

# SPH newsletter

## news

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Meldungen aus CEE/SEE | Seite 2  |
| Personalien           | Seite 12 |
| Vermietungen          | Seite 13 |

## schwerpunkt

Es sind nur noch wenige Wochen bis zu Expo Real. Was erwartet die Messeteilnehmer, die insbesondere an CEE/SEE interessiert sind?

Seite 14

## hintergrund

Moldawien ist zwar ein europäisches Land, aber zumindest im Westen weitgehend unbekannt. Jetzt präsentiert sich Moldawien erstmals auf der Expo Real.

Seite 18

## termine

Messen und Kongresse

Seite 20

## standpunkt

Es muss nicht immer die Hauptstadt sein, auch Investments in regionalen Standorten bieten Chancen.

Seite 21

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,



am 24. September findet in Deutschland die Bundestagswahl statt. Parteien und deren Politiker überbieten sich derzeit mit Stellungnahmen. Manches davon berührt auch die Immobilienwirtschaft, besonders beim Thema Wohnungspolitik. Wohnen muss halt jeder Wähler. Das geht alle an. Nach der Wahl wird sich zeigen, was von den Ideen und Vorschlägen wirklich bleibt. So manche vollmundige Aussage mag in Koalitionsverhandlungen wieder untergehen.

Nach Koalitionsverhandlungen sieht es jedenfalls aus. Auch ich gehöre zu denjenigen, welche die CDU/CSU mit Angela Merkel auf Platz eins sehen, gefolgt von der SPD. In einer solchen Konstellation ist es spannend, wer auf den dritten Platz kommt. Letztlich hängt auch davon ab, wer mit wem dann Koalitionsverhandlungen führt.

In diesem Jahr verfolgten wir die Wahlen in den Niederlanden und in Frankreich mit großer Aufmerksamkeit. Im Vorfeld nahmen in hohem Maß populistische Parolen zu. Einige Inhalte sind zwar nachvollziehbar und vieles hat mit Angst, aber manches auch einfach nur mit Trotz und beschränkten Horizonten zu tun. Das Ergebnis beider Wahlen zeigte, dass solche Positionen keine Mehrheit fanden. Wünschenswert ist das auch am 24. September in Deutschland.

Manche von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, sind Bürger anderer Länder. Aber ich denke, dass auch Sie sehr daran interessiert sind, wie es politisch mit der größten Volkswirtschaft in Europa in der nächsten Legislaturperiode weitergeht. Hoffentlich gut und vielleicht sogar ein Stück weit besser.

Ihr

Andreas Schiller



*Das International Business Center IBC in Prag wechselte den Eigentümer. Das Objekt wurde 1993 errichtet und umfasst 23.800 Quadratmeter Mietfläche.*

## MINT INVESTMENT ERWIRBT IBC IN PRAG

Mint Investments hat für eine Interessengemeinschaft privater Investoren von AEW Europe das International Business Center (IBC) in Prag erworben. Bei der Transaktion wurde AEW von CBRE, Havel, Holásek & Partners sowie Mazars beraten, Mint Investments von Mareš Partners und EY.

1993 erbaut, bietet das International Business Center 23.800 Quadratmeter Mietfläche und 299 Parkplätze. Das IBC liegt im Bezirk Karlin nahe dem Hilton Hotel.

## WARBURG-HIH INVEST STARTET MIT POLEN-FONDS

Warburg-HIH Invest legt einen Spezialfonds auf, der ausschließlich in Polen investiert. Der Fonds umfasst ein Volumen von rund EUR 400 Millionen. Für die institutionellen Endanleger, vorwiegend deutsche Versicherungen und Pensionskassen, sollen Büro- und Einzelhandelsimmobilien erworben werden. Bei Einzelhandelsimmobilien stehen Fachmarkt- und Stadtteilzentren im Vordergrund. Als Standorte kommen außer Warschau auch regionale Oberzentren wie Breslau, die „Dreistadt“ Danzig, Gdingen und Sopot sowie Kattowitz, Krakau und Posen in Frage. Mit den neuen umfangreicheren Aktivitäten ist auch eine eigene Niederlassung in Warschau geplant.

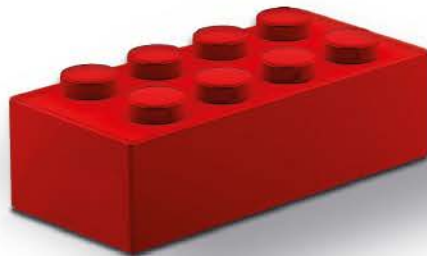
## EPP KONZENTRIERT SICH WEITER AUF EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Echo Polska Properties NV (EPP) hat einen weiteren Ankauf abgeschlossen: die Übernahme der Galeria Solna in Inowrocław von einem Unternehmen, das Libra Project und Acteeum Group gehört. Galeria Solna war im Mai 2013 eröffnet worden und umfasst 23.500 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie gut 1.000 Parkplätze. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 55,4 Millionen. Colliers International, Dentons, Deloitte und APP Projekt berieten EPP in der Transaktion, JLL und Baker McKenzie standen auf Seiten des Verkäufers.

## SKANSKA: NEUES BÜROPROJEKT IN BUKAREST

Skanska investiert EUR 37 Millionen in den ersten Abschnitt des Büroprojekts Equilibrium, das im Norden von Bukarest entstehen soll. Das 12-geschossige Gebäude soll 20.800 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen sowie 240 unter- und oberirdische Parkplätze bieten. Bei Fertigstellung wird der aus zwei Gebäuden bestehende Komplex insgesamt 40.700 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen. Mit dem Bau wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2019 geplant. Equilibrium ist das dritte Büroprojekt von Skanska in Bukarest.

**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.



*Coresi Business Park in Brasov ist die Umnutzung eines ehemaligen Industriegeländes und bietet einen Mix aus historischen und neu errichteten Gebäuden.*

## IMMOCHAN ROMANIA KAUFTE CORESI BUSINESS PARK IN BRASOV

Immochan Romania kauft den Coresi Business Park in Brasov. Coresi Business Park besteht aus vier in Bürogebäude umgenutzten ehemaligen Fabrikhallen und drei Neubauten, die in den letzten zwei Jahren entstanden sind. Das Projekt liegt in der Nähe eines öffentlichen Parks und des Hauptbahnhofs von Brasov, ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen und soll über einen Fußgänger- und Fahrradweg direkt mit dem Coresi Shopping Resort und dem Wohngebiet Coresi Avantgarden verbunden werden.

Coresi Business Park erstreckt sich über eine Fläche von 15 Hektar und bietet Raum für weitere Entwicklungen. Bis zu 60.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sollen hier in den nächsten zehn Jahren entstehen.

## OTP ERWIRBT WEST END BUSINESS CENTER IN BUDAPEST

OTP Property Investment Fund hat von einem internationalen Investmentkonsortium, zu dem Wing, Morgan Stanley Real Estate Investing und CC Real gehören, das Bürogebäude West End Business Center in Budapest erworben. Der Komplex bietet gut 26.000 Quadratmeter Bürofläche, 1.000 Quadratmeter Lagerfläche sowie eine zweigeschossige Garage. Mit der Modernisierung des Gebäudes wurde vor kurzem angefangen. Gemäß der Kaufvereinbarung wird diese Modernisierung auch nach Abschluss der Transaktion fortgesetzt und soll Ende 2018 abgeschlossen sein.

## HYSTEAD KAUFTE BULGARISCHE SHOPPING MALL

Das Investmentunternehmen Hystead Limited hat über seine Tochtergesellschaft Balkan Retail NV für EUR 156 Millionen alle Anteile an dem bulgarischen Unternehmen AP Retail I EOOD erworben. AP Retail I EOOD ist Eigentümer des Shopping Centers The Mall in Sofia. Es ist der vierte Ankauf von Hystead in Südosteuropa. Die Transaktion bedarf noch der Zustimmung der bulgarischen Kartellbehörde.

The Mall hat eine Bruttomietfläche von 52.000 Quadratmetern und rund 200 Mieter. Das Shopping Center liegt im östlichen Teil von Sofia an der Tsarigradsko Shose.

## GENERALI REAL ESTATE ERWIRBT KROLEWSKA IN WARSCHAU

Generali Real Estate Fund CEE erwirbt das von der österreichischen S+B Gruppe AG entwickelte kroLEWska Bürogebäude in Warschau. Das kroLEWska Bürogebäude liegt im Zentrum der polnischen Hauptstadt und umfasst rund 6.000 Quadratmeter Büro- und Geschäftsflächen.





