Nr. 11 | Juni 2012

SPH newsletter

news

Neueste Meldungen aus CEE
Seite 2

schwerpunkt

Die Real Vienna ist gestorben. Aber die Immobilienkonferenz, die Ost und West zusammenführen will, bleibt.
Seite 7

hintergrund

Die Hauptstädte in CEE sind mit dem Westen längst vergleichbar, doch viele regionale Städte wie beispielsweise Ostrava stecken noch mitten im Strukturwandel.
Seite 10

Eindrücke von der Gyoder Jahreskonferenz, von der Istanbul REstate und von der Stadt selbst
Seite 13

termine

Messen und Veranstaltungen
Seite 16

standpunkt

Über das Konferenz(un)wesen
Seite 17

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

herzlich willkommen zur Juni-Ausgabe des SPH Newsletters. Nach den News lesen Sie in dieser Ausgabe unter anderem einen Nachbericht zur 12. Jahreskonferenz des türkischen Immobilienverbandes GYODER in Istanbul. Zudem werfen wir einen Blick auf Ostrava in der Tschechischen Republik. Denn auch abseits der Hauptstädte und Metropolen gibt es spannende Standorte für Projektentwicklungen und Investments. Und wir stimmen Sie auf eine neue Immobilienkonferenz ein, die am 14. Juni in Wien stattfinden wird. Dort hat sich der österreichische Gewinn-Verlag, der bislang das Konferenzprogramm der „Real Vienna" veranstaltet hat, entschlossen, nach der Absage dieser Messe, weiterhin die zentral-, ost- und südosteuropäischen Immobilienmärkte in einer eigenen Veranstaltung zu thematisieren. Ich freue mich über dieses Engagement und werde im Rahmen dieser Veranstaltung auch zwei Podien in Wien moderieren.

Doch noch zuvor finden als Fachmessen – leider zeitgleich – die „Expo Italia Real Estate" in Mailand und die „Provada" in Amsterdam statt. Wir haben uns dieses Jahr entschieden, vom 5. bis zum 8. Juni in Amsterdam mit dabei zu sein, denn das Engagement niederländischer Immobilienunternehmen in CEE/SEE ist nicht zu unterschätzen. Nach wie vor gilt die Empfehlung: „Keep in touch with the Dutch!"

Es freut mich sehr, den einen oder anderen von Ihnen entweder auf der „Provada" in Amsterdam oder auf den „Real Talks about CEE/SEE" in Wien (wieder) zu sehen. Doch jetzt wünsche ich Ihnen erst einmal eine anregende Lektüre.

Ihr

Andreas Schiller

Auf einem 1,85 Hektar großen Grundstück in der polnischen Stadt Elk soll das Brama Masur Shopping Center entstehen.

MASTER MANAGEMENT GROUP WILL SHOPPING CENTER IN ELK BAUEN

Der polnische Manager und Entwickler von Einzelhandelsflächen Master Management Group hat ein Grundstück in der polnischen Stadt Elk erworben. Elk hat rund 60.000 Einwohner und liegt in der Woidwodschaft Ermland-Masuren. Auf dem 1,85 Hektar großen Areal in der Innenstadt von Elk soll das zweigeschossige Brama Masur Shopping Center mit einer Nettomietfläche von 16.250 Quadratmetern und einer Tiefgarage mit rund 600 Stellplätzen entstehen. Verkäufer des Areals war die Stadt Elk, die das Grundstück in einem Ausschreibungsprozess veräußert hat.

MULTI UKRAINE GEWINNT AMSTOR ALS ANKERMIETER FÜR FORUM LVIV

Multi Development Ukraine, Projektentwickler des Shopping Centers Forum Lviv im Lemberg, hat einen weiteren Ankermieter gewonnen. Nach Comfy hat jetzt auch Amstor, eine der führenden Supermarktketten in der Ukraine, einen Vormietvertrag unterzeichnet. Der rund 2.700 Quadratmeter große Supermarkt im Erdgeschoss des Forum Lviv soll Flagshipstore für die westliche Ukraine werden. Forum Lviv entsteht in der Innenstadt von Lemberg. Auf der obersten Ebene des dreigeschossigen Einkaufszentrums sollen ein Kino, Freizeiteinrichtungen sowie Restaurants mit Blick über die Stadt angesiedelt werden. Das Projekt umfasst insgesamt rund 69.000 Quadratmeter, davon 36.000 Quadratmeter Bruttomietfläche, sowie eine Tiefgarage mit 620 Stellplätzen. Die Eröffnung des Forum Lviv ist für Anfang 2014 geplant.

GLOBUS ERWIRBT GRUNDSTÜCK BEI MOSKAU

Die deutsche Handelskette Globus hat für RUB 755 Millionen (EUR 19 Millionen) ein Grundstück in der Region Moskau erworben. Das ehemalige Industrieareal in Korolyov umfasst 11,2 Hektar. Globus will hier einen Hypermarket errichten. Verkäufer des Areals war die russische PIK Group. Globus baut derzeit seine Präsenz in Russland mit insgesamt fünf Hypermarkets in verschiedenen Städten aus.

HANNOVER LEASING VERKAUFT CITY CENTER IN BUDWEIS

Hannover Leasing hat das City Center in der tschechischen Stadt Budweis verkauft. Die im Zentrum der größten Stadt Südböhmens gelegene Class-A-Gewerbeimmobilie war 2008 fertiggestellt und im selben Jahr von Hannover Leasing erworben worden. Das Gebäude verfügt insgesamt über rund 21.000 Quadratmeter Mietfläche für Büro- sowie Einzelhandelsnutzungen. Die Transaktion wurde durch Cushman & Wakefield sowie durch Clifford Chance begleitet. Über den Kaufpreis und den Namen des Käufers wurde Stillschweigen vereinbart.

Der Bürokomplex 4D Kodanská Office Center in Prag, bislang im Eigentum des von der Orco Property Group verwalteten Endurance Real Estate Fund, wurde von der tschechischen Daramis Group erworben.

ENDURANCE FUND VERKAUFT 4D KODANSKÁ OFFICE CENTER IN PRAG

Der von der Orco Property Group verwaltetete Endurance Real Estate Fund hat den Bürokomplex 4D Kodanská Office Center in Prag für insgesamt EUR 20 Millionen an die Daramis Group verkauft. Das Objekt im 10. Bezirk von Prag liegt an der Kreuzung von Kodanská und Kavkazská Straße, etwa drei Kilometer südöstlich des historischen Stadtzentrums. Das Objekt wurde in den 70er Jahren errichtet und zwischen 2002 und 2007 innen und außen erneuert. Es bietet rund 22.000 Quadratmeter Nettomietfläche und ist unter anderen an Zdravotní pojistovna Ministerstva vnitra CR, Gopas, Elanor und Nikon vermietet. Jones Lang LaSalle vertrat bei der Transaktion den Käufer.

NOVA PARK COMMERCIAL CENTRE IN GORZÓW WIELKOPOLSKI ERÖFFNET

NoVa Park Commercial Centre in der polnischen Stadt Gorzów Wielkopolski (Landsberg an der Warthe) ist eröffnet. Das Einkaufs- und Freizeitzentrum ist Teil eines gemeinsamen Projekts der ungarischen Futureal Group und der irischen Caelum Development. Das Projekt wurde ursprünglich von Caelum Development angeschoben, Futureal kam als Entwicklungspartner im ersten Halbjahr 2011 dazu. Mit 32.400 Quadratmeter gewerbliche Flächen ist NoVa Park das größte Einkaufs- und Freizeitzentrum der Woiwodschaft Lebus im Nordwesten Polens. Entsprechend einer Vereinbarung der Investoren wird Apsys Management das Management des Objekts übernehmen.

