Nr. 41 | Februar/März 2016

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
Personalien Seite 7
Vermietungen Seite 8

schwerpunkt

Vorschau auf die Mipim 2016 in Cannes: Was erwartet jene, die an CEE/SEE interessiert sind? Seite 10

Wie beurteilen Immobilienplayer die Lage auf den Finanz- und Investmentmärkten? Unterschiedliche Standpunkte und Einschätzungen für das Jahr 2016. Seite 13

hintergrund

Rumänien kehrt auf die Landkarte der Investoren zurück. Dafür gibt es gute Gründe, denn das Land entwickelt sich besser als es oftmals den Ruf hat. Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 22

standpunkt

Drei Berichte mit drei unterschiedliche Zahlen zum gleichen Markt? Gründe und Wege zur Verbesserung der Transparenz Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die ersten zwei Monate des Jahres 2016 sind schon wieder vorbei. Für mich waren sie gleich mit vier Moderationen gefüllt: in Hamburg, in Wien, in Mallnitz in Österreich und in Munsbach in Luxemburg. Die Themen waren so unterschiedlich wie die Orte: So fand in Luxemburg eine Gesprächsrunde über den dortigen Immobilienmarkt statt, die wir in unserem mittlerweile dritten und ebenfalls im März erscheinenden „Luxemburg Special" veröffentlichen. Und in Wien ging es um „Emerging Trends in Real Estate Europe". Doch bei allen zeigte sich: So grundsätzlich optimistisch die Stimmung auf den Immobilien- und Investmentmärkten ist, so unterschiedlich sind oft einzelne Einschätzungen.

Genau das ist in dieser Ausgabe auch im „Tennis Match" nachzulesen, in dem sieben Branchengrößen von uns begonnene Sätze zu Ende führen. Unter anderem fällt bei den Antworten auch das Stichwort Rumänien – ein Land, das im darauf folgenden Artikel näher betrachtet wird. Nach Rumänien wird mich in der Woche nach der Mipim die nächste Moderation führen. Denn in Bukarest findet am 22. März die Konferenz „Cities of tomorrow" statt.

Alle diese Zusammenkünfte, ob nun im größeren oder kleineren Rahmen, führen nicht nur Menschen zusammen, sie erweitern oft auch die Perspektive. Das gilt nicht nur für die Mipim, sondern auch für kleinere lokale Ereignisse. Und wer liest, ist klar im Vorteil.Viele Informationen, verschiedene Themen und Ansichten finden Sie auch auf den folgenden Seiten. Die bieten jede Menge Gesprächsstoff für die nächsten Events und hoffentlich auch die eine oder andere Anregung. Scrollen Sie einfach durch!

Ihr

Andreas Schiller

195 Meter soll sich der Büroturm Skyliner über den Rondo Daszynskiego in Warschau erheben und knapp 44.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

SKYLINER – KARIMPOLS GRÖSSTES PROJEKT IN CEE

Skyliner wird als eines der höchsten Gebäude in Warschau am Rondo Daszynskiego entstehen. Der Entwurf für das neue Büroprojekt von Karimpol stammt von dem Architekturbüro APA Wojciechowski. Skyliner ist das größte Investment der Karimpol Gruppe in Zentral- und Osteuropa. Der Turm soll 195 Meter hoch werden und 30 Büroetagen sowie vier weitere Geschosse umfassen, die für Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind. Insgesamt wird Skyliner knapp 44.000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Die Erdarbeiten und die Gründung des Hochhauses in einer Tiefe von 30 Metern sind abgeschlossen. Mit dem Bau des Gebäudes soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

ATRIUM VERKAUFT TSCHECHISCHES EINZELHANDELSPORTFOLIO

Atrium European Real Estate Limited hat den Verkauf eines Portfolios mit Einzelhandelsimmobilien in der tschechischen Republik abgeschlossen. Das Portfolio wurde in einer Unternehmenstransaktion an einen Privatkunden von Palmer Capital für einen Asset Value von EUR 102,6 Millionen verkauft. Das Portfolio besteht aus zehn kleinformatigen Einzelhandelsobjekten in der ganzen Tschechischen Republik und umfasst eine Gesamtmietfläche von rund 86.200 Quadratmeter.

WALLIS GROUP ERWIRBT UNGARISCHE PRAKTIKER-MÄRKTE

Dentons beriet die ungarische Wallis Group und den Managing Director von Praktiker, Karl-Heinz Keth, bei ihrem Kauf der ungarischen Ladengeschäfte und der Betriebsgesellschaft von Praktiker. Die 19 Märkte mit 1.100 Mitarbeitern sollen unter dem Namen Praktiker weitergeführt werden. Die Transaktion beendet den Verkauf der sieben Auslandsgesellschaften von Praktiker, eine Folge der Insolvenz des deutschen Mutterunternehmens 2013. Die Käufer bilden ein gemeinsames Unternehmen, in dem die Wallis Group die Mehrheitsanteile hält, und werden die Praktiker-Märkte gemeinsam betreiben. Die Transaktion bedarf noch der Zustimmung der ungarischen Kartellbehörde.

UNION INVESTMENT: ERWERB DES DOMINIKANSKI ABGESCHLOSSEN

Union Investment hat den Ankauf des Bürokomplexes Dominikanski in Breslau abgeschlossen. Verkäufer war Skanska Property Poland. JLL und Linklaters berieten den Käufer, Colliers und Dentons den Verkäufer bei der Transaktion. Dominikanski wurde 2015 fertiggestellt und bietet rund 40.000 Quadratmeter Bürofläche. Der Bürokomplex liegt im Zentrum von Breslau in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz und zum Shopping Center Galeria Dominikanska.

Wien Salzburg München Berlin Hamburg Frankfurt Warschau Krakau Breslau Amsterdam Prag

KEEP CALM AND TRUST UBM

Wenn Immobiliendevelopment von Erfolg gekrönt sein soll:
Besuchen Sie uns auf der **MIPIM 2016 – Österreich Stand R7.E2!**

www.ubm.at

ubm development

Das Einkaufzentrum Central in Bratislava ist das erste Investment von Allianz Real Estate in der Slowakei. Central wurde 2012 eröffnet und umfasst insgesamt 40.000 Quadratmeter Mietfläche.

ALLIANZ ERWIRBT CENTRAL SHOPPING CENTER IN BRATISLAVA

Allianz Real Estate hat das Central Shopping Center in der slowakischen Hauptstadt Bratislava zu 100 Prozent erworben. Verkäufer ist ein Unternehmen des slowakischen Immobilienentwicklers Immocap Group. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 175 Millionen Euro. Es ist das erste Immobilieninvestment von Allianz Real Estate in der Slowakei.

Das Einkaufszentrum Central wurde im Jahr 2012 eröffnet und verfügt über insgesamt 40.000 Quadratmeter vermietbare Fläche. Davon werden rund 31.500 Quadratmeter vom Einzelhandel und etwa 2.500 Quadratmeter von der Gastronomie genutzt, rund 2.300 Quadratmeter stehen für ein Fitnessstudio zur Verfügung.

Das Shopping Center hat drei Ebenen sowie ein zusätzliches Obergeschoss, in dem sich ein Food Court, das Fitnessstudio und eine Dachterrasse befinden. Zum Objekt gehört außerdem eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 1.300 Stellplätzen. Die ECE verantwortet das Centermanagement.

UNICREDIT FINANZIERT ERWERB VON LOGISTIKPORTFOLIO IN CEE

UniCredit hat dem Fonds von W. P. Carey CPA:17-Global einen Kredit in Höhe von EUR 69,8 Millionen bereitgestellt, um den Erwerb eines Portfolios mit Logistikimmobilien in CEE zu finanzieren. Der Kredit mit einer Laufzeit von sieben Jahren soll teilweise für die Refinanzierung des Kaufpreises der Logistikimmobilien verwendet werden, die W. P. Carey mit einem Sale-and-Lease-Back-Vertrag erworben hat.

Das Portfolio mit einer Bruttomietfläche von gut 208.800 Quadratmetern besteht aus vier Logistikparks: zwei in Polen, einer in der Slowakei und einer in der Tschechischen Republik. Die Gebäude sind komplett für zehn Jahre vermietet.

CAPITAL PARK UND AKRON MODERNISIEREN ETC SWARZEDZ

Capital Park Group und Akron Group haben ein Joint Venture für die Modernisierung des ETC Swarzedz geschlossen, eines Shopping Centers der ersten Generation.

ETC Swarzedz war vor mehr als 20 Jahren das erste Shopping Center, das in der Woiwodschaft Großpolen errichtet worden war. Es liegt in Swarzedz im Osten der Agglomeration Posen an der Nationalstraße Nr. 92, die Posen und Konin verbindet. Das ETC Swarzedz umfasst derzeit gut 21.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche und beherbergt 126 Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen.

