

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
Vermietungen Seite 12

schwerpunkt

Die Real Connect in Warschau bot viele Einblicke und Ausblicke auf generelle Entwicklungen und den Immobilienmarkt in Polen.

Seite 14



Serbien ist das größte Land auf dem Balkan, und doch fällt es oftmals aus der Wahrnehmung heraus. Zu Unrecht, denn der Immobilienmarkt des Landes gerät in Bewegung.

Seite 17

rückblick

Die IME Investment Management Exhibition fand dieses Mal in Frankfurt statt. Klein und ein wenig disparat eröffnete sie ungewöhnliche Perspektiven.

Seite 21

termine

Messen und Kongresse Seite 23

standpunkt

Eine reißende Datenflut überschwemmt uns alle. Um darin nicht unterzugehen, braucht es genaue Analysen.

Seite 24

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



die Präsidentenwahl in Frankreich liegt hinter uns. Mit Emmanuel Macron hat ein EU-Befürworter gewonnen, der nun ein ebensolches Kabinett präsentiert. Damit atmeten viele – nach der Wahl in den Niederlanden im März – zum zweiten Mal in diesem Jahr auf. Doch bleibt die politische Unsicherheit – nicht nur in Europa, sondern weltweit und auch innerhalb der etablierten politischen Strukturen. Bei der Stichwahl in Frankreich war kein Kandidat der seit Jahrzehnten vertrauten großen Parteien mehr dabei. Dieselbe Situation ergab sich zuvor bei der Stichwahl des Bundespräsidenten in Österreich. Dort wird aktuell darüber diskutiert, ob Personen wichtiger als Parteien sind. So sehr es nachvollziehbar ist, dass primär mit sich und dem eigenen Machterhalt beschäftigte Parteien und deren Politiker in Frage gestellt werden, so sehr droht aber auch eine andere Gefahr. Ein „starker Mann“ alleine kann es nicht richten und überhöhte Egos sind zu einigem fähig, selten aber schätzen sie das System von „Checks and Balances“.

Bereits 1965 ersann Bob Dylan in seinem „Subterranean Homesick Blues“ die Zeilen „Don't follow leaders / Watch the parkin' meters“. An der Aufforderung ist etwas dran: Der Blick auf die Realität dürfte sinnvoller als Herdenverhalten sein, die Analyse von Wahlprogrammen bessere Resultate liefern als die Fixierung auf eine Person. Weiter heißt es im gleichen Song: „You don't need a weather man / To know which way the wind blows.“

Ich wünsche uns allen gutes Wetter – nicht nur politisch, sondern auch konkret zum näher kommenden Sommeranfang.

Ihr

Andreas Schiller



Berlin Hyp hat für GTC einen Refinanzierungskredit in Höhe von EUR 11,4 Millionen für das Gebäude Corius im Aeropark Business Center in Warschau bereitgestellt.

GTC: REFINANZIERUNG FÜR BÜRO- GEBÄUDE CORIUS IN WARSCHAU

GTC S.A hat eine Kreditvereinbarung über EUR 11,4 Millionen mit der Berlin Hyp für die Refinanzierung eines früheren Kredits für das Bürogebäude Corius in Warschau abgeschlossen. Corius bietet gut 9.700 Quadratmeter Mietfläche und ist Teil des Aeropark Business Center an der 17 Stycznia Straße in unmittelbarer Nachbarschaft des Warschauer Flughafen Frédéric Chopin. Aeropark Business Center bietet insgesamt 29.000 Quadratmeter gewerbliche Flächen.

EBRD WIRD GESELLSCHAFTER BEI GRIFFIN PREMIUM RE

Die EBRD wurde Anteilseigner von Griffin Premium RE N.V, ein als Real Estate Investment Trust (REIT) strukturiertes Unternehmen, das in Polen aktiv ist. Die EBRD erwarb für PLN 84,4 Millionen (rund EUR 20 Millionen) einen Anteil von 9,48 Prozent an Griffin Premium RE. Die Transaktion war Teil des IPO von Griffin Premium RE an der Warschauer Börse. Nach dem IPO sollen rund 57 Prozent der Anteile frei gehandelt werden, während die übrigen Anteile bei den bisherigen Eignern verbleiben, bei Unternehmen, die indirekt von dem Investmentfonds Oaktree Capital Group LLC kontrolliert werden. Griffin Premium RE verfügt über ein Portfolio mit Immobilien in ganz Polen.

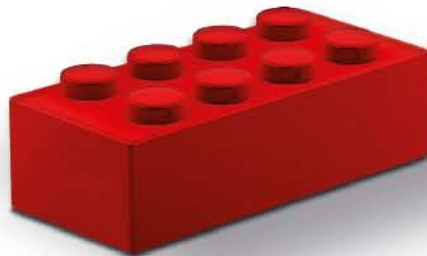
BOUWFONDS IM ERWIRBT ZWEITES WOHNPROJEKT IN POLEN

Bouwfonds Investment Management (Bouwfonds IM) hat von einem Joint Venture von Heitman und Hines ein zweites Projekt in Krakau für den Bouwfonds European Residential Fund (BERF) erworben. Das Projekt umfasst 152 Miet- und 139 Studentenwohnungen mit einer Nutzfläche von rund 9.200 Quadratmetern und ist Teil des zweiten Bauabschnitts von Apartamenty Novum, das von Heitman und Hines gemeinsam entwickelt wird. Das Areal liegt an der Rakowicka Straße in der Krakauer Innenstadt, 15 Gehminuten von der Altstadt sowie gut 5 Minuten von dem Einkaufszentrum Galeria Krakowska und dem Hauptbahnhof der Stadt entfernt. REAS beriet bei der Transaktion Bouwfonds IM. Weitere Berater waren Clifford Chance, TPA Poland und Arcadis auf Seiten von Bouwfonds IM und Dentons für den Verkäufer.

EUROPA CAPITAL ERWIRBT RADISSON BLU HOTEL IN WARSCHAU

Europa Capital und WX Management Services haben den Erwerb des Radisson Blu Centrum Hotel in der Warschauer Innenstadt abgeschlossen. Das Vier-Sterne-Hotel verfügt über 311 Zimmer, Konferenzeinrichtungen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen einschließlich Gym und Spa. WXMS trat als Co-Investor bei der Transaktion auf und wird die Asset Management Services für das Objekt übernehmen.

**Stein auf Stein aufzubauen
ist wenig spannend?**



**Nicht, wenn dabei Großartiges entsteht –
mit unserer Finanzierung.**

Mit unserem Können, unserer Verlässlichkeit
und unserem Weitblick finanzieren wir Immobilien
für Menschen, die in ihnen arbeiten und leben –
das ist unsere Aufgabe. In Europa und den USA.

<http://immobilienfinanzierung.helaba.de>

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Das Four Points by Sheraton in dem Wintersportort Kolašin in Montenegro hat jetzt eröffnet. Es bietet 72 Zimmer und liegt rund 80 Kilometer nördlich der Hauptstadt Podgorica.

FOUR POINTS BY SHERATON DEBUTIERT IN MONTENEGRO

Four Points by Sheraton gab die Eröffnung des Four Points Kolašin in Montenegro bekannt. Das Wintersport- und Ferienhotel bietet 72 Zimmer und gehört York Hotels & Resorts D.O.O. Das Hotel liegt in Kolašin in den Bjelasica Bergen und nahe dem Biogradska Gora National Park, nur eine Stunde Fahrt vom Flughafen Podgorica entfernt.

GHELAMCO VERKAUFT PRZYSTANEK MBANK IN ŁÓDŹ

Ghelamco hat eine vorläufige Vereinbarung über den Verkauf der Anteile an der Objektgesellschaft des Projekts Przystanek mBank unterzeichnet. Neuer Eigentümer soll das Investmentunternehmen LCN Capital Partners über deren Luxemburger LCN European Fund II SLP werden. Der endgültige Vertrag soll aufgesetzt werden, wenn alle Bedingungen der vorläufigen Vereinbarung erfüllt sind, und spätestens am 31. Oktober 2018 abgeschlossen sein. Przystanek mBank ist ein Büroprojekt, das Ghelamco in der Innenstadt von Łódź entwickelt. Es entsteht nahe dem renovierten Komplex EC1 und der neuen Bahnstation Łódź Fabryczna. Insgesamt bietet das Projekt 24.000 Quadratmeter Bürofläche, die komplett von der mBank Group genutzt werden. Die Bank soll ihren neuen Hauptsitz in der zweiten Hälfte dieses Jahres beziehen.

VASTNED: VERKAUF DES TÜRKISCHEN EINZELHANDELSPORTFOLIOS

Vastned, der an der Börse in Amsterdam notierte Immobilienfonds für Einzelhandelsflächen, hat den Verkauf seines türkischen Portfolios abgeschlossen. Vastned und eine Gruppe lokaler privater Investoren hatten eine Vereinbarung geschlossen, sich über den Verkauf der Anteile aus dem türkischen Unternehmen von Vastned, Vastned Emlak, aus der Türkei zurückzuziehen.

