



## Die AHK zieht um: Fragen rund um den neuen Standort

**Die Deutsch-Russische Auslandshandelskammer (AHK Russland) hat nach 25 Jahren Russland-Präsenz eine Immobilie in Moskau erworben. Zum Jahresende zieht die AHK in die 17. Etage des neuen und preisgekrönten Büro- und Wohnkomplexes „Filigrad“ des Stararchitekten Sergej Tschoban. Die Antworten auf die wichtigsten Fragen rund um den Umzug haben wir für Sie zusammengefasst.**

### 1. Warum zieht die AHK um?

Die AHK mietete seit 1993 – damals noch als Delegation der Deutschen Wirtschaft, später als Verband der Deutschen Wirtschaft – Büroflächen in Moskau an, zuletzt im Haus der deutschen Wirtschaft. Diese Mietkosten waren hoch und auf lange Sicht unwirtschaftlich. Mit dem Immobilienerwerb senken wir in einem politisch und wirtschaftlich schwierigen Umfeld die Bürokosten signifikant und können so die stark erhöhte Nachfrage nach Beratung und Lobbytätigkeit verbessern und ausbauen.

Mit Filigrad erhält die AHK eine zeitgemäße Anlaufstelle, in der die drei Organisationen (AHK, Delegation der Deutschen Wirtschaft, Informationszentrum der Deutschen Wirtschaft) auf einer statt bisher vier Etagen eng zusammenarbeiten.

### 2. Wer hat wann den Umzug beschlossen?

Der 15-köpfige Vorstand der AHK Russland hat am 14. Dezember 2016 auf seiner jährlichen Strategiesitzung im Blick auf den auslaufenden Mietvertrag im HdW verschiedene Möglichkeiten diskutiert: eine Verlängerung des Mietvertrages, einen Umzug in ein neues Mietobjekt, den Kauf einer Immobilie.

In einer ersten Abstimmung, die dazu diente, eine Tendenz festzustellen, votierten die Vorstandsmitglieder einstimmig für einen Kauf und beschlossen parallel mit den HdW-Eigentümern über eine mögliche Vertragsverlängerung bei Mietpreisreduzierung zu verhandeln. Dazu wurde ein Lastenheft erstellt, das die Erfordernisse für eine Modernisierung des vorhandenen Büros festhielt.

Für die Suche nach einem Kaufobjekt arbeitete die AHK mit Jones LangLaSalle (JLL) zusammen. JLL legte insgesamt 38 Objekte vor, von denen 14 von der AHK-Leitung (Matthias Schepp, Robert Breitner, Wladimir Nikitenko) besichtigt wurden. In der Vorstandssitzung vom 10. November 2017 wurde einstimmig die strategische Entscheidung getroffen, eigene Büroflächen in Moskau zu erwerben, in der Vorstandssitzung vom 26. Januar 2018 dann Filigrad als Präferenzobjekt ausgewählt.



Bei der Mitgliederversammlung am 21. März 2018 stimmten die AHK-Mitglieder mit 92,9 Prozent bei 2,6 Prozent Gegenstimmen und 4,5 Prozent Enthaltungen der Entscheidung des Vorstandes zu. Zum Erwerb der Immobilie wurde eine OOO Immobilien gegründet, die eine 100-prozentige Tochter der AHK ist und zu deren Geschäftsführer der Vorstand, Christian Harten bestimmte. Christian wurde im darauffolgenden Monat zum Stellvertretenden Delegierten der Deutschen Wirtschaft in Russland. In den Direktorenrat der OOO Immobilien wurden gewählt: Thorsten Schubert (Knauf), Calin Anton (Dega Development LTD) und Patrick Pohlit (RSP).

### **3. Was hat die Immobilie gekostet?**

Der Nettokaufpreis für 1 155 Quadratmeter betrug 2,5 Mio. Euro. Zusätzlich erwarb die OOO Immobilien für 170 000 Euro zehn Parkplätze in der Tiefgarage. Für den Innenausbau fallen Kosten von rd. 800 000 Euro an.

### **4. Wie und mit welchen Mitteln wurde die Immobilie finanziert?**

Die Moskauer „Raiffeisen Leasing“ hat den Tender zur Finanzierung des Kaufs gewonnen. Die verhandelte Leasingfinanzierung mit 10 Jahren Laufzeit ermöglicht uns, die steuerlichen Abschreibungen mit den Rückzahlungen zu 100 Prozent zu harmonisieren. Insgesamt unterstützt die AHK die Tochtergesellschaft mit ca. 1,1 Mio. Euro an Eigenmitteln für Kauf und Fit Out. In 10 Jahren wird das Objekt voll bezahlt sein.

