

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE/SEE
Seite 2

schwerpunkt

Zwar gibt es in CEE/SEE eindeutig bevorzugte Investmentstandorte, doch finden sich unter den internationalen Investoren auch „Spezialisten“ für Standorte abseits des Mainstreams.
Seite 9

Warum immer öfter Unternehmen, die eigentlich in einem anderen Bereich beheimatet sind, zu Projektentwicklern in CEE/SEE werden.
Seite 14

hintergrund

Anfang Juli fand in Wien die Jahreskonferenz der ERES European Real Estate Society statt, bei der sich viele Repräsentanten der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Lehre trafen.
Seite 17

termine

Messen und Kongresse
Seite 20

literatur

Farben bestimmen das Ambiente von Hotels.
Seite 22



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



„Mit dem Fall des Eisernen Vorhangs schlug die Stunde der Projektentwickler – Immobilieninvestoren folgten erst in einem zweiten Schritt. Doch nach 2008 ist das Entwicklungsgeschäft in CEE/SEE schwieriger und sind Projektentwickler vorsichtiger geworden“. So beginnt ein Artikel in der Rubrik ‚Schwerpunkt‘ in dieser Ausgabe des SPH Newsletters. Das gilt nicht nur in CEE/SEE, sondern überall. Dabei geht es sicher auch um Fragen der Finanzierung, primär aber um das Projekt als solches und dessen Akzeptanz.

Nutzung, Lage und Einbindung in das Gesamtgefüge des Standorts heißen drei wichtige Stichworte. Was aber meint das letztere? In der Regel: vorhandene Bausubstanz und Strukturen, die optimiert werden sollen. Da fragt es sich: Warum nicht gleich Projektentwicklung im oder besser: aus dem Bestand. Denn bauliche Identität – man kann diese mögen oder nicht – ist meistens vorhanden. Projektentwicklung im Bestand kann genau diese gewachsenen Strukturen aufgreifen und wiederbeleben. Bitte nicht falsch verstehen: Es geht mir nicht um die Stadt als Museum. Mancherorts sind Neubauten nicht nur eine optische Ergänzung, sondern eine schlichte Notwendigkeit. Doch beides hängt mit jeweiliger Identität und diese wiederum mit individuellen Konturen zusammen. Jedem Mieter oder Käufer geht es heute doch längst nicht mehr nur um Kabelkanäle, Raumhöhen und -tiefen, sondern auch um den Zusammenhang – um das Gebäude sowie seine Identität und natürlich darum, was sich in der Umgebung abspielt.

Eine spannende Lektüre und gute Entwicklungen wünscht

Ihr

Andreas Schiller



Neuer Eigentümer des historischen Gebäudes Royal Trakt Offices im Warschauer Diplomatenviertel ist eine deutsche Versicherung, für die IVG das Objekt erworben hat.

IVG ERWIRBT ROYAL TRAKT OFFICES IN WARSCHAU

IVG hat das historische Gebäude Royal Trakt Offices mit rund 3.500 Quadratmeter Mietfläche in Warschau für den Immobilienfonds einer deutschen Versicherung erworben. Das fünfstöckige Gebäude liegt an der Ecke Al. Ujazdowskie/ul. Wilcza im Diplomatenviertel der polnischen Hauptstadt. Beide Parteien haben vereinbart, über den Kaufpreis Stillschweigen zu wahren. Auf Seiten der IVG agierten als Berater Savills, Dentons sowie Pöllath + Partners. Für den Verkäufer, SMFP Spółka z o.o., wirkten an der Transaktion Kancelaria Brochocki, CDZ und Noerr mit.

Weite Teile der Royal Trakt Offices wurden Mitte der 1870er Jahre erbaut. 2005 wurde der Komplex grundlegend modernisiert, wobei die Originalfassade erhalten blieb. Gleichzeitig wurde das Gebäude um einen zusätzlichen Bereich mit zwölf Tiefgaragenplätzen erweitert. Derzeit ist einer der Hauptmieter das polnische Außenministerium.

ECE MANAGT ACITY SHOPPING CENTER IN ANKARA

Die ECE hat das Management des Acity Shopping-Centers in Ankara übernommen. Es ist das zwölfte Einkaufszentrum, das ECE in der Türkei managt. Acity wurde 2008 eröffnet und hat derzeit eine Mietfläche von 25.000 Quadratmetern auf vier Etagen. Es bietet Platz für 140 Shops, Cafés, Restaurants und einen Food-Court, der inklusive Terrasse über 1.500 Sitzplätze verfügt. Darüber hinaus stehen für die Besucher 1.700 Parkplätze zur Verfügung. Zurzeit wird das Einkaufszentrum um 14.000 Quadratmeter erweitert. Nach der Beendigung der Baumaßnahmen wird das Center auf 39.000 Quadratmetern 170 Geschäften Platz bieten und seine Parkmöglichkeiten auf 2.700 Stellplätze erweitert haben. Das vergrößerte Center soll bereits Ende 2013 eröffnet werden. Eigentümer und Investor ist die türkische A1 Grup.

LDA DESIGN: MASTERPLAN FÜR GORKIPARK IN MOSKAU

Strategie und Masterplan für die Umgestaltung des Gorkiparks in Moskau stehen fest: Gewinner der internationalen Ausschreibung für die Neugestaltung des historischen, 120 Hektar umfassenden Parks ist LDA Design, ein britisches Design-, Umwelt- und Energieberatungsunternehmen, das auch für die Gestaltung des London 2012 Olympic Park verantwortlich war.

Gorkipark wurde 1928 eingeweiht und ist einer der wichtigsten öffentlichen Plätze in Moskau – ein Nationalsymbol für Russen und einer der berühmtesten Parks der Welt. LDA Design hat als Zielvorstellung, den Gorkipark zu „einem Park für jedermann“ zu machen, „wo sich Kultur und Natur verbinden“. Vom Projektvorstand, zu dem das Moscow City Heritage Department, Moscow Kremlin Museum, das Department of Natural Resources and Environmental Protection, sowie das Strelka Institut für Medien, Architektur und Design gehören, wurde LDA Design aus einer Shortlist von 20 internationalen Büros und Unternehmen ausgewählt.



Von Ghelamco entwickelt und jetzt an den von Tristan Capital Partners verwalteten Immobilienfonds CCPIII core plus verkauft: das Büroobjekt Nova im Warschauer Bezirk Mokotow.

TRISTAN CCPIII FUND ERWIRBT BÜROKOMPLEX IN WARSCHAU

Der von Tristan Capital Partners verwaltete Immobilienfonds CCPIII core plus hat für netto EUR 121 Millionen von der Ghelamco Group einen Bürokomplex im Warschauer Bezirk Mokotow erworben. Das 43.744 Quadratmeter umfassende Objekt Nova wurde von dem polnischen Tochterunternehmen von Ghelamco entwickelt und der zweite Bauabschnitt im Januar 2012 fertiggestellt. Das Objekt ist zu 90 Prozent an Unternehmen wie Gothaer, BMW Group und LG Electronics vermietet. Als Berater in die Transaktion eingebunden waren CBRE, Dentons und cmT.

HINES-CALPERS ERWIRBT ANTEIL AN METROPOLIS MALL IN MOSKAU

Hines CalPERS Russia Long Term Hold Fund (HCRITH) hat von einem Fonds, der von Morgan Stanley Real Estate Investing (MSREI) verwaltet wird, einen Anteil an der Metropolis Shopping and Entertainment Mall in Moskau erworben. Einzelheiten der Transaktion wurden nicht bekannt gegeben.

Der MSREI Fonds hatte Anfang des Jahres die Metropolis Mall erworben. 2009 eröffnet, bietet Metropolis 82.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie 2.900 Parkplätze. Metropolis Mall liegt im Nordwesten von Moskau am Leningradski Prospekt nahe der Metrostation Voykovskaya. Das Einkaufszentrum ist Teil des gemischt genutzten Komplexes Metropolis mit insgesamt 311.000 Quadratmeter Bruttogeschosfläche. Neben dem Shopping Center gehören dazu drei Bürogebäude mit einer Bruttomietfläche von insgesamt rund 80.000 Quadratmetern.

W. P. CAREY ERWIRBT H&M LOGISTIKZENTRUM IN POLEN

W. P. Carey Inc. gab bekannt, dass CPA@:17 – Global, einer der gelisteten, aber nicht gehandelten REITs des Unternehmens, das Logistikzentrum von H&M Hennes & Mauritz AB in der polnischen Stadt Posen von einem von Invesco Real Estate verwalteten Fonds erworben hat. Der Kaufpreis für das 83.325 Quadratmeter umfassende Objekt lag bei rund EUR 64 Millionen. Invesco Real Estate wurde bei der Transaktion von Colliers International vertreten, für CPA@:17 – Global agierte der Immobilienvermittler Victorios.

