

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 10
 Vermietungen Seite 11

rückblick

Noch mehr Teilnehmer als im Vorjahr verzeichnete die Mipim 2016. Allerdings haben sich die geographischen Gewichte verschoben. Seite 12

„Cities of Tomorrow“ standen im Mittelpunkt einer Konferenz in Bukarest, die interessante Einblicke in aktuelle Herausforderungen der Städte und Gemeinden Rumäniens bot. Seite 14

vorschau

Ende Mai findet in Wien die GREET Vienna statt. Ein Merkmal der Veranstaltung ist der Blick über den Tellerrand der Gegenwart hinaus auf künftige Entwicklungen. Seite 17

termine

Messen und Kongresse Seite 19

literatur

Der Titel klingt provokativ, erweist sich bei der Lektüre jedoch als durchaus bedenkenswert. Seite 20



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



dieses Editorial schreibe ich während der letzten Vorbereitungen für einen Vortrag über „Global Construction Trends“. Den halte ich zwar in Italien, aber zeitlich parallel zur „bauma“, der Weltleitmesse für Baumaschinen, die diesen Monat in München über die Bühne geht – also dort, wo im Oktober auch die Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real stattfindet. Alles Anlässe, sich wieder einmal den Zusammenhang von Bau- und Immobilienbranche zu vergegenwärtigen.

Bei beiden geht es um Gebäude. Die einen kümmern sich um die Erstellung, die anderen um die Finanzierung, die Vermietung und den Betrieb. Beim Bauprozess sind Grundsteinlegungen und Richtfeste äußerer Ausdruck der Verbundenheit beider Seiten. Gemeinsam steht man zudem vor Herausforderungen wie hohe Energieeffizienz, geringer Flächenverbrauch, bezahlbares Wohnen und veränderte Nutzeranforderungen. Klar ist aber auch: Bauen als Dienstleistung hängt von den Trends auf den Immobilienmärkten ab. Denn Projektentwickler und Investoren fällen Standortentscheidungen und bringen die Finanzierung mit.

Einige große Projektentwickler sind nicht umsonst Töchter von Bauunternehmen oder zumindest so auf den Weg gekommen. Bekanntlich kommt der Projektentwicklung nicht nur in der Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft große Bedeutung zu, sie kann auch zur Wertschöpfung einer Muttergesellschaft beitragen.

Ganz bescheiden wünsche ich Ihnen, dass Sie beim Lesen der folgenden Seiten für sich Wert schöpfen, Nutzwert genau genommen.

Ihr

Andreas Schiller



The Bridge entsteht im Umfeld der Basarab-Überführung im Nordwesten von Bukarest auf dem Areal einer ehemaligen Brotfabrik.

FORTE PARTNERS STARTET BÜRO-PROJEKT THE BRIDGE IN BUKAREST

Forte Partners gab den Baubeginn für das Immobilienprojekt The Bridge in Umfeld der Basarab-Überführung in Bukarest bekannt. Das Investment für den ersten Bauabschnitt beläuft sich auf EUR 60 Millionen. Der Business Park wird in zwei Abschnitten an der Orhideelor Straße auf dem Areal einer ehemaligen Brotfabrik entwickelt. Der erste Abschnitt umfasst ein Gebäude mit zwei Tiefgeschossen, einem Erd- sowie 20 Obergeschossen und eine Bruttomietfläche von 36.189 Quadratmetern. Die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts ist für das letzte Quartal 2017 geplant.

FIRST PROPERTY GROUP: NEUES INVESTMENT IN POLEN

First Property Group plc hat in einem Club-Deal mit anderen Investoren für insgesamt EUR 24,08 Millionen ein neues Shopping Center in Swinoujscie in Nordpolen erworben. Das Netto-Betriebsergebnis des Objekts liegt derzeit bei EUR 1,89 Millionen jährlich – das entspricht eine Netto-Rendite von 7,85 Prozent jährlich. Der gewichtete Durchschnitt der laufenden Mietverträge liegt bei viereinhalb Jahren.

Das Investment wurde mit einem Bankkredit in Höhe von EUR 17,5 Millionen und EUR 7,09 Millionen Eigenkapital finanziert. Das Investment von First Property beträgt EUR 2 Millionen, in gleicher Höhe haben sich die anderen Investoren beteiligt. Das verbleibende Eigenkapital wurde von einem Family Office, einem College der University of Cambridge und von anderen Kunden von First Property aufgebracht.

