

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE	Seite 2
Personalien	Seite 13
Vermietungen	Seite 14

schwerpunkt



Kasachstan ist dieses Jahr Standort der Weltausstellung EXPO 2017. Das Land spielt eine große Rolle als Mittler zwischen Europa und Asien.

Seite 16

hintergrund

Im April findet in Warschau erstmals die Immobilienmesse und -konferenz Real Connect statt. Vor dem Hintergrund, das Polen ein Markt im Wandel ist, bietet sich Gelegenheit, für Information und direkten Austausch.

Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 21

standpunkt

Konzerthäuser wie die Elbphilharmonie sind häufig wegen der hohen Kosten umstritten. Doch sie sind auch unabdingbarer Bestandteil des städtischen Lebens.

Seite 22

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



herzlich willkommen zum ersten Newsletter im Jahr 2017! Ein Jahr, das mit einem Anschlag in Istanbul begann – einer mehr in der Reihe zunehmender Attentate. In dem es konkreter auf den Brexit zugehen wird, in dem Donald Trump als Präsident der USA vereidigt wurde, in dem nationalistische Töne und Bewegungen in vielen Ländern Europas zunehmen, in dem in Deutschland und den Niederlanden Parlamentswahlen sowie in Frankreich die Präsidentschaftswahl stattfinden, in dem alte Werte in Frage stehen und die Wirtschaft sich in vielen Facetten neu definiert.

Das alles und manch anderes mehr spiegelte sich im Januar auch auf dem Weltwirtschaftsforum wider. Zum ersten Mal bin ich zu diesem Anlass nach Davos gereist. So beeindruckend hochrangig die auf engstem Raum versammelte Weltpolitik und -wirtschaft vertreten war, so sehr verunsichern einige der dort diskutierten Themen und Analysen. Andere wiederum ließen hoffen. Vor allem zeigte sich, wie sehr es nach wie vor auf Austausch und Begegnungen ankommt. Allein deswegen waren die Anregungen und Gespräche in Davos – trotz geringer Präsenz der Immobilienwirtschaft – wichtig. Denn Trends in der Wirtschaft und in der Politik wirken sich immer auf die Immobilienbranche und Investitionen aus. Da steht 2017 einiges auf dem Spiel.

Weder nationalistisch noch populistisch, selbst aber auch im Spannungsfeld von eigener Identität und globalen Zusammenhängen stehend wünsche ich Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, in diesem Jahr durchdachte Entscheidungen: für Sie und von Ihnen.

Ihr

Andreas Schiller



Für EUR 150 Millionen ging das Shopping und Entertainment Center Galeria Warminska in Olsztyn an Rockcastle Global Real Estate.

ROCKCASTLE ERWIRBT GALERIA WARMINSKA IN OLSZTYN

Rockcastle Global Real Estate hat den Kauf der Galeria Warminska in Olsztyn (Allenstein) abgeschlossen. Der Kaufpreis betrug EUR 150 Millionen. Verkäufer war Galeria Warminska sp z o.o. sp.k, die Objektgesellschaft, die das Einkaufszentrum entwickelt und seit der Eröffnung im September 2014 das Center Management übernommen hatte. Galeria Warminska ist ein Shopping und Entertainment Center der dritten Generation mit einer Bruttomietfläche von 42.711 Quadratmetern und 150 Ladengeschäften sowie 1.200 Parkplätzen.

PANATTONI ENTWICKELT IN POLEN DRITTEN STANDORT FÜR AMAZON

Panattoni Europe baut für Amazon in Kolbaskowo bei Stettin ein Fulfillment Center mit insgesamt 161.500 Quadratmeter Fläche. Das Projekt soll im September 2017 fertiggestellt sein. Es ist das vierte Projekt, das Panattoni für Amazon in Europa entwickelt. Fertiggestellt sind bereits zwei Einrichtungen bei Posen und Breslau in Polen sowie eine weitere in der Tschechischen Republik. Das Investment beläuft sich auf EUR 95 Millionen.

RBI SCHLIESST VERKAUF DER RAIFFEISEN-LEASING POLSKA AB

Die Raiffeisen Bank International AG (RBI) hat mit dem formalen Closing den Verkauf ihrer polnischen Tochter Raiffeisen-Leasing Polska S.A. an die PKO Leasing S.A. abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt umgerechnet rund EUR 200 Millionen.

CBRE GI ERWIRBT LOGISTIKPORTFOLIO IN POLEN

CBRE Global Investors hat das ‚Hillwood Portfolio‘ erworben, das vier bestehende Logistikparks in Polen umfasst. Verkäufer war Hillwood. Gleichzeitig stimmte CBRE Global Investors zu, die derzeit noch in der Entwicklung befindlichen Projekte zu kaufen. Es handelt sich im einzelnen um: 7R Logistic Centre Gdansk, ein Industrie- und Logistikpark mit sechs Gebäuden (vier bereits fertiggestellt, zwei im Bau) mit 122.564 Quadratmeter Mietfläche; Hillwood Bielsko-Biala, zwei Industrie- und Logistikgebäude mit 41.540 Quadratmeter Fläche; Ozarow I, ein 12.460 Quadratmeter großes Lagergebäude rund 15 Kilometer westlich vom Stadtzentrum Warschau; Hillwood Wroclaw, ein Logistikpark, bestehend aus zwei Gebäuden mit zusammen 90.045 Quadratmetern. Der Park soll um ein weiteres 27.000 Quadratmeter großes Gebäude ergänzt werden; Ozarow II, ein Industriepark mit 29.713 Quadratmeter Mietfläche, der nahezu fertiggestellt ist; Warsaw Park, eine innerstädtische Einrichtung nahe dem Stadtzentrum von Warschau. Der Park bietet 23.815 Quadratmeter Mietfläche und soll um weitere 7.600 Quadratmeter erweitert werden.



Das Bürohochhaus Q22 in der Warschauer Innenstadt entstand an der Stelle eines ehemaligen Mercure-Hotels, das 1993 errichtet worden war. Der Bürokomplex umfasst rund 53.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

INVESCO REAL ESTATE ERWIRBT Q22 IN WARSCHAU

Invesco Real Estate hat das Bürohochhaus Q22 in der Warschauer Innenstadt erworben. Verkäufer ist Echo Investment S.A. Echo Investment erwartet, dass sich der Wert der Transaktion, basierend auf dem Net Operating Income der komplett vermieteten Immobilie und der vereinbarten Rendite, nach allen Berichtigungen und zusätzlichen Zahlungen auf bis zu EUR 273 Millionen erhöht. EUR 230 Millionen wurden bereits bezahlt.

Q22 wurde im Juli 2016 fertiggestellt. Das 155 Meter hohe Bürogebäude liegt an der Kreuzung von Jana Pawła II und Grzybowska Straße und bietet auf 39 Etagen rund 53.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

Bei der Transaktion berieten Linklaters und CBRE Echo Investment, Greenberg Traurig und Colliers International standen Invesco Real Estate zur Seite.

PROLOGIS EXPANDIERT IN BRESLAU

Prologis hat mit dem Bau eines spekulativen Projekts mit 11.400 Quadratmeter Fläche im Prologis Park Wrocław V begonnen. Das inzwischen komplett vermietete Gebäude soll im zweiten Quartal 2017 fertiggestellt werden.

Die Mieter sind unter anderen ein Pharmaunternehmen (7.195 Quadratmeter), der Online-Händler für Haushalts- und Gartenprodukte Emako (2.300 Quadratmeter) und ein Logistikunternehmen (1.890 Quadratmeter).

Prologis Park Wrocław V umfasst sechs Gebäude mit insgesamt 136.000 Quadratmeter Fläche und liegt in Nowa Wies Wrocławska, drei Kilometer südwestlich von der Ausfahrt Bielanski am Kreuzungspunkt der Autobahn A4 (Berlin-Breslau-Krakau-Ukraine) mit der Schnellstraße AB/E67.

TRISTAN VERKAUFT SHOPPING CENTER IN KRAKAU AN ECHO

European Property Investors Special Opportunities 3 (EPISO 3), ein Opportunity Fund, der von Tristan Capital Partners beraten wird, verkauft für rund EUR 54 Millionen das Zakopianka Shopping Center in Krakau an das an der Johannesburger Börse notierte Unternehmen Echo Polska Properties. Das 27.463 Quadratmeter große Shopping Center gehört zu einem größeren Einzelhandelskomplex im Süden von Krakau. Ausgenommen von der Transaktion ist der Carrefour Hypermarket und der Baumarkt Castorama – beide grenzen an das Shopping Center an, sind aber gesondertes Eigentum.

EPISO 3 hat das Shopping Center 2013 als Teil eines Portfolios mit fünf Objekten vom australischen Charter Hall Retail REIT erworben, als dieser sich aus dem europäischen Markt zurückzog. Der Verkauf des Zakopianka Einkaufszentrums soll im zweiten Quartal 2017 abgeschlossen sein. Tristan wurde bei der Transaktion von der Anwaltskanzlei Dentons und von Balmain beraten, Echo Polska Properties von Linklaters und Savills.



