

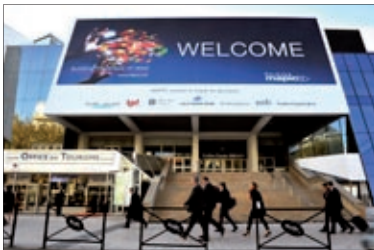
SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE
Seite 2

schwerpunkt

Wie beurteilen Marktteilnehmer
das Jahr 2011 und was erwarten
sie für das Jahr 2012?
Seite 7



Projekte und Zahlen standen im
Mittelpunkt der Messe für Handel
und Handelsimmobilien MapiC.
Seite 12

hintergrund

Bericht über die Jahreskonferenz
des Instituts der Regionen Europas
Seite 17

Die Preisträger des Urban Quality
Award der Eurohypo
Seite 19

literatur

Die EU kritisch
betrachtet
Seite 20



weihnachten 2011

Das Team des SPH Newsletters
wünscht frohe Feiertage
Seite 21

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



kurz vor Weihnachten und kurz vor dem Ende des Jahres erreicht Sie die jüngste Ausgabe des „SPH Newsletters“. Nach den News blicken wir dieses Mal zurück auf die MapiC als Fachmesse für den Handel und seine Immobilien, auf die Verleihung des Urban Quality Award und auf die Jahreskonferenz des Instituts der Regionen Europas. Seitens der Teilnehmer dürfte die Schnittmenge der drei Veranstaltungen gering sein oder sogar gegen Null tendieren, aber dafür sind wir ja da: Sie über Veranstaltungen zu informieren, bei denen Sie eventuell nicht dabei waren, und damit Vernetzungen herzustellen.

Doch blicken wir nicht nur zurück, sondern auch nach vorne. Ich freue mich, dass sechs Teilnehmer bei unserem so genannten „Tennis Match“ mitgemacht haben. Die Rubrik nennen wir etwas salopp so, weil wir Sätze beginnen, die dann die Marktteilnehmer zu Ende führen. Ab Seite 7 sehen Sie, wer beim Thema „Rückschau 2011 und Ausblick 2012“ dabei ist und wer welche Meinung zu den aktuellen Trends und Themen vertritt.

Und selbstverständlich möchten wir Sie zum Jahresausklang mit guten Wünschen grüßen. Da es aber „wir“ und nicht „ich“ heißt, geschieht dies nicht hier vorne im Editorial, sondern auf Seite 21. Das ist auch eine gute Gelegenheit, die Mitstreiterinnen beim SPH Newsletter etwas näher kennenzulernen.

Mir bleibt nun nur noch, Ihnen eine spannende Lektüre zu wünschen.

Ihr

Andreas Schiller



Skopje City Mall in der mazedonischen Hauptstadt Skopje, das erste moderne Shopping Center des Landes, soll Ende 2012 eröffnet werden.

EBRD UNTERSTÜTZT SKOPJE CITY MALL

Die European Bank for Reconstruction and Development EBRD unterstützt die Entwicklung der Einzelhandelsstruktur in Mazedonien mit einem Kredit von 18,9 Millionen Euro an Balfin Finance B.V. Damit soll der Bau des ersten modernen und energieeffizienten Einkaufszentrums in der mazedonischen Hauptstadt Skopje finanziert werden. Es ist das erste Investment der EBRD in den Immobilien- und Einzelhandelssektor Mazedoniens. Der Projektentwickler Balfin MK d.o.o. ist ein Joint Venture zu gleichen Teilen von Fashion Group, dem größten Retailer der Landes, und Balfin, eine Einzelhandels- und Projektentwicklungsgruppe. Balfin, die in Albanien angesiedelt sind, betreibt verschiedene Shopping Center und ist zugleich Haupteigentümer der mazedonischen Elektronikette Euro Media.

Der Kredit der EBRD soll zur Finanzierung der Projektentwicklung und der Inbetriebnahme der Skopje City Mall beitragen. Drei Kilometer westlich des Stadtzentrums gelegen, wird Skopje City Mall das erste moderne Shopping Center der Hauptstadt und des Landes sein. Mit einer Gesamtfläche von 86.000 Quadratmetern bietet das Einkaufszentrum auf drei Ebenen Platz für 150 Ladengeschäfte sowie einen 4.600 Quadratmeter großen Hypermarkt als Anker sowie für eine mehrgeschossige Tiefgarage mit rund 1.300 Stellplätzen. Ende 2012 soll das Projekt fertig gestellt sein.

POLNISCHE EISENBAHN VERKAUFT LIEGENSCHAFTEN IN WARSCHAU

Polcom Investment VI, Teil der HB Reavis Group, hat zwei Ausschreibungen für den Erwerb von zwei Liegenschaften im Zentrum von Warschau, an der Chmielna Straße und an der Jana Pawła II Allee, gewonnen. Verkäufer ist die polnische staatliche Eisenbahngesellschaft PKP. Das Transaktionsvolumen beträgt 171 Millionen Polnische Zloty (rund 38,5 Millionen Euro). Cushman & Wakefield organisierte und koordinierte den Ausschreibungsprozess.

INTERMODALES BAHNTERMINAL IN PLOIESTI EINGEWEIHT

Alinso Group hat das Allianso Terminal in Ploiesti im Südosten Rumäniens eingeweiht. Es ist das erste privat betriebene intermodale Bahnterminal in der Region. Das Terminal wird in Zusammenarbeit mit Rail Cargo Austria betrieben.

Der erste fertig gestellte Abschnitt des Projekts erforderte ein Investment von rund 7 Millionen Euro und umfasst rund 19.500 Quadratmeter, eine Gleislänge von 1,13 Kilometern und bietet Lagerkapazitäten für 1.028 TEU. Insgesamt soll das Projekt im Endausbau rund 10 Hektar mit Lagerkapazitäten von 5.000 TEU sowie einer Gleislänge von 2,2 Kilometern umfassen.

Allianso Terminal liegt am Kreuzungspunkt der wichtigsten Straßen- und Eisenbahntestrouuten, die den Westen und Osten des Landes einschließlich der Häfen am Schwarzen Meer verbinden. Zudem bietet das Terminal Zugang zu den großen Transportkorridoren nach Westeuropa.



Invesco Real Estate hat den Futurama Business Park in Prag im Namen des iii-BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds gekauft, über den die Bayerische Versorgungskammer in Immobilien in ganz Europa investiert.

KAUF VON FUTURAMA IN PRAG ABGESCHLOSSEN

Invesco Real Estate hat den Futurama Business Park in Prag erworben. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Investment wurde im Namen des iii-BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds getätigt, über den die Bayerische Versorgungskammer in Core-Immobilien in ganz Europa investiert. Invesco Real Estate ist seit dem Jahr 2000 mit dem Fondsmanagement beauftragt. Verkäufer des Futurama Business Park war die Erste Group Immorent (Tschechische Republik). Futurama Business Park umfasst drei neu errichtete Class-A Bürogebäude mit insgesamt 18.500 Quadratmetern sowie mehr als 200 Parkplätzen. Futurama liegt im Prager Stadtviertel Karlin im 8. Bezirk, der durch seine gute Verkehrsanbindung als wichtigster Standort für große einheimische und internationale Unternehmen gilt.

AUCHAN KOMMT NACH TJUMEN

Die französische Einzelhandelskette Auchan wird Ankermieter in dem größten Shopping und Entertainment Center in der westsibirischen Stadt Tjumen. Auchan wird hier 2012 einen 20.000 Quadratmeter großen Hypermarket eröffnen. Den Mietvertrag vermittelte Cushman & Wakefield. Das neue Shopping und Entertainment Center liegt in einem wachsenden Wohnbezirk im Süden von Tjumen. Die Gesamtfläche umfasst 100.000 Quadratmeter (rund 75.000 Quadratmeter Bruttomietfläche) sowie 3.000 Parkplätze. Projektentwickler ist die MDS Group, als führendes Architekturbüro zeichnet Chapman Taylor verantwortlich. Das Shopping Center soll Ende 2012 eröffnet werden.