ERWEITERUNG DES CTPARK BUCHAREST WEST

CTP hat mit dem Bau eines 30.000 Quadratmeter großen Gebäudes im CTPark Bucharest West begonnen. 15.000 Quadratmeter sind an das Logistikunternehmen OTZ vermietet. CTP erwarb den CTPark Bucharest West im zweiten Halbjahr 2015 von Prologis. Mit dem neuen Projekt erhöht sich die gebaute Fläche im Park auf 130.000 Quadratmeter. Das neue Gebäude soll im September 2016 übergeben werden.

YIT EXPANDIERT NACH POLEN

YIT plant noch in diesem Jahr die ersten Wohnungen in Warschau zu bauen. Aus diesem Grund hat YIT im Sommer 2015 eine Tochtergesellschaft für Wohnungsentwicklung in Polen gegründet. CEO der Gesellschaft ist Tomasz Konarski. „Unser Ziel ist es, die ersten Wohnungen zum Verkauf noch im Sommer dieses Jahres anbieten zu können“, sagte Tom Sandvik, Senior Vice President, Central Eastern Europe Division von YIT. Und weiter führte er aus, dass YIT, soll das Geschäft nachhaltig und profitabel sein, rund 200 bis 300 Wohneinheiten pro Jahr in jedem Land, in dem YIT aktiv ist, verkaufen muss. Das Unternehmen konzentriert sich in Polen auf Wohnungsentwicklung in Warschau.



Kronan 10+11 Malmö

Typ: Bürogebäude
Größe: 17.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Galeria Słoneczna Radom

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 42.500 m²
Arranger • Sole Lender



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Gothaer Zentrale Köln

Typ: Bürogebäude
Größe: 100.000 m²
Arranger • Sole Lender



Odin Portfolio Deutschland

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 178.000 m²
Arranger • Sole Lender • Hedging Provider



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Die Entwicklung des Veranda Shopping Centers in Bukarest wird von der Raiffeisen Bank SA und der Raiffeisen Bank International finanziert. Das Projekt erfordert ein Investment von EUR 60 Millionen.

RAIFFEISEN FINANZIERT VERANDA SHOPPING CENTER IN BUKAREST

Raiffeisen Bank SA und Raiffeisen Bank International AG finanzieren die Entwicklung des Veranda Shopping Centers im Bezirk Obor in Bukarest mit EUR 25 Millionen. Beim Abschluss des Kreditvertrages wurde der Eigentümer von Veranda durch die Kanzleien PeliFilip und Freshfields Bruckhaus Deringer beraten, die finanzierenden Banken durch die Anwälte von CMS Cameron McKenna. Mit dem Kredit soll ein Teil der Gesamtentwicklungskosten des Veranda Shopping Centers finanziert werden. Der Vertrag sieht die Möglichkeit vor, den Finanzierungsrahmen bis auf EUR 28,5 Millionen zu erweitern. Das Projekt erfordert ein Gesamtinvestment von EUR 60 Millionen.

Das Veranda Shopping Center wird von Prodplast Imobiliare entwickelt. Das Projekt hat eine Gesamtmietfläche von knapp 30.000 Quadratmetern. Ankermieter sind Carrefour (rund 10.000 Quadratmeter) und H & M (über 2.000 Quadratmeter). Das Projekt soll im vierten Quartal 2016 übergeben werden.

ALLIANZ REAL ESTATE UND VGP GRÜNDEN JOINT VENTURE

Allianz Real Estate und die europaweit tätige Immobiliengruppe VGP haben sich auf die Gründung eines 50:50 Joint Ventures mit einem gesamten Transaktionswert von über EUR 500 Millionen Euro geeinigt. In dem Joint Venture werden die Vermögenswerte der von VGP entwickelten Projekte in Deutschland, der Tschechischen Republik, der Slowakei und Ungarn gebündelt. Das auf Logistik- und Industrie-Immobilien ausgerichtete Portfolio soll in den kommenden Jahren deutlich ausgebaut werden. Das Joint Venture wird exklusiv von VGP entwickelte Projekte erwerben.

REDEFINE PROPERTIES: BETEILIGUNG AN POLNISCHEM PORTFOLIO

Der südafrikanische Real Estate Investment Trust (REIT) Redefine Properties gab bekannt, einen 75-prozentigen Anteil an dem gewerblichen Immobilienportfolio von Echo erworben zu haben. Das Portfolio hat einen Wert von EUR 1,2 Milliarden und umfasst 18 Objekte in Polen. Es ist die größte Investmenttransaktion, die je in Polen stattfand.