Vastned beschloss diesen Rückzug aufgrund der unsicheren geopolitischen und wirtschaftlichen Lage. Der Konsum in der Türkei ist rückläufig, viele Touristen, eine der Haupteinnahmequellen der türkischen Wirtschaft, meiden das Land. Zudem hat die Abwertung der Türkischen Lira gegenüber dem Euro die effektiven Mieten, die in Euro gezahlt werden, erhöht. Dadurch werde der Druck auf die Mieten weiter steigen.

BELGRADE PLAZA HAT ERÖFFNET

Plaza Centers N.V. gab bekannt, dass Belgrade Plaza eröffnet ist. Das Shopping Center umfasst 32.300 Quadratmeter Bruttomietfläche, die zu 97 Prozent vermietet ist. Belgrade Plaza ist das zweite Einkaufszentrum, das Plaza Centers in Serbien entwickelt hat. Bereits vor der Eröffnung hat eine Tochtergesellschaft von Plaza Centers eine bindende Vereinbarung für den Verkauf von Belgrade Plaza an BIG Shopping Centers Ltd unterzeichnet.



CTPark Bor liegt nahe der deutsch-tschechischen Grenze und bietet insgesamt 393.000 Quadratmeter Logistikfläche.

HELABA UND PBB STELLEN KREDIT FÜR CTP

Helaba und pbb Deutsche Pfandbriefbank haben als Co-Arranger dem Projektentwickler und Investor CTP einen Kredit in Höhe von EUR 177 Millionen für die Refinanzierung des CTPark Bor, eines der größten Logistikparks in der Tschechischen Republik, eingeräumt. Der Kredit wird von beiden Partnern gemeinsam zu je 50 Prozent gestellt, wobei Helaba als Agent fungiert. Die Finanzierungstransaktion wurde im April 2017 abgeschlossen und hat eine Laufzeit von sieben Jahren. Mit dem Kredit sollen teilweise neun Logistikeinrichtungen mit insgesamt 393.000 Quadratmeter Fläche refinanziert werden. Außerdem bietet der Standort Potenzial für weitere Projektentwicklungen. CTPark Bor wurde 2005/2006 entwickelt und liegt rund 15 Kilometer von der deutsch-tschechischen Grenze entfernt.

BIG CEE LEGT GRUNDSTEIN FÜR SHOPPING CENTER IN BELGRAD

Big CEE, Teil des israelischen Immobilienunternehmens Big Shopping Center, hat den Grundstein für ein neues Einzelhandelsprojekt in Belgrad, Big Fashion Vidikovac, gelegt. Das Projekt erfordert ein Investment in Höhe von rund EUR 150 Millionen. Big Fashion Vidikovac soll 70.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie 2.500 Parkplätze bieten.

HB REAVIS BEGINNT MIT BAU VON AGORA BUDAPEST

HB Reavis hat die Planungsgenehmigung für Agora Budapest erhalten. Agora Budapest entsteht nahe dem Róbert Károly Boulevard und der Büromeile auf der Váci út. Die Baugenehmigung für das erste Gebäude, Agora Hub, wurde erteilt, mit dem Bau bereits begonnen. Das achtgeschossige Gebäude mit 34.500 Quadratmeter Bruttomietfläche soll Ende 2018 fertiggestellt sein.

Agora Budapest umfasst insgesamt fünf Bürogebäude. Der Komplex wird in mehreren Phasen entwickelt und insgesamt rund 136.000 Quadratmeter Bruttomietfläche für Büro- und Einzelhandel bieten. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

START FÜR BÜROPROJEKT IMAGINE IN ŁÓDŹ

Projektentwickler und Investor Avestus Real Estate will im dritten Quartal dieses Jahres mit den Bauarbeiten für das Büroprojekt Imagine in Łódź beginnen. Der Komplex soll 14.500 Quadratmeter Büroflächen und 2.300 Quadratmeter für Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen umfassen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018/Anfang 2019 geplant.



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



Martin Schellein
Leiter Investment Management Europa
Union Investment

Unser Investmentkurs: ein breites Anlagespektrum mit klarem Qualitätsziel.



Wir investieren vorausschauend. In zukunftsfähige Immobilien.

Den breiten Investmentauftrag unserer Fonds setzen wir im deutschsprachigen Raum konsequent um – mit hohem Qualitätsbewusstsein und einem starken Partnernetzwerk. Unser Anlagespektrum reicht von klein- bis großvolumigen Investments, in den Top-7-Ballungszentren und dynamischen Sekundärstädten, von Büro- über Logistik- bis hin zu Wohnimmobilien und gemischt genutzten Objekten. Kommen wir ins Geschäft.

Erfahren Sie mehr über vorausschauende Immobilien-Investments:
www.union-investment.de/realestate



Im Zentrum des Stadtteils Šiška der slowenischen Hauptstadt Ljubljana entwickelt SES ein Shopping Center mit rund 32.000 Quadratmeter Mietfläche.

NEUES SES-SHOPPING-CENTER IN LJUBLJANA-ŠIŠKA

Direkt im Zentrum des Stadtteils Šiška der slowenischen Hauptstadt Ljubljana entsteht ein neues Shopping Center. Die ersten Bauarbeiten sollen bereits im Sommer 2017 starten. SES investiert gemeinsam mit weiteren Investoren 150 Millionen Euro in das Projekt, das einen Interspar sowie rund 90 Ladengeschäfte, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe bieten wird. Die vermietbare Fläche beträgt 32.000 Quadratmeter. Für Kunden stehen 1.600 Parkplätze zur Verfügung. Die Fertigstellung des Shopping Centers in Ljubljana-Šiška ist für den Herbst 2019 geplant.

SKANSKA INVESTIERT IN BUSINESS LINK

Business Link und Skanska wollen gemeinsam in Zentral und Osteuropa ein innovatives Umfeld für Start-ups, kleine und mittlere Unternehmen und Unternehmensdienstleister schaffen. Der Projektentwickler hat sich entschlossen, in Business Link zu investieren, in Polens größtes Netzwerk für Coworking Space und private Büros.

In den nächsten Jahren will Business Link rund zwölf neue Standorte in CEE mit insgesamt 45.000 bis 50.000 Quadratmeter Fläche schaffen. Das Investment bis zu EUR 10 Millionen soll über den Zeitraum gestreckt werden und richtet sich danach, wie weit die gemeinsam vereinbarten Geschäftsziele erreicht werden.

WING NUTZT BUDAPESTER MALL IN BÜROGEBÄUDE UM

Wing wandelt die bisherige Shopping Mall Material Center in Budapest in ein Bürogebäude um. Das siebengeschossige Gebäude mit gut 20.000 Quadratmeter Fläche liegt an der Róbert Károly körút nahe der Váci út. Es soll komplett zum Skylight City Office Center umgenutzt und erneuert werden. Die vorbereitenden Arbeiten haben bereits begonnen.

NEPI INVESTIERT IN SHOPPING MALL IN SATU MARE

New Europe Property Investments (NEPI) will EUR 40 Millionen in eine Shopping Mall in Satu Mare im Nordwesten Rumäniens investieren. Das 28.000 Quadratmeter große Einkaufszentrum soll Ende 2018 eröffnet werden. Neben dem Bau der Mall wird NEPI auch zur Verbesserung der lokalen Infrastruktur durch den Bau eines Kreisverkehrs beitragen. Zu diesem Zweck wird NEPI zwei angrenzende Straßen wiederherstellen. Außerdem wird sich das Unternehmen an dem Bau einer Fußgängerbrücke über den Fluss Someș beteiligen, um den Wechsel von der einen Seite der Stadt auf die andere Seite zu erleichtern.



Das Projekt Brama Miasta ist das derzeit größte Büroinvestment in die Entwicklung von Nowe Centrum Łódź. Brama Miasta wird das Pendant zu Nowa Fabryczna und von Skanska Property Poland entwickelt.

SKANSKA STELLT DAS PROJEKT BRAMA MIASTA IN ŁÓDŹ VOR

Skanska Property Poland hat das bislang größte Büroinvestment in Nowe Centrum Łódź (NCŁ), Brama Miasta, vorgestellt. Es ist das zweite Projekt von Skanska im Rahmen des ebenfalls größten Stadterneuerungsprojekts in Zentraleuropa. Nahe der U-Bahn-Station Dworzec Fabryczny gelegen, entsteht NCŁ auf einer Fläche von bis zu 1.000 Hektar. Das multifunktionale Stadtentwicklungsprojekt umfasst Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnen. Skanska stellt gerade das erste Projekt in NCŁ, Nowa Fabryczna, fertig. Zusammen mit Brama Miasta werden die beiden jeweils 15-geschossigen Bürogebäude insgesamt 40.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

SWISSÔTEL KOMMT NACH SARAJEVO

Swissôtel, Teil von AccorHotels, hat eine Franchisevereinbarung mit Al Shiddi International für die Entwicklung eines neuen Hotels mit 218 Zimmern in Sarajevo unterzeichnet. Das Stadthotel nahe dem Parlament von Bosnien soll Anfang 2018 eröffnet werden. Das Swissôtel Sarajevo ist Teil des Projekts Sarajevo City Center, das eine Shopping Mall sowie einen Büroturm umfasst. Von hier aus sind die Sehenswürdigkeiten, aber auch der Flughafen Sarajevo bequem zu erreichen. Das Projekt wird von Shiddi International aus Riad in Saudi-Arabien entwickelt.

