

SPH newsletter

news

Neue Meldungen aus CEE
Seite 3

schwerpunkt

Perspektiven des türkischen Immobilienmarkts: Eine „Studie über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in der Türkei bis 2023“ verdeutlicht grundlegende Trends.
Seite 10

Die Türkei bietet mehr als Sonne, Sand, Strand und möchte ihre „Assets“ verstärkt nutzen, um sich als vielseitige Touristendestination zu positionieren.
Seite 15

hintergrund

Der Tourismus in den Ländern Zentral- und Osteuropas nimmt kontinuierlich zu. Die Treiber für diese Branche sind unterschiedlich.
Seite 17

termine

Messen und Kongresse
Seite 20

literatur

Vergleichende Darstellung der Grundpfandrechte in Europa
Seite 21



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



der Sommer neigt sich zwar langsam dem Ende zu, doch die Themen Urlaub und Tourismus werden viele von uns noch aus direkter Erfahrung in guter Erinnerung haben. Deswegen findet sich in dieser Ausgabe auch ein Artikel zum Thema „Tourismus – Wachsende Einkommensquelle für Osteuropa“. Vielleicht regt er nicht nur zu entsprechenden Investitionen, sondern – quasi als „Endnutzer“ – auch zu entsprechenden Reisen an, sei es in diesem oder im nächsten Jahr.

Bei Touristen ist die Türkei nach wie vor ein begehrtes Ziel. Daher beleuchten wir diesen Markt dort etwas genauer. Überhaupt ist die Türkei Schwerpunktthema in dieser Ausgabe. Wir stellen die wichtigsten Ergebnisse einer umfassenden Studie über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in der Türkei bis 2023 vor, die in diesem Sommer vom türkischen Immobilienverband Gyoder vorgelegt wurde.

Doch geht es nicht nur um Türkei und Tourismus. Bei den News finden sich andere Standorte und Themen mehr. Die meisten Meldungen stammen dabei aus Polen und Russland – auch ein klares Indiz, wo derzeit die Schwerpunkte in Osteuropa liegen. Aussteller und Besucher aus beiden Ländern werden dieses Jahr auch wieder auf der Expo Real in München vertreten sein. Für die diesjährige Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen laufen – auch bei uns – die Vorbereitungen schon auf Hochtouren. Ausführlich berichten wir über das, was uns dieses Jahr in München erwartet, in der nächsten Ausgabe im September.

Ihr

Andreas Schiller

IMMOFINANZ

G R O U P

Are you interested in
only the best retail properties?
Talk to us!



Golden Babylon Rostokino **Moscow RU**



Das WFC Warsaw Financial Center gehört künftig einem Konsortium von Allianz Real Estate und Tristan Capital Partners. Verkäufer sind CA Immo und Pramerica Real Estate Investors, die das 1998 fertiggestellte Gebäude 2005 gemeinsam erworben hatten.

ALLIANZ UND TRISTAN ERWERBEN WARSAW FINANCIAL CENTER

Ein Konsortium von Allianz Real Estate und Tristan Capital Partners wird für rund EUR 210 Millionen neuer Eigentümer des WFC Warsaw Financial Center. Verkäufer des Objekts sind die an der Wiener Börse notierte CA Immo und der internationale Investmentmanager Pramerica Real Estate Investors. Sie hielten jeweils 50 Prozent an dem Bürohochhaus im zentralen Geschäftsbezirk Warschaus. Allianz ist mit 87,5 Prozent an dem Käuferkonsortium beteiligt, Curzon Capital Partners III, ein Fond, der von Tristan Capital Partners in London verwaltet wird, hält die verbleibenden 12,5 Prozent.

Das WFC wurde 1998 als einer der ersten Class-A-Bürotürme im CEE-Raum fertiggestellt. CA Immo und Pramerica Real Estate Investors kauften das Gebäude 2005 als Co-Investment. Das WFC ist derzeit nahezu komplett vermietet. Mieter sind hauptsächlich international bekannte Unternehmen, darunter Anwaltskanzleien, Beratungsunternehmen und Banken.

Colliers International und Jones Lang LaSalle wurden von CA Immo und Pramerica Real Estate Investors als Makler mit dem Joint Marketing dieser Transaktion betraut, die Rechtsberatung erfolgte durch Salans.

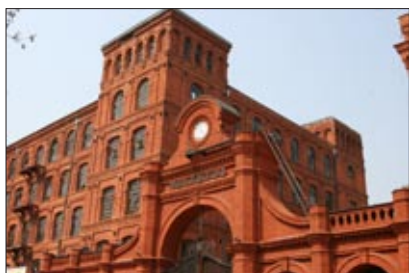
AFI EUROPE VERKAUFT PROJEKT TULIPA VOKOVICE IN PRAG

Das in Zentral- sowie in Südosteuropa aktive Immobilieninvestment- und Projektentwicklungsunternehmen AFI Europe hat das Projekt Tulipa Vokovice in der tschechischen Hauptstadt an die Daramis Group verkauft. Der Verkauf betrifft ein Grundstück im 6. Bezirk Prags nahe dem Park Divoká Šárka. Das Areal ist für eine Wohnnutzung vorgesehen. Die internationale Anwaltskanzlei Salans beriet AFI Europe bei dem Verkauf.

PIK GROUP FINDET ANKERINVESTOR FÜR RUSSISCHEN RETAIL-REIT

Der russische Immobilienentwickler PIK Group, spezialisiert auf großflächige Wohnprojekte im Raum Moskau und ausgewählten russischen Regionen, hat die Zusammenarbeit mit dem nicht-staatlichen russischen Pensionsfonds Blagosostoyanie bei dem gewerblichen Immobilien-Infrastruktur Management Programm PIK Retail bekannt gegeben. Dieses Programm sieht vor, dass die gewerblichen Flächen der PIK Group in einen REIT nach russischem Recht (ZPIFN) einfließen. Das Portfolio umfasst Nahversorgungszentren sowie alle gewerblich genutzten Erdgeschossflächen der Projekte, die PIK entwickelt.

Blagosostoyanie wurde vor 16 Jahren gegründet und ist einer der größten nicht-staatlichen Pensionsfonds in Russland. Im ersten Schritt der Zusammenarbeit soll sich das Investment des Pensionsfonds auf mehr als RUB 310 Millionen (etwa EUR 7,8 Millionen) belaufen. Das derzeitige Portfolio von PIK Retail umfasst Assets im Wert von RUB 2 Milliarden (EUR 50,7 Millionen).



„Manufaktura“ in Łódź ist eine umgenutzte ehemalige Textilfabrik. Hier ist unter anderem das größte Einkaufszentrum Polens angesiedelt, das sich jetzt Union Investment Real Estate gesichert hat.

UNION INVESTMENT SICHERT SICH „MANUFAKTURA“ IN ŁÓDŹ

Über einen Vorvertrag hat sich Union Investment Real Estate das Shopping Center „Manufaktura“ in der polnischen Stadt Łódź gesichert. Verkäufer ist eine Objektgesellschaft der französischen Unternehmen Foncière Euris und Rallye sowie des Projektentwicklers Apsys, der auch künftig das Centermanagement übernehmen wird. Über die weiteren vertraglichen Details wurde Stillschweigen vereinbart. Das Closing ist noch abhängig von der Erfüllung bestimmter Fälligkeitsvoraussetzungen.

Mit rund 112.500 Quadratmeter Mietfläche im Gesamtkomplex ist das vollständig vermietete Objekt das derzeit größte Einkaufszentrum Polens. Union Investment Real Estate übernimmt insgesamt 91.240 Quadratmeter Mietfläche. Baumarkt und Kino sind nicht Teil der Transaktion, sondern verbleiben im Eigentum der Eigennutzer Leroy Merlin und Cinema City. „Manufaktura“ soll nach Abschluss der Transaktion, die für Ende 2012 vorbereitet wird, in den Bestand des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Deutschland übergehen. Union Investment Real Estate wird bei der Transaktion durch Hogan Lovells und Jones Lang LaSalle beraten.

GRÖSSTER DEAL AUF RUSSISCHEM MARKT FÜR INDUSTRIE-IMMOBILIEN

National Computer Corporation (NCC) hat mit der PNK Group einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Lager- und Logistikkomplexes gut 58.000 Quadratmeter Fläche im Industriepark „PNK Vnukovo“ in Flughafennähe abgeschlossen. Die in Moskau ansässige PNK Group ist auf die Entwicklung von Industrieparks spezialisiert. Während der Kaufverhandlungen vertrat B.I.D.S. Ltd NCC, Knight Frank die PNK Group. Das Objekt soll noch vor Beginn des 2. Quartals 2013 fertiggestellt und übergeben werden.

