Nr. 14 | September 2012

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE/SEE
Seite 3

schwerpunkt

Building networks – dieses Motto der Expo Real gilt auch für die Teilnehmer aus CEE/SEE
Seite 12

Veranstaltungen zu CEE/SEE auf der Expo Real
Seite 14

hintergrund

Polen ist der Star unter den CEE-Ländern. Die Gründe dafür sind vielfältig.
Seite 16

Der Wohnungsmarkt in Polen ist derzeit ein sehr eigenes Feld.
Seite 22

termine

Messen und Kongresse
Seite 24

standpunkt

Verkehrsinfrastruktur – eine neue Herausforderung für die Immobilienwirtschaft.
Seite 27

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

mit Volldampf geht es auf die Expo Real zu, die als größte Fachmesse für Immobilien und Investment von Montag, den 8. Oktober, bis Mittwoch, den 10. Oktober 2012, in München stattfindet. Aussteller und Besucher befinden sich im Endspurt ihrer Vorbereitungen. Da wird es Ihnen nicht anders als uns ergehen. Und die nahenden drei Tage in München werden ebenfalls mit Terminen, mit Austausch und Präsentationen, mit Diskussionen und sonstigen Aktivitäten gut gefüllt sein. Bis in die Abende erwartet uns alle ein dichtes Programm.

Ein zuverlässiger Indikator für die Beliebtheit einer Messe sind für alle Medien die Anzeigen. Wenn dort Elemente wie „Besuchen Sie uns in Halle X am Stand Y" mit dem Namen und Logo der Messe zunehmen, weiß man, was naht. Und je nach Menge auch um die Bedeutung einer solchen Veranstaltung. Das, liebe Leserinnen und Leser, sehen Sie auch in dieser Ausgabe unseres Newsletters.

Nach den aktuellen News und einer Vorschau auf die diesjährige Expo Real sehen Sie in der Rubrik „Hintergrund" zudem zwei Artikel zu Polen. Diesen Schwerpunkt haben wir sehr bewusst gesetzt – nicht nur, weil Polen bei der Zahl der Aussteller die zu Zentral- und Osteuropa zählenden Länder anführt, sondern weil das Land als Investitionsstandort und die dortigen Immobilienmärkte derzeit in nahezu aller Munde sind. Und zwar nicht nur mit Absichtserklärungen, sondern mit bereits getätigten Investitionen.

Ich jedenfalls freue mich schon, viele von Ihnen auf der Expo Real wiederzusehen oder neu kennenzulernen.

Ihr

Andreas Schiller

MULTI DEVELOPMENT

THE MULTI PERSPECTIVE

To create city hearts that sustain the future

www.multi.eu

Neuer Eigentümer des Twarda Tower in Warschau ist der Europa Fund III von Europa Capital.

EUROPA CAPITAL ERWIRBT TWARDA TOWER IN WARSCHAU

Europa Capital LLP hat den 27.000 Quadratmeter umfassenden Twarda Tower in Warschau für den Europa Fund III erworben. Verkäufer war ein von BPT Asset Management A/S verwalteter Fonds. Twarda Tower war 2003 errichtet worden und liegt im Zentrum des Warschauer Geschäftsbezirks an der Jana Pawla II Avenue und in der Nähe des Warsaw Financial Centre und des Rondo ONZ. Twarda Tower wird derzeit noch von Polens größtem Telekommunikationsbetreiber Telekominukacja Polska S.A. genutzt, einem Tochterunternehmen von France Telecom.

Für die Leerstandshase 2013 ist eine umfassende Modernisierung des Objekts geplant. Warimpex Polska ist mit dem Management der Modernisierung beauftragt. Warimpex und Europa Capital haben schon zuvor bei zwei Investments in Warschau zusammengearbeitet: beim Sobieski Hotel & Offices sowie beim CityPoint Distribution Park in Targowek.

STARWOOD WILL PORTFOLIO IN RUSSLAND UND GUS VERDOPPELN

Starwood Hotels & Resorts Worldwide hat Pläne bekannt gegeben, sein Portfolio in Russland und in der Gemeinschaft unabhängiger Staaten GUS zu erweitern. In den nächsten drei Jahren will Starwood sein Portfolio in der Region um sieben neuen Hotels verdoppeln.

Im vergangenen Jahr hat Starwood drei neue Hotels in Russland und GUS eröffnet: das W St. Petersburg, mit dem die Marke W in Russland eingeführt wurde, und jeweils ein Starwood-Hotel in der Ukraine und in Aserbaidschan. 2013 sollen ein Sheraton Kiev Olympiysky in der Ukraine, eine Sheraton in Duschanbe, der Hauptstadt von Tadschikistan, sowie ein zweites Starwood-Hotel in Moskau, das Sheraton Moscow Sheremetyevo Airport, folgen. 2014 kommt ein Four Points by Sheraton in Kaluga und ein Sheraton Hotel in Rostow am Don hinzu, 2015 ein Sheraton in Perm und ein erstes Aloft Hotel in Russland in St. Petersburg.

Derzeit betreibt Starwood fünf Hotels in Russland und der GUS: Hotel National und Sheraton Palace Hotel, beide in Moskau, sowie das W St. Petersburg in Russia, das Sheraton Baku Airport in Aserbaidschan sowie das Four Points by Sheraton Zaporozhye in der Ukraine.

BAUGENEHMIGUNG FÜR NIKOLSKOYE LOGISTIKKOMPLEX

National Energy, ein Joint Venture aus Eastward Capital und National Consulting, hat die Baugenehmigung für den Nikolskoye Logistikkomplex mit insgesamt 106.000 Quadratmetern erhalten. Der Nikolskoye Logistikkomplex entsteht auf einem 20 Hektar großen Areal nahe dem Ort Nikolskoye im Rajon Dmitrov in der Region Moskau, etwa 600 Meter von der A 107 (Moskauer kleiner Ring) entfernt. Das Projekt soll im September 2013 betriebsbereit sein.

Messe München International

Wo die Fäden zusammenlaufen.

8.–10. Oktober 2012
Messe München

15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

www.exporeal.net

EXPO REAL

Building networks

Der rote Faden zu Ihrem Erfolg

Nutzen Sie das einmalige Networking-Potenzial der EXPO REAL, um wertvolle Kontakte zu knüpfen und bestehende Geschäftsbeziehungen zu pflegen: Auf der unverzichtbaren Geschäftsplattform der Branche treffen sich rund 37.000 Immobilienprofis quer durch die gesamte Wertschöpfungskette. Seien Sie dabei!

Jetzt Ticket buchen:

www.exporeal.net/ticket

Das Arkad Örs wird nach seiner Erweiterung mit insgesamt 68.000 Quadratmeter Mietfläche das größte Shopping Center in Ungarn sein.

RICHTFEST FÜR SHOPPING-CENTER IN BUDAPEST

Der Rohbau für das Einkaufszentrum Árkád Örs vezér tere 2 in Budapest ist fertig gestellt: Im Beisein von allen Projektbeteiligten und Bauleuten wurde das Richtfest für das neue Árkád 2 gefeiert. Das Shopping Center mit rund 20.000 Quadratmeter Mietfläche auf drei Verkaufsebenen soll im März 2013 eröffnen. Danach folgen Modernisierungsarbeiten im Árkád 1, die voraussichtlich im September 2013 abgeschlossen sind. Beide Gebäude werden dann mit einer Gesamtmietfläche von 68.000 Quadratmeter den Shopping-Standort mit der größten Handelsfläche in Ungarn bilden.

Die Investoren des Árkád 2 sind die ECE / Otto Gruppe und ein geschlossener Immobilienfonds der DWS. Das Investitionsvolumen für das Shopping Center beträgt insgesamt rund EUR 80 Millionen.

KULCZYK SILVERSTEIN PROPERTIES GRÜNDET KSP REIM

Kulczyk Silverstein Properties KSP, ein Joint Venture der Kulczyk Real Estate Holding und Silverstein Properties, hat gemeinsam mit dem Investmentteam unter Leitung von Otis Spencer und Dennis Dart KSP Real Estate Investment Management (KSP REIM) gegründet. KSP REIM wird geschlossene Fonds nach Luxemburger Recht und mit Fokus auf CEE auflegen und verwalten. Der neue Geschäftsbereich will EUR 200 – 300 Millionen Kapital für Investments einsammeln. Anfangs wird sich KSP REIM auf Investments in Büro, Einzelhandel sowie Lager- und Logistik in Polen und der Tschechischen Republik konzentrieren. Bei einer drei- bis fünfjährigen Haltedauer sollen sich die Erträge auf mehr als zwölf Prozent belaufen. Außerdem will KSP REIM einen Schwerpunkt auf Investments in Immobilien legen, die eine Erneuerung, ein Redevelopment oder Neupositionierung am Markt brauchen oder die das Potenzial für eine Zertifizierung als „Green Buldings" haben.

PEAKSIDE ERWIRBT DAS POLNISCHE FONDSMANAGEMENT VON AIB

Das europäische Immobilieninvestmentunternehmen Peakside Capital hat das polnische Immobilienfondsmanagement der Allied Irish Banks p.l.c. (AIB) sowie deren Anteile erworben. Das ist sowohl das erste direkte Investment von Peakside in Polen durch den Peakside Real Estate Fund I (PREF) sowie auch die erste strategische Akquisition eines Fonds- und Asset-Management-Unternehmens in einem Kernmarkt.

