Nr. 9 | Februar 2012

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE
Seite 2

schwerpunkt

Auf der Mipim 2012 steht Deutschland als „Country of Honour" im Mittelpunkt, doch auch Zentral- und Osteuropa spielen eine starke Rolle in Cannes.
Seite 10

hintergrund

Die Entwicklung im Bereich Shopping Center in CEE/SEE hat einen Wendepunkt erreicht.
Seite 13

Die Ukraine ist eines der Gastländer für die „Euro 2012" – Grund genug, einen Blick auf das Land zu werfen.
Seite 16

Die westukrainische Stadt Lemberg blickt nicht nur auf eine lange und vielfältige Geschichte zurück, es ist auch eine Stadt mit Potenzialen.
Seite 18

termine

Messen und Veranstaltungen
Seite 22

standpunkt

„Lage, Lage, Lage" lautete das Erfolgsrezept bei Immobilieninvestments. Doch zunehmend rücken auch andere Kriterien in den Vordergrund.
Seite 24

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

„es ist eine besondere Freude, Sie zur ersten Ausgabe des SPH Newsletters begrüßen zu dürfen", hieß es genau vor einem Jahr an dieser Stelle. Auch jetzt ist die Freude groß, denn kurz vor der Mipim blicken wir auf ein Jahr SPH Newsletter zurück. Auch wenn das Einjährige bei den langfristigen Zeiträumen in der Immobilienwirtschaft noch nichts Besonderes ist, möchte ich dennoch zu diesem Anlass sowohl unseren Lesern als auch unseren Inserenten Dank sagen. Ersteren für die Treue und den Zuspruch, letzteren für die Unterstützung, die den SPH Newsletter überhaupt erst ermöglicht. Und eigentlich sollte ich zwischen beiden gar nicht trennen, denn die Inserenten sind auch Leser, wenngleich umgekehrt nicht alle Leser …

Zur diesjährigen Mipim haben wir für Sie unser Leseangebot ein wenig „antizyklisch" zusammengestellt: Zwar nehmen auch wir als in Deutschland erscheinendes Medium den von der Reed Midem zugespielten Ball – Deutschland als „Country of Honour" – auf, indem wir über Deutschland und CEE/SEE berichten. Aber ansonsten lesen Sie – eigentlich ein Mapic-Thema – einiges über Einkaufszentren in CEE/SEE sowie – abseits vom „mainstream" – über ein Land, das spätestens bei der Fußball-Europameisterschaft in aller Munde sein wird: die Ukraine, und hier insbesondere Lemberg.

Schon jetzt freue ich mich, viele von Ihnen auf der Mipim (wieder) zu treffen. Dort und auch abseits von Cannes können Sie meine Eindrücke und Erfahrungen aber auch auf dem mipimworldblog unter www.mipim.com verfolgen.

Ihr

Andreas Schiller

Im Dezember 2011 eröffneten Multi Development und Union Investment Real Estate das Forum Kayseri in der Türkei.

FORUM KAYSERI ERÖFFNET

Im Dezember 2011 wurde Forum Kayseri eröffnet. Das Shopping Center in der Stadt Kayseri in der Türkei hatte Multi Development entwickelt. Es umfasst insgesamt 150.000 Quadratmeter, davon 65.000 Quadratmeter Bruttomietfläche, sowie rund 2.000 Parkplätze. Das Investmentvolumen für Forum Kayseri beträgt EUR 250 Millionen. Es ist die zehnte Mall, die Multi in der Türkei entwickelt hat. Multi Mall Management übernimmt das Centermanagement. Union Investment hat Forum Kayseri im Jahr 2007 als Projektentwicklung für den offenen Immobilienfonds UniImmo: Europa erworben. Neben Forum Kayseri gehören dem Hamburger Immobilieninvestmentunternehmen drei weitere Einzelhandelsimmobilien in der Türkei mit einem Gesamtwert von rund EUR 452,2 Millionen: Forum Mersin sowie zwei Media Märkte in Istanbul und Izmir.

TECHNOPOLIS WEITET ENGAGEMENT IN RUSSLAND AUS

Das börsennotierte finnische Immobilienunternehmen Technopolis beginnt in Kürze mit dem Bau des zweiten Abschnitts des Pulkovo Airport Campus in Sankt Petersburg. Das Gesamtinvestment für den zweiten Bauabschnitt wird mit EUR 42 Millionen beziffert. Die European Bank for Reconstruction and Development EBRD wird die Hälfte der Projektkosten finanzieren, während Technopolis die verbleibenden Kosten abdeckt. Die Gesamtfläche der Büroräumlichkeiten liegt bei etwa 18.750 Quadratmetern, die Bruttogebäudefläche beträgt 22.700 Quadratmeter. Mit dem Bau des zweiten Abschnitts von Pulkovo Airport Campus soll in den nächsten Wochen begonnen werden, die Fertigstellung ist für September 2013 geplant. Der erste Bauabschnitt des Pulkovo Airport Campus war Ende 2011 komplett vermietet.

EAST CAPITAL BAUT VERTRIEB IN DEUTSCHLAND AUS

Der Asset Manager East Capital, gibt seine jüngste Kooperation mit der DAB Bank AG bekannt. Demnach sind der East Capital (Lux) Russian Fund und der East Capital (Lux) Eastern European Fund für Investoren über die DAB Bank erhältlich. Der East Capital (Lux) Russian Fund und der East Capital (Lux) Eastern European Fund sind offene, täglich gehandelte Investmentfonds nach UCITS-Richtlinie und zugelassen für Deutschland. East Capital mit Sitz in Stockholm wurde 1997 gegründet und verwaltet rund 20 Investmentprodukte mit einem Vermögen von insgesamt EUR 3,4 Milliarden. Anlageschwerpunkte der Gesellschaft sind die Märkte in Osteuropa inklusive Russlands sowie China.

GTC: NEUE KREDITKONDITIONEN

Der an der Warschauer Börse notierte Projektentwickler GTC Globe Trade Centre S.A. hat eine Neuregelung seiner Verpflichtungen in Bezug auf Projektfinanzierungen in Höhe von EUR 97 Millionen erreicht. Der Abschluss der Neuverhandlungen mit den Kreditgebern mündete in eine Umwandlung dieser Verbindlichkeiten in einen langfristigen Kredit, so dass sich die Cashflow-Situation des Unternehmens verbessert.

Das Bürogebäude Aupark Tower in Bratislava grenzt direkt an das Aupark Shopping Center an. Beide Projekte wurden von HB Reavis entwickelt. Aupark Tower erwarb Heitman, Aupark Shopping Center Unibail-Rodamco.

AUPARK TOWER IN BRATISLAVA AN HEITMAN VERKAUFT

HB Reavis Group hat das Bürogebäude Aupark Tower in Bratislava für insgesamt EUR 85,6 Millionen verkauft. 2008 errichtet, umfasst der Aupark Tower rund 32.500 Quadratmeter Bruttomietfläche. Er steht gegenüber dem historischen Stadtzentrum von Bratislava an der Einmündung der inneren Ringstraße und ist auf diese Weise mit den vier größten Autobahnen und Schnellstraßen verbunden. Das Objekt grenzt an das Aupark Shopping Center an, das vor kurzem von Unibail-Rodamco erworben wurde.

FINANZIERUNG FÜR AFI BUSINESS PARK COTROCENI STEHT

AFI Europe, ein Mitglied der AFI Gruppe, hat eine Finanzierungsvereinbarung mit der UniCredit Bank Austria über EUR 13,4 Millionen für die Projektentwicklung des ersten Class-A Bürogebäudes im AFI Business Park Cotroceni in Bukarest abgeschlossen. Bei der endgültigen Fertigstellung soll AFI Business Park Cotroceni fünf Bürogebäude mit rund 70.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen.

NEUES MANAGEMENT FÜR OLYMPIA MLADA BOLESLAV SHOPPING CENTER

Multi Mall Management CR, s.r.o. hat von DTZ a.s. das Facility Management des Olympia Mladá Boleslav Shopping Center in der böhmischen Stadt Mladá Boleslav übernommen. Olympia Mladá Boleslav gehört Marissa Beta a.s., einem Tochterunternehmen der CPI Group a.s. Die Aufgaben von Multi Mall Management umfassen Vermietung, Facility Management sowie die Verwaltung und Vermarktung des Shopping Centers. Centrum Olympia Mladá Boleslav war von TriStannifer entwickelt worden, dem Vorgänger von Multi Development v CR, und 2001 eröffnet worden. Mit 21.500 Quadratmeter Geschossfläche, gut 50 Ladengeschäften und 1.200 Parkplätzen gilt das Olympia Mladá Boleslav Shopping Center als eines der größten der Region.

NEPI ERWIRBT TIMISOARA BUSINESS CENTER

Der südafrikanische Investmentfonds NEPI New Europe Property Investments hat das City Business Center in Timisoara erworben, das derzeit aus drei Bürogebäuden mit insgesamt 25.000 Quadratmeter Fläche besteht. Verkäufer sind die Geschäftsleute Ovidiu Sandor und Partner. Ovidiu Sandor wird den Büropark weiterentwickeln und noch zwei weitere Gebäude hinzufügen. Das vierte Gebäude ist bereits im Bau und soll in diesem Sommer übergeben werden, das fünfte Gebäude soll bis Ende 2013 fertiggestellt sein. Nach Angaben von Jones Lang LaSalle, die den Verkäufer beraten haben, wird das City Business Center dann 43.000 Quadratmeter umfassen. Über das Transaktionsvolumen wurde Stillschweigen bewahrt.

THE
MULTI
PERSPECTIVE
MULTI DEVELOPMENT
To create city hearts that sustain the future
www.multi.eu

Die Finanzierung für den Bürokomplex City Gate in Budapest zeigt nach den Worten von Dr. Bruno Ettenauer, Vorstandsvorsitzender der CA Immo AG, dass „eine voll vermietete Büroimmobilie in bester Zentrumslage auch in einem schwierigen Markt ein stabiles Investment" ist.

CA IMMO: FINANZIERUNG FÜR CITY GATE IN BUDAPEST ABGESCHLOSSEN

CA Immo hat mit der UniCredit Bank Austria AG die Refinanzierung des City Gate in Budapest im Rahmen von rund EUR 27 Millionen fixiert. Der Bürokomplex verfügt über 24.000 Quadratmeter vermietbare Fläche und ist seit Anfang 2011 durch die Akquisition der Europolis im Bestandsportfolio der CA Immo.

