

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
Personalien Seite 14
Vermietungen Seite 15

schwerpunkt

Moskau als Investmentstandort zu „promoten“ ist derzeit keine ganz einfache Aufgabe. Doch in mancher Hinsicht ist die Stadt besser als ihr Image. Seite 18

Trotz einer generell schwierigen Situation in Moskau und Russland insgesamt gibt es auch positive Signale. Seite 22

hintergrund

Die wirtschaftliche Situation in Russland schlägt auch auf den Immobilienmarkt in Moskau durch. Deutlichstes Zeichen ist das stark rückläufige Transaktionsvolumen, das 2015 das niedrigste der vergangenen zehn Jahre war. Seite 24

termine

Messen und Kongresse Seite 27

standpunkt

Die expansive Geldpolitik der EZB erreicht offensichtlich nicht die gewünschten Ziele. Vielmehr wird sie zunehmend selbst zum Problem. Seite 28

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Willkommen zur ersten Ausgabe vom SPH Newsletter im Jahr 2016! Lassen Sie mich auf ein doppeltes Jubiläum hinweisen: Es ist die 40. Ausgabe vom SPH Newsletter. 40 geteilt durch 8 (Ausgaben pro Jahr) ergibt 5. Vor genau fünf Jahren starteten wir mit dem SPH Newsletter. Seit Anfang 2011 informieren wir Sie regelmäßig mit Neuigkeiten aus den Immobilien- und Investmentmärkten in CEE/SEE sowie in Russland und der Türkei, aber auch mit Artikeln und Specials zu einzelnen Standorten, zu wichtigen Messen und Konferenzen und zu solchen Themen, die für Immobilien und Investitionen an allen Orten interessant sind.

Bei einem Jubiläum gilt es für die Treue unserer Leser und Leserinnen zu danken. Kaum eine(r) hat uns verlassen, stattdessen wächst die „Community“ nach wie vor regelmäßig. Dankbar sind wir besonders für die Mitwirkung aus der Branche bei den so genannten Tennis Matches zu bestimmten Themen, in der Rubrik „Standpunkt“ und für zahlreiche Anregungen. So hat offenbar unser redaktionelles Konzept Anklang gefunden: Die „News“ knapp und präzise auf den Punkt gebracht sowie bei den Artikeln auch öfter mal etwas Außergewöhnliches, das man nicht überall lesen kann.

Die Perspektive erweitern und Neugier wecken wollen wir auch weiterhin. Aktuell beschäftigen wir uns nicht nur mit der nächsten Ausgabe, die Ende Februar /Anfang März erscheint, sondern auch mit dem mittlerweile dritten „Luxemburg Special“, das wir zeitgleich publizieren. Marianne Schulze für die Redaktion, Silvia Hogl für die Gestaltung und ich freuen uns darüber und auf weitere Aktivitäten im Jahr 2016!

Ihr

Andreas Schiller



Das Bürogebäude Corso Court im Prager Bezirk 8, Karlín, war im Sommer 2015 fertiggestellt worden und wechselte jetzt für EUR 55 Millionen den Eigentümer.

INVESCO KAUFTE PRAGER BÜRO- GEBÄUDE VON SKANSKA

Im Namen eines Dritten hat Invesco Real Estate von Skanska das Bürogebäude Corso Court in Prag erworben. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 55 Millionen. Corso Court war im Juli 2015 für die Nutzung freigegeben worden. Die Gesamtmietfläche des Gebäudes beträgt rund 17.200 Quadratmeter und ist komplett vermietet.

IMMOFINANZ VERKAUFT LOGISTIK- PORTFOLIO AN BLACKSTONE

Die Immofinanz hat einen Kaufvertrag für ihr gesamtes Logistikportfolio mit Blackstone abgeschlossen. Die Transaktion umfasst 36 Logistikimmobilien mit einer vermietbaren Fläche von rund einer Million Quadratmetern. Die Objekte sind mehrheitlich in Deutschland (24 Objekte) sowie in Ungarn (5), Rumänien (3), Polen (2), der Slowakei (1) und Russland (1) angesiedelt. Zudem erwirbt Blackstone drei im Bau befindliche Projekte in Hamburg sowie in Bukarest und Ploiesti mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 65.000 Quadratmetern, die von der Immofinanz noch fertiggestellt werden, sowie Grundstücksreserven. Kaufpreisrelevant ist ein Immobilienwert von rund EUR 536 Millionen abzüglich offener Baukosten für die drei Projektentwicklungen in Höhe von rund EUR 28 Millionen. Der endgültige Kaufpreis bestimmt sich auf Basis einer Bilanz zum Closing-Stichtag. Das Closing wird für das erste Quartal 2016 erwartet.

K+K HOTELGRUPPE VERKAUFT

Der Verkauf der K+K Hotelgruppe ist abgeschlossen. Die Betriebsgesellschaft mit Sitz in Salzburg wurde ebenfalls mitveräußert. Bisherige Eigentümerin war die in Österreich ansässige Familie Koller. Sie hatte die Hotels über 50 Jahre betrieben und im Eigentum gehalten. In ihrem Auftrag waren JLL und Credit Suisse beratend tätig. Käufer der Hotelgruppe ist ein Joint Venture zwischen dem US-amerikanischen Hotelbetreiber und -eigentümer Highgate Hotels und der US-amerikanischen Investmentbank Goldman Sachs. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die zehn Vier-Sterne-Hotels mit insgesamt 1.200 Zimmern, die unter der Marke K+K Hotels geführt werden, befinden sich in zentralen Lagen von Europas wichtigen Hotelmärkten, darunter London, Paris, Barcelona, München, Wien, Prag, Budapest und Bukarest.

PANATTONI EUROPE TRITT IN DEN RUMÄNISCHEN MARKT EIN

Panattoni Europe erweitert seine europäische Präsenz: Der Projektentwickler tritt in den rumänischen Markt einzu treten. Das neu eröffnete Büro in Bukarest leitet Muler Onfrei als Managing Director. Muler Onfrei hat an der Alexandru Ioan Cuza Universität in Iasi in Rumänien studiert und einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften sowie einen Abschluss der Kellogg School of Management. Er ist zudem Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors.



Kronan 10+11 Malmö

Typ: Bürogebäude
Größe: 17.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Galeria Słoneczna Radom

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 42.500 m²
Arranger • Sole Lender



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Gothaer Zentrale Köln

Typ: Bürogebäude
Größe: 100.000 m²
Arranger • Sole Lender



Odin Portfolio Deutschland

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 178.000 m²
Arranger • Sole Lender • Hedging Provider



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Das neu eröffnete Shopping Center MaviBahçe in Izmir umfasst 60.000 Quadratmeter Mietfläche, die sich über vier Etagen erstreckt.

ECE HAT MANAGEMENT VON MAVIBAHÇE IN IZMIR ÜBERNOMMEN

Das MaviBahçe Shopping Center in der türkischen Stadt Izmir hat seine Pforten geöffnet. Das Projekt, dessen Investitionsvolumen sich auf EUR 180 Millionen beläuft, umfasst eine Mietfläche von 60.000 Quadratmetern auf vier Ebenen mit mehr als 200 Fachgeschäften, 47 Cafés und Restaurants, dem größten Bereich mit einem speziell für Kinder ausgerichteten Angebot in Izmir sowie einer großen Auswahl an Unterhaltungsmöglichkeiten, darunter das erste IMAX-Kino der Stadt mit elf Kinosälen. Besuchern stehen rund 2.000 Parkplätze zur Verfügung. Der Investor des Shopping Centers ist das türkische Unternehmen Opera Gayrimenkul. ECE Türkiye übernimmt langfristig das Management von MaviBahçe.

DEKA IMMOBILIEN KAUF LOGISTIKPORTFOLIO IN POLEN

Die Deka Immobilien GmbH hat ein Portfolio mit Logistikimmobilien an den Standorten Tychy und Bierun in Polen erworben. Das Investmentvolumen beträgt rund EUR 80 Millionen. Verkäufer ist die polnische Immobiliengesellschaft MLP Group S.A. Die Objekte sollen in das Liegenschaftsvermögen des offenen Immobilien-Publikumsfonds WestInvest InterSelect übergehen.

Die sieben Gewerbehallen mit einer vermietbaren Fläche von rund 90.000 Quadratmetern in Tychy wurden in mehreren Bauabschnitten zwischen 2006 und 2013 errichtet. Im benachbarten Bierun ist seit 2014 der erste Bauabschnitt mit fast 33.000 Quadratmetern fertiggestellt. Mit dem Erwerb des zweiteiligen Bestandsgebäudes in Bierun wurde die Möglichkeit gesichert, das Objekt um nochmals 22.000 Quadratmeter zu erweitern. Die Objekte befinden sich am südlichen Rand Schlesiens und gehören zur „Katowice Special Economic Zone“.

WARIMPEX VERKAUFT HOTELS IN JEKATERINBURG

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat ihre 60-prozentige Beteiligung an den beiden Hotels angelo und Liner am internationalen Flughafen Koltsovo in Jekaterinburg an einen Privatinvestor verkauft. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Das operative Management beider Hotels wird auch weiterhin in den Händen der Vienna International Hotelmanagement AG liegen.

Das Vier-Sterne angelo Flughafenhotel wurde im Jahr 2009 eröffnet und ist direkt mit dem Passagierterminal des internationalen Flughafens Koltsovo verbunden, der als Drehscheibe zwischen Europa und Asien gilt. Das Hotel bietet insgesamt 211 Zimmer und Suiten sowie auf einer Fläche von 1.344 Quadratmetern ein Konferenzzentrum mit zwölf Tagungsräumen. Während das angelo Hotel neu errichtet wurde, ist das Liner Hotel mit 152 Zimmern bereits seit 1986 in Betrieb und wurde nach einer umfassenden Renovierung in ein Drei-Sterne-Hotel nach internationalen Standards umgewandelt.



Das börsennotierte polnische Immobilienunternehmen GTC Globe Trade Centre erwarb den Bürokomplex Duna Tower in Budapest.

GTC ERWIRBT DUNA TOWER IN BUDAPEST

GTC hat Duna Tower im Váci-Korridor von Budapest erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Der 60 Meter hohe doppeltürmige Bürokomplex, der 2006 eingeweiht wurde, steht auf der Pester Seite der Árpád-Brücke und bietet auf 16 Etagen insgesamt 31.500 Quadratmeter Bruttomietfläche.

M7 UND MOUNT STREET BILDEN JOINT VENTURE

M7 Real Estate Ltd und Mount Street Loan Solutions LLP haben ein Joint Venture gebildet: Mount Seven LLP. Mount Seven wurde als mitinvestierender Operating Partner für die paneuropäischen NPL-Märkte gebildet. Mount Seven soll die Erfahrungen im Kreditservice-Business von Mount Street mit dem Asset Management und dem Vermögensversicherungsgeschäft von M7 verbinden. Mount Street bedient derzeit Kredite in Höhe von gut EUR 25 Milliarden in 14 europäischen Ländern und unterhält Büros sowohl in London als auch in Frankfurt am Main. M7 Real Estate verwaltet Assets im Wert von rund EUR 1,7 Milliarden und hat Büros in London, Lissabon, Prag, Warschau, Paris, Frankfurt, Kopenhagen, Glasgow, Paris und Amsterdam.