Entsprechend der Transaktionsvereinbarung erwirbt Peakside die polnische Tochtergesellschaft für das Immobilienfondsmanagment von AIB, AIB PPM Sp. z o.o., sowie in einem 50:50 Joint Venture mit Partners Group 9,87 Prozent der Anteile von AIB an dem Polonia Property Fund LP und 7,5 Prozent der Anteile an dem Polonia Property Fund II Ltd. PPM, die künftig als Peakside Polonia Management Sp. z.o.o. firmieren, ist ein Immobilienfondsmanager in CEE und verwaltet derzeit ein Portfolio mit Assets in Polen und Ungarn im Wert von EUR 600 Millionen.

Wir kaufen Parkhäuser für unsere Fonds

- Investments ab 5 Mio. €
- Europaweit
- innerstädtische Lagen sowie an Bahnhöfen, Krankenhäusern und Flughäfen
- mit und ohne Betreiberverträge

Unsere Ankaufskriterien und weitere Informationen finden Sie unter www.bouwfondsreim.de/fonds

Ansprechpartner:
Evert den Outer | Tel. + 31 6 53 24 20 68 | e.outer@bouwfonds.nl

bouwfonds REIM

Das 2007 errichtete Geschäftsgebäude Silver City in Moskau hat den Eigentümer gewechselt: O1 Properties erwarb das Gebäude von Evans Randall.

O1 PROPERTIES ERWIRBT SILVER CITY IN MOSKAU

Das Moskauer Investmentunternehmen O1 Properties hat von Evans Randall für USD 333 Millionen (etwa EUR 271 Millionen) den Geschäftskomplex Silver City in Moskau erworben. Bei der Transaktion haben CBRE und Jamison Property Capital Evans Randall beraten.

Silver City war von Delin Development errichtet und Ende 2007 fertiggestellt worden. Es umfasst eine Netto-Mietfläche von 41.661 Quadratmetern und liegt 1.5 Kilometer vom Kreml entfernt am Serebryanicheskaya Ufer 29 in der Innenstadt.

ERWEITERUNG DES PANATTONI PARK MYSLOWICE

Panattoni Europe vergrößert den Panattoni Park Myslowice in Schlesien, nahe bei Kattowitz, um ein weiteres Gebäude. Das neue, siebte Gebäude soll 28.100 Quadratmeter umfassen und wird für drei Mieter gebaut: ein Logistikunternehmen, das 9.500 Quadratmeter nutzen wird, Manuli Hydraulics, die bereits Mieter im Panattoni Park Myslowice sind und sich um weitere 9.300 Quadratmeter erweitern wollen, sowie Valeo, ein Autozulieferer, der 9.200 Quadratmeter angemietet hat.

22.000 QUADRATMETER LAGERFLÄCHE IN PNK-VNUKOVO VERKAUFT

Ein weiterer 22.000 Quadratmeter großer Lagerkomplex im Industriepark PNK-Vnukovo wurde an einen der größten russischen Retailer verkauft. Die Transaktion vermittelte S.A. Ricci. Insgesamt verfügt der Industriepark PNK-Vnukovo über 308.000 Quadratmeter. Der erste Bauabschnitt mit 76.000 Quadratmeter ist seit Dezember 2011 in Betrieb. Die Fertigstellung des gesamten Parks ist bis zum ersten Quartal 2013 vorgesehen. Der Industriepark liegt über die Kiewer oder Borowski-Autobahn 19 Kilometer vom Moskauer Ring entfernt.

ARRICANO ERÖFFNET FÜNFTES SHOPPING CENTER IN DER UKRAINE

Arricano Group, ein Projektentwickler und Investor für Shopping und Entertainment Center in der Ukraine, hat das SEC Rayon im Stadtteil Troyeshina in Kiew eröffnet. Es ist das fünfte Projekt, das Arricano seit dem Markteintritt des Unternehmens in die Ukraine fertiggestellt hat.

Arricano hat derzeit bereits Shopping und Entertainment Center in Simferopol (South Gallery), Krivoi Rog (Sun Gallery), Zaporizhye (City Mall) und Kiew (Skymall) mit insgesamt rund 136.000 Quadratmeter Bruttomietfläche im Betrieb.

Der geschlossene Fonds Akron Investment Central Eastern Europe II will den Warsaw Trade Tower verkaufen. Der Fonds hatte das Objekte Ende 2006 erworben.

WARSAW TRADE TOWER STEHT ZUM VERKAUF

Warsaw Trade Tower, das höchste Bürogebäude in Zentraleuropa, steht zum Verkauf. Das gaben Vertreter des Eigentümers Akron Investment Central Eastern Europe II bekannt. Akron Investment Central Eastern Europe II ist ein geschlossener Fonds, der das Objekt Ende 2006 für rund EUR 150 Millionen erworben hat. Die Immobilienberater Colliers International und Jones Lang LaSalle wurden gemeinsam beauftragt, den Verkaufsprozess zu betreuen.

Warsaw Trade Tower liegt in Nordwesten des Stadtzentrums. Der 208 Meter hohe Turm umfasst auf 43 Etagen 45.000 Quadratmeter. Mieter des Gebäudes sind große internationale Unternehmen wie KPMG, American Express, Mattel und AXA. Letztere haben erst vor kurzem den Mietvertrag bis 2020 verlängert.

Warsaw Trade Tower war im Jahr 2000 fertiggestellt worden. Der Entwurf für das Bürohochhaus stammt von dem US-amerikanischen Architekturbüro RTKL Associates.

POINTPARK PROPERTIES ERWEITERT PROJEKT IN BRATISLAVA

PointPark Properties (P3) hat mit dem Bau einer 12.000 Quadratmeter umfassenden Erweiterung für den Möbeleinzelhändler Mobelix (XXXLutz) im P3 PointPark Bratislava begonnen. Damit wird Mobelix insgesamt mehr als 39.500 Quadratmeter in der Slowakei nutzen.

Mobelix ist seit September 2009 im PointPark Bratislava Mieter von 26.000 Quadratmetern Lager- und 1.700 Quadratmeter Bürofläche in einer maßgeschneiderten Immobilie, die Lager und zugleich Distributionszentrum für die Märkte in Österreich, Kroatien, in der Tschechischen Republik, in der Slowakei und in Ungarn ist. Die neue Vereinbarung betrifft die Entwicklung von weiteren 12.000 Quadratmetern Fläche mit einer Option, um weitere 14.000 Quadratmeter in dem Park zu expandieren. Baubeginn war im Juli 2012, bis Dezember soll das Projekt fertiggestellt sein und übergeben werden.

DIE MARKE DELANO EXPANDIERT NACH RUSSLAND

Morgans Hotel Group gab Pläne bekannt, mit der Eröffnung eines Delano Moscow Hotels 2015 seine Luxusmarke nach Russland einzuführen. Standort des Delano Moscow soll das Zentrum des neuen Moscow International Business Center MIBC Moscow-City sein.

Das neue Delano der Morgans Hotel Group wird Teil des Projekts OKO der Capital Group und soll 160 Zimmer umfassen. Delano Moscow markiert den Beginn einer Partnerschaft zwischen Capital Group und Morgans Hotel Group. Beide Unternehmen haben eine Managementvereinbarung für das Projekt mit einer Laufzeit von 20 Jahren geschlossen.

Auswahl zum Abheben

Countdown für eines der größten Einkaufszentren der Türkei: Ab 18. Oktober entführt der Marmara Park in Istanbul seine Besucher in eine ganz neue Shopping-Galaxie. Er präsentiert ca. 250 Shops auf einer Gesamtmietfläche von ca. 100.000 qm inklusive angeschlossenem Bau- und Hypermarkt. Er bietet den 4 Millionen Menschen in seinem Einzugsgebiet nicht nur eine atemberaubende Mischung aus Geschäften, Gastronomie und Entertainment, sondern fasziniert darüber hinaus auch durch eine spektakuläre Weltraum-Atmosphäre mit Planeten-Modellen und einmalig stimmungsvoller Lichtinszenierung. Investitionsvolumen: ca. 220 Millionen Euro.

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL Stand B2.340

Shopping | Office | Traffic | Industries

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

ECE

PERSONALIEN

links: Jörg Banzhaf
rechts: Dieter Bullinger

Jörg Banzhaf ist CEO der Corio Deutschland GmbH. Jörg Banzhaf war gut zehn Jahre bei der ECE Projektmanagement, zuletzt als Managing Director und Board Member, verantwortlich für Expansion, Development und Ankaufaktivitäten außerhalb Deutschlands mit Schwerpunkt auf Zentral- und Osteuropa. 2010 wechselte er als Chief Investment Officer zu Atrium Real Estate, trat jedoch aus persönlichen Gründen zum 1. Oktober 2011 von dieser Aufgabe zurück.