CEE PROPERTY & INVESTMENT FAIR REAL CONNECT 2017

26-27 APRIL 2017 | EXPO XXI WARSAW

WWW.REALCONNECT.PL



Skopje City Mall ist mit 36.500 Quadratmetern das größte Shopping Center in Mazedonien. Es ist das dritte Shopping Center, das Hystead 2016 in SEE erworben hat.

HYSTEAD ERWIRBT SKOPJE CITY MALL

Der in Großbritannien ansässige Shopping-Center-Betreiber Hystead, der sich im gemeinsamen Eigentum von Hyprop Investments Limited und PDI Investment Holdings Limited befindet, hat von der Amsterdamer Balfin Finance für EUR 92 Millionen die Skopje City Mall gekauft. Skopje City Mall, das größte Shopping Center in Mazedonien, umfasst 36.500 Quadratmeter und liegt am Rand der mazedonischen Hauptstadt Skopje. Ursprünglich von einem Joint Venture aus Balfin Group und Fashion Group entwickelt, wurde die Skopje City Mall 2013 eröffnet.

Hystead ist damit Eigentümer von drei Einkaufszentren in Südosteuropa: Neben der Skopje City Mall gehören dem Unternehmen Delta City Podgorica (Montenegro) und Delta City Belgrade (Serbien), beide ebenfalls im Lauf des Jahres 2016 erworben.

GIC ÜBERNIMMT P3

P3 Logistic Parks gab bekannt, dass Singapurs Staatsfonds GIC (Government of Singapore Investment Corporation) einen bindenden Kaufvertrag zur Übernahme von P3 von TPG Real Estate und Ivanhoé Cambridge unterzeichnet hat. Die Transaktion beläuft sich auf EUR 2,4 Milliarden.

TPG Real Estate und Ivanhoé Cambridge haben P3 im Jahr 2013 gekauft. Seitdem ist die Gruppe stark gewachsen und zählt mit einem Portfolio von 3,3 Millionen Quadratmetern zu den größten Entwicklern und Logistikplattformen in Europa. Durch Akquisitionen in den europäischen Kernmärkten wurde in den letzten drei Jahre das Portfolio mehr als verdoppelt. Derzeit umfasst das P3-Portfolio 163 Logistikimmobilien an 62 Standorten in neun Ländern.

IMMOFINANZ ERWEITERT STOP SHOP-PORTFOLIO

Immofinanz AG treibt die Expansion ihrer Stop Shop Retail Parks voran und erwirbt acht Standorte in der Slowakei und Ungarn. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt rund EUR 79 Millionen. Der Abschluss der Transaktionen wird in mehreren Etappen voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2017 erwartet. Das Stop Shop-Portfolio der Immofinanz umfasst damit dann 66 Standorte in sieben Ländern mit einer vermietbaren Fläche von rund 449.000 Quadratmetern und einem Buchwert von über EUR 600 Millionen.

Das Immobilienpaket in der Slowakei besteht aus sechs Fachmarktzentren in den Städten Bardejov, Michalovce, Prievidza, Rožnava, Presov und Bratislava-Raca. Verkäufer dieses Portfolios ist die österreichische WM Invest GmbH. Das slowakische Fachmarkt-Portfolio der Immofinanz wächst damit auf 16 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 112.000 Quadratmetern.

Bei den weiteren Ankäufen handelt es sich um Retail Parks in den ungarischen Städten Hatvan und Szolnok. Verkäufer ist die Real4You Immobilien GmbH. In Ungarn wächst die Marke Stop Shop damit auf 14 Standorte mit einer vermietbaren Fläche von 128.000 Quadratmetern.



Mill Park, ein Komplex aus zwei Bürogebäuden mit insgesamt 36.000 Quadratmeter Mietfläche, entsteht im Budapester 9. Bezirk.

SKANSKA: NEUES BÜROPROJEKT IN BUDAPEST

Skanska investiert EUR 32 Millionen in den ersten Abschnitt von Mill Park, einen Bürokomplex im 9. Bezirk von Budapest. Der erste Abschnitt soll auf sieben Etagen eine Gesamtmietfläche von rund 18.400 Quadratmetern bieten. Insgesamt soll der Komplex zwei Bürogebäuden mit gut 36.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 geplant.

TSCHECHISCHER FONDS ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN BUDAPEST

Der belgische Projektentwickler Atenor gab den Verkauf des Vaci Greens Building C an den tschechischen Investmentfonds ZFP realitní fond von ZFP Investments bekannt. Das Gebäude C ist eines der drei Gebäude, die Atenor in dem Projekt Vaci Greens in Budapest bereits fertiggestellt hat. Es wurde 2015 übergeben und umfasst 18.500 Quadratmeter Bürofläche, die komplett an General Electric vermietet sind. Das Projekt Vaci Greens, mit dessen Entwicklung Atenor 2008 begonnen hat, soll sechs Bürogebäude mit insgesamt 120.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen.

M7 INVESTIERT ERSTMALS IN UNGARN UND KROATIEN

M7 Real Estate gab zwei weitere Ankäufe für den kürzlich aufgelegten Fonds CEREF I bekannt. Die beiden Ankäufe in Ungarn und Kroatien für zusammen EUR 14 Millionen sind die beiden ersten Investments von M7 in den beiden Ländern.

M7 hat ein Immobilienportfolio von Recovery Zrt., dem Asset Managementunternehmen der CIB Bank in Budapest, erworben. Das Portfolio umfasst zwei Einzelhandelszentren sowie ein einzelnes 11.500 Quadratmeter großes städtisches Logistikzentrum. In einer getrennten Transaktion hat M7 das Mani Business Centre, einen 13.915 Quadratmeter umfassenden Büropark in Zagreb, gekauft.

CTP EXPANDIERT WEITER IN UNGARN

CTP hat einen Vertrag für den Erwerb von Logistik- und Produktionseinrichtungen mit insgesamt 82.000 Quadratmeter Nutzfläche von Industrial Securities unterzeichnet. Die Vereinbarung betrifft WestLog DC bei Biatorbagy und eine Produktionseinrichtung in Szombathely. Das Logistikzentrum bei Biatorbagy umfasst 63.000 Quadratmeter, das Objekt in Szombathely 19.000 Quadratmeter.

Mit der Transaktion erhöht sich die Nutzfläche des ungarischen Portfolios von CTP auf 220.000 Quadratmeter. Das Logistik- und Verteilzentrum Westlog DC liegt am westlichen Rand von Budapest, Szombathely nahe der Grenze nach Österreich.



Arena Centar Shopping Mall in Zagreb umfasst 62.100 Quadratmeter Bruttomietfläche und wurde 2010 eröffnet.

NEPI ERWIRBT ARENA CENTAR IN ZAGREB

NEPI hat eine Vereinbarung getroffen, alle Anteile und Ansprüche der Anteilseigner gegenüber Granit Polus Laniste d.o.o. von Lobularia Ventures Ltd zu erwerben. Laniste ist Eigentümer der Arena Centar Shopping Mall in Zagreb sowie der angrenzenden rund 4,4 Hektar umfassenden Grundstücke. Das 62.100 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassende Arena Centar wurde im November 2010 eröffnet. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 237,5 Millionen.

ERSTES AUPARK CENTER IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK ERÖFFNET

HB Reavis hat das erste Aupark Shopping Center in der Tschechischen Republik in Hradec Kralove (Königgrätz) eröffnet. Die neue Mall umfasst auf 21.000 Quadratmetern 120 Ladengeschäfte und bietet 1.100 Parkplätze. Es ist das einzige Shopping Center in der Tschechischen Republik, das 2016 fertiggestellt und eröffnet wurde.

ERÖFFNUNG DES BINGO CITY CENTER IN TUZLA

Bingo City Center, ein von dem bosnischen Unternehmen Bingo entwickeltes Shopping und Entertainment Center in der Stadt Tuzla in Bosnien und Herzegowina, hat eröffnet. Das Einkaufszentrum wird von dem serbischen Manager Confluence Property Management betrieben. Bingo City Center umfasst knapp 40.000 Quadratmeter.

GLOBALWORTH: EUR 200 MILLIONEN FÜR RUMÄNISCHE IMMOBILIEN

Globalworth Real Estate Investments hat von dem südafrikanischen REIT Growthpoint Properties und dem US-amerikanischen Unternehmen Oak Hill Advisors EUR 200 Millionen Kapital eingesammelt. Im Gegenzug wird Growthpoint Eigentümer eines Anteils an Globalworth in Höhe von 26,9 Prozent. Die Mittel sollen für die Entwicklung des Campus Projekts in Bukarest und weitere Investments in Rumänien genutzt werden.