HEITMAN KAUFTE ZWEI POLNISCHE OBJEKTE VON TK DEVELOPMENT

Heitman hat von der dänischen TK Development Group zwei Objekte in Polen im Wert von EUR 95 Millionen erworben. Die Transaktion betrifft das Einkaufszentrum Galeria Tarnovia in der Stadt Tarnów im Südosten Polens sowie eine Projektentwicklung in Jelenia Góra in Niederschlesien. Heitman übernimmt 70 Prozent der beiden Objekte über ein Investment in die Objektgesellschaft.

Galeria Tarnovia, 2009 eröffnet, ist ein 16.500 Quadratmeter großes Shopping Center, das einen Supermarkt mit rund 2.000 Quadratmetern sowie auf 14.500 Quadratmetern unterschiedliche Ladengeschäfte umfasst. Der Verkaufspreis liegt bei etwa EUR 40 Millionen.

In Jelenia Góra hat TK Development ein Areal erworben und sich die Option für weiteren Landerwerb gesichert, um ein Einkaufszentrum mit rund 24.000 Quadratmetern zu entwickeln. Die weitere Projektentwicklung geschieht in Partnerschaft mit Heitman. Der Wert des Projekts wird auf EUR 55 Millionen Euro geschätzt.

**Wo die Fäden
zusammenlaufen.**

8.-10. Oktober 2012
Messe München

15. Internationale Fachmesse
für Gewerbeimmobilien
und Investitionen

www.exporeal.net

**expo
real**

Building networks

Der rote Faden zu Ihrem Erfolg

Nutzen Sie das einmalige Networking-Potenzial der EXPO REAL, um wertvolle Kontakte zu knüpfen und bestehende Geschäftsbeziehungen zu pflegen: Auf der unverzichtbaren Geschäftsplattform der Branche treffen sich rund 37.000 Immobilienprofis quer durch die gesamte Wertschöpfungskette. Seien Sie dabei!

Jetzt Ticket buchen:

www.exporeal.net/ticket



Der von Kulczyk Silverstein Properties am Małachowskiego-Platz erworbene Geschäftskomplex wurde 1910 errichtet und wird derzeit umfassend modernisiert und erweitert.

KULCZYK SILVERSTEIN KAUFTE ZWEI BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Kulczyk Silverstein Properties (KSP), ein Joint Venture von Kulczyk Real Estate Holding und Silverstein Properties, hat von Hochtief Development Poland zwei Bürogebäude im Stadtzentrum von Warschau erworben.

Ein Gebäude liegt am Małachowskiego-Platz nahe dem Hotel Victoria und der Nationalen Kunstgalerie Zacheta. Architekt des 1910 erbauten Gebäudes war Jan Heurich. Derzeit wird das Objekt umfassend saniert und erneuert. Wegen seiner architektonischen und historischen Bedeutung untersteht die Immobilie dem Denkmalschutz. Bei Fertigstellung wird der Komplex am Małachowskiego-Platz ein bestehendes Bürogebäude mit rund 5.000 Quadratmetern sowie einen angrenzenden Neubau an der Traugutta-Straße mit bis zu 7.600 Quadratmeter Büro- sowie 1.500 Quadratmeter Einzelhandels- und Lagerfläche umfassen. Außerdem werden rund 100 Tiefgaragenplätze zur Verfügung stehen. Die Arbeiten sollen bis Mitte 2014 abgeschlossen sein.

Das zweite Gebäude an der Kreuzung von Swietokrzyska- und Mazowiecka-Straße ist ein viergeschossiges Objekt mit 3.000 Quadratmeter gewerblicher Fläche (2.250 Quadratmeter Büro- sowie 750 Quadratmeter Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche). Auch dieses Gebäude wird derzeit umfassend modernisiert. Die Arbeiten sollen im August 2013 abgeschlossen sein.

RAVEN RUSSIA: ZWEI ERWERBUNGEN BEI MOSKAU

Raven Russia, ein auf Guernsey eingetragenes Immobilieninvestmentunternehmen, das auf gewerbliche Immobilien in Russland spezialisiert ist, hat für USD 49,75 Millionen (rund EUR 40,52 Millionen) von einem von Fleming Family and Partners gemanagten Fonds ein 45.237 Quadratmeter umfassendes Lager- und Logistikgebäude an der Dmitrov Chaussee in Sholokhovo nördlich von Moskau erworben.

In einer zweiten Transaktion kaufte Raven Russia für USD 23 Millionen (etwa EUR 18,7 Millionen) ein 38 Hektar großes ausgewiesenes Entwicklungsareal an der Nova Riga Chaussee in Padikovo, ebenfalls im Norden von Moskau. Raven Russia will hier bis zu 200.000 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche errichten.

METRO: VERKAUF VON GRUNDSTÜCKEN IN POLEN

Die deutsche Handelsgruppe Metro hat Cushman & Wakefield beauftragt, ein Portfolio von Grundstücken in Polen zu verkaufen. Die Grundstücke, die insgesamt 47 Hektar umfassen, liegen in 28 größeren und kleineren Städten. Es handelt sich hauptsächlich um unentwickelte Flächen, die an das Areal von Metro Cash & Carry Märkten angrenzen und für die meist ein verbindlicher Flächennutzungsplan vorliegt. Die Grundstücke können vor allem für Handels- und Dienstleistungs-, in manchen Fällen auch für Logistik-einrichtungen genutzt werden.



Eurocentrum entsteht im Warschauer Bezirk Ochota. Das polnische Immobilieninvestmentunternehmen Capital Park Group finanziert das Projekt über Anleihen sowie über einen Kredit der Bank Pekao.

FINANZIERUNG FÜR BÜROKOMPLEX EUROCENTRUM STEHT

Capital Park Group, ein polnisches Projektentwicklungs- und Investmentunternehmen, das mehrheitlich Patron Capital Partners gehört, hat eine Kreditvereinbarung mit der Bank Pekao SA zur Finanzierung des Projekts Eurocentrum an der Jerozolimskie-Allee in Warschau unterschrieben. Bank Pekao stellt einen Kredit von PLN 324 Millionen (etwa EUR 78,5 Millionen) bereit. Der Bürokomplex Eurocentrum ist ein 15-geschossiges Gebäude mit 65.800 Quadratmeter Mietfläche, einschließlich 2.200 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Das Projekt soll 2014 fertiggestellt sein.

Eine Woche zuvor gab Capital Park Group bekannt, dass sie über börsennotierte Anleihen fast EUR 24 Millionen von polnischen institutionellen und privaten Investoren eingesammelt hat, um Projektentwicklungen in Polen zu finanzieren. Mindestens 60 Prozent der Einnahmen sollen in die Entwicklung des Büroprojekts Eurocentrum fließen. Die verbleibenden Einnahmen sollen zur Finanzierung unterschiedlicher polnischer Büro- und Einzelhandelsprojekte verwendet werden.

EUROPAS GRÖSSTES SHOPPING CENTER SOLL IN MOSKAU ENTSTEHEN

Amma Development hat das GPZU (den Entwicklungsplan für ein Grundstück) für den neuen Komplex Avia Park mit Shopping und Entertainment Center sowie Büroflächen erhalten. Avia Park soll insgesamt 252.000 Quadratmetern Mietfläche umfassen. Herzstück ist der Einzelhandelsbereich mit einer Gesamtmietfläche von 236.000 Quadratmetern auf vier Ebenen. Die Bauarbeiten, die Renaissance Construction übernimmt, sollen im 3. Quartal 2012 beginnen. Die Eröffnung ist für das 4. Quartal 2014 geplant. Jones Lang LaSalle wurde exklusiv mit der Vermietung beauftragt.

Amma Development wurde 2007 von einem russischen Privatinvestor durch die Anwerbung des Managementteams von IKEA/MEGA Property Russia gegründet.

AMSTAR SCHLIESST FONDS FÜR HANDELSPROJEKTE IN DER TÜRKEI

Amstar hat den Amstar Global Property Fund II, seinen zweiten internationalen Projektentwicklungsfonds, geschlossen. Insgesamt EUR 95 Millionen flossen in den Fonds, an dem sich institutionelle Investoren sowie wohlhabende Privatinvestoren aus Europa und den USA beteiligt haben. Der Fonds war aufgelegt worden, um die Entwicklung von drei Einkaufszentren in der Türkei zu finanzieren.

Die drei Projekte liegen zentral in den Städten Samsun, Kahramanmaraş (Maras) und Sanliurfa (Urfa). Die Shopping Center in Samsun und Maras sind im Bau, die jeweiligen Eröffnungen sind für März bzw. April 2013 geplant. Mit dem Bau des Einkaufszentrums in Urfa soll im September 2012 begonnen werden. Die Eröffnung ist für das 3. Quartal 2013 geplant. Der Fonds investiert gemeinsam mit seinem türkischen Partner Renaissance Development.



