

## Messeausgabe 2008

# Expo Real – Schaufenster der deutschen Immobilienwirtschaft

Eugen Egetenmeir

**Jetzt erst recht! So könnte die Stimmung in der Immobilienwirtschaft beschrieben werden, die mittlerweile die Folgen der Kapitalmarktkrise spürt. Für die Münchener Gewerbeimmobilienmesse Expo Real bedeutet das, sie wächst weiter – nicht bei der Ausstellerzahl, aber in der Fläche. Gutes Schuhwerk ist also mehr denn je nötig. Dass bei dem bemerkenswerten Wachstum die Exklusivität der Anfangsjahre etwas auf der Strecke blieb, ist Eugen Egetenmeir bewusst. Um die Veranstaltung wieder elitärer zu machen, soll der letzte Tag ganz den Entscheidern gewidmet sein. (Red.)**

Die Expo Real 2008 wird dieses Jahr erneut um eine Halle wachsen. Dies ist umso bemerkenswerter, als die Immobilienwirtschaft in zahlreichen Ländern mit der Subprime-Krise ringt. Analysiert man die Beteiligungszahlen an der Messe etwas genauer, ergeben sich interessante Aufschlüsse. Blickt man auf die bloße Anzahl der Aussteller, so zeigt sich, verglichen mit den Steigerungsraten der Vorjahre, ein verhaltenes Wachstum von ein bis zwei Prozent. Ganz anders verhält es sich mit der Ausstellungsfläche: Sie wird von den Ausstellern wie in den Vorjahren kräftig ausgeweitet, nämlich um 17 Prozent. Das sind im Vergleich zum Vorjahr zusätzliche 11 000 Quadratmeter und damit die Fläche der eingangs erwähnten Halle.

## Krise als Chance

Was motiviert nun die Aussteller dazu, in der von Credit Crunch und einem rückläufigen Transaktionsvolumen gekennzeichneten Lage ihre Flächen auszuweiten, noch dazu so kräftig? Offenbar scheinen Wirtschaftsregionen und Städte, Projektentwickler, Consultants, Finanzierer, Investoren und Immobilienbetreiber ein Interesse daran zu haben, ihre Projekte sowie ihre Beratungs- und Serviceleistungen in einem noch breiteren Umfang zu präsentieren als zuvor. Dies zeigt aber zugleich, dass sie gerade in der jetzigen Situation augenscheinlich auf die Messe setzen, von der sie sich den größten Return on Investment versprechen.

Die Expo Real bietet in solchen Zeiten ein Forum, an dem sich die Entscheider der Branche sammeln, die Lage analysieren, sich austauschen und neue Ent-

wicklungen anstoßen. Die Kreditkrise und ihre Auswirkungen sind auch ein Schwerpunkt im Konferenzprogramm der Messe. Die Teilnehmer werden aktuelle und spannende Diskussionen erleben. Ob die Talsohle noch bevorsteht oder schon erreicht ist, wie sich die Krise auf die Finanzierung von Projekten auswirken und welche Lehren man zweckmäßigerweise für die Zukunft daraus ziehen wird.

Die Ausstellungsfläche wird heuer insgesamt 74 000 Quadratmeter und sieben Hallen der Neuen Messe München umfassen. Die Expo Real hat sich damit in den vergangenen elf Jahren von einer kleinen exklusiven Immobilienveranstaltung, die anfänglich kaum internationale Beteiligung hatte, zur größten europäischen Gewerbeimmobilienmesse entwickelt mit zuletzt 39 000 Teilnehmern.

Zum Vergleich: 1998 startete die Veranstaltung im Münchner Order Center (M.O.C) mit 147 Ausstellern, rund 2 500 Besuchern und 8 600 Quadratmetern Fläche. Dort konnte die Messe innerhalb der ersten drei Jahre jährlich sowohl die Aussteller- als auch die Besucherzahlen verdoppeln.

Ein Meilenstein war der Umzug vom kleinen M.O.C. in die große Messe München. Das moderne Ausstellungsgelände und die hervorragende Infrastruktur trieben die positive Entwicklung dann

## Der Autor

**Eugen Egetenmeir** ist Mitglied der Geschäftsführung der Messe München GmbH, München.

voran. 2002 erreichte die Messe mit über 1 100 Ausstellern eine Veränderung in der Wahrnehmung. Bis dahin sah man die Expo Real als eine rein nationale Veranstaltung. 2002 stieg der Anteil internationaler Aussteller sprunghaft an. Auch dieses Jahr wird sich die Messe internationaler denn je präsentieren. Unternehmen aus 46 Ländern werden ihre Märkte und Projekte drei Tage lang vom 6. bis 8. Oktober in München vorstellen.

