

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE/SEE
Seite 2

schwerpunkt

Am 12. und 13. Juni 2013 findet in Wien GREET Vienna statt, eine Veranstaltung, die sich zum Ziel gesetzt hat, Vertreter der Immobilienwirtschaft aus Ost und West zusammenzuführen.
Seite 9

Italiens Krise ließ auch die Immobilienwirtschaft nicht unbeeinflusst. Mit einer neuen Regierung könnte die diesjährige EIRE Expo Italia Real Estate den Beginn einer Erholung der Immobilienwirtschaft markieren.
Seite 11

hintergrund

Rumänien galt bis 2008 als einer der „Rising Stars“ in CEE/SEE. Seitdem jedoch bleibt es bis auf einige wenige Ausnahmen sich selbst überlassen.
Seite 13

Ermland-Masuren ist eine der schönsten, aber zugleich auch der ärmsten Landschaften Polens.
Seite 16

termine

Messen und Kongresse
Seite 19

standpunkt

Der Zug der Lemminge
Seite 20

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



„der Mai ist gekommen, die Bäume schlagen aus“, heißt es in einem alten Volkslied. Nicht ganz so groß ist diesmal der Ausschlag bei den aktuellen Meldungen. Umso umfangreicher fällt dafür der nachfolgende Teil aus. Dort lesen Sie unter anderem ein Update zum Immobilienmarkt Rumänien und Informationen über die Region Ermland-Masuren im Nordosten Polens. Zwar gibt es dort im Unterschied zu Warschau keine spektakulären Bürotürme und Shopping Center, wohl aber eine weitgehend unberührte Landschaft mit großem Potenzial für touristische Aktivitäten.

„Entwicklung von Regionen abseits der Hauptstädte“ heißt auch eine Podiumsdiskussion auf der „GREET Vienna“, die am 12. Juni und 13. Juni in Wien stattfindet. Das ist nur eine Veranstaltung aus einem ganzen Bündel von Konferenzen und Messen, die sich im Juni mit Immobilien und Investments befassen. Über „GREET Vienna“ erfahren Sie mehr ab Seite 9, und anschließend macht die italienische Kollegin Paola G. Lunghini Appetit auf die Veranstaltung EIRE Expo Italia Real Estate in Mailand. Noch vorher findet in Rom der internationale Kongress „Real Corp“ statt. Und Anfang Juli trifft sich die ERES European Real Estate Society zur ihrer Jahreskonferenz – und damit schließt sich fast der Kreis – in Wien.

„Wie die Wolken dort wandern am himmlischen Zelt, so steht auch mir der Sinn in die weite, weite Welt!“, heißt es in dem Volkslied weiter. Bei allen diesen Terminen freue ich mich auf interessante Begegnungen und Eindrücke in der „weiten Welt“.

Ihr

Andreas Schiller



Die tschechische Kapitalanlagegesellschaft REICO, ein Tochterunternehmen der zur österreichischen Bankengruppe Erste gehörenden Ceská Sporitelna, hat von Union Investment das Bürogebäude Trianon in Prag erworben.

UNION INVESTMENT VERKAUFT TRIANON IN PRAG

Union Investment hat das Prager Büroobjekt Trianon aus dem Immobilienbestand des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Europa für EUR 53,8 Millionen verkauft. Käuferin ist die tschechische Kapitalanlagegesellschaft REICO, ein Tochterunternehmen der zur Bankengruppe Erste gehörenden Ceská Sporitelna. REICO wird das Objekt in einen ihrer offenen Immobilienfonds einbringen.

Union Investment hatte das 20.600 Quadratmeter Mietfläche umfassende Trianon im Jahr 2005 von Hochtief Development als spekulative Projektentwicklung erworben. Die Gesamterstellungskosten hatten rund EUR 44,5 Millionen betragen. Das im Prager Bezirk 4 gelegene Trianon war das erste Objekt, das Union Investment in der CEE-Region im Volleigentum erworben hatte.

PBB VERLÄNGERT KREDIT FÜR CENTRAL EUROPEAN FUND

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einer mittelfristigen Verlängerung des vorrangigen Kredits von EUR 125 Millionen für den von Pramerica verwalteten Central European Fund zugestimmt. pbb agiert bei diesem Kredit als Sole Lender und Hedge Provider.

Über den Kredit wurden drei Immobilientransaktionen in CEE refinanziert. Dazu gehören das Bürogebäude Trinity Park in Warschau mit rund 18.000 Quadratmetern, der A7 Arena Office Complex in Prag mit mehr als 15.000 Quadratmetern sowie ein slowenisches Handels-Portfolio mit rund 69.000 Quadratmetern.

GRÖSSTE REFINANZIERUNG DER LETZTEN JAHRE IN CEE

Aareal Bank hat gemeinsam mit Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, pbb Deutscher Pfandbriefbank, Hypothekenbank Frankfurt, Bank Zachodni WBK S.A. (Mitglied der Santander Group), und Bank Pekao S.A. mit einem Kredit in Höhe von EUR 650 Millionen ein Handelsimmobilien-Portfolio in Polen refinanziert. Kreditnehmer sind verschiedene Zweckgesellschaften eines Investorenkonsortiums aus Apollo Rida, Area Property Partners und Axa Group. Die Transaktion gilt als größte Gewerbeimmobilien-Finanzierung in Zentral- und Osteuropa der vergangenen Jahre.

Das Portfolio umfasst 28 Shopping Center, Retail Parks und Nahversorgungszentren in ganz Polen mit einer Netto-Mietfläche von insgesamt knapp 708.000 Quadratmeter. Die Immobilien sind überwiegend an Tochtergesellschaften der Metro AG verpachtet. Der Wert des Portfolios liegt bei rund EUR 1,2 Milliarden. Bei dem Club Deal hat Aareal Bank als Mandated Lead Arranger sowie als Konsortialführer und Security Agent einen Kreditanteil von EUR 250 Millionen übernommen. Helaba und Deutsche Pfandbriefbank fungierten als Co-Arranger und stellten jeweils EUR 100 Millionen zur Verfügung. Die drei weiteren Banken waren als Lender an dem Syndikat mit Kreditsummen unterschiedlicher Höhe beteiligt.



Das jüngst eröffnete Piazza Samsun Shopping Center ist das vierte Projekt, das gemeinsam von Amstar und Renaissance Development in der Türkei entwickelt wurde.

AMSTAR AND RENAISSANCE ERÖFFNEN PIAZZA SAMSUN

Piazza Samsun Shopping Centre in Samsun, Türkei, wurde offiziell eröffnet. Das Projekt mit 66.000 Quadratmeter Mietfläche ist das größte Einkaufszentrum in der türkischen Schwarzmeerregion und das vierte, das ein Joint Venture von Amstar und Renaissance Development entwickelt hat.

Piazza Samsun bietet eine Mischung aus 165 internationalen und nationalen Einzelhändlern, ein Kino mit zehn Leinwänden, eine Bowling-Bahn, eine Eislaufbahn, 31 Restaurants und rund 1.700 Parkplätze. Zu dem Projekt gehört auch das erste Fünf-Sterne-Hotel in Samsun, das Anemon Samsun mit 163 Zimmern, das im Mai 2013 eröffnet werden soll.

IMG SICHERT FINANZIERUNG FÜR ZWEI EINZELHANDELSPROJEKTE

IMG Investment Management Group hat eine langfristige Finanzierungsvereinbarung über USD 218 Millionen (rund EUR 170 Millionen) mit der russischen Sberbank abgeschlossen. Die Finanzierung ist für den Bau eines Projekts in Zelenograd in der Region Moskau vorgesehen: Dort entwickelt IMG gemeinsam mit PGP Development ein Shopping Center mit rund 100.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. IMG hat sich 2011 an dem Projekt über seinen Russia Development Fund beteiligt.

Ebenso ist für ein zweites Investmentprojekt, das Oktyabrsky Shopping Center in Twer, die Finanzierung sichergestellt: Sberbank stellt einen Kredit von USD 28,7 Millionen (rund EUR 22,3 Millionen) bereit. Das Einzelhandelsprojekt mit rund 65.500 Quadratmetern wird gemeinsam mit Norman Asset Management entwickelt. Norman Asset Management ist Projektentwickler und Co-Investor.

SEB IMMOINVEST VERKAUFT PRAGER BÜROGEBÄUDE

SEB Asset Management hat das Bürogebäude Andel Park B in Prag 5 an einen Fonds von GLL Real Estate Partners verkauft. Der Verkauf ist Teil der laufenden Liquidation des SEB-Fonds ImmoInvest. Über die Verkaufssumme wurde Stillschweigen vereinbart, allerdings räumte SEB Asset Management ein, dass der Verkauf unter dem Verkehrswert erfolgte. „Zwar handelt es sich um einen etablierten Bürostandort, die Rahmenbedingungen erschwerten jedoch einen Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt“, hieß es in einer Stellungnahme.