Die Vereinbarung, die noch durch die Europäische Kommission genehmigt werden muss, umfasst auch das Vorkaufsrecht für neu entwickelte Immobilien, die sich noch in der Pipeline von Echo befinden und einen Wert von EUR 500 Millionen haben. 80 Prozent dieser Einzelhandels- und Büroprojekte sollen in den nächsten zwei Jahren fertiggestellt werden. Sollten die Immobilien an Dritte verkauft werden, erhält Redefine einen 25-prozentigen Anteil am Gewinn.

Die Transaktion wurde durch die Entscheidung von Echo ermöglicht, das gewerbliche Portfolio vom Projektentwicklungs- und Wohnimmobiliengeschäft zu trennen und einen Käufer für das gewerbliche Portfolio zu finden, an dem Echo weiterhin einen Anteil von 25 Prozent hält.



VERONAS NEUE SHOPPING-ARENA

Die Entwicklung des neuen ECE-Shopping-Centers Verona Adige schreitet rasch voran. Ein attraktiver Mix aus italienischen und internationalen Einzelhändlern sowie ein hochwertiges gastronomisches Angebot werden die Kunden begeistern. Bislang geplant sind rund 130 Shops und Dienstleister auf einer Mietfläche von 42.000 m². Geplante Eröffnung: Frühjahr 2017. www.ece.de



Zwei der insgesamt vier Bürogebäude des Silesia Business Park in Kattowitz sind fertiggestellt, der Grundstein für den dritten Bauabschnitt ist gelegt.

SILESIA BUSINESS PARK WÄCHST WEITER

18 Monate dauerte der Bau des zweiten Gebäudes des Silesia Business Park in Kattowitz, der von Skanska Property Poland entwickelt wird. Das Gebäude ist jetzt offiziell eröffnet. Hauptmieter ist das Beratungs- und IT-Dienstleistungsunternehmen Capgemini. Gleichzeitig mit der Eröffnung wurde der Grundstein für Silesia Business Park C gelegt, das dritte der insgesamt vier Bürogebäude. Nach bisherigen Planungen soll das dritte Gebäude im vierten Quartal 2016 übergeben werden.

Silesia Business Park wird an der Chorzowska Straße in Kattowitz entwickelt. Komplett fertiggestellt soll der Komplex vier gleichartige Bürogebäude mit jeweils 12.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

BLG CAPITAL FUND: INVESTMENT IN ISTANBULER GALAPORT-PROJEKT

BLG Capital hat am Ende der Zeichnungsdauer für seinen zweiten opportunistischen Fonds EUR 152 Millionen Kapital eingesammelt. Rund 70 Prozent der Einlagezusagen erhielt der BLG Turkish Real Estate Fund II von US-amerikanischen Institutionen, die anderen 30 Prozent kamen aus Europa und dem Nahen Osten.

Das größte der drei Anfangsinvestments des neuen Fonds ist ein Co-Investment mit der Dogus Holding in Galataport. Die Neugestaltung von Istanbuls längstem Uferareal am Bosphorus und der einzige Kreuzfahrtschiffsanleger soll um einen Einkaufsbereich, Büroraum, das neue Peninsula Luxushotel Istanbul sowie weitere Freizeit- und kulturelle Einrichtungen ergänzt werden. Neben dem Projekt Galaport hat BLG zwei weitere Investments für den Fonds abgeschlossen: VK 108 – ein Hochhausprojekt mit Luxuswohnungen in Herzen des Einkaufsviertels von Istanbul – und in Bodrum ein Hotel- und Wohnprojekt direkt an der Küste.

METRANS-GRUPPE: NEUER LOGISTIKSTANDORT IN BUDAPEST

Die Metrans-Gruppe hat drei Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtgrundfläche von rund 23 Hektar sowie eine Eisenbahngesellschaft im 21. Bezirk von Budapest (Csepel) erworben: Die Eisenbahngesellschaft ist als Eigentümerin des Eisenbahnnetzes auf den Grundstücken für den gesamten Eisenbahnbetrieb auf den Liegenschaften verantwortlich. Metrans ist ein Tochterunternehmen der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA). CHSH beriet die Metrans-Gruppe bei der Transaktion.