PLAZA CENTERS VERKAUFT PRAGUE 3

Plaza Centers N.V. hat alle seine Anteile an der Objektgesellschaft verkauft, die Anteile an dem Projekt Prague 3 hält. Prague 3 ist ein Logistik- und Gewerbezentrum im dritten Bezirk der tschechischen Hauptstadt. Anfang dieses Jahres hatte Plaza Center den Antrag auf eine Änderung des Nutzungsplans für ein Wohnprojekt abgeschlossen. In der Transaktion wurde das Objekt mit rund EUR 11 Millionen bewertet.

IMMOFINANZ

G R O U P

More than 1,600 properties worldwide.
Visit our new property-website:

**PROPERTIES.
IMMOFINANZ.COM**



DEUTSCHE LAGERHAUS MINDEN DE



POLUS CENTER CLUJ CLUJ RO



ERLAAER STRASSE BUWOG VIENNA AT



BUSINESS PARK VIENNA VIENNA AT

www.immofinanz.com



Das Hotel Palace wurde bereits 1989 eröffnet. Jetzt verkaufte die Warimpex das Objekt an einen tschechischen Investor.

WARIMPEX VERKAUFT HOTEL PALACE IN PRAG

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gab den Verkauf des Prager Fünf-Sterne Hotels Palace an einen tschechischen Investor bekannt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das im Wiener Jugendstil erbaute und 1989 eröffnete Palace Hotel liegt im historischen Stadtzentrum von Prag. Es verfügt über 114 Zimmer und zehn Suiten, ein Restaurant, ein Café sowie einen Spa-Bereich. Die modern ausgestatteten Konferenzräume bieten auf einer Fläche von insgesamt 400 Quadratmetern Platz für bis zu 250 Personen. Das Fünf-Sterne Haus wurde bisher von der Vienna International Hotelmanagement AG betrieben – der neue Eigentümer wird es nun selbst managen.

ERSTES DOUBLETREE BY HILTON IN POLEN ERÖFFNET

Hilton Worldwide hat Polens erstes DoubleTree by Hilton in Lodz eröffnet. Hilton Worldwide ist seit der Eröffnung des Hilton Warsaw Hotel & Convention Center 2007 in Polen präsent. Mit der jüngsten Eröffnung hat Hilton Worldwide in Polen jetzt sechs Hotels. In der Projektpipeline befinden sich weitere elf Hotels.

PBB FINANZIERT RETAILPORTFOLIO VON EPIISO 3 IN POLEN

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einem mittelfristigen Kredit von EUR 120 Millionen für den von Tristan Capital Partners beratenen EPIISO 3 Fonds zugestimmt, um den Erwerb eines Portfolios mit fünf Einkaufszentren in Polen von Charter Hall Retail REIT zu finanzieren. Das Portfolio, das EPIISO 3 erworben hat, umfasst vier Malls in unterschiedlichen Städten im Südwesten Polens einschließlich der zweitgrößten Stadt des Landes, Krakau. Das fünfte Shopping Centre steht in Stettin im Nordwesten Polens. Alle fünf Einkaufszentren haben jeweils einen Hypermarkt als Anziehungspunkt. Diese Hypermärkte gehören Carrefour und waren nicht Gegenstand der Transaktion.

GENERALI GROUP ERWIRBT APOLLO BUSINESS CENTER IV IN BRATISLAVA

Ceská pojišťovna, die größte tschechische Versicherungsgesellschaft und Teil der Generali Group, hat von HB Reavis das Apollo Business Center IV in Bratislava erworben. 2008 erbaut, umfasst das Apollo Business Center IV rund 32.400 Quadratmeter Mietfläche und ist langfristig unter anderen an ENEL Slovenské Elektrárne, IBM und Henkel vermietet. Apollo Business Center IV als Teil des Komplexes Apollo Business Center besteht aus einem 16-geschossigen und zwei sechsgeschossigen Gebäuden entlang der Prievozska Straße in der erweiterten Innenstadt.



*The Park im Prager Bezirk Chodov:
Der Büropark befand sich im Portfolio
der Degi-Fonds, die derzeit von
Aberdeen Asset Management
abgewickelt werden.*

PBB UND HELABA FINANZIEREN ANKAUF VON THE PARK IN PRAG

pbb Deutsche Pfandbriefbank und Helaba haben gemeinsam einen vorrangigen Kredit von EUR 180 Millionen für die Refinanzierung des Büroparks The Park in Prag unterzeichnet. The Park wurde von einem Tochterunternehmen der Starwood Capital Group erworben. Verkäufer war Aberdeen Asset Management Deutschland. pbb und Helaba agieren als Joint Lead Arrangers, pbb übernimmt die Rolle des Facility und Security Agent. The Park, nahe der Autobahn D1 im Prager Bezirk Chodov gelegen, besteht aus zwölf Gebäuden mit insgesamt 116.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. The Park wurde zwischen 2003 und 2009 von AIG/Lincoln entwickelt. Vier Gebäude gehörten zum Bestand des Degi Europa, weitere sieben zum Portfolio des Degi International und eines wurde vom Degi Global Business gehalten.

ECHO INVESTMENT BAUT BÜROTURM Q22 IN WARSCHAU

Echo Investment hat mit dem Bau des 155 Meter hohen Büroturms Q22 in Geschäftszentrum von Warschau begonnen. Q22 bietet knapp 50.000 Quadratmeter Bürofläche und wird auf dem Grundstück des ehemaligen Mercure Hotels entwickelt. Die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2016 geplant. Die Entwicklungskosten belaufen sich auf PLN 500 Millionen (rund EUR 115 Millionen).

AVIVA INVESTORS VERKAUFT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Aviva Investors hat das im Portfolio des Aviva Investors Central European Property Funds befindliche Bürogebäude Grójecka 127 im Warschauer Stadtteil Ochota verkauft. Käufer des Objekts ist die in Warschau ansässige Generaldirektion der Staatlichen Forstwirtschaft, die das Gebäude als Hauptsitz nutzen wird. Savills hat Aviva Investors bei der Transaktion beraten. Das moderne fünfgeschossige Bürogebäude Grójecka 127 liegt an der Hauptverkehrsachse zwischen der Innenstadt und dem Flughafen Warschau Frédéric Chopin. Das Objekt wurde 2002 fertiggestellt und umfasst 7.400 Quadratmeter Bürofläche sowie 184 Pkw-Stellplätze.

AZORA EUROPE ERWIRBT AQUARIUS BUSINESS HOUSE IN BRESLAU

Der spanische Investor Azora Europe hat von Echo Investment den ersten Bauabschnitt des Aquarius Business House in Breslau erworben. Der Kaufspreis lag bei EUR 41,9 Millionen. Das Projekt Aquarius Business House besteht insgesamt aus zwei siebengeschossigen Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 25.000 Quadratmetern. Der erste Bauabschnitt wurde im November 2012 fertiggestellt, der zweite Bauabschnitt soll im Oktober 2013 abgeschlossen sein.

Ihr wichtigster Networking-Partner: die EXPO REAL

Ob neue Standorte, eine passende Finanzierung oder die richtigen Partner für Ihre Projekte – wenn sich 38.000 Immobilienprofis auf der EXPO REAL treffen, sind alle relevanten Ansprechpartner nur wenige Schritte entfernt: bei den Ausstellern, in den Fachforen oder den vielen Netzwerk-Veranstaltungen rund um die Messe. Hier bringen Sie Ihre Projekte und Transaktionen voran.

Jetzt Ticket buchen:

www.exporeal.net/ticket



Wo die Fäden zusammenlaufen

16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

7. – 9. Oktober 2013 | Messe München

www.exporeal.net

Jetzt informieren
und vernetzen:
blog.exporeal.net



**expo
real**
Building networks



Ogrody Shopping Center in Elbląg, einer Stadt in Ermland-Masuren, soll erneuert und von 17.500 auf 40.000 Quadratmeter erweitert werden.

OGRODY-EINKAUFSZENTRUM IN POLEN WIRD ERWEITERT

CBRE Global Investors will für ihren Property Fund Central Europe (PFCE) das Ogrody-Einkaufszentrums in Elbląg (Polen) umfassend ausbauen und erweitern. Ogrody wird von einer Fläche von derzeit 17.500 Quadratmetern auf eine Gesamtfläche von über 40.000 Quadratmetern vergrößert. Der Umbau wird voraussichtlich EUR 65 Millionen kosten und etwa 22 Monate in Anspruch nehmen.