MINT ERWIRBT CEE-FLAGSHIP-STORE VON LOUIS VUITTON IN PRAG

Ein von Mint Investments beratener Investmentfonds hat das Ladengeschäft von Louis Vuitton in der Parížská Straße in Prag erworben. Das 2.000 Quadratmeter große Gebäude war 2014 von PPF Real Estate komplett erneuert worden. Das gesamte Gebäude an der Luxuseinkaufsmeile Prags ist langfristig an Louis Vuitton als Flagship-Store für CEE vermietet.

LASALLE INVESTMENT: ERSTER ZENTRALEUROPÄISCHER ERWERB

LaSalle Investment Management hat für Encore+ den Futura Retail Park in der polnischen Stadt Breslau erworben und damit erstmals in Zentraleuropa gekauft. Futura Retail Park wurde für rund EUR 27 Millionen vom Irus European Retail Property Fund erworben. Das Fachmarktzentrum, das von Neinver gemanagt wird, umfasst 22 Einheiten auf 20.208 Quadratmeter Fläche und liegt am Rand von Breslau, nahe dem Flughafen und der Ringstraße.

Encore+ ist ein diversifizierter kontinentaleuropäischer Immobilienfonds, der seit knapp zehn Jahren von LaSalle Investment Management und Aviva Investors gemeinsam gemanagt wird. Irus European Retail Property Fund wurde 2007 von Neinver aufgelegt und ist auf Outlet Center spezialisiert.



KEEP
CALM
AND
TRUST
UBM

Wenn Immobiliendevelopment von Erfolg gekrönt sein soll:
Besuchen Sie uns auf der **MIPIM 2016 – Österreich Stand R7.E2!**



Das größte Projekt der ECE in Polen, das Shopping Center Zielone Arkady in Bydgoszcz, hat seine Tore geöffnet. Bydgoszcz ist eine der beiden Hauptstädte der Woiwodschaft Kujawien-Pommern und hat rund 358.000 Einwohner.

ECE ERÖFFNET ZIELONE ARKADY IN BYDGOSZCZ

Die ECE hat das von ihr neu entwickelte Shopping Center Zielone Arkady im polnischen Bydgoszcz eröffnet. Es ist das bislang größte Projekt der ECE in Polen und das größte Shopping Center in Bydgoszcz und der Region. Zielone Arkady bietet rund 51.000 Quadratmetern Mietfläche.

Das Investitionsvolumen für Zielone Arkady beträgt etwa EUR 145 Millionen. Nach der Eröffnung wird der ECE European Prime Shopping Centre Fund II, der sich das Center bereits frühzeitig zum Ankauf gesichert hatte, das Objekt in sein Portfolio übernehmen. Das langfristige Management und die Vermietung von Zielone Arkady liegen bei ECE Polska. Es ist das neunte Center im Management der ECE in Polen.

GRUNDBESITZ EUROPA KAUFSTARY BROWAR IN POSEN

Der Geschäftsbereich für Immobilienfonds im Asset Management der Deutschen Bank hat für den offenen Immobilienfonds grundbesitz europa das Einkaufszentrum Sary Browar in Posen für rund EUR 290 Millionen erworben. Verkäufer ist eine polnische Immobiliengesellschaft. Das innerstädtische Einkaufszentrum ist in ein historisches Brauereigebäude integriert und umfasst rund 47.000 Quadratmeter Handelsflächen, 4.750 Quadratmeter Büroflächen und 7.000 Quadratmeter Galerie-, Event-, und Lagerflächen sowie rund 1.000 Parkplätze.

BILFINGER RE: MARKTZUGANG ZUR TSCHECHISCHEN REPUBLIK

Das Netzwerk von GVA Worldwide baut seine Präsenz in Osteuropa durch die Kooperation mit der tschechischen Immobilienberatung Prochazka & Partners weiter aus. Die neue Partnerschaft eröffnet Bilfinger Real Estate, Hauptanteilseignerin an GVA Worldwide, Zugang zu einem wichtigen osteuropäischen Wachstumsmarkt und stärkt die Präsenz des Immobiliendienstleisters in Europa. Prochazka & Partners haben ihren Sitz in Prag und sind ausschließlich auf Beratungsleistungen für Immobiliennutzer spezialisiert.

RAIFFEISEN BANK FINANZIERT BÜROPROJEKT IN BUDAPEST

Raiffeisen finanziert das jüngste 25.000 Quadratmeter umfassende maßgeschneiderte Büroprojekt von Futureal in Budapest. Das vierte Bürogebäude des gemischt genutzten Stadtentwicklungsprojekts Corvin Promenade, das insgesamt rund 500.000 Quadratmeter umfasst, wird Standort der Büros und des R&D Centers von Nokia Networks sein. Projektstart war im Januar 2016. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das vierte Quartal 2016 geplant.



Noch vor Beginn der Bauarbeiten hat die UBM für das Holiday Inn Warschau – City Centre ein Forward Purchase Arrangement mit Union Investment geschlossen. Das Projekt soll in den offenen Immobilienfonds Unilmmo:Deutschland aufgenommen werden.

UNION INVESTMENT SICHERT SICH HOLIDAY INN WARSCHAU

Union Investment hat sich die Projektentwicklung Holiday Inn Warschau – City Centre für ihren offenen Immobilienfonds Unilmmo: Deutschland gesichert und ein entsprechendes Forward Purchase Arrangement unterzeichnet. Die österreichische UBM Development AG wird die Hotelimmobilie in der Twarda-Straße in der Warschauer Innenstadt bis zum 1. Quartal 2018 entwickeln und bis 2038 für Union Investment betreiben. Operativ gemanagt wird das Hotel von der InterContinental Hotels Group (IHG) unter der Marke Holiday Inn.

Die Bauarbeiten für das Holiday Inn Warschau – City Centre mit 254 Zimmern werden im ersten Quartal 2016 beginnen und voraussichtlich 22 Monate dauern. Bei der Architektur orientiert sich das Hotel am New Yorker Flatiron Building.

Vom Hotel sind es lediglich 500 Meter zum Kulturpalast und zu Żłote Tarasy, einem Büro-, Einkaufs- und Entertainment-Komplex. Der Hauptbahnhof ist zehn Gehminuten und der Warschauer Flughafen Frédéric Chopin mit dem Taxi 20 Minuten entfernt. Der Königspalast und die historische Altstadt sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

TORUS VERKAUFT ZWEITEN BAUABSCHNITT VON ALCHEMIA IN DANZIG

Torus hat eine vorläufige Verkaufsvereinbarung für den zweiten Bauabschnitt des Büroprojekts Alchemia in Danzig unterzeichnet. Vertragspartner ist PHN SPV 33, eine Tochtergesellschaft der Polski Holding Nieruchomosci (PHN) Group. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 60,8 Millionen.

Der Bürokomplex Alchemia an der Grunwaldzka Avenue 411 besteht aus vier unabhängigen Gebäuden mit Büros, Einzelhandel sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen im Erdgeschoss. Alchemia wird in vier Abschnitten realisiert. Der zweite Abschnitt, Alchemia II, ist Gegenstand der Transaktion und wurde im Oktober 2015 fertiggestellt. Alchemia II besteht aus zwei Gebäuden mit sechs beziehungsweise acht Etagen, die über ein viergeschossiges Gebäude miteinander verbunden sind. Die Bruttomietfläche beträgt 25.000 Quadratmeter.

CTP SCHLIESST KAUF DES PROLOGIS-PORTFOLIOS IN RUMÄNIEN AB

CTP hat den Erwerb des bisherigen Prologis Park Bucharest A1, der jetzt in CTPark Bucharest West umbenannt wurde, abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen lag bei rund EUR 40 Millionen.

CTPark Bucharest West liegt direkt an der Autobahn A1, 20 Kilometer von Bukarest entfernt, und umfasst vier Lagerimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von gut 100.000 Quadratmetern sowie 36 Hektar Land für weitere Projektentwicklungen.



Der erste Bauabschnitt des Einkaufszentrums Vivo! Stalowa Wola ist fertiggestellt. Er umfasst rund 22.500 Quadratmeter Mietfläche. In einem zweiten Bauabschnitt sollen nochmals 10.000 Quadratmeter dazukommen.

IMMOFINANZ ERÖFFNET WEITERES VIVO! SHOPPING CENTER IN POLEN

Die Immofinanz hat in Polen ein weiteres Einkaufszentrum ihrer Einzelhandelsmarke Vivo! fertiggestellt und eröffnet. Vivo! Stalowa Wola umfasst im ersten Abschnitt rund 22.500 Quadratmeter vermietbare Fläche für rund 80 Shops. Zu den Mietern zählen Einzelhändler wie Intermarché, H&M, Deichmann, Media Expert und LPP Group. Die Investitionskosten für beide Bauphasen belaufen sich voraussichtlich auf rund EUR 44 Millionen. Mit der zweiten Bauphase, die im Sommer 2016 fertiggestellt werden soll, kommen weitere 10.000 Quadratmeter vermietbare Fläche dazu.

Stalowa Wola liegt im Südosten Polens im Verwaltungsbezirk Karpatenvorland. Die Immofinanz realisiert Vivo! Stalowa Wola gemeinsam mit der auf Einzelhandelsprojekte spezialisierten Acteeum Group (Aufteilung auf Gesellschafterebene: 86 Prozent Immofinanz, 14 Prozent Acteeum Group).

TRIUVA VERKAUFT IN PRAG

Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, vormals IVG Institutional Funds, hat den Verkauf von City Point, einem 8.000 Quadratmeter umfassenden Bürogebäude im Prager Bezirk 4, Pankrac, abgeschlossen. Zu den langfristigen Mietern des Gebäudes gehören unter anderen O2 und AXA. Das Objekt wird künftig von Mint Investments verwaltet, die es für einen ihrer Kunden, eine große europäische Institution, gekauft haben. Die finanziellen Einzelheiten der Transaktion blieben vertraulich. Triuva wurde beim Verkauf von JLL in kommerziellen und von Schönherr in rechtlichen Fragen beraten.

SKANSKA INVESTIERT IN BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Skanska investiert EUR 35 Millionen in das Büroprojekt Green 2Day in Breslau. Das siebengeschossige Gebäude soll eine Gesamtmietfläche von rund 17.100 Quadratmetern haben. Green 2Day ist das fünfte Büroprojekt, das Skanska in Breslau entwickelt. Es entsteht in der Nähe von Green Day, einem vorherigen Projekt des Unternehmens. Mit dem Bauarbeiten für Green 2Day wurde im November 2015 begonnen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2017 geplant.