HANSAINVEST KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH hat von Skanska das Bürogebäude Atrium 2 in Warschau gekauft. Der Kaufpreis betrug EUR 88 Millionen. Atrium 2 wurde im März 2016 übergeben. Die Gesamtmietfläche beträgt gut 20.000 Quadratmeter.



Prosta Tower in Warschau wurde von dem börsennotierten polnischen Unternehmen Mavripol entwickelt und bietet rund 6.000 Quadratmeter Mietfläche.

CREDIT SUISSE KAUFT PROSTA TOWER IN WARSCHAU

Credit Suisse Asset Management hat einen Vorvertrag über den Kauf des Bürogebäudes des Prosta Tower in Warschau unterzeichnet. Verkäufer ist Mavripol. Bei Abschluss des endgültigen Kaufvertrags soll dann auch der Netto-Verkaufspreis feststehen.

Prosta Tower liegt an der Prosta Straße 32 im Warschauer Bezirk Wola. Das Gebäude wurde 2011 fertiggestellt und bietet 6.080 Quadratmeter Mietfläche.

NEWSKI CENTER IN SANKT PETERSBURG SOLL VERKAUFT WERDEN

Die an der Börse in Helsinki notierte Stockmann Group hat Colliers International exklusiv beauftragt, einen möglichen Verkauf der Eigentumsrechte am Newski Center in der Innenstadt von Sankt Petersburg zu prüfen. Mit einer Gesamtfläche von 91.000 Quadratmetern und einer Bruttomietfläche von 45.000 Quadratmetern ist das Newski Center Sitz eines Stockmann Kaufhauses und umfasst darüber hinaus Büroräume sowie eine Tiefgarage.

GOODMAN EXPANDIERT IN UNGARN

Goodman Group hat die 22.000 Quadratmeter umfassende Erweiterung des Gyál Logistics Centre eröffnet. Das neue Gebäude wurde spekulativ errichtet. 4.750 Quadratmeter sind an ADR Logistics Kft. vermietet, einen Logistikdienstleister für Dritte.

Goodman Gyál Logistics Centre liegt an der Kreuzung der Autobahn M5 und der Ringautobahn M0. Es ist 22 Kilometer vom Budapester Stadtzentrum und 18 Kilometer vom internationalen Flughafen Liszt Ferenc entfernt. Mit der Neuentwicklung umfasst das Logistikzentrum in Gyál insgesamt 44.735 Quadratmeter. Das Objekt ist Eigentum von Goodmans Immobilien-Investmentvehikel, Goodman European Partnership (GEP).

NEPI ENTWICKELT GRÖSSTES SHOPPING CENTER IN SERBIEN

Bis Ende 2018 soll in der Innenstadt von Novi Sad ein neues Shopping Center, das Promenada Novi Sad, entstehen. Projektentwickler ist NEPI New Europe Property Investments plc. Promenada Novi Sad erfordert ein Investment von knapp EUR 100 Millionen. Das Shopping Center soll das größte seiner Art in Serbien werden. Die Gesamtfläche beträgt 150.000 Quadratmeter, ein Drittel davon entfällt auf Mietflächen.

Promenada Novi Sad entsteht an der Kreuzung von Bulevar Oslobođenja und Cara Lazara Straße in der Nachbarschaft des größten Sportzentrums der Region. Neben einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr stehen den Kunden auch rund 2.300 überdachte Parkplätze zur Verfügung.



Enterprise Office Center im Prager Bezirk Pankrác bietet 29.000 Quadratmeter Nutzfläche und wurde Ende 2015 an die Mieter übergeben.

ERSTE GROUP IMMORENT VERKAUFT ENTERPRISE OFFICE CENTER IN PRAG

Erste Group Immorent hat das Enterprise Office Center in Prag an eine aus RSJ Investments und den Gründern des tschechischen Sicherheitssoftware-Unternehmens Avast – Eduard Kucera und Pavel Baudiš – bestehende Gruppe verkauft. Der Erlös aus dem Verkauf des Bürogebäudes mit einer Nutzfläche von 29.000 Quadratmetern beläuft sich auf CZK 3 Milliarden (rund EUR 110 Millionen).

Das Enterprise Office Center, das von Erste Group Immorent entwickelt und Ende 2015 an die ersten Mieter übergeben wurde, liegt im Prager Bezirk 4 (Pankrác).

NEUER EIGENTÜMER FÜR BÜROGEBÄUDE FLORENTINUM IN PRAG

Penta Investments hat das Prager Bürogebäude Florentinum, die erste Projektentwicklung des Unternehmens in der Tschechischen Republik, an die chinesische Investmentgruppe CEFC verkauft. Der Verkaufspreis wurde nicht genannt. Florentinum war 2014 fertiggestellt worden. Das Objekt liegt im Zentrum von Prag und verbindet Büroflächen mit einer Einzelhandelspassage, Innenhof und Garten. Florentinum umfasst 63.000 Quadratmeter Mietfläche, davon 50.000 Quadratmeter Büro- und 8.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

MINT INVESTMENTS VERKAUFT PANORAMA BUSINESS CENTRE IN PRAG

Mint Investments, ein zentraleuropäischer Immobilieninvestment- und Asset Manager, hat das Panorama Business Centre in Prag verkauft. Käufer war Redside, Manager des offenen Immobilienfonds Nova Real Estate. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Im Jahr 2000 erbaut, umfasst das Panorama Business Center rund 6.800 Quadratmeter Mietfläche sowie 91 Parkplätze. Panorama liegt gegenüber dem Nationalmuseum, der obere Wenzelsplatz ist nur eine Minute zu Fuß entfernt.

INVEST4SEE BETRITT DEN SLOWAKISCHEN MARKT

Der österreichisch-rumänische Projektentwickler Invest4SEE gab die Entwicklung eines 91.216 Quadratmeter großen Verteilzentrums in Dubnica nad Vahom in der Slowakei bekannt. Invest4SEE Industrial Park Dubnica wird sich über 20 Hektar erstrecken. Der erste Spatenstich für DC1 fand im März statt, als Continental Matador Rubber, Teil der deutschen Continental AG, vorab einen langfristigen Mietvertrag über 68.454 Quadratmeter abgeschlossen hat. Die verbleibenden 22.762 Quadratmeter werden spekulativ entwickelt. Der Park bietet in 1,5 Kilometer Entfernung direkten Anschluss an die Autobahn D1.



Twin City in Bratislava ist eines der größten Stadterneuerungsprojekte in Zentraleuropa und wird seit 2011 entwickelt.

HB REAVIS GROUP VERKAUFT TWIN CITY A IN BRATISLAVA

HB Reavis hat Twin City A, ein Bürogebäude nahe der Innenstadt von Bratislava, an den von IAD Investments gemanagten Immobilienfonds Prvý realitný fond (PRF) verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Gebäude im Geschäftsbezirk Mlynske Nivy wurde 2015 fertiggestellt und bietet rund 16.500 Quadratmeter Mietfläche.

Twin City in Bratislava ist derzeit eines der größten Stadterneuerungsprojekte in Zentraleuropa. HB Reavis begann 2011 mit den Bauarbeiten und will das Areal schrittweise in zwölf Abschnitten in ein neues Geschäftszentrum entwickeln.

ECHO POLSKA PROPERTIES SCHLIESST BÜROANKAUF AB

Echo Polska Properties NV (EPP) gab den Abschluss einer Kaufvereinbarung über drei Bürogebäude im Wert von EUR 124 Millionen bekannt. Die drei Gebäude haben zusammen eine Bruttomietfläche von 52.200 Quadratmetern. Die Transaktion betrifft drei der sieben Immobilien aus einer vorläufigen Kaufvereinbarung. Die Transaktionen für zwei weitere Abschnitte des O3 Business Campus in Krakau, den zweiten Abschnitt von Symetris in Łódź sowie den dritten und letzten des A4 Business Park in Kattowitz werden 2017 und 2018 stattfinden, wenn alle Bedingungen erfüllt sind. EPP hat sich das Vorkaufsrecht gesichert und ist mit 25 Prozent an der Finanzierung der jeweiligen Projekte beteiligt.

EPP ist jetzt Eigentümer des ersten Abschnitts des O3 Business Campus mit 19.100 Quadratmeter Bruttomietfläche. Der Gesamtkomplex soll aus drei Bürogebäuden bestehen und liegt im Norden von Krakau. Die verbleibenden zwei Bürogebäude sollen 2017 und 2018 folgen. Tryton Business House in Danzig besteht aus einem elfgeschossigen Turm und zwei sechsgeschossigen Gebäuden mit insgesamt 23.700 Quadratmeter Bruttomietfläche. Symetris I in Łódź ist Teil eines zweiteiligen Komplexes. Das verkaufte Gebäude umfasst 9.400 Quadratmeter Bruttomietfläche. Der zweite Abschnitt von Symetris soll 2017 fertiggestellt werden.

