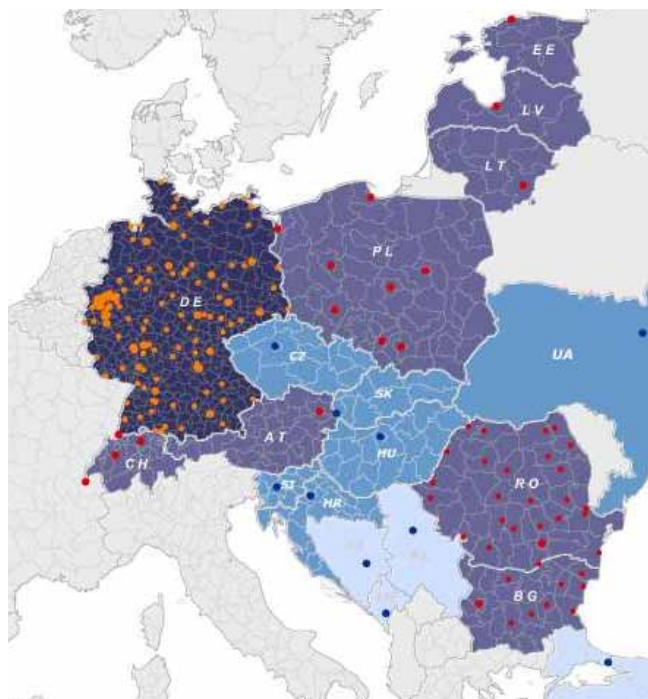


## IMMOBILIENMÄRKTE MITTEL-, OST-, SÜDOSTEUROPA

### KOMPETENTE BEGLEITUNG BEI IHREN CEE/SEE-AKTIVITÄTEN

Eine regional differenzierte Betrachtung bei der Erschließung neuer Märkte ist für den Erfolg eines geplanten Vorhabens von grundlegender Bedeutung. Mittel-, ost- und südosteuropäische Länder zeichnen sich zwar über einige gemeinsame Merkmale aus, können jedoch nicht als ein einheitlicher Markt betrachtet werden. BulwienGesa unterstützt Sie bei Ihren Aktivitäten im jeweiligen Land mit dezidierten Analysen und umfangreichen Daten, die auf unserer langjährigen Erfahrung in den mittel-, ost- und südosteuropäischen Ländern basieren. Wir haben dabei eine Gruppierung gewählt, die deren Bedeutung und Größe gerecht wird. In Erwartung von unterschiedlichen Entwicklungsgeschwindigkeiten können sich zukünftig Verschiebungen in den Gruppen ergeben. Diese Vorgehensweise folgt unserem Ansatz, dass eine systematische und kontinuierliche Analyse eine nachhaltige und ausreichende Marktgröße erfordert. Die Mitgliedschaft in der EU sowie der Euro als Währung sind weitere wichtige Kriterien. Zu berücksichtigen sind ebenfalls Umfang, Validität und Transparenz von Marktinformationen. Neben den vergleichenden datenbasierten Analysen sind individuelle Marktreports mit Datenservices wesentliche Kompetenz.



#### Ländergruppe A: Emerging Markets

Der Entwicklungsstatus und die nachhaltige Größe (mit perspektivischer Betrachtung) sind wesentliche Kriterien bei der Zusammensetzung dieser Ländergruppe. Sie ist mit rund 88 Mio. Einwohnern bereits – bei aller Unterschiedlichkeit – mit einem Anteil von rund 18 % innerhalb der EU-27 eine spürbare Größe.

##### Emerging Markets nach Einwohnerzahl und BIP (2008)

Land	Einwohner (Mio.)	BIP pro Kopf zu Marktpreisen (Euro)
Polen	38,1	9.500
Rumänien	21,5	6.400
Tschechien	10,4	14.200
Ungarn	10,0	10.500
Bulgarien	7,6	4.500

Quelle: Eurostat

© BulwienGesa AG 2009

#### Unsere Leistungen:

- Markt- und Standortgutachten
- Bewertungen
- Portfolioprüfungen
- Prognosen, Scoring- und Ratingsysteme
- Marktreports
- Online-Datenbank RIWIS mit Marktdaten und Statistiken für die größten regionalen Städte

#### Ländergruppe B: Small Emerging Potentials

Diese Ländergruppe wird durch die Hauptstadtregionen sowie 2 bis 3 weitere Zentren im jeweiligen Land geprägt. Mit

##### Small Emerging Potentials nach Einwohnerzahl und BIP (2008)

Land	Einwohner (Mio.)	BIP pro Kopf zu Marktpreisen (Euro)
Slovakei	5,5	12.000
Litauen	3,4	9.600
Lettland	2,3	10.200
Slowenien	2,0	18.400
Estland	1,3	12.000

Quelle: Eurostat

© BulwienGesa AG 2009

14,4 Mio. Einwohnern dokumentieren diese Volkswirtschaften in der Summe einen Anteil von knapp 3 % der EU-27.