CTP: ERSTER SPATENSTICH FÜR IBM OFFICE CAMPUS IN BRÜNN

CTP hat den ersten Spatenstich für den neuen Bürocampus von IBM im innerstädtischen Business Park Ponavka in Brunn gesetzt. Der erste Bauabschnitt des Projekts soll im zweiten Quartal 2016 fertiggestellt werden. Ponavka ist ein Stadterneuerungsprojekt, bei dem eine ehemalige Stärkefabrik in ein modernes Geschäftsviertel umgenutzt werden soll.



Timpuri Noi Square in der rumänischen Hauptstadt Bukarest ist ein 100.000 Quadratmeter umfassendes gemischt genutztes Projekt, das Vastint entwickelt. Die ersten beiden Gebäude sollen Anfang 2017 fertiggestellt sein.

VASTINT LEGT GRUNDSTEIN FÜR TIMPURI NOI SQUARE

Vastint hat den Grundstein für das gemischt genutzte Projekt Timpuri Noi Square in der Innenstadt von Bukarest gelegt. Timpuri Noi Square umfasst insgesamt rund 100.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen, davon sollen knapp 53.000 Quadratmeter im ersten Bauabschnitt verwirklicht werden. Die ersten beiden Gebäude sind im Bau und sollen Anfang 2017 fertiggestellt sein.

WARBURG-HIH INVEST ERWIRBT BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Die Warburg-HIH Invest Real Estate GmbH, Hamburg, hat ein Büroobjekt in der polnischen Stadt Breslau für den Immobilien-Spezialfonds Europa Select Immobilien Invest erworben. Verkäufer ist der französische Projektentwickler Nacarat. Der Kaufpreis beträgt rund EUR 21 Millionen. Das Objekt Dubois 41 wurde Ende Juni 2015 fertiggestellt und befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Breslau, im Kreativ- und Szeneviertel Nadodrze. Das Bürogebäude, zu dem auch 125 Tiefgaragenstellplätze gehören, hat eine Mietfläche von 8.031 Quadratmetern.

ROCKCASTLE SCHLIESST VERKAUF VON KAROLINKA UND POGORIA AB

RockCastle Global Real Estate Company Ltd und BlackRock Real Estate haben die abschließenden Kaufverträge für die Shopping Center Karolinka und Pogoria in Polen unterzeichnet. Beide Shopping Center wurden von BlackRock Real Estate für zusammen EUR 220,8 Millionen verkauft. Die erste vorläufige Verkaufsvereinbarung war im August 2015 unterzeichnet worden. Nur fünf Kilometer von der Innenstadt von Oppeln entfernt, ist Karolinka mit einer Gesamtmietfläche von rund 70.000 Quadratmetern eines der zehn größten Shopping Center in Polen. Pogoria war das erste Einkaufszentrum in Dabrowa Gornicza und umfasst rund 36.000 Quadratmeter Mietfläche.

CAERUS INVESTMENT MANAGEMENT ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN PRAG

Caerus Investment Management hat für einen Kunden den Kauf des zweiten Bauabschnitts des Futurama Business Parks von der Erste Group Immorent CR beraten und strukturiert. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Den ersten Bauabschnitt des Projekts hatte 2011 Invesco Real Estate erworben. Der zweite Abschnitt von Futurama war 2012 fertiggestellt worden und bietet in zwei getrennten Gebäuden, den Häusern D & E, rund 15.400 Quadratmeter Bürofläche. Das Objekt liegt in Karlín im Prager Bezirk 8, direkt an der U-Bahn-Station Invalidovna. Der vorrangige Kredit für die Transaktion wurde von Ceska Sportelna/Erste Bank bereitgestellt. Caerus wurde rechtlich durch Wilson & Partners vertreten. JLL trat für den Verkäufer auf.



Meyer Bergman European Retail Partners hat jetzt die bislang noch bei Neinver und der polnischen Eisenbahngesellschaft PKP verbliebenen Anteile an der Galeria Katowicka erworben.

MEYER BERGMAN ÜBERNIMMT GALERIA KATOWICKA KOMPLETT

Ein von Meyer Bergman beratener Fonds hat die Galeria Katowicka komplett übernommen. Das Shopping Center wurde gemeinsam mit Neinver und der polnischen staatlichen Eisenbahngesellschaft PKP SA entwickelt. Galeria Katowicka liegt in der Innenstadt der Hauptstadt Oberschlesiens und umfasst 53.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Meyer Bergman European Retail Partners hatte Ende 2010 ein 50:50 Joint Venture mit Neinver gebildet, um das Projekt gemeinsam mit der PKP zu entwickeln, die den Grund und Boden in das Joint Venture einbrachte. Der Fonds erwarb dann 2012 einen 30-prozentigen Anteil an dem Joint Venture und hat jetzt den verbleibenden Anteil von Neinver und PKP für eine nicht genannte Summe übernommen.

VASTINT ERHÄLT BAUGENEHMIGUNG FÜR BUSINESS GARDEN IN BUKAREST

Vastint hat für ein zweites Büroprojekt in Bukarest – Business Garden an der Calea Plevnei 159 in Bukarest-Orhidea – die Baugenehmigung erhalten. Business Garden Bucharest besteht aus drei Gebäuden, die insgesamt bis zu 41.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche bieten sollen. Mit dem Bau des ersten Gebäudes soll Anfang 2016 begonnen werden. Die Baugenehmigung umfasst das gesamte Projekt – einen Büroblock mit 21.000 Quadratmetern sowie zwei dahinter liegende Gebäude mit zusammen nochmals 20.000 Quadratmeter Mietfläche.

ECE: MANAGEMENTAUFTRAG FÜR GOLDEN BABYLON IN MOSKAU

Immofinanz Russia hat die ECE mit dem Management, der Vermietung und dem Marketing des Shopping Centers Golden Babylon in Moskau-Rostokino beauftragt. Das 2009 eröffnete Center umfasst eine Mietfläche von 165.000 Quadratmetern.

ECE Russland hat auch das Management für ein weiteres Einkaufszentrum in Moskau übernommen. In einem Joint Venture mit dem Romanov Property Holdings Fund betreibt ECE das Dream House in Moskau. Dream House umfasst 9.200 Quadratmeter Mietfläche.

CTP ERWIRBT UNGARISCHES PORTFOLIO

CTP hat den Kauf eines Portfolios mit Industrie-Immobilien in Ungarn abgeschlossen. Das Portfolio umfasst zwei Objekte: ein 34.300 Quadratmeter großes Logistikgebäude an der M0 Ringstraße von Budapest, jetzt umbenannt in CTPark Üllő; und ein 6.203 Quadratmeter großes Lager- und Produktionsgebäude in Tatabánya, 60 Kilometer westlich von Budapest an der Autobahn M1, jetzt CTPark Tatabánya. Finanzierungspartner bei dem Erwerb war die UniCredit Group, Ungarn.



Das Büroprojekt Maraton ist das zweite Investment von Skanska Property Poland in Posen. Der Grundstein ist gelegt, bis Ende des Jahres soll das Projekt fertiggestellt sein.

SKANSKA: GRUNDSTEINLEGUNG FÜR BÜROPROJEKT MARATON IN POSEN

Skanska Property Poland hat den Grundstein für das Bürogebäude Maraton gelegt. Es ist das zweite Investment des Unternehmens in Posen. Maraton entsteht in der Nähe zur Altstadt, zum Kunst- und Einkaufszentrum Stary Browar sowie zu den Sporteinrichtungen einschließlich des Sportklubs Warta Poznań und der Sporthochschule. Die Nähe zu den Sporteinrichtungen und die Lage an der Maratonska Straße gaben dem Gebäude auch seinen „sportlichen“ Namen. Maraton bietet gut 25.000 Quadratmeter Bürofläche auf sechs Etagen und eine zweigeschossige Tiefgarage mit 300 Stellplätzen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

CBRE GI ERWIRBT SFERA SHOPPING CENTER IN SCHLESIEN

CBRE Global Investors hat den Erwerb des Sfera Shopping Centers in Bielsko-Biala in Schlesien abgeschlossen. Das Objekt umfasst auf 61.878 Quadratmetern zwei Malls mit 230 Ladengeschäften, 23 Restaurants und Cafés, Kino, Hotel und Apartmentkomplex. Das Shopping Center liegt im Zentrum von Bielsko-Biala, angrenzend an den Hauptbahnhof und nahe dem Rathaus. Es war an der Stelle einer ehemaligen Textilfabrik 2001 und 2009 in zwei Abschnitten errichtet worden. Helaba stellte für die Finanzierung der Transaktion EUR 96 Millionen bereit.

ATTERBURY EUROPE & MPC SCHLIESSEN JOINT VENTURE

Atterbury Europe hat gemeinsam mit Attacq Limited einen Anteil von einem Drittel des serbischen Shopping-Center-Portfolios von MPC Properties erworben. Das Portfolio hat einen Bruttowert von EUR 259 Millionen. Zu dem Portfolio gehören das größte Einkaufszentrum des Landes, das Ušće Shopping Centre in der Hauptstadt Belgrad, sowie vier kleinere Shopping Center in Belgrad und zwei Immobilien in Subotica. Zudem wollen beide Parteien zu gleichen Teilen einen Projektentwicklungsfonds bilden, um eine Reihe von Einzelhandelsimmobilien in Serbien und den benachbarten Ländern des Balkans zu entwickeln.

W. P. CAREY KAUFTE MULTIMEDIALNY DOM PLUSA IN WARSCHAU

W. P. Carey hat Multimedialny Dom Plusa gekauft, die Zentrale des polnischen Betreibers von Telekommunikationsnetzen Polkomtel. Verkäufer war Harmony-Warszawa-Konstruktorska, ein Tochterunternehmen von Polkomtel. Bei der Transaktion wurde W. P. Carey von Linklaters beraten. Multimedialny Dom Plusa ist ein sechsgeschossiges Gebäude mit 23.000 Quadratmeter Bürofläche. Es liegt im Warschauer Bezirk Mokotów an der Konstruktorska Straße und war im September 2015 fertiggestellt worden.



Das Bürogebäude Pixel in Posen besticht nicht nur durch seine „verpixelte“ Fassade, sondern ist auch Sitz des polnischen Internetauktionshauses Allegro.

GTC KAUFTE BÜROGEBÄUDE PIXEL IN POSEN

GTC hat einen vorläufigen Kaufvertrag für das Bürogebäude Pixel in Posen unterzeichnet. Pixel wurde 2013 eingeweiht und liegt an der Kreuzung von Grunwaldzka und Babimojska Straße in Posen. Das Gebäude umfasst auf sieben Etagen eine Bruttomietfläche von 14.500 Quadratmetern für Büro- und Einzelhandelsnutzung. Zudem bietet Pixel eine dreigeschossige Tiefgarage mit 399 Stellplätzen sowie weitere 32 oberirdische Parkplätze.

ROCKCASTLE ERWIRBT PLATAN SHOPPING CENTER IN ZABRZE

Rockcastle Global Real Estate hat von Triuva (früher IVG Institutional Funds) für EUR 51,8 Millionen das Platan Shopping Center in der polnischen Stadt Zabrze im Großraum Kattowitz erworben. Das Platan Shopping Center ist seit 2003 in Betrieb und zieht zusammen mit dem angrenzenden Fachmarktzentrum jährlich rund 4 Millionen Besucher an. Rockcastle beabsichtigt, den bestehenden Standort zu erweitern.