SEB ImmoInvest hatte Andel Park B 2008 von der ImmoEast für EUR 73 Millionen gekauft. Diese Transaktion war damals das erste Investment des Fonds in Prag. Andel Park liegt im Prager Bezirk Smichov und umfasst insgesamt 23.000 Quadratmeter Geschossfläche.

Bei der Transaktion war DTZ beratend für den Verkäufer, CBRE für GLL Real Estate Partners tätig.



Das Florentinum in Prag wird von der Investmentgruppe Penta entwickelt. Der Komplex mit 49.000 Quadratmeter Büro- und 7.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche soll bis 2015 fertiggestellt sein.

FINANZIERUNG FÜR FLORENTINUM IN PRAG GESICHERT

Penta hat für die Projektentwicklung Florentinum in Prag eine Kreditzusage von EUR 110 Millionen erhalten. Es ist in diesem Jahr bislang eine der größten Finanzierungen auf dem tschechischen Immobilienmarkt. Mit dem Kredit, der von einem Konsortium aus UniCredit Bank Czech Republic, Komerční Banka und Raiffeisenlandesbank Oberösterreich unter Führung der UniCredit Bank bereitgestellt wird, will Penta den Bau des Florentinum finanzieren. Das Gesamtinvestment für das Projekt Florentinum liegt bei rund EUR 160 Millionen.

Das neugeschossige Florentinum, in Prag 8 zwischen Na Florenci und Na Porici Straße gelegen, umfasst 49.000 Quadratmeter Bruttobürofläche sowie 7.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Das Projekt soll in mehreren Abschnitten entwickelt werden und nach bisherigen Planungen bis 2015 abgeschlossen sein.

SEGRO KAUFTE ZERAN PARK II IN WARSCHAU

Segro hat von Area Property Partners und Apollo-Rida Poland Zeran Park II in Warschau für EUR 43,2 Millionen erworben. Zeran Park II wurde zwischen 2005 und 2011 entwickelt und umfasst städtische Verteilzentren sowie kleine Büroeinheiten von insgesamt 49.900 Quadratmeter Mietfläche. Zeran Park II liegt neben der Trasa Torunska Ringstraße, etwa zehn Kilometer vom Warschauer Stadtzentrum entfernt.

Der Erwerb von Zeran Park II folgt dem Kauf des Ozarów Business Centre (danach in Segro Business Park Warsaw umbenannt) für EUR 14,1 Millionen im September 2012. Das Portfolio von Segro in Polen umfasst derzeit rund 700.000 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche.

HINES GLOBAL REIT ERWIRBT BÜROKOMPLEX NEW CITY IN WARSCHAU

Hines Global REIT, Inc. hat von der internationalen Holding Europejskie Centrum Inwestycyjne (ECI Group) den Bürokomplex New City in Warschau gekauft. Es ist das zweite Objekt, das Hines Global REIT in Polen erworben hat.

Der aus zwei Gebäuden bestehende Bürokomplex an der Marynarska Straße 15 im Zentrum von Mokotów umfasst rund 44.700 Quadratmeter Fläche – 40.644 Quadratmeter in dem 2010 entwickelten elfgeschossigen Gebäude New City und 4.050 Quadratmeter in dem viergeschossigen NC-Gebäude, das erst kürzlich fertiggestellt wurde. Die miteinander verbundenen Gebäude bieten außerdem im Erdgeschoss Einzelhandelsflächen sowie eine dreigeschossige Parkgarage mit 1.291 Stellplätzen.

ING Bank hat den Erwerb des Objekts durch den Hines Global REIT finanziert. Bei der Transaktion wirkte CBRE auf Seiten des Käufers, Cushman & Wakefield vertrat den Verkäufer.

IMMOFINANZ

G R O U P

IMMOFINANZ Group
lists on the
Warsaw Stock Exchange.



PERSONALIEN



Sevki Acuner wurde zum Director for Ukraine der EBRD European Bank for Reconstruction and Development berufen. Er tritt seine neue Position am 1. Juni 2013 an. Sevki Acuner, zuvor Deputy Country Director for Turkey der EBRD, folgt Andre Kuusvek nach, der seit 2008 Director for Ukraine war. Während der 17 Jahre, die Sevki Acuner bei der EBRD tätig ist, hatte er hohe Managementpositionen im Bereich Kreditrisiko und Agrarwirtschaft inne, bevor er 2009 für die Türkei zuständig wurde. Bevor er zur EBRD kam, arbeitete Sevki Acuner bei der Zentralbank der Türkei und in unterschiedlichen Ländern in Nordamerika und Europa für die Bank of Montreal und die Royal Bank of Canada.



Dr. Thomas Birtel, bislang stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Strabag SE, wurde zum neuen Vorstandsvorsitzenden bestellt. Er folgt Dr. Hans Peter Haselsteiner nach, der auf eigenen Wunsch mit Ablauf der Hauptversammlung am 14. Juni 2013 aus dem Vorstand ausscheiden wird und künftig als Generalbevollmächtigter den Vorstand in den Bereichen Internationalisierung und strategische Ausrichtung des Konzerns unterstützen wird. Der Wirtschaftswissenschaftler Dr. Thomas Birtel begann seine berufliche Laufbahn 1983 bei Klöckner & Co. Dort war er bis 1989 tätig, zuletzt als Abteilungsleiter des Rechnungswesens der Klöckner Industrie-Anlagen GmbH. Zwischen 1989 und 1996 war er Geschäftsführer für Mitteleuropa der schwedischen Frigoscandia-Gruppe. Im Jahr 1996 trat er in die Strabag Gruppe als Mitglied des Vorstandes der Strabag Hoch- & Ingenieurbau AG ein. 2002 wurde er in den Vorstand der Strabag AG, Köln, berufen, wo er für die Bereiche Hochbau, Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Risikomanagement und Beschaffung verantwortlich war. Dr. Thomas Birtel ist seit 2006 zusätzlich Mitglied des Konzernvorstands.



Alan Colquhoun ist neuer Country Head für DTZ Polen. Alan Colquhoun ist seit langen Jahren bei DTZ und arbeitete für das Unternehmen in der Tschechischen Republik, Polen, Kanada und Großbritannien. Er kam 1993 als Head of Agency in Prag zu DTZ, 1996 bis 1999 war er Managing Director des Prager Büros und anschließend bis 2009 Managing Director bei DTZ in Polen. 2010 ging er als CEO von DTZ Barnicke nach Kanada. 2011 zog es ihn nach Europa zurück, wo er von London aus in ganz Zentral- und Osteuropa beratend tätig war.

oben links: Sevki Acuner
oben rechts: Dr. Thomas Birtel
Mitte links: Alan Colquhoun
Mitte rechts: Guillaume Delattre
unten: John German

Guillaume Delattre wurde zum Regional Managing Director von BNP Paribas Real Estate für den Bereich ‚Advisory‘ berufen. Er wird für das Management der Transaktions-, Bewertungs- und Beratungsteams in Belgien, Luxemburg, den Niederlanden, Irland, Jersey, Polen, Rumänien, Italien, Spanien, Indien und den Vereinigten Arabischen Emiraten verantwortlich sein. Guillaume Delattre kam 1995 zu BNP Paribas Real Estate, wo er im Bereich Transaktionen unterschiedliche Positionen innehatte. Zwischen 2005 und 2010 war er Chief Executive von BNP Paribas Real Estate in Belgien und anschließend in Spanien. Guillaume Delattre ist Mitglied des Executive Committee von BNP Paribas Real Estate.

John German ist neuer Director of Residential Investments bei Invesco Real Estate. Er wird von London aus die Expansion des Unternehmens im Bereich Wohnungsexpertise und Investments in Europa leiten. John German war zuvor acht Jahre als Head of Residential Strategy bei Grosvenor und davor vier Jahre als Director of Residential Fund Management bei Aberdeen Asset Management.



oben links: Dagmar Knopek
oben rechts: Waldemar Lesiak
Mitte links: Martin Rezák
Mitte rechts: András Simor
unten: Björn Thiemann

Dagmar Knopek wurde mit Wirkung zum 1. Juni 2013 zum ordentlichen Mitglied des Vorstands der Aareal Bank berufen. Sie wird im Führungsgremium die Verantwortung für die Marktbereiche im Geschäftssegment Strukturierte Immobilienfinanzierungen von Dirk Große Wördemann übernehmen. Dieser wird die Aareal Bank zum 31. Mai 2013 auf eigenen Wunsch verlassen, um sich wieder stärker im Bereich Real Estate Investments zu engagieren. Dagmar Knopek verfügt über langjährige Erfahrung in der Immobilienfinanzierung. Nach verschiedenen Stationen bei der Bayerischen Hypotheken- und Wechsel-Bank AG und der Bayerischen Hypo- und Vereinsbank AG im In- und Ausland stieß sie Ende 1999 zur Aareal Bank Gruppe, wo sie seither eine Reihe von Führungspositionen inne hatte. Derzeit ist sie am Hauptsitz in Wiesbaden Bereichsleiterin Credit Management und begleitet die Aktivitäten der Bank in Europa, den USA und Asien. Zuvor war sie unter anderem Chief Credit Officer der Aareal Capital Corporation in New York.