Dieter Bullinger hat sich mit dem Shopping-Center-Beratungsunternehmen „debecon Dieter Bullinger Consulting for better shopping destinations" selbstständig gemacht. Dieter Bullinger war zuvor elf Jahre als Projektentwickler und Asset Manager für die Shopping-Center der Spar Österreich-Gruppe in Österreich, Italien und diversen mittel- und südosteuropäischen Ländern tätig. Zwischen 1990 und 2001 arbeitete er für die ECE Projektmanagement GmbH, zuletzt als Managing Director Project Development.

links: Jürgen Fenk
rechts: Dietrich Heidtmann

Jürgen Fenk wurde zum Vorstandsmitglied der Helaba berufen und wird insbesondere für die Geschäftsbereiche Immobilienkreditgeschäft, Vertriebsmanagement Immobilien und Immobilienmanagement zuständig sein. Von Juli 2009 bis August 2010 leitete Jürgen Fenk als Bereichsleiter das internationale Immobilienfinanzierungsgeschäft der Helaba. Ab September 2010 war er als Head of Commercial Real Estate Finance bei der fünftgrößten Bank Österreich, der BAWAG P.S.K., tätig und kehrte jetzt von dort zur Helaba zurück.

Dietrich Heidtmann wird neuer Global Head of Investor Relations and Capital Markets von AXA Real Estate Investment Managers. Er folgt Antoine Jozan nach, der sich nach zwölf Jahren aus der Vollzeitbeschäftigung zurückzieht. Dietrich Heidtmann wird Mitglied des AXA Real Estate Executive Committee und seinen Sitz in Paris haben. Dietrich Heidtmann war zuletzt Managing Director Capital Markets bei Grosvenor. Von 1993 bis 2011war er bei Morgan Stanley International.

links: Robert Mayhew
rechts: Harold Reniers

Robert Mayhew ist neuer Director of CEE Banking Valuation bei Jones Lang LaSalle. Robert Mayhew begann seine berufliche Laufbahn vor mehr als 20 Jahren im Bereich Bewertung bei Edward Erdman, später Colliers International. 2001 ging er als Head of Valuation zu DTZ in Polen und wurde später Regional Director of Valuations für CEE. 2005 kehrte er zu Colliers International zurück, um ein paneuropäisches Bewertungsteam mit aufzubauen. 2007 wurde Robert Mayhew Head of Valuation and Strategic Consulting für Russland und die GUS bei Jones Lang LaSalle.

Harold Reniers, Development Director und Board Member des türkischen Geschäftsbereich von Redevco, ist von seinen Aufgaben zurückgetreten. Der Rücktritt erfolgte in beiderseitigem Einvernehmen. Harold Reniers war seit Sommer 2006, als das Unternehmen den türkischen Markt betrat, bei Redevco und hat die türkischen Organisationseinheit mit aufgebaut. Unter seiner Ägide entstanden die Projekte Gordion Shopping Center in Ankara, Erzurum Shopping Center in Erzurum und Magnesia Shopping Center in Manisa. Zuvor war Harold Reniers für die Multi Development Corporation tätig.

Karl-Heinz Strauss

Karl-Heinz Strauss, Generaldirektor der in Wien ansässigen Porr AG, wurde aufgrund seiner Verdienste um die österreichische Immobilienwirtschaft die RICS-Mitgliedschaft als „Eminent" verliehen. Diese Auszeichnung wird äußerst selten vergeben, und in Österreich ist Karl-Heinz Strauss der erste neue „Eminent" seit rund fünf Jahren. Karl-Heinz Strauss war in unterschiedlichen Funktionen, vor allem im Bau- und Immobilienbereich, für die Raiffeisen Zentralbank tätig, bevor er im Jahr 2000 Strauss & Partner gründete. Seit September 2010 ist er Generaldirektor der Porr AG.

Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL Stand C1.432

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. **www.helaba.de**

Helaba
Landesbank
Hessen-Thüringen

BUILDING NETWORKS

So lautet das Motto der diesjährigen Expo Real, die vom 8. bis 10. Oktober in München stattfindet. Netzwerke bilden sollen sich auch zwischen Teilnehmern aus Zentral- und Osteuropa und jenen aus der westlichen Welt.

Kontakte und Gespräche auf der Expo Real sind die Grundlage für das „Networking".

15 Jahre gibt es die Expo Real inzwischen. Sie ist in dieser Zeit deutlich gewachsen und zu der größten Messe für die internationale Immobilienbranche geworden. Doch bei allen Veränderungen im Lauf der Jahre hat sie doch an einer ihrer grundlegenden Ideen festgehalten: Von Beginn an waren die Länder und Immobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa miteinbezogen. Sie hatten und haben ihren festen Platz unter den Ausstellern und Besuchern sowie im Konferenzprogramm der Messe.

Seit langem kommt die stärkste Ausstellergruppe aus CEE aus Polen. Das Land ist nahezu flächendeckend mit seinen Städten und Regionen vertreten. Neu ist in diesem Jahr, dass sich erstmals auch drei privatwirtschaftliche Unternehmen aus Polen auf der Expo Real präsentieren: Capital Park, einer der größten Projektentwickler in Polen mit Schwerpunkt auf Büro- und Handelsimmobilien, die polnischen Tochtergesellschaften des schwedischen Baukonzerns und Projektentwicklers Skanska, Skanska Property Poland und Skanska, Commercial Development, sowie Opal Maximum, ein Unternehmen aus Kattowitz, das sich auf Revitalisierungen in der Region Schlesien spezialisiert hat.

Dass Polen bei der Zahl der Aussteller auf dem ersten Platz steht, entspricht derzeit auch der Wahrnehmung des Landes durch internationale Immobilieninvestoren. Ähnliches lässt sich auch für die Tschechische Republik sagen: Sie stellt die zweitstärkste Gruppe der Aussteller aus CEE. Nur knapp dahinter folgt Russland. Erstmals präsentieren sich in München die Regionen Wolgograd und Sachalin. Der dritte „Newcomer" in diesem Jahr ist die russische Sberbank.

Die Städte Moskau und St. Petersburg sowie die Russian Housing Foundation RHF sind Expo-Real-Teilnehmer schon lange bekannt, und auch Kaluga ist ein „Wieder-Aussteller". Die Region südwestlich von Moskau und ihre gleichnamige Stadt haben sich in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich zu einem modernen Automobilcluster und zu einem Wissenschaftsstandort entwickelt. Noch kommt man nur über Moskau nach Kaluga, doch mit dem Bau eines internationalen Flughafens soll die Anbindung an die Welt deutlich verbessert werden. Hotel- und Kongresszentren stehen ebenfalls auf der Liste der Projekte, die in nächster Zeit vorrangig vorangetrieben werden sollen.

Vergleichsweise stark vertreten auf der Expo Real ist in diesem Jahr Serbien: Neben der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes präsentieren sich auch die Kommunen Vranja, Obrenovac und Smederovo, die Region Vojvodina mit den Städten Subotica und Zrenjanin sowie Stara Planina, ein Wintersportgebiet im Osten des Landes.

Nicht nur Serbien, auch Kroatien, Slowenien sowie Bosnien und Herzegowina sind auf der Expo Real als Aussteller präsent, allen voran die jeweiligen Wirtschaftsförderungs- und Investmentagenturen. Für Rumänien wirbt die Deutsch-Rumänische Industrie- und Handelskammer, für Ungarn der größte Projektentwickler des Landes, TriGranit. Auch die Slowakische Republik ist mit ihrem inzwischen über die Landesgrenzen hinaus aktiven Immobilienunternehmen HB Reavis in München präsent.

Hier kann nur eine kleine Auswahl genannt werden, doch wer genau wissen will, wer nicht nur als Aussteller, sondern auch als Besucher aus CEE/SEE auf der Expo Real zugegen sein wird, kann sich unter www.exporeal.net und über die Teilnehmerdatenbank genauer informieren und vielleicht auch schon im Vorfeld der Messe „vernetzen". | **Marianne Schulze**

Union Investment

Nachhaltigkeit ist nicht nur eine Frage des Materials, sondern auch der Haltung.

Union Investment ist Nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit hat viele Facetten. Und „Grün" ist nur eine davon. Entscheidend ist die ganzheitliche Sicht, die seit vielen Jahren unser Immobilien-Verständnis prägt. Nachhaltigkeit bedeutet für uns „Zukunftssicherheit". Und das zahlt sich auch für andere aus: für die Umwelt, die Gesellschaft und unsere Partner. Schon heute umfasst unser Portfolio 23 Objekte mit Nachhaltigkeitszertifikat und einem Gesamtvolumen von rund 3,2 Mrd. Euro. Den Weg in eine nachhaltige Immobilien-Wirtschaft gestalten wir aktiv mit. So bringen wir Handeln und Haltung in Einklang. Profitieren auch Sie von unserem Know-how. Damit für die Zukunft keine Fragen offen bleiben.

www.union-investment.de/realestate

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

VERANSTALTUNGEN ZU CEE AUF DER EXPO REAL – EINE AUSWAHL

Montag, 8. Oktober 2012

11:00 - 11:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets: Türkei

Teilnehmer:
- Glenn H. Aaronson, Chairman, Forum Turkey Fund, Akatlar Istanbul, Türkei
- Buket Hayretci, First Vice President, Istanbul Representative Office, Aareal Bank AG, Istanbul, Türkei
- Burcin Sezen, Manager Advisory Services, Jones Lang LaSalle, Akatlar, Etiler, Istanbul, Türkei
- Dr. Philipp von Wilmowsky, Co-Founder und Managing Director, Prime Development Proje Gelistirme Limited, Kadiköy, Istanbul, Türkei

Moderator:
Andreas Schiller, Chefredakteur, SPH Newsletter, Bergisch Gladbach, Deutschland

---

14:00 - 15:30
Halle B1, Raum B11
Croatia – Unique location for your business
Organisator: Croatian Chamber of Economy

15:00 - 15:30
Halle A1, Stand 135
Investieren in Schlesien
Organisator: Metropolia SILESIA

17:00 - 18:30
Halle B2, Stand 300
P3RFECT Reception
Organisator: PointPark Properties s.r.o.

