

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 12
 Vermietungen Seite 13

preview

Seit nunmehr 21 Jahren findet immer im November in Cannes die Mapiç statt, eine Messe, bei der sich alles um den Handel und Handelsimmobilien dreht. Seite 16

review



Nicht nur quantitativ durch die Zahl der Teilnehmer, sondern auch qualitativ durch eine Vielfalt von Themen überzeugte die Expo Real 2015. Seite 19

Trotz schwieriger politischer Beziehungen war Russland auf der Expo Real vertreten. Seite 22

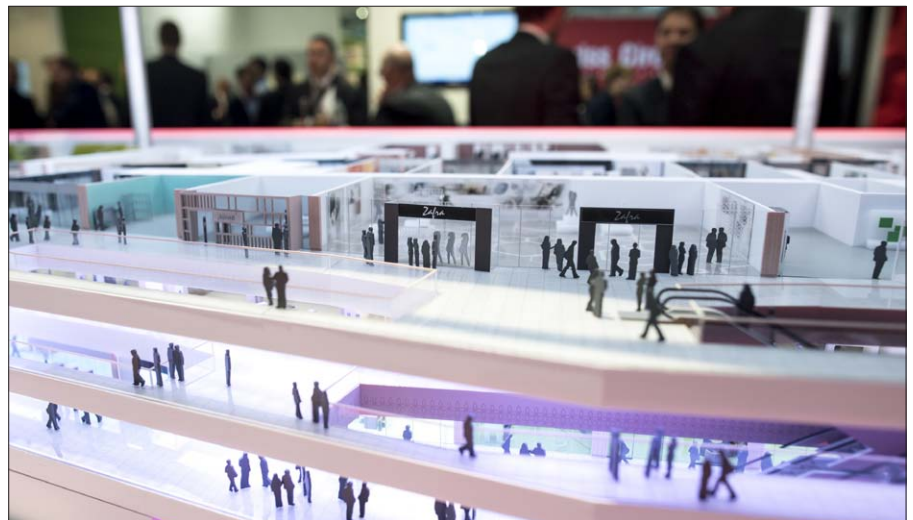
termine

Messen und Kongresse Seite 25

standpunkt

Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich im Umbruch – und auch manche Immobilien werden dabei auf der Strecke bleiben. Seite 26

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



das Wort „Transitzone“ hörten wir in letzter Zeit oft, zumindest hier in Deutschland. Dabei geht es darum, die Flüchtlingsströme zu bewältigen. Die Flüchtlingsproblematik war auch ein beherrschendes Thema in vielen Gesprächen auf der diesjährigen Expo Real in München. Doch dort standen selbstverständlich noch viele andere Themen aus dem Spektrum von Immobilien und Investitionen im Mittelpunkt.

Das Wort „Transitzone“ findet sich auch im Konferenzprogramm der Mapiç wieder. Aber in Cannes sind Transitzonen in Flughäfen gemeint und passend zur Fachmesse für den Handel und Handelsimmobilien wird die Frage „How to turn transit zones into terminus retail destinations?“ diskutiert. Derselbe Begriff in völlig unterschiedlichen Zusammenhängen. Profit und Renditen sind das eine, soziale und gesellschaftliche Verantwortung das andere. Doch beides gehört auch wieder zusammen. „Shop till you drop“ für so genannte „high net worth individuals“ oder auch nur für normale Flugreisende? Jedenfalls sind diese Transitzonen wohl etwas anders ausgestattet als jene für Flüchtlinge. Obwohl wir wahrscheinlich auch schon bald als erstes Handyläden in Aufnahmezentren oder deren Umgebung sehen werden.

Nicht nur für die Immobilien- und Investmentbranche gilt es, bei allen diesen Themen einen klaren Kopf zu behalten. Dazu fällt mir Urs Kienberger vom Hotel „Waldhaus Sils“ in der Schweiz ein. Er bezeichnet sich selbst als „CIO – Chief Intellectual Officer“ des Familienunternehmens. In diesen verrückten Zeiten hoffe ich auf viel Intellekt, liebe Leserinnen und Leser. Übrigens auch bei Investitionsentscheidungen.

Ihr

Andreas Schiller



Galeria Północna in Warschau soll 2017 eröffnen. Jetzt wurde der Grundstein für das Shopping Center gelegt.

GRUNDSTEIN FÜR GALERIA PÓŁNOCNA IN WARSCHAU GELEGT

Der Grundstein für die Galeria Północna Warschau, ein Einzelhandelsprojekt von Globe Trade Centre S.A. (GTC), wurde gelegt. Galeria Północna soll rund 64.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 2.000 Kundenparkplätze bieten. Die Eröffnung ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

POMERANIAN METROPOLITAN RAILWAY ERÖFFNET

Der erste Abschnitt des Pomeranian Metropolitan Railway, der Danzig mit dem Flughafen Lech Wałęsa und der kaschubischen Region verbindet, wurde eröffnet. Der erste Abschnitt des Investments umfasst die Erneuerung des regionalen Personenbahnverkehrs durch die Revitalisierung der Kokoszwowska-Bahn, die seit 1945 außer Betrieb war, und die Entwicklung eines Abschnitts, der die südlichen Teile von Danzig mit dem Flughafen Rebiechowo und mit der Bahnstrecke Gdingen-Koscierzyna verbindet.

GALERIA POMORSKA: ERÖFFNUNG DER ERWEITERUNG

Die EUR 25 Millionen teure Erweiterung der Galeria Pomorska in Bydgoszcz, die Resolution Property gehört, hat ihre Tore geöffnet. Durch die Erweiterung gewann das Shopping Center rund 10.000 Quadratmeter Fläche hinzu.

CBRE GI ERWIRBT LETZTE ABSCHNITTE DES IDEAL IDEA LOGISTIKPARK

CBRE Global Investors hat die letzten Abschnitte des Ideal Idea Logistikparks in Warschau erworben. Verkäufer war ein Investmentfonds, der von BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (BPH TFI SA) verwaltet wird. Die 10.127 Quadratmeter umfassenden Gebäude wurden gezielt auf die Bedürfnisse von kleinen und mittleren Unternehmen zugeschnitten und bestehen aus 6.147 Quadratmeter Lager- und 3.980 Quadratmeter Bürofläche.

BGZ BNP PARIBAS WILL POLNISCHES IMMOBILIENPORTFOLIO VERKAUFEN

BGZ BNP Paribas hat BNP Paribas Real Estate Poland beauftragt, ein Portfolio mit 25 Immobilien in Warschau, Breslau und Posen zu verkaufen. Das Portfolio umfasst unter anderem ein Gebäude in der Zurawia 6/12 in Warschau sowie ein Projekt am Plac Teatralny 3 in der Altstadt von Breslau und eines an der Piekary Straße 17 in Posen.



KEEP
CALM
AND
TRUST
UBM

Wenn Immobiliendevelopment von Erfolg gekrönt sein soll: Vertrauen Sie uns.



Orhideea Towers in Bukarest sind eine Neuentwicklung der CA Immo. Das Projekt soll rund 37.000 Quadratmeter Büromietfläche bieten und 2017 bezugsfertig sein.

CA IMMO STARTET NEUES BÜROPROJEKT IN BUKAREST

CA Immo entwickelt ein neues Büroprojekt in Bukarest: die Orhideea Towers im westlichen Zentrum der Stadt. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf insgesamt EUR 75 Millionen. Das H-förmige Gebäude wird eine vermietbare Bruttofläche von 37.000 Quadratmetern aufweisen und verfügt über zwei Türme, die durch eine Brücke verbunden werden. Im Oktober 2015 wurde mit der Errichtung des Fundaments begonnen. Das gesamte Projekt soll 2017 bezugsfertig sein. Nach Fertigstellung werden die Orhideea Towers in das CA Immo Bestandsportfolio übernommen.

ERSTES PARK INN BY RADISSON IN BUKAREST ERÖFFNET

Park Inn by Radisson gibt es nun auch in Rumänien: In Bukarest hat das Park Inn by Radisson Bucharest Hotel & Residence eröffnet. Das Objekt bietet 210 Zimmer und Apartments und liegt in fußläufiger Entfernung zu den kulturellen, Einzelhandels- und Geschäftsbezirken. Ebenso sind der internationale Flughafen Henri Coanda und das öffentliche Nahverkehrssystem leicht zu erreichen.

STRABAG STEIGT IN RUMÄNISCHEN PROJEKTENTWICKLUNGSMARKT EIN

Der börsennotierte Baukonzern Strabag SE ist durch die Übernahme des Bukarester Developmentteams von Raiffeisen evolution in den rumänischen Projektentwicklungsmarkt eingestiegen. Die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in die rumänische Konzerngesellschaft Strabag srl übernommen und dort eine eigene Abteilung bilden. Organisatorisch ist diese neue Einheit in den Strabag-Unternehmensbereich Immobilien Development eingegliedert, in dem sich auch die Aktivitäten der deutschen Projektentwicklungsgesellschaft Strabag Real Estate (SRE) wiederfinden. Mit der Neugründung stärkt Strabag ihre Position im europäischen Projektentwicklungsmarkt weiter. Auch in Österreich und seit kurzem in Polen ist Strabag mit lokalen Abteilungen in der Immobilienentwicklung aktiv. An Raiffeisen evolution hält der Strabag-Konzern seit 2003 einen Anteil von 20 Prozent.

ORBIS HOTELGRUPPE WILL ZWEI NEUE HOTELS IN RUMÄNIEN ERÖFFNEN

Die Orbis Hotelgruppe wird 2017 zwei neue Hotels in Rumänien eröffnen: ein ibis Styles Hotel mit 72 Zimmern in Arad und ein Mercure Hotel mit 120 Zimmern in Brasov. Beide Hotels werden neu gebaut und gehören lokalen Unternehmern. Die polnische Orbis Hotelgruppe, die von der französischen Gruppe AccorHotels kontrolliert wird, hat das erste Mercure Hotel in Rumänien im vergangenen Jahr eröffnet. Derzeit betreibt die Gruppe sieben Hotels in Rumänien mit den Marken ibis, Mercure und Novotel.



