verwenden, um Macht und Autorität hervorzuheben. Der Weg zum finalen Entwurf des Gebäudes war langwierig und kompliziert, da sich der Architekt weigerte, die örtliche Bautradition zu beachten und den Entwurf nach streng europäischer Art

[51]



skizzierte. Indische Elemente sind oberflächlich und sehr sparsam am Bauwerk zu erkennen, zu diesen gehören unter anderem die Steinbecken auf dem Dach. (Wikipedia.de 2023c)

In der Nähe des Rashtapati Bhavan befinden sich die *Secretary Buildings*, zwei Verwaltungsgebäude, die zwischen 1912 und 1931 erbaut wurden. Beide Gebäude wurden identisch zueinander gestaltet. Um eine Fortsetzung zum Präsidentenhaus zu bilden wurde die Fassade in der Farbigkeit und Materialität mit dem des Rashtapati Bhavan übereingestimmt. Auch hier wurde der Großteil des Gebäudes klassisch gehalten mit einigen indischen Elementen wie die Chhatris (kleine offene Pavillons) auf den Dächern, ein in Indien einzigartiges Design, das in der Antike verwendet wurde um Reisenden vor der Sonne Erleichterung zu schaffen. (Wikipedia.de 2023 5)

Nach dem Erlangen der Unabhängigkeit 1947 fand die Suche nach einer Identität statt. Die Architektur wurde mit neuem leidenschaftlichem Auge betrachtet und ins Fokus gelang die Funktionalität und Einfachheit eines Bauwerkes. Dies bedeutete auch, dass die städtische Architektur ein wichtiger Faktor wurde. Trotz des Wandels in Delhi wurde die Traditionalität bewahrt und indische Elemente wurden mit moderner Architektur vereint. Im Folgenden werden zwei Beispiele für Architektur aus der Zeit nach der Unabhängigkeit vorgestellt: Der im Süden Delhis gelegene *Lotus Tempel* ist ein Bahai-Gotteshaus und ein sehr bekanntes und beliebtes Gebäude in der Stadt. Der Grundstein des Lotus-Tempel wurde 1977 gelegt und im Dezember 1986 wurde das Gebäude für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Der Lotus Temple ist ein Bahai-Gotteshaus. Er verdankt seinen Namen seinem Design in Form einer modernen architektonischen Nachbildung einer Lotusblüte.

Die Lotusblume ist die Nationalblume Indiens und gilt als heilig. Das Gebäude spiegelt die Einfachheit, Klarheit und Frische des Glaubens wieder und soll als Zeichen für die Einheit der Menschen und der Religion dienen. Die Struktur besteht aus drei Reihen mit jeweils neun Blütenblättern, welche in weißem Marmor verkleidet wurden.

Die Zahl taucht in Bau mehrmals auf, denn die neun ist im Bahai-Glauben heilig, die bedeutet Vollkommenheit. (Masterclass.de 2021) Die ebenfalls im Süden Delhis verortete *Asian Games Village* wurde für die Asienspiele 1982 erbaut. Bei den Wohneinheiten für Athleten handelt es sich um einen Schnellbau, welches in zwei Jahren mit Betonfertigteilen errichtet wurde. Die Cluster werden durch die Verbindung mehrerer Baueinheiten gebildet. Das Konzept basiert auf einer Abfolge von Freiräumen, die durch Fußgängerzonen miteinander verbunden sind. Die Straßen sind eng, schattig und in kleine Einheiten aufgeteilt, die Rast- und Gemeinschaftsflächen schaffen. Der Entwurf wurde von traditionellen indischen Städten inspiriert, insbesondere in Bezug auf die engen Straßen, den Vorrang für Fußgänger und die natürliche Belüftung. (Riboj.com 2013)

## Lotus Tempel, Delhi

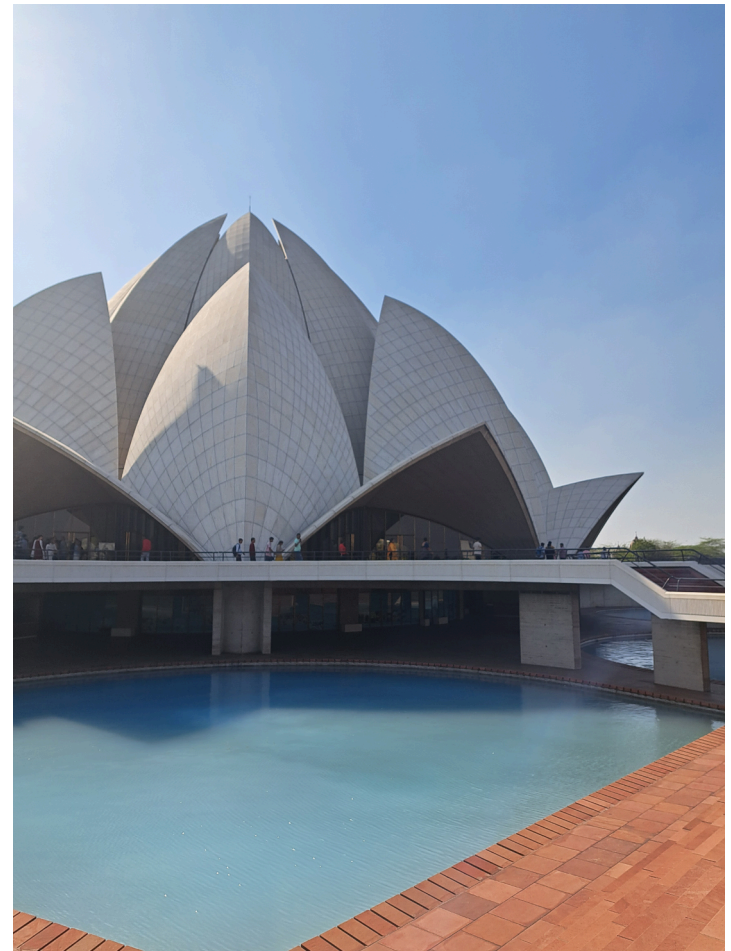


Abbildung: Lotus Tempel, Delhi (eigene Aufnahme)

Marktüberblick

Für die Recherche wurden 2 Städte bzw. Regionen miteinander verglichen, und zwar der Ballungsraum um die indische Hauptstadt Delhi, die National Capital Region (NCR), und die nordrhein-westfälische Hauptstadt Düsseldorf. Delhi NCR ist mit 32,9 Millionen Einwohnern auf 1.483 km² ein bedeutendes Wirtschaftszentrum in Indien, Düsseldorf mit 619.294 Einwohnern auf 217,20 km². Im Jahr die zweitgrößter Stadt Nordrhein-Westfalens. (Statistisches Bundesamt 2023, Datacommons.org 2019).

2023 ist der Büroflächenbestand in Delhi NCR auf 13,63 Mio.m² gestiegen, verglichen mit dem Vorjahr, als er bei 12,91 Mio. m² lag. Dies entspricht einem Anstieg von 5,5 %. Im Gegensatz dazu beträgt der Büroflächenbestand in Düsseldorf 9,36 Mio. m² das ist ein Unterschied von 4,27 Mio. m². Zu beachten ist, dass die für Delhi NCR erfasste Zahl nur den Bestand an modernen Büroflächen umfasst.

Das Transaktionsvolumen in Delhi NCR stieg von 1,3 Mio.m² im Jahr 2022, auf 2,3 Mio.m² im Jahr 2023. Das ist ein Anstieg von 76 %. Die Nachfrage nach Büroflächen im H1 2023 ist weiter gestiegen, da die Zahl der abgeschlossenen Deals von 91 im Vorjahreszeitraum auf 160 stieg.

Im ersten Halbjahr 2023 wurden in Delhi NCR 400.000 m² an neuer Bürofläche fertiggestellt, was ein Wachstum von 58 % im Vergleich

zum letzten Halbjahr 2022 entspricht. Im Gegensatz zu Düsseldorf mit 34.000 m² sind das 366.000 m² mehr. (Knight Frank 2022). Eine gute Vermietung von Büroflächen führte zu einem Rückgang des Büroleerstands von NCR um 83 Basispunkte auf 13,6 %. In Düsseldorf ist mit 8,1 % eine geringere Leerstandsquote zu beobachten.

In NCR Delhi blieb die Spitzenmiete 2023 konstant bei 31 €/m²/Monat. Im Gegensatz dazu ist die Spitzenmiete in Düsseldorf auf 40 €/m²/M. gestiegen. Die durchschnittliche Miete in NCR beläuft auf 9,43€/m²/M., während sie in Düsseldorf auf 21€/m²/M. liegt. (Anteon 2023, CBRE 2023).

Marktentwicklung

Der Büromarkt von Delhi NCR hatte im ersten Halbjahr 2023 einen 14-Jahres-Höchstwert bei der Vermietung von Büroflächen. Es wurden 2,3 Mio. m² Büroflächen vermietet, was alle bisherigen Rekorde (sogar die aus den Jahren vor der Corona Krise) übertraf und einem Anstieg um 76 % gegenüber dem 2022 entspricht. Die Büroflächen in der Hauptstadtregion NCR verteilen sich mit 57 % auf Gurugram, 33 % auf Noida und 10 % auf Delhi. Die Büromieten in Gurugram, besonders in Zone A, steigen leicht. Die durchschnittlichen Mieten in Noida steigen aufgrund erhöhter Nachfrage in den Sektoren 129, 132, 143A und 144. Das aktuelle Aerocity Development Project stärkt die Position der Kernstadt von Delhi als

bedeutender Geschäfts- und Handelsbezirk. Der Büromarkt in der Region zeigt eine positive Entwicklung im ersten Halbjahr 2023, gestützt durch Nachfrage, Infrastrukturinvestitionen und innovative Projekte. Trotz eines Rekordtransaktionsvolumens stagnieren die durchschnittlichen Büromieten in NCR aufgrund globaler Unsicherheiten und Inflationsdruck. In Gurugram wurden im ersten Halbjahr 2023 0,3 Mio. m² Büroflächen vermietet, 57 % des gesamten Transaktionsvolumens von NCR. Gurugram behält trotz des Rückgangs seines Anteils an der Gesamtvermietung von 71 % (H1 2022) auf 57 % (H1 2023) seine dominante Stellung auf dem Büromarkt der Region. Insbesondere Gurugram Zone A mit den Lagen Golf Course Extension Road und MG Road behält seine Attraktivität. 35 % der gesamten Vermietung von NCR entfallen auf diese Standorte. In Noida wurden im ersten Halbjahr 2023, 0,15 Mio. m² Büroflächen vermietet, 33 % der gesamten vermieteten Büroflächen von NCR. Der Anteil von Noida an der Gesamtvermietung stieg von 25 % (H1 2022) auf 33 % (H1 2023). Insbesondere die Sektoren 16B, 62, 129 und 135 verzeichneten vermehrte Aufmerksamkeit.

Die Fertigstellungen neuer Büroflächen in Gurugram machen im ersten Halbjahr 2023, 23 % des regionalen Gesamtvolumens aus, der Anteil der Fertigstellungen in Noida beträgt 64 %. Insbesondere in den Sektoren 129, 132, 143A und 144 gibt es neue hochwertige Angebote. Die steigende Nachfrage in Noida führte im ersten Halbjahr 2023 zu einem Anstieg der durchschnittlichen Mieten für Büroflächen um 4 %. (Knight Frank 2023, JLL 2023a)

Projektbeispiel: Aerocity

Das "Aerocity Development Project" in Delhi repräsentiert ein bedeutsames städtisches Entwicklungsprojekt, das auf einer Fläche von großzügigen 65 Hektar in

unmittelbarer Nähe zum Indira Gandhi International Airport liegt. Ziel dieses Projekts ist die Transformation dieses Gebiets in ein modernes Geschäfts- und Handelsviertel, das nicht nur internationale Unternehmen, sondern auch renommierte Hotels und Unternehmen aus dem Bereich Handel anzieht. Ein herausragendes Merkmal des Aerocity-Projekts ist die Bereitstellung von hochwertigen Büroflächen, die in zeitgemäßen Gebäuden mit modernster Ausstattung angeboten werden. Mit 1,4 Mio. m² bietet Aerocity ein beeindruckendes Portfolio an erstklassigen Büroflächen zur Miete. Das Viertel ist jedoch nicht nur auf erstklassige Büroflächen beschränkt; es beherbergt auch eine Fülle erstklassiger Hotels und Konferenzzentren. Diese Einrichtungen unterstreichen die Bedeutung von Aerocity als zentraler Ort für Geschäftsbesprechungen und Veranstaltungen. (worldpress.com, 2018). Die unmittelbare Nähe zum internationalen Flughafen erleichtert nicht nur die An- und Abreise für Geschäftsreisende, sondern stärkt auch die Attraktivität des Viertels für internationale Unternehmen. Das Aerocity Development Project setzt einen besonderen Fokus auf moderne Infrastruktur, die die Schaffung einer angenehmen Arbeitsumgebung unterstützt. Dazu gehören gut angelegte Straßen und Grünflächen, die die Lebensqualität in diesem aufstrebenden Viertel weiter steigern.

Die Umsetzung des Projekts erfolgt schrittweise in mehreren Phasen, was zu einer nachhaltigen Entwicklung und Erweiterung des Viertels führt. In wirtschaftlicher Hinsicht spielt Aerocity eine zentrale Rolle bei der Stärkung der Wirtschaft von Delhi, indem es nicht nur Arbeitsplätze schafft, sondern auch erhebliche Investitionen anzieht. Einige der markanten kommerziellen Projekte innerhalb des Aerocity Development Projects sind beispielsweise die Mixed-Use-Immobilien Worldmark 1-3 mit Büro- und Handelsflächen. Diese

|                                            | (NCR) Delhi 2022                | (NCR) Delhi 2023                | Düsseldorf                      |
|--------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Büroflächenbestand (Grade-A-Stock)         | 12,91 Mio. m² (JLL 2023a)       | 13,63 Mio.m² (JLL 2023)         | 9,36 Mio. m² (Anteon 2023)      |
| Transaktionsvolumen (gross leasing volume) | 1,3 Mio. m² (Knight Frank 2022) | 2,3 Mio. m² (Knight Frank 2023) | 279.200 m² (2022) (Anteon 2023) |
| Fertigstellungen (Completions)             | 252.000 m² (Knight Frank 2022)  | 400.000 m² (Knight Frank 2023)  | 34.000 m² (JLL 2023a)           |
| Leerstandsquote                            | 14,5% (Knight Frank 2022)       | 13,6% (Knight Frank 2023)       | 8,1% (C&W 2023)                 |
| Spitzenmiete (Rental Range-max.)           | 31€/m² (Bisnowrick 2022)        | 31€/m² (Businessday 2023)       | 40€/m² (JLL 2023a)              |
| Durchschnittsmiete (Rent)                  | 9,32€/m² (JLL 2023a)            | 9,43€/m² (JLL 2023a)            | 21€/m² (C&W 2023) (JLL 2023a)   |

Diese Gebäudekomplexe tragen dazu bei, die Attraktivität des Aerocity-Projekts und damit auch der ganzen Stadt Delhi als lebendiges und fortschrittliches Wirtschaftszentrum zu festigen. Aufgrund der bereits vorhandenen hochwertigen (Grade-A-)Immobilien und einer Leerstandsrate von unter 20% wird erwartet, dass die Büroflächen in der Aerocity sowohl kurzfristig als auch langfristig nachgefragt werden. (Brookfieldproperties 2023, PLP Architekture, o.j.).

### Räumliche Struktur

Die räumliche Struktur der Geschäftsviertel in Delhi spiegelt die Vielfalt und wirtschaftliche Dynamik der Stadt wider. Eines der ältesten und zentralsten Geschäftsviertel im Herzen von Delhi ist Connaught Place (CP), das eine Mischung aus Geschäften, Büros, Restaurants und Einkaufszentren beherbergt. Es dient als wichtiges Finanz- und Handelszentrum, mit zahlreichen multinationalen Unternehmen, die dort präsentiert sind.

Nehru Place wiederum ist als bedeutendes Geschäftsviertel für Informationstechnologie und Elektronik bekannt. Es liegt im Süden von Delhi. (en.wikipedia.org, 2024a).

Saket, liegt auch im südlichen Teil von Delhi, ist ein aufstrebendes Geschäftsviertel, bietet eine Mischung aus Bürogebäuden, Einkaufszentren und gehobenen Wohnvierteln. Das Viertel zieht Unternehmen aus verschiedenen Sektoren an. (en.wikipedia.org, 2023a). Cyber City liegt außerhalb von Delhi in der südwestlich gelegenen Planstadt Gurugram (früher Gurgaon). Es ist ein wichtiges Geschäfts- und Finanzzentrum. Gurugram ist allgemein ein sehr wichtiger Bürostandort in der Hauptstadtregion. (en.wikipedia.org, 2023b).

Noida, ebenfalls ein Teil der NCR liegt südöstlich von Delhi. Es beherbergt vor allem Unternehmen mit Schwerpunkten im Bereich Informationstechnologie, Softwareentwicklung und anderen Industrien. (simple.wikipedia.org, 2023a).

Okhla und Naraina sind industriellen Zonen in Süd Delhi, bieten eine Vielzahl von Produktions- und Büroflächen für verschiedenen Branchen. Sie sind strategisch gelegen, um die Bedürfnisse der Industrie zu erfüllen. (en.wikipedia.org 2024b).

Aerocity liegt in der Nähe des Indira Gandhi International Airports und ist ein aufstrebendes Entwicklungsprojekt. Es zielt darauf ab, ein modernes Geschäfts- und Handelsviertel mit hochwertigen Büroflächen, Hotels und Konferenzzentren zu schaffen. (brookfieldproperties.com 2023).

Dwarka ist ein Geschäftsviertel, das sich ebenfalls in der Nähe des Indira Gandhi International Airport befindet. Das Geschäftsviertel entwickelt sich vor allem durch das Wachstum von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie der Präsenz von Regierungsbüros und Bildungseinrichtungen. (officespaceindia.com 2020).

Die räumliche Struktur von Delhi spiegelt somit eine Mischung aus historischen, administrativen, wirtschaftlichen und modernen Entwicklungen wider. Es ist wichtig zu beachten, dass diese Struktur ständigen Veränderungen unterliegt, da die Stadt weiterwächst und sich entwickelt.

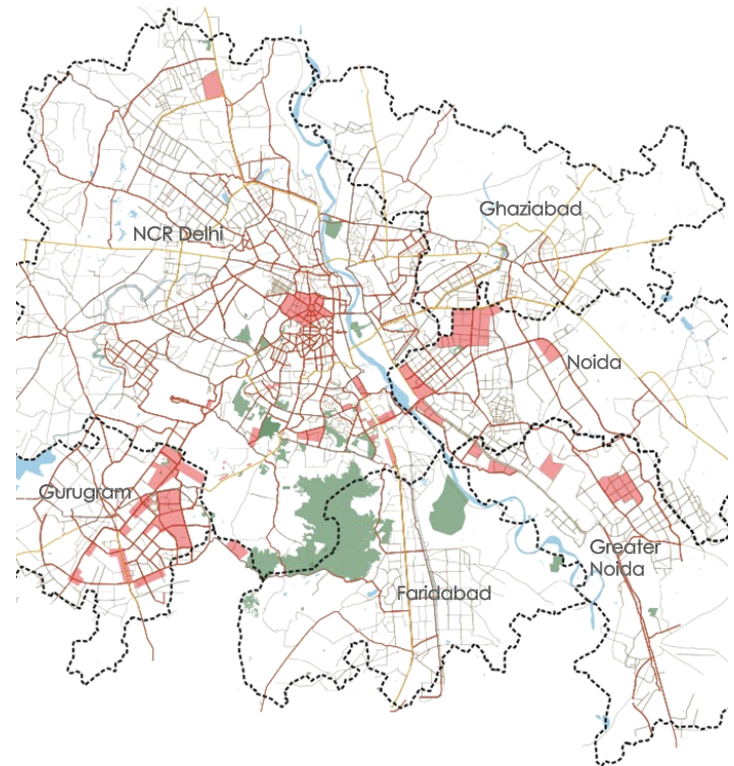


Abbildung: Raumstruktur Büromarkt Delhi (eigene Darstellung)



Marktkennzahlen

Der Bevölkerungsunterschied zwischen Delhi und der deutschen Vergleichsstadt Düsseldorf ist gewaltig und zeigt sich auch in den Kennzahlen zum Wohnungsmarkt: Beim Städtevergleich ist erkennbar, dass Delhi 2023 ein deutlich größeres Volumen an Neubauprojekten aufwies als Düsseldorf. Das hohe Neubauvolumen ist charakteristisch für Delhis Status als aufstrebende Metropole, die aktiv in neue Bauprojekte investiert, angetrieben durch das kontinuierliche Bevölkerungswachstum.

In der Vergleichsstadt Ahmedabad war 2023 jedoch trotz deutlich geringerer Einwohnerzahl ein nicht sehr viel niedrigeres Neubauvolumen feststellbar als in Delhi. Dies zeigt, dass es in Indien durchaus noch dynamischer wachsende Ballungsräume als den Großraum Delhi gibt, der aufgrund seiner immensen Größe inzwischen erkennbar an Grenzen stößt.

Interessant ist auch der Vergleich der Preissituation: Die durchschnittlichen Miet- und Verkaufspreise liegen in Delhi merklich unter denen von Düsseldorf. Dies ist stark auf das unterschiedliche Einkommensniveau der Bevölkerung zurückzuführen.

Im Vergleich zwischen Delhi und Ahmedabad zeigen sich ebenfalls große Unterschiede: In Ahmedabad sind deutlich niedrigere Preise

vorzufinden als in Delhi. Besonders auffällig ist der Unterschied bei den Kaufpreisen: Die durchschnittlichen Kaufpreise sind in Delhi ca. 5-mal so hoch wie in Ahmedabad. Neben Mumbai gehört Delhi zu den teuersten Städten Indiens.

Marktentwicklungen

Der Wohnungsmarkt in ganz Indien verzeichnet im dritten Quartal eine hohe Zahl an Verkaufsfällen. Auch im Ballungsraum Delhi ist eine positive Entwicklung erkennbar. Vor allem die am Rande der National Capital Region (NCR) liegenden Städte Gurugram und Noida können als moderne aufstrebende Städte einen hohen Anstieg der Transaktionen verzeichnen (Das et al. 2023a).

Die Wohnraumverkäufe im Ballungsraum stiegen im Quartalsvergleich um 7 %, während die Neubaufertigstellungen um 3 % zunahmen (Das et al. 2023b). Eine positive Entwicklung des Neubauvolumens war hauptsächlich in Gurugram und Noida festzustellen (Das et al. 2023c). Gurugram hat sich in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Handels-, Finanz- und Technologiezentrum entwickelt, was – wie im Masterplan vorgesehen – auch positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt, insbesondere den Markt für Luxuswohnungen, hatte (Wong und Wu 2018). Ähnliche Entwicklungen sind in den Satellitenstädten Noida und New

Noida zu beobachten, die sich durch bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum auszeichnen (India TV 2023). Im dritten Quartal wurden 56% der Neubauten in Noida fertiggestellt, 39% in Gurugram und 5% in Ghaziabad. Das schon fast vollständig bebaute eigentliche Stadtgebiet von Delhi spielt beim Wohnungsbaubau so gut wie keine Rolle. Das Neubauvolumen im Ballungsraum schließt wichtige Projekte wie Urban Oasis, Tropical Isle, Avante und Godrej Arista mit ein, die ein Teil von Megakomplexen, sogenannten "Integrated Townships", sind.

Die meisten Verkäufe fanden mit 46% in Noida, 41% in Gurugram und 10% in Ghaziabad statt. Nachfrage und Angebot sind im Vergleich zum Vorquartal weiter gestiegen, was zu einem Anstieg der Kapitalwerte um 3 % im Vergleich zum Vorquartal und um 8 % im Vergleich zu 2022 geführt hat (Das et al. 2023). Weitere wichtige Projekte, die sich im Bau befinden oder im Q3 fertiggestellt werden sind: Krisumi Waterfall Residences (im Bau), Conscient Hines Elvate (im Bau), Platinum Towers (Q3 fertiggestellt) und Digi Homes (Q3 fertiggestellt). (Summers 2023).

Die Wohnungsmarktentwicklung im Großraum Delhi im Jahr 2023 zeigt vielversprechende Trends. Aufgrund der zunehmenden Urbanisierung und des steigenden Haushaltseinkommens ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien

sehr hoch. Indien gehört aktuell zu den Top 10 Wohnungsmärkte mit den höchsten Preissteigerungsraten. (Mordor Intelligence 2023).

Projektbeispiel: Gaur City I und II

"Gaur City II" ist die Erweiterung des bekannten Projektes "Gaur City I" und stellt ein "Integrated Township" dar. Der Gebäudekomplex befindet sich in einem der Randgebiete der National Capital Region, genauer gesagt im aufstrebenden Gebiet "Greater Noida West". Dieses Gebiet zeichnet sich durch zahlreiche bezahlbare Neubauprojekte und "Integrated Townships" aus, die in den letzten Jahren entstanden sind. Das Projekt Gaur City bietet erschwinglichen Wohnraum und vereint alle notwendigen Nutzungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die attraktive Lage außerhalb der Kernstadt minimiert die Auswirkungen von Stau, Lärm und Luftverschmutzung. (Sharma 2023)

Die Gesamtfläche beträgt 959.105 m². Das Gebiet besteht aus mehreren Hochhäusern mit bis zu 25 Stockwerken. Es werden 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Appartements zwischen 50 m² und 185 m² sowie größere Lofts angeboten. Die Preisspanne liegt dabei zwischen 30.886 € und 126.853 €. Das Hauptaugenmerk liegt auf der umfassenden Erfüllung der

Bedürfnisse der Bewohner, weshalb das Quartier eine Vielzahl von Angeboten wie Swimmingpools, Kinderspielplätze,

|                                      | Delhi                  | Ahmedabad                      | Düsseldorf            |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Population                           | 32,1 Mio.              | 7,69 Mio.                      | 619.204               |
| Neubauvolumen (units)                | 20.305<br>(C&W 2023a)  | 16.738<br>(C&W 2023b)          | 1.962<br>(BNP 2023)   |
| Verkauf (units)                      | 29.553<br>(C&W 2023a)  | 16.783<br>(C&W 2023b)          | 2.965<br>(BNP 2023)   |
| Mietpreis € p. m² median             | 6,72 €<br>(C&W 2023a)  | 1,20-2,04 €<br>(C&W 2023b)     | 15,40 €<br>(BNP 2023) |
| Mietpreis € p. m² Oberes segment     | 9,73 €<br>(C&W 2023a)  | 1,88-4,50 €<br>(C&W 2023b)     | 17,50 €<br>(BNP 2023) |
| Verkaufspreis € p. m² median         | 2.045 €<br>(C&W 2023a) | 307.95-514.80 €<br>(C&W 2023b) | 7.500 €<br>(BNP 2023) |
| Verkaufspreis € p. m² Oberes segment | 6.608 €<br>(C&W 2023a) | 518-1.546€<br>(C&W 2023b)      | 9.640 €<br>(BNP 2023) |

Fitnessmöglichkeiten, Spazierwege, Mehrzweckhallen, Einkaufsmöglichkeiten und eine Schule bereithält. Zusätzlich befinden sich Dienstleistungen wie medizinische Versorgung und Polizeistationen in unmittelbarer Nähe. Die gut ausgebaute Infrastruktur, speziell für das Projekt erweitert, ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit von Delhi, Uttar Pradesh und Ghaziabad über Autobahn oder Metro. (Gaurcity. com 2023)

"Greater Noida West" gilt als eine der besten Regionen in Delhi für Immobilieninvestitionen, dank ihrer gut entwickelten sozialen und physischen Infrastruktur sowie attraktiver neuer Quartiere. Insbesondere für Familien und Personen mit mittlerem Einkommen ist "Gaur City" der ideale Ort.

#### Räumliche Strukturen

Die dargestellte Kartierung zeigt deutlich, welche Bezirke in Delhi von welcher gesellschaftlichen Schicht bewohnt werden und wie weit sich der Ballungsraum der National Capital Region über die administrativen Grenzen Delhis hinweg erstreckt. Der südliche Teil von Delhi ist durch exklusive und wohlhabende Wohngegenden sowie zahlreiche "Gated Communities" geprägt. Zu den drei teuersten Wohnvierteln gehören die Lutyens Bungalow Zone, Jor Bagh und Shanti Niketan, die als exklusive Rückzugsorte für die Elite von Delhi dienen. Insbesondere Jor Bagh gilt als das renommierteste Viertel. Randgebiete wie Gurugram, Faridabad, Noida, Greater Noida und Ghaziabad weisen ebenfalls eine höhere Dichte an hochklassigen und luxuriösen Wohngebieten auf. Diese Gebiete wachsen rasant weiter, da sich dort aktuell viele Neubauprojekte, vor allem „Integrated Townships“ befinden. Diese zeichnen sich durch die günstigen Verkehrsanbindungen zur Hauptstadt, sowie einer aktuell noch geringeren Versiegelung aus.

Die stetig wachsende Bevölkerung, der limitierte Wohnraum in Neu-Delhi und der rasante wirtschaftliche Aufstieg Indiens führen aufgrund der dadurch ebenfalls ansteigenden hohen Nachfrage dazu, dass sich die Stadt immer weiter ausdehnt. Aktuell umfasst die Fläche inklusive der genannten Randgebiete ca. 1.384 km² (Kwaas 2023).

Mittelschichtwohnviertel erstrecken sich über die gesamte Fläche, insbesondere in den Außenbezirken. Hier finden sich viele Arbeiterviertel, die aufgrund ihrer Nähe zum industriellen Sektor entstanden sind. Problematische Nachbarschaften konzentrieren sich vorwiegend in den nördlichen Teilen, vereinzelt im Süden und hauptsächlich in unmittelbarer Nähe zu den größeren Slums, von denen es ca. 700 Stücke überall in der Stadt verteilt gibt. Dies ist eine Besonderheit, die vorwiegend in indischen Städten auftritt. Arm und Reich leben hier nicht getrennt in unterschiedlichen Bezirken, sondern vermischen sich über die gesamte Stadt hinweg.

Es ist wichtig zu betonen, dass die Wohnviertel in Delhi eine breite Palette von Lebensstilen und Einkommensgruppen repräsentieren, wobei die Stadt sowohl Luxus als auch preisgünstige Optionen bietet.

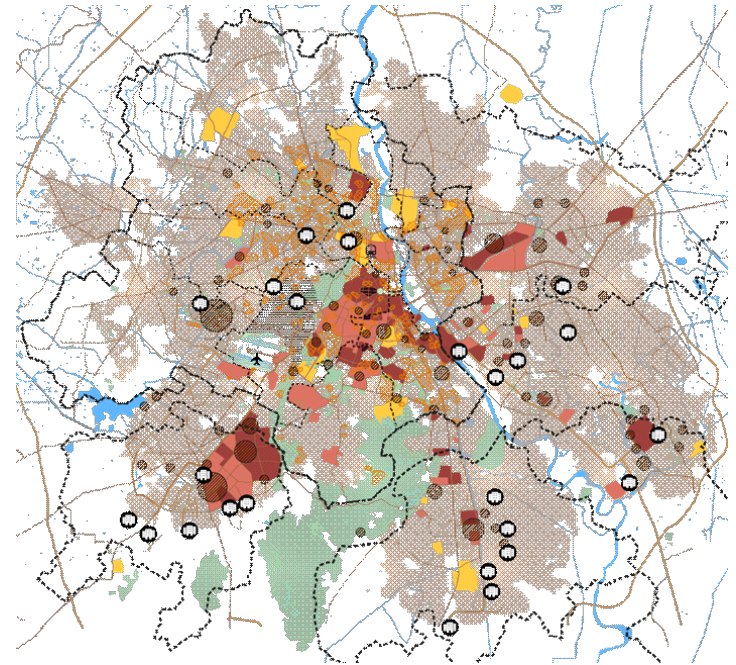


Abbildung: Wohnlagenkarte Delhi (eigene Darstellung)

## Marktkennzahlen

Die Mietpreise in den Metropolen Delhi, Bengaluru und Düsseldorf offenbaren deutliche Differenzen. In Delhi sind Spitzenmieten bis zu 184 €/m²/Monat vorzufinden, wohingegen die durchschnittlichen Mietkosten bei 9,3 bis 17,5 €/m²/Monat liegen. Bengaluru hingegen verzeichnet eine deutlich niedrigere Spitzenmiete von 49,33 €/m²/Monat, wobei die durchschnittlichen Mietpreise einen breiten Spielraum von 4,18 bis 23,22 €/m²/Monat abdecken. Düsseldorf führt mit einer Spitzenmiete von 275 €/m²/Monat, während die Durchschnittsmiete bei 120 €/m²/Monat liegt – einem deutlich höheren Wert als in den indischen Vergleichsstädten.

Die Anteile leerstehender Flächen in Shopping Centern weisen in den genannten Städten dagegen Ähnlichkeiten auf, sowohl in Delhi und Bengaluru als auch in Nordrhein-Westfalen sind Leerstände zwischen 15% und 15,9% vorzufinden.