RESOLUTION ERWIRBT 80 PROZENT AN MALL IN KATTOWITZ

Resolution Property hat 80 Prozent der Anteile an dem Projekt Supersam Einkaufszentrum in Kattowitz für den Resolution Real Estate Fund III erworben. Der Projektentwickler Prime Properties, ein Tochterunternehmen von Centrum Development and Investments, behält die restlichen 20 Prozent der Anteile. Das Investment von Resolution Property beläuft sich auf 60 Millionen Euro. Das Supersam Einkaufszentrum mit 21.000 Quadratmeter Bruttomietfläche ist derzeit im Bau und soll 2013 eröffnet werden. Es liegt in der Innenstadt direkt neben dem Busbahnhof und in der Nähe des Bahnhofs.

W. P. CAREY FINANZIERT PROJEKT-ENTWICKLUNG IN KROATIEN

W. P. Carey & Co. hat dem österreichischen Projektentwickler BOP 41 Millionen Euro als Baufinanzierung bereitgestellt. Damit sind die Baukosten für drei großflächigen Einzelhandelszentren in Kroatien komplett abgedeckt. Nach der Fertigstellung werden die drei Objekte langfristig an Konzum vermietet, einem Mitglied der Agrokor Group, des größten privaten Unternehmens in Kroatien. Jones Lang LaSalle war bei der Transaktion beratend tätig.



Für das Shopping und Entertainment Center Mall of Split in Kroatien wurde Anfang Dezember 2011 der Grundstein gelegt.

BAUGENEHMIGUNG FÜR MALL OF SPLIT

Der kroatische Projektentwickler Tulipan Group Ltd hat die Baugenehmigung für das Shopping und Entertainment Center Mall of Split in der gleichnamigen kroatischen Stadt erhalten. Damit kann mit dem Bau begonnen werden. Das Shopping Center soll im März 2013 eröffnet werden.

Mall of Split mit einer Netto-Mietfläche von rund 62.400 Quadratmetern soll mehr als 200 Ladengeschäfte umfassen. Zum Entertainmentbereich werden eine Disco, eine Bowlingbahn, ein Kinderspielplatz, ein Multiplex-Kino sowie ein Casino gehören. Für Besucher der Mall of Split stehen rund 2.320 Parkplätze zur Verfügung.

GRÖSSTE BÜROVERMIETUNG DES JAHRES IN MOSKAU

Hals-Development und Mail.Ru Group haben einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen: Mail.Ru Group wird in einen der beiden Türme des SkyLight Business Centre am Leningradsky Prospekt 39 in Moskau einziehen. Die angemietete Fläche beträgt 29.932 Quadratmeter. Es ist die größte Vermietungstransaktion dieses Jahres auf dem Moskauer Büromarkt. Cushman & Wakefield war bei dem Abschluss beratend tätig.

SITZ DER POLNISCHEN TELEKOM WIRD AN QATAR HOLDING VERKAUFT

Bouygues Immobilier Polska hat mit der Qatar Holding die Verträge über den Verkauf eines Class-A Bürokomplexes im Warschauer Bezirk Ochota unterzeichnet. Der Komplex, der derzeit noch in der Entwicklung ist, wird der künftige Hauptsitz der polnischen Telekom (Telekomunikacja Polska SA.) sein, deren Hauptanteilseigner France Telecom ist. Der Komplex umfasst fünf Gebäude mit insgesamt 43.700 Quadratmeter vermietbarer Bürofläche sowie gut 1.000 Parkplätze. Das Projekt soll im Sommer 2013 fertig gestellt sein. Das polnische Büro von Jones Lang LaSalle stand Bouygues Immobilier Polska beratend zur Seite.

HB REAVIS STARTET ERSTES INVESTMENT IN ZAGREB

HB Reavis Group und ihre Tochtergesellschaft HB Reavis Croatia d.o.o. gaben den Start ihres ersten Investments in Kroatien bekannt: ein Bürogebäude an der Ecke Savska/Vukovarska Straße in der kroatischen Hauptstadt Zagreb. Das Investment umfasst rund 60 Millionen Euro. Dieses erste Projekt in Kroatien ist ein Class-A Büroturm mit rund 34.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche. Mit dem Bau soll im nächsten Jahr begonnen werden, 2014 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein und das Projekt eröffnet werden.



Yarmarka Shopping and Entertainment Center in Astrachan ist eines der zwei jüngst eröffneten Shopping Center von PPF Real Estate Russia.

PPF ERÖFFNET ZWEI SHOPPING CENTER IN RUSSLAND

PPF Real Estate Russia, Teil der in CEE aktiven Finanz- und Investmentgruppe PPF Group N. V., hat zwei Shopping Center in Russland eröffnet: M5 Mall in Rjasan, 200 Kilometer südöstlich von Moskau, und Yarmarka Shopping and Entertainment Centre in der Wolgastadt Astrachan in Südrussland.

PPF ist bei dem M5 Mall Shopping und Entertainment Center Projektentwickler und -manager. Auf einer Grundfläche von 81.500 Quadratmetern bietet M5 Mall rund 200 Ladengeschäfte, einen Hypermarket, ein Multiplex-Kino sowie einen Parkplatz mit 2.500 Stellplätzen. M5 Mall ist das erste moderne Shopping und Entertainment Center in der Stadt mit rund 600.000 Einwohnern.

Beim Yarmarka Shopping and Entertainment Centre in Astrachan ist PPF Real Estate Russia der Hauptinvestor. Die Gesamtfläche des Yarmarka SEC umfasst 81.000 Quadratmeter und erstreckt sich über fünf Ebenen, wobei die vierte und fünfte Ebene als Parkhaus mit 700 Stellplätzen dienen.

PERSONALIEN



oben links: Artur Mokrzycki
oben rechts: Hugues Moreau
Mitte links: Daria Pfeiler
Mitte rechts: Stefan Schönauer
unten links: Tim Turnbull

Artur Mokrzycki wurde zum Head of Capital Markets Europe bei Panattoni Europe ernannt. Er tritt an die Stelle von Vince George, der in die USA zurückgegangen ist. Artur Mokrzycki verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilieninvestmentmanagement. Er kam zu Panattoni Europe von AEW Europe, wo er unter anderem Managing Director for Central Europe und zuletzt Manager der Fonds PBW I und PBW II war.

Hugues Moreau ist neuer Partner des Warschauer Büros der internationalen Anwaltskanzlei Gide Loyrette Nouel. Hugues Moreau begann seine berufliche Laufbahn bei GLN in Warschau im Dezember 1999. 2001 wechselte er in das Stammhaus von GLN in Paris, wo er in den vergangenen zehn Jahren vor allem im Bereich Immobilieninvestments und Projektentwicklung tätig war.

Daria Pfeiler leitet den ersten Russian Desk bei Rödl & Partner. Die russische Rechtsanwältin und Steuerberaterin wechselte aus dem Moskauer Büro von Rödl & Partner nach Nürnberg. Daria Pfeiler war über sechs Jahre im Büro Moskau für deutsche Investoren im Bereich Handel, Automobilindustrie, Anlagenbau, Produktion sowie bei der Gründung von Banken beratend tätig.

Stefan Schönauer ist neuer Leiter Corporate Finance & Investor Relations der Immofinanz Group. Er hat die Aufgaben von Clemens Eisinger übernommen, der seine Erfahrungen bei der Restrukturierung der Südosteuropa-Aktivitäten der Immofinanz Group und der Integration des Adama Konzerns in leitender Managementfunktion einbringen wird. Stefan Schönauer hat Betriebswirtschaft und Wirtschaftsinformatik studiert. Er kam 2008 von Invesco Real Estate zur Immofinanz.

Tim Turnbull verstärkt das Managementteam von Europa Capital und ist für die Ausweitung der Fondsgeschäfts von Europa Capital verantwortlich. Tim Turnbull kam zu Europa Capital von Hermes Real Estate, wo er Chief Investment Officer war. Zuvor war er bei Aberdeen Property Investors tätig.

NETWORKING FOR REAL

Networks are always in action and are currently at work on the next economic boom. The REAL VIENNA CONVENTION 2012 will be bringing the international CEE-state Real Estate network to Vienna for the congress. After all, this is where ideas and developments are initiated.



