

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 3
Vermietungen Seite 11

schwerpunkt

Zur Expo Real geben Marktteilnehmer ihre Einschätzung zu Themen, die auch auf der Messe Gegenstand vieler Diskussionen sein werden. Seite 15

Was bietet die Expo Real zu CEE/SEE an? Ein Blick auf Aussteller und Veranstaltungen Seite 21

hintergrund



Polen ist seit einigen Jahren der attraktivste Markt für Immobilieninvestments in CEE/SEE. Inzwischen sind es vor allem die Regionalstädte, die das Interesse auf sich ziehen.

Seite 27

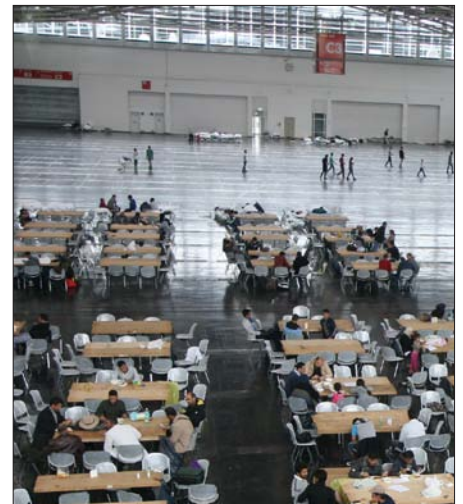
termine

Messen und Kongresse Seite 31

standpunkt

Braucht man Messen im Zeitalter der digitalen Medien noch wirklich? Seite 32

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



zwei Mal sitzen Menschen auf dem Gelände der Messe München: Einmal sind es Teilnehmer der letztjährigen Expo Real, das andere Bild ist erst wenige Wochen alt. Es zeigt eine der beiden Hallen, die von der Messe München zur Bewältigung des Flüchtlingsstroms zur Verfügung gestellt worden waren. Zwei Wirklichkeiten, die aber eigentlich eine Wirklichkeit ist. Denn das Flüchtlingsthema betrifft und bewegt uns alle, somit auch die Immobilien- und Investitionsbranche.

Das wird dieses Jahr auch auf der Expo Real zu spüren sein. Aber es geht nicht nur um humanitäre Hilfe, sondern langfristig um Themen wie Zuzug und einen demographischen Wandel, den noch vor kurzem niemand so erwartet hätte. Dabei sind Wanderungsbewegungen so alt wie die Menschheitsgeschichte. Nur haben sich viele, besonders in der EU, offenbar zu sehr auf eine statische und vermeintlich für alle Zeiten festgeschriebene Situation verlassen. Insofern passt es gut, dass es dieses Jahr im Konferenzprogramm der Expo Real schon zur Eröffnung um den Einfluss externer Faktoren auf die Branche sowie bei „Black Swan Events“ um unvorhersehbare Ereignisse und die damit verbundenen Risiken geht.

Sicher nicht alle, aber einige von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, werden Marianne Schulze und ich auf der Expo Real sehen. Darauf und auf gute Gespräche freuen wir uns schon jetzt. Und bitten diejenigen, die nicht in München sind, die Expo-Real-Fixierung in dieser Ausgabe wohlwollend zu betrachten. Vielleicht und hoffentlich begegnen wir uns dann im nächsten Jahr dort.

Ihr

Andreas Schiller



Kronan 10+11 Malmö

Typ: Bürogebäude
Größe: 17.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Galeria Słoneczna Radom

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 42.500 m²
Arranger • Sole Lender



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Gothaer Zentrale Köln

Typ: Bürogebäude
Größe: 100.000 m²
Arranger • Sole Lender



Odin Portfolio Deutschland

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 178.000 m²
Arranger • Sole Lender • Hedging Provider



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.



Das Riviera Shopping Center in Gdgingen ist mit 70.540 Quadratmeter Mietfläche das größte seiner Art in der Tri-City.

UNION INVESTMENT ERWIRBT „RIVIERA“ IN GDINGEN

Union Investment hat das Riviera Shopping Center in Gdgingen erworben. Mit 70.540 Quadratmeter Mietfläche ist das 2011 fertiggestellte, 2014 erweiterte und wieder eröffnete Riviera mit rund 230 Geschäften das größte Einkaufszentrum der Tri-City mit den Städten Danzig, Gdgingen und Sopot. Union Investment übernimmt das Center in Gdgingen von einer Tochtergesellschaft der französischen Foncière Euris. Der Centerentwickler Mayland Real Estate wird das Center weiterhin als Property Manager betreuen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Union Investment wurde bei der Transaktion durch Hogan Lovells, Cushman & Wakefield und EY beraten.

SKANSKA VERKAUFT BÜROPROJEKT IN POSEN

Skanska hat das Malta House in Posen an Reino Dywidenda FIZ verkauft, den ersten geschlossenen Immobilienfonds, den Reino Partners aufgelegt hat. Das Transaktionsvolumen beträgt EUR 38 Millionen. Malta House liegt am Ufer des Maltasees und ist das erste Büroprojekt, das Skanska in Posen entwickelt. Die Gesamtmietfläche des Bürogebäudes beträgt rund 14.700 Quadratmeter.

GOODMAN: BAUSTART FÜR GLIWICE LOGISTICS CENTRE

Goodman hat mit der Entwicklung des neuen Goodman Gliwice Logistics Centre und dem Bau einer 22.500 Quadratmeter großen Logistikeinrichtung begonnen. Zarys International Group, ein Hersteller und Lieferant von medizinischem Gerät, wird der erste Nutzer des neuen Logistikzentrums sein und hat 9.100 Lager- und Bürofläche angemietet. Die verbleibenden 13.400 Quadratmeter errichtet Goodman spekulativ. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2016 geplant.

Goodman Gliwice Logistics Centre liegt innerhalb der Katowice Special Economic Zone, Unterzone Gliwicz, an der Straße 88 und verfügt über direkten Anschluss an die Autobahnen A1 und A4. Im Endausbau soll der Logistikpark rund 51.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

JLL ERWIRBT AVM PARTNERS IN DER TÜRKEI

JLL gab den Erwerb von AVM Partners bekannt, eines großen Istanbul Unternehmen im Bereich Retail Management und Vermietung. Ziel ist die Schaffung einer Plattform für Einzelhandelsdienstleistungen in der Türkei. Mit dem Erwerb beginnt AVM Partners mit dem Rebranding als JLL und die Zusammenarbeit der Büros von JLL und AVM Partners in Istanbul.



KEEP
CALM
AND
TRUST
UBM

Wenn Immobiliendevelopment von Erfolg gekrönt sein soll:
Besuchen Sie uns auf der **Expo Real, Halle B2, Stand 110!**



Der erste Bauabschnitt des Büroprojekts Alchemia in Danzig wurde verkauft. Verkäufer ist der lokale Projektentwickler Torus.

TORUS VERKAUFT ERSTEN ABSCHNITT VON ALCHEMIA IN DANZIG

Torus hat den ersten Bauabschnitt des Büroprojekts Alchemia in Danzig an ein Joint Venture zwischen einem von Bluehouse Capital Advisor verwalteten Fonds und Reino Dywidenda Plus SA verkauft, einem Investmentvehikel polnischer Investoren, das von dem polnischen Fonds- und Asset Manager Reino Partners verwaltet wird. Cushman & Wakefield vertrat bei der Transaktion den Verkäufer.

Alchemia ist ein Büroprojekt an der Grunwaldzka Avenue 411 in Danzig. Der Komplex besteht aus vier Türmen, die durch eine viergeschossige Basis miteinander verbunden sind, sowie aus zwei Einzelgebäuden. Alchemia wird in vier Abschnitten entwickelt. Gegenstand der Transaktion ist der erste Bauabschnitt, der im Dezember 2013 fertiggestellt wurde und zwei Türme – Aurum und Platinum – mit acht und sechs Geschossen über der viergeschossigen Basis und 24.647 Quadratmeter umfasst.

ADIDAS ERWIRBT LAGERGEBÄUDE IN PNK-CHEKHOV II

Der russische Projektentwickler PNK Group und adidas haben den Verkauf von Lagerfläche im Industriepark PNK-Chekhov II in der Region Moskau abgeschlossen. Gegenstand der Kaufvertrags ist, dass die adidas Group ein 120.000 Quadratmeter großes Gebäude als Selbstnutzer erwirbt. JLL war bei der Transaktion beratend tätig, die als der größte Kauf von Lagerfläche durch einen Endnutzer in der Geschichte des russischen Marktes gilt.

Der Industriepark PNK-Chekhov II liegt bei Tschechow, einer Stadt in der Region Moskau, an der Autobahn nach Simferopol, 49 Kilometer vom Moskauer Autobahnring und 20 Kilometer von der Autobahn A107 entfernt. Die insgesamt 316.000 Quadratmeter Lagerfläche des Industrieparks waren 2012/2013 fertiggestellt worden. Die adidas Gruppe ist als einer der Hauptmieter bereits seit 2012 auf 65.000 Quadratmetern Fläche im Industriepark PNK-Chekhov II angesiedelt.

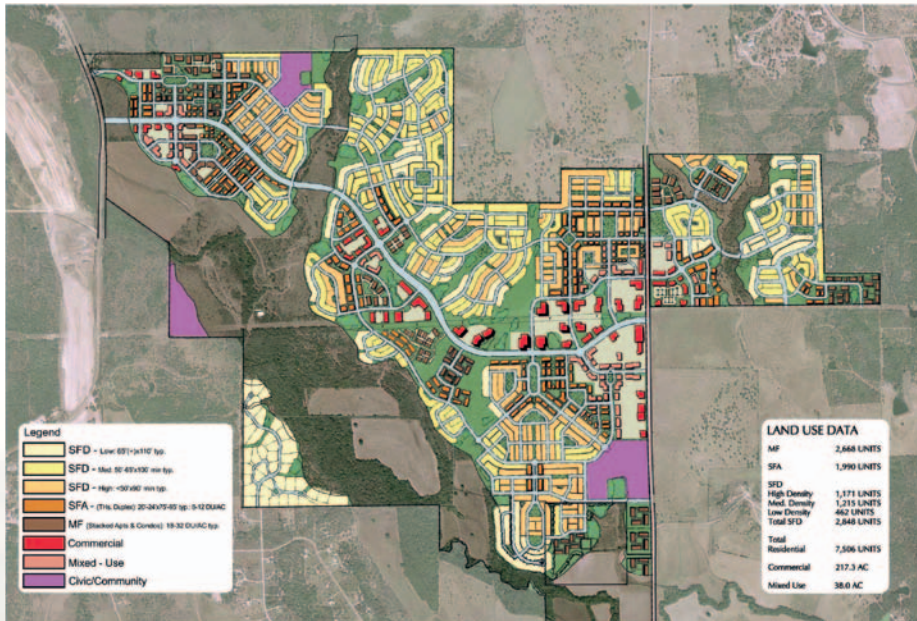
ROCKCASTLE ERWIRBT ZWEI SHOPPING CENTER IN POLEN

RockCastle Global Real Estate hat zwei Shopping Center in Südpolen, Karolinka in Oppeln und Pogoria in Dabrowa Gornicza, erworben. Dentons beriet bei der Transaktion den Verkäufer, den Immobilienarm von BlackRock. Einzelheiten der Transaktion wurden nicht genannt.

Karolinka in Opole umfasst mehr als 120 Ladengeschäfte auf einer Gesamtmietfläche von rund 70.000 Quadratmetern. Pogoria war das erste Shopping Center in Dabrowa Gornicza. Auf einer Mietfläche von etwa 36.000 Quadratmetern bietet es Raum für rund 75 Geschäfte und ein Kino. Beide Shopping Center wurden 2008 von Mayland Real Estate entwickelt und 2009 von BlackRock gekauft.