*Das Shopping Center Posnania in der polnischen Stadt Posen wurde im Herbst 2016 eröffnet. Es bietet rund 100.000 Quadratmeter Mietfläche.*

## APSYS REFINANZIERT POSNANIA

Apsys hat die langfristige Refinanzierung des Shopping Centers Posnania mit der Berlin Hyp AG, ING Bank Śląski S.A., Société Générale und Deutsche Postbank AG vereinbart. Die Refinanzierung beläuft sich auf insgesamt EUR 260 Millionen. Bereits an der Anfangsfinanzierung des Projekts in der Entwicklungsphase waren die Berlin Hyp AG und ING Bank Śląski S.A. beteiligt. Bei der jüngsten Vereinbarung wurden Apsys und Foncière Euris, die 73 Prozent beziehungsweise 27 Prozent an dem Shopping Center halten, von Stepling und von Dentons beraten. Linklaters vertrat das Bankenkonsortium Berlin Hyp AG, ING Bank Śląski S.A., Société Générale und Deutsche Postbank AG.

## GOODMAN ERWEITERT POMERANIAN LOGISTICS CENTRE IN DANZIG

Die Goodman Group hat das zweite Lagergebäude im Pomeranian Logistics Centre (PLC) fertiggestellt und damit die Kapazität um 36.700 Quadratmeter auf insgesamt 88.000 Quadratmeter erhöht. PLC liegt beim Danziger Tiefwasser-Containerterminal (DCT) und nahe der wichtigsten Straßenverbindungen. Derzeit bereitet Goodman den Bau des dritten Lagergebäudes im PLC vor. Alle notwendigen Genehmigungen für das 36.000 Quadratmeter große Gebäude liegen vor.

## ERSTE ASSET MANAGEMENT ERWIRBT 40 SPAR-MÄRKTE IN UNGARN

Trei Real Estate, der Immobilienarm der deutschen Tengelmann Gruppe, hat ein Portfolio mit 40 Supermärkten an die Erste Asset Management verkauft. Über den Kaufpreis bewahrten beide Seiten Stillschweigen. Mit Ausnahme von zwei Objekten sind alle Immobilien langfristig an Spar Hungary vermietet. Das Portfolio umfasst gut 39.500 Quadratmeter Fläche und die Objekte sind über das ganze Land verteilt, wobei 13 sich in der Hauptstadt Budapest befinden.

Mit diesem Verkauf hat Trei Real Estate seine ungarischen Immobilienaktivitäten konsolidiert. Nach dem Verkauf des Portfolios in Österreich ist diese Transaktion der zweite Schritt der Gruppe bei der Umsetzung der Strategie, Immobilien im Betrieb zu verkaufen und sich auf neue Projektentwicklungen zu konzentrieren, hauptsächlich in Deutschland, Polen, der Tschechischen Republik und in den USA.

## TRISTAN FUND KAUFTE AVENIR BUSINESS PARK IN PRAG

Der opportunistische Fonds EPISO 4 des pan-europäischen Asset Managers Tristan Capital Partners hat von Lone Star den Bürokomplex Avenir Business Park in Nove Butovice in Prag 5 erworben. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Der 25.300 Quadratmeter umfassende Bürokomplex war in zwei Abschnitten errichtet und 2004 beziehungsweise 2005 fertiggestellt worden.



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



Thomas Röhrs  
Fondsmanager Unilmmo: Deutschland  
Union Investment



## Der wichtigste Maßstab, um Chancen und Risiken zu bewerten: unser Produktversprechen.

**Wir investieren vorausschauend. Durch erfahrenes Fondsmanagement.**

Seit mehr als 50 Jahren geben wir Anlegern unser Produktversprechen: eine verlässliche Vermögensanlage mit ausgewogenem Rendite-Risiko-Verhältnis. Als größter Anbieter Offener Immobilienfonds in Deutschland haben wir die Erfahrung und den Weitblick, wie man Risiken bewertet, bewusst eingeht und zeitlich ausbalanciert. Um für unsere Anleger attraktive Chancen an den Märkten und bei unseren Bestandsimmobilien wahrzunehmen. Investieren wir gemeinsam in die Zukunft.

Erfahren Sie mehr über vorausschauende Immobilien-Investments:  
[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)





*Der erste Abschnitt des Komplexes Sirius Offices in Neu-Belgrad ist jetzt eröffnet. Das Gebäude der österreichischen Erste Group bietet 18.500 Quadratmeter Bürofläche.*

## SIRIUS OFFICES IN BELGRAD FERTIGGESTELLT

Die Erste Group hat in Belgrad den Bürokomplex Sirius Offices offiziell eröffnet. Die ersten Mieter werden in Kürze einziehen: Die Erste Bank a.d. Novi Sad wird dort ihre neue Zentrale einrichten. Mit Strabag d.o.o. Beograd konnte ein weiterer Mieter gewonnen werden. Strabag belegt rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche. In der ersten Investitionsphase wurde ein Gebäude im Wert von EUR 40 Millionen errichtet, das 18.500 Quadratmeter Bruttobürofläche bietet. Neben Büros stehen in dem Komplex auch ein Restaurant, ein Geschäft und 230 Parkplätze zur Verfügung. Sirius Offices liegt im Geschäftsviertel von Neu-Belgrad an der Kreuzung Bulevar Milutina Milanovica/Antifasistické Borbe. In der zweiten Ausbaustufe soll das Projekt um 12.500 Quadratmeter Bruttobürofläche und 160 Parkplätze erweitert werden.

## OASIS REFINANZIERT PRIMA SHOPS IN ORADEA UND MANGALIA

Oasis Retail & Development Consulting hat mit der Raiffeisen Bank Romania eine Kreditvereinbarung über EUR 8,5 Millionen abgeschlossen. Damit sollen die beiden Retailpark-Projekte Prima Shops Oradea und Prima Shops Mangalia refinanziert werden. Prima Shops Oradea wird von Oasis in zwei Abschnitten in der Innenstadt am Decebal Boulevard, direkt neben einem Kaufland Supermarkt entwickelt. Jeder Bauabschnitt umfasst 5.000 Quadratmeter. Der erste Bauabschnitt wurde im April dieses Jahres eröffnet. Der zweite Bauabschnitt soll im Herbst fertiggestellt sein. Prima Shops Mangalia war im Sommer 2016 eingeweiht worden. Auch dieser Retailpark liegt nahe einem Kaufland Supermarkt.

## OCTAVA FIZAN SCHLIESST KAUF VON 11 IMMOBILIEN IN POLEN AB

Octava FIZAN hat den Erwerb von elf Immobilien durch den Kauf von 30 Gesellschaften aus der Liquidationsmasse von BPH FIZ Sektora Nieruchomosci und aus der Liquidationsmasse von BPH FIZ Sektora Nieruchomosci 2 abgeschlossen. Der neue Eigentümer des Portfolio wurde von Savills beraten. Der Verkauf von BPH Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Sektora Nieruchomosci und von BPH Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Sektora Nieruchomosci 2, die beide von BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. verwaltet werden, ist ein zentraler Punkt im Liquidationsprozess der beiden Fonds, der am 29. Dezember 2015 begonnen hat. Die Transaktion wurde nach der Erfüllung verschiedener Voraussetzungen und nach der Zustimmung durch die Kartellbehörde abgeschlossen. Die Parteien schwiegen sich über den Kaufpreis aus.

Das Immobilienportfolio besteht aus elf Büro- und Einzelhandelsobjekten mit insgesamt 140.000 Quadratmeter Fläche. Dazu gehören unter anderen Centrum Krakowska 61, Renaissance Tower, der Komplex Eureka Park, Viking House, Rodan, das Bürogebäude Onyx in Krakau, Media Markt in Chorzów und Carrefour in Bolesławiec. Nach dieser Transaktion hält Octava FIZAN 19 Gewerbeimmobilien mit insgesamt 210.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.



*Redwood Real Estate entwickelt das Bürogebäude EcoDome mit rund 5.000 Quadratmeter Fläche im Budapester Stadtteil Buda.*

## START FÜR NEUES BÜROPROJEKT IN BUDA

Der ungarische Projektentwickler Redwood Real Estate Holding (früher B&L Estates) hat spekulativ mit dem Bau des 5.000 Quadratmeter umfassenden Bürogebäudes EcoDome begonnen. Die Bauausführung liegt bei Swietelsky, mit der Vermietung ist exklusiv Cushman & Wakefield beauftragt. EcoDome entsteht im Zentrum von Buda und soll im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt werden.

## EBRD UND BCR FINANZIEREN LOGISTIKPARK IN BUKAREST

EBRD und Banca Comercială Română (BCR) SA, Mitglied der Erste Group, haben sich zusammengeschlossen, um die Erweiterung des Logistikparks CTPark Bucharest West, rund 20 Kilometer von der rumänischen Hauptstadt entfernt, zu finanzieren. Die beiden Banken haben einen Kredit von insgesamt EUR 75,8 Millionen bereitgestellt, davon entfallen auf die EBRD EUR 36,7 Millionen und die BCR EUR 39,1 Millionen. Die BCR agierte als Mandated Lead Arranger, Documentation, Facility und Security Agent. Der rund 100 Hektar große Logistikpark wird von der rumänischen Gesellschaft des Projektentwicklers CTP betrieben. Mit dem Kredit der BCR wird ein bestehender Kredit für den CTPark Bucharest West refinanziert. Mit den Mitteln der EBRD soll die Entwicklung von zwei neuen Lagerhäusern mit gut 70.000 Quadratmeter Mietfläche finanziert werden.