Das ungarische Portfolio der CA Immo umfasst zwölf Bestandsimmobilien mit insgesamt rund 300.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche und einem Wert von EUR 413 Millionen. Neun der zwölf Gebäude sind Büroimmobilien in Budapest. Zwei Logistikimmobilien sowie ein Shopping Center in Györ ergänzen das Portfolio der CA Immo.

DEKA IMMOBILIEN KAUFT BÜROIMMOBILIE IN WARSCHAU

Deka Immobilien GmbH hat die Büroimmobilie Mokotowska Square in Warschau erworben. Das Gebäude wird in den offenen Immobilien-Publikumsfonds WestInvest ImmoValue eingebracht, der sich ausschließlich an institutionelle Investoren richtet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Verkäufer ist der europaweit tätige Immobilienentwickler Yareal International. Das Gebäude in der Warschauer Innenstadt wurde in den vergangenen zwei Jahren neu erbaut. Insgesamt verfügt Mokotowska Square auf acht Etagen über rund 10.200 Quadratmeter Mietfläche, die von derzeit zwölf Mietparteien als Einzelhandels- und Büroflächen genutzt werden.

MULTIPLEX-KINO KOMMT INS SARAJEVO AIRPORT CENTRE

Sarajevo Airport Centre (ACS), das direkt am Flughafen und gegenüber des früheren Olympischen Dorfs in der Hauptstadt von Bosnien und Herzegowina entstehen soll, wird neben 30.800 Quadratmeter Einzelhandelsfläche auch ein 3.000 Quadratmeter großes Kino umfassen. Die Eröffnung ist nach bisherigen Planungen für 2013 vorgesehen. Projektentwickler des ACS ist die österreichische Investmentgruppe IPD/Karimpol.

IMG ERWARB ANTEIL AN RETAIL-PARK-PROJEKT IN TWER

Investment Management Group IMG hat für ihren Russia Development Fund einen 70-prozentigen Anteils an einem Retail Park erworben, der in der russischen Stadt Twer gebaut werden soll. Der Retail Park, der von Normal Asset Management NAM entwickelt wird, soll mit 65.500 Quadratmeter Bruttofläche die größte moderne Handelseinrichtung in der 134 Kilometer nordwestlich von Moskau gelegenen Stadt werden. Mit dem Bau soll im zweiten Quartal 2012 begonnen werden, die Eröffnung ist für das zweite Halbjahr 2013 vorgesehen.

Katowice
Silesia City Center, Katowice

Typ: Shopping Center
Größe: 86.000 m²
Arranger · Agent · Lender

Zehlendorfer Welle
Berlin

Typ: Shopping Center
Größe: 22.500 m²
Agent · Underwriter

Watermark Place
London

Typ: Bürogebäude
Größe: 50.000 m²
Agent · Underwriter

Palais Rathenau
Frankfurt am Main

Typ: Einzelhandel und Büro
Größe: 1.000 m²
Single Lender

River Ouest
Bezons

Typ: Bürogebäude
Größe: 64.300 m²
Mandated Lead Arranger · Lender

Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Espace Riviera
Stand R 33.07

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

Der SkyTower ist Teil einer großflächigen Projektentwicklung, die Raiffeisen evolution derzeit in Bukarest verwirklicht, und wird mit 137 Metern das höchste Gebäude der rumänischen Hauptstadt sein.

RAIFFEISEN EVOLUTION VERKAUFT SKYTOWER PROJEKT IN BUKAREST

Raiffeisen evolution hat den SkyTower in Bukarest an die Raiffeisen Property International GmbH verkauft, die Teil des Konzerns der Raiffeisen Bank International AG (RBI) ist. Die rumänische Tochterbank der RBI, Raiffeisen Bank S.A., wird hier ihr neues Head Office in Bukarest einrichten.

Raiffeisen evolution verwirklicht als Totalunternehmer im Nordosten von Bukarest ein Großprojekt, bestehend aus dem 37-geschossigen Büroturm SkyTower mit rund 37.000 Quadratmeter Mietfläche sowie dem Bürogebäude Floreasca Office, das auf sieben Etagen rund 16.000 Quadratmetern Mietfläche bieten wird. Auch diese Büroflächen wird die Raiffeisen Bank beziehen. In unmittelbarer Nähe errichtet Raiffeisen evolution als Developer auch das Promenada Shopping Centre.

IVG KAUFT MLODZIEJOWSKI PALAST IN WARSCHAU

Die IVG hat das Bürogebäude Mlodziejowski Palast für rund EUR 22,4 Millionen von einem durch Mermaid Properties gemanagten Unternehmen gekauft. Die Immobilie wurde für den durch die IVG Institutional Funds GmbH verwalteten IVG Warschau Fonds erworben. CB Richard Ellis war als Berater der IVG in die Transaktion eingebunden, DTZ vermittelte für den Verkäufer.

Mlodziejowski Palast ist ein repräsentatives historisches Gebäude in der Warschauer Altstadt (Miodowa 10), das ab September 2010 in ein modernes Bürogebäude umgewandelt wurde. Mlodziejowski Palast verfügt über rund 6.940 Quadratmeter Mietfläche. Hauptmieter ist das polnische Ministerium für Auswärtige Angelegenheiten.

HEITMAN ERWARB ZWEI BÜRO-PORTFOLIOS IN UNGARN

Der internationale Immobilien-Investmentmanager Heitman Global hat den Erwerb zweier Büro-Portfolios in Ungarn für den Fonds Heitman European Property Partners IV (HEPP IV) abgeschlossen. Als erstes schloss Heitman ein Joint Venture mit TriGranit für das Eigentum und den Betrieb von vier Büroimmobilien in Budapest mit insgesamt 70.000 Quadratmeter Fläche. Dieses so genannte Millenium-Portfolio hatte TriGranit entwickelt. TriGranit wird auch weiterhin als Asset Manager agieren. Das Portfolio liegt in 9. Bezirk auf der Pester Seiter inmitten des Millenium City Center. Die Objekte sind an internationale Unternehmen wie Morgan Stanley, Vodafone, Nestle und Schering Plough vermietet.

Das zweite Portfolio, das Heitman erworben hat, besteht aus zwei Bürogebäuden, ebenfalls in Budapest: Science Park mit 30.000 Quadratmetern und Alkotás Point mit 25.000 Quadratmetern. Alkotás Point war 2002 fertiggestellt worden, Science Park 2004. Verkäufer dieses zweiten Portfolios war die britische Aviva. Zur Finanzierung der Transaktion stellte die pbb Deutsche Pfandbriefbank Heitman European Property Partners IV fund (HEPP IV) einen Kredit von EUR 60 Millionen zur Verfügung.

Bank Pekao stellt den notwendigen Kredit für die Finanzierung des Projekts Plac Unii in Warschau bereit. Plac Unii umfasst drei Gebäude mit 41.000 Quadratmeter Büro- und 15.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

FINANZIERUNG FÜR PLAC UNII STEHT

Der europäische Projektentwickler Liebrecht & Wood und die börsennotierte polnische Gruppe BBI haben die Zusicherung für einen Bankkredit von EUR 105 Millionen (mit der Möglichkeit der Erweiterung auf EUR 120 Millionen) erhalten. Damit soll der Bau ihres gemeinsamen Projekts Plac Unii Lubelskiej in Warschau finanziert werden. Die Finanzierung wird von einer einzigen Bank, der polnischen Tochter der UniCredit Gruppe Bank Pekao S.A., bereit gestellt. Plac Unii besteht aus drei Bürogebäuden mit 41.000 Quadratmeter Büro- und 15.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Die Bauarbeiten sollen bis zum 3. Quartal 2013 abgeschlossen sein.

BLACKSTONE SCHLIESST ERWERB DER GALERIA TECZA IN KALISZ AB

Blackstone hat die Shopping Mall Galeria Tecza in der polnischen Stadt Kalisz von Rank Progress S.A. erworben. Das Transaktionsvolumen beträgt EUR 37 Millionen. Galeria Tecza geht in das Portfolio von King's Street Retail über. Galeria Tecza wurde im Oktober 2011 eröffnet und umfasst 16.100 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie 250 Parkplätze.

PERSONALIEN

oben links: Raimondo Amabile
oben rechts: Philip Mark Evans
unten links: Mia Jurke
unten rechts: Jan-Evert Post

Raimondo Amabile trat als Managing Director und neues Mitglied des European Executive Committee bei Pramerica Real Estate Investors ein. Zuletzt war er Managing Director und Head of European Business Development bei Tishman Speyer. Davor leitete er die Geschäfte in Süd- und Osteuropa und war für den Aufbau des Geschäfts von Tishman Speyer in der Türkei verantwortlich. Raimondo Amabile hat einen Abschluss als Bauingenieur der Universität Neapel und hat an der Universität Padua über Immobilieninvestment und -finanzierung promoviert.

Philip Mark Evans wurde zum CEO der TriGranit Management Corporation ernannt. Philip Mark Evans verfügt über mehr als 26 Jahre Erfahrung im Bereich Vermietung und Asset Management und bekleidete eine Reihe strategischer Positionen. Unter anderem war er Partner der internationalen Immobilienberatung Cushman & Wakefield. Bevor Philip Mark Evans zu TriGranit kam, war er als Director Group Leasing für Al-Futtaim Group Real Estate (AFGRE) in Dubai tätig.

Mia Jurke ist neuer CEO von East Capital Explorer. Sie folgt Gert Tiivas nach, der bei East Capital's Private Equity das Investmentgeschäft in den Baltischen Staaten übernimmt. Die Schwedin Mia Jurke kam 2005 als Head of Portfolio Administration zu East Capital und wurde dann Product Manager für East Capital (Lux). Mia Jurke war auch CEO von East Capital Asset Management und Mitglied der Geschäftsführung bei East Capital (Lux) sowie bei East Capital Asset Management.

Jan-Evert Post wurde Mitglied des ING Real Estate Finance (ING REF) Management Teams und ist verantwortlich für das Geschäft von ING REF in Deutschland, Zentral- und Osteuropa sowie in Asien und Australien. Jan-Evert Post ist seit 2008 bei ING REF und war bislang für den Bereich Corporate Clients in den Niederlanden verantwortlich. Jan-Evert Post hat einen Master in Business Administration der Univesität Nijenrode.