EBRD INVESTIERT IN RUMÄNISCHE SUPERMARKTKETTE

Die EBRD schließt sich mit Mid Europa Partners zusammen, um Rumäniens führende Supermarktkette Profi Rom Food S.R.L. durch ein Investment in Höhe von EUR 25 Millionen zu unterstützen. Profi betreibt 523 Geschäfte an 272 Standorten in ganz Rumänien. Durch die Finanzierung will die EBRD eine Ausweitung des Netzwerks vor allem in die kleineren Städte des Landes unterstützen. Mid Europa Partners, eine Kapitalgesellschaft mit den Schwerpunkt auf Zentral und Südosteuropa, hat im November vergangenen Jahres von dem Polish Enterprise Fund VI 100 Prozent der Anteile an Profi Rom Food erworben.

S IMMO AG: NEUES BÜROOBJEKT IN BRATISLAVA

Die börsennotierte S Immo AG hat mit dem Einsteinova Business Center ein weiteres Projekt in Bratislava gestartet. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe der Donau im Stadtteil Petržalka und ist über eine Fußgänger- und Straßenbahnbrücke direkt mit der Altstadt verbunden. Auf rund 11.600 Quadratmeter Grund entstehen ein Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von rund 23.500 Quadratmetern sowie 700 ober- und unterirdische Stellplätze. Das Projekt wird von der S Immo AG in Kooperation mit ihren Joint Venture-Partnern SJP Invest, s.r.o. und dem lokalen Entwickler Kron Real s.r.o. realisiert. Die Fertigstellung des Objekts ist für Ende 2017/Anfang 2018 geplant.



Ada Mall in Belgrad soll 34.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten und im Herbst 2018 eröffnet werden.

GTC SICHERT FINANZIERUNG FÜR ADA MALL IN BELGRAD

GTC S.A. hat bindende Konditionen für die Baufinanzierung der Ada Mall, dem ersten Einzelhandelsinvestment des Unternehmens in Belgrad, unterschrieben. Die Vereinbarung wurde mit Banca Intesa Beograd, VUB und PBZ, alle Banken der italienischen Intesa Sanpaolo Gruppe, über eine Summe bis zu EUR 64 Millionen abgeschlossen. Ada Mall soll 34.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten. GTC erhielt Mitte Februar 2017 die endgültige Baugenehmigung und begann am 6. März mit den Bauarbeiten. Die Eröffnung der Mall ist für Herbst 2018 vorgesehen.

OTP KAUFTE CORVIN SKYPARK UND SZIGET CENTER IN BUDAPEST

Futureal Group hat das Bürogebäude Skypark an den OTP Prime Property Investment Fund verkauft. Ende 2016 war der Bau von Skypark fertiggestellt worden. Das Gebäude bietet 25.171 Quadratmeter Bruttomietfläche, ergänzt um 226 Quadratmeter Lager- und Archivfläche, sowie eine Tiefgarage mit 460 Stellplätzen. Das Gebäude ist der erste Teil des östlichen Abschlusses von Corvin Promenade, die seit 2015 entwickelt wird.

Als Teil des Deals hat Futureal auch das Einkaufszentrum Sziget Center verkauft. Futureal hatte das Shopping Center 2014 erworben. Es umfasst 23.600 Quadratmeter und liegt mitten auf der Donauinsel Csepel Island südlich von Budapest, nahe dem Flughafen Tököl.

PORR FUSIONIERT IHRE POLNISCHEN TOCHTERUNTERNEHMEN

Porr hat die beiden polnischen Unternehmen Porr Polska Infrastructure und Porr Polska Construction zur Porr SA zusammengeschlossen. Die Kernkompetenz der Porr Polska Construction lag im Hoch- und Eisenbahnbau, die Porr Polska Infrastructure war auf Infrastruktur, Energie und Bauingenieurwesen spezialisiert. Ab sofort deckt die Porr S.A. als Full-Service-Provider alle Sparten des modernen Bauwesens ab.

GTC VERKAUFT ZWEI EINKAUFSZENTREN IN BULGARIEN

Global Trade Center (GTC) hat die beiden Gallery Einkaufszentren in Stara Zagora und Burgas für insgesamt EUR 62 Millionen verkauft. GTC hielt die Malls zusammen mit der EBRD. Käufer ist PKM Investments, ein Joint Venture von MAS Real Estate und dem rumänischen Unternehmen Prime Kapital. Es ist der zweitgrößte Deal dieses Jahres in Bulgarien nach dem Erwerb von The Mall in Sofia für EUR 180 Millionen durch New Europe Property Investment (NEPI).



Liget Center, ein Bürogebäude am Városliget Park in Budapest, wurde von M7 Central European Real Estate Fund I gekauft. Verkäufer war CBRE Global Investors.

M7 ERWIRBT ZWEI WEITERE OBJEKTE IN BUDAPEST

M7 Real Estate hat für seinen M7 Central European Real Estate Fund I weitere rund EUR 20 Millionen in Budapest investiert. Die Transaktion folgte der Schließung des Fonds, nachdem er im April 2017 sein Zielvolumen von EUR 60 Millionen Kapital erreicht sowie mit Starwood European Real Estate Finance eine Vereinbarung über einen vorrangigen Kredit in Höhe von EUR 68,5 Millionen getroffen hat.

M7 erwarb von einem Fonds von CBRE Global Investors das Liget Center in Budapest. Das Objekt bietet 10.863 Quadratmeter Bürofläche und steht im Zentrum von Budapest mit Blick auf den Városliget Park, einen der größten Parks der Stadt.

Außerdem hat M7 von Omega Real Estate Fund ein 24.598 Quadratmeter großes Industriegebäude in Gödöllő bei Budapest gekauft. Das Objekt liegt rund 30 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.

CAERUS IM KAUFT ERSTEN ABSCHNITT DES FUTURAMA BUSINESS PARK

Caerus Investment Management gab bekannt, dass sie im Auftrag eines privaten Kunden beim Kauf des ersten Bauabschnitts des Futurama Business Parks im Prager 8. Bezirk, direkt neben der Metrostation Invalidovna, beratend und strukturierend tätig waren. Die Immobilien wurde für einen nicht genannten Preis von dem Investmentmanager Invesco Real Estate (IRE) erworben, der im Auftrag einer seiner geschlossenen Immobilienfonds agierte.

Bekannt als Futurama ABC besteht das Objekt aus drei Gebäuden, die 2009 fertiggestellt wurden und zusammen 19.300 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche bieten. Wilsons und PwC berieten Caerus IM in rechtlichen und steuerlichen Fragen, für den Verkäufer waren Havel & Holasek und TPA tätig. Den Verkauf vermittelte exklusiv Knight Frank im Auftrag von Invesco Real Estate.

BEGINN DER GRÜNDUNGSARBEITEN FÜR BW GALERIJA IN BELGRAD

Belgrade Waterfront (BW) gab den Beginn der Gründungsarbeiten für die BW Galerija bekannt. Das Einkaufszentrum mit einer oberirdischen Gesamtfläche von 140.000 Quadratmetern soll nach bisherigen Planungen 2020 eröffnet werden. Eine überdachte Fußgängerbrücke soll BW Galerija direkt mit dem Hotel The St. Regis Belgrade verbinden und so direkten Zugang zu der Aussichtsplattform auf dem Dach des 40-geschossigen Hochhauses Kula Belgrade bieten.

Der Beginn der Bauarbeiten für die BW Galerija markiert einen weiteren Schritt bei der Verwirklichung des Projekts Belgrade Waterfront, zusätzlich zu den drei weiteren Baustellen: BW Residences, die bereits die 20. Etage erreicht haben, sowie die laufenden Gründungsarbeiten für BW Vista und The St. Regis Belgrade.



Warimpex hat für das Bürogebäude Mogilska Office in Krakau die Baugenehmigung erhalten. Das Projekt soll rund 12.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten.

WARIMPEX TREIBT NEUE PROJEKTE VORAN

Das positive Momentum auf den Transaktionsmärkten in Zentral- und Osteuropa hat Warimpex nicht nur für eine Reihe von Verkäufen genutzt, sondern treibt derzeit auch neue Projekte voran. Dabei konzentriert sich das Unternehmen aktuell stark auf Polen: Für das Ogródowa Office – ein Bürogebäude mit rund 26.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche in Łódź – wurde im April 2016 die Baugenehmigung erteilt. Der Spatenstich für die Bauarbeiten folgte im Dezember. Aktuell laufen Verhandlungen über die Vermietung. Eine zweite Baugenehmigung hat Warimpex im Juli 2016 für das Mogilska Office mit rund 12.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche in Krakau erhalten. Hier ist Warimpex mit einem Ankermieter in Verhandlung, der Start der Bauarbeiten wird in Kürze erwartet. Ebenfalls in Krakau schreiten die Planungsarbeiten für ein weiteres Büroprojekt voran. Neben dem Hotel Chopin soll ein Bürogebäude mit rund 21.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche entstehen.