## ARCONA ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN STETTIN

Arcona Capital hat den Kauf des Bürogebäudes Maris in Stettin abgeschlossen. Verkäufer war Bywater Properties. Der Kaufpreis lag bei EUR 8,9 Millionen. Nach diesem Ankauf erhöht sich der Anteil polnischer Assets im Portfolio des Arcona Property Fund auf 40,5 Prozent. Maris wurde 2006 errichtet und liegt in der Innenstadt von Stettin. Das sechsgeschossige Gebäude bietet 5.400 Quadratmeter Mietfläche und 119 Tiefgaragenplätze.

## KGAL KAUFTE ZWEI BÜROGEBÄUDE IN BUDAPEST

KGAL hat von Europa Capital die Büroimmobilien Kálvin Square und CityZen in Budapest erworben. Die beiden Objekte werden Gegenstand eines Spezial-AIF der KGAL. Das Bürogebäude Kálvin Square befindet sich in der historischen Altstadt am Kálvin tér. Das neungeschossige Gebäude bietet 9.432 Quadratmeter Mietfläche sowie 114 Tiefgaragen-Stellplätze. Das Büroobjekt CityZen mit einer vermietbaren Fläche von 12.683 Quadratmetern und 144 Tiefgaragen-Stellplätzen liegt im Kernbereich des Váci Corridor, dem größten Büroteilmarkt in Budapest. CityZen wurde in den Jahren 2015/2016 generalsaniert.





Messe München

Connecting Global Competence

# Ihr nächstes großes Projekt.

**Machen Sie es real – auf der EXPO REAL 2017.**

Auf Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen trifft sich mit über 1.800 internationalen Ausstellern das Who is Who der Branche. Beste Voraussetzungen für neue Projekte und gewinnbringendes Networking.

**Online-Ticket jetzt sichern**

Gleich kaufen und Vorteile genießen.  
[exporeal.net/ticket](http://exporeal.net/ticket)

[exporeal.net](http://exporeal.net)

20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen  
**4.–6. Oktober 2017 | Messe München**

**expo  
real**



*CPI Property Group hat das Shopping Center Kralovo Pole in der tschechischen Stadt Brunn erworben. Das Einkaufszentrum bietet 26.500 Quadratmeter Bruttomietfläche.*

## KRALOVO POLE SHOPPING CENTRE IN BRÜNN WECHSELT EIGENTÜMER

CPI Property Group hat von Aerium das Shopping Center Kralovo Pole in Brunn erworben. Das Einkaufszentrum war 2004 von Carrefour errichtet worden und umfasst insgesamt 26.500 Quadratmeter Bruttomietfläche. Zudem bietet Kralovo Pole 900 Parkplätze. Den Hypermarket betrieb Carrefour bis 2007, dann wurde er von Tesco übernommen. Das Shopping Center Kralovo Pole hat noch Entwicklungspotenzial und die Genehmigung für eine Erweiterung um 12.000 Quadratmeter Bruttomietfläche liegt vor.

## PRIMAVERA DEVELOPMENT WILL NEUE MALL IN SIBIU ENTWICKELN

Der Projektentwickler Primavera Development hat von der Stadt Sibiu die Baugenehmigung für das Shopping Center Festival Centrum auf dem ehemaligen Fabrikgelände von Simerom erhalten. Festival Centrum soll 42.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten, als Ankermieter ist ein Kaufland Supermarkt vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

## STRABAG RENOVIERT EIFFEL-HALLE IN BUDAPEST

Der Baukonzern Strabag wird für die Ungarische Staatsoper die so genannte Eiffel-Halle in Budapest renovieren. Die Auftragssumme setzt sich aus einem fixen Teil in Höhe von HUF 8,6 Milliarden (EUR 28 Millionen) und einem optionalen Teil in Höhe von HUF 3,1 Milliarden (rund EUR 10 Millionen) zusammen. Das Gebäude war 1886 als Reparaturwerkstatt der staatlichen Eisenbahngesellschaft errichtet worden. Nach der Renovierung wird es nicht nur als Probebühne für die Ungarische Staatsoper und das Erkel Theater dienen, sondern auch Werkstätten, Opernstudios sowie den Kostüm- und Dekorationsfundus beheimaten. Zusätzlich wird im Eiffel Kunststudio das Bánffy Kleintheater mit 340 Sitzplätzen, mit einem Orchestergraben und entsprechender Akustik ausgebaut.

## CORDIA ENTWICKELT 400 WOHNHEIMEN IN BUKAREST

Cordia, eine Tochtergesellschaft von Futureal, will in Bukarest auf 13 Grundstücken mit einer Gesamtfläche von 15.336 Quadratmetern einen Apartmentkomplex mit 400 Wohneinheiten errichten. Das Areal in der Nähe von Romexpo, World Trade Center und ANL Romexpo Residential Complex war in einer Auktion erworben und von der Alpha Bank finanziert worden. Die Bebauungspläne erlauben Gebäude mit bis zu elf Geschossen. Die Apartments sollen ein bis vier Zimmer haben, die Gesamtnutzfläche soll sich auf rund 34.000 Quadratmeter belaufen.



*Krisztina Palace in Budapest war die letzte ungarische Immobilie im Bestand der Fonds von Union Investment. Jetzt wurde das Gebäude an einen Fonds der Erste Group verkauft.*

## UNION INVESTMENT VERKAUFT BÜROIMMOBILIE IN BUDAPEST

Union Investment hat das 18.000 Quadratmeter umfassende Bürohaus Krisztina Palace in Budapest verkauft. Das Objekt im Stadtteil Buda in der Nähe der Metrostation Déli Pályaudvar wurde im Jahr 2008 im Status der Projektentwicklung erworben und war seitdem im Bestand des offenen Immobilien-Publikumsfonds UniImmo: Global. Käufer ist der Erste Open-Ended Real Estate Investment Fund. CBRE war bei der Transaktion vermittelnd tätig, die Rechtsberatung hat die Anwaltskanzlei CMS übernommen. Nach dem Verkauf von Krisztina Palace hält Union Investment in Ungarn keine Immobilien mehr im Bestand ihrer Fonds.

## PBB: REFINANZIERUNG DER GALERIA POMORSKA IN BYDGOSZCZ

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einen vorrangigen Refinanzierungskredit in Höhe von EUR 64 Millionen für ein Unternehmen bereitgestellt, das von Resolution Real Estate Advisors für einen ihrer Fonds gemanagt wird. pbb agiert als Arranger und Sole Lender des Kredits. Mit den Mitteln soll der Ankauf des Shopping Centers Galeria Pomorska in Bydgoszcz sowie die Erweiterung finanziert werden. Galeria Pomorska wurde 2003 errichtet und 2015 erweitert sowie erneuert. Sie umfasst rund 30.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Ein Anziehungspunkt ist ein Carrefour Hypermarket, der seine Fläche in einer Co-Eigentümerstruktur betreibt.

## ZWEITER BAUABSCHNITT DES BUSINESS GARDEN WROCLAW

Vastint Poland hat Hochtief Polska als Generalunternehmer für den zweiten Bauabschnitt des Business Garden Wroclaw in Breslau verpflichtet. Gemäß dem entsprechenden Vertrag werden sechs Büro- und Dienstleistungsgebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 79.000 Quadratmetern errichtet. Mit den Bauarbeiten wurde bereits begonnen. Sie sollen im November 2019 abgeschlossen sein.

## FUTUREAL: BAUSTART FÜR BÜRO- GEBÄUDE CORVIN 5 IN BUDAPEST

Futureal Group hat mit dem Bau des Bürogebäudes Corvin 5 in Budapest begonnen. Der erste Bauabschnitt soll Ende 2018, der zweite Bauabschnitt sechs Monate später fertiggestellt werden. Das Projekt ist mit EUR 90 Millionen bewertet. Der 27.000 Quadratmeter große Bürokomplex liegt im östlichen Bereich des Corvin Quartiers in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bürogebäude Nokia Skypark. Für Corvin 5 stellt die Erste Bank einen Kredit in Höhe von gut EUR 45 Millionen mit einer Laufzeit von zehn Jahren zur Verfügung. Der erste Bauabschnitt umfasst 14.200 Quadratmeter, der zweite Bauabschnitt 12.800 Quadratmeter Bruttomietfläche.