Beim Blick auf den Onlinehandelsanteil offenbaren sich erneut Unterschiede: Delhi und Bengaluru verzeichnen ähnliche Anteile in Höhe von 15% bzw. 14%, während Deutschland mit 11,2% einen geringeren Anteil aufweist. Die Zahlen beziehen sich auf die Vor-Corona-Zeit, inzwischen wird der

Anteil weiter gestiegen sein. Der höhere Anteil des Onlinehandels in Indien ist bemerkenswert, allerdings ist unklar, ob in den Zahlen für die indischen Städte der Lebensmitteleinzelhandel inkludiert ist. In Bezug auf den Anteil des modernen stationären Handels zeigen Delhi und Bengaluru ähnliche Werte. In beiden Städten dominiert der traditionelle stationäre Handel mit 67% bzw. 68%. Dies sind im Vergleich zu anderen indischen Städten jedoch recht geringe Werte, die Städte verfügen also über eine vergleichsweise moderne Handelsstruktur.

## Aktuelle Markttrends

In Nord-Delhi und Ost-Delhi dominiert derzeit der traditionelle Einzelhandel und es wird erwartet, dass sich diese Situation in den nächsten fünf Jahren nur geringfügig ändern wird. In Einkaufsstrassen wie Kama Nagar und Rani Bagh in Nord-Delhi wird jedoch eine verstärkte Präsenz von nationalen, internationalen und regionalen Bekleidungsmarken erwartet, während Schuhe weiterhin von lokalen Marken bedient werden. Zusätzlich wird prognostiziert, dass in Rohini und Pitampura weitere Hypermärkte, Supermärkte und Discount-Kaufhäuser entstehen werden. Ost-Delhi bietet aufgrund des vorherrschenden traditionellen Einzelhandels ein vielversprechendes

Potenzial für moderne Einzelhandelsformate, sei es in Form von Einkaufsstrassen oder Einkaufszentren. Der Markt wird derzeit von Bekleidung und Elektronik dominiert, aber es gibt beträchtliches Wachstumspotenzial in Kategorien wie Home & Lifestyle, Schuhe und Körperpflege. Süd-Delhi bleibt weiterhin die Haupt-Einkaufszone in der National Capital Region (NCR) mit einem ausgewogenen Mix aus Einkaufszentren und Einkaufsstrassen. Es wird erwartet, dass die Bedeutung des modernen Einzelhandels aufgrund des Online-Einzelhandels abnehmen wird, was sich insbesondere auf die Mietwerte der Einkaufsstrassen auswirken kann. Trotzdem werden internationale Marken aufgrund des wohlhabenden Einzugsgebiets und des Mangels an gleichwertigen Einzelhandelsflächen in der NCR weiterhin Einkaufszentren in Süd-Delhi bevorzugen.

In West-Delhi wird die Verbreitung des modernen Einzelhandels in den nächsten fünf Jahren voraussichtlich zunehmen, insbesondere in Rajouri Garden. Neue Einkaufszentren werden nur langsam absorbiert, da die angrenzende Zone von Süd-Delhi bereits gute Einkaufsmöglichkeiten bietet, was zu stabilen Mietwerten in den Einkaufsstrassen von West-Delhi führen wird.

Im Bereich Zentral-Delhi gewinnt E-Commerce an Bedeutung, aber die modernen stationären Einzelhandelsformate bleiben weiterhin attraktiv. Die Einkaufsstrassen wie Connaught Place und Khan Market werden weiterhin florieren, insbesondere in den Kategorien Bekleidung und Lebensmittelhandel. Großformatige Einzelhandelskategorien wie Hypermärkte und Kaufhäuser werden aufgrund begrenzter verfügbarer Flächen eine rückläufige Präsenz haben. Die Mietpreise in Einkaufsstrassen wie Connaught Place und Khan Market werden voraussichtlich steigen, da hochwertige Einkaufsstrassen in

Zentral-Delhi begrenzt sind. (Knight Frank 2015)

## Fallbeispiel „Select Citywalk“ Einkaufszentrum in Neu-Delhi

Select CITYWALK, ein renommiertes Einkaufszentrum im Saket District Centre, Pushp Vihar, Neu-Delhi, erstreckt sich über eine beeindruckende bebaute Fläche von 1 120.000 Quadratmetern, wovon 56.000 Quadratmeter auf die Einzelhandelsfläche entfallen. Mit einer großzügigen Ausdehnung über 6 Hektar vereint das Gesamtprojektes ein Multiplexkino, Serviced Apartments sowie Büros und öffentliche Bereiche. Die Entwicklung des Einkaufszentrums erfolgte durch Select Infrastructure, ein Joint Venture zwischen der Select-Gruppe und der Arone-Gruppe.

Die offizielle Einweihung erfolgte am 12. Oktober 2007 persönlich vom ehemaligen Vizegouverneur von Delhi. Das Projekt Nexus Select CITYWALK erhielt wiederholt Anerkennung von unabhängigen Organisationen und wurde als "das am meisten bewunderte Einkaufszentrum des Landes" ausgezeichnet. (selectcitywalk.com 2023)

|                                                   | Delhi                                 | Bengaluru                           | Düsseldorf                              |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Spitzenmiete</b><br>(prime rental rents)       | 184€/m²/Monat<br>(C&W 2023a)          | 49,33 €/m²/Monat<br>(C&W 2023b)     | 275 €/m²/Monat<br>(DI-Hyp)              |
| <b>Durchschnittsmiete</b><br>(average rent)       | 9,3-<br>17,5€/m²/Monat<br>(C&W 2023a) | 4,2-23,2 €/m²/Monat<br>(C&W 2023b)  | 120 €/m²/Monat<br>(DI-Hyp)              |
| <b>Leerstand Shoppingcenter</b><br>(Mall vacancy) | 15,7% (Q3 2023)<br>(C&W 2023a)        | 15,9 % (Q3 2023)<br>(C&W 2023b)     | NRW: ca. 15%<br>(Sovills)               |
| <b>Anteil Onlinehandel</b>                        | 15 % (2019)<br>(Knight Frank 2015a)   | 14 % (2019)<br>(Knight Frank 2015b) | Deutschland: 13,4% (2022)<br>(HDE 2023) |
| <b>Anteil modern. stationärer Handel</b>          | 18 % (2019)<br>(Knight Frank 2015a)   | 18 % (2019)<br>(Knight Frank 2015b) | /                                       |
| <b>Anteil tradit. stationärer Handel</b>          | 67 % (2019)<br>(Knight Frank 2015a)   | 68 % (2019)<br>(Knight Frank 2015b) | /                                       |



Das Einkaufszentrum ist in drei große Zonen unterteilt, beherbergt acht Ankermieter und über 180 Geschäfte mit mehr als 500 indischen und internationalen Bekleidungsmarken. Ein beeindruckender 930 m<sup>2</sup> großer Food Court und eine Vielzahl von Spezialitätenrestaurants bieten kulinarische Genüsse. Zudem beheimatet es den PVR Cinemas Multiplex mit sechs Leinwänden und einer Gesamtkapazität von 1.235 Sitzplätzen.

Im Dezember 2017 eröffnete hier Delhi's erstes IMAX-Theater. Der Außenbereich des Centers, Sanskriti, erstreckt sich über 9.300 m<sup>2</sup> und dient als Veranstaltungsort für Kunstfestivals, Messen, Ausstellungen und Aufführungen. Mit einem Freiluft-Amphitheater, Bäumen und Wasserspielen schafft dieser Bereich eine einladende Atmosphäre. (Wikipedia.com 2023 1)

Ein charakteristisches Merkmal von Select Citywalk ist seine Architektur, die bewusst auf einen Flachbau setzt. Anders als viele moderne Einkaufszentren versucht Select Citywalk, den Charme des traditionellen Delhi durch die Verwendung von Balkonen und Kolonnaden nachzuahmen. Das Projekt wurde in Zusammenarbeit mit DP Architects (Singapur) und TCS Architects (Schwesterunternehmen von DFI) umgesetzt und zählt zu den größten gemischt genutzten Projekten in der indischen Hauptstadt. (Designforuminternational.com)

### Raumstrukturen

Die Einzelhandelslandschaft in der National Capital Region (NCR) zeichnet sich durch eine vielfältige Verteilung zwischen Einkaufsstraßen und Einkaufszentren aus. In der NCR-Region sind etwa 59 Prozent der modernen Einzelhandelsgeschäfte in Einkaufsstraßen ansässig. Trotz begrenzter Ladengrößen machen Einkaufszentren jedoch 57 Prozent der gesamten modernen Einzelhandelsfläche in NCR aus.

Süd- und West-Delhi weisen ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Einkaufsstraßen und Einkaufszentren auf, wobei etwa 48–49 Prozent der modernen Einzelhandelsflächen in Gebieten wie South Extension, Greater Kailash, Shahpur Jat, Sarojini Nagar Market, Defense Colony, Meherchand Market, Hauz Khas Village, Rajouri Garden Market und Janakpuri auf Einkaufsstraßen konzentriert sind.

Die Zone Zentral-Delhi hingegen wird fast ausschließlich durch Einkaufsstraßen wie Connaught Place, Chandni Chowk, Janpath und Karol Bagh repräsentiert.

Ghaziabad und Faridabad hingegen weisen eine überwiegende Konzentration von mehr als 90 Prozent der modernen Einzelhandelsflächen in Einkaufszentren auf.

Die Einkaufszentren in West- und Süd-Delhi werden von Geschäften ausländischer Marken dominiert, die 38 bis 51 Prozent der gesamten Verkaufsfläche einnehmen. Die Vorliebe ausländischer Einzelhändler für diese Zonen wird durch die Qualität und Konzentration der Mallflächen unterstützt.

Es fällt auf, dass die Präsenz lokaler Einzelhändler in Einkaufszentren im Vergleich zu Einkaufsstraßen reduziert ist, was auf höhere Mieten oder die Standortpräferenz dieser Einzelhändler für Einkaufsstraßen zurückgeführt werden kann.

Einkaufsstraßen in der gesamten NCR, darunter Chandni Chowk, Sarojini Nagar Market, Lajpat Nagar, Connaught Place, Rajouri Garden Market und Lakshmi Nagar, werden hauptsächlich von lokalen Markengeschäften dominiert. In Ghaziabad sind ganze 94 Prozent der Einkaufsstraßen von regionalen Akteuren besetzt, während nationale Marken-Outlets vor allem in den Einkaufsstraßen von Ost-Delhi, West-Delhi und Gurgaon gut vertreten sind. (KnightFrank 2015)

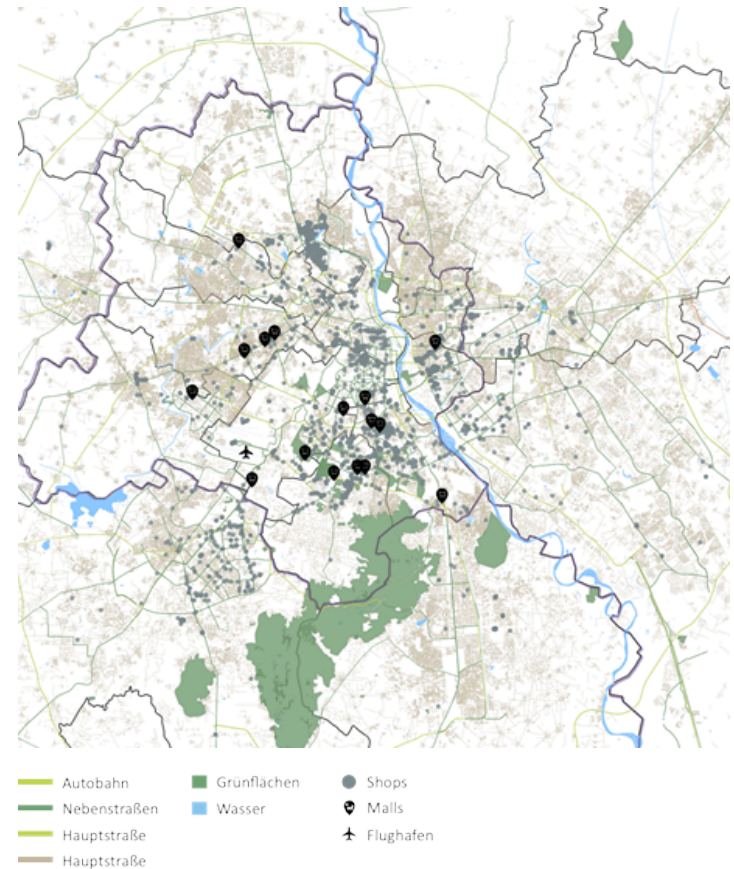


Abbildung: Standorte des Einzelhandels in Delhi (eigene Darstellung)



# Udaipur

## RAJASTHAN

Abbildung: Jagdish-Tempel Udaipur (Eigene Aufnahme)



# Udaipur - Übersicht

## Unterkunft

 Dreamyards Hostel

## Notfallnummern

Polizei **100**

Krankenwagen **108**

 GBH American Hospital +91 29435 35000

 BPD Uniare Clinic +91 90793 96867

 Udaipur Railway Station

 Swaraj medical & Pharmacy Store

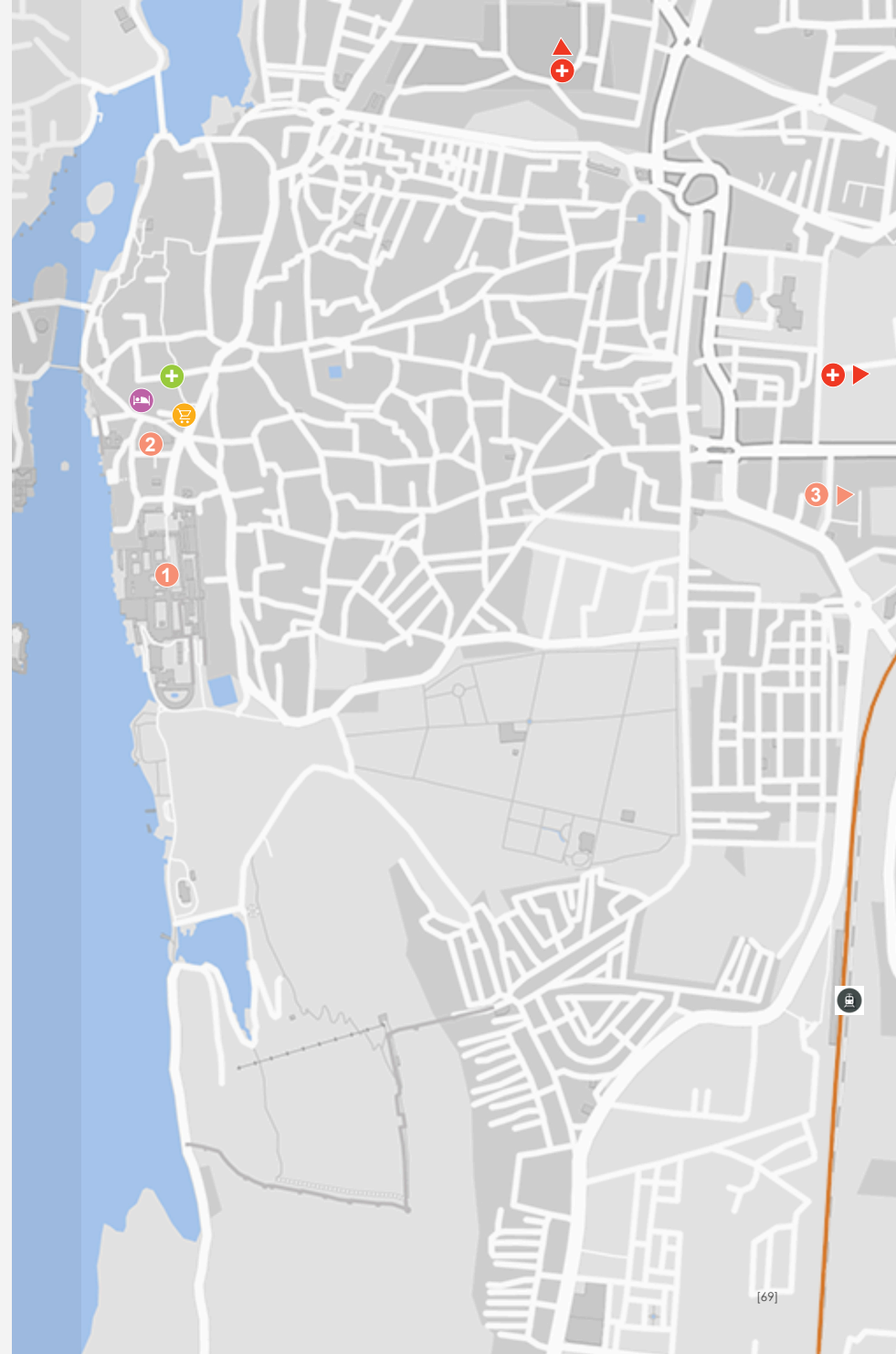
 Supermarkt/Kiosk an vielen Ecken

## Programm

 1 City Palace

 2 Jagdish Temple

 3 Neemach Mata Temple





# Rajasthan - Geschichte

Ceyda Sehran Bulut

Rajasthan oder Radschastan (deutsch: ‚Land der Könige‘) ist ein Bundesstaat im Nordwesten Indiens mit einer Fläche von 342.239 km² und 68,5 Millionen Einwohnern (Volkszählung 2011). Die Hauptstadt Rajasthans ist Jaipur. Mit 342.239 Quadratkilometern ist Rajasthan Indiens flächengrößter Bundesstaat und nur wenig kleiner als Deutschland. Gemessen an der Einwohnerzahl ist Rajasthan jedoch nur der siebtgrößte Bundesstaat Indiens. (wikipedia.de 2023a)

Die Einwohnerzahl wuchs zwischen 2001 und 2011 um 21 Prozent, und damit schneller als im Landesmittel, welches bei 18 Prozent liegt. Die Bevölkerungsdichte liegt mit 200 Einwohnern pro Quadratkilometer deutlich unter dem Landesdurchschnitt, welcher sich auf 382 Einwohner pro Quadratkilometer beläuft, entspricht aber immer noch ungefähr der Bevölkerungsdichte Deutschlands.

Die Amtssprache in Rajasthan ist Hindi und wird, laut der indischen Volkszählung aus dem Jahr 2001, von 91 Prozent der Bevölkerung genutzt. Die Mehrheit der Menschen in Rajasthan verwenden im Alltag einen der Dialekte, die unter dem Oberbegriff ‚Rajasthani‘ zusammengefasst werden. Das Rajasthani unterscheidet sich sprachlich stark vom Standard-Hindi, so dass es als eigenständige Sprache klassifiziert werden könnte, und verfügt über eine eigenständige Literaturtradition. (ebd.)

Die große Mehrheit der Einwohner in Rajasthan praktizieren die Religion des Hinduismus. Laut der Volkszählung 2011 sind 89 Prozent der Bevölkerung dieser Religion zuzuordnen. Zum Islam bekennen sich 9 Prozent der Bevölkerung. Eine kleinere Minderheit stellen mit einem Prozent die Sikhs, die vor allem in den Distrikten an der Grenze zum Punjab beheimatet sind. Des Weiteren sind die Jains vertreten, die trotz ihres geringen Bevölkerungsanteils wichtige Beiträge zur .)

Kulturgeschichte Rajasthans geleistet haben. (ebd.)

Der Bundesstaat Rajasthan entstand nach der Teilung aus 22 feudalen Fürstentümern, die zur britischen Kolonialzeit Rajputana (deutsch: ‚Land der Könige‘) hießen. Rajasthan's turbulente Geschichte, die von Hofintrigen und Kriegen mit benachbarten Gebieten geprägt ist, beginnt im 6. und 7. Jh. n. Chr., als sich kriegerische Sippen erhoben, deren berühmteste die Sisodia, Chauhan, Kachwahas und Rathore sind - die Rajputen (deutsch: ‚Königssöhne‘). Obwohl sie niemals mehr als 8% der Gesamtbevölkerung stellen, herrschten sie jahrhundertlang über die Fürstentümer von Rajputana. Durch ihren Ehrenkodex und die weit verbreitete Überzeugung, dass sich ihre Herkunft auf Sonne und Mond zurückführe, erhoben sie sich über die restliche Gesellschaft.

Die kriegerische Tradition der Rajputen entstand aus endlosen Sippenkonflikten und Familienfehden. Dies ließ sie unerschrocken und vehement gegen die Invasion der Moslems aufbegehren. Mahmud von Ghazni - der 1024 als erster moslemischer Herrscher seine Truppen gegen Rajasthan ins Feld führte -, konnte zwar den erbitterten Widerstand der Chauhan-Rajputen brechen, doch erst der Erfolg des zweiten großen Ansturms unter Muhammad von Ghor (1192) legte den Grundstein für die Gründung des Delhi-Sultanats. In den folgenden 350 Jahren gerieten weite Gebiete Zentral-, Ost-, und Westindiens unter die Kontrolle der Sultane, doch trotz aller Anstrengungen gelang es den Moslems nicht, Rajputana zu unterwerfen. Muhammads Nachfolger wurden 1483 durch Babur, den Begründer der Moguldynastie, aus Delhi vertrieben. Sein Enkel Akbar, der 1556 den Thron bestieg, war sich bewusst, dass er gegen die Rajputen mit Gewalt nichts ausrichten konnte, und so wählte er den Weg friedlicher Verhandlungen und heiratete die Prinzessin der Kachwaha-Familie aus Amber, Rani Jodha Bai.

Als Folge dieser Ehe fanden Rajputen Zugang zum Mogulhof, was tiefgreifende Auswirkungen auf Kunst und Architektur hatte: Bis zum heutigen Tage zeigt sich der Mogul-Einfluss unverkennbar an Palästen, Moscheen, Lustgärten und Tempeln im gesamten Bundesstaat. (Edwards et al 2020)

Als ab 1658 nach der gewaltsamen Machtübernahme durch Aurangzeb der Niedergang des Mogulreichs einsetzte, begann auch die Macht der Rajputen zu zerfallen. Aurangzeb verbündete sich mit den aufstrebenden Marathen, die rajputische Ländereien plünderten und selbst mächtigen Fürstentümern enorme Summen an Schutzgeldern abnötigten. Schließlich wandten sich die Rajputen an die größten Gegenspieler der Marathen, die Briten, und schlossen mit ihnen Bündnisverträge. Obwohl die Macht der Briten ständig wuchs, wurde der königliche Status der Rajputen nie in Abrede gestellt, und die Beziehungen verliefen weitestgehend friedlich. Der landesweite Ruf nach Unabhängigkeit in den Jahren vor 1947 erwies sich jedoch letztendlich als stärker als die rajputische Loyalität. Mit Ende der britischen Herrschaft über Indien blickten die Rajputen einer ungewissen Zukunft entgegen, doch dank der Überzeugungsarbeit der neuen indischen Regierung schlossen sich die lokalen Herrscher der Indischen Union an. 1949 wurden die 22 rajputischen Fürstentümer zum Bundesstaat Rajasthan zusammengeschlossen. (Edwards et al 2020, wikipedia 2023b, wikipedia 2023c) Rajasthan gehört nach wie vor zu Indiens ärmsten und konservativsten Regionen, wenn auch die Bemühungen um die Hebung des Bildungsniveaus und des Lebensstandards langsam Früchte zu tragen beginnen. (wikipedia.de 2023a)

Rajasthans bedeutendste Touristenstädte unterscheiden sich nach Farben:

Udaipur ist eine Großstadt mit rund 470.000 Einwohnern. Sie zählt zu den von Touristen meistbesuchten Städten des indischen Subkontinents und stellt somit eines der wichtigsten Zentren des Tourismus in Indien dar.

Mehrere Seen, insbesondere der Pichhola-See, befinden sich in Innenstadtnähe — Udaipur wird oft als „Venedig des Ostens“ bezeichnet und gehört zu den schönsten Orten Indiens. Offiziell trägt es noch keinen farblichen Prägestempel, doch oft ist von der „Weißen Stadt“ die Rede, da die Paläste und Havelis weiß getüncht sind.

Jodhpur hat rund 1 Million Einwohner und war die Hauptstadt des Rajputen- und späteren Fürstenstaats Marwar. Jodhpur ist nach Jaipur die zweitgrößte Stadt Rajasthans. Des Weiteren ist die Stadt der Sitz des Rajasthan High Courts, des obersten Gerichts von Rajasthan. Jodhpur ist wegen der Farbe seiner Häuser auch bekannt als die ‚Blaue Stadt‘. Traditionell kennzeichnete die Farbe Blau die Zugehörigkeit der Bewohner zur Kaste der Brahmanen, allerdings haben heute auch Nicht-Brahmanen diesen Brauch übernommen. Man sagt der Farbe nach, dass sie ein effektives Mittel zur Abwehr von Moskitos sei. (wikipedia.de 2023e) Jaipur ist mit rund 3 Millionen Einwohnern die Hauptstadt Rajasthans. Die Stadt wurde am 17. November 1727 von Maharadscha Jai Singh II. (1686–1743) als neue Hauptstadt des Fürstenstaates Jaipur gegründet - sie gehört somit zu Rajasthans jüngeren Städten.

Jaipur wird wegen der einheitlich rosaroten Farbe der Gebäude im Altstadtviertel ‚Rosa Stadt‘ genannt. Den Anstrich erhielt sie 1876 in Vorbereitung auf den Besuch von Kronprinz Albert Eduard, Prince of Wales. Rosarot ist Rajasthans traditionelle Farbe der Gastlichkeit. (wikipedia.de 2023f)



# Ahmedabad

## INDIEN

Abbildung: Jama Masjid [wikipedia/Ahmedabad]



## Marktkennzahlen

Mit 5,6 Mio. Einwohnern ist Ahmedabad die sechstgrößte Stadt Indiens und das wirtschaftliche Zentrum des Bundesstaates Gujarat (Indien aktuell o. J.). Mit jährlichen Transaktionsvolumina, die selten 100.000 m² überschreiten, gehört Ahmedabad zwar zu den 8 bedeutendsten Büromärkten des Landes, unter diesen zählt es aber zu denen mit den geringsten Flächenumsätzen (Knight Frank 2023).

Im Jahresvergleich hat der Bestand an Büroflächen in der ersten Hälfte des Jahres 2023 um 1% zugenommen und liegt somit aktuell bei 3,32 Millionen m². 2022 wurden in Ahmedabad 130.000 m² Bürofläche fertig gestellt, im Vergleich zum vorherigen Jahr waren das allerdings minus 42%. Im ersten Halbjahr des Jahres 2023 waren es mit lediglich 20.000 m² fertiggestellter Bürofläche 81% weniger als im Vorjahreszeitraum.

Bei den Transaktionen sieht es anders aus: Nach Aufhebung der Lockdown-Beschränkungen 2022, wurden 200.000 m² gehandelt, 88% mehr als im Jahr davor. (Knight Frank 2023) Die aufgestaute Nachfrage aus der Coronazeit und Bestrebungen der Regierung die Infrastruktur der Stadt stetig voranzubringen führten zu diesem enormen Sprung (The Economic Times 2023). Die Nachfrage hielt jedoch nicht an, denn im Jahr 2023 startete der Markt mit pausierenden Mietaktivitäten, nachdem 2022 die höchsten

jährlichen Transaktionsvolumina in der Geschichte des Büromarktes in Ahmedabad registriert wurden. Mit 50.000 m² im ersten Halbjahr waren es 2023 59% weniger Transaktionen als im Vorjahreszeitraum. Ein möglicher Grund könnte sein, dass 2023 deutlich weniger der besonders gefragten Büroflächen zwischen der CG Road und dem SG Highway verfügbar war. (Knight Frank 2023)

Betrachtet man die Büromarkt-Aktivitäten in Ahmedabad der letzten Jahre, wird deutlich, dass es von 2016 bis 2022 jeweils mehr Fertigstellungen als Neubau-Transaktionen gab, also mehr fertiggestellte Quadratmeter als neu gehandelte Quadratmeter. Im ersten Halbjahr des Jahres 2022, war beides mit etwa 125.000 m² auf einem ähnlichen Niveau. (Knight Frank 2023)

Der durchschnittliche monatliche Mietpreis für Büroflächen liegt in Ahmedabad bei 437 INR/m², was 4,80€/m² entspricht. Im Vergleich zum vorherigen Jahr ist dieser Wert um 0,06€/m² gestiegen, denn 2022 waren es 4,74€/m² (432 INR/m²). (Knight Frank 2023). Zum Vergleich: Die Durchschnittsmiete in Düsseldorf beträgt 20,20 €/m² und damit mehr als das Vierfache der aktuellen Mietpreise in Ahmedabad.

In Ahmedabad sind zwar die Mietpreise deutlich geringer als in Düsseldorf, die Leerstände dafür aber umso höher: Für die erste Hälfte des Jahres 2023 wurde ein Leerstand von 41,8% ermittelt. Im Jahresvergleich bedeutet das einen Rückgang der

Leerstände um 3,3%. Seit 2016 hat sich der prozentuale Anteil an Leerständen mehr als verdoppelt. Von 20,1% ausgehend, ist dieser stetig angestiegen und erreichte 2021 mit 45,9% seinen Höchstwert. Der starke Angebotsrückgang verursachte, dass der Leerstand wieder etwas zurückging.

Betrachtet man alle Büromarkt des Landes, stehen im Durchschnitt lediglich 16,4% der Fläche leer. (Knight Frank 2023). In Düsseldorf stieg die Zahl der leerstehenden Flächen seit 2019 dagegen an und liegt aktuell bei 1,07 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,9 %.

Während die Märkte in Ahmedabad, Kolkata, Chennai und Hyderabad einen Anstieg des Büroangebots verzeichneten, ging die Versorgung in den fünf Städten Bengaluru, Mumbai, Delhi-NCR, Pune und Kochi im Jahr 2022 zurück (The Economic Times 2023).

Um den Büromarkt in Ahmedabad innerhalb Indiens einschätzen zu können, sind in der Tabelle außerdem aktuelle Werte für Mumbai, die größte Stadt des Landes, aufgelistet. Vergleicht man die Kennzahlen mit Düsseldorfer Zahlen, fällt auf, dass sich nicht nur der Markt in Ahmedabad im Jahr 2023 verhalten

zeigt. Auch in Düsseldorf wurden erhebliche Umsatzrückgänge festgestellt. (BNP Paribas 2023)

## Fallstudie: Gujarat Finance Tec-City

Die Gujarat International Finance Tec-City, oder kurz auch GIFT-City, ist ein besonders spannendes und großes Entwicklungsprojekt der letzten Jahre im Nord-Osten Ahmedabads.

Dabei handelt es sich um ein im Bau befindliches zentrales Geschäftsviertel im Distrikt Gandhinagar in Gujarat, etwas außerhalb vom Zentrum der Stadt. GIFT City ist bestrebt, ein förderliches Geschäftsökosystem bereitzustellen, das mit führenden globalen Finanzzentren gleichwertig oder sogar besser ist (GIFT Gujarat o. J.).

Auf 8,9 km² Fläche entsteht eine futuristische Stadt, die auf dem Fundament der Nachhaltigkeit aufbaut und reichlich Platz für indische und globale Finanz- und IT-Unternehmen bietet (GIFT Gujarat o. J.). Mit diesem erstklassigen Geschäftsviertel ein internationaler Maßstab für Finanz- und Technologiezentren weltweit gesetzt werden. Modernste Technologien in Kombination mit globalen Lösungen macht GIFT City zu einer Smart City mit internationalen Standards.

|                                                   | Ahmedabad                           | Mumbai                               | Düsseldorf                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Büroflächenbestand (Stock)</b>                 | 3,32 Mio. m²<br>(Knight Frank 2023) | 14,84 Mio. m²<br>(Knight Frank 2023) | 9,3 Mio. m²<br>(Aengoveit 2023)  |
| <b>Transaktionsvolumen (Gross leasing volume)</b> | 50.000 m²<br>(Knight Frank 2023)    | 300.000 m²<br>(Knight Frank 2023)    | 95.000 m²<br>(BNP Paribas 2023)  |
| <b>Neubauvolumen (New completions)</b>            | 20.000 m²<br>(Knight Frank 2023)    | 130.000 m²<br>(Knight Frank 2023)    | 342.000 m²<br>(BNP Paribas 2023) |
| <b>Spitzenmiete (Rental Rage - max.)</b>          | -                                   | -                                    | 38,00 €/m²<br>(BNP Paribas 2023) |
| <b>Durchschnittsmiete (Rent)</b>                  | 4,80 €/m²<br>(Knight Frank 2023)    | 12,97 €/m²<br>(Knight Frank 2023)    | 20,20 €/m²<br>(BNP Paribas 2023) |



Mit der GIFT-City entsteht unweit von Ahmedabad entfernt eine weitere 15-Minuten-Stadt in Indien, da das neue und erste internationale Finanzdienstleistungszentrum Indiens auf dem „Walk-to-Work“ Konzept aufbaut. (GIFT Gujarat o. J.).

Erste Ideen zu diesem Projekt gab es bereits im Jahr 2007, doch die Umsetzung begann erst fünf Jahre später: 2012. Im Jahr 2024 soll der Bau der GIFT-City mit Ende der dritten Bauphase abgeschlossen werden. Nötige Investitionen aus dem nationalen und internationalen Markt, werden auf ca. 10 Billionen INR geschätzt, was in etwa 10,9 Milliarden € entspricht (Sharma 2022).

### Raumstruktur

In Ahmedabad selbst gibt es ebenfalls sehr gefragte Bürostandorte und von Büroflächen geprägte Stadtteile.