Bydgoszcz – die neue Shopping-Destination

ECEs Nr. 7 – nachdem wir in Polen bereits sechs Einkaufszentren mit großem Erfolg betreiben, ist nun in Bydgoszcz, Hauptstadt der Provinz Kujawien-Pommern, das siebte in Planung. Mit dem Bau wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 begonnen. Eröffnung soll Ende 2014 sein. Rund 180 Fachgeschäfte, Cafés und Dienstleistungsbetriebe werden sich dann auf einer Mietfläche von ca. 47.600 m² präsentieren. Das Gesamteinzugsgebiet des Shopping-Centers umfasst nahezu 570.000 Menschen und das Projekt hat ein Investitionsvolumen von ca. 170 Mio. Euro.

Besuchen Sie uns auf der MIPIM Stand 16.01

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

TREFFPUNKT CANNES: DEUTSCHLAND UND CEE

Vom 6. bis 9. März 2012 findet in Cannes die internationale Immobilienmesse Mipim statt. Sie ist alljährlich im Frühjahr Treffpunkt für alle, die international aktiv sind oder internationale Aufmerksamkeit auf sich ziehen möchten.

Trotz Frühlingssonne und blauem Meer, trotz Champagner und Meeresfrüchten bedeutet die Mipim für alle Teilnehmer vier Tage harter Arbeit. Das Ambiente an der Côte d'Azur sorgt zwar dafür, dass Gespräche in einer eher entspannten Atmosphäre stattfinden, doch wer nach Cannes fährt, schätzt vor allem die hohe Kontaktdichte und nutzt die Tage genau dafür. Immerhin rechnet der Veranstalter Reed Midem mit rund 19.000 Teilnehmern, die als Aussteller und Besucher zur Mipim kommen.

In diesem Jahr ist Deutschland „Country of Honour" der Messe. Das ist nicht ganz überraschend, denn in manchen Jahren waren auf der Mipim mehr Aussteller aus Deutschland als aus Frankreich. Zudem sind die Deutschen – zusammen mit Franzosen und Briten – eine der größten Teilnehmergruppen. Hinzu kommt, dass Deutschland weiterhin die stärkste Wirtschaftsmacht in der Eurozone ist und daher auch auf den internationalen Immobilienmärkten eine wichtige Rolle spielt. Hier allerdings stellt die Finanzierungs- und Schuldenkrise die Immobilienwirtschaft vor neue Herausforderungen. Entsprechend steht auch die Keynote des früheren deutschen Außenministers Joschka Fischer unter der Überschrift „Welche Zukunft für Europa?" Dabei wird es um die Frage gehen, wie es mit der Euro-Zone weitergehen kann und worauf sich die Immobilienwirtschaft in Zukunft einstellen muss.

Nachdem im Gefolge der Finanzkrise die Investmentumsätze auf den gewerblichen Immobilienmärkten zusammengebrochen waren, zogen sie ab Mitte 2009 allmählich wieder an. Sie erreichten nach Angaben von CBRE 2011 rund EUR 115 Milliarden. Dabei entfielen allein auf CEE mehr als EUR 11,2 Milliarden – das ist das Doppelte der Investmentumsätze von 2010. 2011 war damit das drittstärkste Jahr, das die CEE–Investmentmärkte bislang erlebt haben.

Gerade die CEE-Länder sowie Russland und die Türkei sind auf der Mipim stark vertreten. Derzeit haben sich 728 Unternehmen und Gebietskörperschaften aus CEE angemeldet und schicken gut 1.750

Vertreter nach Cannes. Deutschland als das wirtschaftlich stärkste Land in Europa müsste eigentlich ein vergleichsweise hohes Interesse an den internationalen Investmentmärkten haben. Entsprechend hoch sollte auch das Interesse an der Mipim sein. Von 671 Unternehmen, die sich bislang (18. Februar 2012) für die Mipim angemeldet haben, bezeichnen sich gut 169 als Investoren, wobei das Spektrum von Projektentwicklern und Asset Managern über offene und geschlossen Fonds, Versicherungen und Pensionskassen bis hin zu so genannten HNWIs (High-net-worth individuals) reicht.

Von diesen 169 deutschen Unternehmen wiederum haben rund 15 Prozent dezidiert CEE als „geographischen Interessenbereich" angegeben. Wenig überraschend ist, auf welche Länder und Regionen sich dabei das Interesse konzentriert. Polen steht an oberster Stelle, mit deutlichem Abstand gefolgt von der Tschechischen Republik und der Slowakei. Nur drei Nennungen weniger zogen Russland und die Türkei auf sich, die sich den dritten Platz teilen. Ihnen folgen Rumänien und die Balkanländer (die Nachfolgestaaten des ehemaligen Jugoslawien), und am Ende der Liste finden sich Bulgarien und die Ukraine. Ungarn, lange Zeit in einem Atemzug mit Polen und der Tschechischen Republik genannt, kommt namentlich gar nicht mehr vor, sondern ist wohl unter „andere CEE-Länder" subsumiert.

Vergleicht man dieses erklärte Interesse der deutschen Teilnehmer auf der Mipim mit den Investmentaktivitäten deutscher Unternehmen in CEE, dann steht Polen in der Tat an der Spitze des Investmentinteresses in CEE. Dabei beschränkten sich die Investments im vergangenen Jahr fast ausschließlich auf die Hauptstadt Warschau, zumindest, soweit es um Büro-Immobilien ging. Ob Allianz, Union Investment, Deka Immobilien, IVG, RREEF oder SEB Asset Management – sie waren 2011 ausschließlich in Warschau auf Einkaufstour. Lediglich beim Thema Shopping Center rücken auch andere Standorte ins Blickfeld. Hier ist aus Deutschland die ECE aktiv, die 2011 ein Shopping Center in Stettin eröffnete.

Die ECE traf man auch in der tschechischen Stadt Brünn, wo sie zusammen mit Rockspring das Olympia Shopping Center für ihren ebenfalls 2011 aufgelegten Fonds „ECE Prime Shopping Center Fund" erwarb. In der mährischen Stadt hatte ECE bereits die Galeria Vankova entwickelt und 2005 eröffnet. Ansonsten waren in der Tschechischen Republik nur die IVG sowie über Invesco der iii-BVK Europa-Immobilien-Spezialfonds aktiv: IVG erwarb das Pfizer-Gebäude in Prag, und für den institutionellen, pan-europäischen Immobilienfonds der Bayerischen Versorgungskammer hat Invesco ebenfalls in Prag, den Futurama Business Park gekauft. In der Türkei wiederum begegnete man aus Deutschland nur der ECE, die dort über ihre türkische Tochtergesellschaft nicht nur eine Reihe von Shopping Centern managt, sondern derzeit auch in Istanbul Marmara Park entwickelt.

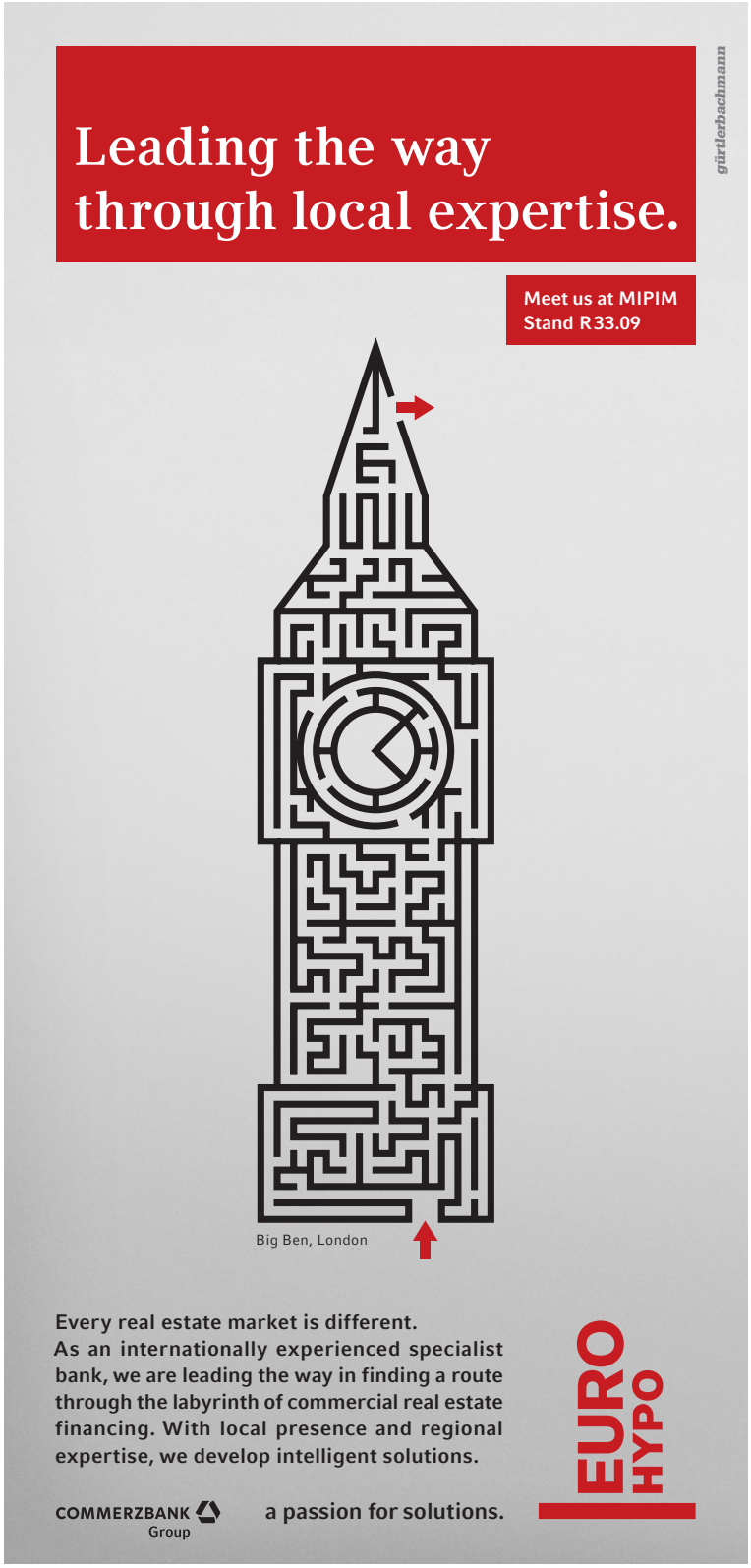
Diese geographische Verteilung liegt im Trend, folgt man den Zahlen von Cushman & Wakefield. Das Beratungsunternehmen geht 2011 für Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei und Ungarn von einem Investmentvolumen von EUR 6,1 Milliarden aus (Vorjahr: EUR 2,9 Milliarden). Davon entfallen EUR 2,58 Milliarden auf Polen und EUR 2,2 Milliarden auf die Tschechische Republik (zum Vergleich: 2010 lagen die Investmentumsätze in der Tschechischen Republik bei lediglich EUR 479 Millionen).