SKANSKA STARTET MIT GENERATION PARK IN WARSCHAU

Skanska Property Poland startet mit der Entwicklung des ersten Abschnitts seines neuen Büroprojekts in Warschau: Generation Park. Der Komplex ist das größte Büroprojekt, das Skanska bisher in CEE entwickelt hat, und bietet knapp 84.000 Quadratmeter Bürofläche. Generation Park besteht aus drei Gebäuden: zwei Gebäuden mit zusammen rund 40.000 Quadratmeter Mietfläche und einem 140 Meter hoher Turm mit gut 44.000 Quadratmeter Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche. Mit der Entwicklung von Gebäude X, dem ersten Bauabschnitt, der auf elf oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen gut 21.000 Quadratmeter Mietfläche bietet, wurde jetzt begonnen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2017 geplant.

CTP: ERWERB EINES SLOWAKISCHEN PORTFOLIOS ABGESCHLOSSEN

CTP hat den Erwerb eines Portfolios mit gewerblichen Immobilien in der Slowakei abgeschlossen. Das Portfolio umfasst drei Objekte: 62.000 Quadratmeter Logistik- und Produktionshallen in Trnava, gleich neben dem Werk von PSA Peugeot Citroën, mit 35.000 Quadratmeter Land für weitere Entwicklungen – umbenannt in CTPark Trnava; eine 15.000 Quadratmeter große Zuliefererproduktionshalle bei Nitra mit weiteren 40.000 Quadratmeter Grundstücksfläche für weitere Projektentwicklungen – jetzt CTPark Nitra benannt; sowie den 8.500 Quadratmeter Bürofläche umfassenden Westend Tower in Bratislava. Tatra Banka, Mitglied der Raiffeisen Bank International, war Partner von CTP bei der Finanzierung des Deals.

PERSONALIEN



links: Ben Bannatyne
rechts: Paul Betts

Ben Bannatyne folgt Philip Dunne als President for Europe bei Prologis nach. Philip Dunne, der Ende 2008 als Chief Operating Officer und intermistisch als Chief Financial Officer zu Prologis kam, wurde 2009 President des Unternehmens. Ben Bannatyne, der seit sieben Jahren bei Prologis ist, übernahm die neue Rolle im Januar. Zuvor war er Managing Director for Central and Eastern Europe. Vor seiner Zeit bei Prologis war Ben Bannatyne Managing Director von JLL in Zentraleuropa.

Paul Betts wurde zum Joint Managing Director for Central and Eastern Europe bei M7 Real Estate ernannt. Paul Betts, der seinen Sitz in dem neu eröffneten Büro von M7 in Prag hat, wird zusammen mit Amanda Spring in Warschau die Aufgabe übernehmen, eine CEE Plattform aufzubauen. Bevor er zu M7 kam, war Paul Betts drei Jahre bei JLL, zuletzt als Head of Logistics für die Region EMEA. Zuvor arbeitete er 23 Jahre bei King Sturge, wo er Managing Director für Frankreich und Managing Director in Prag war.



links: Martin Brühl
rechts: Gijs Klomp

Martin Brühl rückt in die Führungsspitze der Union Investment Real Estate GmbH auf. Im Zuge des Ausscheidens von Dr. Heiko Beck aus der Geschäftsführung ordnet der Hamburger Immobilien-Investmentmanager die Zuständigkeiten innerhalb seiner Führungsspitze neu. So werden zum einen sämtliche steuernden und unterstützenden Aufgaben für den Geschäftsbereich Immobilien bei Dr. Reinhard Kutscher, Vorsitzender der Geschäftsführung, gebündelt. Zum anderen erhält das internationale Immobilien-Investmentgeschäft ein eigenes Ressort. Dieses wird von Martin Brühl geleitet, der mit Wirkung zum 1. Januar 2016 in die Geschäftsführung berufen wurde. Martin Brühl war seit 2013 Leiter der Abteilung Investment Management International.

Gijs Klomp hat am 1. Januar 2016 die Position des Head of Investment Properties CEE bei CBRE übernommen. Er folgt damit auf Mike Atwell, der zu CBRE Frankreich wechselt, wo er den Bereich International Investment leiten wird. Der Niederländer Gijs Klomp lebt in Prag und ist bereits seit mehr als zehn Jahren in Zentral- und Osteuropa tätig. Bevor er 2014 zu CBRE wechselte, war er unter anderem Geschäftsführer für JLL in Rumänien. Davor fungierte er als Head of Transactions bei CBRE Global Investors.



links: Linda Michalech
rechts: Annett Viehweg

Linda Michalech ist verantwortlich für den Bereich Corporate Communications bei Sberbank Europe AG. Zuvor war Linda Michalech als Pressereferentin der Erste Group Bank AG sowie Pressesprecherin der Erste Group Immorent AG tätig. Die gebürtige Slowakin hat einen Magisterabschluss in Politikwissenschaft der Universität Wien.

Annett Viehweg ist neue Vorsitzende des Vorstands der Deutsche Bank Ltd Russia. Sie übernimmt die Rolle von Jörg Bongartz, der seit 2006 Vorstandsvorsitzender der Deutsche Bank Ltd Russia war. Annett Viehweg war zuletzt Head of Global Network Banking für Zentral- und Osteuropa, den Nahen Osten und Afrika bei der Deutschen Bank. Annett Viehweg widmete mehr als 15 Jahre ihrer beruflichen Laufbahn der Deutschen Bank in Russland und hat in unterschiedlichen Positionen internationale Unternehmen in Russland sowie russische Unternehmen als Kunden betreut.



Katarzyna Zawodna

Katarzyna Zawodna, bislang Managing Director bei Skanska Property Poland, folgte am 1. Januar 2016 Claes Larsson als Business Unit President bei Skanska Commercial Development Europe nach. Die Rolle des Managing Director bei Skanska Property Poland übernimmt Arkadiusz Rudzki.



VERMIETUNGEN

CRISTAL PARK, WARSCHAU

POLEN 

Ein Zwischenhändler für Lebensmittelzutaten in Polen hat seinen Mietvertrag über rund 1.200 Quadratmeter Fläche im Bürogebäude Cristal Park im Warschauer Bezirk verlängert. JLL beriet den Eigentümer bei den Verhandlungen. Cristal Park bietet 10.500 Quadratmeter Mietfläche und war 2009 an die Nutzer übergeben worden. Eigentümer von Cristal Park ist Azora Europa, ein spanischer Private Equity Fonds.

LUMEN, WARSCHAU

POLEN 

Inoffice Group, ein Unternehmen, das flexible Bürolösungen und Konferenzräume anbietet, hat zusätzliche Fläche im 9. Stock des Bürogebäudes Lumen in Warschau angemietet und belegt damit gut 2.700 Quadratmeter Bürofläche. JLL vertrat den Eigentümer bei den Mietverhandlungen. Lumen bietet zusammen mit Skylight, die beide Unibail-Rodamco gehören, rund 45.000 Quadratmeter Bürofläche.

DOMINIKANSKI, BRESLAU

POLEN 

Skanska Property Poland hat zwei weitere Mietverträge für das Bürogebäude Dominikanski in Breslau abgeschlossen: mit BrightOne, einem IT-Dienstleister, und Work Service, einem Personalberatungsunternehmen. Die beiden Unternehmen werden 1.200 Quadratmeter in Gebäude B des Komplexes beziehungsweise und 500 Quadratmeter im Palais Oppersdorf beziehen. Dominikanski wurde im August 2015 an die Nutzer übergeben und bietet rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche.

GLOBIS, BRESLAU

POLEN 

Globe Trade Center S.A (GTC) hat mit Unit4 Polska einen Mietvertrag über 6.600 Quadratmeter Bürofläche im Globis in Breslau unterzeichnet. JLL unterstützte Unit4 Polska bei der Standortwahl und bei den Mietverhandlungen. Globis liegt in der Innenstadt von Breslau und bietet 15.500 Quadratmeter Mietfläche.

SILVER TOWER, BRESLAU

POLEN 

Red Embedded, ein britisches Unternehmen, das IT-Beratungsdienstleistungen im Bereich Research und Entwicklung für das digitale Fernsehen anbietet, wird im Bürogebäude Silver Tower in Breslau auf 560 Quadratmetern ein R&D Center eröffnen. JLL unterstützte Red Embedded bei den Mietvertragsverhandlungen.

C200, DANZIG

POLEN 

Powel, ein norwegische IT-Unternehmen, wird in das Bürogebäude C200 in Danzig einziehen und dort gut 600 Quadratmeter belegen. JLL vertrat Powel bei der Wahl des Bürostandorts in der Tri-City. Das Bürogebäude C200 wurde von Euro Styl revitalisiert und bietet auf sieben Etagen eine Gesamtmietfläche von 17.500 Quadratmetern. C200 liegt im Zentrum von Danzig.

TENSOR, GDINGEN**POLEN** 

ADVA Optical Networking, ein internationaler Anbieter von Telekommunikationsausrüstung, hat einen Mietvertrag über 4.000 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Tensor Y in Gdingen unterzeichnet. JLL vertrat den Projektentwickler von Tensor, Euro Styl, bei den Vertragsverhandlungen. Tensor entsteht in Gdingen an der Łużycka Straße 8, nahe der Station ‚Redłowo‘ der Stadtbahn und der Station ‚Stadion‘ der Pomeranian Metropolitan Railway, deren Fertigstellung für 2016 geplant ist. Der Komplex Tensor umfasst drei Bürogebäude mit insgesamt 19.750 Quadratmeter Mietfläche – X mit 4.960 Quadratmetern, Y mit 8.190 Quadratmetern und Z mit 6.600 Quadratmetern.

OPOLSKA BUSINESS PARK, KRAKAU**POLEN** 

Orlen Oil hat 1.700 Quadratmeter Fläche im Opolska Business Park im Norden von Krakau angemietet. Opolska Business Park besteht aus drei zwölfgeschossigen Gebäuden mit Erdgeschoss und Tiefgarage. Die Bürofläche beträgt insgesamt 57.000 Quadratmeter. Das Projekt wird von Echo Investment in drei Abschnitten entwickelt. Das erste der drei Gebäude mit gut 18.000 Quadratmetern wurde im vierten Quartal 2015 fertiggestellt.

MARATON, POSEN**POLEN** 

Duni European Finance Function, ein Dienstleistungsunternehmen im Bereich Finanzen und Buchhaltung, hat einen Mietvertrag über 800 Quadratmeter Fläche im Maraton Bürogebäude in Posen angemietet. Maraton wird von Skanska Property Poland entwickelt. Der Mieter wurde von JLL beraten. Maraton soll rund 25.000 Quadratmeter Mietfläche bieten und entsteht im Geschäfts- und kulturellen Zentrum von Posen, nahe der Altstadt und des Stary Browar Kunst- und Shopping Centers.