Waldemar Lesiak wurde in das Management Board von Echo Investment berufen und wird als Vice-President für den An- und Verkauf gewerblicher Projekte in Polen und außerhalb verantwortlich sein. Waldemar Lesiak hat ein Studium als Bauingenieur an der Kielce University of Technology sowie ein Wirtschaftsstudium an der Real Estate University in Warschau und an der Warsaw School of Economics ein Postgraduiertenstudium in Steuerrecht abgeschlossen. Waldemar Lesiak ist seit 1997 bei Echo Investment und war sowohl Residential Project Sales Director als auch Commercial Project Sales Director. Zuletzt arbeitete er als Director des Office and Hotel Department, wo er für den gesamten Projektentwicklungsprozess im Bereich Büro und Hotel verantwortlich war.

Martin Rezák ist neuer CEO und Chairman des Management Boards von Investiční společnost České spořitelny. Er folgt in dieser Funktion Martin Burda nach, der nach zehn Jahren beschlossen hat, neue berufliche Wege außerhalb der Erste Group und Česká Spořitelna Financial Groups zu gehen. Martin Rezák begann seine berufliche Laufbahn 1999 als Senior Portfolio Manager bei ING Investment Management. Seit 2004 ist er bei Investiční společnost České spořitelny, zuletzt als Chief Investment Officer.

András Simor wurde mit Wirkung zum 1. Juli 2013 zum Vice President, Policy, der EBRD European Bank for Reconstruction and Development berufen. Er wird zugleich auch Mitglied des Executive Committees der Bank. Vor seiner Berufung zur EBRD war András Simor 2007 bis 2013 Präsident der Nationalbank von Ungarn. Zuvor arbeitete er als Chairman of the Board der Budapest Stock Exchange und war in verschiedenen gehobenen Managementpositionen im privaten Sektor tätig.

Björn Thiemann übernimmt zum 1. Juni 2013 bei der Union Investment Real Estate GmbH die Leitung der Gruppe Fondsmanagement Unilmmo: Europa / Unilmmo: Global. Björn Thiemann wird mit seinem Team für das Management der beiden Publikumsfonds verantwortlich sein. Für den Unilmmo: Europa wird Björn Thiemann selbst die Verantwortung übernehmen. Der Diplom-Betriebswirt und Diplom-Immobilienökonom war zuletzt als Leiter Fondsmanagement Europa bei der Deka Immobilien Investment GmbH u.a. für den Fonds Deka Immobilien Europa zuständig.



EXPO ITALIA REAL ESTATE
INFRASTRUCTURE
& TERRITORY
DEVELOPMENT

KNOW, MEET, PROMOTE
THE REAL ESTATE COMMUNITY

4 - 6 JUNE,
FIERAMILANOCITY (MILAN, ITALY)

www.eire.mi.it

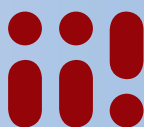
5 JUNE: ITALY INTERNATIONAL!

CONFERENCES

Organized by EIRE Scientific Committee and DLA PIPER

- | | |
|-------------|---|
| 10.15-11.00 | BAD BANKS IN EUROPE
A lesson to learn to re-launch commercial real estate lending in Italy? |
| 11.45-12.30 | ITALIAN REAL ESTATE
A market for institutional and opportunistic investors? |
| 13.00-14.30 | LUNCH WITH KEYNOTE SPEAKER |
| 15.00-15.45 | ALTERNATIVE FINANCE
Will insurance companies and debt funds close the funding gap? |

To access the conference-hall, you must be registered as exhibitor or visitor to EIRE 2013.
For information and prices www.eire.mi.it



ITALY INTERNATIONAL!

Sponsored by:



In collaboration with:



WIEN – DREHKREUZ ZWISCHEN OST UND WEST



Veranstaltungsort der GREET Vienna ist das Palais Niederösterreich mitten in der Wiener Innenstadt.

Die Länder Mittel-, Ost- und Südosteuropas stehen im Mittelpunkt der Global Real Estate & Economy Talks GREET Vienna, einer Veranstaltung, die am 12. und 13. Juni 2013 im Palais Niederösterreich in Wien stattfindet. Hier kommen Player aus Ost und West zusammen- und miteinander ins Gespräch.

Die österreichische Hauptstadt war schon immer der „richtige“ Ort für Treffen zwischen Ost und West. Schon in den Zeiten, in denen der Eiserne Vorhang noch eine fast undurchlässige Grenze war, spielte Wien eine Sonderrolle, und als die ehemals kommunistischen Länder den Weg von der Plan- zur Marktwirtschaft antraten, waren es vor allem österreichische Unternehmen und Investoren, die sich schon sehr früh in Zentral-, Ost- und Südosteuropa engagierten. Dabei mögen historische Gründe eine

Rolle gespielt haben – weite Teile Zentral- und Südosteuropas gehörten einst zum Habsburgerreich und es gab nach wie vor viele Berührungspunkte, die den Umgang miteinander manchmal einfacher machten. Hinzu kam, dass man in Österreich sehr schnell die Chancen erkannte, die sich aus der Öffnung nach Osten ergaben. Aber auch umgekehrt hatte man in den CEE/SEE-Ländern nicht vergessen, dass Österreich im Ost-West-Konflikt jahrzehntelang neutral geblieben war und auch schon zu kommunistischen Zeiten die eine oder andere wirtschaftliche Beziehung aufgebaut hatte.

Doch GREET Vienna will keine „österreichische“ Veranstaltung sein, sondern betont bewusst das G für „global“. Auch wenn der thematische Schwerpunkt auf den Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas einschließlich Russlands, der GUS und der Türkei liegt, ist das Ziel von

GREET Vienna, Player der Immobilienwirtschaft wie der Wirtschaft allgemein aus allen Teilen der Welt zusammenzuführen, ihnen eine Plattform zu bieten, die es erleichtert, Kontakte zu knüpfen, sich kennenzulernen und auszutauschen, um darauf möglicherweise eine dauerhafte Geschäftsverbindung aufbauen zu können.

Um es mit einem Beispiel auszudrücken: Mancher westliche Unternehmer möchte sich in CEE/SEE engagieren, doch findet er nicht den richtigen Zugang oder das passende Projekt. Umgekehrt sucht man in CEE/SEE für bestimmte Projekte einen Investor, weiß aber nicht, wo genau man suchen soll und wie man an potenzielle Partner herankommt. Die großen Messen bieten zwar die Gelegenheit, sich zu präsentieren, doch ob man die Aufmerksamkeit des potenziell richtigen Partners auf sich zieht, bleibt oftmals mehr oder weni-



Der Landtagssaal des Palais Niederösterreich bietet ein stilvolles Ambiente für die Networking Area der GREET Vienna. Ob hier, beim Abendevent oder in den anderen Räumlichkeiten – Zeit und Raum für individuelle Kontakte gibt es reichlich.

ger von Zufällen abhängig. Einfacher ist es daher, in einem eher überschaubaren Kreis mit dem einen oder anderen in näheren Kontakt zu treten.

Für diese erste Säule der Veranstaltung ist eine so genannte Networking Area vorgesehen – der Landtagssaal des Palais Niederösterreich, in dem sich Unternehmen präsentieren können, der aber auch Raum für Gespräche bietet. Ebenso dient die Abendveranstaltung dem gegenseitigen Kennenlernen der Teilnehmer. Daneben findet sich aber auch tagsüber immer wieder Gelegenheit für den individuellen Austausch, und schon jetzt lässt

sich aus Erfahrung sagen, dass spätestens nach den ersten beiden Diskussionsrunden das Eis gebrochen ist und sich erste individuelle Gesprächsgruppen bilden.

Damit ist bereits die zweite Säule der Veranstaltung angesprochen: das Konferenzprogramm, das parallel in den verschiedenen Räumlichkeiten des Palais Niederösterreich stattfindet. Zum Auftakt geht der internationale Blick nach Österreich, denn wie Dr. Thomas Beyerle, Managing Director und Head of Corporate Sustainability & Research der IVG Immobilien AG, zu Recht anmerkt, „gerät Österreich im Zuge der allgemeinen in-

ternationalen Risikoaversion, kombiniert mit einer langfristig stabilen Erwartungshaltung, bei etlichen europäischen Immobilieninvestoren auf den Radar“. Die nachfolgende Veranstaltung nimmt dann gleichsam den umgekehrten Standpunkt ein: „Der internationale Blick der Österreicher – Wer investiert wo?“ Denn auffallend ist, dass vergleichsweise wenige österreichische Unternehmen in Polen und/oder Russland engagiert sind und es die meisten wirklich nur in die „ehemaligen Kronländer“ und zunehmend auch nach Deutschland zieht.