SPAR ÜBERNIMMT BILLA-GESCHÄFTE IN KROATIEN

Die Rewe International AG trennt sich von ihren kroatischen Supermärkten. Die 62 Filialen der Vertriebslinie Billa und das Logistikzentrum werden von Spar übernommen. Über die Details des Kaufvertrags wurde Stillschweigen vereinbart. Die Übernahme findet in Form eines Share Deals statt und steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Wettbewerbsbehörden.

Die Rewe International AG konzentriert sich zukünftig in Kroatien auf die Weiterentwicklung des Drogeriefachhandels Bipa. Bipa hat seit dem Markteintritt 2007 kontinuierlich expandiert und betreibt derzeit rund 90 Filialen. Die Expansion soll in den kommenden Jahren weiter fortgesetzt werden.



Das Objekt Vaci 1 am Vörösmarty Platz in Budapest zählt zum UNESCO Weltkulturerbe. Jetzt wurde die Bayerische Versorgungskammer neuer Eigentümer des 1915 erbauten Gebäudes.

GLL KAUFTE VÁCI 1 IN BUDAPEST

GLL hat im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer das gemischt genutzte Gebäude Váci 1 am Vörösmarty Platz in Budapest erworben. Verkäufer des 13.750 Quadratmeter umfassenden Gebäudes ist Horizon Development. Das zum UNESCO Weltkulturerbe zählende Gebäude wurde 1915 als Hauptsitz der ersten ungarischen Bank erbaut und war später Sitz der Budapester Börse. 2016 wurde das Objekt von Horizon Development erneuert. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

WP CAREY SCHLIESST SALE-LEASEBACK MIT GREENYARD IN POLEN AB

WP Carey hat über den nicht-gehandelten REIT CPA:17 für EUR 32 Millionen ein Kühlager in Polen erworben. Verkäufer war Greenyard, die das Objekt nach dem Kauf für 20 Jahre zurückgemietet haben. Das Objekt mit 28.777 Quadratmetern liegt direkt vor den Toren Warschaus.

ZUSAMMENSCHLUSS VON NEPI UND ROCKCASTLE

NEPI und Rockcastle schließen sich zu NEPI Rockcastle zusammen. Für den Zusammenschluss sollen 4,5 Rockcastle-Aktien auf je eine Aktie von NEPI entfallen. Das neue Unternehmen wird auf der Isle of Man registriert werden. Alexandru Morar und Spiro Noussis, die derzeitigen Chief Executive Officers von NEPI beziehungsweise Rockcastle, werden gemeinsam als CEOs NEPI Rockcastle führen.

CORESTATE KAUFTE HANNOVER LEASING GRUPPE

Die Corestate Capital Holding S.A. kauft 94,9 Prozent der Anteile an der Hannover Leasing Gruppe. Verkäufer sind im Wesentlichen die Mehrheitsgesellschafter Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) und die Hessisch-Thüringische Sparkassen-Beteiligungsgesellschaft (HTSB). Die Helaba bleibt als Minderheitsgesellschafter mit 5,1 Prozent an der Hannover Leasing beteiligt. Der Vollzug der Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt des Abschlusses des Inhaberkontrollverfahrens durch die BaFin. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die Hannover Leasing ist einer der führenden Asset Manager und Anbieter von Sachwertanlagen in Deutschland und bietet als lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft geschlossene Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) an. Seit der Gründung im Jahr 1981 konnte das Unternehmen rund EUR 9,9 Milliarden Eigenkapital für mehr als 200 geschlossene Beteiligungen von privaten und institutionellen Anlegern einwerben. Bei ihren Investitionen fokussiert sich Hannover Leasing vor allem auf Immobilien im In- und Ausland sowie öffentliche Infrastrukturprojekte. Das Gesamtinvestitionsvolumen der verwalteten Vermögenswerte beläuft sich auf rund EUR 13,6 Milliarden.



Nova Park Mall in Gorzów Wielkopolski wurde 2012 eröffnet. Das Shopping Center mit 32.580 Quadratmeter Bruttomietfläche kann noch um 6.800 erweitert werden.

FUTUREAL VERKAUFT NOVA PARK MALL IN POLEN

Die ungarische Futureal Group hat das polnische Einzelhandelsobjekt Nova Park in Gorzów Wielkopolski (Landsberg an der Warthe) für EUR 88,5 Millionen an ein Joint Venture von MAS Real Estate Inc. und Prime Kapital Limited verkauft. Das Joint Venture wird neuer Eigentümer von Nova Park. Der Kauf von Nova Park ist der erste Erwerb des Joint Ventures in Polen. Prime Kapital wird das Shopping Center managen.

Nova Park wurde als ein gemeinsames Investment von Caelum Development und der Futureal Group im Zentrum von Gorzów Wielkopolski in Westpolen im April 2012 eröffnet. Die Mall hat derzeit eine Bruttomietfläche von 32.580 Quadratmetern und umfasst 140 Ladengeschäfte einschließlich 14 Restaurants sowie ein mehrgeschossiges Parkhaus mit 190 Stellplätzen.

2014 erwarb die Futureal Group die Mall komplett und erhielt die Genehmigung für eine Erweiterung um 6.800 Quadratmeter Bruttomietfläche.

ERSTES MEININGER HOTEL IN RUSSLAND

Meininger Hotels und der private Beteiligungsfonds VIYM, spezialisiert auf Wachstumskapital und Investitionen im Gastgewerbe in Russland, den GUS-Staaten und Europa, gaben die Unterzeichnung einer gemeinsamen Management-Vereinbarung bekannt. Meininger Hotels werden ihr erstes Haus in Russland auf dem Areal des Nikolskiye-Ryady-Projekts in St. Petersburg eröffnen. Das Hotel wird über 158 Zimmer auf einer Gesamtfläche von 7.300 Quadratmetern verfügen.

Das Nikolskiye-Ryady-Projekt beinhaltet die Restauration der ehemaligen Nikolski-Markthallen auf einer Fläche von 26.000 Quadratmetern im Zentrum von St. Petersburg sowie die Entwicklung eines multifunktionalen Komplexes mit Hotels: ein 3-Sterne-Hotel und ein Hotel/Hostel Hybrid, jeweils geführt von Holiday Inn und Meininger Hotels. Die erwarteten Gesamtkosten des Nikolskiye-Ryady-Projekts einschließlich der beiden Hotels betragen rund USD 50 Millionen.

SKANSKA VERKAUFT BÜROGEBÄUDE IN BUDAPEST

Skanska hat das Bürogebäude Nordic Light in Budapest für EUR 67 Millionen an den Immobilienfonds der Erste Alapkezelő Zrt. verkauft, einer Tochtergesellschaft der Erste Asset Management GmbH.

Nordic Light ist das siebte Büroprojekt von Skanska in Ungarn. Es liegt im 13. Bezirk der ungarischen Hauptstadt und bietet 26.200 Quadratmeter Mietfläche sowie eine Tiefgarage. Der erste Bauabschnitt umfasst 6.600 Quadratmeter und wurde im Mai 2016 übergeben. Der zweite Bauabschnitt mit 19.600 Quadratmetern war im September 2016 bezugsfertig geworden.

PERSONALIEN



links: Jacek Baginski
rechts: Josip Kardun

Jacek Baginski geht als Executive Director of Finance zu Echo Polska Properties. Er übernimmt diese Aufgabe vom derzeitigen CFO Maciej Drozd, der weiterhin als Non-Executive Director und Mitglied des Board of Directors bei EPP tätig ist. Jacek Baginski verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung als Finanzmanager in Polen sowie in Zentral- und Osteuropa, wobei das Spektrum der Bereiche von Einzelhandel über Produktionsbetriebe, den Verkauf von Pharmazeutika, FMCG bis zu Erschließung von Öl, Gas und anderen Bodenschätzen reicht. Er war Mitglied zahlreicher Vorstandsgrerien und CFO von Unternehmen, die an der Warschauer Börse gelistet sind, sowie von großen Private Equity Fonds, die in den CEE-Ländern aktiv sind. Zudem war er in leitender Position bei multinationalen Konzernen wie PepsiCo und BP/Amoco tätig.



links: Rachel Lavine
rechts: Dominique Moerenhout

Josip Kardun wurde zum 1. April 2017 in den Vorstand der Multi Corporation berufen und wird mit dem Ausscheiden von Jaap Blockhuis den Posten des CEO übernehmen. Josip Kardun war in den vergangenen drei Jahren in führender Position bei Atrium tätig, zunächst als COO und ab Dezember 2014 als CEO. Zuvor hatte er verschiedene Führungspositionen bei ECE – hier als Chief Investment Officer – und Sonae Sierra inne.