PERSONALIEN



*links: Tomislav Greguric
rechts: Olga Humlová*

Tomislav Greguric, zuvor Head of Office Leasing, hat die Führung der Geschäfte von Jones Lang LaSalle in Kroatien übernommen. Er folgt Jens Moller Madsen nach, der in den vergangenen 14 Jahren das Geschäft in Kroatien zunächst für Bradmore, King Sturge und später für Jones Lang LaSalle leitete.

Olga Humlová wird zum 1. August 2013 Chief Executive der HB Reavis Group in der Tschechischen Republik. Sie löst Marcel Kasanický ab, der neue Verantwortlichkeiten für die Entwicklung der HB Reavis Group in Kroatien übernimmt. Olga Humlová bringt 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien und Finanzmärkte mit. Sie kommt zu HB Reavis von der internationalen Kanzlei Dentons, wo sie sich als Equity Partner auf den Bereich Immobilien, Banken und Finanzierungen in den Büros in Prag und Bratislava spezialisiert hatte.



*links: Michael Newey
rechts: Ramón Sotelo*

Michael Newey ist seit dem 1. Juli 2013 neuer und damit 132. Präsident der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS. Michael Newey ist seit 2003 CEO der Broadland Housing Group mit Sitz im britischen Norwich und seit 1997 in der gemeinnützigen Wohnungsbaubranche tätig. Davor war er selbständig in London für Savills und Richard Ellis tätig. Michael Newey ist seit 1986 Mitglied der RICS sowie Mitglied beim Chartered Institute of Housing sowie beim Australasian Housing Institute.

Ramón Sotelo, Honorarprofessor für Immobilienanlageprodukte an der Bauhaus-Universität Weimar, wurde zum neuen Präsidenten der IRES International Real Estate Society ernannt. Seine Amtszeit geht bis 2015. Ramón Sotelo war 2008/2009 Präsident der ERES European Real Estate Society und hatte 2006 die ERES-Jahreskonferenz in Weimar verantwortlich organisiert.



*links: Charles Taylor
rechts: Andrzej Wronski*

Charles Taylor hat seine Aufgaben als Managing Partner von Cushman & Wakefield in Polen aufgenommen. Er folgte Richard Petersen nach, der das polnische Geschäft von Cushman & Wakefield seit seiner Gründung 1991 geführt hatte. Charles Taylor war in den vergangenen 15 Jahren in Ungarn, wo er Managing Partner des Budapester Büros und verantwortlich für die Koordination des Capital Markets Team in Zentraleuropa war.

Andrzej Wronski, Head of Asset and Property Management CEE bei PointPark Properties (P3), wurde zum Country Head Poland ernannt. Andrzej Wronski kam 2008 als Head of Asset and Property Management in Polen zu P3 und übernahm Anfang 2013 die Rolle als Head of Asset and Property Management CEE. Zuvor hatte sich Andrzej Wronski auf das Management von Lager- und Büroimmobilien bei dem polnischen Arm des Immobilienentwicklers AIG/Lincoln spezialisiert.

WER INVESTIERT WO IN CEE?



Polen und dort besonders die Hauptstadt Warschau sind bei der Mehrzahl internationaler Investoren Ziel der „Einkaufswünsche“.

Investoren der „westlichen Welt“ schauen in Europa nach wie vor nach Osten, doch was so generell unter den Begriff CEE/SEE subsumiert wird, ist keineswegs ein einheitlicher Markt. Zwar gibt es einerseits bevorzugte Länder und Standorte, andererseits aber auch „Spezialisten“ für Standorte abseits des Mainstreams.

Schaut man die Meldungen der vergangenen anderthalb Jahre durch und wer in dieser Zeit in CEE/SEE aktiv geworden ist, der stolpert über knapp 60 Unternehmen, die vornehmlich aus dem westlichen Teil Europas sowie aus den USA und Australien kommen. So unterschiedlich diese Unter-

nehmen sind – das Spektrum reicht von Projektentwicklern über Investoren für das eigene Portfolio bis zu jenen Asset Managern, die im Auftrag Dritter agieren –, so deutlich zeigen sich auch die Schwerpunkte.

Soweit man Einblick in die Portfolios hat, sind es vor allem Polen, Ungarn und die Tschechische Republik und hier meist die Hauptstädte, die im Fokus stehen. Das gilt zumindest für den Bereich Büroimmobilien und teilweise auch für Hotels, bei Einkaufszentren und Logistikeinrichtungen verteilen sich die Standorte naturgemäß eher auch in andere als die Hauptstadtregionen. Polen nimmt unter den beliebtesten drei

Investmentdestinationen insofern eine Sonderstellung ein, als hier auch Städte wie Breslau, Kattowitz und Krakau als Büroinvestmentstandorte Bedeutung gewonnen haben. Und zu Ungarn muss man sagen, dass hier mancher zwar etliche Immobilien im Portfolio hält, dass diese Transaktionen aber fast alle vor 2006 getätigt wurden. Seitdem schrecken die wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse internationale Investoren eher ab.

In die eher „sicheren Häfen“ schippern vor allem jene, die „anderer Leute Geld“ verwalten, also Fondsmanager, Asset Manager für Dritte, aber auch institutio-

nelle Investoren wie Versicherungen und Pensionskassen. Bei den offenen Immobilienfonds gewinnt man noch relativ gut Einblick, bei allen anderen kann man sich häufig nur an den Meldungen orientieren, will man erfahren, wer wo unterwegs ist.

Um zunächst bei den offenen Fonds zu bleiben: Die deutschen offenen Immobilienfonds waren bis 2008 recht aktive Investoren in CEE, danach gerieten einige ins Trudeln. Wer die Turbulenzen weitgehend unbeschadet überstanden hat, sind Deka Immobilien Europa und Deka Immobilien Global, grundbesitz europa und grundbesitz global der Deutsche Bank Tochter Deutsche Asset & Wealth Management (vormals RREEF Real Estate) sowie Unilmmo Europa und Unilmmo Global von Union Investment Real Estate.

Allerdings muss man dazu sagen, dass Investments der offenen Fonds in CEE nur einen sehr geringen Bestandteil am jeweiligen Gesamtportfolio ausmachen: Beim grundbesitz europa beispielsweise stehen von insgesamt 45 Immobilien in acht europäischen Ländern fünf Investments in Polen: drei Bürogebäude in Warschau und zwei Logistikimmobilien in Ozarow, die zusammen einen Anteil von 7,8 Prozent an einem Gesamtwert des Portfolios von rund EUR 3,8 Milliarden haben. Beim grundbesitz global mit einem Portfoliowert von rund EUR 2,6 Milliarden beträgt der Anteil Europas insgesamt 61 Prozent und davon zieht Polen (jeweils ein Bürogebäude in Warschau und Breslau) 5,3 Prozent auf sich, Ungarn (drei Bürogebäude in Budapest) 4,1 Prozent, und die Tschechische Republik (ein Bürogebäude in Prag) fällt unter „Sonstige“.

Union Investment Real Estate wiederum verwaltet insgesamt 14 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von rund EUR 21,3 Milliarden, wobei der Anteil Europas (ohne Deutschland und Frankreich) sich auf gut EUR 5,6 Milliarden beläuft. Den größten Anteil in CEE/SEE hat daran Polen mit 13,2 Prozent (jeweils ein Shopping Center in Lodz und in Kattowitz, ein Hotel in Krakau und drei Bürogebäude in Warschau), gefolgt von der Türkei mit

8,5 Prozent (jeweils ein Shopping Center in Kayseri und Mersin); Ungarn und die Tschechische Republik liegen jeweils unter zwei Prozent, wobei die Büroobjekte hier bereits weit vor 2008 erworben wurden.

Im Portfolio des offenen Fonds Deka Immobilien Europa finden sich sieben Immobilien in Polen (4,3 Prozent vom Ver-

ping Center), aber auch Immobilien in der Ukraine und Russland hält;

– Avestus Capital Partner, ein irisches Unternehmen mit Büros in Prag und Warschau, die zu ihren Zielmärkten auch die „wachsenden Volkswirtschaften in Zentraleuropa“ zählen und in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn aktiv sind;



Serdika Shopping Center und Offices in Sofia hält die S Immo AG im Portfolio.

kehrswert des Portfolios), und hier nicht nur Bürogebäude in Warschau, sondern auch in Posen und Breslau, sowie ein Shopping Center in Gleiwitz; ferner hält der Fonds zwei Objekte in der tschechischen Hauptstadt Prag (1,5 Prozent vom Verkehrswert des Portfolios) und eine Büroimmobilie in Budapest (0,2 Prozent). Betrachtet man das Portfolio des Deka Immobilien Global, so hält dieser Fonds in CEE nur ein Business Center in Prag.