Entsprechend der Joint-Venture-Vereinbarung hält Capital Park 60 Prozent und Akron 40 Prozent an dem Projekt. Die Modernisierung wird gemeinsam von den beiden Investoren und über einen Bankkredit finanziert.

Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Halle Riviera 7
Stand R7.G20

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

Helaba

Banking auf dem Boden der Tatsachen.

Das Warsaw Corporate Center in der Warschauer Innenstadt hat den Eigentümer gewechselt: Für seinen Fonds VCERP hat Valad Europe das Objekt von MEAG erworben.

VALAD EUROPE KAUFT WARSAW CORPORATE CENTER

Valad Europe hat für seinen Fonds VCERP von der MEAG das Warsaw Corporate Center in Polen erworben. Das Objekt war 1993 von den Partnern des Joint Ventures Golub Raczkiewicz Epstein entwickelt worden. Es umfasst 8.693 Quadratmeter Fläche, mehrheitlich Büroflächen, die sich über neun Etagen erstrecken, während das Erdgeschoss Einzelhandelsflächen bietet.

Das Warsaw Corporate Center liegt an der Emilii Plater Straße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Warschauer Hauptbahnhof, zum Marriott Hotel und zum Shopping Center Złote Tarasy.

In den vergangenen Monaten hat MEAG eine Reihe von Mietvertragsverlängerungen und Neuvermietungen abgeschlossen. Zu den Mietern des Objekts gehören unter anderen Danska Bank, Broadway Malyan und OSTC. Dentons beriet Valad Europe bei der Transaktion, JLL und Linklaters den Verkäufer.

LIDL INVESTIERT IN LOGISTIKZENTRUM IN WESTRUMÄNIEN

Die deutsche Einzelhandelskette Lidl expandiert in Rumänien mit einem Logistikzentrum in Lugoj im Westen des Landes weiter. Es ist das vierte Logistikzentrum des Unternehmens in Rumänien und erfordert ein Investment von gut EUR 22 Millionen.

Das neue regionale Zentrum, in dem der Warentransport zu den Lidl-Filialen im Südwesten des Landes abgewickelt werden soll, hat eine Gesamtfläche von rund 45.000 Quadratmetern und entsteht auf einem 14 Hektar großen Areal.

Lidl ist Teil der deutschen Schwarz Gruppe. 2010 kaufte Lidl von der Tengelmann Gruppe die Plus-Läden in Rumänien und trat damit erstmals auf diesem Markt auf. Heute betreibt der Discounter 182 Supermärkte im Land.

STRABAG BAUT WASSERKRAFTWERK IN BOSNIEN-HERZEGOWINA

Ein Konsortium bestehend aus dem österreichischen Bau- und Technologiekonzern STRABAG und dem kroatischen Industrieunternehmen Koncar hat vom Energieversorger JP Elektroprivreda BiH den Zuschlag für die Errichtung des Kraftwerks Vranduk am Fluss Bosna erhalten. STRABAG AG führt das Konsortium mit einem Anteil von 63,4 Prozent. Das 20-Mega-Watt-Wasserkraftwerk wird für EUR 57 Millionen innerhalb von 46 Monaten entstehen.

Der Auftrag umfasst die Planung des Kraftwerks, den Bau, die Lieferung und die Installation der Anlagen sowie deren Erprobung und Inbetriebnahme. In dem Wasserkraftwerk sollen drei Kaplan-Turbinen zum Einsatz kommen.

Hines Poland Sustainable Income Fund hat das Logistik- und Bürozentrum Annopol Business Park in Warschau erworben.

HPSIF ERWIRBT ANNOPOL BUSINESS PARK IN WARSCHAU

Hines Poland Sustainable Income Fund (HPSIF) hat von Europejskie Centrum Inwestycyjne ECI S.A. das Logistik- und Bürozentrum Annopol Business Park in Warschau erworben. Hines Polska übernimmt das Asset Management und das Property Management für HPSIF.

Annopol Business Park liegt im Nordosten von Warschau im Bezirk Białołeka. Der Business Park, der zwischen 2006 und 2015 entwickelt wurde, umfasst Lager- und Logistik- sowie Büromietfläche von insgesamt 44.500 Quadratmetern, einschließlich 28.624 Quadratmeter Lagerfläche.

PERSONALIEN

links: Marco Kohla
rechts: Olivier Piani

links: Rainer Spielmann
rechts: Dr. Manfred Wiltschnigg

Marco Kohla ist Gründungspartner und Geschäftsführer von GalCap Europe in Wien, einem spezialisierten Investment- und Assetmanager für Österreich und CEE. Marco Kohla war zuvor bei der Immofinanz AG tätig, wo er seit 2009 die strategische Neuausrichtung des Immobilienkonzerns als Head of Portfolio Strategy prägte. In den letzten vier Jahren zeichnete er als Head of Transactions für alle An- und Verkaufsaktivitäten des Konzerns verantwortlich. Davor war er im Investment Banking von JP Morgan tätig.

Olivier Piani wurde zum Senior Advisor und Chairman des Investment Committee von Ardian Real Estate, des im September 2015 gegründeten fünften Investmentbereichs der Gesellschaft, ernannt. Olivier Piani kommt von Allianz Real Estate, wo er seit 2008 die Position des CEO innehatte. Von 1998 bis 2008 war er CEO bei GE Capital Real Estate Europe. Zuvor arbeitete Olivier Piani als CEO für UIC-Sofal sowie als stellvertretender Leiter des Bereichs Real Estate Restructuring der Paribas Group.

Rainer Spielmann wurde vom Aufsichtsrat der Westdeutschen ImmobilienBank AG (WestImmo) zum neuen Vorstandsvorsitzenden berufen. Er folgt Claus-Jürgen Cohausz nach, der zum 1. März 2016 mit Ablauf seines Vertrages aus dem Vorstand des Unternehmens ausgeschieden ist und in den Ruhestand ging. Rainer Spielmann kam nach verschiedenen Stationen im WestLB-Konzern – zuletzt war er dort Leiter Kreditrevision im Geschäftsbereich Konzernrevision – im Jahr 2005 zur WestImmo, zunächst als Geschäftsbereichsleiter Risikomanagement. Anfang 2006 wurde er Generalbevollmächtigter und schwerpunktmäßig für die interne Risikosteuerung sowie für die Beteiligungen, das Rechnungswesen und den Treuhandbereich zuständig. Seit Oktober 2006 gehört er dem Vorstand an.

Dr. Manfred Wiltschnigg wurde zum Geschäftsführer GalCap Europe in Wien berufen. Die Gesellschaft, die er gemeinsam mit drei weiteren Partnern gegründet hat, versteht sich als spezialisierter Investment- und Assetmanager für Österreich und CEE. Dr. Manfred Wiltschnigg ist seit über 20 Jahren auf den zentral- und osteuropäischen Immobilienmarkt aktiv, zuletzt als Vorstandsmitglied der Immofinanz AG. Zuvor verantwortete er die Region bereits für die IVG Immobilien AG und die heutige Triuva.

VERMIETUNGEN

EQUATOR II, WARSCHAU POLEN

Das Bürogebäude Equator II von Karimpol Polska an der Aleja Jerozolimskie 96 im Bezirk Ochota hat neue Mieter gewonnen: Karimpol schloss sechs neue Mietverträge ab. Die Gesamtfläche der Mietverträge beläuft sich auf knapp 1.200 Quadratmeter. Zu den neuen Mietern in Equator II gehören: der ICT-Dienstleister Connectis; der Online-Händler Railways Infrastructure and Integration Services; der Online-Personaldienstleister Monster Polska; das Beratungsunternehmen GL Accounting Leader; die US-amerikanische Fondsgesellschaft Westchester; und die Kommunikationsagentur Grayling. Außerdem verlängerte Karimpol vier bestehende Mietverträge über eine Fläche von insgesamt 5.300 Quadratmetern. Das Bürogebäude Equator II war im Oktober 2011 fertiggestellt worden. Die Gesamtmietfläche des Bürogebäudes beträgt 21.300 Quadratmeter einschließlich 400 Quadratmeter Einzelhandels- und Gastronomieflächen sowie 1.530 Quadratmeter für Dienstleistungseinrichtungen.

GALERIA PÓŁNOCNA, WARSCHAU POLEN

Globe Trade Centre S.A. (GTC) hat einen Mietvertrag mit der Elektronikfachmarktkette RTV Euro AGD über 1.200 Quadratmeter in der Galeria Północna unterzeichnet. Außerdem wird iSpot Apple Premium Reseller, der Apple-Produkte in Polen vertreibt, in die Galeria Północna einziehen. Als weitere Mieter sind Adidas und Reebok hinzugekommen: Sie belegen eine Fläche von 420 Quadratmetern. Galeria Północna liegt im Bezirk Białołeka im Nordwesten von Warschau. Das Shopping und Entertainment Center bietet rund 64.000 Quadratmeter Fläche sowie 2.300 Stellplätze. Die Vermarktung der Galeria Północna liegt bei Cushman & Wakefield und JLL.