23-24 May 2012
Congress Center
Messe Wien

www.realvienna.com

**REAL
VIENNA**
CONVENTION 2012

**NETWORKING
FOR REAL**

RÜCKBLICK UND AUSBLICK



Wie sehen Marktteilnehmer das Jahr 2011 und was erwarten sie für 2012? Sicher ergibt sich hier kein repräsentatives Bild, aber vielleicht der eine oder andere Gedanke, der zu weiteren Überlegungen anregt.

IM RÜCKBLICK ERWIES SICH DAS JAHR 2011 ALS ...

... überraschend erfolgreich. Speziell das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt sowie – bedingt durch die allgemeine Unsicherheit insbesondere für Privatanleger am Kapitalmarkt – die private Nachfrage nach Eigentumswohnungen konnten die Erwartungen deutlich übertreffen.
Jörg F. Bitzer

... ein schwieriges, in vielen verschiedenen Teilen der Welt auch schmerzliches, letztlich jedoch recht positives und erfolgreiches Jahr.
Marek Koziarek

... kräftig schwankender Ozean bei schlechter Sicht.
Alexander Otto

... ein äußerst spannendes Jahr. Am Anfang sah es noch so aus, als ob die Krise vorbei sei, doch dann schlug sie erneut zu. Aber jede Krise ist auch eine Chance. Einige haben sie ergriffen, andere haben die Rechnung für Fehler in der Vergangenheit erhalten.
Hubert Stech

... erfolgreich, aber auch mit Herausforderungen verbunden.
Robert Stolfo

... herausfordernd, jedoch auch als chancenreich für entschlossene und offene Marktteilnehmer.
Manfred Wiltchnigg

POSITIV ÜBERRASCHEND WAR(EN) ...

..., dass sich in einigen zentral- und ost-europäischen Märkten teilweise sehr

positive Tendenzen abzeichneten. Die in den Boomzeiten begangenen Fehler wurden analysiert und lassen viele Marktteilnehmer nun gestärkt und um eine wesentliche Erfahrung reicher in die Zukunft blicken.

Jörg F. Bitzer

... die erhebliche Anzahl gut strukturierter Projekte im Bereich Einzelhandel und Büro in Polen und dass das Interesse an Finanzierungen auch auf Seiten neuer Finanzierer wieder stieg.

Marek Koziarek

... der sehr gute Jahresbeginn.
Alexander Otto

..., dass trotz der Krise die Zuversicht erhalten geblieben ist und dass sich die Marktteilnehmer zunehmend nach neuen Konzepten umschauen. Des Weiteren hat sich 2011 gezeigt, wie attraktiv und stabil Deutschland ist, denn immer mehr ausländische Handelsunternehmen sind nach Deutschland gekommen.
Hubert Stech



Jörg F. Bitzer,
Managing Director,
EHL Asset Management



Marek Koziarek,
Managing Director,
Bereich Gewerbliche
Immobilienfinanzierung,
Bank Pekao



Alexander Otto,
Vorsitzender der Geschäftsführung,
ECE

... das Abschneiden der deutschen Fußballnationalmannschaft in der EM-Qualifikation.

Robert Stolfo

... die mit einer Erholung der Mieten und sinkenden Leerständen auf den meisten Immobilienmärkten Europas verbundene konjunkturelle Erholung in der ersten Jahreshälfte sowie die rege Transaktionstätigkeit internationaler Investoren auf den zentraleuropäischen Kernmärkten.

Manfred Wiltchnigg

... die politische Unentschlossenheit auf europäischer Ebene, die wiederum zu Unsicherheit auf den Investmentmärkten geführt hat.

Robert Stolfo

... die unerfreuliche Situation einiger wichtiger Finanzierungsinstitute, die aufgrund geänderter Eigenkapitalanforderungen in ihren Möglichkeiten der Kreditvergabe stark eingeschränkt wurden.

Manfred Wiltchnigg

EHER NEGATIV ZU BEURTEILEN IST ...

..., dass die Schuldenkrise das Vertrauen der Anleger sehr beeinträchtigt hat und Märkte wie Ungarn – teilweise auch indirekt – darunter zu leiden haben.

Jörg F. Bitzer

... die verschlechterte Situation auf dem polnischen Wohnungsmarkt: zu viele Neubauten, schwächer werdende Nachfrage und weitere Einschränkungen bei Hypothekarkrediten durch die Zentralbank. Diese Einschränkungen sind zwar notwendig, drücken aber zusätzlich auf die Nachfrage; weitere Punkte sind die Unsicherheit auf den Finanzmärkten durch den Zusammenbruch Griechenlands, die Gefährdung Italiens, das rückläufige Wirtschaftswachstum in Deutschland sowie das unvorstellbare Ausmaß der damit zusammenhängenden Probleme.

Marek Koziarek

... die Verschärfung der globalen Verschuldungskrise samt Börsencrash im Sommer.

Alexander Otto

..., dass die Krise einige eher gelähmt hat statt zu Innovationen und neuen Konzepten zu führen. Eine Folge wird sein, dass das eine oder andere Unternehmen vom Markt verschwinden oder von anderen übernommen wird.

Hubert Stech

2011 WAREN HANDELSIMMOBILIEN DIE FAVORITEN DER INVESTOREN, 2012 WIRD/ WERDEN ES VERMUTLICH ...

... ebenso sein, und soweit es Polen betrifft, werden neuen Projekten vor allem in den kleineren Städten in den Vordergrund treten.

Marek Koziarek

... ebenfalls Handelsimmobilien sein, wobei sich das Interesse eindeutig auf erstklassige Objekte und Objekte mit Wertsteigerungspotenzial konzentriert.

Alexander Otto

... genauso sein, allerdings wird das Segment Handelsimmobilien genauer analysiert werden, so dass Fachmärkte und kleine Handelsstandorte an Bedeutung gewinnen werden. Ferner wird der Expansionsdrang im Handel und der Investitionswille der Immobilienseite beide Akteure stark aufeinander zugehen lassen.

Hubert Stech

... weiter Handelsimmobilien sein.

Robert Stolfo

... erneut erstklassige Einzelhandelsimmobilien in kaufkraftstarken Regionen sein, wobei Deutschland, Polen und die Tschechische Republik, aber auch Russland zu den interessantesten Ländern gehören.

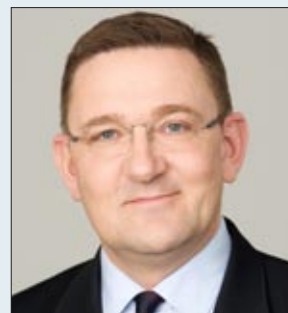
Manfred Wiltchnigg



*Hubert Stech,
Immobilienberater, vormals Geschäftsführer bei Douglas Immobilien*



*Robert Stolfo,
Senior Director Product Management,
Invesco Real Estate*



*Manfred Wiltchnigg,
Mitglied des Vorstands,
Immofinanz Group*

DIE PROBLEME UM DEN EURO BEDEUTEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT 2012 ...

... nach unserer Auffassung keine nachhaltigen Nachteile. In dieser Frage sind wir optimistisch und gehen davon aus, dass für die Euro-Probleme schon sehr bald eine einheitliche europäische Lösung gefunden wird.

Jörg F. Bitzer

... eine Verringerung der Liquidität, verstärkter Wettbewerb um Einlagen, weniger Möglichkeiten der Refinanzierung in Euro, weniger Vertrauen zwischen den Marktteilnehmern, weniger Zuversicht bei Immobilienfinanzierungen, steigende Finanzierungskosten und höhere Risikozuschläge.

Marek Koziarek

..., dass Eigenkapital und gutes Risikomanagement überlebenswichtig sind.

Alexander Otto

..., dass die Investoren mit viel Eigenkapital das Rennen machen und Investoren, die nicht aus dem Euroraum kommen, noch stärker auf der Suche sein werden.

Hubert Stech

... zunehmende Unsicherheit und Zurückhaltung bei den Banken.

Robert Stolfo

... einen wesentlichen Unsicherheitsfaktor, der allerdings aus heutiger Sicht für große, stabile, langfristig finanzierte und als berechenbar bekannte Immobilienunternehmen beherrschbar zu sein scheint.