SBERBANK FINANZIERT GOLDEN BABYLON ROSTOKINO

Die österreichische Immofinanz Group hat mit der russischen Sberbank eine langfristige Kreditvereinbarung bis zu USD 715 Millionen abgeschlossen. Die über zehn Jahre laufende Finanzierung wird von der Projektentwicklungsgesellschaft zum überwiegenden Teil für die Rückführung der Developmentfinanzierung des Einkaufszentrums Golden Babylon Rostokino an die Konzernmutter verwendet. Das Moskauer Shopping Center Golden Babylon Rostokino mit 241.000 Quadratmeter Gesamtnutzfläche wurde als Joint Venture mit dem lokalen Entwickler Patero errichtet und im November 2009 eröffnet. Im März 2012 erwarb Immofinanz die restlichen 50 Prozent des Einkaufszentrums vom Co-Eigentümer Patero.

ORCO VERKAUFT GEBÄUDE VON RADIO FREE EUROPE IN PRAG

Orco Property Group hat das Hagibor Bürogebäude in Prag, Sitz von Radio Free Europe, für USD 94 Millionen (EUR 74 Millionen) an ein Tochterunternehmen des amerikanischen Unternehmens L88 Companies (www.l88llc.com) verkauft. Bei der Transaktion wurde Orco von Salans beraten, DLA Piper vertrat den Käufer.

Die Entwicklung des künftigen Coresi Shopping Centers in der rumänischen Stadt Brasov (Kronstadt) hat jetzt die französische Einzelhandelskette Auchan übernommen.

AUCHAN ÜBERNIMMT ENTWICKLUNG DES SHOPPING CENTERS IN BRASOV

Die französische Einzelhandelskette Auchan übernimmt die Entwicklung des Coresi Shopping Center in der rumänischen Stadt Brasov (Kronstadt). Das Projekt, das auf dem Areal der früheren Fabrik Tractorul entsteht, war ursprünglich von dem Projektentwickler Centerra in Angriff genommen, dann aber gestoppt worden. Der erste Abschnitt des Projekts umfasst ein Shopping Center, das auf einem 23 Hektar großen Areal entstehen soll, gefolgt von einem Retail Park (15 Hektar), einem Wohngebiet (26 Hektar) sowie einem Business und Technologiepark (auf jeweils 11 Hektar). Oberste Priorität hat jedoch der Bau des Coresi Shopping Centers mit einem Auchan Hypermarkt auf 16.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie einem Einkaufszentrum mit 25.000 Quadratmeter Bruttomietfläche, das auch ein Freizeit- und Entertainmenteinrichtungen umfassen soll. Im Einzelhandelsbereich soll auch ein Heimwerkermarkt, ein Drive-in-Restaurant, eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt angesiedelt werden. Das Investment für den ersten Bauabschnitt beläuft sich – ohne Grundstückskosten – auf schätzungsweise EUR 55 – 60 Millionen.

NEINVER ENTWICKELT ZWEITES OUTLET CENTER IN WARSCHAU

Das auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte spanische Unternehmen Neinver hat mit dem Bau der Factory Warszawa Annopol begonnen, dem zweiten Outlet Center des Unternehmens in der polnischen Hauptstadt. Das Projekt liegt zwischen Annopol-, Torunska- und Białołecka-Straße im Bezirk Białołeka. Factory Annopol soll bei Fertigstellung im ersten Quartal 2012 Raum für rund 120 Ladengeschäfte bieten. Ein Parkplatz mit rund 1.400 Stellplätzen steht vor dem Outlet Center zur Verfügung. Das Projekt wird mit rund 19.700 Quadratmeter Fläche das größte Outlet Center in der Hauptstadt und der Region Masowien sein und erfordert ein Investment von EUR 35 Millionen.

PROLOGIS STARTET SPEKULATIVE ENTWICKLUNG IN DER SLOWAKEI

Prologis hat mit dem Bau eines 47.000 Quadratmeter umfassenden Projekts im Prologis Park Bratislava begonnen. Prologis Park Bratislava besteht aus zwei Abschnitten. Die 24.500 Quadratmeter des ersten Bauabschnitts wurden im März 2012 übergeben, der zweite Bauabschnitt soll im dritten Quartal 2012 fertiggestellt sein.

„Unser Portfolio ist komplett vermietet, wir haben keine Flächen mehr, dennoch ist das Interesse unserer Kunden an Flächen im Prologis Park Bratislava nach wie vor hoch. Darum haben wir uns für eine spekulativen Projektentwicklung entschlossen", sagte Martin Polak, Vice President und Market Officer, Tschechische Republik und Slovakei, bei Prologis. Prologis Park Bratislava liegt 24 Kilometer östlich von Bratislava und zwei Kilometer von Senec entfernt. Es besteht derzeit aus sechs Verteilzentren mit insgesamt gut 183.000 Quadratmetern. Der Logistikpark kann noch um zwei Gebäude mit insgesamt 100.000 Quadratmeter erweitert werden.

Deka Immobilien Investment hat für den offenen Immobilienfonds Deka-Immobilien Europa das Büroprojekt City Green Court in Prag erworben.

SKANSKA VERKAUFT CITY GREEN COURT IN PRAG AN DEKA IMMOBILIEN

Skanska hat das Büroprojekt City Green Court in Prag für EUR 54,5 Millionen verkauft. Käufer ist die Deka Immobilien Investment GmbH, die das Objekt für den offenen Immobilienfonds Deka-ImmobilienEuropa erworben hat. City Green Court soll noch im zweiten Quartal 2012 fertiggestellt werden. Das achtgeschossige Gebäude im Prager Bezirk Pankrác umfasst 16.300 Quadratmeter Bürofläche einschließlich eines 285 Quadratmeter großen Restaurants im Erdgeschoss.

PERSONALIEN

1. Reihe: Cem Alfar
2. Reihe, links: Dennis de Vreede
2. Reihe, rechts: Herman Kok
3. Reihe, links: Alexander Otto
3. Reihe, rechts: Sergey Riabokobylko
4. Reihe, links: Yevgeny Steklov
4. Reihe, rechts: Jaap Tonckens

Cem Alfar ist neuer CEO von Corio Turkiye, der türkischen Immobilientochter des börsennotierten Einzelhandelsspezialisten Corio. Cem Alfar hat mehr als 20 Jahre Erfahrung auf dem türkischen Immobilienmarkt. Von Anfang 2010 bis jetzt führte er sein eigenes Beratungsunternehmen, das sich auf Einzelhandelsimmobilien in der Türkei konzentrierte. Zuvor war er Geschäftsführer bei Foruminvest in der Türkei und verantwortlich für die Entwicklung und das Investment in Shopping Center in den wichtigsten türkischen Städten.

Dennis de Vreede wurde zum Senior Vice President, European Finance Director von Prologis ernannt. Dennis de Vreede steht dem europäischen Finanzteam sowohl auf den lokalen Märkten wie im Hauptsitz von Prologis in Amsterdam vor. Zu Prologis kam Dennis de Vreede von Redevco, wo er von Dezember 2007 bis September 2011 CFO war.