GALERIA WILANÓW, WARSCHAU POLEN

Globe Trade Centre S.A. (GTC) hat 1.300 Quadratmeter in der Galeria Wilanów an die Elektronikfachmarktkette RTV Euro AGD vermietet. Das Shopping Center im Süden von Warschau bietet 61.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 2.200 Stellplätze in einer Tiefgarage und auf dem Dach. Die Vorbereitungsarbeiten für den Baubeginn der Galeria Wilanów nähern sich ihrem Ende. Der Bauantrag ist eingereicht. Mit der Vermarktung der Galeria Wilanów wurden Cushman & Wakefield und JLL beauftragt.

Q22, WARSCHAU POLEN

City Handlowy zieht in das Bürogebäude Q22 in Warschau und belegt dort gut 1.000 Quadratmeter Fläche. City Handlowy wurde bei der Standortsuche von Colliers International unterstützt. Q22 ist ein Bürogebäude, das sich an der Kreuzung von Aleja Jana Pawła II und Grzybowska-Straße 155 Meter über Warschaus Geschäftszentrum erhebt. Q22 bietet rund 50.000 Quadratmeter Büromietfläche. In einer fünfgeschossigen Tiefgarage stehen 348 Stellplätze zur Verfügung. Investor und Projektentwickler von Q22 ist Echo Investment.

SILESIA STAR, KATTOWITZ POLEN

HireRight, ein internationales Unternehmen für Personalchecks, wird in das Gebäude A des Bürokomplexes Silesia Star einziehen und dort 3.000 Quadratmeter belegen. JLL hat HireRight bei der Standortsuche und bei den Mietverhandlungen unterstützt. Projektentwickler des Silesia Star ist LC Corp. Silesia Star liegt im Zentrum von Kattowitz an der Uniwersytecka Straße 18. Das Projekt umfasst zwei achtgeschossige Bürogebäude mit insgesamt 27.000 Quadratmeter Mietfläche. Für Mieter und Besucher stehen 250 Parkplätze zur Verfügung.

MARATON, POSEN POLEN

Bridgestone wird Mieter im Bürogebäude Maraton, das Skanska Property Poland an der Królowej Jadwigi Straße in Posen entwickelt. Der internationale Reifenhersteller wird knapp 2.000 Quadratmeter Fläche belegen. Maraton wird im Zentrum von Posen in der Nähe der Altstadt und der Galeria Stary Browar entwickelt. Maraton umfasst sechs oberirdische und zwei Tiefgeschosse und bietet insgesamt 25.000 Quadratmeter Fläche. Mit den Bauarbeiten wurde im Januar 2015 begonnen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für das vierte Quartal 2016 geplant.

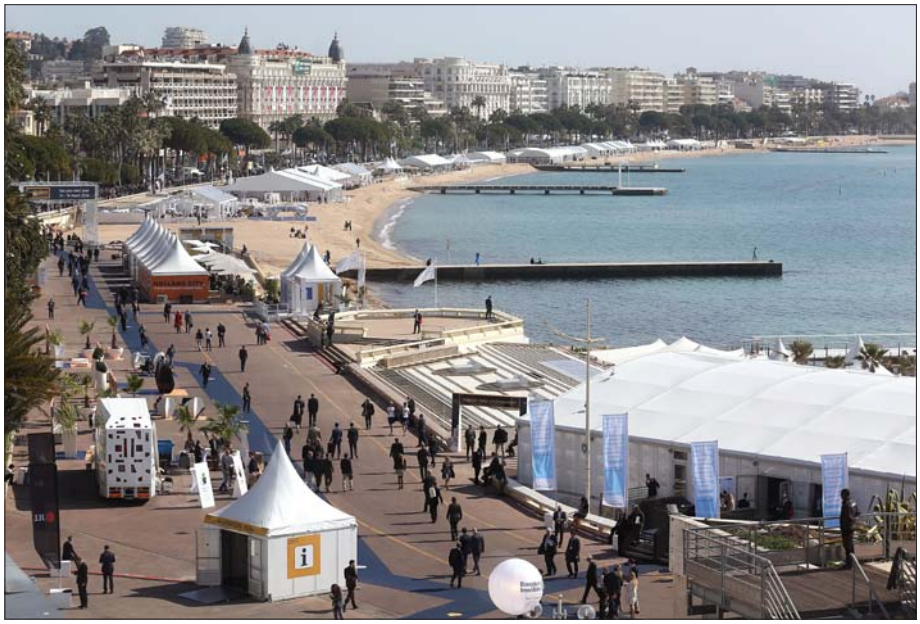
CENTRUM SKAŁKA, TYCHY POLEN

Die Drogeriekette Super-Pharm hat 530 Quadratmeter im Skałka Shopping Center in Tychy in Schlesien angemietet. JLL ist exklusiv mit der Vermarktung des Skałka Shopping Centers beauftragt. Centrum Skałka ist eine Projektentwicklung von Apollo-Rida und soll neben einem bestehenden Auchan Hypermarket und einem OBI-Fachmarkt rund 90 Ladengeschäfte sowie Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen umfassen. Insgesamt soll das Skałka Shopping Center rund 37.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie 1.400 Parkplätze bieten. Skałka liegt in der Stadtmitte von Tychy, nahe der Kreuzung zweier Verkehrsadern, und ist mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar.

FASHION HOUSE OUTLET CENTRE, BUKAREST RUMÄNIEN

Fashion House Outlet Centre Bucharest hat insgesamt 770 Quadratmeter vermietet. Das Sportbekleidungsunternehmen Sport Vision und der Schuhhersteller R&R Boutique eröffnen hier ihre ersten Ladengeschäfte in Rumänien. Issimo Home, Hersteller von Heim- und Badtextilien, wird ebenfalls im Fashion House Outlet Center Bucharest vertreten sein. Tom Tailor wiederum hat beschlossen, seine Verkaufsfläche um 173 Quadratmeter auf insgesamt 320 Quadratmeter zu erweitern. Sport Vision wird einen Eckladen mit 375 Quadratmeter belegen; Issimo Home mietete 78 Quadratmeter an; und R&R Boutique präsentiert seine Produkte auf 144 Quadratmetern. Das Fashion House Outlet Centre innerhalb des West Park Retail wurde 2008 eröffnet und ist das erste Outlet Center, das von der Fashion House Group entwickelt wurde, die wiederum zur Liebrecht & wooD Group gehört. Fashion House Outlet Centre Bucharest bietet rund 20.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

FRÜHJAHRSTREFFEN AN DER CÔTE D'AZUR



So verlockend das Ambiente in Cannes ist, auch die Mipim bedeutet in erster Linie „Business".

Vom 15. bis 18 März 2016 findet in Cannes die Mipim statt, eines der jährlichen Großereignisse der Immobilienbranche. Auch wenn man die Mipim schon lange kennt, birgt sie dennoch die eine oder andere Überraschung.

Zwei Ereignisse unterteilen das Jahr in der Immobilienwirtschaft: die Mipim im Frühjahr und die Expo Real im Herbst. Die eine steht – wohlgemerkt: zu Unrecht – in dem Verdacht, mehr dem Vergnügen als der Arbeit zu dienen, bei der anderen ist es genau umgekehrt. Ohne Frage, Mitte März nach Südfrankreich zu fahren ist verlockend, insbesondere, wenn man aus Breiten nördlich der Alpen kommt. Die Idealvorstellung sind frühlingshafte Temperaturen und Sonnenschein, doch der launische Wettergott ist nicht immer bereit, diesen Traum zu erfüllen.

Aber auch unter wettermäßig besten Voraussetzungen ist die Mipim keineswegs eine Vergnügungsreise, sondern bedeutet trotz allem – zugegebenermaßen angenehmen – Drumherum für alle Teilnehmer Tage harter Arbeit.

Im vergangenen Jahr nahmen 21.400 Professionals aus 89 Ländern an der Mipim teil. 2.445 Unternehmen und Gebietskörperschaften präsentierten sich auf 351 Ständen im Palais des Festivals, im Espace Riviera und in den großen Zelten rund um beide Gebäude. Und auch in diesem Jahr wird der Ansturm kaum geringer ausfallen.