Manfred Wiltchnigg

DIE GRÖSSTEN HERAUSFORDERUNGEN FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT WERDEN 2012 ...

... darin bestehen, die Lehren aus der Vergangenheit positiv zu nutzen sowie aufmerksam und differenziert die Märkte genau zu beobachten.

Jörg F. Bitzer

... die Möglichkeiten sein, eine akzeptable Refinanzierung in Euro zu finden, sowie die Qualität des Wohnungsportfolios und das Vertrauen in den Wohnungssektor in Polen zu erhöhen.

Marek Koziarek

... die Staatsschuldenkrise und somit die eingeschränkten Finanzierungsmöglichkeiten der Banken sein.

Alexander Otto

... darin bestehen, die Portfolien neu zu strukturieren, sich schnell von schwachen Teilen zu trennen und starke Bestandteile auszubauen. Eine weitere Herausforderung wird

sein, in Objekte und Standorte zu investieren, die erst noch „überarbeitet“ werden müssen. Die Entwicklung wird wohl dahin gehen, schwierige Objekte zu kaufen und diese dann zu einer „Perle“ zu machen. Fertige und einfache Projekte wird es in naher Zukunft kaum mehr geben. Daher wird es die schwierigste Aufgabe sein, im nächsten Jahr Geld von den Banken für Investitionsobjekte und für eine Refinanzierung zu bekommen.

Hubert Stech

... die Probleme sein, geeignete Investitionen zu identifizieren, die die Renditeanforderungen erfüllen können und Finanzierungen zu vertretbaren Konditionen zu erhalten.

Robert Stolfo

... die Finanz- und Bankenkrise sowie die Sparpolitik der Staaten, der Unternehmen und der privaten Haushalte sein.

Manfred Wiltchnigg

2011 STANDEN IN CEE VOR ALLEM POLEN UND DIE TSCHISCHE REPUBLIK IM ZENTRUM DES INTERESSES INTERNATIONALER INVESTOREN. 2012 WIRD/WERDEN ...

... die Slowakei und vermutlich Rumänien hinzukommen, weil diese Märkte ein

enormes Entwicklungspotential sowie relativ solide Fundamentaldaten aufweisen.

Jörg F. Bitzer

... Bei dieser Frage fühle ich mich nicht kompetent, ich kann nur für Polen sprechen. Ich denke aber, dass Polen, Russland, die Tschechische Republik und die Türkei vergleichsweise stabil bleiben werden. Generell ist es in unsicheren Zeiten für Länder und Regionen mit höherem Risiko schwer, Investments anzuziehen. Auch die Eurozone wird als risikoreich gelten. Was bleibt dann noch als die vier genannten Länder?

Marek Koziarek

... die Türkei hinzukommen, weil die Investoren feststellen, dass eine solide Finanzpolitik gepaart mit hohem Bevölkerungswachstum gute Wachstumschancen bietet.

Alexander Otto

... diese Länder weiterhin im Fokus bleiben, obwohl die meisten attraktiven Objekte schon verkauft sind. Rumänien könnte noch hinzu kommen, denn mit 20 Millionen Einwohner ist es eines der größten Länder der Region. In Kroatien wird der EU-Beitritt neue Impulse geben, so dass möglicherweise das Investoreninteresse weiter steigt. Generell sollte man aber auch wieder darüber nachdenken, in Spanien oder Italien zu investieren: Hier sind die Preise inzwischen weit unten, so dass gute Investmentmöglichkeiten bestehen.

Hubert Stech

... kein weiterer Markt hinzukommen, weil die Vorsicht bei Investoren weiterhin im Vordergrund steht.

Robert Stolfo

... möglicherweise Russland und die Türkei hinzukommen, weil es sich bei diesen beiden europäischen Staaten um große Märkte mit stabilem Wachstum und enormem Nachholbedarf handelt.

Manfred Wiltchnigg

DER RUSSISCHE IMMOBILIENMARKT ERLEBTE 2011 EINEN NEUERLICHEN AUFSCHWUNG, ALLERDINGS BLIEBEN DIE RUSSEN DABEI WEITGEHEND UNTER SICH. IN ZUKUNFT ...

... erwarten wir einen schrittweisen Eintritt internationaler Investoren. Der Grund für die zögerliche Haltung liegt darin, dass ausländische Investoren oftmals die Komplexität der russischen Bürokratie sowie die Entscheidungsgrundlagen der Behörden nicht verstehen können. Das erhöht die Unsicherheit enorm.

Jörg F. Bitzer

... dürften einige russische Player nach Polen kommen. Zwar ist es für Immobilieninvestitionen noch zu früh für sie, aber Sberbank beispielsweise erklärt bereits Interesse, einige polnische Banken zu kaufen.

Marek Koziarek

... werden internationale Investoren den Markt weiter intensiv beobachten und selektiv einsteigen. Immobiles Kapital braucht vor allem Vertrauen in langfristige Rechtssicherheit.

Alexander Otto

... wird sich daran auch nichts ändern. Russland ist nicht nur Moskau und Sankt Petersburg, sondern auch Novosibirsk, Jekaterinburg, Samara ... Viele Städte sind manchen Investoren bestenfalls dem Namen nach bekannt. Es besteht eine zu große Unsicherheit bei den Investoren, um sich dort zu engagieren. Und für einen Fonds ein Objekt hinter dem Ural zu managen ist einfach zu aufwändig. Aus diesem Grund wird der russische Markt für Handelsimmobilien schwerpunktmäßig in russischer Hand bleiben und sich vielleicht in dem einen oder anderen Fall über den Weg von Partnerschaften für internationale Investoren öffnen.

Hubert Stech

... kann sich ein internationaler institutioneller Markt nur entwickeln, wenn

Russland die Probleme rund um Korruption und Rechtssicherheit entscheiden angeht.

Robert Stolfo

... werden sich internationale Investoren deutlich verstärkt am russischen Markt tummeln und – insbesondere in Sankt Petersburg und Moskau – den Wettbewerb intensivieren.

Manfred Wiltchnigg

HÄUFIG WURDE 2011 AUCH DIE TÜRKEI GENANNT, DOCH FAKTISCH PASSIERTE NICHT ALLZU VIEL. DIE TÜRKEI WIRD 2012 ...

... weiterhin interessant für Investoren sein. Vor allem hinsichtlich hochqualitativer Einzelhandelsflächen in Ballungszentren besteht in der Türkei nach wie vor ein großes Entwicklungspotential.

Jörg F. Bitzer

... siehe oben.

Alexander Otto

... weiterhin im Fokus der Investoren bleiben, denn im Gegensatz zu den Nachbarländern ist die Türkei stabil. Außerdem sind die 60 Millionen Einwohner des Landes für Neues aufgeschlossen. Die Türkei wird in Zukunft ihre Vermittlerrolle zwischen Ost und West, zwischen Europa und den islamischen Staaten weiter ausbauen und schon aus diesem Grund darauf achten, dass sie offen für internationale Investoren bleibt.

Hubert Stech

... weiter von Investoren beobachtet, jedoch wird der internationale Investmentumsatz erst dann steigen, wenn genügend professionelle Teilnehmer auf dem Markt aktiv werden.

Robert Stolfo

... deutlich Fahrt aufnehmen und als alternativer Investmentstandort an Gewicht gewinnen.

Manfred Wiltchnigg

IMMOBILIENBALL

„WIEN GRÜSST ST. PETERSBURG“
WIENER HOFBURG, 02. 02. 2012

KARTENBESTELLUNG
UNTER TEL.: (01) 512 16 16-54
WWW.IMMOBILIENBALL.AT



 **BESUCHEN SIE UNS AUF
FACEBOOK UND GEWINNEN SIE!**

WIR DANKEN
UNSEREN SPONSOREN:



ORGANISATION: **epmedia** 

HANDEL FÜR WANDEL

Handelsimmobilien stehen derzeit bei Investoren hoch im Kurs. Daher kann es nicht verwundern, dass die Fachmesse für Handelsimmobilien Mapic Mitte November in Cannes in diesem Jahr rund 8.000 und damit neun Prozent mehr Teilnehmer als im Vorjahr begrüßen durfte.

