

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE
Seite 2

schwerpunkt

Die EU-Strategie für den Donauraum soll die Lebensqualität der Menschen in der Region verbessern helfen.
Seite 7

Die Donau als Transportweg soll ausgebaut werden. Doch wie sehen die angrenzenden Logistikmärkte aus?
Seite 10

Warum die Österreicher in CEE so erfolgreich sind
Seite 14

hintergrund

Eine Konstante in der Stadtentwicklung ist die ständige Veränderung. Lässt sich der Wandel planen?
Seite 16

literatur

Der „Ostfaktor“ Österreichs

Ein Ungar kommt selten allein

Seite 18



termine

Messen und Veranstaltungen
Seite 19

standpunkt

A-Lage ja, aber gerne auch an B-Standorten
Seite 20

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



in dieser Ausgabe blicken wir schwerpunktmäßig auf den Donauraum in CEE und SEE, und speziell nach Österreich. Denn nach wie vor sind es vor allem österreichische Unternehmen, die auf den Immobilienmärkten in CEE/SEE aktiv sind und von der Öffnung nach Osten profitieren. Klug gewählt ist daher der Titel eines Buches über Österreichs Wirtschaft und die Ostöffnung: „Der ‚Ostfaktor‘“ heißt das Werk, das wir Ihnen in dieser Ausgabe vorstellen. Einen anderen Blickwinkel bieten die Einschätzungen deutscher, österreichischer und internationaler Marktteilnehmer zum Thema „Österreich(er) und CEE“. Über die Offenheit und auch den Humor bei den Antworten habe ich mich sehr gefreut.

Äußerer Anlass für diesen „Schwerpunkt“ ist die „Real Vienna“, die am 23. und 24. Mai 2011 in Wien stattfindet und sich den Immobilien- und Investmentmärkten in CEE und SEE widmet. Das Konferenzprogramm der Messe befasst sich unter anderem mit dem Thema „Infrastrukturinvestitionen im Donauraum“. Grund genug für uns, zu beleuchten, worum es der EU mit ihrer Donauraumstrategie geht und einen genaueren Blick auf die Märkte für Logistikimmobilien entlang der Donau zu werfen.

Einige von Ihnen haben angeregt, Termine „auf längere Sicht“ zu nennen, um gerade auch langfristige Planungen zu erleichtern. Daher haben wir die aus unserer Sicht wichtigsten und interessantesten Veranstaltungen im Herbst 2011 auch bereits aufgeführt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und spannende Lektüre – und uns Ihre Kritik, Ihre Anregung und Meinung. Nutzen Sie das Netz und mailen an office@schillerpublishing.de

Ihr

Andreas Schiller



Das BTC Office Center in Warschau

IVG INSTITUTIONAL FUNDS ERWIRBT BTC OFFICE CENTER IN WARSCHAU

Die IVG Institutional Funds GmbH hat für einen ihrer Spezialfonds das BTC Office Center in Warschau erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das 2002 fertig gestellte, zehn Geschosse hohe Bürogebäude mit 8.700 Quadratmeter vermietbarer Fläche sowie 28 Parkplätzen in einer Tiefgarage und 132 Stellplätzen am Gebäude, ist komplett vermietet. Zu den Mietern zählen Iberdrola Renewables Polska, BIC Polska, SII, International Masters Publisher, AXA, Raiffeisen Bank Polska, Opera Software Poland und Open Finance. Das Gebäude liegt direkt an der U-Bahn-Station im Bezirk Mokotow, mit Zugang zu einer Vielzahl von weiteren Verkehrsmitteln. Der Bezirk Mokotow gilt als einer der bevorzugten Bürostandorte zwischen Flughafen und Stadtzentrum.

Der Erwerb des BTC Office Centers durch IVG Institutional Fund ist die zweite große Akquisition der IVG nach dem Erwerb des Victoria Bürogebäudes im Oktober 2010 für rund 29 Millionen Euro.

IMMOFINANZ ERÖFFNET 10. FACHMARKTZENTRUM IN DER SLOWAKEI

Stop.Shop., eine Dachmarke der Immofinanz Group für Fachmarktzentren im zentral-europäischen Raum, wächst kontinuierlich weiter und hat mit dem Stop.Shop. Dolný Kubín das 10. Fachmarktzentrum in der Slowakei eröffnet. Die Immofinanz Group realisierte das Projekt in einem Joint Venture mit dem internationalen Immobilienentwickler Eyemaxx.

Der neu eröffnete Stop.Shop. befindet sich in der slowakischen Stadt Dolný Kubín, im Zentrum der Region Orava, im Norden der Slowakei. Das Fachmarktzentrum liegt nahe dem Stadtzentrum und gleichzeitig an den wichtigsten Hauptverkehrsadern von Dolný Kubín. Das Einzugsgebiet des über 5.800 Quadratmeter großen Einkaufszentrums umfasst mehr als 57.800 Einwohner in einem Umkreis von rund 15 Minuten Fahrzeit. Der Vermietungsgrad zur Eröffnung beträgt 82 Prozent. Der Mietermix setzt sich aus internationalen und nationalen Marken wie Planeo, Intersport, KiK, Gate, Takko, Deichmann, Dracik und dm Drogerie zusammen.

JOINT VENTURE FÜR PROJEKT NOVA PARK IN GORZÓW WIELKOPOLSKI

Die irische Investmentgruppe Caelum Development und der ungarische Developer Futureal haben ein Joint Venture für das Projekt Nova Park Shopping Centre in Gorzów Wielkopolski in Westpolen geschlossen. Nova Park ist 70 Kilometer von der polnisch-deutschen Grenze entfernt und erfordert ein Investment von gut 70 Millionen Euro. Die Shopping Gallery umfasst 32.400 Quadratmeter Bruttomietfläche und bietet Raum für rund 150 Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen sowie 910 Parkplätze. Die Eröffnung ist für das erste Quartal 2012 geplant.



Für das Einkaufszentrum CarrefourSA Bahçelievler in Istanbul hat ECE Türkiye das Management übernommen.

ECE TÜRKIYE ÜBERNIMMT ZWEI NEUE CENTER INS MANAGEMENT

ECE Türkiye, die türkische Gesellschaft der ECE, hat das Management von zwei weiteren Shopping Centern übernommen: das CarrefourSA Bahçelievler in Istanbul und das CarrefourSA Karsiyaka in Izmir. ECE betreibt damit insgesamt acht Center in der Türkei, darunter auch seit der Eröffnung das CarrefourSA Maltepe Park Shopping Center in Istanbul.

Das Einkaufszentrum CarrefourSA Bahçelievler liegt an der E 5, einer der beiden Hauptverkehrsadern Istanbuls. CarrefourSA Bahçelievler verfügt auf einer Mietfläche von rund 14.000 Quadratmetern über rund 50 Fachgeschäfte, darunter ein Hypermarkt, ein Elektronikhändler sowie 14 Restaurants und Cafés. Das Center umfasst außerdem einen Spielbereich für Kinder sowie einen Food Court.

Das zweite neue Center, CarrefourSA Karsiyaka, ist das erste von der ECE betriebene Center in Izmir, direkt an der Küste der türkischen Ägäis. Auf einer Mietfläche von 34.500 Quadratmetern bietet das Center Platz für rund 70 Fachgeschäfte, 14 Restaurants und Cafés sowie einen Baumarkt, einen Hypermarkt und einen Elektronikhändler.

PANATTONI PARK ŁÓDŹ EAST WIRD ERWEITERT

Panattoni Europe erweitert seinen Panattoni Park Łódź East. Das neue Investment sieht die Erweiterung des Gebäudes 3 um rund 12.300 Quadratmeter vor. Die Flächen sollen an zwei Logistikdienstleister vermietet werden: an JAS FBG, die bis zu 5.000 Quadratmeter übernehmen, sowie an Agroland-Cargo Sp. z o.o., die 2.830 Quadratmeter belegen.

Panattoni Park Łódź East ist einer der vier Parks von Panattoni in der Woiwodschaft Łódź in Zentralpolen. Derzeit umfasst der Panattoni Park Łódź East drei Gebäude mit insgesamt 92.200 Quadratmeter Fläche. Er liegt östlich von Łódź, zehn Kilometer von Stadtzentrum entfernt, an der Zakładowa Straße im Bezirk Widzew-Olechów, und damit in unmittelbarer Nähe zu der geplanten Ausfahrt Andrespol der Autobahn A1.

GOODMAN UND ALPHA INDUSTRIAL: NEUES VERTEILZENTRUM IN BRESLAU

Goodman und Alpha Industrial werden ein 26.900 Quadratmeter großes Verteilzentrum in Breslau für TJX Europe entwickeln. TJX Europe ist ein Discounter für Designerbekleidung und Haushaltsaccessoires in Polen. TJX Europe hat einen Mietvertrag für zehn Jahre unterzeichnet.

Das Verteilzentrum ist das zweite Development von Goodman in Breslau. Die Bauarbeiten begannen im April, die Fertigstellung ist für November 2011 geplant. Das Projekt kostet voraussichtlich 80 Millionen Polnische Złoty (rund 21 Millionen Euro).



Das Hotel Crna Gora in der montenegrinischen Hauptstadt Podgorica

EBRD FINANZIERT HOTELERNEUERUNG IN MONTENEGRO

Die European Bank for Reconstruction and Development EBRD stellt einen Kredit von 23,9 Millionen Euro für das Crna Gora Hotel in Podgorica, Montenegro, zur Verfügung, um damit zum Teil die Modernisierung des Hotels zu finanzieren.