Dienstag, 9. Oktober 2012

10:00 - 10:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets: Polen

Teilnehmer:
- Bernhard Berg, Sprecher der Geschäftsführung, IVG Institutional Funds GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
- Stefan Brendgen, CEO, Allianz Real Estate Germany GmbH, Frankfurt am Main, Deutschland
- Marcin Juszczyk, Board Member und Head of Investment Department, Capital Park, Warschau, Polen
- Michal Olszewski, Stellvertretender Bürgermeister der Stadt Warschau, Polen

Moderator:
Wojciech Czaja, Architektur und Immobilienjournalist, Der Standard, Wien, Österreich

---

11:00 - 11:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets – CEE Überblick: Slowakei, Tschechische Republik, Ungarn

Teilnehmer:
- Peter Becar, Head of Operation for Czech Republic and Slovakia, P3 Point Park Properties, Prag, Tschechische Republik
- Dr. Balázs Szeneczey, Stellvertretender Oberbürgermeister zuständig für Stadtentwicklung, Stadt Budapest, Ungarn
- Pavel Trenka, Strategy Director, HB Reavis Group, Bratislava, Slowakische Republik
- Dr. Manfred Wiltschnigg, Mitglied des Vorstands, Immofinanz AG, Wien, Österreich

Moderator: Robert McLean, Chefredakteur und Herausgeber, CIJ Construction & Investment Journal, Prag, Tschechische Republik

Mittwoch, 10. Oktober 2012

10:00 - 10:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets: Kroatien

11:00 - 11:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets: Bosnien-Herzegowina

Teilnehmer:
- Slobodanka Dubravac, Assistant Minister, Ministry for Economic Relations and Regional Cooperation, Government of the Republic of Srpska, Banja Luka, Bosnien-Herzegowina
- Jelica Grujic, Generaldirektorin, FIPA Foreign Investment Promotion Agency of Bosnia and Herzegovina, Sarajevo, Bosnien-Herzegowina
- Omer Numic, Advisor to the Director, Federal Government Agency for Privatization, Sarajevo, Bosnien-Herzegowina

Moderatorin:
Dr. Jutta Falkner, Chefredakteurin, Ost-West-Contact, Berlin, Deutschland

---

12:00 - 12:50
Investment Locations Forum, Halle A1, Stand 040
Looking at markets: Serbien

THE REAL ESTATE ENTITY OF METRO GROUP

DRIVING REAL ESTATE VALUE

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

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

expo real

PLEASE VISIT US:
B1.210

METRO PROPERTIES

POLEN: DER STAR UNTER DEN CEE-LÄNDERN

Einzelhandelsimmobilien in Polen stehen derzeit bei Investoren hoch im Kurs.

Kein Land in Zentral- und Osteuropa ist bei internationalen Immobilieninvestoren derzeit so beliebt wie Polen. 2011 zog das Land den Löwenanteil der Investments in CEE auf sich, und auch in diesem Jahr scheint der Boom auf dem Transaktionsmarkt anzuhalten.

Insgesamt flossen im ersten Halbjahr 2012 rund EUR 1,25 Milliarden in die gewerblichen Immobilienmärkte in CEE, davon rund 70 Prozent, nämlich EUR 877 Millionen, nach Polen. Dieser Wert liegt zwar unter dem Ergebnis im ersten Halbjahr 2011 – Jones Lang LaSalle spricht von sechs Prozent, Savills von 15 Prozent –, andererseits sind die Immobilieninvestments in CEE insgesamt im ersten Halbjahr 2012 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 40 Prozent zurückgegangen. Übereinstimmend gehen die Schätzungen davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen in Polen in diesem Jahr auf rund EUR 2 – 2,5 Milliarden summieren und damit in etwa den Vorjahreswert erreichen wird.

Allerdings lohnt ein genauerer Blick auf die Transaktionen der ersten sechs Monate: Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens, rund EUR 475 Millionen, entfiel im ersten Halbjahr auf den Verkauf eines 77-prozentigen Anteils von Zlote Tarasy in Warschau durch ING Real Estate an einen von AXA Real Estate verwalteten Fonds sowie an den Property Fund Europe der CBRE Group. Zlote Tarasy ist ein gemischt genutzter Komplex mit gut 66.200 Quadratmeter Einzelhandels- sowie 47.300 Quadratmeter Bürofläche. Insgesamt entfielen auf den Einzelhandelssektor gut 70 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.

Auch wenn Büroinvestments in Polen im ersten Halbjahr „nur" 16 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich vereinigen, zieht dieser Sektor doch in hohem Maß die Aufmerksamkeit internationaler Investoren auf sich. Zu diesem generellen Interesse trägt vor allem die robuste wirtschaftliche Entwicklung des Landes bei. So wuchs die polnische Wirtschaft in den vergangenen zehn Jahren um durchschnittlich gut vier Prozent jährlich (zum Vergleich: der EU-Durchschnitt lag bei 1,3 Prozent). Inzwischen steht Polen unter den europäischen Volkswirtschaften an sechster Stelle – nach Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Italien und Spanien.

Zwar führen die Euro-Krise und die Schuldenprobleme in manchen EU-Ländern dazu, dass sich auch in Polen, das stark exportorientiert ist, das Wirtschaftswachstum abschwächt, aber Schätzungen für 2012 gehen immer noch von gut 2,5 Prozent aus, während gleichzeitig in der EU generell das Wachstum stagniert. Wachstumstreiber sind neben dem Export der private Konsum und zum Teil auch die ausländischen Direktinvestitionen, die hier nach 2008 deutlich weniger eingebrochen sind als in anderen CEE-Ländern und sich auf jährlich rund EUR 9 Milliarden belaufen. Der Wirtschaft zusätzlichen Schwung verliehen haben auch die enormen Investitionen in die Infrastruktur des Landes, die zwar durch die Fußball-Europameisterschaft EURO 2012 zusätzlichen Aufwind erhielten, die aber vor allem dazu beitragen sollten, Wachstumsbarrieren zu beseitigen.

Zwar liegt in Polen die Kaufkraft pro Einwohner mit rund EUR 6.500 noch deutlich unter dem Durchschnitt westlicher EU-Länder, doch die Tendenz ist steigend. Hinzu kommt, dass die polnische Bevölkerung nicht nur konsumfreudig, sondern auch markenbewusst ist. Mit dem Entstehen

Zwei erfolgreiche Shopping Center in Polen: Manufaktura in Lodz und das Silesia City Center in Kattowitz

moderner Shopping Center seit den 90er Jahre expandierten nicht nur westliche Einzelhandelsketten in das Land, sondern haben sich auch etliche polnische Marken auf dem Markt etablieren können. Insgesamt verfügt Polen nach Angaben von DTZ über rund 11 Millionen Quadratmeter moderne Einzelhandelsflächen, davon entfallen 8,1 Millionen Quadratmeter auf Shopping Center. Einkaufsstraßen mit Ladengeschäften, wie man sie in Westeuropa kennt, sind in Polen weniger gefragt – Ausnahmen bilden hier nur Warschau und Krakau, wo der Tourismus der Treiber für dieses Format ist.

Auf 1.000 Einwohner entfallen inzwischen rund 200 Quadratmeter Shopping-Center-Fläche – das ist etwas mehr als in Deutschland, aber weniger als in Ungarn und der Tschechischen Republik. Allerdings gibt es zwischen den Städten erhebliche Unterschiede. Warschau, wo die Kaufkraft mit EUR 8.500 Euro pro Kopf am höchsten ist, hat mit rund 400 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner durchaus noch Potenzial für weiter Shopping Center. In Lodz dagegen, wo die Kaufkraft mit EUR 6.000 unter dem Landesdurchschnitt liegt, ist mit fast 500 Quadratmetern pro 1.000 Einwohner bereits eine gewisse Sättigung erreicht.

Generell ist die Nachfrage nach Flächen groß und sind die Leerstandsraten gering, obwohl der Bauboom ungebrochen ist. Die Leerstandraten liegen zumindest in den acht großen Agglomerationen des Landes – neben Warschau gehören dazu Kattowitz, Lodz, Tri-City mit Danzig, Gdingen und Sopot, Krakau, Breslau, Posen und Stettin – unter drei Prozent. Schwierigkeiten auf dem Vermietungsmarkt haben nur Shopping Center der ersten Generation, die nicht modernisiert und an die sich rasch wandelnden Anforderungen der Konsumenten angepasst wurden. Entsprechend erweisen sich auch die Mieten als weitgehend stabil. Nach oben tendieren sie in Warschau, Krakau und Kattowitz, eher unter Druck stehen sie in Stettin und Posen sowie in einigen kleineren Städten.