Die Gründe liegen auf der Hand: Polen und die Tschechische Republik gelten als relativ sichere Märkte, die allgemeinen Wirtschaftsdaten sind positiv, und steigende Nachfrage und steigende Einkommen treiben das Wachstum an. Hinzu kommt, dass Deutschland – gemeinsam mit Frankreich, Großbritannien und Schweden – derzeit ein überdurchschnittliches Investmentinteresse hervorruft, deutsche Investoren im eigenen Land also auf verstärkte Konkurrenz um Investmentprodukte treffen. Das treibt die Preise in die Höhe und drückt auf die Renditen. Ein weiterer Grund ist die Frage der Finanzierung. Banken sind derzeit mehr denn je auf Sicherheit bedacht und nur selten bereit, Investments in Ländern, die mit einem höheren Risiko behaftet sein könnten, zu finanzieren.

Entsprechend fallen beispielsweise die Investmentumsätze 2011 auf den gewerblichen Immobilienmärkten in SEE sehr gering aus, wobei sich nach Angaben von CBRE kein Investmentunternehmen in Serbien und der Ukraine engagiert hat. Überraschend dagegen sind die deutlich angestiegenen Investmentaktivitäten in Ungarn. Hier haben sich 2011 die Investment gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht – laut CBRE stiegen sie von EUR 180 Millionen auf rund EUR 600 Millionen, nach Cushman & Wakefield von EUR 240 Millionen auf EUR 728 Millionen.

Ein Land, das 2011 geradezu einen Investmentboom erlebte, an dem deutsche Investoren jedoch so gut wie gar nicht beteiligt waren, ist Russland. Ende 2011 lag der Investmentumsatz bei gewerblichen Immobilien in Russland 200 Prozent über dem Vorjahresergebnis und fiel mit EUR 4,55 Milliarden (CBRE) sogar um 150 Prozent höher aus als in dem bisherigen Rekordjahr 2008. Doch nicht nur deutsche, westliche Investmentunternehmen generell betrachten – mit wenigen Ausnahmen – Russland eher skeptisch. Das könnte sich möglicherweise nach einer jüngst verbreiteten Meldung ändern: Morgan Stanley Real Estate Fund VII habe für USD 1,1 Milliarden (EUR 800 Millionen) in Sankt Petersburg das Galeria Center, das größte Einkaufszentrum in der Innenstadt nahe dem Moskauer Bahnhof, gekauft.

Die Mipim in Cannes ist auf jeden Fall eine gute Gelegenheit, sich vielleicht etwas intensiver mit jenen Ländern zu befassen, die nicht zu den derzeit favorisierten Investmentdestinationen gehören, und dabei in einen immobilienwirtschaftlichen Ost-West-Dialog einzutreten. | Marianne Schulze



WOHER UND WOHIN? SHOPPING CENTER IN CEE

Wichtig für ein Shopping Center sind der richtige Standort sowie das richtige Konzept.

In kaum einem anderen Wirtschaftsbereich hat sich die Situation in den Ländern Mittelosteuropas in den Jahren seit dem Fall des Eisernen Vorhangs 1989 quantitativ (und natürlich auch qualitativ) so massiv verändert wie im Einzelhandel und hier insbesondere im Bereich Shopping Center.

Betrug zur Zeit der Wende die Verkaufsfläche je Einwohner in den Kernländern Westeuropas zwischen 1,2 und 1,5 Quadratmetern je Einwohner, so starteten die Länder im Osten – die baltischen Staaten, Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei, Slowenien, Kroatien, Ungarn, Rumänien und Bulgarien – vor gut 20 Jahren mit einer Verkaufsfläche von meist unter 0,3 Quadratmetern je Einwohner und im Bereich Shopping Center bei Null. Diese geringen Werte waren Ausdruck einer zuletzt besonders unzureichenden und sehr zurückgebliebenen Versorgungsstruktur im Handel in den vormals sozialistischen Ländern.

Inzwischen werden in den meisten der genannten Länder Verkaufsflächenwerte erreicht, die teilweise über denen in westeuropäischen Ländern liegen. Das gilt auch für den Bereich Shopping Center. Diesen Aufholprozess der östlichen Nachbarländer demonstrieren die Zahlen, die Cushman & Wakefield im September 2011 im „Marketbeat: Shopping Centre Development Report Europe" zusammen getragen hat:

- Estland ist mit fast 370 Quadratmeter Shopping-Center-Fläche je 1.000 Einwohner der Spitzenreiter in Osteuropa. Damit rangiert Estland knapp unter Schweden, aber noch vor Irland, den Niederlanden und Luxemburg.
- Slowenien weist heute rund 320 Quadratmeter Shopping-Center-Fläche je 1.000 Einwohner auf – das ist etwas mehr als in Österreich.
- Litauen und Lettland liegen knapp unterhalb der 300-Quadratmeter-Marke und weisen damit Werte auf, die in etwa auch in Dänemark und Portugal erreicht werden, die jedoch höher sind als in Frankreich und Großbritannien.
- Kroatien, die Tschechische Republik, die Slowakei und Polen kommen jeweils auf etwa 200 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner und liegen damit etwa gleichauf mit Italien und der Schweiz.
- In Ungarn stehen etwa 125 Quadratmeter je 1.000 Einwohner zur Verfügung, in Rumänien sind es knapp über 100 Quadratmeter, in Bulgarien knapp 70 Quadratmeter.
- Der Durchschnitt der 27 EU-Länder liegt bei rund 230 Quadratmeter – Deutschland bringt es knapp auf 170 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner.

Die ersten Einkaufszentren in Deutschland, Österreich und der Schweiz wurden Ende der 60er- und Anfang der 70er-Jahre eröffnet. Eine Entwicklung, die im Westen rund 40 Jahren reifte, vollzog sich in den Ländern Mittelosteuropas in weniger als der Hälfte der Zeit, und dies bei einer durchweg erheblich niedrigeren Kaufkraft der Kunden.

Hinter diesen Entwicklungen stehen insbesondere ausländische Triebkräfte. Vor allem Entwickler aus Skandinavien, Deutschland, Frankreich, den Niederlanden, Italien und Österreich haben die Chancen dieser Märkte erkannt und – meist durch heimische Banken finanziert – ihren Teil zu diesem rapiden Wachstum der Shopping-Center-Flächen beigetragen. Westliche Investoren haben einen großen Teil aller ausländischen Direktinvestitionen der letzten 20 Jahre in den baltischen Staaten, in Polen, in der Tschechischen Republik, in der Slowakei, in Slowenien, Kroatien, Ungarn, Rumänien und Bulgarien getätigt. Verschiedene westliche und besonders eine Reihe von österreichischen Banken zählen nach wie vor zu den aktivsten Kreditgebern der Wirtschaft in diesen Ländern generell wie auch im Bereich Shopping Center. Die wirtschaftliche Entwicklung in den genannten Ländern wäre ohne dieses Engagement sicher anders und vermutlich erheblich langsamer verlaufen. Das soll die Verdienste osteuropäischer Developer (wie z. B. Sandor Demjan aus Ungarn mit TriGranit) jedoch keineswegs schmälern.

Private Investitionen fanden in den neuen Marktwirtschaften große politische Unterstützung. Hinzu kamen eine entsprechend eher lasche und nicht sehr restriktive Raumordnungspolitik sowie die Angst der privaten Initiatoren und Investoren davor, das Zeitfenster und den Zug zu verpassen. Aus diesen Gründen sind ab Mitte der 90er-Jahre insbesondere in den Hauptstädten der Länder zahlreiche Einkaufszentren entwickelt und eröffnet worden.

Die Entwicklung hat dabei vor allem in den letzten zehn Jahren ein Tempo und einen Umfang angenommen, die das Wort „Boom" oft nur unzureichend beschreibt.

Der Kampf um die Kaufkraft der Kunden und damit auch um die Gunst der Mieter hat vor diesem Hintergrund neue Dimensionen angenommen. In nahezu allen Ländern ist insbesondere in den Hauptstädten (Warschau, Prag, Bratislava, Budapest, Zagreb, Bukarest, Sofia) inzwischen eine teilweise massive Überbauung des Marktes mit Shopping-Center-Flächen festzustellen. Dies gilt auch für einige andere große Städten dieser Länder (wie etwa in Lodz in Polen oder in Brünn in der Tschechischen Republik).

Daher hat sich inzwischen eine Art Dreiteilung der Shopping Center in CEE herausgebildet:

- Die „Highflyer": Shopping Center mit einem guten Standort, einer ausreichenden Größe und demzufolge auch einem attraktiven Besatz an Mietern. Sie ziehen Besucher aus einem weiten Umkreis an und erzielen hohe Frequenzen, hohe Umsätze und hohe Mieten (z. B. Arkady Pankrac in Prag, Westend und Mammut in Budapest).
- Das Mittelfeld: Shopping Center, die oftmals nicht optimale Standorte und Funktionskonzepte aufweisen. Sie versorgen vor allem Stammkundschaft aus einem überschaubaren Umkreis und sind im eigentlichen Sinne etwas groß geratene Nachbarschaftszentren. Bei ausreichendem Engagement des Centermanagements und der Eigentümer liefern sie mehr oder weniger stabile Einnahmen, werden jedoch nie in die Top-Liga aufsteigen.
- „Prekäre" Center: Shopping Center, die aufgrund ihres Standorts und ihrer Größe meist schon einen schlechten Start, von Anfang an mit Leerständen zu kämpfen hatten und eigentlich nie wirklich ein „Take-off" schafften (z. B. das inzwischen wieder geschlossene Center Mandi in Zagreb).