Wenig erfährt man über Asset Management Unternehmen, die geschlossene Fonds und Spezialfonds für institutionelle Investoren auflegen oder für Dritte auf den Märkten agieren. Dazu gehören unter anderen

– Amstar, ein US-amerikanisches Real Estate Investment Management Unternehmen, das auch in CEE/SEE aktiv ist und hier insbesondere in der Türkei (fünf Shop-

ping Center), aber auch Immobilien in der Ukraine und Russland hält;

– das US-amerikanische Private-Equity-Unternehmen Carlyle Group, das seit 2001 drei Carlyle Europe Real Estate Partners Funds aufgelegt hat und Polen, die Tschechische Republik und Ungarn als „secondary target markets“ in Europa benennt;

– CBRE Global Investors, die in CEE vor allem Polen, Rumänien, die Slowakei, die Tschechische Republik und Ungarn im Blick haben;

– Blackstone Real Estate, der Immobilienarm der börsennotierten US-amerikanischen Investmentgesellschaft, der im vergangenen Jahr von Redevco ein Portfolio mit drei Shopping Centern in der Türkei erworben hat;

– Europa Capital mit Sitz in London, die Fonds für institutionelle Investoren aufle-



Shopping Center wie das Golden Babylon in Moskau (links) und Manufaktura in Lodz (rechts) versprechen gute Renditen.

gen und derzeit einen dezidiert Emerging Europe gewidmeten Fonds betreuen; zu ihrem Portfolio gehört unter anderem der Twarda Tower in Warschau, die Mall of Sofia in der bulgarischen Hauptstadt, und zusammen mit Trigranit entwickelt Europa Capital das Poznan City Center;

– GLL Real Estate Partners, ein Fondsmanager mit Sitz in München, der für Pensionsfonds, Versicherungen und Staatsfonds tätig ist und auch in CEE aktiv ist;

– Heitman, 1996 in Chicago gegründet, ein Unternehmen, das für CEE geschlossene Fonds auflegt und in Polen, Ungarn, Russland, der Ukraine, Bulgarien, Rumänien, der Slowakei und Kroatien unterwegs ist;

– Invesco, ein US-amerikanischer Asset Manager, der zwar auch eigene Fonds auflegt, aber in CEE oft für institutionelle Anleger agiert; hier ist Diskretion ganz groß geschrieben;

– IVG, die 2011 den IVG Warschau Fonds aufgelegt haben, einen Spezialfonds für institutionelle Anleger, der in vier Büroprojekte in Warschau sowie die Büro- und Einzelhandelsimmobilie „Le Palais“ in Prag investiert ist;

– Meyer Bergman, ein Investment- und Asset Managementunternehmen, das zu seinen Portfolio-Highlights Shopping Center in Kiew (Ukraine), in Ostrava und Usti nad Labem (Tschechische Republik) sowie in Kattowitz (Polen) im Portfolio zählt;

– Morgan Stanley Real Estate Investing MSREI, ein US-amerikanisches Unternehmen, das die Hälfte seiner Investments opportunistisch angelegt hat; MSREI machte zuletzt mit zwei großen Shopping Center-Investments in Sankt Petersburg und Moskau von sich Reden;

– Peakside Capital, die neben Mandaten für Dritte auch zwei Polonia Property Funds verwalten, die rund EUR 650 Millionen in Büro-, Einzelhandels- und Logistikimmobilien in Polen sowie in ein Bürogebäude in Budapest investiert haben;

– Tristan Capital Partner, ein in London ansässiges Immobilien-Investmentunternehmen für institutionelle und private Anleger, dessen EPISO III Fonds fünf Shopping Center in Polen hält und dessen CCP III Core plus Real Estate Fund in Bürogebäude in Warschau investiert ist.

Generell steht auch bei dieser Gruppe Polen ganz oben auf der „Beliebtheitsskala“, gefolgt von der Tschechischen Republik und der Slowakei. Andere Länder in CEE/SEE tauchen eher bei den dezidiert opportunistisch investierenden Unternehmen auf und/oder im Zusammenhang mit einer deutlichen Spezialisierung.

Eine Gruppe, deren Engagement in CEE/SEE nur sehr vage zu fassen ist, sind institutionelle Investoren. Sie agieren häufig über externe Asset Manager und treten

dadurch nur bedingt öffentlich in Erscheinung. Allianz Real Estate beispielsweise, der Immobilienarm des Versicherungskonzerns, zog 2012 die Aufmerksamkeit auf sich, weil sie erstmal in Polen investierten (zusammen mit Tristan Capital) und vor kurzem ihr polnisches Portfolio noch um das Silesia Shopping Center in Kattowitz erweiterten.

Wesentlich leichter ist es, Einblick in die Portfolios der börsennotierten Immobilien-Aktiengesellschaften zu gewinnen. Von insgesamt neun Gesellschaften, die in CEE aktiv sind, kommen vier aus Österreich: CA Immo, Immofinanz, S Immo AG und Warimpex. Die CA Immo, die 2011 die Europolis übernommen und damit ihr CEE-Portfolio deutlich erweitert hat, sieht derzeit ihre Kernmärkte in Deutschland, Österreich, Polen, in der Slowakei, der Tschechischen Republik und Ungarn. Bulgarien, Rumänien und Serbien gelten als „secondary regions“ und Russland, wo die CA Immo an dem Development der Airport City Sankt Petersburg beteiligt ist, zählt zu den „Randbezirken“.

Im Gegensatz dazu sieht die Immofinanz Russland als einen ihrer Kernmärkte an. Dieser Markt hat einen Anteil von 16,3 Prozent am Buchwert des Gesamtportfolios und rangiert damit auf Platz zwei der Investmentstandorte – hinter Österreich



Hotels sind häufig etwas für „Spezialisten“ unter den Investmentunternehmen.

(36,9 Prozent). Die Immofinanz hat derzeit sechs Objekte in Russland – als Bestandsimmobilien vier Shopping Center in Moskau sowie eine Logistikimmobilie in Sankt Petersburg; ein fünftes Shopping Center entwickelt das Unternehmen derzeit in Moskau. Darüber hinaus hält die Immofinanz Immobilien in Bulgarien (ein Objekt in Sofia), Kroatien (ein Büroobjekt in Zagreb), Rumänien (zehn Objekte in Bukarest, sieben weitere an unterschiedlichen Standorten), in Polen (21 Objekte in Warschau, zwei bei Kattowitz sowie drei Retailobjekte an unterschiedlichen Standorten), in der Slowakei (drei Objekte in Bratislava, sechs weitere an unterschiedlichen Standorten), in Slowenien (zwei Shopping Center), in der Tschechischen Republik (14 Objekte in Prag, drei in Brünn sowie zehn weitere Retailimmobilien über das Land verteilt) und Ungarn (21 Objekte in und um Budapest sowie sieben Retailobjekte an unterschiedlichen Standorten).

S Immo AG ist die „älteste“ österreichische Immobilien-Aktiengesellschaft – sie ist seit 1987 an der Wiener Börse notiert. Neben Deutschland und Österreich sind es sechs Länder in CEE, in denen das Unternehmen „langfristige Investments“ getätigt hat: Bul-

garien (Serdika Center in Sofia), Kroatien (ein Bürogebäude in Zagreb), Rumänien (ein Bürogebäude, ein Hotel und ein Retailobjekt in Bukarest), in der Slowakei (ein Hotel plus Retail und Büro sowie drei Bürogebäude in Bratislava, zwei Fachmarktzentren außerhalb der Hauptstadt), in der Tschechischen Republik (zwei Hotels und eine mischgenutzte Immobilie in Prag) und in Ungarn (sieben Bürogebäude und ein Hotel in Budapest).

Warimpex, in Wien und in Warschau gelistet, hat zwar auch Büroimmobilien im Portfolio, doch liegt der Schwerpunkt des Unternehmens eindeutig auf Hotelimmobilien in Polen, in der Tschechischen Republik sowie in Russland, wobei Standorte häufig eben nicht die Hauptstädte sind.

Ebenfalls auf Hotels fokussiert ist der norwegische Investor Wenaasgruppen, die insgesamt acht Hotels in Russland (fünf in Sankt Petersburg, jeweils eins in Moskau, Jekaterinburg und Murmansk) sowie ein Hotel in Warschau im Bestand halten.