Die frühere Hauptstadt Gujarats ist für ihre archäologisch und historisch bedeutsamen Monumente bekannt. Ahmedabad wurde im 15. Jahrhundert durch Sultan Ahmad Shah gegründet und ausgehend von der Festung Bhadra Fort als eine muslimische Stadt errichtet. Der Platz Maidan-e Shahi und die Moschee Jama Masjid bilden bis heute ihr Zentrum. Von dort breiteten sich die Wohnhäuser schließlich aus. Aufgrund der spezifischen traditionellen Bauweise ist noch heute ein außergewöhnliches urbanes Muster ersichtlich. Der Zentrums punkt befindet sich nah am Ufer auf der rechten Seite des Sabarmati Flusses, weshalb sich Ahmedabad auf beiden Seiten ausgebreitet hat und der Fluss durch die Stadt hindurchfließt. (UNESCO 2017)

Das **Central Business District** befindet sich im Zentrum Ahmedabads direkt am linken Ufer des Sabarmati Flusses und an der nahezu parallel verlaufenden Ashram Road und liegt in zwei Stadtteilen: dem wohlhabenden Ellisbridge und Paldi,

wo sich das von Le Corbusier entworfene Kulturzentrum Sanskar Kendra befindet. Entlang der Ashram Road sind zudem nicht nur einige Hotels, Geschäfte und Restaurants zu finden, sondern auch das Rathaus. (Knight Frank 2023) Das **Central Business District** West hingegen, das entlang des Sarkhej - Gandhinagar Highways in den Stadtteilen Thaltej, Bodakdev, Satellite und Prahladnagar liegt, ist weniger zentrumsnah geortet, erstreckt sich dafür aber über eine größere Fläche. (Knight Frank 2023) Hier gibt es größere Gebäudekomplexe mit besonders vielen Büroflächen. Auch der World Trade Tower ist direkt am SG-Highway zu finden.

Öffentliche Bürogebäude, beispielsweise von verschiedenen Behörden, der Stadtverwaltung, dem Gericht und der Landesregierung, befinden sich ebenfalls entweder direkt im Zentrum der Stadt oder entlang des SG-Highways.

Das etwas außerhalb liegende **Peripheral Business District** (PBD) setzt sich zum einen aus der bereits vorgestellten GIFT-City und zum anderen aus der Stadt Gandhinagar zusammen (Knight Frank 2023). Sie ist die Hauptstadt des indischen Bundesstaates Gujarat. Sie hat etwa 208.000 Einwohner und ist Verwaltungssitz des Distrikts Gandhinagar. Dieser ist nach Mahatma Gandhi, der in Gujarat geboren wurde, benannt. Beide Bereiche liegen am Sabarmati Fluss, die GIFT City rechtsseitig und Gandhinagar linksseitig.

Die geschäftsviertelbezogenen Transaktionen sind für die Jahre 2022 und 2023 im CBD West, verglichen mit dem CBD und dem PBD, mit Abstand am höchsten (Knight Frank 2023).

Shantigram by Adani Realty liegt im Nord-Nord-Westen Ahmedabads und gehört zu den besten Integrated Townships in Indien. Hier treffen Wohnraum, Einkaufsmöglichkeiten,

Freizeitangebote, Parks und Grünflächen, Erholung, Gemeinschaft und Büroflächen aufeinander. Gemeinsam leben Menschen aller Einkommens- und Altersgruppen etwas außerhalb von Ahmedabad in einem angelegten Ortsteil, in dem alles Nötige für jeden in wenigen Minuten erreichbar ist. (Adani Realty 2023)

Nicht weit entfernt befindet sich die GIFT-City, die zwar vordergründig Finanzzentrum und Arbeitsviertel ist, aber dennoch ebenfalls in sich funktioniert und die dort lebenden Menschen mit allem versorgt, was sie im Alltag benötigen. Denn auch dort gibt es Freizeitangebote und eine sogenannte „Grüne Lunge“ (GIFT City Gujarat 2017).



Abbildung: Büroanlagen Ahmedabad (eigene Darstellung)

Marktkennzahlen

Bezogen auf die Größe und die Bevölkerungsdichte gibt es zwischen Ahmedabad und der deutschen Vergleichsstadt Düsseldorf große Unterschiede: Ahmedabads Bevölkerungszahl ist mehr als 12-mal so groß wie die von Düsseldorf und die Stadt erlebt gerade einen großen Aufschwung.

Im Verhältnis zu der Bevölkerung hat jedoch Düsseldorf ein höheres Neubauvolumen. Die indische Vergleichsstadt Delhi ist mit seiner fast 52-fachen Bevölkerungsgröße von Düsseldorf und seiner fast mehr als 4-fachen Größe von Ahmedabad natürlich die Stadt mit dem meisten Neubauvolumen. Bezogen auf die Bevölkerung ist jedoch das Neubauvolumen in Delhi niedriger als in Ahmedabad und Düsseldorf. Sehr interessant ist der Vergleich der Miet- und Kaufpreise: Das Preisniveau ist in Ahmedabad (und auch in Delhi) deutlich niedriger als in deutschen Städten wie Düsseldorf, was natürlich mit der deutlich geringen durchschnittlichen Kaufkraft in Indien zusammenhängt.

Die durchschnittlichen Mietpreise sind in Ahmedabad ca. 85 % niedriger als in Düsseldorf, die durchschnittlichen Kaufpreise sogar mehr als 90 %.

Auch im Vergleich mit der indischen Hauptstadtregion ist Ahmedabad günstig: Ahmedabad bietet mit seinen fast 50% niedrigeren Mietpreisen im oberen Segment deutlich bezahlbarere Wohnungen als Delhi und auch die fast 4-fach niedrigeren Kaufpreise (oberstes Segment) machen Ahmedabad, das sich durch eine weiter steigenden Zuwanderung auszeichnet, für Immobilienkäufer attraktiv.

Marktentwicklungen

Ahmedabad verzeichnete im ersten Quartal 2023 auf dem Wohnungsmarkt eine Dominanz des Neubaus im mittleren Preissegments mit einem Anteil an Gesamtnebauvolumen von 55%. Das High-End-Segment erlebte bezogen auf den Neubau im Vergleich zu 2022 einen erwähnenswerten Anstieg um 30 %.

Besonders im nördlichen Marktgebiet stieg die Anzahl der Neubauten signifikant an, insgesamt waren 45% aller Neubauten in dieser Region zu verzeichnen. Dies lässt sich auf Verbesserungen und den Ausbau der Infrastruktur zurückführen. Viele neue Projektentwicklung im Bereich der Gewerbeimmobilien im Norden macht diesen Bereich auch auf dem Wohnungsmarkt attraktiver (vgl.

|                                         | Düsseldorf                                | Ahmedabad                                                                    | Delhi     |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Population                              | 619.204                                   | 7,69 Mio.                                                                    | 32,1 Mio. |
| Nebauvolumen (units)                    | 1.962<br><small>(vgl. BNP 2023)</small>   | 16.738<br><small>(vgl. C&amp;W 2023)</small>                                 | 20.305    |
| Verkauf (units)                         | 2.965<br><small>(vgl. BNP 2023)</small>   | 16.783<br><small>(vgl. C&amp;W 2023)</small>                                 | 29.553    |
| Mietpreis € p. m²<br>median             | 15,40 €<br><small>(vgl. BNP 2023)</small> | Nord/West 2,04 €<br>Süd/Ost 1,20 €<br><small>(vgl. 99acres.com 2023)</small> | 6,72 €    |
| Mietpreis € p. m²<br>Oberes segment     | 17,50 €<br><small>(vgl. BNP 2023)</small> | Nord/West 4,50 €<br>Süd/Ost 1,88 €<br><small>(vgl. 99acres.com 2023)</small> | 9,73 €    |
| Verkaufspreis € p. m²<br>median         | 7.500 €<br><small>(vgl. BNP 2023)</small> | Nord/West 515 €<br>Süd/Ost 308 €<br><small>(vgl. 99acres.com 2023)</small>   | 2.065 €   |
| Verkaufspreis € p. m²<br>Oberes segment | 9.640 €<br><small>(vgl. BNP 2023)</small> | Nord/West 1.546 €<br>Süd/Ost 518 €<br><small>(vgl. 99acres.com 2023)</small> | 6.608 €   |

Cushman & Wakefield 2023). Schon im ersten Quartal 2023 zeigte sich ein Wachstum der Neubaufertigstellungen um 13%. Auch im zweiten Quartal behielt das mittlere Preissegment beim

Wohnungsneubau seine Dominanz bei und wuchs im Vergleich zum Vorjahr um 30 %. Ahmedabad verzeichnet zudem weiterhin einen Anstieg der Neubauproduktion im Luxussegment.

Der Fokus lag nach wie vor auf dem nördlichen Marktgebiet, dessen Verbindungen zum Stadtzentrum kontinuierlich verbessert wurden. Fast 50% aller Neubauprojekte wurden im Norden durchgeführt. Dieser Trend wird voraussichtlich anhalten. (ebd.)

Im dritten Quartal gab es einen leichten Rückgang von 8% im Neubaubereich im Vergleich zum zweiten Quartal, jedoch besteht immer noch ein Wachstum um das 1,5-fache im Vergleich zum Vorjahr. Das mittlere Segment dominiert weiterhin mit einem Anteil von 60%, während das Luxussegment einen Anteil von 30% hat.

Die Hauptmärkte bleiben weiterhin in den westlichen und nördlichen Regionen. Im nördlichen Teil setzt sich die Entwicklung neuer Wohngebiete fort, während der östliche Teilmarkt einen Aufschwung verzeichnet und seinen Marktanteil verdreifacht. Allerdings dominiert dort weiterhin das erschwingliche Segment. In den Bereichen Nord, West und Stadtmitte stiegen die Mietpreise um etwa 3-4%. Aufgrund des steigenden Wachstums in Ahmedabad wird in den kommenden drei Jahren ein weiterer Anstieg der Wohnimmobilienpreise erwartet (vgl. Cushman & Wakefield 2023).

Auch in den Slums lässt sich eine Verbesserung der Situation erkennen, ein steigender Anteil der Bewohner erhält hier einen Zugang zu Wasser. Ahmedabad erlebt einen Aufschwung, und die Wohlstandszonen breiten sich vor

allem durch die Entwicklungen im Norden weiter aus. (vgl. ahmedabad slum atlas 2014)

Shantigram in Ahmedabad

Shantigram ist einer der bekanntesten integrated Townships in Indien und befindet sich im nördlichen Bereich von Ahmedabad. Das Quartier wurde von Projektentwickler Adanireality konzipiert und umgesetzt. Das Unternehmen wird von Gautam Adani geleitet, einem der reichsten Männer der Welt. (Forbes 2023)

Shantigram strebt eine ausgewogene Symbiose zwischen Mensch und Natur an, ohne dabei den Luxus zu vernachlässigen, der den Bewohnern ermöglicht, dem hektischen Lebensstil zu entfliehen.

Durch die vielen unterschiedlichen Wohnkonzepte spricht Shantigram ein breites Spektrum an Bewohner\*innen an. Die Wohnungsangebote reichen von 4-BHK Deluxe Apartments (166-192m² / 244.370 €), 1-2 BHK seniorengerechten Apartments (60-84m² / 82.187€), Ein- und Zweifamilienhäusern (609-703m² / 520.519€), 4 BHK Villen (497m² / 876.669€), bis hin zu Penthauswohnungen (408m² / 427.374€).

Die Abkürzung BHK hat sich vor allem in Indien etabliert und steht für Bedroom, Hall und Kitchen. Eine 2BHK Wohnung hat zum Beispiel zwei Schlafzimmer, einen Flur und eine Küche. (vgl. Lodha 2023)

Shantigram bietet seinen Bewohnern alles Wichtige in unmittelbarer Nähe: Schulen, Krankenhäuser, Hotels, Einkaufszentren, Flughäfen, Kinos, Grünanlagen, sowie eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten sind im Bereich dieser Gated Community zu finden.

Auch die direkte Nähe zu der Hauptstadt Gandhinagar macht Shantigram zu einem interessanten Ort. Auf einer Gesamtfläche von circa 580 Hektar konzentriert sich Shantigram darauf, „das gute Leben inmitten der schönen Natur zu bieten. Umgeben von üppigem Grün, einem ruhigen See, offenen Flächen und einer ruhigen Umgebung“. (vgl. Adanireality 2023)

Dieses exklusive Wohnprojekt ist nicht nur ein Synonym für erstklassige Lebensqualität, sondern auch ein Beispiel für die fortschreitende Entwicklung im Norden von Ahmedabad.

### Räumliche Strukturen

Ahmedabad zeichnet sich durch eine klare Strukturierung seiner Stadtteile aus, die durch die natürliche Trennung des Flusses Sabarmati entsteht. Diese Flusstrennung führt zu zwei deutlich unterschiedlichen Gebieten: Im westlichen Teil von Ahmedabad dominieren die Wohngebiete der Wohlhabenden bzw. die teuren Immobilien, wobei dieser Trend sich zunehmend nach Norden ausdehnt - bedingt durch eine kontinuierliche Verbesserung der Infrastruktur. Diese Charakteristik spiegelt sich auch bei Betrachtung der Integrated Townships und den Gated Communities wider, wovon die Mehrzahl auf der linken Flussseite angesiedelt ist. Insbesondere Thaltej, Bodakdev und Satellite im Westen behalten ihre Position als wohlhabendes Dreieck (vgl. Goel, 2023).

Der Stadtmitte kommt ebenfalls eine herausragende Bedeutung zu - sie wird sowohl den westlichen als auch den nördlichen Regionen zugeordnet. Der größte Teil von Ahmedabad ist geprägt durch Wohngebiete des mittleren Preissegments, wobei die Schwerpunkte weiterhin in den Nordwestregionen liegen.

Der aufstrebende östliche Teilmarkt wird vorwiegend von erschwinglichen Immobilien geprägt, was sich deutlich in Miet- und Kaufpreisen widerspiegelt, wobei letztere im Nordwesten etwa dreimal höher sind als im Ost-Süden (Cushman & Wakefield, 2023).

Wohnviertel der mittleren Preisklasse erstrecken sich über die gesamte Stadt. Allerdings weisen östliche Gebiete, insbesondere solche, die als Arbeiterviertel zu identifizieren sind, eine höhere Kriminalitätsrate auf. Der östliche Teil, geprägt von Armut, wird als "Mordzone" bezeichnet, was auf einen höheren Analphabetismus und mangelnde bürgerliche Einrichtungen zurückzuführen ist (vgl. Jha, 2010).

Die Slums von Ahmedabad sind flächendeckend präsent, wie es für viele indische Städte typisch ist. Die städtische Entwicklung hat jedoch zu einer schrittweisen Verbesserung der Lebensbedingungen in einigen Slums geführt, die nun Zugang zu Wasseranschlüssen haben (vgl. Ahmedabad Slum Atlas, 2014).

Die Existenz von Integrated Townships wie Shantigram verdeutlicht, dass Ahmedabad eine Stadt ist, die nicht nur sozioökonomische Diversität aufweist, sondern auch verschiedene Entwicklungsrichtungen und Lebensstiloptionen für ihre Bewohner bereithält. Solche Projekte symbolisieren den Aufschwung Indiens. Shantigram unterstreicht somit die Vielfalt der Lebensstile und Entwicklungspfade innerhalb von Ahmedabad, zugleich zeugt diese Gated Community aber auch Tendenzen der gesellschaftlichen Spaltung und Abgrenzung auf.

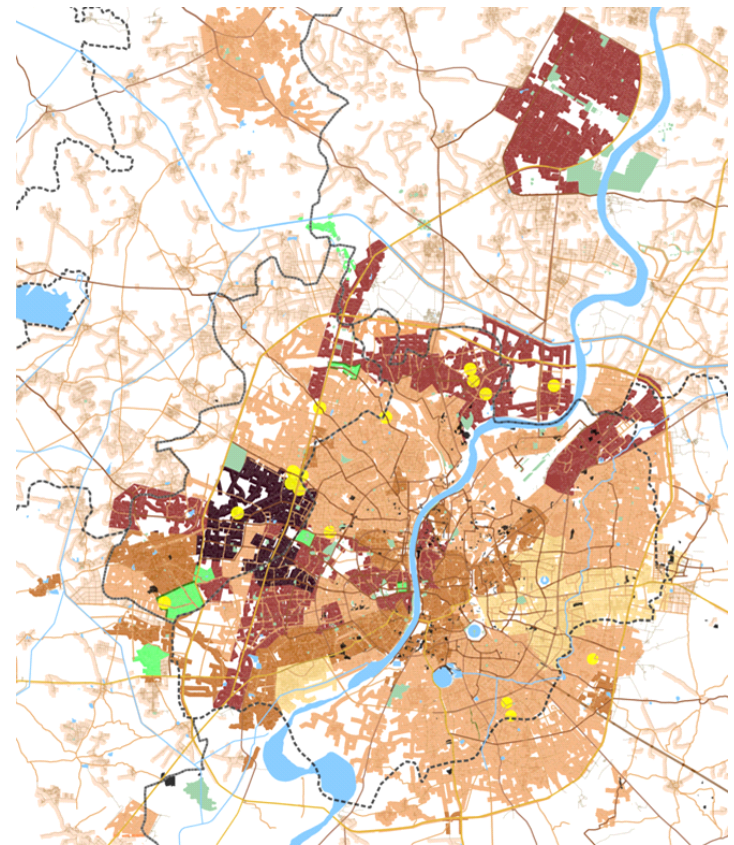


Abbildung: Wohnlagenkarte Ahmedabad (eigene Darstellung)





# Mumbai

## INDIEN

Abbildung: Mumbai-Girgaon (eigene Aufnahme)

# Mumbai - Übersicht

## Unterkunft

 **YMCA International**

## Notfallnummern

Polizei **100**

Krankenwagen **1033**

 Sir H. N. Reliance Foundation Hospital +91 22613 05005

 Wockhardt New Age Hospital +91 22617 84444

 Mumbai Airport

 Mumbai Central EMU Carshed

 Deutsche Botschaft +91 22228 32422

## Programm

 1 School of Environment & Architecture (SEA)

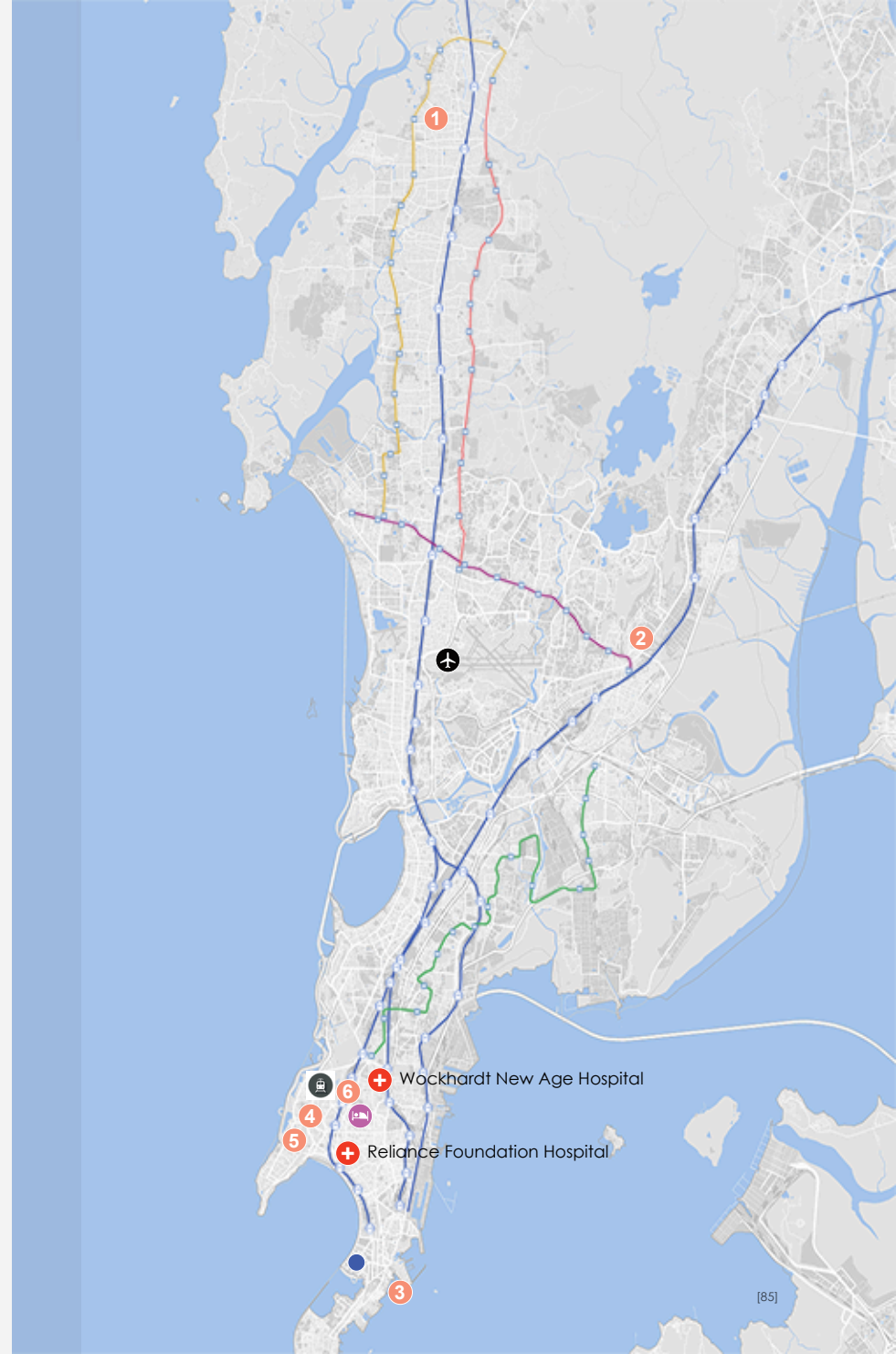
 2 The Trees

 3 Gateway of India

 4 Tardeo

 5 Kanchanjunga Apartments

 6 Antilia Building



# Mumbai - Geschichte und Stadtentwicklung

Florian Göhn

Der ursprüngliche Name von Mumbai, Bombay, verrät schon viel über den Standort und die Entwicklung der Stadt. Der aus dem portugiesischen stammenden Namen bedeutet so viel wie „Gute Buch!“ (vgl. Pekrul 2023: 1). Wie auch in vielen anderen Teilen der Welt, entwickelten sich ganz pragmatisch vor allem dort große Handelsstädte, wo Schiffe besonders gut anlanden konnten. Entlang des Küstenstreifens wies Mumbai dafür die optimalen Bedingungen auf (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 15ff.).

Vor der Ankunft der portugiesischen Eroberer im Jahr 1534 war Mumbai lediglich ein kleines Fischerdorf und gehörte zum Sultanat von Gujarat (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 32). Nach der Eroberung durch die Portugiesen wurde ein Handelsstützpunkt, mit Wehranlagen und Forts errichtet (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 14).

Die heutige Halbinsel von Mumbai entwickelte sich aus mehreren kleineren Inseln, die im Laufe der Zeit zu einer großen Insel erweitert wurden.

Mumbai war keine der traditionellen indischen Städte, die aus der Kultur Indiens heraus entstanden ist, sondern wurden von den portugiesischen und britischen Besatzern zu einer Hafenstadt ausgebaut, um den Handel zu ermöglichen (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 14).

Als im Jahre 1661 der Britische König Charles II die portugiesische Prinzessin Braganza heiratete, wurde Bombay der Britischen Krone als Mitgift übergeben (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 23). Von da an blieb Mumbai bis zur Unabhängigkeit Indiens am 15. August 1947 unter englischer Herrschaft (vgl. ebd.).

Im Jahr 1686 verlegte die Ost-Indien-Kompanie ihren Hauptsitz nach Mumbai, was die Bedeutung Mumbais als Handelsplatz erheblich steigerte (vgl. Dwivedi und Mehratra

2001: 23). Unter der Herrschaft der Briten im 18. Jhd. wurde der Hafen in Mumbai immer weiter vergrößert und mit Wehranlagen versehen, um die kostbaren Waren zu schützen (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 31).

Durch Konflikte und Kriege sowie den wirtschaftlichen Aufschwung, erlebte die Stadt im 18. Jhd. einen ersten großen Zuzug aus den umliegenden Gebieten (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 15).

Mehr als eine Hafenstadt sollte Mumbai zu Beginn nie sein und so war nie geplant, dass die Stadt einen derartig großen Zustrom erlebte. Entsprechend wurden keine Planung in Form eines geordneten Straßennetzes oder ähnlicher Strukturen erstellt, sodass die Stadtstruktur von Mumbai bis heute sehr chaotisch und dicht wirkt (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 23).

Die britischen Besatzer teilten Mumbai in einen Teil für die Briten und einen Teil für die indische Bevölkerung auf. Dabei zeigte sich besonders im britischen Teil von Mumbai die typische Kolonialarchitektur sowie eine städtebauliche Ordnung (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 89ff.). Hierbei bildete sich zwischen 1860-1890 ein Stadtkern von Mumbai, der einige größere repräsentativere Bauten beinhaltete (darunter z.B. das Ephistone College). Dementgegen standen die äußeren, informellen Stadtteile, die durch den schnellen Zuzug entstanden waren (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 169).

Durch diese große städtische Dichte sowie das Fehlen von Kanalisationen kam es Ende der 1890er Jahre zu einer größeren Pest-Epidemie in Mumbai (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 18).

Entsprechend nahmen die Briten hier erste städtebauliche Veränderungen, in Form von Luftschneisen und einer Kanalisation, vor, um die hygienischen Zustände in der Stadt zu verbessern.

(vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 18).

Allmählich hatte sich Mumbai von einem reinen Handelsstützpunkt zu einer Industriestadt entwickelt, besonders von Bedeutung war dabei die Textilindustrie und die Schiffsbauindustrie (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 168).

Aufgrund der starken Wirtschaftsbeziehungen zu Großbritannien verhielt sich die wirtschaftliche Situation in Mumbai während des ersten und des zweiten Weltkrieges ähnlich wie im Besatzungsland (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 220ff.). Dabei war Mumbai ein Zentrum der indischen Unabhängigkeitsbewegung, die stark durch Persönlichkeiten wie Mahatma Gandhi geprägt war (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 297).

Nach der Unabhängigkeit Indiens 1947 wurden die politischen Strukturen in Mumbai neu organisiert. Entsprechend war Mumbai zunächst die Hauptstadt des Bundesstaates Bombay und ab 1960 des Bundesstaates Maharashtra (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 300).

Die Wohnungsnot sowie die sozialen Herausforderungen durch die Urbanisierung sind für Mumbai seit der portugiesischen Ära ein Problem gewesen. Die Urbanisierung hält bis heute an und zeigt sich in einer enormen Dichte der Stadt. Im Zeitraum von 1960-1980 erlebte Mumbai ein sehr starkes Bevölkerungswachstum, welches zur Entwicklung neuer Slums führte. Ursache für den starken Zuzug war eine Migration aus ärmeren Teilen des Landes. Viele dieser Slums sind bis heute erhalten (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 305ff.). Seit den 1980er Jahren entwickelte sich die Stadt zum Finanzzentrum Indiens, dabei spielte unter anderem die Bombay Stock Exchange (BSE) als größte Börse Asiens eine entscheidende Rolle (vgl. Dwivedi und Mehratra 2001: 306). Mumbai blieb dabei eine Industriestadt,

In der einige der größten Unternehmen Indiens angesiedelt sind. Im Laufe der Zeit kamen immer neue Branchen dazu. Darunter beispielsweise die Filmindustrie („Bollywood“) oder die IT-Branche in dem Unternehmen wie Microsoft ihre Programmierer in Mumbai beschäftigten, um Arbeitskosten zu sparen (vgl. Prakash 2010: 340ff.). All dies führte dazu, dass die Stadt aufgrund besserer wirtschaftlicher Perspektiven einen immer größeren

Zustrom erlebte. Der wirtschaftliche Aufstieg Mumbais zeigt sich zudem auch durch prestigeträchtige Infrastrukturprojekte wie den International Airport, die Metro oder die Bandra-Worli Sea Link Brücke (vgl. Prakash 2010: 37).

Mumbai befindet sich somit in einem stetigen Wachstum und Wandel. Die Urbanisierung und die sozialen Differenzen innerhalb der dicht besiedelten Stadt sorgen somit zwangsläufig für eine Vielzahl von sozialen und ökologischen Herausforderungen.



## Mumbai - Demographie und Wirtschaft

Stephanie Rödel

Mumbai, die 9. größte Stadt der Welt (vgl. Statistisches Bundesamt 2023) wächst ständig und in den letzten Jahrzehnten mit einem rasanten Tempo. Als Mumbai bezeichnet man meist den gesamten Ballungsraum Mumbai, der administrativ als Mumbai Metropolitan Region (MMR) bekannt ist. Hier leben rund 21 Millionen Menschen, Tendenz steigend. In „Mumbai City“, dem „alten Mumbai“ leben knapp 12 Millionen davon. In verschiedenen Quellen finden sich zur Größe unterschiedliche Angaben. Fest steht aber, dass Mumbai enorm gewachsen und vielleicht die größte Stadt Indiens ist. Vielleicht ist es aber auch Delhi. Warum diese Ungewissheit? Die letzte offizielle Volkszählung fand im Jahr 2011 statt, aktuelle Zahlen und weitere Prognosen sind somit bloß Schätzungen. Zudem kommt hinzu, dass die Stadt Mumbai vermutlich ca. 10 Millionen sogenannten „informellen Bewohnern“ Obdach bietet. Geschätzt wird, dass in Mumbai auf jedem Quadratkilometer Fläche ca. 25.000 Einwohnende leben (vgl. Ingenieuer.de 2021). Im deutschen Hamburg leben lediglich 2.506 Einwohnende auf einem Quadratkilometer (vgl. Statistisches Bundesamt 2022). Im Jahr 1950 lebten in Mumbai knapp 3 Millionen Menschen. In diesem Jahr wird – wie schon erwähnt- von 21.296.517 Einwohnende ausgegangen (vgl. Weltbevölkerungsbericht 2023). Prozentual gesehen wächst Mumbai jedoch heute – im Verhältnis zum starken Anstieg in Höhe von 5,3 % im Jahr 1950 - mit einem geschätzten jährlichen Wachstum der Bevölkerungszahl um 1,7 % deutlicher langsamer an. Etwa 41 % der Bewohner Mumbais leben in Slums. Obwohl die Gebiete häufig weder über eine Wasserversorgung noch über Abwasser- und Müllentsorgungssysteme verfügen, bietet das Leben in den Slums den Einwohnenden oft eine höhere Lebensqualität als das Leben auf dem Land (vgl. Weltbevölkerungsbericht 2023).

Mumbai ist eine jung gebliebene Stadt, das Durchschnittsalter liegt bei gerade einmal 29 Jahren. Die Geschlechterverteilung liegt bei ca. 53 % Männern und 47 % Frauen. Zu diversen Geschlechtsbezeichnungen werden keine Angaben gemacht (vgl. ZhujiWorld.com 2023).

Die wirtschaftlichen Verhältnisse in Mumbai zählen zu den besten des Landes. Etwa 38 % des indischen BIP werden in Mumbai erwirtschaftet. Neben einem florierenden Hafen, über den rund die Hälfte des indischen Außenhandels abgewickelt wird, findet sich die weltgrößte Ballung an Unternehmen der Filmindustrie in Mumbai. In „Bollywood“ - im Übrigen ein Begriff, den die indischen Filmschaffenden ablehnen - werden jährlich etwa zwei Milliarden Dollar Umsatz erzeugt. Fast jeden Tag wird ein neuer Film fertig gestellt.

Ein gigantisches Bankenviertel macht Mumbai für Finanzdienstleister attraktiv und zahlreiche Industrien siedelten sich insbesondere rund um die Verarbeitung von Erdölprodukten an. Zudem findet sich eine große Anzahl Unternehmen, die im Bereich des Maschinen- und Metallbaus agieren. Aber auch viele Unternehmen aus der Textil-, Chemie- und Düngemittelindustrie sind hier ansässig. Der Stadt werden zudem große Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Dienstleistungen und Computerindustrie vorhergesagt (vgl. Indien aktuell 2023). Des Weiteren prosperiert Mumbai auch als Messe- und Wissenschaftsstadt. Zahlreiche Fachmessen, auch mit vielen deutschen Ausstellenden, bieten Ihre Produkte an und stellen neue Technologien vor. Das deutsche Unternehmen Messe Düsseldorf betreibt beispielsweise in Mumbai und in Neu-Delhi Vertretungen und hält dort entsprechende Fachmessen ab. (vgl. Deutsche Vertretung in Indien 2023).

## Mumbai - Architektur

Anika Hagemann

Die Architektur in Mumbai, einer der größten Städte Indiens, ist von ebenso viel Trubel und Durcheinander geprägt, wie die Stadt selbst. In den Straßen Mumbais sind die verschiedensten Gebäude zu finden: von klein bis groß sind sowohl alte, als auch neue, traditionelle und moderne Gebäude zu entdecken. Die Stadt bietet eine Vielzahl an Architekturstilen, wie Viktorianisch, Gothik, Art Déco, Indo-Sarazenisch, Moderne und Post-Moderne (vgl. Gattupalli 2023), welche häufig auch miteinander kombiniert zu finden sind.

