

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE/SEE
Seite 2

schwerpunkt

Der Oktober naht, die Expo Real steht vor der Tür. Auch in diesem Jahr ist CEE/SEE wieder ein Schwerpunkt der Messe.
Seite 15

hintergrund

Polen ist in die Liga der ‚Core‘-Investmentmärkte aufgestiegen. Die Wirtschaft wächst zwar langsamer, aber das Interesse an Anlagemöglichkeiten ist nicht nur in Warschau nach wie vor hoch.
Seite 19

Bis 2008 galt für Banken generell „big is beautiful“. Inzwischen hat man die Gefahren, die damit verbunden sind, erkannt. Nicht mehr Deregulierung, sondern Re-Regulierung ist jetzt gefragt.
Seite 24

termine

Messen und Kongresse
Seite 27

standpunkt

Nicht immer neue Shopping Center, sondern die Modernisierung der bestehenden Einkaufszentren ist das Gebot der Stunde.
Seite 29

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



direkt im Anschluss an das große Oktoberfest folgt in München auch dieses Jahr wieder das Oktoberfest der Immobilienbranche: die Expo Real. Doch geht es dort nicht um „Massenintoxikation“ durch Bier, wie die *Süddeutsche Zeitung* treffenderweise titelte, sondern um den fachlichen Austausch rund um Immobilien sowie die damit verbundenen Investitionen.

Es wird vom 7. bis zum 9. Oktober in den Messehallen viel los sein. Und es wird viel diskutiert werden: Wie entwickeln sich welche Märkte? Wie geht es in Deutschland und auch in Österreich nach den Bundestags- und Nationalratswahlen weiter? Wo sind Projektentwicklungen und Investitionen für wen sinnvoll? Ist Spezifizierung oder Diversifizierung gefragt? Und wie kriegt man die Finanzierung gestemmt? Kommt das „O‘zapft is“ auch dafür leicht über die Lippen?

Einige dieser Diskussionen finden öffentlich statt – im Konferenzprogramm der Messe, aber auch auf den Ständen der Aussteller und in den Konferenzräumen. Einige davon werde ich auch moderieren – schon Tradition hat hierbei die Fokussierung auf Russland. Einzelheiten hierzu erfahren Sie per E-Mail noch rechtzeitig vor der Messe. Andere können Sie schon seit längerem auf www.exporeal.net unter dem Button Konferenzprogramm im Programm des Investment Locations Forums finden.

Marianne Schulze und ich freuen sich schon jetzt darauf, viele von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, in München wiederzusehen. Und wir freuen uns nicht nur auf kreativ gestaltete Stände und Veranstaltungen, sondern mehr noch auf gute und gehaltvolle Gespräche.

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andreas Schiller'.

Andreas Schiller

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



Ghelamco hat von einem polnischen Bankenkonsortium eine Finanzierungszusage für das Projekt Warsaw Spire erhalten.

GHELAMCO: FINANZIERUNG FÜR WARSAW SPIRE GESICHERT

Der belgische Projektentwickler Ghelamco hat eine Kreditzusage über knapp PLN 904 Millionen (rund EUR 215 Millionen) für die Entwicklung des Büroprojekts Warsaw Spire erhalten. Den Kredit stellen vier Banken: Bank Pekao, Bank Zachodni WBK, PKO Bank Polski und BRE Bank. Die Bauarbeiten für Warsaw Spire begannen 2011, und bislang wurde das Projekt ohne Bankenfinanzierung entwickelt.

Derzeit ist das Gebäude B im Bau, mit der Finanzierung können auch die folgenden Bauabschnitte entwickelt werden. Warsaw Spire umfasst drei Gebäude, die zusammen rund 100.000 Quadratmeter Büroraum bieten. Turm A soll 49 Etagen und eine Höhe von 180 Metern (mit dem Aufbau 220 Meter) haben. Die Gebäude B und C sollen jeweils 55 Meter und 15 Etagen hoch werden. Der erste Mieter des Komplexes ist die Europäische Agentur für die operative Zusammenarbeit an den Außengrenzen der Mitgliedstaaten der Europäischen Union Frontex, die im September 2014 einziehen soll.

O1 PROPERTIES ERWIRBT NAKHIMOVSKY, 58 IN MOSKAU

Das russische Investmentunternehmen O1 Properties hat einen Kaufvertrag für den Erwerb des Business Center Nakhimovsky, 58 unterzeichnet. Die Transaktion soll abgeschlossen werden, wenn das Business Center komplett vermietet ist. Nakhimovsky, 58 wird dann unter dem Namen iCube in das Portfolio von O1 Properties übergehen.

Das elfgeschossige Business Center umfasst rund 25.000 Quadratmeter Fläche sowie eine Tiefgarage mit 288 Stellplätzen. Projektentwickler ist das russische Unternehmen Levium. Der Komplex liegt nahe der Metrostation Profsoyuznaya südwestlich des Moskauer Stadtzentrums.

Derzeit sind die Flächen des Business Centers in der Vermietung. Die Mietflächen sind für die Ausstattung fertig, und im ersten Quartal 2014 soll iCube für die Mieter bezugsfertig sein.

MALTEPE PARK IN ISTANBUL ERWEITERT UND ERÖFFNET

Nach 21-monatiger Umbauphase wurde das erweiterte Maltepe Park Shopping-Center in Istanbul eröffnet. Die Mietfläche wurde von 31.000 Quadratmetern auf 75.000 Quadratmeter vergrößert und bietet nun auf drei Ebenen Platz für 250 Shops, Restaurants und Cafés sowie für 3.500 Parkplätze.

Zeitgleich zu den Bauarbeiten an der Erweiterung wurde auch der bereits bestehende Teil des Centers renoviert und modernisiert. CarrefourSA ist Auftraggeber des Um- und Ausbaus, dessen Investitionsvolumen bei EUR 70 Millionen Euro liegt. ECE Türkiye hat als Center Manager die Erweiterung und Modernisierung betreut. Maltepe Park wird bereits seit seiner Eröffnung im Jahr 2005 von der ECE Türkiye betrieben.



Rein ins Center, rauf ins Grüne

Shopping-Attraktion und Naherholungsgebiet in einem: Das am 29. August eröffnete Skyline Plaza im neuen Frankfurter Europaviertel ist mehr als nur ein Einkaufszentrum. 38.000 m² Verkaufsfläche bieten Raum für über 170 spannende Shopkonzepte. Ab Februar öffnet mit dem MeridianSpa das größte Fitness- und Wellnesscenter Frankfurts seine Türen. Auf dem Dach des Centers erwartet die Besucher zudem eine Erlebnislandschaft, die in Deutschland einzigartig ist: der Skyline Garden. Projektpartner sind die Allianz, die CA Immo und die ECE.

Shopping | Office | Traffic | Industries

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





Koneser ist eine ehemalige Wodka-brennerei in Warschau. Das Industriegelände soll jetzt umgenutzt werden. Liebrecht & Wood investiert in die gewerblichen Flächen des gemischt genutzten Projekts.

LIEBRECHT & WOOD INVESTIERT IN PROJEKT KONESER IN WARSCHAU

Liebrecht & Wood haben 50 Prozent an dem gewerblichen Teil des Projekts Koneser in Warschau erworben. Koneser umfasst die Revitalisierung von aufgelassenen Industriebauwerken sowie die Errichtung von Neubauten auf dem Gelände der gleichnamigen traditionellen Warschauer Wodkabrennerei. Es soll ein gemischt genutzter Komplex werden, der vier Funktionen vereint: Wohnen, Einzelhandel, Büros und kulturelle Einrichtungen. Koneser soll 300 Wohneinheiten umfassen, 22.500 Quadratmeter Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen sowie 22.000 Quadratmeter Bürofläche. Das Projekt entsteht auf einem fünf Hektar großen Areal zwischen den Straßen Zabkowska, Nieporecka, Białostocka und Markowska im Warschauer Bezirk Praga.

Liebrecht & Wood schließt sich mit BBI Development für die Entwicklung der Einzelhandels- und Büroflächen zusammen, die rund 59 Prozent der Gesamtfläche ausmachen. Das Investment beläuft sich auf PLN 450 Millionen (rund EUR 106,35 Millionen). Das Projekt soll 2017 fertiggestellt sein.

SBERBANK FINANZIERT K2 BUSINESS PARK IN MOSKAU

Srednerussky Bank der russischen Sberbank stellt die Finanzierung für das Projekt K2 Business Park bereit. An der Kaluzhsky Chaussee, zwei Kilometer vom Moskauer Autobahnring MKAD entfernt, sollen vier siebengeschossige Bürogebäude mit jeweils 18.500 Quadratmeter Mietfläche entstehen. Die Gesamtmietfläche des Projekts beläuft sich auf rund 74.000 Quadratmeter.

Im Oktober 2012 hatten Storm Properties und Altai Capital von privaten Investoren Kapital für den Erwerb des K2 Business Park eingesammelt. Entsprechend dem Zeitplan begannen die Bauarbeiten des ersten Abschnitts offiziell am 1. Juni 2013 und sollen bis zum zweiten Quartal 2014 abgeschlossen sein. Die verbleibenden drei Bauabschnitte sollen danach im Abstand von jeweils sechs Monaten fertiggestellt werden. CBRE wurde exklusiv mit der Vermietung und Vermarktung der Flächen beauftragt.

BAUBEGINN FÜR BÜROPROJEKT ROYAL WILANÓW IN WARSCHAU

Die Bauarbeiten für das Bürogebäude Royal Wilanów an der Ecke von Klimczaka Straße und Przyczółkowa Straße in Warschau haben begonnen. Investor des Projekts ist die Capital Park Group. Die Bauarbeiten sollen zwei Jahre dauern.