Whisper Valley

Amerikas erste Null-Energie Gemeinde



Seit fast 40 Jahren ist Taurus Partner des Vertrauens für hochvermögende Privatinvestoren und Family Offices.

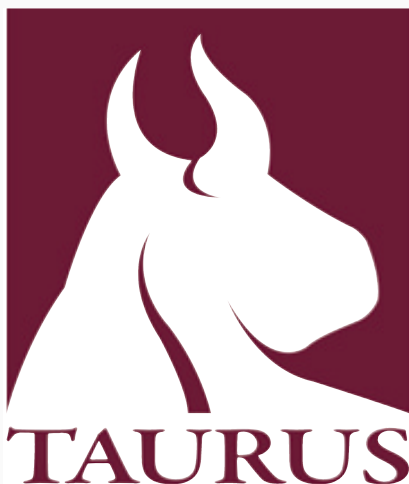
Unser Fokus: echte Wertschöpfung und globale Diversifikation durch unternehmerische Club Deals.

Taurus ist in 15 Märkten auf vier Kontinenten präsent, um sich direkt vor Ort um die Investitionen zu kümmern.

Wir investieren in innovative Projekte mit Renditepotenzial. Aktuell entwickelt Taurus die erste energieautarke Wohnsiedlung der USA ‚Whisper Valley‘ mit 7.500 Häusern in Austin, Texas.



Whisper Valley Projekt, Austin, Texas



Trust, Reliability, Results

Unsere Kooperationspartner:





Nepi hat für rund EUR 86 Millionen die Objektgesellschaft des Titan Shopping Centers in Bukarest erworben. Das Objekt verfügt über 44.730 Quadratmeter Bruttomietfläche.

NEPI SICHERT SICH TITAN SHOPPING CENTER IN BUKAREST

Über ihre Tochtergesellschaften Nepi Sixteen Real Estate Investment SRL und Nepi Bucharest Two SRL hat Nepi vereinbart, alle ausgegebenen Anteile und die Forderungen der Anteilseigner gegenüber Degi Titan SRL von der Aberdeen Asset Management Deutschland AG und der Degi Beteiligungs GmbH zu erwerben und alle ausstehenden Verbindlichkeiten von Degi zurückzuzahlen. Degi gehört ein Shopping Center mit 44.730 Quadratmeter Bruttomietfläche im Titan-Viertel in Bukarest. Das Shopping Center war in zwei Abschnitten entwickelt worden. Der erste Abschnitt wurde 2007 eröffnet und umfasst einen Auchan Hypermarkt sowie eine Ladengalerie. 2009 wurde das Objekt um zusätzliche Mode- und Entertainmentangebote erweitert und umgestaltet. Der Gesamtkaufpreis für das Objekt liegt bei EUR 86 Millionen.

SKANSKA STARTET ZWEITES BÜROPROJEKT IN ŁÓDŹ

Skanska Property Poland hat mit der Entwicklung eines zweiten Büroprojekts in Łódź begonnen. Das Gebäude, genannt Nowa Fabryczna, entsteht an der Ecke Knyszalskiego und Składowa Straße nahe dem Neuen Zentrum von Łódź (Nowe Centrum Łodzi). Das siebengeschossige Projekt soll rund 21.500 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche umfassen und spätestens im dritten Quartal 2017 fertiggestellt sein.

BAUSTART FÜR LOG.IQ BUCHAREST

Immofinanz Group hat mit den Hochbauarbeiten des Logistikprojekts LOG.IQ Bucharest begonnen, das insgesamt eine Mietfläche von 140.000 Quadratmeter umfassen soll. Der erste Bauabschnitt soll im vierten Quartal 2015 (Halle B) und im ersten Quartal 2016 (Halle A) übergeben werden und umfasst insgesamt 40.000 Quadratmeter Mietfläche. LOG.IQ Bucharest liegt in Mogosoaia am Rand von Bukarest und ist über die Ringstraße sowohl an die Bukarester Innenstadt als auch an die Autobahnen A1, A2 und A3 sowie an das Schienennetz angebunden. Zudem befindet sich das Projekt nahe dem internationalen Flughafen Henry Coanda.

INFOPARK E IN BUDAPEST WECHSELT EIGENTÜMER

Ein von Diófa Asset Management verwalteter Fonds hat von Bluehouse Capital Infopark E erworben. Die Transaktion gilt als das größte Einzelinvestment in Ungarn in diesem Jahr. Ein Kaufpreis wurde allerdings nicht genannt. Colliers International in Ungarn vertrat bei der Transaktion den Verkäufer. CMS Cameron McKenna beriet den Verkäufer rechtlich, die Kanzlei Jalsovszky vertrat Diófa Asset Management. Bluehouse Capital hatte das Bürogebäude Infopark E im Oktober 2012 erworben. Infopark E umfasst rund 17.000 Quadratmeter Fläche und ist Teil des insgesamt 100.000 Quadratmeter großen Bürokomplexes Infopark im südlichen Buda.



INVESTING IN REAL ASSETS

We believe our real asset niche strategy, managed by our dedicated specialized teams, offer our clients an attractive risk-adjusted return and at the same contributes to society's long term basic needs. Such basic needs include places to work, shop, live, park as well as the need for connecting people and food security.

Bouwfonds Investment Management offers distinctive pan-European real asset investment products in the following sectors:

- Commercial Real Estate
- Residential Real Estate
- Parking
- Communication Infrastructure
- Agriculture

www.bouwfondsim.com

Bouwfonds IM manages a portfolio with a total value of € 6.2 billion with activities in 13 European countries and has offices in the Netherlands, Germany, France, Poland and Romania. In all five sectors we are looking for new investment opportunities for our products.

Please send an e-mail to b.dongen@bouwfonds.nl for more information.

INVESTING IN WHAT MATTERS



Für Twin City A, den ersten von drei Bauabschnitten des Projekts Twin City in Bratislava, übernimmt die slowakische Tochterbank der Erste Group die Finanzierung.

ERSTE GROUP FINANZIERT BÜRO-PROJEKT TWIN CITY IN BRATISLAVA

Slovenská sporiteľňa – eine Tochterbank der Erste Group und die größte Bank der Slowakei – wird den Bau des Büroprojekts Twin City A in Bratislava finanzieren. Slovenská sporiteľňa räumt dem Immobilienentwickler HB Reavis als Alleinflanziererin einen Kredit in der Gesamthöhe von EUR 27 Millionen ein. Bereits im Herbst 2015 sollen die ersten Gebäude mit 16.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt sein. Die Finanzierung umfasst einen Baukredit in Höhe von bis zu 75 Prozent der Baukosten, der nach der Endabnahme des Gebäudes weiter aufgestockt wird. Die Laufzeit des Kredits beträgt sechs Jahre. Die Investitionskosten des Projekts werden sich auf insgesamt EUR 31,5 Millionen belaufen.

Twin City A ist eines von drei Objekten des Twin City-Projekts, das sich in der Nähe des Stadtzentrums von Bratislava befindet. 2015 und 2016 sollen nach Abschluss der ersten Bauphase des Twin City-Projekts nahezu 65.000 Quadratmeter an modernen Büro-, Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen zur Verfügung stehen. Die Entwicklung von Twin City ist in zwölf Abschnitte gegliedert, die von HB Reavis schrittweise realisiert werden.

P3 ERWEITERT PRAGUE D8 LOGISTICS PARK

P3 hat sich vertraglich verpflichtet, im D8 Logistics Park nördlich von Prag neben dem bestehenden Gebäude des Bekleidungsunternehmens VF Corporation ein weiteres maßgeschneidertes Gebäude mit 23.445 Quadratmeter Fläche für das Unternehmen zu errichten. Vor nur acht Monaten hatte P3 das 40.000 Quadratmeter große Lagergebäude für VF fertiggestellt. Mit dem Neubau erhöht sich die Fläche, die VF in P3 Prague D8 nutzt, auf über 106.000 Quadratmeter. Mit dem Bau für die Erweiterung wurde bereits begonnen, die Fertigstellung ist für April 2016 geplant. P3 Logistikpark D8 Prague liegt nahe der Ausfahrt 1 der Autobahn D8, der direkten Verbindung der Tschechischen Republik mit Berlin und Dresden.

PROLOGIS VERKAUFT LOGISTIKPARK BEI BUKAREST AN CTP

Prologis hat den Prologis Park Bucharest A1 für eine ungenannte Summe an die tschechische CTP Group verkauft. Diese Transaktion markiert den Ausstieg von Prologis aus dem rumänischen Markt, wo das Unternehmen seit 2006 präsent war. Der Prologis Park Bucharest A1 liegt an der Autobahn Bukarest-Pitești und umfasst vier Lagerhallen mit insgesamt 108.000 Quadratmetern. Das 28 Hektar große Areal bietet zudem Raum für Erweiterungen.

In den letzten Monaten hat die tschechische CTP Group noch drei weitere Logistikparks in Rumänien erworben: Mercury Business Park (100.000 Quadratmeter – jetzt CTPark Bucharest West), Cefin Logistics Park Arad (90.000 Quadratmeter) und Deva Logistics Park (42.000 Quadratmeter). Für diese drei Objekte hat CTP etwa EUR 35 Millionen bezahlt.

IMMOFINANZ

NUR WER SICH
VERÄNDERT,
WIRD VORWÄRTS
GEHEN

EXPO REAL 2015
BESUCHEN SIE UNS AM STAND B1/432

SPACE TO SUCCEED



VERMIETUNGEN

AIRPORT HOUSE, WARSCHAU

POLEN 

Cryo Express Polska, Mitglied der Air Liquide Group, hat einen Mietvertrag über knapp 800 Quadratmeter Lager- und Bürofläche im Airport House in Warschau unterzeichnet. JLL vertrat bei den Mietverhandlungen den Eigentümer, den Investmentfonds Tritax Polska No. 1 Fund Ltd. Airport House ist ein Lagerpark, der hauptsächlich für kleinere Mieter gedacht ist, die Lagerflächen kombiniert mit Büroräumen suchen. Der Komplex besteht aus den Gebäuden A (2.900 Quadratmeter) und B (5.000 Quadratmeter). Die Lagerflächen liegen an der Działkowa Straße, neun Kilometer von der Innenstadt entfernt und nahe dem internationalen Flughafen Frédéric Chopin.

ATRIUM 2, WARSCHAU

POLEN 

Die internationale Anwaltskanzlei DLA Piper hat rund 4.000 Quadratmeter Fläche im Bürogebäude Atrium 2 angemietet. Das Projekt wird von Skanska Property Poland in der Nähe des ONZ-Kreisels (United Nations Information Center) in Warschau entwickelt. CBRE beriet den Mieter beim Auswahlprozess. Atrium 2 wird 15 Etagen und vier Tiefgeschosse sowie 125 Parkplätze umfassen. Es entsteht in der Innenstadt nahe der neuen U-Bahnlinie und nur wenige Gehminuten vom Warschauer Hauptbahnhof entfernt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2015 geplant.

GALERIA PÓŁNOCNA, WARSCHAU

POLEN 

Globe Trade Centre S.A. (GTC) hat einen Mietvertrag mit Cinema City über gut 3.300 Quadratmeter Kinofläche in der Galeria Północna in Warschau unterzeichnet. Galeria Północna soll rund 60.000 Quadratmeter Mietfläche sowie etwa 2.000 Parkplätze bieten. Die letzten Vorbereitungen für den Baubeginn sind getroffen. Der Antrag für die Baugenehmigung ist bereits gestellt.