Anschließend stehen die Märkte in CEE/SEE im Mittelpunkt sowie einzelne Marktsegmente, wobei es nicht nur um die „gängigen“ Standorte und Investmentmöglichkeiten geht, sondern auch um Regionen abseits der Hauptstädte. Ein weiterer Themenkomplex befasst sich mit Verkehrsinfrastruktur, die für die weitere wirtschaftliche Entwicklung vieler Länder von entscheidender Bedeutung ist.

Was gegenwärtig alle Investoren und Projektentwickler bewegt und ihnen unter den Nägeln brennt, ist die Frage der Finanzierungsmöglichkeiten. Generell ist es heute schwieriger denn je, von Banken eine Finanzierungszusage zu erhalten. Und bei Investments in CEE/SEE kommt noch hinzu, dass (westliche) Banken hier von einem höheren Risiko ausgehen und entsprechend hohe Risikoaufschläge verlangen. Auch in diesem Punkt hat Österreich in gewisser Weise die Nase vorn, nämlich durch eine fast flächendeckende Verbreitung österreichischer Bankentöchter in CEE/SEE, die aus langer Erfahrung die Chancen und Risiken besser einschätzen können und daher eher bereit sind, ein Investment zu finanzieren.

Alles in allem verspricht GREET Vienna eine in jeder Hinsicht interessante Veranstaltung zu werden und sind alle Wege für einen regen Austausch zwischen den Teilnehmern geebnet. Und vielleicht kehrt mancher aus Wien nicht nur reich an Eindrücken zurück, sondern auch mit einer Reihe wertvoller Kontakte, die sich in naher Zukunft auszahlen. | **Christiane Leuschner**

ITALIEN – LAND DER WIDERSPRÜCHE UND CHANCEN

Italien hat wieder eine Regierung – endlich! Zwar ein ziemlich widersprüchliches politisches Bündnis, aber es könnte funktionieren. Denn dieses Regierungsbündnis passt perfekt zu dem Land der Widersprüche. Damit kann die diesjährige EIRE Expo Italia Real Estate, die vom 4. bis 6. Juni in Mailand stattfindet, vielleicht auch einen Neuanfang für die Immobilienwirtschaft bedeuten, meint Gastautorin Paola Lunghini.

Die Immobilienwirtschaft freut sich: Sie hat endlich einen „Bezugspunkt“ in der Regierung, denn der neue Minister für Infrastruktur, Maurizio Lupi, ist mit der Immobilienwirtschaft recht vertraut. Er war als Mitglied des Parlaments in den vergangenen Jahren oft ein geschätzter Gast der italienischen Immobilienmesse EIRE Expo Italia Real Estate. Jetzt wird er bei der EIRE 2013 am 4. Juni bei der Eröffnung des Konferenzprogramms das Wort ergreifen und eine Vorschau über Projekte und Programme zur Wiederbelebung des italienischen Immobiliensektors geben.

Viele in Italien sind überzeugt, dass auch der Immobiliensektor in Zukunft als eine Art „Infrastruktur“ betrachtet werden sollte – ähnlich der Verkehrsinfrastruktur oder sozialen Einrichtungen wie Krankenhäuser und Schulen. Mit Maurizio Lupi an der Spitze eines der wichtigsten Ministerien des Landes sind die Vertreter der italienischen Immobilienwirtschaft möglicherweise ihren wohl größten Kummer losgeworden. Denn alle haben immer über den Mangel an Kommunikation zwischen Regierung und Immobilienwirtschaft geklagt, denn die Branche ist sehr zersplittert und war daher kaum und bestenfalls zeitweise repräsentiert – trotz der Tatsache, dass die Immobilienwirtschaft zahlenmäßig betrachtet ohne Zweifel zu den wichtigsten Branchen Italiens gehört.



Schon seit langem wandelt sich Mailand zu einer modernen Metropole.

Der Anteil der Immobilienwirtschaft am BIP liegt schätzungsweise bei mindestens 15 Prozent. Manche Quellen beziffern den Anteil noch höher. Rund 3,5 Millionen Menschen arbeiten in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Doch innerhalb weniger Jahre sind mit der Krise rund 500.000 Arbeitsplätze verloren gegangen. Und für die betroffenen Menschen gibt es häufig keinen „Rettungsschirm“ wie für jene in der Auto- oder Stahlindustrie. Sie haben nur die Möglichkeit, sich einen neuen Job zu suchen, falls es denn einen gibt, und zwar ungeachtet, ob dieser Job zu ihren jeweiligen Fähigkeiten und/oder ihrem Alter passt. Eine sehr traurige Situation!

Aber auch wenn Italien als „Problemkind“ in Europa gilt, ist es doch ein Land, das Chancen und Möglichkeiten bietet. Oder besser sollte ich sagen, es ist „das“ Land der Chancen und Möglichkeiten. Stolz auf die Vielzahl von Vorzügen in Bereichen, die jeder kennt: von der Kunst bis zu seinen landschaftlichen Schönheiten, von der Mode bis zur Küche, vom Design ... zu was auch immer. Ideal für Urlaub, Einkaufen und alle, die gut essen wollen. Auch wenn die Konsumausgaben derzeit sinken, wissen wir doch, dass wir in der Lage sind, uns immer wieder zu neuen Erfolgen aufzurappeln.



Die Mailänder Galleria, ein Shopping und Entertainment Center aus dem 19. Jahrhundert und nach wie vor reizvoll.

Tourismus zusammen mit Shopping sowie Freizeitangeboten kann ein Schlüsselfaktor für den künftigen Erfolg Italiens im internationalen Wettbewerb der Immobilienmärkte sein – vorausgesetzt natürlich, wir erweisen uns als glaubwürdig und zuverlässig.

Die Veräußerung staatlicher Liegenschaften kann eine weitere Chance sein. Wegen der hohen Erwartungen (die öffentliche Verschuldung, unser größtes Problem!) ist in den vergangenen Jahren auf diesem Gebiet zwar nicht allzu viel passiert, doch jüngst wurden die Ampeln auf Grün gestellt. Es wird ein mühsamer Weg sein, doch wir sind überzeugt, dass an seinem Ende ein gutes Ergebnis steht. Derzeit beobachten viele internationale Investoren den italienischen Markt wieder genauer, und „distressed assets“ sind ein weiteres Geschäftsfeld, das interessant sein könnte.

EIRE findet inzwischen zum neunten Mal und diesmal in FieraMilanoCity, auf dem Messe- und Kongressgelände in der Innenstadt von Mailand, statt. Die Messe ist eine ideale Plattform, um alle diese und weitere Themen zu diskutieren, wobei ein Schlüsselbegriff „Wertsteigerung“ heißt. EIRE möchte den direkten und konkreten Dialog zwischen Institutionen, öffentlichen

Einrichtungen und nationalen sowie internationalen Vertretern der Immobilienwirtschaft ermöglichen und erleichtern und dabei einen umfassenden Überblick über die einzelnen Bereiche geben: von Wohnen, Einzelhandel, Büro, Unterhaltungs- & Freizeiteinrichtungen, Logistik- und Produktionsflächen bis hin zu Gesundheitseinrichtungen & Krankenhäusern, sozialem Wohnungsbau sowie Tourismus & Hospitality.

Insbesondere mit Blick auf den Bereich Tourismus & Hospitality ist EIRE der richtige Ort, um sich über neue Formate und die künftige Entwicklung des Marktes zu informieren. Hier haben wichtige Player eine Bühne, um die besten Entwicklungsmöglichkeiten vorzustellen und Beziehungen zu Investoren, Hotelgesellschaften und den wichtigsten Managementunternehmen zu knüpfen. Die Veranstaltung ist aber auch eine gute Gelegenheit, über die neuen Formen des Tourismus zu diskutieren.

Darüber hinaus hat EIRE mit der Unterstützung internationaler Verbände und sehr angesehenen Vertretern der internationalen Immobilienwirtschaft die „Real Estate Investors' Days“ eingeführt. Diese „Investors' Days“, die innerhalb und parallel zu EIRE 2013 stattfinden, konzentrieren sich darauf, nationalen und internationalen In-

vestoren, die an Italien interessiert sind, wichtige Projektentwicklungsmöglichkeiten vorzustellen, auch durch ein Buch „The Best of Italy“, das diese Investmentmöglichkeiten auflistet und beschreibt. Denn Italien ist mehr als nur Mailand und Rom.

Und nicht zuletzt hat EIRE Investmentprojekte internationaler Aussteller in einem „International Investments Dossier“ zusammengestellt und dieses Dossier in den vergangenen Tagen an viele italienische und internationale Investoren verschickt, um so Aufmerksamkeit zu garantieren.

EIRE wird eine nützliche, schöne und positive Messe sein: Wir sind alle überzeugt, dass es „die“ Veranstaltung für die gesamte italienische Immobilienwirtschaft ist. Dank eines großzügigen Sponsorings von BNP Paribas Real Estate haben Studenten der Masterkurse gemeinsam mit ihren Professoren freien Eintritt zur Messe. Denn Studenten sind unserer Auffassung nach ein „strategisches Asset“ für die Zukunft der Immobilienwirtschaft.