P3 POZNAN PARK, POSEN**POLEN** 

Das Logistikunternehmen Wheels Logistic hat einen Mietvertrag über weitere 2.600 Quadratmeter Lagerfläche unterzeichnet und belegt damit insgesamt 8.660 Quadratmeter Fläche im P3 Poznan Park. Hager Polo, Anbieter von Lösungen und Dienstleistungen für elektrotechnische Installationen in Wohn-, Industrie- und Gewerbeimmobilien, hat seinen Mietvertrag in P3 Poznan verlängert. Das Unternehmen belegt 3.720 Quadratmeter Lager- und Bürofläche.

PANATTONI PARK WRZESNIA**POLEN** 

Panattoni Europe hat mit Benteler Automotive, Hersteller von Autostrukturteilen, Fahrwerken, Motor- und Abgassystemen, einen Mietvertrag abgeschlossen. Das Unternehmen hat rund 6.600 Quadratmeter im Panattoni Park Wrzesnia angemietet. Den Mietvertrag vermittelte Cushman & Wakefield. Panattoni Park Wrzesnia in der Woiwodschaft Großpolen liegt an einem der wichtigsten Transportkorridore Europas, der in der Bretagne in Frankreich beginnt und in Moskau endet. Wrzesnia befindet sich nahezu auf halber Strecke zwischen den beiden europäischen Hauptstädten Warschau und Berlin.

NOVO PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Novo Park hat den Mietvertrag mit Yokogawa Europe BV zum dritten Mal verlängert. Der Business Park liegt im Norden von Bukarest und war von Genesis Development entwickelt worden. Der neue Mietvertrag mit Yokogawa wurde für fünf Jahre abgeschlossen und geht von 2016 bis 2021. Yokogawa belegt derzeit eine Fläche von 1.350 Quadratmetern.

P3 BUCHAREST PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

P3 (PointPark Properties) hat mit Carrefour einen Vertrag über 81.000 Quadratmeter im rumänischen Logistikpark P3 Bucharest geschlossen. Der Mietvertrag umfasst zwei vorhandene Gebäude mit 36.000 Quadratmetern sowie 45.000 Quadratmeter Built-to-Suit (BTS) in neuen Hallen. Die erste Halle mit 28.000 Quadratmetern wird im April 2016 und die restliche Fläche in weiteren Bauabschnitten bis Oktober 2016 übergeben. Der Anfang 2015 von P3 erworbene Logistikpark P3 Bucharest ist der größte in Rumänien.

FASHION HOUSE, MOSKAU**RUSSLAND** 

Galeria Deluxe, ein Multimarkengeschäft mit Artikeln von Marina Yachting, Marlboro Classics, Henry Cottons und Cerruti 1881, hat eine 349 Quadratmeter große Einheit im ersten Abschnitt des Fashion House Outlet Centre Moscow angemietet. Pinko, eine Marke mit ausgeprägt italienischem Image, übernahm 250 Quadratmeter, und Furla belegt 176 Quadratmeter Ladenfläche. Außerdem hat Miuz beschlossen, umzuziehen und seine Fläche auf 83 Quadratmeter zu erweitern. In den kommenden Wochen werden zwei weitere Mieter ihre Ladengeschäfte eröffnen: Tom Tailor Kids und Piserro. Jede der beiden Marken belegt eine 174 Quadratmeter große Einheit. Die neuen Mietverträge belaufen sich auf insgesamt 1.100 Quadratmeter.

PROLOGIS PARK PRAGUE-JIRNY TSCHECHISCHE REPUBLIK

Prologis hat zwei Mietvereinbarungen über insgesamt 152.560 Quadratmeter im Prologis Park Prague-Jirny unterzeichnet. Mit DHL wurde eine Mietvertragsverlängerung über 106.000 Quadratmeter und eine Flächenerweiterung um 31.000 Quadratmeter vereinbart. Außerdem erneuerte LGI den Mietvertrag über 9.760 Quadratmeter und mietete 5.800 Quadratmeter zusätzlich an. Der Immobilienmakler 108 vermittelt die Transaktion. Prologis Park Prague-Jirny ist ein Verteilzentrum, das derzeit 266.000 Quadratmeter Logistikfläche umfasst. Weitere 28.830 Quadratmeter maßgeschneiderte Flächen sind im Bau. Der Park liegt acht Kilometer östlich der Prager Stadtgrenze und hat direkten Anschluss an die Autobahn D11.

TULIPÁN PARK BIATORBÁGY, BUDAPEST**UNGARN** 

Das schwedische Einrichtungshaus Ikea hat mit Logisor einen langfristigen Mietvertrag für sein externes Pick-up-Zentrum Tulipán Park Biatorbágy unterzeichnet. Cushman & Wakefield vertrat bei den Mietvertragsverhandlungen über gut 5.200 Quadratmeter Lager- und 650 Quadratmeter Büro- und Kundenfläche den Vermieter. Tulipán Park liegt am westlichen Rand von Budapest an der Kreuzung der M0 Ringstraße und der Autobahn M1.

MOSKAU TROTZT DEN SANKTIONEN



„Zeit für Moskau“ hatten im Dezember internationale Journalisten, um ein realistisches Bild von der Stadt zu bekommen.

Die russische Hauptstadt kämpft um ein besseres Image. Viel hat die Stadtregierung schon erreicht, doch macht es die derzeitige politische und wirtschaftliche Situation den Verantwortlichen schwerer denn je, Moskau als Investitionsstandort zu „promoten“.

Der Weg zu einem besseren Image führt wie überall auf der Welt auch in Moskau über die Medien. Daher war es nur konsequent, dass die Moskauer Stadtregierung der im Jahr 2013 erstmals veranstalteten Journalistenkonferenz „It's Time for Moscow“ im Dezember 2015 eine dritte Auflage gleichen Titels folgen ließ.

Ohne Schnee und bei Temperaturen über dem Nullpunkt präsentierte sich die russische Hauptstadt als Investitionsstandort für ausländische Unternehmen den internationalen Journalisten. Der Schwerpunkt der Konferenz lag auf den Themen Stadtentwicklung und internationaler Handel, aber auch innovative Projekte, die Moskau sowohl für Unternehmer als auch für Touristen attraktiver machen sollen, wurden vorgestellt.

Zu den Podiumsdiskussionen waren Repräsentanten der Moskauer Stadtregierung sowie russische und ausländische Wirtschaftsvertreter geladen. Sergey Cheryomin, Minister der Stadtregierung

Moskau und Leiter des Departments für Außenwirtschaft und internationale Beziehungen, machte mit einem Vortrag über die aktuelle Entwicklung der russischen Hauptstadt den Anfang und gab einen Überblick über die laufenden Projekte, die der 15-Millionen-Metropole gerecht werden sollen.

Sergey Cheryomin berichtete, dass allein in den letzten fünf Jahren im Stadtgebiet Moskaus 400 Kilometer Straßen neu gebaut worden sind, 130 Unterführungen für Fußgänger errichtet und 160 Kilometer Fahrradwege angelegt wurden. Die Metro, die täglich rund neun Millionen Passagiere befördert, bietet freien Inter-



Sergey Cherymonin stellte die jüngsten Entwicklungen der Stadt Moskau vor.

netzgang, und hinter den Hochhäusern des World Trade Centers, dem Veranstaltungsort der Konferenz „It's time for Moscow“, sei beispielsweise ein 600 Hektar großer Park neu entstanden. Alle diese Maßnahmen haben die Attraktivität Moskaus in den vergangenen Jahren erheblich gesteigert.

Gemessen an Zahlen, die von PricewaterhouseCoopers ermittelt wurden, nimmt Moskau derzeit nach Peking und Hongkong den dritten Platz beim Umfang der Bautätigkeit ein. Zahlreiche Großprojekte machen Moskau auch für ausländische Partner interessant und bieten Investoren Möglichkeiten für eine langfristige Zusammenarbeit. Der Minister bekräftigte, dass man alles dafür tue, auch in Zukunft ein attraktiver Standort zu bleiben. Die Investitionen seien im Zuge der Wirtschaftskrise zwar zurückgegangen, jedoch habe die Stadt darauf reagiert und gesetzliche Maßnahmen ergriffen, um transparentere Bedingungen zu schaffen und Investoren einen besseren Schutz zu gewährleisten. „Wir haben in der Vergangenheit alle Zusagen gegenüber unseren ausländischen Investoren eingehalten und wollen dies auch in Zukunft so halten“, betonte Sergey Cheryomin.

Folgt man den Statistiken, so beträgt der Anteil ausländischer Investitionen trotz der mangelnden Liquidität des russischen Bankensektors nach wie vor rund 20 Prozent. Dies zeigt, dass viele ausländische Investoren weiterhin von den Vorteilen des Standorts Moskau überzeugt sind. So nahm die Stadt zwischen 2010 und 2014 bei ausländischen Direktinvestitionen in Greenfield-Projekte den achten Platz unter allen Städten weltweit ein. Damit spielt Moskau in einer vergleichbaren Liga wie Sydney oder New York City und übertrifft Peking und Barcelona.

Positiv fiel auch das Fazit der ausländischen Wirtschaftsvertreter in der zweiten Diskussionsrunde der Konferenz aus. In dieser Runde wurden unter anderem die Attraktivität des russischen Marktes für ausländische Unternehmer und der Umgang mit den Sanktionen diskutiert. Jeroen Ketting, Gründer der Unternehmensberatung Lighthouse Group und seit über 20 Jahren in Russland aktiv, verwies auf das enorme wirtschaftliche Wachstumspotenzial Russlands. Besonders im Bereich der Agrarindustrie sei eine hohe Entwicklungsgeschwindigkeit zu beobachten. Jerry Ruditsier, Gründer und Eigentümer der Moskauer Kaffeehauskette Coffee Bean,

bezeugte ebenso wie die anderen ausländischen Mittelständler vor Ort, dass die Krise flexiblen Unternehmern mit lokaler Präsenz bisweilen sogar Chancen biete.

Das bestätigte auch Alexis Rodzianko, Vorsitzender der American Chamber of Commerce in Russland. Es sei generell um einiges leichter geworden, in Moskau zu leben und zu arbeiten, betonte er. Man habe sich einen Ruf aufgebaut, der jedoch unter bestimmten politischen Entwicklungen leiden könne. Der drastische Rückgang der Ölpreise habe zwar großen Einfluss auf das russische Wirtschaftswachstum, habe aber auch gezeigt, wie wettbewerbsfähig die russische Industrie sei. Der Druck der Sanktionen sei jedoch immer noch zu spüren und belastete Russland mehr als 500.000 Unternehmen. Mit Blick auf die Zukunft zeigte sich Alexis Rodzianko allerdings optimistisch: „Die USA, die EU und Russland haben gemeinsame geopolitische Interessen. Die derzeitigen Schwierigkeiten werden früher oder später überwunden werden. Wir haben schon schlechtere Zeiten durchgemacht, das Geschäft wird weitergehen.“

Alle Podiumsteilnehmer stimmten darin überein, dass man auch ohne große Investitionen Geschäfte auf dem russischen Markt machen könne. „10.000 bis 15.000 Euro reichen aus, um ein kleines Unternehmen aufzubauen. Ich selbst habe nur mit einem Studentenkredit begonnen“, sagte Jeroen Ketting. Und keiner der Teilnehmer äußerte die Absicht, dem russischen Markt den Rücken zu kehren.