Royal Wilanów ist ein fünfstöckiges Gebäude und wird 29.787 Quadratmeter Bürofläche sowie im Erdgeschoss 6.920 Quadratmeter Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen für Restaurants, Bars, Cafés, Ladengeschäfte und Dienstleister bieten, die im Gebiet Miasteczko Wilanów fehlen. Der unterirdische Teil des Gebäudes ist für eine Tiefgarage mit 931 Stellplätzen sowie für eine Fahrradparkanlage vorgesehen.

We invest in parking garages for our funds

- pan-European
- urban mixed-used locations
- also at traffic hubs - airports, main stations and hospitals
- lease contracts more than 10 years

For our investment criteria and further information please visit:
www.bouwfondsreim.com/funds

Contact:

Bart Pierik | + 31 (0) 33 7544672 | b.pierik@bouwfonds.nl



bouwfonds
REIM



Immofinanz hat den Startschuss für den Bau des Wohnprojekt Riverpark in der polnischen Stadt Posen gegeben.

IMMOFINANZ STARTET PROJEKT RIVERPARK IN POSEN

Die Immofinanz Group startet mit dem Bau eines Wohnimmobilienprojekts in der polnischen Stadt Posen. Das Projekt Riverpark wird 189 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 11.852 Quadratmetern umfassen, die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2015 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme wird sich voraussichtlich auf rund EUR 18 Millionen belaufen. Riverpark umfasst zwei Gebäude mit fünf Obergeschossen sowie drei Stadtvillen mit je drei Obergeschossen.

ACCOR EXPANDIERT IN MOSKAU MIT DREI WEITEREN HOTELS

Der Hotelbetreiber Accor hat einen langfristigen Managementvertrag mit dem russischen Projektentwickler Paterno Development geschlossen und wird einen Hotelkomplex innerhalb eines großen multifunktionalen Zentrums betreiben, das nahe dem Kiewer Bahnhof in der Moskauer Innenstadt entstehen soll. Die Eröffnung des Novotel Kievskaya (200 Zimmer), des ibis Kievskaya (350 Zimmer) und des Adagio Kievskaya (150 Apartments) ist für Ende 2015 geplant. Es ist nicht das erste gemeinsame Projekt von Accor und Paterno Development. Ende 2013 wird nahe dem Pawelezer Bahnhof in Moskau ein ähnlicher Hotelkomplex eröffnet, der ein Mercure (160 Zimmer), ein ibis (190 Zimmer) und ein Adagio (100 Apartments) umfasst.

SILESIA CITY CENTER JETZT UNTER ECE-REGIE

ECE übernimmt das Centermanagement des Silesia City Centers in Kattowitz, nachdem ein internationales Investorenkonsortium unter Führung der Allianz das Einkaufszentrum erworben hat. Der Kaufpreis liegt bei rund EUR 412 Millionen. ECE beteiligt sich mit einem Minderheitsanteil an dem Kauf. Verkäufer ist die österreichische Immofinanz Group. Das Silesia City Center wurde im Jahr 2005 gebaut und 2011 auf eine Mietfläche von insgesamt rund 85.000 Quadratmetern erweitert.

EBRD FINANZIERT ERSTES HILTON HOTEL IN GEORGIEN

EBRD European Bank for Reconstruction and Development sichert die Finanzierung für die Entwicklung des Mittelklassehotels Hilton Garden Inn in Tbilisi, der Hauptstadt Georgiens. Der Kredit über USD 18,7 Millionen wird dem lokalen Unternehmen 64 Chavchavadze LLC zur Verfügung gestellt. Chavchavadze LLC wird von der georgischen Immobiliengruppe Redix gemanagt, die den georgischen Unternehmensbrüdern Papashvili gehört. Das 14-stöckige Hotel mit 165 Zimmern soll an der Chavchavadze Avenue entstehen, einer der Hauptverkehrsstraßen in Tbilisi. Das Hilton Garden Inn – das erste Hotel der Marke Hilton in Georgien und der Region – soll voraussichtlich 2016 fertiggestellt sein.

IMMOFINANZ

G R O U P

Visit us at EXPO REAL 2013 at stand B2.110!
Find more than 1,600 properties
on our new website:

**PROPERTIES.
IMMOFINANZ.COM**



DEUTSCHE LAGERHAUS MINDEN DE



POLUS CENTER CLUJ CLUJ RO



ERLAAER STRASSE BUWOG VIENNA AT



BUSINESS PARK VIENNA VIENNA AT



NEPI hat von HB Reavis das Shopping Center Aupark Zilina in der slowakischen Stadt Zilina erworben. Das 25.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Einkaufszentrum war 2010 entwickelt worden.

NEPI ERWIRBT SHOPPING CENTER AUPARK ZILINA

NEPI New Europe Property Investments Plc. hat von der HB Reavis Group das Shopping Center Aupark Zilina für netto EUR 87,5 Millionen erworben. Aupark Zilina wurde 2010 errichtet und umfasst rund 25.000 Quadratmeter Mietfläche. In Zilina, der viertgrößten Stadt der Slowakei, angesiedelt, hat es einen Einzugsbereich von rund 400.000 Menschen. Bei der Transaktion wurde HB Reavis von Cushman & Wakefield sowie von Allen & Overy beraten.

ROSEURODEVELOPMENT ERWIRBT SC AURA IN NOWOSIBIRSK

Sberbank CIB1 gab den Abschluss einer M & A-Transaktion bekannt, bei der die RosEuro-Development Group von dem Projektentwickler Renaissance Development und dem Investor Amstar Global Property Fund das Aura Shopping Center in Nowosibirsk erworben hat. Aura ist mit 150.000 Quadratmeter Nutzfläche eines der größten Einkaufszentren in Sibirien. Die Transaktion war gemeinsam von Sberbank CIB und Severo-Zapadny Bank der Sberbank of Russia vorbereitet worden. Die Transaktion gilt als eine der bisher größten gewerblichen Immobilientransaktionen in Russland.

INTER IKEA ERWIRBT WOLA PARK SHOPPING CENTER IN WARSCHAU

Inter Ikea Centre Group Poland hat mit AEW Central Europe einen Vorvertrag für den Erwerb der Anteile am Wola Park Shopping Center in Warschau unterzeichnet. Die Transaktion soll bis Ende des Jahres abgeschlossen werden. Wola Park umfasst gut 58.000 Quadratmeter und 197 Ladengeschäfte. Ebenfalls in dem Shopping Center integriert ist ein zweigeschossiger Auchan-Hypermarkt, der jedoch mit rund 18.000 Quadratmeter Fläche eine separate Immobilie darstellt. Wola Park Shopping Center wurde 2002 eröffnet. Der bisherige Eigentümer hat die Erlaubnis, das Objekt um rund 18.000 Quadratmeter zu erweitern. Der neue Flügel soll auf einem angrenzenden Parkplatz entstehen. Inter Ikea will diese Pläne weiterführen.

MIRLAND: REFINANZIERUNG FÜR SHOPPING CENTER IN SARATOW

Der russische Projektentwickler Mirland hat eine Vereinbarung über einen sich nicht erneuernden Refinanzierungskredit von USD 95 Millionen (rund EUR 71,2 Millionen) mit der Sberbank für das Investment in das 27.300 Quadratmeter große Saratow Shopping Center geschlossen. Investicionno-ipotechnaya kompaniya, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen von Mirland, ist für sieben Jahre und zu einem festen Prozentsatz von sieben Prozent in die Kreditvereinbarung eingetreten. Der Kredit löst die Verbindlichkeiten von IIK in Höhe von USD 36 Millionen (rund EUR 27 Millionen) ab.

THE REAL ESTATE ENTITY OF METRO GROUP

DRIVING REAL ESTATE VALUE

METRO PROPERTIES combines comprehensive expertise in retail and wholesale with a strong real estate capacity. We support the growth of METRO GROUP's sales lines and generate opportunities for our partners.

Because real estate is so central to operating successfully in the retail and wholesale business, it is good to have a

partner who sees the big picture and is focused on driving real estate value. Our 1,700 employees plan, develop, build and manage modern retail and wholesale locations as well as shopping centres for our clients in about 30 countries. Through active asset management they play a part in enhancing the long-term value of the property portfolio. This integrated approach benefits not only our clients from the retail and wholesale sector but also our partners in real estate. When will you be part of this success story?

METRO CASH & CARRY, ISTANBUL KOZYATAGI, COMMERCE, OFFICE, RESIDENTIAL AREA, OPENING: 2020

expo
real

PLEASE VISIT US:
B1.210

METRO PROPERTIES 



Der Business Park Chopin Airport City soll auf einem 22,5 Hektar großen Areal in unmittelbarer Nachbarschaft des Warschauer Flughafens Chopin Airport entstehen.

NÄCHSTER SCHRITT ZUR CHOPIN AIRPORT CITY

Das Projekt Chopin Airport City, ein Business Park in unmittelbarer Nachbarschaft des Chopin Airport in Warschau, tritt in die nächste Entwicklungsphase ein. Polish Airports beginnt zusammen mit dem Beratungsunternehmen Arup, detailliert die Grundstücknutzung für das Investmentprojekt auszuarbeiten. Der entsprechende Vertrag zwischen beiden Unternehmen wurde am 23. Juli 2013 unterzeichnet und war das Ergebnis einer Ausschreibung durch Polish Airports. Die Ausarbeitung der Vorgaben wird bis zum dritten Quartal 2014 dauern.

Basierend auf den Analysen von Arup wird ein genauer Terminplan für die Entwicklung des Projekts Chopin Airport City erarbeitet. In dieser Zeit soll auch eine Objektgesellschaft gegründet werden, die das Projekt dann übernimmt.

Chopin Airport City wird die erste Airportcity in Polen. In den kommenden Jahren soll auf einer Fläche von 22,5 Hektar direkt neben dem Passagierterminal des Warsaw Chopin Airport ein moderner Businesspark entstehen. Das Konzept der Warschauer Airportcity umfasst 17 Bürogebäude mit mehr als 170.000 Quadratmeter Nutzfläche, umgeben von Wasserflächen und Promenaden.

