MOSKAU SPECIAL

OKTOBER 2007:

Interview mit Yuri Luschkow
Märkte & Trends
Investitions- & Bodenpolitik

COMPETENCE CIRCLE

ANDREAS SCHILLER, CHEFREDAKTEUR
COMPETENCE CIRCLE,
MARIANNE SCHULZE, REDAKTEURIN
MOSKAU SPECIAL

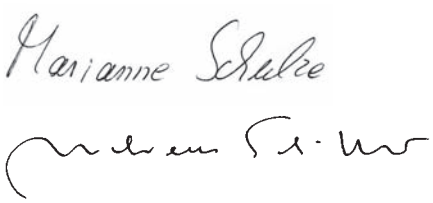
Liebe Leserin, lieber Leser!

Moskaus Investitionsmarkt und besonders der Immobilienmarkt boomt. Von Jahr zu Jahr wächst die Zahl der Investments. Denn in der Hauptstadt der Russischen Föderation herrscht einerseits großer Nachholbedarf, andererseits bietet Moskau mit seinen rund zehn Millionen Einwohnern und einem kontinuierlich steigenden Bruttoregionalprodukt hervorragende Chancen, gute Renditen zu erwirtschaften. Von Jahr zu Jahr verbessert sich zudem die Professionalität und Internationalität der Marktteilnehmer in Moskau.

Das alles sind gute Gründe, Ihnen im Oktober 2007 dieses „Moskau Special" vorzulegen. Sowohl vor, während und auch nach der EXPO REAL bietet dieses Special Informationen, die wir gemeinsam mit unseren Moskauer Freunden und Partnern zusammengestellt haben. In dieser Form wohl einmalig dürfte es sein, Ihnen gleich vier Interviews mit der Spitze der Stadtregierung vorlegen zu können: Oberbürgermeister Yuri Luschkow sowie die Vorsitzenden der Departments für Vermögensangelegenheiten, für Bodenressourcen und für Wettbewerbspolitik beantworten Fragen, die für internationale Investoren besonders interessant sind. Die Interviews haben wir durch Artikel zu den Büro-, Einzelhandels- und Hotelmärkten in Moskau ergänzt. Schließlich runden Porträts von vier Unternehmen, die als Aussteller am Moskau-Stand auf der EXPO REAL teilnehmen, das Spektrum ab. Und damit Sie auf der EXPO REAL gut orientiert sind, finden Sie auf der nächsten Seite das Programm für die EXPO REAL und am Schluss den Standplan mit Ausstellernamen sowie Ansprechpartner, wenn Sie mehr wissen wollen.

Nun wünschen wir Ihnen eine anregende Lektüre sowie gute Eindrücke und Gespräche beim Besuch auf dem Stand 230-330 in Halle C3.

Herzlichst



MOSCOW
THE LANDMARK FOR INVESTORS

Top Officials der Moskauer Delegation auf der EXPO REAL 2007

Yuri LUZHKOV	*Oberbürgermeister der Stadt Moskau*
Yuri ROSLIAK	*Erster Stellvertretender Oberbürgermeister der Stadt Moskau*
Vladimir SILKIN	*Stellvertretender Oberbürgermeister der Stadt Moskau, Vorsitzender des Departments für Vermögensangelegenheiten der Stadt Moskau*
Viktor DAMURCHIEV	*Minister, Vorsitzender des Departments für Bodenressourcen der Stadt Moskau*
Alexander KUZMIN	*Vorsitzender des Komitees für Architektur der Stadt Moskau*
Gennadi DYOGTEV	*Vorsitzender des Departments für Wettbewerbspolitik der Stadt Moskau*
Yuri SIZOV	*Vorsitzender des Moskauer Departments zur Kontrolle des Wertpapiermarktes*

„…Wir nehmen an vielen Messen teil, doch die EXPO REAL ist für uns eine der wichtigsten Plattformen, um über neue Immobilienprojekte zu sprechen. Das ist der Grund, warum wir hier so engagiert auftreten."

Yuri LUZHKOV, Oberbürgermeister der Stadt Moskau

Die Stadtregierung von Moskau präsentiert auf der EXPO REAL 2007:

Montag, 8. Oktober 2007
am Stand von Moskau C3.230 in Hall C3

10.00 – 11.00 **Offizielle Eröffnung des Moskau-Stands**
10.00 – 10.15 Begrüßung
10.15 – 10.30 Standrundgang
10.30 – 11.00 Cocktail-Empfang

Montag, 8. Oktober 2007 im MOSKAU FORUM
am Stand von Moskau C3.230 in Hall C3

11.00 –12.00 Podiumsdiskussion:
Investments in Moskau:
Neue Spielregeln
Teilnehmer: die Delegation der Stadtregierung von Moskau auf der EXPO REAL 2007.
Moderation: PBC Daily

13.00 –14.00 Präsentation: das Projekt Metropolis Capital Partners

14.00 –15.00 Präsentation: MARKTKAUF NOVOKOSINO Novokosino Torg-1

15.00 –16.00 KPMG Master Class:
Immobilienerwerb in Russland – nicht ganz einfach. Entwicklungen und Herausforderungen für die Due Diligence
Teilnehmer von KPMG: Natalia Malioutina and Herbert Schiller
Moderation: The Moscow Times

16.00 –17.00 Präsentation: AFI DEVELOPMENT

Montag, 8. Oktober 2007
im HVB Sportclub in München

18.00 – 20.00 Freundschaftsspiel zwischen den Fußballteams der Stadt Moskau und der Landeshauptstadt München
20.00 – 22.00 Moskau-Party

Dienstag, 9. Oktober 2007
im MOSKAU FORUM am Stand von Moskau C3.230 in Hall C3

10.00 – 11.00 Präsentation: Projekte von Jupiter

11.00 – 12.00 Präsentation: Projekte von KMD

12.00 – 14.00 Podiumsdiskussion: Wirtschaft und Investments in der Stadt Moskau – Wirklichkeit und künftige Entwicklung
Öffentliche Versteigerung:
Bürocenter, Ulitsa Profsojuznaya 156
Organisation und Leitung: Department für Wettbewerbspolitik der Stadt Moskau und NKM

14.00 – 15.00 Investoren treffen
AFI DEVELOPMENT

15.00 – 16.00 Beiten Burkhardt Master Class:
Investments in Russischen Millionenstädten – Vereinbarungen zwischen Stadt und Investor
Teilnehmer von Beiten Burkhardt: Natalia Wilke, Svetlana Kislitsyna, Florian Schneider, Roman Kozlov, Olga Popel, Ivan Podbereznyak.
Moderation: The Moscow Times

20.00 – 22.00 **MOSCOW INVESTORS' NIGHT**
im Hilton Park Hotel München, Marco Polo Salon

Mittwoch, 10. Oktober 2007
im MOSKAU FORUM am Stand von Moskau C3.230 in Hall C3

11.00 – 12.00 Investoren treffen
AFI DEVELOPMENT

Wenn Sie einen Termin mit den Top Officials der Moskauer Delegation und mit einem Mitaussteller vereinbaren wollen, wenden Sie sich bitte per E-Mail an:
info@bsbrus.ru

Hauptaussteller:

Stadtregierung von Moskau

Mitaussteller:

MosgorBTI

JSC „Kuznetskiy Most Development"
(unterstützt von der „Bank of Moscow")

OJSC GAO „Moskva"

AFI RUS

Capital Partners

ECOPROG

Coalco LLC

OTKRYTIE-Real Estate
Joint Stock Company

Betreibergesellschaft „Jupiter", LLC

JSC „New Ring of Moscow"

CJSC „Novokosino Torg-1"

JSC „MTZ RUBIN"

KROST Constructions

Inhalt

OBERBÜRGERMEISTER YURI LUSCHKOW UND VORSITZENDE DER DEPARTMENTS ERLÄUTERN DIE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR INVESTITIONEN IN MOSKAU.

OB BÜRO-, EINZELHANDELSFLÄCHEN ODER HOTELS – IN ALLEN SEGMENTEN IST DER ERNEUERUNGSBEDARF NACH WIE VOR HOCH.

06 | BLICK IN DIE ZUKUNFT
Yuri Luschkow, Oberbürgermeister der Stadt Moskau, spricht über seine Pläne für die russische Hauptstadt.

10 | EFFIZIENT UND ZUKUNFSORIENTIERT
Wladimir Silkin, Minister und Vorsitzender des Departments für Vermögensangelegenheiten, erläutert die Wirtschaftspolitik der Moskauer Stadtregierung.

12 | BÜROMARKT MOSKAU
Trotz ungebremster Bautätigkeit bleiben moderne Büroflächen in der russischen Hauptstadt Mangelware.

14 | AKTIVIERUNG VON FLÄCHENRESERVEN
Viktor Damurchiev, Minister und Vorsitzender des Departments für Bodenressourcen, spricht über effiziente Bodennutzung in Moskau.

16 | RETAILMARKT MOSKAU
Nach wie vor ist der Bedarf an Einzelhandelsflächen in der russischen Hauptstadt hoch.

18 | AUKTIONEN IN MOSKAU
Gennadi Djogtev, Vorsitzender des Departments für Wettbewerbspolitik, erläutert das Verfahren der Auktionen in Moskau.

22 | HOTELMARKT MOSKAU
Angebot und Nachfrage klaffen weit auseinander. Für eine Metropole hat Moskau zu wenig Hotelzimmer.

MOSKAUER UNTERNEHMEN STELLEN SICH VOR

24 | Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter

26 | Baukonzern KROST

28 | Unternehmensgruppe Rubin

30 | Immobilienunternehmen COALCO

32 | STAND DER STADT MOSKAU AUF DER EXPO REAL

34 | ANSPRECHPARTNER / IMPRESSUM

Blick in die Zukunft

Blick in die Zukunft

YURI LUSCHKOW, OBERBÜRGERMEISTER DER STADT MOSKAU, IM GESPRÄCH ÜBER SEINE PLÄNE FÜR DIE RUSSISCHE HAUPTSTADT

>> Gestatten Sie uns zunächst, Ihnen zu Ihrer Wiederernennung als Moskauer Oberbürgermeister zu gratulieren. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage: Welche Veränderungen wird es in Ihrer Politik geben? Worauf müssen sich internationale Investoren einstellen?

Yuri Luschkow: Vielen Dank für Ihre Glückwünsche. Sicher, es wird Änderungen geben, aber auch Konstanten. Beispielsweise wollen wir dem Bereich Investitionen in die Wirtschaft der Stadt noch größere Aufmerksamkeit schenken, was sich in der Struktur der neuen Stadtregierung widerspiegelt. Denn die Einwerbung von Investitionen zur Realisierung großer Projekte, die im Interesse der Stadt liegen, ist und bleibt eine der wichtigsten Aufgaben der Stadtregierung.

Im Vergleich zum Jahr 2000 hat sich das Volumen internationaler Investitionen beinahe versechsfacht; seitdem ist es uns gelungen, mehr als 96 Milliarden US-Dollar anzuziehen. Allein im Jahr 2006 beliefen sich die internationalen Investitionen auf 24 Milliarden US-Dollar – das sind 43,5 Prozent aller internationalen Investitionen, die in Russland getätigt wurden. Eine qualitative Veränderung ist, dass 2006 das Volumen der ausländischen Direktinvestitionen mit 4,5 Milliarden US-Dollar doppelt so hoch wie im Vorjahr war.

Auch im Immobilienbereich beobachten wir ein steigendes Interesse der Investoren, in Moskau große Projekte zu verwirklichen. Allerdings verringern sich unsere Möglichkeiten, die entsprechenden Grundstücke bereit zu stellen, von Jahr zu Jahr. Wir haben daher einen Generalplan für die Stadt Moskau erarbeitet, der die Verteilung großer gewerblicher Objekte einschließlich Hotels, Kulturzentren sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen, Multifunktionszentren und Industrieanlagen über die Stadt bestimmt. Gemäß diesem Generalplan sind entsprechende Grundstücke für gewerbliche Nutzungen reserviert. Bei der Vergabe von Projekten machen wir keine Unterschiede zwischen ausländischen und russischen Investoren. Städtische Verträge und Großprojekte werden ausgeschrieben, und der Investor, der das beste Angebot macht, erhält den Zuschlag.

>> Moskau pflegt seit langem eine fruchtbare Zusammenarbeit mit vielen ausländischen Städten und Regionen, zum Beispiel mit Bayern. Welche Bedeutung hat diese Zusammenarbeit für Moskau? Leiten sich aus dieser Kooperation für die Hauptstadt Russlands ausschließlich wirtschaftliche Vorteile ab?

Yuri Luschkow: Die Zusammenarbeit Moskaus mit ausländischen Städten hat gewiss nicht nur wirtschaftliche, sondern auch politische Vorteile. Heutzutage werden Kraft und Einfluss nicht nach der Anzahl von Panzern und Raketen bemessen, sondern nach Liquidität, Kreditwürdigkeit und Größe des Bruttoinlandsprodukts. Damit wird deutlich, dass Wirtschaft und Politik unmittelbar miteinander verbunden sind.

Wenn wir konkret über die Zusammenarbeit der Stadt Moskau mit Deutschland im Allgemeinen und mit Bayern im Besonderen sprechen, so ist und bleibt Deutschland unser wichtigster ausländischer Partner. So stieg der Warenumsatz zwischen Mos-

kau und Deutschland 2006 gegenüber dem Vorjahr um 39,4 Prozent auf 6,585 Milliarden Euro. Diese Summe entspricht knapp zwölf Prozent des gesamten Außenhandelsumsatzes der Stadt Moskau.

Hinzu kommt, dass in Moskau zahlreiche staatliche und nichtstaatliche Einrichtungen zur Förderung der deutschen Wirtschaft sowie über 900 Niederlassungen deutscher Unternehmen, 705 deutsch-russische Unternehmen und 440 hundertprozentige deutsche Tochtergesellschaften aktiv sind. Die deutschen Unternehmen bilden die größte Gruppe ausländischer Unternehmen auf dem Moskauer Markt. Dabei kommt etwa die Hälfte aller in Moskau tätigen deutschen Unternehmen aus Bayern.

>> Welche Pläne verfolgt die Moskauer Stadtregierung zur Wirtschaftsentwicklung der russischen Hauptstadt? Wie schätzen Sie den Beitrag des privaten Unternehmertums dabei ein?

Yuri Luschkow: Seit dem Jahr 2000 wächst das Bruttoregionalprodukt der Stadt Moskau jährlich um zehn Prozent. Das hohe Niveau der Kreditwürdigkeit, das internationale Rating-Agenturen Moskau bescheinigen, beruht auf der stabilen makroökonomischen Situation in der Stadt und auf dem dynamischen Wachstum der Steuereinnahmen für den Stadthaushalt. Dabei kann man die Rolle des privaten Unternehmertums für die wirtschaftliche Situation Moskaus nicht hoch genug einschätzen.