Herman Kok, Associate Director Research & Concepts International Markets bei Multi Corporation, wurde auf der Jahreskonferenz des European ICSC im April 2012 in Berlin für seinen „außergewöhnlichen Beitrag" zum internationalen Research im Bereich Einzelhandelsimmobilien als „Researcher of the Year" ausgezeichnet. Herman Kok arbeitet seit rund zehn Jahren in der ICSC European Research Group mit.

Alexander Otto, Vorsitzender der ECE-Geschäftsführung, wurde zum Vorsitzenden des International Council of Shopping Centers (ICSC) European Advisory Board ernannt. Alexander Otto folgt damit Marcus Wild, CEO der SES Spar European Shopping Centers aus Österreich, der die Organisation in den letzten drei Jahren geführt hat.

Sergey Riabokobylko übernimmt am 1. Juni 2012 die Aufgabe des General Director des Moskauer Büros von Cushman & Wakefield. Sergey Riabokobylko, Senior Executive Director, Partner und Mitbegründer von Stiles & Riabokobylko, die 2005 von Cushman & Wakefield erworben wurden, folgt Tim Millard nach, der seit 2010 General Manager von Cushman & Wakefield Russland war.

Yevgeny Steklov wurde neuer Chief Financial Officer des russischen Projektentwicklers Mirland. Er folgt Emil Budilovsky nach, der sich anderen beruflichen Aufgaben widmen will. Yevgeny Steklov kam im April 2007 als Finanz-Controller zu Mirland. Zuvor war er sieben Jahre Wirtschaftsprüfer bei Ernst & Young.

Jaap Tonckens, derzeit Chief Investment Officer und Mitglied des Vorstands bei Unibail-Rodamco SE, wurde zum 1. Juli 2012 zum Chief Financial Officer berufen. Jaap Tonckens, der weiterhin für Investment und Desinvestition verantwortlich ist, folgt Peter van Rossum nach, der Unibail-Rodamco zum 30. Juni 2012 verlässt, um neue berufliche Wege zu gehen.

MULTI DEVELOPMENT

THE MULTI PERSPECTIVE

To create city hearts that sustain the future

www.multi.eu

KONFERENZ STATT MESSE: CEE IM FOKUS

Noch sind die Stühle im Palais Niederösterreich leer. Erst am 14. Juni 2012 richten sich hier die Blicke nach Osten.

Österreich ist und bleibt für die CEE- und SEE-Länder einer der wichtigsten Investitionspartner. Das gilt auch für den Immobiliensektor. Aus diesem Grund ist Wien ein passender Veranstaltungsort für eine Immobilienkonferenz, die sich nicht nur an die österreichische Immobilienwirtschaft wendet, sondern Ost und West zusammenführen will.

Die Idee, eine auf CEE/SEE fokussierte Immobilienmesse in Wien zu veranstalten, war bestechend, doch nach einem durchaus beachtenswerten Start verplätscherte die Real Vienna – aus welchen Gründen auch immer – von Jahr zu Jahr und wurde im Frühjahr dieses Jahres endgültig abgesagt. Im Gegensatz zur der Messe selbst fand jedoch das Konferenzprogramm der Real Vienna, das von Anfang an von dem österreichischen Wirtschaftsmagazin „Gewinn" konzipiert und organisiert wurde, in allen Jahren großen Anklang. Darum beschloss der „Gewinn", auch dieses Jahr eine „GEWINN Real Estate Conference" zu veranstalten, die nun am 14. Juni 2012 im Palais Niederösterreich mitten im historischen 1. Bezirk Wiens stattfindet.

Zugegeben, die Krise 2008 hat dem fast schon hyperthrophen Immobilienboom in CEE/SEE ein Ende gesetzt und manches Land in Schwierigkeiten gebracht, doch nachdem die allgemeine „Schreckstarre" überwunden war, setzte eine neue, jetzt realistischere und damit wohl auch gesündere Entwicklung ein. Gleichzeitig traten die wirtschaftlichen Unterschiede zwischen den Ländern sehr viel deutlicher zutage als zuvor. So verdoppelten sich zwar 2011 die gewerblichen Immobilieninvestments gegenüber dem Vorjahr auf mehr als EUR 11 Milliarden, doch nach Angaben von Cushman & Wakefield entfiel davon mehr als die Hälfte (EUR 6,1 Milliarden) auf Polen, die Tschechische Republik, die Slowakei, Ungarn und Rumänien. Nahezu unbeachtet von internationalen Investoren blieben dagegen Serbien und die Ukraine, und in Russland waren es vornehmlich einheimische Investoren, die auf den Immobilienmärkten aktiv waren.

Die Länder in CEE/SEE stehen auch im Mittelpunkt des ersten der drei parallelen Stränge der „GEWINN Real Estate Conference". Es beginnt mit dem internationalen Blick nach Österreich und den Aktivitäten der Investoren aus Österreich in CEE/SEE sowie der Frage, wer sich aus welchen Gründen wo engagiert. Nachdem sich spätestens seit dem vergangenen

Schwerpunktthemen der „GEWINN Real Estate Conference" sind unter anderen die Immobilien- und Investmentmärkte in Polen, Russland und Kroatien.

Jahr insbesondere Polen als „Investor's Darling" herauskristallisiert hat – allein hier erreichte das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt 2011 rund EUR 2,58 Milliarden – liegt die Frage nahe, ob dieser „Run" auf Investmentobjekte anhalten wird. Polen ging als einziges Land in Europa und in der EU weitgehend unbeschadet aus der Finanzkrise 2008 hervor und wies kontinuierlich positive Wachstumsraten auf. Kein Wunder, dass vor allem für westliche Investoren Polen als stabiler Markt gilt und vom Risiko vergleichbar mit Westeuropa eingestuft wird. Vor allem Büroimmobilien in Warschau sind die bevorzugten Objekte, nur bei Handelsimmobilien locken auch die Regionen. Und der Warschauer Büromarkt boomt weiterhin: So werden nach Angaben von DTZ in diesem Jahr 240.000 Quadratmeter neue Büroflächen und 2013 voraussichtlich weitere 350.000 Quadratmeter fertig gestellt werden.

Eine andere Runde ist dem größten Land Europas, Russland, gewidmet, das ebenfalls ein hohes Wirtschaftswachstum aufweist – deutlich höher als in den EU-Ländern – und dessen Investmentmärkte in den vergangenen zwei Jahren deutlich anzogen. Dabei standen nicht nur Moskau und Sankt Petersburg im Mittelpunkt, sondern rückten vor allem im Bereich Einzelhandel auch zunehmend andere Millionenstädte und regionale Oberzentren in den Blick. Für insgesamt EUR 4,55 Milliarden wechselten 2011 gewerbliche Immobilien den Besitzer – das bedeutet eine Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 200 Prozent und ist etwa das Anderthalbfache des Transaktionsvolumens im bisherigen Rekordjahr 2008. Allerdings entfiel der Löwenanteil der Investments (fast zwei Drittel) auf einheimische Player – internationale Investoren sind nach wie vor sehr zurückhaltend.

