

Zehn Jahre MIPIM, zehn Jahre Erfolgsstory einer Expertenmesse

Zum zehnten Mal werden sich vom 11.-13. März über 10.000 Immobilienfachleute aus aller Welt (Investoren, Nutzer, Makler, Financiers, Berater, Journalisten, Politiker) im engen und stickigen Palais des Festivals in Cannes ein Stelldichein geben, um über Immobilien-Großinvestitionen, Regionalplanung, Stadtentwicklung, Nutzer- und Investorenakquisition und deren Finanzierung zu reden und im wahrsten Sinne des Wortes „big business“ an die Côte d'Azur zu bringen. Sie werden in überteuerten Hotels übernachten, von Cocktail zu Cocktail wandern, Auftragsbücher und Notizkalender vollschreiben, Berge von Visitenkarten austauschen, sich beim Mittagessen (hoffentlich) am Strand in der Sonne treffen und nach drei Tagen übermüdet aber hoffnungsvoll in ihr Tagesgeschäft zurückkehren.

Als sich vor zehn Jahren fünf (!) deutsche Teilnehmer unter insgesamt vielleicht 500, vor allem französischen und einigen angelsächsischen Teilnehmern zum ersten Mal zur MIPIM in Cannes trafen, haben alle gewußt, daß diese Messe an diesem Standort zu dieser Jahreszeit ein Erfolg werden würde, ohne allerdings dessen Größe abschätzen zu können. Damals war noch die Zeit vor dem Fall der Mauer, vor dem EURO. Vor allem die Deutschen dachten überhaupt nicht an das große internationale Immobilienbusiness. Sie lebten zufrieden in steuerlicher Regulierung und in „splendid isolation“, bewirkt durch die starke DM. Allerdings konnte man schon auf der ersten MIPIM strategisch denkenden ausländischen Teilnehmern, vor allen Dingen Angelsachsen, begegnen, die auf ihre Weise Cannes und die MIPIM entdeckten und dort ausgelassen den Immobilienboom in ihren Heimatländern feierten, nichts von dem bevorstehenden massiven Einbruch ihrer Heimatmärkte ahnend. So rutschten alsbald sowohl die USA als auch Großbritannien und Frankreich, nicht zuletzt aber auch Skandinavien in eine deutliche Immobiliendepression, die zu Millionen leerstehender Quadratmeter Büro- und Gewerberäume speziell in den Metropolen wie London, Paris, New York, Boston und Stockholm sowie später auch in Italien führten und eine entsprechende Konkurswelle nach sich zogen.

In den Folgejahren wurde die MIPIM bestimmt durch den Fall des eisernen Vorhangs und durch die politische Wende. Die sich damit öffnenden deutschen und osteuropäischen Immobilienmärkte waren eine willkommene Alternative für das fehlende Investitionsvertrauen in die traditionellen westlichen Märkte. Dies hatte auch eine Auswirkung auf die exponentiell ansteigende Zahl internationaler Teilnehmer an der MIPIM mit der Folge, daß Gebühren und Preise sich einem überhöhten Niveau annäherten. Mit dem immer internationaler werdenden Teilnehmerkreis sprengte die MIPIM mittlerweile zunehmend den ursprünglich mediterranen, später westeuropäischen, dann europäischen Rahmen und ist heute die bedeutendste internationale Immobilienmesse der Welt, auf der sich die wichtigsten Entscheidungsträger der Immobilienwirtschaft treffen. Aber auch hier ändert sich das Profil. Nachdem ursprünglich Makler und Bauträger sowie Architekturbüros die Szene

beherrschten, sind es heute vor allen Dingen Regionen, Banken, Investmentbanken, internationale Beratungsgesellschaften, EDV-Firmen und nicht zuletzt auch die Politiker, die sich präsentieren. Auffallend ist, das relativ wenig Nutzer bisher den Weg im Frühjahr nach Cannes gefunden haben.

In der Folgezeit reflektierten sich auch die Marktveränderungen bezüglich der Themen und Teilnehmer in der MIPIM. Zur Marktveränderung selber hat die MIPIM sehr viel beigetragen, weil sie eine fast ideale Plattform zum internationalen Know-How-Austausch und zum persönlichen Kennenlernen der Marktteilnehmer ist. Ob der Markt die MIPIM oder die MIPIM den Markt im wesentlichen verändert hat, ist eine akademische Frage. Nicht zu leugnen ist der hohe Effekt, den die MIPIM zu dieser Wechselwirkung beigetragen hat.

So ist es nicht von ungefähr, daß die MIPIM die Euphorie in Investitionen in den Osten Deutschlands und Europas unterstützt und gefördert hat, nicht zuletzt weil vor allen Dingen auch die Regionen und Marktteilnehmer aus Deutschland und Osteuropa sich stark um die Teilnahme an der MIPIM bemüht haben und die Chancen von Investitionen in diese Regionen ihren westeuropäischen Marktkollegen dargelegt haben. Auf diese Weise wuchs der europäische Immobilienmarkt schneller als vielleicht vorhersehbar zusammen. Aber auch die Ernüchterung, die der Euphorie in die Investitionen in den wilden Osten folgte, wurden auf der MIPIM erkennbar. Lösungsmöglichkeiten und Hilfsprogramme wurden hier diskutiert und initiiert und aus Erfahrungen wurde gelernt, wie sich die westeuropäischen Länder aus ihrer eigenen Immobiliendepression Anfang der '90 Jahre herausgearbeitet haben. Erfahrungswerte aus Pleiten wie Canary Warf oder Euro Disney wurden auf Osteuropa übertragen und somit auf diese Weise der Grundstein gelegt, daß dort das Licht im Tunnel wieder sichtbar wurde.