*Sagittarius Business House in Breslau wechselte noch vor Fertigstellung den Eigentümer: Warburg-HIH Invest Real Estate erwarb das Projekt von Echo Investment.*

## WARBURG-HIH ERWIRBT SAGITTARIUS BUSINESS HOUSE IN BRESLAU

Warburg-HIH Invest Real Estate erwirbt für den Individualfonds eines institutionellen Investors die Büroimmobilie Sagittarius Business House in Breslau. Verkäufer der Liegenschaft ist der polnische Projektentwickler Echo Investment. Die Fertigstellung des rund 25.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche umfassenden Neubauprojekts ist für das erste Quartal 2018 vorgesehen. Das Sagittarius Business House liegt an der Kreuzung von Borowska und Sucha Straße in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.

## PERSONALIEN



*links: Steffen Friedlein  
rechts: Andreas Hohlmann*

**Steffen Friedlein**, bisher als Senior Director Germany für die Vermietung der deutschen Center zuständig, wird Geschäftsführer Vermietung der ECE. Er folgt Klaus Striebig nach, der zum Jahresende aus privaten Gründen von seiner Position als Geschäftsführer Vermietung der ECE zurücktreten wird. Steffen Friedlein begann seine berufliche Laufbahn bei der Kriegbaum Unternehmensgruppe in Böblingen. Seit April 1999 ist Steffen Friedlein bei der ECE, wo er zunächst als Leasing-Manager für das DEZ Kassel und die Altmarkt-Galerie Dresden arbeitete. Center in Karlsruhe und Schweinfurt folgten, bevor er 2008 Bereichsleiter für den neu eingeführten Regionalbereich Nordwest wurde. Nach Stationen als Bereichsleiter für zwei weitere Regionalbereiche wurde Steffen Friedlein Anfang 2013 Senior Director Leasing für die Nordhälfte Deutschlands sowie die Tschechische Republik, die Slowakei, Ungarn und Italien. Seit 2014 ist er für die Vermietung in ganz Deutschland zuständig.



*Martin Löcker*

**Andreas Hohlmann** wird am 1. Oktober 2017 neuer CEO der Unibail-Rodamco Germany GmbH. Andreas Hohlmann ist Diplom-Wirtschaftsingenieur der Technischen Universität Berlin und der University of Technology Sydney. Er war zuvor für die ECE in verschiedenen Führungsfunktionen in Deutschland und diversen Auslandsmärkten tätig, zuletzt als Senior Director Development der ECE-Group und als Geschäftsführer der ECE Türkei.

**Martin Löcker**, langjähriges Vorstandsmitglied der UBM Development und für alle Aktivitäten außerhalb Österreichs zuständig, ist neuer COO des Unternehmens. Die Ernennung erfolgt im Zuge der Umgestaltung des Vorstands. Dabei gab Thomas G. Winkler, bisher sowohl CEO als auch CFO, seine Funktion als CFO per 1. Juli 2017 an den bisherigen Leiter für Finanzen und Executive Committee Member der UBM, Patric Thate, ab. In der neuen Konstellation will sich Michael Wurzinger Aufgaben außerhalb des Konzerns widmen und verlässt einvernehmlich nach regulärem Auslaufen seines Vertrages im Februar 2018 die UBM. Die leitende Verantwortung für den Bereich Transactions wird künftig Andreas Zangenfeind wahrnehmen und direkt an den CEO berichten.



## VERMIETUNGEN

### KOMANDORSKA 12, BRESLAU

POLEN 

Das Bürogebäude Komandorska 12 in Breslau hat einen neuen Mieter. Systra, der polnische Arm des französischen Systra Gruppe, die Ingenieurs- und Beratungsleistung sowie die Bauleitung für die Konstruktion und Entwicklung von schienengebundener öffentlicher Transportinfrastruktur anbietet, zieht in das Gebäude ein. Zuvor hatten sich bereits Epiq Systems, ein amerikanisches Unternehmen für integrierte Technologie im Bereich des Rechtswesens, sowie der niederländische Personalvermittler Randstad für das Bürogebäude entschieden. Komandorska 12 war im Februar 2017 übergeben worden. Investor und Eigentümer des Gebäudes ist der PZU Investment Fund. JLL ist für die Vermarktung des Objekts verantwortlich. Das Gebäude bietet auf sechs Etagen rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche sowie eine Tiefgarage. Komandorska 12 ist fünf Minuten vom Bahnhof Dworzec Główny PKP und dem neuen Bahnhof Dworzec PKS entfernt. Ebenso gibt es in der Nähe zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien.

### WATERSIDE, DANZIG

POLEN 

Das polnische Bekleidungsunternehmen LPP hat erneut seine Büroflächen im Gebäude Waterside in Danzig erweitert. Es ist die zweite Erweiterung in Danzig. Diesmal hat LPP zusätzlich 450 Quadratmeter angemietet. Knight Frank vertrat in den Vertragsverhandlungen den Immobilieneigentümer, einen Fonds von Deka Immobilien. Waterside ist ein fünfgeschossiges Bürogebäude mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Die 9.000 Quadratmeter Mietfläche des Gebäudes ist komplett modernisiert. Waterside liegt an der Dlugie Ogrody Straße in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, dem Yachthafen und zahlreicher Finanzinstitutionen. Das Gebäude ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto leicht zu erreichen.

### GALERIA LIBERO, KATTOWITZ

POLEN 

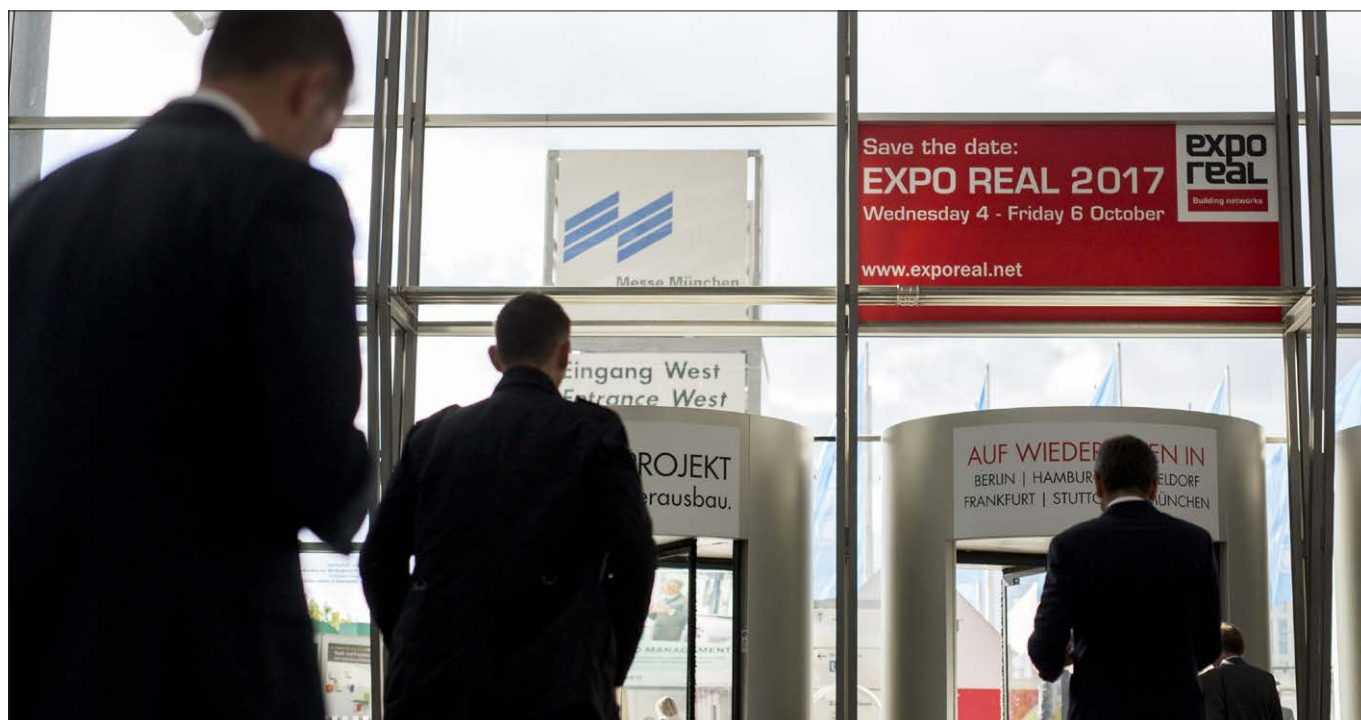
Zu den bisherigen Mietern der Galeria Libero in Kattowitz gesellen sich die amerikanische Kette Guess sowie H&M. Guess wird 300 Quadratmeter belegen, die schwedische Marke H&M 1.800 Quadratmeter. Galeria Libero wird von Echo Investment entwickelt. Das Projekt an der Kreuzung von Kosciuszki und Kolejowa Straße ist derzeit im Bau und wird 45.000 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2018 geplant.