2011 kamen rund 500.000 Quadratmeter, im ersten Halbjahr 2012 nach Angaben von DTZ 19 Projekte mit insgesamt 260.000 Quadratmetern neu auf den Markt. Zu diesen 19 Projekten gehören zehn neue Shopping Center und vier Erweiterungen bestehender Shopping Center. Ein Ende der Bautätigkeit im Bereich Handelsimmobilien ist nicht in Sicht. So geht DTZ davon aus, dass bis Ende 2014 zwischen 650.000 und 800.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche jährlich fertiggestellt werden, wobei das Gros der Flächen auf Einkaufszentren entfallen wird, die teilweise bereits vorvermietet sind.

Die vergleichsweise hohen Mieten, die in Warschau bis zu EUR 90 pro Quadratmeter, in anderen Städten bis zu knapp EUR 60 pro Quadratmeter erreichen, sind ein Grund, warum manche Einzelhändler verstärkt Flächen in Retail Parks nachfragen. Entsprechend steigen die Entwicklungsaktivitäten in diesem speziellen Format.

Zudem gibt es die Entwicklung, verstärkt kleine und mittlere Einkaufszentren für die Nahversorgung in nicht-innerstädtischen Stadtteilen und städtischen Randgebieten zu errichten. Diese Entwicklung ist vor allem in Warschau zu beobachten. In der polnischen Hauptstadt kommt noch ein weiterer Punkt hinzu: Mit dem Ausbau der zweiten U-Bahnlinie und anderen Infrastrukturmaßnahmen entstehen unter Umständen neue potenzielle Einzelhandels-, aber auch Bürostandorte.

Während in vielen anderen CEE-Ländern der Büromarkt weitgehend auf die jeweilige Hauptstadt beschränkt ist, werden in Polen zumindest auch Krakau und Breslau als Bürostandorte international wahrgenommen. Dennoch richtet sich das Hauptaugenmerk bei Investments bei Büroimmobilien hauptsächlich auf Warschau.

Die Gründe liegen dabei nicht nur in der Größe mit 1,7 Millionen Einwohnern und der Hauptstadtfunktion allein. Warschau hat sich zu einem Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum entwickelt und ist zudem das wichtigste Finanzzentrum in CEE. Fast drei Viertel aller Arbeitskräfte in Warschau sind im tertiären Sektor beschäftigt.

GRUPA CAPITAL PARK

TOGETHER WE CREATE VALUE

EUROCENTRUM OFFICE COMPLEX
Warsaw, 124-136
Jerozolimskie Avenue

63 600 sq. m.
of modern office space
2 200 sq. m.
of retail and service space

completion date:
Q2 2014 (1st phase)
Q2 2016 (2nd phase)
www.eurocentrum.pl

eurocentrum

SUSTAINABLE OFFICES IN BUSINESS DISTRICT

ROYAL WILANÓW
Warsaw,
intersection of Przyczółkowa
and Klimczaka Streets

28 000 sq. m.
of elegant office space
7 000 sq. m.
of retail and restaurants

completion date: **Q3 2014**
www.royal-wilanow.pl

Royal Wilanów

FRIENDLY ENVIRONMENT IN PRESTIGIOUS NEIGHBOURHOOD

ArtNorblin
Warsaw, 51/53 Żelazna Street

39 000 sq. m.
of prestigious office space
22 000 sq. m.
of retail, service and cultural space

completion date: **end of 2015**
www.artnorblin.eu

ARTNORBLIN

POSTINDUSTRIAL ATMOSPHERE IN PRIME LOCATION

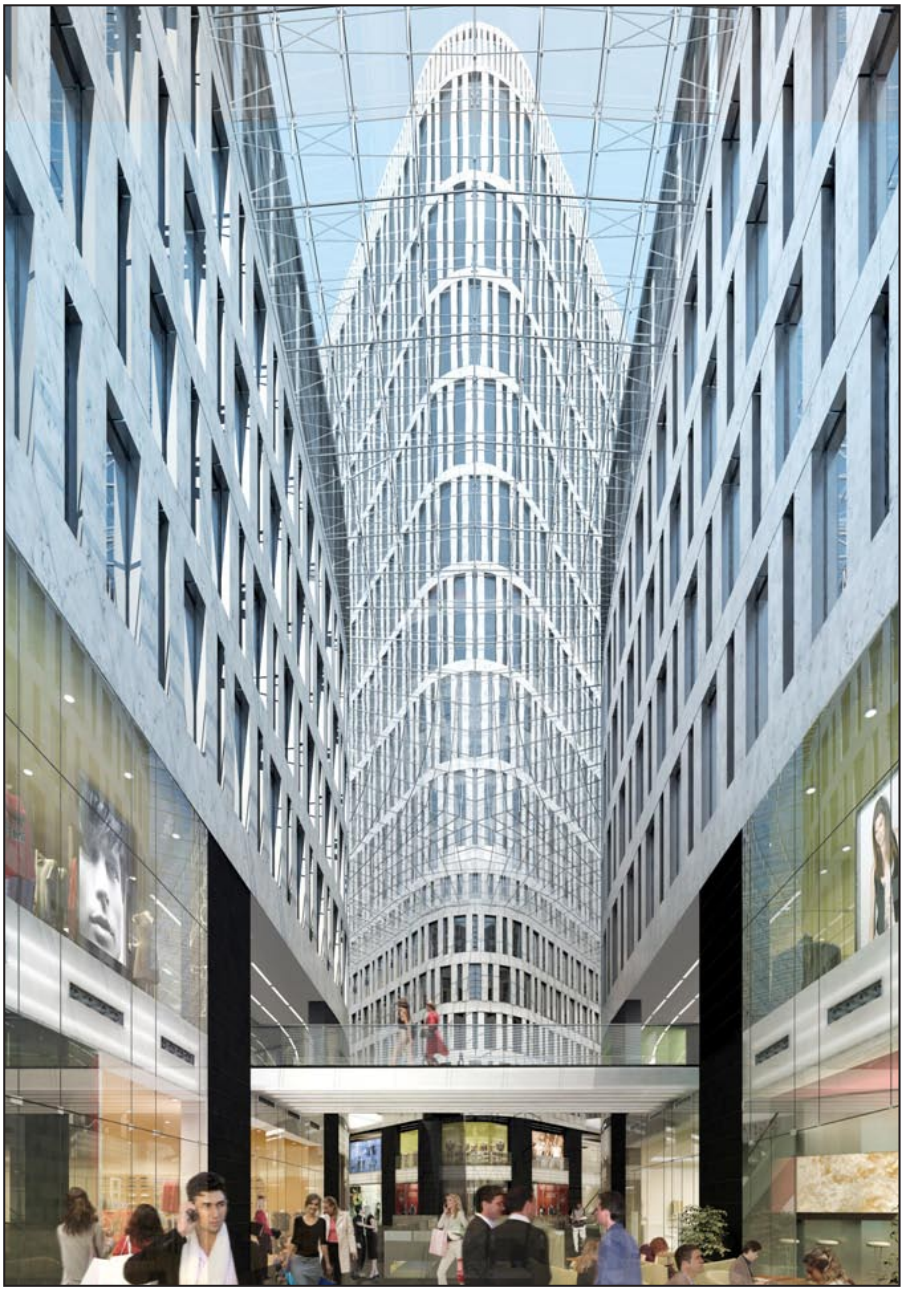
11 Marynarska Street I 02-674 Warsaw I T: +48 22 318 88 88 I biuro@capitalpark.pl I **www.capitalpark.pl**

Anders als in anderen polnischen Städten spielt die Industrieproduktion hier eine nur noch geringe Rolle, sieht man davon ab, dass viele Industrieunternehmen in Warschau ihren Firmensitz haben.

Zwar ist der Bestand an modernen Büroflächen mit rund 3,7 Millionen Quadratmeter (Ende 1. Halbjahr 2012) im Vergleich mit anderen europäischen Hauptstädten vergleichsweise gering, doch sind die Fertigstellungsquoten in Warschau sehr viel höher als auf den teilweise deutlich größeren Märkten. Entsprechend bieten sich in Warschau Investmentmöglichkeiten, die andernorts nicht gegeben sind.

Grundsätzlich – so gibt der IVG Market Report 2012 zu bedenken – ist Warschau immer noch ein junger Markt, der vor gut 20 Jahren bei Null gestartet ist. Auch wenn immer noch Mieter aus alten in moderne Büros wechseln, ist ein Büroflächenumsatz von mehr als elf Prozent des Gesamtbestands an modernen Flächen enorm und eine Folge des wirtschaftlichen Wachstums und des Strukturwandels hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft.

Die wichtigsten Treiber der Nachfrage auf dem Büromarkt sind Unternehmen des industriellen und Energiesektors, Unternehmens- und Finanzdienstleister sowie Unternehmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologie. Sie generieren gut zwei Drittel bis drei Viertel des Büroflächenumsatzes in Warschau, der nach Angaben von CBRE im ersten Halbjahr 2012 rund 298.000 Quadratmeter betrug und nur geringfüggig unter dem Umsatz des Vorjahreszeitraums lag.