Neben dem „Musterland" Polen und Russland, dem größten Land mit den möglicherweise größten Chancen, ist eine Runde auch der Türkei gewidmet. Ebenso sind die Balkanländer ein Thema für sich und hier besonders Kroatien, das zum 1. Juli 2013 Mitglied der EU wird. Von dieser EU-Mitgliedschaft erhofft man sich neue Wachstumsimpulse durch die dann fließenden Fördergelder aus Brüssel. Das wiederum dürfte vor allem die Österreicher freuen, denn sie sind mit Abstand der größte Auslandsinvestor in Kroatien und haben die Stagnation der kroatischen Wirtschaft in den vergangenen Jahren deutlich zu spüren bekommen.

Das erneut wachsende internationale Interesse an den Ländern in CEE/SEE bezieht sich meist auf „standing investments", auf Objekte, die fertiggestellt und möglichst gut vermietet sind. Das ist verständlich, da selbst bei hohem Eigenkapitalanteil die Banken bei Finanzierungen – anders als vor 2008 – mehr als zurückhaltend und risikoscheu sind und durch hohe Margen und Risikozuschläge dämpfend auf die Transaktionsaktivitäten wirken. Das zeigte sich deutlich an den Investmentvolumina des ersten Quartals 2012: Lediglich EUR 900 Millionen wurden nach Angaben von CBRE in CEE in gewerbliche Immobilien investiert – das ist der niedrigste Wert seit dem dritten Quartal 2009, als die Märkte langsam wieder anzogen. Die Risikoscheu und Zurückhaltung der Banken macht es vor allem auch für Projektentwickler schwer, neue Investmentprodukte auf den Markt zu bringen. Sicher, wohl niemand wünscht die Zeiten zurück, als selbst für kleinere Städte mit geringer Kaufkraft mehrere große Shopping Center geplant waren – Pläne, die mit der Krise wie Seifenblasen zerplatzten –, dennoch haben viele Städte in CEE/SEE noch einen erheblichen Nachhol- und Erneuerungsbedarf, der nur durch Neuentwicklungen, Modernisierungen und Umnutzungen gedeckt werden kann. Daher ist die Frage nach der Finanzierung von Projektentwicklungen und welche Voraussetzungen dafür zu erfüllen sind, für alle Beteiligten von hohem Interesse, denn ohne Projektentwicklungen gibt es früher oder später auch keine geeigneten Investitionsobjekte mehr.

Die zweite Säule der „GEWINN Real Estate Conference" betrachtet sowohl einzelne Immobiliensegmente – von Büros, Handelsimmobilien über Wohnungen bis hin zu Infrastrukturprojekten wie Flughäfen, Bahnhöfe und Umsteigeknoten – als

Auch die einzelnen Segemente der Immobilienmärkte werden genauer betrachtet.

auch das Thema Nachhaltigkeit. Lange Zeit war das Schlagwort Nachhaltigkeit in den Diskussionen über die Märkte in CEE/SEE wenig präsent, doch lässt sich inzwischen feststellen, dass kaum mehr eine größere gewerbliche Immobilie errichtet wird, die nicht nach einem internationalen Standard als „green building" zertifiziert wird.

Was bei den Themen dieses zweiten Strangs auffällt: Die einzelnen Immobilienarten werden vor allem in den Zusammenhängen betrachtet, in denen sie stehen. Egal, ob gewerbliche oder Wohnimmobilie, sie stehen kaum einsam und allein auf der grünen Wiese, sondern in größeren Siedlungszusammenhängen, in einem Quartier, in einer Stadt, und werden durch die Entwicklung des jeweiligen Quartiers und der jeweiligen Stadt beeinflusst. Ein weiterer wichtiger Faktor ist der Mieter. Eine Immobilie ohne Mieter generiert statt Einnahmen nur Ausgaben, daher müssen die Interessen des Mieters ebenso wie die des Vermieters ins Kalkül gezogen werden, um für beide Parteien eine Win-Win-Situation zu schaffen. Bei Wohnimmobilien kommt noch die Verantwortung der öffentlichen Hand hinzu, ausreichend Wohnraum für alle gesellschaftlichen Gruppen bereitzustellen. Und im Zusammenhang mit Handelsimmobilien fällt immer wieder der Begriff der internationalen Expansion, bei der für viele Retailer nach wie vor auch die Länder in CEE/SEE auf der Agenda stehen. Die Frage ist jedoch, wie weit an den jeweiligen Standorten auch eine ausreichende Kaufkraft vorhanden ist, um diese Expansion zu einem wirtschaftlichen Erfolg werden zu lassen. Und nicht zuletzt geht es in dieser zweiten Veranstaltungsreihe der Konferenz um Investitionsstrategien, Portfolio-Optimierungen und um die in jüngster Zeit viel beschworenen Core-Assets, kurz um die Frage: Wie Investoren und Bestandshalter vorgehen, um langfristig erfolgreich zu sein.

Die dritte Säule der „GEWINN Real Estate Conference" ist dem Bereich Hotel und Tourismus gewidmet. Länder wie Kroatien, Montenegro und Bulgarien haben sich zu gefragten Urlaubszielen entwickelt. Die Frage ist jedoch, wie solche Urlaubsländer nachhaltig für Touristen attraktiv bleiben und ihr Potenzial weiter ausbauen können. Für Investoren wiederum interessant ist, wo sich ein Engagement langfristig lohnen könnte.

Gerade der Hotelbereich erfährt in den letzten Jahren einen raschen Wandel – die Ansprüche der Gäste verändern sich, Marken expandieren und statt einer Ansammlung von Ferienhäusern und Wohnungen entstehen immer öfter gemischt genutzte Siedlungen, die auch für jene attraktiv sind, die nicht nur für ein paar Ferientage kommen. Diesen Veränderungen nachzugehen und künftige Entwicklungen zu erkennen, dazu soll dieser spezielle Konferenzabschnitt beitragen.

Doch abgesehen von Themen und Inhalten – ein wichtiges Element jeder Veranstaltung ist die Möglichkeit, neue Kontakte zu knüpfen und Themen im persönlichen Gespräch zu vertiefen. Auch diesem Bedürfnis trägt die „GEWINN Real Estate Conference" mit einer Networking Area Rechnung, die aus vielen Lounge-Sets besteht, in die man sich zu einem intensiveren Austausch zurückziehen kann. Hier präsentieren sich auch Unternehmen, Städte und Regionen aus CEE/SEE und stellen sich und ihre Projekte vor. Alles in allem ist der 14. Juni 2012 für alle, die nach CEE/SEE blicken, eine Reise nach Wien wert. | Christiane Leuschner

GEWINN Real Estate Conference

14. Juni 2012
Palais Niederösterreich
Wien, Österreich

Für mehr und detailliertere Informationen:
www.gewinn.com/realestateconference

STRUKTURWANDEL AUF TSCHECHISCH: OSTRAVA

Es ist die drittgrößte Stadt in der Tschechischen Republik, und doch trennen die Hauptstadt Prag und Ostrava mehr als rund 380 Kilometer – es scheinen Welten dazwischen zu liegen. Transformation und Strukturwandel werden hier im Osten des Landes noch sehr unmittelbar erfahrbar.

Wer als Westeuropäer in die Hauptstädte der CEE-Länder fährt, fühlt sich dort sehr schnell wie „zu Hause": Er trifft fast alle bekannten Marken wieder, die Geschäfte und Einkaufszentren sind ebenso modern und ansprechend wie in westlichen Großstädten, und Bürogebäude und Wohnhäuser könnten – sieht man von manchen lokalen Spezifika ab – ebenso hier wie dort stehen. Ganz anders jedoch sieht es (noch) in vielen regionalen Oberzentren aus.