Dennoch gibt es die eine oder andere Veränderung. Es wurde diesmal kein „Country of Honour" ernannt und besonders herausgestellt. Geblieben sind die Mipim Awards und hier haben es vier Projekte aus CEE/SEE in die Liste der Finalisten geschafft: das Research Center ELI Beamlines in der tschechischen Hauptstadt Prag in der Kategorie „Best industrial development"; der Evolution Tower in Moscow-City, ein in sich verdrehter Büroturm, der 2014 fertiggestellt wurde, in der Kategorie „Best office & business development"; die ICI Plants & Headquarters in Istanbul sowie der neue internationale Flughafen von Istanbul in den Kategorien „Best futura project" und „Best futura mega project".

Schaut man das Veranstaltungsprogramm an, so bieten sich für alle an CEE/SEE Interessierten vier Events an: Am ersten Messetag (15. März 2016, 11:00 – 12:30, Ruby Room, Palais 5) steht „Russia 2016 – Smart vector in urban development" auf dem Programm. Podiumsteilnehmer sind der Chefarchitekt der Stadt Moskau Sergey Kuznetsov und der Minister für Bauen, Wohnen und Versorgungsinfrastruktur der Russischen Föderation Mikhail Men sowie Veniamin Golubitsky, President von Kortros, Andrei Peregoudov , Senior Vice-President VTB Bank, und Sergey Riabokobylko , CEO und Managing Partner von Cushman and Wakefield in Russland.

Ebenfalls am 15. März 2016 und am gleichen Ort (Ruby Room, Palais 5), allerdings nachmittags von 16:00 bis 17:00, steht die Türkei im Mittelpunkt: „Discover the investment opportunities in attractive cities of Turkey."

GRÖSSER , SCHÖNER, BESSER – BIELEFELD

Aus alt wird neu: Loom Bielefeld lautet der Name des neuen Shopping-Centers, das im Herbst 2017 eröffnet. Die ehemalige City-Passage in Bielefelds Haupteinkaufsstraße wird derzeit zu einem modernen und attraktiven Center mit 110 Läden auf 26.000 m² Verkaufsfläche umgebaut. Highlights des 120-Millionen-Euro-Projekts sind ein hochwertiger Foodcourt sowie eine ellipsenförmige Plaza, die von einer imposanten Glaskuppel überspannt wird. www.ece.de

Besuchen Sie uns auf der MIPIM, Stand P-01.H51

Am zweiten Messetag (16. März 2016) heißt es zunächst „Poland & CEE Macro Conference – Poland and CEE Today: how to understand the new investment environment" (11:00 – 12:30, Blue Room, Palais 3). Anschließend (12:45 – 14:15) gibt es im Raum Deep Design ein „Poland Movers & Shakers Lunch: Taking the lead – Investing in Polish cities", bei dem dann auch Polens stellvertretender Ministerpräsident anwesend sein soll.

Diese drei Länder, Russland,Polen und die Türkei, bilden unter den ausstellenden Unternehmen und Körperschaften aus CEE/SEE auch die stärksten Gruppen. Insgesamt kommen von den derzeit (28. Februar 2016) registrierten 2.417 ausstellenden Unternehmen und Körperschaften 2.278 aus Europa und davon wiederum gut zehn Prozent, nämlich 248, aus CEE/SEE. Einen nicht ganz unerheblichen Teil machen dabei die internationalen und in den jeweiligen Ländern vertretenen Banken, Beratungsunternehmen und Rechtsanwaltskanzleien aus.

Obwohl durch die massive Abwertung des Rubels eine Teilnahme an der Mipim für russische Aussteller sehr teuer geworden ist, fällt deren Auftritt quantitativ überraschend hoch aus. Insgesamt sind 54 Aussteller registriert. In einem eigenen Pavillon (C11) präsentieren sich die Stadt Sankt Petersburg und ihre Mitaussteller. Einen weiteren Gemeinschaftsstand hat The Russian Guild of Managers and Developers organisiert (P-1.M57). Und als „unabhängige" Unternehmen sind unter anderen die Monarch Group (P-1.E64), der Developer Etalon (P-1.K61), Kortros (P-1.D50), der Online-Händler Ulmart (R7.G8) und VTB Arena Park (P-1.E72) vertreten.

Mit dieser hohen Präsenz hat Russland sich dieses Jahr erneut vor Polen und die Türkei geschoben. Die insgesamt 46 Aussteller aus Polen sind vor allem im Espace Riviera (R8) konzentriert. Hier findet man den Stand der Hauptstadt Warschau (R8.D1), an den sich die Polnische Post, Starnet Telecom, XCity Investment, Orange Polska, Okam Capital, Grupa Konkret, Golub Gethouse und BBI Development angeschlossen haben. Einen weiteren polnischen „Hot Spot" bilden die Städte Danzig, Gdingen und Sopot (R8.A7). Aber auch die drei derzeit bei Projektentwicklern und Investoren beliebtesten Regionalstädte Krakau (R8.B1), Posen (R8.C7) und Breslau (R8.D2) sind in unmittelbarer Nachbarschaft anzutreffen, ebenso die Military Property Agency (R8.C4) und Echo Investment (R8.C2).

Nicht nur Warschau, auch andere polnische Städte findet man im Espace Riviera.

Den zweiten Platz nach der Zahl der Aussteller aus CEE/SEE teilt sich Polen mit der Türkei – auch von hier sind insgesamt 46 Aussteller angemeldet. Die Istanbul Chamber of Commerce hat einen eigenen Pavillon (C14) organisiert, an dem sich auch Istanbuler Unternehmen wie Emlak Konut, die Cathay Group, Astas Holding, Eva Gayrimenkul, Halk Gayrimenkul sowie Entegre Project Management & Consultancy beteiligen. Ebenso vertreten sind die Städte Antalya (R8.D24), Balikesir (P0.A3), Bursa (P0.A4), Hatay (P0.A13), Konya (P-1.G50) und Ordu (P0.A 7). Darüber hinaus verteilen sich türkische Unternehmen über das Untergeschoss des Palais des Festivals und des Espace Riviera.

Mit deutlichem Abstand – 26 Aussteller – folgt die Tschechische Republik mit der Hauptstadt Prag (P-1.C64/D65), der sich P3 Point Park Properties, Unibail-Rodamco und der Shopping-Center-Entwickler Rapid angeschlossen haben. Die zweite tschechische Stadt auf der Mipim ist Ostrava (P-1.D76/E77), die den Projektentwickler Red Group und ArchDesign mit an Bord hat. CTP Invest dagegen hat sich selbstständig gemacht und residiert im Espace Riviera (R7.E66). Ebenfalls noch im zweistelligen Bereich bewegen sich Estland und Ungarn mit jeweils 14 Ausstellern. Für Estland hat die Stadt Tallin einen Gemeinschaftsstand organisiert (P-1.G16/H15). Für Ungarn haben sich die Hungarian Investment Promotion Agency HIPA und die ungarischen Projektentwickler Futureal und Wing zusammengeschlossen (P-1.B50/C51). Kroatien ist mit der Croatian Chamber of Economy (P-1.H27), Serbien mit der Regional Development Agency Banat (P-1.H29) und Montenegro mit dem Ministry of Sustainable Development and Tourism (P-1.F80/G77) vertreten. Die Ukraine kommt mit der Stadt Lviv (P-1.J12), Lettland mit der Stadt Riga (P-1.G36/H31) und Slovenien mit der Trade & Investment Agency Spirit Slovenia (R7.G31).

Fast möchte man sagen: Es sind mehrheitlich „alte Bekannte", die man auf der Mipim treffen kann. Aber schließlich soll man Bekanntschaften pflegen und das geht im direkten Gespräch immer noch besser als über elektronische Medien. **| Marianne Schulze**

GLEICHE THEMEN, UNTERSCHIEDLICHE ANSICHTEN

Am Anfang eines neuen Jahres bittet SPH Newsletter traditionell zum „Tennismatch". Ein Thema wird in einem Satz angerissen – Service –, Immobilienplayer setzen mit ihrer Einschätzung fort – Return. Daraus entsteht ein teilweise widersprüchliches, in jedem Fall aber vielseitiges Bild der Marktsituation.

Unterschiedliche Antworten zum gleichen Thema – das ist der Reiz des Tennismatchs.

Die Investmentvolumina sind höher denn je, die Preise auch. Wenn ich den Boom auf den Investmentmärkten sehe, …

Daniel Harris: …dann denke ich, dass dieser Boom noch eine Weile anhalten und sich sogar steigern wird, da die zentraleuropäischen Märkte für ein breiteres Spektrum von Anlagekapital attraktiver geworden sind. Anfangs kam Investmentkapital aus Europa – Private Equity und die deutschen offenen Fonds. Jetzt kommen andere hinzu, vor allem Investoren aus Asien. Die Investitionen in CEE werden noch zunehmen und in einer Linie mit den Trends in Westeuropa liegen, so lange das Interesse an Immobilienanlagen hoch bleibt.