GALERIA WILANÓW, WARSCHAU

POLEN 

Cinema City hat 3.400 Quadratmeter in der Galeria Wilanów in Warschau angemietet. Das Projekt entwickelt Globe Trade Centre S.A. (GTC). Galeria Wilanów soll rund 61.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. Die letzten Vorbereitungen für den Baubeginn des Projekts sind getroffen. Der Antrag für die Baugenehmigung ist bereits gestellt.

JASNA 24, WARSCHAU

POLEN 

Der Warschauer Restaurantbetreiber A&H Jarczyński hat einen Mietvertrag über 540 Quadratmeter Dienstleistungsfläche im Bürogebäude Jasna 24 unterzeichnet. JLL vertrat bei den Mietverhandlungen den Gebäudeeigentümer Tritax Polska No. 1 Fund Ltd. Jasna 24 bietet auf fünf Etagen 2.400 Quadratmeter Bürofläche. Das Erdgeschoss ist für Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen. Jasna 24 liegt in der Innenstadt von Warschau und in der Nähe zahlreicher kultureller Einrichtungen.

PARK ROZWOJU, WARSCHAU**POLEN** 

Audioteka hat 500 Quadratmeter im Bürokomplex Park Rozwoju angemietet. Das Projekt wird von Echo Investment an der Konstruktorska Straße in Warschau entwickelt. Park Rozwoju besteht aus zwei Gebäuden und einen Restaurant, das als Verbindung zwischen den beiden Gebäuden dient. Der Komplex soll insgesamt 32.000 Quadratmeter umfassen. Mit dem Bau wurde im Herbst 2012 begonnen. Das erste Gebäude wurde im Frühjahr 2014 in Betrieb genommen.

POSTEPU 14, WARSCHAU**POLEN** 

HB Reavis hat einen ersten Mietvertrag für das Büroprojekt Postepu 14 im Warschauer Bezirk Mokotów abgeschlossen. Mieter ist AstraZeneca. Das pharmazeutische Unternehmen will im Dezember 2015 rund 6.900 Quadratmeter beziehen. JLL unterstützte AstraZeneca bei den Mietverhandlungen. Postepu 14 bietet insgesamt 34.500 Quadratmeter Bürofläche. Die Bauarbeiten begannen im November 2013.

WARSAW SPIRE, WARSCHAU**POLEN** 

Das internationale Beratungsunternehmen JLL wird 8.000 Quadratmeter Bürofläche im Warsaw Spire beziehen. Warsaw Spire wird derzeit von Ghelamco am Platz Europejski in Warschau entwickelt. In den neuen Räumlichkeiten wird JLL alle seine Geschäftsbereiche in Warschau an einem Standort zusammenführen.

ALCHEMIA, DANZIG**POLEN** 

State Street, ein US-amerikanisches Unternehmen im Bereich Investmentbanking, will sein neues Operations Center in Danzig eröffnen. Dafür hat das Unternehmen für zehn Jahre rund 14.000 Quadratmeter Bürofläche im Komplex Alchemia in Danzig angemietet. Alchemia wird von Torus entwickelt. Cushman & Wakefield vermittelte den Mietvertrag.

TENSOR, GDINGEN**POLEN** 

Thai Union Poland hat einen Mietvertrag über gut 250 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Tensor X in Gdingen angemietet. JLL vertrat bei den Mietverhandlungen den Projektentwickler Euro Styl. Tensor wird umfasst drei Bürogebäude – X, Y und Z – und soll insgesamt 19.750 Quadratmeter Mietfläche bieten.

ORION BUSINESS TOWER, ŁÓDZ**POLEN** 

TomTom, der Hersteller von Navigationssystemen, hat rund 1.000 Quadratmeter Bürofläche im Orion Business Tower in Łódź angemietet. JLL unterstützte bei der Transaktion den Mieter. Der Property Manager des Orion Business Tower ist NAI Estate Fellows – er vertrat den Eigentümer des Objekts. Orion Business Tower bietet auf 16 Etagen etwa 10.000 Quadratmeter Bürofläche.

UNIVERSITY BUSINESS PARK II, ŁÓDŹ

POLEN 

Globe Trade Centre S.A. (GTC) hat für den University Business Park in Łódź zwei neue Mieter gewonnen: Fujitsu, einen führenden internationalen Konzern im Bereich Informationstechnologie, sowie ein weiteres nicht genanntes Unternehmen. Zusammen belegen beide Mieter 9.000 Quadratmeter Bürofläche. Cushman & Wakefield beriet GTC bei den Mietverhandlungen. University Business Park ist ein Bürokomplex in der Innenstadt von Łódź. Der zweite Bauabschnitt des University Business Park bietet insgesamt 19.400 Quadratmeter Mietfläche. Das Gebäude ist derzeit im Bau und soll im April 2016 fertiggestellt sein.

GLOBIS POZNAN, POSEN

POLEN 

Globe Trade Centre S.A. hat einen Mietvertrag mit der A. Schulman Inc. abgeschlossen, einem weltweit führenden Unternehmen in der Compoundierung von Kunststoffen, das in Posen eine Shared Service Centre (SSC) für EMEA eröffnet hat. Schulman wird knapp 1.100 Quadratmeter Bürofläche im Globis Poznan beziehen.

DELTA PLAZA, MOSKAU

RUSSLAND 

Die Schweizer Swatch Group hat 2.700 Quadratmeter Bürofläche in der achten Etage des Business Center Delta Plaza in Moskau angemietet. Das Business Center wird von Accent Property Management verwaltet, einem Arm von Accent Real Estate Investment Managers. JLL war bei dem Abschluss beratend tätig. Das neugeschossige Delta Plaza Business Center mit 26.000 Quadratmeter Bürofläche liegt im zentralen Verwaltungsbezirk der Stadt Moskau, 150 Meter vom Gartenring entfernt an der 1. und 2. Syromyatnichesky Straße.

PARK KHOLMOGORY, REGION MOSKAU

RUSSLAND 

Der deutsche Einzelhändler Globus, der einen Vollsortimenter-Hypermarkt entwickelt, hat 45.000 Quadratmeter im Industriepark Kholmogory in der Region Moskau angemietet. JLL war bei der Transaktion beratend tätig. Park Kholmogory liegt 30 Kilometer vom Moskauer Ring nahe der Autobahn nach Jaroslawl. Das Projekt, das auf einem 57 Hektar großen Areal entsteht, soll insgesamt 250.000 Quadratmeter umfassen. Der erste Bauabschnitt mit 91.500 Quadratmetern wurde im zweiten Quartal 2015 in Betrieb genommen.

CITY PARK, SARANSK

RUSSLAND 

Für das Shopping und Entertainment Center City Park in der russischen Stadt Saransk wurden drei Mietverträge unterzeichnet: Lenta, ein Lebensmittel-Hypermarkt, wird 7.500 Quadratmeter belegen; H&M mietet 2.100 Quadratmeter an; und Madagascar wird auf 3.600 Quadratmetern ein Multiplex-Kino, einen Entertainment Park sowie ein Restaurant eröffnen. CBRE ist exklusiv mit der Vermietung beauftragt. Die Bruttomietfläche von City Park beträgt 35.000 Quadratmeter. Das Shopping und Entertainment Center City Park in Saransk soll im November 2015 eröffnet werden.

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank ist eine führende europäische Spezialbank für die Immobilienfinanzierung und öffentliche Investitionsfinanzierung in Deutschland und Europa. Als spezialisierte Bank verfügen wir über umfangreiche Expertise und Fähigkeiten, um Ihre Projekte erfolgreich zu unterstützen. Unsere effizienten Strukturen und Prozesse stellen den Kunden in den Mittelpunkt.

www.pfandbriefbank.com

Besuchen Sie uns
auf der EXPO REAL
Stand B1.420

Projektgesellschaft
Hafenspitze mbH & Co. KG
Hyatt Regency Düsseldorf
€ 60 Millionen

Investmentfinanzierung
Deutschland, Juli 2015

evoreal Projektentwicklung
Wohnen Prinzregentenstr.
München-Bogenhausen
€ 124 Millionen

Bauträgerfinanzierung
Deutschland, Mai 2015

IFM Immobilien AG
„Kureck“ Wiesbaden
€ 58 Millionen

Entwicklungsfinanzierung
Deutschland, Mai 2015

Alpha German Property
Income Trust
Gewerbeimmobilienportfolio
€ 91 Millionen

Refinanzierung
pbb als Arranger, Agent & Sole Senior Lender
Deutschland, April 2015

aurelis Real Estate
GmbH & Co. KG
Immobilienportfolio
€ 530 Millionen

Konsortialdarlehen
pbb als Agent & Lead-Arranger
Deutschland, März 2015

ADO Group Ltd.
Wohnimmobilienportfolio
€ 280 Millionen

Ankaufsfinanzierung, Club Deal
pbb als Agent & Mandated Lead Arranger
Deutschland, März 2015



AUFSCHLAG UND RETURN

Vor der Expo Real hat SPH Newsletter erneut Marktteilnehmer zum „Tennismatch“ gebeten. Der Aufschlag ist gegeben, Marktteilnehmer setzen den Satz fort. Daraus entsteht ein vielseitiges Bild dessen, was auch während der Messe Gegenstand vieler Diskussionen sein wird.

Die Investmentmärkte boomen weiter – trotz der Probleme mit Griechenland, Ukraine-Konflikt und Flüchtlingsproblematik. Chinas Wirtschaft schwächelt, der Kursrutsch auf den chinesischen Aktienmärkten setzt sich in den USA und Europa fort. Ich denke, dass ...

Martin Eberhardt: ... wir weiterhin eine starke Nachfrage nach Real Assets haben werden. Immobilien und insbesondere die kerneuropäischen Märkte haben trotz volatiler Rahmenbedingungen ihre Stabilität unter Beweis gestellt. Nur eine Zinswende könnte die starke Nachfrage nach Immobilien mindern und eine Neubewertung der Märkte einleiten.

Michael Ehlmaier: ... die Immobilienmärkte unbeeindruckt davon noch eine Weile weiter im Vergleich zu anderen Veranlagungsformen gut performen werden.

Bruno Ettenauer: ... wir in der Zukunft mit weiteren signifikanten Volatilitäten leben müssen.

Michael Kröger: ... wir in naher Zukunft keine Stabilisierung bei diesen Faktoren sehen, sondern weiter lernen (müssen), mit der Unsicherheit umzugehen.

Alexander Otto: ... wir weitere punktuelle Schwankungen sehen werden, der Boom aber noch eine Weile anhält. Je unsicherer die Aktienmärkte, desto attraktiver die Immobilieninvestments.

Mike Sales: ... eine Unbeständigkeit der Aktienmärkte nur weiter dazu beiträgt, die



Chancen für stabile Einkommen und höhere Renditen, wie sie reale Assets und vor allem Real Estate bieten, in den Fokus zu rücken, auch wenn sich eine breite Verbesserung der Nutzernachfrage abmildert. Die weltweite Ansteckungsgefahr an der Deflation in China erlaubt den Zentralbanken möglicherweise, die Zinsen niedrig zu halten. Das könnte helfen, die gegenwärtigen Preise in den Core Markets zu rechtfertigen.

Michael Wurzinger: ... der Investmentmarkt weiterhin durchwachsen sein wird. Eine Erholung ist momentan in sehr vielen Bereichen nicht in Sicht. Eben diese „Problematik“ ist jedoch eine gute Voraussetzung für die Immobilienbranche, da Investoren verstärkt nach einer sicheren und renditeträchtigen Investitionsmöglichkeit suchen.