Ein solches Oberzentrum ist Ostrava im Osten der Tschechischen Republik, nur 15 Kilometer von der Grenze nach Polen entfernt. Ostrava ist Verwaltungszentrum der Mährisch-Schlesischen Region, der mit rund 1,2 Millionen Einwohnern größten Region in der Tschechischen Republik. Ostrava selbst ist mit rund 310.000 Einwohnern – nach Prag und Brünn – die drittgrößte Stadt des Landes. Und doch liegt Ostrava in jeder Hinsicht näher zum polnischen Kattowitz als zu Prag. Denn wie jenseits der Grenze Kattowitz ist auch Ostrava durch Bergbau und Schwerindustrie geprägt.

Schon auf dem Weg in die Stadt lassen manche Häuser ahnen, dass hier der Himmel einst eher grau als blau gewesen sein muss. Auch in der Stadt selbst stößt man immer wieder auf Altbauten mit nahezu schwarzen Fassaden. Die Luftverschmutzung ist heute deutlich verringert, wobei nicht nur moderne Technologien und Filtersysteme in der inzwischen von Accelor-Mittal betriebenen Stahlproduktion in Nova Hut dazu beigetragen haben, sondern auch das Ende der Steinkohleförderung im Stadtgebiet – die letzte Mine wurde 1994 geschlossen – sowie der Eisenverhüttung und -verarbeitung in dem innerstädtischen Bezirk Vitkovice.

Die bessere Luft ist jedoch nur die eine Seite der Medaille, die andere ist, dass die Stadt mitten im Strukturwandel steckt: Viele der traditionellen Arbeitsplätze in der (Schwer-)Industrie sind weggefallen, neue in eher zukunftsträchtigen Bereichen wurden zwar geschaffen, doch die Arbeitslosigkeit ist immer noch überdurchschnittlich hoch: Sie lag Anfang dieses Jahres bei knapp zwölf Prozent – der tschechische Durchschnitt bewegt sich um neun Prozent.

Spaziert man durch die Stadt, bekommt man eine Ahnung davon, dass die Zeiten hier für viele nicht einfach waren und sind. Die Geschäfte in der Innenstadt wecken durch ihr Angebot wie durch dessen Präsentation teilweise nostalgische Erinnerungen an die 60er und 70er Jahre, internationale Markenretailer sind hier eher die Ausnahme als die Regel. Erstaunlich hoch ist das Angebot an Restaurants, Cafés und Bars in der Stadt, und ganz offensichtlich erfreuen sich Casinos, Spielhallen und Clubs sowie alles, was der Unterhaltung dient, großer Beliebtheit. Der Flaneur stößt in der Innenstadt aber auch immer wieder auf oft recht schöne Plätze sowie auf Häuserfronten aus der Gründerzeit, die einen zweiten Blick lohnen, vor allem, wenn sie vom Schmutz befreit und farblich aufgefrischt sind.

Fördertürme und Fabrikschlote prägen (noch) das Stadtbild von Ostrava.

Im Vergleich mit den Geschäften in der Stadt wirkt das neu entwickelte Shopping und Entertainment Center Forum Nova Karolina, das Ende März eröffnet wurde, wie ein glitzernder Konsumtempel aus einer anderen Welt. Hier findet man auf rund 165.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (rund 60.000 Quadratmeter

Mietfläche) mehr als 200 Ladengeschäfte, darunter internationale Marken wie H&M, Esprit, Mango, Lindex, New Yorker, Marks & Spencer, Douglas, Levi's, Peek & Cloppenburg und Intersport. Der entscheidende Vorzug des Einkaufzentrums Forum Nova Karolina ist die Lage: nur fünf Gehminuten vom zentralen Marktplatz der Stadt entfernt und mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus allen Richtungen direkt erreichbar. Zudem gibt es eine Tiefgarage mit rund 1.100 Stellplätzen für motorisierte Kunden, die hier die ersten drei Stunden umsonst parken können.

Bei der Besichtigung des neuen Shopping Centers stellen sich unmittelbar zwei Fragen: Wie sieht es mit der Konkurrenz aus, und gibt es in einer Stadt, die sich so offensichtlich in einem strukturellen Wandel befindet, die notwendige Kaufkraft, damit sich das Objekt für alle Beteiligten langfristig rechnet? Konkurrenz muss das Forum Nova Karolina wenig fürchten, denn es ist derzeit das einzige moderne innerstädtische Shopping Center in Ostrava. Ansonsten gibt es noch großflächige und mehrheitlich außerhalb des Zentrums gelegene Einzelhandelseinrichtungen wie Hypermarkets und Fachmarktzentren, an die sich im einen oder anderen Fall auch eine kleine Shopping-Galerie anschließt. Und bei der Frage nach der Kaufkraft hilft ein Blick auf die durchschnittlichen Einkommen: Sie liegen in Ostrava und der Mährisch-Schlesischen Region mit EUR 1.091 bzw. EUR 995 monatlich über dem Durchschnitt in der Tschechischen Republik (EUR 959), wenn auch um etwa ein Drittel niedriger als in Prag (EUR 1.521).

Das Shopping Center, das von Multi entwickelt wurde und das Meyer Bergman für seinen Fonds Meyer Bergman European Retail Partners I und der kanadische Pensionsfonds Healthcare of Ontario Pension Plan (HOOPP) im September 2011 gemeinsam erworben haben, ist nur der erste Abschnitt eines der größten Stadtentwicklungs- und Revitalisierungsprojekte in der Tschechischen Republik. Das 32 Hektar große Areal, auf dem einst eine Kokerei und Schwerindustrie angesiedelt waren, soll der Innenstadterweiterung dienen. Derzeit entstehen hier noch ein Bürogebäude mit rund 24.000 Quadratmetern, das Multi zusammen mit Passerinvest entwickelt, sowie ein Wohnkomplex mit 220 Einheiten, den Multi ebenfalls in einem Joint Venture mit GEMO entwickelt. Hinter dem Shopping Center steht noch eine alte Fabrikhalle aus roten Ziegeln, die ehemalige Elektrozentrale und Zentralgebäude der früheren Mine: Dieses „Trojhali" genannte Objekt soll bis 2013 für kulturelle sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen umgenutzt werden.

Schon wenn man sich der Stadt nähert, sieht man immer wieder verrostete Fördertürme und aufgelassene Fabrikanlagen. Bei den Industriebrachen nimmt Ostrava in der Tschechischen Republik eine Spitzenposition ein: Rund acht Prozent des Stadtgebiets sind solche aufgelassenen Flächen. Die beiden größten Areale sind Nova Karolina und das sich unmittelbar daran anschließende Nove Vitkovice. Hier soll ein neues Siedlungsgebiet mit Geschäften, einem technischem Museum und universitären Einrichtungen und Forschungsstätten errichtet und der 100 Jahre alte, nicht mehr genutzte Gasometer zu einem Kongresszentrum mit einer Kapazität von 1.500 Sitzen umgebaut werden. Solche umfangreichen Areale zu revitalisieren ist eine Aufgabe, die Jahrzehnte in Anspruch nimmt, doch stellen sie zugleich auch ein enormes Potenzial dar, das die Stadt für ihre künftige Entwicklung nutzen kann. Und dafür, dass die Stadt dabei auf dem richtigen Weg ist, gibt es durchaus einige Indikatoren.