Das Shopping Center Park Afyon in der türkischen Stadt Afyonkarahisar bietet 45.000 Quadratmeter Mietfläche und erforderte ein Investment von rund USD 120 Millionen.

PARK AFYON IN AFYONKARAHISAR ERÖFFNET

Nach einer Bauzeit von 18 Monaten wurde das neue Shopping Center Park Afyon in der türkischen Stadt Afyonkarahisar eröffnet. Investor des USD 120 Millionen teuren Projekts ist Afyon Girsim A.S. Die ECE Türkiye verantwortet die Konzeptplanung und Vermietung sowie das langfristige Management des Centers. Park Afyon ist bereits das elfte von der ECE gemanagte Shopping-Center in der Türkei.

Park Afyon bietet eine Gesamtmietfläche von 45.000 Quadratmetern sowie 1.150 Parkplätze. Das Shopping Center befindet sich im Zentrum von Afyonkarahisar, einer Stadt im westlichen Zentrum der anatolischen Halbinsel und am inneren Rand der Ägäisregion.

HELABA ERRICHTET REPRÄSENTANZ IN ISTANBUL

Die Gremien der Helaba haben auf ihrer Sitzung am 30. September 2015 der Gründung einer Repräsentanz in Istanbul zugestimmt. Die Bank ist in der Türkei seit langem in der Außenhandelsfinanzierung aktiv. Mit der Eröffnung einer Repräsentanz in Istanbul will die Bank ihre Position in der Außenhandelsfinanzierung für mittelständische Firmenkunden der Sparkassen sowie Unternehmenskunden der Helaba verstärken. Weitere Schwerpunkte sind das Finanzierungsgeschäft und die Projektfinanzierung.

BILFINGER RE: ZWEI MANAGEMENT-AUFTRÄGE IN DER TÜRKEI

Bilfinger Real Estate ist vom Immobilieninvestor und -entwickler Kiler REIC mit dem Management von zwei Shopping Centern in der Türkei beauftragt worden: von Sapphire in Istanbul, mit 261 Metern das höchste Gebäude der Türkei, sowie der Westa Mall in Zonguldak an der Schwarzmeerküste. Für den Wohn- und Einzelhandelskomplex Sapphire verantwortet Bilfinger Real Estate das Center und Property Management, die Steuerung der Revitalisierungsmaßnahmen sowie die Vermietung der insgesamt rund 48.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Für die Westa Mall übernimmt Bilfinger Real Estate das Management des Shopping Centers und der Wohnflächen.

Das 2011 fertiggestellte Sapphire überragt mit 66 Etagen den Istanbul Stadtteil Levent und verfügt über rund 61.500 Quadratmeter Gesamtfläche. Das Shopping Center im Gebäude beherbergt 128 Läden, verteilt auf rund 30.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, einen Kinokomplex mit 765 Sitzplätzen sowie einen etwa 4.000 Quadratmeter großen Entertainmentbereich. Daneben bietet das Gebäude auch 183 Luxusapartements sowie eine Aussichtsplattform mit Restaurant in der 54. bis 56. Etage.

Die derzeit im Bau befindliche Westa Mall ist ein Wohn- und Einzelhandelskomplex, der voraussichtlich im Frühjahr 2016 eröffnet wird und 18.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie rund 6.850 Quadratmeter Wohnfläche bietet.



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.

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 Panorama Business Center im Prager zweiten Bezirk wurde für EUR 15 Millionen von der Mint Investment Group erworben.

DEKA IMMOBILIEN VERKAUFT BÜROHAUS IN PRAG

Die Deka Immobilien GmbH hat das Bürogebäude Panorama Business Center im 2. Bezirk von Prag für rund EUR 15 Millionen veräußert. Käufer ist die Immobilien-gesellschaft Mint Investment Group. Das Objekt gehörte seit dem Jahr 2003 zum Liegenschaftsvermögen des offenen Immobilienfonds Deka-ImmobilienGlobal. Die Gesamtmietsfläche des Gebäudes beträgt rund 6.700 Quadratmeter.

Mit dem Verkauf setzt der Deka-ImmobilienGlobal seine Strategie fort, sich von kleineren Objekten zu trennen und das Portfolio zu optimieren.

UNIBAIL-RODAMCO BAUT CENTRUM CHODOV IN PRAG UM

Unibail-Rodamco hat seine umfangreichen Erweiterungspläne für das Centrum Chodov in Prag bekannt gegeben. Die Erweiterung des Centrum Chodov gilt als eines der größten Projekte in Zentraleuropa in diesem Jahr: Das Shopping Center soll um zwei Drittel seiner bisherigen Größe auf insgesamt 100.286 Quadratmeter erweitert werden. Auch der Parkraum soll um rund 1.000 auf insgesamt 3.400 Parkplätze wachsen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2017 geplant.

GRUNDSTEIN FÜR PANATTONI PARK CHEB GELEGT

Mit der symbolischen Grundsteinlegung wurde mit dem Neubau für die BWI Group im Panattoni Park Cheb in der Region Karlsbad begonnen. Die neue Produktionshalle wird 15.000 Quadratmeter umfassen. Die Verhandlungen mit den Kunden wurden von CBRE zusammen mit Panattoni Europe und dem Investmentfonds Accolade geführt, der auch den Bau finanziert und nach Fertigstellung an die BWI Group vermietet wird.

RBI VEREINBART VERKAUF DER ZUNO BANK AG

Die Raiffeisen Bank International AG (RBI) hat mit der ABH Holdings S.A., der Konzernmutter der Alfa-Bankengruppe mit Sitz in Luxemburg, eine Einigung über den Verkauf ihrer Direktbank Zuno Bank AG erzielt. Beide Parteien haben sich darauf verständigt, Details der Transaktion erst beim Closing, das für das erste Quartal 2016 erwartet wird, zu veröffentlichen. Der Eigentümerwechsel unterliegt der Zustimmung der Aufsichtsbehörden.

Ende Juli 2015 hatte die Zuno Bank AG rund 200 Mitarbeiter und etwa 250.000 Kunden in der Tschechischen Republik sowie der Slowakei. Die Bank verwaltete Kundeneinlagen in Höhe von knapp EUR 750 Millionen und ein Kreditportfolio von insgesamt etwa EUR 65 Millionen.



SES Spar European Shopping Centers entwickelt im Stadtteil Siska der slowenischen Hauptstadt Ljubljana ein neues Shopping Center mit 32.000 Quadratmeter Mietfläche.

NEUES SHOPPING CENTER IN LJUBLJANA

Im Nordwesten der slowenischen Hauptstadt im Stadtteil Siska entwickelt SES Spar European Shopping Centers ein neues Shopping Center. Es entsteht direkt an der H3 Stadtautobahn und wird einen Interspar Hypermarkt sowie rund 90 Ladengeschäfte, Restaurants und Dienstleister auf einer Gesamtfläche von 32.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche umfassen. Das Projekt soll in mehreren Bauphasen bis 2018/2019 fertiggestellt werden.

MULTI ERÖFFNET FORUM LVIV

Forum Lviv hat seine Tore geöffnet. Forum Lviv ist das erste Shopping Center von Multi in der Ukraine und liegt in der historischen Innenstadt von Lemberg. Multi hat Forum Lviv zusammen mit zwei ukrainischen Immobilienpartnern, Galereja Centre und Bud House Group, entwickelt. Alle drei Partner halten das Shopping Center im Eigentum. Forum Lviv umfasst insgesamt 69.000 Quadratmeter Fläche.

MEININGER HOTELS GEHT NACH IN BUDAPEST

Meininger Hotels wird in Budapest in der unmittelbaren Nähe zum Stadtzentrum in der Csarnok tér, nahe der Großen Markthalle, ein Hotel eröffnen. Die Eröffnung des Hauses mit 184 Zimmern und 751 Betten ist für das Frühjahr 2018 geplant. Meininger Hotels mietet das Gebäude, das neu gebaut wird, für 20 Jahre an. Investmentpartner bei der Entwicklung des Hotelprojekts ist Bedori Investment Kft, ein Tochterunternehmen eines in Ungarn beheimateten Bauunternehmens. Mit dem Bau soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

LEMMINKÄINEN ÜBERTRÄGT RECHTE AN WOHNPROJEKT AN SETL GROUP

Ende März 2015 hatte Lemminkäinen angekündigt, sich als Entwickler aus dem geplanten Wohnprojekt Ilmatar zurückzuziehen. Das Projekt sollte zusammen mit der Lipsanen & Co. Group auf der Wassiljewski-Insel in der Innenstadt von Sankt Petersburg entwickelt werden. Jetzt sind die Verhandlungen der Parteien über alternative Möglichkeiten, das Projekt umzusetzen, abgeschlossen. Die Parteien haben vereinbart, dass sich Lemminkäinen komplett aus dem Projekt zurückzieht und alle diesbezüglichen Rechte an die Setl Group überträgt, die zusammen mit Lipsanen & Co. einen Projektvertrag geschlossen haben. Als Folge dieses Rückzugs verzeichnet Lemminkäinen eine Abschreibung von EUR 13 Millionen in den Ergebnissen des dritten Quartals 2015. Die Abschreibung umfasst bereits angefallene Planungs- und andere Kosten. Lemminkäinen begründet seine Entscheidung mit den Unsicherheiten im Geschäftsumfeld und der schwachen wirtschaftlichen Situation in Russland sowie mit dem Risiko, das mit dem Projekt verbunden ist.



50 Jahre Lieblingsplätze

Für die einen ist es eine Center-Baustelle in Neumünster, für die anderen der schönste Arbeitsplatz der Welt: Seit 50 Jahren schafft die ECE besondere Orte wie diesen in Neumünster und einzigartige Einkaufserlebnisse. 1965 gründete Werner Otto das Unternehmen – mit visionärer Kraft und großem Mut. Heute betreibt die ECE rund 200 Shopping-Center in 16 Ländern und realisiert darüber hinaus maßgeschneiderte Büro-, Logistik- und Hotelimmobilien. Damit jeden Tag neue Lieblingsplätze entstehen. www.ece.de



Poleczki Business Park in Warschau ging jetzt komplett in das Eigentum der UBM Development AG über. CA Immo hat ihren 50-prozentigen Anteil an den Joint-Venture-Partner verkauft.