Das Konferenzprogramm beinhaltete auch einen Besuch der Sonderwirtschaftszone Zelenograd und des Innovationszentrums Skolkovo. Diese beiden Ausflüge zeigten in mancher Hinsicht deutlicher als viele Vorträge die Bemühungen Moskaus, sich wirtschaftlich weg von Großindustrien und hin zu schlankeren und daher anpassungsfähigen kleinen und mittleren Unternehmen zu orientieren. Von diesen KMU gehen sehr viel öfter zukunftsweisende Impulse aus, die dazu beitragen können, Moskau als modernen und innovativen Standort für andere Unternehmen attrak-

tiver machen. Noch ist der Anteil der KMU in Russland relativ gering. Während in Deutschland die kleinen und mittleren Unternehmen beinahe 80 Prozent zur Wirtschaftsleistung beitragen, sind es in Russland gerade mal 25 Prozent.

Die nordöstlich von Moskau gelegene Sonderwirtschaftszone Zelenograd beherbergte schon zu Sowjetzeiten die modernsten und bedeutendsten Elektronik-Produktionsstätten Russlands. Heute ist es ein Wissenschafts- und Gewerbezentrum für Mikro- und Nanoelektronik, Biotechnologie sowie andere hochentwickelte Technologien und lockt mit besonders günstigen Bedingungen für ansiedlungswillige Unternehmen, so zum Beispiel mit steuerlichen Vorteilen.

Ein weiteres hochambitioniertes Projekt entsteht derzeit in Skolkovo, rund 20 Kilometer vom Stadtzentrum Moskaus entfernt. Das nach dem Standort benannte Innovationszentrum soll nach dem Vorbild des kalifornischen Silicon Valleys ein russisches Forschungs- und Technologiezentrum sowie ein Hotspot für High-Tech-Entwickler und Innovatoren werden. Skolkovo war eines der Lieblingsprojekte Dmitri Medwedews. Während seiner Präsidentschaft erfolgte der erste Spatenstich für die Anlage, die auf einem 300 Hektar großen Areal entsteht und in der einmal 40.000 Wissenschaftler und Ingenieure arbeiten sollen. Zu den industriellen Partnern zählen große internationale Firmen wie Siemens, Airbus, IBM und Samsung. Neben diversen Technologie- und Wissenschaftsclustern beherbergt das Gelände auch eine eigene Universität, das Skolkovo Institut für Forschung und Technologie (Skoltech).

Ganz so, wie man es von hippen europäischen Unternehmen kennt, saßen die Zuhörer nicht auf normalen Stühlen, sondern durften in bunten Bean Bags Platz nehmen, als Alexei Sitnikov, Vice-President, Institutional and Resource Development, und Executive Secretary of the Board of Trustees, von den Themenbereichen berichtete, die in Skolkovo im Mittelpunkt stehen: Weltraum- und Nuklearforschung, IT und



Skolkovo und Zelenograd sind zwei der Hot Spots für High-Tech-Entwicklungen.

Biotechnologie sowie Energieeffizienz. Und natürlich hielt er auch mit den Erfolgen nicht hinter dem Berg: So stamme beispielsweise die Software, mit der Boeing den Dreamliner optimiere, von hier.

Ungeachtet der vielen positiven Eindrücke ist die wirtschaftliche Situation Russlands im Allgemeinen und Moskaus im Besonderen derzeit schwierig. Die Probleme werden hauptsächlich durch die ehemals starke Fokussierung auf fossile Energien und die dadurch bedingte geringe Diversifizierung der russischen Wirtschaft hervorgerufen. Daher treffen die gesunkenen Ölpreise das Land besonders

hart. Daneben haben zudem auch die Sanktionen der EU sowie die mangelnde Liquidität des russischen Bankensektors einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftsentwicklung des Landes. Daher hätte die Stimmung auf der Konferenz natürlich besser sein können. Dennoch wollen die Verantwortlichen in Moskau nicht akzeptieren, dass die Politik den Markt bestimmt, und bemühen sich weiterhin um eine Verbesserung des Investitionsklimas. „In jeder Krise liegt auch eine Chance. Ich bin mehr denn je von den Vorteilen des Investitionsstandorts Moskau überzeugt“, wurde Sergey Cheryomin nicht müde zu betonen. | **Dimitri Kling**

INTEGRATED ENGINEERING SOLUTIONS
FOR SUSTAINABLE PROJECTS

SPECTRUM GROUP OF COMPANIES



SECTORS:

Commercial Offices and Retail;
Condominium; Green Buildings;
Airports

SERVICES:

Due Diligence; CFD Modeling
(Soils, Wind, etc.); Design; BIM;
Facility Management;
Quality solutions



Moscow, Russia
Tel.: +7 (495) 981-6888
E-mail: spectrum@spgr.ru
<http://www.spectrum-group.ru/en/>

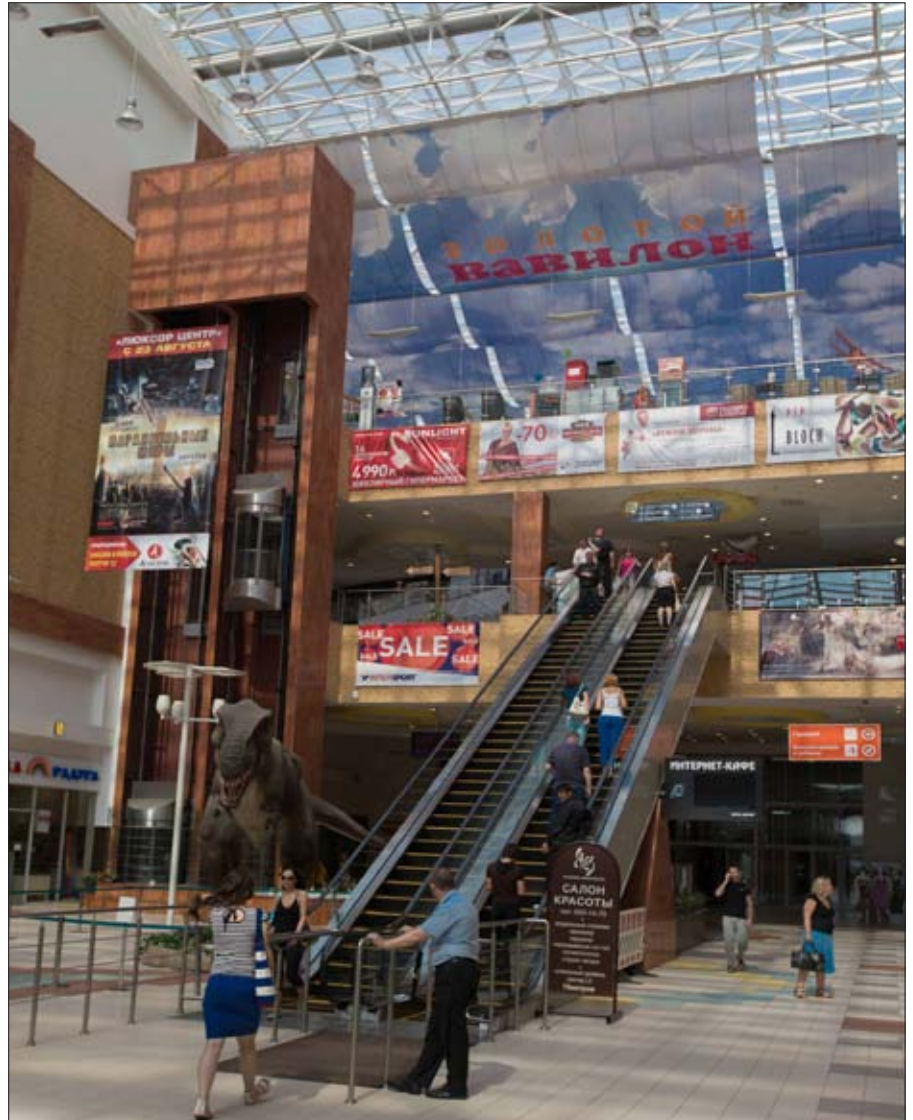
POSITIVE SIGNALE

Ein Auftrag und ein Kauf ließen im Dezember 2015 aufforchen: Mit ECE und Messe München setzen zwei westliche internationale Akteure auf Moskau. In und mit Russland soll es für beide auch langfristig weitergehen.

Dass Immofinanz Russia die ECE mit dem Management, der Vermietung und dem Marketing des Shopping Centers Golden Babylon im Moskauer Stadtteil Rostokino beauftragt hat, steht hier als Meldung schon auf Seite 11 bei den „News“. Golden Babylon am Prospekt Mira ist mit 165.000 Quadratmeter Mieffläche eines der größten innerstädtischen Einkaufszentren Europas. Stefan Zeiselmaier, Geschäftsführer ECE Russland, verweist im Zusammenhang mit dem neuen Auftrag nicht nur auf die „über zehn Jahre Erfahrung der ECE im russischen Markt“. Er spricht auch davon, dass dieser Auftrag „unsere Tätigkeit in Russland auf ein neues Level heben“ wird und ECE „weitere Objekte internationaler und russischer Eigentümer übernehmen“ möchte.

Auch wenn die Zusammenarbeit genau genommen zwischen einem Eigentümer aus Wien in Österreich und einem Shopping-Center-Experten aus Hamburg in Deutschland stattfindet, so ist der Ort des Geschehens Russlands Hauptstadt und sind viele lokale Akteure involviert. Zudem zeigt sich, dass die langjährige Präsenz der ECE in Russland Früchte trägt.

Noch größere Bedeutung kommt der jüngsten Akquisition der Messe München zu. Am 9. Dezember 2015 wurde in Moskau der Kaufvertrag für die CTT Expo Moskau, die fünftgrößte Baumaschinenmesse der Welt, unterschrieben. Verkäufer der CTT Expo Moskau, die seit dem Jahr 2000 jährlich auf dem Messegelände Crocus in der russischen Hauptstadt stattfindet, ist die private russische Messegesellschaft Media Globe LLC. Der



ECE wurde mit dem Management des Golden Babylon Shopping Centers beauftragt.

„größte und bedeutendste Zukauf in der Geschichte der Messe München“, wie es das Unternehmen selbst formuliert, stärkt das bisherige weltweite Netzwerk der führenden Messen der Baubranche, zu dem bereits die Weltleitmesse bauma in München sowie Baumessen in Shanghai, Neu-Delhi und Johannesburg gehören. Und ganz klar verändert es die Position der Messe München in Russland. „Mit diesem Zukauf werden wir auf Anhieb

der viertgrößte ausländische Messeveranstalter in Russland“, erklärt Stefan Rummel, Geschäftsführer der Messe München.