SEIT DEM JAHR 2000 WÄCHST DAS BRUTTOREGIONALPRODUKT DER STADT MOSKAU JÄHRLICH UM ZEHN PROZENT.

Die langfristige Politik der Moskauer Stadtregierung ist vor allem auf die Entwicklung der Wirtschaftsinfrastruktur, die Förderung kleiner und mittelständischer Unternehmen, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Entwicklung und Verbesserung der rechtlichen Grundlagen gerichtet. Denn alle diese Faktoren beeinflussen die Kreditwürdigkeit und damit auch die Attraktivität der Stadt für private Investoren.

Ziel der Stadtregierung ist es, aus Moskau als dem größten industriellen Zentrum Russlands eine Metropole mit hoch entwickeltem Dienstleistungssektor und florierender Tourismuswirtschaft, effizienter Verkehrsinfrastruktur und moderner Industrie zu formen, in der wettbewerbsfähige, forschungsintensive Produkte hergestellt werden. Diese Aufgabe können wir ohne private Investitionen sowohl aus dem In- wie auch aus dem Ausland nicht bewältigen.

>> Moskau hält dem Vergleich mit Metropolen wie New York, London, Singapur und Tokio stand. Doch alle diese großen Städte haben Probleme mit Umwelt, Verkehr und Begrünung. Wie geht Moskau damit um?

Yuri Luschkow: Die von Ihnen genannten Aspekte gehören tatsächlich zu den drängendsten Problemen moderner Metropolen. Wir sind uns dessen bewusst und arbeiten seit Jahren an den Lösungen. Im Bereich der Begrünung und der Bewahrung der Moskauer Grünzonen und Parks hat die Moskauer Stadtregierung beschlossen, ab diesem Jahr jede punktuelle Bebauung zu stoppen, denn diese hat den Grünzonen den meisten Schaden zugefügt. Ebenso wurde ein Programm verabschiedet, das vorsieht, unerlaubte Bebauungen in Grünzonen und Parks abzureißen.

Zur Verbesserung der Umweltbedingungen für die Bewohner der Stadt gehören auch die Errichtung eines Netzes von Müllaufbereitungsanlagen – das Projekt wurde gerade bewillligt – sowie neue Umweltnormen für Benzin. Der wichtigste Bereich aber ist die Verkehrsinfrastruktur. Das Programm zur Verkehrsentwicklung der Stadt Moskau umfasst sowohl den Bau neuer Hauptverkehrsadern und Knotenpunkte als auch die Verbesserung der Organisation des Straßenverkehrs durch neue Verkehrsleitinstrumente. Ebenso enthält das Programm Lösungsansätze für das Parkplatzproblem und dafür, wie die Verkehrssituation operativ überwacht und gesteuert werden kann.

>> In vielen Städten der Welt gehört der Tourismus zu einer wichtigen Einnahmenquelle für den städtischen Haushalt. Trotz des großen kulturellen und historischen Potenzials der Stadt ist der Touristenstrom hier noch vergleichsweise schmal. Gibt es

städtische Programme zur Entwicklung des Tourismus in Moskau?

Yuri Luschkow: Der Tourismus ist auch für den Moskauer Stadthaushalt eine wichtige Einnahmequelle. Derzeit betragen diese Einnahmen sieben Prozent der gesamten städtischen Einnahmen. Ich stimme Ihnen zu, dass Moskau gegenüber anderen Hauptstädten noch Nachholbedarf hat. Zu Zeiten der Sowjetunion kamen jährlich über fünf Millionen ausländische Touristen nach Moskau. Nach dem Zerfall der Sowjetunion ging dieser Touristenstrom abrupt zurück. Heute ist es unsere Aufgaben, die verloren gegangene frühere Position auf dem internationalen Tourismusmarkt zurückzugewinnen.

Dafür hat die Moskauer Stadtregierung ein „Umfassendes Programm zur Entwicklung des Tourismus in der Stadt Moskau bis zum Jahr 2010" verabschiedet. Darin sind die Strategien festgelegt, um im Ausland ein positives Image von Moskau als internationale Touristendestination zu schaffen und um den inländischen und internationalen Tourismus generell weiterzuentwickeln. Eine Maßnahme ist, dass Moskau jährlich an den 15 bis 20 größten internationalen Touristikmessen, -ausstellungen und -börsen in aller Welt teilnimmt. Doch Marketing ist eines, die Bereitstellung einer touristischen Infrastruktur ein anderes. Daher hat die Stadt auch ein Programm zu Schaffung eines Netzes von Drei-Sterne-Hotels verabschiedet. Und unsere Bemühungen tragen bereits erste Früchte. Im vergangenen Jahr kamen 3.732.000 ausländische Gäste nach Moskau – sieben Prozent mehr als im Vorjahr. In diesem Jahr wollen wir die Vier-Millionen-Grenze überschreiten und bis 2010 sollen wieder jährlich fünf Millionen internationale Gäste in die russische Hauptstadt kommen.

>> Sie sprechen oft über die Änderungen und Verbesserungen im Stadtzentrum, wo sich die meisten kulturellen und historischen Stätten Moskaus befinden und wo es auch die Touristen hinzieht. Doch wie entwickeln sich die Moskauer Außenbezirke?

Yuri Luschkow: Sehr intensiv betrieben wird in der Stadt der Wohnungsbau. Ein Grundprinzip dabei ist eine hohe Verdichtung und Multifunktionalität. Dabei wird den Bewohnern der Stadtquartiere eine bereits entwickelte Infrastruktur angeboten: Kindergärten, Schulen, Polikliniken, Freizeitzentren sowie soziale Einrichtungen. Zur Verbesserung der Transportinfrastruktur werden das Netz der Metro erweitert und neue O-Bus-Strecken geschaffen. So wird beispielsweise im Stadtteil Mitino im Nordwesten Moskaus die U-Bahn-Linie Mitino-Stroginskaja gebaut, deren Streckenabschnitte „Park Pobedy – Kunzewskaja" und „Krylatskoe – Strogino" noch in diesem Jahr eröffnet werden. In Mitino findet die Eröffnung der U-Bahn im Jahr 2011 statt. Auch der Bau der U-Bahn-Strecke Ljublinsko – Dmitrowskaja wird über den Stadtteil Marjina Roschtscha nach Norden bis in den Stadtteil Lichobor fortgesetzt. In Richtung Süden ist vorgesehen, diese U-Bahn-Linie bis in die Stadtteile Bratejewo und Orechowo-Borisowo zu verlängern. Die Eröffnung dieser Abschnitte ist für den Zeitraum 2011 bis 2013 geplant. In der Planung ist auch die Verlängerung der U-Bahn-Strecken in die Stadtteile Zhulebino und Kossino.

Zur besseren Anbindung der Stadtteile mit intensiver Wohnbebauung an das Straßensystem wird die Warschawskoje-Chaussee vom Autobahnring bis Schtscherbinka erneuert und eine neue Straße zwischen Weschnjaki und Ljuberzy gebaut. Zum Jahresende soll der Zwenigorodskij Prospekt zwischen dem Autobahnring und dem Marschal Zhukow Prospekt für den Arbeitspendlerverkehr geöffnet werden. Generell sind die Außenbezirke in Moskau schon seit langem ebenso gut mit sozialen, kulturellen und Dienstleistungseinrichtungen versorgt wie das Stadtzentrum.

>> Moskau ist eine Stadt mit einer großen Vergangenheit. Wie verhält sich die Moskauer Stadtregierung gegenüber der Geschichte ihrer Stadt?

Yuri Luschkow: Moskau war über Jahrhunderte hinweg der Mittelpunkt und das Zivilisationsmodell Russlands. Daher ist es für die Moskauer Stadtregierung sehr wichtig, die kulturelle Identität und Individualität Moskaus aufrechtzuerhalten. Aus diesem Grund wurde seinerzeit auch das Gesetz „Über das besondere Verfahren der Regulierung der städtebaulichen Tätigkeit in den historischen Zonen der Stadt Moskau und in den Schutzgebieten der Objekte des kulturellen Erbes" verabschiedet. Dabei darf Moskau jedoch nicht zu einer Art „Freilicht-

museum" werden. Es ist ein sehr subtiler Prozess, historisches Erbe und den ständigen Wandel, in dem sich die Stadt befindet, in Einklang zu bringen. Man kann die Stadt nicht konservieren, aber ihre Verwandlung in eine Anhäufung hypermoderner Gebäude ist ebenso unzulässig. Wir gehen mit den eingereichten Bauprojekten sehr vorsichtig um und nicht viele Architekten erhalten die Möglichkeit, ihre Ideen in Moskau zu realisieren.

>> Das MIBC Moscow International Business Center Moscow-City ist eines der größten Projekte weltweit. Wie sehen die Fristen und die Strategien zur Realisierung dieses Projekts aus?

Yuri Luschkow: Das MIBC Moscow-City ist tatsächlich ein einzigartiger städtebaulicher Komplex. Bei den Planungen haben wir großen Wert darauf gelegt, alle Aspekte eines modernen Geschäftszentrums und Zentrums des kulturellen und öffentlichen Lebens zu berücksichtigen – angefangen vom Verkehr über die Energieversorgung, die unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen bis hin zu den ergänzenden Einrichtungen wie Hotels und Erholungszonen. Das MIBC Moscow-City ist nicht nur ein neuer Stadtteil, sondern auch ein Stadtteil mit einer ganz eigenen Identität – es bildet sozusagen eine eigene Stadt in der Stadt. Und es sind alle Voraussetzungen dafür gegeben, dass MIBC Moscow-City rund um die Uhr mit Leben erfüllt ist.

Moscow-City ist derzeit das größte Investitions- und Bauprojekt in Europa und wird mehrheitlich durch private Investitionen finanziert. Hier entstehen rund 4,5 Millionen Quadratmeter moderner Flächen; bis zu 300.000 Menschen werden hier arbeiten oder Moscow-City besuchen. Momentan wird gerade der erste Bauabschnitt, der zentrale Kern, der gleichsam das Herzstück des MIBC Moscow-City ist, fertig gestellt. Im Jahr 2012 soll das gesamte Projekt abgeschlossen sein. Damit wird sich Moskau dann in die Liga der großen Finanz- und Wirtschaftszentren der Welt wie New York, London, Tokio und Shanghai einreihen.

Effizient und zukunftsorientiert

Effizient und zukunftsorientiert

WLADIMIR SILKIN, STELLVERTRETENDER OBERBÜRGERMEISTER UND VORSITZENDER DES DEPARTMENTS FÜR VERMÖGENSANGELEGENHEITEN DER STADT MOSKAU, IM GESPRÄCH ÜBER DIE WIRTSCHAFTSPOLITIK DER MOSKAUER STADTREGIERUNG

Immer wieder ist die Rede von dem riesigen Investitionspotenzial der Stadt Moskau. Dabei richtet sich der Blick in erster Linie auf den Immobilienmarkt. Ob Büro-, Einzelhandel- oder Wohnimmobilien – in der Hauptstadt der Russischen Föderation mangelt es in allen Segmenten an modernen Flächen. Doch nicht nur der Immobilienmarkt bietet viel versprechende Investmentchancen. Denn ebenso, wie sich Grund und Boden im Eigentum der Stadt Moskau befinden, besitzt die Stadt auch Anteile an Aktiengesellschaften sowie eigene Unternehmen, die gleichfalls interessante Investitionsmöglichkeiten bieten. Wie effizient das Eigentum der Stadt Moskau genutzt und für Investoren attraktiv gemacht wird, erläutert der Stellvertretende Oberbürgermeister und Vorsitzender des Departments für Vermögensangelegenheiten der Stadt Moskau Wladimir Silkin im Gespräch.

>> Die Mehrzahl der Investoren interessiert sich für den Immobilienmarkt. Wie lässt sich die gegenwärtige Situation auf dem Immobilienmarkt charakterisieren?

Wladimir Silkin: Die gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt kann man meiner Meinung nach mit einem Wort beschreiben: Mangel. Es fehlt an modernen Büroflächen, an modernem Wohnraum. Da das Department für Vermögensangelegenheiten Flächen verwaltet, die für gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, möchte ich vor allem auf die Schwierigkeiten in diesem Bereich eingehen. Derzeit fehlen uns mindestens drei Millionen Quadratmeter, um Mieter aus den zum Abbruch oder zur Rekonstruktion vorgesehenen Stadtteilen zu verlagern. Dieser Mangel an freien Flächen bremst die Stadtentwicklung nachhaltig.

Besonders angespannt ist die Situation bei Büroflächen der Kategorie B außerhalb des dritten Transportringes. Wir befürworten eine weitgehend gleichmäßige Verteilung von Bürostandorten über die Stadt, damit die Menschen in einem Stadtteil nicht nur wohnen, sondern dort auch arbeiten können. Bislang konzentrierte sich die Bautätigkeit für Bürogebäude auf das Stadtzentrum. Das führte zu Verkehrsproblemen und einer höheren Belastung der Infrastruktur.

>> Seit kurzem ist eine punktuelle Bebauung in Moskau untersagt. Was ist der Grund für diese Verfügung?

Wladimir Silkin: Wir hatten Situationen, in denen Bauherren nur in der Innenstadt und hier nur in der Stadtmitte Wohngebäude verwirklichen wollten. Der Grund ist nahe liegend: Die Investoren sahen allein die extrem hohe Rentabilität. Doch ein Büro- oder auch ein Wohnturm darf zum Beispiel nun mal nicht mitten auf einem Kinderspielplatz errichtet werden. Wir als Bewohner der Stadt Moskau wollen, dass sich unsere Stadt harmonisch entwickelt. Deswegen werden inzwischen die Pläne zur Stadtteilentwicklung umgesetzt. Dafür erarbeiten wir auch Vorgaben für die Errichtung von Büro- und Einzelhandelsobjekten, die sich am realen Bedarf orientieren. Allerdings trifft die Einschränkung der punktuellen Bebauung nur künftige Entwicklungen,

nicht jene Verträge, die mit Investoren bereits abgeschlossen sind.

>> Sprechen wir einmal nicht von Immobilien. Welche Anlagemöglichkeiten bieten Sie potenziellen Investoren noch an?

Wladimir Silkin: Die Stadt tritt nicht mehr als Vermittler für ihre Aktiengesellschaften auf. Wir sind gegenwärtig ein vollberechtigter Aktieninhaber, der nach den Gesetzen des Marktes handelt und seine Instrumente ausreichend aktiv und sogar aggressiv nutzt. Wir initiieren Entscheidungen über einen Managementwechsel, erarbeiten Unternehmenskonzepte, erstellen ein Budget und bemühen uns, die Aktiengesellschaften transparenter und effizienter zu gestalten. Denn nur so werden die Gesellschaften für Investoren attraktiv. Wir haben in dieser Hinsicht auch bereits sehr positive Fortschritte gemacht. Selbstverständlich behalten wir die Möglichkeit im Auge, unsere Gesellschaften an der Börse zu platzieren.