Zudem wurde ein Vertrag über die Errichtung eines rund 165.000 Quadratmeter großen Logistikterminals für Gütertransit und -umschlag mit einer jährlichen Gesamtkapazität von 250.000 Standardcontainern (TEU) unterschrieben. Das Terminal, das ähnlich den Standorten der Metrans Gruppe in Prag und Česká Třebová (Tschechische Republik) sowie Dunajská Streda (Slowakei) als zentrales Transit- und Umschlagterminal fungieren wird, soll seinen Betrieb 2017 aufnehmen.



KEEP
CALM
AND
TRUST
UBM

Wenn Immobiliendevelopment von Erfolg gekrönt sein soll: Vertrauen Sie uns.



Triuva, früher IVG Institutional Funds, hat vier Bürogebäude in Prag an die tschechische Investmentgesellschaft Redside verkauft.

TRIUVA VERKAUFT BÜROPORTFOLIO IN PRAG

Die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH hat für knapp EUR 70 Millionen ein Portfolio aus vier Büroimmobilien an die tschechische Investmentgesellschaft Redside verkauft. Die Immobilien haben zusammen eine Gesamtmietfläche von fast 25.000 Quadratmetern und verfügen über insgesamt 238 Tiefgaragenstellplätze. Die Objekte, die zwischen 2004 und 2008 errichtet wurden, verteilen sich auf die Prager Büroviertel Andel, Pankrac und Butovice. CBRE, Schönherr, Rödl & Partner, TPA Horwath und Whitestar Real Estate haben Triuva bei der Transaktion beraten. Für den Käufer waren Colliers, CMS Cameron, McKenna, ASB und Sentient tätig.

LIDL BAUT NEUEN SITZ IN BUKAREST

Die deutsche Supermarktkette Lidl verlegt ihren rumänischen Sitz 2017 in ein neues Büro- und Ladenprojekt im Norden von Bukarest. Der schwedische Baukonzern Skanska hat bereits mit den Bauarbeiten angefangen. Das Projekt umfasst zwei Gebäude – ein Bürogebäude mit 12.500 Quadratmeter Fläche sowie einen 2.400 Quadratmeter großen neuen Lidl Supermarkt.

CORESTATE CAPITAL UND SISTEMA CAPITAL GRÜNDEN JOINT VENTURE

Corestate Capital Group, ein Immobilien-Investmentmanager mit Sitz in Luxemburg, und Sistema Capital Partners (SCP), eine von der in Russland börsennotierten Holdinggesellschaft Sistema JSFC gegründete internationale Private-Equity-Immobilienplattform mit Sitz in London, haben ein Joint Venture gegründet, das vorrangig Investitionen in deutsche Immobilien tätigen wird. Die Partner haben sich bereits vier innerstädtische Einzelhandelsobjekte in mittelgroßen Städten gesichert und gemeinsam investiert. Die Objekte mit einem Gesamtwert von über EUR 120 Millionen wurden im Auftrag des von Sistema geleiteten Investmentclubs erworben. 60 Prozent der Investitionen wird durch Fremdkapital finanziert.

VALAD EUROPE BETEILIGT SICH AN ERWERB VON LOGISTIKPORTFOLIO

Valad Europe hat sich neben einem seiner weltweit aktiven institutionellen Investoren am Erwerb aller Immobilien des von Aviva Investors betreuten Central European Industrial Fund (CEIF) beteiligt. Die Deutsche Pfandbriefbank hat den Erwerb des Portfolios mit einem Kredit in Höhe von EUR 160 Millionen finanziert. Das CEIF-Portfolio umfasst 22 Industrie- und Logistikimmobilien in Polen, Ungarn, Rumänien und der Tschechischen Republik mit insgesamt 620.000 Quadratmeter Fläche, die an unterschiedliche Unternehmen vermietet sind. Nach dem Erwerb wird Valad Europe weiterhin als Asset Manager fungieren und das Investmentmanagement des Portfolios von Aviva Investors übernehmen.



High Five entsteht am Bahnhof von Krakau. Das Projekt umfasst fünf Bürogebäude mit insgesamt 70.000 Quadratmeter Mietfläche.