Wie Wenaasgruppen ist auch Redevco ein Unternehmen, das hauptsächlich ins eigene Portfolio investiert. Das niederländische Unternehmen ist in ganz Europa ak-

tiv und hält ein Portfolio im Wert von rund EUR 6,5 Milliarden. Ein Anteil von 9,3 Prozent ist auch in Zentraleuropa angelegt.

Atrium European Real Estate ist auf Shopping Center in CEE spezialisiert, die das Unternehmen auch selbst entwickelt. Insgesamt 156 Shopping Center umfasst das Portfolio – 98 allein in der Tschechischen Republik, 25 in Ungarn und 21 in Polen; aber auch Russland (7), die Slowakei (3) sowie Rumänien und Lettland (jeweils 1) gehören zu den Standorten.

Shopping Center sind auch die bevorzugten Investmentobjekte von Unibail-Rodamco. Das Unternehmen sucht dezidiert entsprechende Investments in europäischen Hauptstädten und hält 82 Shopping Center im Portfolio, davon stehen vier in Warschau, drei in Prag und eines in Bratislava.

Anders als Atrium und Unibail-Rodamco ist NEPI New Property Investments nicht auf eine bestimmte Immobilienart, sondern geographisch auf Rumänien konzentriert. Dort hält NEPI derzeit Assets im Wert von über EUR 600 Millionen. Zwar gab das Unternehmen vor einiger Zeit bekannt, nach Bulgarien sowie nach Serbien, Slowenien und Ungarn expandieren zu wollen, doch bleibt Rumänien nach wie vor „Kernmarkt“.

Ebenso ist die finnische Immobilienaktiengesellschaft Sponda geographisch fokussiert: auf Russland und hier auf die Großräume Sankt Petersburg und Moskau.

Zu den börsennotierten Unternehmen zählt auch der US-REIT W. P. Carey, der hauptsächlich in Fachmarktzentren investiert und 24 Immobilien in Polen, neun in Kroatien und zwei in Ungarn im Portfolio hält.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass Immobilienaktiengesellschaften wie auch Unternehmen, die für das eigene Portfolio unterwegs sind, zwar häufig auch auf die eher etablierten Märkte in CEE/SEE blicken, doch ziehen bei ihnen öfter auch Standorte abseits des Mainstreams Interesse auf sich. | **Christiane Leuschner**

Centro
Oberhausen

Typ: Shopping Center
Größe: 160.000 m²
Co-Agent • Security-Agent



Warta Tower
Warschau

Typ: Bürogebäude
Größe: 28.000 m²
Sole Lender • Arranger • Agent



Watermark Place
London

Typ: Bürogebäude
Größe: 50.000 m²
Agent • Underwriter



88north
München

Typ: Bürogebäude
Größe: 47.000 m²
Lender



New Vélizy
Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 49.000 m²
Agent • Arranger • Lender



Foncière des Régions
Di Fiore Architecture – Anawa

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 | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.

VIELE WEGE ZUR PROJEKTENTWICKLUNG



Das Projekt Eurocentrum in Warschau: Nicht immer nur klassische Developer befassen sich mit dem Projektentwicklungsgeschäft.

Mit dem Fall des Eisernen Vorhangs schlug die Stunde der Projektentwickler – Immobilieninvestoren folgten erst in einem zweiten Schritt. Doch nach 2008 ist das Entwicklungsgeschäft in CEE/SEE schwieriger und sind Projektentwickler vorsichtiger geworden. Dennoch bieten Projektentwicklungen in CEE/SEE Potenzial, das Investmentunternehmen und andere nutzen.

Projektentwickler sind per se Investoren, denn immer müssen sie als Erste Geld in die Hand nehmen, um ein Gebäude zu errichten. Ziel der meisten Projektentwickler ist es jedoch, das jeweilige Produkt so

früh wie möglich zu verkaufen, um Geld für die nächste Projektentwicklung in die Kasse zu spülen. Ein eigenes Portfolio aufzubauen gehört im allgemeinen nicht zu den vorrangigen Zielen des klassischen Projektentwicklers, auch wenn hier Ausnahmen die Regel bestätigen.

Allerdings gibt es auch den umgekehrten Weg, dass Investmentunternehmen selbst zu Projektentwicklern werden, dann allerdings mit dem Ziel, das fertige Produkt auch längerfristig im Portfolio zu halten. Dazu gehören unter anderen NEPI New Property Investments, die auf Rumänien fokussiert sind, und die Warimpex, die zwar nicht nur, aber vorrangig Hotels ent-

wickelt, meist jedoch mit einem Projektentwicklungspartner zusammen.

Als Investmentunternehmen bereits seit längerem auch im Projektentwicklungsbereich aktiv ist die Immofinanz. Hier gehört „die Realisierung von Entwicklungsprojekten (Development)“ neben dem „Ankauf und der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien (Asset Management) und der Verwertung von Objekten (Trade)“ buchstäblich zum Kerngeschäft. So hat das Unternehmen bereits die Erweiterung des Silesia Shopping Center in Kattowitz selbst in die Hand genommen, entwickelt derzeit in Moskau ein 56.000 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassendes Shopping Cen-



fest: die Rechtsanwaltskanzlei White & Case, die mit 4.300 Quadratmeter rund 60 Prozent der Bürofläche übernimmt.

Im „Alleingang“ revitalisiert Immofinanz Jungmannova 15 und Jindriska 16, ebenfalls zwei historische Gebäude in prominenter Innenstadtlage. Beide Projekte sollen in der zweiten Hälfte 2014 abgeschlossen sein. Jungmannova 15 bietet rund 7.600 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche, Jindriska 16, ein sechsstöckige Altbau, der durch einen siebengeschossigen Neubau erweitert wird, umfasst rund 7.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Auch wenn sich der Prager Büromarkt derzeit nicht gerade in bester Form präsentiert, ist Dr. Eduard Zehetner überzeugt, für beide Projekte Mieter zu finden. Er verweist auf den Vermietungserfolg von Na Prikope 14 und fügt hinzu: „Hochklassige Projekte mit außergewöhnlicher Architektur in erstklassiger Lage sprechen vor allem jene Mieter an, die auf der Suche nach einem prestigeträchtigen Büro mit hohem Komfort sind“, und genau die Bedingungen würden beide Projekte erfüllen.

Sind es in der tschechischen Hauptstadt Revitalisierungen, so setzt die Immofinanz in Polen auf Neubau. Im Mai dieses Jahres wurde der Grundstein für Nimbus gelegt, die erste Eigenentwicklung eines Bürogebäudes der Immofinanz in Polen. Nimbus wird bei Fertigstellung im August 2014 rund 19.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche bieten. Befragt, warum Immofinanz in letzter Zeit immer öfter ihre Assets selbst entwickelt, beklagt der CEO der Immofinanz nicht etwa den Mangel an geeigneten Investmentprodukten, sondern verweist darauf, dass „Projektentwicklung überhaupt erst die Profitoptimierung entlang der gesamten Wertschöpfungskette ermöglicht. Bereits in der Entwicklungsphase wird der Grundstein für hohe Mieterträge und den zyklusoptimierten Verkauf gelegt. Voraussetzung dafür ist natürlich eine starke Finanzkraft, wie sie die Immofinanz Group hat.“

Dass Projektentwicklungen seit dem Krisenjahr 2008 einen deutlich höheren Ein-

Jindriska 15 in Prag ist ein Bestandsgebäude, das revitalisiert und erweitert wird.

ter, das noch in diesem Jahr eröffnet werden soll, und hat mit den vorbereitenden Bauarbeiten für Tarasy Zamkowe in Lublin in Polen begonnen, ein Shopping Center mit rund 38.000 Quadratmeter Bruttomietfläche, das im Herbst 2014 eröffnet werden soll.

Doch die Immofinanz entwickelt nicht nur Einzelhandelsimmobilien, sondern auch Bürogebäude, Logistikparks und Wohnprojekte in West- und Osteuropa. Mit Debowe Tarasy in Kattowitz in Polen entsteht derzeit ein moderner Wohnkomplex mit 317 Apartments. Für das Residential-Geschäft in Österreich und Deutschland zeichnet die Immofinanztochter BUWOG verantwortlich, für jenes in Rumänien die 2011 übernommene Adama. Und für Projektentwicklungen im gewerblichen Bereich gibt es bei der Immofinanz seit

Herbst 2010 eine eigene Abteilung, die alle Entwicklungsschritte von der Planung über die Umsetzung bis zur Vermietung betreut, wobei „das Asset Management Team von der Stunde Null eines Projekts mit an Bord ist“, erläutert Dr. Eduard Zehetner, CEO der Immofinanz.