### PANATTONI PARK PRUSZKOW II

POLEN 

Deka Trans hat eine Mietvereinbarung über knapp 5.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche im Panattoni Park Pruszkow II unterzeichnet und sich die Möglichkeit vorbehalten, diese Fläche um weitere 6.500 Quadratmeter zu erweitern. Axi Immo vertrat den Mieter bei den Verhandlungen. Deka Trans ist der erste Mieter, der in das erst vor kurzem eingeweihte Gebäude des Panattoni Park Pruszkow II einzieht. Panattoni Park Pruszkow II liegt am westlichen Rand des Warschauer Stadtgebiets, nahe der Auffahrt auf die Autobahn A2 und nahe der Nationalstraße No.2 von Warschau nach Posen. Im Endausbau soll der Park drei Lagergebäude mit insgesamt 69.313 Quadratmeter Fläche umfassen. Bislang sind zwei der drei Gebäude fertiggestellt.

# DIE NÄCHSTE EXPO REAL NAHT



*Es sind nur noch ein paar Wochen, bis sich die internationale Immobilienwirtschaft auf der Expo Real 2017 in München versammelt.*

**Allzu lange dauert es nicht mehr, bis am 4. Oktober 2017 die 20. Expo Real in München die Türen öffnet und sich dann drei Tage lang die Immobilienbranche in sechs Hallen sowie dem Atrium und den so genannten Beschickungshöfen drängt. Doch was erwartet die Messteilnehmer in den Hallen A1, A2, B1, B2, C1 und C2?**

Grundsätzlich drangvolle Enge, denn alle sechs Hallen sind komplett belegt. Insgesamt haben sich bisher (18. August 2017) 1.833 Aussteller aus 32 Ländern angemeldet, wobei das Länderspektrum von Australien und Belgien bis zu Ungarn, den USA und den Vereinigten Arabischen Emiraten reicht. Dass die Aussteller aus Deutschland unangefochten in der Mehrheit sind, ist bei einer Messe in München kaum verwunderlich.

Die Expo Real ist inzwischen aber nicht nur die größte europäische Fachmesse für

Immobilien und Investments, sondern auch bei vielen Ausstellern aus Ost- und Südosteuropa die Plattform, auf der sie sich präsentieren – manche erstmals, andere zum wiederholten Mal. Gut 100 Aussteller aus CEE/SEE einschließlich Russlands und der Türkei verzeichnet die Ausstellerliste. Für den interessierten Messteilnehmer ist von großem Vorteil, dass sie – bis auf wenige Ausnahmen – in den Hallen A1 und A2 konzentriert sind.

Die wohl stärkste Gruppe der Aussteller aus CEE/SEE kommt aus Polen (44 Aussteller), gefolgt von Rumänien (18 Aussteller) und Ungarn (17 Aussteller). Diese Verteilung spiegelt in gewisser Weise das Interesse an den Ländern wider: Polen als das größte und wirtschaftlich stärkste Land in CEE zog bis Ende des vergangenen Jahres immer das größte Investmentinteresse an. Das hat sich inzwischen geändert: Im ersten Halbjahr hat die Tschechische Republik – mit acht Ausstellern die Num-

mer vier – Polen überholt. Und Rumänien ist derzeit das Land mit dem höchsten Wirtschaftswachstum in der EU.

Um mit den polnischen Ausstellern zu beginnen: Es sind mehrheitlich Städte und Regionen, die auf der Expo Real vertreten und in der Halle A2 angesiedelt sind.

Den Mittelpunkt bildet – im eigentlichen wie im übertragenen Sinn – die Stadt Warschau (A2.121). Wer in jüngster Zeit in der polnischen Hauptstadt war, konnte den Bauboom mit eigenen Augen sehen, und nach wie vor ist das Interesse internationaler Immobilieninvestoren hoch. Standpartner von Warschau sind die Bank Zachodni WBK sowie die Projektentwickler Echo Investment, Ghelamco Poland, Golub GetHouse, HB Reavis Poland, Karimpol Poland, Mayland Real Estate und der Wohnungsentwickler OKAM Capital. Ebenfalls beteiligt sind das Baumanagementunternehmen





*Es sind mehrheitlich Städte und Regionen, die als Aussteller aus Polen auf die Expo Real kommen.*

cmT und White Star Real Estate, die Entwicklungs- und Managementdienstleistung anbieten. Alle diese Unternehmen sind in Warschau aktiv.

Echo Investment hat in der Nähe zusammen mit Griffin Real Estate, dem Mehrheitseigner des Unternehmens, noch einen eigenen Stand (A2.134). Gleiches gilt für HB Reavis (A2.126), ein slowakischer Projektentwickler, der jedoch nicht nur in andere CEE-Länder, sondern auch nach Westeuropa expandiert. Skanska Commercial Development ist zwar nicht Standpartner bei Warschau, obwohl in der polnischen Hauptstadt sehr aktiv, steht aber genau gegenüber (A2.222).

Wie alle Jahre zuvor, gehört zu den polnischen Ausstellern auch diesmal wieder die Military Property Agency (A2.011), die nicht mehr benötigte militärische Einrichtungen und Areale vermarktet.

Ebenso sind die meisten polnischen Städte und Regionen schon „alte Bekannte“, auch wenn es immer wieder kleine Premieren gibt und man Neues entdecken kann. Auf Stand A2.014 präsentieren sich gemeinsam die Stadt Betchatów, Standort des größten europäischen Braunkohlekraftwerks, die Łódź Special Economic Zone, die nicht nur in Łódź selbst liegt, sondern einen „Ableger“ auch im Gebiet von Betchatów hat, sowie die Gemeinde Opoczno. Im direkten Umfeld findet man auch den Stand der Stadt Łódź selbst (A2.020).

Eigentlich gehört die Stadt Zdunska Wola ebenfalls in den Umkreis von Łódź, zieht es aber vor, sich mit einem eigenen Stand (A2.034) auf der Expo Real zu präsentieren. Die Stadt mit rund 43.000 Einwohnern liegt rund 60 Kilometer südlich von Łódź, an der E67 (Via Baltica), die von Tallin über Riga, Kaunas nach Warschau und von dort über Breslau nach Prag führt.

In ähnlicher Weise wie Łódź, und sein Umland sind auch die Stadt Posen (A2.023) und die Woiwodschaft Großpolen (Wielkopolska Region) mit zwei Ständen vertreten. Die Woiwodschaft Großpolen (A2.030) repräsentieren das Marschallamt – die Landesregierung – sowie die Association of Local Authorities Wielkopolska. Ebenso ist hier die Association of Wielkopolska Municipalities and Counties vertreten, die zusammen mit der Polish Agency for Information and Foreign Investment das Investor Assistant Centre bildet, dessen Ziel die Investitions- und Wirtschaftsförderung der Gemeinden in der Region ist. Drei dieser Gemeinden treten die Reise auf die Expo Real mit an: die Stadt Srem zusammen mit der Economic Union of Srem Region – Srem Centre of Supporting Small Business, die Stadt Stare Miasto bei Konin sowie Wrzesnia, 50 Kilometer östlich von Posen.

Die gleiche Konstellation von Landeshauptstadt und Woiwodschaft zeigt sich bei Krakau (A2.120), der zweitgrößten Stadt Polens, und der Malopolska Region oder Kleinpolen (A2.122). Als „Solisten“ kom-

men dagegen die Stadt Stettin (A2.032) und der Großraum Breslau mit seiner Wirtschaftsförderung Wroclaw Agglomeration Development Agency (A2.533).

Die Städte Gdingen und Sopot (A2.332) haben sich mit der Pomerania Development Agency und der Pomeranian Special Economic Zone zusammengeschlossen, die derzeit aus 30 Unterzonen besteht, die sich über die Woiwodschaften Westpommern mit der Hauptstadt Stettin, Pommern mit der Hauptstadt Danzig sowie Kujawien-Pommern mit den Hauptstädten Bydgoszcz und Torun sowie der Wielkopolskie Region mit der Hauptstadt Posen verteilen. Ebenfalls Partner auf diesem Stand ist Rumia Invest Park Ltd. Rumia ist ein Städtchen mit knapp 50.000 Einwohnern, zehn Kilometer nordwestlich von Gdingen und 30 Kilometer von Danzig entfernt, nahe der E28, die von Minsk über die Oblast Kaliningrad und Litauen durch Polen – Elblag, Danzig, Gdingen, Slupsk, Koszalin, Stettin – nach Berlin führt.

Dass es – wie schon häufiger beobachtet – die kleineren Städte Polens schwer haben, Investitionen anzuziehen, merkt man auch daran, dass sich auf der Expo Real Städte präsentieren, die wohl nicht jeder auf Anhieb kennt. Dazu gehört sicher auch Ogrodzieniec in Schlesien (A2.036), touristisch bekannt für seine Burgruine und für seinen Freizeitpark.