In der Airportcity St. Petersburg neigen sich die Bauarbeiten für ein Multifunktionsgebäude mit Stellplätzen für rund 450 Fahrzeuge sowie Büro- und Archivflächen mit rund 6.000 Quadratmetern dem Ende zu und sollen Mitte 2017 abgeschlossen sein. Das gesamte Gebäude ist bereits komplett vermietet. In Budapest befindet sich ein Grundstück im Besitz von Warimpex, auf dem ein Hotel mit angrenzenden Wohnungen errichtet werden soll. Die Planung läuft, die Baugenehmigung wurde im Januar 2017 erteilt.

BAUBEGINN FÜR BISTRITA RETAIL PARK

Das rumänische Immobilien- und Projektentwicklungsunternehmen Element Development hat mit dem Bau des Bistrita Retail Park an der Calea Moldovei 13 in Bistrita begonnen, einer Stadt mit rund 70.000 Einwohnern im Norden Siebenbürgens. Das Projekt erfordert ein Investment in Höhe von EUR 7,5 Millionen. Bistrita Retail Park soll 9.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche umfassen und im September 2017 eröffnet werden.

Neben dem Einzelhandelsprojekt in Bistrita will Element Development noch vor Ablauf dieses Jahres mit dem Bau eines Fachmarktzentrums in der rumänischen Stadt Targoviste beginnen. Das Fachmarktzentrum soll in der Innenstadt für rund EUR 9 Millionen entstehen und 11.000 Quadratmeter umfassen.

HILI PROPERTIES ERWIRBT BUSINESS CENTER IN RUMÄNIEN

Hili Properties, der Immobilienarm von Hili Ventures, hat den Kauf des Art Business Centre in der rumänischen Hauptstadt Bukarest abgeschlossen. Das Investment betrug gut EUR 30 Millionen. Im Nordului Viertel im Norden der Stadt gelegen, umfasst das neugeschossige Gebäude 18.600 Quadratmeter Bruttomietfläche. Eine dreigeschossige Tiefgarage bietet 407 Parkplätze.

Hili Properties hält ein Portfolio mit gewerblichen Immobilien in Lettland, Litauen, Estland, Malta und jetzt auch in Rumänien. Es umfasst unter anderen auch die Immobilien, in denen sich McDonald's Restaurants befinden.



VERMIETUNGEN

EQUATOR IV, WARSCHAU

POLEN 

Karimpol Group hat mit der Fitness-Club-Kette Zdrofit einen Mietvertrag über 1.662 Quadratmeter im Bürogebäude Equator IV abgeschlossen. Der Mieter wird den gesamten ersten Stock und das Erdgeschoss in dem Gebäude belegen, das die österreichische Karimpol Group im Warschauer Bezirk Ochota entwickelt. Der Bau von Equator IV soll in den nächsten 14 Monaten abgeschlossen sein und ist der Schlusspunkt des Equator Office Park an der Aleje Jerozolimskie in Warschau. Das Gebäude bietet insgesamt 34.935 Quadratmeter Fläche sowie eine Tiefgarage mit 226 Stellplätzen.

GENERATION PARK, WARSCHAU

POLEN 

Skanska hat 13.600 Quadratmeter Bürofläche im ersten Bauabschnitt des Generation Park in Warschau an die Citibank Europe PLC (Citi Service Center Poland) vermietet. Generation Park umfasst drei Gebäude mit einer Büromieffläche von insgesamt rund 84.000 Quadratmetern. Das höchste Gebäude, ein 34-geschossiger Turm, soll 140 Meter, mit Spitze 180 Meter erreichen. Mit dem Bau des ersten Abschnitts wurde im November 2015 begonnen. Er soll im vierten Quartal 2017 fertiggestellt sein.

OKOPOWA 56, WARSCHAU

POLEN 

The Social and Economic Investment Company (TISE) und Unimax Development haben ihre Mietverträge für Flächen im Bürogebäude Okopowa Straße 56 in Warschau verlängert. Gleichzeitig haben beide Unternehmen zusätzliche Fläche angemietet. Bislang belegt das Büro von TISE 360 Quadratmeter, mit der Mietvertragsverlängerung kommen weitere 150 Quadratmeter hinzu. Unimax Development hat seine Fläche auf 150 Quadratmeter erhöht. Das Gebäude Okopowa 56 im Warschauer Bezirk Wola bietet rund 2.000 Quadratmeter Bürofläche.

THE PARK WARSAW, WARSCHAU

POLEN 

Perfetti Van Melle Poland, ein Hersteller von Süßwaren und Kaugummi, erneuert seinen Mietvertrag über 700 Quadratmeter in The Park Warsaw. The Park Warsaw ist ein Bürokomplex von AIG und White Star Real Estate. Das Objekt liegt an der Krakowiakow Straße nahe der Aleje Jerozolimskie. Bei den Verhandlungen vertrat Knight Frank den Mieter.

OLIVIA BUSINESS CENTRE, DANZIG

POLEN 

Energa Group, einer der größten Stromversorger Polens, hat seinen Mietvertrag über 14.800 Quadratmeter Bürofläche im Olivia Business Centre in Danzig verlängert. Olivia Business Centre ist ein Bürokomplex. Das siebte Gebäude des Ensembles, Olivia Seven, ist derzeit im Bau und entsteht neben dem Büroturm Olivia Star. Mit Olivia Star und Olivia Seven wird sich das Flächenangebot im Olivia Business Centre um knapp 150.000 Quadratmeter erweitern.

GALERIA LIBERO, KATTOWITZ

POLEN 

Ein Outlet von CCC, der größten Schuhkette in Osteuropa, wird ein 1.100 Quadratmeter großes Geschäft in der Galeria Libero in Kattowitz eröffnen. Das Shopping Center soll insgesamt 45.000 Quadratmeter Bruttomietfläche für gut 150 Geschäfte, Restaurants, Cafés, ein Multiplex-Kino und einen Fitness Club bieten. Galeria Libero wird von Echo Investment an der Tadeusza Kosciuszki Straße in Kattowitz entwickelt. Die Eröffnung des Shopping Centers ist für das Frühjahr 2018 geplant.

CTPARK PRAGUE NORTH, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

CTP Invest hat eine Mietvereinbarung mit Makro Cash & Carry CR, der Marke, unter der Metro Cash & Carry in der Tschechischen Republik auftritt, über rund 53.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche im CTPark Prague North an der Autobahn D8 unterzeichnet. Das Gesamtinvestment von CTP für das neue maßgeschneiderte Verteilzentrum von Makro Cash & Carry CR soll nach bisherigen Planungen rund EUR 35 Millionen erreichen. Der 22,4 Hektar große CTPark Prague North bietet gut 80.000 Quadratmeter Fläche und liegt nur 30 Minuten vom internationalen Flughafen Vaclav Havel entfernt.



PART-TIME
53 DAYS IN 15 MONTH

EXECUTIVE MBA REAL ESTATE – STUDYING INTERNATIONALLY

The Executive MBA Real Estate is held at the University of Regensburg and at Kloster Eberbach in Eltville. The IRE|BS real estate academy collaborates on this course with famous international partners such as Harvard University (USA) and the University of Reading (UK). In Singapore participants will discover how Singapore city is developed in a constrained environment.

Graduates receive the degree „Master of Business Administration (MBA)“ awarded by the Faculty of Economics of the University of Regensburg.



COURSE START:
12. SEPTEMBER 2017



STUDY LOCATIONS:
ELTVILLE | REGENSBURG | BERLIN | READING | SINGAPORE | HARVARD

EINSICHTEN UND AUSSICHTEN



Generell waren sich alle darin einig, dass Polens Immobilienmärkte weiterhin Potenzial haben und gute Chancen bieten.

Erstmals fand im April 2017 in Warschau die CEE Property & Investment Fair Real Connect statt. Wie bei einer Premiere nicht anders zu erwarten, war es eine noch kleine Veranstaltung, die aber dennoch viele Einblicke und Ausblicke vor allem für den polnischen Markt bot.

Real Connect in Warschau war eine Verbindung von Konferenz und Ausstellung und in gewisser Weise ergänzten sich beide. Ging es im Konferenzprogramm eher um die „übergreifenden“ Themen, so waren als Aussteller viele Städte vertreten, die nicht unbedingt im Mittelpunkt des allgemeinen und internationalen Interesses, sondern eher im Schatten größerer und bekannterer Standorte stehen.