Auffallend ist, dass die jüngsten Projekte in der tschechischen Hauptstadt Prag keine Neuentwicklungen sind, sondern Revitalisierungen und teilweise Erweiterungen bestehender Gebäude, die jedoch alle im ersten Bezirk und damit im historischen Stadtzentrum liegen. Das erste dieser Projekte war Na Prikope 14, das die Immofinanz gemeinsam mit Lordship, einem tschechischen Developer, entwickelt und das noch in diesem Jahr fertig gestellt sein soll. Der erste Mieter der rund 7.000 Quadratmeter Bürofläche steht auch schon



Ob ein Shopping Center für Bydgoszcz oder eine Büroimmobilie in Warschau – immer muss das Produkt das richtige sein .

satz an Eigenkapital erfordern, weiß auch Marcin Juszczyk, Member of the Management Board and Head of Investments der polnischen Gruppe Capital Park. Capital Park ist seit 2003 auf dem polnischen Markt aktiv und hält derzeit ein Portfolio mit 73 Assets im Wert von PLN 1,3 Milliarden (rund EUR 307 Millionen). „Die Tatsache, dass Banken Projektentwicklungen heute selektiver finanzieren, hat die Konkurrenz auf dem polnischen Markt verstärkt und führt letztlich dazu, dass sich das Angebot an neuen Projekten verringern wird“, beschreibt Marcin Juszczyk die Situation für Projektentwickler auf dem polnischen Markt.

Auch wenn Capital Park Immobilien in insgesamt 38 polnischen Städten hält, liegt der Schwerpunkt des Unternehmens doch eindeutig auf der Hauptstadt Warschau. Hier entwickelt Capital Park derzeit drei große Projekte: den ersten Bauabschnitt des Eurocentrum Office Complex mit rund 42.000 Quadratmetern, der bereits im Bau und zur Hälfte vermietet ist, und Royal Wilanów, ein gemischt genutztes Projekt (Büro und Retail) mit knapp 37.000 Quadratmeter Fläche. Das dritte Projekt, ArtNoblin, ist derzeit noch in der Planung und Vorbereitung und umfasst die Revitalisierung und Umnutzung eines ehemaligen Fabrikgeländes im Bezirk Wola, bei dem elf denkmalgeschützte Gebäude erhalten und durch Neubau ergänzt werden sollen.

Auch Marcin Juszczyk betont, dass es heute bei Projektentwicklungen wichtiger den je ist, über ausreichend Eigenkapital zu verfügen und den Anteil an Fremdkapital und damit die Verschuldung des Unternehmens prozentual gering zu halten. Denn „nur dann kann man den Schwankungen auf den Finanzmärkten halbwegs widerstehen“. Wichtig ist ihm aber auch, dass Kriterien wie Standort, Erreichbarkeit, Attraktivität des Projekts für Mieter stimmen und dass man mit einem Projekt erst dann beginnt, wenn ein Teil der Flächen vorvermietet ist, und zwar mehr, als es die Banken für eine Finanzierung fordern.

Dass derjenige, der ein Shopping Center später managen und zum Erfolg führen darf, am besten weiß, was bei der Entwicklung eines solchen Projekts zu beachten ist, liegt auf der Hand. Schließlich kennt er das Geschäft gleichsam von innen heraus. Daher ist ein wichtiger Geschäftszweig der ECE-Gruppe auch die Projektentwicklung, mit der das Unternehmen schon sehr früh auch nach CEE/SEE einschließlich der Türkei expandiert ist, wobei der Weg des Unternehmens auch über Managementaktivitäten für Dritte zum eigenen Development führt. So hat ECE beispielsweise in der Türkei inzwischen für zehn Shopping Center das Centermanagement für Dritte übernommen, mit dem im Herbst 2012 eröffneten Shopping Center Marmara Park in Istanbul nach Eskise-

hir in Anatolien aber auch schon die zweite eigene Projektentwicklung realisiert.

In Polen jedoch verlief der Weg anders. Hier entwickelt ECE schon seit vielen Jahren Shopping Center, wobei das Unternehmen jedoch einen Bogen um Warschau macht und sich in regionalen Oberzentren wie Danzig, Breslau, Stettin, Krakau und Lodz engagiert. Das jüngste Projekt, das nach bisherigen Planungen bis zum Frühjahr 2015 fertiggestellt sein soll, ist ein Einkaufszentrum in Bydgoszcz, einer Stadt mit gut 360.000 Einwohnern, 140 Kilometer südlich von Danzig. Auf rund 49.500 Quadratmeter Mietfläche sollen hier rund 180 Ladengeschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe Raum finden. Das Investment wird mit rund EUR 170 Millionen beziffert.

Betrachtet man diese drei Beispiele, dann ist Projektentwicklung keine Einbahnstraße, sondern eher ein großer Platz, zu dem viele Wege führen. Allerdings erfordert dieses Geschäft erhebliches Know-how und eine sehr gute Kenntnis des jeweiligen Marktes. Denn eine Projektentwicklung ist in gewisser Weise ein neues Produkt, das auf dem Markt angeboten wird. Liegt man mit dem Produkt falsch oder trifft es nicht das, was auf dem jeweiligen Markt gefragt ist, dann wird es schnell zum „Ladenhüter“ und bringt nicht die erhofften Erträge. **I Marianne Schulze**

JUBILÄUM IN WIEN



Im Kuppelsaal der Technischen Universität Wien fand eine der Abendveranstaltungen der diesjährigen ERES-Jahreskonferenz statt.

An der Technischen Universität der österreichischen Hauptstadt fand Anfang Juli die 20. Jahreskonferenz der ERES European Real Estate Society statt.

Jeden Sommer erlebt eine andere europäische Universität ein eigenwilliges Ereignis: Für ein paar Tage fallen Hunderte von Immobilienexperten ein, um an der Jahreskonferenz der European Real Estate Society ERES teilzunehmen. Im letzten Jahr fand das Ereignis im schottischen Edinburgh, im Jahr zuvor in Mailand statt, und dieses Jahr erlebte es die Technische Universität Wien. Die rund 360 Teilnehmer, die sich dort vom 3. bis 6. Juli trafen, waren aus insgesamt 42 Ländern zu dieser somit sehr internationalen Tagung in die österreichische Hauptstadt gereist.

Doch wer oder was ist eigentlich die ERES European Real Estate Society? Der Name führt ein wenig in die Irre. Denn bei den meisten Mitgliedern und Interessierten handelt es sich weniger um Akteure aus der Immobilienwirtschaft, sondern viel-

mehr um Akademiker. Das Spektrum reicht dabei vom gestandenen Professor über den akademischen Mittelbau und Doktoranden bis hin zu Nachwuchsstudenten. Gleichwohl will ERES Immobilienwissenschaft und Immobilienwirtschaft stärker vernetzen und dabei auch die Immobilienforschung nach vorne bringen. Und nach wie vor steht der akademische Austausch untereinander auf dem Programm. Die ERES wie auch weitere Gesellschaften anderer Kontinente bilden gemeinsam die IRES International Real Estate Society, als solche eine Art Verband der Verbände.

So erklärt sich auch die Zahl von 42 Herkunftsländern der Teilnehmer auf der Jahreskonferenz Wien, eine Zahl, die deutlich höher ist als die der Länder des europäischen Kontinents. In der Tat kamen Referenten und deren Publikum unter anderem auch aus Australien, Brasilien, China, Ghana, Ruanda, Russland, der Türkei sowie aus den Vereinigten Staaten und den Vereinigten Arabischen Emiraten. Damit erwies sich die ERES-Jahreskonferenz als ein wahrhaft globales Treffen.

Doch Internationalität bedeutet nicht notwendig Disparität. Verbindend waren die trotz aller geographischen Entfernungen gemeinsame Themen sowie auch ein weiteres Interesse, dem im akademischen Leben inzwischen entscheidende Bedeutung zukommt: die Präsentation von „papers“. Ist ein eingereichtes „paper“ erst einmal akzeptiert und dessen Präsentation im Programm eingeplant, dann ist die Reise zur jeweiligen Konferenz oft nur noch eine Formsache. Mit mehr als 250 solcher Präsentationen, ergänzt um einige Vorträge und Podiumsdiskussionen, bot die Konferenz in Wien thematisch rundum alles, was in der Immobilienwirtschaft eine Rolle spielt – jedoch manchmal auch nur eine Rolle spielen könnte oder möchte.