### **5. Die AHK ist eine NGO, die von den Mitgliederbeiträgen lebt. Darf sie überhaupt Immobilien erwerben?**

Ja. Das haben uns vom Vorstand in Auftrag gegebene Expertisen der Anwaltskanzleien Dentons und RSP International bestätigt. Die AHK darf Investitionen in Immobilien oder Gesellschaften tätigen, wenn es dem Satzungszweck entspricht.

*In der Satzung heißt es: „Die Auslandshandelskammer führt ihre operative Wirtschaftstätigkeit aus, einschließlich, jedoch nicht ausschließlich, durch Erwerb und Verwaltung beliebigen Vermögens, inklusive von Immobilien; die Beteiligung an Organisationen (u.a. durch den Erwerb von Anteilen, Aktien, sonstigen Wertpapieren), die Gründung und Finanzierung eigener Tochtergesellschaften (u.a. über Darlehensverträge, Stamm- und Vermögenseinlagen, Kreditaufnahme und -bedienung). Für die Ausführung dieser Tätigkeit nutzt die Auslandshandelskammer die jährlichen Mitgliedsbeiträge und sonstige durch die geltende Gesetzgebung und die vorliegende Satzung erlaubte Finanzierungsquellen.“*

### **6. Werden wegen der Kosten für den Immobilienerwerb die Mitgliedsbeiträge erhöht?**

Nein. Die Mitgliedsbeiträge bleiben seit der Gründung der AHK 2007 unverändert. Informationen zur Höhe der Mitgliederbeiträge finden Sie auf der AHK-Webseite unter Mitgliedschaft.



## 7. Was spricht für den neuen Standort?

Die geografische und strategische Lage haben dabei eine Schlüsselrolle gespielt. Der Bezirk Fili in dem Filigrad liegt, ist Teil von „Bolschoi City“, einem Schwerpunkt des neuen Stadtentwicklungskonzept der Moskauer Stadtregierung ([s. Webseite \(RU\)](#)). In atemberaubender Geschwindigkeit wandelt sich auf der anderen Flussseite von Moscow City das heruntergekommene Gewerbegebiet aus Sowjetzeiten in ein schmuckes Wohngebiet mit zahlreichen Büros und einer eleganten Uferpromenade.

## 8. Wer sind die Nachbarn der AHK?

Die AHK zieht aus dem alten Zentrum Moskaus ins neue Stadtzentrum. Moscow City, das Zentrum des Moskauer Businesslebens, liegt drei Kilometer entfernt am Ufer der Moskwa. Dorthin werden das Wirtschaftsministerium und das Industrie- und Handelsministerium umsiedeln, die beide wichtige Partner der AHK sind. An Moscow City schließen sich das Messegelände „Expo Center“ und das Weiße Haus an, der Sitz der russischen Regierung.

Der AHK-Vizepräsident Alexej Mordaschow hat seine Sewerstal-Zentrale für seine Führungsriege bereits nach Fili und in unmittelbare Nähe von Filigrad verlegt. Die Sberbank hat einen Umzug nach Fili angekündigt. ([Link](#), Russisch)

## 9. Wie ist die AHK künftig zu erreichen?

Filigrad ist schon jetzt von drei Metrostationen fußläufig oder mit Busverbindungen zu erreichen. In der Tiefgarage stehen für Autofahrer mehr als 200 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

## 10. Welche Infrastruktur bietet Filigrad und Umgebung?

Ein großes „Perekrestok“- Einkaufszentrum, vier Restaurants und Cafes, einen Sportclub, eine Apotheke, einen Friseur und zwei Dutzend kleinere Geschäfte. Filigrad liegt 300 Meter vom Ufer der Moskwa entfernt. Dort wird eine angenehme Uferpromenade entstehen.

## 11. Wie laufen die Bauarbeiten?

Wir haben Anfang Oktober mit dem Innenausbau begonnen. Die Verspätung von rund einem Monat gegenüber dem geplanten Baubeginn war durch den Verhandlungsprozess mit Banken und Stakeholdern bedingt, zu denen unserer Mutterorganisation, der Deutsche Industrie- und Handelskammertag (DIHK) ebenso zählt wie der Developer, die MRGroup. Der in einem Tender unter acht Bewerbern mit Hilfe der Immobilienspezialisten von JLL vom Direktorenrat der OOO AHK Immobilien ausgewählte Generalunternehmer Arcon hat den ambitionierten Zeitrahmen eingehalten. Bilder von der Entwicklung der Baustelle und von Filigrad finden Sie auf [unserer Webseite](#).