Breslau und Posen gehören noch zu den sechs regionalen Oberzentren, die sich neben Warschau zu gewerblichen Immobilienstandorten entwickelt haben. Ent-

sprechend ziehen sie Aufmerksamkeit auf sich. Schwieriger ist es für Liegnitz, in der Mitte zwischen Breslau und der Grenze zu Deutschland gelegen: Einst Standort der sowjetischen Truppen, wirbt die Stadt heute um Investoren unter anderem für die Umnutzung des gut 100 Hektar großen ehemaligen Flughafens der sowjetischen Luftstreitkräfte. Ebenfalls auf der Real Connect vertreten waren die Woiwodschaft Lublin im Osten Polens, die an Weißrussland und die Ukraine angrenzt, und Koszalin in Westpommern, an der Ostsee zwischen Danzig und Stettin gelegen – zwei (geographische) Randgebiete, die von der rasanten Entwicklung der vergangenen Jahre, die in Warschau zu beobachten ist, nicht allzu viel abbekommen haben.

Während Łódź inzwischen allgemein bekannt ist, muss Piotrków-Trybunalski, nur rund 50 Kilometer von Łódź entfernt, noch um Aufmerksamkeit werben. Auf der

Real Connect gelang das mit Aquarellen der historischen Gebäude der Stadt, die dieses Jahr vor genau 800 Jahren erstmals urkundlich erwähnt wurde. Mit gut 75.000 Einwohnern war die Stadt seit dem 16. Jahrhundert bis Ende des 18. Jahrhundert Sitz des polnischen Krontribunals, des höchsten Gerichts in Polen – daher der Zusatz Trybunalski im Namen.

Krakau ist nicht nur als Investitionsstandort bekannt, sondern auch als Reiseziel beliebt. Doch wer kennt Tarnów, 80 Kilometer weiter östlich, oder Skarżysko-Kamienna, ziemlich genau in der Mitte zwischen Warschau und Krakau gelegen? Ähnlich ergeht es Chorzów, keine zehn Kilometer von Kattowitz entfernt und Teil der Metropolregion Silesia. Hier wurde einst Steinkohle und Erz gefördert und verarbeitet. Durch den Niedergang des Bergbaus und der Schwerindustrie nach 1989 verfügt Chorzów heute über erhebliche Flächen für eine Um- und Neunutzung.

Allen diesen Städten gemeinsam ist, dass sie um Aufmerksamkeit und Investments kämpfen müssen. Manche sind dabei ganz findig: Tarnów lockte mit einer eigenen Veranstaltung und Schlehentee,

die Rallye in diesem Jahr weiter und lag im ersten Quartal 40 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, wobei rund 60 Prozent des Gesamtvolumens auf die Tschechische Republik entfielen, wie

nicht gerade zur Vertrauensbildung bei. Ein Teilnehmer sagte es ganz deutlich: „Justice and stability we don't have.“ Die Folgen zeigen sich bereits im Wertverlust des Polnischen Zloty sowie in einem verlangsamen Wirtschaftswachstum, das im vergangenen Jahr 2,8 Prozent erreichte und damit deutlich hinter den Erwartungen zurückblieb.



Der Roboter Genek warb für die Stadt Liegnitz und war eine kleine Attraktion.

Piotrków-Trybunalski mit einem ungewöhnlichen Standdesign, und Liegnitz hatte einen Roboter Eugenius, liebevoll Genek genannt, der gleich an der Tür die Teilnehmer begrüßte. Obwohl Investments in Immobilien in Polen derzeit Rekordwerte erreichen, kommt bei den Standorten der zweiten und dritten Reihe eher wenig davon an. Lieber doch Warschau scheint oftmals die Devise zu sein.

Vor allem zwei Diskussionsrunden boten Einsichten in die gegenwärtige Lage Polens sowie seiner Immobilienmärkte und griffen auch die durchaus heiklen Seiten auf: „European economy and its meaning for the real estate market“ und „Investment attractiveness of CEE“. Über die Attraktivität der Investmentmärkte sprechen die Zahlen eine deutliche Sprache: Nach dem Rekordergebnis des Jahres 2016, als das Transaktionsvolumen auf den gewerblichen Immobilienmärkten in CEE rund EUR 12,2 Milliarden erreichte, ging

John Palmer, Director Industrial Investments & Valuations CEE von BNP Paribas Real Estate, in seinem Überblick erläuterte. Bislang war es immer Polen, das den Löwenanteil der Investments in CEE auf sich zog. Insofern ist die Aussage von Anna Kicinska, Partnerin der EY Real Estate Advisory Group in CEE/SEE, nachvollziehbar, dass die Tschechische Republik derzeit der stärkste Konkurrent Polens ist.

Auch wenn die „europäische Wirtschaft“ im Mittelpunkt stand, kam man sehr schnell auf die neue politische Situation in Polen zu sprechen, die viele Investoren zögern und abwarten lasse, wie sich die Gesetze und Regulierungen für sie auswirken. Das Stichwort hieß „Repolonisierung der Wirtschaft“, aber auch die Einführung einer Bankensteuer und einer höheren Besteuerung von ausländischen Supermarktketten waren negative Signale. Ebenso tragen die Eingriffe in die Medienlandschaft und der Konflikt um das Verfassungsgericht

Den eher kritischen Stimmen begegnete Grzegorz Mickiewicz, Berater des Ministers für wirtschaftliche Entwicklung in Polen, mit der Überzeugung, dass sich Investoren den veränderten Verhältnisse anpassen werden. Er betonte vor allem das Bestreben der Regierung, die administrativen Prozesse zu verkürzen. Schon hier wehte ihm der Wind entgegen, denn bereits heute soll man eine Baugenehmigung in spätestens 65 Tagen erhalten, nachdem alle notwendigen Dokumente beisammen sind. Doch welche Dokumente „notwendig“ sind, scheint ein weites Feld zu sein, so dass es häufig Nachforderungen gibt und sich damit der Prozess über einen deutlich längeren Zeitraum erstrecken kann.

Im Laufe der Diskussion wurde dann deutlich, was der derzeitigen Regierung ein Dorn im Auge ist: 90 Prozent der Investoren im Immobilienbereich seien Ausländer und nur zehn Prozent polnischer Herkunft. In Ungarn und der Tschechischen Republik sei der Anteil einheimischer Investoren deutlich höher. „Ausländer machen in Polen ein Geschäft oder Büro auf und die Gewinne gehen ins Ausland“, beklagte Grzegorz Mickiewicz. Das soll sich ändern. Ein Mittel dazu ist die Einführung von REITs. Die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen sollen bis 2018 geschaffen werden. Dabei schielt man vor allem auf die Sparguthaben der Polen, die rund PLN 200 Milliarden (rund EUR 47,5 Milliarden) auf der Bank liegen haben. Ebenso sollen auch die 1,5 Millionen Ukrainer, die im Land leben und arbeiten, damit die Möglichkeit erhalten, in Polen zu investieren.

Die Ukrainer in Polen ersetzen vor allem die Arbeitskräfte, die Polen durch Abwan-

derung verloren hat. Ein Problem, das sich durch ihre Präsenz zeigt, sind fehlende Mietwohnungen. Polen hat eine Eigentümerquote von 77 Prozent. Wer hier Wohnungen entwickelt, verkauft sie an den Endnutzer. Wie Marek Kruchlik, Investment Director von BGK Nieruchomosci, feststellte, war bislang das internationale Interesse am polnischen Wohnungsmarkt gering, zum einen, weil Investoren ganze Gebäude und nicht nur eine bestimmte Anzahl von Wohnungen kaufen wollen, aber auch weil es bislang schwierig war, Mieter zu finden. Das ändere sich gerade, und hier könnten auch REITs dazu beitragen, die Entwicklung von Mietwohnungen anzukurbeln.

Eine Antwort, warum sich so wenige polnische Investoren auf den heimischen Immobilienmärkten engagieren, gab Adrian Apanel, bei dem polnischen Fondsunternehmen MM Prime TFI für den Bereich Investment und Risk Management verantwortlich: „Polnischen Investoren fehlt das notwendige Kapital für die ‚big sales‘, sie investieren daher eher über Beteiligungen in Projektentwicklungsunternehmen.“

Zwar stand bei der Frage nach der Attraktivität der Investmentmärkte in CEE immer wieder Polen im Mittelpunkt, doch gab John Palmer zumindest einen Überblick über die Segmente Büro, Einzelhandel und Industrie-Immobilien der vier großen Märkte Polen, Rumänien, die Tschechische Republik und Ungarn. Was generell auffällt: Es sind zunehmend auch asiatische Investoren, die CEE für sich entdecken. So verringerte sich der Anteil der Investments aus den G10 Ländern von 44 Prozent (2011) auf 22 Prozent und entfiel 2016 allein auf asiatische Investoren ein Anteil von 14 Prozent am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen. Der Druck auf die Renditen ist in allen vier Ländern hoch, doch während auf den Büromärkten Prag, Budapest und Bukarest die Mieten steigen, erlebt Warschau die ungewöhnliche Situation, dass zwar die Preise steigen, Mieten und Renditen aber eher rückläufig sind. Letzteres verwundert jedoch nicht, wenn man die Entwicklungsaktivitäten in der polnischen Hauptstadt sieht.