Paola G. Lunghini ist Senior Property Editor, Chefredakteurin von Economia Immobiliare und www.internews.biz sowie Supervisor des EIRE Press & Communication Departments.

ERST HOCHGEJUBELT, DANN FALLEN GELASSEN: RUMÄNIEN

Rumänien war bis 2008 einer der „Rising Stars“ in CEE. Umso härter war der Absturz, als vor allem die „Glücksritter“ fluchtartig das Land verließen und nur wenige internationale Immobilieninvestoren und Projektentwickler hier weiter ihrem Geschäft nachgingen, das so langsam wieder in Gang zu kommen scheint.

Groß war der Jubel auf allen Seiten, als Rumänien 2007 Mitglied der EU wurde. Die Pläne für Shopping Center und neue Bürogebäude waren kaum mehr überschaubar, der Markt galt als viel versprechend, und es herrschte „Goldgräberstimmung“. Dann kam die weltweite Finanzkrise: Internationales Kapital suchte auf einmal nach „sicheren Häfen“, Risiken waren verpönt, und Rumänien galt auf einmal als zu risikoreich. Wie internationale Investitionen zuvor das Wirtschaftswachstum in Rumänien mit angetrieben hatten, so sorgte ihr Fehlen zusätzlich dafür, dass dieses Wachstum erst einmal in sein Gegenteil verkehrt wurde.

Zwar zog 2011 das Wirtschaftswachstum erneut an, doch Wachstumsraten von deutlich über fünf Prozent, die das Land zwischen 2000 und 2008 erlebte, gehören der Vergangenheit an. 2011 waren es laut Eurostat 2,2 Prozent, 2012 nach Berechnungen des Nationalen Statistikamtes Rumänien 0,7 Prozent, und auch für 2013 gehen die Schätzungen bestenfalls von 1,2 Prozent aus. Ein Grund für die schleppende Erholung der Wirtschaft ist zum einen das rückläufige Wachstum in den EU-Ländern – hierhin gehen immerhin rund 70 Prozent aller Exporte aus Rumänien. Ein weiterer Grund ist der Mangel an Kapital. Die ausländischen Direktinvestitionen, die 2008 fast EUR 9,5 Milliarden erreichten, sind kontinuierlich gesunken und lagen 2012 schätzungsweise nur noch bei rund EUR 1,5 Milliarden. Allerdings sind der Modernisierung der Wirtschaft nicht



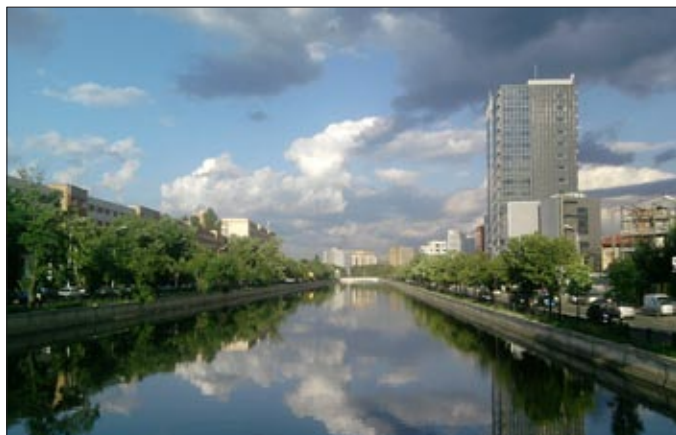
Boulevard Unirii, eine der breiten Prachtstraßen in der rumänischen Hauptstadt.

nur durch mangelnde Investitionen, sondern auch durch die marode Infrastruktur Grenzen gesetzt. Das Straßen- und Eisenbahnnetz müsste dringend erneuert und ausgebaut werden. Die entsprechenden EU-Fördermittel liegen in Brüssel bereit, werden jedoch in nur sehr geringem Umfang abgerufen. Und nicht zuletzt lähmen politische Querelen das Land, so dass wichtige Schritte unterbleiben, die dazu beitragen könnten, die labile Wirtschaft zu stabilisieren, eine effiziente Verwaltung zu schaffen, die Korruption zurückzudrängen und so das Vertrauen von Investoren zu stärken.

Nicht nur die ausländischen Direktinvestitionen, auch die Immobilieninvestments in Rumänien sind nach Rekordwerten 2007 und im ersten Halbjahr 2008 deutlich zurückgegangen. Sah es 2011 noch nach einer langsamen Erholung aus und belief sich das Transaktionsvolumen nach Angaben von CBRE auf EUR 351 Millionen, so fiel 2012 der Wert um 45 Prozent auf

EUR 202 Millionen. Selbst verglichen mit dem generellen Rückgang der Transaktionsvolumina in CEE von 34 Prozent im vergangenen Jahr, fiel der Rückschlag in Rumänien unerwartet heftig aus.

Schaut man sich an, woher die internationalen Investoren kommen, so dominiert Zypern (über 55 Prozent), gefolgt von UK (22,2 Prozent) und Italien (gut 13 Prozent). Alle anderen Länder liegen bestenfalls im einstelligen Bereich, auf heimische Investoren entfällt nicht einmal ein Prozent des Investmentvolumens. Beliebteste Investitionsobjekte sind Büroimmobilien (62 Prozent des Transaktionsvolumens), gefolgt von Einzelhandelsobjekten (gut 30 Prozent). Produktions-, Lager- und Logistikflächen konnten 2012 sieben Prozent des Investmentvolumens auf sich ziehen. Und unabhängig vom jeweiligen Segment richtet sich der Blick vornehmlich auf Bukarest – rund 70 Prozent der Immobilieninvestments wurden hier angelegt.



Der Löwenanteil der Investments entfällt auf Bukarest. Rechts das Floreasca City Center mit Sky Tower und Promenada Mall.

Spricht man von Büromarkt, dann ist fast ausschließlich der in der Hauptstadt Bukarest gemeint. Nach dem Rekordjahr 2009 bei den Fertigstellungen neuer Büroflächen setzte ein kontinuierlicher Rückgang der Neuentwicklungen ein. Im vergangenen Jahr wurden nach Angaben von Jones Lang LaSalle nicht einmal 50.000 Quadratmeter fertiggestellt, mehr als die Hälfte weniger als noch im Vorjahr. CBRE zählt rund das Doppelte – um 100.000 Quadratmeter soll der moderne Büroflächenbestand 2012 auf rund 2,2 Millionen Quadratmeter angewachsen sein. Für 2013 gehen beide Unternehmen von rund 135.000 Quadratmeter neuer Bürofläche aus, wobei etwa 50.000 Quadratmeter vorvermietet sind.

Die Zurückhaltung bei Büroprojekten erklärt sich aus den hohen Leerstandsdaten, die bei knapp 16 Prozent liegen. Die Leerstände sind ab 2009 rapide angestiegen und lagen zeitweise über 18 Prozent. Allerdings gibt es hier deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten – die niedrigsten Leerstände verzeichnet mit sechs Prozent der Westen der Stadt, der Standort Pipera dagegen liegt mit 27 Prozent deutlich über dem Durchschnitt, wobei vor allem der Norden von Pipera, fernab von der Metrostation, den Wert für diesen Bürostandort in die Höhe treibt.

Die Vermietungsleistung 2012 lag mit rund 240.000 Quadratmetern Bürofläche leicht unter dem Ergebnis von 2011,

wobei der Löwenanteil auf Mietvertragserneuerungen und Vorvermietungen fiel. Die größte Nachfrage kam aus dem Technologie- und Telekommunikationsbereich, von Unternehmen wie Oracle, Orange und Team Net, die nach Berechnungen von CBRE 44 Prozent des Vermietungsumsatzes generierten.