Die Transaktion verlief schnell. „Die Verhandlungen von den ersten Sondierungsgesprächen bis zum Closing inklusive der Zustimmung unserer Gesellschafter dauerten nur etwas mehr als ein halbes Jahr“, berichtet Stefan Rummel. Etwas weniger dauert es bis zur nächsten CTT. Denn



Die CTT Expo Moskva, die fünftgrößte Baumaschinenmesse der Welt, gehört jetzt zum Portfolio der Messe München.

die 17. Auflage der größten russischen Baumaschinenmesse findet dieses Jahr vom 31. Mai bis zum 4. Juni in Moskau statt. Damit die Kontinuität gesichert ist, tritt die IMAG Internationaler Messe- und Ausstellungsdiens GmbH, ein Tochterunternehmen der Messe München, als internationaler Ko-Organisator der CTT auf. Alexey Striganov, Präsident und Eigentümer von Media Globe, ist nunmehr Partner in Russland und Gesellschafter in der neu gegründeten Firma. Einen solchen Schritt macht die Messe München nicht ohne Gedanken an die Zukunft. So sieht denn Geschäftsführer Stefan Rummel den Erwerb der CTT auch als „Basis für die Etablierung weiterer Messeveranstaltungen“ und fügt hinzu: „Damit können wir uns langfristig den russischen Markt erschließen. Denn jenseits der aktuellen politischen Situation besteht gerade für die Schwerpunktthemen der Messe München in Russland ein erhebliches Potenzial.“

Die Vertragsunterzeichnung fand im Rahmen einer Delegationsreise der Wirtschaftsministerin Bayerns nach Moskau statt. Ilse Aigner ist nicht nur bayerische Wirtschaftsministerin, sondern als solche auch Aufsichtsrätin und derzeit Vorsitzen-

de des Aufsichtsrats der Messe München. Denn deren Gesellschafter sind hälftig der Freistaat Bayern und die Landeshauptstadt München. Ilse Aigner stellt den Kauf in größere Zusammenhänge: „Die Kooperationsvereinbarung wird die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen Moskau und Bayern bereichern und die Zusammenarbeit intensivieren.“ Hinzufügen muss man, dass der Besuch von Ilse Aigner im Dezember in Moskau im Vorfeld der geplanten Reise von Ministerpräsident Horst Seehofer im Frühjahr 2016 nach Russland stattfand. Dann soll auch ein Treffen zwischen Präsident Wladimir Putin und dem bayerischen Ministerpräsidenten stattfinden. Diese Delegationsreisen greifen die langfristigen Beziehungen zwischen Bayern und Moskau, wie sie seit Jahrzehnten bestehen, wieder auf.

Beide Aktivitäten zeigen, dass es durchaus westliche Unternehmen gibt, die keinen Bogen um Moskau und um Russland machen, sondern sich dort erfolgreich etablieren. In der derzeit schwierigen wirtschaftlichen und politischen Situation sind das positive Signale. Positive Signale kommen aber auch aus Russland selbst. „Die schwierige Situation führt zu einer

Veränderung in der Zielrichtung privater Investoren. Der Trend geht hin zu qualitativ hochwertigeren Einzelprojekten und weg von jenen Riesenprojekten, bei denen Qualität eher eine untergeordnete Rolle spielte“, konstatiert Vladimir Ivanov, CEO der Spectrum Group of Companies in Moskau. „Die Verringerung der Projektgröße hat positive Auswirkungen auf die Qualität: Die Konzentration auf kleinere Projekte bietet die Möglichkeit, alle professionellen Fähigkeiten zu bündeln und ein Projekt hoher Qualität zu realisieren.“

Ein Beispiel dafür ist das Business Center Greendale in Moskau, ein mit 35.000 Quadratmetern vergleichsweise kleines Projekt. Investor ist O1 Properties, Spectrum ist für den architektonischen Entwurf und die Ausführungsplanung verantwortlich, die Fassaden wurden vom Architekturbüro APA Wojciechowski in Warschau entwickelt. Das Projekt wurde 2015 mit BREEAM Outstanding zertifiziert und bewirbt sich jetzt um den BREEAM Award 2016, in Konkurrenz mit nur vier anderen Gebäuden gleichen Standards in Europa. Die Besinnung auf mehr Qualität statt Quantität gehört mit Sicherheit auch zu den positiven Signalen. | **Andreas Schiller**

NICHT GERADE ROSIG: IMMOBILIENMARKT MOSKAU



Die allgemeine wirtschaftliche Situation schlägt sich auch auf dem Moskauer Immobilienmarkt nieder.

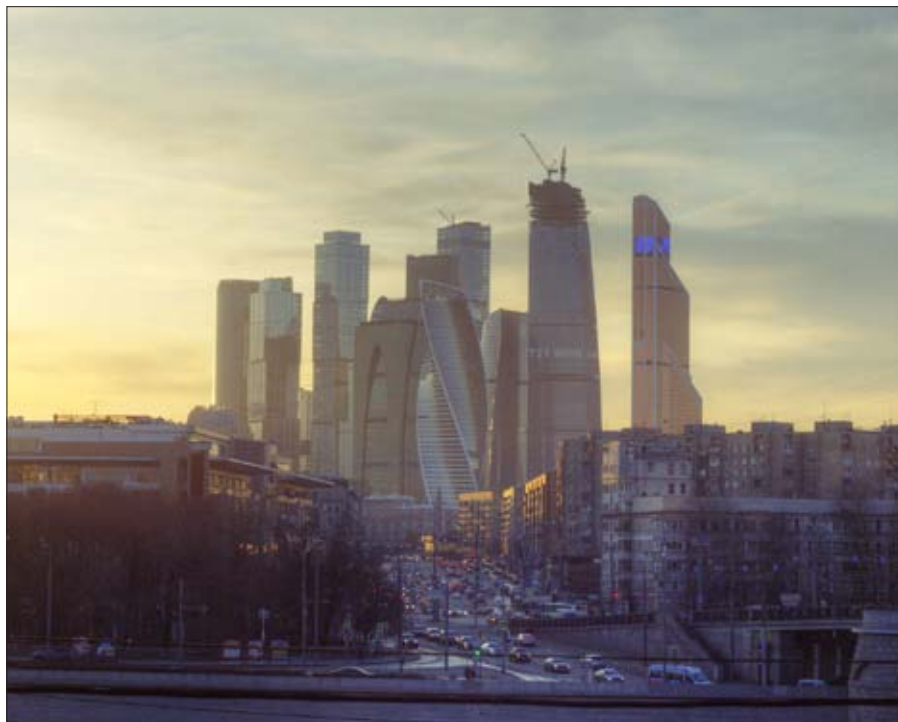
Wie schwierig die Situation in Moskau geworden ist, zeigen auch die Immobilienmärkte. Nach wie vor der bevorzugte Markt in Russland, sind trotz hoher Bautätigkeit die Investitionen in Immobilien in Moskau deutlich rückläufig.

Gesunkene Erdölpreise, die Sanktionen des Westens, eine schrumpfende Wirtschaft bei gleichzeitig hoher Inflation, ein sehr enger Kapitalmarkt und ein deutlicher Wertverlust des Rubels sind Rahmenbedingungen, die auch die Immobilienmärkte in Mitleidenschaft ziehen.

Seit Mitte 2014 – dem Beginn der Sanktionen – verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in Russland deutlich. 2014 wuchs die russische Wirtschaft zwar noch minimal um 0,6 Prozent, doch 2015 wurde mit minus 3,9 Prozent aus dem Wachstum ein Schrumpfen. Mitte des Jahre 2015 ging die Weltbank für 2016 von einem Wirtschaftswachstum von 0,7 Prozent aus, allerdings lag diesen Berechnungen ein Preis von gut USD 63 pro Barrel Öl zugrunde. Inzwischen jedoch hat die verstärkte Produktion Russlands, die erneute Weigerung der OPEC, die Förderung zu drosseln, der Boom der Fracking-Technik in

den USA und die gesunkene Nachfrage zu einem Überangebot geführt und den Preis weiter sinken lassen: Er liegt derzeit unter USD 30 pro Barrel. Und durch die starke Abhängigkeit der russischen Wirtschaft von Erdöl und Gas hängen Wirtschaftswachstum und dessen Höhe stark von der Entwicklung dieser Preise ab, so dass die russische Zentralbank von einer weiter schrumpfenden Wirtschaft ausgeht, auch wenn das Minus 2016 weniger als zwei Prozent betragen soll.

Hand in Hand mit der schrumpfenden Wirtschaft ging der Verfall des Rubels.



Hohes Angebot und geringe Nachfrage drücken auf die Büromieten.

Musste man Ende 2012 für USD 1 noch rund RUB 30 zahlen, kostet der Dollar inzwischen mehr als das 2,5-fache. Bremsen eine schrumpfende Wirtschaft schon den Anstieg von Löhnen und Gehältern, so schöpft die Inflation zusätzlich Kaufkraft ab. Bereits 2014 lag die Inflationsrate bei 11,4 Prozent, für 2015 rechnet das Statistikamt in Moskau mit einem Preisanstieg von 12,9 Prozent. 2016 sollte sich die Inflation auf sieben Prozent verlangsamen, doch jüngst sprach Finanzminister Anton Siluanov davon, dass sie in diesem Jahr sogar höher als 13 Prozent ausfallen könne.

Um die Inflation nicht weiter anzuheizen, hält die russische Zentralbank den Leitzins hoch. Das wiederum macht Finanzierungen teuer, denn russische Investoren haben durch die Sanktionen keinen Zugang mehr zu den globalen Kapitalmärkten und können nur bei russischen Banken Kredite aufnehmen. Zusätzlich gebremst werden notwendige Investitionen in die russische Wirtschaft durch den enormen Kapitalabfluss, der im vergangenen Jahr mit rund USD 90 Milliarden gegenüber 2014

mit einem Rekordwert von USD 151,5 Milliarden zwar niedriger lag, aber immer noch sehr hoch ist. Hinzu kommen politische Unsicherheiten, die auch nicht dazu angetan sind, das Vertrauen der Investoren zu stärken.

So kann es nicht verwundern, dass, wie JLL Ende Dezember mitteilte, russische Immobilieninvestments 2015 den niedrigsten Wert seit zehn Jahren erreichten: USD 2,3 Milliarden – 38 Prozent weniger als 2014. Drei Jahre zuvor, im Spitzenjahr 2012, lag das Investmentvolumen bei USD 8,8 Milliarden. Noch stärker als bisher konzentriert sich das Interesse auf Moskau: 92 Prozent des Investmentvolumens wurden in Immobilien in der russischen Hauptstadt angelegt. Mit USD 61 Millionen (Vorjahr: USD 364 Millionen) hat Sankt Petersburg, die zweitgrößte Stadt des Landes, nur noch einen Anteil von drei Prozent – 2014 lag der Anteil bei rund zehn Prozent.

Diese Entwicklung auf dem Moskauer Immobilienmarkt deutete sich bereits im Lauf des Jahres an. So verzeichnete Knight

Frank Ende des dritten Quartals 2015 bereits einen 60-prozentigen Rückgang der Investments in Büroimmobilien, und auch im Retailbereich waren die Investitionen um rund ein Drittel gesunken.