Das Hotel soll künftig höchste internationale Standards erfüllen. Derzeit mangelt es in Podgorica an erstklassigen Hotel. Die Sanierung und Erneuerung des Crna Gora Hotel soll zugleich neue und höhere Maßstäbe bei der Energie-Effizienz und der Umweltfreundlichkeit in diesem Bereich setzen.

Das Hotel Crna Gora wurde 1953 als das erste und beste Haus im Zentrum von Podgorica errichtet. Mit der Finanzierungshilfe der EBRD soll das Hotel erneuert und erweitert werden, gleichzeitig jedoch die wesentlichen Merkmale des Gebäudes erhalten bleiben. Nach der Fertigstellung wird das Hotel über 200 Zimmer sowie über eine 5.500 Quadratmeter große Einkaufsgalerie verfügen. Es soll dann unter dem Namen Hilton Podgorica Montenegro und unter einem Konzessionsvertrag mit Hilton betrieben werden.

DANILOVSKY FORT BUSINESS CENTRE STEHT ZUM KAUF

Die internationalen Beratungsunternehmen Cushman & Wakefield und Knight Frank wurden gemeinsam mit dem Verkauf des Danilovsky Fort Business Centre in Moskau beauftragt. Derzeitiger Eigentümer des Business Center ist Sistema-Hals. Danilovsky Fort Business Centre ist ein modernes Class-B+ Geschäftszentrum, das am Novodanilovsky Ufer in dem sich rasch entwickelnden Geschäftsbezirk Tulsy liegt. Das Gebäude ist bezugsfertig und die Eigentumsrechte sind eingetragen. Das Business Center umfasst insgesamt 27.564 Quadratmeter Fläche. Der Angebotspreis von 3.000 US-Dollar pro Quadratmeter soll für mehrere Monate gelten.

Das russische Developmentunternehmen Sistema-Hals, das an der Londoner Börse notiert ist, gab gleichzeitig bekannt, dass es eine Kreditvereinbarung mit der VTB Bank zur Finanzierung seiner Tochtergesellschaften abgeschlossen hat. Nach dieser Vereinbarung stellt die VTB Bank für sechs Jahre einen Kreditrahmen von bis zu 84 Millionen US-Dollar zu einem jährlichen Zinssatz von acht Prozent zur Verfügung.

IMMOFINANZ ÜBERNIMMT DAS GRAND CENTAR IN ZAGREB KOMPLETT

Die Immofinanz AG hat über ihre Tochtergesellschaft ImmoEast Allegro Beteiligungs GesmbH die bisher noch von der Generali Immobilien AG gehaltenen 20 Prozent der Anteile am Grand Centar in der kroatischen Hauptstadt Zagreb übernommen. Das Grand Centar mit einer Gesamtfläche von 15.883 Quadratmetern (davon 78 Prozent Büroflächen) liegt mitten im Geschäftszentrum von Zagreb. Mieter sind unter anderen die Strabag AG, TPA Horwath und Cisco Systems.



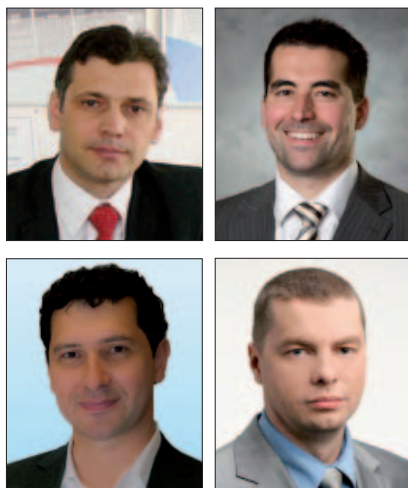
Morski Park Handlowy bei Danzig ist das erste Projekt in Polen, das Retail Park und Outlet Center kombiniert.

LIEBRECHT & WOOD ERÖFFNET MORSKI PARK HANDLOWY

Der belgische Projektentwickler Liebrecht & Wood hat Morski Park Handlowy eröffnet, das erste polnische Projekt, das ein Outlet Center mit einem traditionellen Retail Park verbindet. Der Komplex in Danzig erforderte ein Investment von 60 Millionen Euro. Der zweite Bauabschnitt soll Ende 2012 eröffnet werden.

Morski Park Handlowy besteht aus drei unabhängigen Bereichen mit Hypermarkets, einer Shopping Arkade, Restaurants und Cafés sowie einigen Büroflächen. Insgesamt bietet das Projekt 86.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Der erste Bauabschnitt, der jetzt eröffnet wurde, umfasst einen OBI Baumarkt mit 11.000 Quadratmetern, eine Shopping-Arkade, Modeboutiquen, verschiedene Outlets sowie 1.600 Quadratmeter Bürofläche und 962 Parkplätze. Ebenfalls dazu gehört ein Fashion House Outlet Centre mit 120 Geschäften, das bereits 2005 eröffnet wurde. Der zweite Bauabschnitt, mit dem im Frühjahr 2012 begonnen werden soll, wird großflächigen Einzelhandel umfassen, darunter auch ein Agata Meble mit 17.000 Quadratmetern. Die Kette Agata Meble bietet eine Kombination aus Tankstelle, Autowaschanlage und Drive-thru-Restaurant. Das Konzept einer Verbindung von Outlet Center und Retail Park hat Liebrecht & Wood erstmals in der rumänischen Hauptstadt Bukarest umgesetzt.

PERSONALIEN



oben links: Gabriel Balaban
oben rechts: Balázs Czifra MRICS
unten links: Maxim Gasiev
unten rechts: Tarmo Kase

Gabriel Balaban wurde zum neuen Head of Project Management bei King Sturge in Rumänien ernannt. Er löst Resul Kilic ab, der neue Managementaufgaben bei King Sturge in Istanbul übernimmt. Gabriel Balaban war zuvor Partner bei Gardiner & Theobald und verfügt über mehr als 14 Jahre Erfahrung in der rumänischen Bau- und Immobilienwirtschaft.

Balázs Czifra MRICS wurde zum Country Head für Ungarn bei DTZ ernannt. Er verfügt über gut 13 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft in Ungarn und CEE. Zuletzt war er Commercial Director for Continental Europe bei Segro plc. Davor arbeitete er schon einmal neun Jahre bei DTZ. Balázs Czifra hat einen Master in Real Estate der Nottingham Trent University und ist seit 2001 Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors.

Maxim Gasiev wurde zum neuen Präsidenten des Russian Council of Shopping Centers gewählt. Maxim Gasiev verfügt über einen Abschluss in Physik der MATI – Russian State Technological University. Von 2000 bis Januar 2004 arbeitete er als Head of the Development Department und später als Deputy General Director für den Projektentwickler Daev Plaza. Im Februar 2004 wurde er Director des Retail Property Departments des Moskauer Teams von Colliers International. Derzeit ist er Managing Director von Colliers International (Russland).

Tarmo Kase wurde zum Group Managing Director der Ober-Haus Real Estate Advisors befördert. Seine Funktion als Managing Director von Ober-Haus Estland behält er bei. Bevor Tarmo Kase zu Ober-Haus kam, war mehr als 15 Jahre in unterschiedlichen Führungspositionen tätig, unter anderen als Chief Operating Officer der Olympic Entertainment Group in Estland, Lettland, Litauen, Polen, Rumänien, der Slowakei und Weißrussland. Ober-Haus Real Estate Advisors ist ein Immobilienberater, der in den baltischen Ländern und Polen aktiv ist. Ober-Haus gehört zur finnischen Realia Group.

See you at REAL VIENNA
booth D0402.

AUSGEZEICHNETE ARBEIT VERDIENT
EIN AUSGEZEICHNETES BUREAU.

BUREAU BELVEDERE

www.bureaubelvedere.at

Vermarktung



www.ehl.at

+43 (0)1 512 76 90

Ein Projekt der

IMMOFINANZ
G R O U P

We are looking forward to meeting you!