HIGH FIVE FÜR KRAKAU

In dem an den Hauptbahnhof Dworzec Główny von Krakau angrenzenden Gebiet hat Skanska mit dem Bau des Büroprojekts High Five begonnen. Das Projekt umfasst fünf Bürogebäude mit insgesamt 70.000 Quadratmeter Mietfläche. Der Komplex wird in zwei Abschnitten entwickelt. Abschnitt I – die Gebäude D und E mit jeweils sechs Stockwerken – bietet insgesamt 28.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Parkplätze für Gebäude D stehen im Erdgeschoss und in ersten Untergeschoss zu Verfügung, in Gebäude E sind zwei Untergeschosse als Tiefgarage vorgesehen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2017 geplant.

STRABAG BAUT ERSTE IKEA-FILIALE IN SERBIEN

Strabag SE, wurde als Generalunternehmerin beauftragt, die erste Ikea-Filiale Serbiens zu bauen. Die Filiale wird in der serbischen Hauptstadt Belgrad in Bujanj Potok entstehen und mehr als 30.000 Quadratmeter Verkaufsfläche bieten. Die gesamte Investitionssumme wird auf rund EUR 70 Millionen geschätzt. Die Bauarbeiten beginnen noch diesen Frühjahr und sollen bis Mitte 2017 beendet sein.

NEPI WILL DIESEN SOMMER BÜRO-PROJEKT IN BUKAREST EINWEIHEN

Aviatorilor 8, ein Bürogebäude am Victoriei Platz in der Innenstadt von Bukarest nahe dem Regierungssitz, soll nach Angaben des Projektentwicklers NEPI (New Europe Property Investments) im dritten Quartal dieses Jahres fertiggestellt sein. Das Projekt umfasst eine Bruttomietfläche von 8.400 Quadratmetern auf drei Etagen sowie eine dreigeschossige Tiefgarage mit 204 Stellplätzen.

Derzeit wird das dritte und letzte Geschoss fertiggestellt. Die Bauarbeiten werden zusammen mit der Sanierung der Villa Oromolu ausgeführt. Die Villa wurde 1927 von dem früheren Präsidenten der rumänischen Zentralbank Mihai Oromolu auf einem 4.500 Quadratmeter großen Grundstück errichtet und war 2009 bei einem Brand zerstört worden. Villa und Grundstück werden mit EUR 13 Millionen bewertet.

ERSTE GROUP FINANZIERT LOGISTIK-PORTFOLIO VON BLACKSTONE

Erste Group stellt Blackstone für den Kauf von zwölf Logistikobjekten in CEE eine fünfjährige Finanzierung in Höhe von EUR 91 Millionen zur Verfügung. Das Portfolio im Umfang von 265.000 Quadratmetern umfasst zwölf bestehende Logistikobjekte, davon fünf in Ungarn, vier in Rumänien, zwei in Polen und eines in der Slowakei, plus Grundstücksreserven. Von diesem Portfolio sind derzeit zwei Projekte im Bau – in Bukarest und Ploesti in Rumänien – und werden durch die Immofinanz fertiggestellt. Blackstone wird die Objekte in seine europäische Logistikplattform Logisor integrieren.

PERSONALIEN



links: Bozena Gierszewska-Mroziewicz
rechts: Meka Brunel

Bozena Gierszewska-Mroziewicz wurde neuer Country Head von Neinver Poland. Bozena Gierszewska-Mroziewicz kam vor zehn Jahren zu Neinver. Als International Asset Management Director betreut sie Einkaufszentren in ganz Europa. Davor war Bozena Gierszewska-Mroziewicz Asset Management Director in Polen. Weitere Stationen ihrer beruflichen Laufbahn waren Inter Ikea Center und IICP S.A. Bozena Gierszewska-Mroziewicz wird beide Funktionen, die des Country Head von Neinver Poland und des International Asset Management Directors, gemeinsam wahrnehmen.

Meka Brunel ist zum President, Europe von Ivanhoé Cambridge ernannt worden. Zuvor war sie Executive Vice President, Europe. Meka Brunel verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich und hatte Führungspositionen bei Simco (heute Gecina) inne. Sie gehörte auch dem Executive Committee von Gecina an und ist Mitglied des Board of Directors. 2006 wurde sie zum CEO von Eurosic ernannt, 2009 wurde sie Managing Director, Europe, von SITQ. Meka Brunel ist auch Board Member von P3 Logistic Parks und von HBS Global Properties.



links: Ritson Ferguson
rechts: Gerard Groener

Ritson Ferguson wurde zum neuen CEO von CBRE Global Investors ernannt. Er folgt Matt Khourie nach, der zum CEO von Trammell Crow bestellt wurde. Ritson Ferguson war seit 2011 im Global Investment Committee von CBRE Global Investors und seit 2015 als Chief Investment Officer tätig. Er bleibt auch weiterhin CEO von CBRE Clarion Securities, die für Immobilienaktien zuständige Gesellschaft der Gruppe.