Zwei in Polen sehr aktive, aber nicht ausschließlich auf Polen beschränkte Un-

ternehmen haben sich ebenfalls angemeldet: Globe Trade Centre S.A. (B1.132) und Panattoni Europe (C2.230). GTC ist auch in Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Serbien und Ungarn aktiv und entwickelt vor allem Bürogebäude und Shopping Malls. Panattoni Europe hat seinen Sitz in Warschau und entwickelt Logistik- und

Auch in Ungarn oder genauer: in Budapest hat die Stunde der Projektentwickler geschlagen – die Nachfrage nach Investmentobjekten ist hoch, das Angebot trotz reger Bautätigkeit überschaubar. Viele Projekte finden ihren künftigen Eigentümer schon in einem sehr frühen Entwicklungsstadium. Daher haben sich auch inter-

zwei Jahren von TPG Real Estate übernommen wurde.

Aber zurück in die A-Hallen und diesmal in die Halle A1, in der schwerpunktmäßig Südosteuropa anzutreffen ist, nämlich Bulgarien, Moldau und Rumänien. Den Gemeinschaftsstand Bulgarien (A1.012) hat – wie in den Jahren zuvor – die AHK Bulgarien organisiert. Hier präsentieren sich der East Ring Logistic Park bei Sofia, ein Projekt von Glorient, spezialisiert auf Big Box Retail und Logistikimmobilien; sowie Galaxy Investment, ein bulgarisches Investment- und Projektentwicklungsunternehmen.

Genau daneben ist der Stand der Republik Moldau, genauer der Moldova Investment and Export Promotion Agency (A1.010). Damit ist dieses europäische Land erstmals auf der Expo Real (siehe auch S. 18).

Rumänien ist zweifach vertreten. Zum einen mit der Stadt Cluj-Napoca und dem Kreis Cluj (A1.523), zum andern mit einem von der AHK in Bukarest organisierten Gemeinschaftsstand (A1.234), dem sich in diesem Jahr auch Transylvania Evolution SRL angeschlossen hat, die im vergangenen Jahr noch ein Solo genau an der Stelle spielten, wo sich diesmal Cluj und Cluj-Napoca präsentieren.

Es sind eine ganze Reihe rumänischer Städte und Regionen, die sich auf der Expo Real den Teilnehmern vorstellen, wobei der Schwerpunkt auf dem Nordosten Rumäniens liegt, der anders als Zentral- und Westrumänien vom wirtschaftlichen Aufschwung bislang nur wenig profitierte. Neben der North-East Regional Development Agency sind es vor allem Stadt und Kreis Botosani im äußersten Nordosten zwischen Ostkarpaten, der Republik Moldau und der Ukraine gelegen; Stadt und Kreis Iasi, das südlich an Botosani angrenzt; Suceava, westlich von Botosani, mit der Stadt Siret, einer Grenzstadt zur Ukraine, Neamt südlich von Suceava und westlich von Iasi; sowie Bacau, ebenfalls in den Ostkarpaten gelegen und südlich an Neamt angrenzend. Die Stadt Bacau



*Erneut versammeln sich auf dem Stand von Budapest die ungarischen Aussteller.*

Industrieimmobilien zwar vorrangig in Polen, aber auch in der Tschechischen Republik, in der Slowakei und Rumänien sowie in Westeuropa in Deutschland, Luxemburg und Großbritannien.

Doch bleiben wir noch in Halle A2: Hier stellt sich auch Budapest mit einem Gemeinschaftsstand (A2.411) vor: Organisiert von Budapest – Real Estate Developers findet man hier die Hungarian Investment Promotion Agency, die auf ihrer Homepage auch für eine Reihe von Investmentmöglichkeiten im Bereich „Real Estate and Tourism“ wirbt; Budapest Airport, die nicht nur den Ausbau des Flughafens Budapest Liszt Ferenc vorstellen wollen, sondern auch das Projekt einer Cargo City und die Möglichkeiten für eine weitere Entwicklung des Flughafenumfelds; Városliget Zrt. mit dem Projekt Liget Budapest, der Erneuerung des rund 100 Hektar umfassenden innerstädtischen Parks.

national bekannte Projektentwickler wie Atenor Group, Futureal, Horizon Development und Wing sowie die entsprechenden Dienstleister wie GranitPolus Management, die Anwaltskanzleien Knight Bird & Bird Iroda, Köves and Partners sowie Oppenheim Ügyvédi Iroda dem Budapest-Stand angeschlossen. Ebenfalls am Gemeinschaftsstand vertreten ist Colliers International Hungary, die in diesem Jahr seit genau 25 Jahren auf diesem Markt tätig sind. Während CBRE seine Büros und Gesellschaften in CEE/SEE sonst alle am gemeinsamen Stand von CBRE (A1.210) versammelt, hat sich die ungarische Gesellschaft auch am Budapest-Stand beteiligt.

Wer hier allerdings fehlt und auch nicht gerade im unmittelbaren Umfeld, sondern in Halle B2 zu finden ist: Trigranit (B2.022), Projektentwickler mit Sitz in Budapest, der aber inzwischen auch in Polen und der Slowakei aktiv ist und vor

selbst ist die größte Stadt der Region Moldau, zu der – bis auf Suceava, das in der südlichen Bukowina liegt – alle dieser Städte und Landkreise gehören.

Auf gleicher Breite, aber im äußersten Westen des Landes liegt Oradea, das mit der Oradea Local Development Agency ebenfalls auf dem Gemeinschaftsstand vertreten ist.

Doch die AHK Rumänien hat nicht nur Gebietskörperschaften am Stand. Weitere Standpartner sind REC Centru Regional de Protectie a Mediului România, eine NGO, die unter anderem an dem europäischen Projekt Donauraum beteiligt ist, sich aber auch generell für mehr Nachhaltigkeit einsetzt; Plana-Innova, ein Bauunternehmen aus Essen, das im Bereich Industrie- und Gewerbebau, Hallensysteme sowie erneuerbare Energien und seit 2006 auch in Rumänien tätig ist; und WDP Development, ein Projektentwickler für Produktions- und Logistikimmobilien.

Ebenfalls aus Rumänien kommt die Geiger Group Romania S.R.L., ein Tochterunternehmen der deutschen Geiger Unternehmensgruppe, die für Kunden aus den Bereichen Infrastruktur, Immobilien und Umwelt baut, saniert und entsorgt. Da die Muttergesellschaft auf der Expo Real mit einem eigenen Stand vertreten ist, findet sich die rumänische Tochtergesellschaft auch dort (A1.423).

Von der Halle A1 ist der Weg zur Halle B1 nicht weit, wo – wie immer gleich am Eingang – die Stadt Moskau ihren Platz hat. Bekanntlich bringt Moskau eine Reihe Unternehmen mit, die man allerdings immer erst auf der Messe „entdeckt“, weil sie niemand im Vorfeld anmeldet. Als Solist aus Russland kommt Biganto Visual (B1.533), deren Homepage leider nur auf Russisch ist und daher wenig Auskunft gibt. Spannend ist aber, wie man am Bildschirm durch alle Zimmer einer Wohnung gehen und diese so besichtigen kann.

Ebenfalls in B1 findet man aus der Tschechischen Republik die Region Pilsen (B1.531), aber auch CTP Invest



*Auch in diesem Jahr ist eine Diskussionsrunde Rumänien gewidmet.*

(B1.141), Entwickler von Industrieimmobilien und Business Parks ursprünglich in der Tschechischen Republik, inzwischen aber auch in der Slowakei, in Ungarn sowie in Rumänien tätig, und P3 Logistic Parks (B2.300), die in CEE vor allem in der Tschechischen Republik, aber auch in der Slowakei sowie in Polen und Rumänien aktiv sind.

Die Stadt Prag ist in diesem Jahr nicht auf der Expo Real vertreten, dafür kommt aus der Tschechischen Republik wieder die Stadt Ostrava und die Mährisch-Schlesische Region, denen sich auch die Stadt Brunn und die Südmährische Region sowie die Rechtsanwaltskanzlei PRK Partners angeschlossen haben (C1.111).

Doch noch einmal müssen wir in die B-Hallen zurück, um den einzigen türkischen Aussteller Parkolay (B1.545) aus Istanbul zu treffen. Seine Spezialität sind Parkhäuser, in denen jedoch in Anbetracht des begrenzten Raums die Autos gleichsam übereinander gestapelt werden – eine Lösung, die durchaus auch in anderen Städten sinnvoll sein kann.

Und in die Halle B2 sollten sich alle bemühen, die an Slowenien interessiert sind: Hier präsentiert sich Invest Slovenia – SPIRIT Slovenia (B2.410).