Verfügt die Stadt jedoch in einer Aktiengesellschaft über keine Mehrheitsrechte oder zumindest über eine Sperrminorität, sollen diese Aktien bis auf wenige Ausnahmen zum Verkauf angeboten werden. Allerdings bringt die Privatisierung von kleinen Aktienpaketen der Stadt keine wesentlichen Erträge. Deshalb haben wir ein Konzept entwickelt, solche kleinen Pakete über Aktienfonds zu konsolidieren. Eine andere Möglichkeit ist die Gründung von Holdings. Diese künstlichen Gebilde haben unter den gegebenen Marktbedingungen höhere Chancen, zu bestehen und sich weiter zu entwickeln.

>> Die Stadt Moskau hat mehrfach die Notwendigkeit von Reformen im staatlichen Wirtschaftsbereich betont. Wo liegen die Probleme und welche Lösungen gibt es?

Wladimir Silkin: Für uns ist es wichtig, in den Bereichen Investitionen anzuziehen und den Wettbewerb anzuregen, die Potenzial für die Zukunft haben, aber bedauerlicherweise über keinerlei Entwicklungsanreize verfügen. Wenn wir über staatliche Einheitsbetriebe generell sprechen, so ist diese Form für den Eigentümer die ungünstigste und die unglücklichste, denn die Stadt kann die Wirtschaftstätigkeit dieser Betriebe weder beeinflussen noch kontrollieren. Entsprechend kann kein Investor Interesse an einem solchen staatlichen Einheitsbetrieb haben. Wir suchen nun nach Mitteln und Wegen, wie diese Betriebe über Kredite finanziell gesunden und fit gemacht werden können. Staatsbetriebe, die keine wirtschaftliche und soziale Bedeutung für die Stadt haben, müssen in öffentlich-rechtliche Aktiengesellschaften (deren Anteile von der öffentlichen Hand gehalten werden) umgewandelt weden. Unternehmen, die behördliche Funktionen haben oder Funktionen des städtischen Auftraggebers übernehmen, sollten zu staatlichen Einrichtungen werden.

>> Wie soll denn bei einer Veräußerung der Wert eines staatlichen Einheitsbetriebes bestimmt werden? Da gibt es ja verschiedene Möglichkeiten.

Wladimir Silkin: Im Mittelpunkt steht das eigentliche Geschäft, nicht das Betriebsvermögen. Selbstverständlich werden bei einem Verkauf alle vorhandenen Werte geschätzt, also auch das Betriebsvermögen, doch ist es häufig so, dass das Betriebsvermögen deutlich weniger wert ist als das Geschäft, dem der staatliche Einheitsbetrieb nachgeht. Nehmen wir als Beispiel ein Stromversorgungsunternehmen, um es deutlich zu machen: Der Umsatz in einem solchen Unternehmen ist um das Tausendfache größer als das Betriebsvermögen in Form von Computern, Datenbanken, Maschinen und so weiter.

>> Ist die Verwaltung des Vermögens der Stadt Moskau heute effizienter als beispielsweise noch vor zwei Jahren?

Wladimir Silkin: Auf jeden Fall. Die Zahlen sprechen hier eine deutliche Sprache. Die Pacht- und Mieteinnahmen aus den städtischen Immobilien haben sich deutlich erhöht und auch die Dividendeneinnahmen sind um das Vierfache von 250 Millionen Rubel (rund 7,3 Millionen Euro) im Jahr 2005 auf eine Milliarde Rubel (rund 29 Millionen Euro) im Jahr 2006 gestiegen. In diesem Jahr werden wir etwas weniger einnehmen – 750 Millionen Rubel (rund 22 Millionen Euro), weil wir bewusst erlaubt haben, die Höhe der an die Stadt zu zahlenden Dividenden um die in die Unternehmensentwicklung investierte Summe zu verringern.

Büroflächen bleiben Mangelware

Büroflächen bleiben Mangelware

TROTZ DER ENORMEN BAUTÄTIGKEIT DER VERGANGENEN JAHRE BESTEHT IN MOSKAU NACH WIE VOR IMMENSER NACHHOLBEDARF. DAS GILT FÜR ALLE SEGMENTE DES GEWERBLICHEN BEREICHS, ABER AUCH UND IM BESONDEREN FÜR DEN BÜROMARKT.

Der Büroimmobilienmarkt in Moskau boomt. Im ersten Quartal 2007 wurden rund 120.000 Quadratmeter Bürofläche fertig gestellt. Davon entfielen 65 Prozent auf die Kategorie A, 35 Prozent auf die Kategorie B. Derzeit summiert sich die Gesamtfläche moderner Büros in Neubauten und sanierten Objekten auf insgesamt 5,4 Millionen Quadratmeter. Neue Flächen werden innerhalb kürzester Zeit vom Markt absorbiert, wobei das Gros der Flächen schon während der Bauphase vorvermietet ist.

Doch nicht nur Mieter, auch Käufer fragen verstärkt Büroflächen nach. Eine Folge sind deutliche Preissteigerungen bei den zum Verkauf angebotenen Objekten. Der Kaufpreis für qualitativ hochwertige Büroräume der Kategorie A liegt derzeit zwischen 5.000 und 8.000 US-Dollar pro Quadratmeter, wobei auf dem Zweitmarkt die Preise bei manchen Objekten teilweise sogar zwischen 15.000 und 17.000 US-Dollar pro Quadratmeter liegen. Bei Bürogebäuden der Kategorie B sind die Preisspannen noch weiter: Hier werden zwischen 3.500 und 7.500 US-Dollar pro Quadratmeter verlangt. Allein im ersten Quartal 2007 sind die Kaufpreise für Bürogebäude der Kategorie A um zehn, für Flächen der Kategorie B um 15 Prozent gestiegen.

Ungefähr 46 Prozent und damit fast die Hälfte aller Bürogebäude konzentrieren sich nach wie vor auf das Stadtgebiet innerhalb des Gartenringes. Dennoch übersteigt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Büros in der Stadtmitte das Angebot um ein Vielfaches. An diesem Ungleichgewicht wird sich auch in absehbarer Zeit nichts ändern, da die Stadtregierung von Moskau die Entwicklung neuer Bürogebäude im Zentralen Verwaltungsbezirk noch zusätzlich beschränken will. Die hohe Bebauungsdichte in der Innenstadt, die Schwierigkeiten,

ein Grundstück für einen Neubau zu erwerben, die kritische Parkplatzsituation sowie das hohe Mietpreisniveau sind weitere Gründe, warum sich das Interesse der Developer und Nutzer verstärkt auf die Außenbezirke richtet.

Ein weiterer Trend, der sich abzeichnet, ist eine deutliche Vergrößerung der einzelnen Objekte sowie die Einbindung und ständige Erhöhung des Anteils an Büroflächen in so genannte multifunktionale Komplexe.

Bestätigt werden diese Trends durch einen deutlichen Anstieg der Bauanträge für multifunktionale Objekte und Gewerbeparks mit einer Fläche von mehr als 100.000 Quadratmetern entlang des Moskauer Autobahnrings. Doch der Trend hin zu immer größeren Objekten lässt sich auch in der Innenstadt beobachten. Hier wurden in den ersten drei Monaten des Jahres 2007 Baugenehmigungen für vier multifunktionale Komplexe mit einer Gesamtfläche von zum Teil deutlich über 400.000 Quadratmeter Fläche beantragt.

So wollen beispielsweise die Mirax Group und Altius Development dort, wo sich der dritte Transportring und der Kutusowski-Prospekt kreuzen, auf dem ehemaligen Gelände des Ersten Moskauer Werks für Anlagenbau W. A. Kasakow, einen multifunktionalen Komplex mit mit einer Gesamtfläche von rund 500.000 Quadratmetern errichten. Das Investitionsvolumen beträgt nach vorläufigen Schätzungen rund zwei Milliarden US-Dollar und stellt einen neuen Rekord dar. Der multifunktionale Komplex wird sowohl Büro- und Einzelhandelsflächen, Entertainment- und Freizeiteinrichtungen sowie Wohnungen und ein Hotel umfassen. Der Baubeginn ist für 2009 geplant.

Bereits 2006 stieg das Interesse und Engagement auch internationaler Investoren auf dem Moskauer Immobilienmarkt deutlich an. Diese Entwicklung setzte sich auch im Halbjahr 2007 fort. So gab beispielsweise TriGránit Development Corporation bekannt, rund fünf Milliarden US-Dollar in den Immobilienmarkt Russlands investieren zu wollen. Die Pläne des Unternehmens stehen im Zusammenhang mit der Gründung eines Joint Ventures mit Gazprombank-Invest. Das Bau- und Investmentunternehmen Development-Jug plant in Moskau den Bau von rund 200.000 Quadratmeter Bürofläche mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 240 Millionen US-Dollar. Bis 2010 will das Unternehmen MCG fünf Milliarden US-Dollar in den Bau von Büroimmobilien der Kategorien A und B, in Einkaufs-, Hotel- und Entertainmentflächen sowie Apartments investieren (das Unternehmen beabsichtigt dafür einen der größten Developer in Moskau als Partner zu gewinnen). Und der Rutley Russia Property Fund plant Investitionen in den Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt Russlands in Höhe von einer Milliarde US-Dollar.

Aktivierung von Flächenreserven

Aktivierung von Flächenreserven

VIKTOR DAMURCHIEV, MINISTER UND VORSITZENDER DER DEPARTMENTS FÜR BODENRESSOURCEN DER STADT MOSKAU, IM GESPRÄCH ÜBER DIE AKTIVIERUNG VON FLÄCHENRESERVEN

>> Immer wieder ist die Rede davon, dass Flächen in Moskau knapp werden. Das könnte die Entwicklung und das Wachstum der Stadt bremsen. Ist dieser Effekt schon spürbar?

Viktor Damurchiev: Nein – im Gegenteil: Die dynamische Entwicklung der russischen Hauptstadt setzt sich ungebrochen fort. 2006 wurden in Moskau 24 Milliarden US-Dollar investiert, allein im ersten Quartal dieses Jahres waren es bereits 18 Milliarden US-Dollar. Diese nachhaltige Dynamik zeigt sich auch im Stadtbild: Überall drehen sich die Baukräne und auch die Verkehrsinfrastruktur wird kontinuierlich erweitert und verbessert. Das Wachstum der Stadt ist jedoch flächenmäßig begrenzt. Schon heute gibt es auf dem Stadtgebiet nur noch wenig freie Flächen, auf denen Wohnhäuser, Straßen, Brücken, Kindergärten und Stadionanlagen gebaut werden können. Dennoch: Reserven sind weiterhin vorhanden.

>> Welche Reserven sind das und wie sollen diese Reserven gehoben werden?

Viktor Damurchiev: Um die Reserven optimal zu nutzen, hat die Stadtregierung ein mittelfristiges Programm zur „Entwicklung der Bodenreform in der Stadt Moskau" für die Jahre 2007 bis 2009 beschlossen und für seine Umsetzung insgesamt rund 28,5 Millionen Euro (975,2 Millionen Rubel) zur Verfügung gestellt. Hauptziel des Programms ist es, die Effizienz der Bodennutzung in der Hauptstadt qualitativ zu erhöhen und unzweckmäßig genutzte Grundstücke für neue, effizientere Nutzungen wieder in den Kreislauf einzugliedern. In erster Linie geht es dabei um eine genaue Analyse der Bodennutzung durch Industriebetriebe und um die Reorganisierung der städtischen Industriezonen.

Viele Industriebetriebe werden aus der Stadt verlagert. Dabei werden sich vor allem in den stark industriell geprägten Verwaltungsbezirken Südost und Süd tief greifende Veränderungen vollziehen. Im Verwaltungsbezirk Süd werden von elf Industriegebieten nur drei beibehalten. Einer der größten Betriebe in Moskau, das 300 Hektar umfassende Lichatschjew-Autowerk, hat bereits 70 Hektar seiner Liegenschaft für den Bau des Technologieparks „Nagatino-SIL" ausgegliedert. In diesem mit rund einer Million Quadratmetern größten Technologiepark der Stadt werden sich Hunderte kleiner Unternehmen ansiedeln. In Zukunft wird das Gelände des Lichatschjew-Autowerks noch weiter verkleinert. Der Betrieb wird nach westeuropäischem Vorbild zu einer kompakten Fertigungsstraße umgestaltet. Die Bereiche des Betriebsgeländes, die an den dritten Verkehrsring angrenzen, stehen dann für die Entwicklung von Wohn- und Bürogebäuden zur Verfügung.

Auch der Verwaltungsbezirk Südost wird sich stark verändern. Hier nehmen die Industriegebiete fast ein Viertel der gesamten Fläche ein. Erste Schritte zur Umwandlung wurden bereits vollzogen. So haben die Vorbereitungsarbeiten für die Neunutzung des Geländes von der Entusiastow-Chaussee bis zur Uferstraße an der Jausa begonnen. Sie betreffen das 70 Hektar große Areal des Hüttenwerkes „Serp i Molot" („Hammer und Sichel") sowie Grundstücke weiterer Industriebetriebe.

>> Betrifft die Reorganisation der Industriezonen nur diese beiden Bezirke? Und wie hoch schätzen Sie den Zuwachs an Flächen für Neuentwicklungen durch diese Maßnahmen ein?

Viktor Damurchiev: Alle Industriegebiete der Stadt werden einschneidende Veränderungen erleben. Die Freistellung von industriell genutzten Grundstücken ermöglicht es, mindestens 20 bis 30 Prozent der gesamten Industrieflächen in die Bodenreserve der Stadt Moskau aufzunehmen. Ein weiteres Erfolg versprechendes Mittel zur Erhöhung ihrer Bodenressourcen hat die russische Hauptstadt bislang kaum genutzt: den Erwerb von Grundstücken sowohl in den russischen Regionen als auch in anderen Ländern. Die Stadt hat jetzt damit begonnen, intensiv Regionen zu suchen, deren Verwaltungen die aus Moskau verlagerten Betriebe bei sich ansiedeln möchten. Diese Form der Zusammenarbeit bringt beiden Seiten Gewinn: In der Region entstehen zusätzliche Arbeitsplätze, die Kaufkraft steigt und damit der Einzelhandelsumsatz, und auch die Einnahmen der lokalen Haushalte erhöhen sich. In Moskau wiederum können die frei gewordenen Grundstücke neu genutzt werden. So baut die Moskauer Stadtregierung beispielsweise in der Stadt Jartsew im Gebiet Smolensk ein Gieß- und Walzwerk; es soll das ehemalige Werk „Dwigatel", das zum Lichatschjew-Autowerk gehörte, aufnehmen. Ebenso unterschrieb die Stadt Vereinbarungen mit vier Regionen in Mittelrussland, dort Müllaufbereitungsanlagen zu errichten.