WARIMPEX: REFINANZIERUNG FÜR AIRPORTCITY ST. PETERSBURG

Unter Federführung von Warimpex hat die ZAO Avielen – ein Joint Venture der österreichischen Immobilienentwickler Warimpex, CA Immo Group und UBM – mit einer lokalen Bank eine Einigung zur Refinanzierung eines Kredits in Höhe von EUR 60 Millionen für die Airportcity St. Petersburg erzielt. Die finanzierende Bank wurde nicht genannt. Die neue Finanzierung hat eine längere Laufzeit und geringere jährliche Raten in der Anfangsphase als die ursprüngliche Projektfinanzierung.

Die Airportcity St. Petersburg wird von der Projektgesellschaft ZAO Avielen entwickelt und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen von Sankt Petersburg, Pulkovo 2. Hier sind neben dem Vier-Sterne-Hotel Crowne Plaza drei moderne Bürogebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 31.000 Quadratmeter entstanden. Die beiden 16.000 Quadratmeter umfassenden Türme „Jupiter 1“ und „Jupiter 2“ der ersten Bauphase wurden bereits eröffnet und sind zu komplett an Gazprom vermietet. Der dritte Turm des zweiten Bauabschnitts, „Zeppelin“ (15.000 Quadratmeter), befindet sich derzeit im Rohbaustadium.

STARWOOD HOTELS & RESORTS: DEBUT EINES ALOFT HOTELS IN KIEW

Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. hat einen Vertrag für das Aloft Kiev unterzeichnet. Damit wird bei der Eröffnung des Hotels 2015 erstmals ein Aloft Hotel in der Ukraine seine Türen öffnen. Das neugebaute Aloft Kiev wird 310 Gästezimmer und zehn Suiten umfassen und liegt zentral im Geschäftszentrum der ukrainischen Hauptstadt.



EHL IMMOBILIEN

1. Preisträger des EUROMONEY Award of Excellence 2013!

Höchste internationale Auszeichnung für EHL Immobilien als bester Immobiliendienstleister Österreichs.

EHL ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit Schwerpunkt Vermarktung, Entwicklung und Bewertung von Immobilien.

Vermietung

Verkauf

Consulting

Bewertung

Development Consulting

Market Research

Investment

Portfolio Management

Asset Management

Center Management

Property Management

Restructuring

Büroimmobilien

Wohnimmobilien

Vorsorgewohnungen

Anlageobjekte

Zinshäuser

Einzelhandelsobjekte

Hotelimmobilien

Betriebsgesellschaften

Grundstücke



© S + B Gruppe | Raiffeisengruppe



© SIGNA

EHL IMMOBILIEN GMBH

Prinz-Eugen-Straße 8-10, 1040 Wien

T +43-1-512 76 90 | F +43-1-512 76 90-20

office@ehl.at

www.ehl.at

An International Associate of **savills**

Wir leben Immobilien.





Das Shopping Center Park Vera in Ankara befindet sich noch im Bau und soll im Frühjahr 2014 eröffnen. Mit dem Centermanagement wurde die ECE beauftragt.

ECE ÜBERNIMMT MANAGEMENT VON PARK VERA IN ANKARA

ECE wird das Management und die Vermietung des im Bau befindlichen Park Vera Shopping Center in Ankara übernehmen. Der Bau des Park Vera begann im Jahr 2012. Mit einer Mietfäche von 40.000 Quadratmetern auf vier Ebenen wird das Shopping-Center für rund 100 Fachgeschäfte sowie einen Food-Court mit zahlreichen Cafés und Restaurants Platz bieten. Den Besuchern des Centers sollen 2.500 Parkplätze zur Verfügung stehen. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2014 geplant. Investor ist die Gesellschaft Baskent A.S. Die Eigentümer von Baskent A.S. sind als Teilhaber der A1 Grup auch Investoren des Acity Shopping Centers, dessen Management die ECE kürzlich ebenfalls übernommen hat.

PERSONALIEN



Gerhard L. Dunstheimer wurde zum Fellow ehrenhalber der RICS Royal Institution of Chartered Surveyors Deutschland ernannt. Gerhard L. Dunstheimer ist Deputy CEO der ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG in Hamburg, für die er nach seiner Tätigkeit als Unternehmensberater seit 1998 in verschiedenen Funktionen tätig ist. Daneben ist Gerhard L. Dunstheimer unter anderem auch Vice Chairman des Ull Germany und Kuratoriumsmitglied beim Deutsch-Russischen Forum e.V.

Michael Harter, bislang Geschäftsführer bei Bernd Heuer & Partner Human Resources in Berlin, verantwortet ab sofort die strategischen Personalberatung für die Immobilien- und Bauwirtschaft unter dem Namen Westwind selbst. Westwind wurde 2010 als Joint Venture zwischen Michael Harter aus Berlin und Bernd Heuer & Partner Human Resources GmbH aus Düsseldorf gegründet. Als Mehrheitsgesellschafter baute Michael Harter vor drei Jahren die Heuer-Niederlassung Berlin auf und war in Personalunion Geschäftsführer beider Gesellschaften. Das Unternehmen war jedoch ausschließlich als Berliner Niederlassung der Bernd Heuer & Partner öffentlich sichtbar.

Nora Hategan wurde zum neuen Business Development Manager von Point Park Properties (P3) ernannt. Nora Hategan kam 2010 als Vermietungsmanager zu P3 und trug dazu bei, die Niederlassung in Bukarest aufzubauen. Zuvor hatte Nora Hategan im Bereich Vertrieb eines Beratungsunternehmens sowie in den Medien gearbeitet. Sie hat einen Abschluss als MA in International Business der University of Sheffield.

Tim Hennes wurde zum Head of Asset Management Germany und Central Europe von AEW Europe ernannt. Er wird die Leitung des bestehenden Asset Managements übernehmen und maßgeblich die Expansion von AEW Europe in Deutschland und Zentraleuropa vorantreiben. Tim Hennes arbeitet in Düsseldorf und berichtet an Stephan Bönning, Geschäftsführer Deutschland, dessen Zuständigkeitsbereich kürzlich auf Zentraleuropa ausgeweitet wurde. Vor seinem Wechsel zu AEW Europe arbeitete Tim Hennes als Head of Asset Management Western Europe bei Point Park Properties. Davor war er bei Heitmann.

Bent Mühlhena wird zum 1. September 2013 Leiter Immobilienprojektmanagement der Union Investment Real Estate GmbH. Er folgt Bernd Schade nach, der zum Kaufhauskonzern Breuninger wechselte. Bent Mühlhena ist seit 1999 bei der Hamburger Immobilienfondsgesellschaft tätig. Zuletzt betreute er den Bereich Immobilienprojektmanagement International/Europa.

oben links: Gerhard L. Dunstheimer
oben rechts: Michael Harter
Mitte links: Nora Hategan
Mitte rechts: Tim Hennes
unten: Bent Mühlhena



THE MULTI PERSPECTIVE

www.multi.eu

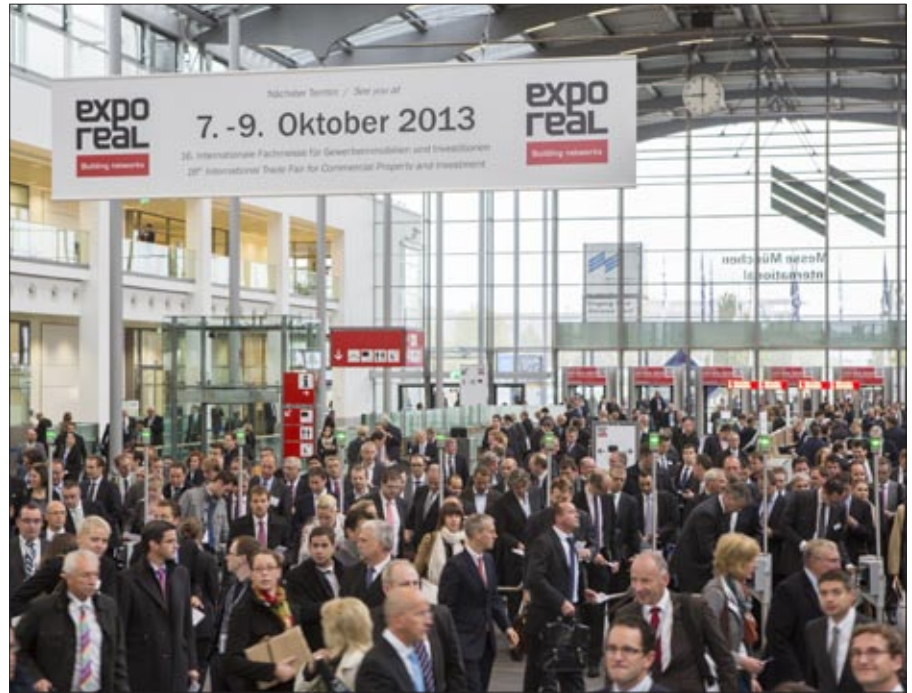
IMMER ANFANG OKTOBER ...

... steht die Expo Real im Terminkalender der Immobilienbranche. Die Fachmesse für Immobilien und Investitionen in München ist inzwischen die quantitativ größte Messe dieser Art in Europa. Und von Anfang an galt den Ländern in CEE/SEE besondere Aufmerksamkeit.

Wenn am 7. Oktober 2013 morgens um 9.00 Uhr die Expo Real ihre Pforten öffnet, beginnen für alle Teilnehmer drei intensive Tage. Gut 1.600 Aussteller in sechs Hallen mit rund 64.000 Quadratmeter sind allein schon „lauftechnisch“ eine Herausforderung. Aber auch die Dichte der Informationen, Kontakte und Gespräche bringt es mit sich, dass man ziemlich „unter Strom steht“. Denn die Expo Real bietet geballt die Möglichkeit, in kürzester Zeit eine Vielzahl von Informationen zu sammeln, Kontakte zu knüpfen und Gespräche zu führen, ein Angebot, das von Messteilnehmern immer wieder positiv hervorgehoben wird.