Der auf der MIPIM initiierte Blick über die Grenzen hat dazu geführt, daß das internationale Immobiliengeschäft um Größenordnungen zugenommen hat. Es finden Meinungs-austausche über Methoden der Investition, der Finanzierung, des Developments, der städtebaulichen Konzeption und der Risikoabsicherung statt, die vorher undenkbar waren. Das hat dazu geführt, daß deutsche Investoren Milliardenwerte in England, Benelux, in den USA und Südeuropa investieren. Andererseits haben sich Westeuropäer in Deutschland, Polen, der Tschechei, Rußland und Ungarn erfolgreich engagiert, häufig in Join Ventures. Schließlich hat es dazu geführt, daß mittlerweile amerikanische Investmentbanken mit Milliardenfonds in Westeuropa und in Deutschland Immobilieninvestments suchen.

Die Internationalisierung der Immobilienmärkte wurde aber auch durch eine dramatische Veränderung der Kapitalmärkte begünstigt. Im Rahmen der Kapitalmarktveränderungen spielt die Immobilie auf einmal eine internationale Rolle und steht als Einzelinvestment somit im Fokus der internationalen Anleger und im direkten Wettbewerb mit anderen Kapitalanlagen. Dies bedeutet speziell für die bisher eher durch Steuer- und andere Subventionen regulierten kontinental-europäischen Märkte einen zusätzlichen Leistungs- und Renditedruck, der eindeutig auch zu deflationären Tendenzen und damit zu einer massiven

Korrektur der Immobilienbewertung im Lauf der letzten Jahre geführt hat und noch weiter führen wird. Verstärkt wird dieser Druck durch neue mit der Immobiliendirektanlage vergleichbare aber viel fungiblere Kapitalmarktprodukte wie Asset-backed Securities, Immobilienaktiengesellschaften, Europafonds etc.. Auch hier kommt die Innovation von den Angelsachsen. Wie so oft laufen deutsche Banken und der deutsche Kapitalmarkt der Entwicklung hinterher. Einen neuen Schub wird diese Entwicklung durch den EURO erhalten, der Europa im Wettbewerb zu anderen internationalen Immobilienmärkten einen besonderen Vorteil bringen wird, speziell durch die signifikante Reduzierung von Investitions- und Währungsrisiken, durch die Zunahme der Preis- und Kostentransparenz sowie durch die mit der Marktvergrößerung verbundene Marktliquidität.

Die Marktteilnehmer des um Größenordnungen professioneller gewordenen Umfeldes treffen sich alle in Cannes auf der MIPIM und in sofern hat auch hier die MIPIM durch ihre Funktion als Meinungs- und Informationsbörse einen besonderen Beitrag geleistet, weil sie auf allen Ebenen den Marktteilnehmern Lösungsmöglichkeiten von strukturellen Problemen, lokalen technischen oder finanziellen Hindernissen bietet durch ihre kaum zu überbietende Kommunikationsdichte und –effizienz. Denn alleine die Möglichkeit, mit Nachbarn, Wettbewerbern, Kooperationspartnern über Länder- und Sprachgrenzen hinweg über Geschäfte, Probleme und Chancen zu reden und zu erfahren, auf Basis welcher Erfolgsfaktoren in den Einzelmärkten Geschäft funktioniert, hat zu einer erheblichen Professionalisierung speziell auf dem deutschen Immobilienmarkt beigetragen. Der Markt wandelt sich sehr stark von einer Dealer-Wheeler-Mentalität hin zum Immobilien-Investmentbanking mit allen seinen Vor- und Nachteilen. Diese Kommunikationsdichte und ihre Effekte werden auch in Zukunft der größte Wettbewerbsvorteil der MIPIM auf lange Sicht bleiben.

Wettbewerb für die MIPIM ist allerdings notwendig, denn das enge und unpraktische Palais des Festivals als Tagungsort ist für eine Teilnehmerzahl von über 10.000 Professionals in keiner Weise zeitgemäß, ja unter deutschen Sicherheitsaspekten wohl auch nicht mehr zulässig. Nicht umsonst sind ihr deswegen mit den großen Kongressveranstaltern und in Deutschland mit der ImmoReal in München (jetzt gleichzeitig mit dem Oktoberfest) ernstzunehmende Wettbewerber entstanden, die von vornherein mit besseren, funktionaleren sowie preisgerechteren Facilities und mit sicherlich vergleichbar guter Standortqualität konkurrieren können. Insofern hat die MIPIM sich mit ihrem eigenen Erfolg Nachahmer und ihren eigenen Wettbewerb in anderen Ländern herangezüchtet und muß sich diesem Wettbewerb auch in Zukunft stellen. Ihr unvergleichbarer Beitrag für die Immobilienwirtschaft ist es jedoch, zur Internationalisierung und Professionalisierung sowie zur Markttransparenz dieses für alle Volkswirtschaften bedeutenden Investmentmarktes an vorderer Stelle beigetragen zu haben. Hierzu sollte man den Veranstaltern und Organisatoren und Teilnehmern neben den berechtigten Glückwünschen dankbar sein. Wir freuen uns deswegen alle schon auf das 20jährige Jubiläum einer dann hoffentlich auch bezüglich der Facilities und Preise wettbewerbsfähigen MIPIM.