CA IMMO VERKAUFT ANTEIL AM POLECZKI BUSINESS PARK AN UBM

CA Immobilien Anlagen AG hat ihren 50-prozentigen Anteil am Poleczki Business Park an ihren Joint Venture Partner UBM Development AG verkauft. Das Transaktionsvolumen für den Verkauf des 50-prozentigen Anteils liegt bei mehr als EUR 80 Millionen. Über den konkreten Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Büroprojekt Poleczki Business Park nahe dem Warschauer Flughafen ist das größte seiner Art in Polen und umfasst 16 Gebäude mit insgesamt 200.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche auf rund 140.000 Quadratmeter Grundstücksfläche. Die erste Bauphase, zwei Gebäudeblöcke mit rund 45.000 Quadratmeter Mietfläche, wurde Mitte 2010 fertiggestellt. In einer zweiten Bauphase, die Ende 2012 abgeschlossen wurde, entstanden zwei weitere Büroobjekte mit rund 21.000 Quadratmeter Mietfläche. Kurz vor Fertigstellung steht ein weiteres Büroobjekt der Phase III mit rund 8.500 Quadratmeter Mietfläche.

ERWEITERUNG VON FACTORY URSUS IN WARSCHAU FERTIGGESTELLT

Die Erweiterung von Factory Ursus, Polens erstem Outlet Center, das Neinver entwickelt hat, ist abgeschlossen. Mit der Erweiterung um 13.500 Quadratmeter Bruttomietfläche auf 19.700 Quadratmeter stieg die Zahl der Geschäfte auf über 100. Ebenso hat sich die Anzahl der Parkplätze auf knapp 900 verdoppelt. Darüber hinaus wurde der bereits bestehende Teil renoviert und modernisiert.

SKANSKA VERKAUFT POLNISCHES BÜROPORTFOLIO

Skanska hat ein Portfolio mit vier Bürogebäuden in Polen verkauft. Die Transaktion beläuft sich EUR 160 Millionen. Käufer ist ein Fonds des schwedischen Fondsmanagers Niam. Die Transaktion betrifft Kapelanka 42 A und das Projekt Axis in Krakau sowie die Gebäude A und B des Silesia Business Park in Kattowitz. Die Bruttomietfläche beträgt insgesamt 63.000 Quadratmeter. Es ist die größte Transaktion auf dem polnischen Büroinvestmentmarkt 2015 und auch in der Geschichte von Skanska in CEE.

ADGAR: REFINANZIERUNG DURCH BANK ZACHODNI WBK

Adgar Poland hat eine Refinanzierungszusage in Höhe von EUR 75,2 Millionen der Bank Zachodni WBK erhalten. Der Vertrag umfasst zwei Kredite: einen in Höhe von EUR 54,3 Millionen (Laufzeit: 10 Jahre) und einen zweiten in Höhe von EUR 20,9 Millionen (Laufzeit: 7 Jahre). Die Mittel sollen für die Rückzahlung von Verbindlichkeiten und neue Projekte verwendet werden. Adgar Poland hat jüngst sein Portfolio um 14.000 Quadratmeter Bürofläche im Warschauer Bezirk Mokotów erweitert. Adgar Wave ist nach Adgar Park West das zweite Bürovorhaben des Unternehmens in Warschau.



Forum Poprad ist das erste Shopping Center von Multi in der Slowakei. Multi entwickelte Forum Poprad gemeinsam mit der tschechischen Gemo Holding.

MULTI ERÖFFNET FORUM POPRAD IN DER SLOWAKEI

Forum Poprad, benannt nach der Stadt Poprad am Fuß der Hohen Tatra in der nördlichen Slowakei, hat eröffnet. Forum Poprad ist das erste Shopping Center von Multi in der Slowakei und liegt im Zentrum von Poprad. Forum Poprad bietet 22.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und Freizeiteinrichtungen auf drei Ebenen sowie 420 Parkplätze. Multi ist zusammen mit Gemo Holding, einem Bauunternehmen aus der Tschechischen Republik, Entwickler und Eigentümer des Forum Poprad, bei dem Multi auch das Management übernimmt.

FINANZIERUNG FÜR PARKLAKE MALL IN BUKAREST GESICHERT

Die Entwickler des Parklake Shopping Centers in Bukarest gaben bekannt, dass OTP Bank PLC, OTP Bank Romania S.A. und Hypo NOE Gruppe Bank AG einen Kredit in Höhe von EUR 83 Millionen für die Entwicklung der Mall bereitstellen. Nach Aussage der beiden Projektentwickler, der portugiesischen Sonae Sierra und der irischen Caelum, sind 85 Prozent der Bruttomietfläche von Parklake, das im April 2016 eröffnet werden soll, vorvermietet. Die Investition in das Projekt beläuft sich auf insgesamt EUR 180 Millionen. Das Shopping Center soll 70.000 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen.

FASHION HOUSE OUTLET CENTRE MOSCOW: ZWEITER BAUABSCHNITT

Fashion House Group hat mit dem Bau des zweiten Abschnitts des Fashion House Outlet Centre Moscow begonnen. Fashion House Outlet Centre Moscow ist das erste Projekt des Unternehmens in Russland. Der neue Teil wird nochmals 4.500 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen und soll im November 2016 eröffnet werden. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt rund EUR 11 Millionen. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wird das Fashion House Outlet Centre in Moskau gut 20.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten.

GLL REAL ESTATE ERWIRBT VICTORIA OFFICE CENTRE IN BUKAREST

Für den Pan European Property Fund FCP hat GLL Real Estate Partners für einen ungenannten Preis das Victoria Office Centre in Bukarest erworben. Verkäufer ist Bluehouse Capital. Das 8.300 Quadratmeter umfassende Bürogebäude im Zentrum von Bukarest ist komplett an internationale Unternehmen wie Citibank, JLL, AON, AIG und Starbucks vermietet. Der GLL Pan European Property Fund FCP ist ein Immobilienfonds, der mit einem Zielvolumen von bis zu EUR 1 Milliarde in ganz Europa investiert. Bei der Transaktion wurde GLL von Dentons und CBRE in Rumänien beraten.

PERSONALIEN



links: Dr. Heiko Beck
rechts: Georgii Ivanov



Dr. Heiko Beck scheidet zum Jahresende aus der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH aus. Der promovierte Jurist wechselt zur Deutschen WertpapierService Bank AG (dwpbank) mit Sitz in Frankfurt, bei der er die Funktion des Vorstandsvorsitzenden übernehmen wird. Dr. Heiko Beck war seit 2011 Mitglied der vierköpfigen Geschäftsführung und Chief Operating Officer bei der Union Investment Real Estate GmbH.

Georgii Ivanov, bislang Managing Director der Trinfico Investment Group, hat Trinfico verlassen und ein neues Managementunternehmen gegründet – New Stream Investments. Georgii Ivanov hat 20 Jahre Erfahrung im Management von institutionellen Immobilieninvestments. Als ehemaliger Immobilienportfolio-Manager bei TIAA-CREF in New York und Chief Investment Officer bei russischen Immobilienunternehmen wie Coalco, Eurasia Capital und Accent Real Estate Investment Managers hat Georgii Ivanov weltweit Geschäfte getätigt. Er verfügt über umfangreiche Erfahrung in allen Immobiliensegmenten, im Portfolio- und Asset Management sowie im Bereich Finanzierung. Georgii Ivanov hat einen Abschluss des Hamilton College, Clinton, New York und einen MBA der Columbia University in New York.



links: Josip Kardun
rechts: Claes Larsson



Josip Kardun, CEO der Atrium Group, wurde zum neuen Vorsitzenden des International Council of Shopping Centers ICSC European Advisory Board ernannt. Er übernimmt das Amt von Alexander Otto, CEO der ECE Projektmanagement. Josip Kardun ist seit 2008 Mitglied des ICSC European Advisory Board und Vice-Chair seit Januar 2015. Seit 2011 ist er ferner Mitglied des Executive Committees und war von 2008 bis 2013 Vorsitzender der ICSC European Next Generation Advisory Group.

Claes Larsson wurde zum Business Unit President von Skanska Commercial Development Europe ernannt. Claes Larsson folgt Nicklas Lindberg nach, der Skanska verlässt, um eine andere Position im Bereich Projektentwicklung in der Region einzunehmen. Claes Larsson wird weiterhin seine Aufgaben als Executive Vice President und Mitglied von Skanska's Senior Executive Team mit Verantwortung für die Unternehmenseinheiten innerhalb des Commercial Development wahrnehmen.



links: Daniel Losantos
rechts: Francois Tausch



Daniel Losantos, bislang Managing Director von Neinver, wurde zum CEO ernannt. Daniel Losantos ist seit 2011 für Neinver tätig. Bevor er 2012 in die Geschäftsführung berufen wurde, leitete Daniel Losantos das Business Development Department des Unternehmens. Vor seinem Wechsel zu Neinver arbeitete er mehrere Jahre für das Finanzinstitut A&G Banca Privada.

Francois Tausch wird neuer CEO der Allianz Real Estate. Mit Wirkung zum 1. Januar 2016 übernimmt er die Aufgaben von Olivier Piani, der zum Ende dieses Jahres in den Ruhestand tritt. Seit 2010 war Francois Tausch CEO Asia-Pacific der GE Capital Real Estate. In den 15 Jahren davor war er in verschiedenen Führungspositionen bei GE in Europa tätig. Bevor Francois Tausch zu GE kam, arbeitete er für Tishman Speyer in New York und Berlin sowie für Goldman Sachs in London. Er graduierte an der ESCP in Paris und hält einen MBA der Harvard Business School.



Stefan Vanoverbeke

Stefan Vanoverbeke wurde zum Retail Manager von Ikea Südosteuropa (SEE) ernannt. SEE umfasst bei Ikea die Länder Rumänien, Kroatien, Serbien und Slowenien. Stefan Vanoverbeke übernahm am 1. Oktober auch das Gesamtmanagement von Ikea Romania von Cornel Oprisan, der eine neue Position innerhalb der Gruppe einnehmen wird. Bevor er Dragan Skalusevic als Retail Manager von Ikea Südosteuropa ablöste, war Stefan Vanoverbeke Retail Manager bei Ikea France.