www.immofinanz.com

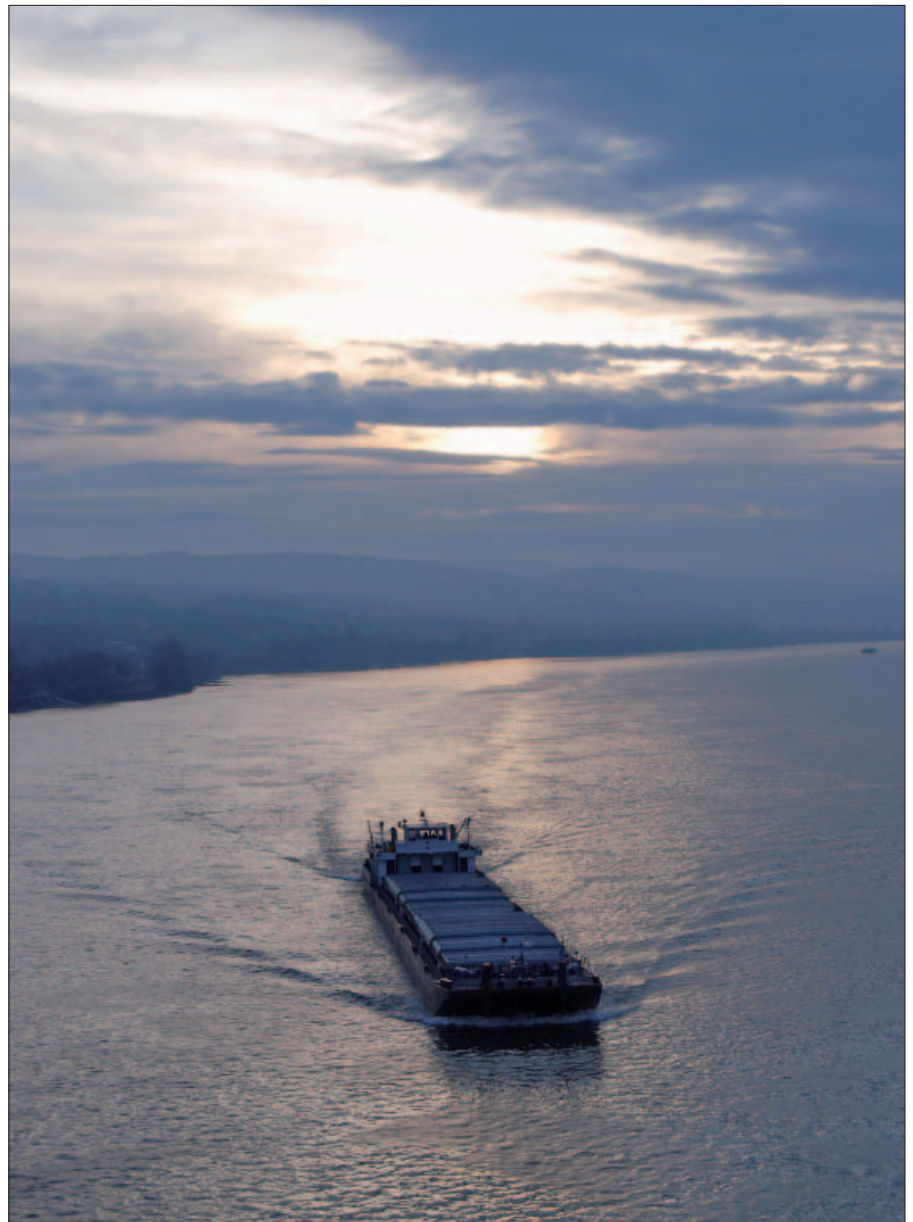
ÜBER GRENZEN HINWEG: EINE STRATEGIE FÜR DEN DONAURAUM

Flüsse verbinden, doch lange Zeit war der Donaauraum – wie Europa insgesamt – zweigeteilt in eine westliche und eine östliche Hemisphäre. Mehr als 20 Jahre sind seither vergangen, und doch bestimmen noch immer Grenzen den Donaauraum.

Die Donau ist (nach der Wolga) mit rund 2.800 Kilometern der zweitlängste Fluss in Europa und verbindet Deutschland und Österreich im Westen über die Slowakei, Ungarn, Kroatien, Serbien mit Rumänien, Bulgarien, Moldawien und der Ukraine im Osten – insgesamt zehn Länder –, bevor sie ins Schwarze Meer mündet. Sie durchfließt vier Hauptstädte – Wien, Bratislava, Budapest und Belgrad – und in ihrem weiteren Einzugsbereich leben rund 115 Millionen Menschen.

Flüsse sind schon immer wichtige Verkehrs- und Handelsrouten – so auch die Donau, die bis in die Neuzeit hinein eine der wichtigsten Ost-West-Verbindungen war. Mit der Trennlinie, die der Eisernen Vorhang nach dem Zweiten Weltkrieg zog, war diese Verbindung unterbrochen, und selbst 20 Jahre, nachdem der Eisernen Vorhang gefallen ist, hat die Donau – im Vergleich zum Rhein – ihre Rolle als verbindendes Element noch nicht wirklich wiedergefunden. Heute sind es nationalstaatliche Grenzen, Grenzen zwischen EU-Mitgliedsländern und Nicht-EU-Staaten sowie Unterschiede im wirtschaftlichen und sozialen Entwicklungsstand, die entlang der Donau verhindern, von einem einheitlichen Raum zu sprechen.

Um Missverständnissen vorzubeugen: Es kann nicht darum gehen, regionale Unterschiede einzuebnen, vielmehr geht es darum, den Donaauraum ähnlich wie die Rheinschiene (von der Schweiz über Deutschland und Frankreich bis nach Benelux) zu einer wirtschaftlich prosperie-



Die Donau ist Europas zweitlängster Fluss und verbindet zehn Länder miteinander.

renden Großregion zu entwickeln. Das Potenzial ist vorhanden – davon ist der EU-Kommissar für Regionalpolitik Johannes Hahn überzeugt. Er ist einer der vehementesten Befürworter einer EU-Strategie für den Donaauraum – ähnlich dem Programm, das die EU 2009 für

den Ostseeraum aus der Taufe gehoben hat – und einer verstärkten Zusammenarbeit der Länder im Einzugsbereich der Donau über die Grenzen hinweg.

Insgesamt 14 Länder – neben den direkten Anrainern rechnet die EU-Kommission auch



Die Donau hat viel Gesichter: Sie durchquert vier europäische Hauptstädte, aber auch naturbelassene Gebiete.

Slowenien, die Tschechische Republik, Bosnien und Herzegowina sowie Montenegro zum Einzugsbereich der Donau – gehören dem Donau-Kooperationsprozess an und haben Vertreter ihrer Regierungen, von lokalen Behörden, Unternehmen, Nicht-Regierungsorganisationen und aus dem Hochschulbereich entsandt, um Vorschläge zu erarbeiten, wie den Menschen im Donaauraum höhere Lebensqualität, mehr wirtschaftliche Chancen, eine bessere Umwelt und mehr Möglichkeiten für den kulturellen Austausch geboten werden können. Inzwischen hat die Strategie Gestalt angenommen, und zwar in Form eines Aktionsplans, der auf vier Pfeilern beruht: die bessere Anbindung des Donaumaums, der Umweltschutz, der Aufbau von Wohlstand sowie die Stärkung des Donaumaums.

Der erste Pfeiler, die bessere Anbindung des Donaumaums, umfasst die Verbesserung der Mobilität und Multimodalität – hier geht es um den Ausbau der Binnenwasserstraßen sowie um die Verbindung von Schienen-, Straßen- und Luftverkehr, um die verstärkte Nutzung nachhaltiger Energien sowie um die Förderung des Kulturaustauschs und Tourismus. Vor allem bei dem Thema Schiffstransporte liegt viel Potenzial der Donau brach. Sie erreicht nur etwa zehn Prozent der Transportkapazitäten des Rheins, wobei ein Grund ist, dass die Donau viele seichte Stellen aufweist, die je nach Jahreszeit und Wetter

den Schiffsverkehr behindern, wenn nicht gar unmöglich machen. Hier allerdings laufen Umweltorganisationen schon jetzt Sturm, denn sie befürchten, dass mit einem massiven Ausbau der Donau als Transportweg naturbelassene Gebiete beeinträchtigt werden könnten. Um das Transportpotenzial zu erhöhen, sollen auch effiziente multimodale Terminals in den Donauhäfen entwickelt werden, um die Wasserstraße mit Straße und Schiene zu verbinden.

Der zweite Schwerpunkt, der Umweltschutz, zielt auf eine Verbesserung der Wasserqualität, auf das Management von Umweltrisiken und auf den Erhalt der biologischen Vielfalt, der Landschaften und der Qualität von Luft und Boden. Beim Management der Risiken steht vor allem die Umsetzung von Hochwasserrisikoplänen für die gesamte Donauregion im Vordergrund; dadurch soll bis 2021 das Hochwasserrisiko deutlich verringert werden. Das Thema Wasserqualität wiederum betrifft nicht nur die Donau, sondern in erster Linie das Schwarze Meer. Vor allem die Nährstoffausbringung in der Landwirtschaft im Einzugsbereich der Donau und ihrer Nebenflüsse muss verringert werden, damit – so das Ziel – die Ökosysteme im Schwarzen Meer bis 2020 erneut den Stand von 1960 erreichen.

Der Aufbau von Wohlstand – die dritte Säule – sieht zum einen die Förderung der Wissensgesellschaft mit einem Aus-

bau der Forschungskapazitäten, einer Verbesserung der Bildungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten sowie der Weiterentwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologien vor, zum anderen die Förderung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen sowie Investitionen in Menschen und ihre Qualifikation. So sollen bis 2020 rund drei Prozent des jeweiligen BIP in Forschung und Entwicklung fließen und sollen bis 2013 alle EU-Bürger einen Breitbandhochgeschwindigkeitszugang zum Internet haben.

Der vierte Pfeiler – Stärkung des Donaumaums – hat eine Verbesserung der institutionellen Kapazitäten sowie eine staatenübergreifende Zusammenarbeit bei den Themen Sicherheit und Bekämpfung der organisierten Kriminalität zum Inhalt.

Endgültig beschlossen werden soll die Donaumaumstrategie von den Staats- und Regierungschefs der EU im Juni 2011. Viele Einwände können diese nicht haben, betont doch Johannes Hahn immer wieder, dass für die Donaumaumstrategie keine zusätzlichen Mittel bereit gestellt werden, sondern nur die bereits verfügbaren EU-Mittel, vor allem die Fördergelder aus dem Kohäsionsfonds, effizienter genutzt werden sollen. Diese Möglichkeiten würden bei weitem nicht ausgeschöpft, weil viele Staaten das Problem hätten, die erforderlichen Eigenfinanzierungsmittel aufzubringen. | **Christiane Leuschner**

Your Full-Service- Partner for Real Estate Exhibitions



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

spacewood GmbH
Intzestrasse 12
60314 Frankfurt

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



LOGISTIKMÄRKTE ENTLANG DER DONAU

Ziel der Donauraumstrategie ist unter anderem, die Transportkapazitäten der Wasserstraße deutlich auszubauen und den Güterverkehr auf der Donau bis 2020 um mindestens 20 Prozent zu erhöhen. Das setzt jedoch entsprechende Lager- und Logistikeinrichtungen voraus. Wie aber sieht es damit auf den Märkten in CEE entlang der Donau aus?