>> Gibt es über die Industriegebiete hinaus noch andere Reserven, die neu genutzt werden könnten?

Viktor Damurchiev: Die unzweckmäßig genutzten Grundstücke der Industriebetriebe bilden die wichtigste Bodenressource der Stadt. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadtregierung aber auch, die Effizienz anderer flächenintensiver Einrichtungen in Moskau genauer unter die Lupe zu nehmen. Außerdem gibt es in Moskau viele Projekte, deren Verwirklichung ins Stocken gekommen ist. Diese Projekte befinden sich auf Grundstücken der Föderation. Die Stadtregierung plant, Verhandlungen über die gemeinsame Nutzung dieser Grundstücke aufzunehmen. Nach einer zurückhaltenden Prognose ermöglicht diese kolossale Arbeit zur Flurneuordnung, der Stadt in acht bis zehn Jahren mindestens 5.000 bis 7.000 Hektar Grund und Boden zuzuführen. Das wäre ein solider Zuwachs an Bodenressourcen für die Stadt.

>> Lässt sich der Wert des Grund und Bodens in Moskau beziffern?

Viktor Damurchiev: Der russische Industriellen- und Unternehmerverband hat den Wert auf drei Milliarden Euro geschätzt. Meines Erachtens ergibt es jedoch wenig Sinn, den Wert des Moskauer Grund und Bodens auszurechnen. Wenn wir schon von Wert sprechen wollen: Der Grund und Boden in Moskau gewinnt an Wert durch eine qualitative Verbesserung der Lebensbedingungen in unserer Stadt – durch die Errichtung neuer Wohnhäuser, Schulen, Kindergärten, durch die verbesserte Gestaltung von Parks und Grünanlagen. Das ist der wahre Wert des Grund und Bodens in Moskau.

Weiterhin hoher Bedarf

VOR ALLEM IN DER JÜNGSTEN VERGANGENHEIT KONNTE MAN DEN EINDRUCK GEWINNEN, DASS SHOPPIN CENTER IN MOSKAU WIE PILZE AUS DEM BODEN SPRIESSEN. DENNOCH IST DER BEDARF DER STADT NOCH LANGE NICHT GESÄTTIGT.

Der Markt für Einzelhandelsflächen hat sich momentan etwas stabilisiert. Zwar ist die Zahl der Projekte, die in der Planung und im Bau sind, nach wie vor verhältnismäßig hoch, doch kamen im ersten Quartal 2007 lediglich zwei neue Einkaufszentren auf den Markt: das Shopping Center „Scheremetjewski" (Nikolskaja-Straße 10; Gesamtfläche: 36.000 Quadratmeter) und das Einkaufszentrum „Mosmart" (an der Borowskogo-Chaussee auf der Höhe des Moskauer Autobahnrings; Gesamtfläche: 85.000 Quadratmeter). Damit verfügt Moskau über rund 3,1 Millionen Quadratmeter Bruttomietfläche in qualitativ hochwertigen Einkaufszentren. Das entspricht etwa 220 Quadratmeter Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner. Damit liegt Moskau immer noch unter dem europäischen Durchschnitt von 310 Quadratmetern auf 1.000 Einwohner.

Ungeachtet der großen Anzahl an Fertigstellungen von Einkaufszentren in den letzten beiden Jahren bleibt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Verkaufsflächen auf einem relativ hohen Niveau. Einkaufszentren werden bereits während der Bauphase zu 60 bis 80 Prozent vorvermietet. Der Anteil kurzfristig verfügbarer Einzelhandelsfläche beträgt in Moskau maximal zwei Prozent. Auch in den Shopping Centern liegt die Leerstandsrate unverändert

bei sieben Prozent und ist vor allem durch die hohen Mieten und die daraus resultierenden häufigen Mieterwechsel bedingt.

Die führende Gruppe unter den Nachfragern nach Flächen in Shopping Centern bilden Gastronomieunternehmen. Angestiegen ist auch die Nachfrage durch Schönheitssalons, Fitness-Studios sowie durch Geschäfte für Haushaltsgeräte, Elektronik und Wohnraumausstattung. Auf diese Gruppen entfallen allein 20 Prozent der Nachfrage.

Die Mietpreise in qualitativ hochwertigen Einkaufszentren haben sich im ersten Quartal 2007 geringfügig erhöht, was mit den traditionell zu Jahresbeginn stattfindenden Vertragserneuerungen zusammenhängt. Dabei werden dann auch die Mietpreise angeglichen, wobei die Höhe der Angleichung üblicherweise der Inflationsrate entspricht (zwischen sieben und zehn Prozent pro Jahr). Der Anteil der Verträge, die von vornherein derartige Mietangleichungen vorsehen, erhöht sich von Jahr zu Jahr und macht inzwischen fast 50 Prozent aus. Ebenfalls weit verbreitet sind Mietverträge für die Dauer von einem Jahr mit einer Verlängerungsoption, die dem Vermieter ebenfalls gestatten, die Mietpreise regelmäßig anzupassen.

WEIT VERBREITET SIND MIETVERTRÄGE FÜR DIE DAUER VON EINEM JAHR MIT VERLÄNGERUNGSOPTION.

Im ersten Quartal 2007 wechselten zwei Shopping Center den Eigentümer:

• Die Unternehmensgruppe Partia schloss ihre Einzelhandelsketten „Partia" und „Domino" und verkaufte das in ihrem Besitz befindliche Einkaufszentrum „Quadro" auf dem Kutusowski-Prospekt. Der größte Teil der Gebäudefläche ging in den Besitz der Holding Podium über, die Eigentümerin der gleichnamigen Kette von Mode-Boutiquen und Juweliergeschäften sowie der Supermarktkette „Diskont-Zentr" ist. Nach Schätzungen von Experten beläuft sich das Transaktionsvolumen auf 30 bis 35 Millionen US-Dollar.

• Das Investmentunternehmen Capital Partners verkaufte für 200 Millionen Euro 50 Prozent seiner Anteile am gewerblich genutzten Teil des multifunktionalen Komplexes „Metropolis" an die niederländische Rodamco Europe N.V. Die Fertigstellung von „Metropolis" ist für das zweite Quartal 2008 vorgesehen. Der Komplex liegt an der Kreuzung des Leningradski-Prospekts mit dem geplanten vierten Transportring. Die Einzelhandelsflächen in dem Objekt umfassen 80.000 Quadratmeter (die 80.000 Quadratmeter Bürofläche verbleiben bei Capital Partners). Die Transaktion ist eine der größten auf dem russischen Markt für Einzelhandelsimmobilien.

Zu Beginn des Jahres gab die Moskauer Stadtregierung bekannt, 2007 weitere zwölf der teilweise ambulanten Märkte in Moskau schließen zu wollen. Ebenso sollen Kioske, die lange Zeit die Nahversorgung garantierten, geschlossen und abgerissen werden. Im Gegenzug unterstützt die Stadt die Entwicklung und den Bau neuer, qualitativ hochwertiger Einkaufzentren und Geschäfte in den einzelnen Stadtteilen, so dass die Einwohner nur „um die Ecke" gehen müssen, um sich mit Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen.

Da Flächen in Moskau knapp werden und es vor allem für großflächige Einkaufszentren immer schwieriger wird, entsprechende Areale zu finden, verabschiedete die Moskauer Stadtregierung im Frühjahr dieses Jahres ein Konzept, Grundstücke unterirdisch zu erschließen. Das ist in Moskau weniger spektakulär als es in westeuropäischen Ohren klingt – man denke nur an die Shopping Mall unter dem Manegenplatz, die bereits einige Jahre alt ist. Die vorgesehenen Gebiete umfassen die Twerskaja-Straße, die Straße Krymski Wal, den Neuen Arbat und zentrale Plätze wie den Pawelezkaja-Platz, den Platz zwischen dem Hotel „Metropol" und dem Hotel „Moskwa", den Puschkinskaja-, den Staraja-, den Triumfalnaja-, den Turgenjewskaja- und den Jauskaja-Platz sowie die Twerskaja Zastawa. Unterirdische Projekte sollen auch unter dem Boulevard-Ring, dem Russischen Ausstellungszentrum, dem Akademik-Sacharow-Prospekt und im Bereich einiger Metrostationen entstehen. Die Planungen zur Erschließung dieser Gebiete sollen bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Auktionen in Moskau

Auktionen in Moskau

GENNADI DJOGTEV, VORSITZENDER DES DEPARTMENTS FÜR WETTBEWERBSPOLITIK, IM GESPRÄCH ÜBER AUKTIONEN IN MOSKAU

Die Anzahl freier Flächen in Moskau nimmt stetig ab, die Grundstückspreise steigen. Dennoch ist das Interesse der Investoren an Immobilien in Moskau höher denn je. Was erwartet denjenigen, der sein Glück auf dem Grundstücksmarkt über Auktionen versuchen will, welche Voraussetzungen muss er dafür erfüllen und welche Zukunftsperspektiven eröffnen sich dadurch?

>> Zunächst einmal allgemein die Frage: Wer kann was wie in Moskau ersteigern?

Gennadi Djogtjev: Die Auswahl der Investoren, die eigenes und/oder Fremdkapital in die Umsetzung von Projekten zur Sanierung oder zur Errichtung neuer städtebaulicher Objekte investieren möchten, erfolgt in Moskau ausschließlich nach den Regeln des Wettbewerbs. Die wichtigste rechtliche Grundlage für das Auswahlverfahren ist die Verordnung Nr. 255-PP der Moskauer Stadtregierung vom 27. April 2004 „Über das Verfahren bei der Durchführung von Ausschreibungen und Auktionen zur Auswahl von Investoren für die Umsetzung von Investitionsprojekten". Diese Verordnung regelt die Besetzung der Wettbewerbskommission der Stadt Moskau sowie deren Geschäftsordnung und umfasst Bestimmungen zur Durchführung von Ausschreibungen und Auktionen für die Vergabe von Rechten für Investitionen in Bau- und Sanierungsobjekte. Sie enthält auch Musterverträge für die Pacht von Grundstücken.

>> Gegenwärtig finden Auktionen für die Vergabe von Rechten zum Abschluss eines Investitionsvertrages statt. Welche Veränderungen gibt es dabei?

Gennadi Djogtjev: Nach den neuen Gesetzen dürfen Grundstücke nur dann zur Bebauung freigegeben werden, wenn ein Investor auf einer Auktion den Zuschlag für die Eigentums- oder Pachtrechte an dem jeweiligen Grundstück erhalten hat. Daher wird die bisherige Praxis der Investitionsverträge in ihrer jetzigen Form nur noch wenige Monate Bestand haben. Im Bodengesetzbuch der Stadt Moskau sind nur noch zwei Arten von Verträgen zwischen der Stadt und dem Auktionsgewinner vorgesehen: entweder ein Vertrag zur Erschließung eines bebauten Grundstücks oder ein Pachtvertrag für ein Grundstück mit einer konkreten Investitionsverpflichtung. Die erste Form kommt in der Regel bei umfangreicheren Bauprojekten wie beispielsweise der Sanierung bestehender Stadtteile zur Anwendung, die zweite Variante ist eher für den Bau einzelner Objekte auf unbebauten Grundstücken ausgelegt.

>> Es wird immer wieder darüber diskutiert, ob es auch möglich sein sollte, unbebaute Grundstücke als Eigentum zu erwerben.

Gennadi Djogtjev: Ich sehe ehrlich gesagt für die Stadt keinen Sinn darin, Grund und Boden an Privateigentümer zu verkaufen, wenn dort noch nichts gebaut ist. In diesem Fall geht der Käufer gegenüber der Stadt keinerlei Verpflichtung für die Nutzung des Grundstücks ein. Das Grundstück könnte über einen langen Zeitraum unbebaut bleiben, und das kann nicht im Sinne der Stadt sein. Insofern ist es meiner Meinung nach die bessere Lösung, das Grundstück zunächst zu verpachten und die Eigentumsrechte erst zu einem späteren

Zeitpunkt zu übertragen. Denn damit ist der Investor an bestimmte Verpflichtungen wie beispielsweise den Bau von Garagen gebunden. Sobald das Objekt übergeben wird, kann er das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude privatisieren. Darauf sollte ein Investor vorbereitet sein. Andere Hürden für den Kauf von Land, etwa verwaltungstechnischer Art, bestehen nicht.

>> Wann beginnen die Auktionen nach den neuen Bestimmungen?

Gennadi Djogtjev: Die Verfahrensänderungen für die Auktionen haben Zeit gekostet. In diesem Zusammenhang mussten im vergangenen und in diesem Jahr auch eine Reihe von Auktionen für die Sanierung von Stadtteilen abgesagt werden. Aber zunächst musste man sich auf ein Verfahren für die öffentliche Anhörung über die städtebaulichen Pläne der Stadtregierung auf den betreffenden Grundstücken einigen. Zum zweiten mussten Musterverträge für die Erschließung bebauter Grundstücke und die Verpachtung von Grundstücken mit daran geknüpften Investitionsverpflichtungen erarbeitet werden. Diese Dokumente gab es bislang nicht, da bisher immer nur Investitionsverträge abgeschlossen wurden. Inzwischen sind die Arbeiten im Wesentlichen abgeschlossen, so dass wir nun mit ersten Grundstücksauktionen beginnen können, unter anderem auch mit solchen für komplexe Stadtteilsanierungen. Ich möchte noch hinzufügen, dass die föderale Gesetzgebung nur gestattet, Grundstücke auf Auktionen zu versteigern, die auch im staatlichen Kataster registriert sind. Ich denke, dass wir bis Ende des Jahres auf Auktionen rund 60 Liegenschaften anbieten können, bei denen es sich neben Stadtteilen mit bestehender Bebauung in erster Linie um Objekte wie Parkhäuser und Hotels handeln wird.

VIDEOAUKTIONEN IN MÜNCHEN UND WIEN ZEIGEN, WIE DAS VERFAHREN IN DER PRAXIS ABLÄUFT UND DASS ES TRANSPARENT IST.

>> Vor einiger Zeit fand eine Teleauktion zwischen Moskau und Wien statt. Welche Grundstücke wurden dort angeboten und wie waren die Ergebnisse?