Das Thema Flüchtlinge beschäftigt uns in ganz Europa alle. Sind es Zustände, die wir selbst zu verantworten haben? Die Flüchtlingsproblematik zeigt, dass...

Martin Eberhardt: ... Politik und Immobilienwirtschaft sich nun dringend mit den Auswirkungen der Flüchtlingskrise auseinandersetzen müssen.

Michael Ehlmaier: ... wir uns auch mit Themen abseits der Immobilienwirtschaft beschäftigen und im Rahmen unserer Möglichkeiten Verantwortung übernehmen beziehungsweise Hilfestellung leisten müssen.

Bruno Ettenauer: ... Europa nicht organisiert ist.

Michael Kröger: ... wir solche Herausforderungen nach wie vor nur schwer auf europäischer Ebene angehen. Das muss verbessert werden und ist JETZT unsere Verantwortung.

Alexander Otto: ... Europa bei einer gemeinsamen Asylpolitik versagt hat. Es war abzusehen, dass die Zahl der Flüchtlinge irgendwann rasant ansteigen würde. Jetzt geht es darum, einheitliche Standards zu vereinbaren.



*Martin Eberhardt,
Geschäftsführer,
Bouwfonds Investment
Management, Berlin,
Deutschland*



*Michael Ehlmaier,
Geschäftsführender
Gesellschafter,
EHL Immobilien GmbH,
Wien, Österreich*



*Dr. Bruno Ettenauer,
CEO, CA Immobilien
Anlagen AG, Wien,
Österreich*



*Michael Kröger,
Bereichsleiter Immobilien-
finanzierung International,
Helaba Landesbank
Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main,
Deutschland*

Lorenz Reibling: ... wir keine Ahnung von den wirklichen Black Swans haben.

Michael Wurzinger: ... Europa und insbesondere die Europäische Union noch einen weiten Weg in puncto Zusammenarbeit vor sich haben. Es ist gerade in der Flüchtlingspolitik wichtig, dass Europa gemeinsam Menschlichkeit zeigt.

Niedrige Zinsen und niedrige Ölpreise haben die Wirtschaft bislang positiv beeinflusst. Im Falle einer neuerlichen Krise jedoch ...

Martin Eberhardt: ... sind wie oben beschrieben die Immobilienmärkte und die Investitionsstrategien neu zu bewerten. Gleichwohl waren Immobilien bisher der Sicherheitsanker in privaten und institutionellen Portfolien.

Michael Ehlmaier: ... wird es darauf ankommen, wie die hohe Liquidität dadurch beeinflusst wird beziehungsweise welche Reaktionen Investoren daraus ableiten werden.

Bruno Ettenauer: ... bleibt als letzte Maßnahme die Diskussion über eine Adjustierung des Euro.

Michael Kröger: ... kommt es sowieso anders als wir erwarten. Das haben Krisen so an sich. Deshalb müssen wir aus der aktuellen Situation auch lernen, noch besser mit Krisen umzugehen.

Alexander Otto: ... kann es sein, dass diese Faktoren nicht mehr ausreichen.

Lorenz Reibling: ... wird die Situation einem Tsunami mit Unwetter und Blitzeinschlägen ähneln.

Mike Sales: ... haben die Zentralbanken wenig Handlungsspielraum, wenn die Märkte eine unerwartete Schwächung erleben sollten. Es würden vor allem die Nutzermärkte sein, die erneut leiden würden. Die Investmentmärkte würden eine Rückkehr zu 'Prime Assets' erleben. Die Zinsen waren jetzt viele Jahre auf einem 'Notfallniveau', so dass die eigentliche Frage ist, was die EZB im September 2016 tun wird, wenn die quantitative Lockerung ausläuft, sollten Wachstum und Reformen nicht ausreichend Wirkung auf den Märkten zeigen. Darum sollten Immobilieninvestoren nicht nur nach einem attraktiven monetär getriebenen Spread zwischen Immobilien und Obligationen schauen, denn diese Differenz kann schnell erodieren.

Michael Wurzinger: ... ist der Spielraum zur Zinssenkung nicht mehr wirklich gegeben. Nationale und internationale Politiker werden neue, kreative Wege beschreiten müssen, um Möglichkeiten zur Stabilisierung der Wirtschaft zu finden. Gerade auf nationaler Ebene werden wir um die lang besprochenen Reformen – Stichwort öffentliche Verwaltung – nicht herum kommen.

Preise für Investmentobjekte sind so hoch und Renditen so niedrig wie seit Jahren nicht mehr. Für die mittel- und langfristige Profitabilität von Immobilieninvestments ...

Martin Eberhardt: ... sehe ich ein professionelles Asset Management im Vordergrund. Die Zinsentwicklungen können Immobilieninvestoren nicht beeinflussen, wohl aber den professionellen Umgang mit ihren Anlagen.

Michael Ehlmaier: ... wird entscheidend sein, wie sich die Renditen von Alternativenanlagungen, insbesondere im Rentenbereich entwickeln.

Bruno Ettenauer: ... sehe ich keine wesentlichen Problemstellungen, wenn man



Die Kontakte von heute sind das Business von morgen.

Die EXPO REAL ist Europas größte Messe im Bereich Immobilien und Investitionen. Wenn sich das Who's who der Branche drei Tage unter einem Dach versammelt, dann sind das exzellente Voraussetzungen für effizientes Networking.

Nutzen Sie diese Chance.

- › Knüpfen Sie neue Kontakte zu rund 37.000 potentiellen Teilnehmern
- › Treffen Sie mehr als 1.600 internationale Aussteller
- › Präsentieren Sie Ihr Profil mithilfe von MatchUp! schon vor der Messe
- › Informieren Sie sich bei rund 400 Top-Referenten über die neusten Trends

Sichern Sie sich jetzt Ihr Ticket und machen Sie mit MatchUp!, dem Matchmaking- und Teilnehmer-Service der EXPO REAL, mehr aus Ihrem Messebesuch:

www.exporeal.net/ticket

Building Networks

18. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

5. – 7. Oktober 2015 | Messe München

Erfahren Sie mehr:
www.exporeal.net
www.blog.exporeal.net



**expo
real**

Building networks

über Projektentwicklungskompetenz verfügt und langfristige Zinssicherungspolitik betreibt.

Michael Kröger: ... sehe ich wie unsere Kunden gute Aussichten.

Alexander Otto: ... sehe ich bei aktuellen Investments eher eine Verschlechterung.

Lorenz Reibling: ... sehe ich weiterhin gute Gebühren für die Makler und wenig Upside für die Investoren, außer im gefürchteten Value-add Segment, wo weiterhin viel verdient wird. Denn nur Arbeit bringt Geld.

Mike Sales: ... ist der Gedanke, der hinter unserer Strategie für Städte steht, nämlich nur in voraussichtlich sehr dynamischen, wirtschaftlich und demographisch starken Märkten zu investieren, eine direkte Antwort auf kürzere Immobilienlebenszyklen. Ziel ist es, wirtschaftlich und ökologisch zukunftsfähige Städte zu finden, gewichtet z. B. nach Größe, Wohlstand, Altersprofil, Technologieförderung und Lebensqualität. Alle diese Städte werden dann durch unser globales Risikomodell gefiltert, das die Standorte erneut nach Liquidität, Transparenz, Einkommenssicherheit und Volatilität gewichtet – alles langfristige Messgrößen für Attraktivität.

Langfristig wird das Kapitalvolumen in Immobilien wachsen, unabhängig von günstigen strukturellen oder regulatorischen Bedingungen. Das geschieht zu Lasten von anderen Assetklassen, schlicht weil eine wachsende und zunehmend wohlhabendere Weltbevölkerung voraussichtlich ihre Sparguthaben und Pensionsbeiträge erhöhen wird. Ausgehend von einer Welt mit schwachem Wachstum und niedriger Inflation – das bedeutet wiederum niedrige Zinsen – werden viele Institutionen einschließlich der Rentenkassen und Pensionsfonds, die bestimmte Verpflichtungen zu erfüllen haben, Immobilien attraktiv finden, da diese höhere Renditen abwerfen und vergleichsweise weniger riskant sind als beispielsweise Aktien oder Industrieanleihen. Das könnte letztlich zu wachsender Reife der derzeit neuen Immobilienmärkte oder Sektoren der Welt führen.

Michael Wurzinger: ... sehe ich gerade deshalb eine positive Zukunft. Vor allem wird diese erfreuliche Entwicklung von niedrigen Zinsen und dem niedrigen Ölpreis getragen. Investoren und Fonds sind auf der Suche nach lukrativen Investitionsmöglichkeiten, die Immobilienbranche und wir als UBM stellen solche Projekte zur Verfügung. Wir hören oft „Grundbuch ist besser als Sparbuch“, denn die Rendite liegt bei Hotels und Büroflächen sowie Wohnungen deutlich über dem derzeitigen Zinsniveau auf der Bank.

Für die Immobilien- und Investmentbranche spielen externe Faktoren eine immer größere Rolle. Wenn ich darüber nachdenke, ob die Branche für die Auswirkungen solcher Einwirkungen gut aufgestellt ist, dann ...

Martin Eberhardt: ... finde ich, dass dies in zunehmendem Maße gelingt. Auch wenn noch etwas „Luft nach oben“ ist, so hat sich die Branche in den letzten Jahren stark professionalisiert.

Michael Ehlmaier: ... wird es natürlich von der Art des Ereignisses abhängen, und wie immer wird es welche geben, die gut oder weniger toll auf diese Änderung vorbereitet sind.

Bruno Ettenauer: ... stimmt mich das bisherige „Krisenmanagement“ optimistisch.

Michael Kröger: ... fällt die grundsätzlich gute Eigenkapitalunterlegung der Positionen und die eher langfristige Orientierung der Investoren auf. Das sorgt für Stabilität.

Alexander Otto: ... sehe ich sehr unterschiedliche Anzeichen. Viele Unternehmen haben aber auf die letzte Krise reagiert und ihr Risiko reduziert.

Lorenz Reibling: ... erinnert mich das an Themen aus der Biologie und Quantenphysik. Die Immobilienbranche jedoch glaubt weiterhin fest, die Erde sei der Mittelpunkt der Welt und Donald Trump biete die breiten Schultern, auf denen das Universum ruht. In den alten Mythen war

es eine Schildkröte – na ja, es kommt nie etwas Besseres nach.

Mike Sales: ... trifft die Globalisierung auch zunehmend auf den gewerblichen Immobilienbereich zu. Da Kapital und Gewerbeimmobilien immer globaler werden und durch Multi-Asset-Portfolios miteinander verwoben sind, ist eine Herangehensweise über lokale Städte paradoxerweise die besten Antwort. Diversifizierung der Portfolios über Städte, deren wirtschaftliche Kraft auf jeweils unterschiedlichen Branchen beruht, bietet etwas Schutz vor dem Auf und Ab der Märkte.

Michael Wurzinger: ... kann ich klar sagen, dass man hier nicht die ganze Branche in einen Topf werfen kann. Jene Immobilienentwickler, die schon in einer frühen Konjunkturphase große Bestände gekauft haben, werden dafür jetzt belohnt. Für UBM kann ich sagen, dass wir über eine gut gefüllte Projektpipeline für die nächsten fünf Jahre verfügen und somit positiv in die Zukunft blicken.

Die Investmentmärkte in CEE/SEE haben sich in den vergangenen Jahren deutlich voneinander geschieden. Polen und die Tschechische Republik sind beliebte Ziele, auch Ungarn ist wieder stärker im Kommen, aber alle anderen Länder sind – zumindest bislang – eher etwas für „Spezialisten“. Diese Entwicklung wird ...