Generell brachen die Lager- und Logistikmärkte 2009 massiv ein – als Folge der massiven Rückgänge in der Produktion und im Welthandel nach der Finanzkrise. Erst als sich 2010 die Weltwirtschaft von dem Einbruch zu erholen begann, zog auch langsam wieder die Nachfrage auf diesem Marktsegment an. Folgt man dem jüngsten Bericht der internationalen Immobilienberatung King Sturge über die europäischen Logistikmärkte, so gab es – anders als zuvor – in den vergangenen zwei Jahren kaum mehr spekulative Entwicklungen.

In der Slowakei, das nach der Fläche (49.035 Quadratkilometer) kleinste, nach Einwohnerzahl (5,455 Millionen) zweitkleinste der CEE-Länder an der Donau, stoppten die Neuentwicklungen komplett und kam 2010 kein Quadratmeter neue Logistikfläche auf den Markt. Erst im Lauf des Jahres setzte die Entwicklungsaktivität langsam wieder ein. Vor allem PointPark Properties, die ihr Logistikportfolio in der Slowakei ausbauen wollen, nahmen eine Erweiterung des Logistikparks Bratislava sowie Neuentwicklungen in Zilina und Kosice in Angriff. Insgesamt liegt der Bestand an Logistikflächen in der Slowakei bei rund 1,2 Millionen Quadratmetern, wobei das Gros von rund 85 Prozent auf die Region um die Hauptstadt Bratislava entfällt.

Nach Angaben des in Österreich und CEE tätigen Immobiliendienstleisters Ehl Real Estate blieb auch die Vermietungsleistung 2010 gering: Sie fiel gegenüber dem



Mehr Transporte auf der Donau setzen entsprechende Logistikeinrichtungen voraus.

Vorjahr um nochmals 50 Prozent auf rund 60.000 Quadratmeter. Dennoch reichte diese Vermietungsleistung aus, die Leerstandsdaten von neun Prozent Ende 2009 auf sieben Prozent zu senken. Michael Ehlmaier, Managing Partner von Ehl, geht davon aus, dass die Nachfrage zwar vorläufig gering bleiben, aber die Fertigstellungen übersteigen und damit die Leerstandsdaten weiter senken wird. Die Mieten liegen derzeit in Bratislava zwischen 3,25 und 3,8 Euro, ansonsten zwischen 3,8 und 4,2 Euro pro Quadratmeter.

Von Bratislava bis zur ungarischen Hauptstadt Budapest sind es auf dem Donauweg

rund 220 Kilometer. Auch in Ungarn konzentriert sich der Bestand an Lager- und Logistikflächen von rund 1,6 Millionen Quadratmetern rund um die Hauptstadt. Kleinere Schwerpunkte sind die Industriestädte Debrecen, Miskolc und Győr.

Dennoch sind die Entwicklungen in beiden Ländern sehr unterschiedlich. Das fängt bei den wirtschaftlichen Ausgangsdaten an: 2010 wuchs das slowakische BIP nach Angaben des Internationalen Währungsfonds IWF um rund vier Prozent und wird auch in diesem und im nächsten Jahr durchschnittlich um diesen Prozentsatz ansteigen. Dagegen verzeichnete



In und um Budapest konzentrieren sich die Logistikflächen Ungarns.

Ungarn – mit einer Fläche von 93.036 Quadratkilometern das drittgrößte und mit rund 10 Millionen Einwohnern das zweitgrößte der Donauländer in CEE – 2010 ein Wachstum von lediglich 1,2 Prozent und wird auch 2011 und 2012 mit 2,8 Prozent unter dem Durchschnitt in „Emerging Europe“ bleiben (2010: 4,2 Prozent; 2011: 3,7 Prozent; 2012: vier Prozent).

Dennoch weist der ungarische Logistikmarkt 2010 hohe Vermietungsumsätze auf. Sie lagen nach Angaben von Ehl bei insgesamt 210.000 Quadratmetern und bewahrten den Markt vor weiter steigenden Leerstandsdaten, die derzeit bei rund 19 Prozent liegen. Auf der Angebotsseite dagegen herrscht weitgehend Stillstand. In den vergangenen zwölf Monaten wurden lediglich rund 60.000 Quadratmeter Logistikfläche fertiggestellt und auch in den kommenden zwölf Monaten dürfte sich das Fertigstellungsvolumen in dieser Größenordnung bewegen.

Generell erwartet Ehl in diesem und im nächsten Jahr keine größeren Veränderungen auf dem Logistikmarkt in Ungarn. „Das betrifft auch die Mieten, die im vergangenen Jahr um 25 bis 30 Prozent gesunken sind und je nach Lage zwischen drei und fünf Euro pro Quadratmeter lie-

gen“, sagt Michael Ehlmaier. „Sie werden aufgrund der relativ hohen Nachfrage nicht weiter sinken. Dennoch ist der Markt für Logistikflächen in Ungarn derzeit eindeutig ein Mietermarkt.“

Im weiteren Verlauf bildet die Donau ein Stück der Grenze zwischen Kroatien und Serbien, bevor sie nach Osten Richtung Novi Sad in der Vojvodina biegt und vor dort wieder nach Süden durch die serbische Hauptstadt Belgrad fließt. Damit hat sie den EU-Raum verlassen. Mit 137 Kilometern hat Kroatien den – nach Moldawien und der Ukraine – kürzesten Anteil an der Donau. Und die größte kroatische Stadt an der Donau ist Vukovar (rund 30.000 Einwohner), das im Krieg mit Serbien fast vollständig zerstört wurde.

Auch Kroatiens Wirtschaft schwächelt. Das Land, das flächenmäßig etwas größer (56.542 Quadratkilometer) als die Slowakei, aber dünner besiedelt ist (4,4 Millionen Einwohner), begann erst im zweiten Halbjahr 2010, sich langsam von dem wirtschaftlichen Einbruch 2008 zu erholen. Dennoch schrumpfte das BIP auch 2010 um nochmals 1,4 Prozent. In diesem und im nächsten Jahr geht der IWF von einem Wachstum von 1,3 bzw. 1,8 Prozent aus – Werte, die unter dem EU-Durch-

schnitt von zwei bzw. 2,2 Prozent liegen. Der kroatische Markt für Logistikimmobilien liegt im Vergleich zu anderen Segmenten in der Entwicklung noch zurück. Ein Grund dafür sind vergleichsweise hohe Grundstückspreise sowie hohe Kosten für die Erschließung. Der Bestand an modernen Logistikflächen beläuft sich nach Angaben von King Sturge auf rund 737.000 Quadratmetern, die Mietpreise bewegen sich je nach Lage und Qualität der Flächen zwischen vier und 6,5 Euro pro Quadratmeter.

Allerdings ist die Nachfrage nach modernen Lager- und Logistikflächen in Kroatien trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds vergleichsweise hoch. Entsprechend aktiv sind die Developer. Nach bisherigen Planungen sollen 2011 und 2012 rund 214.000 Quadratmeter neue Flächen auf den Markt kommen. So wurde unter anderem 2010 der zweite Abschnitt des Business Park Zagreb mit 32.500 Quadratmetern in Angriff genommen und will die Immorent, Tochter der österreichischen Erste Bank Group, in diesem Sommer mit dem Bau des 66.000 Quadratmeter umfassenden Logistic Centre Jastrebarsko beginnen, das 25 Kilometer von Zagreb entfernt entstehen und an die A 1 nach Rijeka und Dalmatien angebunden sein wird.

Dass Logistikimmobilien in Kroatien für internationale Investoren reizvoll sein können, bewies W. P. Carey, die mit dem Erwerb des Firmensitzes und nationalen Verteilzentrums von Konzum, der größten kroatischen Lebensmittelkette, 2010 in den Markt eintraten. 77 Millionen Euro zahlte W. P. Carey für die Büro- und Logistikflächen bei Zagreb.

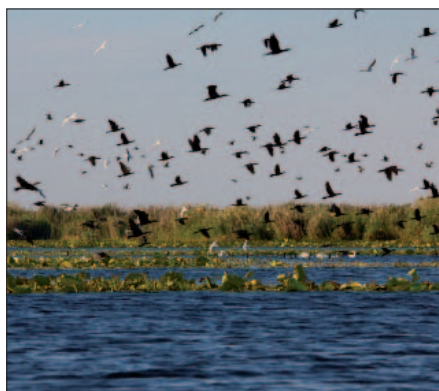
Während die Beitrittsverhandlungen zwischen Kroatien und der EU bereits weit fortgeschritten sind und das Land wohl Ende 2012, Anfang 2013 Mitglied der EU werden wird, liegt vor Serbien noch eine längere Wegstrecke. Serbien hat 2009 den Antrag auf EU-Mitgliedschaft gestellt und gilt als „potenzieller Beitrittskandidat“. Erst im Oktober 2010 hatten die EU-Außenminister beschlossen, das serbische Beitrittsgesuch an die EU-Kommission weiterzuleiten.

Zwar fiel der wirtschaftliche Rückgang nach 2008 in Serbien geringer als in der gesamten Region Südosteuropa aus, dennoch schrumpfte das BIP 2009 um drei Prozent (SEE: -5,4 Prozent). Erst 2010 setzte eine schwache Erholung ein und wuchs die Wirtschaft erneut um 1,8 Prozent. Für 2011 und 2012 geht der IWF jedoch von einer weiteren Beschleunigung und von Wachstumsraten von drei bzw. fünf Prozent aus.

Serbien liegt unter logistischen Gesichtspunkten strategisch günstig: zwischen Ungarn im Norden und Rumänien sowie Bulgarien im Osten. Dennoch ist der Markt für Logistikimmobilien sehr unterentwickelt. Es gibt nur wenige moderne Logistikeinrichtungen in Serbien, die sich zudem meist im Eigentum ihrer Nutzer befinden. Ein expandierender Einzelhandel und Dienstleistungssektor sowie zunehmende Aktivitäten von Logistikdienstleistern treiben jedoch die Nachfrage nach modernen Flächen an.