Business Garden in Warschau ist ein Projekt von SwedeCenter. Das Unternehmen ist Teil der Inter IKEA Group und seit den frühen 90er Jahren auf dem gewerblichen Immobilienmarkt in Polen aktiv.

CREDIT AGRICOLE ZIEHT IN BUSINESS GARDEN IN WARSCHAU

Die Credit Agricole Bank hat mit SwedeCenter, dem Investor und Projektentwickler des Bürokomplexes Business Garden in Warschau, einen Mietvertrag über rund 4.000 Quadratmeter Bürofläche auf zwei Etagen im zweiten Gebäude des ersten Bauabschnitts abgeschlossen. Bei den Verhandlungen wurde der Mieter von CBRE vertreten. Business Garden Warsaw soll insgesamt sieben Gebäude mit mehr als 90.000 Quadratmeter Fläche umfassen. Der erste Bauabschnitt besteht aus zwei Gebäuden mit rund 35.000 Quadratmetern und soll im 3. Quartal 2012 fertig gestellt sein.

CEVAHIR HOLDING LEGT GRUNDSTEIN FÜR WOHNKOMPLEX IN SKOPJE

Die türkische Bau- und Investmentgruppe Cevahir Holding hat offiziell mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftskomplexes in der mazedonischen Hauptstadt Skopje begonnen. Der Komplex besteht aus vier 42-geschossigen Hochhäusern sowie einem Geschäfts- und Einkaufszentrum mit 33.000 Quadratmeter Fläche. Das Projekt erfordert ein Investment von rund EUR 300 Millionen. Die Bauzeit wird mit drei Jahren veranschlagt.

PERSONALIEN



oben links: Michael Atwell
oben rechts: Jean-Christophe Bretxa
unten links: David Izett
unten rechts: Roger P. Peters

Michael Atwell kommt als Head of Capital Markets for Central and Eastern Europe (CEE) zu CBRE. Er folgt Patrick O’Gorman nach, der in das Londoner Büro von CBRE zurückkehrt. Michael Atwell bringt mehr als 22 Jahre Erfahrung auf den Immobilienmärkten mit und war zuletzt Partner and Leiter des Nahostgeschäfts von Cushman & Wakefield mit Sitz in Dubai und Bahrain. Zuvor war er neun Jahre in Ungarn und Polen und dort zuletzt Head of Capital Markets für CEE bei C&W.

Jean-Christophe Bretxa ist neuer CEO von Metro Properties. Der gebürtige Franzose folgt als CEO Thomas Ziegler nach, der die Metro Group zum 30. Juni 2012 verlassen hat. Jean-Christophe Bretxa kam im Juni 2011 als Managing Director Region Western Europe zu Metro Properties. Zuvor war er für die internationale Handelsimmobiliengesellschaft Redevco tätig. Bis 2006 war Jean-Christophe Bretxa bei Axa REIM mit der Gesamtverantwortung für zwölf Immobilienfonds betraut.

David Izett übernimmt die Funktion des COO im Moskauer Büro von Cushman & Wakefield. Er arbeitet dort mit Sergey Riabokobylo zusammen, der im Juni 2012 CEO von Cushman & Wakefield Russia wurde. David Izett kam 2011 zu C&W. 2001 bis 2010 war er CEO von Colliers UK und 2004 bis 2010 Joint Chairman von Colliers EMEA.

Roger P. Peters wurde zum Regional Director Northern and Eastern Europe bei Goodman ernannt. Zuvor befasste sich Roger P. Peters in Singapur mit gewerblichen und Wohnprojekten für europäische und asiatische Investoren. Davor war er in der Tschechischen Republik, Rumänien, Russland und der Türkei tätig und CEO eines geschlossenen Fonds für Zentraleuropa. 1998 bis 2006 war Roger P. Peters Vice President Development bei Prologis Europe.

Alfa Centrum

Olsztyn

Typ: Shopping Center
Größe: 25.000 m²
Sole Arranger • Lender • Agent



Büro- und Geschäftshaus

Hannover

Typ: Büro- und Geschäftshaus
Größe: 15.500 m²
Sole Lender



Watermark Place

London

Typ: Bürogebäude
Größe: 50.000 m²
Agent • Underwriter



88north

München

Typ: Bürogebäude
Größe: 47.000 m²
Lender



O'Parinor

Paris

Typ: Shopping Center
Größe: 90.500 m²
Agent • Mandated Lead Arranger •
Swap Provider



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

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

Helaba | 
Landesbank
Hessen-Thüringen

TÜRKISCHE PERSPEKTIVEN



Der türkische Verband der Immobilieninvestmentunternehmen Gyoder hat im Mai eine Studie über die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes in der Türkei bis 2023 veröffentlicht. Auch wenn der Prognosezeitraum lang ist und in elf Jahren viel passieren kann, stimmt die Untersuchung optimistisch.

Die Türkei gerät immer stärker in den Fokus internationaler Investoren. Das hat Gründe, die hauptsächlich in der Türkei selbst liegen und nur teilweise in den Schwierigkeiten in Europa. Doch die Turbulenzen um Staatsverschuldungen, Bankenkrisen und ein kränkender Euro lenken den Blick immer stärker auf die Türkei. Das gilt auch für Investoren aus Nahost, die ihr Geld bislang gern in Europa anlegten.

Betrachtet man das Wirtschaftswachstum des Landes, so kann man aus europäischer Sicht geradezu neidisch werden. Nach einem Höhenflug von 8,9 und 8,5 Prozent in den Jahren 2010 und 2011 fiel selbst die erwartete Landung in diesem Jahr eher sanft aus, denn noch immer lag im ersten Halbjahr 2012 das Wachstum bei 3,2 Prozent und soll bis Ende des Jahres nach Schätzungen des Medium Term Economic Programme der türkischen Regierung vier Prozent, nach Prognosen der OECD 3,3 Prozent erreichen. IWF und Weltbank sind noch zurückhaltender und rechnen mit nur 2,3 bzw. 2,9 Prozent. Schon im nächsten Jahr soll die Wirtschaft erneut anziehen. Die Prognosen liegen laut IWF bei 3,2 Prozent. Zum Vergleich: In den aufstrebenden Volkswirtschaften Europas im Osten dürfte die Wachstums-

rate 2012 bei 1,9 Prozent und nach den Schätzungen des IWF für 2013 bei 2,9 Prozent liegen, in den etablierten europäischen Ländern in diesem Jahr im besten Fall bei Null und 2013 bei 1,1 Prozent.

Während man in Europa vor immer neuen Zurückstufungen durch die Rating-Agenturen zittert, hat Moody's die Kreditwürdigkeit der Türkei vor kurzem von Ba2 auf Ba1 heraufgestuft. Damit steht das wirtschaftlich aufsteigende Land nur noch knapp vor einer Bewertung als Investment Grade. Begründet wurde das Upgrading mit den deutlichen Verbesserung bei den öffentlichen Finanzen: Die öffentliche Verschuldung lag Ende 2011 bei 39,4 Prozent des BIP. Schwachstellen sind allerdings das nach wie vor hohe Leistungsbilanzdefizit des Landes und die



Rund fünf Millionen Wohneinheiten in Gebäuden und Siedlungen müssen ersetzt werden.

vergleichsweise hohe Inflationsrate. Das Leistungsbilanzdefizit soll von knapp zehn Prozent des BIP 2011 bis Ende dieses Jahres auf 8,8 Prozent sinken, und auch die Inflationsrate ist rückläufig – sie lag Ende Juni bei 8,9 Prozent, wobei die türkische Zentralbank das Ziel anstrebt, die Inflationsrate bis Ende des Jahres auf fünf Prozent zu drücken.

Doch abgesehen von den Zahlen ist offensichtlich, dass das einst krisengeschüttelte Land boomt. Nach der letzten großen Krise 2001 waren strukturelle Reformen eingeleitet worden, die inzwischen Wirkung zeigen und der Türkei eine bislang nicht gekannte Stabilität bescheren. Der Einbruch im Gefolge der Finanzkrise 2008 wurde schnell überwunden und die Delle schon 2009 mehr als ausgeglichen. Im Schnitt lag das Wirtschaftswachstum in den vergangenen zehn Jahren bei rund fünf Prozent, ein Wert, von dem auch die von dem Wirtschaftswissenschaftler Dr. Can Fuat Gürlesel erarbeitete Studie von Gyoder „Real estate sector in the vision of 2023“ für die nächsten elf Jahre ausgeht. Diese Wachstumsrate wird allerdings als ein eher „pessimistisches Szenario“ gewertet. Zwei weitere Szenarien gehen von sechs und 8,3 Prozent aus.