Martin Eberhardt: ... noch eine Zeitlang so anhalten, weil die Rahmenfaktoren für die schwächeren Länder zu unsicher sind.

Michael Ehlmaier: ... anhalten, da Märkte, die seit mehr als zehn Jahren boomen, eine andere Ausgangssituation haben als jene, die seit langem von Investoren vernachlässigt wurden, aber unter Umständen de facto kein Downside mehr haben.

Bruno Ettenauer: ... sich nicht ändern, weil die CEE-Märkte von volumengetriebenen Investoren beherrscht werden und es in den kleineren Märkten keine ausreichende Liquidität gibt.



Alexander Otto,
CEO, ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG,
Hamburg, Deutschland



Lorenz Reibling,
Mitgründer und CEO,
Taurus Investment Holdings,
Boston, USA



Mike Sales,
Head von TH Real Estate,
London, Großbritannien



Michael Wurzinger,
Mitglied des Vorstands,
UBM Development AG,
Wien, Österreich

Michael Kröger: ... anhalten. So wird zum Beispiel Rumänien nur langsam zurückkommen. Die Aussichten in diesen Märkten müssen erst noch besser werden.

Alexander Otto: ... anhalten, weil die anderen Länder nach wie vor hohe Risiken bergen.

Lorenz Reibling: ... anhalten, denn diese Länder haben mit funktionierenden Märkten wenig zu tun, weil dort Korruption und Intransparenz für Unternehmertum gehalten werden. Schade um Ungarn, der Rest war vorherzusehen. Das Hypo Alpe Adria-Drehbuch ist besser als jeder Horrorfilm.

Michael Wurzinger: ... nicht mehr lange anhalten. Ich glaube, dass die „Spezialisten-Märkte“ wie Rumänien wieder stärker in den Fokus rücken und wirtschaftlich aufholen werden. Natürlich kommt es hierbei auf den konkreten Standort und die jeweilige Assetklasse an. Für die „beliebten“ Ziele glaube ich, dass der positive Ausblick sowie das Interesse der Investoren weiter erhalten bleiben wird, weshalb zum Beispiel Polen mit seinen Metropolen Warschau, Krakau und Breslau auch zu unseren Kernmärkten zählt.

Manche vergleichen die jetzige Situation mit 2007/2008, kurz vor dem Ausbruch der Finanzkrise, und fühlen sich an ähnliche Anzeichen erinnert. Das sehe ich ...

Martin Eberhardt: ... anders, weil die Situation eine andere ist. Der aktuelle Immobilienboom ist vorrangig durch die niedrigen Zinsen getrieben. Vieles deutet darauf hin, dass das Niedrigzinsumfeld noch andauert.

Michael Ehlmaier: ... als möglich an, es fehlt aber meines Erachtens das auslösende Ereignis, vergleichbar mit der Pleite von Lehman Brothers. Klar ist jedoch, dass gerade die Immobilienbranche sehr zyklisch ist und regelmäßige Auf- und Abschwünge zum Geschäft dazugehören.

Bruno Ettenauer: ... nicht, weil die Banken derzeit wesentlich disziplinierter am Markt auftreten als damals und die Yield-Entwicklung stark zinsgetrieben ist.

Michael Kröger: ... nicht. Es gibt zwar ein nachfragebedingt hohes Preisniveau, aber alle anderen Faktoren, die damals zur Krise geführt haben, sind andere.

Alexander Otto: ... anders. Der Markt hat sich trotz einzelner Ausschläge in letzter Zeit durchaus robust gezeigt.

Lorenz Reibling: ... als blödes Gerede. Das eine ist eine Gans, das andere ein Drache. Wir riskieren diesmal unsere Apokalypse, wenn wir so wie bisher weitermachen. Der Pterodactylus sollte uns als Warnung dienen.

Mike Sales: ... allenfalls bei den Preisen, die sich fast auf dem Niveau von 2007 bewegen, allerdings auch nur in einigen ausgewählten Märkten und für so genannte Core-Produkte. Was anders ist als 2007: Einzelne Märkte befinden sich am Beginn des Aufschwungs und dort verbessert sich die Nachfrage. Es ist mehr Eigenkapital gefragt, die Fremdfinanzierung ist geringer, auch wenn der Markt sehr rasch auftaut. Global gesehen sind längerfristige und spezialisierte Investoren die tragenden Säulen der Transaktionen. Es besteht ein höheres Risikobewusstsein, und man kalkuliert konservativer. Noch sind die Immobilienpreise gegenüber Wertpapieren und anderen Alternativen vergleichsweise niedrig. Und man investiert heute nach strukturellen Gesichtspunkten und wechselt nicht mehr je nach Zyklus die Standorte.



Local Specialists, Global Processes

For over 30 years, Invesco Real Estate has been delivering investment strategies to help meet clients' objectives.

That's why, today, we are one of the world's largest real estate investment managers¹ with US\$62.1bn assets under management.

Some of the secrets of our success?

- Rigorous, time-tested global investment discipline and processes
- Over 200 on-the-ground investment professionals across 20 global offices
- Independent and focused on real estate investment management

Whether your focus is the US, Europe or Asia-Pacific, our goal is to deliver a real estate strategy tailored to meet your needs.

Confidence in Invesco Real Estate globally

For more information about our capabilities, contact:

Simon Redman
Managing Director -
Client Portfolio Management
Invesco Real Estate
T: +44 207 543 3584*
E: simon_redman@ldn.invesco.com

Robert Stolfo
Senior Director -
Client Portfolio Management
Invesco Real Estate
T: +49 89 20 60 61 17
E: robert_stolfo@mun.invesco.com

Source: Invesco Real Estate as of 30 June 2015

¹ Institutional Real Estate, Inc. Global Investment Managers
2014 Special Report.



This advertisement is directed at Professional Clients in Continental Europe, Dubai and in the UK and Qualified Investors in Switzerland. It is not intended for and should not be distributed to, or relied upon by, the public or retail investors.

The information contained in this ad is selective. As with all investments, there are associated inherent risks. The value of investments and any income will fluctuate (this may partly be the result of exchange rate fluctuations) and investors may not get back the full amount invested. IRE invests in property and land. This can be difficult to sell, so the investors may not be able to sell such investments when they want to. The value of property is generally a matter of an independent valuer's opinion. Where IRE has expressed views and opinions, these may change. The asset management services mentioned in this ad may not be authorised in all jurisdictions and may not be available to all investors in a jurisdiction. This ad is not an invitation to subscribe for shares in a fund nor is it to be construed as an offer to buy or sell any financial instruments. Nor does it constitute an offer or solicitation to any person in any jurisdiction in which such offer or solicitation is not authorized or to any person to whom it would be unlawful to market such offer or solicitation. The distribution of this communication may be restricted by law or regulation in certain jurisdictions. Accordingly, persons who come into possession of this document should inform themselves of and observe these restrictions. *Telephone calls may be recorded.

Issued in: Austria by Invesco Asset Management Österreich GmbH, Rotenturmstraße 16-18, A-1010 Wien. Dubai by Invesco Asset Management Limited, PO Box 506599, DIFC Precinct Building No. 4, Level 3, Office 305, Dubai, United Arab Emirates. Regulated by the Dubai Financial Services Authority; UK by Invesco Asset Management Limited, 43-45 Portman Square, London, W1H 6LY, which is authorised and regulated by the Financial Conduct Authority; Germany by Invesco Asset Management GmbH, An der Welle 5, D-60322 Frankfurt am Main, which is authorised and regulated by the Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Germany and by IRE, Sendlingerstrasse 12, D-80331 Munich, Germany; and in Switzerland by Invesco Asset Management (Schweiz) AG, Talackerstrasse 34, CH-8001 Zürich, Switzerland.

CEE/SEE AUF DER EXPO REAL



Bei der insgesamt guten Stimmung der Immobilienbranche wird nicht nur der Oktoberhimmel in München strahlen.

Es sind nur noch wenige Tage, bis die Expo Real ihre Drehkreuze öffnet und sich die geballte internationale Immobilienbranche über sechs Hallen ergießt. Doch was erwartet die Messeteilnehmer in den Hallen?

Die knappe Antwort der Messe München auf diese Frage: Die gleiche Ausstellerzahl wie im vergangenen Jahr. Da waren es 1.655 Aussteller aus 34 Ländern. Zugegeben, das Gros der Aussteller kommt aus Deutschland, aber an jedem Standort, an dem eine Messe stattfindet, überwiegen fast immer die heimischen Aussteller. Wer also in irgendeiner Form auf dem deutschen Markt aktiv werden und sich einen entsprechenden Überblick verschaffen möchte, dürfte auf der Expo Real genau richtig sein.

Doch es gibt auch eine Vielzahl von Ausstellern aus anderen Ländern, bei denen man mehr über deren jeweilige Heimat

und die dortigen Chancen und Möglichkeiten erfahren kann. Betrachtet man die Expo Real unter dem Gesichtspunkt „Präsenz aus CEE/SEE“, so stellen die polnischen Aussteller die stärkste Gruppe. Und bis auf zwei Ausnahme – BSJP Brockhuis Jurczak Prusak Sp.k. (A1.320 und Von der Heyden Group (A1.320) – finden sie sich alle in der Halle A2 zusammen. Das fängt gleich am Eingang auf der rechten Hallenseite mit der Military Property Agency an (A2.011), gefolgt von einem Stand unter der Überschrift „Baltics“ (A2.014), der die Städte Gdingen und Sopot sowie Stettin vereint. Geht man weiter, stößt man auf die Woiwodschaft Kujawien-Pommern mit den beiden Hauptstädten Bydgoszcz und Torun (A2.022) sowie auf die Stadt und Region Lodz (A2.025 und A2.026).

Ebenfalls in dieser Reihe angesiedelt sind White Star Real Estate (A2.033) und die Grupa Inter-Bud (A2.034). Grupa Inter-Bud entwickelt Wohnprojekte und ist als Generalunternehmer und -übernehmer

sowie in der Produktion von Fassadensystemen und Kunststoffstern aktiv. White Star Real Estate hat sich zwar aus Polen angemeldet und ist – neben dem eigenen Stand – auch am Gemeinschaftsstand der Stadt Warschau beteiligt, doch ist das Unternehmen, das als Projektentwickler und Property Manager fungiert, nicht nur in Polen, sondern auch in der Tschechischen Republik und der Slowakei, in Ungarn, Rumänien und Russland aktiv.

Gleichsam auf die andere Hallenseite gezogen ist Krakau (A2.423). Wer die Halle quert, wird in prominenter Lage fast in der Mitte der Halle auf den Stand der Stadt Warschau (A2.121) stoßen: Hier sind neben der polnischen Hauptstadt selbst Mitaussteller die Bank Zachodni WBK, BBI Development, cmT.Sp. – ein Unternehmen, das Projektmanagement, Bauleitung und Beratungsdienstleistungen im Bereich Bauwesen anbietet und eine Reihe prominenter gewerblicher Projekte in Polen betreut hat –, Ghelamco Polen,



EHL Immobilien

Zertifiziert und ausgezeichnet.

EHL ist einer der führenden Immobiliendienstleister Österreichs mit den Schwerpunkten Vermarktung, Entwicklung, Verwaltung, Baumanagement und Bewertung von Immobilien.