Gennadi Djogtjev: Tatsächlich fand am 24. Mai dieses Jahres im Rahmen einer Veranstaltung in Wien eine öffentliche Auktion für drei Objekte über eine Videoverbindung Moskau–Wien statt. Es war bereits die zweite derartige Auktion – die erste fand im Oktober des vergangenen Jahres auf der EXPO REAL in München statt. In Wien standen drei Objekte und der Erwerb eines Zertifikats, an das die Rechte für den Abschluss eines Vertrages zur Planung und Bebauung geknüpft sind, zur Auktion. Zwar nahm das Interesse der Investoren während des Auktionsverlaufs spürbar ab, stieg aber sprunghaft wieder an, als es um den Bau eines Büro- und Geschäftszentrums mit Tiefgarage und mehrstöckigem Parkhaus auf dem Grundstück Nr. 2 in der Malyj Kupawenski Projesd ging. Das Gründstück liegt im Verwaltungsbezirk Ost in unmittelbarer Nachbarschaft der Entusiastow-Chaussee und einer Anschlussstelle zum Moskauer Autobahnring. Unternehmen aus Russland und das österreichische Unternehmen KAPA Immobilien überboten sich gegenseitig und machten bei einem Mindestgebot von 5,2 Millionen Euro noch 147 (!) weitere Gebote, die jeweils rund 20.000 Euro über dem vorhergehenden lagen. Das Rennen machten schließlich die Österreicher mit ihrem Gebot von knapp 8,2 Millionen Euro.

Was aber auch wichtig war: Wir konnten mit diesen Videoauktionen auch das Image der Stadt als Investitionsstandort aufwerten. Die Videoverbindung, über die die Auktionen in Moskau, München und Wien miteinander verbunden waren, zeigte, wie das Verfahren, das für manchen westlichen Investor ungewöhnlich ist, in der Praxis abläuft und dass es transparent ist.

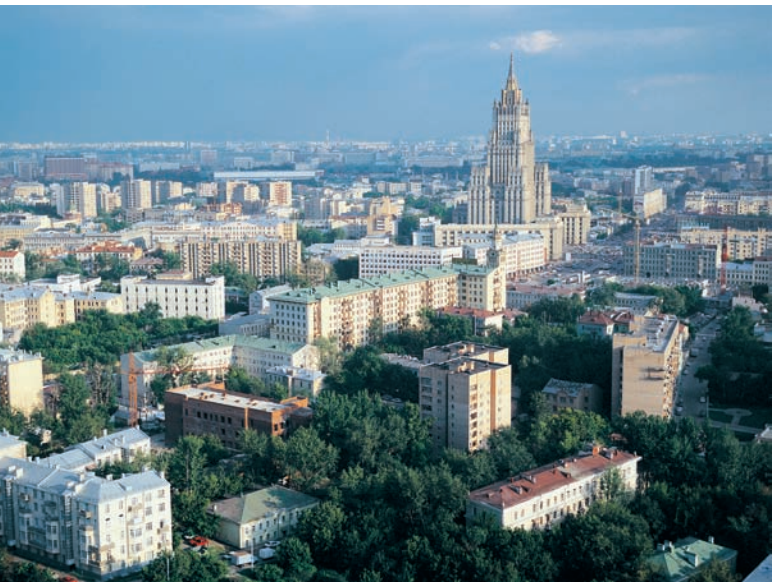
>> Sie haben gerade das Stichwort Transparenz gegeben: Wodurch werden Offenheit und Transparenz bei den Auktionen gewährleistet?

Gennadi Djogtjev: Eines der wichtigsten Mittel für die Gewährleistung von Offenheit und Transparenz bei den Auktionsverfahren ist das Internet. Unter www.tender.mos.ru findet man ausführliche Informationen über die Auktionen sowie weitere Ausschreibungen und deren Ergebnisse, eine Adressenliste der Objekte, die auf den Auktionen angeboten werden, Informationen zur technischen Durchführung,

juristische Dokumente und vieles mehr. Darüber hinaus werden alle Informationen zu den Auktionen auch in Papierform im Pressedienst „Moskauer Auktionen" veröffentlicht. Informationen über geplante Auktionen gehen auch an den Investorenverband Russlands, an die Industrie- und Handelskammern der Russischen Föderation und der Stadt Moskau, den Moskauer Internationalen Geschäftsverband, den Moskauer Bauverband, die Unternehmergilde der Bauindustrie, den Moskauer Bankenverband, die Moskauer Vereinigung der Immobilienmakler sowie an Investoren, die schon einmal an Auktionen teilgenommen haben. Die Auktionen selbst sind immer öffentlich, so dass daran auch häufig Vertreter der Medien als Beobachter teilnehmen.

>> Jeder Investor fragt nach dem Risiko, bevor er in Aktion tritt. Welche Risiken bestehen für Investoren, die zum ersten Mal an einer Auktion teilnehmen?

Gennadi Djogtjev: Es gibt nur ein Risiko: den Zuschlag nicht zu erhalten. Ein finanzielles Risiko besteht nicht, da die Vorauszahlungen, die jeder Auktionsteilnehmer leisten muss, innerhalb von zehn Tagen nach der Unterzeichnung des Sitzungsprotokolls der für den Ablauf der Auktion verantwortlichen Kommission zurückgezahlt werden. Mit der Vorauszahlung soll lediglich sichergestellt werden, dass der jeweilige Investor auch ernsthaft die Absicht hat, an der Auktion teilzunehmen.



>> Welche Garantien erhält der Gewinner einer Auktion?

Gennadi Djogtjev: Garant ist die Moskauer Stadtregierung, da mit ihr der Vertrag geschlossen wird. Darüber hinaus ist im Text des Investitionsvertrags, der zur Auktionsdokumentation gehört, alles deutlich und vollständig beschrieben, der Auktionsteilnehmer kann alles in Ruhe durchlesen und hat die Freiheit zu entscheiden, ob er bieten oder auf ein Gebot verzichten will.

>> Wie verbreitet ist die Praxis, dass Bieter den Preis eines Objekts in die Höhe treiben, dann aber den Vertrag nicht unterschreiben?

Gennadi Djogtjev: So etwas kommt vor, aber wir bekämpfen solche Praktiken sehr entschlossen. Eine solche Maßnahme ist, dass wir die Höhe der Vorauszahlungen deutlich angehoben haben. Verweigert der Auktionsgewinner die Vertragsunterzeichnung, wird diese Summe einbehalten.

Seit kurzem gehen wir sogar noch einen Schritt weiter und verlangen von den Auktionsteilnehmern die Unterzeichnung eines Investitionsvertrages noch bevor sie die Vorauszahlung leisten. Damit ist der Gewinner der Auktion bereits bestimmte Verpflichtungen gegenüber der Stadt eingegangen. Des Weiteren verlangen wir von allen Auktionsteilnehmern ein Referenzschreiben ihrer jeweiligen Bank als eine Art finanzielle Garantie, dass die Bedingungen und Fristen des Vertrages eingehalten werden können.

>> Eine Bankbürgschaft wird nicht verlangt?

Gennadi Djogtjev: Wir haben von den Bauherren immer zwei Bankbürgschaften verlangt – eine über die Summe, die der Gewinner entsprechend dem Auktionsergebnis an die Stadt Moskau zahlen muss. Das ist eine Forderung, mit der alle einverstanden sind. Die zweite Bankbürgschaft musste das Kreditinstitut für 30 Prozent der Summe abgeben, die als Investition für die Umsetzung des Projekts erforderlich ist. Das erwies sich als problematisch: Erstens sind die Fristen für die Umsetzung der Projekte sehr lang – sie reichen von drei Jahren an aufwärts. Zweitens handelt es sich um Summen in der Größenord-

nung von mehreren Hunderttausend oder Millionen Euro. Unter diesen Bedingungen waren die Banken nicht bereit, Bürgschaften abzugeben, so dass die Auktionen scheiterten. Es gab nicht einmal Interessenten für hoch rentable Objekte wie das Geschäftszentrum auf dem Taganskaja-Platz. Daraufhin sprachen wir mit Vertretern der Wirtschaft und vor allem der Banken, um einen Kompromiss zu finden.

>> Wie sieht dieser Kompromiss aus?

Gennadi Djogtjev: Die erste Bankbürgschaft bleibt auf jeden Fall bestehen. Dadurch wird zum einen sichergestellt, dass ein Investor den Preis für ein Auktionsobjekt nicht bis ins Unermessliche treibt. Zum andern werden damit die Interessen der Stadt gewahrt, da nach der Auktion das Geld garantiert an den Stadthaushalt gezahlt wird – wenn nicht vom Investor selbst, dann von seiner Bank. Was die Garantien für die Investitionssumme angeht, ist jetzt ein Referenzschreiben von Seiten der Bank erforderlich, in dem bestätigt wird, dass der Investor entweder selbst über die notwendigen Mittel zur Realisierung des Projekts verfügt oder Gespräche zur Aufnahme eines Finanzierungskredits führt. Das müsste nach unserer Einschätzung als Sicherheit ausreichen.

>> Wird die Art der Realisierung von Projekten kontrolliert?

Gennadi Djogtjev: Das Ausschreibungskomitee verfolgt den Investitionsprozess bei der Zusammenstellung der Auktionsunterlagen, während der Auktion und beim Vertragsabschluss mit dem Gewinner. Weitere Kontrollen werden von den Präfekturen der Verwaltungsbezirke, auf deren Territorium sich das betreffende Objekt befindet, dem Department für Städtebau und anderen Organen der Exekutive durchgeführt, aber nur bis zur Übergabe des Objekts und der Unterzeichnung der Akte über den Abschluss des Investitionsvertrags. Danach ist das Objekt Eigentum des Investors, und er kann damit nach seinem Ermessen umgehen.

>> Welche Möglichkeiten hat ein Investor, Entscheidungen der Wettbewerbskommission anzufechten, beispielsweise weil diese ihn nicht zur Teilnahme an einer Auktion zulässt, obwohl seiner Meinung nach alle Unterlagen in Ordnung sind?

Gennadi Djogtjev: Üblicherweise wird die Kommission vor Beginn der Auktion davon unterrichtet, ob die eingereichten Unterlagen vollständig sind. Das Department für Wirtschaftssicherheit der Stadt Moskau überprüft dann, ob der Auktionsteilnehmer eventuellen Verpflichtungen gegenüber der Stadt aus anderen Verträgen nicht nachgekommen ist.

Darüber hinaus gibt es Umstände, unter denen eine – auch juristische – Person nicht an einer Auktion teilnehmen kann, etwa weil das Vermögen dieser Person beschlagnahmt wurde. Solche und ähnliche Fakten werden in der Auktionsdokumentation detailliert aufgeführt. Die Wettbewerbskommission entscheidet dann in einer geheimen Abstimmung über die Zulassung oder Nichtzulassung eines Bewerbers zur Auktion.

Sollte der Interessent mit dieser Entscheidung der Wettbewerbskommission nicht einverstanden sein, kann er vor Gericht Klage einreichen oder sich an eine vorgerichtliche Instanz, die Föderale Antimonopol-Behörde für Moskau und das Gebiet Moskau FAS, wenden.

>> Welche Stadtteile von Moskau sind besonders interessant für Investoren und welche Zukunftsperspektiven sehen Sie für deren Entwicklung?

Gennadi Djogtjev: Eine der Hauptverkehrsadern Moskaus ist der Autobahnring, über den stündlich bis zu 9.000 Fahrzeuge fahren. Dennoch lagen auf der Innenseite des Rings bis vor kurzem beträchtliche Flächen brach, obwohl vor allem private Investoren an diesen Gebieten ein beständiges Interesse zeigten. Inzwischen hat die Stadt für die Entwicklung der unmittelbar an den Autobahnring angrenzenden Gebiete ein neues Programm aufgelegt.

Was diese 26 Objekte mit Grundstückgrößen zwischen 20.000 und 100.000 Quadratmetern zusätzlich interessant macht, ist die Tatsache, dass sich hier die großen Einkaufszentren mit Supermärkten wie Auchan und Ramstore, Unterhaltungszentren mit Fitnessklubs, Bowlingbahnen und anderen Freizeiteinrichtungen angesiedelt haben und an Wochenenden und Feiertagen Zehn-, wenn nicht sogar Hunderttausende von Menschen anziehen. Hier wird sich in den nächsten Jahren viel verändern.

Angespannter Hotelmarkt

Angespannter Hotelmarkt

IN MOSKAU EIN HOTELZIMMER ZU FINDEN ERWEIST SICH HÄUFIG ALS KEINE EINFACHE AUFGABE. DIE NACHFRAGE IST GROSS, DAS ANGEBOT AN MODERNEN ZIMMERN VERGLEICHSWEISE BEGRENZT. ENTSPRECHEND HOCH SIND NICHT NUR DIE ÜBERNACHTUNGSPREISE.

Im ersten Halbjahr 2007 hat eine Reihe von neuen Hotels die Tore geöffnet: Im Mai nahm das Ritz Carlton, das auf der Twerskaja-Straße an der Stelle des ehemaligen Hotels „Intourist" errichtet wurde, den Betrieb auf. Im zweiten Quartal 2007 eröffnete auf der Bolschaja Nikitskaja das erste „Asambleja"-Hotel. Asambelja ist eine Kette kleiner Hotels. Das neue Gebäude befindet sich auf dem Gelände des zerstörten rechten Flügels des Sergej-Menschikow-Hauses. Zu Beginn der Hauptsaison 2007 wurde auch das Hilton Hotel „Leningradskaja" fertig gestellt. Und im August eröffnete an der Pokrovka-Straße das Pokrovka Suite Hotel 84 Zimmer der Luxus-Klasse, das von der Orco Property Group S.A. entwickelt wurde.

Dennoch bleibt die Hotelsituation in Moskau angespannt. Lediglich 25 bis 30 Prozent der Hotelzimmer entsprechen modernen Anforderungen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Zimmer in den Vier- oder Fünf-Sterne-Hotels, die in vergangenen zehn Jahren errichtet wurden. Elf Prozent aller Moskauer Hotelobjekte sind Fünf-Sterne-Hotels, 26 Prozent Vier-Sterne-Hotels. Mittelklassehotels mit drei und weniger Sternen bilden zwar die Mehrheit aller Hotels, doch besteht gerade in diesem Bereich noch immer das größte Defizit sowohl an Neubauten als auch an Modernisierungen.

Allein bei der Anzahl der Hotels liegt Moskau um ein Vielfaches hinter anderen europäischen Hauptstädten zurück: Gibt es in London fast 1.000 und in Paris über 1.500 Hotels, so sind es in Moskau nicht einmal 200. Der westeuropäischen Norm entsprechend sollte in einer Stadt ein Hotelbett auf 50 Einwohner kommen. Legt man diese Zahl zugrunde, dann fehlen in Moskau rund 210.000 Betten. Derzeit verfügt die Stadt über 63.400 Betten – das sind lediglich 16 Prozent der Norm.

Da in den vergangenen Jahren die Zahl der Besucher in Moskau kontinuierlich zunahm und bis 2010 auf mindestens zwölf Millionen Menschen ansteigen soll – davon sollen allein fünf Millionen Besucher aus dem Ausland kommen –, steigt auch der Bedarf an Hotelzimmern proportional an. Nach Berechnungen der Stadt müssten in den in den kommenden fünf Jahren rund 130.000 Quadratmeter Hotelflächen zusätzlich gebaut werden.