Den Gesamtbestand an modernen Flächen schätzt King Sturge auf weniger als 90.000 Quadratmeter – für ein Land mit mehr als sieben Millionen Einwohnern ist das sehr wenig. Das Gros der Flächen befindet sich entlang der Transportkorridore, in Flughafennähe und im Donauhafen von Belgrad. Weitere Zentren sind Novi Sad, Nis im Süden des Landes und Indija, das zwischen Novi Sad und Belgrad liegt. Da der Markt unterversorgt ist, gibt es faktisch keine Leerstände. Die Mieten – so es denn Flächen zu mieten gibt – liegen bei rund fünf Euro pro Quadratmeter. Diese Situation weckt zwar die Aufmerksamkeit nationaler wie internationaler Developer, doch bislang wurden kaum neue Projekte in Angriff genommen, meist weil es Schwierigkeiten bei der Finanzierung gibt und der wirtschaftliche Erfolg schwer abzuschätzen ist. King Sturge ist jedoch davon überzeugt, dass mit einer sich stabilisierenden Wirtschaft in den nächsten Jahren auch die Developmentaktivitäten in diesem Segment deutlich anziehen werden.

Mit Rumänien, dem größten der Donauländer in CEE sowohl nach Fläche



Je näher man dem Delta kommt, desto geringer wird der Frachtverkehr auf der Donau.

(238.391 Quadratkilometer) als auch nach der Bevölkerungszahl (knapp 21,5 Millionen), schwenkt die Donau wieder in den EU-Raum ein. Auf 1.075 Kilometern, mehr als ein Drittel ihrer Gesamtlänge, ist die Donau anfangs Grenzfluss zu Serbien, dann zu Bulgarien.

Rumänien galt vor der Finanzkrise als „booming country“ in SEE, doch mit der Finanzkrise 2008 geriet das Land in heftige Turbulenzen. Viele westliche Investoren zogen sich schlagartig zurück, die ausländischen Direktinvestitionen, die bislang das Wirtschaftswachstum angetrieben hatten, versiegten weitgehend. Obendrein zwang die hohe Staatsverschuldung zu einer Kürzung der öffentlichen Ausgaben und damit der Gehälter, des Arbeitslosengelds sowie der Renten und zu einer Erhöhung der Mehrwertsteuer. Das wiederum dämpfte den Konsum nachhaltig, der fast zwei Drittel zum BIP beiträgt. So schrumpfte auch 2010 die rumänische

Wirtschaft um 1,3 Prozent. Erst für 2011 zeichnet sich ein moderates Wachstum von 1,5 und für 2012 von 4,4 Prozent ab.

Parallel zur Wirtschaft brach auch die Nachfrage nach Logistikflächen ein. Zwar erholte sich der Markt 2010 wieder leicht – nach Angaben von Ehl wurden rund 70.000 Quadratmeter vermietet –, doch die Mieten fielen weiter, wenn auch langsamer als noch im Jahr zuvor, und erreichen derzeit maximal 4,15 Euro pro Quadratmeter. Der Vermietungsumsatz reichte nicht aus, die Leerstandsdaten zu senken, die in und um die Hauptstadt Bukarest bei zehn bis 15 Prozent, an anderen Standorten wie Timisoara und Arad sogar noch höher liegen. Denn gleichzeitig mit der geringen Nachfrage kamen rund 120.000 Quadratmeter Logistikflächen neu auf den Markt und ließen den Bestand auf rund 1,1 Millionen Quadratmeter anwachsen. King Sturge geht davon aus, dass 2011 keine große

ren Flächen mehr fertig gestellt werden, Ehl dagegen schätzt, dass in diesem Jahr nochmals rund 100.000 Quadratmeter neu auf den Markt kommen werden. Allerdings rechnet Ehl damit, dass mit dem Markteintritt und der Expansion etlicher Einzelhandelsketten die Flächennachfrage ebenfalls steigt. Bei der Vielzahl der kurzfristig verfügbaren Flächen jedoch werden Neuentwicklungen nur noch dann in Angriff genommen werden, wenn der Nutzer feststeht. Spekulative Entwicklungen wird es in absehbarer Zeit nicht geben.

Gleichsam eine Bestätigung dieser Aussage bietet der belgische Projektentwickler WDP Warehouses De Pauw. Er gab Anfang des Jahres bekannt, jetzt mit dem Aufbau seines Portfolios in Rumänien zu beginnen. WDP, die in Benelux und Frankreich aktiv sind, hatten 2007 Rumänien als künftigen dritten Markt ins Auge gefasst und seitdem verschiedene Grundstücke mit insgesamt 850.000 Quadratmetern an drei verschiedenen Verkehrsachsen rund um Bukarest erworben. Mit einer Finanzierungszusage der EIB European Investment Bank und einem von Röchling Automotive unterzeichneten Mietvertrag über 5.000 Quadratmeter in der Hand, soll nun das erste Projekt in Angriff genommen werden.

Ähnlich wie Rumänien hinderte ein hohes Haushaltsdefizit auch Bulgarien daran, auf die Finanzkrise mit Konjunktur fördernden Maßnahmen zu reagieren. Dennoch fiel der wirtschaftliche Einbruch hier nicht ganz so heftig wie im Nachbarland aus und führten steigende Exporte 2010 dazu, dass Bulgariens Wirtschaft nicht mehr weiter schrumpfte, sondern mit 0,2 Prozent knapp, aber immerhin wieder in den Wachstumsbereich rutschte. Für 2011 und 2012 rechnet der IWF mit Zuwachsraten von drei bzw. 3,5 Prozent.

Der Logistikmarkt des Landes, das 110.994 Quadratkilometer umfasst und in dem 7,35 Millionen Menschen leben, leidet unter einem Mangel an modernen Logistikparks. Am besten entwickelt ist der Markt noch rund um die Hauptstadt Sofia – hier konzentriert sich mit rund 600.000

Quadratmetern fast die Hälfte der modernen Logistikflächen in Bulgarien (insgesamt 1,3 Millionen Quadratmeter). Einen Investmentmarkt für Logistikimmobilien gibt es faktisch nicht, die meisten Flächen werden von ihren Eigentümern genutzt. Entsprechend gibt es auch nur wenige spekulativ errichtete Flächen. Folgt man King Sturge, so leidet der bulgarische Immobilienmarkt zwar generell an einem Überangebot – mit einer Ausnahme: bei Lager- und Logistikflächen. Hier sei mittel- und langfristig noch reichlich Raum für Wachstum.

Der Flächenumsatz lag 2010 bei rund 170.000 Quadratmetern – darin eingerechnet sind sowohl bereits vorvermietete als auch die für einen bestimmten Nutzer entwickelten Flächen, der diese in sein Eigentum übernimmt. Der reine Vermietungsumsatz lag nach Angaben von King Sturge bei rund 35.000 Quadratmetern. Die Mieten sind in den vergangenen zwei Jahren drastisch gesunken und liegen in Sofia bei 4,5 Euro pro Quadratmeter, in den Regionalstädten zwischen 2,75 und 3,5 Euro pro Quadratmeter.

Zu diesen Regionalstädten, die weitere Logistikschwerpunkte in Bulgarien bilden gehören Plovdiv, Varna sowie – mit Abstand – Ruse. Plovdiv, die zweitgrößte Stadt des Landes, profitiert von seiner geografischen Lage: drei pan-europäische Transportkorridore laufen durch die Stadt bzw. führen in unmittelbarer Nähe daran vorbei. Varna ist einer der größten Häfen am Schwarzen Meer. Ruse wiederum, 80 Kilometer südlich von Bukarest, aber 280 Kilometer von Sofia entfernt, liegt an der Donau und damit an der Grenze zu Rumänien. Hier befindet sich auch die einzige Brücke über den Fluss auf der immerhin rund 500 Kilometer langen Grenzstrecke. Die Lage von Ruse ist unter logistischen Gesichtspunkten durchaus attraktiv, doch noch ist die Stadt weit davon entfernt, sich zu einem Logistik-Hub zu entwickeln. Überhaupt hat die Donau in Bulgarien verkehrstechnisch nur geringe Bedeutung, obwohl sie der einzige schiffbare Fluss des Landes ist. Aber genau das zu ändern, ist eines der Ziele der Donaunahestrategie der EU. | **Christiane Leuschner**



Von der Slowakei über Ungarn und Serbien bis nach Rumänien und Bulgarien führt die Donau durch CEE/SEE, bevor sie ins Schwarze Meer mündet.

WAS DIE ÖSTERREICHER IN CEE SO ERFOLGREICH MACHT



*Dr. Bruno Ettenauer,
Vorsitzender des
Vorstandes (CEO),
CA Immo International AG*



*Georg Karabaczek,
Der Österreichische
Wirtschaftsdelegierte für
das Vereinigte Königreich,
AußenwirtschaftsCenter London*



*Barbara Knoflach,
Österreicherin in Deutschland
und Vorstand (CEO),
SEB Asset Management AG*

Wer Donau sagt, denkt oft Österreich gleich mit. Aber auch Österreich und CEE verbinden seit langem enge Beziehungen. Daher befasst sich das Frage-Antwort-Spiel diesmal mit den Hintergründen dieser Österreich-CEE-Verbindung.

WO IMMER MAN IN CEE HINKOMMT, IST SCHON EIN ÖSTERREICHER DA. DER SATZ IST ...

... richtig, weil in den Urlaubsdestinationen immer schon ein Deutscher vor Ort ist.