Gerard Groener ist neuer Managing Director von Ikea Centres. Er folgt John Tegnér nach. Gerard Groener hat 25 Jahre Erfahrung im Bereich Einzelhandelsimmobilien. Er kam im Juni 2015 als Deputy Manager zu Ikea Centres. Zuvor war er bei Corio, wo er seit 1996 verschiedene Führungspositionen inne hatte, bevor er 2008 CEO des Unternehmens wurde. Als Corio 2015 von dem französischen Immobilienunternehmen Klépierre gekauft wurde, wechselte Gerard Groener zu Ikea Centres.



links: Markus Neurauter
rechts: Stefan Schönauer

Markus Neurauter, seit mehr als 13 Jahren Geschäftsführer der Raiffeisen evolution (RE), hat das Unternehmen verlassen, um sich neuen Herausforderungen zu stellen, steht RE aber weiterhin beratend zur Seite. Markus Neurauter wird mit einem eigenen Unternehmen für einen internationalen Immobilienkonzern in der Projektentwicklung tätig sein. Seine langjährige Tätigkeit bei RE wird durch Gerald Beck weitergeführt. Die Funktion des zweiten Geschäftsführers übernahm Dr. Christian Reichl, der bisher als Bereichsleiter die Rechtsabteilung der Raiffeisen evolution geleitet hat.

Stefan Schönauer wurde für eine Dauer von drei Jahren zum Finanzvorstand der Immofinanz bestellt. Er folgt auf Birgit Noggler, die ihr Vorstandsmandat auf eigenen Wunsch per 19. Februar 2016 zurückgelegt hat. Stefan Schönauer ist seit Dezember 2008 in führenden Positionen in der Immofinanz tätig, zuletzt als Head of Capital Markets and Corporate Strategy. Davor war der studierte Betriebswirt und Wirtschaftsinformatiker bei Invesco Asset Management Österreich tätig.



Christian Ulbrich

Christian Ulbrich, bisheriger CEO für EMEA, wird zum 1. Juni 2016 President von JLL. JLL restrukturiert seine weltweite Führungsspitze und teilt die Positionen CEO und President auf. Globaler CEO bleibt Colin Dyer. Christian Ulbrich ist seit 2005 bei JLL, zunächst als Geschäftsführer in Deutschland, seit 2009 als Verantwortlicher für die EMEA-Region. Er wird bei der Jahreshauptversammlung im Mai offiziell auch als Mitglied des JLL Board of Directors nominiert werden.



VERMIETUNGEN

GALERIA METROPOLIA, DANZIG

POLEN 

Die britische Handelskette Sports Direct wird ein Geschäft in der Galeria Metropolia eröffnen und hat dafür 1.660 Quadratmeter angemietet. Galeria Metropolia, derzeit im Bau, ist Teil eines größeren Projekts, das im Danziger Stadtteil Wrzeszcz Przedsiębiorstwo Budowlane Górski entwickelt wird. Das Projekt umfasst das Shopping Center Galeria Metropolia, ein Hotel mit 126 Zimmern sowie ein Konferenzzentrum. Weitere Projekte im Umfeld sind unter anderem Browar Gdański, eine Wohnentwicklung mit gut 800 Einheiten, sowie Browar Kulturalny mit rund 20.000 Quadratmeter Dienstleistungs- und Entertainmenteinrichtungen. Bei Fertigstellung soll Galeria Metropolia auf vier Etagen mehr als 34.000 Quadratmeter Fläche bieten. Cushman & Wakefield ist exklusiv mit der Vermietung der Galeria Metropolia beauftragt. Das Projekt soll noch in diesem Jahr fertiggestellt werden.

CENTRUM SKAŁKA, TYCHY

POLEN 

Die Elektronik-Fachmarktkette RTV Euro AGD hat rund 800 Quadratmeter im Skalka Shopping Center in Tychy angemietet. JLL ist exklusiv mit der Vermarktung der Flächen beauftragt. Centrum Skalka ist eine Projektentwicklung von Apollo-Rida. Der bestehende Auchan Hypermarket und OBI Fachmarkt soll zu einem modernen Shopping Center mit 100 Ladengeschäften, Restaurants und Dienstleistungseinrichtungen erweitert werden. Insgesamt soll Skalka dann rund 45.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten.