Überall in der Stadt entstehen moderne Flächen wie an Forum Nova Karolina oder die Neubauten der Technischen Universität.

Betrachtet man beispielsweise die direkten Auslandsinvestitionen in Ostrava und Brünn im Vergleich, so hatte Brünn bis 2004 die Nase vorn (kumuliert seit 1998: CZK 53 Milliarden), seit 2005 jedoch befindet sich Ostrava auf der Überholspur: Bis 2010 flossen CZK 122,2 Milliarden direkte Auslandsinvestitionen in die Stadt (Brünn: CZK 75,06 Milliarden). Ein weiteres Indiz ist die Bevölkerungsentwicklung: Zwischen 1990 und 2005 sank die Bevölkerung in Ostrava um fast 20.000 Einwohner, seitdem ist der Bevölkerungsschwund zumindest gestoppt.

Auch die Beurteilung der Stadt durch die internationalen Rating-Agenturen Moody's und Standard & Poor's spricht dafür, dass Ostrava die Zukunft meistern wird.

Moody's bewertete Ostrava 2011 mit A2 und schlüsselte die Stärken und Schwächen der Stadt auf: Zu den Stärken von Ostrava gehören unter anderen eine konservative Etatpolitik sowie ein relativ niedriges Schuldenniveau im Vergleich zum Durchschnitt tschechischer Städte. Als Schwächen sah die Rating-Agentur dagegen den umfangreichen Investitionsbedarf der Stadt. Standard & Poor's verbesserte im September 2011 seine Note für Ostrava auf A/A-1a, wobei der Umgang mit den öffentlichen Finanzen und eine langfristige gesunde Haushaltsführung den Ausschlag gaben.

Was für die Stadt mittel- und langfristig ebenfalls von großer Wichtigkeit ist: Ostrava ist Universitätsstadt. Die größte höhere Ausbildungsstätte ist die Hochschule für Bergbau – Technische Universität Ostrava mit rund 23.500 Studenten, gefolgt von der Universität Ostrava (rund 10.500 Studenten), zu der auch das Europäische Forschungsinstitut für Soziale Arbeit sowie das Institut für Forschung und Anwendung der Fuzzymodellierung gehört. Daneben gibt es noch die Business School Ostrava (gut 3.000 Studenten) und die Juristische Fakultät der Pan-European University. .

Großes Gewicht legt man in Ostrava auf die Entwicklung innovativer, zukunftsträchtiger Unternehmen aus dem Bereich Wissenschaft und Forschung. Das ist auch einer der Schwerpunkte des „Integrierten Entwicklungsplans" der Stadt, der sich unter anderem zum Ziel gesetzt hat, Ostrava weiter in ein innovationsfreundliches Umfeld für die Entwicklung und Anwendung zukunftsträchtiger Produkte und Technologien zu verwandeln und sich als Standort insbesondere für Unternehmen mit Spitzentechnologien und High-Tech-Produkten zu positionieren. Um sich jedoch zu einer modernen Metropole entwickeln zu können und kreative Köpfe anzuziehen, muss auch das Leben in der Stadt in jeder Hinsicht attraktiv sein. Das fängt bei intelligenten Verkehrslösungen an und schließt eine Verbesserung der gesamten städtischen Infrastruktur mit ein – von modernen Einkaufsmöglichkeiten über entsprechende Wohnungen bis hin zu Freizeitangeboten und Naherholungsgebieten.

Eines kann man Ostrava jedoch heute schon bescheinigen: Die Realität ist deutlich besser als das Image der Stadt, die vor allem kulturell sehr viel mehr zu bieten hat als viele westliche Städte gleicher Größe. Und obwohl im äußersten Osten der Tschechischen Republik gelegen, führen viele Wege dorthin: Von Prag aus gibt es täglich mehrere Flugverbindungen (Flugdauer: knapp eine Stunde), ebenso verbindet ein Pendolino die Hauptstadt mit Ostrava (Fahrtzeit: 3 Stunden und 30 Minuten). Außerdem führt die Europastraße E462 von Ostrava über Olmütz nach Brünn mit Anschlüssen in Richtung Prag oder in die Slowakei, nach Ungarn sowie nach Österreich. | Marianne Schulze

FRÜHLING AM BOSPORUS

Vom 10. bis 11. Mai 2012 fanden in Istanbul die Gyoder Jahreskonferenz und die Fachmesse Istanbul REstate statt – ein Grund, an den Bosporus zu fliegen und die auf beiden Veranstaltungen gewonnenen Informationen auch ein bisschen in der Realität abzuklopfen.

Die ehemalige Garnfabrik war ein thematisch sehr passender Veranstaltungsort.

Die jährliche Konferenz des Verbands der Immobilienunternehmen in der Türkei Gyoder fand dieses Mal nicht – wie in den Vorjahren – in dem innerstädtischen Konferenzzentrum Lütfü Kidar im eher gutbürgerlichen Teil von Beyoglu statt, sondern in einer alten Garnfabrik in dem zum Goldenen Horn hin gelegenen Teil von Beyoglu, wo Klein- und Kleinstgewerbe dominieren und sicher nicht die Reichen der Stadt angesiedelt sind. Teile der mehr als 50 Jahre alten Fabrik sind noch in Betrieb, doch das einstmals sehr große Areal bietet ausreichend Raum sowohl für die Messe als auch für die Konferenz, die jeweils in einer der ehemaligen Produktionshallen stattfanden. Es war ein sehr passender Veranstaltungsort für Themen wie Stadterneuerung und Stadtumbau.

Stadtumbau und Stadterneuerung sind für Istanbul „heiße" Themen. Die Erdbebengefahr in der Region lässt um viele der illegal errichteten und erweiterten (Wohn-) Gebäude fürchten. Gleichzeitig wächst die Stadt immer weiter – allein zwischen 1980 und 1985 verdoppelte sich die Bevölkerung der Stadt von 2,7 auf 5,4 Millionen Einwohner, heute leben nach offiziellen Angaben rund 13 Millionen Menschen in Istanbul, inoffiziell reichen die Schätzungen bis zu 18 Millionen.

Wer auf dem internationalen Flughafen Atatürk landet und in die Stadt hinein fährt, kommt zunächst kilometerlang an Neubausiedlungen vorbei. Was sowohl hier als auch in der Innenstadt auffällt: das viele Grün und die Vielzahl der kleineren und größeren Parks. Hat man die Innenstadt erreicht, sieht man sehr schnell, wie groß der Erneuerungsbedarf ist. Oftmals stehen Neubauten direkt neben verlassenen abbruchreifen Altbauten, jede Lücke in der Bebauung, die sich auftut, wird geschlossen. Ist die Bausubstanz gut, werden Altbauten auch saniert – im östlichen Teil von Beyoglu kann man solche modernisierten Altbauwohnungen bewundern. An anderen Stellen stehen entlang einer Hauptsverkehrsader noch die alten verlassenen Gebäude, dahinter jedoch ist bereits ein neues Viertel entstanden – Potemkinsche Dörfer einmal andersherum.