Die hohe Nachfrage nach Hotelzimmern schlägt sich in der derzeitigen Auslastung nieder. Die mittlere Auslastung in Hotels mit drei bis fünf Sternen liegt bei durchschnittlich mehr als 70 Prozent und erreicht in der Hauptsaison 90 bis 100 Prozent.

Entsprechend gefragt sind Investments in Hotelobjekte. So wurde beispielweise die Verwaltungsgesellschaft Unikor zur alleinigen Eigentümerin des Hotels „Zentralnaja" (des früheren Hotels „Lux") auf der Twerskaja-Straße. Für dessen Sanierung und Umwandlung in ein Luxus-Fashion-Hotel plant das Unternehmen gemeinsam mit der Rossiski Kreditbank Investitionen in Höhe von rund 200 Millionen US-Dollar. Dabei soll die Nutzfläche auf insgesamt 55.000 Quadratmeter erhöht und das Hotel um einen Einkaufsbereich und eine Tiefgarage ergänzt werden. Die Eröffnung ist für 2011 geplant.

Für weitere zehn Hotelkomplexe beginnen 2007 die Sanierungsarbeiten. So wurde beispielswei-

se im März das Hotels „Ukraina" für den Umbau geschlossen. Hier soll die Anzahl der Zimmer auf 60 reduziert werden. Zusätzlich zu der Modernisierung des Hotels sollen in den obersten Stockwerken Apartments entstehen. Der Eigentümer des Hotels „Ukraina", die Gesellschaft OOO Biskvit, plant, die neue Betreibergesellschaft über eine Ausschreibung auszuwählen.

Zu den Neubauprojekten gehört unter anderem auch der chinesische Business-Komplex „Park Huamin" an der Wilhelm-Pieck-Straße. Die Bauarbeiten haben im Sommer begonnen. Das Projekt besteht aus zwei Bürohochhäusern, die von chinesischen Unternehmen genutzt werden sollen, aus Hotels, Restaurants sowie Kultur- und Vergnügungseinrichtungen. Insgesamt umfasst der „Park Huamin" 200.000 Quadratmeter Fläche, die in zwei Bauabschnitten erstellt werden. Die Investitionen für den ersten Bauabschnitt belaufen sich auf 300 Millionen US-Dollar. Finanziert wird das Projekt von großen chinesischen Unternehmen. Bis 2010 soll der „Park Huamin" fertig gestellt sein.

Die offene Aktiengesellschaft „Hotelkomplex Scheremetjewo 2" will ab dem 1. September 2007 mit dem Bau des zweiten Abschnitts eines multifunktionalen Hotelkomplexes auf dem Gelände des Flughafens Scheremetjewo beginnen. Das Projekt, das ein Vier-Sterne-Hotel mit 220 Zimmern sowie Büroflächen umfasst, soll im Sommer 2009 übergeben werden. Die Gesamtfläche des Komplexes beträgt 71.000 Quadratmeter mit einem oberirdischen Anteil von 59.000 Quadratmetern und einer zweistöckigen Tiefgarage mit 220 Stellplätzen.

In Moskau kommen in diesem Jahr voraussichtlich insgesamt 17 Hotels mit zusammen 2.700 Zimmern auf den Markt, davon gehören zehn Objekte der Zwei- bis Drei-Sterne-Kategorie und sieben der Vier- bis Fünf-Sterne-Kategorie an. Die Mehrzahl dieser Hotels liegt im Stadtzentrum, der nach wie vor attraktivsten Lage. Auch bei den geplanten Hotelneubauten wird etwa die Hälfte der Vier- bis Fünf-Sterne-Kategorie angehören. Die Anzahl der Hotelzimmer in diesem Segment wird damit um 1.300 auf rund 9.300 steigen. In Mittelklassehotels (zwei bis drei Sterne) sollen noch in diesem Jahr 1.400 Zimmer in Betrieb genommen werden.

Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter

Die Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter wurde 2005 gegründet. Trotz dieser kurzen Unternehmensgeschichte konnte das Unternehmen Fachkräfte mit umfangreicher beruflicher Erfahrung aus den unterschiedlichsten Geschäftsbereichen – vom Development und Bau bis hin zur Rechts- und Finanzberatung sowie anderen Beratungsleistungen – für sich gewinnen. Anfangs lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter bei der Rechts- und Wirtschaftsberatung, doch inzwischen hat sich das Unternehmen zu einem zuverlässigen Geschäftspartner bei der Umsetzung aller Projektphasen entwickelt – angefangen von der Ausarbeitung der Projektidee über Machbarkeitsstudien und die Entwicklung des architektonischen Konzepts bis zur tatsächlichen Projektentwicklung und dem Projektmanagement.

Gerade der Geschäftsbereich Development entwickelt sich sehr dynamisch. Die Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter ist derzeit an der Umsetzung zahlreicher Neubauprojekte sowie an der Sanierung und Um- oder Neunutzung einzelner Gebäude und multifunktionaler Komplexe in der Stadt Moskau und in der Region Moskau beteiligt. Das umfangreichste Projekt ist der Geschäfts- und Hotelkomplex Warschawskij, den die Immobilienverwaltungsgesellschaft Jupiter auch auf der Internationalen Fachmesse für Gwerbeimmobilien EXPO REAL 2007 in München präsentiert.

Geschäftszentrum Warschawskij, Moskau
Der multifunktionale Geschäfts- und Hotelkomplex Warschawskij ist für Investoren und Mieter eines der attraktivsten Projekte auf dem Immobilienmarkt in Moskau. Zu den unbestreitbaren Vorzügen des Projekts gehört der Standort: Das Geschäftszentrum Warschawskij liegt an einer Hauptverkehrsader der Stadt, die vom Zentrum zum internationalen Flughafen Domodedowo führt. Durch die relative Nähe zum Stadtzentrum sowie die Anbindung an wichtige Hauptverkehrswege wie den dritten Ring und die Warschawskoje-Chaussee sind zahlreiche Einkaufszentren, Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen, aber auch Geschäftspartner in der Stadt sowie staatliche Einrichtungen schnell erreichbar. Ein weiterer Vorteil ist die Nähe des Standorts zum Ufer der Moskwa.

Das architektonische Konzept für das Geschäftszentrum Warschawskij wurde in enger Abstimmung mit den städtebaulichen Programmen für die Erneuerung und Weiterentwicklung der Stadt Moskau ausgearbeitet. So sieht zum Beispiel der „Generalplan zur Errichtung von Hotels in Moskau bis zum Jahr 2010“ der Stadtregierung von Moskau auf dem Grundstück des Geschäftszentrums Warschawskij den Bau eines Fünf-Sterne-Hotels mit rund 300 Zimmern vor. Entsprechend unterstützten die Behörden der Stadt Moskau aktiv diese Projektentwicklung, die sich auch im Rahmen des Programms zur Sanierung der zentralen Stadtteile sowie der daran angrenzenden

Gebiete bewegt. Ziel dieses Programms ist es unter anderem, die Attraktivität der Quartiere und Stadtteile zu erhöhen, und zwar sowohl durch eine ansprechende Architektur als auch durch Multifunktionalität. So ist beispielsweise geplant, 2008 in unmittelbarer Nähe des neuen Geschäftszentrums Warschawskij ein neues Indoor-Sportzentrum „Moskowskije Alpy“ („Moskauer Alpen“) zu bauen. Es soll in der russischen Hauptstadt die gleichen Möglichkeiten für die Ausübung von Wintersportarten bieten wie die internationalen Wintersportorte weltweit.

Auch das Geschäftszentrum Warschawskij selbst trägt zur Steigerung der Attraktivität des Stadtteils bei. Die Gesamtfläche des Projekts beträgt rund 100.000 Quadratmeter, davon entfällt mehr als ein Fünftel auf Einzelhandelsflächen. Nach derzeitigen Planungen wird das Geschäftszentrum Warschawskij einen Departmentstore und eine Einkaufsgalerie sowie einen Lebensmittelsupermarkt der Premium-Klasse beherbergen.

Der architektonische Entwurf für das Geschäftszentrum Warschawskij sieht vor, dass sich alle Teile des Komplexes auf Säulen über einen Basisbereich erheben. Diese Konstruktionsweise gestattet, dass jedes Gebäude über einen separaten Zugang verfügt, zugleich aber auch vom jeweiligen Nachbargebäude über den Basisbereich direkt erreichbar ist. Der unterirdische Teil des Gebäudekomplexes ist den Einzelhandelsflächen und einer dreigeschossigen Tiefgarage vorbehalten.

Der Komplex umfasst auch erstklassige Büroflächen. Sowohl der Standort als auch die entwickelte Infrastruktur und nicht zuletzt das ausgewogene Preis-Leistungs-Verhältnis machen das Geschäftszentrum Warschawskij für Mieter aus unterschiedlichen Branchen zu einem der attraktivsten Standorte in Moskau. Zugleich wird das Geschäftszentrum eine prestigeträchtige „Adresse“ sein.

Das neue Geschäftszentrum Warschawskij ist nicht nur eines der größten Projekte der Premium-Klasse im Süden Moskaus, in dem es an qualitativ hochwertigen Gewebeflächen mangelt, es ist auch ein Bauvorhaben, das den Anstoß zur Entwicklung eines neuen Gewerbestandorts im Stadtteil Donskoij gibt.

Jupiter
The operating company

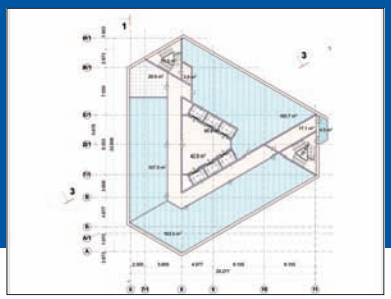
Baukonzern KROST

KROST ist einer der führenden Baukonzerne in Russland. Das Unternehmen, das große Erfahrungen in der Projektentwicklung hat und vor allem durch seine Projekte zur Stadtteilsanierung bekannt geworden ist, hat sich seit 2006 auf Gewerbeimmobilien spezialisiert. Mehrere Gründe haben diesen Schritt begünstigt: Trotz des bereits seit längerem anhaltenden Baubooms bei Büro- und Einzelhandelsobjekten besteht in Moskau nach wie vor ein großes Defizit an hochwertigen Büroflächen (Class A und Class B) sowie an multifunktionalen Komplexen, die Büro- und Einzelhandelsflächen vereinen. Ein weiterer Grund war, dass gerade bei Stadtteilsanierungen den Objekten, die nicht als Wohngebäude genutzt werden, besondere Beachtung zukommt. Denn Wohnqualität bestimmt sich nicht allein durch die Qualität der Wohnungen selbst, sondern auch durch eine vielseitige Infrastruktur. Ein dritter Grund war, dass die Vermietung von gewerblichen Flächen und das Management der Immobilien einen kontinuierlichen Cashflow gewährleisten.

Alexej Dobaschin, Generaldirektor von KROST, verfolgt den Grundsatz, dass Projekte nachhaltig und entsprechend ihrer Zeit voraus sein müssen. Daher kann es nicht darum gehen, immer neue riesige monofunktionale Komplexe zu schaffen, vielmehr sind Multifunktionalität und auch unterschiedliche Größen gefordert. Im Mittelpunkt der Planungen stehen immer die langfristigen Kundenbedürfnisse und die Frage, wie die architektonische sowie technische Alterung von (Gewerbe-)Immobilien verhindert und die Funktionalität der Objekte für mehrere Jahrzehnte erhalten werden kann. KROST bezieht dabei die Erfahrungen internationaler Fachleute mit ein und arbeitet eng mit europäischen Partnern zusammen. Fast immer sind an den Projekten internationale Planungsbüros und Architekten wie Ricardo Bofill (Quartier 75) und Jean-Michelle Vilmotte (Bürogebäude am Prospekt Mira) beteiligt oder europäische Ingenieure wie die Kannewischer Ingenieursgesellschaft beim ELSE-Club, einem Wellness-Center auf der Iwankowskoje-Chaussee.

KROST hat bei sehr unterschiedlichen Projekten Kompetenz bei der Projektplanung sowie bei Bau- und Ingenieursarbeiten erworben. Die Liste der von KROST realisierten Bauprojekte reicht von Sporteinrichtungen (Eissporthalle an der Talalichin Straße, Reitsportanlage) über Class-A-Bürogebäude (an der Malaja Dmitrowka Straße) sowie rund 10.000 Quadratmeter Büro-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen in gemischt genutzten Quartieren bis hin zu einem hochmodernen Fitness- und Wellness-Center.

Die Spezialisierung auf Gewerbeimmobilien spiegelt sich in dem starken Anstieg der geplanten und fertig gestellten Objekte wider: Allein im 4. Quartal 2007 und 2008 sollen drei Bürogebäude der Kategorie B mit einer Gesamtfläche von 82.000 Quadratmetern, zwei Büro-



gebäude der Kategorie A mit insgesamt 30.000 Quadratmetern sowie rund 8.000 Quadratmeter Bürofläche in gemischt genutzten Quartieren fertig gestellt werden. Hinzu kommen noch ein 4.000 Quadratmeter umfassendes Wellness-Center, zwei Einkaufszentren mit zusammen knapp 16.000 Quadratmeter Fläche sowie 4.000 Quadratmetern für gastronomische Einrichtungen. In der Planung befindet sich ein multifunktionaler Komplex, der auf einem 260.000 Quadratmeter großen Areal im Nordosten Moskaus entstehen und ein Ausstellungszentrum, Bürogebäude, ein Hotel, Einzelhandelsflächen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen – unter anderem auch ein Erlebnisbad – umfassen soll.

In diesem Jahr stellt KROST auf der EXPO REAL in München das Projekt eines multifunktionalen Geschäftszentrums in Chimki bei Moskau vor. Das Projekt ist Teil des Entwicklungskonzepts für das Gebiet um den Flughafen Scheremetjewo, wo ein modernes Gewerbegebiet entstehen soll.

An der Projektplanung für das Geschäftzentrum in Chimki beteiligt ist das Büro Treiling Architekten aus Berlin, die unter anderem am City-Quartier DomAquarée sowie am OpernCarré in Berlin-Mitte und am Umbau des ehemaligen Reichsbankgebäudes zum Auswärtigen Amt sowie dem Umbau des Reichstagsgebäudes zum Deutschen Bundestag mitwirkte.