Ausländisches Kapital ist nach Aussagen von JLL nur noch zu 20 Prozent an den Investitionen in den russischen Immobilienmarkt beteiligt (2014 waren es noch 24 Prozent). Doch im gleichen Atemzug fügt JLL hinzu, dass 2015 keine ausländischen Investoren in Russland aktiv waren. Das bestätigt auch Knight Frank, die allerdings durchaus ein internationales Interesse an den russischen Immobilienmärkten sehen, wobei es neben US-amerikanischen Fonds vor allem Investoren aus dem Nahen Osten und Asien sind. Allerdings muss auch Knight Frank einräumen, dass es nicht mehr als ein Interesse gibt, was angesichts der Zurückstufung Russlands durch internationale Ratingagenturen auf ein „below investment grade“ kaum verwundern kann. Bei den gegebenen Rahmenbedingungen können auch Renditen von über zehn oder elf Prozent nur sehr bedingt locken.

Der Büromarkt ist derzeit von einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage gekennzeichnet, was sich in steigenden Leerstandsdaten und sinkenden Mieten niederschlägt. 2014 hatte ein Rekordhoch an Fertigstellungen mit sich gebracht – insgesamt 1,4 Millionen Quadratmeter Bürofläche. 2015 sank das Fertigstellungsvolumen deutlich: In den ersten neun Monaten 2015 wurden 464.000 Quadratmeter fertiggestellt – 55 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Sowohl JLL als auch Knight Frank gehen davon aus, dass das Fertigstellungsvolumen weiter sinken wird, allerdings sind die Begründungen leicht unterschiedlich: Während JLL vom „nahenden Ende des Bauzyklus“ spricht, sieht Knight Frank zum einen die sinkende Nachfrage, zum anderen die begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten für Projektentwicklungen als Ursachen.

Die Nachfrage sinkt deutlich – nach Angaben von Knight Frank lag der Netto-



Die Umsätze der Einzelhändler sinken deutlich. Damit sind auch die Zeiten astronomischer Mieten für Einzelhandelsflächen vorbei.

Vermietungsumsatz zwischen Januar und September 2015 bei 166.000 Quadratmetern und damit fast 60 Prozent niedriger als im Vorjahreszeitraum. Ein Grund dafür sind die hohe Volatilität des Rubels und die wirtschaftliche Unsicherheit. Die Mehrheit der neuen Mietverträge – nämlich rund 63 Prozent – sind neu verhandelte Mietvereinbarungen, bei denen die Mieter angesichts der hohen Leerstände Mieterleichterungen erwirken.

Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende September 2015 in Moskau bei rund 17 Prozent und war mit 3 Millionen Quadratmetern etwa 1,5-mal so hoch wie in den Krisen Jahren 2008/2009. Aufschlussreich ist, dass bei als Class A kategorisierten Flächen die Leerstände sogar bei 26,8 Prozent (gegenüber 24,5 Prozent Ende September 2014), bei Class B+ jedoch nur bei 16 Prozent (13,5 Prozent Ende September 2014) und bei B- bei 11,1 Prozent (von 10,9 Prozent Ende September 2014) lagen.

Die Leerstände drücken auf die Mieten. Wo die Mieten in USD erhoben werden, sanken sie in den ersten neun Monaten 2015 um 14 Prozent (Class A) beziehungs-

weise 7 Prozent (Class B). Bei Rubelmieten waren es 10 Prozent und 11 Prozent.

Anders als bei Büroflächen steigt bei Shopping Centern das Fertigstellungsvolumen noch weiter. 2014 kamen rund 450.000 Quadratmeter Bruttomietfläche auf den Markt, in den ersten neun Monaten wurden nach Angaben von Knight Frank 361.400 Quadratmeter Bruttomietfläche eröffnet und bis zum Ende des vierten Quartals sollten nochmals 230.000 Quadratmeter hinzukommen. Was auffallend ist: Im Zentrum war das Detsky Mir na Lubyanka das einzige Shopping Center, das neu eröffnete, und in diesem Fall war es eine Erneuerung und Modernisierung einer bereits vorhandenen Einrichtung. Alle anderen der insgesamt sieben Neueröffnungen in den ersten neun Monaten lagen in Bezirken jenseits des Gartenrings und auch hier eher zu den Rändern als zum Zentrum hin.

Obwohl die Inflation die Kaufkraft deutlich dämpft – die Umsätze des Einzelhandels lagen im November 2015 um gut 13 Prozent unter denen des Vorjahresmonats –, eröffneten 36 internationale Ketten 2015 erstmals ein Geschäft in Moskau.

Sie drängen vor allem in gut eingeführte Shopping Center mit hoher Kundenfrequenz, eine Chance, die sich durch eine vergleichsweise hohe Leerstandsrate von durchschnittlich zehn Prozent ergibt.

Leerstände und ein weiterhin hohes Fertigstellungsvolumen drücken auf die Mieten, die allein im vergangenen Jahr zwischen 20 und 40 Prozent gesunken sind oder wie Knight Frank es ausdrückt: „Genaugenommen können die Mieten als ‚fließend‘ bezeichnet werden.“ Üblich geworden sind umsatzbasierte Mieten, zudem in Rubel. Oft sind sie auch abhängig davon, wie hoch der Leerstand in einem Shopping Center ist – je höher der Leerstand, desto höher der Mietnachlass. Vor allem Einkaufszentren, die noch nicht auf einen langen und erfolgreichen Track Record verweisen können, kommen um substantielle Incentives nicht herum, wollen sie Mieter gewinnen. Wie auf dem Büromarkt, so ist auch in Shopping Centern derzeit der Mieter König und die Zeiten, in denen teilweise astronomische Mieten gefordert und bezahlt wurden, sind in Moskau vorbei. In dieser Hinsicht müssen derzeit alle in Russland den Gürtel etwas enger schnallen. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
15.–18. März 2016	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
22. März 2016	Konferenz: „Cities of tomorrow – Economic Development and the Importance of Networks“	Crowne Plaza Hotel, Bulevardul Poligrafiei 1, Bukarest, Rumänien	www.rumaenien.ahk.de
30. und 31. Mai 2016	GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien Österreich	www.greetvienna.com
8.–11. Juni 2016	ERES 23. Annual Conference	Regensburg, Deutschland	www.2016.eres.org
20.–22. Juni 2016	Rebec 9. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel, Bulevar kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
22.–24. Juni 2016	Smart me up! REAL CORP 2016 21st International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society GeoMultimedia 2016	Landesbetrieb Geo- information und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, Hamburg, Deutschland	www.corp.at

WENN DIE LÖSUNG ZUM PROBLEM WIRD



Dr. Gertrud R. Traud,
Chefvolkswirtin/Bereichsleiterin Research
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main

Vor einem Jahr hat die Europäische Zentralbank (EZB) das erste große Programm zum Ankauf von Vermögenswerten angekündigt. Was bislang insbesondere aus deutscher Sicht unmöglich erschien, ist nun Realität. Im März 2015 startete die EZB den Ankauf von Staatsanleihen mit EUR 60 Milliarden pro Monat. Dies sollte bis mindestens September 2016 laufen beziehungsweise in jedem Fall so lange, bis eine nachhaltige Korrektur der Inflationsentwicklung nach oben erkennbar wäre. Die Laufzeit des Programms war also sehr langfristig ausgerichtet und ein automatisches Ende nicht avisiert.

So hätte die EZB das Programm erst einmal wirken lassen können – unter der Annahme, dass es tatsächlich den gewünschten Effekt hat. Die Inflationsrate dümpelt seit geraumer Zeit um die Nulllinie. Es wird zunehmend offensichtlich, dass die Entwicklung der Inflationsrate nicht durch das QE-Programm gesteuert werden kann. Vielmehr ist der Ölpreis der bestimmende Faktor. Auch zeigt die langjährige Erfahrung in Japan, dass der Ankauf von Staatsanleihen nicht zur Steuerung der Inflationsrate geeignet ist. Doch anstatt die Anleihekäufe in Frage zu stellen, legte die EZB im Dezember noch einmal nach. Einerseits hat sie den Einlagenzins noch negativer gestellt, nämlich von -0,2 Prozent auf -0,3 Prozent. Von einer monatlichen Aufstockung des Anleiheankaufprogramms wurde zumindest abgesehen. Doch wurde das Programm bis mindestens März 2017 verlängert. Darüber hinaus wurde das Ankaufspektrum auf regionale und lokale Anleihen erweitert. Ergänzend wurde beschlossen, die fällig werdenden Rentenpapiere im EZB-Bestand zu reinvestieren. Dies bedeutet, dass vor allem bei kurzlaufenden Anleihen die Renditen längerfristig niedrig gehalten werden sollen. Offensichtlich möchte die EZB den Rentenmarkt maßgeblich steuern.

Ist es aber tatsächlich Aufgabe einer Zentralbank, die Kapitalmarktzinsen zu „manipulieren“? Wäre es nicht sinnvoller, die Marktkräfte wirken zu lassen, so dass die nationale Fiskalpolitik einen Anreiz zur

Konsolidierung hätte? Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob die Strukturen an den Finanzmärkten durch die insgesamt extreme Geldpolitik nicht anfälliger werden. So entwickelten sich die Aktienkurse der Banken im Euroraum in den letzten zwei Jahren schlechter als der Gesamtmarkt, was vermutlich auch mit dem Strafzins zusammenhängt. Dass sich mit Sabine Lautenschläger das EZB-Direktoriumsmitglied mit der größten Nähe zu diesem Thema gegen eine weitere Lockerung aussprach, dürfte kein Zufall sein. Es ist ohnehin absehbar, dass das Ziel Finanzmarktstabilität in Konflikt mit dem Ziel der Preisniveaustabilität gerät. Mittlerweile trägt die EZB das 2-Prozent-Inflationsziel wie eine Monstranz vor sich her. Die Frage ist, warum ausgerechnet diese Zahl quasi eine Naturkonstante darstellen soll, wenn sich derzeit so viel verändert. Sollte angesichts sich verändernder Strukturen in den Industrieländern – Stichwort demographischer Wandel – oder dauerhaft niedrigerer Energiepreise diese Marke falsch gesetzt sein, so könnte die Geldpolitik mit dem hohen Expansionsgrad weit über das Ziel hinausschießen. Die Liquidität führt nicht zu einer spürbaren Erholung der Teuerungsrate, dafür aber zu einem Anstieg der Vermögenspreise. Besonders kritisch sind neben dem nachlassenden Reformwillen in der Eurozone sowie Fehlallokationen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus die negativen Verteilungseffekte zu beurteilen. So wird die vermeintliche Lösung selbst zum Problem.

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: magele – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 13), Moscow City Government (S. 18, S. 19, S. 20 unten), Skolkovo Foundation (S. 20 oben), Sergei Ilitsky / ImmoFinanz (S. 22, S. 26 unten links), Messe München (S. 23), dmitri86 – Fotolia.com (S. 24), Oscar W. Rasson (S. 25), Hines Russia (S. 26 oben links), ECE (S. 26 unten rechts)