Jede Messe spiegelt immer auch die Stimmungen und Strömungen der jeweiligen Branche wider. Bezogen auf CEE/SEE kann es daher kaum verwundern, dass auf der Expo Real Polen, nach wie vor „Investor's Darling“, erneut die stärkste Ausstellerguppe aus den zentral- und osteuropäischen Ländern ist. Den zweiten Platz haben sich in diesem Jahr die russischen Aussteller gesichert und damit die Tschechische Republik auf Platz drei verwiesen. Auch das spiegelt die Realität: Der Immobilienmarkt in Russland boomt, während der tschechische Immobilienmarkt derzeit in einer eher schwierigen Phase steckt.

Was allerdings bei allen drei Ländern gilt: Es sind vor allem Gebietskörperschaften, die sich auf der Expo Real präsentieren. Polen ist zwar nicht flächendeckend, aber doch zu weiten Teilen vertreten, wobei manche Stadt und Region auch das eine



Am 7. Oktober 2013 um 9.00 Uhr öffnet die Expo Real ihre Tore.

oder andere private Unternehmen als Mitaussteller hat. So sind bei Warschau (A2.121) BBI Development, Capital Park Group, Chopin Airport City und Ghe-lamco sowie aus Deutschland elbfonds Estate aus Hamburg mit dabei, bei Krakau der Immobilienprojektentwickler EastWest Development Office. Als eigenständiger Aussteller, aber auf der Messe im unmittelbaren Umfeld von Warschau angesiedelt, wird Skanska Commercial Development (A2.222) präsent sein. Die polnischen Aussteller bilden gleichsam zwei Cluster – einen in Halle A1 mit Kattowitz, Schlesien, Niederschlesien (Breslau) und Posen sowie einen zweiten in Halle A2 mit Warschau, Krakau und Lodz.

Über Russland oder genauer: über den Stand der Hauptstadt Moskau stolpert man gleich, wenn man vom Eingang West her die Halle B1 betritt. Der Stand ist allein von seiner Größe her kaum zu übersehen. Bescheidener, aber im Umfeld von Mos-

kau präsentieren sich die Region Moskau (B1.200) sowie O1 Properties (B1.013), ein erst 2010 gegründetes russisches Investmentunternehmen, das sich auf Büroimmobilien in Moskau konzentriert. O1 Properties ist eines der wenigen privaten russischen Unternehmen, die auf der Expo Real vertreten sind. Dafür präsentieren sich in Halle A1 zwischen Investment Locations Forum und Networking Lounge die russischen Regionen Altai, Jaroslawl, Leningrad, Nischni Nowgorod, Rostow am Don (die außerdem noch einen eigenen Stand in B1.230 haben), Tula und Wolgograd sowie die Stadt Krasnodar und das Ministerium für regionale Entwicklung der Russischen Föderation. Zwei weitere Regionen, Iwanowo und Wladimir, sind mit Ständen in Halle B1 präsent, und Russlands zweitgrößte Stadt, Sankt Petersburg, findet sich in Halle B2.

Die tschechischen Aussteller verteilen sich über die Hallen A2 (Prag), B1 (Südböh-

men) und C1 (die Stadt Ostrava und Mährisch-Schlesien). Ebenfalls aus der Tschechischen Republik angemeldet haben sich der Logistikdeveloper Point Park Properties sowie InterCora, ein Projektentwickler für Einzelhandelsimmobilien und hier vor allem Fachmärkte, der in der Tschechischen Republik, aber auch in Rumänien und der Slowakei aktiv ist.

Für Rumänien, in den vergangenen Jahren auf der Expo Real nicht präsent, hat die Deutsche Auslandshandelskammer AHK in Rumänien einen Gemeinschaftsstand organisiert (A1.222), an dem sich nicht nur

nien allein durch die Größe des Landes und des Marktes, Bulgarien als Transitland zwischen Europa und dem Nahen Osten sowie als Touristenziel.

Gespannt sein darf man auf den diesjährigen Auftritt Kroatiens (A1.513) und darauf, ob mit der EU-Mitgliedschaft des Landes das Interesse steigt. Der Gemeinschaftsstand der Croatian Chamber of Commerce bestach im vergangenen Jahr mit Lavendeldüften und dem Slogan „Be CROative“. Ebenfalls in Halle A1, aber deutlich von diesem kroatischen Gemeinschaftsstand entfernt, präsentieren sich

der Expo Real, ist auch in diesem Jahr wieder durch die FIPA Foreign Investment Promotion Agency vertreten (A1.511). Durch die EU-Mitgliedschaft Kroatiens ist die Lage für das in vielerlei Hinsicht schwierige Land nicht einfacher geworden, denn damit liegt für Bosnien-Herzegowina einer der Hauptabsatzmärkte vor allem für Lebensmittel jenseits der EU-Grenzen, was den Handel zwischen beiden Ländern deutlich erschwert.

Aus Montenegro wiederum hat sich die Municipality of Ulcinj (A1.300) angemeldet. Nicht jeder wird die Stadt im Süden des Landes kennen, aber hier ist Velika Plaza, eines der größten Tourismusprojekte des Landes geplant.

Zum Schluss sei noch ein „Neuling“ auf der Expo Real erwähnt: Aus Griechenland, das ja auch zu SEE zählt, präsentiert sich der Hellenic Republic Asset Development Fund (A2.510), der den Wert der in staatlichem Besitz befindlichen Immobilien erhöhen und diese vermarkten soll. Dass in der gegenwärtigen Situation die Investoren hier Schlange stehen werden, darf bezweifelt werden.

Was gibt es noch für den CEE/SEE-Interessierten auf der Expo Real? Unbedingt einen Blick werfen sollte man in das Konferenzprogramm der Messe. Im Investment Locations Forum (A1.040) steht der Dienstag (8. Oktober 2013) im Zeichen von CEE/SEE: Es beginnt morgens um 10.00 Uhr (bis 10.50 Uhr) mit dem Investmentmarkt Polen: Hier diskutieren Daniel Harris, Managing Director Investments von Tristan Capital Partners, die in den vergangenen zwölf Monaten in Polen sehr aktiv waren, Dr. Franz Jurkowsch, Vorsitzender des Vorstands der Warimpex, die im gleichen Zeitraum eher auf der Verkäuferseite zu finden waren, Marcin Juszczyk, Board Member and Head of Investment Department der polnischen Investment- und Projektentwicklungsgruppe Capital Park, Waldemar Olbryk, Managing Director von Skanska Property Poland, sowie Dr. Martin Sabelko, Managing Director CEE / Green Team von CBRE Global Investors. Von 12.00 Uhr bis 12.50 Uhr steht Rumänien



CEE/SEE nimmt auf der Expo Real seit je eine besondere Rolle ein.

die Stadt Bukarest, sondern auch Lupp Projekt Transilvania beteiligt, ein Tochterunternehmen der deutschen Lupp GmbH, das in Rumänien vornehmlich Produktionsflächen entwickelt. Für die Präsenz von Bulgarien (A1.012) in München sorgte ebenfalls die AHK des Landes. Obwohl bereits seit 2007 Mitglieder der EU, sind beide Länder nach 2008 weitgehend aus dem allgemeinen Interesse herausgefallen. Zugegeben, beide Länder sind kein einfaches Pflaster und kämpfen derzeit mit vielen – politischen und wirtschaftlichen – Problemen. Dennoch bieten sie mittel- und langfristig Potenzial – Rumä-

auch Poslovne zone in Varazdin (Gewerbegebiete der Gespanschaft Varazdin; A1.023). Für Serbien (A1.429) hat die SIEPA Serbia Investment and Export Promotion Agency einen Gemeinschaftsstand organisiert, die Slowakei (A2.511) und Slowenien (B2.410) sind ebenfalls durch die jeweiligen Investitionsförderungsagenturen vertreten, wobei aus der Slowakei auch HB Reavis (A2.126) und Ballymore Properties (C1.012) als individuelle Aussteller in München Präsenz zeigen.

Und um auf dem Balkan zu bleiben: Bosnien-Herzegowina, 2012 erstmals auf



Gespräche, Kontakte, Informationen geballt in drei Tagen – das sind die immer wieder hervorgehobenen Vorzüge der Expo Real.

auf dem Programm, um 14.00 Uhr geht der Blick in die Türkei, und ab 15.00 Uhr findet gleichsam ein ‚Russian Afternoon‘ statt (bis 17.50 Uhr).

Die Türkei ist zwar mit nur zwei Unternehmen auf der Expo Real vertreten – mit Amplio Real Estate Investments (A1.021), einem 2007 unter anderem von deutschen Partnern gegründeten türkischen Investmentunternehmen, und Akdeniz Ins Ve Egitim Hizmetleri (A2.232), ein Projektentwicklungsunternehmen, das zur Agaoglu Gruppe gehört –, doch die Türkei gilt als „High Potential Real Estate Market“, der allerdings nicht so leicht zu erobern ist. Die Diskussion bestreiten Avi Alkas, Chairman von Jones Lang LaSalle, Turkey, Dr. Wolf-Ruthard Born, Botschafter der Bundesrepublik Deutschland in der Türkei a. D. und Senior Advisor der ISPAT Investment Support and Promotion Agency of Turkey, Erwin Walter Graebner, Gründungspartner von Amplio Real Estate Investments sowie Haluk Sur, Chairman of the Board bei Cushman & Wakefield Turkey.