Die Wirtschafts- und Finanzkrisen der Jahre 2008/2009 und 2011 haben das Ihre dazu beigetragen, dass die Luft für manchen Mieter sehr dünn geworden ist. Wer in den Boomjahren einen teuren Mietvertrag in einem Shopping Center abschloss, das dann nicht so „performte" wie gedacht und dessen Kundschaft aufgrund der wirtschaftlichen Lage in den Ländern inzwischen jede Münze drei Mal umdrehen muss, der hat zunehmend Schwierigkeiten, genügend Umsatz zu erzielen, um die meist in Euro denominierte Miete zu bezahlen und von seiner Bank noch ausreichend Betriebsmittelkredite zu bekommen, um neue Ware zu ordern.

Doch trotz der aktuell nicht überall rosigen Lage wird die Shopping-Center-Entwicklung in allen betrachteten Ländern weitergehen. Nach wie vor gibt es interessante und gute Standorte zu besetzen (oder bestehende gute Standorte weiter auszubauen), nach wie vor gibt es eine Nachfrage neuer und interessanter internationaler Mieter nach Flächen in guten Shopping Centern, und nach wie vor ziehen gute Center ein kaufkraftstarkes und zumeist junges Publikum an. Die Entwicklung in Polen in den vergangenen beiden Jahren hat dies sehr deutlich gemacht.

Die Rahmenbedingungen für künftige Projektentwicklungen im Bereich Shopping Center werden allerdings schwieriger:

- Betriebskosten müssen in ihrem Anstieg gebremst und möglichst sogar reduziert werden. Deswegen werden nachhaltige und funktional gut geplante Shopping Center immer wichtiger.
- Fremdfinanzierungen werden schwieriger zu erhalten sein. Dabei können sich intensivere professionelle Vorab-Prüfungen des Projekts eigentlich nur positiv auf die Qualitäten der Shopping Center auswirken.
- Das Internet als Einkaufsort wird immer wichtiger. Dem können gute Shopping Center nur mit einem beachtlichen Mehr an Aufenthalts- und Treffpunktqualität begegnen.
- Folglich verringern sich die Lebenszyklen für Shopping Center – ein Einkaufszentrum, das mehr als zehn Jahre lang keine umfassende Grunderneuerung erhalten hat, ist nicht mehr up-to-date. Das bedeutet im Umkehrschluss: Meist schon nach wenigen Jahren erwarten Kunden ein umfangreich neugestaltetes Shopping Center – ist das nicht der Fall, droht dem Shopping Center ein schneller Abstieg.

Zu den „Highflyern" der Shopping Center in CEE gehört unter anderen das Arcady Pancraz in der tschechischen Hauptstadt Prag.

Die künftige Shopping-Center-Entwicklung wird also noch mehr als bisher zur Professionalisierung in der Branche zwingen. Die Zeiten, in denen man mit geringem Einsatz durch Shopping Center schnell und leicht viel Geld verdienen konnte, sind vermutlich vorbei. Aber das ist ja eigentlich ein gutes Zeichen. | **Dieter Bullinger**

Dieter Bullinger ist Projektleiter Development Europe bei SES Spar European Shopping Centers.

AM RANDE EUROPAS: DIE UKRAINE

Es sind gut 20 Jahre her, seit die Ukraine selbstständig wurde. Obwohl flächenmäßig das zweitgrößte Land Europas, spielt sie im westeuropäischen Bewusstsein eher eine marginale Rolle. Das könnte sich mit der Fußball-Europameisterschaft „Euro 2012" in diesem Jahr ändern.

Spätestens im Sommer 2012 rückt die Ukraine – zusammen mit Polen – ins Blickfeld aller Fußballbegeisterter. Selbst wer bislang wenig über das Land weiß, wird dann mit den Städtenamen Charkow, Donezk, Kiew und Lemberg vertraut sein, und spätestens beim Finale der Fußball-Europameisterschaft am 1. Juli 2012 in Kiew wird die Ukraine ins allgemeine Bewusstsein aufsteigen.

Trotz aller Unkenrufe und obwohl die Finanzkrise 2008 dem Land heftig zugesetzt hat, sind die Stadien rechtzeitig fertig geworden, wurde die Entwicklung des Hotelsektors durch Steueranreize gefördert, sind die jeweiligen Flughäfen modernisiert und die Hauptverkehrsadern des Landes erneuert worden. Die Ukraine möchte bei der „Euro 2012" als Gastgeber überzeugen, erhofft sich das Land doch in der Folge eine Belebung des Tourismus generell.

Vor 2008 richtete sich mancher begehrliche Blick aus Westen nach der Ukraine, die damals kontinuierlich Wachstumsraten von acht Prozent aufwies. Das nach der Bevölkerungszahl siebtgrößte Land Europas, das mit rund 45,5 Millionen Einwohnern noch vor Polen und Rumänien rangiert, ist ein vergleichsweise großer Binnenmarkt. Darüber hinaus weist die Ukraine fünf Städte mit mehr als einer Million Einwohner auf – neben der Hauptstadt Kiew gehören dazu Charkow, Dnipropetrowsk, Donezk und Odessa. Standortvorteile sind auch die geographische Nähe zu den Märkten in CEE und zu Russland sowie die vergleichsweise niedrigen Löhne bei grundsätzlich hohem Ausbildungsniveau. Und schließlich hat das Land sowohl beim Konsum als auch bei Modernisierungsmaßnahmen einen hohen Nachholbedarf.

Der Nachholbedarf bei den Modernisierungsmaßnahmen ist allerdings zweischneidig, denn darin liegt zugleich ein Grund für die geringe Wettbewerbsfähigkeit der ukrainischen Industrie, die schwerpunktmäßig im Osten des Landes angesiedelt ist (der Westen ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt). Besonders nachteilig wirkt sich vor allem der hohe Energieverbrauch im Produktionsbereich aus, zumal die Ukraine in sehr hohem Maß von Energieimporten, vorrangig aus Russland, abhängig ist.

Mit der weltweiten Finanzierungskrise 2008 verlangsamte sich der Kapitalzufluss in die Ukraine deutlich, die landes-

eigene Währung verfiel gegenüber US-Dollar und Euro zusehends, die Zinsen stiegen, die Exportpreise für Rohstoffe und Metalle rauschten in den Keller, und bei steigender Arbeitslosigkeit und eher trüben Wirtschaftsaussichten ging auch der private Konsum deutlich zurück. 2009 schrumpfte die ukrainische Wirtschaft um rund 15 Prozent. Erst 2010 setzte eine allmähliche Erholung ein – das Wachstum lag Ende des Jahres bei 4,2 Prozent und erreichte Ende des dritten Quartals 2011 gut sechs Prozent. Dann allerdings trübte sich die Weltwirtschaft erneut ein, und wiederum verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum in der Ukraine, so dass für das Gesamtjahr 2011 ein Ergebnis von knapp fünf Prozent erreicht wurde. Grund dafür ist die hohe Exportabhängigkeit der ukrainischen Wirtschaft – rund 40 Prozent des BIP entstammen dem Export. Kühlt also die Weltwirtschaft ab, bekommt die ukrainische Wirtschaft Schnupfen.

Mit dem neuerlichen Anziehen der Wirtschaft kehrten teilweise auch die internationalen Investoren zurück. Der Netto-Zufluss an internationalen Direktinvestitionen belief sich von Januar bis August 2011 nach Angaben der ukrainischen Nationalbank auf USD 4,5 Milliarden (2010 insgesamt: USD 4,7 Milliarden). Die aus internationaler Sicht attraktivsten Investmentmöglichkeiten in der Ukraine sind der Finanzsektor, die Industrieproduktion, die Immobilienmärkte, der Einzelhandel, die Bauwirtschaft sowie die Bereiche Transport und Kommunikation.

Um bei den Stichworten Immobilienmärkte und Einzelhandel zu bleiben: Trotz eines gigantischen Baubooms vor der Krise ist der Büromarkt in Kiew im Vergleich mit anderen Hauptstädten in CEE nach wie vor mit modernen Flächen unterversorgt. Ende September 2011 gab es in Kiew nach Angaben von DTZ 1,173 Millionen Quadratmeter Bürofläche auf dem Markt (ohne Behörden und Flächen, die sich im Eigentum ihrer Nutzer befinden). Mit der Krise verringerte sich nicht nur die Nachfrage und sanken die Mieten um fast 50 Prozent, auch die Fertigstellungen gingen deutlich zurück. Inzwischen zieht die Nachfrage wieder an und führt bei der geringen Zahl der Fertigstellungen zu sinkenden Leerstandsraten, die 2011 von 12,7 auf gut rund elf Prozent gesunken sind.

Deutlich stabiler als der Büromarkt erwies sich der Markt für Einzelhandelsflächen. Zwar ist in der Ukraine das durchschnittliche Einkommen mit EUR 220 vergleichsweise niedrig, doch liegt es in Kiew und anderen großen Städten deutlich darüber. Nicht unterschätzen sollte man auch die so genannten Schatteneinkommen, die von keiner Statistik erfasst werden. Zwar sanken auch im Einzelhandelsbereich die Mieten im Gefolge der Krise, doch sie erholten sich deutlich schneller wieder. Das gilt vor allem für Flächen in modernen Einkaufszentren: Hier haben die Mieten fast schon wieder „Vor-Krisen-Niveau" erreicht.

Nachdem 2009 noch rund 200.000 Quadratmeter neu auf den Markt kamen, sank die Zahl der Fertigstellungen in der Folgezeit um deutlich mehr als die Hälfte. Gleichzeitig jedoch analysierten viele nationale wie internationale Investoren und Projektentwickler den Markt in Bezug auf Nachfrage, Wettbewerbfähigkeit und finanzielle Erfolgsaussichten. Diese Untersuchungen ergaben durchweg positive Aussichten für Einzelhandelsimmobilien in der Ukraine. Entsprechend rechnet DTZ damit, dass 2012 und 2013 wieder deutlich mehr Flächen auf den Markt kommen werden.