Das Thema Stadtumbau und Stadterneuerung diskutierten auf der Konferenz nicht nur türkische Stadtplaner, Architekten und Wirtschafts- und Immobilienfachleute, sondern auch eine internationale Runde, bei der sich Jordi Sacristan, Marketing und International Promotion Director des Barcelona City Council über die Erfahrungen bei der Transformation seiner Stadt berichtete. Monika Bik, Director of Master Planning des internationalen Architekturbüro Broadway Maylan, sowie David Smith, Gründer des Affordable Housing Institute in Boston, USA, konnten aus ihrer jeweiligen Sicht über weitere internationale Beispiele berichten.

Das Gewicht, das man in der Türkei und insbesondere in Istanbul dem Wandel der Städte zumisst, zeigte sich nicht zuletzt daran, dass auch der türkische Minister für Umwelt und Stadtplanung sowie der Bürgermeister von Istanbul die Konferenz eröffneten und Stadtumbau und -erneuerung neben einem Blick auf die langfristige Entwicklung des türkischen Immobilienmarkts die beherrschenden Themen des ersten Konferenztages waren. Die erste Veranstaltung des zweiten Tages knüpfte genau genommen ebenfalls daran an, denn hier

Die Innenstadt Istanbuls ist ein lebendiges Beispiel für Stadterneuerung, die Neubauviertel zeugen eher vom Wachstum der Stadt.

ging es um die Entwicklung Istanbuls zu einem internationalen Finanzzentrum. Nach dem letzten GFCI Global Financial Centres Index vom März 2012 steht Istanbul auf Rang 61 – noch vor Moskau – und hat damit in einem Jahr zehn Plätze aufgeholt. Angesiedelt sein soll das Finanzzentrum in Levent, einem Stadtteil am Rande des Zentrums, erkennbar an seinen Hochhäusern, die sonst im Stadtbild von Istanbul weitgehend fehlen. In der Tat hat Istanbul beste Voraussetzungen für ein internationales Finanzzentrum, vereinigen sich hier doch Ost und West, Europa und Asien, Christentum und Islam.

Diese verbindende Rolle zwischen den Kulturen verdeutlichte auch eine Diskussionsrunde, in der sich der Blick auf die Türkei nicht aus europäischer, sondern aus Richtung der islamischen Welt richtete. Die Sichtweise war spürbar eine andere, denn hier ging es weniger um Renditen als vielmehr darum, dass für islamische Anleger die Investments Scharia-konform sein müssen, hier stand weniger der Handel mit Immobilien – in der Türkei ein eher schwieriges Thema – im Vordergrund, sondern eher das langfristige Investment und die Frage, ob die Objekte einen regelmäßigen Cashflow generieren.

Ein positiver Effekt sowohl der Konferenz wie auch der Messe IstanbulREstate war, dass sich zahlreiche Gespräche ergaben, in denen man viel über türkische Mentalität lernen konnte. Dazu bot sowohl der Abendempfang auf dem Dach der Garnfabrik Gelegenheit, bei dem allein schon der Blick über das Goldene Horn beeindruckend war, als auch auf der Messe stieß man bei den Ausstellern auf interessierte und interessante Gesprächspartner. Internationale Unternehmen wie Jones Lang LaSalle halfen dabei, Brücken zu schlagen, wobei es nicht sprachliche Schwierigkeiten waren, die manchmal das Verständnis erschwerten – im Gegenteil: Englisch ist auch in der Türkei inzwischen gängiges Verständigungsmittel –, sondern eher die unterschiedlichen Mentalitäten und damit zusammenhängend die Herangehensweisen an bestimmte Themen.

Zur IstanbulREstate gehörte auch ein eigener Bereich rund um das Thema Hotel und Tourismus sowie ein auf dieses Segment ausgerichtetes Programm, das in Zusammenarbeit mit pkf hotel experts konzipiert worden war. Auch hier ging es um Stadterneuerung und Stadtumbau und welche Auswirkungen diese Maßnahmen insbesonder auf den türkischen Hotelmarkt haben.

Was generell auffiel: Höflichkeit und Gastfreundschaft werden in der Türkei groß geschrieben und machen dem Fremden in Istanbul das Leben sehr leicht und angenehm. Hinzu kommt eine hohe Toleranz gegenüber anderen Lebensformen, die vielleicht kein Miteinander, aber zumindest ein problemloses Nebeneinander gestattet. Die Stadt ist rund um die Uhr und sieben Tage die Woche quicklebendig, und wer genauer hinschaut, stellt fest, dass hier sehr hart gearbeitet wird, und zwar in allen Schichten und Berufssparten. Die Stadt brummt natürlich auch vom Verkehr her, der jedoch selbst in Stoßzeiten noch immer wesentlich flüssiger läuft als so manche Warnungen im Vorfeld vermuten ließen. Aber vielleicht muss man das Verkehrschaos in Moskau kennen, um Istanbul als geradezu gemäßigt zu empfinden. | **Christiane Leuschner**

Your Full-Service-Partner for Real Estate Exhibitions

Stand Design & Stand Construction

Interior Design & Production, 3D-Renderings,

Graphic-Design, Video-Productions

spacewood GmbH
Intzestrasse12
60314 Frankfurt

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

® spacewood gmbh

14. Juni 2012
GEWINN Real Estate Conference
Was: Jedes Jahr hatte die Zeitschrift „Gewinn" das Konferenzprogramm für die Real Vienna organisiert. Auch wenn die Messe dieses Jahr abgesagt wurde, bleibt die Konferenz doch erhalten. Im Zentrum der eintägigen Konferenz stehen Themen, die (nicht nur) für die Immobilienwirtschaft in Österreich sowie in CEE/SEE von Interesse sind. So werden die Frage der Finanzierung von Projektentwicklungen und Investments sowie die einzelnen Märkte und Marktsegmente breiten Raum einnehmen. Ein weiterer Schwerpunkt sind Hotel- und Tourismusimmobilien. Zugleich können sich Unternehmen, Kommunen und Regionen aus CEE/SEE in einer Networking-Lounge präsentieren, die auch allen Teilnehmern dazu dienen soll, miteinander in Kontakt und ins Gespräch zu kommen.
Wo: Palais Niederösterreich, Wien, Österreich
Information und Anmeldung:
www.gewinn.com/realestateconference

12. – 14. September 2012
International Real Estate Investment Forum ProEstate 2012
Was: Schwerpunkte der russischen Messe und Konferenz in Sankt Petersburg sind Themen der Stadtentwicklung sowie die Immobilienmärkte in Russland. Organisiert von der Guild of Property Managers and Developers (GMD) und unterstützt vom Ministerium für Regionale Entwicklung der Russischen Föderation sowie von der Stadtregierung von Sankt Petersburg, ist ProEstate für alle, die in Russland aktiv werden möchten, ein erster Anlaufpunkt. Das breite Spektrum des Konferenzprogramms wie auch die ausstellenden Unternehmen bieten vielfältige Anknüpfungspunkte für den, der sich über Entwicklungen sowie über Besonderheiten der russischen Immobilienmärkte informieren möchte.
Wo: Lenexpo, 103, Bolshoy Prospect, Wassiljewski-Insel, Sankt Petersburg, Russland
Information und Anmeldung:
www.proestate.ru, www.gud-estate.ru