Rachel Lavine, CEO von Gazit-Globe, trat zum 31. Januar 2017 von diesem Amt zurück. Sie wird aber weiterhin als Vice Chairman von Atrium und im Board von Citycon tätig sein. Rachel Lavine kam vor neun Jahren zu der Unternehmensgruppe und war sieben Jahre lang CEO von Atrium. Mit ihrer Rückkehr nach Israel wurde sie zum Chairman von Gazit Israel und zum Director von Gazit Globe ernannt. Später war sie dann als CEO von Gazit Globe tätig. In dieser Funktion folgt ihr Dori Segal nach, bislang Executive Vice Chairman von Gazit-Globe.



links: Mateusz Polkowski
rechts: Jörn Stobbe

Dominique Moerenhout wird zum 1. März 2017 CEO der European Public Real Estate Association (EPRA). Dominique Moerenhout, derzeit CEO bei BNP Paribas Real Estate Investment Management Luxemburg und Belgium, folgt Philip Charls nach, der nach zehn Jahren an der Spitze von EPRA zurücktritt. Dominique Moerenhout ist Belgier und kehrte im März 2014 nach Luxemburg zurück, nachdem er zweieinhalb Jahre Chief Operating Officer bei BNP Paribas Real Estate UK war. Ab 2004 hatte er als COO bei Fortis Private Real Estate das internationale Geschäft in Luxemburg betreut. Zuvor war er fünf Jahre als Berater für große paneuropäische Finanzinstitutionen bei KPMG Consulting tätig. Dominique Moerenhout hat einen Abschluss als Master in Business Administration des ICHEC Brussels sowie als European Master in Financial Analysis (CFA) der Belgian Association of Financial Analysts.

Mateusz Polkowski wurde zum Head of Research and Consulting bei JLL Poland ernannt. Mateusz Polkowski ist seit 2007 bei JLL und Autor sowie Co-Autor zahlreicher Research Reports, Feasibility Studien und anderer Publikationen zur Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte. Mateusz Polkowski verfügt über 15 Jahre Erfahrung im gewerblichen Immobilienbereich. Als Head of Research and Consulting wird Mateusz Polkowski Anna Bartoszewicz-Wnuk nachfolgen, die zum Head of Workplace Advisory bei JLL Poland berufen wurde.

Jörn Stobbe wird mit Wirkung zum 1. Februar 2017 Chief Operating Officer und Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH. Der Volljurist und Diplom-Wohnungs- und Immobilienwirt blickt auf eine langjährige Berufserfahrung im Immobilienbereich zurück, darunter als Partner bei Clifford Chance. Jörn Stobbe kommt von der RREEF Management GmbH, wo er zuletzt in der Geschäftsleitung für An- und Verkäufe sowie das Asset Management zuständig war.



VERMIETUNGEN

PROSTA OFFICE CENTRE, WARSCHAU

POLEN 

Caterpillar Financial Services Poland hat seine Büroflächen im Prosta Office Centre in Warschau erweitert und belegt nun 569 Quadratmeter. CaixaBank hat ihren Mietvertrag über 540 Quadratmeter verlängert. Ein führendes IT-Unternehmen hat zudem rund 1.000 Quadratmeter angemietet. Bei den Mietverhandlungen vertrat JLL den Vermieter, CBRE Global Investors. Das Prosta Office Centre bietet auf zehn Etagen 18.000 Quadratmeter Bürofläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage. Das Gebäude wurde 2007 fertiggestellt.

WEST STATION, WARSCHAU

POLEN 

Panalpina Polska, ein Luft- und Seefrachtunternehmen, hat 630 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude West Station I gemietet. BNP Paribas Real Estate Poland beriet den Mieter. West Station ist ein Gemeinschaftsprojekt von HB Reavis, PKP S.A. und Xcity Investment. Der Komplex soll zwei 14-geschossige Bürogebäude umfassen und in zwei Abschnitten entwickelt werden. Der erste Bauabschnitt war im dritten Quartal 2016 eröffnet worden. Mit dem zweiten Bauabschnitt soll 2017 begonnen werden.

BUSINESS GARDEN, BRESLAU

POLEN 

Becton Dickinson (BD), ein weltweit tätiges Medizintechnikunternehmen, zieht in den Komplex Business Garden in Breslau ein und wird hier insgesamt 5.600 Quadratmeter Bürofläche belegen. JLL vertrat Becton Dickinson bei den Mietverhandlungen. Business Garden soll im Endausbau neun Gebäude mit insgesamt 110.000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche umfassen. Business Garden wird von Vastint entwickelt.

HILLWOOD WROCLAW I, BRESLAU

POLEN 

Danfoss Power Solutions hat den Mietvertrag für gut 20.000 Quadratmeter Industrie-, Büro- und Gemeinschaftsfläche in Hillwood Wrocław I erneuert. Der Mieter wurde bei den Verhandlungen von Cushman & Wakefield vertreten. Hillwood Wrocław I ist ein Logistikpark, der aus drei Gebäuden mit insgesamt 84.000 Quadratmeter Fläche besteht. Der Park liegt in Bielany Wrocławskie, zehn Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum Breslau und zwölf Kilometer vom Flughafen Nikolaus Kopernikus entfernt.

OLIVIA STAR, DANZIG

POLEN 

Schibsted Tech Polska Sp. z o.o., Teil der norwegischen Mediengruppe Schibsted, wird in Olivia Star einziehen und dort auf der 21. Etage gut 860 Quadratmeter belegen. JLL vertrat den Mieter bei den Verhandlungen. Ein weiterer Mieter im Olivia Star ist der polnische Zweig der Nordea Bank AB: Nordea Bank wird zwei Etagen mit knapp 2.600 Quadratmeter Fläche belegen. Colliers International unterstützte Nordea Bank bei der Transaktion. Olivia Gate, Olivia Point, Olivia Tower, Olivia Four und Olivia Six sind bereits fertiggestellt und bilden einen Teil des Gesamtinvestments Olivia Business Centre. Olivia Star soll 2017 übergeben werden.

TRYTON BUSINESS HOUSE, DANZIG**POLEN** 

Eltel Networks Poland SA, ein Unternehmen mit skandinavischen Wurzeln, das auf Dienstleistungen für die Infrastrukturnetzwerke in den Bereichen Energie und Telekommunikation spezialisiert ist, hat als Bürostandort Tryton Business House in Danzig gewählt. JLL vertrat Eltel Networks bei der Standortsuche und den Mietverhandlungen. Ebenso hat Intel knapp 10.000 Quadratmeter im Tryton Business House angemietet. CBRE unterstützte das Unternehmen bei der Büroraumsuche. Tryton Business House wurde im ersten Halbjahr 2016 übergeben und bietet rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche. Tryton Business House liegt nahe dem Stadtzentrum an der Kreuzung von Jana z Kolna und Wałów Piastowskich Straße.

GALERIA LIBERO, KATTOWITZ**POLEN** 

Rossmann wird einen Drogeriemarkt in der Galeria Libero eröffnen. Projektentwickler des Shopping Centers im Süden von Kattowitz ist Echo Investment. Der Drogeriemarkt Rossmann wird im Erdgeschoss angesiedelt sein und knapp 550 Quadratmeter Fläche umfassen. Ebenso wird die Marke F4 in der Galeria Libero vertreten sein. F4 hat knapp 300 Quadratmeter Ladenfläche angemietet. Galeria Libero liegt an der Tadeusza Kosciuszki Straße und wird auf einer Bruttomietfläche von 42.000 Quadratmetern rund 150 Ladengeschäfte bieten. Die Eröffnung des Projekts ist für das Frühjahr 2018 geplant.

SILESIA STAR, KATTOWITZ**POLEN** 

Mentor Graphics Corporation, ein Hersteller von Softwareprodukten aus dem Bereich Electronic Design Automation, hat einen Mietvertrag über 4.417 Quadratmeter im Gebäude B des Silesia Star in Kattowitz unterzeichnet. Cushman & Wakefield vertrat den Mieter bei den Vertragsverhandlungen. Silesia Star B ist das zweite Gebäude, das LC Corp an der Uniwersytecka Straße 18 fertiggestellt hat – das erste wurde 2014 übergeben. Der achtgeschossige Gebäudekomplex bietet im ersten Bauabschnitt 13.000 Quadratmeter, im zweiten Bauabschnitt 12.500 Quadratmeter Mietfläche sowie 250 Parkplätze.

CORESI BUSINESS PARK, BRASOV**RUMÄNIEN** 

Waters Romania, ein Technologieunternehmen für pharmazeutische und chemische Labore sowie für die Nahrungsmittelindustrie, wird 3.500 Quadratmeter im Gebäude N1 des Coresi Business Park belegen. N1 gehört zum zweiten Bauabschnitt des Coresi Business Park und bietet insgesamt 8.500 Quadratmeter. Es soll im zweiten Quartal 2017 fertiggestellt sein. Der zweite Bauabschnitt des Coresi Business Park umfasst drei Bürogebäude mit insgesamt 25.000 Quadratmeter Fläche.