Um bei der pessimistischen Variante von durchschnittlich fünf Prozent Wachstum zu bleiben: Sie bedeutet bis 2023 eine Erhöhung des Pro-Kopf-Einkommens von derzeit USD 10.834 auf USD 16.500. Dabei zu bedenken ist, dass gleichzeitig die Bevölkerung wächst – von derzeit knapp 74 Millionen auf rund 84 Millionen. Dieses Wachstum wird nach bisherigen Schätzungen bis zu den Jahren 2035/2040 anhalten.

Was sich allerdings verändern wird: die Struktur der Gesellschaft. Schon heute leben mehr als drei Viertel der türkischen Bevölkerung in Städten, ein Trend, der sich bis 2023 fortsetzen wird, so dass die Urbanisationsquote dann bei 84 Prozent liegen wird. Allerdings werden nicht alle Städte der Türkei gleichermaßen von dieser Entwicklung profitieren. Es wird Städte geben, in denen die Bevölkerung überdurchschnittlich wächst, und solche, in denen die Bevölkerung rückläufig sein wird. In insgesamt 45 Städten soll die Bevölkerung bis 2023 wachsen, in sechs davon wird die Einwohnerzahl um mehr als 500.000 steigen – dazu zählen Istanbul, Bursa, Ankara und Izmir –, und in fünf Städten um 250.000 bis 499.000 Einwohner, und in weiteren 18 Städten

um 100.000 bis 249.000 Einwohner. Auf der „Verliererseite“ stehen insgesamt 19 Städte, deren größte Erzurum ist: Hier wird die Einwohnerzahl nach Schätzungen der Studie bis 2023 um etwa ein Drittel schrumpfen.

Die wachsende Urbanisierung bringt die üblichen Veränderungen mit sich: Das Ausbildungsniveau wird weiter steigen – schon heute hat etwa ein Drittel der städtischen Bevölkerung eine höhere Schulbildung. Die Anzahl der Menschen, die in einem Haushalt zusammenleben, sinkt, Familien mit drei oder vier Kindern werden seltener, die Ein-Kind-Familie ebenso wie Single-Haushalte häufiger, und immer öfter entwickeln sich so genannte alternative Lebensformen, bei denen Menschen zusammenleben, die nicht familiär miteinander verbunden sind. Das durchschnittliche Heiratsalter steigt, ebenso das Durchschnittsalter der Frauen bei der Geburt des ersten Kindes, aber auch die Scheidungsraten. Und es werden immer mehr Frauen am Erwerbsleben teilnehmen. Lag die Beschäftigungsquote bei Frauen in der Stadt 2004 noch bei 17,7 Prozent, stieg sie bis Ende 2011 schon auf knapp ein Viertel an. Zunehmen wird auch die Zahl der älteren, nicht mehr erwerbstätigen Menschen: Sind heute in der Türkei gut fünf Millionen Menschen älter als 65 Jahre, werden es 2023 schätzungsweise 7,82 Millionen sein und wird ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung von 6,94 auf 9,31 Prozent steigen.

Diese Entwicklungen bringen Veränderungen mit sich, auf die auch die Immobilienmärkte reagieren müssen. Die Menschen, die in die Städte streben, müssen dort auch Wohnraum finden. Allein das Bevölkerungswachstum und die steigende Urbanisation vorausgesetzt, benötigt die Türkei bis 2023 zusätzlich rund 4,8 Millionen Wohnungen. Dabei ist keine Erneuerung des bisherigen Bestands eingerechnet und auch nicht die notwendige Auflösung und Ersetzung der ohne Genehmigung gebauten und daher extrem Erdbeben gefährdeten Wohnungen, der so genannten Gecekondusiedlungen, die immerhin mehr als fünf Millionen Wohn-

einheiten umfassen. Die Gyoder-Studie geht davon aus, dass bis 2023 ein Neubaubedarf von insgesamt 7,5 Millionen Wohnungen besteht, wobei der Bedarf in jenen Städten besonders hoch ist, die voraussichtlich eine hohe Quote an Zuzüglern anziehen, die großflächige Gecekondu-Siedlungen aufweisen sowie in Gebieten liegen, in denen das Erdbebenrisiko besonders hoch ist. Diese drei Kriterien gelten beispielsweise für Istanbul; Ankara und Izmir fallen in die erste und zweite Kategorie, Van und Konya in die erste und dritte.

Wirtschaftswachstum und Bevölkerungsentwicklung haben aber auch nachhaltige Auswirkungen auf den gewerblichen Immobilienmarkt. Die Türken erwiesen sich in den vergangenen Jahren als ausgesprochen konsumfreudig und trugen damit auch zum Wirtschaftswachstum des Landes bei. So gibt die türkische Bevölkerung rund ein Drittel des gesamten nationalen Einkommens für den Konsum aus. Allein 2011 waren das USD 266,6 Milliarden. Bei einem Wachstum von fünf Prozent jährlich würde sich diese Summe bis 2023 auf USD 402 Milliarden steigern.

Kein Wunder, dass Shopping Center die beliebteste Anlageform für internationale Investoren sind. Es ist nicht nur der Nachholbedarf an modernen Handelseinrichtungen (die teilweise Jahrhunderte alten Basare sind genau genommen auch nichts anderes), sondern eben auch der ungebrochene Konsum der türkischen Bevölkerung, der internationale Retailer in das Land zieht sowie die Expansion türkischer Marken beflügelt.

Nach der Gyoder-Studie gab es 2011 in der Türkei knapp 300 moderne Shopping Center mit einer Gesamtmiethfläche von 7,6 Millionen Quadratmetern. Ende Juni 2012 war nach Angaben von Jones Lang LaSalle diese Fläche bereits auf rund acht Millionen Quadratmeter gestiegen. Das entspricht rund 104 Quadratmeter Einkaufsfläche pro 1.000 Einwohner, wobei Istanbul mit 233 Quadratmeter und Ankara mit 230 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner deutlich über dem Durchschnitt

liegen. Zum Vergleich: Im EU-Durchschnitt entfallen auf 1.000 Einwohner 247 Quadratmeter Shopping Center-Fläche. Bis Ende 2014 wird die Zahl der Shopping Center in der Türkei auf 360 steigen, die dann eine Gesamtmiethfläche von 10,6 Millionen Quadratmeter haben werden.

Es ist also noch viel Potenzial auf dem Markt für Handelsflächen zu heben, allerdings werden sich die Rahmenbedingungen verändern. So hebt die Studie

vor kurzem der libanesische Investmentfonds Edge Capital eine Partnerschaft mit dem Entwickler von Handelsimmobilien Turkmall geschlossen, um gemeinsam USD 250 Millionen in den türkischen Immobiliensektor zu investieren. Die amerikanische Investment- und Beteiligungsgesellschaft Blackstone erwarb das Türkeigeschäft von Redevco und damit drei Shopping Center in Ankara, Erzurum und Manisa mit insgesamt 105.000 Quadratmeter Fläche. Und der amerikanische Fondsmanager



Das Magnesia Shopping Center in Manisa, im Juni eröffnet, ging jetzt an Blackstone.

hervor, dass es in Zukunft nicht wie bisher fünf bis sechs Jahre, sondern eher neun bis zwölf Jahre dauern wird, bis sich ein Investment amortisiert hat.

Mit der wachsenden Zahl der Shopping Center wird auch die Konkurrenz untereinander größer, wobei jene Einrichtungen die Nase vorn haben werden, die den Charakter des „Marktplatzes“ (oder eben des „Basars“) aufgreifen und nicht nur Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch gastronomische und Freizeiteinrichtungen, Entertainment und Attraktionen für Kinder bieten und die sich als Treffpunkt für vielfältige soziale Aktivitäten etablieren können.

Die Studie geht davon aus, dass das Interesse internationaler Investoren an Handelsimmobilien weiterhin hoch bleibt. Jüngste Meldungen scheinen diese Annahme von Dr. Can Fuat Gürlesel zu stützen. So hat

Amstar hat EUR 95 Millionen für seinen Amstar Global Property Fund II eingesammelt, um mit diesem Geld drei Shopping Center in der Türkei zu erwerben: in Samsun, Kahramanmaraş und Sanliurfa.

Erstreckt sich der türkische Markt für Handelsimmobilien mehr oder weniger über das ganze Land, so beschränkt sich der Büromarkt noch vorrangig auf Istanbul. Die grundlegenden Treiber für Angebot und Nachfrage werden neben dem Wirtschaftswachstum sein, dass Istanbul sich mehr und mehr von einem Industriestandort in ein Geschäfts-, Handels- und Dienstleistungszentrum verwandelt. Schon heute wählen viele internationale und multinationale Unternehmen die Stadt am Bosphorus als Standort für ihre regionalen und überregionalen Geschäftsaktivitäten. Zudem möchte die Stadt in naher Zukunft zu einem überregionalen Finanzzentrum zu werden.