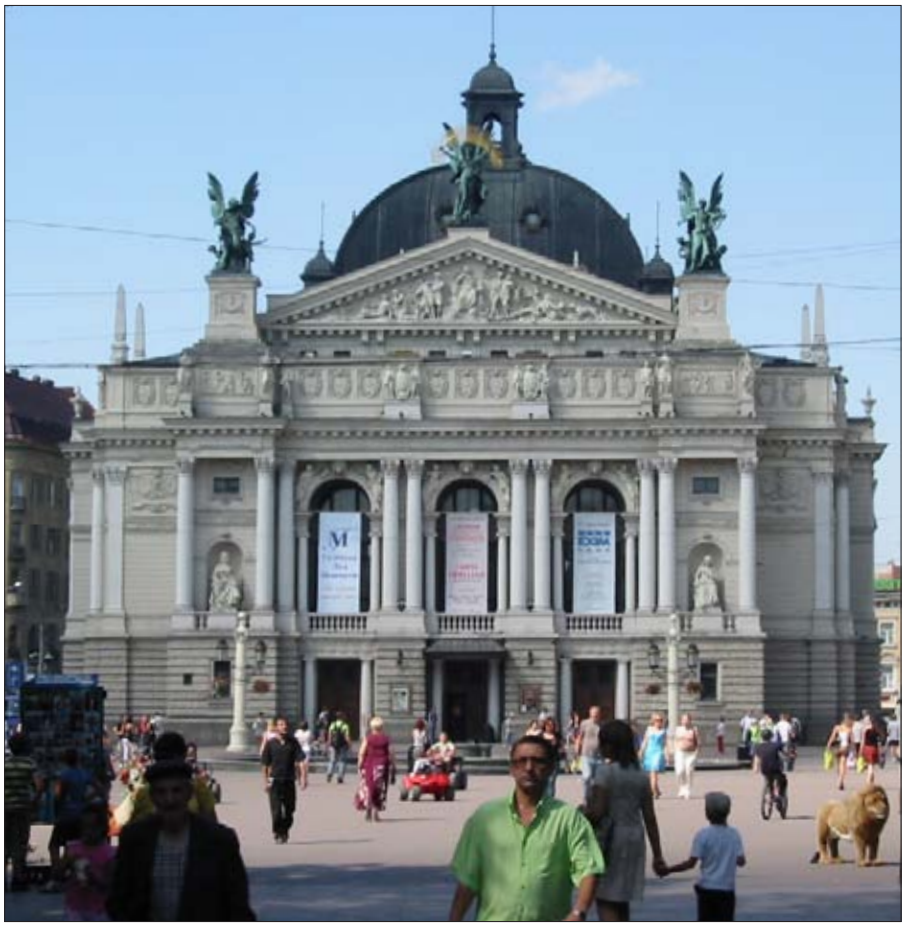
Der Immobilieninvestmentmarkt hat sich seit 2008 grundlegend gewandelt. War er vor der Krise ein Verkäufermarkt, so hat er sich inzwischen zu einem Käufermarkt entwickelt. Sowohl Projektentwickler als auch Immobilieninvestoren sind derzeit vorrangig einheimische Unternehmen und Individuen, die über gut gefüllte Kassen verfügen. Westeuropäische Investoren zeigen nach wie vor nur ein geringes Interesse, was nicht zuletzt auch mit den massiven Unsicherheiten über die weitere Entwicklung des Landes zusammenhängt. Zu diesen Unsicherheiten zählt zum einen die politische Instabilität. Das Ergebnis der Präsidentenwahl 2010 machte deutlich, wie politisch gespalten das Land ist, und die Inhaftierung der früheren Regierungschefin im Sommer 2011 trug auch nicht gerade zu einer Stärkung des Vertrauens bei. Hinzu kommt, das die stark von wirtschaftlichen Einzelinteressen geleitete Politik lange Zeit notwendige Reformen nicht in Angriff genommen hat. Die neue Regierung hat kurz nach ihrer Wahl zwar ein umfangreiches Reformprogramm bis 2014 verabschiedet, das vor allem auch dazu beitragen soll, das Investitionsklima zu verbessern, doch steht der Praxistest noch aus.

Bereit für das Endspiel der „Euro 2012": das neue Fußballstadion in Kiew.

Dennoch: Die Ukraine ist ein Land mit Potenzial, und wenn die „Euro 2012" dazu beiträgt, das Interesse für diesen Teil Europas zu wecken, dann ist schon viel gewonnen. | **Marianne Schulze**

STADT MIT POTENZIALEN: LEMBERG

Zwar richtet sich das Interesse internationaler Immobilieninvestoren vornehmlich auf die Hauptstadt eines Landes, doch in der Ukraine lohnt auch ein Blick auf die westliche Region und hier vor allem auf die Stadt Lemberg.



Lemberg war 2009 Europäische Kulturhauptstadt – mit gutem Grund.

Das Gebiet um Lemberg sah im Lauf der Geschichte viele Völker und Herrscher, von den Goten über Slawen, Waräger (Skandinavier), Russen, Polen, Litauer bis hin zu den Ruthenen, wie man früher die Ukrainer nannte. Lange Zeit stand das Land unter polnischer Herrschaft, von 1772 bis zum Ersten Weltkrieg gehörte es zum Habsburgerreich. Lemberg selbst – auch bekannt als Lvov in Russisch, Lviv auf Ukrainisch, Lwów auf Polnisch oder lateinisch Leopolis – wurde 1256 gegründet. Heute ist die Stadt, die nur 70 Kilometer von der polnischen Grenze entfernt liegt, mit rund 900.000 Einwohnern die siebtgrößte Stadt der Ukraine und wird wegen ihrer einzigartigen Architektur häufig auch als „kleines Wien" oder „kleines Paris" bezeichnet. Diese Architektur spiegelt die verschiedenen europäischen Stile, Kulturen und geschichtlichen Perioden wider.

Eine Reihe von Kirchen und anderen Bauwerken in Lemberg reichen in ihren Ursprüngen zurück bis ins 13. Jahrhundert. Zwei große Brände 1527 und 1556 haben die meisten gotischen Gebäude in Lemberg vernichtet, und auch die beiden Weltkriege haben viele Baudenkmale zerstört. Dennoch weisen die Bauten der Renaissance, des Barock sowie des Neoklassizismus und des Jugendstils eine fast einmalige Geschlossenheit auf – ein Grund, warum das historische Zentrum von Lemberg in die Liste des Weltkulturerbes der UNESCO aufgenommen wurde.

Die Westukraine ist bereits seit längerem im Visier internationaler Investoren. So haben sich hier beispielsweise Nestle, Coca-Cola, Leoni Wiring Systems, Siemens, LaFarge, Holger Christiansen, Danish Textiles, ACO, Basalt AG, Klingspor, Nexans, Dunapack, Blum und Henkel sowie insbesondere Unternehmen angesiedelt, die im IT-, Banken- und Finanzbereich tätig sind oder Servicecenter betreiben. Nach einer Studie der Financial Times über „Europäische Städte und Regionen der Zukunft 2012/2013" belegt Lemberg in den Kategorien „Beste Strategien für die Gewinnung ausländischer Direktinvestitionen" und „Beste wirtschaftliche Erfolgsaussichten für Geschäftsgründungen" den dritten Platz unter der osteuropäischen Städten. Obwohl das Gebiet um Lemberg wirtschaftlich besser entwickelt ist als die übrige Westukraine, sind die Produktionskosten hier noch immer wesentlich niedriger als in den benachbarten europäischen Staaten. Die Weltbank stuft Lemberg als Stadt an der unteren Grenze der mittleren Einkommensskala ein. Das durchschnittliche Einkommen der rund 2,5 Millionen Menschen im Lemberger Gebiet (Bevölkerungsdichte: 119.54 Einwohner pro Quadratkilometer) beträgt monatlich etwa EUR 205 und liegt damit leicht unter dem Landesdurchschnitt (EUR 220).

2009 war Lemberg Europäische Kulturhauptstadt, 2012 ist es einer der Austragungsorte der Fußball-Europameisterschaft „Euro 2012". Damit verbindet sich die Hoffnung, dass auch nach den Spielen

Das neue Terminal des internationalen Flughafens von Lemberg – rechtzeitig zur „Euro 2012" fertiggestellt.

mehr Touristen in die Stadt kommen und sich auch die internationalen Investitionen wieder verstärken. Zahlreiche wichtige Infrastrukturprojekte wurden im Rahmen der Vorbereitungen zur „Euro 2012" in Lemberg umgesetzt. So wurde nicht nur ein neues Stadion mit einer Kapazität von 32.000 Sitzplätzen gebaut, sondern es entstand am Internationalen Flughafen Lemberg (6 Kilometer von der Innenstadt entfernt) auch ein neues Terminal für die Passagiere der Direktflüge nach Warschau, Wien, München, Istanbul, Prag, Timisoara und Moskau. Ebenso wurde der Bahnhof für Nahverkehrszüge erneuert, und viele Hotels wurden inzwischen modernisiert oder neu gebaut.

Abgesehen von Kiew hat Lemberg von allen ukrainischen Städten wohl das größte Potenzial, ein gefragtes Touristenziel zu werden. Es ist eine europäische Stadt im besten Sinn, vereinigt in sich viele verschiedene Traditionen und Kulturen, und kann sich durchaus mit Städten wie Wien oder Krakau, mit Florenz oder Dresden messen. Dennoch ist bislang keine der bekannten internationalen Hotelketten in Lemberg präsent. Ein Grund dafür ist der Mangel an geeigneten Grundstücken und/oder Objekten im historischen Stadtzentrum, das als UNESCO-Weltkulturerbe unter Denkmalschutz steht. Diese Schwierigkeit, innerhalb der historischen Innenstadt Raum für Projektentwicklungen zu finden, teilt Lemberg jedoch mit allen denkmalgeschützten Innenstädten.

Den Markt für gewerbliche Immobilien in Lemberg dominieren lokale Unternehmen wie Intermarket und ComfortBud. Allerdings zeigen inzwischen auch internationale Unternehmen wie King Cross Development, Multi Development und Redstone Interesse. Vor allem der Bereich Einzelhandel ist sehr attraktiv. Pro Kopf der Bevölkerung stehen derzeit in Lemberg lediglich 0,2 Quadratmeter Bruttomietfläche zur Verfügung – das sind etwa 40 Prozent weniger als in Kiew. Entsprechend bietet der Markt für Einzelhandelsimmobilien gute Wachstumsaussichten. Im März 2010 wurde das moderne Einkaufszentrum King Cross Leopolis eröffnet, das mit 52.700 Quadratmeter Bruttomietfläche das größte Shopping Center nicht nur in Lemberg, sondern in der ganzen Westukraine ist. Weitere große Projekte sind in der Planung, darunter die Shopping Center Knyazhyj mit einer Bruttomietfläche von 62.800 Quadratmetern, Leopolis mit 47.500 Quadratmetern sowie das Forum Lemberg mit 36.000 Quadratmetern.