Plac Unii in Warschau umfasst sowohl Büro- als auch Einzelhandelsflächen.

Da auch in Polen nach 2008 viele Projekte erstmal auf Eis gelegt wurden, ist das Fertigstellungsvolumen seit 2009 kontinuierlich gesunken und erreichte 2011 mit 120.000 Quadratmetern den Tiefststand. In diesem Jahr werden die Fertigstellungen bei rund 184.000 Quadratmeter liegen, wobei derzeit Projekte mit jeweils mehr als 20.000 Quadratmeter Fläche vorherrschen. Da Großvermietungen in Warschau eher die Ausnahme als die Regel sind und mehrheitlich Flächen unter 1.000 Quadratmeter nachgefragt werden, sind Bürogebäude meist an mehrere unterschiedliche Nutzer vergeben – ein Umstand, der solche Objekte für Investoren meist zusätzlich attraktiv macht.

Die durchschnittliche Leerstandsrate lag Ende Juni 2012 bei 7,4 Prozent und ist damit gegenüber Ende Dezember 2011 um 0,7 Prozent angestiegen. Allerdings muss man hier ein wenig unterscheiden zwischen den etablierten und gefragten Bürostandorten im Stadtzentrum, in Wola, entlang der Jerozolimskie Allee sowie in Mokotow und eher peripheren Standorten, in denen die Leerstände deutlich höher und teilweise im zweistelligen Bereich liegen. Der Anstieg der Leerstandsraten wird sich zumindest bis Ende 2013 fortsetzen, denn allein im kommenden Jahr sollen bis zu 300.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt werden, davon etwa zwei

Drittel auf spekulativer Basis. „Soweit die hohe Anmietungsdynamik erhalten bleibt – dafür sprechen die für Polen nach wie vor günstigen Konjunkturprognosen und der bis zuletzt hohe Flächenbedarf –, erscheint die intensive Neubautätigkeit nicht bedrohlich", schätzt Bernhard Berg, Sprecher der Geschäftführung der IVG Insitutional Funds GmbH die Lage ein.

Der Büromarkt in Warschau bietet nach wie vor gute Investmentmöglichkeiten.

Durch die neue U-Bahnlinie von Wola im Westen über das Stadtzentrum zum Wilenska-Bahnhof östlich der Weichsel, die 2013 fertiggestellt sein soll, werden die Büromärkte in Wola und in Teilen des Stadtzentrums an Attraktivität gewinnen. Ebenso könnte der Süden durch die neue Bahnverbindung zwischen der Innenstadt und dem internationalen Flughafen Frédéric Chopin profitieren. Und der neue Ring um Warschau wird die Erreichbarkeit des Bürostandorts Mokotow verbessern.

Weitere wichtige Büromärkte in Polen haben sich in Breslau und Krakau ausgebildet, in gewissem Umfang aber auch in Tri-City, Lodz, Posen, Kattowitz, Stettin und – noch ganz bescheiden – in Lublin. In Lodz und Kattowitz sind es vor allem Industrieunternehmen, die Büroflächen nachfragen, allerdings könnten sich mit der Verbesserung der Verkehrinfrastruktur – dem Ausbau der Autobahn A1 (E75) von Danzig über Lodz und Gleiwitz bis zur tschechischen Grenze – auch hier die Gewichte verschieben. Denn ein entscheidender Bedarf an Büroflächen außerhalb Warschaus entsteht durch Outsourcing-Prozesse internationaler Unternehmen, die sich die niedrigeren Lohnkosten sowie die Tatsache zunutze machen, dass ihnen in den polnischen Städten gut ausgebildete Arbeitskräfte mit vielfältigen Sprachkompetenzen zur Verfügung stehen. Das gilt insbesondere für Breslau und Krakau.

Die deutlichen Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur in Polen werden sich auch positiv auf den Markt für Lager- und Logistikflächen auswirken. Mit einem Bestand von rund 7 Millionen Quadratmetern ist Polen der größte Markt für Logistikimmobilien in CEE. Das liegt einmal an der Größe des heimischen Marktes mit 38 Millionen Einwohnern, aber auch an der geographischen Lage des Landes zwischen Deutschland und Osteuropa. Den Markt beherrschen mehr oder weniger zwei Entwickler, Prologis und Panattoni Europe, denen mehr als 70 Prozent der Logistikflächen in Polen gehören.

Die modernen Logistikflächen in Polen konzentrieren sich auf den Raum Warschau mit rund 2,7 Millionen Quadratmetern, auf Oberschlesien um Kattowitz mit 1,3 Millionen Quadratmetern sowie Zentralpolen um Lodz mit rund einer Million Quadratmeter. Dagegen fehlen moderne Flächen in den zwei wichtigsten polnischen Hafenstädten Danzig und Stettin fast völlig. Für Danzig gibt es zumindest Pläne, diesen Zustand zu ändern: Hier will Goodman nahe dem Containerterminal rund 500.000 Quadratmeter Logistikfläche entwickeln.

Nach dem Einbruch bei Logistikflächen nach 2008 hat sich der Markt inzwischen wieder erholt und ist die Nachfrage deutlich gestiegen. Da aber Projektentwickler lange Zeit sehr zögerlich waren, neue Flächen in Angriff zu nehmen, stößt die hohe Nachfrage derzeit auf ein relativ niedriges Angebot. Von den rund 350.000 Quadratmetern Lager- und Logistikfläche, die im vergangenen Jahr fertiggestellt wurden, war der Löwenanteil bereits vorvermietet oder schon gleich für einen bestimmten Nutzer maßgeschneidert worden. Entsprechend sollte man meinen, dass die Leerstände sinken und vergleichsweise gering sind. Doch dabei gibt es regional sehr große Unterschiede. Während sich die Leerstandsrate für Lager- und Logistikflächen in Oberschlesien zwischen 4,5 und sechs Prozent bewegt, liegt sie im Großraum Warschau wo das Überangebot am deutlichsten war, im zweistelligen Bereich.

Bleibt Polen also der Musterknabe und Star unter den CEE-Ländern? So weit man Prognosen für die Zukunft stellen kann, wird man diese Frage wohl mit „Ja" beantworten können. Den Übergang zur Marktwirtschaft hat Polen in vielerlei Hinsicht deutlich besser als andere bewältigt, wozu auch die Größe und Wirtschaftskraft des Landes beigetragen haben. Wenn Polen allerdings den viel zitierten Core-Märkten Europas gleichgestellt wird, dann sollte man bedenken, dass dieser Markt sich trotz allem noch in einer vergleichsweise jungen Entwicklungsphase befindet. | **Marianne Schulze**

IMMOFINANZ
GROUP

Are you interested in only the best retail properties? Talk to us!

Silesia City Center **Katowice PL**

www.immofinanz.com

WOHNUNGSMARKT IN POLEN – EIN SEHR EIGENES FELD

Das Angebot an Wohnungen in Polen übertrifft derzeit die Nachfrage bei weitem.

Internationale Projektentwickler und Investoren blicken nicht nur auf den gewerblichen, sondern auch auf den Wohnungsmarkt in Polen. Dieser folgt jedoch eigenen Gesetzen und birgt besondere Herausforderungen.

Polen hat sich in der Krise nach 2008 besser als alle anderen Länder Europas geschlagen, und das Wirtschaftswachstum, das auch 2009 positiv blieb, zog ab 2010 wieder deutlich an. Dennoch stellt sich der Wohnungsmarkt heute etwas anders dar als vor der Krise.

Damals stiegen Nachfrage, Projektentwicklungen sowie Preise steil an, seitdem sind zumindest die Preise deutlich zurückgegangen. Dennoch wächst das Angebot auf dem Markt schneller als die Nachfrage. Nach Angaben von REAS, einem polnischen Beratungsunternehmen, das die sechs großen Wohnungsmärkte in Warschau, Krakau, Breslau, Tri-City, Posen und Lodz im Blick hat, sind 2011 rund 29.700 Wohneinheiten verkauft worden – dieser Wert ist der höchste seit dem Boomjahr 2007 –, gleichzeitig kamen jedoch rund 37.500 Wohneinheiten neu auf den Markt, rund sieben Prozent mehr als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2012 stieg das Angebot um nochmals 22.600 Einheiten, gleichzeitig wurden gut 15.000 Wohneinheiten verkauft. Insgesamt standen in den sechs von REAS beobachteten Städten Ende Juni 2012 rund 57.600 neue Wohnungen zum Verkauf – zum Vergleich: Ende 2010 suchten 39.000 Wohnungen einen Käufer.

Ein Grund für den deutlichen Überhang ist der „Developer Act", der Ende April 2012 in Kraft getreten ist und die Rechte der Wohnungskäufer besser schützen soll. Es schreibt unter anderem vor, dass der Kaufvertrag notariell beglaubigt und der Anspruch des Käufers in das Kataster sowie die Hypothek eingetragen werden muss. Die Kosten dafür muss der Verkäufer zur Hälfte übernehmen – bisher war es der Käufer, der komplett dafür gerade stehen musste. Ein weiterer Punkt ist die Verpflichtung, ein Treuhandkonto einzurichten, auf dem die Zahlungen des Käufers gesammelt werden. Sollte der Projektentwickler pleite gehen, werden die geleisteten Zahlungen, soweit dafür noch keine Gegenleistung besteht, zunächst dem Käufer zurückgezahlt und erst danach die verbleibenden Gläubiger bedient.