VERMIETUNGEN

CRISTAL PARK, WARSCHAU

POLEN 

Gasnetzbetreiber Gaz-System S.A. hat einen Mietvertrag für Bürofläche im Gebäude Cristal Park in Warschau unterzeichnet. Das Unternehmen erneuerte seinen bisherigen Mietvertrag und nahm zusätzliche Flächen hinzu, so dass es jetzt insgesamt rund 9.200 Quadratmeter belegt. JLL beriet bei den Mietverhandlungen den Vermieter, den spanischen Fonds Azora Europa. Gaz-System S.A wurde von Colliers International vertreten. Cristal Park bietet 10.500 Quadratmeter Mietfäche auf drei Etagen. Das Gebäude liegt an der Mszczonowska Straße im Südwesten von Warschau.

GDANSKI BUSINESS CENTER, WARSCHAU

POLEN 

Green Caffè Nero, der zweisprachige Kindergarten „Ala ma kota“ und die Bäckerei Goraco polecam Nowakowski haben gut 700 Quadratmeter im Gdanski Business Center im Warschauer Bezirk Muranów angemietet. Green Caffè Nero wird 200 Quadratmeter im Erdgeschoss des Gdanski Business Center II belegen. Der zweisprachige Kindergarten „Ala ma kota“ wird im Erdgeschoss des Gebäudes D einziehen. Und im Gebäude A des Gdanski Business Center wird im Erdgeschoss Nowakowski auf 90 Quadratmetern eine Bäckerei eröffnen. Das Gdanski Business Center wird von HB Reavis entwickelt.

JASNA 24, WARSCHAU

POLEN 

VanityStyle Sp. z o.o., ein Unternehmen, das auf Lösungen für Mitarbeitermotivation im Bereich nicht finanzieller Zusatzleistungen spezialisiert ist, hat seinen derzeitigen Mietvertrag über Büroflächen in Jasna 24 in Warschau erneuert und erweitert. Insgesamt belegt VanityStyle jetzt 600 Quadratmeter. JLL beriet bei den Mietverhandlungen den Eigentümer, den Investmentfonds Tritax Polska No. 1 Fund Ltd. Jasna 24 ist ein Bürogebäude mit gut 2.400 Quadratmeter Bürofläche auf fünf Etagen sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss.

POSTEPU 14, WARSCHAU

POLEN 

HB Reavis hat mit Samsung Electronics Polska einen Mietvertrag für den gerade fertiggestellten Bürokomplex Postepu 14 in Warschau unterzeichnet. Der neue Mieter wird 4.700 Quadratmeter in drei Etagen belegen. Samsung Electronics Polska wurde von Colliers International vertreten.

PROLOGIS PARK JANKI, WARSCHAU

POLEN 

Euro-net, Eigentümer der landesweiten Handelskette für Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte RTV Euro AGD, hat weitere 15.000 Quadratmeter im Prologis Park Janki angemietet. Damit belegt das Unternehmen insgesamt 70.000 Quadratmeter Fläche. Prologis Park Janki ist ein Logistikpark mit insgesamt 98.200 Quadratmeter Fläche. Der Park liegt in Janki, nahe der Autobahnkreuz Puchaly (S8), an der S7 von Warschau nach Südpolen, 15 Kilometer südwestlich vom Warschauer Stadtzentrum und 14 Kilometer vom internationalen Flughafen Frédéric Chopin entfernt.

SPEKTRUM TOWER, WARSCHAU**POLEN** 

Drei neue Mieter ziehen in den Spektrum Tower in Warschau ein: Office HUB, ein Dienstleister für virtuelle Bürolösungen, Deininger Consulting, eine internationale Personalberatung, und die Finip Group, die in Polen die Marke Top Forex vertritt, haben zusammen 1.450 Quadratmeter Bürofläche angemietet. JLL vertrat bei den Mietverhandlungen den Gebäudeeigentümer Europa Capital LLP und WX Management Services Sp. z o.o. Spektrum Tower liegt an der Twarda Straße 18 und ist ein 122 Meter hoher Büroturm mit 28.000 Quadratmeter Fläche.

WEST STATION, WARSCHAU**POLEN** 

Carsan Autowäsche und das Kaffeehaus Friends ziehen in das West Station in Warschau. Friends wird im Erdgeschoss von West Station I gut 60 Quadratmeter Fläche belegen. Carsan Autowäsche hat 130 Quadratmeter in einem der Untergeschosse des Gebäudes angemietet. Der Bürokomplex West Station entsteht in der Nähe des Warschauer Bahnhof Zachodnia und soll im dritten Quartal 2016 fertiggestellt sein.

PROLOGIS PARK CHORZÓW, KATTOWITZ**POLEN** 

Prologis hat einen Mietvertrag mit Moto-Profil, Importeur von Autoersatzteilen und -zubehör in Polen, über 33.000 Quadratmeter im Prologis Park Chorzów unterzeichnet. Der Vertrag umfasst sowohl eine Flächenerweiterung um 9.000 Quadratmeter als auch eine Mietvertragsverlängerung für 24.000 Quadratmeter. Colliers International vermittelte den Mietvertrag. Prologis Park Chorzów ist ein Verteilzentrum mit insgesamt 235.000 Quadratmeter Fläche und liegt am westlichen Rand von Kattowitz, in unmittelbarer Nähe der Autobahn A4, die von der Ukraine nach Deutschland führt, und 15 Kilometer vom Autobahnkreuz Gliwice-Sosnica entfernt, wo die beiden größten internationalen Transportkorridore Polens zusammentreffen.

AIRPORT LOGISTICS CENTRE, KRAKAU**POLEN** 

Goodman hat 5.740 Quadratmeter Lagerfläche und 250 Quadratmeter Bürofläche im Airport Logistics Centre in Krakau an Tajmax vermietet. Die Fläche wird von der Tochtergesellschaft, der Einzelhandelskette Partner AGD RTV, genutzt. Tajmax wurde bei den Mietverhandlungen von AXI Immo vertreten. Das Airport Logistics Centre Krakau ist eines von Goodmans größten Logistikzentren in Polen. Es liegt in Modliniczka, vier Kilometer vom internationalen Flughafen Kraków-Balice entfernt und nahe der Autobahn A4, die Krakau mit Breslau verbindet.

AXIS, KRAKAU**POLEN** 

ABB hat rund 10.000 Quadratmeter Bürofläche im Bürogebäude Axis in der Innenstadt von Krakau angemietet. Es ist einer der größten Mietverträge, die in diesem Jahr außerhalb der Hauptstadt Warschau abgeschlossen wurden. Knight Frank beriet ABB bei der Wahl des Standorts. Axis wird von Skanska Property Poland entwickelt und ist das zweite Investment des Unternehmens in Krakau. Der neue Mieter belegt damit die Hälfte der insgesamt 20.000 Quadratmeter Bürofläche des Gebäudes, das derzeit noch in der Entwicklung ist.

PANATTONI PARK LUBLIN**POLEN** 

Panattoni Europe hat einen Mietvertrag mit Spizarnia SJ abgeschlossen, einem Unternehmen, das polnische Lebensmittel nach Großbritannien und Irland exportiert. Spizarnia SJ hat knapp 7.500 Quadratmeter im Panattoni Park Lublin angemietet. Den Mietvertrag vermittelte JLL. Panattoni Park Lublin ist ein Produktions- und Technologiestandort innerhalb des Lubliner Teils der Sonderwirtschaftszone Euro-Park Mielec.

P-2, POSEN**POLEN** 

Das internationale Personalvermittlungs- und Zeitarbeitsunternehmen Randstad hat 708 Quadratmeter im Bürogebäude P-2 in Posen angemietet. AXI Immo beriet Randstad bei den Mietverhandlungen. P-2 ist ein modernes Büro- und Geschäftshaus im Stadtzentrum. Es bietet 2.800 Quadratmeter Büro- und 6.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

OUTLET PARK SZCZECIN, STETTIN**POLEN** 

Im neuen Teil des Outlet Park Szczecin in Stettin, der als zweiter Abschnitt des Projekts entwickelt wird, eröffnet auf knapp 90 Quadratmetern der Herrenausstatter Bruno Zinger einen Laden. Der zweite Bauabschnitt des Outlet Park Szczecin umfasst knapp 5.000 Quadratmeter Fläche. Die Eröffnung ist für November dieses Jahres geplant. Nach Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts wird der Outlet Park Szczecin insgesamt 21.300 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten.

OST, MOSKAU**RUSSLAND** 

Der internationale Dienstleister für Reparatur und Instandsetzung von elektronischen Geräten Regeneris hat 1.203 Quadratmeter Bürofläche im Büro- und Lagergebäude OST in Moskau, Elektrolitnyy proezd, 3, Gebäude 5, angemietet. CBRE vertrat dabei den Vermieter, OST Ltd. Das Büro- und Lagergebäude OST bietet rund 25.000 Quadratmeter Bürofläche und liegt fünf Gehminuten von der Metrostation Nagornaya und einen Kilometer von der Kreuzung der Autobahnen Varshavskoye und Kashirskoye entfernt, nahe dem dritten Ring von Moskau.

BYKOVO LOGISTIKPARK, MOSKAU REGION**RUSSLAND** 

Die Supermarktkette Billa, die österreichische Tochtergesellschaft der REWE International AG, hat 20.000 Quadratmeter Lagerfläche im Bykovo Logistikpark im Bezirk Ramenskoye in der Region Moskau angemietet. Bei der Transaktion beratend tätig war Colliers International. Bykovo Logistikpark liegt 19 Kilometer von Moskau entfernt an der Autobahn M5 und umfasst insgesamt 480.000 Quadratmeter Lagerfläche.

YAROSLAVSKIY VERNISAZH, JAROSLAWL**RUSSLAND** 

Detskiy Mir, einer der größten Einzelhändler für Produkte für Kinder in Russland und Kasachstan, hat 1.800 Quadratmeter in Yaroslavskiy Vernisazh angemietet. Die 43.200 Quadratmeter große Shopping Mall in Jaroslawl ist von der Mirland Development Corporation entwickelt und 2007 eröffnet worden.