Gespräche ergaben sich schnell und Themen für Diskussionen fanden sich genügend.

Über generelle Aussagen hinaus herrschte jedoch Übereinstimmung, dass sich alle CEE-Länder in einem jeweils unterschiedlichen Status der Entwicklung befinden und jedes Land seine speziellen Herausforderungen birgt. Bei der Frage, ob es noch „emerging“ oder schon „mature markets“ sind – Letzteres hört man häufig in Bezug auf Polen –, wies Michael Wurzinger, COO und Mitglied des Vorstands der UBM Development, darauf hin, dass im Gegensatz zu den Märkten der Eurozone die Märkte in CEE immer noch eine eigene Währung haben, was nach wie vor „eine kleine Barriere“ darstellt.

Generell waren die Einschätzungen zu Polen optimistisch. Bogdan Zasada, seit Januar 2017 Managing Director, Branch Office Poland, von Strabag Real Estate und zuvor neun Jahre Head of Development bei Kulczyk Silverstein Properties, betrachtet zwar auch die derzeitige politische Situation als „diskutabel“ an, sieht aber dennoch Chancen sowohl für Warschau, wo Strabag RE gerade ihr erstes Projekt verwirklicht, als auch in den Regionen. Allerdings beobachtet er in Warschau eine breite Spanne bei den Renditen sowie deutliche Unterschiede zwischen offiziell geforderten Mieten und realen Mieteinnahmen, die für die effektive Rendite ausschlaggebend sind.

Auch Michael Wurzinger bestätigte Warschaus Potenzial – „und das nicht nur in der Innenstadt“. Jedoch seien gerade im Bürobereich die Mieten überhitzt und nicht nachhaltig. Kirsten Felden, Senior Investment Manager CEE von Union Investment Real Estate, setzt von vornherein auf die regionalen Märkte. „In den regionalen Oberzentren sind die Mieten nicht so volatil wie in Warschau“, bestätigt sie. „Ein weiterer Vorteil ist, dass es klare Standorte, einen zentralen Geschäftsbereich gibt, während man in Warschau viele verschiedene Bürostandorte hat.“ Auch bei Einzelhandelsinvestments bevorzugt sie Mittelstädte – so hat Union Investment Real Estate Einzelhandelsimmobilien in Städten wie Konin (76.000 Einwohner) und Rybnik (140.000 Einwohner) erworben. Hier seien stabile Mieten mit Wachstumspotenzial gegeben und zudem die Konkurrenz durch andere Shopping Center geringer als etwa in Warschau.

Die erste Real Connect war zwar (noch) klein, aber wer Einblicke und Ausblicke für den polnischen Immobilienmarkt suchte, der war hier durchaus richtig. Denn Marktberichte sind eins, eigene Anschauung ein anderes, und der polnische Immobilienmarkt umfasst sehr viel mehr als Warschau und eine Handvoll Oberzentren. | **Marianne Schulze**

SERBIEN: NACHHOLBEDARF IN JEDER HINSICHT



Serbiens Hauptstadt Belgrad hat rund 1.6 Millionen Einwohner. Hier wird knapp ein Drittel des serbischen BIP erwirtschaftet.

Der westliche Balkan hat nach dem Fall des Eisernen Vorhangs eine bewegte Geschichte hinter sich. Kroatien und Slowenien gehören inzwischen der EU an, doch alle anderen Länder des ehemaligen Jugoslawiens sind bestenfalls „auf dem Weg dahin“. Dabei kommt Serbien eine entscheidende Rolle zu.

Serbien hat in der Geschichte Europas oftmals eine zumindest „anstoßende“ Rolle – ob im Widerstand gegen die osmanische Herrschaft, als Auslöser des Ersten Weltkriegs oder in den Balkankriegen des ausgehenden 20. Jahrhunderts. Hinzu kommt, dass Serbien das geographisch

wie von der Zahl der Einwohner her größte Land des westlichen Balkans ist. In vielerlei Hinsicht entscheidet sich also in Serbien die Frage, ob der Westbalkan mit Europa „zusammenwächst“.

Doch noch ist der Weg dahin weit. Zwar wurden 2014 die Verhandlungen für einen EU-Beitritt Serbiens aufgenommen und zielt das Land auf einen Beitritt 2020, aber die Verhandlungen sind zäh und manche politisch heiklen Themen noch gar nicht angesprochen. Hinzu kommt die nach wie vor schwache Wirtschaft des Landes. Zwar wies Serbien in den vergangenen beiden Jahren ein positives Wirtschaftswachstum auf, doch hat

man 2016 gerade mal wieder das Niveau von 2008 erreicht. 2016 lag das BIP-Wachstum bei 2,7 Prozent, dieses Jahr sollen es drei Prozent werden.

Doch Serbien kämpft noch mit weiteren Herausforderungen: einer alternden Bevölkerung – das Durchschnittsalter liegt bei rund 40 Jahren – und einer entsprechend niedrigen Geburtenrate. Löhne und Gehälter sind deutlich niedriger als in den EU-Ländern in CEE/SEE – das Durchschnittseinkommen liegt bei etwa EUR 5.000 pro Jahr. Die serbische Industrie ist teilweise veraltet und braucht internationale Investitionen und Know-how, um auf dem Weltmarkt konkurrenzfähig zu



Belgrade Waterfront ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in CEE/SEE.

sein. Andererseits liest sich die Liste der internationalen Investoren in Serbien wie das Who is Who westlicher Produktionsunternehmen. Doch Industrie und Bergbau tragen nur etwa 20 Prozent zum BIP bei, weitere 20 Prozent entfallen auf Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung. Das Gros, nämlich 50 Prozent des BIP, wird im Dienstleistungssektor erwirtschaftet.

Mit dem neuerlichen Anziehen der Wirtschaft legen auch die Investitionen wieder zu. Impulse gehen vor allem von Großprojekten der Verkehrs- und Energieinfrastruktur sowie vom Städtebau aus. Damit wiederum boomt die Bauwirtschaft. Und neue Gebäude braucht Serbien in jeder Hinsicht, denn mit modernen Immobilien aller Art ist der Markt nach wie vor noch deutlich unterversorgt.

Bereits im Bau ist das Großprojekt Belgrade Waterfront, die Umgestaltung des alten Hafenviertels der serbischen Hauptstadt. Serbien verwirklicht das Projekt zusammen mit Eagle Hills aus Abu Dhabi.

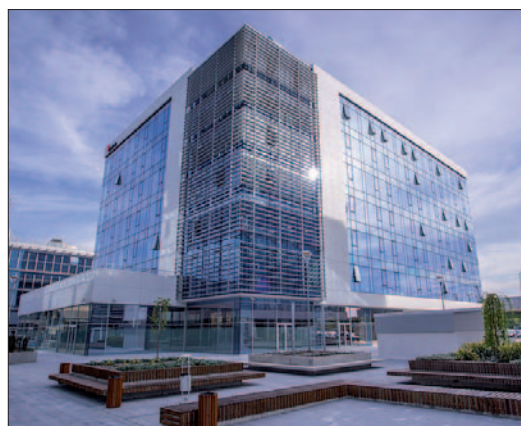
Rund EUR 3 Milliarden sind als Investitionskosten veranschlagt, das Geld kommt hauptsächlich aus den Vereinigten Arabischen Emiraten. Belgrade Waterfront umfasst eine Promenade am Ufer der Save, rund 6.000 Wohnungen, Büroflächen, kulturelle Einrichtungen sowie das mit 93.000 Quadratmeter Mietfläche größte Einkaufszentrum und den mit 40 Etagen höchsten Wohn- und Hotelurm nicht nur in Serbien, sondern in ganz SEE.

Entsteht Belgrade Waterfront auf der rechten Seite der Save, so hat sich auf der linken Seite New Belgrade (Novi Beograd) als der zentrale Geschäftsbezirk der serbischen Hauptstadt herauskristallisiert. Auf diesen Teil der Stadt entfallen 80 Prozent aller Vermietungstransaktionen im Bürobereich, hier finden die größten Entwicklungsaktivitäten statt. Insgesamt kamen 2016 in Belgrad rund 50.000 Quadratmeter Bürofläche neu auf den Markt – es war nach Angaben von CBRE das aktivste Jahr seit 2010. Weitere 50.000 Quadratmeter Bürofläche waren

Ende 2016 in der Entwicklung. Bei einem Gesamtbestand an moderner Bürofläche von rund 812.000 Quadratmetern hat Belgrad im Vergleich mit anderen Hauptstädten in CEE/SEE noch deutlichen Nachholbedarf. Insgesamt belief sich die Vermietungsleistung im vergangenen Jahr auf 77.000 Quadratmeter, wobei rund 80 Prozent (61.500 Quadratmeter) auf Neuvermietungen, Flächenerweiterungen und Vorvermietungen entfallen. Die Netto-Absorption ist also höher als der Flächenzuwachs, doch rechnen CBRE und JLL in Anbetracht der neuen Flächen, die in absehbarer Zeit auf den Markt kommen, übereinstimmend mit steigenden Leerständen. Derzeit bewegt sich die Leerstandrate zwischen sechs und sieben Prozent, also auf vergleichsweise niedrigem Niveau, wenn man bedenkt, dass sie 2010 und 2011 bei über 20 Prozent lag.