Links die Haupteinkaufsmeile in Istanbul, rechts der Blick auf Levent, einen der neuen Bürostandorte der Stadt

Allerdings zeigt die Studie auch, dass Istanbul im Vergleich mit anderen Städten noch deutlich aufholen muss. Nach dem Cities Monitor 2011 von Cushman & Wakefield belegt Istanbul bei den besten Geschäftsstandorten in Europa Platz 22 – zwar hinter Warschau, aber noch vor Wien, Kopenhagen, Prag und Helsinki. Um hier aufzuholen, bedarf es nach Auffassung des Autors der Gyoder-Studie noch deutlicher Verbesserungen im Bereich Verwaltung, Recht und Infrastruktur, aber auch auf technologischem Gebiet.

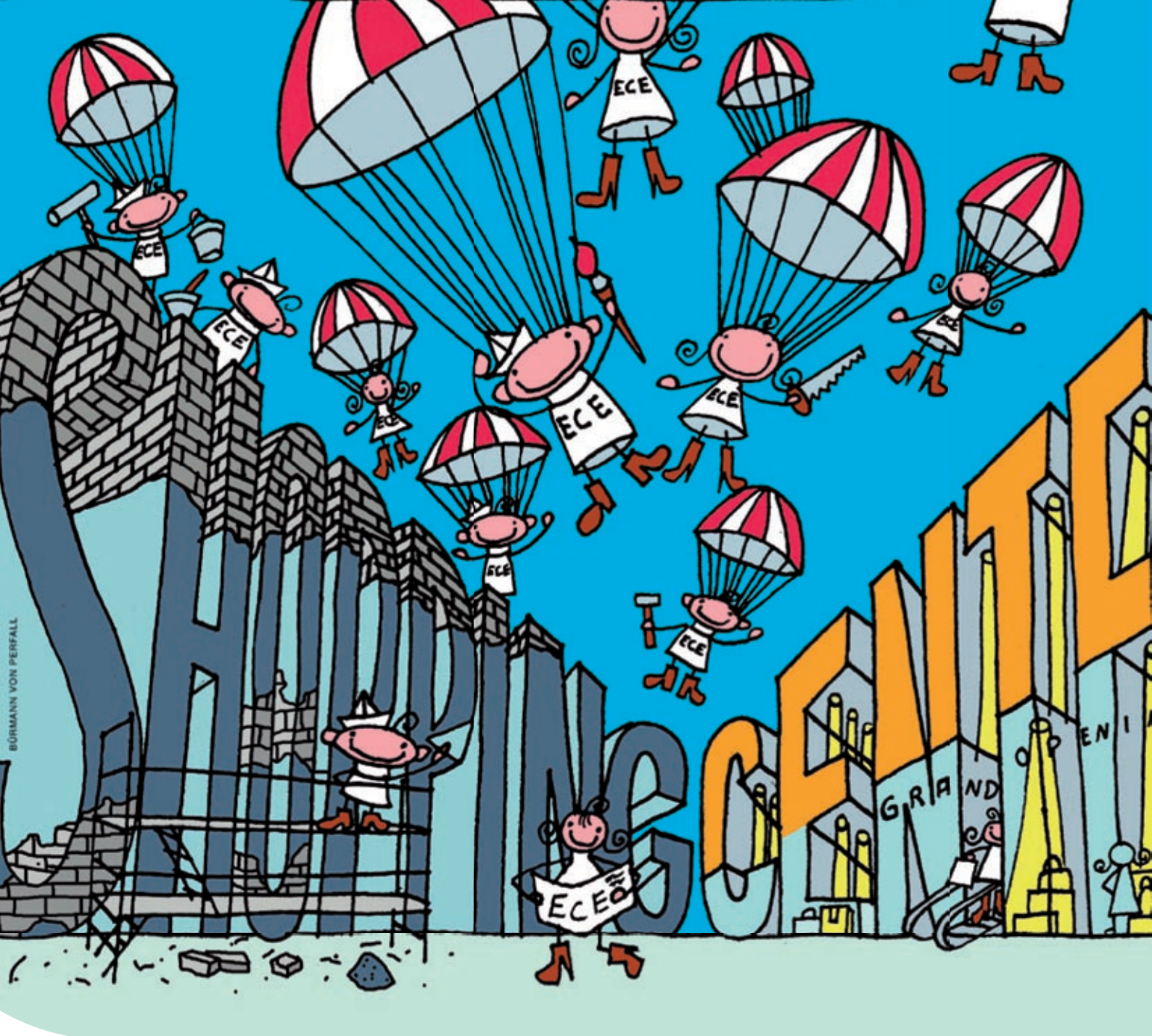
Der Bestand an modernen Büroflächen (Class A) in Istanbul belief sich Ende Juni 2012 nach Angaben von Jones Lang LaSalle auf 2,94 Millionen Quadratmeter. Weitere 810.000 Quadratmeter sind derzeit im Bau und sollen bis Ende 2013 fertiggestellt sein. Damit verfügt Istanbul im Verhältnis zu der Größe der Stadt über vergleichsweise wenig Büroflächen: Von der Einwohnerzahl ansatzweise vergleichbar sind Moskau und London: Moskau verfügt über knapp 13 Millionen Quadratmeter, London über knapp neun Millionen Quadratmeter Büroflächen. Und selbst wenn sich der Bauboom fortsetzt, das Projekt Istanbul Financial Center erfolgreich umgesetzt wird und sich durch den Stadtbau neue Bürostandorte entwickeln, dürfte sich der Büroflächenbestand bis 2023 bestenfalls auf schätzungsweise sieben Millionen Quadratmeter erhöhen.

Büroinvestments werden auch weiterhin attraktiv bleiben, denn im Vergleich zu den mehr oder weniger gesättigten Märkten Westeuropas werden die Renditen für Büroinvestments in Istanbul höher sein. Schaut man über Istanbul hinaus, so steht bei den Büromärkten in anderen türkischen Städten die Hauptstadt Ankara an der Spitze, gefolgt von Izmir sowie einer Reihe weiterer Städte, in denen die Nachfrage vorrangig aus der Industrie und dem (internationalen) Handel kommt.

Dass sich hier ein viel versprechender Markt bietet, davon ist auch Hochtief Development überzeugt, die demnächst ein Büro in der Türkei eröffnen und insbesondere im Bereich Büroprojekte aktiv werden wollen. Sollte es dem Unternehmen gelingen, sich hier erfolgreich zu etablieren, könnten sie gleichsam zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen. Während türkische Projektentwickler, die den Büromarkt bislang dominieren, eher zögerlich beim Verkauf von Investmentobjekten sind und wenn, dann ein Objekt lieber etagenweise, weil gewinnbringender verkaufen, wären die von Hochtief entwickelten Projekte von vornherein für den Verkauf an Investoren bestimmt. Der zweite Punkt ist, dass dieser Projektentwickler bereits viel Erfahrung mit „green buildings“ hat, die auch in der Türkei zunehmend an Gewicht gewinnen. Das gilt nicht nur für gewerbliche, sondern auch für Wohnimmobilien.

So ist seit 2011 für alle Neubauten, ab 2017 auch für alle Bestandsgebäude ein Energiepass vorgeschrieben. Außerdem soll es ab 2014 neben den internationalen Zertifizierungssystemen LEED und BREEAM ein nationales Zertifizierungssystem geben. Bereits in diesem Jahr unterziehen sich 27 gewerbliche Projekte einem internationalen Zertifizierungsverfahren, für 2013 wird diese Zahl voraussichtlich auf 60 steigen.

Prognosen sind eines, die Wirklichkeit oftmals ein anderes, und in einem Zeitraum von elf Jahren kann viel „dazwischenkommen“. Der größte Unsicherheitsfaktor ist die derzeit eher heikle Situation im Nahen Osten, insbesondere die Entwicklung in Syrien. Doch an den generellen Entwicklungstendenzen, die in der Studie herausgearbeitet wurden, ist kaum zu zweifeln. Die Türkei ist auf dem Weg, sich vom Schwellenland in eine moderne Wirtschaftsmacht zu entwickeln. Schon heute gehört die Türkei zu den 20 größten Volkswirtschaften der Welt, und mit knapp USD 10.500 pro Kopf erwirtschaften die Türken derzeit knapp die Hälfte des EU-Durchschnitts. Nach Schätzungen von Wirtschaftswissenschaftlern dürften es bis 2030 rund 70 Prozent sein und damit würde die Türkei unter den europäischen Staaten noch vor Italien und Spanien als viertgrößte Wirtschaftsmacht rangieren. | **Marianne Schulze**



Ready to refurbish

Mag ein Shopping-Center auch noch so schön sein, irgendwann kommt es in die Jahre. Und dann sind wir für Sie da: Die ECE ist Experte für die Revitalisierung, Modernisierung und Erweiterung von Einkaufszentren – mit dem Gespür, Trends zu setzen. Aktuell planen und realisieren wir umfassende Refurbishments für insgesamt 15 Shopping-Center mit ausgezeichnetem Wertschöpfungspotential. In den nächsten Jahren werden diese Center ein großartiges Comeback feiern und mit neuer Strahlkraft eine Vielzahl von Besuchern wieder begeistern.