Das inhaltliche Spektrum der präsentierten „papers“ reichte unter anderem von „Service perspective in real estate management – A study of the Swedish real estate industry“ über „The interaction between the sub-market turnover ratios and prices in Taiwan“ bis hin zum „Asset management of Polish universities“. Letzteres ge-



Professor Bob Martens von der TU Wien (oben links) begrüßte die Teilnehmer der Konferenz, auf der erstmals drei Ehrenmitgliedschaften verliehen wurden (oben rechts).

hörte zu den Themen, die nicht nur einen Bezug zu CEE haben, sondern auch für die immobilienwirtschaftliche Praxis relevant sind. Genauso war es auch bei den akademischen Reflexionen rund um Finanzierungen, denen zum Beispiel in den Präsentationen „Covered bonds as a source of financing residential properties in Poland“ oder „The problems of real estate financing in the post-crisis period in Slovakia“ nachgegangen wurde. Der Bezug zu CEE stellte sich auch in zwei Einzenvorträgen aus der Immobilienwirtschaft ein: Über „The concept of embodied carbon“ sprach Michael Smithing, der in Budapest ansässige Director Green Building Certification, Central and Eastern EU von Colliers International, und der Vorsitzende des Vorstands der in Wien beheimateten und stark in CEE/SEE engagierten Immofinanz, Dr. Eduard Zehetner, hielt einen Vortrag über „Five years after the crisis: Changed requirements for business models of real estate companies“.

Noch 15 Jahre weiter zurück richtete sich die zeitliche Perspektive bei einem Podium, das einem besonderen Anlass gewidmet war. Denn die Jahreskonferenz

in Wien war die 20. ihrer Art. Fünf Teilnehmer, die von Anfang an dabei waren, sind Alastair Adair von der Universität Ulster, Eamonn D'Arcy von der Universität Reading, Karl-Werner Schulte, Gründer der IREBS Immobilienakademie und emeritierter Professor der Universität Regensburg, Paloma Taltavull de La Paz von der Universität Alicante und Gerjan Vos von der Universität Amsterdam. Als Titel dieser Veranstaltung hatte die ERES aber weniger einen Rück- als vielmehr einen Ausblick gewählt: „ERES at 20 – Taking stock and moving forward“.

Die Aufmerksamkeit auf die Türkei richtete sich unter anderem bei „Macroeconomic change, housing affordability and public policies: The case of Turkey“, während zu den Beiträgen aus Österreich „What do occupants want? Selected results from a field survey carried out in Austrian residential and office buildings“ gehörte. Der oftmals sehr unterschiedlich ausgeprägte Praxisbezug in manchen Präsentationen zeigte jedoch, dass die Verbindung von Forschung und Lehre mit dem täglichen Geschäftsleben hin und wieder eher noch ein Wunsch denn schon Wirklichkeit

ist. Gleichwohl waren nicht nur manche Spezialthemen, sondern auch allgemeine Diskussionen wie zum Beispiel über „Are there rational bubbles in REITs? New evidence using a complex system“ oder „Changes in the asset mix of (institutional) investors“ durchaus mit Beispielen aus der Praxis hinterlegt. Nimmt man dann noch die akademische Herangehensweise hinzu, so kann eine solche Erweiterung auch für das strategische Agieren in der Immobilienbranche hilfreich sein. Insgesamt hätten der Veranstaltung ein paar Teilnehmer aus der Immobilienwirtschaft mehr gutgetan – und umgekehrt die Konferenz sicher auch manchen von diesen.

Trotz einer bemerkenswerten Programmdichte blieb aber immer noch genügend Zeit zum Austausch und zum Kennenlernen. Dafür boten sich nicht nur die Konferenzpausen, sondern auch die abendlichen Veranstaltungen an. Das war zum einen der Empfang im Kuppelsaal der Technischen Universität, am zweiten Abend die Besichtigung des neuen Campus der Wirtschaftsuniversität Wien und am letzten Abend das Konferenzdinner in der Wiener Innenstadt. Dort wurden aus Anlass des 20jährigen Jubiläums auch erstmals Ehrenmitgliedschaften verliehen, so unter anderem an Karl-Werner Schulte, der die Immobilienwissenschaft in Deutschland initiiert hat.

Zum Schluss ein Ausblick in die Zukunft: Die nächste Jahreskonferenz der ERES European Real Estate Society wird im Sommer 2014 in Bukarest in Rumänien – und damit in CEE/SEE – stattfinden. Noch zuvor gibt es ein so genanntes „Industry Seminar“ im Oktober in Rom und ein so genanntes „Education Seminar“ am 6. und 7. Dezember dieses Jahres in Bratislava. Die slowakische Hauptstadt liegt zwar nur rund 60 Kilometer von Wien entfernt, ist aber eine ganz andere Welt. Unter www.eres.org finden sich nicht nur nähere Informationen zu diesen Veranstaltungen, sondern auch jede Menge weiterer Informationen über die ERES European Real Estate Society sowie zu den Programmen und Präsentationen der bisherigen Konferenzen. | **Andreas Schiller**

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



TERMINE NACH DEM SOMMER

3. – 4. September 2013

Hospital Build & Infrastructure Europe

Was: Die europäische Fachmesse mit Kongress zum Thema Krankenhausbau und -ausstattung sowie Betrieb einer Klinik findet dieses Jahr zum dritten Mal statt. Es ist in Europa die einzige Veranstaltung, die sich darauf konzentriert, Betreiber, Planer und Bauherren von Neubau- und Umbauprojekten im Gesundheitswesen mit Technologiespezialisten und Lieferanten von Tools für Planung, Design, Bau, Betrieb, Management und Sanierung von Krankenhäusern und anderen Gesundheitseinrichtungen zusammenzubringen und die neuesten Weiterentwicklungen, Bestimmungen und Trends des Sektors vorzustellen. Von Informa Exhibitions konzipiert und organisiert, präsentiert die Veranstaltung Erfahrungswerte, Produkte und Dienstleistungen zur Erweiterung und Verbesserung von privaten und öffentlichen Krankenhäusern sowie ein Konferenzprogramm, das sich mit ebendiesen Themen befasst.

Wo: CCH Congress Center Hamburg

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.hospitalbuildeurope.de

9. – 11. September 2013

International Real Estate Investment Forum ProEstate 2013

Was: Gemeinsam von der Guild of Property Managers and Developers und dem Ministerium für Regionale Entwicklung der Russischen Föderation veranstaltet, findet die ProEstate 2013 erstmals nicht wie bisher in Sankt Petersburg, sondern in Moskau statt. Die Mischung aus Ausstellung russischer Immobilienunternehmen, Projektentwickler und Immobiliendienstleister sowie verschiedener Stadtentwicklungsprojekte und einem umfangreichen Konferenzprogramm wurde beibehalten. Besondere, auch internationale Aufmerksamkeit dürften der Programmpunkt „New Moscow: investment slots“, aber auch die vielseitigen Einzelhandelsthemen wecken.

Wo: Expocentre, Pavillion 1, Krasnopresnenskaya nab., Moskau, Russland

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.proestate.ru

12. September 2013

Interkulturelles Seminar Effektive Gestaltung von Geschäftsbeziehungen mit russischen Partnern

Was: Nichts wirkt sich auf Geschäftsbeziehungen verheerender aus als interkulturelle Missverständnisse. Oft weiß man hinterher nicht einmal, warum etwas schief gegangen ist, womit man wogegen verstoßen und sein Gegenüber düpiert hat. Sicher kann man nicht alle, aber viele Stolpersteine aus dem Weg räumen, wenn man sich mit den unterschiedlichen Gepflogenheiten im Geschäftsleben Russlands vertraut macht. Es kann helfen, bestimmte Verhaltensweisen des russischen Gegenübers besser einzuordnen und selbst vielleicht den einen oder anderen Fettnapf zu umgehen.

Wo: IHK Düsseldorf,
 Ernst-Schneider-Platz 1, Düsseldorf

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.duesseldorf.ihk.de/Aussenwirtschaft/Auslandsmaerkte/Russland

12. September 2013

14.30 – 21.00 Uhr

Baltic Pearls – Business Pearls. Tricity for entrepreneurs

Was: Bei dieser halbtägigen Konferenz stehen die drei Städte Danzig, Sopot und Gdingen im Mittelpunkt. Es geht um die Wirtschaftsförderungspolitik der Region sowie um die Erwartungen von Investoren und Unternehmen. Da wirtschaftliche Aktivitäten meist in Gebäuden stattfinden, gehört auch ein Blick auf die Immobilienmärkte der Tricity und das Angebot an gewerblichen Flächen zu den Themen des Nachmittags. Investment- und Ansiedlungsvorhaben entscheiden sich aber heute mehr denn je an

der Frage der Finanzierung – ob die Banken dazu bereit sind oder ob es alternative Wege gibt, die auch wirklich tragen.