## Neue Märkte im Sucher

Die Messe integriert seit Jahren insbesondere auch die neuen Immobilienmärkte. Wie jüngst Studien internationaler Immobilienberatungen ergaben, verschieben sich die Kapitalströme zugunsten der Emerging Markets. Dort versprechen sich Investoren derzeit die höchste Rendite. Das Transaktionsvolumen an allen weltweiten Immobilienmärkten ging dem International Investment Atlas 2008 von Cushman & Wakefield (C&W) zu Folge – vergleicht man das zweite Halbjahr 2007 mit dem ersten – um etwa 12,5 Prozent zurück. Vor allem die reiferen Märkte Europas und Nordamerikas waren davon betroffen.

Dagegen blieb in den Schwellenländern die Investitionstätigkeit stabil beziehungsweise war sogar ein zunehmendes Interesse von Investoren zu beobachten, die höhere Renditen anstreben oder auch nur ihre Portfolios diversifizieren wollten. So stieg das Transaktionsvolumen laut C&W in Osteuropa im zweiten Halbjahr 2007 im Vergleich zum ersten um zwölf Prozent – also eine gegenläufige Entwicklung verglichen mit den zuvor erwähnten klassischen Märkten. Unter den Ländern, die davon am meisten profitierten, waren Bulgarien, Ungarn, Ukraine und die Türkei.

Auf der Expo Real 2008 werden sich auch einige dieser neu ins Visier von Investoren geratenen Märkte präsentieren. Die Messe München verzeichnet eine große Beteiligung der mittel-, ost- und südosteuropäischen sowie der russischen Märkte: Sowohl Städte wie Budapest, Warschau, Rijeka, Tirana, Moskau, St. Petersburg und weitere russische Millionenstädte wie Ekaterinburg und Kasan werden ausstellen als auch eine Vielzahl von Unternehmen, unter anderem aus Albanien, Aserbaidschan, Georgien, Kasachstan, Mazedonien, Rumänien, Türkei und der Ukraine.

Das Konferenzprogramm wird mit über 500 internationalen Immobilienexperten in mehr als 100 Veranstaltungen den Branchendiskurs vorantreiben und Informationen aus erster Hand über Investitionspotenziale und Marktmechanismen geben. Neben der Vorstellung neuer Investitionsmärkte und Strategien aus der Krise will die Messe auch die Nachhaltigkeit als Schwerpunktthema weiterführen.

Die Perspektive wird sich dabei von den bislang im Vordergrund stehenden Gesichtspunkten wie Energieeffizienz, Emissionsreduzierung und Klimawandel auf den strategischen Umgang mit Immobilien erweitern. Die Frage ist beispielsweise, ob man Immobilien lediglich wie eine Art vergegenständlichtes Kapital mit kurz-fristigen Wertsteigerungserwartungen handelt und behandelt, oder ob man eine mittel- und langfristige und damit nachhaltige Wertentwicklung anstrebt.

Im Konferenzprogramm wird das Thema Nachhaltigkeit weiter in die einzelnen Branchensegmente hingetragen und diversifiziert. Wie wirkt sich Nachhaltig-

keit auf den Nutzer von Immobilien aus? Welchen Ansprüchen muss sich die Hotellerie stellen oder die Büroimmobilie? Das Thema wird auch unter den Gesichtspunkten der Corporate Social Responsibility beleuchtet, wobei Experten des World Green Building Councils den Leed-Standard, die Zertifizierung von nachhaltigen Gebäuden in den USA, vorstellen werden.

Um dieses Umdenken zu unterstützen, hat der Veranstalter gemeinsam mit der niederländischen Fachzeitung Property EU einen Nachhaltigkeitspreis kreiert, der dieses Jahr erstmals auf der Messe verliehen wird. Welche nachhaltigen Strategien setzen Pioniere bereits effektiv um und was können andere von ihnen lernen?

Der Gewinner wird eine vier Quadratmeter große Skulptur aus lebenden Pflanzen mit dem Titel „Weight of Thoughts“ des niederländischen Künstlers David Veldhoen erhalten, mit dem das Unternehmen künftig sein Firmengelände schmücken kann. Das Kunstwerk wird live auf der Expo Real in der „Green Thinker Lounge“ erstellt und am Diens-

tag, 7. Oktober, im Planning & Partnership Forum verliehen.

### Kein vorzeitiges Ende

Außerdem erhält der dritte Messetag ein neues, eigenes Konzept: „Talk Real – Real Talk“. Dem Wunsch vieler Teilnehmer folgend, handelt es sich dabei um einen Gesprächstag auf Entscheidungsebene, um diesen letzten Messetag, an dem es erfahrungsgemäß etwas ruhiger zugeht, für einen intensivierten Dialog zwischen Ausstellern und ihren Kunden zu nutzen. In den vergangenen Jahren hatten sich die meisten Termine und Veranstaltungen vor allem auf die beiden ersten Messetage konzentriert. Viele Aussteller begrüßten diese Idee spontan und sicherten zu, dass auch ihre Geschäftsführung am Mittwoch noch in München sein wird. Die Messe kommuniziert dies nun verstärkt und bietet dafür auch ein vergünstigtes Zwei-Tages-Ticket an, welches am Dienstag und Mittwoch gültig ist. Außerdem wird das Konferenzprogramm extra Highlights enthalten, die diesen Tag attraktiv gestalten. ■