Vermietung
Verkauf
Verwaltung
Facility Management
Baumanagement
Consulting
Bewertung
Market Research
Investment
Portfolio Management
Asset Management
Center Management
Restructuring

Wohnimmobilien
Vorsorgewohnungen
Anlageobjekte
Zinshäuser
Büroimmobilien
Einzelhandelsobjekte
Betriebsliegenschaften
Grundstücke
Hotelimmobilien



EHL Immobilien GmbH

Prinz-Eugen-Strasse 8-10, 1040 Wien

T +43-1-512 76 90 | office@ehl.at

An International
Associate of



Wir leben
Immobilien.



www.ehl.at

deren Warsaw Spire vermutlich wieder der Blickfang des Standes sein wird, HB Reavis Polen – der slowakische Projektentwickler ist ganz in der Nähe (A2.126) noch mit eigenem Stand vertreten –, die Polnische Post, der Projektentwickler Yareal Polska sowie Xcity Investment, die Immobiliengesellschaft der polnischen Bahn, die innerstädtische nicht mehr gebrauchte Bahnflächen zusammen mit Investmentpartnern entwickelt.

Gegenüber dem Warschau-Stand „residiert“ Skanska Commercial Property (A2.222), die derzeit vor allem in den regionalen Oberzentren aktiv sind.

Die zweitstärkste Gruppe der Aussteller aus CEE/SEE kommt aus der Tschechischen Republik. Anders als die polnischen Aussteller verteilen sich die tschechischen Städte, Regionen und Unternehmen über vier Hallen, verlangen also etwas mehr „Beinarbeit“. Die Hauptstadt Prag präsentiert sich in Halle A2 (A2.310). Wer Information über Südböhmen (B1.530) und Pilsen (B1.531) sucht, muss in die Halle B1 gehen, und wer Ostrava und die Mährisch-Schlesische Region (C1.111) besuchen will, darf noch eine Halle weiterwandern. Mitaussteller bei Ostrava sind Asental, die Büro- und Industrieimmobilien entwickeln, PRK Partners Rechtsanwälte und CTP, die Industrie- und Gewerbeparks entwickeln.

Wer sich vor allem für Industrieparks und Logistik interessiert, kann von hier gleich weiter in die Halle C2 wechseln, wo nicht nur der Logistik-Gemeinschaftsstand angesiedelt ist, sondern auch Goodman (C2.412) und Prologis (C2.211), beide aktiv in Polen, der Tschechischen Republik, der Slowakei und in Ungarn. P3 Point Park Properties, besonders stark in der Tschechischen Republik und der Slowakei, aber auch in Polen und Rumänien aktiv, präsentiert sich jedoch in Halle B2.300.

Als private Unternehmen aus der Tschechischen Republik sind Oaks Prague (B1.012) und Cimex Invest (B1.546) vertreten. Oaks Prague ist ein Entwicklungsprojekt südlich von Prag: Villen und

Stadthäuser im Grünen für eine eher wohlhabende Klientel. Cimex Invest ist das Managementunternehmen der Cimex Group, und verwaltet ein Gesamtportfolio im Wert von rund CZK 6 Milliarden (etwa EUR 222 Millionen).

sind als Investoren stark in Rumänien und der Tschechischen Republik, aber auch in Bulgarien, Polen, Ungarn und Serbien vertreten. Brasov Industrial Park und Eurobusiness Park Oradea stellen sich als Standorte vor. Artemis Real Estate wiederum ist



Prominente Lage in Halle A2: der Stand der Stadt Warschau.

Rumänien ist dieses Jahr nicht nur mit einem von der AHK Rumänien organisiertem Gemeinschaftsstand (A1.234), sondern auch gesondert mit Transsilvanien (A1.014) präsent. Für Transsilvanien oder Siebenbürgen werben Stadt und Region Cluj, Transylvania Evolution, eine private Initiative zur Förderung der Wirtschaft in Cluj und Transsilvanien, sowie Lupp Projekt Transilvania, die rumänische Tochtergesellschaft der hessischen Lupp Gruppe.

Auf dem Rumänienstand (A1.234) sind die Stadt Bukarest und das staatliche Department for Foreign Investment & Public-Private Partnership präsent. Hier haben sich aber auch AFI Europe, Artemis Real Estate, Bardeau Imobiliare, Brasov Industrial Park, Eurobusiness Park Oradea, Globalworth Real Estate Investment, Tetarom und WSP Development Romania angeschlossen.

AFI Europe muss man CEE/SEE-Interessierten wohl nicht mehr vorstellen – sie

das rumänische Tochterunternehmen der Schweizer Artemis Holding und entwickelt vornehmlich Industrieparks und Projekte für Unternehmen, die sich in Rumänien ansiedeln wollen. Tetrakom ist auf dem gleichen Gebiet aktiv. Und wer Projekte entwickelt, der braucht Bauingenieure: Hier bietet sich WSP Development Romania an, der rumänische Arm der weltweit tätigen Gruppe. Bardeau Imobiliare wiederum ist die Immobilientochter der Bardeau Holding, die in den westrumänischen Landkreisen Arad, Caransebes und Timisoara 21.000 Hektar Landwirtschaftsfläche betreibt. Globalworth ist ein am AIM notiertes Investmentunternehmen, das Chancen in CEE/SEE sucht und besonders Immobilien in Rumänien im Auge hat.

Auch für Bulgarien hat die AHK einen Gemeinschaftsstand organisiert (A1.012), an dem die Galaxy Investment Group, Glorient Investment BG und K&K Engineering beteiligt sind. Ebenfalls auf der Expo Real vertreten sind die Wirtschaftsförde-



Besuchen Sie uns
auf der Expo Real!
Stand Nr. C1.310

TEAMS WORK.

Weil Erfolg nur im Miteinander entstehen kann.

Die erfolgreiche Realisierung bedeutsamer Immobilienprojekte erfordert fundiertes Know-how und reibungslose Zusammenarbeit. Gut, wenn Sie hier auf Profis zählen können. Besser noch, wenn Sie alle Leistungen aus einer Hand erhalten. Als Immobilien-Expertinnen im STRABAG-Konzern bilden STRABAG Property and Facility Services und STRABAG Real Estate den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab – von der Projektplanung über dessen Realisierung bis hin zum effizienten Objektbetrieb stehen unsere interdisziplinären Teams auch Ihnen zur Seite. Denn wir glauben, dass Erfolg nur im Miteinander entstehen kann. Lassen Sie uns über Ihre Erfolgsgeschichte sprechen: Besuchen Sie uns auf der Expo Real in München, Stand C1.310.

www.strabag-pfs.de
www.strabag-real-estate.com



STRABAG
TEAMS WORK.

rungen von Bosnien und Herzegowina – Foreign Investment Promotion Agency FIPA (A1.511) – und Slowenien – Invest Slovenia (B2.410).

Derzeit rückt auch Ungarn wieder in den Fokus der Immobilienbranche. TriGranit (B2.132) ist zwar ein ursprünglich ungarisches Unternehmen, inzwischen aber auch in Polen, Kroatien, Slowenien, der Slowakei und Rumänien aktiv. Ebenfalls aus Ungarn präsentiert sich auf der Expo Real Tiszacash (A2.013) – was sie machen, ist schwer zu sagen; denn eine Homepage gibt es nur auf Ungarisch.

Traditionell stark vertreten auf der Expo Real sind Aussteller aus Russland. Allerdings ist die politische Situation derzeit eher heikel und macht die massive Abwertung des Rubels gegenüber dem Euro eine Präsenz in München für Russen sehr

teuer. Insofern bleibt es spannend. In den Hallenplänen sind die Stadt Moskau (B1.110), die Region Moskau (B1.220) und das Ministry of Construction Industry, Housing and Utilities Sector (B1.442) sowie die Stadt Nischni Nowgorod (A1.122) und die Region Tula (B1.100) verzeichnet. Als private Unternehmen haben sich Ikea Russland (C2.123) und mit einem recht großen Stand erstmals Ulmart (B1.110) angemeldet. Ulmart als die russische Antwort auf Amazon zu bezeichnen ist nicht ganz korrekt, denn der Online-Händler aus Sankt Petersburg hat ein etwas anderes, aber nicht weniger erfolgreiches Konzept.

Wer noch etwas mehr und generelle Information zu CEE/SEE sucht, dem seien die Veranstaltungen im Investment Locations Forum (A1.040) empfohlen: Hier stehen Russland (Montag, 5. Oktober 2015,

14:00 – 14:50 Uhr), Polen (Dienstag, 6. Oktober 2015, 10:00 – 10:50 Uhr), die Tschechische Republik (Dienstag, 6. Oktober 2015, 11:00 – 11:50 Uhr) und Südosteuropa: Slowenien, Kroatien und Serbien (Dienstag, 6. Oktober 2015, 12:00 – 12:50 Uhr) auf dem Programm und im Discussion & Networking Forum (A1.440) lädt am Montag, den 5. Oktober 2015, 11:30 – 12:30 Uhr, InvestRomania – Department for Foreign Investment zu einer Informationsveranstaltung über Rumänien ein.

Informationsmöglichkeiten gibt es also viele, und es bleibt zu hoffen, dass von diesen Möglichkeiten auch reichlich Gebrauch gemacht wird. Auch wenn Ausnahmen die Regel bestätigen, sind die meisten Aussteller ihrerseits sehr interessiert, mit anderen Messeeteilnehmern ins Gespräch zu kommen. | **Marianne Schulze**

THE OFFICE SPECIALIST IN CENTRAL EUROPEAN CAPITALS.



TOWER 185, Frankfurt

VIENNA • BERLIN • FRANKFURT • MUNICH • WARSAW • PRAGUE • BUDAPEST • BUCHAREST

Many factors make the critical difference in the quality of workplaces and company sites. That's why CA Immo provides office environments that underpin your company's aspirations to leadership. As a specialist in office properties in the big cities of Europe, we set the standard.

www.caimmo.com



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

GRAND OPENING-TOUR 2015

19.03. GLACIS-GALERIE, NEU-ULM (DE)

25.03. K IN LAUTERN, KAISERSLAUTERN (DE)

10.09. PARK AFYON, AFYONKARAHISAR (TR)

30.09. MARSTALL, LUDWIGSBURG (DE)

15.10. HOLSTEN-GALERIE, NEUMÜNSTER (DE)

28.10. AQUIS PLAZA, AACHEN (DE)

29.10. MAVİBAHÇE, İZMİR (TR)

13.11. ZIELONE ARKADY, BYDGOSZCZ (PL)



**50 YEARS
ECE**



Die ECE wird 50. Und feiert ihr Jubiläum mit gleich 8 Neueröffnungen in 2015. Wenn Sie mitfeiern wollen, können Sie in unserem Shop unter www.grand-opening-tour.de unser Grand Opening Tour-Shirt erwerben. Einfach den QR-Code scannen und Bestellung aufgeben.

ECE

POLEN – DER BEDEUTENDSTE INVESTMENTMARKT IN CEE/SEE



Polen hat politisch und wirtschaftlich ein der Größe des Landes entsprechendes Gewicht innerhalb Europas.

Polen gilt aus internationaler Sicht als „Core“-Markt, und entsprechend führt das Land regelmäßig die Statistiken der Transaktionsvolumina in CEE/SEE an. Das hängt nicht nur mit der Größe des Landes zusammen, sondern vor allem auch mit der vergleichsweise stabilen wirtschaftlichen Entwicklung.

Polen, das mit Abstand größte EU-Land in CEE/SEE, hat seit 2004 – dem Jahr des Beitritts zur EU – wie kein anderes Land in Europa einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt. Selbst nach 2008 blieb Polen auf Wachstumskurs, und nach zwei eher schwächeren Jahren 2012 und 2013, in denen das BIP nur um rund 1,7 Prozent wuchs, zog die Wirtschaft 2014 erneut an und lag die Wachstumsrate bei 3,3 Prozent. In diesem Jahr soll sie weiter auf 3,5 bis 3,6 Prozent steigen.