PROMENADE GARDENS, BUDAPEST**UNGARN** 

Celanese Hungary Ltd. wird im April 2018 seinen neuen 4.200 Quadratmeter großen Hauptsitz in Promenade Gardens eröffnen. Die Entscheidung fiel, bevor der Grundstein für das neue Bürogebäude auf der inneren Váci út in Budapest gelegt wurde. Promenade Gardens umfasst 25.000 Quadratmeter Bürofläche auf fünf Etagen und soll Ende 2017 fertiggestellt werden.

KASACHSTAN – MITTLER ZWISCHEN EUROPA UND ASIEN



Astana, die Hauptstadt Kasachstans, beeindruckt durch Offenheit nicht nur gegenüber unterschiedlichsten Baustilen.

Kasachstan mag aus west- und mitteleuropäischer Sicht „sehr weit weg“ erscheinen, doch spielt das Land eine wichtige Mittlerrolle zwischen Europa und Asien. Internationalität ist daher ein großes Anliegen der kasachischen Regierung und wird auf vielerlei Wegen gefördert.

Kasachstan ist mit 2,7 Millionen Quadratkilometern flächenmäßig der neuntgrößte Staat der Erde, rangiert mit 17,7 Millionen Einwohnern jedoch bevölkerungsmäßig zwischen den Niederlanden und Rumänien. Was das Land so bedeutsam macht, ist seine Lage zwischen Europa und Asien: Es zieht sich von der Ebene der Wolga und dem Kaspischen Meer im Westen bis zum Altai-Gebirge im Osten, grenzt im Südosten an China, im Süden an Turkmenistan, Kirgisistan und Usbeki-

stan sowie im Norden und Westen an Russland. Kasachstan hat eine vergleichsweise junge und wachsende Bevölkerung – die Geburtenrate liegt bei 2,59 Geburten pro Frau (zum Vergleich: der EU-Durchschnitt liegt bei 1,5 Geburten) –, die sich zu rund zwei Drittel aus Kasachen und zu etwa einem Viertel aus Russen zusammensetzt. Entsprechend ist auch die Verteilung von Muslimen und (russisch-orthodoxen) Christen.

Kasachstan hatte 1990 seine Souveränität innerhalb der ehemaligen UdSSR erklärt und ist seit 1991 unabhängig. Zwar erlebte das Land nach der weltweiten Finanzkrise auch eine deutliche Verlangsamung seines Wirtschaftswachstums – davor wies das Land Wachstumsraten deutlich im zweistelligen Bereich auf –, doch seit 2010 zog die Wirtschaft wieder

an und lag das BIP-Wachstum in den Jahren 2010 bis 2014 bei durchschnittlich sechs Prozent. Mit dem Verfall der Preise für Erdöl und Erdölprodukte, dem Hauptexportartikel des Landes, hat sich auch die Konjunktur in Kasachstan deutlich verlangsamt: 2015 sank die Wachstumsrate auf 1,2 Prozent. Als Reaktion auf die verschlechterten Rahmenbedingungen hat Präsident Nursultan Nasarbajew im November 2014 ein Konjunkturpaket aufgelegt, das durch Infrastrukturinvestitionen kurzfristig Wachstumsimpulse setzen soll. Diese sowie die langsam wieder anziehenden Preise für Erdöl und Erdgas sorgen seit Ende 2016 dafür, dass die Talfahrt der Wirtschaft gestoppt ist und es langsam wieder aufwärts geht. Schätzungen der EBRD gehen für 2017 von einem Wirtschaftswachstum von 2,4 Prozent aus. Positiv auf die wirtschaftliche



Internationalität und Modernität sind die Antriebskräfte Kasachstans.

Entwicklung könnte sich in den kommenden Jahren auch die geplante Ausweitung der chinesischen Investitionen – unter anderem in Zusammenhang mit der Initiative Neue Seidenstraße – auswirken. 2015 wurden hierzu Projekte im Wert von USD 24 Milliarden vereinbart.

Die Mittlerrolle zwischen Europa und Asien zu übernehmen ist Teil der langfristigen Strategie der kasachischen Regierung. Das dokumentiert beispielsweise das seit 2008 jährlich stattfindende Astana Economic Forum, das von der Eurasian Economic Club of Scientists Association und der Regierung Kasachstans organisiert wird und an dem eine Reihe internationaler Organisationen, darunter auch UN, OECD, Weltbank, IWF und

EBRD als Partner beteiligt sind. Die Veranstaltungen stehen jeweils unter einem Dachthema: Beispielsweise ging es 2015 um „Infrastructure – a Driver of Economic Development“ und 2016 um „New Economic Reality: diversification, innovation, and knowledge community“. Auf dem Astana Economic Forum diskutieren namhafte Politiker, internationale Ökonomen und Leiter internationaler Organisationen sowie Nobelpreisträger aus Ost und West. Damit verbunden ist die 2011 gegründete Stiftung „Astana Club of Nobel Laureates“ sowie das weltweite Kommunikationsforum G-Global, das die Gremien G7 und G20 um weitere Staaten, die nicht zu den beiden genannten Gremien zählen, ergänzt und zu Wort kommen lässt. Und aktuell zeigt sich die

Mittlerrolle auch daran, dass in der kasachischen Hauptstadt Astana internationale Friedensgespräche zu Syrien stattfanden.

Seit 1997 ist Astana (kasachisch für Hauptstadt) nicht nur nominell, sondern auch faktisch die Hauptstadt des Landes. Mit gut 800.000 Einwohnern ist es – nach Almaty, der früheren Hauptstadt – die zweitgrößte Stadt Kasachstans. Die Entscheidung, die Hauptstadt in das frühere Aqmola im eher russisch geprägten Norden Kasachstans zu verlegen, basierte auf einer nationalen Studie mit 32 Parametern. Einer der Punkte war, dass Astana zentraler gelegen ist als das – aus geographischer Sicht – periphere Almaty im Südosten des Landes. Ein weiterer Punkt war die Überlegung, dass Astana genügend Fläche für die Entwicklung einer modernen Stadt bietet.

Häufig gilt Astana als eine Neugründung, doch reichen die Anfänge bis ins 19. Jahrhundert zurück. Die Bedeutung des Ortes stieg deutlich an, als hier ein Eisenbahnknotenpunkt der Turkestan-Sibirischen Eisenbahn entstand. Noch heute ist Astana ein wichtiger Knotenpunkt des Schienenverkehrs sowohl in Nord-Süd-Richtung (nach Almaty und Taschkent) als auch in West-Ost-Richtung (von Moskau nach China).

Mit dem Hauptstadtstatus setzte in Astana eine rege Bautätigkeit ein und es entstand jene futuristische Stadtsilhouette eines post-sowjetischen Stils, die an ähnliche Stadtentwürfe der Moderne wie Dubai oder Doha erinnert. Den Masterplan der Stadt hat der japanische Architekt Kisho Kusokawa entworfen. Eine internationale Ausschreibung zur Errichtung einzelner Gebäude zog Architekten wie Norman Foster an, der das markante „Königszelt“ des Shopping und Entertainment Centers Khan Shatyr schuf, das an die traditionellen Jurten der Nomaden in der kasachischen Steppe erinnert. Aus dem britischen Architekturbüro Foster + Partners stammt auch der Entwurf für die „Pyramide des Friedens und der Eintracht“ – sie beherbergt eine Oper mit 1.500 Sitzplätzen, mehrere Bildungseinrichtungen und ein



Die ehemalige Hauptstadt Almaty ist nach wie vor das wirtschaftliche Zentrum des Landes.

Museum für die nationale Kultur Kasachstans sowie ein Forschungszentrum der Weltreligionen. Ebenso war Norman Foster am Entwurf des 105 Meter hohen Bajterek-Turms (kasachisch für „Baum des Lebens“) beteiligt, des Wahrzeichens der Stadt Astana.

In Astana existieren nebeneinander das weltweit drittgrößte, im neoklassischen Stil errichtete Opernhaus, das Hochhaus „Triumph“, das 2006 fertiggestellt wurde und an den Zuckerbäckerstil der Stalinzeit erinnert, das in Pagodenform errichtete Luxushotel Beijing Palace. Wie die Baustile, so demonstrieren auch die religiösen Einrichtungen Offenheit: So beherbergt Astana neben orthodoxen Kirchen die Nur-Astana-Moschee, die größte Moschee Zentralasiens, die für rund 5.000 Gläubige Platz bietet und ein Geschenk des kasachischen Präsidenten und des Emirs von Katar war, zugleich aber auch die 2004 erbaute sich über 5.600 Quadratmeter Fläche erstreckende Bejt Rachel Chabad Ljubawitsch Synagoge, auch sie die größte Zentralasiens.