Die Grundlage des Komplexes bilden zwei identische, dem Logo von KROST nachempfundene Türme mit 25 beziehungsweise 16 Etagen, die sich auf Säulen über einen Basisbereich erheben, der zugleich beide Türme miteinander verbindet. Ziel dieses Konzepts sei – so Marina Reswowa, Leiterin der Abteilung Immobilienmanagement und der Niederlassung von KROST in München –, ein Höchstmaß an Komfort auf engstem Raum zu erreichen. Entsprechend habe man Treiling Architekten gebeten, ihre Erfahrungen bei der Aufteilung multifunktionaler Gebäude in das Projekt einzubringen, um ein Höchstmaß an Flexibilität zu erreichen sowie eine möglichst ergonomische Regelung der Verkehrs- und Menschenströme in dem Gebäude. Bei der Planung von Parkmöglichkeiten sowie der offenen Terrassen stellen vor allem die klimatischen Besonderheiten des Standorts eine Herausforderung dar.

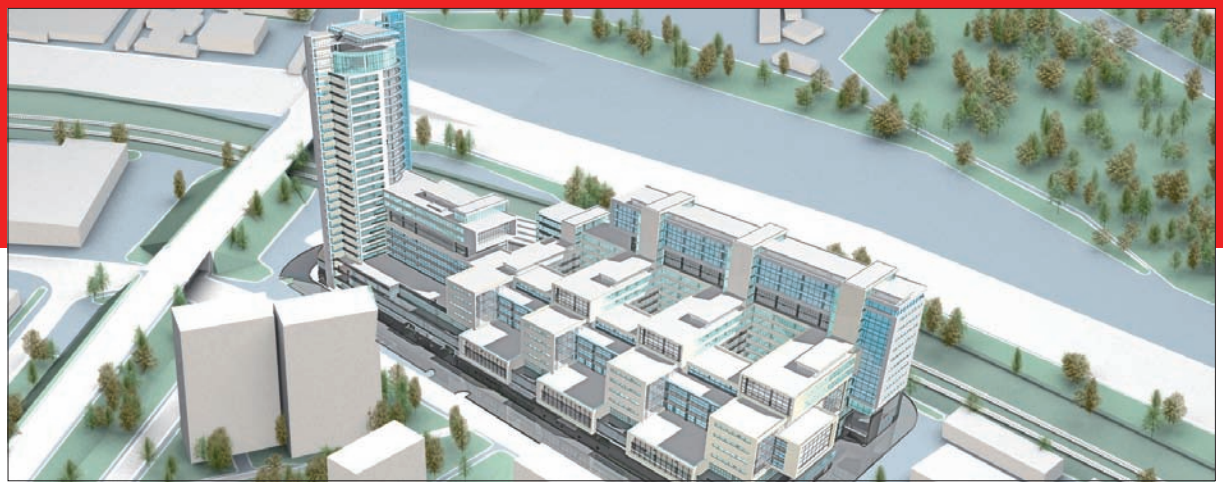
Die architektonische Lösung soll ermöglichen, dass auch bei der Anmietung kleinerer Flächen zwischen 80 und 100 Quadratmetern eine individuelle Raumplanung möglich ist und die Räume dennoch optimal durch Tageslicht beleuchtet werden. Außerdem muss die Raumplanung eine maximale Ausnutzung der Fläche ermöglichen.

Für den großzügig gestalteten Eingangsbereich diente als Vorbild eine Hotellobby: Der Lobby-Bereich soll als Bar und Café genutzt werden, während die eigentliche Rezeption weiter nach hinten verlagert wird. Damit ist das Objekt frei zugänglich und können Wartezeiten so angenehm wie möglich überbrückt werden.

Das Projekt in Zahlen:

Grundstücksfläche	0,78 ha
Bebauungsfläche	0,15 ha
Gesamtfläche der oberirdischen Gebäudeteile	28.360 m²
davon:	
Büroflächen der Kategorie B, incl. Konferenzräume	14.660 m²
Gastronomie	3.000 m²
Einzelhandel	2.500 m²
Fitness-Studio	7.000 m²
Standesamt	1.200 m²
Unterirdisches Parkhaus	

KROST construction



Unternehmensgruppe Rubin

Die offene Aktiengesellschaft MTZ (Moskauer Fernsehfabrik) Rubin ist eines der größten Unternehmen in Russland und führend im Bereich Bau und Investment. Das Unternehmen blickt auf eine durchweg erfolgreiche Geschichte zurück und verfügt über jahrelange und vielfältige Erfahrungen im Immobilienmanagement. MTZ Rubin wurde bereits vor 55 Jahren gegründet und 1992 in die offene Aktiengesellschaft MTZ Rubin umgewandelt. Diese Umwandlung wurde zum Ausgangspunkt für die Gründung einer Unternehmensgruppe.

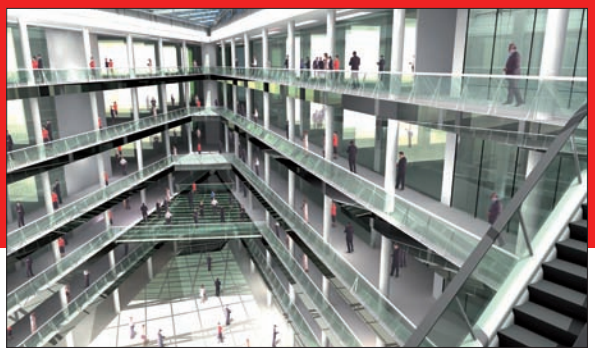
Zur Rubin-Gruppe gehören derzeit:
- die offene Aktiengesellschaft „MTZ Rubin“ (Eigentümerin des Einkaufszentrums „Gorbuschkin Dwor“ und des Business Center „Rubin“ mit Class-B-Büroflächen)
- die Gesellschaft mit beschränkter Haftung „SK Rubin“ (Bauunternehmen)
- die geschlossene Aktiengesellschaft „On Bagrationovsky“
- die Gesellschaft mit beschränkter Haftung „Investkompaniya Rubin“

Das Hauptgeschäftsfeld der Unternehmensgruppe Rubin umfasst Immobilienentwicklung und -management. Rubin entwickelt sich dynamisch und ist an Projekten unterschiedlicher Art beteiligt. Die von Rubin entwickelten Wohnimmobilien sind stets lange vor deren Fertigstellung verkauft, die Gewerbeimmobilien sind komplett vermietet und erfreuen sich einer beständigen Nachfrage auf dem Markt.

Unsere Mission
Auf Grund unserer erfolgreichen Unternehmensgeschichte und jahrelanger Erfahrungen im Bereich unterschiedlicher Projektentwicklungen, die alle Schwierigkeitsstufen umfassen, schaffen wir in unserem Unternehmen eine Symbiose aus jugendlicher Dynamik und bewährten Unternehmenstraditionen. Unser Ziel ist die Entwicklung von Immobilien- und Investmentprojekten, die auf die Bedürfnisse der anspruchsvollsten Kunden zugeschnitten sind. Das gilt sowohl bei der Entwicklung von modernem, qualitativ hochwertigem Wohnraum und gewerblichen Flächen als auch für die komplexen Dienstleistungen im Bereich Gebäudemanagement und -nutzung.

Business Center „Rubin Tower“
Adresse: ul. Barklaja, 8, Moskau, Westlicher Verwaltungsbezirk
Grundstücksfläche: 56.700 Quadratmeter
Bruttogeschossfläche: 92.000 Quadratmeter
Kategorie des Gebäudes: A
Architekt: Viktor Tschurilow (ausgezeichnet als „Verdienter Architekt Russlands“)
Bauherr: MTZ Rubin
Investitionsvolumen: 142 Millionen US-Dollar
Projektsteuerung: AK Centr Projekt
Verwaltungsgesellschaft: MTZ Rubin
Baubeginn: 1. Quartal 2008
Fertigstellung: 4. Quartal 2009

„Rubin Tower“ wurde als Erweiterung des Einkaufszentrums „Gorbuschkin Dwor“ konzipiert. Das 35-stöckige Gebäude wird ein Business Center mit Class-A-Büroflächen, Konferenzräumen, gastronomischen Einrichtungen und Parkmöglichkeiten. Entsprechend den heutigen Anforderungen an moderne Bürogebäude liegt bei dieser Projektentwicklung der Akzent im Wesentlichen auf einer Ausstattung, die dem neusten technischen Stand entspricht und eine komfortable Nutzung des Gebäudes ermöglicht. Alle Räume im „Rubin Tower“ nutzen optimal



das Tageslicht aus und verfügen über modernste Sicherheits- und Kommunikationssysteme. In den Leistungen für die Mieter inbegriffen sind das komfortable mehrstöckige Parkhaus und vielfältige Serviceangebote. Der Panoramablick über Moskau wird sowohl die Nutzer als auch die Besucher der künftigen Büros begeistern.

Hotel- und Geschäftszentrum „Rubin Plaza“
Adresse: ul. Wasilisy Kozhinoj, 1, Moskau, Westlicher Verwaltungsbezirk
Grundstücksfläche: 1.960 Quadratmeter
Bruttogeschossfläche: 136.600 Quadratmeter
Kategorie des Gebäudes: B+
Architekt: Boris Schkolnikow (Professor an der Internationalen Akademie für Architektur)
Bauherr: SK Rubin
Investitionsvolumen: 262 Millionen US-Dollar
Verwaltungsgesellschaft: MTZ Rubin
Projektsteuerung: A-PRO
Projektleiter: Juri Werschok
Baubeginn: 1. Quartal 2007
Fertigstellung: 4. Quartal 2009

„Rubin Plaza“ ist ein multifunktionaler Komplex, der aus zwei rechteckigen Gebäuden mit sieben beziehungsweise 14 Etagen sowie einem 25-geschossigen Turm besteht. In dem Turm sowie in Teilen der beiden rechteckigen Gebäude sollen ein Drei-Sterne-Hotel (Stockwerke eins bis elf) und ein Apart-Hotel (Stockwerke zwölf bis 25) untergebracht werden. Ein Business Center sowie Konferenz- und Besprechungsräume, Wellness- und Sporteinrichtungen sowie gastronomische Einrichtungen erstrecken sich über die beiden rechteckigen Gebäude. Darüber hinaus soll zusammen mit dem Projekt ein Parkhaus mit drei unterirdischen und drei oberirdischen Etagen entwickelt werden, das 1.521 Fahrzeugen Platz bietet.

Multifunktionales Einkaufszentrum „On Bagrationovsky“
Adresse: Bagrationovsky proezd, 5, Moskau, Westlicher Verwaltungsbezirk
Grundstücksfläche 34.709 Quadratmeter
Bruttogeschossfläche: 109.000 Quadratmeter
Architekten: Alexandr Tschadowitsch (leitend), W. Sawitschewitsch, A. Iwanowski
Projektplanung: ESP Expo Service- und Projektmanagement Hannover GmbH
Bauherr: SK Rubin
Investitionsvolumen: 173 Millionen US-Dollar
Verwaltungsgesellschaft: MTZ Rubin
Projektleiter: Andrej Luntowski
Baubeginn: 1. Quartal 2006
Fertigstellung: 3. Quartal 2008

Das Einkaufszentrum „On Bagrationovsky“ wird einen Lebensmittel-Supermarkt, ein Geschäft für Haushaltstechnik, einen Sportartikelgeschäft sowie ein Kaufhaus umfassen und durch ein Kino mit mehreren Leinwänden sowie ein Unterhaltungszentrum für Kinder ergänzt werden. „On Bagrationovsky“ist als Shopping und Entertainment Center zum Wohlfühlen konzipiert, als ein Ort, an dem sich die Menschen erholen, ihre Einkäufe erledigen, gut essen gehen und sich mit Freunden und Verwandten treffen können.

Bagrationovsky proezd, 7
121087, Moscow, Russia
Tel. +7 495-737-92-92 • Fax +7 495-730-00-40
www.rubin.ru • administration@rubin.ru

Unternehmensleitung:
Upendra Mahato, Generaldirektor
Ismichan Achmedow, Vize-Präsident Bau
Alexandr Tschadowitsch, Vize-Präsident Architektur
Valerij Belokonjew, Chefingenieur
N. Schwezowa, Hauptbuchhalterin

Immobilienunternehmen COALCO

Das Unternehmen COALCO wurde 1994 gegründet und ist heute mit Erfolg auf den Gewerbeimmobilienmärkten in Russland und den GUS-Staaten, in Europa und den USA tätig. Hauptgeschäftsfeld des Unternehmens ist die Entwicklung von Grundstücken und Immobilien. Das Unternehmen COALCO unterhält Büros in New York, Moskau und Zürich.

In der russischen Hauptstadt Moskau arbeitet COALCO an der Entwicklung von Großprojekten im Bereich Gewerbeimmobilien. Es handelt sich dabei um Bürokomplexe der Premium-Klasse wie „Twerskaja Zastawa“, „Belaja Ploschtschad“, „Lesnaja 27“, „Chodynskaja 2“.

In der Region Moskau ist das Unternehmen in erster Linie an Projektentwicklungen in und um die Stadt Domodedowo beteiligt: an der Stadtentwicklungsmaßnahme „Bolschoje Domodedowo“ sowie an der Entwicklung eines der größten Logistikknotenpunkte in Zentralrussland.

Darüber hinaus entwickelt COALCO zusammen mit seinem türkischen Partner Rixos Hotels in Astana, der Hauptstadt Kasachstans, das Einkaufs- und Unterhaltungszentrum „Khan Shatyry“, das zu den größten des Landes gehören wird.

Projekte in und um Moskau

In der Umgebung des Weißrussischen Bahnhofs und des Platzes Twerskaja Zastawa in Moskau entwickelt COALCO ein einheitliches Geschäftsviertel.

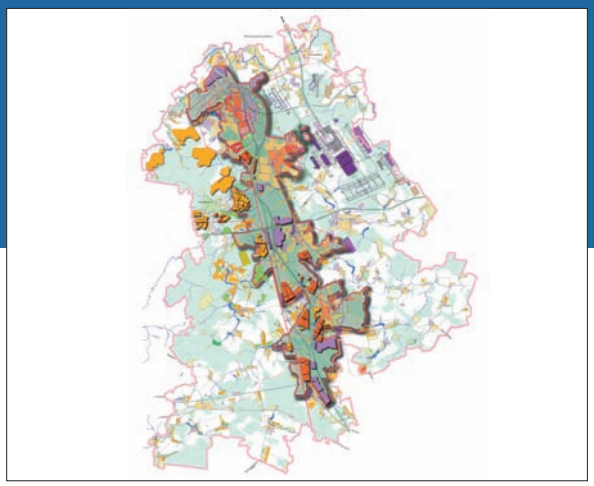
„Twerskaja Zastawa“
Das Projekt „Twerskaja Zastawa“ in der Lesnaja-Straße 3 wurde bereits 2005 fertig gestellt. Es handelt sich um einen Bürokomplex der Kategorie A mit einer Gesamtfläche von rund 7.000 Quadratmetern.