Quantität ist das eine, Qualität das andere. Rein quantitativ war die 17. Mapic 2011 jedenfalls ein Erfolg. Die offizielle Zahl von rund 2.300 Teilnehmern aus dem Handel stellt eine Steigerung von zwölf Prozent gegenüber dem Vorjahr dar, wie der Messeveranstalter Reed Midem betonte.

Aber auch bei der Qualität überzeugte die diesjährige Mapic. Und zwar nicht durch überdrehte Modelle und überhitzte Investments, sondern durch Sachlichkeit und viele gute Gespräche. Ganz sicher sind es auch die äußeren Umstände, die zum Erfolg der Messe beitrugen. Denn für den Expansionswillen vieler Handelsunternehmen einerseits und der schon seit längerem zunehmenden Fixierung von institutionellen und privaten Immobilieninvestoren auf Gebäude mit Handelsnutzung andererseits, allen voran Einkaufszentren, erwies sich die Mapic als idealer Treffpunkt für alle, die grenzüberschreitend unterwegs sind oder sich einem internationalen Publikum präsentieren wollten. So wurden auf den zahlreichen Ständen im Palais des Festivals und im angrenzenden Espace Riviera beispielsweise die Pläne für Outlet Center in Kopenhagen oder im deutschen Remscheid präsentiert, Einkaufszentren in Stettin und in Moskau sowie das neue Stadtquartier „Neo Brussels“ auf dem Heyzel Plateau der belgischen Hauptstadt, das ebenfalls Handel als Nutzung umfassen soll.

Doch bei aller Euphorie sollten drei Aspekte nicht unberücksichtigt bleiben: Zum ersten haben sich viele Investoren nicht



Die Mapic in Cannes ist alljährlicher Treffpunkt für Retailer und Immobilienwirtschaft.

aus reiner Überzeugung auf den Handel fixiert, sondern weil der Klassiker Büroimmobilien vielerorts nicht mehr so richtig Erfolg verspricht. Zum zweiten kann Handel schnell zur undankbaren oder zumindest aufwändigen Nutzungsart werden, wenn Konzepte sich schnell ablösen oder die

Akzeptanz des Sortiments durch den Kunden und dessen tatsächliche Kaufkraft mit der geplanten Expansion nicht so mithalten kann wie es – manchmal recht großzügig – kalkuliert worden ist. Zum dritten bleibt die Erinnerung an die Zeiten vor dem Herbst 2008: Da gab es Kleinstädte,

in denen bis zu zwölf Einkaufszentren geplant waren – und schon damals zeichnete sich ab, dass diese Planungen niemals gut ausgehen können.

Eine Mischung aus Staunen und Skepsis rief denn auch der internationale Immobilienberater Cushman & Wakefield mit dem Bericht hervor, dass sich 2011 in

rund 500 Shopping Centern, die allein in Großbritannien geplant sind oder schon gebaut werden, sind nur 250 wirklich notwendig.“ Angesichts der beträchtlichen Aktivitäten erwartet sie „eine weitere Polarisierung, die nicht nur beste und schlechteste Standorte, sondern auch beste und schlechteste Assets betreffen wird“. Nicht verwunderlich also, dass Henderson Glo-

reduzieren können. Zudem bilden wir keine Teams mehr für vage Zukunftsprojekte, sondern erst dann, wenn die Finanzierung steht.“ Und dies dürfte bei einer ganzen Reihe von Projekten der Fall sein. Denn in Cannes präsentierte TriGranit unter anderem die Neugestaltung des Bahnhofs und seiner Umgebung mit einem Einkaufszentrum als neues „City Center Poznan“



Kein innerstädtisches Projekt mehr ohne Handelseinrichtungen: links das Zorlu Center in Istanbul, rechts das City Center Poznan.

Europa insgesamt 6,8 Millionen Quadratmeter Handelsfläche in der Projektpipeline befänden. 46 Prozent entfallen allein auf Russland und die Türkei. Auf der anderen Seite stimmte es beruhigend, dass diese statistische Zahl in der Wirklichkeit wohl nicht erreicht werden wird, weil sich viele Projekte, so Cushman & Wakefield weiter, verzögern würden. „Jede Investition sollte durch langfristige Kaufkraftanalysen hinterlegt sein. Zudem braucht jede Handelsimmobilie ein funktionierendes und flexibles Konzept. Sonst kann besonders für Einkaufszentren, weil sie ja kaum umgenutzt werden können, schnell eine längere Durststrecke oder sogar das Aus drohen. Nicht jedes Konzept funktioniert überall“, gab auch James Bauer, Geschäftsführer der REAG Real Estate Advisory Group GmbH, zu bedenken.

Direkter formulierte es Alice Breheny, Head of Research Property Europe bei Henderson Global Investors in London: „Von den

bal Investors, für die Handelsimmobilien nach wie vor eine tragende Säule des Portfolios sind, vor jedem Engagement erst einmal einen umfangreichen Research betreiben. „Gleichwohl werden die Investments in Handelsimmobilien auch in Zukunft fortgesetzt“, so Paul Nicholls, Head of Asset Management der Herald Fonds bei Henderson Global Investors.

Zwar in Ungarn beheimatet, ist TriGranit heute in sieben Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas aktiv. Árpád Török, CEO der TriGranit Development Corporation, berichtete auf der Mapic, wie der nach eigener Aussage mittlerweile europaweit dritt- oder viertgrößte und in CEE/SEE größte Projektentwickler für Handelsimmobilien durch die Krise kam: „Bereits vor fünf Jahren haben wir begonnen, den internen Aufwand zu reduzieren. Spätestens ab 2008 war das überlebensnotwendig. Bis heute haben wir auf diese Weise unsere Kosten um rund ein Drittel

im polnischen Posen, aber auch das neue „Emonika City Center“ in Ljubljana in Slowenien, das gleichfalls zu einer Aufwertung des Bahnhofsumfelds führen soll. Bei diesen Projekten kann TriGranit auf frühere Erfahrungen zurückgreifen. Das mit einem Hotel kombinierte Einkaufs- und Bürozentrum „WestEnd City Center“ am Budapester Westbahnhof eröffnete bereits 1999, parallel begann die phasenweise Entwicklung des „Millenium City Center“ am Ufer der Donau auf der Pester Seite.

Ebenfalls auf der Pester Seite hat TriGranit auch den 2002 fertig gestellten „Palast der Künste“ entwickelt, der ein Museum, ein Festivaltheater und den nach dem ungarischen Komponisten Béla Bartók benannten Nationalen Konzertsaal umfasst. Der „Palast der Künste“ gilt durch die Zusammenarbeit mit der ungarischen Regierung als das erste PPP-Projekt dieser Art nicht nur in Ungarn, sondern in Zentraleuropa überhaupt. „Wir setzen schon

lange auf PPP-Projekte, so dass wir auf diesem Feld zu den Pionieren in der Region gehören. Damit verfügen wir inzwischen über ein Fachwissen, das wir auch außerhalb Ungarns einsetzen können und wollen“, erklärt Árpád Török. Er verweist auf die 15.000 Plätze umfassende und 2009 fertig gestellte „Zagreb Arena“ in Kroatien, die ein Jahr später um das auch Handel umfassende „Arena Centar“ ergänzt wurde, und deutet an, dass ein dem Budapester „Palast der Künste“ vergleichbares Projekt demnächst in Sankt Petersburg zu erwarten sei. Schnell zeigt sich: Handel ist für TriGranit ein wichtiges, aber eben nicht das einzige Marktsegment.

Handel als ein Element neben anderen spiegelt sich aber nicht nur in Unternehmensstrategien, sondern mehr und mehr auch in größeren Projektentwicklungen

wider, insbesondere bei innerstädtischen Arealen. Der Bahnhof in Posen ist sowohl für Posen als auch für TriGranit ganz sicher ein zentrales Projekt, betrachtet man aber die Fülle der auf der Mapic gezeigten Projekte, so nimmt sich diese Entwicklung, verglichen mit zwei anderen, recht überschaubar aus. Die eine findet in Doha in Katar statt, die andere in Istanbul in der Türkei.