Russland wird im Konferenzprogramm der Expo Real unter drei Gesichtspunkten betrachtet: Die erste Runde (15.00 – 15.50 Uhr) beleuchtet das Verhältnis „Internationale Investoren und Russland“. Alle Teilnehmer dieser Runde haben einschlägige Erfahrungen als „Internationale“: Timothy Fenwick ist Managing Director von Quantum Potes, ein in Moskau angesiedeltes Beratungsunternehmen für internationale Investoren in Russland, Andrew Kazanli,

CIO von Norman Asset Management, die vor allem großflächige Retail Parks entwickeln, Andreas Thamm, Head of Commercial Development der Immofinanz, die Russland als einen ihrer Core-Märkte betrachtet, sowie Lee Timmins, Senior Vice President and Managing Director von Hines Russia.

Die zweite Runde (16.00 – 16.50 Uhr) stellt die Immobilien- und Investmentmärkte in den Regionen der Russischen Föderation in den Mittelpunkt, und die dritte und letzte Runde (17.00 – 17.50 Uhr) ist den beiden größten Städten Moskau und Sankt Petersburg sowie der jeweiligen Region gewidmet. Hier diskutieren Vladimir Ivanov, Geschäftsführender Gesellschafter der Spectrum Group; Michael Semenov, Vice President von Kortros; Michael Stanton, CIO von O1 Properties; und Dmitry A. Yalov, Vice-Governor und Chairman of the Committee for Economic Development and Investment Activity der Region Leningrad.

Darüber hinaus gibt es noch zwei Veranstaltungen zum Thema „Investment in Rental Housing & Apartments“: Am Montag, 7. Oktober 2013, 14.00 – 15.30 Uhr steht im Konferenzraum B22 in Halle B2 (Obergeschoss) das Thema unter der Überschrift „Interstate economic relations to improve the housing market in Russia“, am Dienstag (8. Oktober 2013) zur gleichen Zeit am gleichen Ort geht es dann um „Methods and rules to attract investments in projects of construction in

rental housing and apartments“. Beide Veranstaltungen sind von der National Agency of Rental Housing Funds (Russia) organisiert und werden von CEO Mikhail Grin moderiert. Das Thema Wohnen scheint den Russen unter den Nägeln zu brennen, denn es ist nicht das erste Mal und nicht nur aus Anlass der Expo Real, dass sie international für Wohnprojekte werben. Nun ist Mietwohnungsbau meist ein eher nationales denn internationales Thema – erst größere Bestände in einer Hand locken internationale Investoren –, und Wohnungsentwickler sind ein noch vorsichtigeres Völkchen als internationale Investoren, die bis auf einige wenige (und sehr erfahrene) um Russland einen Bogen machen. Insofern dürfte vor allem die Frage, mit welchen Mitteln man internationale Investments anlocken will, spannend sein.

Zum Schluss vielleicht noch der Hinweis auf eine Veranstaltung, die nicht direkt mit Immobilien und Investments zu tun hat, aber dennoch „fruchtbringend“ sein kann: Am Mittwoch, 9. Oktober 2013, 11.00 – 11.50 Uhr, hält im Expo Real Forum (A2.540) Professor Dr. Baldur Kirchner einen Vortrag zum Thema „Veränderung als Herausforderung“, ein Thema, das – unabhängig vom jeweiligen Schwerpunkt, ja, unabhängig von der Immobilienbranche überhaupt – wohl jeden interessieren muss. Denn das Tempo, in dem sich heute Veränderungen vollziehen, die immer wieder neue Anforderungen an uns alle stellen, ist manchmal schon etwas atemberaubend. | **Marianne Schulze**



Successful investment is not about size. It's about the long-term prospects.

As an equity-rich player with strong shopping-centre expertise, Union Investment offers its partners a high level of transactional reliability. We currently own 39 shopping centres across 10 countries, making ours one of the largest and most prestigious retail portfolios in Europe. Our investment focus is not only on large-scale properties, but also on strong, established retail parks. With over 45 years of experience in the field, we know what it takes. Our success proves us right – and our partners.

www.union-investment.com/realestate

POLEN – IN DIE ‚CORE‘-LIGA AUFGESTIEGEN



Nach zwei Büroobjekten in Warschau ist das jüngste Investment von Allianz Real Estate in Polen das Silesia City Center in Kattowitz.

Investments in CEE nehmen wieder zu, doch ist dieser Anstieg vor allem dem Investmentmarkt Polen zu verdanken. Das Land lockt inzwischen auch eher konservative Investoren, die sich vorrangig auf den so genannten europäischen Core-Märkten bewegen und um CEE bislang einen Bogen gemacht haben.

Insgesamt wurden nach Angaben von Cushman & Wakefield 2012 in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei sowie in Ungarn und Rumänien EUR 3,71 Milliarden investiert. Das war zwar nur knapp die Hälfte des Vorjahresergebnisses, lag aber immer noch rund ein Viertel über dem Ergebnis von 2010. Dazu trug vor allem die verstärkte Investmentaktivität im letzten Quartal 2012 in Polen bei: Allein in diesem Zeitraum wurden

Transaktionen im Wert von EUR 1,63 Milliarden getätigt. Insgesamt lag das Investmentvolumen in Polen 2012 bei EUR 2,8 Milliarden und damit rund acht Prozent über dem Vorjahresergebnis.

Zwar verlangsamte sich im ersten Quartal 2013 das Investitionstempo – nach Angaben von Savills belief sich das Transaktionsvolumen auf rund EUR 600 Millionen und lag damit etwa 18 Prozent unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums –, steigerte sich jedoch für das erste Halbjahr 2013 auf insgesamt EUR 1,26 Milliarden, ein Transaktionsvolumen, das 48 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums lag. Ausgehend von den Transaktionen, für die bereits ein Vorvertrag besteht und die in den nächsten Monaten abgeschlossen werden sollen, rechnet Savills damit, dass das Investmentvolumen

2013 in Polen rund EUR 3 Milliarden und damit seit 2006 einen neuen Rekordwert erreichen wird.

Betrachtet man das Spektrum der Investoren, die in jüngster Vergangenheit in Polen aktiv waren, so fällt auf, dass der Markt zunehmend auch für jene attraktiv ist, die als eher konservativ gelten. Dazu gehören unter anderen Versicherungsunternehmen wie Allianz sowie Asset Manager wie Tristan Capital Partners und Invesco, Namen, die man in CEE lange Zeit vergeblich suchte. Inzwischen sieht die Mehrheit der Investoren, die in CEE aktiv sind, Polen als einen der attraktivsten Märkte in Europa. Das Interesse übertrifft das an Frankreich, Spanien und den Nordischen Ländern, und Warschau kann bei Investments mit westeuropäischen Hauptstädten durchaus mithalten. Entsprechend konzentriert



Sustainable Offices in Business District

EUROCENTRUM OFFICE COMPLEX



Warsaw,
124-136 Jerozolimskie Avenue

www.eurocentrum.pl



67 005 sq.m.
of modern office space

2 181 sq.m.
of retail and service space

completion date:
Q2 2014 (1st phase)
Q2 2016 (2nd phase)



Friendly Environment in Prestigious Neighbourhood

ROYAL WILANÓW



Warsaw,
intersection of Przyczółkowa
and Klimczaka Streets

www.royal-wilanow.pl



29 787 sq.m.
of elegant office space

6 920 sq.m.
of retail and restaurants

completion date:
Q3 2015

sich in der polnischen Hauptstadt auch das Investmentgeschehen: Warschau zog im ersten Halbjahr 2012 mit mehr als EUR 700 Millionen rund 56 Prozent des gesamten polnischen Investmentvolumens auf sich. Und nach wie vor ist es der Bürosektor, der gut die Hälfte der Investments auf sich vereinigt, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien mit einem Anteil von 36 Prozent und dem Logistikbereich mit zwölf Prozent. Allerdings verschieben sich derzeit die Gewichte. Im ersten Quartal 2013 entfielen noch 71 Prozent des Investmentvolumens auf den Bürosektor und nur zehn Prozent auf den Einzelhandelsbereich sowie 17 Prozent auf Lager- und Logistikimmobilien. Folgt man Savills, so werden Einzelhandelsimmobilien als Investmentobjekte an Attraktivität gewinnen und wird sich das Übergewicht der Büroinvestments verringern. Auch bei Lager- und Logistikimmobilien sieht Savills den Höhepunkt überschritten, geht aber davon aus, dass das Interesse weiterhin überdurchschnittlich hoch bleibt.

Was macht Polen so attraktiv? Es ist nicht nur die Größe des Landes, sondern auch die politische Stabilität sowie die vergleichsweise gesunden wirtschaftlichen Fundamentaldaten. Polen hat die Krise nach 2008 weitgehend unbeschadet überstanden und wies selbst 2009 positive Wachstumsraten auf. Jetzt allerdings schwächt sich das Tempo deutlich ab. Lag das Wachstum des BIP 2011 noch bei 4,3 Prozent, so erreichte es im vergangenen Jahr nur knapp zwei Prozent. Für 2013 geht die EU-Kommission von bestenfalls einem Prozent Wirtschaftswachstum aus. Erst im nächsten Jahr soll die Wirtschaft wieder anziehen und um gut zwei Prozent wachsen. Eine der Ursachen ist, dass auch Polen nicht immun gegen die Euro-Krise und das schwächelnde Wirtschaftswachstum in den EU-Ländern ist. Die Exporte sind rückläufig, entsprechend auch die Industrieproduktion, dafür steigt die Arbeitslosigkeit. Allerdings muss man dabei zwischen Warschau und dem Rest des Landes deutlich unterscheiden: Während die offiziellen Arbeitslosenquoten in Warschau die Fünf-Prozent-Hürde nicht überschreiten, liegt die durch-



Auch außerhalb der polnischen Hauptstadt wie beispielsweise in Breslau findet sich manches lohnende Investment.

schnittliche Arbeitslosenquote des Landes inzwischen bei 14 Prozent und sind es vor allem junge Leute, die davon am stärksten betroffen sind.