Dr. Bruno Ettenauer

... richtig, weil die Österreicher schneller und mutiger waren als die anderen.

Georg Karabaczek

... richtig, weil die Österreicher mutiger waren.

Barbara Knoflach

... richtig, denn es ist eine historische Tatsache und hängt zudem mit der Geschichte Österreichs und der CEE-Länder zusammen.

Elisabeth Koch

... richtig.

Dr. Gerhard Niesslein

... richtig, weil das deutsche Unternehmen immer wieder erzählen. Und was Deutsche erzählen, stimmt meistens.

Dr. Franz Schausberger

DIE AKTIVITÄT DER ÖSTERREICHER IN CEE HÄNGT DAMIT ZUSAMMEN, DASS ...

... die regionale Nähe dies begünstigt.

Dr. Bruno Ettenauer

... die gemeinsame Geschichte und die vielen familiären Wurzeln genutzt wurden.

Georg Karabaczek

... Österreich die Chance ergriffen hat, eine entscheidende Nische zu besetzen.

Barbara Knoflach

... die Mentalität in den CEE-Ländern den Österreichern nicht fremd ist, da die Länder mit Österreich lange Zeit verbunden waren.

Elisabeth Koch

... bereits vor dem Fall des Eisernen Vorhangs eine intensive Zusammenarbeit und reger Güteraustausch existierte. Die k.u.k. Zeit mag für Nichtösterreicher etwas Verklärendes haben, ist aber die kulturell-ökonomische Grundlage des Investmentvorsprungs österreichischer Investoren in der Region.

Dr. Gerhard Niesslein

... nach dem Fall des Eisernen Vorhangs wieder zusammenfinden konnte, was über Jahrhunderte zusammengehörte.

Dr. Franz Schausberger

IM GEGENSATZ ZU DEN ÖSTERREICHERN HABEN ...

... die Deutschen zum Zeitpunkt der Öffnung in den neuen deutschen Bundesländern investiert.

Dr. Bruno Ettenauer

... die Briten wenig Präsenz in CEE und kennen viele der Länder nicht einmal.

Georg Karabaczek

... die Deutschen historische Hürden zu überwinden.

Barbara Knoflach

... die Deutschen mehr Sachlichkeit.

Elisabeth Koch

... die Deutschen die ersten Jahre des Aufbruchs sehr stark in „ihren“ Ostraum investiert und demzufolge den internationalen Schritt gen CEE erst mit einem zeitlichen Abstand gemacht.

Dr. Gerhard Niesslein

... die Deutschen eben nicht die langen historischen Gemeinsamkeiten und damit das Verständnis und Einfühlungsvermögen gegenüber Osteuropa und dem Balkan. Man darf nicht vergessen, dass Österreich und viele CEE-Länder über lange Zeit eine gemeinsame Verwaltung hatten, die immer noch nachwirkt.

Dr. Franz Schausberger

DIE MENTALITÄTEN IN ÖSTERREICH UND IN DEN CEE-LÄNDERN ...

... sind gut kompatibel.

Dr. Bruno Ettenauer

... haben große Ähnlichkeiten: ein großes Asset für das Geschäftsleben!

Georg Karabaczek

... ähneln sich aufgrund der gemeinsamen Geschichte.

Barbara Knoflach

... sind sehr ähnlich.

Elisabeth Koch

... sind – Gott sei Dank – noch immer unterschiedlich. Gleichwohl hat das Geschehen der letzten 20 Jahre auf den Investmentmärkten gezeigt, dass das Vertrauen bei den Partnern mittlerweile sehr ausgeprägt ist. Und das ist die Basis für gute Geschäfte.

Dr. Gerhard Niesslein

... sind sich sehr ähnlich, weil in Wien der Balkan beginnt.

Dr. Franz Schausberger

DAS GROSSE ENGAGEMENT DER ÖSTERREICHER IN CEE HAT ...

... den Vorteil, dass Österreicher in ihren Zielregionen im Gegensatz zu anderen Nationen nie das Gefühl der totalen Übernahme auslösen bzw. vor Ort nicht so dominant auftreten wie andere.

Dr. Bruno Ettenauer

... den Vorteil, dass auch kleinere österreichische Unternehmen sich internationalisieren konnten und dadurch die heimische Wirtschaft jahrelang wichtige Wachstumsimpulse erhielt.

Georg Karabaczek

... den Vorteil, dass sie eine entscheidende Schnittstellenfunktion übernommen und wichtige Übersetzungsarbeit hinsichtlich westlicher Standards geleistet haben.

Barbara Knoflach

... den Nachteil, dass sich die Selbständigkeit der CEE-Länder verzögert.

Elisabeth Koch

... den Vorteil, dass die Transparenz in diesen Ländern sehr stark gestiegen ist, aber auch die Lernkurve österreichischer Investoren im letzten Marktabschwung.

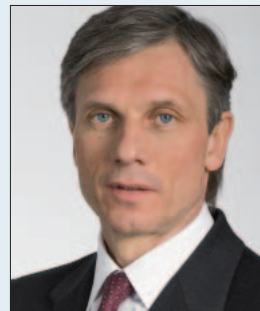
Dr. Gerhard Niesslein

... den Vorteil, dass wir wie Verwandte betrachtet werden und daher leichter den geschäftlichen Zugang finden, und es hat den Nachteil, dass wir nicht immer so respektiert werden wie die Deutschen.

Dr. Franz Schausberger



Elisabeth Koch, geboren in Rumänien als Tochter einer Ungarin und eines Deutschen, lebt heute in Deutschland und ist Geschäftsführerin der BOTAG Hungary



Dr. Gerhard Niesslein, Österreicher in Deutschland und Vorsitzender des Vorstands, IVG AG



Dr. Franz Schausberger, Vorsitzender des Vorstands, Institut der Regionen Europas (IRE), und Mitglied im Ausschuss der Regionen der Europäischen Union

DEN WANDEL PLANEN: REAL CORP 2011



Das SAANA-Hochschulgebäude auf Zollverein ist Veranstaltungsort der Real Corp.

Vom 18. bis 20. Mai 2011 findet auf dem Gelände des Weltkulturerbes Zeche Zollverein in Essen die 16. internationale Konferenz zu Stadtplanung, Regionalentwicklung und Informationsgesellschaft Real Corp 2011 statt. Veranstaltungsort ist das SAANA-Hochschulgebäude, so benannt nach seinen planerischen Vätern, dem japanischen Architekturbüro SAANA (Sejima and Nishizawa and Associates).

Das Thema der Real Corp 2011 lautet „Stabilität durch Veränderung – Lebenszyklen von Städten und Regionen“. Dabei sollen die Möglichkeiten vorausschauender Planungen bei der Gestaltung von Transformationsprozessen beleuchtet werden.

Städte und Regionen unterliegen einem stetigen Wandel, der häufig kontinuierlich verläuft, mitunter aber auch tief greifende Einschnitte mit sich bringt. Neue Technologien und gesellschaftliche Veränderungen können diesen Wandel beschleunigen, Nutzungsdruck und Verdrängungswettbewerb sind ebenso Treiber der Entwicklung

wie das Streben nach ständiger Erneuerung und Verbesserung. Stadtentwicklung ist nie abgeschlossen, einen „idealen Endzustand“ gibt es nicht. Sie erfordert vielmehr eine ständige Anpassung an neue Entwicklungen. Umgekehrt beeinflussen jedoch auch planerische Interventionen die Entwicklungsrichtung und -dynamik.

Die Themenvielfalt der knapp 200 Vorträge, Workshops und Podiumsdiskussionen auf der Real Corp ist sehr umfassend und reicht unter anderem von der viel zitierten Lebensqualität als Maßstab erfolgreicher Stadtentwicklung bis zum den Einfluss neuer Technologien auf die Stadtentwicklung und -planung; betrachtet werden die räumlichen Aspekte von Innovationen, Wissens- und Technologietransfers; ein weiterer Themenkomplex ist dem Management von strukturellen Veränderungen, von rapidem Wachstum bis zu Schrumpfungsprozessen, gewidmet; Nachhaltigkeit und Umweltschutz entscheidet sich insbesondere auch in Städten und erfordert ein intelligentes Management der Ressourcen; Stabilität,

Sicherheit und Verwundbarkeit moderner Städte beschäftigen Stadtplaner ebenso wie die Frage, wie man in Städten eine soziale Durchmischung erreichen kann, die ein Miteinander statt Nebeneinander ermöglicht. Weitere Fragen sind, wie unter ökonomisch schwierigen Bedingungen eine vorausschauende Planung möglich ist und wie man alten Strukturen neues Leben einhaucht. Kurz: Die Real Corp deckt nahezu alle Themen der Stadtentwicklung ab.

Nicht nur, aber insbesondere für einen tief greifenden Transformationsprozess bietet der diesjährige Veranstaltungsort, die Zeche Zollverein, Essen und das Ruhrgebiet, bestes Anschauungsmaterial, was sich auch in einzelnen Fachvorträgen niederschlägt. Doch auch wenn der Veranstaltungsort im Programm seine Spuren hinterlässt, ist das Ziel der Real Corp vor allem ein Austausch an Wissen und Erfahrungen über Länder- und kontinentale Grenzen hinweg. Die Teilnehmer und Sprecher kommen nicht nur aus Westeuropa und den USA, sondern auch aus Ost- und Südosteuropa: aus Polen Litauen, der Tschechischen Republik, Serbien, Bosnien, Herzegowina und Albanien, aus Griechenland und der Türkei sowie aus Russland, Georgien und Aserbaidschan. Auch Planer aus anderen Kontinenten steuern ihre Erfahrungen und ihr Wissen bei: Sie kommen aus Indien, Nepal, Korea, China und Taiwan, aus Ägypten, Südafrika und Nigeria, sowie Argentinien, Brasilien und Mexiko.