Auch wenn es weder in Europa noch in CEE/SEE liegt, lohnt Doha einen Blick. In der Hauptstadt Katars entwickelt Msheireb Properties auf einem rund 31 Hektar Fläche umfassenden Areal einen großen Teil der historischen Innenstadt neu. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei 5,5 Milliarden US-Dollar. Bei der Neuentwicklung sind auch rund 90.000 Quadratmeter Fläche für Handel vorgesehen – unter anderem für ein Warenhaus, für Flagship-

Stores internationaler Anbieter, Supermärkte und einige Outlet Center. Jedoch sind keine Solitäre geplant, weil auf die Integration des Handels in das Gesamtkonzept großer Wert gelegt wird.

„Der Masterplan für den neuen Stadtteil umfasst fünf Phasen. Mit der ersten Phase, zu der unter anderem Regierungsgebäude mit dem Nationalarchiv gehören, haben wir bereits begonnen. In den weiteren Phasen sind außer Handel und Gastronomie auch Wohnen, Büros sowie ein Mandarin Oriental Hotel der Fünf-Sterne-Kategorie vorgesehen“, erläuterte John L. Rose, Director Development bei Msheireb Properties. Seine mehr als 20-jährige Erfahrung in der Projektentwicklung umfasst auch viele Jahre bei TishmanSpeyer in Deutschland und dort das zwar kleinere, aber dem Vorhaben

CONGRESS REISEN FRÖHLICH



Messe/Fair

Stadt/Town

Datum/Date

MIPIM		CANNES		0603 - 0903	2012
PRO		SAINT		1209 - 1409	2012
ESTATE		PETERSBURG			



So soll sich Doha, die Hauptstadt Katars, nach Abschluss der Neuentwicklung der historischen Altstadt präsentieren.

in Doha durchaus vergleichbare Mega-Projekt Potsdamer Platz im Zentrum der damals gerade wiedervereinten Hauptstadt Berlin. Wiewohl die Revitalisierung der Altstadt Katars in die Gesamtplanung „Qatar National Vision 2030“ eingebettet ist, bleibt zu erwarten, dass die für das Jahr 2022 von der FIFA an Katar vergebene Fußball-Weltmeisterschaft das Projekt zusätzlich beflügeln wird.

Geographisch näher als Doha liegt Istanbul. Aus der türkischen Metropole präsentierte sich auf der Mapic die Zorlu Property Group, die auf einer Fläche von zehn Hektar ebenfalls ein komplett neues Stadtquartier entwickelt. Bereits 2007 wurde ein Architekturwettbewerb für den Masterplan des neuen „Zorlu Centers“ ausgeschrieben, das auf der europäischen Seite der bevölkerungsreichsten Stadt der Türkei liegt. „Die Nutzung umfasst drei Wohntürme sowie einen Hotelurm, für den Raffles bereits als Betreiber zugesagt hat, zudem Handel, Büro und Kultur. Für letztere ist als Großvorhaben ein ‚Performing Arts Centre‘ mit zwei Bühnen und Sälen für bis zu 2.300 und 770 Besucher sowie

einem mehrgeschossigen Foyer vorgesehen“, sagte Bugra Devrimci, Development & Operations Manager bei Zorlu Property Development & Investment. Hervorzuheben ist, dass sich das Projekt durch für Istanbul Verhältnisse ungewöhnlich viel Grün auszeichnet. Das dürfte nicht nur dem aktuellen Thema Nachhaltigkeit geschuldet, sondern auch ein Alleinstellungsmerkmal des schon jetzt mit mehreren Awards ausgezeichneten Projekts „Zorlu Centers“ sein.

Auch aus Russland kamen einige Aussteller auf die Mapic. Zwar war der Stand des in mehr als 20 russischen Städten aktiven Projektentwicklers Regions Group gut platziert, gleichwohl spielte sich ein Großteil des Geschehens auf der kleineren Ausstellungsfläche des Russian Council of Shopping Centers RCSC ab. Bereits zum zehnten Mal stellte RCSC seinen Mitgliedern unter dem Motto „Meeting Point Russia“ ein zwar kleines, aber immer recht gut gefülltes Forum zur Verfügung. Hier präsentierte sich auch die PIK Gruppe, die seit 17 Jahren in Moskau und Umgebung als Investor und Entwick-

ler auf dem Wohnungsmarkt aktiv ist. Zur weiteren Diversifizierung hat man nun auch PIK Retail gegründet und die neuen Aktivitäten im Bereich Handel erstmals in Cannes vorgestellt.

Das internationale Pendant zum RCSC, der International Council of Shopping Centres ICSC, wartete ebenfalls mit spannenden Informationen auf. Zum einen wurde der „European Service Charge Guide“ für Einkaufszentren präsentiert. Diese Studie stellt erstmals Servicekosten und deren Zusammensetzungen in 27 europäischen Ländern vor. Auf die Frage, ob darin Brisanz für Projektentwickler, Vermieter und Mieter läge, erklärte Filipa Fernandes, Head of Research und Innovation bei SES Spar European Shopping Centers und gleichzeitig Mitglied im ICSC Retail Asset Management Committee: „Diese Untersuchung zu den Servicekosten bietet erstmals eine bisher nicht gekannte Transparenz. Das kann und soll neue Standards setzen.“ Zudem kündigte der ICSC die nächste Europäische Jahreskonferenz an, die vom 18. bis zum 20. April 2012 in Berlin stattfinden wird. | **Andreas Schiller**

Your Full-Service- Partner for Real Estate Exhibitions



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

spacewood GmbH
Intzestrasse 12
60314 Frankfurt

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



ABSTRAKTES KONKRET: DIE EU IN DER REGIONEN



Das größte Ereignis von den vielen Aktivitäten des Instituts der Regionen Europas IRE ist die Jahreskonferenz Europäischer Regionen und Städte. Das Institut selbst in Salzburg ist ansässig, doch fand die Konferenz 2011 erstmals in Linz statt. Das Motto hieß „Economy meets Politics“.

Knapp 300 Teilnehmer aus 22 Ländern – davon die meisten aus Kroatien – waren nach Linz, die Hauptstadt des österreichischen Bundeslandes Oberösterreich, gereist, um an der 7. Jahreskonferenz des Instituts der Regionen Europas IRE teilzunehmen.

Dem Leitmotiv „Economy meets Politics“ war dabei für den Haupttag die Überschrift „Strategie Europa 2020 zur Bewältigung der Finanz- und Wirtschaftskrise – Umsetzung in den Regionen und Städten“ zugeordnet, während es am ersten Tag um „The Digital Agenda for Europe as a Chance for Less Developed Regions“ ging. Am dritten Tag schloss sich – wissenschafts-, nachwuchs- und praxisorientiert – das

Thema „How to find Additional Financial Resources for Regional Universities“ an.

Zwar klingen die Formulierungen recht allgemein und etwas disparat, doch genau das spiegelt – positiv formuliert – die Vielfalt der Aufgaben wie auch der Regionen der Europäischen Union wider. Denn mittlerweile gibt es keinen Lebensbereich mehr, der nicht in irgendeiner Form durch die EU zumindest mitbestimmt würde. Zudem gibt es inzwischen 271 europäische Regionen – mit mindestens ebenso vielen unterschiedlichen Facetten.

Um dieses Europa in den Regionen ging es auf der Jahrestagung, in gewisser Weise dem Bonmot „Brüssel liegt zwar in Europa, aber Europa nicht in Brüssel“ folgend. Dabei spielen aktuell zumindest in den westlichen Ländern eine gewisse Politikverdrossenheit, kombiniert mit durchaus bemerkenswerter Skepsis hinsichtlich der EU sowie ihrer administrativen und politischen Organe, ebenso eine Rolle wie auch die Chancen und Möglichkeiten, die dieser Staatenbund bildet. Und zwar weniger

in den drei Zentren Brüssel, Luxemburg und Straßburg, sondern regional am Ort des täglichen Lebens. Ganz banal zeigt sich das zum Beispiel an den Schildern „Gefördert durch die Europäische Union“, denen man an Denkmälern und Dorfschulen, an Bahnstrecken und in Hotels, an Wanderhütten und Winzereien – eigentlich nahezu überall – begegnen kann.