Wer neben diesen Einzelinformationen eher generelle Markteinschätzungen sucht, dem seien die Veranstaltungen des Konferenzprogramms empfohlen. Am ersten Messetag (Mittwoch, 4. Oktober 2017) stehen im Investment Locations Forum (A1.040) Ungarn (11:00 – 11:50) und Polen (12:00 – 12:50) auf dem Programm. Und am Nachmittag (16:30 bis 17:30) geht es im Discussion & Networking Forum (A1.250) um Rumänien, wobei es anschließend einen kleinen Empfang am Rumänien-Stand (A1.234) gibt – eine gute Gelegenheit, manche Themen im Einzelgespräch zu vertiefen. Es sei auch auf noch eine Veranstaltung hingewiesen, die zwar nicht CEE-spezifisch ist, aber dennoch Interesse hervorrufen kann: Der letzte Messetag (Freitag, 6. Oktober) ist im Expo Real Forum (A2.540) seit einigen Jahren „klugen Köpfen“ gewidmet. Hier spricht zwischen 10:00 und 12:00 der amerikanische Nobelpreisträger und Wirtschaftswissenschaftler Professor Dr. Joseph Stiglitz zunächst über „Uncertainties in Economics and Politics: What matters? What is the influence for real estate?“ und wird anschließend auch noch mit weiteren „klugen Köpfen“ aus der Branche darüber diskutieren. Und wann hat man schon die Gelegenheit, den Gedanken eines Nobelpreisträgers in natura zu folgen? | **Marianne Schulze**



## EUROPAS UNBEKANNTES LAND: MOLDAWIEN



*Moldawien ist erstmals auf der Expo Real vertreten – eine gute Gelegenheit, sich genauer über das Land zu informieren.*

**Erstmals auf der Expo Real vertreten ist Moldawien. Die MIEPO Moldovan Investment and Export Organization als Hauptaussteller will das Land ins Bewusstsein der Investoren und Projektentwickler heben – keine leichte Aufgabe, denn bislang war Moldawien auf dem „internationalen Parkett“ eher nicht präsent.**

Moldawien? Ach ja, irgendwo Südosten. Und je nach individueller Interessenlage fällt den einen vielleicht die Geigerin Patricia Kopatchinskaja ein, die anderen denken an Wein und die Dritten an den Transnistrien-Konflikt. Und damit erschöpft sich schon häufig das Wissen über dieses europäische Land. Ein Grund mehr, hier einen etwas genaueren Blick auf Moldawien zu werfen.

Mit einer Fläche von 33.843 Quadratkilometern rangiert Moldawien größtmäßig zwischen Belgien und der Schweiz. Daran ändert sich auch nicht viel, wenn

man den schmalen Streifen Transnistrien ausklammert (rund 3.500 Quadratkilometer), ein Gebiet, das ein eigenständiger Staat sein will, aber bislang keinerlei internationale Anerkennung findet. Die Einwohnerzahl Moldawiens liegt bei gut drei Millionen, pro Quadratkilometer leben rund 100 Menschen. Damit ist Moldawien dichter besiedelt als beispielsweise Spanien oder die Türkei.

Das Land erstreckt sich über 350 Kilometer von Norden nach Süden sowie über 150 Kilometer von Westen nach Osten und grenzt im Westen an Rumänien, im Norden, Osten und Süden an die Ukraine an. Dadurch hat das Land zwar keinen direkten Zugang zum Schwarzen Meer, aber im äußersten Süden bei Giurgiulesti hat Moldawien einen knapp 500 Meter langer Streifen Zugang zur Donau.

Das Land gehörte einstmals zum Fürstentum Moldau, dessen westlicher Teil heute den Osten Rumäniens bildet. Der östliche

Teil stand bereits ab dem 19. Jahrhundert unter russischem Einfluss und war in Sowjetzeiten eine der Sozialistischen Sowjetrepubliken. 1991 erklärte sich das Land für unabhängig. Die einstige enge Verbindung zum heutigen Rumänien ist auch der Grund, warum die Amtssprache Rumänisch ist. Daneben sprechen viele Moldawier aber auch noch Russisch.

Hauptstadt und mit 723.500 Einwohnern größte Stadt des Landes ist Chisinau. Sie ist zugleich auch das Zentrum der Lebensmittel- und Textilindustrie, zwei Wirtschaftsbereiche, die in Moldawien stark ausgeprägt sind. Bedingt durch den Transnistrien-Konflikt nach der Unabhängigkeit, aber auch durch innenpolitische Konflikte über den Kurs des Landes – wirtschaftspolitische Reformen und Annäherung an die EU oder nicht – ließ der wirtschaftliche Aufschwung des Landes lange auf sich warten. Inzwischen hat sich Moldawien aber weitgehend stabilisiert und gibt es seit 2014 ein wirtschaftliches und politi-

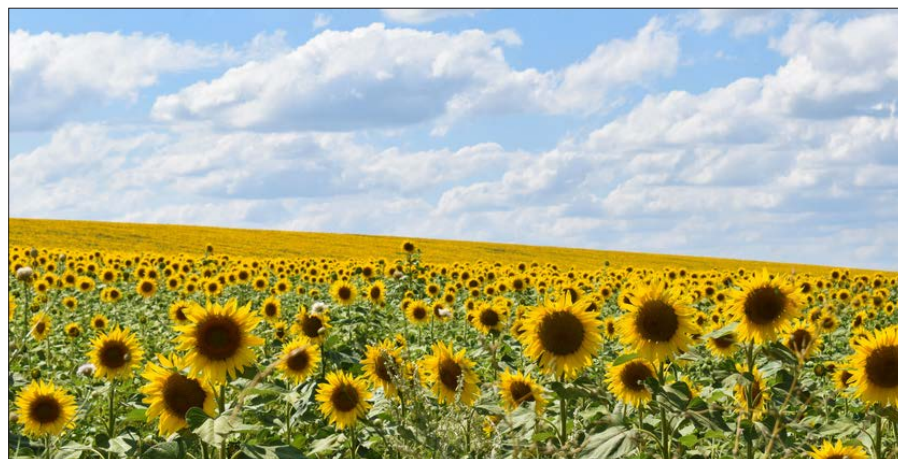
sches Assoziierungsabkommen zwischen Moldawien und der EU. Zudem ist die Einrichtung einer vertieften und umfassenden Freihandelszone (Deep and Comprehensive Free Trade Area DCFTA) vereinbart. Diese Hinwendung nach Westen und zur EU hat ihren Grund: Die EU ist der größte Handelspartner des Landes. Gut 65 Prozent aller Exporte aus Moldawien gehen in die EU, nur gut 20 Prozent in die GUS-Staaten. Und bei den Importen stammten 2016 auch knapp 50 Prozent aus der EU und 25 Prozent aus der GUS. Ähnlich ist das Ungleichgewicht bei ausländischen Direktinvestitionen. Sie betrugen 2016 USD 143,14 Millionen, von denen etwas mehr als die Hälfte aus EU-Staaten kamen und nur knapp elf Prozent aus der GUS.

Diese Investitionen zu erhöhen ist ein zentrales Anliegen der MIEPO auf der Expo Real. Um Investitionen zu erleichtern, stellt Moldawien insgesamt sieben Freie Wirtschaftszonen vor, die über das ganze Land verteilt sind. Produktionsbetriebe, die sich hier ansiedeln wollen, finden nicht nur eine verbesserte Infrastruktur vor, es locken auch Steuervorteile. Ebenso sind diese FEZ (Free Economic Zones) auch für Projektentwickler, spezialisiert auf Leichtindustrie- und Logistikimmobilien, interessant.

Obwohl die Wirtschaft Moldawiens 2016 um rund vier Prozent wuchs und auch in diesem Jahr die Prognosen von einer Steigerung des BIP zwischen 3,5 und 4,5 Prozent ausgehen, braucht das Land Unterstützung von außen, um im Lebensstandard Anschluss an andere europäische Länder zu finden und damit auch die enorme Abwanderung zu stoppen. Bisher haben rund 800.000 Moldauer ihr Land auf der Suche nach besseren Lebensbedingungen verlassen.

Es sind unterschiedliche Bereiche, in denen Moldawien gute Voraussetzungen für Investments bietet. Als erstes ist der Bereich Landwirtschaft und Lebensmittelverarbeitung zu nennen. Die sehr fruchtbare Schwarzerde und das Klima begünstigen den Obst- und Weinanbau ebenso wie

den Anbau von Getreide und Gemüse. Ein Beispiel für internationales Engagement ist die Südzucker AG, die bereits seit 2001 in Moldawien aktiv ist und hier drei Fabriken betreibt, in denen jährlich 53,5 Tonnen Zucker produziert werden können. Ein ebenfalls traditionell starker Wirtschaftszweig ist die Textilindustrie mit



*Fruchtbare Schwarzerde und das Klima begünstigen die Landwirtschaft in Moldawien.*

Bekleidung und Schuhen sowie Lederverarbeitung. In diesem Bereich arbeiten in Moldawien mehr als 26.000 Menschen, und 80 Prozent der gesamten Produktion in diesem Sektor gehen in den Export.

Da Moldawien bei der Energieversorgung fast ausschließlich von russischem Gas abhängig ist, haben erneuerbare Energien hohe Priorität. Für Solarenergie sind die klimatischen Voraussetzungen ideal, und die Landwirtschaft liefert Rohstoff für Biomasse-Kraftwerke und Biogas. Bei der Entwicklung des Sektors erneuerbare Energien erhält Moldawien auch Unterstützung durch die EU und technische Hilfe durch das deutsche Ingenieurs- und Beratungsunternehmen Fichtner.