Sicher, die Milliardeninvestitionen in die Infrastruktur für die Fußball-Europameisterschaft 2012 wirkten wie ein Konjunktur-

programm, und auch die Milliarden an Strukturfördermitteln aus Brüssel – zwischen 2008 und 2013 beliefen sich die Subventionen auf EUR 68 Milliarden – hatten diesen Effekt. Andererseits ist die Basis der polnischen Wirtschaft sehr viel breiter als in vielen anderen Ländern in CEE/SEE und besteht eine geringere Abhängigkeit von einzelnen Branchen. Dennoch wandern noch immer mehr Polen ab, als Auswanderer zurückkehren. Ursache ist nicht zuletzt die nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit, die zwischen 2008 und 2013 deutlich angestiegen ist und erst seit 2014 langsam wieder sinkt. Ende Juni 2015 lag die Arbeitslosenquote bei gut zehn Prozent, und Prognosen gehen davon aus, dass sie in diesem Jahr noch in den einstelligen Bereich rutschen könnte. Allerdings sind sich die Beobachter ebenso einig darin, dass sich trotz der guten Wachstumsaussichten die Arbeitslosigkeit nicht gravierend verringern wird.

Die bisherige Mitte-Rechts-Regierung Polens zunächst unter Donald Tusk und nach-

dem dieser die EU-Ratspräsidentschaft übernommen hat, unter Ewa Kopacz war „europaorientiert“. Der als Kandidat der rechtspopulistischen Partei PiS (Recht und Gerechtigkeit) gewählte neue polnische Präsident Andrzej Duda dagegen scheint eher zu den Europa-Skeptikern zu gehören. Sollte PiS nach den Parlamentswahlen im Oktober auch die Regierung stellen, dann bleibt abzuwarten, in welche Richtung die Entwicklung geht. Der Wahlkampf bietet einen kleinen Vorgeschmack, unter anderem mit einer Gesetzesvorlage, wonach Wohnungskredite, einst in Schweizer Franken ausgegeben, von den Banken in Zloty-Hypothesen umgewandelt werden sollen, wobei die Banken bis zu 90 Prozent der Kosten tragen sollen. Vor 2008 waren Kredite in Schweizer Franken für die künftigen Wohnungseigentümer günstiger, doch inzwischen hat der Franken im Vergleich zum Zloty um gut 80 Prozent an Wert gewonnen, so dass die Kredite teuer geworden sind. Die Rede ist von Hypothesen in Höhe von rund EUR 34 Milliarden, und der „Zwangsumtausch“ könnte die

Banken – vor allem die polnische PKO, die Commerzbanktochter mBank und die RBI-Tochter Raiffeisen Polbank – bis zu EUR 5 Milliarden kosten. Bekanntlich wird nichts so heiß gegessen wie gekocht, aber der Vorstoß gibt zumindest zu denken.

Obwohl Polen selbst Immobilieninvestmentgesellschaften und Fonds hat, waren es zumindest im ersten Halbjahr internationale Investoren, die den Markt beherrschten: Über 90 Prozent des gesamten Investmentvolumens kam von außerhalb.



Regionalstädte und Objekte wie Enterprise Park in Krakau rücken verstärkt in den Fokus.

Abgesehen von den aktuellen Irritationen hat sich Polen in den vergangenen Jahren zu dem führenden Markt für Immobilieninvestments in CEE/SEE entwickelt. 2013 und 2014 wechselten gewerbliche Immobilien im Wert von jeweils über EUR 3 Milliarden den Eigentümer. Im ersten Halbjahr 2015 jedoch sank das Transaktionsvolumen auf EUR 810 Millionen – 40 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Begründung dafür ist die sehr hohe Investmentaktivität Ende 2014 (laut CBRE) und der Mangel an geeigneten Investmentobjekten (Colliers International). Dennoch geht JLL davon aus, dass auch Ende 2015 das Investmentvolumen in Polen wieder über EUR 3 Milliarden liegen wird. CBRE drückt sich etwas vorsichtiger aus und spricht davon, dass man 2015 „ein ähnliches Investmentniveau wie 2014 erreichen könnte“.

Nach wie vor entfällt der Löwenanteil der Investments – 50 Prozent oder EUR 392 Millionen – auf Büroobjekte, rund 30 Prozent (EUR 260 Millionen) auf Einzelhandelsimmobilien und 20 Prozent (EUR 149 Millionen) auf Industrieflächen.

Der Trend, dass Investoren sich verstärkt in den regionalen Zentren engagieren, setzte sich 2015 fort. Nur rund 25 Prozent des gesamten Investmentvolumens im ersten Halbjahr 2015 entfielen auf die Hauptstadt Warschau. Auffallend ist der steigende Anteil an Büroinvestments auf den regionalen Märkten. Dies dürfte mit der etwas überhitzten Situation in Warschau zusammenhängen und den derzeit „gesünderen“ Verhältnissen auf den Büromärkten in Städten wie Krakau, Breslau, Tri-City, Kattowitz, Posen, Lodz, Stettin und Lublin.

Nach einem eher verhaltenen ersten Quartal 2015 zog die Nachfrage in Warschau im zweiten Quartal wieder deutlich an. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten des Jahres rund 390.000 Quadratmeter Bürofläche vermietet, davon 221.000 Quadratmeter zwischen Anfang April und Ende Juni. Damit liegt die Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2015 rund 50 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Aber auch die Leerstandsrate steigen, denn in Warschau werden Büroprojekte in einer Vielzahl entwickelt wie in kaum einer

anderen europäischen Stadt. Im ersten Halbjahr kamen knapp 147.000 Quadratmeter neue Bürofläche auf den Markt. Weitere 207.000 Quadratmeter sollen im zweiten Halbjahr 2015 und nochmals 413.000 Quadratmeter 2016 fertiggestellt werden. Da nach wie vor mehr gebaut wird als der Markt absorbiert, stieg die Leerstandsrate in Warschau auf über 14 Prozent an, wobei vor allem in der Innenstadt, wo fast die Hälfte der neuen Flächen entsteht, der Konkurrenzkampf um die Mieter deutlich zunimmt. Hier liegt der Leerstand bereits bei 17,5 Prozent. Eine generelle Verbesserung ist nicht in Sicht, im Gegenteil: CBRE rechnet damit, dass der durchschnittliche Leerstand in Warschau bis Mitte 2016 auf bis zu 19 Prozent weiter ansteigen wird. Entsprechend hoch ist daher der Druck auf die Mieten, die durchweg nach unten nachgeben.

Besser sieht die Situation auf den meisten regionalen Büromärkten aus, obwohl auch hier derzeit gut 657.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau sind. Die höchsten Entwicklungsaktivitäten findet man in Krakau (145.000 Quadratmeter), Breslau (126.000 Quadratmeter) und Tri-City (knapp 98.000 Quadratmeter). In Krakau und Breslau sowie in Lodz bewegen sich die Leerstände jedoch im einstelligen Bereich. Insgesamt kamen im ersten Halbjahr in den acht Agglomerationen Krakau, Breslau, Tri-City, Kattowitz, Posen, Lodz, Stettin und Lublin 174.000 Quadratmeter Bürofläche neu auf den Markt, davon gut 50.000 Quadratmeter in Breslau, 48.000 Quadratmeter in Posen und 31.700 Quadratmeter in Tri-City.

Allerdings zog in den Regionalstädten auch die Vermietungsleistung überdurchschnittlich an. Der Vermietungsumsatz im ersten Halbjahr 2015 belief sich zwischen 235.000 Quadratmeter (Colliers International) und 298.000 Quadratmeter (JLL) – 2014 wurden im ganzen Jahr 444.600 Quadratmeter vermietet. Bislang sind es vor allem BPO-Unternehmen (Business Process Offshoring) oder Shared Service Center SSC, die in den Regionalstädten expandieren, die aber in Anbetracht der derzeit günstigen Bedingungen

auf dem Büromarkt der Hauptstadt auch zunehmend nach Warschau schielen. Allerdings stehen dort wie auch in den Regionalstädten große zusammenhängende Flächen (über 5.000 Quadratmeter) nur begrenzt zur Verfügung. Aus diesem Grund sichern sich die meisten Unternehmen mit großem Flächenbedarf die entsprechenden Räumlichkeiten bereits in der Bauphase. Ansonsten schließt man in Polen bevorzugt Mietverträge für bereits fertiggestellte Objekte ab – ein Grund, warum bestenfalls ein Fünftel bis ein Viertel der Flächen im Bau vorvermietet ist.

Bei Einzelhandelsimmobilien geht der Blick der Investoren und Projektentwickler schon seit längerem in die Regionen und zunehmend rücken auch kleinere Städte (unter 100.000 Einwohner) ins Blickfeld. Da in Polen Einkaufsstraßen wie in westeuropäischen Städten eher selten sind, stehen vor allem Shopping Center im Mittelpunkt des Interesses.

Will man den Markt für Einzelhandelsflächen in Zahlen darstellen, hat man Schwierigkeiten, da die unterschiedlichen Marktbeobachter zum Teil erheblich voneinander abweichende Zahlen kommunizieren. Das fängt schon beim Bestand von Einzelhandelsflächen an: Hier reichen die Angaben von 9,1 Millionen Quadratmeter (CBRE) über 10,5 Millionen Quadratmeter (Colliers International) bis zu 12,5 Millionen Quadratmeter (JLL) Bruttomietfläche. Dass der Löwenanteil auf Shopping Center entfällt, darüber herrscht Einigkeit, doch ob es 89 Prozent (Colliers International) oder nur 72 Prozent (JLL) sind, ist schon wieder umstritten. Entsprechend variieren auch die Angaben zu Fachmarktzentren – zwischen neun Prozent (Colliers International) und 27 Prozent (JLL). Vermutlich ist es eine Definitionsfrage, was noch Shopping Center und was schon Fachmarktzentrum ist, denn zumindest bei Factory Outlets herrscht nahezu Einigkeit – sie haben an der gesamten Bruttomietfläche einen Anteil zwischen einem und zwei Prozent.

Im ersten Halbjahr 2015 wurden acht neue Shopping Center fertiggestellt sowie

fünf Shopping Center erweitert. Colliers International beziffert die Bruttomietfläche der Fertigstellungen auf 176.000 Quadratmeter, wobei der Schwerpunkt der Fertigstellungen nicht auf Warschau, sondern in den Regionalstädten liegt. Colliers In-



Union Investment erwarb Sarni Stok in Bielsko-Biala, einer Stadt mit 173.000 Einwohnern.

ternational beziffert den Anteil in kleinen Städten (unter 100.000 Einwohner) mit 38 Prozent, gefolgt von Großstädten (200.000 – 500.000 Einwohner) mit 36 Prozent. Waren 2014 die Fertigstellungen um rund 30 Prozent niedriger als im Vorjahr, so hat die Bautätigkeit im Bereich Einzelhandelsimmobilien inzwischen wieder deutlich angezogen. CBRE geht davon aus, dass in diesem Jahr die Fertigstellungen die der letzten fünf Jahre deutlich übersteigen wird. An der Frage jedoch, wie viele Einzelhandelsflächen derzeit im Bau sind, scheiden sich erneut die Geister: Das Spektrum reicht von 590.000 Quadratmetern (JLL) über 642.000 Quadratmetern (CBRE) bis zu 745.800 Quadratmetern (Colliers International). CBRE ergänzt seine Zahl noch um 363.000 Quadratmeter, die zwar noch nicht im Bau sind, für die aber bereits eine Baugenehmigung vorliegt.