Interessant ist, wer auf dem Markt für Büroentwicklungen aktiv ist. Neben serbischen Projektentwicklern wie MPC Properties und der Imel Group stößt man vor allem auf AFI Europe, die Büro-, Wohn- und gemischt genutzte Immobilien und zusammen mit Tidhar den Business Park Airport City Belgrade – nicht direkt am Flughafen, sondern – in New Belgrade (Novi Beograd) entwickeln. GTC, ursprünglich in Polen, inzwischen aber in ganz CEE/SEE aktiv, entwickelt die Ada Mall in Belgrad, hat gerade den dritten und letzten Bauabschnitt des Büroprojekts Fortyone fertiggestellt und will noch in diesem Jahr mit dem Bürokomplex Green Heart beginnen. Ebenso gehört zu den internationalen Projektentwicklern eine Tochtergesellschaft der Erste Group Immorent, Immorent Singidunum, die – ebenfalls in Novi Beograd – in zwei Abschnitten den Bürokomplex Sirius mit insgesamt knapp 25.000 Quadratmeter Mietfläche verwirklicht.

Wie bei modernen Büroflächen, so ist Belgrad auch bei modernen Einzelhandelsflächen gegenüber anderen SEE-Ländern noch deutlich im Hintertreffen. Stehen in CEE/SEE durchschnittlich 475 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner zur Verfügung, so liegt Belgrad bei 160 Quadrat-



Der Bedarf an neuen Bürogebäuden und Einzelhandelsflächen ist in Belgrad nach wie vor hoch.

metern. Lange Zeit passierte im Bereich Shopping Center nur wenig, der Fokus lag allgemein auf Fachmarktzentren, insbesondere in den Regionalstädten. Ein Beispiel dafür ist die Immofinanz mit ihrem Stop.shop-Konzept: Der erste Stop.shop wurde 2015 in Cacak eröffnet, im vergangenen Jahr folgten Nis und Valjevo, in diesem Jahr sollen Pozarevac, Lazarevac und Vrsac hinzukommen.

Bei Einzelhandelsflächen zeichnet sich inzwischen ein Wandel ab: Es werden wieder zunehmend Shopping Center entwickelt. So hat Plaza Centers vor kurzem die Belgrade Plaza mit 32.200 Quadratmeter Mietfläche eröffnet. Im März hat GTC den Grundstein für die Ada Mall in Belgrad gelegt und sich vor kurzem die Finanzierung für das Einkaufszentrum mit 34.000 Quadratmeter Mietfläche über die italienische Bankengruppe Intesa Sanpaolo gesichert. Wie Ada Mall soll 2018 auch das Promenada Novi Sad mit

115.000 Quadratmeter Gesamtfläche eröffnet werden, das NEPI in der Hauptstadt der Vojvodina entwickelt.

Auch der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien ist noch entwicklungsbedürftig. Nach Angaben von CBRE verfügt Serbien insgesamt über 1.6 Millionen Quadratmeter Industriefläche, davon entfallen die Hälfte – 830.000 Quadratmeter – auf den Großraum Belgrad und 334.000 Quadratmeter auf die Vojvodina, das zweite große wirtschaftliche Zentrum des Landes. Noch ist ein Markt für diese Flächen nur rudimentär vorhanden, denn Produktions- und Logistikunternehmen sowie Einzelhändler wie beispielsweise Lidl oder Delhaize lassen gezielt bauen oder bauen gleich selbst. Spekulative Entwicklungen sind eher selten.

Bleibt am Schluss noch ein Blick auf den Investmentmarkt: Investoren sind in erster Linie noch jene, die Immobilien ent-

wickeln. Lange Zeit gab es auf dem gewerblichen Immobilienmarkt keine nennenswerten Transaktionen. Unter den ersten, die sich in Serbien einkauften, waren NEPI, die Ende 2014 das Einkaufszentrum Plaza Kragujevac erwarben und Mitiska REIM, die sich einen 85-prozentigen Anteil an dem Fachmarktzentrum Capitol Park in Sabac sicherten. Die nächsten waren Atterbury Europe, die 2015 einen Anteil von einem Drittel an dem auf EUR 259 Millionen geschätzten Einzelhandelsportfolio des serbischen Projektentwicklungsunternehmens MPC Properties erwarben. Das Portfolio umfasste das Usce Shopping Center in Belgrad mit 47.000 Quadratmeter Mietfläche sowie vier kleine Einzelhandelsimmobilien in Belgrad und zwei weitere in Subotica. Und im vergangenen Jahr kauften die südafrikanischen Unternehmen Hydropop Investments und Homestead Group das Einkaufszentrum Delta City in Belgrad. | **Marianne Schulze**

10th ANNIVERSARY
REBEC 2017
JUNE, 19th - 21st

rebec

REAL ESTATE BELGRADE EXHIBITION & CONFERENCE

UNITED DIFFERENCES

Belgrade
Hotel Metropol Palace

Anniversary Sponsors

FAEGRE BAKER
DANIELS

MERIN
ASSET MANAGEMENT
member of Merin Holdings

 **JLL**®

 **LAFARGE**

Anniversary Institutional Partner



European Bank
for Reconstruction and Development

www.rebec.rs

IM WETTBEWERB PUNKTEN



Auf der IME Investment Management Exhibition kamen die Beteiligten schnell miteinander ins Gespräch.

Nach der Premiere 2015 in Zürich ging in Frankfurt im Hotel „Villa Kennedy“ in diesem Frühjahr die zweite IME Investment Management Exhibition über die Bühne. Internationale Teilnehmer lernten Deutschland und einige Standorte kennen. Umgekehrt stellten sie ihre Länder, Städte, Regionen und Projekte vor.

Noch eine Ausstellung mit noch einem Konferenzprogramm, ein ursprünglich aus dem Kosovo stammender Veranstalter, ein Themenspektrum, zu dem unter anderem die Standorte Saarland, Kasachstan, Hongkong sowie die chinesische Provinz Hebei, das Konzept der Freien Wirtschaftszone Balti in Moldawien und das Projekt eines Pflegehotels auf Teneriffa gehörten. Und das alles in Frankfurt am Main, in einer Stadt, in der es jede Men-

ge Messen und Konferenzen gibt. Kann das gutgehen? Es ging. Zwar hätte man der Veranstaltung durchaus mehr Besucher gewünscht, aber andererseits bietet eine gewisse Überschaubarkeit auch Vorteile: Man sieht genauer hin und nichts geht an einem vorbei. Zudem kommt man miteinander schnell ins Gespräch.

Michael Ries vom Hongkong Trade Development Council hatte ein recht leichtes Spiel: Hongkong kennt nahezu jeder. So gekonnt die wirtschaftlichen Daten und Fakten dargestellt wurden, so sehr blieb etwas anderes im Gedächtnis: die Formulierungen „Greater China“ und „China Mainland“, die deutlich machten, dass Hongkong zwar seit 1997 zur Volksrepublik China gehört, aber nach wie vor „something special“, nämlich Sonderverwaltungszone ist. Das geht über einen

Steuersatz von 16,5 Prozent durchaus hinaus.

Einen schwierigeren Stand haben Standorte, die international nicht so bekannt sind. Auch wenn die Mischung wild war, so eint Kasachstan, das Saarland und die chinesische Provinz Hebei genau dieses Merkmal. Spannend war es, die hintereinander ablaufenden Präsentationen zu verfolgen – und zu vergleichen. In gewisser Weise ähneln solche Auftritte ja Schönheitswettbewerben. Längst reicht es nicht mehr, auf Autobahnanschlüsse sowie Flug- und Zugverbindungen zu verweisen und die Logos der ortsansässigen Unternehmen aufzulisten. Auch der Verweis auf die Lage in oder an einer europäischen Banane erinnert unfreiwillig an eine Bananenrepublik. Vorsicht! Nicht nur auf Bananenschalen, auch beim Mar-

keting sind Ausrutscher drin. Zielführender wirken hingegen kreative Formulierungen und Vorträge. So blieb aus der Präsentation des Saarlandes die Bezeichnung GEWISS für das Gewerbeflächen Informationssystem Saarland haften. Ebenfalls in Erinnerung blieb Chinesisch als Vortragssprache bei der Präsentation der Provinz Hebei. Zwar wurde nach einigen Sätzen die mitgebrachte englische Übersetzung eingespielt, aber so erhielten alle Teilnehmer schon einmal einen Eindruck, wie es am Ort klingt.