Der Chhatrapati-Shivaji-Maharaj-Terminus ist eines der bekanntesten und zugleich historisch bedeutsamsten Gebäude in Mumbai. Das Monument ist zugleich Bahnhof und Endstation und ein herausragendes Beispiel für die italienische Gotik (vgl. Rongmei 2023). In Mumbai, der Stadt mit der zweitgrößten Anzahl an Art-entstand durch die Kombination mit traditionell indischer Architektur ein für das damalige Bombay einzigartiger Stil (vgl. Eul 2020). Dieser unverwechselbare Indo-Gotik-Déco-Stil verbreitete sich von hier über den indischen Subkontinent und gehört heute zum UNESCO-Welterbe. Auch das Wahrzeichen der Stadt, das Gateway of India, wurde in einem kombinierten Stil erbaut: indo-sarazenisch (vgl. Goswami 2018). Heute fungiert es zwar immer noch als Empfangsort für offizielle Anlässe, ist nun aber mehr ein Treffpunkt für Einheimische und Touristen.



Abbildung: Gateway of India (eigene Aufnahme)

„Wie kaum eine andere Stadt auf der Welt ist Mumbai seit Jahrhunderten Heimstatt verschiedenster Religionsgemein-schaften“ (Ourghi 2010), neben den Hindus gibt es unter anderem viele Muslime, Christen und Parsen. Dies ist auch an den entsprechenden Tempeln und Kirchen ablesbar. Betrachtet man die neueren Bauwerke der Stadt, stößt man auf ungewöhnliche Rekorde. Denn seit 2010 ist ein ganz besonderes Gebäude Teil der Skyline Mumbais: mit 27 Etagen und 37.000m<sup>2</sup> Fläche ist das „Antilia“ das wahrscheinlich teuerste und größte Einfamilienhaus der Welt (vgl. Möllhoff 2010). Jene 27 Stockwerke haben allerdings mit einer gängigen Geschosshöhe wenig zutun, denn vergleichbare Gebäude haben oft ca. 50 Etagen.

Neben dem Bau von neuen Gebäuden, wurden auch spannende städtebauliche Projekte in Mumbai umgesetzt. Ein besonders gelungenes Beispiel ist die One Green Mile von dem Rotterdamer Büro MVRDV und ihren indischen Partnerarchitekten StudioPOD.

Als Teil einer größeren Umgestaltung eines Straßenzugs, ist hier unter einer Schnellstraßenüberführung ein etwa 100m langer urbaner Raum entwickelt worden. Mithilfe neuer Beleuchtung, Sitzmöbel und Spielmöglichkeiten sind Aufenthaltsbereiche mit hoher Qualität entstanden. „Das vollmundige Ziel der [städtischen Infrastrukturgesellschaft Brihanmumbai Municipal Corporation] lautet, den Serapati Bapat Marg, [wo sich die One Green Mile befindet], zu einer, Weltklasse-Geschäftsstraße' zu transformieren (Schoof 2022)“.

Marktkennzahlen

Die Wettbewerbsfähigkeit der Büromärkte in Indien und somit auch die des Büromarktes in Mumbai ist verglichen mit anderen Städten im Asien-Pazifik Raum sehr gut: Niedrige Löhne, niedrige Gehälter, günstige Wechselkurse und geringe Immobilienpreise ermöglichen Unternehmen geringe Betriebskosten. Selbst hochwertige Grade-A-Büros sind vergleichsweise preiswert zu bekommen. Dennoch steigen die Preise auch hier moderat an. In Mumbai ist der Mietpreis im 2. Quartal 2023 um 1,7 % angestiegen (vgl. JLL 2023a). Die durchschnittliche Miete für Büroflächen in Mumbai beträgt 13,19 €/m² und Monat, die Spitzenmiete liegt bei 35,47 €/m² im Monat (vgl. Knight Frank 2023, Savills 2023).

In Düsseldorf liegen die Durchschnittsmieten für Büroimmobilien derzeit bei 19,40 €/m² und damit recht deutlich über dem Mietpreisniveau in Mumbai (vgl. BNP Paribas Real Estate GmbH 2023b). Hier werden Spitzenmieten erzielt, die bei knapp 40,00 €/m² liegen.

Trotzdem wird Mumbai in vereinzelt Quellen als der dritteuerste Büromarkt der Welt bezeichnet (vgl. Dr. Wamser2020). Mumbai gilt neben indischen Städten wie Bangalore und Neu-Delhi, als erste Wahl bei internationalen Investoren und Firmen die nach einem Standort zum Markteintritt in Indien suchen (vgl. Mager 2008). Besonders hoch sind

die Nachfragen nach flexiblen Flächennutzungsmöglichkeiten und Co-Working-Spaces. Auch die Nachfrage nach Platz für Serverkapazitäten befeuert den Markt.

Marktentwicklung

Der Markt ist stark fragmentiert und ein recht starker Wettbewerb wirkt sich auf Verkaufs- und Grundstückspreise aus, was zu einem Überangebot auf dem Markt führt und die Preise drückt. Die Nachfrage nach neuen Büroflächen ist dennoch hoch. So hat der zweitgrößte Projektentwickler am indischen Immobilienmarkt, die „Prestige Estate Projects Ltd.“, angekündigt, ab der zweiten Jahreshälfte 2022 bis zum Jahr 2025 mindestens 9,06 Mrd. USD in Mumbai in Wohn- und Gewerbeobjekte zu investieren (vgl. Mordor Intelligence 2022). Die starke Nachfrage ist nicht zuletzt auf die Vielzahl verfügbarer Arbeitskräfte, ein gut funktionierendes Startup-Ökosystem und auf einen stetig steigenden Konsum der indischen Bevölkerung zurückzuführen. Die indische Regierung hat zudem die direkte Investition in den indischen Immobilienmarkt deutlich liberalisiert, so dass z.B. durch die Einführung der Real Estate Investments Trusts (REITs) internationale Geldgeber große Kapitalmengen sicher investieren können (vgl. Anarock 2023). Hinzu kommt, dass Indien viel Geld in den Infrastrukturausbau investiert. Der Modernisierungsstand ist bei Büroimmobilien sehr hoch und es stehen große Mengen an qualitativ

hochwertigen Flächen mit modernen Konzepten wie Co-Working-Spaces und flexiblen Arbeitsumgebungen zur Verfügung. So entsteht ein vielversprechender Immobilienmarkt, der für Investoren und Unternehmen gleichermaßen interessant ist (vgl. Anarock 2023).

Bezüglich der Flächennachfrager zeigten sich - wie schon in den Vorjahren - auch im Jahr 2023 Unternehmen aus den BFSI-Branchen (Banking, Financial services and Insurance) als größte Nachfragetreiber. Aus diesem Branchenbereich kam 38 % der Mietnachfragen nach hochwertigen Büroflächen.

Zukünftig wird erwartet, dass auch von Technologieunternehmen (v.a. aus dem IT-Bereich) eine starke Nachfrage ausgehen wird (vgl. Commercial Design 2023).

Projektbeispiel „Rajhans Helix“

Im Jahr 2022 wurde der Gewerbekomplex Rajhans Helix fertiggestellt und von Kunden bezogen. Das Objekt bietet neben Gewerbeflächen auch Raum für Einzelhandel sowie einen Kinokomplex. Durch den Nutzungsmix soll für die Büronutzer\*innen mehr Lebensqualität entstehen. Ein Kinobesuch kostet im Übrigen etwa 2,10 €. Das Gebäude ist konzipiert worden, um Büros mittlerer Größe unterzubringen. Die Größen der Büroeinheiten liegen hier zwischen knapp 350 und 7.000 Quadratmetern. Auf zehn Etagen erstrecken sich somit knapp 12.962 Quadratmeter Fläche (vgl. JLL 2023b). Das in Mumbai ansässige Architekturbüro „Principle Design Architect“ hat das Projekt verwirklicht. Projektentwickler und gleichzeitig auch Eigentümer ist die „Rajhans Infracon (Indien) Pvt. Ltd.“. Das Gebäude liegt nur wenige Kilometer (6,3km) vom Internationalen Flughafen Chhatrapati Shivaji Maharaj (BOM) entfernt. Restaurants, Bars und Hotels befinden sich in fußläufiger

Umgebung. Das Konzept einer Mischnutzung aus Gewerbe, Einzelhandel und Vergnügen liegt dem Objekt zu Grunde. Der Errichter beschreibt es mit den Worten „Adding Life to work“, die erklärte Absicht ist es dem Arbeitsplatz „Leben ein[z]uhauchen“ (vgl. Rajhans 2022).

Raumstrukturen

Die unten stehende Abbildung stellt zum einen unterschiedlich hohen Mieteinnahmen für Büroflächen in den verschiedenen Bürolagen von Mumbai dar. Die hochpreisigen Lagen sind durch die dunkleren Farben zu erkennen. Zum anderen sind die verschiedenen Business Districts der Stadt Mumbai in der Karte abgegrenzt. Die einzelnen Business Districts bestehen wiederum aus einzelnen Mikro-Lagen. Im folgenden Kapitel wird darauf Bezug genommen.

Die Flächen in den Bürolagen Bandra Kurla Complex, Central Mumbai und im alten Central Business District (CBD) bilden die Büromarkt-Hotspots in der Stadt Mumbai. Hier finden sich die meisten Flächen im A+ Segment. Hier werden auch die höchsten Mieten in der Stadt erzielt. So kostet der Quadratmeter Bürofläche in Central Mumbai zwischen 17,74 und 23,65 €/m²/Monat, im Bandra Kurla Complex (BKC) und in dessen Umfeld (Off-BKC) liegen die Mietpreise zwischen 19,51 und 35,47 €/m²/Monat (vgl. Knight Frank 2023). Der Bandra Kurla Complex ist ein Büro- und Geschäftszentrum, welches sich in den vergangenen Jahren zu einem Kulturhotspot und einem beliebten Stadtteil mit teuren Bars, Restaurants, Luxushotels und teuren Einkaufsmöglichkeiten entwickelt hat. Marken wie Calvin Klein, Emporio Armani, Muji und der erste Flagship-Store von Apple Inc. finden sich hier.

|                                            | Mumbai                                                                                            | Ahmedabad                                                                                           | Düsseldorf                                                                                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Büroflächenbestand (Grad-A-Stock)          | 10,8 Mio. m²<br><small>(Savills 2023)</small>                                                     | 3,32 Mio. m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                  | 7,52 Mio. m²<br><small>(Anteon 2023)</small>                                                         |
| Transaktionsvolumen (Gross leasing volume) | 300.000 m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                  | 50.000 m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                     | 95.000 m²<br><small>(Anteon 2023)</small>                                                            |
| Neubauvolumen (new completions)            | 92.903 m²<br><small>(Savills 2023)</small>                                                        | 20.000 m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                     | 325.000m²<br><small>(BNP PARIBAS 2023a)</small>                                                      |
| Spitzenmiete                               | 35,47 €/m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                  | 5,91 €/m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                     | 36,00 / 39,50 €/m²<br><small>(Stadt Düsseldorf 2023) / (Anteon 2023)</small>                         |
| Rental Range-max.                          |                                                                                                   |                                                                                                     |                                                                                                      |
| Durchschnittsmiete (Rent)                  | 13,19 €/m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small><br><small>+ 1,6 % YOY<br/>(Savills 2023)</small> | 4,80 €/m²<br><small>(Knight Frank 2023)</small><br><small>+ 1 % YOY<br/>(Knight Frank 2023)</small> | 19,40 €/m²<br><small>(BNP PARIBAS 2023b)</small><br><small>+ 8 % YOY<br/>(BNP PARIBAS 2023b)</small> |
| Leerstand                                  | 12,2 %<br><small>(Savills 2023)</small>                                                           | 41,8 %<br><small>(Knight Frank 2023)</small>                                                        | 9,4 %<br><small>(BNP PARIBAS 2023b)</small>                                                          |

Auch die amerikanische Bootschaft und Sitze der Pharmaunternehmen Abbott und Novartis so wie die Bank of America, die Industrial and Commercial Bank of China (ICBC) und die Citibank sind hier ansässig (vgl. Thehindu.com 2023). Der Bandra Kurla Complex ist unterhalb des internationalen Flughafens (BOM) gelegen und wurde als Entlastungsgebiet des weiter südlich gelegenen alten Central Business Districts entwickelt.

Das hohe Preisniveau in diesem Gebiet ist wie bereits angedeutet u.a. darauf zurückzuführen, dass hier viele etablierte Unternehmen mit großen Umsätzen residieren, von denen Mieten verlangt werden können, die höher als der Marktdurchschnitt sind. Der wesentliche Anteil der Mieter kommt aus dem Branchenbereich BFSI (vgl. Savills 2023). Das hohe Preissegment setzt sich im weiter südlich gelegenen Gebiet Central Mumbai und im alten Central Business District über die Mikromärkte Ballard Estate, Fort, Worli, Nariman Point bis in die Spitze der Landzunge nach Cuffe Parade fort. Ballard Estate war der erste Bürostandort in Mumbai, in den 1970er Jahren wurde das weiter südlich gelegene Gebiet Nariman Point als neuer Bürostandort entwickelt und auch in weiter nördlich gelegenen Quartieren wie Worli entstanden zunehmend neue Bürostandorte. Insbesondere Nariman Point war lange Zeit der Hotspot des Büromarktes, bis in den 2010er Jahren die Flächen dort knapp wurden und sich die Neubauaktivitäten stärker in das Gebiet des weiter nördlich neu entwickelten Bandra Kurla Komplexes und die ehemals durch Baumwollfabriken geprägten Stadtteile Dadar und Parel (heute Central Mumbai) verlagerte (Thehindu.com 2017). Zusätzlich werden auch oberhalb des internationalen Flughafens (BOM) im Stadtteil Andheri noch sehr hohe Mieten erzielt.

Dieser Bereich sowie weitere Lagen, die nördlich und westlich vom Flughafen (BOM) gelegen sind, werden als Secondary Business District (SBD) bezeichnet. Dieser Bereich lässt sich nochmals in den Secondary Business District Central (SBD-Central) und den Secondary Business District West (SBD-West) unterteilen. Den Bereich SBD-Central bilden die Mikrolagen Kurla, Chembur, Ghatkopar, Vikhroli, Powai und Bhandup.

Die Mieten hier sind schon deutlich geringer als beispielsweise in Central Mumbai und liegen zwischen 8,07 und etwa 18,00 €/m<sup>2</sup>/Monat (vgl. Knight Frank 2023). Mit zunehmendem Abstand zum Bereich von Central Mumbai sinken die Mietpreise. Diese Beobachtung setzt sich auch im Bezirk SBD-West weiter fort.

Dieser Bezirk setzt sich aus den Mikrolagen Andheri, Jogeshwari, Malad und Goregoan zusammen, die Mietpreise liegen hier im Bereich von 8,87 bis 14,78 €/m<sup>2</sup>/Monat (vgl. Knight Frank 2023). Die Flächen in der Peripherie jenseits des SBD-West sind noch einmal deutlich preiswerter. Hier finden sich die Bürolagen des Peripheral Business Districts (PDB) (vgl. Savills 2023). Der PDB umfasst vor allem die Bürolagen in den Vorstädten Thane und Navi Mumbai, die in den letzten Jahrzehnten im Zuge der Stadterweiterung stark gewachsen sind oder neu geschaffen wurden. Hier liegen die Mietpreise bei etwa 5,32 bis 14,78 €/m<sup>2</sup>/Monat (vgl. Knight Frank 2023). Der PDB setzt sich konkret aus Einzellagen in Airoli, Rabale, Ghansoli, Vashi und Belapur zusammen. Bei der Betrachtung der Mietpreise in den verschiedenen Bezirken der Stadt wird deutlich, wie sich Mumbai im Laufe der Zeit ausgedehnt hat.

Ältere Bereiche der Stadt erzielen wesentlich höhere Mieten als jüngere Bereiche der Stadt. Im Jahr 2023 wurden neue Büroflächen mit einer Fläche von rund 6,2 Millionen Quadratfuß (ca. 576.000m<sup>2</sup>) errichtet. Ca. 35 % dieser Flächen entstanden im Distrikt Central Mumbai. 32 % der Fläche wurden in der Lage Thane errichtet. Bereits im Vorjahr wurden 13 % (ca. 850.000 Quadratfuß) der neuerrichteten Büroflächen der Stadt

hier errichtet. Weitere 27 % der Fläche entfallen auf die übrigen Teil des PBD (vgl. Commercial Design 2023).

Auch im Jahr 2022 entfielen 44 % der Flächen in auf den PBD (vgl. Knight Frank 2023). Dies zeigt die Flächenengpässe in den alten etablierten Bürolagen der Stadt und die zunehmende Verlagerung der Büromarkttätigkeiten an den Stadtrand.

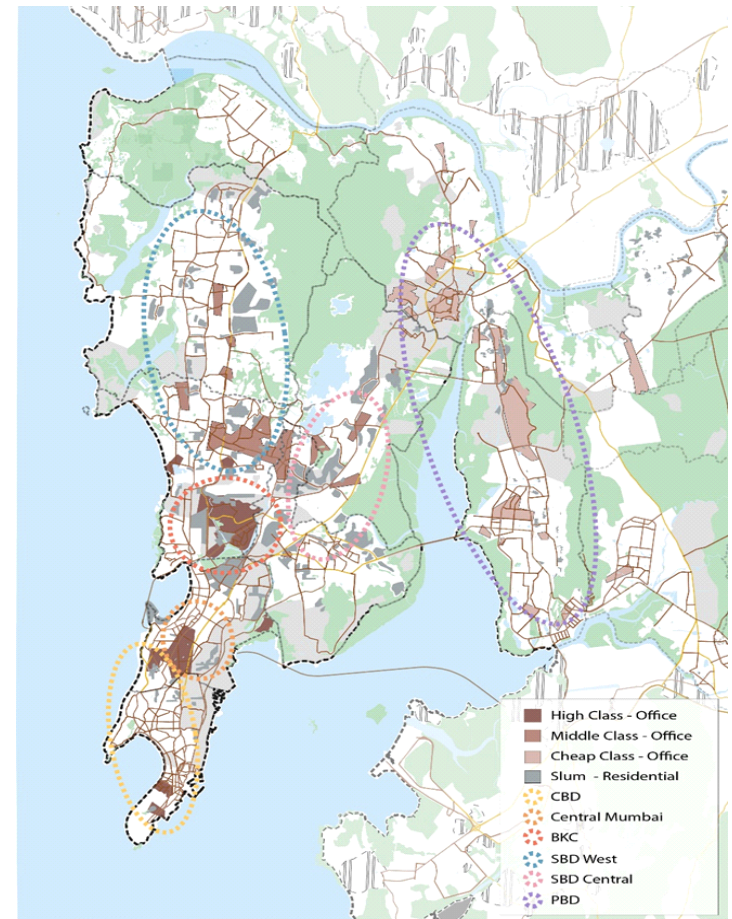


Abbildung: Raumstruktur Büromarkt Mumbai (eigene Darstellung)



Marktkennzahlen

Die Preisschwankungen sind im Wohnungsmarkt von Mumbai und Pune im Vergleich zum Düsseldorf Wohnungsmarkt immens. Im ersten zweiten Halbjahr 2023 konnte man in Mumbai in Bereichen des mittleren Segments bereits für durchschnittlich 8,20€/m² eine 60 m²-Wohnung anmieten. Im direkten Kontrast dazu, gab es im teuren Segment eine 60m²-Wohnung durchschnittlich für 67,91€/m². (Cushman & Wakefield 2023) Demgegenüber belief sich die Spitzenmiete des Düsseldorf Immobilienmarkts im Jahr 2022 auf 18,30€/m² und im unteren Preissegment wurden im Schnitt 9,50€/m² verlangt. (JLL 2022) In Pune lagen im zweiten Halbjahr 2023 die durchschnittlichen Mietpreise für eine 60m²-Wohnung im mittleren Segment bei 4,67€/m² und im teuren Segment bei durchschnittlich 24,12€/m².

Darüber hinaus ist seit längerer Zeit in Düsseldorf ein Wachstum zu verzeichnen, zuletzt gab es im ersten Halbjahr 2023 ein Anstieg des mittleren Mietpreises um 5,3 % auf 13,00€/m². (JLL 2023) Auch in den indischen Untersuchungsstädten sind Preissteigerungen festzustellen. Diese sind in Mumbai sowohl auf das steigende Einkommensniveau der Bevölkerung als auch auf die zunehmenden Ansprüche der wachsenden Mittelschicht an die Wohnqualität zurückzuführen. Schlussendlich wird die hohe Nachfrage laut Entwicklern auch zukünftig in Preiserhöhungen

münden. (Knight Frank 2023)

Die Dynamik der Immobilienmärkte in Mumbai und Pune wird durch den Vergleich des Neubauvolumens mit den in Düsseldorf erfassten Neubauaktivitäten deutlich. So wurden in Mumbai jährlich knapp 40-mal so viel Wohneinheiten fertiggestellt wie in Düsseldorf.

Marktentwicklung

Bereits zum heutigen Zeitpunkt sind indische Immobilien in beliebten Lagen in Bezug auf die Miet- und Kaufpreise mit Metropolen wie beispielsweise Hongkong, London, Sydney oder New York vergleichbar. (Braun Alexander 2020). Derzeit kann der Wohnimmobilienmarkt in Mumbai mit 40.798 verkauften Wohneinheiten im ersten Halbjahr des Jahres 2023 seine Position als größter Immobilienverkaufsmarkt in Indien behaupten. Gleichzeitig stellt das Neubauvolumen in Höhe von 50.546 WE im ersten Halbjahr 2023 ein Indikator für die Kontinuität und die Ausweitung des Marktes dar.

Im Jahr 2022 entfielen 70% des Angebots der neu errichteten 90.434 Wohneinheiten auf vorstädtische Märkte wie Thane, Bandra, Andheri oder Dombivli. (Knight Frank 2023) Entwickler gehen dementsprechend von der steigenden Wichtigkeit der vorstädtischen Märkte aus. Auf Grund des enormen Angebotszuwachses stieg der Anteil des unverkauften Bestands um 7% im

|                                                   | Mumbai                                   | Pune                                    | Düsseldorf                     |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|
| Einwohnerzahl (Population)                        | 20.960.000 (2022) (Statista 2023)        | 6.990.000 (2022) (Statista 2023)        | 653.235 (2022) (JLL 2023)      |
| Kaufpreise (Residential Prices)                   | 865,84€/m² (2022) (Knight Frank 2023)    | 505,28€/m² (2022) (Knight Frank 2023)   | 5.380€/m² (H1 2022) (JLL 2022) |
| Mietpreise €/m²/Monat (Average rents)             | 8,20€/m² (H2 2023) (C&W 2023)            | 4,67€/m² (H2 2023) (C&W 2023)           | 12,35€/m² (H1 2022) (JLL 2022) |
| Verkaufsfälle (Anzahl WE) (Sales [No. of. Units]) | 85.169 WE (2022) (Knight Frank 2023)     | 43.410 WE (2022) (Knight Frank 2023)    | Unbekannt (JLL 2022)           |
| Nebauvolumen (New launches)                       | 90.434 WE (2022) (Knight Frank 2023)     | 38.640 WE (2022) (Knight Frank 2023)    | 2.361 WE (2021) (JLL 2022)     |
| Leerstände (Unsold Inventory)                     | 169.577 WE (H1 2023) (Knight Frank 2023) | 45.604 WE (H1 2023) (Knight Frank 2023) | Unbekannt JLL (2022)           |

Jahresvergleich an. Zwar verzeichnete Mumbai einen Rückgang der Wachstumsrate bei den Verkaufsfällen von -8%, allerdings konnte der Markt das erhöhte Flächenumsatzniveau beibehalten. Außerdem wird aufgrund des erwarteten Anstiegs des Einkommensniveaus und des Wunsches der Bevölkerung nach Wohneigentum langfristig mit einer Verbesserung der Verkaufsdynamik gerechnet.

Darüber hinaus ist ein Anstieg im Bereich der Immobilienpreise zu verzeichnen. Der Anteil der Immobilien mit Kaufpreisen unterhalb von 54.741,75€ (5 Mio. INR) sank von 50% im H1 2022 auf 46% im H1 2023. Dementgegen steht das Wachstum des Anteils von Immobilien mit Kaufpreisen im Preissegment von 54.741,75€-109.483,50€ (5-10 Mio. INR), der im H1 2022 bei 22% lag und im H1 2023 auf 37% stieg. Dies geht einher mit einem allgemeinen Anstieg der Wohnimmobilienpreise im H1 2023 um 6% im Vergleich zum Vorjahr. Dies sei laut Aussage der Marktakteure unter anderem auf die gestiegenen Rohstoffpreise und starke Nachfrage zurückzuführen. (Knight Frank 2023) Die hohe Nachfrage drückt sich statistisch durch einen Rückgang der durchschnittlichen Leerstandsdauer von ca. 3 Jahren (12 QTS) im H1 2021 auf ca. 2 Jahren (8,4 QTS) im H1 2023 im Vergleich zum 2021 aus. Die Neubauten werden heutzutage effizienter vom Markt aufgenommen.

Schlussendlich ist zu erwarten, dass der Immobilienmarkt in Mumbai weiter anwachsen wird, weil von einem Anstieg der Verbrauchernachfrage auszugehen ist. (Knight Frank 2023)

Projektbeispiel: The Trees

Der Immobilienentwickler Godrej Properties errichtete mit dem Großprojekt „The Trees“ am expandierenden östlichen Randbereich Mumbais auf einer Fläche von 13,75 Hektar ein neues

mixed-use Stadtviertel. Seit der Fertigstellung im Jahr 2022 umfasst das Ensemble ein vielfältiges Nutzungsprogramm bestehend aus Wohn-, Einzelhandels-, Hotel- sowie Gewerbenutzungen. Das Projektareal befindet sich laut Aussage des Entwicklers in unmittelbarer Nähe zur Natur, ohne den Bezug zum Stadtleben zu verlieren. (Godrej Properties 2020). Das Projekt entstand auf einem ehemals industriell genutzten Standort, dementsprechend handelt es sich um keine etablierte Wohnlage und das Umfeld wird in Teilen noch industriell genutzt

Während der Planungs- bzw. Bauphase wurden Bestandsfabrikgebäude renoviert und das Areal wurde um neue Gebäude ergänzt. Der Fokus wurde auf die Verknüpfung von Kultur, Technologie, Geschichte und Landschaft gelegt, die in Symbiose zueinander sowohl funktionale als auch ästhetische Ziele verwirklichen sollen. Darüber hinaus sollte das Projekt soziale, kulturelle, wirtschaftliche sowie ökologische Aspekte vereinen. Somit wurden verschiedene Strategien vorgenommen, um beispielsweise im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit die maximale Wiederverwendung von Ressourcen durch die Nutzung der Regenwasserbewirtschaftung zu erzielen und den Nettoenergieverbrauch um 50% zu senken. (Sasaki 2023) Außerdem gewährt der Standort den Bewohnern eine vergleichsweise geringe Belastung durch Stadtlärms sowie eine bessere Luftqualität.

Die Vielzahl an angebotenen Freizeitattraktionen ist für die Bewohner per pedes komfortabel erreichbar und sorgt für eine weitere Besonderheit und Qualität, die zur luxuriösen Charakteristik des Areals beiträgt. (WordPress)

Die Apartments werden zu einem Kaufpreis von 197.400,96€ (₹ 1.80 Cr) bis 712.836,80€ (₹ 6.50 Cr) verkauft. Daraus ergibt sich eine Quadratmeterpreisspanne von 2.774,83€/m² bis 3.892,76€/m².

Darüber hinaus haben die verschiedenen Wohnungen eine ausgedehnte Mietpreisspanne, die von 329,00€ bis 12.063,39€ pro Monat reicht und somit dazu beiträgt, dass mehrere Bevölkerungsschichten an einem Ort zusammenleben. Demzufolge sind die Größenunterschiede der insgesamt 864 Wohneinheiten mit 44,22 m² (1 BHK Wohnung) bis 217,20 m² (4 BHK Wohnung) sehr vielfältig. (MagicBricks 2022) Folglich ergibt sich eine Mietpreisspanne pro Quadratmeter in Höhe von 7,44€/m² bis 55,54€/m².

In Anbetracht dessen, dass aktuell in Mumbai ein durchschnittliches Einkommen von 66.900 ₹ bzw. 760 € festzustellen ist, wird als Zielgruppe des Projektes vor allem die obere Mittel- und Oberschicht angesprochen – für Haushalte mit durchschnittlichem oder unterdurchschnittlichem Einkommen sind die Miet- und Kaufpreise deutlich zu hoch. (IndiaConnected 2023)

### Raumstrukturen

Die Stadt Mumbai verfügt über einen sehr ausdifferenzierten Wohnungsmarkt, der von attraktiven Wohnlagen für wohlhabende Haushalte bis zu den Slumgebieten reicht. Der Fokusraum konzentriert sich auf die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Metropolregion Mumbai, die Zentralmumbai, Thane, Navi Mumbai sowie Teilbereiche von Dombivli und Kalyan-Dombivli umfasst. Die signifikante Charakteristik des Ballungsraums Mumbai ist das enge Zusammenleben von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen auf engstem Raum. Die Slums beschränken sich nicht lediglich auf ein Gebiet, sondern sind in unterschiedlichen

Ausprägungen stadtteilübergreifend in ganz Mumbai vorzufinden. Dennoch ist bei dieser Betrachtung der Slum „Dharavi“ hervorzuheben, der als größter Slum des asiatischen Kontinents gilt und sich in unmittelbarer Nähe der westlichen Küste Zentralmumbais befindet. Allerdings gibt es trotz der vielen Slums wenige Gebiete, in denen eine schlechte und kriminelle Nachbarschaft existiert. Laut des weltweiten Kriminalitätsindex liegt Mumbai auf Platz 175 und damit auf einem vergleichbaren Niveau wie die deutsche Stadt Frankfurt am Main auf Platz 173 sein. (Numbeo 2023)

Die Standorte der Mittelschicht bzw. erschwinglicher Wohngegenden befinden sich vorwiegend im nördlichen Bereich von Zentralmumbai, in Thane, in Teilen von Navi Mumbai sowie verteilt im gesamten Stadtgebiet von Dombivli und Kalyan-Dombivli. Darüber hinaus sind die guten bzw. teureren Wohnlagen mit einer guten Nachbarschaft zumeist in Küstennähe und angrenzend an die sehr teuren Quartiere der Oberschicht vorzufinden. Die Oberschicht ist vorwiegend in direkter Nähe zur westlichen und zur südlichen Küste Zentralmumbais sowie nahe der nördlichen Uferbereiche von Thane und der westlichen Küste von Navi Mumbai anzutreffen. Darüber hinaus ist eine Ballung der Oberschicht im Distrikt Powai zu erkennen, der sich unterhalb des Nationalparks befindet und durch einen großen Universitätscampus geprägt ist. Sowohl Powai als auch die restlichen angrenzenden Regionen sind bei Expats sehr beliebt.

Derzeit ist eine Stadterweiterung in westöstliche Richtung zu verzeichnen. Die Wohnbebauung erstreckt sich schlauchartig ausgehend von Dombivli über Kalyan-Dombivli und Ulhasnagar in die Richtung der Stadt Pune. Entsprechend ist in Zukunft potentiell mit einem Aufschwung dieser Region zu rechnen.

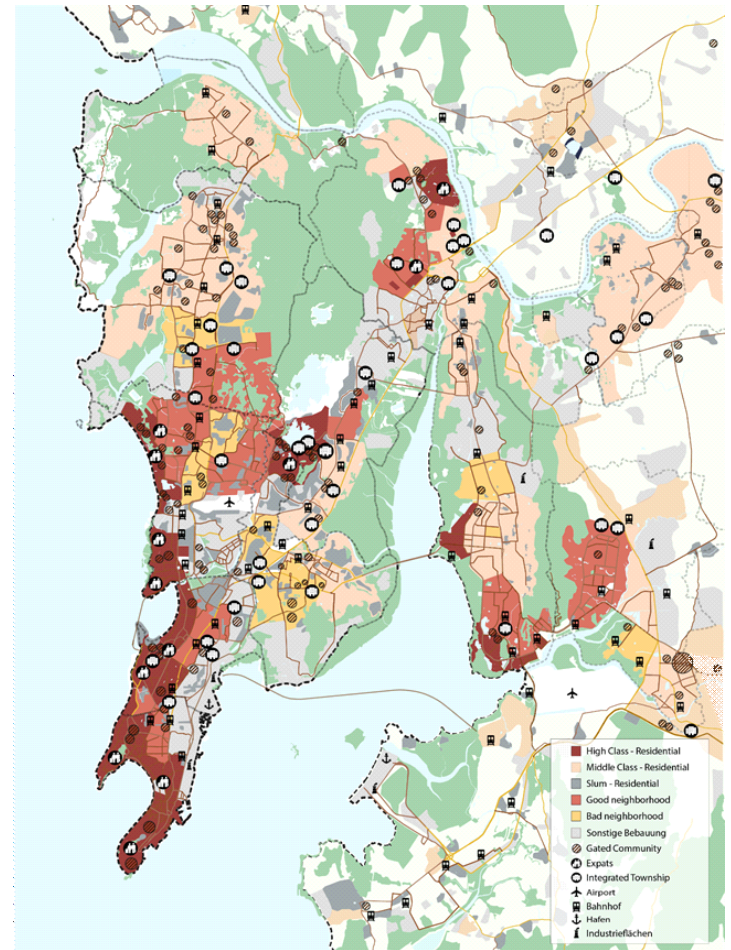


Abbildung: Raumstruktur Wohnungsmarkt Mumbai (eigene Darstellung)

Marktkennzahlen

Die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen zeigen deutliche Unterschiede zwischen den Städten Mumbai, Delhi und Düsseldorf. In Mumbai liegt die Spitzenmiete im Jahr 2022 bei 98 € pro Quadratmeter pro Monat, während sie in Delhi bei 184 € pro Quadratmeter pro Monat und in Düsseldorf sogar bei 275 € pro Quadratmeter pro Monat liegt. Ein wichtiger Grund für die niedrigeren Mietpreise in den indischen Vergleichsstädten ist die im Vergleich zu Deutschland deutlich niedrigere Kaufkraft in Indien.