Im Sommer 2017 (10. Juni bis 10. September) soll in Astana die Weltausstellung EXPO 2017 stattfinden. Sie steht unter dem Motto „Energie der Zukunft – Maßnahmen für weltweite Nachhaltigkeit“. Die kasachische Hauptstadt rechnet mit 5 Millionen Besucher auf dem 113 Hektar großen Ausstellungsgelände, das südlich des neuen Regierungsviertels liegt. 111 Länder haben sich bereits angemeldet, auf der EXPO 2017 auszustellen.

Etwa 1.200 Kilometer weiter südlich von Astana liegt Almaty, die ehemalige Hauptstadt und nach wie vor das Finanz-, Wirtschafts-, Tourismus-, Bildungs- und Kulturzentrum des Landes. In Almaty („Stadt der Apfelbäume“) leben rund zehn Prozent der Bevölkerung des Landes, hier werden 20 Prozent des Bruttosozialprodukts und beinahe zwei Drittel der Handelsumsätze Kasachstans erwirtschaftet.

Wie Astana ist auch Almaty in die Internationalisierungsbestrebungen der kasachischen Regierung eingebunden. Dazu gehört auch die Initiative Neue Seidenstraße, die von China angestoßen wurde und die zum Impulsgeber für mehr Wachstum in den Staaten entlang der geplanten Handelsroute werden soll. Welche entscheidende Rolle dabei Kasachstan zufällt, beweist die Tatsache, dass die „Neue Seidenstraße“ nicht in China, sondern erstmals in Kasachstan vorgestellt wurde – nicht von ungefähr, denn auf dem Landweg von China nach Europa kommt man an Kasachstan nicht vorbei, so dass das Land gute Chancen hat, zu einem zentralen Logistikkreuz an der Seidenstraße zu werden.

Welche Potenziale sich dabei bieten, zeigt unter anderem der deutliche Anstieg von Container-Transporten über die Schiene zwischen Deutschland und China. 40.000 Container hat die Deutsche Bahn 2016 über die längste Eisenbahnstrecke der Welt bewegt, bis 2020 soll das Volumen auf rund 100.000 Container gesteigert werden. Die Fahrten über eine Entfer-

nung von 10.000 bis 12.000 Kilometern dauern in der Regel zwischen zwölf und 16 Tagen. Das ist etwa die Hälfte der Zeit, die man für den Schiffstransport benötigt. Allerdings verhindern unterschiedliche Spurweiten der Bahnstrecken, dass ein Zug ohne Unterbrechungen von China bis Europa durchfahren kann. In China wird – wie auch im Streckennetz der Europäischen Union – die Regelspur (1.435 Millimeter breit) verwendet, wohingegen im GUS-Raum die Züge auf breitspurigen Eisenbahnnetzen fahren (1.520 Millimeter). Das bedeutet, dass jeweils ein Umspurbahnhof benötigt wird, wie etwa am kasachisch-chinesischen Grenzübergang Dostyk, wo die Laufwerke der Züge beziehungsweise Waggons „umgespurt“ werden. Oder man verwendet einen Umschlagbahnhof, bei dem lediglich die Ware vom breitspurigen auf den normalspurigen Zug (oder umgekehrt) umgeladen wird, wie es in dem neuen Güterverkehrszentrum in Khorghos geschieht, das unter der Leitung der kasachischen Staatsbahn KTZ in Zusammenarbeit mit dem Logistikbetreiber DP World ausgebaut wird.

Auch wenn aus west- und mitteleuropäischer Sicht Kasachstan „weit weg“ ist – es ist und bleibt ein wichtiges Bindeglied zwischen Europa und Asien und ist seinerseits in vielerlei Hinsicht bemüht, diese Rolle auch aktiv zu übernehmen. **I Bernd Hallier**

Professor (h.c.) Bernd Hallier ist Präsident der European Retail Academy und Gründer des Netzwerks Almaty Eurasian University Complex.

POLEN – EIN MARKT IM WANDEL



Büro- und Einzelhandelsimmobilien sind nach wie vor gefragte Investmentprodukte in Polen. Jetzt kommt auch Wohnen hinzu.

Am 26. und 27. April 2017 findet im EXPO XXI Centre in Warschau die internationale Immobilien- und Investmentmesse für CEE Real Connect statt. Teil der Veranstaltung ist auch ein Konferenzprogramm, das sich mit den Investment- und Immobilienmärkten in Polen, aber auch generell mit den Märkten in Zentral- und Osteuropa befasst.

Seit gut einem Jahr hat Polen eine neue Regierung, die sowohl im eigenen Land als auch in der EU nicht unumstritten ist. Den Kurs der PiS könnte man neutral als „die eigene Nation stärken“ umschreiben. Das gilt nicht nur für den kulturellen Bereich, sondern auch und vor allem in der

Wirtschaft. So möchte beispielsweise die polnische Regierung die kleinen lokalen Einzelhändler stützen und (die ausschließlich internationalen) großen Supermärkte stärker besteuern. Ein weiteres Anliegen ist es, den Bankensektor wieder mehrheitlich in polnisch-staatliche Hand zu bekommen. Hier ist mit dem Kauf der Bank Pekao, der polnischen Tochtergesellschaft der Unicredit, bereits ein erster Schritt getan, ein möglicher Verkauf der polnischen RBI Tochter Raiffeisen Polbank an die Alior Bank, ist zwar zunächst geplatzt, aber hier ist sicher noch nicht das letzte Wort gesprochen.

Viele Entscheidungen und Maßnahmen der polnischen Regierung rufen auf der

politischen Ebene Widerspruch hervor, und aus EU-Sicht ist Polen nicht länger der „Musterknabe“ unter den CEE-Ländern, sondern eher ein „Sorgenkind“. Das ändert jedoch nichts daran, dass das Land nach wie vor „Investor's Darling“ ist und inzwischen als einer der europäischen Core-Märkte gilt.

Erneut lag 2016 das Volumen der Investments in gewerbliche Immobilien bei gut EUR 4 Milliarden (JLL verzeichnete zum 21. Dezember 2016 EUR 4,1 Milliarden) und damit nochmals höher als 2015. Dazu beigetragen hat vor allem der Verkauf eines 75-prozentigen Anteils an Echos gewerblicher Immobilienplattform an das börsennotierte südafrikanische In-



Das Jantar Shopping Center in Slupsk: gefragt sind zunehmend B- und C-Standorte.

vestmentunternehmen Redefine Properties – der Kaufpreis lag bei EUR 1,2 Milliarden, das entspricht rund einem Viertel des gesamten Investmentvolumens.

Betrachtet man die geographische Verteilung, so hat sich bei Büroimmobilien der Trend verstärkt, dass Investoren nicht nur nach Warschau schauen, sondern zunehmend und in manchen Fällen sogar ausschließlich auf andere Städte und regionale Oberzentren. Diese „Regionalisierung“ gilt auch bei Shopping Centern. Wer die Meldungen des letzten Jahres verfolgt hat, dürfte öfter nachgeschaut haben, wo der genannte Standort liegt. Städte wie Bielsko-Biala, Opole, Zabrze und Zielona Gora haben deutlich unter 200.000 Einwohner, Slupsk, Konin und Swarzedz sogar unter 100.000 Einwohner – und doch wurde in allen diesen Städten im vergangenen Jahr in Shopping Center investiert.

Neu ist der internationale Blick auf den Wohnungsmarkt. Bouwfonds Investment Management waren die ersten internationalen Investoren, die 2016 in diesem Bereich aktiv wurden. Andere wie beispielsweise die UBM haben den polnischen Wohnungsmarkt ebenfalls im Blick, um entsprechende Chancen ergreifen zu können.

Dieses Umfeld, in dem sich Investments in Polen bewegen, genauer auszuleuchten, ist ein Ziel von Real Connect. An obers-

ter Stelle steht die wirtschaftliche Entwicklung. Hier liegt Polen immer noch deutlich über dem EU-Durchschnitt, doch hat das Jahr 2016 gezeigt, dass die Voraussagen etwas zu optimistisch waren. Schon im Herbst wurden die Wachstumsraten nach unten korrigiert: Der IVF hatte ursprünglich mit 3,5 Prozent, die EU mit 3,7 Prozent gerechnet, beide gehen jetzt von bestenfalls 3,1 Prozent Wachstum aus. Gleichzeitig wurden auch Wachstumsaussichten für 2017 von 3,5 Prozent (IVF) beziehungsweise 3,7 Prozent (EU) auf 3,4 Prozent abgesenkt. Grund für das verlangsamte Wirtschaftswachstum sind vor allem generell rückläufige Investitionen.