Shopping | Office | Traffic | Industries

ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
 Heegbarg 30, 22391 Hamburg
 Telefon: (040) 60606-0, Fax: (040) 60606-6230
www.ece.de, info@ece.de



TÜRKEI: AUF DEM WEG ZUM TOURISTENPARADIES



Vielfältige Touristenziele: sonnige Küsten, antike und archäologische Stätten wie Troja oder Thermalquellen wie in Pamukkale

2011 verzeichnete die Türkei gut 30 Millionen Touristen, die rund USD 23 Milliarden ausgaben. Beide Zahlen sollen weiter wachsen. Die Voraussetzungen dafür hat das Land, das sehr viel mehr als Sonne, Sand, Strand zu bieten hat.

Wenn es nach der Tourismusstrategie der Türkei bis 2023 geht, soll sich bis dahin die Zahl der Touristen auf gut 80 Millio-

nen Touristen erhöhen, wobei drei Viertel internationaler und ein Viertel heimischer Herkunft sein sollen. Angestrebtes Ziel ist, in der Liga der wichtigsten Urlaubsländer weltweit von derzeit Rang sechs auf Rang vier aufzusteigen.

Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen, reicht nicht nur Antalya aus, jene Region an der Mittelmeerküste, die häufig zum Synonym für Sonne, Sand, Strand in der

Türkei geworden ist. Hier stößt weiteres Wachstum bereits an Grenzen. Stattdessen will man die Menschen aus den Hotels herauslocken und Kapital aus dem schlagen, was das Land darüber hinaus zu bieten hat. Da ist zum einen ein reiches kulturelles Erbe – Anatolien ist seit der Altsteinzeit besiedelt und viele Völker, von den Hethitern über Griechen und Römer bis zu Seldschuken, Mongolen und Osmanen haben hier ihre Spuren hinterlas-

sen. Zum andern verfügt die Türkei – außerhalb des Landes oft weniger bekannt – über eine Vielzahl von Thermalquellen, die häufig schon von den Gesundheits- und Wellness-Touristen der Antike genutzt wurden. 17 Orte – hauptsächlich am südlichen Marmarameer, an der südlichen Ägäis sowie im westlichen Teil Anatoliens – sollen bei der Entwicklung ihrer Infrastruktur als Kurorte und Spas staatlicherseits unterstützt werden.

Jagen anbieten will. Neben zehn ausgewiesenen Entwicklungszonen benennt die Tourismusstrategie auch sieben Entwicklungskorridore. Sie folgen beispielsweise der Seidenstraße, ziehen sich durch das antike Thrakien oder an der Schwarzmeerküste entlang und machen wie der „Korridor für Pilger“, der in Tarsus beginnt und über Hatay, Gaziantep, Sanliurfa bis nach Mardin reicht, mit unterschiedlichen Glaubenszentren bekannt.

Millionen internationale und 20 Millionen inländische Touristen) sind es immer noch rund 200 Millionen Übernachtungen, für die entsprechende Einrichtungen vorhanden sein müssen.

Die Gyoder-Studie über die Entwicklung des türkischen Immobilienmarkts bis 2023 listet auf, welche Hotels in welcher Stadt (noch) benötigt werden – vom Vier- und Fünf-Sterne-Hotel über Boutique- und City Hotels mit drei Sternen, Kongresshotels und Kurhotels.

Noch beschränkt sich der internationale Tourismus weitgehend auf Antalya und Istanbul – nach Angaben von Jones Lang LaSalle entfielen von Mai 2011 bis Mai 2012 auf Antalya 37,7 Prozent der Ankünfte, auf Istanbul 26,8 Prozent, wobei die fünf häufigsten Herkunftsländer Deutschland, Russland, Großbritannien, die Niederlande und Bulgarien sind. Vor allem in Istanbul hat sich in den vergangenen Jahren die Zahl der verfügbaren Zimmer deutlich erhöht. Standen 2006 nur rund 25.000 Zimmer zur Verfügung, stieg die Zahl inzwischen auf knapp 35.000 an. Die größte Aufmerksamkeit zog jüngst die Eröffnung des Le Meridien Istanbul Etiler mit 259 Zimmern auf sich, zu nennen sind aber auch die Eröffnung des Rixos Pera mit 116 Zimmern und des Holiday Inn Express Bayrampasa mit 128 Zimmern. In Bayrampasa entsteht derzeit auch ein Ramada Encore. Holiday Inn wiederum will noch in diesem Jahr ein zweites Express Hotel in Ümraniye auf der asiatischen Seite eröffnen. Mit einem Radisson Blu Sisli und einem Renaissance Polat Balmumcu sollen noch in diesem Jahr zwei weitere Fünf-Sterne-Hotels auf der europäischen Seite Gäste empfangen.

Obwohl internationale Marken auf den türkischen Hotelmarkt drängen und es vor allem die „Nobelmarken“ sind, besteht hauptsächlich in Istanbul, Ankara, Izmir, Antalya und Bursa durchaus noch weiterer Bedarf an Vier- bis Fünf-Sterne-Hotels. In anderen Städten dagegen sind eher andere Formate gefragt, wobei es meist „normale“ Business- und Stadthotels sind, die vielerorts fehlen. | **Christiane Leuschner**



Das jüngst eröffnete Fünf-Sterne-Hotel Le Meridien Istanbul Etiler

Doch es sollen auch andere bestehende Touristenziele ausgebaut und neue Touristenziele kreiert werden. Troja gehört sicher zu den bekanntesten antiken Stätten des Landes, Kappadokien zieht mit seiner einzigartigen Tuffsteinlandschaft heute schon viele Touristen an, doch deutlich unbekannter sind Gebiete wie um den Van-See im Nordosten der Türkei, ein Gebiet, dem Urartäer, Perser, Seleukiden und Armenier ihren Stempel aufdrückten. Aber auch den Ökotourismus will man fördern, vor allem in der Seenregion um Konya, Isparta, Afyon und Budur, wo man vom Wandern und Bergwandern über Höhlenerkundungen alle „Outdoor“-Sportarten bis hin zum Drachenfliegen, Reiten und

Voraussetzung für eine deutliche Steigerung der Tourismuszahlen ist jedoch, die entsprechenden Übernachtungsmöglichkeiten zu schaffen. Derzeit verfügt die Türkei über etwa 300.000 Zimmer mit 650.000 Betten. Bislang blieb jeder ausländische Besucher im Durchschnitt 4,3 Nächte, jeder einheimische Tourist 1,9 Nächte. Geht man für 2023 von den angestrebten 80 Millionen Touristen und einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von vier Tagen für jeden ausländischen und für zwei Tage für jeden heimischen Besucher aus, braucht man Kapazitäten für gut 280 Millionen Übernachtungen. Selbst wenn man die Zahl der Touristen niedriger mit rund 60 Millionen ansetzt (40

TOURISMUS – WACHSENDE EINKOMMENSQUELLE FÜR OSTEUROPA

Ein interessantes Phänomen, das selten einen genaueren Blick auf sich zieht, ist der Tourismus in Osteuropa. Die Zahl der Touristen steigt kontinuierlich und diese geben immer mehr Geld aus, so dass sich der Tourismus zu einem wichtigen Wirtschaftszweig in den Ländern Osteuropas entwickelt.

Insgesamt 150 Millionen Touristen besuchten 2011 Osteuropa und gaben dort fast USD 100 Milliarden aus. Das entspricht in etwa der Summe, die als ausländische Direktinvestitionen in diese Länder flossen.

Die Zahl der Touristen und die daraus resultierenden Einnahmen wuchsen zwischen 2009 und 2011 um rund zwölf Prozent. Dabei ist der Tourismus in Osteuropa kein neuer, sondern eher ein kontinuierlich wachsender Trend. So stiegen die Besucherzahlen seit dem Fall des Eisernen Vorhangs von Jahr zu Jahr an. 1990 besuchten 35 Millionen Menschen Zentral- und Osteuropa (ausgenommen die Türkei und den Balkan). Bis zum Jahr 2000 hatte sich die Zahl verdoppelt, und im vergangenen Jahr kamen mehr als 100 Millionen Menschen nach CEE.