Barbara Knoflach: … gehe ich davon aus, dass es noch eine Weile so weitergeht.

Michael Kröger: … freue ich mich auch, dass die gesamte Branche einen Grad der Professionalisierung erreicht hat, den es so nie gab! Dies in Verbindung mit den substantiellen Eigenkapitalbeiträgen und gleichzeitig langfristigen Perspektiven ist eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung.

Lorenz Reibling: … erinnere ich mich an den Hokuspokus der Vorkrisenzeit, wenn Wunderwaffen zur Renditegenerierung propagiert wurden und Wertschöpfung in den Hintergrund trat. Lohnende Investmentgelegenheiten stehen jedoch meist mit harter Arbeit und Wertschöpfung im Zusammenhang. Gleichzeitig sollten wir auf das Unerwartete vorbereitet sein und weniger in die Genauigkeit von Vorhersagen vertrauen.

Alexander Otto: … dann bin ich froh, dass wir im Moment keinen Einkaufsdruck haben.

Andy Rofe: … dann dürften Volumina und Preise in Europa in den nächsten Jahre aufrecht erhalten werden. Alle Anzeichen deuten darauf hin, dass weltweit weiteres Kapital in Immobilien angelegt wird. Davon werden auch die europäischen Märkte profitieren. Obwohl die Preise hoch erscheinen, sind sie in einem Niedrigzinsumfeld noch durchaus vernünftig.

Michael Wurzinger: … würde ich die derzeitige Situation als Hochkonjunktur für Entwickler bezeichnen. Das Interesse der Investoren ist groß. Bemerkenswert ist vor allem die Menge an Forward Purchase Deals, die UBM zur Zeit abschließen kann. Bei Büroimmobilien wollen die Käufer den Deal schon fixieren, obwohl die bauliche Fertigstellung oft noch Monate dauert und die Vorvermietungsquote erst bei 50 Prozent liegt. Dieser Trend ist auch bei Hotelimmobilien zu beobachten.

Die niedrigen Zinsen kurbeln zwar das Immobiliengeschäft an, doch wenn die Zinsen wieder steigen sollten, dann …

Daniel Harris: … nur, weil die Volkswirtschaften sich erholt haben. Wenn die Wirtschaft ‚brummt', steigen aber auch die Mieten und wird sich die Dynamik der Immobilieninvestments verändern. Auf dem letzten Höhepunkt waren die Zinsen am höchsten und die Renditen am niedrigs-

Daniel Harris,
Managing Director Investments Central Europe and Nordics,
Tristan Capital Partners,
London, Großbritannien

Barbara Knoflach,
Global Head of Investment Management,
BNP Paribas Real Estate,
Paris, Frankreich,
und Präsidentin der Jury für die Mipim Awards

Michael Kröger,
Bereichsleiter Immobilienfinanzierung International,
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen,
Frankfurt am Main,
Deutschland

ten. Daher ist eine Korrelation zwischen niedrigen Zinsen und niedrigen Renditen nicht notwendig immer gegeben. Aber ich denke nicht, dass die Zinsen in den nächsten Jahren deutlich steigen werden.

Barbara Knoflach: … werden die Immobilienmärkte mit Verzögerung reagieren. Spannend wird sein, bei welchem Zinsniveau der Break Even erreicht wird – ob in Anlehnung an historische Entwicklungen oder ob die Attraktivität der Immobilienanlage dann neu definiert wird.

Michael Kröger: … werden Renditeobjekte über inflationsabhängige Mietsteigerungen auch einen gewissen Inflationsausgleich liefern. Historisch waren Immobilien immer ein guter Inflationsschutz.

Alexander Otto: … wird sich die Spreu vom Weizen trennen und Projekte geringerer Qualität werden Probleme bekommen.

Lorenz Reibling: … werden sich die Immobilienpreise automatisch anpassen, insbesondere bei Immobilien mit Cap Rates unter fünf Prozent und geringem Wertschöpfungspotenzial. Cap Rates und Zinsen sind eng verzahnt. Wer hingegen aktive Wertschöpfung betreibt – Stichwort: Value-Add –, verändert den Wert der Immobilie unabhängig von Markt und Zinsen und ist in dem derzeit herausfordernden Marktumfeld klar im Vorteil.

Andy Rofe: … können wir sicher sein, dass sich die Wirtschaft erholt hat. Und mit einer starken Wirtschaft werden die Mieten steigen. Das wiederum sollte die niedrigen Renditen unterstützen und leichten Druck auf die Renditen wieder ausgleichen.

Michael Wurzinger: … bin ich überzeugt, dass die derzeitige positive Situation am Immobilienmarkt weiter anhalten wird. Ich kenne aber niemanden, der kurzfristig mit einer signifikanten Zinserhöhung in Europa rechnet. Sollte es zu einer Zinswende kommen, wird diese aus heutiger Sicht nicht massiv sein und somit den Investmentmarkt für Immobilien auch nicht besorgniserregend beeinflussen.

Die Lockerung der Geldpolitik ist nicht unumstritten. Ich halte das Quantitative Easing der EZB für …

Daniel Harris: … notwendig, um die europäische Wirtschaft wieder ans Laufen zu bekommen. Mario Draghi hat sehr deutlich gesagt, dass wir die Inflation erhöhen müssen und dass Europa nicht riskieren kann, in eine Deflation abzugleiten.

Barbara Knoflach: … die in der Realität bereits erprobte Alternative.

Michael Kröger: … alternativlos.

Alexander Otto,
CEO, ECE,
Hamburg, Deutschland

Lorenz Reibling,
Mitbegründer und CEO,
Taurus Investment Holdings,
Boston, USA

Alexander Otto: … nicht hilfreich. Das Problem ist ja nicht fehlendes Geld im Markt. So wird nur der Euro weiter abgewertet.

Lorenz Reibling: … Opium für den Finanzmarkt. Die Aufputschmittel der EZB lösen nicht die Probleme, sondern behandeln lediglich symptomatisch. Erst wenn das Quantitative Easing wegfällt, treten die verdeckten Probleme zum Vorschein und können lösungsorientiert angegangen werden.

Andy Rofe: … notwendig, um die Erholung in der Eurozone zu unterstützen beziehungsweise in Schwung zu bringen. Es war wichtig, um das Vertrauen wiederherzustellen und hat das dringend notwendige Wachstum in Europa gefördert. Allerdings müssen einzelne europäische Regierungen unbedingt weiter strukturelle Reformen und eine Haushaltspolitik umsetzen, die das Wachstum unterstützt.

Michael Wurzinger: … eine pragmatische Lösung unter Berücksichtigung des Verschuldungsgrades der EU-Mitgliedsstaaten und im geopolitischen Umfeld – dem wir uns in Europa ja nicht entziehen können. Die Ausweitung der Geldmenge wird irgendwann auch real ankommen und sollte dann auch zu einer – gerade im Immobilienbereich – gewünschten Inflation führen.

Investitionen sind 2016 aus meiner Sicht besonders attraktiv im Segment / in den Segmenten …

Daniel Harris: … Büros in Warschau. Es gab zwar in den letzten Jahren ein Überangebot, doch die Vermietungsleistung hat zwischen 2010 und 2015 immer wieder neue Rekorde erreicht. Es besteht zwar immer noch ein Überangebot, aber die Nachfrage in Warschau ist überraschend stark. Das Überangebot wird sich in den nächsten Jahren abbauen, die Nachfrage aber weiterhin hoch bleiben, denn es gibt keinerlei Anzeichen für eine Abschwächung. Die Mieten sind in den vergangenen Jahren drastisch eingebrochen. Daher ist jetzt der richtige Zeitpunkt zu kaufen, so lange die Mieten noch niedrig sind und sich die Dynamik von Nachfrage und Angebot langsam vielversprechend entwickelt.

Barbara Knoflach: … Büro.

Michael Kröger: … Logistik und Residential, also vermietete Wohnungen, aber das kann ich so allgemein letztlich auch nicht beantworten. Am Ende hat jeder Teilmarkt andere Parameter. In den meisten Situationen ist Büro und Einzelhandel auch weiterhin ein ‚safe bet'.

Alexander Otto: … Logistik und Hotel.

Lorenz Reibling: … Value-Add Investitionen und Projektentwicklungen. Unternehmerische Orientierung und tatsächliche Wertschöpfung sind entscheidend.

Andy Rofe: … Last Mile Logistik – eindeutig ein Wachstumsmarkt, der eng mit dem stark zunehmenden Online-Handel verknüpft ist, und Werte, gestützt durch Grundstückspreise in städtischen Lagen, sowie den Londoner privaten Mietwohnungsmarkt, wo das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage sehr ausgeprägt ist.