Die Leerstandsrate in Einkaufszentren verzeichnete im dritten Quartal 2023 ebenfalls signifikante Unterschiede. In Mumbai lag der Leerstand bei 8,5%, in Delhi bei 15,7%, und in Düsseldorf bei 4% (Stand 2019).

Der Onlinehandel hat in den indischen Städten Mumbai und Delhi einen spürbaren Anteil am Einzelhandelsumsatz. Im Jahr 2019 betrug der Onlineanteil am Gesamthandel in Mumbai 8%, während er in Delhi sogar 15% erreichte. Demgegenüber machte der moderne, stationäre Handel in Mumbai 9% des Gesamtumsatzes aus und in Delhi waren es 18%.

Der traditionelle, stationäre Handel dominiert weiterhin einen Großteil des Marktes. Unter traditionellem Handel sind in Indien vor allem kioskgroße Kleinstläden, Marktstände und Straßenhändler zu verstehen. In Mumbai betrug der Anteil des traditionellen Handels am Gesamtumsatz 83%, während er in

Delhi bei 67% lag, beide Zahlen basieren auf Daten aus dem Jahr 2019.

Mumbai ist also durch einen im Vergleich zu anderen indischen Großstädten eher unterentwickelten Einzelhandelsimmobilienmarkt mit einer großen Bedeutung des traditionellen Handels geprägt. Straßen- und Flohmärkte dominieren gerade in den zentraleren Stadtgebieten weiterhin den Einzelhandel.

Marktentwicklungen

Es wird erwartet, dass die Ausgaben im E-Commerce-Markt in Mumbai in den nächsten fünf Jahren erheblich steigen werden. Dies deutet darauf hin, dass der Onlinehandel eine zunehmend wichtige Rolle im Einzelhandel spielt und sich das Konsumverhalten der Verbraucher verändert. (Knight, Frank 2015)

Obwohl die Größe des stationären modernen Einzelhandels wachsen wird, wird sein Anteil der Konsumausgaben der Verbraucher, die in diesen Handelsbereich fließen, abnehmen. Dies könnte darauf hindeuten, dass sich die Verbraucher mehr in Richtung Online-Shopping bewegen oder dass andere Formen des Einzelhandels an Bedeutung gewinnen.

In Stadtteilen wie Bandra-Vile Parle wird aufgrund des Wachstums im stationären modernen Einzelhandel und der begrenzten Verfügbarkeit von Land für neue Einkaufszentren ein positives Mietwachstum für Geschäfte erwartet. (Knight Frank 2015)

|                                         | Mumbai                        | Delhi                          | Düsseldorf                   |
|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Spitzenmiete (Prime Rental Rents)       | 98€/m²/ Monat (C&W 2022)      | 184€/m²/Monat (C&W 2022)       | 275 €/m²/Monat (JUL 2022)    |
| Leerstand Shoppingcenter (Mall vacancy) | 8,5% (Q3 2023) (IC&W2023)     | 15,7% (Q3 2023) (IC&W2023)     | 4% (2019)* (IHWIDE 2020)     |
| Anteil Onlinehandel                     | 8% (2019) (Knight Frank 2015) | 15% (2019) (Knight Frank 2015) | 11,6%*(2021) (Ireschen 2022) |
| Anteil modern, stationärer Handel       | 9% (2019) (Knight Frank 2015) | 18% (2019) (Knight Frank 2015) | 13,4% (2022)*** (IHDE 2023)  |
| Anteil tradit. stationärer Handel       | 83% (2019) (Knight Frank)     | 67% (2019) (Knight Frank)      |                              |

\* Leerstand Düsseldorf-Oberkassel \*\* Leerstand Shoppingcenter A-Städte Deutschland \*\*\*Deutschlandweiter Anteil

In Andheri und Borivali gibt es schon jetzt eine hohe Dichte des modernen Einzelhandels pro Einwohner, was darauf hindeutet, dass in diesen Gebieten der moderne Einzelhandel bereits gut etabliert ist. Neue erlebnisorientierte Marken könnten in diesem Markt expandieren.

Obwohl die äußeren westlichen Vororte zu den am schnellsten wachsenden Wohngebieten zählen, weisen sie die geringste Durchdringung des modernen Einzelhandels auf. Dies schafft Chancen für Marken, ihre Präsenz in der gesamten Metropolregion Mumbai auszubauen. (Knight Frank 2015)

In den zentralen Vororten könnte es laut Marktbeobachtern zu steigenden Leerständen in Einkaufszentren kommen, da hier neue Einkaufszentren bei den schon bestehenden Malls zu einem schrumpfenden Einzugsbereich führen. Dies könnte das Mietwachstum beeinträchtigen. (Knight Frank 2015)

In Thane und den umliegenden zentralen Vororten wird ein erhebliches Wachstum im modernen Einzelhandel prognostiziert, insbesondere durch eine Zunahme der Ausgaben und die Etablierung von Premium- und Massenmarktmarken in verschiedenen Stadtteilen. (Knight Frank 2015)

Navi Mumbai, als geplante Satellitenstadt, hat ein erhebliches Potenzial für weiteres Wachstum im modernen Einzelhandel, insbesondere aufgrund der aktuell noch begrenzten Zahl an Einkaufszentren und einem prognostizierten Anstieg der Ausgaben im stationären modernen Einzelhandel. (Knight Frank 2015)

Projektbeispiel: Jio World Center

Das Jio World Centre ist ein Geschäfts- und Kulturzentrum, das im Bandra Kurla Complex in Mumbai liegt. Es wurde am 04.03.2022 eröffnet. (Jio World Centre 2024) Auf einer Fläche von 18,5 Hektar erstreckt sich dieses vielseitige Projekt über Geschäfts-, Handels- und Kulturbereiche und hat sich als führendes gemischt genutztes Immobilienprojekt etabliert. Das Jio World Convention Centre, das einen wichtigen Teil des Gesamtkomplexes ausmacht, ist mit einer Gesamtfläche von 1.03.012m², Indiens größte Kongresseinrichtung. (Jio World Centre 2024)

Es bietet nicht nur eine beeindruckende Infrastruktur, sondern auch eine erstklassige Ausstattung auf 70.000 m² Einzelhandelsfläche (Dhamijia 2023) sowie 3 Ausstellungshallen, 2 Kongresshallen, einen Ballsaal, 25 Tagungsräume, Suiten und zwei Business Lounges. Zudem beherbergt es 155 luxuriöse Apartments mit Service, die den Gästen eine komfortable Unterkunft bieten. Das Jio World Centre zeichnet sich nicht nur durch seine imposante Struktur aus, sondern auch durch sein durchdachtes ökologisches Design. Es beinhaltet innovative Funktionen wie das Recycling von fast 98 % des Abwassers, die Nutzung von Sonnenkollektoren für Warmwasser und ein effizientes Abfallmanagementsystem, das auf Reduzierung, Wiederverwendung, Wiederverwertung und Verwertung von Abfällen abzielt. Das Gebäude wurde mit dem Ziel entworfen, maximale Flexibilität für die Ausrichtung verschiedener Veranstaltungen zu bieten.



Es umfasst nicht nur das Jio World Convention Centre, sondern auch weitere Highlights wie das Jio World Garden, Jio World Drive und den Bay Club. Diese Bereiche, obwohl außerhalb des eigentlichen Areals liegend, sind dennoch integraler Bestandteil des Jio World Centre-Netzwerks im Bandra Kurla Complex. Ein weiteres bemerkenswertes Merkmal ist die bewusste Integration von natürlichem Tageslicht, wodurch etwa 75 % aller regelmäßig genutzten Bereiche im Gebäude davon profitieren. Diese intelligente Nutzung von natürlichem Licht führt zu einer beeindruckenden Energieeinsparung von etwa 40 %. Das Jio World Centre steht somit für das Engagement für Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit. (Jio World Centre 2024)

### Raumstrukturen

Mit einem Anteil von 59 % an den modernen Einzelhandelsflächen dominieren Einkaufszentren die moderne Einzelhandelslandschaft in der MMR (Metropolitan Region Mumbai). Dies ist ein deutlicher Beweis für die Akzeptanz der Einkaufszentrenkultur in der Metropole.

Innerhalb der MMR weisen die zentralen Vororte einen signifikant höheren Anteil an Einkaufszentren auf. Einkaufsstrassen (High Streets) spielen eine untergeordnete Rolle. Hingegen verfügt der Bereich Bandra-Vile Parle fast ausschließlich über Einkaufsstrassen. (Knight Frank 2015)

Der alte Stadtkern von Mumbai (Island City) und die westlichen Vororte jenseits von Vile Parle, einschließlich der Randgebiete, zeigen ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Einkaufsstrassen und Einkaufszentren.

Die Aufteilung der belegten Fläche für moderne Einzelhandelsgeschäfte in Einkaufszentren nach Marken zeigt, dass ausländische und nationale Markenfilialen die klaren Gewinner sind. Gemeinsam überstrahlen sie lokale und regionale Einzelhändler in Bezug auf die belegte Fläche.

Besonders signifikant ist die Präsenz von Geschäften lokaler Marken in Andheri-Borivali und den äußeren westlichen Vororten. Die Verbraucher im Bereich des alten Stadtkerns (Island City) haben ausländische Markenfilialen sehr gut angenommen, was sich in deren 40% Anteil an den Einkaufszentren in dieser Zone widerspiegelt. (Knight Frank 2015)

Die nähere Betrachtung der Markenstruktur der belegten Fläche für moderne Einzelhandelsgeschäfte in Einkaufsstrassen zeigt, dass lokale Markenfilialen den auf Einkaufsstrassen basierenden modernen Einzelhandel dominieren. Zusammen mit regionalen Markenläden nehmen sie mehr als die Hälfte der Fläche in den Einzelhandelszonen in der Metropole ein.

Insbesondere weisen die Einkaufsstrassen im Stadtkern (Fort, Colaba, Worli, Parel, Dadar) sowie in Thane und den äußeren zentralen Vororten eine hohe Konzentration von lokalen Markenfilialen auf. (Knight Frank 2015)

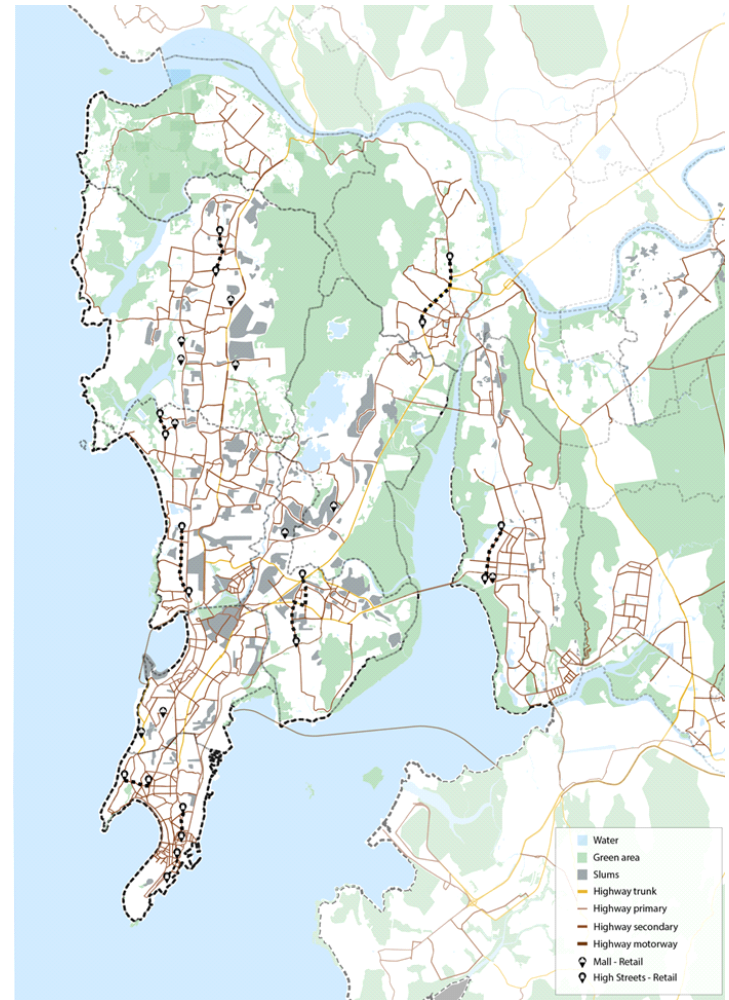


Abbildung: Standorte des Einzelhandels in Mumbai (eigene Darstellung)



# Palolem

## GOA - INDIEN

Abbildung: Backwater Palolem (eigene Aufnahme)

## Palolem - Übersicht

### Unterkunft

 Om Gahnesha Huts

### Notfallnummern

Polizei **100**

Krankenwagen **1033**

 Government Hospital, Canacona +91 83226 43422

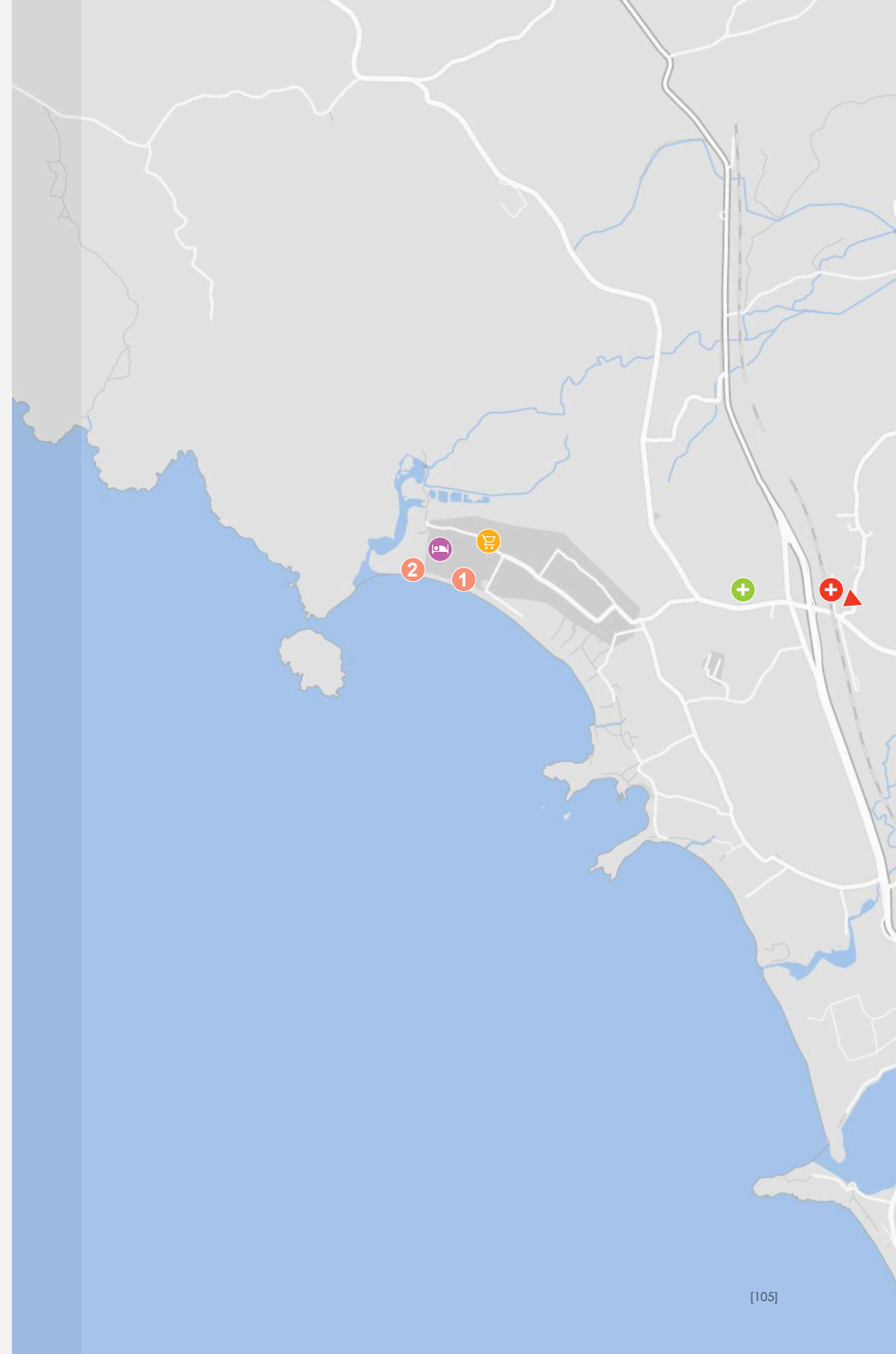
 Disilva Pharmacy

 La Morris mini mart

### Programm

 1 Nachbereitung Summer School

 2 Erholung







# Bengaluru

## INDIEN

Abbildung: Vidhana Soudha (eigene Aufnahme)

# Bengaluru - Übersicht

## Unterkunft

 ISKCON Guest House

## Notfallnummern

Polizei **100**

Krankenwagen **1033**

 The Bangalore Hospital +91 80427 81643

 Bangalore Baptist Hospital +91 80220 24700

 Kempegowda International Airport

 Yeshwantpur Railway Station

 Deutsche Botschaft +91 80453 00100

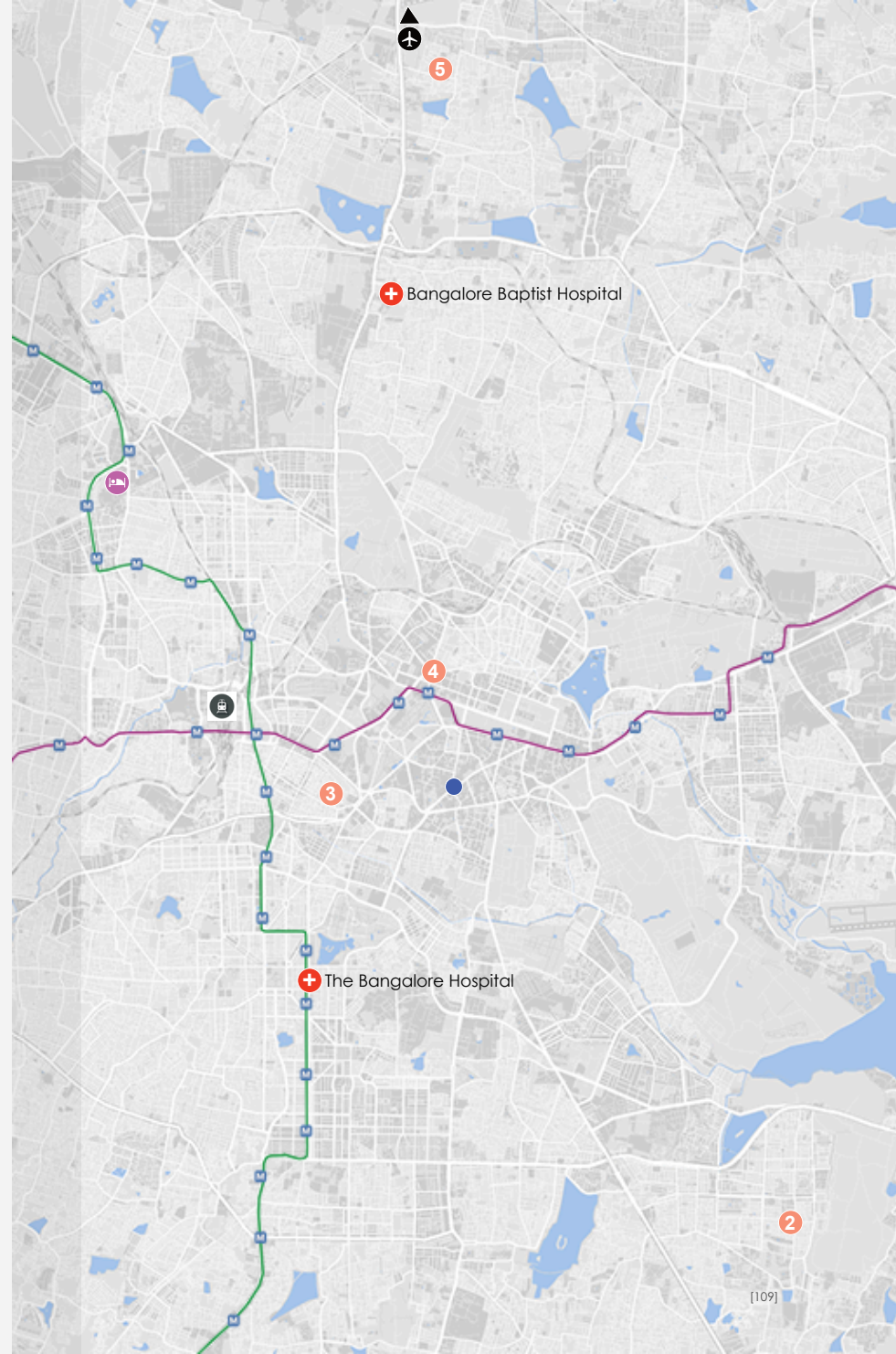
## Programm

 1 Sightseeing

 2 Quartierserfassung "HSR-Layout"

 3 Bengaluru Pete

 4 Visvesvaraya Centre





# Bengaluru - Geschichte

Dennis Weissenberger

Bangalore, seit 2014 Bengaluru genannt, ist eine Metropole im südindischen Bundesstaat Karnataka. Sie liegt auf 920 Meter über dem Meeresspiegel auf dem Mysore Plateau. Die Stadt wurde 1537 gegründet. Die Fläche der Stadt beträgt 741 m<sup>2</sup>. Die Stadt ist ein Schmelztiegel der Kulturen. Daraus folgend ergibt sich eine große Menge an kulturellen Veranstaltungen wie das Bengaluru International Film Festival oder das Karaga Festival. Beide Veranstaltungen locken Millionen Besucherinnen und Besucher in die Stadt. Bengaluru ist durch die Mischung verschiedener indischer Völker ein kulinarischer Hotspot mit einer sehr vielfältigen Gastronomie. Abgesehen von einer großen Anzahl an Straßenimbissen kann man in der Stadt auch viele unterschiedliche internationale Restaurants vorfinden. (Wikipedia.de 2023a)

Das heutige Stadtgebiet wird seit über 1000 Jahren besiedelt. Die erste Benennung bzw. Stadtgründung war 1537 von Kempe Gowda. Er baute Bengaluru zur Festungsstadt mit verschiedenen Forts aus. Mit der Kolonialzeit wurde Bengaluru in Bangalore angliert und in eine Gartenstadt im zeitgenössischen Stil umgebaut. (vak1969.com 2020) Ab 1947 nach Ende der Kolonialzeit hat die Regierung Bengaluru gezielt in einen Standort für die Luft- und Raumfahrtindustrie entwickelt. In der Region lebten gut ausgebildete Menschen. In den 70ern hat sich der Ballungsraum in das IT-Zentrum des Landes entwickelt. Dies schlägt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung nieder. Aus 746.000 Menschen im näheren Ballungsgebiet im Jahr 1950 wurden 13,6 Millionen Menschen im Jahr 2023. (macrotrends.de 2023)

Präkolonial war die Region geprägt vom sogenannten dravidianischen Stil. In der Kolonialzeit wurde ein neoklassizistischer Baustil mit indischen anmutenden Elementen eingeführt. Postkolonial war die Antwort auf die Kolonialzeit ein neo-

dravidianischer Baustil, der Elemente aus der Postkolonialzeit aufnimmt und sie durch Neuinterpretationen erweitert. (wikipedia.de 2023b)

Ab den 70er Jahren wurde die bengalurische Architektur experimentierfreudiger. Angefangen von indischen Formen des Brutalismus wie am Beispiel des Visvesvaraya Tower von Charles Correa hin zu Neoklassizistischen Bauten wie dem UB-Tower. (benbansal.me 2014) Bengaluru ist das Herzstück der indischen IT-Branche. Mit einem BIP von 45,3 Milliarden \$ gehört die Stadt zu den 300 wirtschaftsstärksten Metropolregionen der Welt und ist damit auf dem fünften Platz in Indien. Die Stadt verfügt über vier Millionen Beschäftigte bei 6700 registrierten Unternehmen. (wikipedia.de 2023a) Mit einer jahrhundertalten Geschichte als Zentrum religiöser Bildung hat sich Bengaluru schon präkolonial als Bildungsstandort beweisen können. Auch postkolonial führt die Stadt diese Tradition fort und verfügt über zahlreiche Bildungseinrichtungen. Darunter die Bangalore University mit allein 300.00 Studierenden. In die Region wird von der Regierung in Wissensförderung investiert. (wikibrief.org 2021)

Zahlreiche sogenannte Technologieparks befinden sich in Bengaluru. Darunter ist die Electronic City und der International Tech Park Bangalore. Die Entstehung dieser Parks begann in den 70er Jahren mit dem Ziel, aus der Stadt ein indisches Silicon Valley zu schaffen. (en.wikipedia.org 2023)

Die Region ist zusätzlich ein Schwerpunkt für Luft-, Raumfahrt. Dies ergibt sich aus der Distanz zu Pakistan. Durch die große Entfernung zum Nachbarland wurde die Region als sicherer Standort dafür ausgewählt. Hier befindet sich ein Viertel der indischen Luft- und Raumfahrtindustrie. Ein neuer Zweig ist die Biotechnologie. Trotz der jungen Geschichte in diesem Bereich sind in Bengaluru circa 50 große

Biotechnologiefirmen gelistet. (kooperationen-international.de 2023) Bengaluru ist ein Zentrum für Innovationen und beherbergt eine Vielzahl von Startups und Forschungseinrichtungen, die zukunftsweisende Projekte vorantreiben. Ein Indikator hierfür sind die zahlreichen Tech-Cities. Die hohe Dichte an Bildungseinrichtungen und Investitionen ausländischer Firmen machen den Standort zum Innovationshub. Ein Beispiel ist die führende Position im Bereich K.I.: Hier ist im Jahr 2023 erstmals eine Emulation von humanen Verhaltensweisen durchgeführt worden, die dazu führen kann, Computergeschwindigkeiten zu verbessern. (gadgets360.com 2021) Die Anzahl der Fahrzeuge in der Stadt ist stark steigend. Von 4,16 Mio. registrierten Fahrzeugen in 2012 vervielfachte sich die Zahl auf 10,9 Mio registrierte Fahrzeuge in 2022. Im ÖPNV ist der Bus das dominierende Verkehrsmittel. Eine Metro wurde 2011 mit zwei Linien und 40 Stationen in Betrieb genommen. Die Anbindung von suburbanen Zentren ist in Planung. 2008 hat der Bengaluru Airport mit innerindischen sowie internationalen Verbindungen eröffnet. Er weist seit der Eröffnung rapide steigende Passagierzahlen auf. (statista.com 2023) Die Stadt hat bedingt durch die koloniale Transformation in eine Gartenstadt ein großes grünes Erbe. Die bekanntesten Grünflächen sind der Bannerghatta Biological Park und den 1740 gegründeten Lalbagh Botanical Garden mit einer Größe von 100 Hektar. Bengaluru ist die drittgrünste Stadt Indiens. Die Zahl der Wasserflächen ist abnehmend. Von ursprünglich 141 Seen haben sich lediglich 67 erhalten. (vak1969.com 2020, timesofindia.indianimes.com 2016)

Die Bevölkerung der Stadt ist vielfältig und multikulturell, was sie zu einem Schmelztiegel der Kulturen macht. Über die Hälfte der Bevölkerung sind aus anderen Teilen Indiens zugewandert. Kannada bzw. auch Kanaräsisch, die Amtssprache des

Staates wird jedoch nur von 36 % der Bevölkerung Bengalurus gesprochen. Durch die hohe Anziehungskraft der Region hat sich die Bevölkerung zwischen 2001 und 2011 um 100 % gesteigert. (wikipedia.de 2023) Bengaluru steht vor zahlreichen Herausforderungen wie der extremen Verkehrsüberlastung und Umweltproblemen, die eine nachhaltige Entwicklung erfordern. Durch den starken Zuzug kommt die Müll- und Abwasserentsorgung an die Kapazitätsgrenze. Zudem wird die Wasserknappheit zu einem immer größer werdenden Problem, welcher im Bezug auf die Durchflussmenge von Flüssen zu anderen Bundesstaaten politische Konflikte verursacht. (handelsblatt.com 2016) Die ursprüngliche Stadt war in vier Teile geteilt und lediglich 1,5 km<sup>2</sup> groß. Die Stadt ist teilweise unkontrolliert gewachsen. Durch sogenannte Slums und die Überbevölkerung stellen die Region städteplanerisch vor großen Herausforderungen. Man kann die Stadt als Stadt der Gegensätze bezeichnen. Moderne Bauten und Areale stehen dicht an dicht. Am Stadtrand entstehen große Planstädte mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten. Die immer offensichtlicher werdenden städtebaulichen Probleme drohen zum Reputationsverlust von Bengaluru zu führen. (qz.com 2023) Die Zukunft Bengalurus verspricht jedoch weiteres Wachstum, technologische Fortschritte und eine höhere Lebensqualität für ihre Bürgerinnen und Bürger. Aktuell wird ein Masterplan angefertigt, um die Zukunft der Stadt in neue Bahnen zu lenken und den bis jetzt erfolgreichen Weg der Stadt fortzuführen. Noch 2023 soll eine Blaupause des Plans veröffentlicht werden. Schwerpunkte sollen unter anderem die Verbesserung von Müll- und Abwasserbeseitigung sowie die Verbesserung der Metronetze, Erstellung von Straßentunneln und die Entfernung von „Slums“ sein. (indiatoday 2023; deccanherald.com 2022)



## Marktkennzahlen

Bengaluru hat als Bürostandort in Indien eine besondere Bedeutung: In keiner indischen Stadt findet sich ein so großer Büroflächenbestand wie in Bengaluru – sogar in der bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich größeren Stadt Mumbai sowie im Großraum Delhi (NCR) sind die Büroflächenbestände geringer (Knight Frank 2023). Zudem ist Bengaluru der Markt, in dem die Nachfrage nach Büroraum in den letzten Jahren am stärksten gewachsen ist. Im zweiten Quartal 2023 war Bengaluru für knapp ein Viertel der Nettoabsorption in den indischen TOP-7-Städten verantwortlich (JLL 2023) sowie laut Knight Frank (2023) im ersten Halbjahr 2023 für 27% des Transaktionsvolumens.

Damit ist Bengaluru nicht nur in Indien einer der Marktführer bei Büroimmobilien, sondern auch im internationalen Vergleich steht die Millionenmetropole ganz weit oben.

Aber nicht nur beim aktuellen Bestand und Transaktionsvolumen setzt Bengaluru Maßstäbe, sondern auch bei der weiteren Entwicklung von Neubauten. Im Vergleich zu Düsseldorf sind 2022 fast doppelt so viel Büroflächen durch den Neubau von Bürogebäuden entstanden. Durch die hohe Anzahl an Neubauten und die damit einhergehende Sättigung der

Nachfrage, konnte in fast allen Regionen der Stadt kein signifikanter Anstieg der Mieten abgezeichnet werden. (Knight Frank, 2023)

Charakteristisch für den Büromarkt in Bengaluru ist die Größe der Entwicklungen. Anders als zum Beispiel in Deutschland, werden in der Regel nicht einzelne Bürogebäude geplant und gebaut, sondern es entstehen meist riesige Gewerbeparks, die sich an eine Vielzahl von Unternehmen richten. Dadurch entstehen punktuelle Ansammlungen von gewerbestarken Quartieren, die sich im gesamten Stadtraum verteilen.

Der Großteil der Büros richtet sich an die IT-Branche. Fast 50% aller Flächen wurden 2022 von dieser Branche genutzt. Der Anteil sank jedoch von 62% im Vorjahr, aufgrund der zunehmenden Einführung von hybridem Arbeiten und dem Hub-and-Spoke Modell (Savills, 2023).

## Marktentwicklung

Wie bereits angesprochen entwickelt der Büroimmobilienmarkt in Bengaluru sich sehr stark. Immer mehr Fläche wird für diesen Markt bebaut und genutzt. Ausgelöst wurde die starke Büromarktentwicklung vor allem durch den Boom der IT-Branche in Indien. Neben unzähligen gut ausgebildeten Fachkräften wurden auch zahlreiche große IT-Unternehmen in das Land gelockt.

Bengaluru war als Standort für die IT-Industrie sehr attraktiv, da die Stadt aufgrund der Lage auf der Bekkan-Hochebene über ein angenehmes Klima verfügt und der indische Staat dort aufgrund der großen Entfernung zu den rivalisierenden Großmächten Pakistan und China bereits in größerem Umfang Einrichtungen der Militär- und Weltraumforschung dort angesiedelt hatte. Dadurch gab es viele hochqualifizierte Arbeitskräfte in der Stadt (Richard 2017).

Bengaluru wird aufgrund der vielen IT-Unternehmen auch als das „Silicon Valley“ Indiens genannt.