Verschärft wird die Situation durch eine strenge Fiskalpolitik mit steigenden Steuern und Abgaben sowie deutlichen Kürzungen bei den öffentlichen Ausgaben. Vor allem die hohen Investitionen in Infrastrukturmaßnahmen zur Vorbereitung auf die Fußball-Europameisterschaft 2012 wirkten in der Vergangenheit wie ein zusätzliches Konjunkturprogramm, das jetzt wegfällt. Dennoch gehört Polen zu den eher robusten Volkswirtschaften in Europa, was nicht zuletzt der stabilen Binnennachfrage zu verdanken ist. Und um mehr Geld in die Wirtschaft zu pumpen und den Wachstumsmotor in Schwung zu bringen, hat die polnische Zentralbank in den vergangenen Monaten die Zinssätze um 1,5 Prozentpunkte gesenkt.

Doch trotz des sich abschwächenden Wirtschaftswachstums zeigt sich der Büromarkt in Warschau und an anderen polnischen Bürostandorten nach wie vor stark. Die Vermietungsleistung lag nach

Angaben von Jones Lang LaSalle im ersten Halbjahr 2013 bei 334.000 Quadratmetern und damit zwölf Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Allerdings steigt in Warschau derzeit auch die Leerstandsrate und lag Ende Juni 2013 bei 10,5 Prozent. Ursache ist die hohe Bautätigkeit in der polnischen Hauptstadt. So erwartet Jones Lang LaSalle für 2013 ein Fertigstellungsvolumen von rund 336.000 Quadratmetern – das höchste seit 2006. Gut die Hälfte, 188.000 Quadratmeter Bürofläche, wurden bereits im ersten Halbjahr übergeben. 2014 wird das Fertigstellungsvolumen zwar etwas niedriger ausfallen – die Schätzungen gehen von 227.000 Quadratmetern aus –, aber der Druck auf die Mieten wird mit steigenden Leerstandsdaten bleiben. Denn wie CBRE in seiner Office Occupier's Survey 2013 feststellt, nähert sich der Markt allmählich dem Punkt, an dem das Büroflächenangebot die Nachfrage übersteigt – zur Freude der Mieter, die aus dem sich verschärfenden Wettbewerb der Projektentwickler den Vorteil ziehen.

Auch außerhalb Warschaus erwies sich die Vermietungsleistung mit rund 210.000 Quadratmetern – gut 16 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum – als sehr stabil. Allerdings ist hier der Anteil an Vorvermietungen mit 52 Prozent deutlich höher als in der Hauptstadt, wo dieser Anteil bei durchschnittlich 17 Prozent liegt. Mit anderen Worten: In den so genannten B-Standorten wird deutlich weniger spekulativ als in Warschau gebaut, obwohl die Projektentwickler hier auch sehr aktiv sind: Derzeit befinden sich rund 500.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, wobei der Löwenanteil auf Breslau (121.000 Quadratmeter) und Krakau (112.500 Quadratmeter) entfällt. In diesen Städten sind die Leerstandsdaten derzeit rückläufig: In Krakau fallen sie mit 3,3 Prozent am niedrigsten aus, in Breslau liegen sie wie in Warschau bei gut zehn Prozent. In Posen und Lodz dagegen bewegen sich die Leerstandsdaten mit gut 14 Prozent deutlich im zweistelligen Bereich.

Nachdem 2012 die Fertigstellungen von Einzelhandelsimmobilien einen deut-

lichen Einbruch verzeichneten – lediglich 374.000 Quadratmeter kamen neu auf den Markt –, scheint die Aktivität in diesem Sektor derzeit wieder anzuziehen, auch wenn die etwas optimistischen Schätzungen vom Anfang des Jahres – damals war von 750.000 Quadratmeter die Rede – inzwischen um ein Drittel reduziert wurden. Tatsächlich im Bau sind nach Angaben von Jones Lang LaSalle rund 700.000 Quadratmeter, davon soll etwa die Hälfte noch in diesem Jahr fertiggestellt werden. Auffallend ist, dass sich das Gewicht zunehmend von Einkaufszentren in den großen Städten auf kleinere Städte verlagert und der Trend mittelfristig eher zu kleineren als großflächigen Einrichtungen geht. Bei großflächigen Objekten sind es inzwischen eher Erweiterungen und Modernisierungen, die das Bild bestimmen.

Auch auf dem Markt für Produktions- und Logistikimmobilien ist von einem sich verlangsamenen Wirtschaftswachstum nicht viel zu spüren – im Gegenteil: Die Vermietungsleistung in den ersten sechs Monaten dieses Jahres lag mit 778.000 Quadratmetern gut ein Drittel über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums, wobei 62 Prozent (knapp 480.000 Quadratmeter) auf Neuvermietungen und Erweiterungen entfielen. Die größte Nachfrage besteht naturgemäß in den Industrieregionen, allen voran Warschau (rund 100.000 Quadratmeter Neuvermietungen und Erweiterungen), gefolgt von der Region um Breslau (94.000 Quadratmeter) und von Oberschlesien (81.000 Quadratmeter). Auf der Nachfrageseite sind vor allem die Logistikbranche, getrieben nicht zuletzt auch durch die zunehmende Bedeutung des Online-Handels, gefolgt von der Autoindustrie und dem Einzelhandel: Sie generieren zusammen fast drei Viertel der gesamten Nachfrage.

Entsprechend sind die Leerstände gesunken, am deutlichsten in und um Warschau. Hier liegt die Leerstandsrate bei 13 Prozent, wobei allerdings große Unterschiede zwischen den einzelnen Teilmärkten bestehen. Mit gut 18 Prozent vergleichsweise hoch sind die Leerstände auch in Zentralpolen, während sie



Waren es lange Zeit vor allem Büroimmobilien, die Investments anzogen, verschieben sich die Gewichte derzeit wieder zugunsten von Einkaufszentren.

sich in Breslau, Posen und Oberschlesien im einstelligen Bereich zwischen fünf und 6,5 Prozent bewegen.

Die sinkenden Leerstände sind nicht nur der verstärkten Nachfrage, sondern auch der zurückhaltenden Neubautätigkeit in diesem Segment zu verdanken. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sank die Zahl der fertiggestellten Flächen im ersten Halbjahr 2013 um mehr als die Hälfte – von 333.000 Quadratmetern auf 161.000 Quadratmeter. Betrachtet man, wo die meisten Flächen fertiggestellt wurden, so sticht eindeutig Breslau hervor. Hier kamen 74.000 Quadratmeter neu auf den Markt, knapp noch einmal so viele sind im Bau (71.000 Quadratmeter), allerdings sind diese Flächen nahezu komplett vermietet, eine Tendenz, die bei fast allen Projektentwicklungen zu beobachten ist.

Es ist in Polen nur eine Handvoll von Projektentwicklern, die auf dem Markt

für Industrie- und Logistikimmobilien agieren. Auf Panattoni, Segro und Goodman entfällt der Löwenanteil der in den ersten sechs Monaten fertiggestellten Flächen (85 Prozent), bei den Flächen im Bau sind Prologis und Panattoni die Spitzenreiter (jeweils rund 70.000 Quadratmeter), gefolgt von MLP und Segro (40.000 beziehungsweise 35.000 Quadratmeter).

Auch wenn Projektentwickler generell vorsichtiger geworden sind, ist es nicht zuletzt die nach wie vor rege Bautätigkeit, die in Polen den Wirtschaftsmotor antreibt. Auch wenn die Wirtschaft derzeit langsamer als in der Vergangenheit wächst – sie wächst immer noch und liegt nach wie vor über dem Durchschnitt der EU-Länder generell und erst recht über den Wachstumsraten der Euro-Zone. Und das ist zwar nicht der einzige, aber doch ein entscheidender Punkt für Investoren, die eben dieses Wachstumspotenzial des Landes für sich nutzen wollen. | **Maria Waberski**

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



Foncière des Régions
Di Fiore Architecture – Anawa

New Vélizy
Paris

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



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand C1.432

Immobiliengeschäft. 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.

CHANGING BANKING FOR GOOD

Dies ist der Titel eines nahezu 600 Seiten umfassenden Berichts der britischen Parliamentary Commission on Banking Standards. Die Doppeldeutigkeit ist wohl beabsichtigt. Es geht sowohl darum, die Finanzbranche dauerhaft auf eine solide Basis zu stellen als auch darum, qualitativ höhere Standards zu schaffen.

In dem Bericht werden die Hintergründe verschiedener Skandale der Finanzbranche analysiert. Die Untersuchung beschreibt nicht nur das Versagen einzelner Führungskräfte oder Bankmitarbeiter. Vielmehr geht es um die Unternehmenskultur innerhalb der Branche insgesamt. Deshalb ist der Ruf nach einer neuen Kultur eine Kernforderung der Parlamentskommission.

Was ist so problematisch an der derzeitigen Kultur? Ein wesentlicher Schwachpunkt liegt darin, dass das Finanzsystem auf verschiedenen Ebenen von Moral Hazard durchzogen ist. Moral Hazard beschreibt das Dilemma einer ungleichen Verteilung von Chancen und Risiken zwischen zwei Parteien. Dabei geht die eine Partei ein Risiko mit dem Wissen ein, dass sie von einer Aktion profitiert und Gewinne für sich vereinnahmen kann, Verluste aber von der Gegenpartei zu tragen sind. Ursprünglich kommt der Begriff aus der Versicherungsbranche. Gemeint ist das Risiko fahrlässigen Verhaltens, das zum Schaden führt. Dieser wird dann von der Versicherung getragen. Soviel zum Prinzip.