Flächen von 150 bis 300 Quadratmetern sind gefragt von Banken, Apotheken, Restaurants sowie Bekleidungs- und Schuhgeschäften. Bei potenziellen Mietern und Investoren besonders begehrt sind Ladengeschäfte in der Innenstadt. Hier stehen schätzungsweise nur fünf bis sieben Prozent der gewerblichen Flächen kurzfristig zur Verfügung. Diese niedrige Leerstandsrate hängt einerseits mit dem Mangel an qualitativ hochwertigen Flächen zusammen, aber auch damit, dass sich die meisten Einkaufszentren in Lemberg (bedingt durch die geographischen Gegebenheiten und durch die Zonierung der Stadt) außerhalb der Innenstadt und an der Peripherie befinden, wo sowohl die Transportmöglichkeiten als auch die Frequenzströme deutlich geringer sind.

Bei den Retailern führen seit Langem drei nationale Ketten – Fozzy Group, Eurotech Group und Furshet – sowie die regionale Handelskette Pakko. Seit 2009 ist jedoch die Präsenz internationaler Retailer deutlich gestiegen, nicht zuletzt bedingt durch die Eröffnung des größten Shopping Centers King Cross Leopolis. Hier haben internationale Handelsketten wie Auchan, Praktiker, Marks & Spencer und Inditex Group Geschäfte eröffnet. Andere beobachten den Markt aufmerksam, werden derzeit aber noch durch den Mangel an geeigneten Flächen von einem Markteintritt zurückgehalten.

Die Kaufpreise für die Retailflächen liegen zwischen USD 1.200 und 2.500 pro

Quadratmeter. Die monatlichen Mieten der attraktiven Innenstadtflächen erreichten vor der Krise bis zu USD 150 pro Quadratmeter, liegen derzeit aber nur noch bei USD 40 – 70 pro Quadratmeter.

In den gut zwei Jahrzehnten ihrer Unabhängigkeit hat sich in der Ukraine das Prinzip des Privateigentums fest verankert. Dennoch gibt es beim Immobilienerwerb einige Besonderheiten zu beachten. Grundsätzlich ist das Recht auf Privateigentum an Immobilien durch die Verfassung gewährleistet – vorbehaltlich einiger Ausnahmen. Im Allgemeinen werden in der Ukraine Immobilien nach Nutzungszweck in Wohnimmobilien und gewerbliche Immobilien unterschieden. Bei Grundstücken jedoch sind die Nutzungsarten stärker differenziert: Hier unterscheidet man unter anderem zwischen landwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung, Nutzung für den Wohnungsbau, für Erholungszwecke usw. Die Nichteinhaltung des vorgegebenen Nutzungszwecks eines Grundstücks kann gravierende negative Konsequenzen haben, die neben Geldbußen und anderen Sanktionen von der Ablehnung der Baugenehmigung bis zum Verbot der Inbetriebnahme eines bereits errichteten Gebäudes reichen können.

Das staatliche Verfahren zur Registrierung von Eigentums- und dinglichen Rechten an Immobilien wird kontinuierlich weiterentwickelt. Derzeit gibt es mehrere staatliche Register: das Büro der technischen Inventarisierung (Bureau of Technical Inventory, BTI), der Grundstückskataster und das Register für Immobilienbelastungen (wie Hypotheken, Grundpfandrechte). Sie sollen künftig in einem einheitlichen staatlichen Immobilienregister vereinigt werden. Damit wird sich das Verfahren der Eigentumsregistrierung deutlich beschleunigen und zudem einfacher werden.

Lemberg vereint unterschiedliche europäische Kulturen und Traditionen.

Der Erwerb von Grund und Boden in der Ukraine durch ein ausländisches Unternehmen setzt eine entsprechende Bewilligung seitens der Regierung und/oder des Parlaments der Ukraine voraus – eine Prozedur, die zeitaufwändig und nicht vollständig durch Gesetze geregelt ist. Zudem dürfen ausländische Unternehmen nur Grundstücke erwerben, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden oder für eine solche Nutzung vorgesehen sind. Weitere Bedingungen sind, dass sich das Grundstück innerhalb einer Ortschaft befindet und für die Bebauung oder eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen ist. Ein Grundstück außerhalb einer Ortschaft kann nur dann erworben werden, wenn zugleich der Kauf der darauf liegenden Immobilien geplant ist. Aus diesem Grund bevorzugen ausländische Investoren meist Unternehmenskäufe im Rahmen eines Share-Deals, bei dem die Rechte an den Immobilien zugleich miterworben werden, oder sie gründen ein ukrainisches Tochterunternehmen, dass dann als ukrainisches Unternehmen behandelt wird, obwohl es sich faktisch komplett im Besitz einer ausländischen juristischen oder natürlichen Person befindet.

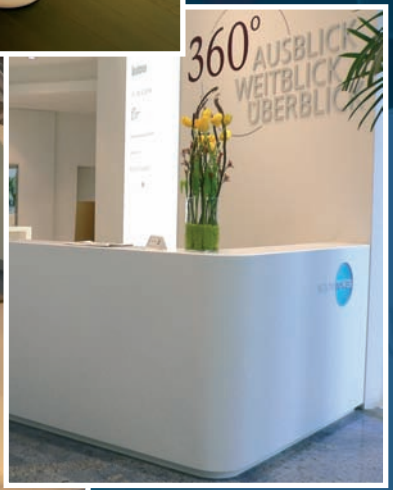
Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen von ausländischen natürlichen und juristischen Personen nicht erworben werden. Dieses Verbot wurde bereits 1991 verhängt und ist bis heute in Kraft. Außerdem gibt es zwei Moratorien über alle Verkaufstransaktionen mit landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sowie über jegliche Veränderungen der Nutzung von landwirtschaftlichen zu anderen Zwecken – es sei denn, staatliche oder lokale Behörden haben die Nutzungsänderung vorgenommen. Geplant ist, beide Moratorien spätestens bis Ende 2012 aufzuheben.

Obwohl sich die Immobilienwirtschaft und besonders der Bereich Projektentwicklung wieder sehr dynamisch entwickeln, ist das Potenzial groß genug, so dass in nächster Zukunft auch ein verstärktes Engagement internationaler Investoren zu erwarten ist. Denn trotz aller Schwierigkeiten zeigen diese derzeit großes Interesse daran, Grundstücke zu erwerben und Projekte zu entwickeln. Allerdings bedürfen solche Transaktionen immer profunder Kenntnisse sowie praktischer Erfahrung in den Bereichen Immobilienrecht, Gesellschaftsrecht, Handelsrecht, M&A sowie Prozessrecht. |

Timur Bondaryev und **Markian Malskyy**

Timur Bondaryev ist Geschäftsführender Partner, Markian Malskyy Leiter des Westukrainischen Büros von Arzinger in der Ukraine.

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

März

6. bis 9. März 2012
Mipim 2012
Was: Die Mipim ist die älteste Immobilienmesse in Europa und wohl auch die Messe mit der größten Internationalität. 2011 strömten mehr als 18.000 Teilnehmer aus 90 Ländern zu den Ausstellern in den Palais des Festivals. Obwohl vor einigen Jahren um den Espace Riviera erweitert, reicht der Palais des Festivals längst nicht mehr aus, die Vielzahl der Aussteller aufzunehmen, so dass sich vieles auch in Zelten und in der näheren Umgebung des Palais des Festivals abspielt. 2012 wird nach Polen und Großbritannien erstmals Deutschland „Country of Honour" auf dem Frühjahrstreffpunkt der internationalen Immobilienwirtschaft sein.
Wo: Palais des Festivals, Cannes, Frankreich
Information und Anmeldung:
www.mipim.com

23. März 2012,
13.30 bis 18.30 Uhr
ERES Industry Seminar
„To be public or not to be – lessons within financial distress"
Was: Die European Real Estate Society ERES ist ein immobilienwirtschaftliches Netzwerk, das Akademiker und Professionals in Europa verbindet. Eine wesentliches Element dieser Non-Profit-Organisation sind neben der Jahreskonferenz Seminare für die Branche. Das diesjährige ERES Industry Seminar findet in Deutschland in Frankfurt am Main statt und wird von der IVG gesponsert, die den Veranstaltungsort, The Squaire am Frankfurter Flughafen, entwickelt hat.
Wo: The Squaire, Flughafen Frankfurt am Main, Deutschland
Information: http://eres.org
Anmeldung: ramon.sotelo@uni-weimar.de

26. bis 29. März 2012
Russian Retail Forum
Was: Vor allem der erste Tag der viertägigen Konferenz rund um das Thema Einzelhandel dürfte für manchen expansionswilligen westlichen Retailer interessant sein, denn der „Special Focus Day" steht unter der Überschrift „The Geography of Retail: Expanding into Russian Regions and the CIS". Aber auch an den folgenden Tagen ist das Programm reich an Themen. Die insgesamt 11 Sessions reichen von Geschäftsmodellen für die Zukunft über den russischen Markt für Einzelhandelsimmobilien bis hin zu der Frage, wie man Kunden zum Kaufen motivieren kann. Die Konferenz, die bereits zum elften Mal stattfindet, ist zugleich eine Möglichkeit, mit internationalen und russischen Vertretern der Branche in Kontakt zu treten.
Wo: Lotte Hotel, Moskau, Russland
Information und Anmeldung:
www.russianretailforum.com

27. bis 29. März 2012
Airport Development: Russia & CIS
Was: Flughäfen sind nicht nur Verkehrknotenpunkte, die eine Stadt oder Region mit dem Rest der Welt verbinden, sie können auch entscheidende Impulse für die weitere wirtschaftliche Entwicklung geben. Bei Immobilienfachleuten fallen Flughäfen – wie andere Infrastrukturprojekte auch – unter Spezialimmobilien, doch das Spezielle ist nur ein Aspekt. Denn moderne Flughäfen entwickeln sich zunehmend zu einer eigenen kleinen Stadt, und damit bewegt man sich doch wieder auf vertrautem Terrain.
Wo: Renaissance Moscow Monarch Centre Hotel, Moskau, Russland
Information und Anmeldung:
www.airport-development.com