Michael Wurzinger: … Hotel. Unser derzeitiger Fokus liegt ganz klar auf dieser Assetklasse. Im Oktober 2015 bewegte sich das globale Hotel-Transaktionsvolumen 2015 bei rund USD 60 Milliarden. Das entspricht einem Anstieg von 37 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres und übertrifft das Ergebnis des gesamten Vorjahres von USD 59 Milliarden. Weiters schenken wir auch den Segmenten Wohnen und Büro weiterhin viel Beachtung. In der nächsten Zeit wird es vor allem in Deutschland und Österreich zu weiteren Flächenverknappungen kommen. Die Leerstandsraten werden weiter sinken, da viele jetzt noch leerstehende Büroflächen für Flüchtlingsquartiere genutzt beziehungsweise umfunktioniert werden. Ich denke auch, dass das Interesse an Eigentumswohnungen, an Immobilieneigentum generell in Westeuropa in den nächsten Jahren weiter anhalten

Connecting Global Competence

Messe München

Ihre Präsenz. Ihr Erfolg.

Werden Sie Aussteller auf der EXPO REAL 2016

> Jetzt anmelden unter
www.exporeal.net/anmeldung
Anmeldeschluss 24. März 2016

Building networks

19. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen

4.–6. Oktober 2016 | Messe München

Erfahren Sie mehr:
www.exporeal.net
www.blog.exporeal.net

exporeal
Building networks

wird. In Deutschland und Österreich sehe ich nach wie vor eine ansteigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen.

Am wenigsten attraktiv finde ich …

Daniel Harris: … in CEE momentan keinen Markt und keinen Sektor, denn überall herrscht Wachstum.

Barbara Knoflach: … Datenzentren.

Michael Kröger: … nicht zu investieren.

Lorenz Reibling: … Exit-ferne Core Investitionen. Gedanklich ordne ich diese Strategie bei Anleihen ein. Bei beidem sehe ich eine mögliche Blasenbildung.

Andy Rofe: … Preise mit einer Netto-Rendite unter 5,5 Prozent im traditionellen Logistikbereich. Da ist wenig Raum für Ertragssteigerungen, das Angebot ist relativ ‚elastisch' und die Wertminderung relativ hoch.

Michael Wurzinger: … Projektentwicklungen abseits europäischer Großstadtregionen. Hier fehlt meist die nachhaltige Wachstumsdynamik und auch die Fantasie für die nächsten 20 bis 30 Jahre. Denn das ist der Zeithorizont, mit dem ein Investor zumeist an die Prüfung eines Projekts heran geht.

Bei der geographischen Diversifizierung wurde lange Zeit in Ländern gedacht. Mittlerweile stehen Städte bei Einigen im Vordergrund. Nicht alle für alles, aber jeweils für bestimmte Assets. Das sehe ich …

Daniel Harris: … nicht so. Man braucht den Blick auf die Länder. So bleiben die Menschen beispielsweise gegenüber der Entwicklung in Ungarn nicht gleichgültig, gerade weil sie den Markt in Budapest für gut halten. Investments bleiben länderabhängig, denn nationale Märkte sind so unterschiedlich, dass man kaum unterstellen kann, dass alle europäischen Städte die gleichen Eigenschaften haben.

Barbara Knoflach: … als zusätzlichen Preistreiber, da Investoren sich in der Regel auf die größten Städte konzentrieren.

Michael Kröger: … undogmatisch. Das war schon immer so, wenn Sie zum Beispiel Frankreich und seine ‚Region Parisienne' und dann Deutschland mit dem sehr heterogenen Investmentprofil nehmen, was Lagen und Standorte angeht.

Alexander Otto: … grundsätzlich positiv. Man darf bei bestimmten Ländern die politische und wirtschaftliche Lage insgesamt nicht aus den Augen verlieren, am Ende sind die Märkte für Büros oder auch Shopping Center aber sehr lokal. Investoren sollten Städte nur nicht zu pauschal beurteilen, sondern sich jeden Ort einzeln anschauen.

Lorenz Reibling: … ähnlich. Selektion ist genauso wichtig wie Diversifikation. Der demographische Hintergrund, der Arbeitsmarkt und das wirtschaftliche Wachstum einer Stadt sind die ausschlaggebenden Faktoren, um den gesunden Rahmen für eine Investition zu schaffen. Im zweiten Schritt ist es wichtig einen unternehmerischen Manager zu haben, der durch aktive Wertschöpfung für die Rendite der Investition verantwortlich ist. Zu Recht verklagen immer mehr Anleger ihre Aktienmanager dafür, dass ihre Fonds zum größten Teil den Index abgebildet und daher kaum Mehrwert für die Gebühren erbracht haben.

Andy Rofe: … differenziert. Man kann nach wie vor über eine Diversifizierung auf Länderebene nachdenken, da die makroökonomischen Bedingungen wichtig sind. Doch für überragende Ergebnisse muss man nicht nur Städte, sondern noch detaillierter die Teilmärkte betrachten und beispielsweise auf Technologie- und IT-Cluster schauen.

Michael Wurzinger: … grundsätzlich genauso. Die UBM hat ganz klar zwei Ausrichtungen, einerseits auf die Märkte Deutschland, Österreich und Polen und hier auf Metropolen mit Wachstumspotenzial, andererseits auf die drei Assetklassen Wohnen, Hotel und Büro.

Andy Rofe,
Managing Director,
Invesco Real Estate,
London, Großbritannien

Michael Wurzinger,
Mitglied des Vorstands,
UBM Development,
Wien, Österreich

Beim Blick auf Städte und/oder Länder sehe ich besonders vielversprechende Chancen in …

Daniel Harris: … Polen. Es ist der größte Markt in CEE und hat die meisten Städte, in denen man investieren kann, sowie den größten Bestand an Investmentobjekten. Warschau ist de facto die Hauptstadt Zentraleuropas, und internationales Kapital, das erstmals in CEE Anlagemöglichkeiten sucht, wird zunächst nach Warschau und Polen gehen.

Barbara Knoflach: … Italien und den Niederlanden.

Michael Kröger: … Skandinavien, wo unsere Bank in diesem Jahr ein Büro in Stockholm eröffnet.

Alexander Otto: … Italien, Spanien, Ungarn, Deutschland und Polen.

Lorenz Reibling: … den USA. Gründe dafür sind ein starker Arbeitsmarkt mit nur fünf Prozent Arbeitslosigkeit und damit ein starker Konsum. Mein Favorit in den USA: Austin! Austin wurde erst kürzlich vom Forbes Magazine als ‚No. 1 Boom Town' der USA ausgezeichnet. Taurus hat den Boom allerdings bereits vor acht Jahren erkannt und damals in strategische Landflächen für Wohnbau investiert. Heute erstellt Taurus dort die größte Null-Energie Gemeinde der USA mit 7.500 Häusern.

Andy Rofe: … London, Madrid und Mailand.

Michael Wurzinger: … auf unseren Heimatmärkten vor allem in Berlin, München, Frankfurt, Stuttgart, Hamburg, Wien, Graz, Warschau, Breslau und Krakau. 2016 gehören auch der Hotelmarkt in Amsterdam sowie der Wohnungsmarkt in Polen zu den ‚markets to watch and act'.

So gar nicht sehe ich …

Daniel Harris: … die kleinen Märkte in CEE. Für Fondsmanager unserer Größenordnung sind beispielsweise die baltischen Märkte zu klein, auch wenn sie für andere durchaus interessante Investmentmöglichkeiten bieten können.

Barbara Knoflach: … Mr. Trump als nächsten Präsidenten in den USA.

Michael Kröger: … eine schnelle Erholung in Südeuropa, von Spanien und perspektivisch auch von Portugal abgesehen. In diesen beiden Ländern wurden und werden einige Anstrengungen unternommen, die auch jetzt schon von den Investoren honoriert werden.

Alexander Otto: … derzeit Länder wie Rumänien oder die Ukraine.

Lorenz Reibling: … renditearme Investitionen mit fehlender unternehmerischer Motivation und Wertschöpfung, häufig zu finden in überteuerten Städten wie Vancouver, Sydney und Hongkong. Hier steht aktive Wertschöpfung im Hintergrund, und der Immobilienmarkt mündet in einen Preiskampf der Investoren, bei dem derjenige gewinnt, der über das billigste Kapital verfügt. Solange die Renditeansprüche weltweit niedrig bleiben, wird das jedoch noch keine negativen Konsequenzen haben.

Andy Rofe: … keinen Markt und kein Segment, denn mit dem richtigen Asset hat man immer und überall Chancen. Der schwächste Bereich sind aus meiner Sicht großflächige Einzelhandelsimmobilien in kleineren Städten. Diese Assets sind sehr anfällig für Flächenreduzierungen, wenn der Einzelhandel umstrukturiert.