Diese Zahl unterscheidet nicht zwischen Touristen aus der CEE-Region selbst und solchen von außerhalb. Doch man darf wohl davon ausgehen, dass das Wachstum von beiden Seiten getrieben wird. So ist es zum einen leichter und attraktiver geworden, in die CEE-Länder zu reisen, zum anderen hat der steigende Lebensstandard in den osteuropäischen Ländern dazu geführt, dass mehr Menschen öfter verreisen.

Das beste Beispiel für diesen Trend sind die Russen, die 2011 weltweit auf Platz sieben bei der Höhe der Ausgaben rangierten. Russische Touristen, die heutzuta-



Für Montenegro ist der Tourismus eine der wichtigsten Einnahmequelle.

ge überall zu sein scheinen, aber bevorzugt in Länder wie die Türkei und Dubai reisen, für die sie kein Visum brauchen, gaben 2011 mehr als USD 32 Milliarden aus. Umgekehrt zog Russland selbst rund 23 Millionen Touristen an, die ihrerseits USD 11 Milliarden ausgaben. Damit ist Russland die zweitwichtigste Touristendestination in Osteuropa. Angesichts der Größe des Landes sind diese Zahlen jedoch vergleichsweise niedrig, was wohl teilweise auch mit den strengen Visumsbestimmungen zu tun hat.

Nicht überraschend dürfte sein, dass die Türkei das am häufigsten besuchte Land der Region ist, die Zahl von rund 30 Millionen Touristen jedoch ist neu. Damit nimmt die Türkei 2011 den sechsten Platz bei den meistbesuchten Ländern der Welt ein – noch vor Großbritannien und Deutschland – und ist zugleich die Nummer eins der am schnellsten wachsenden Touristendestinationen. Bei den Einnahmen aus dem Tourismus dagegen rangiert

die Türkei mit USD 23 Millionen nicht unter den ersten Zehn, sondern erreicht nur Rang zwölf.

Die Anziehungskraft der Türkei auf Touristen hat verschiedene Gründe. Da sind zum einen touristische Anziehungspunkte wie die sonnigen Strände oder Istanbul, das eine der pulsierendsten Städte in Europa ist. Vermutlich trägt zu dem Erfolg aber auch der Ausbau des Liniennetzes von Turkish Airlines bei: Dadurch kann man vergleichsweise problemlos von nahezu überall in Europa in die Türkei reisen.

Tourismus ist in den flächenmäßig großen Ländern jedoch nicht das „big business“. In Russland trugen 2011 die Einnahmen aus dem Tourismus lediglich 0,6 Prozent zum BIP bei. Selbst in der Türkei ist der Tourismus keine so entscheidende Einnahmequelle – hier waren es lediglich drei Prozent des BIP. Und auch in Polen, ebenfalls eines der größeren Länder und eine zunehmend attraktive Touristendestination,



Eine Küstenregion wie in Kroatien oder attraktive Hauptstädte wie in Ungarn oder Estland sind Tourismusmagneten.

entfallen nur zwei Prozent des BIP auf die Einnahmen aus dem Tourismusbereich.

Anders sieht es dagegen in den kleineren Ländern aus. Wenn sie gleichzeitig eine herrliche Küste oder eine attraktive Hauptstadt haben, kann der Tourismus für kleine Länder oft ein wichtiger Wirtschaftszweig sein. In einer Hand voll Ländern in Osteuropa übersteigt die Zahl der Touristen die der Einwohner, und drei dieser Länder ziehen aus dem Tourismus Einnahmen, die im zweistelligen Prozentbereich zum BIP beitragen. Kroatien mit seiner langen Mittelmeerküste und seinen vorgelagerten Inseln steht hier an der Spitze, was kaum überrascht, da das Land für Europäer ein bekanntes und beliebtes Urlaubsziel geworden ist. Die Tatsache, dass Kroatien demnächst Mitglied der EU wird, kann die Attraktivität des Landes nur erhöhen. Das benachbarte Montenegro, ein vor allem

bei Russen sehr beliebtes Reiseziel, ist am stärksten vom Tourismus abhängig: Hier trugen die Einnahmen aus diesem Bereich mit 17 Prozent zum BIP 2011 bei. Auch für die anderen Küstenländer des Balkans ist der Tourismus wichtig, beispielsweise für Slowenien und Albanien. Eine geringe Rolle dagegen spielt er in Binnenstaaten wie Serbien und Mazedonien.

Dass Estland und Ungarn zu den erfolgreichsten Tourismusdestinationen gehören, hängt mit dem Reiz ihrer jeweiligen Hauptstadt sowie mit der zunehmenden Wellness-Industrie zusammen – Spas erfreuen sich in beiden Ländern wachsender Beliebtheit und sind zudem preiswert.

Der Tourismus ist keineswegs eine neue Entwicklung in Osteuropa. Prag beispielsweise ist seit Jahrzehnten ein beliebtes Wochenendziel. Doch inzwischen fangen Touristen an, sich weiter in die östlichen Regionen hinauszuwagen. Georgien hat in den letzten Jahren sehr viel in die Tourismusindustrie investiert, jetzt zahlen sich diese Investitionen aus: Das kleine Binnenland im südlichen Kaukasus hatte 2010 und 2011 die am schnellsten wachsenden Touristenzahlen: Von 1,5 Millionen Touristen 2009 verdoppelte sich die Zahl bis 2011 nahezu auf 2,8 Millionen. Zu den Ländern, die ebenfalls deutlich zulegen, wenn auch von einem vergleichsweise niedrigen Niveau aus, gehören Aserbaidschan, Kasachstan und Mazedonien. Gleichzeitig blieb die Zahl der Besucher in der Tschechischen Republik mehr oder weniger konstant.

Es ist anzunehmen, dass Aserbaidschan als Gastgeber der Eurovision sowie Polen und die Ukraine als Austragungsorte der EURO 2012 in diesem Jahr bei der Zahl der Touristen deutlich zugelegt haben werden. Russland wird einen ähnlichen Impuls 2014 und 2018 erfahren, wenn es Austragungsort der Olympischen Winterspiele und der Fußballweltmeisterschaft sein wird.

Doch es gibt auch andere Möglichkeiten, den Tourismus zu fördern. Beispielsweise die Visumpflicht für Bürger aus EU-Län-

dern aufzuheben, wie es die Ukraine vor einigen Jahren getan hat und dadurch mehr Touristen ins Land lockt. Auch Investitionen in erschwingliche Mittelklassehotels sind eine Strategie, die Prag und andere populären Wochenendziele erfolgreich verfolgt haben. Polen versucht sich als medizinisches Touristenziel zu etablieren und so seine renommierte medizinische Ausbildung zu versilbern. Kasachstan arbeitet hart daran, sich als Kongressstandort zu etablieren, obwohl es dabei noch einen langen Weg vor sich hat und damit hauptsächlich Geschäftsreisende anzieht.

Einer der wichtigsten Faktoren ist jedoch sicherzustellen, dass die Touristen direkt und zu erschwinglichen Preisen das jeweilige Land erreichen können. Die Rolle der Billigfluglinien ist dabei ausschlaggebend, und der Streit zwischen Ryanair und Wizz Air über die Slots in Budapest, nachdem Malev den Betrieb eingestellt hat, zeigt, dass hier das große Geschäft der Zukunft liegt.

Ein weitgehend unerschlossenes Gebiet sind die regionalen Oberzentren, auch wenn es heute schon möglich ist, Städte wie Sankt Petersburg, Odessa und Krakau von Westeuropa aus direkt zu erreichen.

Wir haben Sommer und daher vielleicht die richtige Zeit, unsere Leser und Leserinnen zu ermutigen, dem Trend zu folgen und nach Osten zu reisen. Da die meisten Währungen in der Region im vergangenen Jahr abgewertet wurden, bekommt man häufig Mehr für das gleiche Geld als zuvor. Und warum nicht einmal eher exotische Ziele abseits der ausgetretenen Pfade ausprobieren? AirBaltic hat eine der interessantesten Listen von Zielflughäfen, und es könnte eine gute Idee sein, einige Tage in Riga zu verbringen und von dort weiter nach Taschkent, Tiflis oder Timisoara zu fliegen.