Dieser „Developer Act" ließ die Projekte, die auf den Markt gebracht wurden, ansteigen, denn alles, was vor dem Stichtag 29. April 2012 zum Verkauf angeboten wurde, fiel nicht unter die neue Verordnung. Während der „Developer Act" die Entwicklung von Wohnprojekten erst einmal beschleunigte, bremsen die Bedingungen für Wohnungskredite den Verkauf. Die Banken in Polen prüfen die Kreditwürdigkeit des potenziellen Käufers sehr vie kritischer, bevor sie eine entsprechende Hypothek bewilligen.

Dabei ist Wohneigentum derzeit so günstig wie schon lange nicht zu haben, denn sowohl die durchschnittlichen Angebots- als auch die durchschnittlichen Verkaufspreise sinken. Auffallend ist jedoch, dass die erst kürzlich auf dem Markt angebotenen Wohnungen diesem Trend nicht zu folgen scheinen. Das liegt zum einen daran, dass mehr Luxuswohnungen als in der Vergangenheit angeboten werden, zum andern soll diese Preispolitik für Wohnungen, deren Fertigstellung noch in vergleichsweise weiter Ferne liegt – REAS bezeichnet sie als „Pre-Act Pool" – verhindern, dass diese Wohnungen in Konkurrenz zu jenen treten, die bereits fertiggestellt sind oder kurz vor der Fertigstellung stehen und unter denen der Anteil an Wohnungen im unteren Mittelklassebereich höher ist.

Dennoch drückt das hohe Angebot auf die Preise. Seit Anfang 2008 haben die Angebotspreise um durchschnittlich knapp 20 Prozent nachgegeben. Während Warschau und Krakau mit 14 und knapp 12 Prozent noch unter dem Durchschnitt liegen, gaben die Angebotspreise in Breslau und Tri-City um fast ein Drittel beziehungsweise rund ein Viertel nach. Und auch wenn die Nachfrage weitgehend stabil bleiben sollte, ist der Verkauf von Wohnungen bei dem hohen Angebot deutlich schwieriger geworden und vor allem dauert es länger, bis ein Projekt abverkauft ist.

Noch vergleichsweise günstig ist die Situation in Warschau: Unter der Voraussetzung, dass die Nachfrage stabil bleibt, könnte der derzeitige Überhang in 21 Monaten abverkauft sein. Fünf Monate länger dürfte es nach Schätzungen von REAS in Krakau dauern, wo der Überhang vergleichsweise viel höher ist. Dass Projektentwickler weiterhin in hohem Umfang Wohnungen auf den Markt bringen, gilt allgemein als unwahrscheinlich, zumal die Zahl der Baugenehmigungen derzeit deutlich sinkt.

Andererseits verlangsamt sich das Wirtschaftswachstum in Polen und werden die Investitionen der öffentlichen Hand mit der Haushaltskonsolidierung zurückgeschraubt. Auch eine striktere Steuerpolitik wird dafür sorgen, dass die realen Einkommen in Polen sinken werden. Das könnte dazu führen, dass sich die Zahl der Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt verringert, wobei REAS nicht davon ausgeht, dass es zu einem ähnlich dramatischen Einbruch wie Anfang 2009 kommt. Denn anders als damals ist das Angebot heute deutlich besser an die finanziellen Möglichkeiten der potenziellen Käufer angepasst. | **Marianne Schulze**

WE DRIVE SALES

EHL CENTER MANAGEMENT

- Local market knowledge provided by our well-established local network
- Creating individual win-win situations for investors and end users
- Decentralized market knowledge
- 20 years of CEE retail property expertise

Jörg F. Bitzer MRICS
Managing Director
EHL Center Management

THINKING GLOBALLY, ACTING LOCALLY!

www.ehl.at

RICS Member

RETAIL IS DETAIL
"Center Management has to be as individualized as possible and as standardized as necessary"

INTERNATIONAL PROPERTY CONSULTANTS CHARTERED SURVEYORS

AUSTRIA | CZECH REPUBLIC
HUNGARY | POLAND
ROMANIA | SLOVAKIA

EHL

MESSEN UND KONGRESSE

8. – 10. Oktober 2012
EXPO REAL
15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen

Was: In 15 Jahren hat sich die Expo Real zu einer der größten und wichtigsten B2B-Messen für Gewerbeimmobilien weltweit entwickelt. Im vergangenen Jahr präsentierten sich auf 64.000 Quadratmetern in sechs Hallen rund 1.610 Aussteller und konnte die Expo Real insgesamt rund 37.000 Teilnehmer verzeichnen, die das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abbildeten: Projektentwickler und Projektmanager, Investoren und Finanzierer, Berater und Vermittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsregionen und Städte. Aber auch das Spektrum der Herkunftsländer ist breit: Aus insgesamt 72 Ländern kamen die Teilnehmer, wobei CEE mit Österreich, Polen, der Tschechische Republik und Russland am stärksten vertreten war.
Wo: Neue Messe München, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.exporeal.net

19. Oktober 2012
ERES Industry Seminar
New EU Real Estate Markets: Opportunities and Threats

Was: Die European Real Estate Society ERES, ein internationales Netzwerk zwischen Akademikern und Professionals der Immobilienwirtschaft, veranstaltet regelmäßig Seminare zu aktuellen Themen der Branche. Für die Veranstaltung im Oktober 2012 fiel die Wahl des Veranstaltungsorts auf die rumänische Hauptstadt Bukarest. Gemeinsam mit der National Association of Romanian Valuers (ANEVAR) und RICS Romania organisiert die ERES ein Seminar zu der Frage „New EU Real Estate Markets: Opportunities and Threats". Dabei geht es um die Frage, „Real estate value in today's property market: a result of a precise science or a science fiction?" sowie um alternative Finanzierungslösungen für die „emerging markets" der EU. Dem theoretischen Teil schließt sich eine Rundfahrt zu prominenten Projekten in Bukarest an: Metropolis Center, Skytower, das höchste Gebäude in Bukarest, und Baneasa, mit einer Bruttogeschossfläche von einer Million Quadratmeter eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa.
Wo: Bucharest University of Economics, Aula Magna, Cladirea Ion Angelescu, Piata Romana 6, Bukarest, Rumänien
Information und Anmeldung:
ion.anghel@cig.ase.ro

23. Oktober 2012
8. Expertenforum
Warten auf das Go
Perspektiven für Real Estate und Retail in CEE/SEE

Was: Das Expertenforum der österreichischen RegioPlan Consulting befasst sich mit der Zukunft von Handels- und Immobilieninvestitionen in Osteuropa. Mit rund 250 Teilnehmern ist die Veranstaltung eine der größten CEE-/SEE-Immobilienkonferenzen in Österreichs. In diesem Jahr stehen „Der Blick auf Immobilien und Wirtschaft in Europa" und Themen wie „Carpe Diem! Über die richtige Vorbereitung für den Aufschwung", „Refurbishment – Rüsten für das zweite Leben" und „Handelsexpansion und Optimierung" auf dem Programm. Die Veranstaltung beginnt nachmittags um 15 Uhr. Ab 18 Uhr beschließt dann ein Abendprogramm für alle Teilnehmer den intensiven Dialog des Nachmittags.

Wo: Studio 44, Rennweg 44, Wien, Österreich
Information und Anmeldung:
www.regioplan.eu

8. – 9. November 2012
Real Estate Circle 2012
Was: Der Real Estate Circle ist das traditionsgemäß im November stattfindende Herbsttreffen der österreichischen Immobilienwirtschaft und ihrer Entscheider – von Investoren über Projektentwickler bis zu Finanzierern. Dabei geht es sowohl um österreichische als auch internationale Themen und Trends, die für die Branche von Bedeutung sind. Bei der starken Fokussierung der österreichischen Immobilienwirtschaft auf Zentral-, Ost- und Südosteuropa spielen auch Entwicklungen in diesen Ländern bei den Diskussionen und Gesprächen eine große Rolle.
Wo: Courtyard by Marriott Wien Messe, Wien, Österreich
Information und Anmeldung:
www.businesscircle.at

14. – 16. November 2012
Mapic – Internationale Messe für Einzelhandelsimmobilien
Was: Erklärtes Ziel der Mapic ist, Retailer und Immobilienbranche zusammenzuführen. Beide leben zwar in recht unterschiedlichen Welten, sind jedoch aufeinander angewiesen. Die einen brauchen entsprechende Flächen, um neue Geschäfte zu eröffnen, die anderen haben die Flächen und suchen den passenden Nutzer. Vor allem für jene, die nach Russland expandieren wollen, wird die Nachricht von Interesse sein, dass auf der Mapic 2012 Russland „Country of Honour" ist, ein Land, das allein schon von seiner Größe her ein gewichtiger Markt für den Handel und Handelsimmobilien ist.
Wo: Palais des Festivals, Cannes, Frankreich
Information und Anmeldung:
www.mapic.com