Wo: Sofitel Grand Sopot, Powstanców Warszawy 12/14 ST., Sopot, Polen

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.prospectsinpoland.com

26. – 29. September 2013

XII. Internationales Investitionsforum „Sotschi 2013“

Was: Unter der Schirmherrschaft der Regierung der Russischen Föderation findet das XII. Internationale Investitionsforum Sotschi 2013 diesmal im Sotschi Olympic Park statt. Das Forum bietet Einblicke in aktuelle Investitionsprojekte Russlands sowie Möglichkeiten für direkte geschäftliche Kontakte mit Entscheidungsträgern aus den Regionen Russlands. Workshops und Einzelgespräche, die vorab vereinbart werden können, runden das Programm ab. Die Handels- und Industriekammer der Russischen Föderation in der Bundesrepublik Deutschland unterstützt die Veranstaltung und bietet eine Reise nach Sotschi an.

Wo: Bolchoi Ice Dom, Olympic Park, Sotschi, Russland

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.krasnodar-region.de

2. – 4. Oktober 2013

RRE RusRealExpo 2013

Was: RRE RusRealExpo findet erstmals in Moskau statt. Im Zentrum der Veranstaltung stehen die Immobilienmärkte Russlands sowie Investment- und Entwicklungsprojekte. Organisiert mit der Unterstützung des Ministeriums für Regionale Entwicklung der Russischen Föderation, bindet RRE RusRealExpo föderale Regierungsvertreter ebenso wie Städte und Gemeinden, regionale und lokale Verwaltungen in die Veranstaltung ein. Ziel der Veranstaltung ist es, (auch internationalen) Investoren die Möglichkeit zu bieten, nicht nur ein fertiges Produkt erwerben zu müssen, son-

dern sich bereits frühzeitig in den Entwicklungsprozess eines Projekts einzuschalten.

Wo: Crocus Expo International Exhibition Complex, Pavilion 2, Moskau, Russland

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.rusrealexpo.ru

7. – 9. Oktober 2013

16. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real

Was: „Wo die Fäden zusammenlaufen“ ist das diesjährige Motto der Expo Real, der größten Gewerbeimmobilienmesse in Europa und ein fester Termin für die Immobilienbranche. 38.000 Teilnehmer aus insgesamt 71 Ländern verzeichnete die Expo Real im vergangenen Jahr, wobei der Schwerpunkt – neben Deutschland – bei Großbritannien, Österreich, den Niederlanden, Polen, Frankreich, der Schweiz, der Tschechischen Republik, der Russischen Föderation und den USA lag. Und wer immer sich zur Expo Real äußerte, betonte

die hohe Kontaktdichte und die Qualität der Kontakte, die hier geknüpft werden können.

Wo: Neue Messe München, München, Deutschland

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.exporeal.net

13. – 14. Oktober 2013

9. Konferenz Europäischer Regionen und Städte Europas

Was: Ziel der jährlichen Konferenz ist es, die Vertreter der verschiedenen Regionen und Städte Europas zusammenzubringen, den Austausch und die Zusammenarbeit zu fördern, für die Herausforderungen, vor denen Kommunen und Regionen stehen, Lösungen zu finden und Strategien für die wirtschaftliche Entwicklung und eine Steigerung der Lebensqualität zu entwickeln.

Wo: Vila Vita Pannonia Pamhagen, Burgenland, Österreich

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.institut-ire.eu

24. Oktober 2013

13.30 – 22.00 Uhr

The Real Estate Event

Was: Acht Mal hieß es Expertenforum, jetzt wurde es in „The Real Estate Event“ umgetauft. Im Mittelpunkt der von RegioPlan organisierten Veranstaltung stehen langfristige Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. Dazu gehört beispielsweise, welcher Einfluss von EU und Politik auf die Immobilienwirtschaft ausgeht sowie welche Asset- & Risikoklassen in Europa künftig en vogue sein werden, aber auch Themen wie die Frage, ob der derzeitige Boom bei Luxusimmobilien anhalten wird. Spannend dürften auch die Antworten auf die Frage sein, ob die Wirtschaft neue Werte braucht und das Gemeinwohl künftig stärker in den Vordergrund rückt.

Wo: Odeon Theater, Taborstraße 10, Wien, Österreich

Weitere Informationen und Anmeldung:
www.therealestateevent.eu



MIT UNS SIND SIE AUF DEM RICHTIGEN WEG

Maßgeschneiderte Werbekonzepte | professionelles Grafikdesign
Branchenkenntnisse | umfangreiches Netzwerk

www.boenisch.co.at

silvia bonisch
GRAFIK UND MEHR

DIE FARBE BESTIMMT DAS AMBIENTE

Es gibt Hotels, in denen man sich auf Anhieb wohlfühlt, und andere, bei denen zwar alles ist, wie man es sich vorgestellt hat, und dennoch will sich das rechte Behagen nicht einstellen. Oft sind es die Farben, die nicht zum jeweiligen Ambiente passen und das Wohlfühlgefühl beeinträchtigen. Denn auch wenn es vielen Menschen nicht bewusst ist – Farben haben großen Einfluss auf unsere Wahrnehmung. Insofern kann das Buch „Farben der Hotels“ Investoren, Bauherren, Architekten Hoteldirektoren helfen, den richtigen (Farb-)Ton zu treffen.

Das Buch ist Designfacharbeit, wissenschaftliche Studie, kreatives Werkbuch und experimentelle Gestaltungsvorlage in einem und der farbanalytische Teil basiert auf einer wissenschaftlichen Studie, die sich den Farbstellungen in bereits gestalteten oder projektierten Hotels sowie weiteren themenbezogenen Gestaltungsinhalten widmet. Die Frage, welche Farben welches Ambiente vermitteln, wurde in sechs große Kapitel gegliedert: Hotels mit Luxusappeal, Hotels mit Regenerationsfaktor, Hotels – nicht ohne Familienanschluss, Hotels zwischen Traum und Poesie, Hotels für Kenner und Bohemiens, Hotels der Regionen (von mediterran bis

nordeuropäisch, von orientalisch, afrikanisch bis südamerikanisch). Diese Kapitel sind wiederum in jeweils vier bis sechs Unterkategorien unterteilt, wobei jeder Unterkategorie jeweils vier Eigenschaften zugeordnet sind.

In jedem Kapitel werden zunächst die jeweilige Farbpalette und möglichen Muster zu den vier Eigenschaften der jeweiligen Unterkategorien vorgestellt und dann an praktischen Beispielen die Farbverwendung aufgezeigt. Das Buch selbst arbeitet ebenfalls mit Farben: Jedem Kapitel ist eine Pastellfarbe zugeordnet, die auch für das jeweiligen Ambiente verwendet werden kann.

Die Autoren befassen sich alle schon seit langem mit diesem Thema: Professor Axel Venn hat sich intensiv mit der Verwendung von Farben unter anderem in der Wissenschaft und im Marketing auseinandergesetzt, Janina Venn-Rosky ist Diplom-Designerin der Hochschule für bildende Künste in Hamburg, und Corinna Kretschmar-Joehnk ist Geschäftsführerin von JOI-Design Innenarchitekten und war auch Autorin von 101 Hotel Rooms (siehe SPH Newsletter 2, April 2011).



Axel Venn, Janina Venn-Rosky und Corinna Kretschmar-Joehnk
Farben der Hotels –
Das Planungshandbuch für Gestalter
 herausgegeben von Dr. Wolf D. Karl,
 RAL gemeinnützige GmbH
 447 Seiten
 Verlag Georg D. W. Callwey,
 München, 2013
 ISBN 978-7667-2025-2
 Preis: 79, 00 Euro

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
 Unternehmungsgesellschaft (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: Tiberius Gracchus – Fotolia.de (S. 1), Jerzy_pixelio.de (S. 9), Overmann – S Immo AG (S. 10), Immofinanz (S. 11 links, S. 15), Union Investment Real Estate (S. 11 rechts), Varimpex (S. 12), Grupa Capital Park (S. 14, S. 16 rechts), ECE (S. 16 links), Technische Universität Wien (S. 17 rechts), ERES 2013 (S. 17 links, S. 18)