Gute Reise und einen wunderbaren Sommer wünscht Ihnen

Marcus Svedberg

Marcus Svedberg ist Chief Economist bei East Capital, einem schwedischen Asset Manager mit Schwerpunkt auf Osteuropa und China

Your Full-Service- Partner for Real Estate Exhibitions



Stand Design & Stand Construction
Interior Design & Production, 3D-Renderings,
Graphic-Design, Video-Productions

spacewood GmbH
Intzestrass 12
60314 Frankfurt

Fon +49(0)69/943186-0
Fax +49(0)69/943186-20
mail: info@spacewood.de
www.spacewood.de



VORSCHAU AUF DIE WICHTIGSTEN TERMINE IM HERBST

12. – 14. September 2012

International Real Estate Investment Forum ProEstate 2012

Was: Schwerpunkte der russischen Messe und Konferenz in Sankt Petersburg sind Themen der Stadtentwicklung sowie die Immobilienmärkte in Russland. Organisiert von der Guild of Property Managers and Developers (GMD) und unterstützt vom Ministerium für Regionale Entwicklung der Russischen Föderation sowie von der Stadtregierung von Sankt Petersburg, ist ProEstate für alle, die in Russland aktiv werden möchten, ein erster Anlaufpunkt. Das breite Spektrum des Konferenzprogramms wie auch die ausstellenden Unternehmen bieten vielfältige Anknüpfungspunkte für den, der sich über Entwicklungen sowie über Besonderheiten der russischen Immobilienmärkte informieren möchte.

Wo: Lenexpo, 103, Bolshoy Prospect, Wassiljewski-Insel, Sankt Petersburg, Russland

Information und Anmeldung:

www.proestate.ru, www.gud-estate.ru

23. – 24. September 2012

8. Konferenz Europäischer Regionen und Städte

Was: Die jährlich stattfindende Konferenz Europäischer Regionen und Städte steht diesmal unter dem Motto „Gerechte Chancen für die Regionen“. Da 2012 aber auch das Europäische Jahr für ein aktives Altern ist, steht am ersten Veranstaltungstag das Thema der Solidarität der Generationen im Mittelpunkt sowie die Frage, wie (nicht nur) in alternden Gesellschaften Kommunen und Regionen die Gesundheitsversorgung kosteneffizient gestalten können. Die Arbeitsgruppen des zweiten Veranstaltungstages befassen sich mit der Finanzierung von lokalen Projekten, mit Perspektiven und

Strategien für eine dezentralisierte Energieversorgung sowie mit regionaler Tourismusentwicklung und den damit verbundenen Anforderungen an die Transportinfrastruktur. Doch hier wie bei allen Veranstaltungen sind auch ausreichend Möglichkeiten für Networking vorgesehen, nicht nur mit den Vertretern der Städte und Regionen, sondern vor allem auch mit den Vertretern der EU.

Wo: Schloss Grafenegg, Niederösterreich, Österreich

Information und Anmeldung:

www.institut-ire.eu

8. – 10. Oktober 2012

EXPO REAL

15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

Was: In 15 Jahren hat sich die Expo Real zu einer der größten und wichtigsten B2B-Messen für Gewerbeimmobilien weltweit entwickelt. Im vergangenen Jahr präsentierten sich auf rund 64.000 Quadratmetern rund 1.610 Aussteller und konnte die Expo Real insgesamt rund 37.000 Teilnehmer verzeichnen, die das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abbildeten: Projektentwickler und Projektmanager, Investoren und Finanzierer, Berater und Vermittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsregionen und Städte. Aber auch das Spektrum der Herkunftsländer ist breit: Aus insgesamt 72 Ländern kamen die Teilnehmer, wobei CEE mit Österreich, Polen, der Tschechische Republik und Russland am stärksten vertreten war.

Wo: Neue Messe München, Deutschland

Information und Anmeldung:

www.exporeal.net

8. – 9. November 2012

Real Estate Circle 2012

Was: Der Real Estate Circle ist das traditionsgemäß im November stattfindende Herbsttreffen der österreichischen Immobilienwirtschaft und ihrer Entscheider – von Investoren über Projektentwickler bis zu Finanzierern. Dabei geht es sowohl um österreichische als auch internationale Themen und Trends, die für die Branche von Bedeutung sind. Bei der starken Fokussierung der österreichischen Immobilienwirtschaft auf Zentral-, Ost- und Südosteuropa spielen auch Entwicklungen in diesen Ländern bei den Diskussionen und Gesprächen eine große Rolle.

Wo: Courtyard by Marriott Wien

Messe, Wien, Österreich

Information und Anmeldung:

www.businesscircle.at

14. – 16. November 2012

Mapic – Internationale Messe für Einzelhandelsimmobilien

Was: Erklärtes Ziel der Mapic ist, Retailer und Immobilienbranche zusammenzuführen. Beide leben zwar in recht unterschiedlichen Welten, sind jedoch aufeinander angewiesen. Die einen brauchen entsprechende Flächen, um neue Geschäfte zu eröffnen, die anderen haben die Flächen und suchen den passenden Nutzer. Vor allem für jene, die nach Russland expandieren wollen, wird die Nachricht von Interesse sein, dass auf der Mapic 2012 Russland „Country of Honour“ ist, ein Land, das allein schon von seiner Größe her ein gewichtiger Markt für den Handel und Handelsimmobilien ist.

Wo: Palais des Festivals, Cannes, Frankreich

Information und Anmeldung:

www.mapic.com

GRUNDPFANDRECHTE IN EUROPA

Mit der Öffnung der Grenzen nach Osten und mit der Internationalisierung der Immobilienwirtschaft wurde es notwendig, die rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienfinanzierungen in den einzelnen europäischen Rechtsordnungen zu untersuchen. Die Folge war eine Reihe von Länderberichten, die jeweils ein Land in den Mittelpunkt stellten. Doch mit steigendem grenzüberschreitendem Hypothekengeschäft wurde der Bedarf an Darstellungen über das Recht der Grundpfandrechte, die mehrere oder sogar alle europäischen Länder erfassen, immer deutlicher.

Dieser Aufgabe hat sich der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) gewidmet und in seiner Schriftenreihe „Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa“ die Ergebnisse der Workshops des Runden Tisches „Grundpfandrechte“ in Berlin 2009 zusammengefasst. An diesem Runden Tisch beteiligt waren ausgewiesene Grundpfandrechtsspezialisten aus inzwischen 24 Ländern, die auch alle kurz vorgestellt werden. Diese Spezialisten haben länderübergreifende Schaubilder entwickelt, die einen schnellen Zugang zu differenzierten Informationen und Rechtstatsachen in den verschiedenen Ländern Europas ermöglichen.

Die vergleichende Darstellung umfasst die europäischen Länder einschließlich der Türkei und Russlands und (noch) ausschließlich Großbritannien, Schweden, Finnland, Lettland, Italien, die Slowakei, Montenegro, Albanien, Mazedonien, Bulgarien und Moldawien. Die Schaubilder und die entsprechenden textlichen Erläuterungen sind in sieben Kapitel untergliedert: Arten der Grundpfandrechte, Publizitätserfordernisse und Vertrauensschutz, Akzessorietätswirkungen, Schutz des Eigentümers, Vollstreckung, Insolvenz

und praktische Anwendungsmöglichkeiten. Die Erläuterungen befassen sich mit der das Schaubild kennzeichnenden Fragestellung im Gesamtzusammenhang. Diese Fragestellungen werden dann zunächst losgelöst von den einzelnen Rechtsordnungen differenziert beantwortet, dann erst geht das Buch auf Besonderheiten einzelner Rechtsordnungen ein, soweit diese zu gravierenden Abweichungen zu den in den Schaubildern enthaltenen Informationen führen können. Zudem wird jedes Kapitel um ein Schaubild ergänzt, dem die Rechtslage zu den einzelnen Ländern entnommen werden kann.

Ergänzt wird der Band durch einen Abschnitt über ein „Bewertungssystem für die rechtlichen Rahmenbedingungen von Grundpfandrechten in Kontinentaleuropa“, das die Notwendigkeit eines solchen Bewertungssystems erläutert und Vorschläge erarbeitet, wie ein solches System aussehen könnte.



Otmar M. Stöcker / Rolf Stürmer
Flexibilität, Sicherheit und Effizienz der Grundpfandrechte in Europa Band III – Ergebnisse der Workshops des Runden Tisches „Grundpfandrechte“ in Berlin 2009
Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin, 2. erweiterte Auflage, 2010
ISBN 978-3-9812784-2-2
Kostenfreier Download unter:
www.pfandbrief.de

impressum

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

Layout: Silvia Bönisch, www.boenisch.co.at

Erscheinungsweise: monatlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Buchmühlenstr. 21, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80

F: +49 22 02 989 10 81

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.

Fotos: Botschaft der Republik Türkei Kulturabteilung (S. 1; S. 15 oben rechts), Faraways – Fotolia.com (S. 10), mindmap.org (S. 11, links), byawex – Fotolia.com (S. 11, oben rechts), Joseph Renalias (S. 11 unten rechts), dysturb – Flickr (S. 13 links), Nicolai Sorokin – Fotolia.com (S. 15 links), P. Vasiladis (S. 15 unten rechts), Extremfotos – Fotolia.com (S. 18 oben), Gina Sanders – Fotolia.com (S. 18 Mitte), Thorsten Bothe – Fotolia.com (S. 18 unten)