Ähnlich wie in vielen Ländern steigt auch hier in erster Linie die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büroimmobilien. Aufgrund der hohen Nachfrage war über viele Jahre ein starker Anstieg der Mieten zu erkennen. Zwischen den Jahren 2017 und 2022 wurde ein Anstieg von knapp 25% verzeichnet. Die stärksten Anstiege sind dabei im „Central Business District“ und in Whitefield abzulesen (JLL, 2023).

Durch die großflächige Einführung von hybridem Arbeiten und Hub-and-Spoke Modellen steigt jedoch die Leerstandsquote von Büroimmobilien seit 2017 kontinuierlich an. Die Nachfrage steigt zwar ebenfalls an, aber diese richtet sich vor allem an neue hochwertige Büroflächen. Hierbei ist ein Anstieg des Neubauvolumens von über 40% zwischen den Jahren 2012 und 2022 zu erkennen.

Von der Corona-Krise hat der Büroimmobilienmarkt sich in Bengaluru gut erholt. Denn 2022 konnte man eine höhere Nachfrage nach Gewerbeimmobilien verzeichnen als noch vor der Pandemie im Jahr 2019. Die beschleunigte Rückkehr der Unternehmen ins Büro und das Wachstum der auf Indien ausgerichteten Unternehmen, zusammen mit dem stabilen Zustrom von Unternehmen aus den westlichen Industrieländern nach

Indien, dürften das Wachstum der Nachfrage auf dem Büromarkt in naher Zukunft unterstützen (Knight Frank, 2023).

## Projektbeispiel: RMZ ECOWORLD

Bengaluru ist der größte IT-Standort in ganz Indien. In der Stadt sind rund 3 Millionen IT-Fachkräfte beschäftigt, das sind ca. 1/3 aller indischen IT-Fachkräfte. Demnach ist eine große Nachfrage nach gewerblichen Büroimmobilien von internationaler Qualität zu erkennen. Zwecks dieses wirtschaftlichen Hintergrunds wurde der 650.000 m² große RMZ Ecoworld IT Park in nur fünf Jahren entwickelt und realisiert.

Das Gelände besteht aus 14 Gebäudekomplexen und wurde als neues urbanes Zentrum konzipiert. So sind neben den Bürogebäuden auch eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen vorzufinden. Unter anderem wurden verschiedenste Freizeitangebote, Einzelhandelsimmobilien, Gastronomiebetriebe und große Grünflächen realisiert. Das Projekt zielt darauf ab ein Gewerbegebiet zu entwickeln, das ökologisch nachhaltig ist und das zeitgleich die wesentlichen Bedürfnisse der Beschäftigten erfüllt (Architizer, 2023).

RMZ Ecoworld beherbergt heute weltbekannte Unternehmen wie Honeywell, KPMG, Tech Mahindra und Virtusa. Der Park ist neben den Bedürfnissen großer multinationaler Unternehmen, auch auf die von kleineren Unternehmen und Start-Ups ausgerichtet. Co-Working Spaces bieten flexible Räume, die von sogenannten „Hot Desks“ bis hin zu verwalteten Büros für Freiberufler und Start-Ups reichen (Patil, 2023)

Auch das Verkehrskonzept des Areal verfügt über eine klar ablesbare Grundidee. Der Verkehr wird um das Gelände herum zu den Gebäuderückseiten geleitet. Demnach entsteht ein zentraler Bereich als fußgängerfreundliche Zone, der effektiv vom

|                                                   | Bengaluru                                    | Chennai                                      | Düsseldorf                               |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Büroflächenbestand (Grade-A-Stock)</b>         | 18,7 Mio. m²<br>(JUL 2023)                   | 6,8 Mio. m²<br>(JUL 2023)                    | 7,52 Mio. m²<br>(Antheon 2023)           |
| <b>Transaktionsvolumen (Gross leasing volume)</b> | 1,7 Mio. m²<br>(C&W 2023)                    | 0,7 Mio. m²<br>(C&W 2023)                    | 2,78 Mrd. € (2022)<br>(Antheon 2023)     |
| <b>Neubauvolumen (New completions)</b>            | 1,45 Mio. m²<br>(Knight Frank 2023)          | 0,41 Mio. m²<br>(Knight Frank 2023)          | 0,87 Mio. m²<br>(C&W 2023)               |
| <b>Neubauvolumen Veränderung 21 - 22</b>          | -0,1 Mio. m²<br>(JLL 2023)                   | + 0,38 Mio. m²<br>(JLL 2023)                 | -0,05 Mio. m²<br>(C&W 2023)              |
| <b>Spitzenmiete (Rental Range - max.)</b>         | 23,57 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (Savills 2023) | 12,92 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (Savills 2023) | 33,30 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (C&W 2023) |
| <b>Durchschnittsmiete (Rent)</b>                  | 10,12 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (Savills 2023) | 7,97 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (Savills 2023)  | 19,50 €/m²/Monat<br>(Q4 2022) (C&W 2023) |

Straßenverkehr entlastet wird. In dieser als „The Bay“ bekannten Zone befinden sich alle sozialen Einrichtungen des Parks. (Architizer, 2023)

Der RMZ Ecoworld IT Park ist das erste gemischt genutzte LEED-Gold-zertifizierte Gelände seiner Art in Bengaluru. Es entpuppte sich als Vorzeigeprojekt für Immobilienentwicklungen im Büromarktssektor (DP Architects, 2016). Aufgrund des immer weiter ansteigenden Bedarfs an qualitativen Büroimmobilien wächst auch der Ecoworld IT Park heute noch um weitere Gebäude.

### Raumstrukturen

Bengaluru ist in mehrere „Business Districts“ unterteilt, welche räumlich im Agglomerationsraum verteilt sind. Diese sind der „Central Business District“, der „Secondary Business District“ und der „Peripheral Business District“, welcher noch in Nord, Ost, Süd und West unterteilt ist. Ebenfalls bildet die sogenannte „Outer Ring Road“, eine Ringstraße die den Großteil des Stadtrands von Bangalore umrandet, einen weiteren „Business District“. Innerhalb der Distrikte befinden sich verschiedenste Mikromärkte. (Knight Frank, 2023)

Der „Central Business District“ ist das zentrale Geschäftsviertel von Bengaluru. Er erstreckt sich über einen Umkreis von 6 km im Zentrum der Stadt. Hier befinden sich viele Gewerbe- und Büroflächen, die vor allem im Umfeld der Lavelle Road und im Bezirk Langford Town in einer Vielzahl an Hochhäusern entstanden sind. Im „Central Business District“ waren 2022 die höchsten Spitzenmieten für Büroimmobilien zu verzeichnen (Knight Frank, 2023)

Der „Secondary Business District“ liegt östlich des zentralen Geschäftsviertels. Dieser teilt sich in die beiden Stadtteile Koramangala und Indiranagar auf.

Der „Peripheral Business District – North“ wird durch die Stadtviertel Tahnisandra, Yelahanka und Devanahalli gebildet. Dieser District ist ein noch wachsender Markt, der in den letzten Jahren weiter expandieren wird, um den wachsenden Bedarf der Stadt zu decken (Knight Frank, 2023)

Der „Peripheral Business District – East“ ist einer der am stärksten wachsenden räumlichen Teilmärkte. Der Stadtteil Whitefield ist einer der großen Profiteure des IT-Booms in Indien und Bengaluru. Dieser verzeichnet einen starken Anteil der Netto-Absorption des Büroimmobilienmarktes, sowie einen der stärksten Anstiege der Mieten und von fertiggestellten Neubauten in diesem Marktsegment. Zu den wichtigsten kürzlich fertiggestellten Gebäuden gehören unter anderem das Embassy TechVillage, der Prestige Tech Pacific Park und der RMZ Ecoworld IT-Park.

Der „Peripheral Business District – South“ wird vor allem durch die „Electronic City“ geprägt. Diese ist heute eins der größten industriellen technologischen Zentren in ganz Indien. Über 150 Unternehmen haben hier ihren Firmensitz. Aufgrund der steigenden Nachfrage ist die „Electronic City“ immer mehr gewachsen und besteht nun aus drei Phasen/Bezirken (ECity Bangalore, 2023).

Die „Outer Ring Road (ORR)“ verzeichnete im H1 2023 den größten Anteil der gesamten Büroflächenvermietungen. Vor allem die Entwicklung neuer Infrastruktur, wie der Bau einer neuen Metrolinie entlang der ORR, steigert die Attraktivität dieser Lage für Mieter (Knight Frank, 2023).

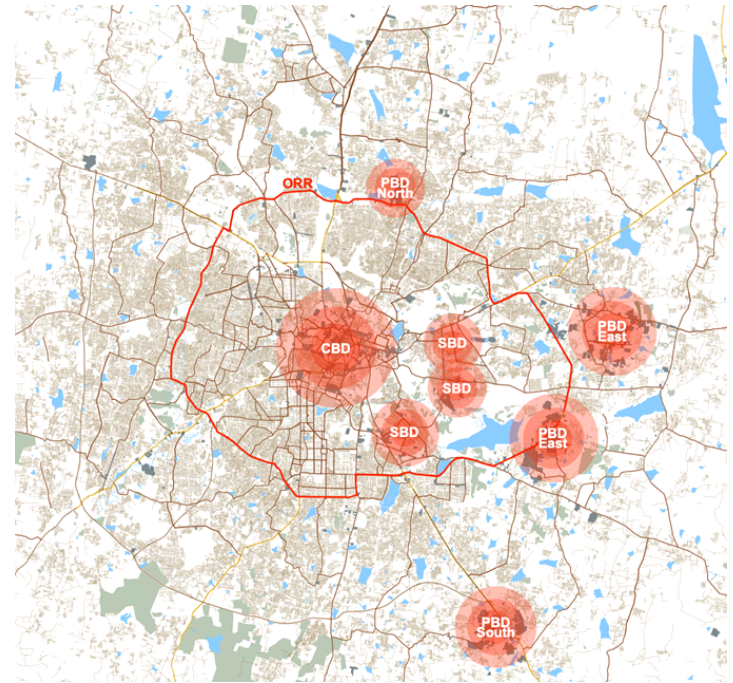


Abbildung: Büromarktlagen in Bengaluru (eigene Darstellung)

Marktkennzahlen

Bei der Auswertung der Kennzahlen zeigen sich bei den beiden untersuchten indischen Städten Bengaluru und Delhi sowie der deutschen Vergleichsstadt Düsseldorf markante Unterschiede. Bei den Spitzenmieten ist Bengaluru mit 49,33€/m² gegenüber Delhi mit 184€/m² deutlich günstiger. (C&W 2023, C&W 2023b) Düsseldorf ist dabei im direkten Vergleich mit 275€/m² am teuersten (DZ-Hyp 2023). Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Durchschnittsmieten, hier ist jedoch Bengaluru mit 4,18-23,22€/m² und Delhi mit 9,62€/m² fast gleichauf. (C&W 2023 C&W 2023a). Düsseldorf sticht dabei mit 120€/m² stark hervor (DZ-Hyp 2023). Während der Neubau von Einzelhandelsflächen in Düsseldorf annähernd nicht vorhanden ist, zeigt sich in Delhi und Bengaluru eine ausgeprägtere Bautätigkeit: In Bengaluru wird dabei mit 280.000m² weitaus mehr neue Einzelhandelsfläche gebaut als in Delhi mit ca. 55.800m². (C&W 2023, C&W 2023a). Gleichermäßen übertrifft auch hier der Gesamtbestand an EH-Flächen – trotz deutlich geringerer Einwohnerzahl – mit 19.300.000m² den von Delhi mit 12.500.000m². Das deutlich kleinere Düsseldorf liegt dabei mit ca. 1.257.000m² weit hinter

den beiden anderen Städten zurück (C&W 2023, C&W 2023b, DZ-Hyp 2023). Es gibt jedoch auch

Gemeinsamkeiten: Alle drei Städte weisen eine ähnliche Leerstandsquote bei EH-Flächen von ca. 15% auf (C&W 2023). Gleichermäßen gilt dies für den Anteil des Onlinehandels mit 14% in Delhi, 15% in Bengaluru (jeweils Schätzungen für 2019, inzwischen wahrscheinlich höher) sowie 11,2% in Düsseldorf (Knight Frank 2015, DZ-Hyp 2023).

Sowohl in Delhi als auch in Bengaluru lag 2019 das Verhältnis von modernem Handel (18%) zu traditionellem Handel (67-68%) gleichauf. Beide Städte verfügen im Vergleich mit anderen indischen Städten über eine überdurchschnittlich moderne Einzelhandelsstruktur - in der Großstadregion Mumbai lag der Anteil moderner Handelskonzepte 2019 beispielsweise lediglich bei 14 % (Knight Frank 2015).

Insgesamt lässt sich zusammenfassen, dass die Kennzahlen die Vielfalt der unterschiedlichen Märkte auf globaler Ebene widerspiegeln. Düsseldorf liegt bezogen auf die preisbezogenen Kennzahlen weit von den indischen Städten entfernt.

Zugleich werden Kaufkraftunterschiede, unterschiedliche Währungsniveaus sowie andere kulturelle Gegebenheiten nicht mit berücksichtigt. Die Kennzahlen geben dennoch Rückschluss auf eine gewisse Tendenz in Bezug auf Entwicklung und Dimension der einzelnen Märkte.

Marktentwicklungen

Trotz der Mehrfachbelastung durch die Corona-Krise, des Zinsanstiegs und nicht zuletzt des wachsenden Onlinehandels sprechen viele Marktberichte von einer ausgezeichneten Lage auf dem indischen Markt für Einzelhandelsimmobilien. Insbesondere Bengaluru tritt dabei hervor, so sagt Rajat Kohli, der Geschäftsführer von Cushman & Wakefield India: „Der Gewerbeimmobilienmarkt in Bengaluru wird voraussichtlich auch weiterwachsen, angetrieben durch die Expansion der IT-Branche und die zunehmende Zahl von Unternehmen, die sich in der Stadt niederlassen.“. (vgl. CBRE 2023:10).

Zudem habe Bengaluru laut dem Marktbericht von CBRE einen großen Beitrag dazu geleistet, dass sich der Retail Markt in Indien so rasch von Corona erholen konnte. Bekleidung, Hotels, Freizeit- und Kulturgüter hätten in 2022 ein jährliches Wachstum von 18-35% erreicht (CBRE 2023:34). Im Kontrast dazu setzten die Corona-Pandemie, der Onlinehandel und die Zinssteigerungen dem Einzelhandelsmarkt in Deutschland stark zu. In den letzten Monaten häuften sich zudem die Berichte über Insolvenzen großer Bestandshalter von Einzelhandelsimmobilien, darunter die SIGNA-Holding oder Centrum.

Während der Boom von großen Einkaufszentren in Deutschlands zur Zeit des Wirtschaftswunders in der Nachkriegszeit begann und bereits vor Jahren zu Ende ging, ist der indische Markt für ausländische

Direktinvestitionen erst seit 2006 im Bereich Singlebrand-Retail und seit 2012 im Bereich Multibrand-Retail geöffnet (Anarock 2023:3). Dabei ist zu erwähnen, dass der Anteil von internationalen Marken in den Shopping-Malls mit 31% mehr als doppelt so hoch ist wie auf den High-Streets (Knight Frank 2023:13). Wahrscheinlich liegt hierin der Ursprung für die Verzögerung des Marktzyklus für Einzelhandelsimmobilien in Indien im Vergleich zu Deutschland.

Trotz der Zinssteigerungen in Indien ist die Verbraucherstimmung indischer Konsumenten weiterhin gut und der Einzelhandelsimmobilienmarkt bleibt für Investoren attraktiv. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der Boom im Bereich der Shopping-Malls weiter anhält (Anarock 2023:3). Bengaluru verfügt dabei im Vergleich zu allen anderen Städten in Indien über den höchsten Anteil an modernen Handelsflächen (vgl. Knight Frank 2023:7). Abzuwarten ist, wie sich der traditionelle Handel weiterentwickeln wird, der nicht nur durch den Zinsanstieg, Corona und den Onlinehandel sondern zusätzlich durch das stark wachsende Angebot an Shopping Malls unter Druck gesetzt wird.

Phoenix Mall of Asia Bengaluru

Die Phoenix Mall of Asia ist ein neues Shopping Center in Bengaluru, das bei Fertigstellung den Markt für Einzelhandelsimmobilien in dieser Stadt verändern wird, wie in den beiden Retail Real Estate Reports von CBRE und Cushman and Wakefield prognostiziert wurde. Die Fertigstellung mehrerer Shopping Malls in diesem Jahr (2023) wird voraussichtlich zu einem Überangebot an Handelsflächen führen und die Dynamik des Einzelhandels in Bengaluru grundlegend verändern (CBRE 2023:35). Die Phoenix Mall of Asia erstreckt sich über eine Gesamtfläche von etwa 280.000 Quadratmetern, wobei 110.000 Quadratmeter ausschließlich für den

|                                                                                               | Bengaluru                                 | Delhi                                     | Düsseldorf                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Spitzenmieten</b><br>(Prime Rental Rents)                                                  | 49,33€/m²<br>(C&W 2023)                   | 184€/m²;<br>(C&W 2023)                    | 275€/m²<br>(DZ-Hyp 2023)                     |
| <b>Durchschnittsmiete</b><br>(average rent)                                                   | 4,18-23,22€/m²<br>(C&W 2023)              | 9,62€/m²<br>(C&W 2023)                    | 120€/m²<br>(DZ-Hyp 2023)                     |
| <b>Leerstand Shopping Center</b><br>(Mail vacancy)                                            | 15,9% (Q3 2023)<br>(C&W 2023)             | 15,7% (Q3 2023)<br>(C&W 2023)             | Ca. 15%,<br>(CBRE 2023)                      |
| <b>Neubauvolumen</b><br>(new construction volume)                                             | Ca. 280.000m²<br>(C&W 2023)               | Ca. 55.800m²<br>(C&W 2023)                | annähernd 0m² (geschätzt)                    |
| <b>Flächenbestand</b><br>(space inventory)                                                    | ca. 19.300.000 m²<br>(Savills 2023)       | 12.500.000 m²<br>(Savills 2023)           | 1.257.000 m² (2022)<br>(Statista 2022)       |
| <b>Bruttomietrendite</b><br>(Gross rental yield)                                              | 5% (Brigade Street)<br>(C&W 2023)         | 7% (Khan Market) (C&W 2023)               | bis 4% (2022)<br>(Statista 2022)             |
| <b>Anteil Onlinehandel</b><br>(portion ecommerce)                                             | 14% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | 15% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | Deutschland: 11,2% (2022)<br>(Statista 2022) |
| <b>Anteil moderner stationärer Handel</b><br>(portion of modern, stationary commerce)         | 18% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | 18% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | /                                            |
| <b>Anteil traditional stationärer Handel</b><br>(portion of traditional, stationary commerce) | 68% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | 67% (Progn.: 2019)<br>(Knight Frank 2015) | /                                            |



Verkauf und weitere 110.000 Quadratmeter für Büroflächen vorgesehen sind. Die Phoenix Mall of Asia steht auf einem insgesamt 12ha großen Areal und erstreckt sich über 13 Stockwerke. Das Konzept des Mega-Einkaufszentrums basiert dabei auf Mixed-Use. So sollen unterschiedlichste Nutzungen innerhalb des Gebäudes unter einem Dach zusammengefasst werden. Die neue Mall beherbergt dabei nicht nur eine beeindruckende Vielfalt von über 440 Marken, sondern auch 15 Kinosälen und mehr als 50 gastronomischen Einrichtungen. Die Bandbreite von Marken, die in der Phoenix Mall of Asia vertreten sind, umfasst auch namhafte europäische Unternehmen wie Adidas, Mövenpick und Puma. Die Vielfalt der Marken spiegelt sich in der Internationalität des Einkaufszentrums wieder, das zu den größten in ganz Asien zählen wird (vgl. Pandey 2023:1).

Mit ihrer derartigen Größe adressiert sich die Phoenix Mall of Asia eine große Anzahl an Konsumenten aus dem Einzugsgebiet um Bengaluru. Die Eigentümerschaft dieses riesigen Einkaufskomplexes liegt in den Händen eines indischen Private-Equity-Fonds und eines kanadischen Pensionsfonds. Diese strategische Partnerschaft unterstreicht das internationale Interesse an der florierenden Einzelhandelslandschaft in Bengaluru. Mit Gesamtkosten von umgerechnet etwa 850 Millionen Euro, ist die Phoenix Mall of Asia eine bedeutende wirtschaftliche Investition in die Zukunft des Einzelhandels in Bengaluru (Pandey 2023:1). Wie sich die Fertigstellung auf die umliegenden, traditionellen Handelsflächen auswirkt, ist dabei abzuwarten, da sich durch die Fertigstellung des Gebäudes eine starke Veränderung des EH-Marktes in Bengaluru ergibt. Der offizielle Eröffnungstermin für die Phoenix Mall of Asia war der 27. Oktober 2023 festgelegt (Pandey 2023:1).

## Raumstrukturen

Die Verortung der Einzelhandelsimmobilien in Bengaluru zeigt, ausgehend vom CBD im Kerngebiet der Stadt, eine zentrische Verteilung entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie eine Ballung im zentralen Geschäftszentrum der Stadt. Das Muster der Verteilung von EH-Flächen lässt einen Bezug zum Thünen-Alonso-Modell herstellen. Dabei manifestiert sich die höhere Rentabilität der EH-Flächen im Zentrum durch eine dichtere Ansammlung der Geschäfte. Zugleich scheint der Wettbewerb unter den Geschäften in den Kerngebieten höher zu sein, da sie auch mit anderen Nutzungen z.B. Wohnen oder Büro in den Innenstadtlagen konkurrieren. Die große Ansammlung von Einzelhandelszonen im Kerngebiet bildet einen gut definierten Central Business District (CBD) aus. Die fächerartige Ausdehnung, ausgehend vom Zentrum der Stadt weist auf eine geringere Dichte in den Randbezirken, als auch auf die Expansion der Stadt Bengaluru hin. Die bedeutenden High Streets wie z.B. die Brigade Street finden sich häufig in den zentralen Lagen der gewachsenen Strukturen wieder (in der Karte orange). Ihre Positionierung im Stadtgebiet unterstreicht wiederum den Bezug zum Thünen-Alonso-Modell.

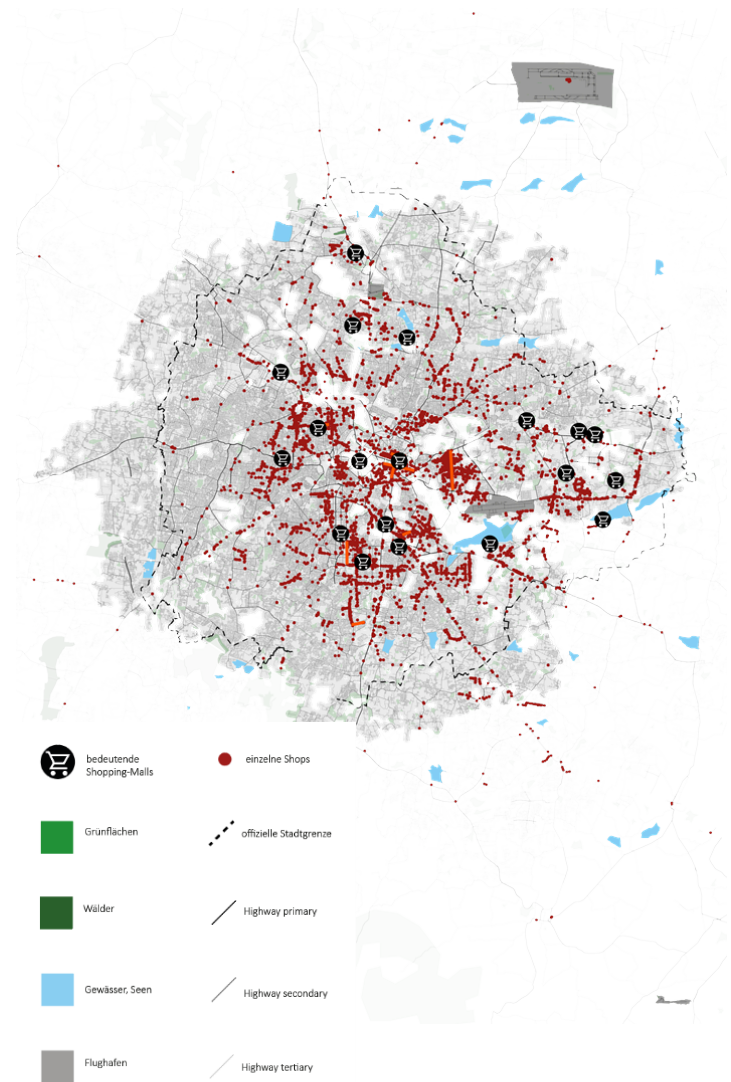


Abbildung: Standorte des Einzelhandels in Bengaluru (eigene Darstellung)

**Anhang**

## Anhang

### Packliste

gültiger Reisepass

Impfausweis

Auslandskrankenversicherung

Kreditkarte (Visa/MasterCard)

'Reiseapotheke'

(Bestimmungen zur Mitnahme von Medikamenten in den jeweiligen Ländern beachten)

Brust-/Bauchtasche für wichtige Unterlagen

Mobiles Datenpaket Ausland / SIM-Karte vor Ort

Reisestecker

Sonnencreme / Sonnenbrille / Sonnenhut / Kopfbedeckung

Insektenspray DEED

lange leichte Kleidung

festes Schuhwerk

Rucksack

Anti-Mücken-Spray mit DEET (z.B. Nobite oder Antibrumm), ein Set an langärmeliger Kleidung möglichst im Vorfeld damit einsprayen

Lange Hose und langärmelige Oberbekleidung

Handtuch (es kann sein, dass in den Hostels kein Handtuch zum Duschen vorhanden ist)

Eine Rolle Klopapier lächelnd

International freigeschaltete Kreditkarte

Innenliegende Brust-/Gürteltasche für Pass und Kreditkarte

Dünner Hüttenschlafsack bzw. Schlafsack-Inlet (für den Zug)

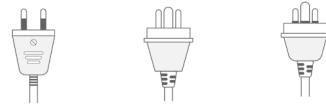


Abbildung: Stecker Indien (Quelle: world-power-plugs.com)

Sonnencreme

Medikamente gegen Durchfall, z. B. Tannacomp/Racecadotril

Medikamente gegen sonstige Verdauungsbeschwerden, z. B. Sodbrennen oder Verstopfung (Iberogast)

Desinfektionsmittel, Handinfektions-Gel

Ein Dual-Sim-Smartphone oder ein zweites Handy (für eine indische Sim-Karte)

Ein Fake-Ehe-/Verlobungsring (für nicht Verheiratete/Verlobte) macht das Leben in Indien leichter und vermeidet Heiratsanträge

Kopfbedeckung/Cap zum Sonnenschutz

Fleece-Pullover/ Hoodie für Flugzeug und kalte Nächte in Delhi

Rucksack mit Schutzhülle und kleinen Tagesrucksack

Flip Flops oder Trekking-Sandalen

Ohropax, Ohrstöpsel

Steckdosenadapter (für Typ D und M)

Handy-Ladekabel

ein paar von uns sollten Laptops mitnehmen, damit wir die Fallstudien dokumentieren und die Präsentation für Mumbai vorbereiten können. Ich werde auf jeden Fall ein Laptop dabei haben.

FFP2-Maske

Kopien aller wichtigen Reisedokumente (Pass, Visum, Impfpass, Auslandskrankenversicherungspolice) . Es reicht auch, die Kopien irgendwo digital abzulegen.

### Essens- und Hygieneregeln für Indien

Das Leitungswasser ist überall in Indien nicht trinkbar. Immer Wasserflaschen nutzen – auch fürs Zähneputzen.

Beim Duschen möglichst den Mund schließen.

Wasser aus abgeschlossenen/ versiegelten Flaschen oder Dosen trinken

Getränke, die aus gekochtem Wasser zubereitet wurden, wie Tee oder Kaffee sind auch in Ordnung.

Eiswürfel und Speiseeis vermeiden. Eiswürfel sind am vertrauenswürdigsten, wenn es runde Kugeln mit Löchern in der Mitte sind.

Fruchtsaft ist nur sicher, wenn kein Wasser zugesetzt wurde.

Zentrale Grundregel: „Boil it, cook it, peel it, or forget it“

Nahrung, vor allem Fleisch und Fisch, sollte gründlich gekocht sein.

Westliche Salate vermeiden.

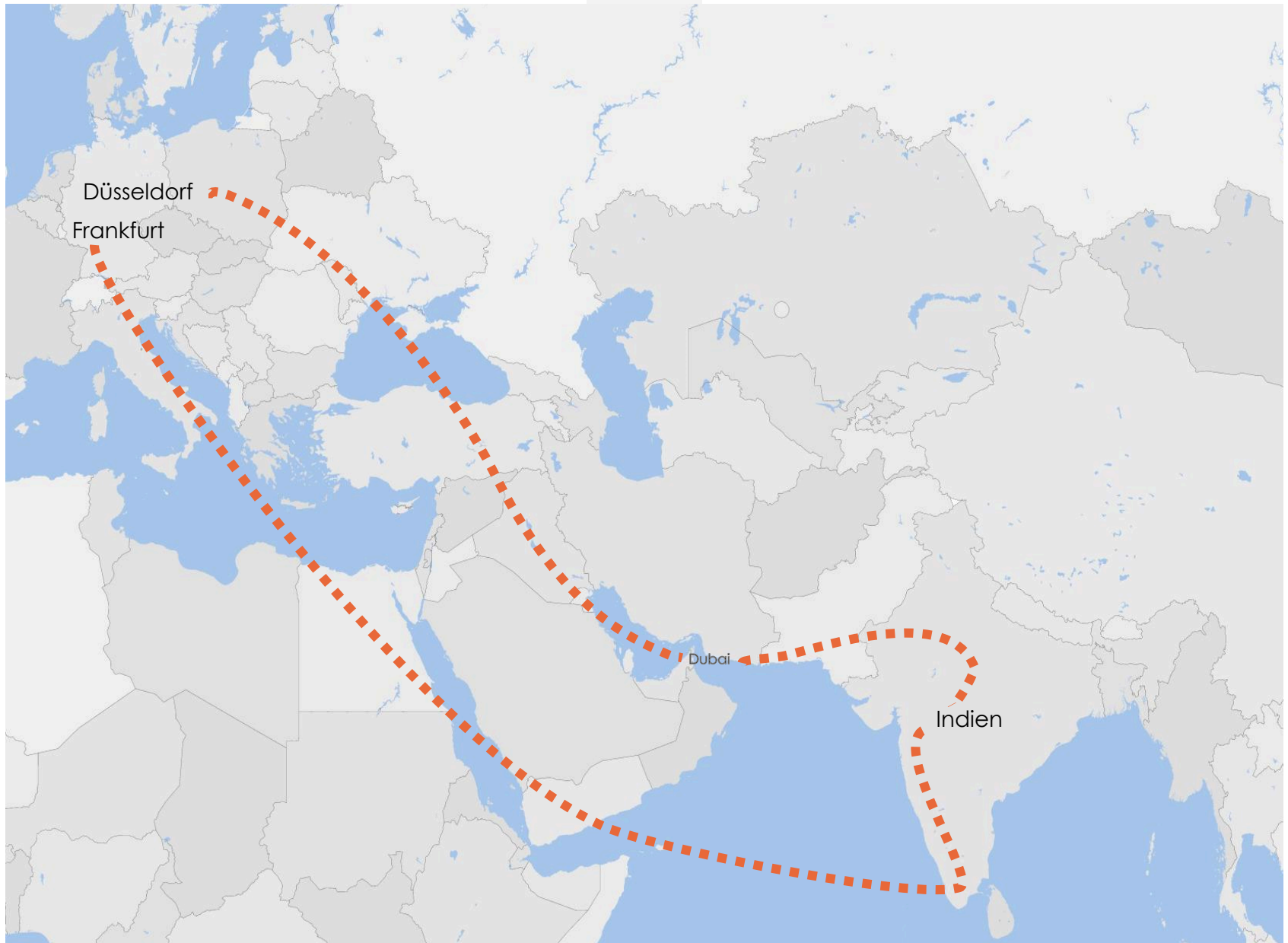
Ungeschältes Obst (z.B. Banane) ist perfekt!

In Straßenläden zu essen ist relativ sicher. Möglichst dort essen, wo viel Betrieb ist: Hier ist die Umlaufgeschwindigkeit hoch, was der Hygiene zu Gute kommt.

Bei Restaurants auf die allgemeine Hygiene und Sauberkeit achten

In Straßenläden später am Tag kein Fleisch essen, da es sein kann, dass es den ganzen Tag nicht gekühlt wurde. Ab besten ganz auf Fleisch verzichten.





## **Literaturverzeichnis**

# Literaturverzeichnis

## Vorwort Roland Busch

BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Wohn- und Wirtschaftsimmobilen in Deutschland 2021. Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt 202

Bunzel, Arno; Busch, Roland; Heinze, Michael; Müller, Anja; Pätzold, Ricardo; Strauß, Wolf-Christian; Spars, Guido; von Neddern, Martin (2015): Nutzungsmischung und soziale Vielfalt im Stadtquartier – Bestandsaufnahme, Beispiele, Steuerungsbedarf.