Michael Wurzinger: …, dass sich die Situation für Projektentwicklungen in Ungarn in der nächsten Zeit verbessern wird. Generell ist Osteuropa immer noch ein Sorgenkind, obwohl beispielsweise für Rumänien schon seit drei Jahren ‚Entwarnung' gegeben wird. Für Polen gehe ich momentan davon aus, dass die Bevölkerung nicht den gleichen Weg gehen wird wie in Ungarn – das politische Umfeld ist nicht vergleichbar. Zumindest hoffe ich das.

Auf die Immobilien- und Investmentbranche wirken viele externe Faktoren ein. Einige sind kalkulierbar, andere treten eher überraschend auf. Da sollten Unternehmen gut aufgestellt sein. Strategische Erfolgsfaktoren sind aus meiner Sicht …

Daniel Harris: … ein sehr starkes Researchteam, ein Vorteil, den wir haben. Die meisten unserer Investmententscheidungen fallen auf der Basis genauer Analyse durch den Research. Wir betrachten alle wichtigen Variablen wie Zinsen, Wirtschaftswachstum, Bevölkerungsbewegungen et cetera, um zu entscheiden, in welchen Märkten wir investieren.

Barbara Knoflach: … Kundennähe, eine Kombination aus Top-down- und Bottom-up-Strategie sowie professionelles Asset Management.

Michael Kröger: …, dass man erstens einen Plan hat, der zwar laufend überprüft, aber nicht laufend zu sehr „weiterentwickelt" wird; dass man zweitens seine Stärken und auch seine Grenzen kennt; und dass man drittens mit Augenmaß und Vernunft sein Geschäft betreibt – als Investor, Investment-Manager, Berater, Finanzierer – oder auch als Immobilien-Journalist!

Alexander Otto: … zum einen Gelassenheit – es gibt Marktlagen, in denen es klüger ist, sich eine Weile zurückzuhalten –, zum andern Diversifizierung – wer beispielsweise Asset Management und Entwicklung kann, bleibt unempfindlicher gegenüber Schwankungen. Auch die Aktivitäten in mehreren Assetklassen senken das Risiko.

Lorenz Reibling: … renditeorientierte Wertschöpfung, Interest Alignment und Risikomanagement!

Andy Rofe: … stabile Prozesse, intelligentes Teamwork, Zugang und Expertise vor Ort und umfassenden Research.

Michael Wurzinger: … ein klar definiertes Geschäftsmodell, In-house Knowhow und starke Partner mit Expertise.

ZURÜCK AUF DER LANDKARTE DER INVESTOREN: RUMÄNIEN

Nach 2007 brachen die Immobilieninvestments in Rumänien von über EUR 2 Milliarden auf unter 10 Prozent der Summe ein und dümpelten in den folgenden Jahren so vor sich hin. Doch seit 2014 steigt die Kurve wieder an.

Nach wie vor konzentriert sich das Interesse der Investoren vor allem auf Bukarest.

Dass Rumänien wieder verstärkt in den Fokus der Investoren rückt, mag zu einem Teil damit zusammenhängen, dass die viel zitierten Core Markets langsam leergefegt sind und dort die Preise steigen, während die Renditen sinken. Doch das ist bestenfalls ein Teil der Wahrheit. Vielmehr bietet Rumänien selbst einige Vorteile, die das Land langfristig zu einem attraktiven Markt machen.

Rein quantitativ ist Rumänien das zweitgrößte Land – nach Polen – in CEE/SEE: Das gilt sowohl für seine Ausdehnung als auch für die Bevölkerungszahl, die derzeit bei knapp 20 Millionen Einwohnern liegt. Das ist mehr als die Einwohnerzahl der Tschechischen Republik und Ungarns zusammengenommen. Zudem ist Rumänien die drittgrößte Volkswirtschaft in CEE/SEE, hat Ungarn beim BIP bereits überholt und ist derzeit der Tschechischen Republik eng auf den Fersen. Bei diesem Wettlauf erhält Rumänien Rückenwind durch das seit fünf Jahren kontinuierliche Wirtschaftswachstum mit Raten, die deutlich über dem EU-Durchschnitt liegen. 2015 waren es 3,6 Prozent, für dieses Jahr rechnet die Europäische Kommission mit 4,2 Prozent und für 2017 mit 3,7 Prozent, die Weltbank sogar mit 4,1 Prozent. Das Wachstum ist sowohl durch eine gestiegene Industrieproduktion als auch durch den privaten Konsum getrieben.

Doch noch in anderer Hinsicht steht Rumänien recht gut da: Die Staatsverschuldung liegt unter 40 Prozent – geringer ist sie nur noch in Bulgarien, Luxemburg und den baltischen Staaten Lettland und Litauen, alle anderen EU-Staaten liegen darüber. Das Land ist im Bereich der Energieversorgung weitgehend unabhängig und deckt nur etwa zwölf Prozent des gesamten Gasverbrauchs durch russische Gaslieferungen ab. Das Land hat die schnellste Internetverbindung nicht nur europa-, sondern weltweit, was vor allem für Unternehmen aus dem Bereich IT&C wichtig und ein enormer Anreiz ist. Und es ist das Land in Europa, in dem am meisten gearbeitet wird, betrachtet man die durchschnittlichen Arbeitsstunden der Beschäftigten pro Jahr. Hinzu kommt, dass seit 2014 mit dem Amtsantritt des neuen Präsidenten Klaus Johannis ernsthafte Versuche unternommen werden, die Korruption auf allen Ebenen einzudämmen.

Bevorzugt ist Rumänien auch durch seine Lage – drei der großen internationalen Verkehrskorridore führen über Rumänien: Korridor XI von Alexandroupoli an der Grenze Griechenlands zur Türkei über Bukarest und weiter nach Kiew und von dort nach Moskau, Helsinki oder Minsk und Vilnius; Korridor IV von der rumänischen Hafenstadt Constanta über Bukarest zur ungarischen Grenze mit Abzweigungen nach Thessaloniki und Istanbul oder weiter über Budapest und Prag nach Dresden oder Nürnberg; und Korridor VII, der entlang der rumänisch-bulgarischen Grenze über Belgrad, Budapest, Bratislava nach Wien führt.

Bukarest ist mit rund zwei Millionen Einwohnern – zehn Prozent der gesamten Einwohnerzahl des Landes – zwar die größte Stadt, aber acht weitere Städte des Landes – Cluj-Napoca, Timisoara, Iasi, Constanta, Craiova, Brasov, Galati und Ploiesti – haben immerhin auch zwischen 325.000 und 210.000 Einwohner und damit mehr als die meisten Regionalzentren der Tschechischen Republik und Ungarns.

2014 zogen die Immobilieninvestitionen in Rumänien deutlich an und erreichten

Metroffice, der erste Abschnitt des Business Parks Iride City, ist in der Entwicklung.

EUR 1,15 Milliarden, das zweithöchste Transaktionsvolumen, das je erzielt wurde. 2015 dürfte das Ergebnis zwar etwas niedriger ausfallen – JLL rechnete Mitte des Jahres mit rund EUR 800 Millionen –, doch vor allem haben die Projektentwicklungsaktivitäten wieder deutlich zugenommen. Zudem verändert sich Rumänien zu einem Markt, auf dem sich nicht nur einige wenige „Spezialisten" tummeln, sondern den auch andere in CEE/SEE aktive Unternehmen verstärkt ins Auge fassen. Dieses Interesse wird noch dadurch gestützt, dass inzwischen – anders als zuvor – auch westliche Banken wieder bereit sind, Investments und Projektentwicklungen in Rumänien zu finanzieren.

So hat bereits 2013 Skanska sein erstes Projekt in Rumänien, Green Court in Bukarest, angefangen und 2015 an Globalworth verkauft; CA Immo hat nach längerer Abstinenz im vergangenen Jahr ein neues Büroprojekt, Orhideea Towers, mit 37.000 Quadratmeter Bruttomietfläche auf die Schiene gebracht; Immofinanz hat mit dem 40.000 Quadratmeter umfassenden Metroffice die erste Entwicklungsphase der Iride City eingeläutet. Verstärkt engagiert sich auch CTP in Rumänien und hat im vergangenen Jahr sein Portfolio durch eine Reihe von Zukäufen erweitert.

Die wachsenden Aktivitäten auf dem Büromarkt hängen mit den sinkenden Leerständen und der seit dem vergangenen Jahr wieder deutlich steigenden Nachfrage zusammen. Der Leerstand in Bukarest beträgt im Schnitt um die 13 Prozent, wobei jedoch nach wie vor ein starkes Gefälle zwischen den einzelnen Stadtteilen zu beobachten ist. Während in Baneasa, im Süden der Stadt und in Pipera-Nord die Leerstände gut ein Drittel und mehr betragen, liegen sie in Floreasca-Barbu Vacarescu, im Norden und Westen der Stadt sowie im Umfeld des Boulevard Dimitrie Pompeiu, wo auch der Business Park Iride City entstehen soll, unter zehn Prozent.