In der Finanzindustrie lässt sich Moral Hazard auf mehreren Ebenen verorten. In der öffentlichen Diskussion geht es hauptsächlich um systemisches Moral Hazard. Im Fokus steht die Risikopolitik von Banken, insbesondere solcher, die als systemrelevant eingestuft werden. Angenommen, eine Bank schließt riskante Geschäfte ab, die im Verlustfall den Konkurs bedeuten. Aufgrund des hohen Verflechtungsgrads der Banken untereinander kann dies den Kollaps des gesamten Finanzsystems nach sich ziehen.



Bis 2008 galt für Banken „big is beautiful“, jetzt sieht man die Gefahren deutlicher.

Um einen Systemzusammenbruch zu verhindern, werden die Verluste dieser Bank durch entsprechende finanzielle Unterstützung des Staates sozialisiert. Diese implizierte Garantie explizit auszuschließen ist eine der Aufgaben der neuen Regelwerke für die Finanzwirtschaft.

Als besonders risikoreich werden die Handelsaktivitäten von Banken eingestuft. Es handelt sich um ein breit gefächertes Spektrum, das neben Geld-, Devisen- und Wertpapierhandel auch den Handel mit Waren und Rohstoffen sowie Derivaten umfasst. Der Handel erfolgt weitgehend auf eigene Rechnung der Banken, ist also nicht an Kundengeschäft gebunden. Das in Deutschland kürzlich verabschiedete Trennbankengesetz sieht vor, dass Banken diese Handelsaktivitäten in gesonderte rechtliche und organisatorische Einheiten übertragen müssen, wenn bestimmte Größenordnungen überschritten werden. Dies ist der Fall, wenn entweder der Handelsbestand und die Liquiditätsreserve EUR 100 Milliarden

übersteigt oder dieses Anlagevermögen 20 Prozent der Bilanzsumme und mindestens EUR 90 Milliarden ausmacht. Zwar ist dies noch keine komplette Trennung, wie sie der Bericht der Liikanen-Kommission vorschlägt, doch ist es auf jeden Fall ein wichtiger Schritt in die entsprechende Richtung.

Die neuen deutschen Regeln legen fest, wie Banken im Fall einer Schieflage in geordneter Art und Weise abgewickelt werden können. Damit wird die Haftung für Verluste den Eigentümern und den Gläubigern zugeordnet. Außerdem werden der Bankenaufsicht weitgehende Kompetenzen eingeräumt, um im Fall von geschäftlichen Fehlentwicklungen frühzeitig eingreifen zu können. Hervorzuheben sind auch die neuen Eigenkapitalvorschriften, die sowohl quantitativ als auch qualitativ die Kapitalbasis verbessern sollen.

Moral Hazard betrifft nicht nur die Branche als Ganzes. Es geht auch um das Geschäftsgebaren einzelner Banken. Mo-

derne Bankkonzerne setzen sich aus einzelnen Gewerken zusammen, die in dem meisten Fällen relativ beziehungslos nebeneinander stehen. Empirische Forschungen zeigen, dass sich unter dem Dach einer Bank eine ganze Reihe von Akteuren finden, die wenig bis gar nichts miteinander verbindet. Mitarbeiter der einzelnen Bereiche unterscheiden sich nicht nur in ihrer Kleiderordnung, sie haben auch ein sehr unterschiedliches Selbstverständnis. Dabei haben sich Strukturen herausgebildet, die nur schwer steuerbar sind. Im Abschlussbericht der Parlamentskommission werden HR-Praktiken beschrieben, die auf institutionalisiertes Mobbing hindeuten. Ein solches Umfeld ist wenig geeignet, individuelle ethische Standards zu fördern.

Durch die teilweise rigide Aufteilung der Geschäftsbereiche ist es möglich, persönliche Verantwortung hinter kollektiven Entscheidungen zu verbergen. Die britische Parlamentskommission spricht in diesem Zusammenhang von einer „accountability firewall“. Hier wieder persönliche Verantwortung zu etablieren ist ein weiteres Ziel der neuen Vorschriften. Verschärft wurden die Möglichkeiten zur Sanktionen von

Führungskräften und die Gehälter wurden gedeckelt. Damit soll ein risikobewusstes Handeln erreicht werden.

Wie geht es weiter? Die Fortschritte insbesondere in Hinblick auf die Re-Regulierung der Finanzmärkte sind unverkennbar und sie sind gut. Doch es bleibt noch einiges zu tun. Wünschenswert ist zum Beispiel eine Debatte um die Sinnhaftigkeit einiger Handelsaktivitäten und einzelner Produkte. Zum Beispiel der Hochfrequenzhandel: Worum geht es, wenn finanzmathematische Algorithmen im letzten Jahr 50 Prozent des täglichen Handelsvolumens in US-Aktien ausmachten und wie wirkt sich das auf die Stabilität des Marktes aus? Was haben börsennotierte Unternehmen oder Aktieninvestoren davon – außer kurzzeitigen Kursbewegungen einzelner Werte und des Marktes als Ganzes?

Auch das theoretische Fundament der Finanzmärkte muss neu gedacht werden. Bisher basiert es weitgehend auf quantitativen Modellrechnungen. Oft lassen sich die theoretischen Konstrukte nicht empirisch überprüfen und/oder basieren auf falschen Prämissen. Deshalb wird es in Zu-

kunft wichtig sein, die Erkenntnisse aus anderen Wissenschaften, insbesondere der Finanzpsychologie und der Soziologie, in die weitere Erforschung und Gestaltung der Finanzwirtschaft mit einzubeziehen. Es gibt einzelne vielversprechende Ansätze wie beispielsweise FESSUD Financialisation, Economy, Society and Sustainable Development. Bei diesem Forschungsprojekt arbeiten Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler 14 führender europäischer und südafrikanischer Universitäten sowie einer europäischen NGO zusammen. Das Projekt wird aus dem EU-Rahmenprogramm im Zeitraum 2011 – 2016 gefördert. Dabei sollen unterschiedliche Forschungsmethoden und -traditionen integriert und eine umfassende Agenda für die Gestaltung der Finanzmärkte und ihrer sich verändernden Funktion ausgearbeitet werden.

Eine wie bisher nahezu ausschließlich auf die Steigerung des Shareholder Values ausgerichtete Geschäftspolitik hat im Treibhaus Bank exotische und in einigen Fällen wohl auch giftige Pflanzen hervorgebracht. Dazu müssen auch die Anreizsysteme, die modernes HR-Management entwickelt hat, kritisch überprüft werden. | Lydia Westrup

DAS GANZE IST MEHR ALS DIE SUMME DER TEILE

Die aggregierten Bankbilanzen belegen den hohen Grad ihrer Vernetzung. Zwar werden individuelle Bankbilanzen von diesen Durchschnittswerten abweichen, doch über alle Banken in Europa gerechnet, werden lediglich 28 Prozent des gesamten Anlagevermögens als Forderungen an Nichtbanken ausgewiesen. Bei den Verbindlichkeiten entfallen 30 Prozent auf Nichtbanken. Wesentliche Teile der Bilanz sind also im Bankensystem als Ganzes gebunden.

Der Liikanen-Bericht (High Level Expert Commission on Reforming the European Banking Industry, ein von der Europä-

ischen Kommission beauftragtes Gremium) und andere wissenschaftliche Ausarbeitungen verweisen auf folgende Kriterien, die eine Bank zu einem systemrelevanten Unternehmen machen:

1. Größe („too big to fail“)

Die fünfzehn größten Banken in der EU halten 43 Prozent des aggregierten Anlagevermögens aller Banken. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass sich Synergien im Sinne von Kostenvorteilen aufgrund der Größe beziehungsweise Verbundvorteile durch das Zusammenführen verschiedener Produkte zumindest nach wissenschaftlichen Kriterien nicht belegen lassen.

2. Komplexität („too complex to fail“)

Einige Geschäftsmodelle zeigen nicht zuletzt aufgrund von Steueroptimierungsmodellen außerordentliche verflochtene Organisationsstrukturen.

3. Vernetzungen („too interconnected to fail“)

Forschungen der Universität Zürich über Netzwerke legen nahe, dass die Größe einer Bank allein weniger entscheidend ist als die Anzahl der Verbindungspunkte, die sie im System hat.

4. Anzahl der Banken, die von einem Ereignis betroffen sind („too many to fail“)

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



HEISSER HERBST

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: Die diesjährige Konferenz des Instituts der Regionen steht unter der Überschrift „Grenzüberschreitende Kooperationen als zukunftsweisende Strategie für Wirtschaft und Politik“. Europa rückt zusammen und grenzüberschreitende Entwicklungen und Konzepte gewinnen zunehmend Bedeutung. Das gilt nicht nur für Bereiche wie „Grenzüberschreitende Tourismus-Strategien“ und „Transregionale Verkehrprojekte und Finanzierung“, Themen, deren überregionale Bedeutung auf den ersten Blick nachvollziehbar ist. Es gilt auch für die „Regionale Zusammenarbeit in der Gesundheitspolitik“ und für den Bereich der „Erneuerbaren Energien und die Herausforderungen“, die dieses Thema an die grenzüberschreitende Zusammenarbeit stellt.

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 Regio-Plan organisierten jährlichen Veranstaltung für die keineswegs nur österreichische, sondern internationale Immobilienbranche stehen langfristige Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft. Dazu gehört beispielsweise, welcher Einfluss von EU und Politik auf die Immobilienwirtschaft ausgeht und welche Asset- & Risikoklassen in Europa künftig en vogue sein werden, aber auch Themen wie die Frage, ob der derzeitige Boom bei Luxusimmobilien erhalten wird und 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

25. Oktober 2013

German-Turkish Economic Forum

Was: Es ist die Woche vor dem neunzigsten Jahrestag der Gründung der Republik Türkei, in der erstmals das „Deutsch-Türkische Wirtschaftsforum“ stattfindet. Themen sind die „Deutsch-Türkischen Wirtschaftsbeziehungen im Europäischen Kontext“, die „Zusammenarbeit der Finanzmärkte“ zwischen beiden Ländern sowie der Blick auf „Türkische Investitionen in Deutschland – Deutsche Investitionen in der Türkei“. Ziel des Forums ist es, die traditionell guten Beziehungen zwischen beiden Ländern, die bis in die Zeit vor dem Ersten Weltkrieg zurückreichen, zu vertiefen und nachhaltig auszubauen. Darüber hinaus will die Veranstaltung einen starken Impuls für neue Kooperationen und Investitionen setzen. Den Abschluss des Tages bildet am Abend die „Deutsch-Türkische Freundschaftsgala“ im Gesellschaftshaus Palmengarten, die gleichzeitig der Auftakt des 13. Türkischen Filmfestivals in Frankfurt am Main ist.