Der Kongress wendet sich zwar vorrangig an die Zunft der Stadt- und Regionalplaner, doch die Vielfalt der Themen macht die Real Corp interessant für jeden, der sich im weitesten Sinne mit Stadt- und Regionalentwicklung beschäftigt. Und noch einen Vorteil hat die Real Corp: man kann die Vorträge nachlesen. Es gibt nicht nur eine CD-ROM mit dem gesamten Material, sondern man kann unter www.corp.at auch gezielt Vorträge seit 1996 suchen.

VON DER EDV-TAGUNG ZUR STADTENTWICKLUNGSKONFERENZ



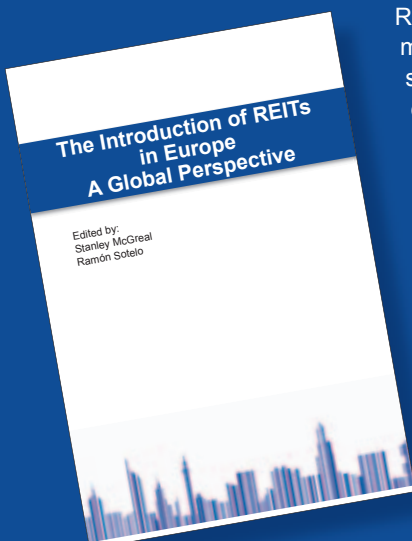
Der Kopf hinter der Real Corp ist der Österreicher Manfred Schrenk. Der Diplom-Ingenieur für Raumplanung und Raumordnung war 1995 bis 1999 Assistent am Institut für EDV-gestützte Methoden in Architektur und Raumplanung der TU Wien. Damals hatte er die Idee, „ein paar Leute einzuladen, um sich über das Thema ‚Computergestützte Raumplanung‘ auszutauschen“. Die neuen Informationstechnologien und ihre Einsatzmöglichkeiten bei der Stadt- und Raumplanung blieben lange Zeit das vorrangige Thema der Symposien. Doch mit der Zeit rückten immer wieder über die technischen Werkzeuge hinausgehende Fragen zur Stadtentwicklung und Stadtplanung in den Fokus. „So wurden aus anfangs 20

Teilnehmern dann recht schnell 150 und eine dreitägige Veranstaltung. Auch wenn IT noch stark mitschwingt, sind wir längst auf allgemeinen Stadtentwicklungs- und -planungsthemen konzentriert und meist dem Trend ein paar Jahre voraus“, beschreibt Manfred Schrenk die Entwicklung der Real Corp.

Bis 2008 einschließlich fand die Konferenz ausschließlich in Österreich statt, auch wenn sie längst überregionale und internationale Bedeutung gewonnen hatte. 2009 ging die Real Corp dann erstmals in ein anderes Land, nach Sitges bei Barcelona in Spanien. Seitdem findet sie im Wechsel ein Jahr in Österreich, ein Jahr außerhalb der Donarepublik statt.

Stanley McGreal | Ramón Sotelo

The Introduction of REITs in Europe A Global Perspective



REITs were once the preserve of the US but spurred by the significant growth in the value of the REIT market since the 1990s there has been a major expansion of REIT structures internationally. No one single model has been followed and each country has developed specific regulations concerning the establishment and management of REITs. The purpose of this book is to examine the introduction of REITs in Europe from a global perspective.

In structuring this book, the first section is designed to set the economic context of REITs, chart the development of REITs and position of REITs within a global investment perspective. The second section constructs the international experience of REITs outside of Europe. The third section starts with expectations on REITs from a European perspective and through examining characteristics poses the question of the ideal European REIT. However, the main focus of this section is country specific chapters covering France, UK, Germany, Italy and Finland.

The book has an international authorship spanning both industry and the academic research community and brings together in one volume current insights and thinking on REITs and the performance of REIT markets.

English, 2008, 180 pages
ISBN 978-3-942505-02-4

DER „OSTFAKTOR“ ÖSTERREICHS

Es ist inzwischen ein „running gag“, dass, wo immer man in Zentral- und Osteuropa hinkommt, Österreicher bereits da sind. Keine andere Nationalität ist in den Ländern, die einst hinter dem Eisernen Vorhang lagen, so präsent wie Österreich, und wohl kein anderes Land hat von der Öffnung nach Osten wirtschaftlich so profitiert wie die Donarepublik.

Es ist das Verdienst dieses Buches, die politischen und wirtschaftlichen Dimensionen der Ostöffnung für Österreich aus unterschiedlichen Perspektiven genauer zu beleuchten. Für die politischen Perspektiven stehen Michael Häupl, Bürgermeister und Landeshauptmann von Wien, sowie Hans Winkler, Direktor der Diplomatischen Akademie und Staatssekretär a. D. im Bundesministerium für europäische und internationale Angelegenheiten. Die wirtschaftliche Praxis ist vertreten durch die „Ostpioniere“

Raiffeisen International, Vienna Insurance Group, Siemens Österreich, Schenker, Warimpex und durch die Wirtschaftsuniversität Wien.

Den volkswirtschaftlichen Überblick leisten überwiegend Akademiker. Hier werden zum einen die wirtschaftliche Entwicklung Österreichs von 1945 bis 1989 und dann ab 1989 betrachtet; es stehen die Herausforderungen der ost-westeuropäischen Integration ebenso zur Debatte wie die Herausforderungen der Ostöffnung für die Währungspolitik, die Folgen für die Arbeitsmarktpolitik und die Entwicklung der Schattenwirtschaft in den 25 Transformationsländern zwischen 1999 und 2006. Und last, but not least geht es um die häufig sehr emotional geführten Diskussionen um die Ost-West-Wanderung und die Auswirkungen der Grenzöffnungen 1989 am Beispiel des Oberen Waldviertels.



Dieter Stiefel (Hg.)
Der „Ostfaktor“
Die österreichische Wirtschaft und die Ostöffnung 1989 bis 2009
 Eine Publikation der Schumpeter Gesellschaft
 292 Seiten; 2010 Böhlau Verlag
 Wien · Köln · Weimar
 ISBN 978-3-205-78459-3
 Preis: 29,90

EIN UNGAR KOMMT SELTEN ALLEIN

Das Buch ist nicht neu, sondern 2009 bereits in der 9. Auflage erschienen – dennoch: Es ist ein empfehlenswertes Lesevergnügen für jeden, der „die Ungarn“ zu verstehen versucht.

Der Autor Georg Kövöry – oder wie man in Ungarn korrekt sagen müsste: Kövöry György – ist waschechter Ungar, wenn er auch zwangsweise im Exil in Österreich lebte. Er versteht es, mit viel Humor und Hintersinn nicht nur gewisse Eigenheiten der Ungarn darzustellen, sondern bringt dem Leser gleichsam en passant auch die Kultur und Geschichte seiner Heimat nahe. Er befasst sich mit den Besonderheiten der ungarischen Sprache und Küche, mit den gängigen Klischees und ihren Hintergründen sowie mit gewissen Eigenheiten der Magyaren, die für andere Nationalitäten manchmal etwas schwierig einzuordnen

sind. Mit einiger Überraschung liest man, welchen hohen Anteil die Ungarn auch und gerade in der jüngeren Vergangenheit am kulturellen Leben in Europa, aber auch in den USA hatten. In allen künstlerischen Bereichen, von der Malerei über die Musik, Dichtung und Filmkunst, aber auch im Bereich der leichten Muse und des Kabarets haben sich reichlich Ungarn getummelt, wobei man bei manchen Namen schon etwas überrascht ist. Wer kommt schon darauf, dass der Begründer des S. Fischer Verlags ursprünglich Ungar ist? Oder der Löffel verbiegende Uri Geller? Oder der ehemalige Bürgermeister von Jerusalem Teddy Kollek?

Kurz: Wer nach Ungarn fährt, sollte auf jeden Fall das Buch ins Reisegepäck packen – er wird danach die Ungarn vielleicht manchmal (!) besser verstehen.



Georg Kövöry
Ein Ungar kommt selten allein
Der Magyarenspiegel aufpoliert
 215 Seiten; 9. Auflage 2009,
 Starks-Sture Verlag, München
 ISBN 978-3-939586-11-1
 Preis: 19,90

18. bis 20. Mai 2011

Konferenz: REAL CORP 2011

– Change for Sustainability: Lifecycles of Cities and Regions

Was: Die Jahreskonferenzen der CORP bringen vorwiegend Stadt-, Regional- und Landesplaner sowie Geo-Informatiker und andere Wissenschaftler zusammen. So spezialisiert das Spektrum der Teilnehmer ist, so international ist es auch. Die Teilnehmer kommen nicht nur aus Europa, sondern auch aus Asien, Afrika und Lateinamerika.

Wo: SANAA Gebäude, Zeche Zollverein, Essen, Deutschland

Information und Anmeldung:

www.corp.at

19. Mai 2011

6th Annual SEE Real Estate Awards

Was: Bei der Verleihung der Real Estate Awards für Südosteuropa durch Craig Smith und sein Team irritiert auf den ersten Blick die 30-köpfige Jury. Diese mag aber durch die Vielzahl der Kategorien gerechtfertigt erscheinen. Es gibt jedoch nicht nur Preise, sondern es geht auch um Inhalte, da die Abendveranstaltung durch ein vormittägliches Forum ergänzt wird. Und am Nachmittag und am Abend bietet sich die Gelegenheit zum Netzwerken.