MAPIC: RUND UM DEN HANDEL

Seit 1995 dreht sich jedes Jahr drei Tage im November in Cannes alles um den Handel und Handelsimmobilien. Auch die Sintflut, die Anfang Oktober (nicht nur) den Veranstaltungsort überschwemmte, ändert daran nichts. Spätestens am 18. November 2015, wenn die Mapic ihre Tore öffnet, wird es im Palais des Festivals wieder um die Zukunft des Handels gehen.

21 Jahre alt ist die Mapic inzwischen. Klein hat sie angefangen mit 1.064 Teilnehmern. Zur 20. Ausgabe des Marché international professionnel de l'implantation commerciale et de la distribution 2014 kamen gut 8.400 Teilnehmer. Auch die Zahl der Einzelhändler, die nach Cannes reisen, hat sich seit 1995 deutlich erhöht: Damals waren es 221, im vergangenen Jahr rund 2.400.

Wer das scheue Volk der Händler kennt, weiß, dass unter den Ausstellern die wenigsten von ihnen zu finden sind. Vielmehr präsentieren sich bevorzugt Projektentwickler, Investoren und Dienstleistungsunternehmen, die auf Handelsimmobilien spezialisiert sind. Die Mehrzahl der Einzelhändler kommt auf die Mapic nur als Besucher.

646 Aussteller insgesamt haben sich bislang (4. November 2015) angemeldet, davon 166 Projektentwickler, 88 Investoren und 45 Handelsunternehmen. Aus CEE/SEE kommen 104 Aussteller, unter ihnen 32 Projektentwickler und 12 Investoren (Mehrfachnennungen sind möglich und gerade in CEE/SEE sind Projektentwickler oft auch Investoren) und immerhin 13 Einzelhändler.

Die stärkste Gruppe stammt aus der Türkei – insgesamt 25 Aussteller –, gefolgt von Russland – 22 Aussteller – und Polen – 16 Aussteller und der Tschechischen Republik – 10 Aussteller. Im einstelligen Bereich bewegen sich die Aussteller aus



An der 20. Mapic 2014 nahmen gut 8.400 Aussteller und Besucher teil.

der Slowakei, Ungarn und Rumänien (jeweils 6), der Ukraine (3) sowie aus Bulgarien (2) und Albanien (1). Erstaunlich hoch ist der Anteil der originär aus der Türkei stammenden Einzelhändler, die als Aussteller an der Mapic teilnehmen: die United Brands Association of Turkey, Chakra Home Decor, die Modelabel Collezione,

Mudo und Tarik Ediz, die Herrenausstatter Damat Tween und Kigili Giyim Ticaret, der Jeanshersteller Mavi sowie Damenmode Faik Sönmez. Ansonsten sind es bestenfalls internationale Handelsnamen wie Carrefour oder Marken wie Ikea, die zugleich auch als Developer in den CEE/SEE-Ländern aktiv sind.



Drei Tage wird sich im Palais des Festivals wieder alles um den Handel und Handelsimmobilien drehen.

Bei den bereits registrierten Besuchern dagegen neigt sich die Waage deutlich hin zu Handelsunternehmen und -marken. Von insgesamt 2.501 angemeldeten Unternehmen sind gut die Hälfte – 1.283 – Händler, 607 Projektentwickler und 364 Investoren. An diesem hohen Anteil der Einzelhändler ändert sich auch wenig, wenn man die CEE/SEE-Länder gesondert betrachtet: Insgesamt 303 Unternehmen haben sich bislang angemeldet, davon sind 153 Handelsunternehmen, 86 Projektentwickler und 27 Investoren. Hier stellt mit 170 Unternehmen insgesamt und 96 Handelsunternehmen Russland die stärkste Gruppe, gefolgt von Polen mit insgesamt 85 besuchenden Unternehmen und 54 Händlern sowie der Türkei mit 68 Unternehmen und 32 Händlern. Mit großem Abstand folgt die Tschechische Republik mit 15 besuchenden Unternehmen, davon neun Handelsunternehmen.

Die Organisatoren der MapiC, die Reed Midem, rechnen mit einer ähnlich hohen Zahl an teilnehmenden Handelsunternehmen wie im vergangenen Jahr, gehen dabei aber von 540 Marken aus, die 2015 das erste Mal dabei sind. Vor allem für die „Neuen“ wurde eine so genannte Retailers Lounge eingerichtet, wo sie sich vorstellen können. Auch Projektentwicklern hat Reed Midem eine Möglichkeit eingeräumt, zusätzliche Aufmerksamkeit auf sich zu ziehen. Da sind nicht nur die MapiC Awards, sondern auch ein „Projects Directory“, das eine Auswahl der Projekte auflistet, die auf der MapiC präsentiert werden. Hier sind aus Polen Zielone Ar-

kady in Bydgoszcz in Polen (präsentiert durch ECE), Posnania in Posen (Financière Apsys) und Forum Gdansk (Multi Development) genannt, aus Rumänien Parklake in Bukarest (Sonae Sierra), aus Russland Fashion House Moskau und Fashion House Saint Petersburg (Fashion House Group) sowie Mega Mytischy in Moskau (Ikea Centers) und aus der Türkei Park Afyon in Afyonkarahisar und Mavi bahçe in Istanbul (beide ECE).

Unter den Finalisten für die MapiC Awards nominiert sind in der Kategorie „Best new shopping centre“ Avia Park in Moskau, mit knapp 399.564 Quadratmeter und 230.000 Quadratmeter Mietfläche das größte Einzelhandelsprojekt Russlands, und die Mall of Istanbul, mit 725,845 Quadratmeter Fläche der größte gemischt genutzte Komplex in der Türkei, der neben einem 154.457 Quadratmeter Mietfläche umfassenden Shopping Center auch Wohneinheiten und Büroflächen umfasst. In der Kategorie „Best redeveloped shopping center“ ist das Children Dreamhouse Mall (Detskiy Mir) bei der Lubjanka in Moskau nominiert, das noch aus sowjetischen Zeiten stammt und inzwischen komplett erneuert und modernisiert wurde. Und noch ein drittes russisches Projekt hofft auf einen Preis: Vnukovo Outlet Village Phase 2 in der Kategorie „Best outlet center“.

Neben der Retailers Lounge sind besondere „Themen-Hotspots“ der USA Pavilion – die USA sind diesmal Country of Honour – und das MapiC Innovation Forum (alle drei Untergeschoss des Palais des

Festivals) sowie der Retailtainment Pavilion (Ebene 7 im Espace Riviera). Betrachtet man die Themen im Konferenzprogramm der MapiC, so bilden die Einzelhandelsmärkte einen großen Block. Hier richtet sich der Blick auf Frankreich, Großbritannien und Belgien, auf Skandinavien im Norden sowie Italien und Spanien im Süden, auf Polen, Russland und die Türkei aber auch auf den Nahen Osten, China und die USA sowie auf Afrika südlich der Sahara.

Ein weiterer Themenblock steht unter der Überschrift „Following Trends“: Ob Einzelhandelseinrichtungen in den Transitonen der Flughäfen und Outlets wirklich neue Trends sind, darüber lässt sich streiten. Spannender ist schon der Trend zu Pop-up-Stores, provisorische Einzelhandels-geschäfte, in denen sich für Tage oder wenige Wochen eine Marke präsentiert. In den USA und Großbritannien schon recht verbreitet, gelten sie als mögliche Antwort auf den wachsenden Online-Handel.

Die Themen im MapiC Innovation Forum drehen sich mehrheitlich darum, wie sich das Konsumentenverhalten steuern lässt und wie man Daten für Geschäftswachstum, sprich: Daten potenzieller Kunden „erbeuten“ kann. Kein Wunder, dass hier auch Google dabei ist, hat das Unternehmen gerade in diesem Bereich einiges an Erfahrung zu bieten. Verblüffend ist nur die Selbstverständlichkeit, mit der dieses Thema formuliert wird. Aber vermutlich gehört das zur „schönen neuen Welt“ des Handels dazu. | **Marianne Schulze**

**NUR WER SICH
VERÄNDERT,
WIRD VORWÄRTS
GEHEN.**

Folgen Sie uns auf:
immofinanz.com

MAPIC 2015
BESUCHEN SIE UNS AM
STAND R7.L5, RIVIERA

SPACE TO SUCCEED

VARIATIO DELECTAT



Ob Warschau, Prag oder Moskau – Zentral- und Osteuropa zeigte auf der Expo Real deutlich Präsenz.

Fast 38.000 Teilnehmer aus 74 Ländern kamen zur Expo Real 2015 nach München. Doch nicht nur quantitativ, auch qualitativ konnte die Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen überzeugen.

Von Quadratmeterpreisen zwischen EUR 490 und 570, je nach Lage, können Vermieter und Vermittler nur träumen. Zumindest in Deutschland. Doch genau das kostete dieses Jahr ein Quadratmeter Standfläche auf der größten Fachmesse für Immobilien und Investments in Europa. Ohne Extras wie Standbau, Personal, Strom und so weiter. Diese Preise zahlten Vermieter und Vermittler, Projektentwickler und Investoren, Finanzierer und Berater, Städte und Regionen – überhaupt alle, die auf der Expo Real in München dabei waren.

Ausnahmepreise also, aber auch Ausnahmezustand. Nirgends sonst versammeln sich auf so engem Raum so viele Teilnehmer der Immobilienwirtschaft. Wobei der Raum mit 64.000 Quadratmetern in

sechs Hallen sowie umfangreichen Freiflächen mit Außengastronomie gar nicht so eng ist. Eng hingegen waren für viele Aussteller und Besucher die Terminkalender gestrickt. Denn sowohl Quantität und Qualität von Angebot und Teilnehmern ließen nur selten Freiräume zu.

Es ist genau diese Vielfalt, die den Versuch, Leitthemen oder besondere Schwerpunkte der Expo Real herauszustellen, zum Scheitern verurteilt. Zwangsläufig hieße es, das breite Spektrum der Themen auf ein paar „mainstreams“ zu reduzieren. So unterschiedlich die Anlagestrategien sind und so vielfältig das Angebot an Standorten und Immobilien ist, so umfangreich war auch das Spektrum der Themen auf der diesjährigen Expo Real. Dennoch sei aus der Vielfalt des Angebots das Augenmerk auf ein paar subjektive und sehr unterschiedliche Eindrücke und Beobachtungen gerichtet.