**Unsere Leistungen:**

- Markt- und Standortgutachten
- Bewertungen
- Portfolioprfungen
- Online-Datenbank RIWIS mit Marktdaten und Statistiken für die zentralen Städte des jeweiligen Landes

**Ländergruppe C: Future Potentials**

In langfristiger Perspektive bieten die Immobilienmärkte dieser Länder eine Herausforderung und gleichzeitig eine Chance für gut konzipierte Projekte

Future Potentials nach Einwohnerzahl und BIP (2008)		
Land	Einwohner (Mio.)	BIP pro Kopf zu Marktpreisen (Euro)
Russland	140,0	10.946
Türkei	70,6	8.091
Ukraine	45,7	5.031
Serbien	7,4	7.343
Kroatien	4,4	12.422

Quelle: Eurostat, CIA Facebook; \* geschätzte Werte © Bulwiengesa AG 2009

**Unsere Leistungen:**

- Sichten und Dokumentieren von Berichten und Statistiken
- Individuelle Marktanalysen
- Begleitung des Markteintritts

**Ländergruppe D: Behind the Line**

Diese Länder sind nur vor dem Hintergrund der speziellen Gegebenheiten und des Interesses durch Auftraggeber im Fokus.

Behind the Line nach Einwohnerzahl und BIP (2008)		
Land	Einwohner (Mio.)	BIP pro Kopf zu Marktpreisen (Euro)
Moldavien	4,5	1.700
Bosnien-Herzegowina	4,0	4.419
Albanien	3,5	4.079
Mazedonien	2,1	6.187
Weißrussland	10,3	8.023

Quelle: Eurostat, CIA Facebook; \* geschätzte Werte © Bulwiengesa AG 2009

**Unsere Leistungen:**

- Individuelle Analysen mit Einbindung der Netzwerkpartner

**Ausgewählte Referenzen**

- Mlada Boleslav (Tschechien, 2008)



Erstellung einer Markt- und Standortanalyse für einen ca. 13.000 qm GLA (Gross Letting Area: Bruttomietfläche) großen Retail Park für einen Investor zur Unterstützung seiner Kaufentscheidung. Beurteilung der Positionierung des Objektes auf dem Markt sowie seiner Tragfähigkeit, Erstellung eines Stärken-Schwächen-Profil.

- Warschau (Polen, 2009)



Ermittlung des Beleihungswertes eines Geschäftshauses im Rahmen der Anschlussfinanzierung. Analyse der veränderten Transaktionsmärkte sowie des wirtschaftlichen Umfelds.

■ Sofia, Varna und Vaszram (Bulgarien, Ungarn, 2009)



Festlegung von Marktwertbestimmungen für ein Osteuropa-Portfolio eines deutschen Investors, mit den Marktnutzungen Büro und Logistik.

■ Bulgarien und Rumänien (2009)



Scoring der regionalen Einzelhandelsmärkte in Bulgarien und Rumänien im Rahmen einer Gemeinschaftsuntersuchung zum Einzelhandel in beiden Ländern.

**RIWIS EUROPE**

Eine Immobilien-Online-Datenbank, mit folgenden Inhalten (der Umfang der verfügbaren Daten ist unterschiedlich für die jeweilige Ländergruppe):

- Rahmendaten auf Basis der amtlichen Statistik mit immobilienwirtschaftlicher Relevanz in Zeitreihen
- Immobilienrelevante Kennziffer: Mieten und Renditen
- Objektbezogene Informationen zu Investor, Lage, Realisierungsstand, Leerstand, Nutzungsart, etc.
- Städteprofile
- Mieterlisten und Kartierungen der größten Shopping Center
- Marktnutzungen: Büro, Einzelhandel, Wohnen

Year	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Δ
W0713	1,699,700	1,701,100	1,688,300	1,691,200	1,695,200	1,695,000	0.7%
W0712	5,119,000	5,124,900	5,111,200	5,149,800	5,153,200	5,214,500	9.7%
W0711	1,744,800	1,737,200	1,734,600	1,711,000	1,734,400	1,736,000	-0.1%
W0710	38,750,000	38,772,000	38,754,000	38,712,000	38,745,000	38,711,000	-0.2%

Address	Stores / Retailer	Retail Space (SAL)	Year	Completion
ul. Alpa Karwinska 43	Centrum	205,000 sqm	2009	
ul. Sien Piekls 11-12	Gamma Water Shopping Mall	193,000 sqm	2004	
ul. Naleznika 11-13	Delta Center Projekt, System Park	65,000 sqm	2008	
ul. Sienkowska 124	Hyper	12,000 sqm	2002	
ul. Miodowa 1	Apex Retail Management Sp. z o.o. (J&K 85 Food)	15,000 sqm	2009	
ul. Sienkowska 75C	K&M, Sp. z o.o. (J&K meeting)	48,000 sqm	2007	
ul. Sienkowska 179	Real City Sp. z o.o. (J&K)	35,000 sqm	2004	

Ihre Ansprechpartner zu diesem Thema sind:

- **Thomas Voßkamp** (Vorstand), vosskamp@bulwiengesa.de
- **Anna Klein** (Projektleiterin), klein@bulwiengesa.de

**Bulwiengesa AG**  
 Nymphenburger Straße 5, 80335 München  
 Telefon (089) 23 23 76-0, Telefax (089) 23 23 76-76