Eine erste Andeutung für das Thema der Auftaktdiskussion „The Digital Agenda for Europe as a Chance for Less Developed Regions“ gab es bereits im Hotel. Dort verwiesen Informationsblätter auf das Pixel Hotel, eine in Linz geschaffene Möglichkeit, außergewöhnliche Räume unkonventionell zu nutzen: So kann man auf einem ausgedienten Schiff, in einer alten Fabrik, in einer Volksküche oder in einer Galerie eine nicht ganz alltägliche Übernachtungsmöglichkeit buchen – natürlich online.

Dermaßen auf das Thema eingestellt, zeigte sich im „Steinernen Saal“ des Landhauses Linz (Sitz der Landesregierung von Oberösterreich) schnell, dass es beim Thema Digitalität bei weitem nicht nur um Internet und elektronische Medien geht, sondern die Digitalisierung in nahezu alle Lebensbereiche vorgedrungen ist. E-Commerce und E-Government, digitale Erreichbarkeiten und digitales Archivieren waren nur vier der Themen, über die unter anderem Manfred Litzlbauer von der Energie AG Oberösterreich Data GmbH, Manfred Moormann, Head of Broadband Entertainment and Services von A1 Telekom Austria sowie IRE-Präsident Franz Schausberger und Markku Markkula diskutierten. Markku Markkula ist nicht nur Mitglied im Ausschuss der Regionen der EU und dort Berichterstatter für die digitale Agenda, sondern auch Berichterstatter für die Umsetzung der Agenda 2020 in seiner Heimat Finnland, wo er zugleich auch Mitglied des City Councils



Merkmal der IRE-Konferenz sind vielfältige Diskussionen. Der Einladung von Franz Schausberger (rechtes Bild, ganz links) folgten auch Österreichs Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner (2. von links) und Landeshauptmann Josef Pühringer (2. von rechts).

von Espoo bei Helsinki ist. Da Finnland schon sehr früh die Möglichkeiten der digitalen Vernetzung genutzt hat, konnte Markku Markkula über umfangreiche Erfahrungen berichten, von denen Städte und Regionen, die in der Entwicklung weniger weit sind, profitieren können.

Manfred Litzlbauer und Manfred Moormann wiederum stellen insbesondere die Erfahrungen auf dem Gebiet des technisch Möglichen in ihrer Heimat Österreich in den Vordergrund. Das ließ ebenso aufhorchen wie die Ausführungen von IRE-Präsident Franz Schausberger, der für das österreichische Bundesland Salzburg ebenfalls Mitglied im Ausschuss der Regionen der EU ist. Seine Übersicht über die zahlreichen Aktivitäten allein in Österreich belegen, dass man in vielerlei Hinsicht dem einstigen Vorreiter Finnland längst nachgefolgt ist und die Aktivitäten den neuen technischen Möglichkeiten und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst hat. Wolfgang Heufler stellte als konkretes Beispiel „Archivium“ vor, ein von österreichischen Rechtsanwälten eingerichtetes elektronisches Dokumentenarchiv. „Österreich war weltweit das erste Land, welches sein Grundbuch komplett auf elektronische Datenspeicherung umgestellt hat. Bereits 1980 war die komplette Digitalisierung aller Liegenschaften erreicht und wurden die dicken Grundbuchfolianten in Rente geschickt“, berichtete der Rechtsanwalt.

Am zweiten Tag ging es im Konferenz- und Veranstaltungskomplex „Design Center Linz“ um die „Strategie Europa 2020“ sowie deren „Umsetzung in den Regionen und Städten“. Zunächst sprach der österreichische Wirtschaftsminister Reinhold Mitterlehner, später der neue Vize-Präsident der Europäischen Investitionsbank EIB, der gebürtige Österreicher Wilhelm Molterer. Zudem diskutierten Regionalvertreter, unter anderem aus Sarajevo in Bosnien und Herzegowina, aus Slowenien, aus der Region Wielkopolska in Polen sowie aus Istanbul mit Repräsentanten der Europäischen Kommission und Österreichs über Nachhaltigkeit und Wachstumsmöglichkeiten in den Regionen.

Am Nachmittag standen vier parallele Arbeitskreise zu den Themen „Restoration of Regional and Local Public Budgets“ und „Intelligent smart Grid-Solutions – E-Mobility“ sowie zu „Modernisation of Traffic Systems for a Resource-Preserving Europe – Financing of Infrastructure“ und „Energy Efficiency in Cities and Energy Performance Contracting“ auf dem Programm. Dabei kamen bei den Impulsvorträgen jeweils immer mindestens ein westlicher Repräsentant sowie mindestens einer aus CEE/SEE zum Zuge. Am Abend klang die Konferenz mit einem Galadinner in der „Stahlwelt“ des mit seiner weltweiten Zentrale in Linz beheimateten Stahlkonzerns Voestalpine aus.

Schließlich folgte am dritten Tag mit dem „Power Tower“ der Energie AG Oberösterreich der vierte Veranstaltungsort in Linz. Das von dem Linzer Architekten Wolfgang Kaufmann geplante und 2008 fertig gestellte Bürohochhaus beeindruckte sowohl durch seinen sehr weitgehenden Passivhauscharakter wie auch durch die sehr offene Innenarchitektur. Durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof erleichterte der Veranstaltungsort für viele Teilnehmer den Abreise. Umso erfreulicher war es, dass nach den Vorträgen und Diskussionen am Vormittag zum Thema „How to find Additional Financial Resources for Regional Universities“ der abschließende „Networking Lunch“ seinem Namen noch durchaus gerecht wurde. Anders als bei vielen anderen Veranstaltungen entschanden die Teilnehmer nicht gleich in alle Himmelsrichtungen, vielmehr fanden noch zahlreiche Gespräche rückblickend auf die zurückliegenden drei Tage und vorausschauend auf die anstehenden Aufgaben und Möglichkeiten in den Städten und Regionen statt. Erfreulich auch, dass bei dieser Gelegenheit sehr offen über Programme und Möglichkeiten in der Türkei diskutiert wurde, ohne gleich auf das Thema EU-Mitgliedschaft zu kommen.

Die gelungene Konferenz ist Anlass genug, in einer der nächsten Ausgaben die Arbeit des IRE (www.institut-ire.eu) ausführlich vorzustellen. | **Andreas Schiller**

MIT GERINGEN MITTELN ZUM ERFOLG



Ausgezeichnet mit dem Urban Quality Award der Eurohypo: der „Platz der Helden des Ghettos“ in Krakau (oben), der Park am Gleisdreieck in Berlin (unten links) und die Neugestaltung des Klagesmarkts in Goseriede in Hannover (unten rechts).

Der „Platz der Helden des Ghettos“ in Krakau gewann in diesem Jahr den ersten Platz (Gold) des Urban Quality Award, ein Preis für beispielhafte Projekte zukunftsfähiger Stadtentwicklung, den die Eurohypo seit 2006 verleiht.

In diesem Jahr konnten für den Urban Quality Award nicht nur Projekte aus Deutschland, dem Stammland der Eurohypo, sondern auch aus Polen, einem der

Kernmärkte der Bank, eingereicht werden. Und es war ganz gewiss nicht der „political correctness“ geschuldet, dass der erste Preis, der mit 25.000 Euro dotiert ist, an das Krakauer Architekturbüro Projektów Lewicki Łatak (Piotr Lewicki und Kazimierz Łatak) für die Gestaltung des „Platzes der Helden des Ghettos“ in Krakau ging.

Was die Jury aus Stadtplanern, Architekten und Fachjournalisten überzeugte, war die Verknüpfung von Vergangenheit und Ge-

genwart, doch die Vergangenheit kommt nicht mit erhobenem Zeigefinger und getragenen Gestus daher, sondern wird fast selbstverständlich in das Alltagsleben in der Stadt aufgenommen. Auf dem früher so genannten Umschlagplatz im Stadtteil Podgorze mussten sich im Zweiten Weltkrieg die Juden des Krakauer Ghettos vor dem Abtransport in die Vernichtungslager versammeln. Sie durften einen Stuhl und ansonsten nur das mitnehmen, was sie tragen konnten. Daher sind zentrale Ele-

ment des neu gestalteten Platzes auch 70 leere Bronzestühle, die symbolisch für die Hinterlassenschaften der Deportierten stehen. Sie erinnern an das Geschehen von damals, laden aber zugleich zur Nutzung des Platzes ein. Ganz selbstverständlich spielen hier Kinder und versammeln sich die Menschen, um zu musizieren, zu diskutieren, zu feiern. Es ist ein Mahnmal, aber es erdrückt die Menschen nicht mit der historischen Last des Ortes, sondern bleibt zugleich ein Platz, der zum Dialog einlädt.