23. – 24. September 2012
8. Konferenz Europäischer Regionen und Städte
Was: Die jährlich stattfindende Konferenz Europäischer Regionen und Städte steht diesmal unter dem Motto „Gerechte Chancen für die Regionen". Da 2012 aber auch das Europäische Jahr für ein aktives Altern ist, steht am ersten Veranstaltungstag das Thema der Solidarität der Generationen im Mittelpunkt sowie die Frage, wie (nicht nur) in alternden Gesellschaften Kommunen und Regionen die Gesundheitsversorgung kosteneffizient gestalten können. Die Arbeitsgruppen des zweiten Veranstaltungstages befassen sich mit der Finanzierung von lokalen Projekten, mit Perspektiven und Strategien für eine dezentralisierte Energieversorgung sowie mit regionaler Tourismusentwicklung und den damit verbundenen Anforderungen an die Transportinfrastruktur. Doch hier wie bei allen Veranstaltungen sind auch ausreichend Möglichkeiten für Networking vorgesehen, nicht nur mit den Vertretern der Städte und Regionen, sondern vor allem auch mit den Vertretern der EU.
Wo: Schloss Grafenegg, Niederösterreich, Österreich
Information und Anmeldung:
www.institut-ire.eu

8. – 10. Oktober 2012
EXPO REAL
15. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen
Was: In 15 Jahren hat sich die Expo Real zu einer der größten und wichtigsten B2B-Messen für Gewerbeimmobilien in Europa entwickelt. Im vergangenen Jahr präsentierten sich auf rund 64.000 Quadratmetern rund 1.610 Aussteller und konnte die Expo Real insgesamt 37.000 Teilnehmer verzeichnen, die das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abbildeten: Projektentwickler und Projektmanager, Investoren und Finanzierer, Berater und Vermittler, Architekten und Planer, Corporate Real Estate Manager und Expansionsleiter sowie Wirtschaftsregionen und Städte. Aber auch das Spektrum der Herkunftsländer ist breit: Aus insgesamt 72 Ländern kamen die Teilnehmer, wobei CEE mit Österreich, Polen, der Tschechische Republik und Russland am stärksten vertreten war.
Wo: Neue Messe München, Deutschland
Information und Anmeldung:
www.exporeal.net

8. – 9. November 2012
Real Estate Circle 2012
Was: Der Real Estate Circle ist das traditionsgemäß im November stattfindende Herbsttreffen der österreichischen Immobilienwirtschaft und ihrer Entscheider – von Investoren über Projektentwickler bis zu Finanzierern. Dabei geht es sowohl um österreichische als auch internationale Themen und Trends. Bei der starken Fokussierung der österreichischen Immobilienwirtschaft auf Zentral- und Osteuropa spielen auch Themen aus CEE und SEE eine große Rolle.
Wo: Courtyard by Marriott Wien Messe, Wien, Östereich
Information und Anmeldung:
www.businesscircle.at

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

ÜBER DAS KONFERENZ(UN)WESEN

Marianne Schulze ist freie Journalistin und Redakteurin des SPH Newsletter

Konferenzen dienen der Information und zu einem gewichtigen Teil auch dem, was man neudeutsch „Networking" nennt: Man knüpft neue Kontakte und tauscht sich aus. Und mancher, der auf einem Podium sitzt, steigert zudem den eigenen Bekanntheitsgrad. Das sind die positive Seiten des Konferenzwesen.

Auf der negativen Seite steht der der Eindruck, dass Veranstaltungen in erster Linie eine gute Einnahmequelle für den jeweiligen Veranstalter sein sollen, und das stößt denn doch oft übel auf. Um nicht falsch verstanden zu werden: Jeder, der eine Veranstaltung organisiert, soll für die Mühe und Arbeit, die er damit hat, auch belohnt werden, sprich: damit Geld verdienen. Fragwürdig ist nur, wenn sozusagen auf zwei Seiten abkassiert wird: Wer auf einem Podium sitzt, zahlt dafür; wer zuhören möchte, zahlt ebenfalls.

Dass derjenige, der im Publikum sitzt und Informationen und Anregungen aufnimmt, dafür bezahlt, scheint selbstverständlich. Er bekommt etwas, eben Informationen, aber auch die Möglichkeit, neue Leute kennen zu lernen. Er nimmt gleichsam die Dienstleistung des Veranstalters, der ihm die Konferenz organisiert hat, in Anspruch. Allerdings wird diese Dienstleistung fragwürdig, wenn die Redner und Podiumsteilnehmer nicht nach qualitativen, sondern nach rein quantitativen Gesichtspunkten ausgesucht werden, nämlich danach, ob sie bereit sind, dafür zu zahlen. Als Zuhörer bin ich dann zumindest misstrauisch, denn automatisch stellt sich mir die Frage, ob ich hier wirklich einen „Fachmann" mit profunden Kenntnissen vor mir habe oder ich nur ein unfreiwilliger (und zudem noch dafür zahlender) PR-Adressat bin.

Aber auch der, der auf dem Podium sitzt, befindet sich – genau betrachtet – in einer eher zwiespältigen Rolle. Konferenzen sind Bühnen, auf denen man sich präsentieren kann. Daher mag es auf den ersten Blick durchaus gerechtfertigt sein, dass man für diese Möglichkeit der Präsentation und (Eigen-)Werbung zahlt. Dennoch hat das Ganze einen kleinen Beigeschmack, denn über den Auftritt entscheidet nicht die jeweilige Kompetenz, sondern eben eine meist nicht gerade geringe Summe.

Bei dem Modell, sowohl bei den aktiven wie passiven Teilnehmern einer Konferenz zu kassieren, sind eigentlich alle Beteiligten – außer dem Veranstalter – angeschmiert. Und möglicherweise steht auch der Veranstalter langfristig auf der Verliererseite, denn irgendwann wird die Praxis der doppelten Einnahmengenerierung die durchaus positiven Seiten von Konferenzen und ähnlichen Veranstaltungen ausgehöhlt haben. Und wer geht dann noch hin?

Nun wissen wir alle, dass die Welt nicht nur schwarz und weiß ist und es jede Menge Grauzonen gibt. Auch hier soll nicht einem hehren Idealismus das Wort geredet werden. Das Veranstaltungsgeschäft ist hart, die Konkurrenz groß, und irgendwie müssen nicht nur die Unkosten gedeckt sein, sondern sollte unterm Strich auch noch etwas übrig bleiben. Es spricht nichts dagegen, wenn ein Unternehmen eine Veranstaltung finanziell oder anderweitig unterstützt und dafür beispielsweise sein Logo überall wieder findet und vorrangig (vor dem jeweiligen Konkurrenten) bedacht wird. Aber das sind eben immer noch die genannten Grauzonen. Von aktiven und passiven Teilnehmern einer Konferenz gleichermaßen Geld zu nehmen ist jedoch nicht mehr nur grau, sondern gräulich, ist nicht mehr nur grenzwertig, sondern schon über die Grenzen des Anstands hinaus. Früher oder später wird dieses Modell auch nicht mehr funktionieren und werden diejenigen die Nase vorn haben, die – allen Versuchungen und Widerständen zum Trotz – ein Konferenzprogramm nach inhaltlicher Kompetenz zusammenstellen und ihren Teilnehmern damit einen wirklichen Mehrwert bieten.

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: *pojoslav – Fotolia.com (S.1), Gyoder/Istanbul REstate (S. 1, S. 13), Palais Niederösterreich (S. 7), Fotolia.com (S. 8 , S. 9), ECE (S. 9 unten rechts), SPŠCHaG Ostrava (S. 10), Multi (S. 11 links), Zoran Holzmann (S. 11 rechts), Cilgin – Fotolia.com (S. 14 links).*