In jüngster Zeit siedeln sich in Moldawien verstärkt Autozulieferer an. So haben die amerikanische Lear Corporation, das deutsche Unternehmen Dräxlmaier und die österreichische Unternehmensgruppe Gebauer & Griller eigene Werke in Moldawien. Sie nutzen das niedrige Lohnniveau – das Durchschnittseinkom-

men liegt bei EUR 200 monatlich – und die vorhandenen Arbeitskräfte, die – ähnlich wie in Rumänien – oft mehrsprachig sind. Von Vorteil ist auch, dass von Moldawien aus sowohl die EU als auch die GUS vergleichsweise problemlos beliefert werden können – die EU über die bereits genannten Abkommen, die GUS, weil

Moldawien selbst Mitglied ist. Dadurch kommt dem Land in gewisser Weise eine Brückenfunktion zwischen den beiden Gemeinschaften zu. Das wiederum macht Moldawien auch für Handel und Logistik interessant. Allerdings ist das Problem, dass die entsprechende Infrastruktur noch deutlichen Verbesserungsbedarf hat. Das gilt nicht nur für das Transportnetz selbst, sondern auch für entsprechende logistische Einrichtungen.

Man sollte die Expo Real nutzen, um Moldawien und die Chancen und Möglichkeiten, die das Land bietet, etwas näher kennenzulernen. Ähnlich wie bei Rumänien – beide Länder haben über lange Zeiträume eine gemeinsame Geschichte – sind der Vorurteile viele, das Wissen aber eher gering. Und Moldawien selbst verbessert ständig die Bedingungen für internationale Investments. So stieg das Land im jüngsten Economy Ranking der Weltbank in den Bereichen „Ease of Doing Business“ und „Starting a Business“ inzwischen auf Rang 44 auf und positioniert sich damit sogar noch vor Italien. | **Marianne Schulze**

## FÜR DIE PLANUNG

| Wann                   | Was                                                                                                                              | Wo                                                                        | Information und Anmeldung                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 8. September 2017      | RICS:<br>Cross-Border Investments<br>in D-A-CH: Märkte,<br>Assets, Chancen                                                       | Erste Campus<br>Conference Center,<br>Am Belvedere 1,<br>Wien, Österreich | <a href="http://www.rics.org/de">www.rics.org/de</a>             |
| 12.–14. September 2017 | RealCorp 2017<br>22nd International<br>Conference on Urban<br>Planning and Regional<br>Development in the<br>Information Society | Technische Universität<br>Wien,<br>Karlsplatz 13,<br>Wien, Österreich     | <a href="http://www.corp.at">www.corp.at</a>                     |
| 19. September 2017     | CEE Property Forum 2017                                                                                                          | Hotel Park<br>Royal Palace,<br>Schlossallee 8,<br>Wien, Österreich        | <a href="http://www.property-forum.eu">www.property-forum.eu</a> |
| 24.–26. September 2017 | 13. Konferenz Europäischer<br>Regionen und Städte:<br>„Next Generation“                                                          | Salzburg Congress,<br>Auerspergstraße 6,<br>Salzburg, Österreich          | <a href="http://www.institut-ire.eu">www.institut-ire.eu</a>     |
| 4.–6. Oktober 2017     | Expo Real<br>20. Internationale<br>Fachmesse für<br>Immobilien und<br>Investitionen                                              | Messe München,<br>München,<br>Deutschland                                 | <a href="http://www.exporeal.net">www.exporeal.net</a>           |
| 13. Oktober 2017       | 24th ERES<br>Industry Seminar<br>Real Estate Derivatives<br>Summit 2017                                                          | Prime Tower,<br>Hardstrasse 201,<br>Zürich, Schweiz                       | <a href="http://www.eres.org">www.eres.org</a>                   |
| 8.–9. November 2017    | IRE Logistik und Transport –<br>Intermodalität & grenzüber-<br>schreitende Förderung                                             | Rijeka, Kroatien                                                          | <a href="http://www.institut-ire.eu">www.institut-ire.eu</a>     |



# INVESTITIONEN IN DEN REGIONEN



*Cristian Macedonschi,  
Mitglied im Stadtrat von Brasov  
für das Deutsche Forum und  
Präsident von Smart City Brasov*

Häufig entscheiden sich Investoren dafür, vor allem in der Hauptstadt eines Landes zu investieren. So auch in Rumänien, in dem Land, in dem ich wohne, für Bukarest. In Österreich konzentriert sich das Interesse auf Wien, in Großbritannien auf London und in Frankreich auf Paris. In Deutschland ist es zwar auch Berlin als Hauptstadt, aber hier kommen immerhin noch große Städte wie München, Frankfurt und Hamburg dazu. Warum eigentlich?

Brasov – im deutschsprachigen Raum auch als Kronstadt bekannt – ist zwar wesentlich kleiner als Bukarest und verfügt – zumindest bislang noch – nicht über einen internationalen Flughafen. Aber die Strukturen

sind überschaubarer und klar umrissen, die Wege kurz, die Lohnkosten günstig, und man hat eine landschaftlich reizvolle Umgebung.

Das alles gilt selbstverständlich nicht nur für Brasov, sondern ganz generell für Regionalstandorte. Bei Immobilieninvestments kommt noch etwas hinzu: Wenn Immobilien in Hauptstädten stark nachgefragt werden, verteuern sie sich. Daher kann sich die geringere Volatilität in B- oder C-Standorten sogar als Vorteil erweisen. Die Märkte dort sind weniger überhitzt, die Unsicherheit ist geringer.

Bislang ziehen Standorte abseits der Haupt- und Großstädte bei Immobilien zwar eher Investitionen in den Bereichen Einzelhandel, Logistik und Wohnen an, aber auch für Büroflächen und gemischt genutzte Immobilien können diese Standorte durchaus attraktiv sein. Denn inzwischen reicht oft ein Laptop, ein Tablet oder auch nur ein Smartphone für die Datenspeicherung und Kommunikation aus. Damit ist es letztlich egal, wo ich arbeite. Entscheidend ist der Zugang zum Internet. In der kommunalen Planung kommt deshalb dem Thema Verkehrsanbindung doppelte Bedeutung zu: klassisch per Straße, Schiene und Flughafen, aber – ökologisch übrigens freundlicher – eben auch per Datenautobahn. Für letzteres hat Brasov beispielsweise die notwendige Infrastruktur geschaffen und dadurch hohe Attraktivität besonders für den IT-Sektor gewonnen.

Für manche Investoren gehört zwar etwas Mut dazu, nicht dem Herdentrieb zu folgen, aber dafür bieten Standorte abseits der Hauptstadt noch einen weiteren Vorteil. Es ist schon ein Unterschied, ob man die Nummer eins am Ort beziehungsweise in einer überschaubaren Gruppe von Investoren ist oder nur einer unter vielen wie in der Großstadt. Investitionen in den Regionen finden häufig besondere Aufmerksamkeit. Daher folgen manche Investoren der ABBA-Strategie, also A-Standorte in B-Städten und B-Standorte in A-Städten. Ist ein Land polyzentrisch strukturiert wie etwa Deutschland oder Polen, dann fällt die Entscheidung leichter. Aber auch in Großbritannien nehmen Investments in Städten wie Manchester und Edinburgh inzwischen zu.

Beim Wohnen ist es etwas anders. Hier spielen zwei Phänomene eine Rolle. In gewisser Weise gibt es sowohl eine Land- als auch eine Stadtfucht. Den einen ist die Großstadt zu unruhig, umgekehrt zieht es vor allem junge Menschen vom Land in die Stadt. Oftmals ist das Leben auf dem Land finanziell günstiger.

Doch die Lebenshaltungskosten sind nicht das einzige Entscheidungskriterium. Vor allem muss ein Standort attraktiv sein. Nur so lassen sich vor allem junge Menschen am Ort halten. Verbunden mit einer guten Außenwahrnehmung sowie einer eben solchen Ansiedlungspolitik kann ein regionaler Standort Investitionen und vielleicht sogar neue Einwohner anziehen.

## impressum

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

**Layout:** Silvia Höggl, [www.diehoggl.at](http://www.diehoggl.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](mailto: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:** Ingo Bartschke – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 13), Christian Hartlmaier – Messe München GmbH (S. 14), Alex Schelbert – Messe München GmbH (S. 15 links, S. 16), Jorge Lazar – commons.wikimedia.org (S. 15 rechts), AHK Rumänien (S. 17), markuk97 – Fotolia.com (S. 18, oben links), Calin Stan – Fotolia.com (S. 18 unten links), Balate Dorin – Fotolia.com (S. 18 rechts), Jakub – Fotolia.com (S. 19)