Rai, Pallavi Tak (2012): Townships for Sustainable Cities. In: *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 37/2012, S. 417-426

Schäfer, Elias Marini (2023): Das bevölkerungsreichste Land der Welt, Fluch oder Segen? Artikel in der Reihe Politische Kurzberichte der KAS-Auslandsbüros vom 24.08.2023

## Sind indische Altkittädie die perfekten 15-Minuten-Städte?

Pillai, Shreya (2022): Can Bengalurus 'old city' be the new '15-min' city? Artikel im Deccan Herald vom 27.02.2022. URL: [www.deccanherald.com/opinion/can-bengaluru-s-old-city-be-the-new-15-min-city-1128579.html](https://www.deccanherald.com/opinion/can-bengaluru-s-old-city-be-the-new-15-min-city-1128579.html)

## Integrated Township – das ideale Wohnkonzept für die Zukunft?

Jain, Varsha (2023): Are integrated townships future of living? Artikel im Realty-Magazine vom 21.01.2023. URL: [rprealityplus.com/interviews/are-integrated-townships-future-of-living-109350.html](https://rprealityplus.com/interviews/are-integrated-townships-future-of-living-109350.html)

## Recherche Büromarkt Dubai

Cushman & Wakefield (2023): Dubai annual market update 2022/2023.

Durrani, Faisal (2023): Burj Khalifa sales on rise as Downtown demand increases, Artikel vom 04.01.2023. URL: [www.knightfrank.com/research/article/2023-01-04-total-burj-khalifa-sales-rise-1-6-in-2022-as-worlds-tallest-tower-marks-13th-birthday](https://www.knightfrank.com/research/article/2023-01-04-total-burj-khalifa-sales-rise-1-6-in-2022-as-worlds-tallest-tower-marks-13th-birthday)

Knight Frank (2023a): Dubai Office Market Review.

JLL (2023): Büromarktüberblick - 3. Quartal 2023.

Deloitte (2023): Middle East Real Estate.

Knight Frank (2023b): Dubai Office Market Review.

Knight Frank (2023c): Dubai Office Market Review.

Britannica.com (2023): Burj Khalifa. URL: <https://www.britannica.com/topic/Burj-Khalifa> (Zugriff am 24.11.2023)

DBZ.de (2018): Ganz schön hoch, aber auch nicht mehr. URL: [https://www.dbz.de/news/dbz\\_Ganz\\_schoen\\_hoch\\_aber\\_auch\\_nicht\\_mehr\\_Gestern\\_wurde\\_der\\_Burj\\_Khalifa\\_in-805578.html](https://www.dbz.de/news/dbz_Ganz_schoen_hoch_aber_auch_nicht_mehr_Gestern_wurde_der_Burj_Khalifa_in-805578.html) (Zugriff am 24.11.2023)

Wikipedia.de (2023): Burj Khalifa URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Burj\\_Khalifa](https://de.wikipedia.org/wiki/Burj_Khalifa) (Zugriff am 26.11.2023)

BBC.com (2012): Offices stand empty in tallest tower, the Burj Khalifa URL: <https://www.bbc.com/news/world-middle-east-18929271> (Zugriff am 26.11.2023)

Knight Frank (2023d): Dubai Office Market Review.

## Recherche Wohnungsmarkt Dubai

bauabenteuer.de | Bauen, Wohnen & mehr! (2022) *Mietpreise in Dubai: Leben, wo andere Urlaub machen* [Online]. Verfügbar unter <https://www.bauabenteuer.de/mietpreise-dubai/> (Abgerufen am 29 November 2023).

BNP, Paribas Real Estate GmbH (2023) „Düsseldorf Wohnimmobilien“, S. 22–28 [Online]. Verfügbar unter <https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2023-06/bnppe-city-report-duesseldorf-2023.pdf> (Abgerufen am 27 November 2023).

CBRE (2023) „Dubai Residential Market Snapshot: November 2023“, CBRE.

C&W - Cushman & Wakefield 2023: Marketbeat NCR Residential Q4 2023

Deloitte (2023) „Middle East Real Estate Predictions 2023: Dubai market review“, Deloitte, No. 11.

Dubai: Immobilienpreise und Quadratmeterpreis - Properstar DE (2023) [Online]. Verfügbar unter <https://www.properstar.de/vereinigte-arabische-emirate/dubai/immobilienpreise> (Abgerufen am 29 November 2023).

Emirates Setup (2023) *Leben in Dubai - Informationen von deutschen Auswanderern* [Online]. Verfügbar unter <https://www.emiratesetup.de/leben-arbeiten-dubai> (Abgerufen am 29 November 2023).

Giroux, G. (2023) *Immobilienmarkt in Dubai: Zahlen für das 3. Quartal 2023 - Dubai Immo* [Online]. Verfügbar unter <https://dubai-immo.com/de/marche-immobilier-de-dubai-les-chiffres-du-3e-trimestre-2023/> (Abgerufen am 29 November 2023)

JLL 2023: Wohnungsmarktbericht H1 2023

Pride Dubai (2023) *Does Dubai have Slums? Here's what you need to know in 2023 - Pride Dubai* [Online]. Verfügbar unter [https://pridedubai.com/does-dubai-have-slums/?utm\\_content=cmp-true](https://pridedubai.com/does-dubai-have-slums/?utm_content=cmp-true) (Abgerufen am 29 November 2023).

Property Monitor (2023) *Monthly Market Report August 2023 - Property Monitor* [Online]. Verfügbar unter <https://propertymonitor.com/insights/monthly-market-report/monthly-market-report-august-2023> (Abgerufen am 29 November 2023).

Savills (2023) „Dubai Residential Market | H1 2023“, Savills.

Schwanitz, Johanna (2023): Luxusimmobilien werden wieder teurer, Artikel in der FAZ vom 23.08.2023

Terra Nova Real Estate (2023a) *Immobilienmarkt Dubai Q1 2023 - Das leistungsfähigste Quartal in der Geschichte Dubais* [Online]. URL: <https://terranozarealestate.ae/blogs/immobilien-news-trends-aus-dubai/immobilienmarkt-dubai-q1-2023-das-leistungsfähigste-quartal-in-der-geschichte-dubais> (Abgerufen am 29 November 2023).

Terra Nova Real Estate (2023b) *Immobilienmarkt Dubai Q2 2023 - Steigende Hypothekenzinsen und deren Auswirkungen* [Online]. URL: <https://terranozarealestate.ae/blogs/immobilien-news-trends-aus-dubai/immobilienmarkt-dubai-q2-2023-steigende-hypothekenzinsen-und-deren-auswirkungen> (Abgerufen am 29 November 2023).

Terra Nova Real Estate (2023c) *Immobilienmarkt Dubai Q3 2023 - ein neuer Rekord an Neuanmeldungen von Neubauprojekten* [Online]. URL: <https://terranozarealestate.ae/blogs/immobilien-news-trends-aus-dubai/immobilienmarkt-dubai-q3-2023-ein-neuer-rekord-an-neuanmeldungen-von-neubauprojekten> (Abgerufen am 29 November 2023).

*Will Property Prices Fall In Dubai 2024* (2023) [Online]. Verfügbar unter <https://www.dubaihousing.ae.com/post/will-property-prices-fall-in-dubai-2024/> (Abgerufen am 29 November 2023).

Yulia (2021) *Die besten 11 familienfreundlichen Wohnanlagen in Dubai | Metropolitan Premium Properties* [Online]. Verfügbar unter <https://metropolitan.realestate.de/blog/living/best-family-friendly-communities-in-dubai/> (Abgerufen am 29 November 2023).

## Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt Dubai

Best of Travel (2022): Shopping in Dubai: Markets, Malls & Old Dubai, URL: <https://bestoftravel.co.uk/the-edit/dubai/shopping-guide/> (letzter Zugriff am 29.03.2022)

CBRE (2023): UAE Real Estate Market Review Q2 2023. URL: <https://mktgdocs.cbre.com/229987a56e21-3197-4ba2-8879-27165bbd15e7-2927694155.pdf> (letzter Zugriff am 01.08.2023)

Charlotte Degoulet, Louise Collins (2023): How repositioning helps preserve real estate value. URL: <https://ill-mena.com/en/views/how-repositioning-helps-preserve-real-estate-value> (letzter Zugriff am 18.07.2023) C&W - Cushman & Wakefield (2017): Overhang of upcoming supply indicates retail market saturation. URL: <https://www.cushmanwake.com/news/overhang-of-upcoming-supply-indicates-retail-market-saturation>

Dubai Statistics Center (2022): Population and Vital Statistics. Population by Gender, URL: <https://dsc.gov.ae/en-us/Themes/Pages/Population-and-Vital-Statistics.aspx?Theme=42> (letzter Zugriff in 2022)

Dubai-Experience (2022): Dubai Mall, URL: <https://dubai-experience.de/dubai-mall/> (letzter Zugriff am 04.05.2022)

Faraz Ahmed Rizwan (2023): Shops and Retail Spaces for Rent in Dubai, UAE 2023. URL: <https://www.linkedin.com/pulse/shops-retail-spaces-rent-dubai-uae-2023-faraz-ahmed-rizwan> (letzter Zugriff am 19.04.2023)

Heena Nazir (2021): Handelsstrukturen im Wandel, URL: <https://gtai.de/de/trade/vereinigte-arabische-emirate/branchen/handelsstrukturen-im-wandel-628344> (letzter Zugriff am 23.03.2021)

ImmobilienScout24 (2024): Einzelhandel kaufen in Düsseldorf, URL: <https://www.immobilienscout24.de/gewerbe-faechen/de/nordrhein-westfalen/duesseldorf/einzelhandel-kaufen/> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

JLL (2023): The UAE Real Estate Market overview Q2 2023 (2023). URL: <https://www.jll.africa/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/mena/jll-real-estate-market-overview-q2-2023-uae.pdf>

Mediaoffice (2022): Dubai 9-month GDP grows by 4.6%, URL: <https://mediaoffice.ae/en/news/2022/December/12-12/hamdan-bin-mohammed> (letzter Zugriff am 12.12.2022)

nacop consulting (2023): The Evolving Retail Landscape in the UAE, URL: <https://nacop-consulting.com/omnichannel-strategies-and-innovations-for-uae-retail-success> (letzter Zugriff am 28.02.2023)

PropertyFinder (2024): Retail spaces for sale in UAE, URL: <https://propertyfinder.ae/en/search?c=3&t=27&f=0&ob=mr> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

Sentinel (2022): Dubai eco-friendly businesses supporting the Green Economy Initiative, URL: <https://sentinel.ae.com/blog/2022/11/11/dubai-eco-friendly-businesses-supporting-the-green-economy-initiative> (letzter Zugriff am 11.01.2022)

Statista (2014): Mietpreise für Einzelhandelsimmobilien in Düsseldorf, URL: <https://www.statista.com/statistik/daten/studie/367904/umfrage/mietpreise-fue>

f-einzel handelsimmobilien-in-duesseldorf/ (letzter Zugriff am 08.09.2014)

Statista (2023): UAE: Supply of Retail Space in Dubai, URL: <https://www.statista.com/statistics/915912/uae-supply-of-retail-space-in-dubai/> (letzter Zugriff am 03.01.2023)

Statista (2024): Bestand an Einzelhandelsflächen in Düsseldorf, URL: <https://www.statista.com/statistik/daten/studie/641877/umfrage/bestand-an-einzelhandelsfaechen-in-duesseldorf/> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

Statista (2024): Entwicklung der Gesamtbevölkerung in Düsseldorf, URL: <https://www.statista.com/statistik/daten/studie/332461/umfrage/entwicklung-der-gesamtbevölkerung-in-duesseldorf/> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

Statista (2024): Spitzenmiete für Einzelhandelsimmobilien in Düsseldorf, URL: <https://www.statista.com/statistik/daten/studie/576824/umfrage/spitzenmiete-fuer-einzelhandelsimmobilien-in-duesseldorf/> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

The Dubai Mall (2024): Dubai Mall, URL: <https://thedubaimall.com/en/about-us/about-the-dubai-mall> (letzter Zugriff am 03.01.2024)

Visit Dubai (2022): Alles, was Sie übers Shopping in Dubai wissen müssen, URL: <https://www.visitdubai.com/de/articles/guide-to-shopping-in-dubai> (letzter Zugriff am 03.12.2022)

Visit Dubai (2023): Dubai Shopping Festival, URL: <https://www.visitdubai.com/de/whats-on/dubai-events-calendar/dubai-shopping-festival> (letzter Zugriff am 08.12.2023)

Wikipedia (2023): Dubai Mall, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Dubai\\_Mall](https://de.wikipedia.org/wiki/Dubai_Mall) (letzter Zugriff am 22.11.2023)

## Geschichte Indiens

Baumann, Julia (2014): Die antike Geschichte Indiens: Frühzeit und Anfänge, vedische Zeit und Kastensystem, in: *Geschichte Lernen*, 23.12.2014, URL: <https://www.geschichte-lernen.net/geschichte-indiens-anfaenge-vedische-zeit-kastensystem/>, zuletzt geprüft am 17.11.2023.

indien-discover.de (2023): Geschichte Indiens: ein kurzer Überblick der Ereignisse, URL: <https://www.indien-discover.de/ueber-indien/landesinformationen/geschichte-indiens-ein-kurzer-ueberblick-der-ereignisse.html>, zuletzt aktualisiert am 21.10.2023, zuletzt geprüft am 21.10.2023.

National Geographic, (2017): Vasco da Gama, URL: <https://www.nationalgeographic.de/geschichte-und-zivilisation/vasco-da-gama>, zuletzt geprüft am 17.11.2023.



## Geografie Indiens

Atruschi, Schömann (1997): Die Infrastruktur in Indien. München, GRIN Verlag

Brown, Charles (2021): Unterschied zwischen westlichen Ghats und östlichen Ghats. Artikel vom 27.02.2022. URL: <https://strephonsays.com/western-ghats-and-vs-eastern-ghats-734> (Zugriff am 29.10.2023)

Encyclopaedia Britannica (2023a): Indo-Gangetic Plain. URL: <https://www.britannica.com/place/Indo-Gangetic-Plain> (Zugriff am 29.10.2023)

Encyclopaedia Britannica (2023b): Deccan. URL: <https://www.britannica.com/place/Deccan> (Zugriff am 29.10.2023)

Encyclopaedia Britannica (2023c): Western Ghats. URL: <https://www.britannica.com/place/Western-Ghats> (Zugriff am 29.10.2023)

Foszczynski, Martin (2022): 9 Fakten zum Himalaya. Artikel vom 27.10.2022. URL: <https://www.bergwelten.com/lp/9-fakten-zum-himalaya> (Zugriff am 20.10.2023)

Goruma.de (2023): Indien: Geografie, Landkarte. URL: <https://www.goruma.de/laender/asien/indien/landkarte-geografie> (Zugriff am 29.10.2023)

Haddad, Jasmin (2020): Die Naturgefahren Indiens. Ein Überblick über Auslöser ausgewählt-ter Naturgefahren und -katastrophen, München, GRIN Verlag

Hans Seidel Stiftung (2019): Indiens Durst. Artikel vom 22.07.2019. URL: <https://www.hss.de/news/detail/indiens-durst-news4863/> (Zugriff am 29.10.2023)

Happe, Andreas (o. J.): Kangchendzönga – Kangchenjunga. URL: <https://www.trekkingguide.de/wandern/kangchendzönga-kangchenjunga.htm> (Zugriff am 29.10.2023)

Indienaktuell.de (o. J.a): Andamanen und Nicobaren. URL: <https://www.indienaktuell.de/bundesstaaten-von-indien/ostindien/andamanen-und-nikobaren> (Zugriff am 29.10.2023)

Indienaktuell.de (o. J.b): Lakshadweep. URL: <https://www.indienaktuell.de/bundesstaaten-von-indien/suedindien/lakshadweep> (Zugriff am 29.10.2023)

Kaspar, Marcel (2017): Wie die Bewohner in der Thar Wüste in Rajasthan leben. Artikel vom 06.06.2017. URL: <https://www.swissnomads.ch/destinationen/asien/indien/thar-wueste-in-rajasthan/> (Zugriff am 29.10.2023)

Majuli.info (o. J.): Majuli, die größte Flussinsel der Welt im Brahmaputra. URL: <https://www.majuli.info/> (Zugriff am 29.10.2023)

Muschter, René (2023): Indien: Die zehn größten Städte im Jahr 2022. URL: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/200633/umfrage/groesste-staedte-in-indien/> (Zugriff am 29.10.2023)

## Wirtschaft Indiens

Betz, Joachim (2007): Epochen der indischen Geschichte bis 1947. Von den Hindu-Königreichen über Mogul-Herrschaft und Kolonialzeit zur Republik. URL: <https://www.bpb.de/themen/asien/indien/44384/epochen-der-indischen-geschichte-bis-1947/> (letzter Zugriff 31.10.2023 – 15:50)

Braun Alexander, Michael (2020): INDIEN SUPERPOWER. Aufstieg einer Wirtschaftsmacht. 1. Aufl., München: FinanzBuch Verlag

Phoenix.de (2018): Geschichte der Weltwirtschaft. Dossier „Weltwirtschaft“ (1/5)

Rose, Axel; Grupe, Claudia (2009): China – Indien: Wettbewerbsfähigkeit im Vergleich. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH

Statistisches Bundesamt (2023): BRICS. Allgemeine Informationen zu BRICS. URL: <https://www.hss.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/allgemeines-regionales/BRICS/BRICS-overview.html> (letzter Zugriff 30.10.2023 – 12:35)

## Religion Indiens

Bauer, Volker (o. J.): Die Ankunft und Verbreitung des Christentums in Indien. URL: [https://www.hss.de/fileadmin/media/downloads/Berichte/1408\\_AMEZ\\_Indien\\_Christen.pdf](https://www.hss.de/fileadmin/media/downloads/Berichte/1408_AMEZ_Indien_Christen.pdf) (Zugriff am 25.10.2023)

ijab.de (o. J.): Religiöse Rituale, Alltagsrituale und Feste. URL: <https://ijab.de/angebot-fuer-die-praxis/toolbox-religion/glaubenspraxis-religiose-regeln-und-rituale/religioese-rituale-alltagsrituale-und-feste> (Zugriff am 25.10.2023)

indien.de (o. J.a): Religionen in Indien. URL: <https://indien.de/land-leute/religionen/#:~:text=Die%20Hinduisten%20stellen%20in%20Indien,Jainismus%20%2C4%25%20zugerechnet.> (Zugriff am 25.10.2023)

indien-reise.com (o. J.): Parsimus in Indien. URL: <https://www.indien-reise.com/german/Parsimus.htm> (Zugriff am 25.10.2023)

Kellers, Rainer (2008): Regeln und Rituale des Hinduismus. URL: <https://www1.wdr.de/dossiers/religion/hinduismus/rituale100.html#:~:text=Dazu%20gehören%20die%20rituelle%20Reinigung,unzähligen%20Tempel%20und%20Schnurene%20statthn.> (Zugriff am 25.10.2023)

Oster, Andrea und Benail, Mustafa (o. J.): Die fünf Säulen des Islam. URL: <https://www.planet-wissen.de/kultur/religion/islam/pwiediefuenfsaekulendesislam100.html> (Zugriff am 25.10.2023)

Reetz, Dietrich (2014): Das zweitgrößte islamische Land der Erde. URL: [https://www.bpb.de/themen/asien/indien/44418/das-zweitgroesste-islamische-land-der-erde/#:~:text=Nach%20Indonesien%20weist%20Indien%20di e,entsprechen%20\(Stand%20Volkzählung%202001\).](https://www.bpb.de/themen/asien/indien/44418/das-zweitgroesste-islamische-land-der-erde/#:~:text=Nach%20Indonesien%20weist%20Indien%20di e,entsprechen%20(Stand%20Volkzählung%202001).) (Zugriff am 25.10.2023)

Stuttgart-aga.de (o. J.): Jüdische Rituale und Gebräuche. URL: <http://www.stuttgart-aga.de/rituale-und-gebräuche> (Zugriff am 25.10.2023)

Wiegand, Bettina (2023): Kernaussagen des Buddhismus. URL: <https://www.planet-wissen.de/kultur/religion/buddhismus/kernaussagen-des-buddhismus-100.html#:~:text=Buddhismus%20ist%20eine%20Religion%2C%20unterscheidet,Buddha%20Natur%22%20zu%20erlangen.> (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023a): Sikhismus. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Sikhismus> (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023b): Buddhismus. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Buddhismus> (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023b): Buddhismus. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Buddhismus> (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023c): Jainismus. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Jainismus> (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023d): Judentum in Indien. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Judentum\\_in\\_Indien](https://de.wikipedia.org/wiki/Judentum_in_Indien) (Zugriff am 25.10.2023)

wikipedia.org (2023e): Bahaitum. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Bahaitum>

## Architektur Indiens

Goldentriangletour.com (o. J.): Akshardham-Tempel - Spiritueller Hindu-Tempel Neu-Delhi. URL: <https://www.goldentriangletour.com/de/sehenswurdigkeiten/indien/delhi/new-delhi/akshardham-tempel-neu-delhi.html>

Lewis, Robert (2023): Jama Masjid of Delhi. URL: <https://www.britannica.com/art/Mughal-architecture>

rajasthan-indien-reise.de (o. J.): Sanchi: Geistiges Zentrum für den Buddhismus. URL: <https://www.rajasthan-indien-reise.de/indienreise/ziele/zentralindien/unescoweltkulturerbe/sanchireisen.html>

The journal of the American Institute of Architects (2019): British Council, New Delhi. Artikel vom 26.06.2019. URL: <https://www.architectmagazine.com/project-gallery/british-council-new-delhi>

Wikipedia (2019): Shikhara. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Shikhara>

Wikipedia (2022): Ellora-Höhlen. URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Ellora-Höhlen>

Wikipedia (2023a): Chennakeshava Temple, Somanathapura. URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Chennakeshava\\_Temple,\\_Somanathapura](https://en.wikipedia.org/wiki/Chennakeshava_Temple,_Somanathapura)

Wikipedia (2023b): Antilia (Gebäude). URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Antilia\\_\(Gebäude\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Antilia_(Gebäude)) Wikipedia (2023c): Amdavad ni Gufa. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Amdavad\\_ni\\_Gufa](https://de.wikipedia.org/wiki/Amdavad_ni_Gufa)

## Aktuelle Themen Indiens

bpb.de (2022): Vor 75 Jahren: Unabhängigkeit Indiens. Artikel vom 10.08.2022. URL: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/hintergrund-aktuell/511728/vor-75-jahren-unabhaengigkeit-indiens/> (Zugriff am 01.11.2023)

Deutschlandfunk.de (2023): Indien landet erfolgreich auf dem Mond. Artikel vom 24.08.2023. URL: <https://www.deutschlandfunk.de/indien-landet-erfolgreich-auf-dem-mond-114.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Franke, Martin; Giesel, Jens (2023): Wird Indien das neue China? Artikel vom 17.07.2023. URL: <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/schneller-schlaue-wird-indien-das-neue-china-zehn-grafiken-zeigen-das-potential-19033369.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Gossner-mission.de (ohne Datum): Adivasi fordern Rechte ein. URL: <https://www.gossner-mission.de/weltweit/indien/adivasi-fordern-rechte-ein> (Zugriff am 01.11.2023)

Horning, Peter (2023): Indien ist auf dem Mond. Videobeitrag vom 23.08.2023. URL: <https://www.tagesschau.de/ausland/indien-mondlandung-100.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Hörig, Rainer (2014): Indiens bedrohte Ureinwohner. Artikel vom 07.04.2014. URL: <https://www.bpb.de/themen/asien/indien/44424/indiens-bedrohte-ureinwohner/> (Zugriff am 01.11.2023)

Klett.de (2023): Entstehung und Formen des Kastensystems. Artikel vom 24.09.2023. URL: <https://www.klett.de/alias/1041647> (Zugriff am 01.11.2023)

Krishnan, Murali (2023): Pressefreiheit in Indien durch Antiterrorgesetz in Gefahr. Artikel vom 05.10.2023. URL: <https://www.dw.com/de/pressefreiheit-in-indien-durch-antiterrorgesetz-in-gefahr/a-67007718> (Zugriff am 01.11.2023)

O'Neill, Tom (2015): Indien: Auf den Spuren Gandhis. URL: <https://www.nationalgeographic.de/reise-und-abenteuer/indien-auf-den-spuren-gandhis> (Zugriff am 01.11.2023)

Phoenix.de (2023): Geschichte der Weltwirtschaft. Dossier „Weltwirtschaft“ (1/5). URL: <https://www.phoenix.de/themen/dossiers/geschichte-der-weltwirtschaft-a-213897.html> (letzter Zugriff 31.10.2023 – 15:20 U

Preis, Lucia (2023): Zeitwende: Warum wir jetzt auf den Indo-Pazifik blicken müssen. Artikel vom 05.06.2023. URL: <https://vorwaerts.de/artikel/zeitwende-indo-pazifik-blicken> (Zugriff am 01.11.2023)

Reinke, Christine; Sauerborn, Petra (2023): Entstehung und Formen des Kastensystems. Artikel vom 24.09.2023. URL: <https://www.klett.de/alias/1041647> (Zugriff am 01.11.2023)

Rios, Ana (2020): Das Kastensystem in Indien. Artikel vom 21.09.2020. URL: <https://www.planet-wissen.de/kultur/asien/indien/pwiewkastensystemindien100.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Rios, Ana (2020): Frauen in Indien. Artikel vom 16.07.2020. URL: <https://www.planet-wissen.de/kultur/asien/indien/pwiewfrauenindien100.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Schäfer, Elias Marini (2022): Gewählt, geliebt, geachtet. Artikel vom 23.11.2022. URL: <https://www.kas.de/de/web/auslandsinformationen/artikel/detail/?content/gewaeht-geachtet> (Zugriff am 01.11.2023)

SOS Kinderdörfer (Ohne Datum): Indien. URL: <https://www.sos-kinderdörfer.de/informieren/wo-wir-helfen/asien/indien> (Zugriff am 01.11.2023)

Spiegel.de (2023): China hält sich für talentierter als Indien. Artikel vom 20.04.2023

Stuttgarter-nachrichten.de (2023): Indien will zur Venus. Artikel vom 28.09.2023. URL: <https://www.stuttgarter-nachrichten.de/inhalt.raumfahrt-indien-will-zur-venus.6d4ffc2c-13b7-4c97-a40b-c5c233da27f6.html> (Zugriff am 01.11.2023)

Wikipedia.de (2023): Bharatiya Janata Party. Zuletzt aktualisiert am 11.09.2023. URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Bharatiya\\_Janata\\_Party](https://de.wikipedia.org/wiki/Bharatiya_Janata_Party) (Zugriff am 01.11.2023)

ZDF.de (2022): Gandhis Vermächtnis - Wohin steuert Indien? Videobeitrag vom 19.08.2022

## Der Brutalismus in der indischen Architektur

Babu, Darsan (2022): Kanchanjunga Apartments by Charles Correa: The Vertical Bungalows. Artikel auf re-thinkingthefuture.com. URL: <https://www.re-thinkingthefuture.com/case-studies/a3972-kanchanjunga-apartments-by-charles-correa-the-vertical-bungalows/> (Letzter Zugriff am 07.02.2024)

Bansal, Ben (2014): Vivesvaraya Centre. Artikel vom 17.08.2014 auf benbansal.me. URL: <https://benbansal.me/?p=2912> (Letzter Zugriff am 07.02.2024)

BBC (2015): India architect Charles Correa dies, Artikel vom 17.06.2015 auf bbc.com

CCF – Charles Correa Foundation (2022a): Curriculum Vitae, URL: <https://charlescorreafoundation.org/2022/04/06/charles-correa-resume/> (Letzter Zugriff am 07.02.2024)

CCF – Charles Correa Foundation (2022b): Project List , URL: <https://charlescorreafoundation.org/2022/04/06/ccf-project/> (Letzter Zugriff am 07.02.2024)

Najar, Nida (2015): Charles Correa, 84, Is Dead; Architect Fused India's History With Modernism, Artikel in der New York Times vom 21.06.2015

Sharma, Sarika (2020): Kuldip Singh: The architect who changed Delhi's landscape, Artikel in The Tribute vom 29.11.2020

Rewal, Arun (2020): Architect Kuldip Singh worked with ground realities to push for change, Artikel in The Hindu vom 28.11.2020

Dodson, Michael S. (2018): The Architectural Legacy of Kuldip Singh (1934-2020), Artikel auf Plattformspace.net vom 01.01.2018

Laharia, Utkarsha (2020): Kuldip Singh, legendary Indian architect, dies at age 86, Artikel in The Architects Newspaper vom 13.11.2020

Scrifer, Peter; Srivastava, Amit 2017: SOS Brutalism: A Global Survey, Park Books, Zürich

## Geschichte und Stadtentwicklung Delhi

Aijaz, Rumi (2020): Master plan for Delhi – 2041: An opportunity for proposing effective solutions, Artikel vom 29.10.2020, URL: <https://ofonline.org/expert-speak/master-plan-for-delhi-2041-an-opportunity-for-proposing-effective-solutions/> (letzter Zugriff am 29. Oktober 2020)

Bednarz, Christine (2020): 9 Fakten zum farbenfrohen Holi-Fest, Artikel vom 11.03.2020, URL: <https://nationalgeographic.de/geschichte-undkultur/2020/03/9-fakten-zum-farbenfrohen-holi-fest> (letzter Zugriff am 11. März 2020)

Encyclopædia Britannica (2023): Delhi sultanate, URL: <https://britannica.com/place/Delhi-sultanate> (letzter Zugriff am 2. November 2023)

Hein, Christopher (2023): Neu Delhi ist zur dreckigsten Stadt der Welt geworden, Artikel vom 30.08.2023, URL: <https://faz.net/aktuell/wirtschaft/klima-nachhaltigkeit/neu-delhi-ist-die-dreckigste-stadt-der-welt-luftverschmutzung-in-indien-19138884.html> (letzter Zugriff am 18.11.2023)

Hillingmeier, Klaus (2017): Mythos Indien – Die Ära der Großmogulen, URL: <https://g-geschichte.de/jahrgang-2017/indien-grossmoguln/> (letzter Zugriff Juni 2017)

Jürgenmeyer, Clemens (2020): An der Wahrheit festhalten Mahatma Gandhis Lehre vom gewaltfreien Leben, Artikel vom 20.01.2020, URL: <https://bbp.de/themen/asien/indien/310374/an-der-wahrheit-festhalten/> (letzter Zugriff am 20.01.2020)

United Nations (2018): The World's Cities in 2018, URL: [https://un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/files/documents/2020/Jan/un\\_2018\\_worldcities\\_databooklet.pdf](https://un.org/development/desa/pd/sites/www.un.org.development.desa.pd/files/files/documents/2020/Jan/un_2018_worldcities_databooklet.pdf) (letzter Zugriff am 18.11.2023)

## Demographie Delhi

Asha India (2023): The slums of India, URL: <https://asha-india.org/how-we-help/the-slums-of-delhi/> (Abrufdatum 28.10.2023).

District South East of NCT of Delhi (2023). Culture&Heritage, URL: <https://dmsoutheast.delhi.gov.in/culture-heritage/#/:~:text=Language;most common foreign language preferred.> (Abrufdatum 29.10.2023).

Ministry of Statistics and Programme Implementation (2023): Advantage: Delhi. In Indian Brand Equity, URL: [www.ibef.org](https://www.ibef.org) (Abrufdatum 29.10.2023)

Planning Department Government of NCT of Delhi (2022-23). Economic Survey of Delhi, URL: <https://delhiplanning.delhi.gov.in/planning/economic-survey-delhi-2022-23> (Abrufdatum 29.10.2023).

Prakasa Rao, Vaddiparti Lova Surya; Sundaram, K.V.; Ram, Vernon (2023): Economy of Delhi, URL: <https://www.britannica.com/place/Delhi/Economy> (Abrufdatum 28.10.2023).