Wo: Bukarest, Rumänien, Athénée Palace Hilton Hotel

Information und Anmeldung:

www.europaproperty.com

24. bis 25. Mai 2011

Fachmesse:

Real Vienna – The Real Estate and Investment Fair focused on Central & Eastern Europe

Was: Im Vergleich zu Expo Real und Mipim ist diese Messe klein und überschaubar, doch ganz klar fokussiert. Und für Immobilien und Investments in CEE ist Wien durchaus der richtige Standort. In diesem Jahr geht die „Real Vienna“ auf zwei Tage verdichtet über die Bühne. Und auf den beiden Bühnen der Messe findet ein umfangreiches Konferenzprogramm statt.

Wo: Messe Wien,

Information und Anmeldung:

www.realvienna.com

7. bis 9. Juni 2011

Fachmesse:

Expo Italia Real Estate EIRE

Was: Mittlerweile zum siebenten Mal veranstaltet Ge.Fi diese italienische Immobilienmesse mit begleitendem Konferenzprogramm. Nicht nur das neue vom italienischen Architekten Massimiliano Fuksas geplante Messegelände in Rho-Pero bei Mailand beeindruckt, die Messe „Expo Italia Real Estate EIRE“ selbst besticht durch herausragendes Design. Aber Ge.Fi-Chef Antonio Intiglietta und sein Team haben die EIRE von Jahr zu Jahr vor allem auch inhaltlich gesteigert.

Wo: Fiera Milano, Italien

Information und Anmeldung:

www.italiarealestate.it

15. bis 18. Juni 2011

18. ERES-Jahreskonferenz

Was: Die Jahreskonferenz der European Real Estate Society ERES findet dieses Mal in den Niederlanden statt. Wissenschaftliche Größen und der Nachwuchs präsentieren und diskutieren untereinander und mit der Branche. Das Programm umfasst aber nicht nur „paper sessions“ und „master classes“, sondern auch einen Empfang der Stadt Eindhoven sowie ein Gala-Dinner und die Verleihung begehrter Preise.

Wo: Eindhoven, Niederlande, University of Technology, Chair of Real Estate Management & Development

Information und Anmeldung:

www.eres2011.com und www.eres.org

Auf längere Sicht

7. bis 9. September 2011

Fachmesse und Konferenz:

Forum ProEstate 2011

Was: Die Immobilienmesse und -konferenz „Forum ProEstate“, findet dieses Jahr bereits zum fünften Mal statt. Seit 2007 durch die Zeiten der Krise gekommen zu sein, belegt, dass diese Veranstaltung ein gutes Ansehen in Russland genießt.

Wo: Lenexpo, Sankt Petersburg

Information und Anmeldung:

www.proestate.ru

15. bis 18. September 2011

Ausstellung und Konferenz:

X. International Investment Forum Sochi 2011

Was: Der Titel kann leicht in die Irre führen. Denn auf dem „Forum Sochi“ geht es um Investments und andere aktuelle Themen in der gesamten Russischen Föderation, nicht nur in und um Sochi und nicht nur zu Olympia 2014. Ministerpräsident Vladimir Putin sowie zahlreiche Minister und Gouverneure sind auf der Konferenz ebenso vertreten wie russische Unternehmen und Gebietskörperschaften. Das Programm umfasst Vorträge, Podiumsdiskussionen und Runde Tische, aber auch zahlreiche Empfänge und Präsentationen.

Wo: Sochi, Region Krasnodar, Russische Föderation

Information und Anmeldung:

www.forumkuban.com

18. bis 20. September 2011

7. Konferenz Europäischer

Regionen und Städte – Connecting Economy and Politics

Was: Die Jahreskonferenz des Instituts der Regionen Europas IRE beschäftigt sich dieses Mal mit der „Strategie 2020 zur Bewältigung der Finanz und Wirtschaftskrise“. Wie es im Untertitel heißt, geht es um die „Umsetzung in den Regionen und Städten“.

Wo: Linz, Österreich

Information und Anmeldung:

www.institut-ire.eu

4. bis 6. Oktober 2011

Fachmesse und Konferenz:

Expo Real 2011

Was: Der Immobilien- und Investmentbranche die Expo Real vorstellen zu wollen, hieße Eulen nach Athen oder Weißbier nach München zu tragen. Nur bei der Planung gilt es dieses Jahr aufzupassen. Denn wegen des Feiertags am Montag, den 3. Oktober, findet die Expo Real erstmals von Dienstag bis Donnerstag statt.

Wo: Neue Messe, München

Information und Anmeldung:

www.exporeal.net

WER A SAGT, MUSS AUCH B SAGEN



Professor
Dr. Ramón
Sotelo, privater
Immobilieninvestor
in Berlin

„Core, Core Core“ klingt es seit dem Ausbruch der Finanzkrise von überall her. Der Schlachtruf scheint das Credo „Lage, Lage, Lage“ in der Immobilienwirtschaft ersetzt zu haben. Doch was genau „Core“ eigentlich ist, bleibt – wie so oft bei der Übernahme englischer Begriffe – eher nebulös. Häufig verwendet wird „Core“ als Synonym für das Risikoaverse, das Sichere, das Nicht-Opportunistische und Nachhaltige, kurz: für das, was sich das Bundesministerium der Finanzen schon einmal für die offenen Immobilienfonds in Form der sicherungsorientierten Fonds gewünscht hat. „Core“ ist in gewisser Weise die Übertragung katholischer tausendjähriger Betrachtungen auf die Immobilienwirtschaft: Es ist das, was nach Griechenland, Lehmann Brothers, Tsunami und Fukushima zusammen noch Wert hat.

Die teilweise fast religiöse Vergötterung dessen, was als „Core“ gilt, kann auch als ein Reflex auf die Finanzkrise selbst interpretiert werden. Unterschiedliche Aspekte dieser Geschichte können hervorgehoben werden: der Aspekt der Zentralbanken, die nach 9/11 anfangen Geld zu drucken, oder der USA, die eine bereits hohe Eigentumsquote politisch motiviert auch mit Ninja-Krediten (no Income, no Job, no Assets) nochmals erhöhen wollten, sowie der Aspekt jener abenteuerlichen Konstruktionen von ABS-Strukturen und CDOs, bei denen die Struktur des Vehikels nicht mehr geeignet ist, mit den inhärenten Risiken umzugehen, was schließlich zu einem Marktver-

sagen geführt hat. „Core“ gilt vor diesem Hintergrund als die Reduktion auf das Wesentliche, die Reduktion der Komplexität, als „true deal“, die Verneinung des Synthetischen, die unkaputtbare A-Lage, nicht sub-prime, sondern prime in all seinen Facetten.

Um die A-Lage zu bestimmen, benötigt man die stadtplanerischen Kategorien der Zentralität sowie der nicht-duplizierbaren Lage. Wenn eine Lage nicht vermehrbar ist und zudem – etwa aufgrund eines bestimmten Grades an Zentralität – auch gefragt ist, dann handelt es sich um eine A-Lage. Die A-Lage ist eben nicht primär eine Kategorie aus Nutzersicht, sondern ergibt sich aus der Wettbewerbssituation unterschiedlicher Nutzer. Ein peripherer Bürostandort kann für eine Versicherung, die Flächen für ein Back-Office sucht, perfekt, also nutzeradäquat, sein und doch würde schnell Einigkeit bestehen, dass dieser Standort keine A-Lage ist. Mit der A-Lage verbunden sind also zwei Aspekte: Einerseits das geringe Risiko für eine Drittverwendung, andererseits die Möglichkeit realer Wertentwicklung.

„Core“ heruntergebrochen auf die Lage ist dann schließlich doch wieder „Lage, Lage, Lage“ und diese A-Lagen in den bekannten Metropolen sind die gesuchte Nadel im Heuhaufen. Wenn zu viele Marktteilnehmer A-Standorte in bekannten Metropolen suchen, dann kann dies individuell keine gute Entscheidung mehr sein. Es liegt nahe, das Thema A-Lage insofern auf B-Standorte auszuweiten, da die Logik der A-Lagen auch in B-Standorten gilt: nicht-duplizierbare Flächen mit Zentralität versprechen relative Ertragssicherheit und Wertentwicklung. Denn die Frage der Zentralität ist keine absolute, sondern jeweils eine relative, bezogen auf den jeweiligen Standort. Während gerade gewerblich genutzte Immobilien in A-Lagen einschlägiger Metropolen schon wieder als überteuert

gelten, sind gute Lagen an B-Standorten noch zu günstigen Preisen zu haben. Genau genommen sind nicht letztere zu preiswert, sondern erstere zu teuer. Denn die Preise sind – und da sind wir wieder beim Thema Finanzkrise – primär ein Resultat aus Anlegerwünschen und ihrer Unkenntnis, nicht jedoch einer immobilienwirtschaftlichen Analyse. Wenn Geld den Weg zum Betongold sucht, dann wird die Immobilie selbst zur Währung, deren Wechselkurs steigt. Wer dann immobilienwirtschaftlich denkt, geht nicht mit, sondern sucht diejenigen A-Lagen, die nicht durch den monetären Druck des ängstlichen Geldes überbewertet sind. Und das sind derzeit noch die A-Lagen in den B-Standorten. Wer also bezahlbare A-Lagen sucht, muss sich mit B-Standorten befassen.

impressum

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

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

Erscheinungsweise: monatlich

Verlag: Schiller Publishing House

Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)

Buchmühlenstr. 21, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80

F: +49 22 02 989 10 81

E: office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden.

Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Fotos: IVG (S. 2), ECE (S. 3), Liebrecht & Wood (S. 5), Fotolia (S. 7, S. 8, S. 10, S. 11, S. 12, S. 13 Nummer eins und zwei sowie Nummer vier und fünf von oben), Pointpark Properties (S. 13, Mittel), Thomas Willemsen / Stiftung Zollverein (S. 16)