Zahlreiche Gespräche drehten sich um die Flüchtlingsthematik. Zwar hatte das Thema kurzfristig keinen Einzug mehr in das langfristig geplante Konferenzpro-

gramm der Messe gefunden, gleichwohl spielte es auch dort eine Rolle. Jürgen Gehb, Sprecher des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BIMA, betonte auf einem Podium, bei dem es eigentlich um Konversion ging, dass der Verkauf nicht mehr genutzter Liegenschaften, darunter zahlreicher Kasernen, derzeit auf Eis liege, weil diese für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt würden. Auch die erstmals auf einer Expo Real weilende Bundesbauministerin Barbara Hendricks entzog sich dem Thema nicht. Am ausführlichsten aber war die Betrachtung bei der Podiumsdiskussion „Flüchtlingsunterkünfte – neue Asset-Klasse im Spannungsbogen zwischen Rendite und gesellschaftlicher Verantwortung?“, zu der Aengevelt Immobilien eingeladen hatte. Der angemietete Konferenzraum war völlig überfüllt, manch einer versuchte noch vom Flur aus, etwas von der Diskussion zu erhaschen. Schon der Titel zeigt den Zugang der Immobilienbranche: Dem Thema kann sich wohl niemand entziehen, gleichwohl leuchten in manchen Augen der Immobilienbranche bereits die Dollarzeichen. Liest man die von Aengevelt



Bundesbauministerin Barbara Hendricks nahm erstmals an der Expo Real teil.

punktgenau zur Diskussion verschickten Pressemitteilungen „Düsseldorf mietet über Aengevelt 5.370 Quadratmeter zur Flüchtlingsunterbringung“ und zum Verkauf einer leerstehenden Gewerbeliegenschaft an die benachbarte Kleinstadt Haan, ebenfalls zur Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen, so stellt sich rasch die Frage nach den dabei gezahlten Provisionen. Auch wenn die Immobilienwirtschaft kein sozialer Verein ist, bleibt ein gewisser Beigeschmack. Vielleicht müssen wir uns aber an „Geschäfte mit Flüchtlingen“ gewöhnen. Denn in der Tat: Die hohen Zahlen für benötigte Wohnungen für die Unterbringung der Flüchtlinge – Schätzungen schwanken zwischen 400.000 und 500.000 Wohneinheiten bis 2018 – lassen sowohl die Bauwirtschaft als auch die Immobilienbranche hoffnungsfroh in die Zukunft blicken. Besagter Beigeschmack jedoch wurde auf der Aengevelt-Veranstaltung durch den Düsseldorfer Oberbürgermeister Thomas Geisel noch verstärkt, der es drastisch formulierte: „Für ein Schweinegeld gehen jetzt Ladenhüter über die Theke“. Seine Aufforderung, „Bitte, ein bisschen ist es eine Situation, wo man Gemeinsinn an den Tag legen muss“, sollte nicht nur für freiwillige Helfer, sondern auch für Bauwirtschaft und Immobilienbranche gelten.

So sehr dieses Thema zum Zeitpunkt der Messe vor allem Deutschland und Österreich bewegte, so sehr gab es auf der Expo Real zwischen den Repräsentanten

beider Länder auch zahlreiche andere Berührungspunkte. Und immerhin kam die größte Gruppe der internationalen Aussteller aus Österreich. Das ist insofern nicht überraschend, als viele Österreicher mit Projektentwicklungen und Investments in Deutschland aktiv sind. Aber auch umgekehrt engagieren sich deutsche und internationale Investoren in Österreich. Zuletzt war es Allianz Real Estate aus München, die von der Signa Gruppe das Bürogebäude „Haus an der Wien“ in der österreichischen Hauptstadt gekauft hat. Das Investitionsvolumen liegt bei rund EUR 94 Millionen.

Vor einigen Jahren noch führte Russland die Liste internationaler Teilnehmer an. Das ist aktuell – bedingt durch Sanktionen und Rubelabwertung – nicht mehr der Fall. Gleichwohl blieben auch dieses Jahr so traditionelle Aussteller wie die Stadt Moskau und die Region Moskau der Expo Real treu. Ebenso trat das Ministerium für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten der Russischen Föderation mit großem Stand und umfangreichem Programm auf. Das noch immer recht junge Ministerium hatte im Jahr zuvor auf der Expo Real seinen ersten internationalen Auftritt überhaupt. Dabei wirkte die Messe wohl so beeindruckend, dass man sich dieses Jahr – Sanktionen hin, Rubelkrise her – zu einem größeren Auftritt entschloss. Der umfasste auch eine Vielzahl von Podiumsdiskussionen, zumeist unter Mitwirkung von Minister Mikhail Men

persönlich. Bei der Runde „Development of built-up areas: the reserve of urban development. International practice“, in der auch Uwe Albrecht, Bürgermeister und Beigeordneter für Wirtschaft und Arbeit der Stadt Leipzig, mit dabei war, hätte man sich nach den Präsentationen noch mehr Zeit gewünscht, um einzelne Aspekte intensiver zu diskutieren. Zum Beispiel zeigten sich bei der Entwicklung des alten innerstädtischen Messegeländes in Leipzig durchaus Parallelen zur aktuell anstehenden Umnutzung des ebenfalls traditionellen Moskauer Ausstellungsgeländes VDNH.

Doch mehr Zeit wäre auf der Expo Real auch bei anderen Veranstaltungen wünschenswert gewesen. Gesprächsrunden über Crowdfunding und Start-Ups regten zum weiteren Nachdenken an, ebenso hervorragend besuchte Diskussionen im Expo Real Forum über „Strategien im Vergleich: Wer investiert wo, wie und warum?“ oder über „Virtuosität statt Mainstream: Welche neuen Projektentwicklungen sind gefragt?“ Zu den anregenden Veranstaltungen gehörte auch „Internationale Investoren und Deutschland“ im Investment Locations Forum. Mit jeweils rund 100 Zuhörern fanden dort auch die beiden Podiumsdiskussionen über Russland und Südosteuropa entgegen manchen Erwartungen viel Aufmerksamkeit.

Denkanstöße und einen Blick über die unmittelbaren Aufgaben und Herausforderungen der Immobilienwirtschaft hinaus bot der im vergangenen Jahr erstmals eingeführte und dieses Jahr fortgesetzte Themenblock „Kluge Köpfe“: Diesmal ging es um die Frage, wie die Digitalisierung Unternehmen und ihre (nicht nur räumlichen) Strukturen verändert und welche Anforderungen die Generation 4.0 stellt.

Es war Thomas Sattelberger, lange Jahre für Personalentwicklung bei Unternehmen wie der Deutschen Lufthansa Continental und Deutsche Telekom verantwortlich, der die Janusköpfigkeit der Digitalisierung ansprach: Sie könne zur totalen Vereinahmung führen oder zum Befreier der Menschen werden – nicht nur, aber vor

allem auch in der Arbeitswelt. Keinen Zweifel daran ließ er, welche der beiden Richtungen über die Zukunftsfähigkeit von Unternehmen entscheidend ist. Ob große oder mittelständische Unternehmen, fast alle leiden unter Innovationsarmut und einem Transformationsdruck „weg vom Massenkoning der Industriegesellschaft hin zur Individualisierung der kreativen Welt“. Diese Transformation bedeutet einen Bruch mit traditionellen sozialen Normen, mit Statusdenken sowie hierarchischen Strukturen und eine Hinwendung zu einer humaneren Organisation, die mehr Offenheit, Flexibilität und Kreativität zulässt und in der Toleranz und Teilhabe neben Technologie und Talent die entscheidenden Faktoren sind. Das bedeutet aber auch eine Anpassung der Immobilien an veränderte soziale Bedingungen, an verändertes Verhalten und an veränderte Werte.

Einen Einblick, wie der Arbeitsplatz für die Generation 4.0 aussehen kann, gab Jason Harper, Real Estate Project Executive EMEA bei Google. Der Grundsatz, nach dem man bei Google Arbeitsplätze gestaltet, heißt: Wer arbeitet, soll sich im Büro zu Hause fühlen, denn auch wenn man heute überall arbeiten kann, erfordert Zusammenarbeit doch ein Mindestmaß an räumlicher Gemeinsamkeit. Bei der Gestaltung der „Arbeitswelt“ bezieht Google die Mitarbeiter mit ein, wobei es nicht nur um den eigentlichen Büroraum geht, sondern auch um das unternehmenseigene Restaurant und das Essen dort oder um Fitnessanlagen und Ähnliches.

Dass zwei bis drei Tage pro Woche im Büro wichtig für das „social bonding“ sind, bestätigte auch Udo-Ernst Haner, Leiter des Competence Teams Information Work beim Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO. Die soziale Komponente sei auch einer der Gründe für die deutliche Zunahme von Co-Working Center. Folgt man seinen Ausführungen, so wird in Zukunft ein Unternehmen nicht mehr eine weitgehend homogene Mitarbeiterschaft haben, sondern es wird einen festen Kern geben, zu



Bei der Dichte der Gespräche und Termine waren Pausen an der Sonne willkommen.

dem punktuell bei Bedarf andere hinzugenommen werden. Für Unternehmen ist zunehmend wichtig, die Leistungsfähigkeit ihrer Mitarbeiter zu erhalten und zu steigern. Ein entscheidendes Mittel dazu ist die Beleuchtung. Daher befasst sich sein Institut auch mit der Frage, wie „das Büro für Maulwürfe“ über Beleuchtungskonzepte zu einem hellen arbeits- und kreativitätsfördernden Raum werden kann.