Rathore, Many (2023): Population growth rate of Delhi India 1950-2023, Statista, URL: <https://www.statista.com/statistics/1401007/india-population-growth-rate-in-delhi/> (Abrufdatum 28.10.2023)

Rathore, Many (2023): Population of Delhi metro area India 1950-2023, Statista, URL: <https://www.statista.com/statistics/911017/india-population-in-delhi/> (Abrufdatum 28.10.2023)

Rathore, Many (2023): Sex ratio Delhi India 2003-2021, Statista, URL: <https://www.statista.com/statistics/1400890/india-sex-ratio-delhi/#/:~:text=In the year 2021, the national capital of Delhi.> (Abrufdatum 28.10.2023)

## Architektur Delhi

Lewis (2023) mosque - place of worship, Artikel vom 3. November 2023, URL: <https://www.britannica.com/topic/mosque> (Zugriff am 27.10.2023)

Masterclass.de (2021): Explore the Lotus Temple's Architecture Style and History, Artikel vom 4. August 2021, URL: <https://www.masterclass.com/articles/lotus-temple-design-and-history-explained#4jmx4FyxGxw9MgQgyvONJC> (Zugriff am 27.10.2023)

Preet Kaur, Sargun (2019): Jama Masjid Delhi: History, Timings, Architecture, Entry Fee, Artikel vom 31. Mai 2019, URL: <https://www.fabhotels.com/blog/jama-masjid-delhi/> (Zugriff am 27.10.2023)

Preet Kaur, Sargun (2022): Qutub Minar, Delhi: History, Timings, Entry Fee, Facts, Artikel vom 20. Mai 2022, URL: <https://www.fabhotels.com/blog/qutub-minar-delhi/> (Zugriff am 27.10.2023)

Rastogi, Minral (2022): Lotus Temple, Delhi: Location, Facts, History, Architecture, Artikel vom 30. Mai 2022, URL: <https://www.fabhotels.com/blog/lotus-temple-delhi/> (Zugriff am 27.10.2023)

Ribaj.com (2013) Asian Games village, New Delhi, 1980-82, Artikel vom 13. September 2013, URL: <https://www.ribaj.com/buildings/oslon-games-village-new-delhi-1980-82> (Zugriff am 27.10.2023)

Turner-Bishop, Aidan (2023) Rashtrapati Bhavan, Artikel vom 8. November 2023, URL: <https://www.britannica.com/topic/Rashtrapati-Bhavan> (Zugriff am 27.10.2023)

Unesco (2023): Humayun's Tomb, Delhi, URL: <https://whc.unesco.org/en/list/232/> (Zugriff am 27.10.2023)

Wikipedia.de (2022): Indo-islamische Architektur, URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Indo-islamische\\_Architektur](https://de.wikipedia.org/wiki/Indo-islamische_Architektur) (Zugriff am 27.10.2023)

Wikipedia.de (2023a): Humayun-Mausoleum, URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Humayun-Mausoleum> (Zugriff am 27.10.2023)

Wikipedia.de (2023b): Indo-Saracenic architecture, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Indo-Saracenic\\_architecture](https://en.wikipedia.org/wiki/Indo-Saracenic_architecture) (Zugriff am 27.10.2023)

Wikipedia.de (2023c): Rashtrapati Bhavan, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Rashtrapati\\_Bhavan#cite\\_note-inan\\_100-101-8](https://en.wikipedia.org/wiki/Rashtrapati_Bhavan#cite_note-inan_100-101-8) (Zugriff am 27.10.2023)

Wikipedia.de (2023d): Secretariat Building, New Delhi, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Secretariat\\_Building\\_New\\_Delhi](https://en.wikipedia.org/wiki/Secretariat_Building_New_Delhi) (Zugriff am 27.10.2023)

## Recherche Büromarkt Delhi

Statistisches Bundesamt (2023): Die größten Städte der Welt 2023, URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/bevoelkerung-arbeit-soziales/bevoelkerung/Stadtbevoelkerung.html> (Zugriff am 29.11.2023).

Datacommons.org (2019): Marktüberblick Düsseldorf, URL: <https://datacommons.org/place/nuts/DEA113/um-medium=explore&mpop=count&popt=Person&hl=d> (Zugriff am 29.11.2023).

Knight Frank (2022): India Real Estate. Residential and Office - Juli - December 2022

Knight Frank (2023): India Real Estate. Residential and Office Market January- Juni 2023.

## CBRE (2023): India Office Market Q1 2023

Anteon (2023): Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf, 1. Quartal 2023

JLL (2023b): Büromarktüberblick

C&W – Cushman & Wakefield (2023): Das Quartier als Zukunft von Stadt und Immobilienmarkt

JLL (2023b): India 2023 Office Market. Update: Q2 2023

Brookfieldproperties.com (2023): Worldmark-Aerocity, URL: <https://www.brookfieldproperties.com/en/out-properties/worldmark-aerocity-2180.html> (Zugriff am 29.11.2023).

PLP Architektur (o.J.): Aerocity Delhi Gateway , URL: <https://plparchitecture.com/aerocity-delhi-gateway-delhi-india/> (Zugriff am 29.11.2023).

Worldpress.com (2018): Aerocity in Delhi, URL: <https://allaboutaerocityindia.wordpress.com/2018/07/05/the-journey-begins/> (Zugriff am 29.11.2023).

Hindustimes.com (2020): Office rental in Delhi-NCR, URL: <https://www.hindustantimes.com/delhi-news/average-office-rental-in-delhi-ncr-market-declines-9-in-h1-2020/story-xUxKAwJ0FSvXhScNblNqyM7.html> (Zugriff am 29.11.2023).

Bhowmick, Sharmila (2022): Delhi-NCR commercial real estate 10th most expensive in Asia, Artikel vom 26.07.2022, URL: <https://www.businesstoday.in/real-estate/story/delhi-ncr-commercial-real-estate-10th-most-expensive-in-asia-342750-2022-07-26> (Zugriff am 29.11.2023).

En.wikipedia.org (2024a): Nehru Place, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Nehru\\_Place](https://en.wikipedia.org/wiki/Nehru_Place) (Zugriff am 29.11.2023).

En.wikipedia.org (2023a): Saket, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Saket\\_\(Delhi\)](https://en.wikipedia.org/wiki/Saket_(Delhi)) (Zugriff am 29.11.2023).

En.wikipedia.org (2023b): Cyber City, Gurgaon, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Cyber\\_City\\_Gurgaon](https://en.wikipedia.org/wiki/Cyber_City_Gurgaon) (Zugriff am 29.11.2023).

Simple.wikipedia.org (2023c): Noida, URL: <https://simple.wikipedia.org/wiki/Noida> (Zugriff am 29.11.2023).

En.wikipedia.org (2024): Okhla, URL: <https://en.wikipedia.org/wiki/Okhla> (Zugriff am 29.11.2023b).

En.wikipedia.org (2023): Naraina Vihar, URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Naraina\\_Vihar](https://en.wikipedia.org/wiki/Naraina_Vihar) (Zugriff am 29.11.2023).

Officespaceindia.com (2020): Office space for rent in Dwarka Guide, URL: <https://www.officespaceindia.com/office-space-for-rent-in-dwarka-delhi/> (Zugriff am 29.11.2023).

## Recherche Wohnungsmarkt Delhi

BNP Paribas Real Estate GmbH (2023): Düsseldorf Wohnimmobilien, S. 22-28.

Das, Samantak; Sharma, Rohan; Kakkar, Shweta (2023a): Residential Market Update: Q3 2023, S. 14-15, Online verfügbar unter <https://www.jll.co.in/en/trends-and-insights/research/residential-market-update-q3-2023>, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

Das, Samantak; Sharma, Rohan; Kakkar, Shweta (2023b): Residential Market Update: Q3 2023, S. 14-15, Online verfügbar unter <https://www.jll.co.in/en/trends-and-insights/research/residential-market-update-q3-2023>, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

Das, Samantak; Sharma, Rohan; Kakkar, Shweta (2023c): Residential Market Update: Q3 2023, S. 14-15, Online verfügbar unter <https://www.jll.co.in/en/trends-and-insights/research/residential-market-update-q3-2023>, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

India TV (2023): New Noida Master Plan 2041. Know all about the development of Delhi's satellite city, In: India TV News, 14.08.2023, Online verfügbar unter <https://www.indiatvnews.com/explainers/new-noida-master-plan-2041-know-all-about-the-development-of-delhi-s-satellite-city-new-industrial-hub-noida-authority-uttar-pradesh-updates-2023-08-14-886706>, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

Gaurcity.com (2023): Gaur City, Online verfügbar unter <https://www.gaurcity2.com/>, zuletzt aktualisiert am 26.11.2023, zuletzt geprüft am 26.11.2023.

Mordor Intelligence (2023): Immobilienmarkt in Indien - Branchenwachstum & -analyse, Online verfügbar unter <https://www.mordorintelligence.com/de/industry-reports/real-estate-in-india>, zuletzt aktualisiert am 26.11.2023, zuletzt geprüft am 26.11.2023.

Kwaas, Jens (2023): Stadt, Delhi-Metropole, Online verfügbar unter <https://www.metropolien-der-zukunft.com/de/stadt/486>, zuletzt aktualisiert am 27.11.2023, zuletzt geprüft am 27.11.2023.

Sharma, Neha (2023): Gaur City 2 Apartment – Affordable Contemporary Flats Immersed in Nature | Blog – Afs Group. Online verfügbar unter <https://www.afs-greens.co.in/blogs/real-estate/gaur-city-2-apartment-affordable-contemporary-flats-immersed-in-nature/>, zuletzt aktualisiert am 26.11.2023, zuletzt geprüft am 26.11.2023.

C&W – Cushman & Wakefield a (2023): India- Delhi NCR- Residential Q3 2023

C&W – Cushman & Wakefield b (2023) "marketbeat Ahmedabad Residential Q2 2023

Wong, Katy; Wu, Huizhong (2018): Transforming a desert into India's new tech hub. In: *CNN*, 23.04.2018, Online verfügbar unter <https://edition.cnn.com/2018/04/22/world/osm-gurgaon-india-tech-hub/index.html>, zuletzt geprüft am 25.11.2023.

## Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt Delhi

Knight Frank (2015): Think India, Think Retail. 2015;

JLL (2022): Einzelhandelsmarktüberblick (Juli 2022)

C&W – Cushman & Wakefield (2023a): Marketbeat Delhi NCR Retail Q3 2023

C&W – Cushman & Wakefield (2023b): Marketbeat Bengaluru Retail Q3 2023

HDE – Handelsverband Deutschland (2023): Onlinemonitor 2023

Knight Frank (2023): Think India, Think Retail 2023

Savills (2023): Bengaluru Market Snapshot Q1 2023;

DZ-Hyp AG (2023): Regionale Immobilienzentren Deutschland 2023 – Nachfrage von Büro und Einzelhandelsflächen geprägt von neuen Herausforderungen; URL: <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/presse/news-archiv/news/news-show/show/378/lock/129/?cHash=7fe267c083ae3dbec15c13a37b872c> (Zugriff am 30.11.2023)

Wikipedia.de (2023) 1: Select Citywalk; URL: [https://en.wikipedia.org/wiki/Select\\_Citywalk](https://en.wikipedia.org/wiki/Select_Citywalk) (Zugriff am 30.10.2023)

Selectcitywalk.com (2023): About Select CITYWALK; URL: <https://www.selectcitywalk.com/about-select-citywalk/> (Zugriff am 30.11.2023)

Designforuminternational.com (2023): Select Citywalk, New Delhi; URL: <https://www.designforuminternational.com/project/citywalk/> (Zugriff am 30.11.2023)

## Geschichte Udaipur

Edwards, Nick; Meghji, Shafik; Mills, Rachel; Ferrarese, Marco; Gross, Lotfi (2020): Stefan Loose Reiseführer Indien - Der Norden, 6.Auflage, DuMont Reiseverlag

Rajasthan.de (o.J.): Udaipur URL: <https://rajasthan.de/udaipur/> (Zugriff am 29.10.2023)

Wikipedia.de (2023a): Rajasthan URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Rajasthan> (Zugriff am 29.10.2023)

Wikipedia.de (2023b): Rajputana Agency URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Rajputana\\_Agency](https://de.wikipedia.org/wiki/Rajputana_Agency)

Wikipedia.de (2023c): Britisch-Indien URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Britisch-Indien>

Wikipedia.de (2023d): Udaipur URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Udaipur> (Zugriff am 29.10.2023)

Wikipedia.de (2023e): Jodhpur URL: <https://de.wikipedia.org/wiki/Jodhpur>

Wikipedia.de (2023f): Jaipur [Staat] URL: [https://de.wikipedia.org/wiki/Jaipur\\_\(Staat\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Jaipur_(Staat))

## Ahmedabad – Recherche Büromarkt

Indien aktuell (o. J.): Ahmedabad; unter: <https://www.indienaktuell.de/bundesstaaten-von-indien/westindien/gujarat/ahmedabad> (29.11.2023).

Knight Frank (2023): India Real Estate - Residential and Office Market - January - June 2023

The Economic Times (2023): Ahmedabad sees maximum rise in new office supply last year among 9 cities; supply falls in NCR, Mumbai; CBRE, unter: <https://economictimes.indiatimes.com/industry/services/property/-construction/ahmedabad-sees-maximum-rise-in-new-office-supply-last-yr-among-9-cities-supply-falls-in-ncr-mumbai-cbre/articleshow/96828815.cms> (29.11.2023).

BNP PARIBAS (2023): Büromarktmittel Düsseldorf Q2 2023

CBRE (2023): Düsseldorf Bürovermietungsmarkt mit solidem Einstieg in das Jahr 2023. unter: <https://news.cbre.de/duesseldorfer-buerovermietungsmarkt-mit-solidem-einstieg-in-das-jahr-2023/> (28.11.2023).

Aengevelt (2023): Büromarkt Düsseldorf I. - III. Quartal 2023: Unterdurchschnittlich, unter: <https://www.aengevelt.com/2023-10-10-bilanz-iii-quartal-bueromarkt-duesseldorf/> (28.11.2023).

GIFT Gujarat (o. J.): GIFT City. unter: <https://www.giftgujarat.in/> (28.11.2023).

Sharma, Pragya (2022): GIFT City: India's Global Financial Centre in Making. unter: <https://media.bilfrax.com/gift-city-indias-global-financial-centre-in-making/> (28.11.2023).

GIFT City Gujarat (2017): GIFT City Corporate Film. unter: <https://www.youtube.com/watch?v=app-desktop&v=RfKtHmY1vE> (28.11.2023).

UNESCO (2017): Historische Stadt von Ahmedabad - Islamisch geprägte Architektur und lokales Kunsthandwerk; unter: <https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-weltweit/historische-stadt-von-ahmedabad-neue-welterbestaette> (29.11.2023).

Adani Realty (2023): Integrated Townships: The residential format of the future. unter: <https://www.adanirealty.com/blogs/integrated-townships-the-residential-format-of-the-future> (28.11.2023).

## Recherche Wohnungsmarkt Ahmedabad

BNP, Paribas Real Estate GmbH (2023): "Düsseldorfer Wohnimmobilien", S. 22–28, [online]

Cushman&Wakefield (2023) "marketbeat ahmedabad Residential Q1 2023"[online]

Cushman&Wakefield (2023) "marketbeat Ahmedabad Residential Q2 2023 [online]

Cushman&Wakefield (2023) "marketbeat Ahmedabad Residential Q3 2023 [online]

99acres (2023) "Ratings & Reviews [online]. URL: <https://www.99acres.com/gulabi-tekra-ahmedabad-west-reviews-and-ratings-wrffid> (Abgerufen am 29.11.2023)

Ahmedabad slum atlas (2023) [online]. URL: [https://pas.org.in/Portal/document/PIP%20Application/Ahmedabad%20slum%20Atlas%20AMC\\_Part1.pdf](https://pas.org.in/Portal/document/PIP%20Application/Ahmedabad%20slum%20Atlas%20AMC_Part1.pdf) (Abgerufen am 29.11.2023)

Lodha (2023) "An Essential Guide to BHK-Full Form, Meaning, Importance and Factors"[online]. URL: <https://www.lodhagroup.in/blogs/bhk-full-form-meaning-importance/> -text= sizes%20a%20apartments. -What%20is%20BHK%20Full%20Form%3F, many%20other%20countries%20as%20well. (Abgerufen am 29.12.2023)

Adanirealty (2023) "Shantigram"[online]. URL: <https://www.adanirealty.com/township/shantigram-ahmedabad> (Abgerufen am 29.11.2023)

Goel (2023) "Ahmedabad Property Market Insights for Q1 2023 / Magicbricks Prop Index [online]. URL: <https://www.magicbricks.com/blog/ahmedabad-property-market-insights/131569.html> (Abgerufen am 29.11.2023)

Jha (2023) "Zone 5: Ahmedabad's murder capital"[online]. URL: <https://www.dnaindia.com/india/report-zone-5-ahmedabad-s-murder-capital-1483736> (Abgerufen am 29.11.2023)

Forbes (2023): Profile Gautam Adani, URL: <https://www.forbes.com/profile/gautam-adani-1/?sh=14a0c90950e0> (Abgerufen am 15.12.2023)

## Geschichte und Stadtentwicklung Mumbai

Dwivedi, Sharada und Mehratra, Rahul (2001): Bombay, The Cities Within, Singapore: Eminence Design PVT LTD

Pekrul, Sebazian (2023): Warum wurde Bombay in Mumbai umbenannt? – Erklärung. in: [https://www.helipster.de/raum-und-stadt-baum-in-mumbai-umbenannt-erklaerung\\_185161](https://www.helipster.de/raum-und-stadt-baum-in-mumbai-umbenannt-erklaerung_185161) (01.11.2023)

Prakash, Gyan (2001): Mumbai Fables. Princeton and Oxford: Princeton University Press

## Wirtschaft und Demographie Mumbai

Deutsche Vertretungen in Indien (2023): Messen in Mumbai und Maharashtra. URL: <https://india.diplo.de/in-de/vertretungen/mumbai/messen-in-maharashtra/2007044> (Letzter Zugriff: 01.11.2023)

Diercke Atlas (2023): Mumbai – Bevölkerungsübersicht, URL: <https://diercke.de/content/mumbai-bev%C3%BCkerung%C3%BCbersicht-978-3-14-100670-8-164-2-1> (Letzter Zugriff: 01.11.2023)

indienaktuell.de (2023): Mumbai, URL: <https://www.indienaktuell.de/bundesstaaten-von-indien/westindien/maharashtra/mumbai> (Letzter Zugriff: 01.11.2023)

Ingenieur.de (2021): Die 10 größten Städte der Welt, URL: <https://www.ingenieur.de/technik/fachbereiche/rekorde/die-10-groessten-staedte-welt/> (Letzter Zugriff: 26.11.2023)

ZhujiWorld.com (2023). URL: <https://deu.zhujiworld.com/in/620123-mumbai/> (Letzter Zugriff: 01.11.2023)

Statistisches Bundesamt (2022): Städte (Alle Gemeinden mit Stadtrecht) nach Fläche, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte am 31.12.2022. URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/05-staedte.html> (Letzter Zugriff: 01.11.2023)

Statistisches Bundesamt (2023): Städte (Die größten Städte der Welt 2023) aktualisiert am 28.06.2023. URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/bevoelkerung-arbeit-soziales/bevoelkerung/Stadtbevoelkerung.html> (Letzter Zugriff: 26.11.2023)

worldpopulationreview.com, Mumbai Population 2023 (2023). URL: <https://worldpopulationreview.com/world-cities/mumbai-population> (Letzter Zugriff: 26.11.2023)

## Architektur Mumbai

Eul, Alexandra (2020): Mumbai nimmt es locker mit Miami auf. unter: <https://www.welt.de/reise/staedtereisen/article206800247/Art-deco-in-indien-Mumbai-nimmt-es-locker-mit-Miami-auf.html> (14.11.23).

Gattupalli, Anitha (2023): Mumbai Architecture City Guide: 20 Projects in One of India's Most Populous Cities. Unter: <https://www.archdaily.com/993609/mumbai-architecture-city-guide-20-projects-in-one-of-indias-most-populous-city> (29.10.23).

Goswami, Kajari (2018): Gateway of India: 9 facts you should know. unter: <https://www.indiatoday.in/education-today/gk-current-affairs/story/gateway-of-india-9-facts-you-should-know-1402083-2018-12-04> (14.11.23).

Möllhoff, Christine (2010): Eigenheim der Superlative - Schöner wohnen in Mumbai. unter: <https://www.stuttgarter-zeitung.de/inhalt/eigenheim-der-superlative-schoener-wohnen-in-mumbai.69e3c95b-23cf-4f5d-b521-4f8939f1a130.html> (01.11.2023)

Ourchi, Mariella (2010): Mumbai - Indiens multireligiöse Metropole. unter: <http://www.suedasien.info/analysen/2861.html> (01.11.23).

Rongmei, Precious (2023): Chhatrapati Shivaji Maharaj Terminus - All you need to know. unter: <https://timesofindia.indiatimes.com/travel/destinations/chhatrapati-shivaji-maharaj-terminus-all-you-need-to-know/photostory/96879841> (14.11.23).

Schoof, Jakob (2022): Neues Leben unter dem Viadukt - One Green Mile in Mumbai von MVRDV und StudioPOD. unter: <https://www.detail.de/de/one-green-mile-in-mumbai-von-mvrdv-und-studiopod> [26.10.23].

## Recherche Büromarkt Mumbai

Braun Alexander, Michael (2020): INDIEN SUPERPOWER. Aufstieg einer Wirtschaftsmacht. 1. Aufl., München: FinanzBuch Verlag

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Mumbai Residential Q1 2023

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Mumbai Residential Q4 2023  
Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Pune Residential Q1 2023

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Pune Residential Q4 2023

Godrej Properties (2020): Godrej Properties. A JOURNEY OF CRAFTING EXCLUSIVE SPACES. <https://godrejproperties.com/digital-collaterals/mumbai-theatres/>. (letzter Zugriff: 15.11.2023 15:16 Uhr)

IndiaConnected (2023): Durchschnittsgehalt Indien: Darauf sollten Arbeitgeber achten. <https://www.indiaconnected.de/news-artikel/durchschnittsgehalt-indien/> -text=In%20Mumbai%20beispielsweise%20liegt%20das %F2%82%B9%20(499%20F2%82%AC)%20betri%C3%A4gt. (letzter Zugriff 16.11.2023 18 Uhr



Jones Lang Lasalle SE (2023): Housing Market Overview. Falling prices in the home ownership market in the first half of 2023. <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview> (letzter Zugriff: 27.11.2023 16:54 Uhr)

Jones Lang Lasalle SE (2022): Residential Market Düsseldorf. Research Germany

Knight Frank (2023): India Real Estate, Residential and Office Market – January – June 2023

MagicBricks (2022): Godrej The Trees, <https://www.magicbricks.com/godrej-the-trees-vikhroli-east-mumbai-pdpid-4d4235303836313636> (letzter Zugriff 16.11.2023 17:41 Uhr)

Numbeo (2023): Kriminalitäts-Index 2023 Unter dem Jahr <https://de.numbeo.com/kriminalitaet/C3%A4/rankings> (letzter Zugriff 27.11.2023 18:53 Uhr)

Statista (2023): Indien: die zehn größten Städte im Jahr 2022. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/200631/umfrage/groesste-staedte-in-indien/#?text=Mit%20rund%2032%2C1%20Millionen.Einwohner%20auf%20dem%20zweiten%20Platz.> (letzter Zugriff: 15.11.2023 14:22 Uhr)

Sasaki (2023): The Trees: A New Mixed-Use Urban District in Mumbai. <https://www.sasaki.com/projects/the-trees-a-new-mixed-use-urban-district-in-mumbai/> (letzter Zugriff 16.11.2023 12:20 Uhr)

WordPress: Godrej The Trees Vikhroli Mumbai, <https://godrejthetreesvikhroli.mumbailog.wordpress.com/> (letzter Zugriff 16.11.2023 15:27 Uhr)

## Recherche Wohnungsmarkt Mumbai

Braun Alexander, Michael (2020): INDIEN SUPERPOWER. Aufstieg einer Wirtschaftsmacht. 1. Aufl., München: FinanzBuch Verlag

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Mumbai Residential Q1 2023

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Mumbai Residential Q4 2023

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Pune Residential Q1 2023

Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Pune Residential Q4 2023

Godrej Properties (2020): Godrej Properties. A JOURNEY OF CRAFTING EXCLUSIVE SPACES. <https://godrejproperties.com/digital-collateral/mumbai-thetrees/>. (letzter Zugriff: 15.11.2023 15:16 Uhr)

IndiaConnected (2023): Durchschnittsgehalt Indien: Darauf sollten Arbeitgeber achten. [https://www.indiaconnected.de/news-artikel/durchschnittsgehalt-indien/#?text=In%20Mumbai%20beispielsweise%20liegt%20das.E2%82%89%20\(499%20F%82%AC\)%20betr%3C%40.](https://www.indiaconnected.de/news-artikel/durchschnittsgehalt-indien/#?text=In%20Mumbai%20beispielsweise%20liegt%20das.E2%82%89%20(499%20F%82%AC)%20betr%3C%40.) (letzter Zugriff 16.11.2023 18 Uhr)

Jones Lang Lasalle SE (2023): Housing Market Overview. Falling prices in the home ownership market in the first half of 2023. <https://www.jll.de/en/trends-and-insights/research/housing-market-overview> (letzter Zugriff: 27.11.2023 16:54 Uhr)

Jones Lang Lasalle SE (2022): Residential Market Düsseldorf. Research Germany

Knight Frank (2023): India Real Estate, Residential and Office Market – January – June 2023

MagicBricks (2022): Godrej The Trees, <https://www.magicbricks.com/godrej-the-trees-vikhroli-east-mumbai-pdpid-4d4235303836313636> (letzter Zugriff 16.11.2023 17:41 Uhr)

Numbeo (2023): Kriminalitäts-Index 2023 Unter dem Jahr <https://de.numbeo.com/kriminalitaet/C3%A4/rankings> (letzter Zugriff 27.11.2023 18:53 Uhr)

Statista (2023): Indien: die zehn größten Städte im Jahr 2022. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/200631/umfrage/groesste-staedte-in-indien/#?text=Mit%20rund%2032%2C1%20Millionen.Einwohner%20auf%20dem%20zweiten%20Platz.> (letzter Zugriff: 15.11.2023 14:22 Uhr)

Sasaki (2023): The Trees: A New Mixed-Use Urban District in Mumbai. <https://www.sasaki.com/projects/the-trees-a-new-mixed-use-urban-district-in-mumbai/> (letzter Zugriff 16.11.2023 12:20 Uhr)

WordPress: Godrej The Trees Vikhroli Mumbai, <https://godrejthetreesvikhroli.mumbailog.wordpress.com/> (letzter Zugriff 16.11.2023 15:27 Uhr)

## Recherche Einzelhandelsimmobilien Mumbai

JLL (2022): Spitzenmieten im Einzelhandel in den Big 10 URL: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Einzelhandelsmarkteberblick-Deutschland-JLL.pdf> (Zugriff am 28.11.2023)

MWIDE - Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen (2020): Zukunft des Handels – Zukunft der Städte, Handel und Handelsstandorte in Nordrhein-Westfalen – Status quo und Perspektiven

Frechen, Joseph (2022): Chart des Monats Mai: Leerstandsquoten im Einzelhandel in deutschen Metropolen, Artikel vom 02.05.2022 auf bulwiengesa.de. URL: <https://bulwiengesa.de/de/magazin/chart-des-monats-mai-leerstandsquoten-im-einzelhandel-deutschen-metropolen> (Zugriff am 17.01.2024)

C&W – Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Delhi NCR Retail Q3 2023

C&W – Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Mumbai Retail Q3 2023 URL: <https://cw-abi-gws-prod.azureedge.net/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2023/q3/apac-and-gc-india-mumbai-retail-mb-q3-2023.pdf?rev=1341a10ebf2845ce812f0659f273d87c> (Zugriff am 28.11.2023)

C&W – Cushman & Wakefield (2022): APAC RANKING 2022-2023 URL: <https://cushwake.cld.bz/main-streets-across-the-world-2023/24/> (Zugriff am 28.11.2023)

HDE – Handelsverband Deutschland (2023): Online Monitor 2023

Knight Frank (2015): Think India, Think Retail. A definite view on India's retail market

## Geschichte Bengaluru

benbansal.me 2014 : Visveraya centre, <https://benbansal.me/?p=2912>

Decanherald.com 2022: Revised master plan 2041 and..., <https://www.decanherald.com/opinion/revised-master-plan-2041-and-its-implications-for-bengaluru-s-future-1076320.html>

En.wikipedia.org 2023: Electronic city, [https://en.wikipedia.org/wiki/Electronic\\_City](https://en.wikipedia.org/wiki/Electronic_City)

Gadgets360.com 2021: Bengaluru Scientists... <https://www.gadgets360.com/science/news/bengaluru-incor-ai-artificial-intelligence-device-mimic-human-brain-cognitive-action-2458112>

Handelsblatt.com 2016: IT-Metropole Bangalore im Ausnahmezustand, <https://www.handelsblatt.com/politik/international/wasserkrieg-in-indien-it-metropole-bangalore-im-ausnahmezustand/14541786.html>

Indiatoday.in 2023: Masterplan for Bengaluru development... <https://www.indiatoday.in/india/story/master-plan-for-bengaluru-development-to-be-prepared-in-six-months-shivakumar-2394355-2023-06-17>

Kooperationen-International.de 2023: Bangalore, <https://www.kooperation-international.de/laender/hightech-regionen/bangalore/#?text=International%20Tech%20Park%20Bangalore%3A%20in.und%20in%20anderen%20Hightech%20Bereichen>

Macrotrend 2023 : Bangalore, India Metro Area population 1950-2023. <https://www.macrotrends.net/cities/21176/bangalore/population>

Qz.com 2023: India's supreme court thinks.... <https://qz.com/india-s-supreme-court-thinks-bangaluru-has-become-a-tem-1849973792>

Statista.com 2023: Number of motor vehicles.... <https://www.statista.com/statistics/665764/total-number-of-vehicles-in-bangaluru-india/#?text=There%20were%20close%20to%20eleven.an%20already%20traffic%20congested%20city>

Timesofindia.indiatimes.com 2016: Bengaluru is the third most green city of India. <https://timesofindia.indiatimes.com/city/bengaluru/bengaluru-is-the-third-most-green-city-in-india-report/articleshow/51609265.cms>

Vak1969.de 2020 : A simple narration of bangalores history over the last 200 years. <https://vak1969.com/2020/12/13/a-simple-narration-of-bangalores-history-over-the-last-200-years/>

Wikipedia 2023a: Bengaluru, <https://de.wikipedia.org/wiki/Bengaluru>, <https://diercke.de/content/bangalore-indien-weltmarkintegration-und-fragmentierung-978-3-14-100800-5-182-3-1>.

Wikipedia.de 2023b: Attara, Vidhana, [https://en.wikipedia.org/wiki/Attara\\_Kacheri](https://en.wikipedia.org/wiki/Attara_Kacheri), [https://en.wikipedia.org/wiki/Vidhana\\_Soudha](https://en.wikipedia.org/wiki/Vidhana_Soudha)

Wikibrief.org 2021: Bildung in Bangalore, [https://de.wikibrief.org/wiki/Education\\_in\\_Bangalore](https://de.wikibrief.org/wiki/Education_in_Bangalore)

## Recherche Büromarkt Bengaluru

Anteon (2023): Büro-/Investmentmarkt Düsseldorf Jahresbericht 2022 (Abrufdatum 24.11.2023)

Architizer (2023): RMZ Ecoworld Bengaluru, India URL: <https://architizer.com/projects/rmz-ecoworld/> (Abrufdatum 24.11.2023)

C&W (2023): Marketbeat Düsseldorf Büromarkt Q4 2022

DP Architects (2016): Work meets Play - RMZ Ecoworld IT Park URL: <https://www.dpa.com.sg/projects/rmz-ecoworld-it-park/> (Abrufdatum 24.11.2023)

ECity Bangalore (2023): Electric City Bangalore URL: <https://www.electronic-city.in/about/geography#head> (Abrufdatum 24.11.2023)

JLL (2023): India | 2023 Office Market Update: Q3 2023

JLL (2023): India | 2023 Office Market Update: Q4 2022

Knight Frank (2023): India Real Estate - Residential and Office Market H1 2023 (Abrufdatum 24.11.2023)

Patil (2023): RMZ Ecoworld Bangalore - an IT Park with a Difference URL: <https://www.magicbricks.com/blog/rmz-ecoworld/132143.html> (Abrufdatum 24.11.2023)

Richard, Sushmit (2017): How Bangalore became the Silicon Valley of India. URL: [https://medium.com/@sushie\\_speedy\\_richard/how-bangalore-became-the-silicon-valley-of-india-d3a76011d8f6](https://medium.com/@sushie_speedy_richard/how-bangalore-became-the-silicon-valley-of-india-d3a76011d8f6) (Abrufdatum 08.01.2024)

Savills (2023): India Market Watch Office Year-End 2022

## Recherche Einzelhandelsimmobilienmarkt Bengaluru

C&W – Cushman & Wakefield (2023): Marketbeat Bengaluru Retail Q3 2023

Knight Frank (2023): Think India, Think Retail 2023

Savills (2023): Bengaluru Market Snapshot Q1 2023

DZ-Hyp AG (2023): Regionale Immobilienzentren Deutschland 2023 – Nachfrage von Büro und Einzelhandelsflächen geprägt von neuen Herausforderungen

CBRE (2023): 2023 India Market Outlook. Report – How real estate is steering india's growth story

C&W – Cushman & Wakefield (2023b): Mainstreets Across the World 2023; in: <https://www.cushmanwakefield.com/de-de/germany/insights/main-streets-across-the-world> (30.11.2023)

Anarock (2023): India Retail Real Estate - Revived, Reshaped, Reinforced; in: <https://anarock.com/insights/research-reports/india-retail-real-estate-revived-resaped-reinforced> (30.11.2023)

CBRE (2023): The Kö in Transition; in: <https://en-gb/insights/viewpoints/germany-viewpoint-future-cities-dusseldorf-the-ko-in-transition> (30.11.2023)

Savills (2023): Delhi Market Snapshot Q1 2023

Knight Frank (2015): Think India, Think Retail 2015

Pandey, Kartikey (2023): Phoenix Mall of Asia Bangalore Opening Date, Brands, Cost, Location; in: <https://www.brauss.in/phoenix-mall-of-asia-bangalore/> (30.11.2023)

Statista Research Department (2023): Bestand an Einzelhandelsflächen in Düsseldorf von 2014 bis 2022; in: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/641877/umfrage/bestand-an-einzelhandelsfloechen-in-duesseldorf/>

Übersichtskarten Dubai, Indien, Delhi, Udaipur, Mumbai, Palolem, Bengaluru, Reiseroute

Mapz.com - Map Data: OpenStreetMap ODbI



**BERGISCHE  
UNIVERSITÄT  
WUPPERTAL**