Auch wenn derzeit die regionalen Märkte bei Einzelhandelsimmobilien auf dem Vormarsch sind, ist und bleibt der größte Markt doch Warschau. Hier konzentrieren sich 1,4 Millionen Quadratmeter Bruttomietfläche, wobei 1,11 Millionen

Quadratmeter auf Shopping Center entfallen. Das ist nicht nur dem „Hauptstadtstatus“ geschuldet, sondern vor allem auch der Tatsache, dass in Warschau die Kaufkraft deutlich höher ist. Sie wird pro Kopf der Bevölkerung auf jährlich gut

EUR 10.000 beziffert – das sind 68 Prozent mehr als im Landesdurchschnitt. Pro 1.000 Einwohner stehen nach Angaben von CBRE in Warschau 420 Quadratmeter Fläche in Shopping Centern zur Verfügung – auch in dieser Hinsicht liegt die Hauptstadt deutlich über dem Durchschnitt in Polen (263 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner), allerdings auch über dem Durchschnitt von 260 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner in Westeuropa.

Dennoch ist Warschau bei der Shopping-Center-Dichte landesweit keineswegs führend: In Breslau, Posen, Tri-City, Lodz und Krakau sowie Stettin und Kattowitz liegt die Dichte bei über 500 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner, wobei Posen (622 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner) und Breslau (617 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner) das Feld anführen. Entsprechend groß ist der Wettbewerb der Shopping Center untereinander, vor allem wenn neue Einzelhandelseinrichtungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Shopping Centern entstehen.

Dennoch scheint bislang kein Überangebot zu bestehen, denn die Leerstandsra-



In Lublin eröffnete die Immofinanz jüngst das Shopping Center Tarasy Zamkowe.

liegen bei durchschnittlich drei Prozent, in Warschau sogar nur bei 1,5 Prozent. Über dem Durchschnitt bewegen sich die Leerstände nur in Posen, Breslau und Krakau (um vier Prozent).

Ein Format, das in Polen vergleichsweise weite Verbreitung gefunden hat, sind Factory Outlet Center. 2002 hatte Neinver das erste in Warschau eröffnet, inzwischen ist die Zahl auf 13 angewachsen, und sie sind nicht nur in der Hauptstadt zu finden, sondern auch in Breslau, Danzig, Krakau, Lublin, Posen, Krakau, Lublin und Stettin sowie in Bialystok, wo 2014 und 2015 innerhalb kurzer Zeit gleich zwei Outlet Center eröffneten. Noch ist in diesem Bereich die Dichte vergleichsweise niedrig – 0,5 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner. In Deutschland stehen pro 1.000 Einwohner 1,8 Quadratmeter zur Verfügung und in den mit Outlets am stärksten gesättigten Märkten Schweiz und Großbritannien sind es 9,6 beziehungsweise 8,7 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner.

Die gute wirtschaftliche Lage schlägt sich am deutlichsten auf dem Markt für Lager- und Logistikimmobilien nieder. Ebenfalls als förderlich erweist sich der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, so dass sich das Interesse von Projektentwicklern und Investoren

auch auf bislang wenig entwickelte Regionen wie Stettin, Zielona Gora, Lublin und Torun richtet. Polen verfügte Ende 2014 über rund neun Millionen Quadratmeter Lager- und Logistikfläche – im ersten Halbjahr 2015 kamen nochmals deutlich über 400.000 Quadratmeter hinzu, weitere rund 700.000 Quadratmeter sind im Bau. Bereits 2014 war mit gut einer Million Quadratmeter neuer Fläche ein Rekordjahr – es war die dreifache Menge der Fläche, die 2013 fertiggestellt worden war. Dennoch rechnen Marktbeobachter damit, dass dieses Jahr der Wert noch überschritten werden könnte.

Waren die Projektentwickler lange Zeit vorsichtig und fingen mit dem Bau eines Projekts erst an, wenn zumindest für einen Großteil der Flächen Mieter gefunden waren, so steigt derzeit der Anteil an spekulativ errichteten Flächen deutlich: 2014 lag er noch unter zehn Prozent, inzwischen wird ein Fünftel bis ein Viertel der Flächen spekulativ errichtet.

Doch die Marktentwicklung scheint den Projektentwicklern Recht zu geben. Nach dem Einbruch 2013 zog die Nachfrage deutlich an. 2014 wurden insgesamt 1,4 Millionen Quadratmeter neu vermietet (ohne Mietvertragsverlängerungen), im ersten Halbjahr 2015 lag der

Wert bei 780.000 Quadratmetern. Die Nachfrage kommt vor allem aus dem Logistikbereich (29 Prozent) und vom Einzelhandel (26 Prozent). Trotz der enormen Bautätigkeit fallen die Leerstandsraten: Sie liegen im Landesdurchschnitt bei 5,5 Prozent – das ist der niedrigste Wert seit 2007 – und bleiben selbst in Regionen, die über dem Durchschnitt liegen, noch unter der Zehn-Prozent-Marke.

Feststellen lässt sich eine regionale Verbreiterung der Nachfrage. Konzentrierte sich die Nachfrage bis vor wenigen Jahren auf fünf große Regionen, werden jetzt auch Gebiete geschätzt, die bislang eher als periphere Lagen galten. Das wiederum veranlasst Projektentwickler, auch dort zu bauen. Ein Beispiel ist Stettin: Hier gab es Ende 2014 rund 73.000 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche. Seit Anfang 2015 kamen 43.000 Quadratmeter hinzu, und weitere 32.000 Quadratmeter sind im Bau. Gleichzeitig liegt der Leerstand bei nur 3,8 Prozent.

Die Region mit der höchsten Bautätigkeit war im vergangenen Jahr Breslau, in diesem Jahr lag das Fertigstellungsvolumen bislang bei Null. Dafür ist jetzt Posen der Spitzenreiter: Dort wurden im ersten Halbjahr 2015 rund 183.000 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche fertiggestellt, das Gros – 149.000 Quadratmeter – bereits in den ersten drei Monaten. Dennoch liegt der Anteil der kurzfristig vermietbaren Flächen bei lediglich 1,5 Prozent.

Abgesehen vom Büromarkt in Warschau entwickeln sich die Märkte in Polen positiv. Das erklärt auch das weiterhin hohe Interesse internationaler Investoren und den Schwenk weg von der Hauptstadt hin zu den regionalen Zentren. In dieser Hinsicht ähnelt Polen in gewisser Weise Deutschland: Neben der Hauptstadt gibt es eine Reihe großer Städte, die aus der zweiten in die erste Liga aufsteigen und durchaus ihre eigene wirtschaftliche Dynamik entwickeln. Und das zunehmende Interesse auch an bisher weniger beachteten Standorten dürfte nicht zuletzt dazu beitragen, eine gleichmäßigere Entwicklung im Land zu ermöglichen. | **Christiane Leuschner**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
27.–29. September 2015	11. Konferenz Europäischer Regionen und Städte (KERS)	Salzburg Congress, Salzburg, Österreich	www.institut-ire.eu
5.–7. Oktober 2015	Expo Real 2015 18. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investments	Neue Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
14.–16. Oktober 2015	denkmal Moskau Internationale Messe für Denkmalschutz, Restaurierung und Museumstechnik	VDNKh, Halle 75, Prospect Mira, Moskau, Russland	www.denkmal-moskau.de
23. Oktober 2015	ERES Industry Seminar: Urban regeneration and development activity in low growth economies	Bocconi-Universität, Mailand, Italien	www.eres.org
18.–20. November 2015	MAPIC The International Retail Property Market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
18.–20. November 2015	re.comm Real Estate Leaders Summit	K3 Kitzkongress, Kitzbühel, Österreich	www.recomm.eu
15.–18. März 2016	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com

VON MENSCH ZU MENSCH IN DIGITALEN ZEITEN



*Roland Deger,
Senior Manager Communications,
Allianz Real Estate GmbH und Mitglied
im Fachbeirat der Expo Real*

Die Expo Real steht vor der Tür. Ein Großereignis in seinem 18. Jahr. Volljährig wird sie sozusagen, die Expo Real, auch wenn sie schon viel länger erwachsen geworden ist.

Das Oktoberfest ist zu diesem Zeitpunkt bereits zu Ende. Dennoch pilgert die Schar der Immobilienexperten wieder gerne nach München! Alle Jahre wieder! Schon im Oktober! Denn die Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen verfügt über eine große Anziehungskraft. Tendenz steigend. Die Messe

gehört zu den Highlights der internationalen Immobilienindustrie. Sie ist ein Muss für die Player rund um die Immobilie und rund um den Globus. Woran liegt das?

Einige „Digital Natives“ mögen fragen, ob man Messen in Zeiten von Facebook, Twitter, LinkedIn und Co noch braucht. „Auf alle Fälle ja“, antwortet der „Digital Dinosaur“, der völlig unerwartet überlebt und sich zum „Digital Immigrant“ entwickelt hat. Das Eine tun und das Andere nicht lassen, so lautet die Philosophie. Die digitale Welt mit der für die Immobilienbranche so wichtigen direkten Kommunikation sinnvoll verbinden. Das ist auch das Erfolgsrezept der Expo Real.

Die digitalen Medien unterstützen bei der Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Messen. Sie sind schnell, liefern umfassende Informationen, sorgen für Durchblick und Transparenz, helfen in der kurzfristigen Abstimmung, fördern Dialoge und bringen Leute zusammen. Sie sind unverzichtbar.

Aber die digitalen Medien sind Hilfsmittel, nicht mehr und nicht weniger. Der direkte Austausch, face-to-face, auf Augenhöhe zwischen Kunde, Partner oder Kollege ist durch nichts zu ersetzen. Das gilt vor allem für die Immobilienbranche, die so sehr den direkten Austausch braucht und pflegt.

Die Expo Real ist die Arbeitsplattform der Branche. Hier trifft sich, was Rang und Namen hat. Man weiß, wer da ist. Man kennt sich. Man lernt neue Geschäftspartner kennen. Man verabredet sich. Man erzielt gute Gesprächsergebnisse. Auf manche Dienstreise kann verzichtet werden. Wer seinen Messebesuch gut und umsichtig vorbereitet, Termine bündelt und konzentriert, der kann in drei Messetagen ein enormes Arbeitspensum abarbeiten. Und sich hinterher über eine nicht minder enorme Zeit- und Kostenersparnis freuen.

Zugegeben, jede Messe ist auch ein bisschen Schaulaufen und Event, bei dem man seinen Spaß haben und außerdem seine kleinen und großen Eitelkeiten pflegen kann. Sehen und gesehen werden – das gehört dazu. Gerade aber deshalb werden oft festgefahrene Gespräche und Verhandlungen in dieser besonderen und lockeren Atmosphäre wieder flott gemacht. Und München ist immer eine Reise wert, auch ohne Oktoberfest.

Apropos Oktoberfest: ein echtes Highlight im Jahreskalender. Warum? Es bietet ein einzigartiges Gemeinschaftserlebnis. Auch die Expo Real bietet Gemeinschaftserlebnisse. Freuen wir uns also auf viele spannende Begegnungen und auf drei arbeitsreiche, turbulente, inspirierende und hoffentlich auch erfolgreiche Tage in der bayerischen Hauptstadt.

impressum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: TR – Fotolia.com (S. 1 links außen), Alex Schelbert/Messe München GmbH (S. 1 links, S. 23), Messe München GmbH (S. 1 rechts), Frank Boston – Fotolia.com (S. 13), YakobchukOlena – Fotolia.com (S. 15), Margarethe Wichert / Messe München GmbH (S. 21), gashgeron – Fotolia.com (S. 27)