Während sich Büroentwicklungen und -investments hauptsächlich auf die Hauptstadt konzentrieren, ist Bukarest bei Einzelhandelsflächen zwar der größte Markt, aber entstehen auch immer mehr Shopping Center in den Regionalstädten. Gemessen an anderen Ländern in CEE/SEE hat Rumänien mit 125 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner noch erheblichen Nachholbedarf. Zudem „entdecken" immer mehr internationale Retailer Rumänien: Seit 2013 sind nach Angaben von CBRE gut 80 neue Marken auf den Markt gekommen und haben rund 170 Läden mit einer Gesamtfläche von 30.000 Quadratmetern eröffnet und das nicht nur in der Hauptstadt, sondern auch in den großen Regionalstädten. Die Retailer zieht vor allem das Wirtschaftswachstum des Landes und die Tatsache an, dass die rumänische Bevölkerung konsumfreudig ist, auch wenn die Einkommen noch deutlich unter dem Durchschnitt in CEE/SEE liegen.

Steigender Konsum, aber auch steigende Industrieproduktion, insbesondere in den Bereichen Autoindustrie und Lebensmittelverarbeitung, haben ihre positiven Wirkungen auf den Markt für Lager- und Logistikimmobilien. Auch hier liegt der Schwerpunkt auf der Region Bukarest, vor allem im Westen der Stadt entlang der Autobahn A1. Weitere Zentren sind Ploiesti (nördlich von Bukarest), die beiden Standorte der Autobauer Pitesti (Dacia-Renault) und Craiova (Ford) sowie die Städte Timisoara, Arad, Oradea und Cluj-Napoca im Westen des Landes. Während im Bereich Büro- und Einzelhandelsflächen die Entwicklungstätigkeit deutlich zunimmt – JLL geht davon aus, dass in diesem Jahr insgesamt 700.000 Quadratmeter neue Flächen auf den Markt kommen, davon 268.000 Quadratmeter Bürofläche und 237.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche –, sind die Projektentwickler im Bereich Logistikimmobilien nach wie vor sehr vorsichtig. Nur bei entsprechender Vorvermietung werden neue Projekte angefangen und dann sind es meist Erweiterungen bereits bestehender Parks. Denn die Leerstandsraten liegen zwar in und um Bukarest bei nur fünf Prozent, im Landesdurchschnitt jedoch nach wie vor zwischen zehn und 12,5 Prozent.

Nach dem Hype in den Jahren vor 2008 hat die Finanzkrise Rumänien sehr hart getroffen. Doch inzwischen scheint das Tal durchschritten zu sein und sieht die Zukunft des Landes wieder rosiger aus. Möge die Rückkehr Rumäniens auf die Landkarte der Investoren eine nachhaltige und für alle von Vorteil sein! **I Marianne Schulze**

CEE & SEE

GLOBAL REAL ESTATE & ECONOMY TALKS

30. & 31. Mai 2016

Palais Niederösterreich
Herrengasse 13
1010 Wien

GREET
VIENNA

www.greetvienna.com

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
15.–18. März 2016	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
22. März 2016	Konferenz: „Cities of tomorrow – Economic Development and the Importance of Networks"	Crowne Plaza Hotel, Bulevardul Poligrafei 1, Bukarest, Rumänien	www.rumaenien.ahk.de
30. und 31. Mai 2016	GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien Österreich	www.greetvienna.com
8.–11. Juni 2016	ERES 23. Annual Conference	Regensburg, Deutschland	www.2016.eres.org
20.–22. Juni 2016	Rebec 9. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel, Bulevar kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
22.–24. Juni 2016	Smart me up! REAL CORP 2016 21st International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society GeoMultimedia 2016	Landesbetrieb Geo-information und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, Hamburg, Deutschland	www.corp.at

GLEICHER MARKT, UNGLEICHE ZAHLEN

Alexander Bosak
Geschäftsführender Gesellschafter, Bosak Real Estate Consulting GmbH, und Leiter Immobilien Research, Otto Immobilien GmbH, Wien, Österreich

In unvollkommenen Märkten, wie es Immobilienmärkte naturgemäß sind, kommt gewerblichen Marktberichten ein hoher Stellenwert zu, da sie zur Transparenz des beobachteten Marktes beitragen. In der Regel werden Marktberichte von größeren Maklerunternehmen erstellt, selten von unabhängigen Forschungsgesellschaften, die diesen Prozess als unabhängige und überparteiliche „Clearingstelle" aber manchmal unterstützen.

Als ich auf der Investorenseite tätig war, waren Marktberichte für mich sehr wichtig, um jedes Quartal die Zeitreihen zu aktualisieren und diese für die Prognosen zu verwenden. Ich habe dadurch viele unterschiedliche Berichte in den Händen gehalten, sie analysiert und gemerkt, dass die Berichte teilweise so unterschiedlich waren wie die lokalen Märkte selbst. Besonders in wenig reifen Märkten wie Bukarest, Belgrad und Sofia war es schwer, zu belastbaren Zahlen zu kommen. Aber es gab und gibt immer mehr Länder, in denen sich die führenden Makler für die Erhebung in Researchforen zusammengeschlossen haben, wodurch die Datenqualität eindeutig besser geworden ist. In Deutschland koordiniert die gif Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung jährlich die Abstimmungsrunden für die großen Büromärkte des Landes. Was tun diese Gremien in der Regel? Sie klassifizieren die für den Vermietungsmarkt relevanten modernen Gebäude, definieren die Submärkte und erheben beziehungsweise aktualisieren den modernen Bestand an Büroflächen arbeitsteilig und diskutieren gemeinsam die Vermietungsleistungen und Leerstandszahlen für den jeweiligen Berichtszeitraum. Die Definitionen und Gebäudeklassifizierungen waren und sind noch immer nicht länderübergreifend dieselben, aber insgesamt werden die Zahlen professionell erhoben und sind daher beim Mietermarkt auf einem hohen Niveau.

Mit meinem Wechsel auf die Beraterseite habe ich diese Idee für Wien aufgegriffen und hier soll dieses Jahr ein Büromarktbericht mit den Basiskennzahlen für den modernen Bestand in Ergänzung zu den Gesamtmarktzahlen vom Vienna Research Forum veröffentlicht werden.

Nichtsdestotrotz ersparen akkordierte Basiszahlen, die dann in die individuellen Berichte der Maklerunternehmen einfließen, dem Leser nicht, jeden Bericht genau zu studieren und mit anderen Berichten zu vergleichen. Es ist auch ratsam, Definitionen wie die Vermietungsleistung, die sich meist am Ende eines Marktberichts oder in Fußnoten befinden, zu lesen. Spezielle Vorsicht ist bei Investmentzahlen geboten, da in diesem Bereich nach meinen bisherigen Erfahrungen und Recherchen noch keine umfangreiche „institutionalisierte" Abstimmung erfolgt. Jedes Maklerunternehmen hat hier seine eigenen Definitionen und Abgrenzungen, etwa bei der individuellen Berücksichtigung der Nutzungsklassen, und bei Berichten über bestimmte Regionen, unter denen die jeweils darunter subsumierten Länder unterschiedlich sein können. Zusätzlich werden Investments nicht immer offiziell und/oder verspätet über die Medien kommuniziert, und häufig wird über die Transaktionshöhe „Stillschweigen vereinbart". Während die Abweichungen der publizierten Kennzahlen bei reifen Büromärkten im Vermietungsbereich inzwischen gering ausfallen, können durch die Summierung der Unterschiede bei Investmentmarktberichten noch immer oft größere Abweichungen entstehen.

impressum

Redaktion: *Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze*
Layout: *Silvia Hogl, www.diehogl.at*
Erscheinungsweise: *8-mal jährlich*
Verlag: *Schiller Publishing House Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt) Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach*
Geschäftsführer: *Andreas Schiller*
Handelsregister: *Amtsgericht Köln, HR: B 68026*
UID: *DE270670378*
T: *+49 22 02 989 10 80,* **E:** *office@schillerpublishing.de*

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

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: *Lukas Barth / Messe München GmbH (S. 1 rechts), caluian – Fotolia.com (S. 1 links), Frank Boston – Fotolia.com (S. 8), Reed Midem (S. 10, S. 12), Brian Jackson – Fotolia.com (S. 13), Mihai-Bogdan Lazar – Fotolia.com (S. 19), Immofinanz (S. 20)*