15. November 2012
IRE Expert Conference Challenges and Solutions for Urban Mobility in European Cities and Towns
Was: In den meisten europäischen Städten kann die Entwicklung der Transportinfrastruktur mit dem Bevölkerungswachstum, der steigenden Zahl der Privatwagen und den zunehmenden Mobilitätsansprüchen der Menschen nicht Schritt halten. Die Frage, wie man mehr Mobilität gewährleisten und dabei gleichzeitig Staus und Verkehrsunfälle verhindern und die Umweltbelastung gering halten kann, ist eine der Herausforderungen, vor denen alle Städte in Europa stehen. Die größte Schwierigkeit ist dabei, den Menschen eine neue Vorstellung von Mobilität zu vermitteln und sie zu bewegen, zu Fuß zu gehen, das Fahrrad oder öffentliche Verkehrmittel zu benutzen. Gleichzeitig darf der Übergang zu einer anderen Form der Mobilität Städte weder ökonomisch noch sozial gefährden. Diese Aufgabe erfordert von den politisch Verantwortlichen viel Fingerspitzengefühl, die Entwicklung und Anwendung neuer technischer Lösungen sowie nachhaltige Mobilitätsplanungen. Die IRE Expert Conference bietet die Möglichkeit zum Austausch von Ideen und Erfahrungen auf europäischer Ebene.
Wo: Tübingen, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.institut-ire.eu

22. bis 24. November 2012
10. denkmal – Europäische Messe für Denkmalpflege, Restaurierung und Altbausanierung
Was: Die denkmal findet seit 1994 alles zwei Jahre in Leipzig statt und hat sich als führende Messe der Branche in Europa etabliert. Sie wendet sich nicht nur an Restauratoren, Denkmalpfleger und Handwerker, sondern auch an private, kommunale und kirchliche Bauherren sowie an Investoren und Eigentümer historischer Gebäude. Als Partnerland hat die Messe in diesem Jahr Russland gewonnen. Russland ist seit Beginn auf der denkmal vertreten. Vor allem in vielen oft Jahrhunderte alten russischen Städten sind durch neue Stadtsanierungskonzepte die Modernisierung und die Umnutzung historischer Gebäude aktuelle Themen. Wurde früher abgerissen, wird heute erhalten, saniert und neuen Nutzungskonzepten zugeführt. Hier bietet sich der Austausch zwischen Ost und West geradezu an, zum Nutzen beider Seiten, denn in Russland beherrschen Handwerker oft auch noch die traditionellen Techniken.
Wo: Messe Leipzig, Messe-Allee 1, Leipzig, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.denkmal-leipzig.de

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.

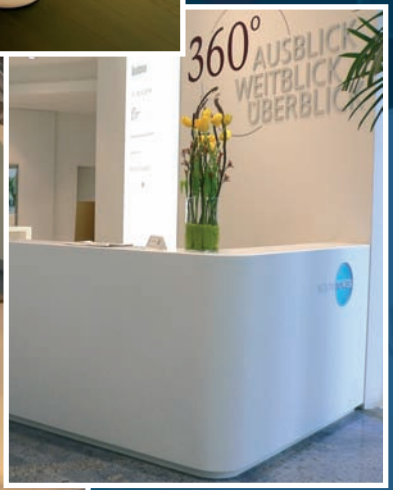
Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden.

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: Neue Messe München (S.1 rechts, S.12, S. 24), Hines/Arboretum (S. 1 links), ECE (S. 16), Union Investment Real Estate (S. 17 links), http://commons.wikimedia.org (S. 17 rechts), Liebrecht & Wood (S. 19), Jerzy/pixelio.de (S. 20), Dachkammer/pixelio.de (S. 22 links), Hines Poland (S. 22 rechts)

Your Full-Service-Partner for Real Estate Exhibitions



Stand Design & Stand Construction

Interior Design & Production, 3D-Renderings,

Graphic-Design, Video-Productions

spacewood GmbH
Intzestrasse12
60314 Frankfurt

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

® spacewood gmbh

VERKEHRSINFRASTRUKTUR UND IMMOBILIEN(WIRTSCHAFT)

Dr. Thomas Beyerle,
Head of Corporate Sustainability & Research, IVG Immobilien AG

Wohl kaum einer der Standortfaktoren des bekannten Mantras „Lage, Lage, Lage" der Immobilienbranche hat eine so vielschichtige Ausprägung wie die so genannte Verkehrsinfrastruktur. Jeder betont die Wichtigkeit der Verkehrinfrastruktur, doch wenn es konkreter wird, sind die Gewichtungen stark von der jeweiligen Nutzung einer Immobilie abhängig. Wer z.B. in der Innenstadt seinen Büroarbeitsplatz hat, ist zumeist dankbar für einen möglichst im Zehn-Minuten-Takt funktionierenden ÖPNV. Wer in einem Szenestadtteil wohnt, weiß vor allem eines: Die wunderbare gründerzeitliche Wohnung mit Stuckdecken und Parkettboden wird zumeist ohne Stellplatz veräußert – wie denn auch, es gibt ihn kaum. Parkplatzsuchverkehr des Abends sind der Graus jeden Anwohners und Stadtplaners.

Apropos Stadtplanung: Die Planung des „ruhenden Verkehrs" spielt inzwischen eine fast ebenso große Rolle wie die des fließenden. „Intelligente Lösungen" sind gefordert – was das sein soll, wissen vermutlich die wenigsten. Hier ein Parkhaus, dort ein Andienungsverbot für den Laster morgen um 4.30 Uhr, eine autoreduzierte Stadt oder einfach die Möglichkeit, schnell von A nach B zu kommen. Das Ganze irgendwie synchronisiert – im Labor seit Jahren überzeugend demonstriert, unter realen Bedingungen noch immer auf dem Niveau der „grünen Welle bei 70 km/h".

Wie sehr die Verkehrsinfrastruktur die Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren verändern wird, ist für viele schon heute in Ansätzen sichtbar. Rund 60 Prozent der Brücken und 55 Prozent des Straßennetzes müssen beispielsweise in Westdeutschland in den kommenden zehn Jahren eine Runderneuerung erfahren. Es geht also um die Refurbishmentaktivitäten und weniger um die Erstgenehmigung einer Straße oder um den Neubau eines Parkhauses. Investoren stehen gerade in diesem Segment Gewehr bei Fuß, versprechen doch die viel diskutierten PPP-Modelle eine stabile, langfristige Planungs- und Renditeperspektive.

Ein weiterer Push-Faktor liegt in dem angestrebten Umbau der Städte zu „Green Cities". Galten in den letzten 100 Jahren Straßen als die Adern im städtischen Wirtschaftskreislauf, so sind diese heute zur CO_2-Reduktionskomponente verkommen. Weniger Verkehr, so lautet das Credo, ist die Zukunft. Dabei werden etliche Studien vorgelegt, die nachweisen, dass das Leben in einer dichten Stadt an sich schon umweltfreundlicher ist als das Wohnen in Vororten. In kompakten Städten ist der Pro-Kopf-Verbrauch von Kohlenstoffdioxid niedriger als in den Vororten. Das wird unter anderem damit begründet, dass Stadtbewohner weniger und/oder kürzere Strecken mit den Auto fahren, weil sie die Alternativen ÖPNV oder Fahrrad nutzen oder zu Fuß gehen können. Außerdem wohnen sie meist in kleineren Wohnungen als die Menschen in den Vororten. Eine kompakte „Green City" scheint also der Schlüssel zu einem nachhaltigen Lebensstil zu sein, dem auch die Immobilienbranche ihren Tribut wird zollen müssen.

War es in den 80er Jahren erklärter politischer Wille, ganze Innenstädte für den privaten Verkehr zu sperren (z. B. Lübeck), so ist heute der Bau von ausreichendem SUV-tauglichen Parkraumangebot – vulgo: breitere Parkplatze – die neue Zauberformel. Doch auch diese Phase wird dem Ende zugehen. Die Diskussion über Emissionswerte und deren negative Bewertung setzt gerade ein.

Ein Beispiel dafür ist Singapur: Der ÖPNV wurde massiv ausgebaut, gleichzeitig das Autofahren in der Stadt weniger attraktiv gemacht. Man begrenzte die Zahl der Autos in der Stadt durch Lizenzen, die anhand einer Straßenmaut abgerechnet werden. Dabei gibt es für kleine und energieeffiziente Autos mehr Lizenzen. Dass diese Entwicklung mit einer technologischen Aufrüstung synchron einhergeht, scheint so gut wie beschlossen. Die Vernetzung und damit Steuerung der Verkehrsträger ist dabei lediglich eine logische Konsequenz. Wehe dem, dessen Büro oder Wohnkomplex nicht an das System angeschlossen ist! Der Schritt, diesen Aspekt über den Bodenwert und den Wiederverkaufswert preislich sichtbar zu machen, ist nur noch ein geringer.

Die Verkehrsinfrastruktur, die den Wert von Immobilien in den letzten Dekaden maßgeblich geprägt hat, steht zumindest in Teilen vor einer deutlichen Veränderung. Ein Standortfaktor wie der Bodenwert wird zunehmend seine Wertstiftung in den grundsätzlichen Mobilitätspotenzialen des Standortes finden, weniger in der Schnelligkeit von A nach B zu kommen. Auch sollte etlichen gewerblichen Investoren bewusst sein, dass die Diskussion um die Stellplatzabgabe wohl lediglich der Beginn der Entwicklung sein wird.