Auch wenn der Bukarester Büromarkt derzeit eher ein Mieter- denn ein Vermietermarkt ist und die Aussichten wenig rosig sind, gibt es doch Beispiele für erfolgreiche internationale Investments. CA Immo hat in Rumänien ein Immobilienportfolio mit einer vermietbaren Nutzfläche von 330.000 Quadratmetern, darunter fünf Bürogebäude und einen Logistikpark in Bukarest sowie einen Retail Park in Sibiu (Hermannstadt). Im vergangenen Herbst konnte CA Immo für zwei Bukarester Bürogebäude, das Riverplace und das Opera Center 2, Mietverträge für insgesamt 14.000 Quadratmeter verlängern. Dr. Bruno Ettenauer, CEO von CA Immo: „Unser rumänisches Bestandsportfolio ist traditionell sehr gut und beständig vermietet, wir liegen aktuell bei einer Vermietungsquote von nahezu 100 Prozent.“

Aber auch auf der Developerseite wagte und wagt mancher den Schritt nach Rumänien. So entwickelt die Raiffeisen evolution Development derzeit das Floreasca City Center in Bukarest, ein mischgenutztes Quartier mit Sky Tower, dem höchsten Gebäude nicht nur der rumänischen Hauptstadt, sondern Rumäniens insgesamt, und

dem Bürogebäude FCC Office sowie dem Promenada Shopping und Entertainment Center. Die Pläne zu dem Projekt reichen noch in die Zeit vor der Krise zurück. „Wir haben bereits 2005 mit der Quartiersentwicklung Floreasca City Center begonnen“, berichtet Markus Neurauder, Managing Director der Raiffeisen evolution. „In diesem Jahr hatten wir das rund 40.000 Quadratmeter große Grundstück erworben. Schon damals hatten wir vor, hier das höchste Gebäude Rumäniens zu entwickeln. Weitere Projektelemente waren ein etwas kleineres, nachhaltiges Bürogebäude sowie ein modernes Shopping und Entertainment Center. Die Baubewilligung kam 2008, und im selben Jahr brach auch die Krise aus. Zu diesem Zeitpunkt hatten wir – in 50 Meter Tiefe – schon mit den ersten Arbeiten für den SkyTower begonnen. Jetzt hieß es erst mal Pause, die Planung den Marktgegebenheiten anpassen, schauen, was international passiert, wie schwer Rumänien von der Wirtschaftskrise beeinflusst wird. 2010 ging es dann weiter. Die Architektur wurde angepasst, aber die Grundidee blieb gleich. Kurz darauf fand sich ein Investor aus der ‚eigenen Familie‘, die Raiffeisen Property Holding International (RPHI), die SkyTower und FCC Office gekauft hat. Im Dezember 2011 starteten dann auch die Bauarbeiten an der Promenada Mall, die Ende 2013 abgeschlossen sein werden. Hier liegt die Vorvermietung derzeit bei 80 Prozent.“ Rückblickend räumt Markus Neurauder ein: „Dass wir weitergemacht haben, war viel-

leicht ein bisschen wagemutig, aber auch kühle Kalkulation. Es passte zu unserer antizyklischen Investitionsstrategie und diese scheint – im Nachhinein betrachtet – nicht so falsch gewesen zu sein.“

Antizyklisch denkt auch Skanska. Der schwedische Projektentwickler und Baukonzern hat im vergangenen Jahr erstmals den Schritt nach Rumänien gewagt und Baugrund in Bukarest erworben. Dort entwickelt Skanska derzeit das Büroprojekt Green Court Bucharest mit rund 52.000 Quadratmeter Mietfläche. „Ja, wenn sonst niemand nach Rumänien geht, wir wagen den Schritt“, bestätigt Nicklas Lindberg, President von Skanska Commercial Development Europe. „Wir können solche Gelegenheiten ergreifen, da wir genügend Eigenkapital haben, um zunächst unser eigenes Geld zu investieren.“

Auch der Markt für Shopping Center gilt einigen Investoren als vielversprechend, obwohl manche Zahlen alles andere als ermutigend sind. Betrachtet man die Durchschnittseinkommen in Rumänien, so liegen sie am unteren Ende der Skala – fast 50 Prozent niedriger als in Polen und Ungarn und bei weniger als der Hälfte dessen, was in der Tschechischen Republik im Durchschnitt verdient wird. Folgt man einer Studie, die PwC zusammen mit Sonae Sierra über „Success Formulas for Shopping Centres in Romania“ erstellt hat, so gehen zwar 70 Prozent der verfügbaren Haushaltseinkommens in den Konsum, davon entfallen aber 43 Prozent auf das Lebensnotwendige, nämlich Essen und Trinken. Zum Vergleich: In den 27 EU-Ländern insgesamt liegt der durchschnittliche Anteil für Essen und Trinken bei lediglich 13 Prozent.

Insgesamt wuchs der Bestand an Shopping Centern 2012 um rund 150.000 Quadratmeter – auch hier deutlich weniger als noch 2008, als rund 670.000 Quadratmeter neu auf den Markt kamen. Damals gab es Pläne für neue Shopping Center zuhauf und sollte auch noch die kleinste Provinzstadt mit einem modernen Konsumtempel beglückt werden. Insgesamt gibt es inzwischen rund 2,7 Milli-

onen Quadratmeter moderne Shopping Center Fläche in Rumänien, davon stehen 30 Prozent oder gut 800.000 Quadratmeter in der Hauptstadt Bukarest. Das ist deutlich weniger als in Warschau und Budapest, die von der Einwohnerzahl etwas

Viele Projektentwicklungen waren in der Zeit vor der Krise angeschoben worden – sie kamen zwischen 2009 und 2011 auf den Markt. Seitdem haben sich allerdings die Finanzierungsbedingungen deutlich verändert – entsprechend hat sich die



Green Court Bucharest ist das erste Projekt, das Skanska in Rumänien entwickelt.

größer als Bukarest sind, aber auch weniger als in dem deutlich kleineren Prag.

Im Landesdurchschnitt entfallen auf 1.000 Einwohner 127 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Diese Zahl ist vom EU-Durchschnitt – rund 1.600 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner – noch sehr weit entfernt. Allerdings gibt es auch in Rumänien Städte, die diesem Wert schon sehr nahe kommen. So verzeichnet beispielsweise Suceava, eine Stadt mit rund 100.000 Einwohnern, 1.118 Quadratmeter Einzelhandelsfläche pro 1.000 Einwohner. Gerade kleinere Städte erreichen mit einem Shopping Center und/oder einem Hypermarket sehr schnell überdurchschnittliche Pro-Kopf-Werte. Unter die Top Ten haben es von den Städten über 200.000 Einwohner nur Constanta und Cluj Napoca geschafft. Erst auf den nachfolgenden Plätzen tauchen Städte wie Bukarest (416 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner), Ploiesti (394 Quadratmeter), Braila (286 Quadratmeter), Timisoara (262 Quadratmeter) und Brasov (221 Quadratmeter) auf.

Spreu vom Weizen getrennt und sind nur noch vergleichsweise wenige Projektentwickler wie AFI Europe, Cora (Romania Hypermarche), Immochan, NEPI, Raiffeisen evolution, Real4You und Sonae Sierra auf dem Markt aktiv.

Aus quantitativer Sicht besteht in Rumänien durchaus noch Bedarf an modernen Einzelhandelsflächen. Eine andere Frage jedoch ist, ob die vorhandene Kaufkraft ausreicht, um alle Shopping Center langfristig zu wirtschaftlichem Erfolg zu führen. Denn auch so manche Expansionspläne der Retailer sind angesichts der derzeitigen wirtschaftlichen Situation des Landes inzwischen erstmal auf Eis gelegt, andere wie beispielsweise Metro ziehen sich aus dem Markt zurück. Und so lange sich in Rumänien nicht die politische Lage stabilisiert und Staatpräsident und Premierminister weiter gegeneinander statt miteinander und zum Wohl des Landes arbeiten, wird sich die allgemeine Lage der Wirtschaft und der Bevölkerung kaum verbessern. | **Marianne Schulze**

REISE AN DEN RAND POLENS UND DER EU



Ermland-Masuren gilt als eine der schönsten Landschaften Polens, aber die Region verfügt auch über ein reiches kulturelles Erbe.

Wenn von Polen die Rede ist, denkt man in der Immobilienwirtschaft meist an Warschau, vielleicht auch noch an Breslau, an Tri-City mit Danzig, an Kattowitz, Krakau, Lodz und Posen. Doch selbst in dem wirtschaftlich erfolgreichen CEE-Land gibt es Regionen, die aus dem internationalen Fokus herausfallen. Dazu gehört auch die Region Ermland-Masuren.

Die Woiwodschaft Ermland-Masuren liegt in Nordosten Polens und grenzt im Norden an die russische Exklave Kaliningrad. Beide zusammen bildeten einst die Provinz Ostpreußen, wobei der nördliche Teil, die heutige Region Kaliningrad, etwa ein Drittel ausmachte. Ermland-Masuren ist mit gut 24.000 Quadratkilometern die viertgrößte Woiwodschaft Polens, allerdings auch die mit der dünnsten Besiedlung, nämlich lediglich 59 Menschen auf einem Quadratkilometer – der Durchschnittswert für Polen liegt bei 122 Menschen pro Quad-

ratkilometer. Insgesamt leben in Ermland-Masuren knapp 1,4 Millionen Menschen, davon etwa 60 Prozent in den Städten. Hauptstadt der Woiwodschaft ist Olsztyn (früher: Allenstein) mit rund 175.000 Einwohnern. Sie liegt fast buchstäblich in der Mitte. Die beiden nächstgrößeren Städte, Elblag (Elbing; 124.000 Einwohner) und Elk (Lyck; knapp 60.000 Einwohner) liegen im Westen beziehungsweise Osten der Woiwodschaft.