China und Europa verbindet, im wörtlichen Sinn, die Seidenstraße. Bei der Wiederbelebung der alten Handelsroute unter dem Namen „Neue Seidenstraße“ ließe sich richtiger auch von der „Seidenschiene“ sprechen. Denn dem Transport per Bahn kommt eine wichtige Rolle zu. Doch egal ob Schiene oder Straße, eine Verbindung der „Neuen Seidenstraße“ führt durch Kasachstan. Dieses Land stellen wir im SPH Newsletter Nr. 48 vom Januar/Februar 2017 vor. Dass Kasachstan jedoch mehr als nur ein Transitland ist, zeigte sich auch bei der Präsentation in Frankfurt. Stark beworben wird derzeit die Weltausstellung Expo 2017, die von Juni bis September 2017 in Astana stattfindet. Ein solches Ereignis sichert dem Land zwar weltweit Aufmerksamkeit, aber eben nur für einen überschaubaren Zeitraum. Die geplante Nachnutzung von Teilen der Ausstellungseinrichtungen als Finanzzentrum klingt da schon nachhaltiger. Und noch ein weiterer Punkt wurde auf der IME-Konferenz, wenngleich schmunzelnd, genannt: Kasachstan ist von Frankfurt nur 5.000 Kilometer entfernt, nach Hongkong sind es immerhin 9.000 Kilometer.

Ein weiterer Effekt der IME war, dass sich die Teilnehmer miteinander austauschten. So wurde darüber gesprochen, dass die Zeiten vorbei sind, in denen für Investitionen das Thema Fördermittel oberste Priorität hatte und die Bevölkerung erst an zweiter Stelle rangierte. Heute ist es, so der Eindruck mancher Teilnehmer, genau umgekehrt. Entscheidend sind die Menschen mit ihren Fähigkeiten und Fertigkeiten,



Hongkong kennt jeder, aber das Saarland ist eher etwas für „Spezialisten“.

ten, ihrer Ausbildung und Bildung sowie der mentalen Einstellung. Am Rande der Veranstaltung ging es auch um Privatisierungen. Hier zeigte sich rasch, dass es extreme Unterschiede bei den einzelnen Standorten gibt. Zum Beispiel zwischen Kasachstan und dem Kosovo. Während in einem „reichen“ Land in der Regel der Staat für ein funktionierendes Gesundheitswesen und entsprechende Einrichtungen sorgen kann, ist das in „ärmeren“ Ländern oft eher nicht gewährleistet.

Eine Qualität der Ausstellung mit Konferenz war, auch wenn das den Veranstalter Bekim Xhafa und sein Team von Xhafa

Exhibition möglicherweise nicht freut, ihre Überschaubarkeit. Denn schnell kam jeder mit jedem ins Gespräch. Für die kleineren Standorte bot dies den Vorteil, dass ihnen Aufmerksamkeit gewiss war.

Gleichwohl plant der Veranstalter vor der nächsten IME-Konferenz Zuordnungen von Investitionsmöglichkeiten nach Clustern und erwartet dann auch eine höhere Teilnehmerzahl. Letzteres wäre der Veranstaltung durchaus zu wünschen. Aber es müsste das Kunststück gelingen, die jetzt sich zwangsläufig einstellende Nähe bei den Präsentationen und Begegnungen aufrechtzuerhalten. | **Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
1.–3. Juni 2017	SPIEF '17 St. Petersburg International Economic Forum	ExpoForum, St. Petersburg, Russland	www.forumspb.com
19.–21. Juni 2017	REBEC X SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hotel Metropol Palace, 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
12.–14. September 2017	RealCorp 2017 22nd International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society	Technische Universität Wien, Karlsplatz 13, Wien, Österreich	www.corp.at
24.–26. September 2017	13. Konferenz Europäischer Regionen und Städte: „Next Generation“	Salzburg Congress, Auerspergstraße 6, Salzburg, Österreich	www.institut-ire.eu
4.–6. Oktober 2017	Expo Real 20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net

ZUM DATENMANAGER, NICHT DATENSKLAVEN WERDEN



Prof. Dr. Tobias Just,
Professor für Immobilienwirtschaft
an der Universität Regensburg sowie
Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie
Universität Regensburg

Wir leben in einer datenabhängigen Welt. IBM schätzt, dass jeden Tag weltweit 2,5 Trillionen Bytes an neuen Daten generiert werden – das entspräche über den Daumen gepeilt 2,5 Billionen Büchern. Und die Entwicklung beschleunigt sich weiter. Wir – und das schließt die Immobilienwirtschaft explizit mit ein – hängen also nicht an einem Datentropf, wir leben mit einem reißenden Datenstrom. Und doch gilt die Immobilienwirtschaft als vergleichsweise intransparent. Nun, Informationen sind kein Wissen und Wissen ist keine Weisheit. Es wäre aber misslich, ließen sich diese Fantastilliarden an Bytes nicht für Entscheidungen in der Immobilienwirtschaft nutzen.

Damit wir nicht in der Datenflut ertrinken, hat die Immobilienwirtschaft den Digitalisierungstrend entdeckt: Daten über Kunden, Prozesse, Verträge, Zulieferer und letztlich über die Objekte helfen, die eigenen Produkte und Dienstleistungen passgenauer und effizienter anzubieten, um sich

dadurch in einem wettbewerbsintensiven Markt durchzusetzen.

Daten werden damit zu einer notwendigen Bedingung für unternehmerischen Erfolg in der Zukunft, doch sie sind keine hinreichende Bedingung dafür. Mitunter entsteht der Eindruck, dass sich Big Data in der Datensammlung erschöpft. Umfangreiches Sammeln neuer Daten ist natürlich geboten, solange sich die offizielle Statistik sogar über den Büroflächenbestand ausschweigt und wir erst eine Volkszählung brauchen, um auf die halbe Million genau die Zahl der Wohnungen in Deutschland zu erfahren. Doch ein Berg mit Daten ist wertlos, wenn wir keine Analysekompetenz besitzen und folglich schon an einem Datenmaulwurfshügel straucheln. Diese Kompetenz umfasst nicht nur Methodenkenntnisse, sondern vor allem die Fähigkeit, Daten angemessen zu interpretieren.

Hierzu vier Beispiele: (1) Das Bruttoinlandsprodukt misst die Wirtschaftskraft eines Landes und ist eine zentrale Größe für die Analyse von Immobilienmärkten. Was hilft es aber dem Wohnungsanbieter, wenn die Gesamtwirtschaft an den Zielhaushalten vorbei wächst, sprich: wenn wir unsere Zielgruppe nicht in den Daten finden? Wir müssen viel häufiger, viel tiefer nach Antworten schürfen als früher. (2) Aussagen zu Spitzen- und Durchschnittsmieten (respektive zu den jeweiligen Mietrenditen) sind aufschlussreich und für den Vergleich mit den Werten für Zielobjekte wichtig. Doch alle diese Werte sind nur Ausschnitte des betrachteten Marktes. Die Verteilung und vor allem die Verschiebungen in den Verteilungen dieser Parameter sind ebenso aufschlussreich – insbesondere außerhalb des Spitzensegments. (3) Das Denken in Zyklen fällt vielen Menschen schwer. Steigt ein Wert drei Mal in Folge, wird sofort ein neuer Trend beschworen. Überall, wo unsichere Zyklen existieren, hilft das Fortschreiben

von Zeitreihen nicht weiter. Hier braucht es Szenario-Analysen und Simulationen. (4) Das Immobilienvermögen der deutschen Haushalte gilt als vergleichsweise niedrig im internationalen Vergleich. Doch dabei werden monetäre Schätzungen und nicht bauliche Qualitäten verglichen. Zu letzteren wissen wir fast nichts, aber wir fühlen uns irgendwie schlecht, wenn ein schlecht isoliertes Gebäude in London doppelt so teuer ist wie ein gut isoliertes Gebäude in Böblingen. Warum eigentlich?

Diese Beispiele sollen illustrieren, dass Daten manchmal ergänzt (1), neu zusammengestellt (2), neu untersucht (3) und neu erhoben werden müssen (4). Erst dann sind wir Datenmanager und nicht nur Datensklave. Das darf auch dazu führen, dass wir schicke Datensätze manchmal ignorieren müssen, weil sie für eine konkrete Fragestellung irrelevant (geworden) sind.

impressum

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

Layout: Silvia Hognl, 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), Brian Jackson – Fotolia.com (S. 1 rechts), Frank Boston – Fotolia.com (S. 12), Real Connect (S. 14, S. 15, S. 16), Julian Nitzsche – Wikimedia Commons (S. 17), Eagle Hills (S. 18), Immoent Singidunum (S. 19 oben links), GTC (S. 19 oben rechts), AFI Europe (S. 19 unten links), Dusan Stojancevic (S. 19 unten rechts), Xhafa Exhibition (S. 21), chensiyuan – Wikimedia Commons (S. 22 oben), Dirk Weishaar – Wikimedia Commons (S. 22 unten), Thomas Plettenberg (S. 24)