Auch die beiden zweiten Preise – mit je 10.000 Euro dotiert – fallen etwas aus dem Rahmen des Üblichen: Silber ging zum einen an das Projekt, das die Landschaftsarchitekten von JBBUG Johannes Böttger Büro urbane gestalt zusammen mit den Planern des Architekturbüros ASTOC, beide aus Köln eingereicht hatten. Sie gestalten gemeinsam den Klagesmarkt im Stadtteil Goseriede in Hannover neu und

definieren diesen Teil der Stadt als einen zentralen innerstädtischen Raum. Auf diese Weise sollen die Auswüchse der „autogerechten Stadt“ der 50er und 60er Jahre zurechtgestutzt und den Hannoveranern ein grünes Dreieck im historischen Zentrum ihrer Stadt zurückgegeben werden.

Ebenfalls Silber wurde dem Atelier Loidl aus Berlin zuerkannt, das eine riesige innerstädtische Brachfläche in den „Park am Gleisdreieck“ verwandelte, der zugleich die strukturell sehr unterschiedlichen Stadtteile Schöneberg und Kreuzberg verknüpft. Der Park bietet weiten Raum zur Begegnung, zur Kreation und zur Rekreation.

Eine besondere Anerkennung und eine Prämie von 5.000 Euro ging an das Büro KARO* Architekten aus Leipzig zusammen mit Architektur+Netzwerk aus Magdeburg für ein besonders originelles öffentliches Bauwerk, das Lesezeichen Salbke in Magdeburg. Salbke ist ein Stadtteil

von Magdeburg, der in den 90er Jahren seine Industriearbeitsplätze verlor und seitdem immer weiter schrumpft. Das Lesezeichen Salbke basiert auf der Idee eines „Grünen Wohnzimmers“, das geschützt vor dem Straßenlärm eine Ruhezone im Stadtteil bieten soll. Die Freiraumbibliothek, aus deren öffentlich zugänglichen Vitrinen sich jeder mit Lesestoff versorgen darf, dient den Einwohnern des Stadtteils Salbke zugleich als Veranstaltungsort und wurde mit einfachsten Mitteln, aus recycelten Aluminiumformteilen – ehemaligen Fassadenelemente des Horten-Kaufhauses in Hamm – sowie Lärchenholzlatten gestaltet.

Was an allen ausgezeichneten Projekten überzeugt: Es sind letztlich keine aufwändigen „Stadtverschönerungsmaßnahmen“, die für mehr Lebensqualität in der Stadt sorgen, vielmehr zeichnen sich alle vier Projekte durch Kreativität und Phantasie aus. Oder anders gesagt: Manchmal kann wenig sehr viel sein. | **Marianne Schulze**

literatur

MIT SPITZER FEDER

Der kleine Essay birgt einigen Sprengstoff. Der zweite Teil des Titels „Die Entmündigung Europas“ deutet die Stoßrichtung bereits an: die demokratischen Defizite der Europäischen Union lassen für die rund 500 Millionen Bürger kaum mehr als eine „höfliche Fiktion der Volkssouveränität“ übrig.

Dabei ist Hans Magnus Enzensberger kein grober Polemiker, vielmehr seziert er „das Monster Brüssel“ mit spitzer Feder und feiner Ironie. Ob es der Regulierungswahn der Kommission ist, deren Ziel es ist, – natürlich nur „zum Besten der Menschen“ – die Lebensverhältnisse in Europa in jeder Hinsicht weitgehend zu homogenisieren, ob es die Eliten der EU sind, die ihrer Kompetenz und Durchsetzungsmacht

gewiss Kritik generell als „europafeindlich“ einstufen – immer sind es eher die leisen Töne, die umso lauter hallen.

Was die Wirkung des Essays zusätzlich verstärkt: Der Autor ist kein Gegner der EU, im Gegenteil: Er stellt er sehr dezidiert die Vorteile und Erleichterungen heraus, die der europäische Einigungsprozess in den vergangenen Jahrzehnten mit sich gebracht hat. Dennoch weist er nach, dass die EU in ihrer jetzigen Verfasstheit an sich selbst scheitern wird. Noch besteht die Möglichkeit, über Alternativen – nicht zur EU selbst, sondern zu ihrer Konstruktion – nachzudenken. Dafür bietet der gut recherchierte Essay die notwendige Information und Aufklärung.



*Hans Magnus Enzensberger
Sanftes Monster Brüssel
oder Die Entmündigung Europas
72 Seiten
Suhrkamp Verlag Berlin 2011
ISBN: 978-3-518-061-5
Preis: 7,00 Euro*

DAS TEAM DES SPH NEWSLETTERS WÜNSCHT IHNEN ALLEN FROHE FEIERTAGE

Markt und Strassen stehn verlassen,
Still erleuchtet jedes Haus,
Sinnend geh ich durch die Gassen,
Alles sieht so festlich aus.

Mit diesen vier Zeilen umriss Joseph von Eichendorff die Stimmung während der Weihnachtstage. Fast zweihundert Jahre alt ist dieser Vers und hat doch noch immer Gültigkeit. Die oftmals hektische Geschäftigkeit des zu Ende gehenden Jahres weicht den Feiertagen, die uns eine Zeit der Ruhe und des Sinnens gönnen, die uns innehalten lassen und den Blick sowohl zurück auf das fast verflossene Jahr als auch nach vorn auf die kommenden zwölf Monate lenken. Die Feiertage sind aber auch eine Zeit, in der wir uns verstärkt den wesentlichen Dingen des Lebens und den Menschen zuwenden, die uns nahe stehen.

Im Eifer des täglichen Gefechts geht oft die Erkenntnis verloren, dass hinter allem, womit wir uns beschäftigen, Menschen stehen. Nicht „der Markt“, sondern die Menschen, die den Markt bevölkern, die an ihm teilhaben, treffen Entscheidungen. Ebenso haben umgekehrt unsere Entscheidungen und unser Tun in irgendeiner Form Auswirkungen auf andere Menschen, die wir manchmal gar nicht von Angesicht zu Angesicht kennen.

Hier wir wollen nun die Gelegenheit nutzen, Ihnen das Team des SPH Newsletters vorzustellen. Zwei Deutsche und eine Österreicherin haben sich zusammengefunden, um dieses Medium zu entwickeln und umzusetzen: Andreas Schiller als Herausgeber, Silvia Bönisch als Grafikerin und Marianne Schulze als Redakteurin. Die räumliche Entfernung ist im digitalen Zeitalter kein Hindernis, und inhaltlich und persönlich sind wir drei sehr nah bei-



*Fröhlicher Jahresausklang beim Christkindlmarkt am Wiener Karlsplatz;
von links nach rechts: Marianne Schulze, Andreas Schiller, Silvia Bönisch*

einander. Wir freuen uns jedes Mal von Neuem auf die Zusammenarbeit wie auf die Arbeit am SPH Newsletter als solche.

Glücklich sind wir aber auch über die vielfältige Unterstützung, die wir im Lauf des Jahres von Ihrer Seite erfahren haben und

die uns immer wieder neu anspornt. Dafür möchten wir uns ganz herzlich bei Ihnen bedanken. Wir wünschen Ihnen geruh-same und besinnliche Feiertage und für das neue Jahr alle Gute, Gesundheit, Zufriedenheit und viel Erfolg bei allem, was Sie sich vorgenommen haben.

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: Andre Bonn – Fotolia.com (S. 1), Image & Co/Mapic 2011 (S. 1, S. 12), MASP – Fotolia.com (S. 7), Zorlu Property Development and Investment (S. 13 links), TriGranit (S. 13 rechts), Msheireb Properties (S. 15), Institut der Regionen Europa IRE (S. 17, S. 18), Eurohypo/UAQ (S. 19)