Ermland-Masuren ist eine der landschaftlich schönsten Regionen Polens. Eine Ahnung bietet die Beschreibung „Ritt durch Masuren“ von Marion Gräfin Dönhoff, die 1941 von Olsztyn über Mikołajki (Nikolaiken) nach Sztynort (Steinort) geritten ist. Es ist ein „Land der tausend Seen“, obwohl es mehr als doppelt so viele gibt, die teilweise durch Kanäle miteinander verbunden sind. Rund sieben Prozent der Woiwodschaft sind mit Wasser bedeckt, weitere 30 Prozent mit

zum Teil sehr urwüchsigem Wald. Eine Vielzahl von Naturschutzgebieten bietet eine oft einzigartige Flora und Fauna. Und Ermland-Masuren ist ein vor allem durch Landwirtschaft geprägtes Gebiet. Gut die Hälfte der Gesamtfläche wird landwirtschaftlich genutzt, wobei mehr als 38 Prozent Ackerland sind und sich der Rest auf Wiesen und Weideland sowie Obstanbau verteilt.

Diese hauptsächlich landwirtschaftliche Prägung ist einer der Gründe, warum Ermland-Masuren wirtschaftlich gesehen eine der ärmsten Regionen in Polen ist: Die Einkommen hier sind die niedrigsten, die Arbeitslosenrate ist die höchste des Landes.

Die starke landwirtschaftliche Ausrichtung ist gleichzeitig aber auch eines der Pfunde, mit dem die Woiwodschaft wuchern kann. So ist die UWM University of Warmia and Mazury in Olsztyn sehr stark



Oben der Dom zu Frombork, wo Nikolaus Kopernikus begraben ist, unten die Ruinen der ehemaligen Wolfsschanze.

gerade auf damit zusammenhängende Themen orientiert: Hier gibt es unter anderen ein Forschungsinstitut für Molkereitechnologie, ein Forschungszentrum für organische und traditionelle Nahrungsmittel, ein Institut für Viehzucht und Lebensmittelforschung sowie ein Institut für Fischerei und Fischereiprodukte. Ferner gibt es eine Fakultät für Animal Bioengineering, für Umweltmanagement und Landwirtschaft, Biologie und Biotechnologie sowie eine Fakultät für Tiermedizin, die als einzige in Polen in die European Association of Establishments of Veterinary Education (EAEVE) aufgenommen wurde.

Allerdings sollte man die Universität in Olsztyn nicht als „gehobene Landwirtschaftsschule“ sehen, es ist vielmehr eine vollständige Universität mit mehr als 31.500 Studenten. Insgesamt hat die Universität 14 Fakultäten, unter anderen auch für Medizin, Technik, Umwelt, Künste, Geisteswissenschaften, Sozialwissenschaften, Recht und Verwaltung, Geodäsie, Theologie und Pädagogik. Daneben gibt es in Olsztyn noch die Kotarbinski University of Information Technology and Management, die University of Computer

Science and Economics TWP, in Olecko die Wszechnica Mazurska (Universität von Masuren) und in Elblag die State School of Higher Professional Education. Außerdem haben viele höhere Bildungseinrichtungen und private Hochschulen anderer Provinzen „Ableger“ in Ermland-Masuren.

Die starke landwirtschaftliche Ausrichtung der Woiwodschaft und der entsprechende Schwerpunkt im Bereich der Wissenschaft und Forschung machen Ermland-Masuren zu einem idealen Standort für die Nahrungsmittelindustrie. Ein weiterer „natürlicher“ Standortvorteil sind die Wälder – entsprechend ist Ermland-Masuren ein Zentrum für Holzarbeiten und Möbelproduktion. Neben diesen beiden traditionellen „Clustern“ gibt es in Elblag im Westen auch noch ein bisschen Industrie: Hier produziert Alstom Turbinen und Geräte zur Nutzung erneuerbare Energiequellen, außerdem hat sich hier Transportmittelindustrie sowie eine Schiffswerft angesiedelt. Die Stadt hat über den Elblag, den Namen gebenden Fluss, Zugang zum Frischen Haff. Für den Schiffsverkehr wurde im Juni 2006 ein neuer Seehafen in Betrieb genommen, in dem jährlich bis zu 750.000 Tonnen Güter umgeschlagen, aber auch große Fähren anlegen können. Ein Handicap dieses Hafens ist allerdings, dass der Schifffahrtsweg über das Frische Haff zur Ostsee durch russische Hoheitsgewässer führt, die jederzeit für den internationalen Schiffsverkehr gesperrt werden können. Diese Erfahrung hat Elblag bereits 2006 bis 2011 gemacht. Daher gibt es Pläne, einen Kanal durch die Frische Nehrung zur Ostsee zu bauen.

Ein Wirtschaftsbereich, der in den letzten beiden Jahrzehnten zunehmend an Bedeutung gewonnen hat, ist der Tourismus. Und gerade unter touristischen Gesichtspunkten hat die Woiwodschaft sehr viel zu bieten: Da sind zum einen die vielen Seen und Kanäle, die zu unterschiedlichsten Arten des Wassersports oder zu einer Erkundung des Landes vom Wasser aus einladen; es gibt Radwanderwege, man kann auch wie einst Marion Gräfin Dönhoff auf dem Rücken von Pferden das Land erkunden, und

es gibt Themenwanderwege, die nicht nur mit der vielfältigen Natur, sondern auch mit dem reichen kulturellen Erbe der Region bekannt machen.

Das historische Erbe der Geschichte des (südlichen) Ostpreußens spiegelt sich in Burgen, Herrenhäusern und mittelalterlichen Stadtkernen. In Grunwald bei Olsztyn kann man die Schlacht bei Tannenberg 1410 in natura nachvollziehen, und wer sich für die Geschichte des Zweiten Weltkriegs interessiert, kann in Gierloz bei Ketrzyn (Rastenburg) die Ruinen der „Wolfsschanze“, des ehemaligen Hauptquartiers Hitlers, besichtigen, wo am 20. Juli 1944 der Attentatsversuch auf Hitler fehlschlug.

Ermland-Masuren ist ein Landstrich, der sich in vielerlei Hinsicht für einen Urlaub empfiehlt und jedermann etwas zu bieten hat. Inzwischen gibt es auch ein Netz an Hotels, Ferienwohnungen und Restaurants, und seit dem Beitritt Polens zur EU wurde und wird die Woiwodschaft auch zunehmend für den Verkehr erschlossen. Es gibt ein 12.447 Kilometer umfassendes Straßennetz, das die Städte und größeren Ortschaften miteinander verbindet, ebenso 1.209 Kilometer Schienenverbindungen, deren Knotenpunkt Olsztyn ist. Von hier aus erreicht man alle großen Städte Polens. Grenzübergänge in die Region Kaliningrad sind für Zugreisende Braniewo, Glomno und Skandawa, für Autoreisende Gronowo, Grzechotki, Bezledy und Goldap.

Ermland-Masuren ist auf jeden Fall eine Reise wert, und wer sich ein wenig einstimmen möchte, dem sei aus der Vielzahl der Bücher Siegfried Lenz empfohlen, der 1926 in Elk (Lyck) geboren ist und dort bei seiner Großmutter aufwuchs. In seinem stark autobiographisch geprägten Roman „Heimatismuseum“ setzt er Masuren ebenso ein Denkmal wie in dem Erzählbändchen „So zärtlich war Suleyken“, wobei Suleyken ein kleines Dorf nördlich von Elk ist. Und sowohl bei Siegfried Lenz als auch bei Marion Gräfin Dönhoff ist es eine eher selbstlose Liebe zu dem Land ihrer Kindheit und Jugend, die aus den genannten Büchern spricht. | **Maria Waberski**

Your Full-Service- Partner for Real Estate Exhibitions



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

spacewood GmbH
Intzestrasse 12
60314 Frankfurt

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



MESSEN UND KONGRESSE

20. bis 23. Mai 2013

Real Corp: Planning Times

Was: Die 18. internationale Konferenz zu Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesellschaft befasst sich diesmal mit dem Verhältnis von Zeit und Raum. Allein der Veranstaltungsort Rom dürfte hier manche Überlegung anstoßen. Die Themen sind in fünf große Blöcke unterteilt: Der erste betrachtet neben Raum und Zeit auch die Umwelt. Der zweite Komplex befasst sich mit der Frage der langsamen oder schnellen Wirtschaft, die letztlich die Grundlage für das Gedeihen von Regionen, Städten und Gemeinden ist. „Zeit und Gesellschaft“ legt das Gewicht auf die gesellschaftlichen Veränderungen und daraus resultierenden Anforderungen. „Bewegung in der Zeit“ wiederum beschäftigt sich mit der immer schnelleren Veränderung, der Städte heute unterliegen. Und der fünfte und letzte große Themenblock steht unter der Überschrift „Wie die Zeit vergeht ... die unendliche Geschichte der (Unter-)Entwicklung“, in dem es vor allem um die Chancen geht, die sich durch die Veränderungen von Zeit und Raum bieten.