Bei allen Dreien kam immer wieder auch der „flexible Arbeitsplatz“ zur Sprache, ein – wie Udo-Ernst Haner offen zugab – zunächst gewöhnungsbedürftiges Konzept. Umso erstaunlicher war, dass Stefan Vilsmeier, CEO der Brainlab AG, hier nicht ganz dieser Meinung war. Brainlab ist ein inzwischen recht etabliertes Startup für Medizintechnologie, das gerade dabei ist, seinen Sitz von Feldkirchen nach München zu verlagern und in Riem einen entsprechenden Neubau gestaltet. Hier wird es für manche Mitarbeiter und Bereiche durchaus feste Arbeitsplätze geben. Überhaupt setzt Brainlab vieles um, was zuvor schon angesprochen wurde, immer aber auch in Abstimmung mit den Mitarbeitern. Vielleicht sollten sich „konservative“ Unternehmen öfter mal bei den jungen Unternehmen vor allem aus dem Bereich Technologie umschauen, um zu sehen, dass veränderte, offenere Struk-

turen nicht das Ende der (Arbeits-)Welt bedeuten, sondern zu mehr Erfolg und zu mehr Zufriedenheit bei allen Beteiligten führen können. Obwohl es der letzte Messetag war, zogen die „Klugen Köpfe“ eine Vielzahl von Zuhörern an. Das „Format“ etabliert sich. Doch Quantität ist das eine, Qualität das andere. Und eine gute Qualität war bei den meisten Veranstaltungen gegeben.

Fazit: Wie jedes Jahr war die Expo Real die Teilnahme wert. Wenngleich bei Ausstellern und Besuchern die Internationalität steigt, erwies sich die Expo Real auch dieses Jahr mehrheitlich wieder als deutsche Messe. Doch das muss ja gar nicht schlecht sein. Zumindest so lange Deutschland „investor's darling“ bleibt und umgekehrt aus Deutschland heraus viel Geld international investiert wird, gehört der Branchentreff in München nach wie vor fest in den Terminkalender. Nur im nächsten Jahr gilt es besonders für „alte Messehasen“ aufzupassen: Denn die 19. Expo Real findet vom 4. bis 6. Oktober statt. Das heißt von Dienstag bis Donnerstag. Grund dafür ist der Feiertag am 3. Oktober, der 2016 auf einen Montag fällt. Dennoch gilt auch im nächsten Jahr: Der Tag vor der Expo Real ist zugleich der letzte Tag des Oktoberfests.
I Andreas Schiller und Marianne Schulze

RUSSLAND AUF DER EXPO REAL 2015



Der Stand des Ministeriums für Bauen und Wohnen wurde zum Treffpunkt für alle, die in Russland aktiv werden wollen.

Die traditionelle bayerische Gastfreundschaft und das warme und sonnige Wetter Anfang Oktober in München sowie die derzeit generell guten Bedingungen für die Immobilienbranche schufen eine positive Stimmung für die Expo Real 2015. Das kam auch den russischen Teilnehmern der Messe zugute.

Dieses Jahr begrüßte die Expo Real mehr internationale Aussteller denn je, darunter auch zwölf russische Unternehmen und staatliche Institutionen. Ein Highlight war der russische Pavillon, der vom Ministerium für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten der Russischen Föderation organisiert worden war. Dieser Pavillon wurde von verschiedenen Unternehmen genutzt, um Immobilien- und Investmentprojekte in Russland zu präsentieren. An der Standeröffnung nahmen Sergey Ganzha, Generalkonsul der Russischen Föderation in München, Marat Khusnullin, Stellvertre-

tender Bürgermeister und verantwortlich für Stadtentwicklung und Bauen der Moskauer Stadtregierung, sowie Klaus Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München GmbH, teil.

Bedingt durch die allseits bekannten politischen und wirtschaftlichen Gründe hatte sich – verglichen mit früheren Jahren – die Zahl der russischen Aussteller und Teilnehmer der Expo Real zwar deutlich reduziert, doch waren der Auftritt und die Veranstaltungsprogramme qualitativ deutlich besser geworden und ergebnisorientiert. Und Ergebnisse sind das, was am Ende des Tages zählt: Unternehmen und Institutionen haben für die Messebeteiligung Geld ausgegeben, um ihr Geschäft auszuweiten, um neue Partner zu finden und Investitionen für wichtige Entwicklungs- und Bauprojekte anzuziehen.

Trotz gewisser Schwierigkeiten in den Beziehungen zwischen Russland und dem Westen und trotz einer unsicheren wirt-

schaftlichen Situation in Russland zeigten einige internationale Teilnehmer Interesse an Russland. Sie nahmen an verschiedenen Diskussionen teil und erklärten sich bereit und willens, in Russland Geschäft zu entwickeln und/oder ihre Präsenz beizubehalten. Immerhin sind derzeit mehr als 6.000 deutsche Unternehmen auf dem russischen Markt aktiv, davon kommt rund ein Drittel aus Bayern. Umgekehrt jedoch gibt es noch Steigerungspotenzial, denn nur rund 350 russische Unternehmen sind in Bayern aktiv. Auf jeden Fall haben beide – Russland und Deutschland – großes Interesse daran, nicht nur die grundlegenden wirtschaftlichen Beziehungen aufrecht zu erhalten, sondern als Basis für die weitere Entwicklung der Wirtschaftsbeziehungen die interkulturelle Kommunikation zu erweitern und zu verstärken.

Bei der Eröffnungszeremonie am Stand des Ministeriums für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten betonte Klaus

Dittrich, Vorsitzender der Geschäftsführung der Messe München: „Russland ist ein strategischer Partner der Expo Real und einer der wichtigsten Gäste. Trotz aller politischen Schwierigkeiten werden Russland und Deutschland ihre nutzbringende Zusammenarbeit fortsetzen.“ Auch Minister Mikhail Men betonte die Bedeutung der gemeinsamen Interessen von Russland und Deutschland, den Grad der Offenheit und des gegenseitigen Vertrauens. „Die Zusammenarbeit mit der Messe wird einen zusätzlichen Impuls für die Entwicklung der Zusammenarbeit im Baubereich geben“, hob er hervor.

Das Ministerium für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten der Russischen Föderation spielte eine wichtige Rolle dabei, Unternehmen bei der Einwerbung von Investitionen in den russischen Markt zu unterstützen. Der Stand wurde zum Veranstaltungsort für alle Arten von geschäftlichen Aktivitäten. Es gab verschiedene Konferenzen und Podiumsdiskussionen unter Teilnahme des Ministeriums sowie russischer und internationaler Unternehmen. Insbesondere wurden die derzeitigen Probleme auf dem Immobilienmarkt diskutiert – die hohen Kosten pro Quadratmeter gebauter Fläche und der Mangel an Grundstücken für Immobilienprojekte. Daher ist eine der strategischen Entscheidungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten, zusammen mit dem Ministerium für Erziehung und Wissenschaft der Russischen Föderation ein „Innovationszentrum Bauen“ einzurichten, das an der Moskauer Staatlichen Universität für Bauwesen angesiedelt werden soll. Mit Unterstützung bestehender europäischer Forschungen und den jüngsten Entwicklungen in der Bauindustrie soll dieses Innovation Center praktisch anwendbare Ideen erarbeiten, um die derzeitigen und künftigen Herausforderungen der Bauwirtschaft zu meistern. Eine Reihe internationaler Unternehmen hat bereits Interesse und Bereitschaft bekundet, diese neue Organisation zu unterstützen.

Die russische Regierung nahm auch aktiv daran teil, Geschäftsmöglichkeiten für internationale Investoren in Russland zu präsentieren. Bekanntlich ist die beste

Werbestrategie, bereits erzielte Ergebnisse aufzuzeigen. Minister Mikhail Men nutzte die Gelegenheit, um über Erfolge der Zusammenarbeit mit einigen internationalen Unternehmen in den letzten Monaten zu sprechen: Horsch Maschinen hat eine neue Produktionsstätte in der Region Lipetsk eingerichtet – das Investment belief sich auf mehr als EUR 15 Millionen. Doch das ist



Minister Mikhail Men nahm persönlich an Gesprächen und Diskussionsrunden teil.

keine Ausnahmeerscheinung, denn es gibt auch eine Reihe anderer, die ihre Zusammenarbeit mit Russland verstärken: Mayer Maschinenbau hat ebenfalls in der Region Lipetsk eine Produktionsstätte in Betrieb genommen; Schaeffler eröffnete eine Fabrik für die Fertigung von Kupplungen und Komponenten für Motoren und Schaltgetriebe sowie Kegel- und Zylinderrollenlager in der Region Uljanowsk; und Knauf ist jetzt auch in Sibirien präsent. Während der persönlichen Treffen mit internationalen Partnern sprach Minister Men den Bedarf an internationalen Verfahren im Wohnungs- und Industriebau an und bestärkte jeden darin, an der Entwicklung des russischen Immobilienmarkts teilzunehmen. Er sagte: „Internationale Geschäftserfahrungen sollten für die Entwicklung des Immobilienmarktes genutzt werden. Es wird ein großer Erfolg sein, wenn das neue Innovationszentrum die besten internationalen Praktiken in das tägliche Geschäft einführen kann.“

Die russische Delegation auf der Expo Real war nicht auf Regierungsmitglieder

beschränkt. Der stellvertretende Direktor der JSK „Agentur für Wohnungs-Hypothekendarlehen“ Denis Filippov vertrat eine neue vereinheitlichte Körperschaft für den Bereich Wohnungsbau in Russland. Dieses staatliche Unternehmen soll die Umsetzung der staatlichen Wohnungsbaupolitik lenken und wird für die Entwicklung des Wohnungsbereichs verantwortlich sein. Dazu gehört unter anderem das Einwerben von Investitionen, eine Erhöhung des Bestands an bezahlbarem Wohnraum und die Schaffung von mehr Lebensqualität für die Bürger sowie die Erhöhung der Managementeffizienz im Wohnungssektor. Denis Filippov traf sich auf der Messe bereits mit mehreren internationalen Investoren. So wurde beispielweise mit Esterel Capital und Shuman Capital über eine künftige Zusammenarbeit und die Entwicklung von Projektvorschlägen gesprochen.