Wo: Hilton Frankfurt Hotel, Hochstraße 4, Frankfurt am Main, Deutschland

Information und Anmeldung:
www.malekigroup.com

7. November 2013

9.00 – 15.00 Uhr

**Geschäftspraxis Russland:
Mieten, Kaufen, Bauen – Immo-
bilienmarkt Russland**

Was: Die Veranstaltung des Kompetenzzentrums Russland der IHK Düsseldorf wendet sich sowohl an Unternehmer, die in Russland aktiv werden wollen und eine entsprechende gewerbliche Immobilie brauchen als auch an jene, die aus dem immobilienwirtschaftlichen Bereich kommen und Geschäftsmöglichkeiten in Russland sondieren. Das Spektrum der Themen reicht von einem Überblick über die Immobilienmärkte Russlands bis zu Potenzialen bei der Revitalisierung von Industriebrachen, bei Infrastrukturprojekten, im Hotel- und Tourismusbereich sowie bei der Plattenbausanierung. Es befasst sich mit rechtlichen und steuerlichen Aspekten sowie mit der Frage der Finanzierung von gewerblichen Immobilienprojekten. Und speziell für ansiedlungswillige Unternehmen richtet sich der Blick auf unterschiedliche Gewerbebaukonzepte.

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

Information und Anmeldung:
www.duesseldorf.ihk.de

7. – 8. November 2013

Real Estate Circle

Was: Schon zum achten Mal findet der Real Estate Circle statt, die jährliche Konferenz der österreichischen Immobilienwirtschaft. Es geht um aktuelle Entwicklungen auf den Finanz- und Wirtschaftsmärkten und die konkreten Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, um die Strategien österreichischer Immobilienunternehmen, und das Dauerthema der vergangenen Jahre: Finanzierung. Auf dem Programm

der zweitägigen Konferenz stehen aber auch Entwicklungen im Wohnbau sowie bei den Spezialimmobilien Pflege-/Gesundheit, Boardinghouses und Studentenwohnungen, aktuelle Tendenzen bei der Stadtentwicklung Wiens generell sowie auf dem Hotelmarkt im Besonderen.

Wo: Austria Trend Hotel Park Royal, Wien, Österreich

Information und Anmeldung:
www.businesscircle.at

13. – 15. November 2013

MAPIC – The international retail property market

Was: Bereits seit 1995 findet diese alljährliche Messe für alle jene statt, die mit Handel und Handelsimmobilien befasst sind. Russland, im vergangenen Jahr „Country of Honour“ der MAPIC, ist in diesem Jahr gemeinsam mit Brasilien, China und Indien zum „Retail Rising Star“ gekürt worden, die allerdings wirtschaftlich

inzwischen ein wenig an Glanz verloren haben. Dennoch: Wer als Retailer international unterwegs ist und wer in welcher Form auch immer mit Handelsimmobilien befasst ist, wird um diesen Termin nicht herumkommen.

Wo: Palais des Festivals, Cannes, Frankreich

Information und Anmeldung:
www.mapic.com

18. – 22. November 2013

Frankfurt Euro Finance Week

Was: Die 16. Euro Finance Week steht unter der Schirmherrschaft von Dr. Wolfgang Schäuble, Bundesminister der Finanzen, und Volker Bouffier, Ministerpräsident des Landes Hessen. Mit über 500 Sprechern und 10.000 Besuchern aus 60 Ländern ist die Euro Finance Week das größte Branchentreffen der Finanz- und Versicherungsindustrie in Europa. Die Integration und Regulierung der europä-

ischen Finanz- und Versicherungsmärkte ist ein jährlicher Themenschwerpunkt der Woche. Ergänzende Fachkonferenzen zu Themen wie unter anderem Retail Banking, Risk Management und Banken-IT sollen die Fragestellungen vertiefen, die in den politisch-regulatorisch ausgerichteten Leitkonferenzen aufgeworfen werden. Des Weiteren haben regionale und Länderschwerpunkte einen festen Platz in der Euro Finance Week. In diesem Jahr steht am 21. November 2013 CEE im Mittelpunkt, wobei unter anderem die Frage gestellt wird, welche Auswirkungen die Euro-Krise auf diese Länder hat. Ferner geht es um Wirtschaftsmodelle in den zentral- und osteuropäischen Ländern, um Finanzzentren sowie um die Sicherheit der Energieversorgung in Europa.

Wo: Congress Center Messe Frankfurt, Ludwig-Erhard-Anlage 1, Frankfurt am Main, Deutschland

Information und Anmeldung:
www.malekigroup.com



MIT UNS SIND SIE AUF DEM RICHTIGEN WEG

Maßgeschneiderte Werbekonzepte | professionelles Grafikdesign
Branchenkenntnisse | umfangreiches Netzwerk

www.boenisch.co.at

silvia bonisch
GRAFIK UND MEHR

WEITERENTWICKLUNG STATT STILLSTAND



Martin Eberhardt, FRICS, Geschäftsführer von Bouwfonds REIM Deutschland

Nicht nur die Konzepte der Einzelhändler müssen an die sich schnell ändernden Bedürfnisse der Konsumenten angepasst werden, sondern auch die Immobilien. Die Weiterentwicklung von Handelsimmobilien ist Pflicht, um den neuen Konzepten einen angemessenen baulichen Rahmen bieten zu können. Shopping Center, die nicht regelmäßig modernisiert werden, verlieren rasch den Anschluss zu Wettbewerbern – Umsatzeinbrüche und Leerstand sind die Folge. Durch Refurbishment werden Center fit für die Zukunft gemacht und wandeln sich dabei von Objekten mit etwas mehr Risiko zu klassischen Core-Immobilien.

Der Nachfrageüberhang bei Core-Objekten in der Assetklasse Einzelhandel führt dazu, dass Strategien wie „Manageto-

Core“ an Bedeutung gewinnen. Im Zuge dieser Strategie rücken Shopping Center in den Fokus, die bis zum Abschluss der Refurbishment-Maßnahmen ein etwas größeres Risiko bei gleichzeitig höheren Ankaufrisrenditen aufweisen. Nach der Revitalisierung überzeugen die Objekte dann als Core-Immobilien mit langfristig höheren Renditen.

Und an Core-Objekten herrscht im Einzelhandelssegment Mangel. Denn laut „Trendbarometer Immobilienanlagen der Assekuranz 2013“ von Ernst & Young Real Estate sind Investments in Einzelhandelsimmobilien am meisten gefragt. Sowohl die Erhebung von 2012 als auch das Trendbarometer 2013 zeigen dies. Aktuell geben 87 Prozent (2012: 90 Prozent) der befragten Unternehmen an, Zukäufe von Einzelhandelsimmobilien zu planen, wohingegen „nur“ 78 Prozent (2012: 75 Prozent) der Befragten Interesse an neuen Büroimmobilien im Portfolio signalisieren.

Darüber hinaus will sich mittlerweile nahezu keines der befragten Unternehmen mehr von seinen Einzelhandelsimmobilien trennen. Im Trendbarometer 2013 sind es lediglich vier Prozent der Befragten, die einen Verkauf von Handelsimmobilien in Erwägung ziehen. Im Vorjahr waren es noch 25 Prozent. Angesichts der hohen Nachfrage nach Core-Objekten im Einzelhandelsbereich und der knappen Verfügbarkeit müssen Investoren umdenken und

sich zunehmend auf managementintensivere und damit chancenreichere Einzelhandelsimmobilien konzentrieren. Schon jetzt – zur Jahresmitte 2013 – liegt die Spitzenrendite für Shopping Center nach Angaben von Jones Lang LaSalle nur noch auf einem Niveau von 4,75 Prozent. In den Jahren 2003 und 2004 waren Anfangsrenditen zwischen sechs und sieben Prozent üblich.

Das Refurbishment von Shopping Centern stellt eine Möglichkeit dar, über Umgestaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen deren Wert auf lange Sicht zu erhalten oder zu steigern. Vor allem Shopping Center, die während des Center-Booms in den 1990er Jahre entstanden sind, bedürfen einer Modernisierung.

Nach einer Erhebung von Bouwfonds REIM besteht bei Shopping Centern in Deutschland, in den Niederlanden und in Frankreich, die vor 2005 entstanden sind, ein Erneuerungs- und Modernisierungsbedarf für eine Handelsfläche von rund 18,5 Millionen Quadratmeter. Je nach Umfang des Refurbishments belaufen sich die Instandsetzungskosten pro Quadratmeter auf EUR 300 – 800, so dass mit Gesamtkosten in Höhe von etwa EUR 5,5 – 14,8 Milliarden gerechnet werden muss. Grundlage der Erhebung waren rund 1.200 Shopping Center mit einer Handelsfläche von mehr als 5.000 Quadratmetern in Deutschland, den Niederlanden und Frankreich.

impressum

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

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

Veröffentlichungsweise: 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: Expo Real/Messe München (S. 1, S. 15, S. 16, S. 17), www.pl.wikipedia.org (S. 19), mamik – www.fotopolska.eu (S. 21), Jones Lang LaSalle (S. 22, oben links), Deutsche EuroShop AG (S. 22, oben rechts), Xella Gruppe (S. 22 unten), davis – fotolia.de (S. 24)