Wo: Casa della Architettura, Piazza Manfredo Fanti, 47, Rom, Italien

Information und Anmeldung:
www.corp.at

4. bis 6. Juni 2013

EIRE Expo Italia Real Estate

Was: Anders als bisher findet die EIRE in diesem Jahr nicht in den neuen Messehallen in Rho-Pero, sondern auf dem traditionellen Messegelände FieraMilanoCity und damit in zentraler Lage der lombardischen Hauptstadt statt. Der innerstädtische Standort erleichtert die Erreichbarkeit und passt letztlich besser zu einer Messe, bei der es immer auch um die Erneuerung von Städten geht und bei EIRE ganz besonders auch um die umfangreichen Liegenschaften der öffentlichen Hand, die Kommunen und Regionen Potenziale bieten, die diese allein nicht nutzen können. Auch wenn Italien derzeit eher eines der Sorgenkinder

Europas ist, es ist immerhin die drittgrößte Volkswirtschaft des Kontinents und damit ein Immobilienmarkt, der allein von seiner Größe her einen Blick wert ist.

Wo: FieraMilanoCity, Mailand, Italien

Information und Anmeldung:

www.italiarealestate.it und eire.mi.it

4. bis 6. Juni 2013

Provada – The real estate meeting point

Was: Lange war die Provada eine eher national aufgestellte Messe, doch zunehmend entwickelt sie sich zu einer internationalen Veranstaltung. Dazu trugen zunächst die international agierenden niederländischen Unternehmen wie Multi Development, ING Real Estate Finance, Bouwfonds und andere bei. Um diesen Trend zu mehr Internationalität zu verstärken, bietet die Provada dieses Jahr den Themenschwerpunkt „Internationales Investment“ an. Im „International Investment Pavilion“ soll es um den Austausch von Strategien und Wissen gehen, um die „Cross-Border-Verbindungen“ sowohl niederländischer als auch internationaler Marktteilnehmer in die Niederlande hinein zu fördern.

Wo: Amsterdam RAI, Europaplein 22, Amsterdam, Niederlande

Information und Anmeldung:

www.provada.nl

4. bis 7. Juni 2013

transport logistic

Was: Die diesem speziellen Bereich gewidmete Messe findet seit rund 30 Jahren, aber nur alle zwei Jahre statt und ist eine der weltweit anerkannten Leitmesen für Logistik, Mobilität, IT und Supply Chain Management. Sie ist aber auch ein wichtiger Treffpunkt für alle, die im Bereich Logistikimmobilien aktiv sind. Begleitend zu der Messe gibt es ein umfangreiches Rahmenprogramm, dass neben spezifischen Logistikthemen auch Themen wie die europäischen Verkehrsverbindungen auf-

greift sowie einzelne Märkte für Logistikimmobilien genauer betrachtet.

Wo: Neue Messe München, München, Deutschland

Information und Anmeldung:

www.transportlogistic.de

12. und 13. Juni 2013

GREET Vienna

Was: GREET steht für Global Real Estate & Economy Talks und vereint Ausstellung, Networking und Konferenzen. Das Hauptgewicht der Veranstaltung liegt auf Gewerbeimmobilien und Investments in Zentral-, Ost- und Südosteuropa, wobei es nicht nur um die Immobilienmärkte, sondern ebenso um die wirtschaftliche Entwicklung der CEE/SEE-Länder sowie der angrenzenden Staaten geht, die zunehmend in den Fokus expansionswilliger Unternehmen rücken. Organisiert wird GREET Vienna von Sylvia Foissy | The International Business Multiplier, in enger Kooperation mit dem SPH Publishing House.

Wo: Palais Niederösterreich, Herrngasse 13, Wien, Österreich

Information und Anmeldung:

www.greetvienna.com

3. – 6. Juli 2012

ERES 20th Annual Conference

Was: Die 20. Jahreskonferenz der ERES European Real Estate Society findet diesmal in Wien statt. ERES ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die den Austausch und das Networking aller, die in der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Lehre aktiv sind, fördert und Brücken zur Praxis zu schlagen versucht. Entsprechend vielfältig sind auch die Konferenzthemen, die das gesamte Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Aufgabenstellungen abdecken.

Wo: Technische Universität Wien, Karlsplatz 13, Wien, Österreich

Information und Anmeldung:

www.eres2013.com

DER ZUG DER LEMMINGE



Marianne Schulze ist freie Immobilienjournalistin und Redakteurin des SPH Newsletters.

Wer über längere Zeit die Investmentaktivitäten auf den europäischen Immobilienmärkten beobachtet, kann sich des Eindrucks nicht erwehren, dass immer alle dahin gehen, wo alle schon sind.

Schaut man sich die Top-Ten-Standorte für gewerbliche Immobilieninvestments an, so standen 2012 London und Paris an der Spitze, gefolgt von den deutschen Großstädten sowie den skandinavischen Hauptstädten. Lediglich Moskau schaffte es ebenfalls unter diese zehn begehrtesten Standorte, Warschau verpasste mit Platz elf knapp den Einzug unter die Top Ten, obwohl die polnische Hauptstadt – im Gegensatz zu Moskau – inzwischen als ein „Core Market“ gilt.

Dazu passt auch, dass auf diesen Märkten teilweise schon geeignete Objekte rar werden und die Preise entsprechend hoch sind. Um sich zu rentieren, muss da zumindest Spielraum für künftiges Mietwachstum sein. Auch wenn das sicher nicht der einzige Faktor ist, kommt ihm doch eine entscheidende Bedeutung zu. Und spätestens jetzt reibt man sich die Augen: Denn betrachtet man die vierteljährlich von Jones Lang LaSalle veröffentlichte Immobilienuhr für die europäischen Büromärkte, die in gewisser Weise den Schweinezyklus für Immobilien nachvollzieht, so waren bereits Ende 2011 zumindest London und Paris, aber auch Oslo sowie Moskau und Warschau bei einem verlangsamten Mietpreiswachstum angekommen. Daran hat sich bis Ende 2012 nur insofern etwas geändert, als die deutschen Städte sowie Kopenhagen und Stockholm ebenfalls in dieses „Viertel“ gerutscht sind, London allerdings wundersamerweise wieder in den Bereich des beschleunigten Mietpreiswachstums zurückgefallen ist. Sozusagen in den Startlöchern für ein Wiederanziehen der Mieten stehen seit Ende 2011 Städte wie Athen, Lissabon, Madrid und Barcelona, Prag und Bukarest – aber (fast) niemand geht hin.

Nun gilt in der Wirtschaft das viel zitierte antizyklische Denken als ein Erfolgsrezept. Entsprechend böten Europas Sorgenkinder im Süden doch beste Chancen für ein langfristig erfolgreiches Handeln, denn die Kri-

se hat dort überall die Immobilienpreise verfallen lassen. Sowie diese Länder wieder „Boden unter die Füße bekommen“, dürften die Mietpreise deutlich anziehen. Und man muss kein Prophet sein, um vorzusagen, dass dann auf einmal wieder alle begehrtlich auf diese Märkte blicken.

Ein anderes Beispiel sind Länder wie Rumänien. Wer hatte nicht alles Pläne für dieses Land, das Wachstumsraten aufwies, von denen man in Westeuropa nur träumen konnte? Zugegeben, mancher hat sich an diesen Plänen auch verhooben, und manche Entwicklung verlief ein wenig zu rasant, um wirklich nachhaltig zu sein. Andererseits wird das Land derzeit geradezu „abgestraft“: zu risikoreich, zu unsicher. Das Gleiche konnte man auch in Spanien beobachten: Lange Zeit tummelte sich auf dem dortigen Investmentmarkt alles, was Rang und Namen hatte – inzwischen fasst auch dort kaum jemand mehr noch etwas an, obwohl es momentan manches „Schnäppchen“ geben dürfte. Andererseits ist fraglich, ob Paris als Investmentstandort hält, was sich mancher davon verspricht. Betrachtet man die wirtschaftliche Lage Frankreichs, sind zumindest leise Zweifel angebracht.

Auch wenn der Gedanke an Lemminge nahe liegt, gilt zumindest eines: Die Tierchen rennen zwar in Massen in eine Richtung, doch zumindest die Mär vom kollektiven Selbstmord ist unzutreffend.

impressum

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

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

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

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: cirquedesprit – Fotolia.com (S. 1), Palais Niederösterreich (S. 9, S. 10 oben), MNStudio – Fotolia.com (S. 10, unten links), FotolEdhar – Fotolia.com (S. 10, unten rechts), Karol Kozłowski – Fotolia.com (S. 11), bepsphoto – Fotolia.com (S. 12, links), Ivan Floriani – Fotolia.com (S. 12, rechts), Katharina Wieland Müller_pixelio.de (S. 13), Cristian Chirita (S. 14, links), Andreas Agne_pixelio.de (S. 16, links), Domino_pixelio.de (S. 16, rechts oben), Aktron (S. 16, rechts unten), Greifen (S. 17, oben), Andrea Seemann – Fotolia.com (S. 17, unten)