Nach wie vor richtet sich das Interesse der Investoren auf die Hauptstadtregion. Vor allem der Moskauer Immobilienmarkt steht dabei an erster Stelle. Grundstücke in Moskau sind aus einem Grund sehr gefragt: Sie sind immer eine profitable Investition. Anders als in früheren Jahren, als Wohnungsprojekte das größte Interesse auf sich zogen, war es in diesem Jahr jedoch der gewerbliche Sektor (Ausstellungszentren, große Einzelhandelseinrichtungen, Hotels), der im Mittelpunkt des Interesses stand. Investoren denken darüber nach, Grundstücke für den Bau von Ausstellungshallen auf dem Areal des VDNH (der größten Ausstellungsfläche in Moskau) und im „neuen“ Moskau nahe den Verwaltungs- und Geschäftszentren zu erwerben. Der Vorsitzende des Moskauer Investitionskomitees Konstantin Timofeev sprach davon, dass nach der Expo Real 2015 in Moskau einige vielversprechende Investitionsverträge für den Bau von 300.000 bis 400.000 Quadratmeter gewerbliche Fläche abgeschlossen werden könnten. Das brächte für die russische Hauptstadt Investitionen in Höhe von USD 1 Million. Diese positive Nachricht lässt auf eine bessere Zukunft für den russischen Immobilienmarkt hoffen und könnte bereits im nächsten Jahr auf der Expo Real 2016 bestätigt werden. | **Alexey Kalachev**

ULMART – ONLINE-HÄNDLER DER NÄCHSTEN GENERATION

Neben russischen Ministerien, Städten und Regionen konnte auch ein privates Unternehmen aus Russland der Aufmerksamkeit gewiss sein. Das fing schon bei der Größe des Standes an, der ausgesprochen einladend gestaltet war und wo Mitglieder der Geschäftsführung immer anwesend und bereit waren, potenziellen Interessenten Rede und Antwort zu stehen. Die Rede ist von Ulmart, oft fälschlich als das russische Pendant zu Amazon bezeichnet.



Betrachtet man die Erfolgskurve des Unternehmens, dann muss sich Ulmart keineswegs hinter Amazon verstecken, im Gegenteil: 2008 gegründet, hat Ulmart in knapp sieben Jahren einen Umsatz in Milliardenhöhe erreicht – in US-Dollar, wohlgemerkt. Während Amazon von Anfang an für die Auslieferung auf eine bestehende logistische Infrastruktur zurückgreifen konnte, hat Ulmart seine eigene Infrastruktur aufbauen müssen. Daher begann das Unternehmen zunächst in seiner Heimatstadt Sankt Petersburg und expandierte von dort aus über den gesamten europäischen Teil Russlands. Heute ist Ulmart in 200 Städten und 14 Regionen Russlands mit 32 Fulfillment Centern und 400 Pick-up-Points sowie drei Suburban-Fulfillment-Center vertreten, die von rund 300 Trucks beliefert werden.

Online-Handel war in Russland zunächst eine Idee, die eher Misstrauen als Begeisterung weckte. Denn das, was man kaufte, konnte man nicht erst anfassen. Ein weiterer Punkt ist, dass eine Lieferung der bestellten Ware nach Hause ebenfalls eher ungewöhnlich, wenn nicht häufig sogar unerwünscht

Der russische Online-Händler Ulmart konnte der Aufmerksamkeit gewiss sein.

ist. ‚My home is my castle‘ gilt in Russland in sehr wörtlichem Sinn, und das ‚castle‘ ist meist mehr als gut gesichert. Daher bestellt man zwar online, holt die Ware dann aber am nächsten Tag im nächstgelegenen Pick-up-Point ab, der bis Mitternacht geöffnet ist. Die Fulfillment Center sind rund um die Uhr und sieben Tage die Woche geöffnet: Hier kann man direkt bestellen und muss längstens zwei Stunden warten, bevor man seine Bestellung mitnehmen kann. Ulmart bietet inzwischen gut 120.000 Artikel an, wobei das Spektrum von Computern und Unterhaltungselektronik über Haushaltsgeräte, Autoersatzteile und -zubehör bis hin zu DIY sowie Hygieneartikel und Babybedarf reicht.

Jetzt geht Ulmart noch einen Schritt weiter und möchte seine Fulfillment Center mit dem Konzept des klassischen Retail Parks verbinden, der auch Shopping Center, Hypermarkets und gastronomische Einrichtungen umfasst. Diese Retail Parks sollen – so Sergey Fedorin, CEO von Ulmart – als Plattform

für einen integrierten Markt mit eigener logistischer Infrastruktur dienen, die auf dem Netzwerk der Fulfillment Center basiert. Über eine solche Plattform sollen dann auch die Produkte anderer Einzelhändler verkauft werden.

Für die Umsetzung dieser „neuen Generation der Retail Parks“ sucht Ulmart Partner, die das Konzept verstehen und sich an der Umsetzung beteiligen möchten. Verständlich, denn die Kernkompetenz eines Online-Händlers ist nicht unbedingt die Entwicklung von Retail Parks. Umgekehrt haben Projektentwickler, die auf klassische Retail Parks spezialisiert sind, Schwierigkeiten, sich in dieses neue Konzept hineinzudenken. Doch vielleicht ist es gerade diese Verbindung von klassischem Format und Online-Handel, die in Zukunft gefragt sein wird. Ulmart verfügt nachweislich über das notwendige Know-how im E-Commerce, und der klassische Einzelhandel wird in Zukunft kaum mehr ohne Internetpräsenz und Online-Angebote auskommen. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
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
22. März 2016	Konferenz: „Cities of tomorrow – Economic Development and the Importance of Networks“	Crowne Plaza Hotel, Bulevardul Poligrafiei 1, Bukarest, Rumänien	www.ahk.rumaenien.de
30. und 31. Mai 2016	GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien Österreich	www.greetvienna.com
8.–11. Juni 2016	ERES 23. Annual Conference	Regensburg, Deutschland	www.2016.eres.org
20.–22. Juni 2016	Rebec 9. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel, Bulevar kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs

EINZELHANDEL IN DEUTSCHLAND – DIE RUHE VOR DEM STURM



Stefan Wundrak, Head of European Research, TH Real Estate, London

Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich in einer Phase des Umbruchs. Das Investitionsverhalten vieler Anleger scheint davon jedoch relativ unbeeindruckt. Einzelhandelsobjekte aller Formate finden derzeit reißenden Absatz, obwohl sicher nicht alle in gleicher Weise auf die Veränderungen im Konsumverhalten der Verbraucher sowie die Konkurrenz durch den Online-Handel vorbereitet sind.

In Deutschland hat das traditionell geringe Wachstum der Umsätze im Einzelhandel schon seit langem einen Verdrängungswettbewerb ausgelöst. Der Boom des Online-Handels hat dies noch verstärkt: 2014 ist der Online-Umsatz in Deutschland um 23 Prozent gewachsen und hat damit das

gesamte Umsatzwachstum des Einzelhandels vereinnahmt. Der stationäre Einzelhandel kann also künftig selbst in guten Zeiten bestenfalls mit einer Stagnation der Umsätze rechnen. Und stagnierende Märkte forcieren typischerweise Konsolidierung und Polarisierung.

Die entscheidenden Faktoren, welche die Konsolidierung in der Einzelhandelslandschaft bestimmen werden, sind Bequemlichkeit sowie das Einkaufserlebnis. Der Konsument ist in Sachen Bequemlichkeit zunehmend verwöhnt. Für fast die Hälfte der Umsätze im Lebensmittelhandel nimmt er weniger als zehn Minuten Anreise auf sich. Der Vorteil des großzügigen Angebots bei Gütern des täglichen Bedarfs, das in Deutschland vornehmlich in Form von Fachmarktzentren besteht, liegt darin, dass es Online-Händlern wenig Raum lässt. Gut geplante Fachmarktzentren bieten dem Konsumenten ein attraktives und umfangreiches Einkaufen, sodass die Internetbestellung kaum zusätzliche Bequemlichkeit bieten kann.

Daneben steht das Einkaufserlebnis im Fokus. Einkaufen als Erlebnis kann man jedoch kaum auf unpersönlichen Webseiten befriedigen. Hier hat sich die Stärke der klassischen Fußgängerzone in Deutschland eindrücklich bewiesen. Große dominante Einkaufszentren und Designer Outlet Malls haben sich ebenfalls vielerorts gut positioniert, um einen erheblichen Teil der erleb-

nisorientierten Shopping-Klientel für sich zu gewinnen. Abgehängt werden dagegen B-Lagen und unattraktive Einkaufszentren, da sie oft weder mit Bequemlichkeit punkten können noch ein Einkaufserlebnis versprechen.

Diese Trends werden sich in den kommenden Jahren weiter verstärken. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Seniorenhaushalte prozentual zunehmen. Damit steigt auch die Zahl derer, die mehr Zeit für Einkaufserlebnisse haben und die Bequemlichkeit besonders zu schätzen wissen. Gleichzeitig steigt der Anteil der Bevölkerung, der mit Online-Handel aufgewachsen ist und dessen Vorteile voll nutzt. Bietet der stationäre Handel diesen online-affinen „Millennials“ kein Einkaufserlebnis und keinen deutlichen Mehrwert gegenüber dem Online-Handel, werden sie sich letztendlich abwenden. Für Investoren bedeutet das, schon heute auf die Trends von morgen zu reagieren. Wenn ein Einzelhandelsformat nur noch leidlich funktioniert, kann das ein deutlicher Hinweis darauf sein, dass es möglicherweise die laufenden Umbrüche nicht unbeschadet überstehen wird. Investoren sollten daher nicht den Fehler machen, in Objekte zu investieren, nur weil lange Mietverträge mit namhaften Einzelhändlern locken. Denn diese können schon bald an Wert verlieren, wenn die „Millennials“ das Ruder übernommen haben und der demografische Wandel unübersehbar geworden ist.

impressum

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

Layout: Silvia Höggl, www.diehoggl.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: Lennart Preiss/Messe München GmbH (S. 1, S. 19 rechts, S. 20, S. 21, S. 24), Sebastian Widmann/Messe München GmbH (S. 1 links), Frank Boston – Fotolia.com (S. 13), Reed Midem (S. 16, S. 17), Alex Schelbert/Messe München GmbH (S. 19 links und Mitte, S. 20), Ministerium für Bauen, Wohnen und Kommunalangelegenheiten der Russischen Föderation (S. 22, S. 23)