Auch wenn sich Büroinvestments nach wie vor großer Beliebtheit erfreuen – die Konkurrenz um Mieter ist stark. Die Leerstands-raten sind in Warschau mit über 14 Prozent am höchsten, aber auch in anderen Städten bewegen sie sich im zweistelligen Bereich. Betrachtet man die Nachfrage und gleichzeitig die Flächen, die im Bau sind, so ist absehbar, dass sich an dieser Situation nicht so schnell etwas ändern wird, im Gegenteil: Nach Angaben von JLL wurden in den ersten neun Monaten in Warschau knapp 531.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet, gleichzeitig waren 550.000 Quadratmeter im Bau. Noch deutlicher ist die Diskrepanz in Breslau: Hier lag die Nachfrage bei knapp 79.000 Quadratmetern, aber nahezu 216.000 Quadratmeter sind im Bau.

Spannend dürfte auch die Frage sein, welche Auswirkungen das neue Gesetz über den Handel mit Ackerland auf den Grundstücksmarkt in Polen hat. Nach diesem Gesetz dürfen in Polen Ackerland nur Landwirte erwerben, die mindestens fünf Jahre dem Beruf nachgehen, bereits länger in dem Ort des geplanten Land-erwerbs leben und dort schon zuvor Grund und Boden besaßen. Sicher wollen Immobilieninvestoren nicht unbedingt Ackerland erwerben, aber die Restriktionen haben auch Auswirkungen auf Städte, deren Wachstumsmöglichkeiten ins Umland dadurch eingeschränkt werden. Das mag man gutheißen oder nicht, auf jeden Fall werden dadurch die Grundstückspreise innerhalb der Stadtgrenzen weiter anziehen. Das wiederum hat Auswirkungen auch auf die Immobilienmärkte, denn damit steigen zwangsläufig auch Mieten und Preise.

Nachhaltiges Bauen ist inzwischen Standard, auch und gerade in Polen, das eines der ersten Länder in CEE war, in dem sich zumindest im gewerblichen Bereich „Green Buildings“ flächendeckend durchgesetzt haben. Doch inzwischen geht es nicht mehr nur um das einzelne Gebäude, sondern schwappt die Welle der „smart cities“ auch nach CEE über. Die digitalen Möglichkeiten sind gegeben, und im Wettbewerb der Städte untereinander wird die Frage der Lebensqualität eine immer wichtigere Rolle spielen. Hinzu kommt der „Brain Drain“, unter dem Polen und andere CEE-Länder leiden. Die gut ausgebildeten Menschen, die das Land verlassen haben, zurückzugewinnen heißt nicht nur, ihnen entsprechende Arbeitsangebote zu machen, sondern auch die Lebensbedingungen generell attraktiver zu gestalten.

Es dürften in Warschau und auf der Real Connect spannende Diskussionen zu erwarten und die Einschätzungen in dem einen oder anderen Fall durchaus kontrovers sein, aber vielleicht hilft gerade in Zeiten, in denen allgemein und in Hinblick auf Polen auch eine gewisse Unsicherheit gegeben ist, der direkte Austausch weiter. Das Team von SPH Newsletter ist jedenfalls mit dabei. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
14.–17. März 2017	MIPIM 2017	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
28. März 2017	Konferenz: „Cities of Tomorrow Competitive Regions, Cities & Communities“	Crowne Plaza Hotel, Bulevardul Poligrafei 1, Bukarest, Rumänien	www.rumaenien.ahk.de
26.–27. April 2017	Real Connect CEE Property & Investment Fair	EXPO XXI, Pradzynskiego 12/14, Warschau, Polen	www.realconnect.pl
1.–3. Juni 2017	SPIEF ,17 St. Petersburg International Economic Forum	ExpoForum, Peterburgskoye sh., 64, St Petersburg, Russland	https://forumspb.com
19.–21. Juni 2017	REBEC 10. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel Bulevar Kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
28. Juni – 1. Juli 2017	ERES 24th Annual Conference	Delft University of, Technology, Delft, Niederlande	www.eres.org
6 – 7. Juli 2017	Moscow Urban Forum: The Era of Agglomeration. A New Map of the World	VDNH Pavilion No. 75, Prospekt Mira, 119 Moskau, Russland	www.mosurbanforum.com
4.–6. Oktober 2017	Expo Real 20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net

MEHR ALS EIN KONZERTSAAL



Andreas Schiller,
Herausgeber und Chefredakteur,
SPH Newsletter

Als vor sechs Jahren der erste SPH Newsletter erschien, war der „Standpunkt“ dem Thema „Immobilien und Kultur“ gewidmet. Unter anderem ging es dabei um die Elbphilharmonie. Im März 2011 schrieb ich dazu: „In Hamburg zieht die Elbphilharmonie bereits im Entstehen größte Aufmerksamkeit auf sich. Auch wenn durch die Kostenüberschreitung die Negativschlagzeilen überwiegen, so war es am Anfang anders gemeint und wird es am Ende in der Langfristigkeit wieder sein.“

Die Eröffnung der Elbphilharmonie am 11. Januar 2017 war ein wichtiger Meilen-

stein auf diesem Weg der Langfristigkeit. Zwar klangen in den Ansprachen und in der Berichterstattung die hohen Ausgaben und die Schwierigkeiten beim Bauprozess durchaus an, doch die Würdigung der Kulturimmobilie überwog bereits. „Diese Diva hat auf sich warten lassen, sie ist sehr teuer, aber offenbar auch jeden Cent wert“, hieß es zum Beispiel im *Handelsblatt*. Im *Immobilienbrief* setzte Werner Rohmert die Investition auch in Beziehung zu anderen Ausgaben: „Hamburg kann stolz sein. Das hat knapp 800 Mio. Euro gekostet. Na und? Das ist weniger als ein Hundertstel von dem, was 2008 ‚mal eben‘ in die Bankenrettung ging.“

Nicht nur für die beiden Konzertsäle, sondern für den gesamten Gebäudekomplex, der auch ein Hotel und Wohnungen umfasst, rechnet Werner Rohmert vor: „Denken Sie doch mal immobilienwirtschaftlich. Die genannten knapp 80 Mio. Euro Ursprungskosten waren doch immer ein ‚fake‘. Soviel kostet manchmal ein 244 Zimmer 5 Sterne Hotel alleine. Lt. Wikipedia hat das totale Hightech-Gebäude mit Wahrzeichen-Status 120.000 qm BGF. 800 Mio. sind dann gerade mal 6.500 Euro pro qm. Das kostet ganz leicht auch ein Messe- oder Bürogebäude. Was soll der ganze Kosten-Quatsch? Hamburg hat eine weltweit sichtbare ‚Freiheitsstatue‘.“

In Hamburg findet sich ausgeprägter Bürgersinn, der auch mit der Tradition der „Freien und Hansestadt“ zusammenhängt.

Zu diesem Bürgersinn gehört auch die Achtung und damit verknüpft die Finanzierung und Förderung des verbindenden städtischen Lebens. Sicher, davon ist die Elbphilharmonie nur ein Element. Sie ist aber auch, wie es immobilienwirtschaftlich oft heißt, ein „Leuchtturm“. Das Wort hat ursprünglich eine andere Bedeutung, die insbesondere an der Küste wichtig ist, doch wenn man an Orientierung und Strahlkraft denkt, wird schnell klar, was damit gemeint ist.

Die Elbphilharmonie ist jedoch nur ein Beispiel. Im September 2014 eröffnete in Stettin in Polen die neue Philharmonie, ebenfalls ein eigenwilliges architektonisches Wahrzeichen, das weit über Stettin hinaus für Aufmerksamkeit sorgt. Im Oktober 2016 wurde in Bochum ein neues Konzerthaus eingeweiht. Auch hier waren es die Bochumer Bürger, die mehr als ein Drittel der Baukosten in Höhe von EUR 38 Millionen durch Spenden beisteuerten.

„Alle Achtung!“, ruft man gerne in Richtung Hamburg, Stettin und Bochum. Selbst jene, die mit Kultur wenig am Hut haben, dürften sich über die Strahlkraft der Außenwirkung freuen. Dennoch sollten man bei der Entwicklung von Kulturimmobilien eigentlich von einer Selbstverständlichkeit ausgehen. Denn wie hieß es schon 2007 im Bericht der Enquete-Kommission „Kultur in Deutschland“: „Kultur ist kein Ornament, sie ist das Fundament, auf dem unsere Gesellschaft steht und auf das sie baut.“

impressum

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

Layout: Silvia Hogl, 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: railwayfx – Fotolia.com (S. 1 links), Boris Belenky – Fotolia.com (S. 1 rechts), Frank Boston – Fotolia.com (S. 14), Khan Shatyr Shopping Center (S. 16), alexey_fedoren – Fotolia.com (S. 17 oben), Bernd Hallier (S. 17 unten), KIMEP Photo Library (S. 18 links), Veniamin Kraskov (S. 18 rechts), Invesco Real Estate (S. 19 oben links), Bouwfonds Investment Management (S. 19 oben rechts), Union Investment Real Estate (S. 19 unten links), Skanska (S. 19 unten links), CBRE Global Investors (S. 20)