„Belaja Ploschtschad“
Neben dem Bürokomplex „Twerskaja Zastawa“ entsteht derzeit das Geschäftszentrum „Belaja Ploschtschad“, ein Gebäudekomplex mit einer Gesamtmietfläche von 74.000 Quadratmetern. Der Komplex besteht aus drei Gebäuden (A, B und C), die abschnittweise erstellt werden. Der erste Bauabschnitt, das Gebäude C, soll Ende 2007 fertig gestellt und übergeben werden, 2008 folgen dann die Gebäude A und B.

- Gebäude A: 15 Etagen, 34.000 m²
- Gebäude B: 15 Etagen, 30.000 m²
- Gebäude C: 7 Etagen, 10.000 m²

„Lesnaja 27“
Die Errichtung eines weiteren Geschäftszentrums der Kategorie A – „Lesnaja 27“ – beginnt Ende 2007. Das Projekt entsteht auf einem 0,8 Hektar großen Grundstück, dass unmittelbar an das Geschäftszentrum „Belaja Ploschtschad“ angrenzt. „Lesnaja 27“ umfasst vier miteinander verbundene Gebäude mit einer Gesamtfläche von 62.000 Quadratmetern.

„Chodynskaja 2“
Fünf Fahrminuten vom Platz Twerskaja Zastawa entfernt befindet sich ein weiteres Projekt des Unternehmens COALCO: „Chodynskaja 2“. Die-



ser Bürokomplex entsteht im Stadtteil Presnja. In der Planung von COALCO ist auch die Erhaltung der bestehenden historischen Bebauung vorgesehen, die unter anderem auch einen für das 20. Jahrhundert charakteristischen Ziegelbau im Stil des Konstruktivismus umfasst. Die Grundstücksfläche beträgt 1,99 Hektar. Im Bebauungsplan sind drei Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 150.000 Quadratmetern vorgesehen. Ende 2010 soll der Komplex fertig gestellt sein.

„Schabolowskaja"
Im Süden von Moskau soll ein Wohnkomplex für gehobene Ansprüche errichtet werden. Das Projekt befindet sich derzeit in der Planung, mit dem Bau soll 2009 begonnen werden. Vorgesehen ist die Entwicklung von mehrgeschossigen Wohngebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 190.000 Quadratmetern. Der Standort des Projekts verfügt über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem dritten Verkehrsring, der Schabolowska-Straße, dem Leninski-Prospekt und der Tulskaja-Straße.

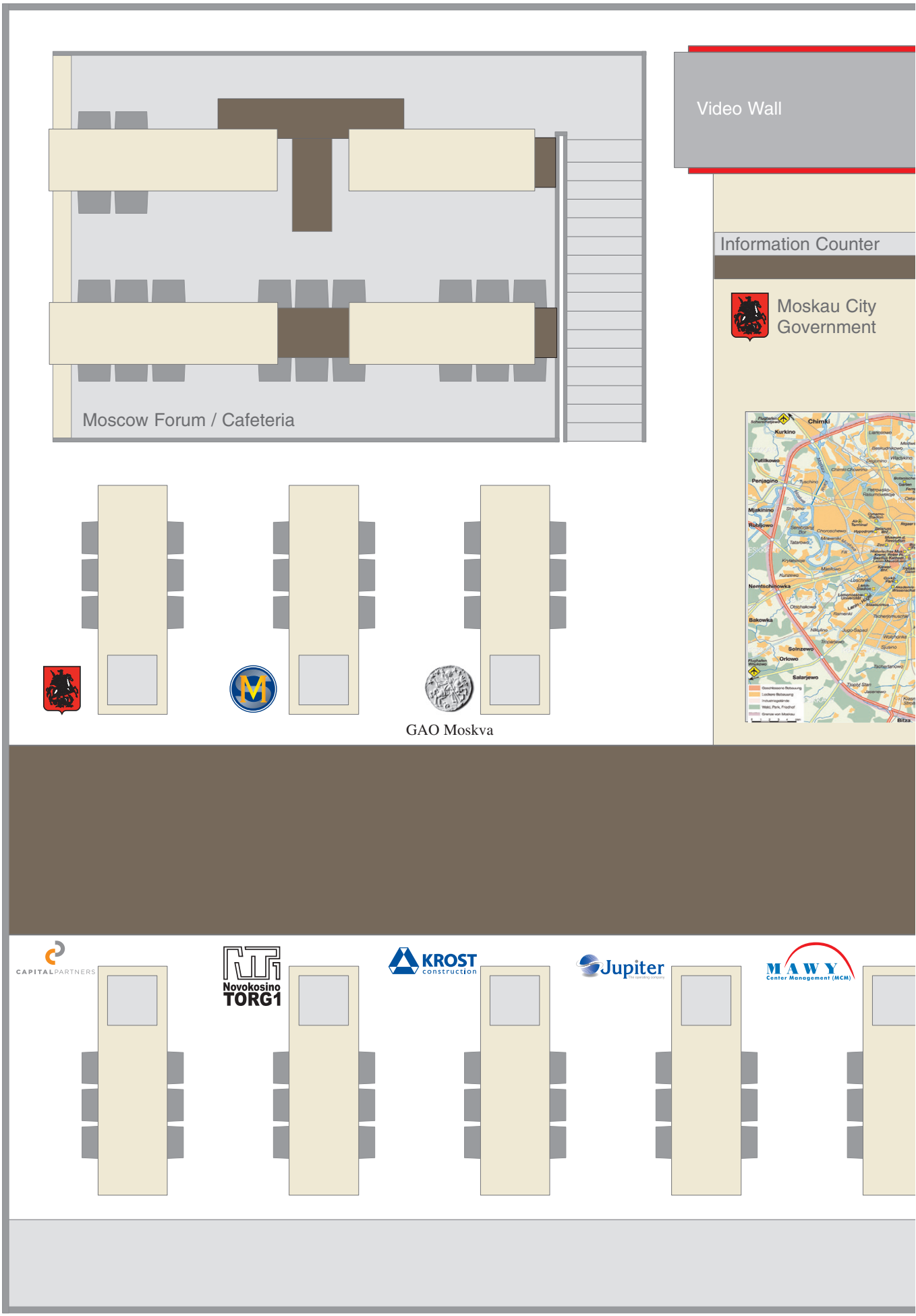
„Bolschoje Domodedowo"
Im Gebiet Domodedowo bei Moskau entwickelt COALCO eine Reihe von Großprojekten und hat sich dafür bereits Grundstücke mit insgesamt 24.000 Hektar Fläche gesichert. Zu diesen Projekten gehört unter anderem „Bolschoje Domodedowo", eine neue Stadt, die von ihrer Größe mit Krasnodar, Astrachan, Orenburg oder Irkutsk vergleichbar sein wird. Hier sollen künftig 450.000 Menschen leben, für die rund 13 Millionen Quadratmeter Wohnfläche und soziale Einrichtungen geschaffen werden sollen. Der städtebauliche Entwurf für „Bolschoje Domodedowo" sieht die Untergliederung der einzelnen Stadtteile in neun Quartiere vor sowie ein intelligentes Fußgänger- und Verkehrskonzept, das Verbindungen sowohl zwischen den Quartieren als auch zwischen den einzelnen Stadtteilen schafft.

Projekte im Ausland

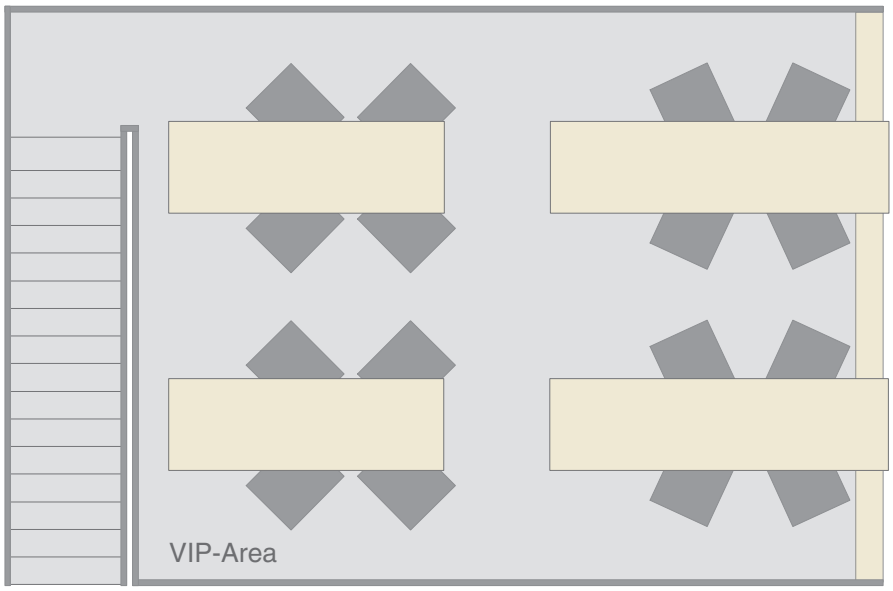
Astana, Kasachstan: **„Khan Shatyry"**
In Kasachstans neuer Haupstadt Astana entsteht derzeit „Khan Shatyry", ein Projekt, das sich durch seine einzigartige Architektur auszeichnet: Der international bekannte Stararchitekt Lord Norman Foster hat das multifunktionale Zentrum mit einer Fläche von 80.000 Quadratmetern in Form einer Jurte, eines traditionellen Nomadenzeltes, gestaltet.

COALCO
DEVELOPMENT

Stand der Stadt Moskau auf der EXPO REAL



Halle C3, Stand 230/330



ECOPROG
consulting, engineering, manage

COALCO

NEW RING OF MOSCOW

РУБИН

REAL ESTATE
OTKRITIE

AFI
DEVELOPMENT

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Business Service Bureau
Ulitsa Bolshaja Ordynka, 67
Moskau 115184
Russland
Tel.: +7 495 935-87 55
Fax: +7 495 937 31 09
E-Mail: info@bsbrus.ru

Competence Circle Service GmbH
Jakobergasse 4/3/18
A-1010 Vienna
Tel.: +43 1 512 06 34 0
Fax: +43 1 512 06 34 90

CHEFREDAKTION
Andreas Schiller

REDAKTION
Marianne Schulze

REDAKTIONSANSCHRIFT:
Andreas Schiller
Olefant 14 b
D-51427 Bergisch Gladbach
Tel.: +49 2204 20 18 68
Fax: +49 2204 20 18 64
E-Mail: schiller.a@t-online.de

GRAFIK UND LAYOUT
Iris Engelmann

FOTOS
Business Service Bureau, Moskau; Bretthauer (S. 13); Einsele (S. 16 r); Enka (S. 23 o); Jupiter (S. 24/25); Krost Construction (S. 26/27); Rubin (S. 28/29); Coalco (S. 30/31); Spacewood (S. 32/33)

REPROS UND VORSTUFE
Stritzl Gesellschaft GmbH
Electronic Publishing
D-81379 München

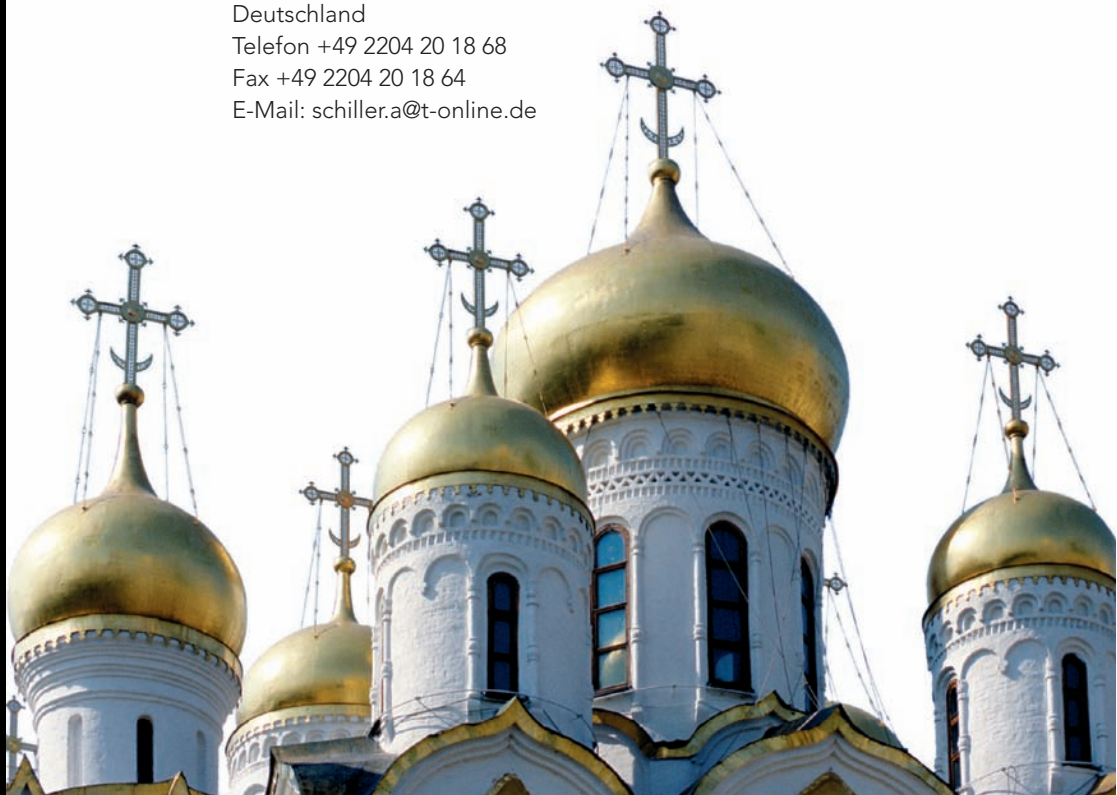
DRUCKEREI
Kastner und Callwey Druck GmbH
D-85661 Forstinning

Das Werk einschließlich aller seiner Texte ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Business Service Bureau und der Redaktion unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Ansprechpartner
Ansprechpartner

Moscow Property Management Department
Ulitsa Karetnyi riad, 2/1
Moskau 127006
Russland
Telefon +7 495 699-55 37
Fax +7 495 699-05 75
E-Mail: digm@mos.ru
Internet: www.mki.mos.ru

Moscow Land Resources Department
Ulitsa Bachrushina, 20
Moskau 115054
Russland
Telefon +7 495 959 19 13
Fax +7 495 959 19 82
E-Mail: info@moskomzem.ru
Internet: www.moskomzem.ru

Business Service Bureau
Ulitsa Bolshaja Ordynka, 67
Moskau 115184
Russland
Telefon +7 495 935 87 55
Fax +7 495 937 31 09
E-Mail: info@bsbrus.ru
Internet: www.bsbrus.ru

CompEtencE Circle
Chefredakteur Andreas Schiller
Olefant 14 b
51427 Bergisch Galdbach
Deutschland
Telefon +49 2204 20 18 68
Fax +49 2204 20 18 64
E-Mail: schiller.a@t-online.de