April

18. bis 20. April 2012
ICSC European Conference
Was: Die diesjährige europäische Konferenz des International Council of Shopping Centers ICSC steht unter der Überschrift „Is Big Beautiful?" und will Antworten auf die Frage finden, wie stark die Ambitionen der Investoren für Einzelhandelsimmobilien sind, welche Strategien die Retailer verfolgen und welche Entwicklungsziele die Einzelhandelsbranche hat. Ein Höhepunkt ist auch die Verleihung der European Shopping Centre Awards für die besten Neuentwicklungen und Modernisierungen. Und am Freitag, den 20. April, stehen dann drei Besichtigungstouren zu Berliner Einkaufszentren auf dem Programm.
Wo: InterContinental Hotel, Berlin, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.icsc.org/2012EU

18. bis 20. April 2012
Ukrainian Investment Summit
Was: Der Ukrainian Investment Summit von Adam Smith ist die größte und am längsten etablierte Investmentkonferenz für die Ukraine und bringt wichtige Persönlichkeiten der Wirtschaft, der Finanzinstitute und der Regierung der Ukraine mit ihren internationalen Kollegen zusammen, um offen über die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und Investmentmöglichkeiten zu diskutieren.
Wo: Grange St Paul's Hotel, London, Großbritannien
Information und Anmeldung:
www.ukrainian-investment.com

24. bis 26. April 2012
Hospital Build Europe
Was: Bei dieser von Euroforum und Informa Exhibitions organisierten Fachmesse mit Kongress dreht sich alles um Krankenhäuser und andere Gesundheitsimmobilien. So klein dieses spezielle Marktsegment der Immobilienwirtschaft ist, so wichtig ist es für die Infrastruktur eines jeden Standortes. Im Mittelpunkt stehen architektonische und bauliche Fragen – und zwar im europaweiten Austausch und Vergleich.
Wo: Messe Berlin, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.hospitalbuildeurope.com

Mai

12. bis 16. Mai 2012
63. FIABCI-Weltkongress
Was: Der Weltkongress des Internationalen Verbands der Immobilienberufe FIABCI

(Fédération Internationale des Administrateurs de Biens) findet bereits zum 63. Mal statt, 2012 aber erstmals in Sankt Petersburg. FIABCI ist weltweit in 65 Ländern aktiv und mit eigenen Chaptern/Delegationen in 48 Ländern vertreten. FIABCI hat mehr als 1,5 Millionen Mitglieder und vertritt das gesamte Spektrum der immobilienwirtschaftlichen Berufe. Entsprechend breit sind die Themen für das Programm für 2012 in Sankt Petersburg gefächert.
Wo: Corinthia Nevsky Palace Hotel, Sankt Petersburg, Russland
Information und Anmeldung:
www.fiabci.org

14. bis 16. Mai 2012
Real Corp:
Wiederdurchmischung der Stadt
Was: Es ist bereits die 17. Internationale Konferenz zu Stadtplanung, Regionalentwicklung und Informationsgesellschaft, bei der Fachleute aus aller Welt zusammenkommen, um Projekte und Lösungsansätze zu aktuellen Themen der Stadtplanung und Regionalentwicklung zu diskutieren. Parallel dazu findet die Ausstellung Corp Expo 2012 statt, auf der innovative, bereits umgesetzte Lösungen zu Stadt-, Umwelt- und Energie-, Verkehrs- und Mobilitätsfragen sowie Planungs- und Verwaltungswerkzeuge im Mittelpunkt stehen.
Wo: Multiversum Schwechat, Schwechat (bei Wien), Österreich
Information und Anmeldung:
www.corp.at

17. Mai 2012
SEE Real Estate Awards & Forum
Was: Es ist eine der wenigen Veranstaltungen, die gezielt die südosteuropäische Region in den Mittelpunkt stellen. Die eintägige Veranstaltung beginnt mit Diskussionsrunden über Themen, die derzeit auf den Immobilienmärkten in SEE vorherrschend sind, und endet mit einem Abendempfang und Dinner sowie einer feierlichen Preisverleihung. Doch die Veranstaltung bietet nicht nur Gelegenheit zur Information über die Märkte, sondern auch zum Networking für alle, die in SEE aktiv sind oder es werden wollen.
Wo: Radisson Blu Hotel, Bukarest, Rumänien
Information und Anmeldung:
www.europaproperty.com

Mai/Juni

30. Mai bis 1. Juni 2012
Russian Real Estate Summit
Was: Ein Thema von vielen ist die Frage, ob der Bau von Parkhäusern einer gute Investition oder ein riskantes Abenteuer ist. Aber auch die Bereiche Wohnungsbau, Büroimmobilien und Business Parks, Entertainment-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Lager- und Logistikprojekte und Industrieflächen stehen im Fokus. Auch dem Markt für Einzelhandelimmobilien in Russland breiter Raum gewidmet. Die weitere Entwicklung Moskaus ist ebenso ein eigener Programmpunkt wie die Frage der Finanzierung.
Wo: Marriott Grand Hotel, Moskau, Russland
Information und Anmeldung:
www.russian-real-estate.com

5. bis 7 Juni 2012
Expo Italia Real Estate
EIRE 2012
Was: Schwerpunkt der Messe ist naturgemäß Italien, doch hat sich die EIRE in ihrer inzwischen achtjährigen Geschichte zu einen zunehmend internationalen Treffpunkt entwickelt. Sie bietet nicht nur ein umfangreiches Konferenzprogramm, sondern schafft auch ein sehr angenehmes Ambiente für viele internationale Kontakte. Dabei sollte man die Verbindungen Italiens nach Osten über die Adria hinüber nicht unterschätzen. So waren fast alle zentral-, ost- und südosteuropäischen Länder im vergangenen Jahr auf der EIRE vertreten.
Wo: Fieramilano, Rho-Pero (Mailand), Italien
Information und Anmeldung:
www.italiarealestate.it

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: *ReedMidem/Mipim (S. 1, S. 10), SES Spar European Shopping Centers (S. 13), ECE (S. 15), chairman – Fotolia.com (S. 23), stefan welz – Fotolia.com (S. 24, oben), pics – Fotolia.com (S. 24, Mitte)*

LAGE (!) – LAGE (?) – LAGE (?)

Julian Balck, Mitglied der Geschäftsleitung, Engel & Völkers Commercial, Rhein-Neckar

Die altbekannte Erfolgsregel „Lage, Lage, Lage" für Immobilieninvestitionen ist ins Wanken geraten. Nach Untersuchungen in der Engel & Völkers Commercial Gruppe spricht vieles für eine Korrektur dieser Grundregel, besonders wenn man die Entwicklung der Büromieten, Leerstände und Investmenttransaktionen nach A- und B-Lagen differenziert. Eine aktuell durchgeführte Umfrage bei den E&V-Niederlassungen ergab, dass neben der Lage auch die Mieterzufriedenheit und die Gebäudequalität für den Geschäftserfolg ausschlaggebend sind.

Diese Beurteilung widerspricht nicht dem überragenden Stellenwert des Faktors „Lage", schränkt aber dessen Überbetonung als vorrangiges Kriterium etwas ein.

In die gleiche Richtung weisen auch die Ergebnisse einer Studie des Forschungsinstituts empirica, das im Auftrag von Corpus Sireo die Entwicklung der Angebots-Büromieten in „Potenzial-Standorten" (B-Städte) im Vergleich zu den A-Städten untersucht hat. Nach dieser Studie werden Städte wie Bonn, Karlsruhe und Mannheim als „sehr attraktive Bürostandorte" eingestuft. Büromieten an diesen Potenzial-Standorten waren im Untersuchungszeitraum ab 2008 nicht nur weniger volatil als in den A-Städten, sie stiegen mit plus vier Prozent auch stärker an.

Dazu gibt es eine Parallele in Großstädten: Dort ist teilweise der Anteil der Core-Immobilien an den Investmenttransaktionen rückläufig. Mit anderen Worten: Immobilien der Klassen Value-add und Opportunistic erfahren zur Zeit wachsenden Zuspruch.

Diese tendenziellen Verschiebungen der Nachfrage bei Vermietungen und Investments haben eine Entsprechung bei der steigenden Bedeutung des Erfolgsfaktors „Nachhaltigkeit". Das bestätigen die derzeit viel diskutierten Ergebnisse einer von Hochtief geförderten Studie von Professor Dr.-Ing. Josef Zimmermann (TU München) über den „Einfluss von Merkmalen der Nachhaltigkeit auf den Verkehrswert von Immobilien".

Das wichtigste Ergebnis: Mieter sind bereit, für geringere Betriebskosten und erhöhten Komfort bis zu 10,5 Prozent mehr als die ortsübliche Büromiete zu zahlen. Umgekehrt „bestrafen" die Nutzer Vermieter mit einem Abschlag von bis zu 13,5 Prozent, wenn diese Vorteile nicht geboten sind. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt eine Masterarbeit an der EBZ Business School in Bochum: Danach halten 94 Prozent der befragten 200 Unternehmen Nachhaltigkeit für ein wichtiges Thema und 70 Prozent setzen auch entsprechende Leitbilder ein.

Leider ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen in der Immobilienbewertung in die seit 2010 gültige neue ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung) noch nicht eingeflossen. Dennoch sind Sachverständige für Immobilienbewertung wie z. B. Birger Ehrenberg überzeugt, dass künftig in jedem Wertgutachten untersucht werden muss, ob der Markt bei einer Immobilie (in einer gegeben Lage) zwischen Gebäuden mit besonders guten und Gebäuden mit weniger guten Nachhaltigkeitsmerkmalen differenziert. Birger Ehrenberg hebt hervor, dass „auch in den so genannten Secondary Cities oder in B- und C-Lagen nachhaltige Eigenschaften bald über die Frage der Vermietbarkeit und damit auch über die Investorennachfrage entscheiden" werden.

Statt „Lage, Lage, Lage" sollte daher die Erfolgsformel für Büroimmobilien künftig lauten: „Lage, Nutzerzufriedenheit, Nachhaltigkeit".

Nicht nur die Lage, auch die Qualität eines Gebäudes ist entscheidend.