NOVO PARK, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Infineon Technologies Romania, die rumänische Landesgesellschaft des gleichnamigen deutschen Halbleiterherstellers, hat seinen Mietvertrag im Novo Park um weitere sieben Jahre verlängert. Novo Park gehört Genesis Development. Die Verlängerung wurde zwei Jahre vor Ablauf des bisherigen Mietvertrags unterzeichnet und gilt bis 2024. Infineon Technologies Romania ist seit 2005 in Rumänien aktiv. Damals hatte das Unternehmen 2.300 Quadratmeter im Novo Park, einem Bürokomplex im Norden von Bukarest, angemietet. Nach wiederholten Mietvertragserneuerungen belegt das Unternehmen jetzt 7.500 Quadratmeter und damit das gesamte Gebäude BC im Novo Park. Novo Park besteht aus sieben Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 75.000 Quadratmetern.

ORHIDEEA TOWERS, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Misys, ein weltweit tätiges Finanz-Software Unternehmen, mietet 8.000 Quadratmeter Bürofläche im Büroprojekt Orhideea Towers in Bukarest. Das von CA Immo entwickelte Projekt mit 37.000 Quadratmeter vermietbarer Bruttofläche wird Ende 2017 fertig gestellt sein. Das gesamte Investitionsvolumen liegt bei EUR 75 Millionen. Ab März 2018 wird Misys die Fläche in Orhideea Towers beziehen; der Mietvertrag läuft zehn Jahre. Misys ist in Bukarest seit 2008 Mieter im Bestandsgebäude River Place der CA Immo und hat seine Mietfläche von 2.200 Quadratmetern kontinuierlich auf derzeit 6.500 Quadratmeter erweitert.

MIPIM 2016: HERAUSFORDERUNGEN UND CHANCEN

Die älteste jährliche internationale Immobilienmesse Mipim fand in Cannes zum 27. Mal statt. Die Zahl der Teilnehmer war diesmal noch größer als im vergangenen Jahr. Schlechter jedoch war das Wetter – kühl und wenig Sonne und der zweite Messtag komplett verregnet. Das jedoch waren ideale Bedingungen, sich auf das Geschäft zu konzentrieren.

Die Zahl der registrierten Besucher lag bei mehr als 23.000 – im Vorjahr waren es 21.000. Rund 8.500 Unternehmen aus 90 Ländern nahmen an der Mipim teil. Mit Ständen präsentierten sich etwa 2.500 Unternehmen, allein 800 davon kamen aus Großbritannien. Eine große Anzahl der Aussteller kam aus Frankreich – rund 260 Unternehmen –, aus Deutschland (240 Aussteller) und aus Dänemark (gut 190 Aussteller).

Was in diesem Jahr besonders auffiel, war die hohe Präsenz von Politikern aus aller Welt. Um nur einige zu nennen: der französische Minister für Wirtschaft, Industrie und Digitales Emmanuel Macron, der Stellvertretende Ministerpräsident Polens und Minister für wirtschaftliche Entwicklung Mateusz Morawiecki, der Stellvertretende Premierminister von Luxemburg und Minister für Wirtschaft und Außenhandel Etienne Schneider, der Minister für Bauen, Wohnen und Infrastruktur der Russischen Föderation Mikhail Men, die Verteidigungsministerin Italiens Roberta Pinotti und die Ministerin für Umwelt und Städtebau der Türkei Fatma Güldemet Sari. Ebenso kamen die Bürgermeister und Leiter der Fachabteilungen für Städtebau und Projektentwicklung unter anderen aus Paris, Istanbul, Turin, Riga, Lyon, Malmö, Manchester, Liverpool, Stockholm, Kopenhagen und Moskau nach Cannes. Erstmals nahmen an der Messe auch Vertreter der Städte Casablanca (Marokko),



Typische Gesten auf der Mipim: schnell noch Visitenkarten tauschen.

Belfast (Nordirland), Newcastle und Birmingham (Großbritannien), Bologna (Italien) sowie Chicago, Houston und Albuquerque (USA) teil.

Zentrales Thema der Mipim 2016 war „Housing the World“. Nach Angaben der UN lebt heute schon mehr als die Hälfte der Weltbevölkerung in Städten und wachsen Städte durchschnittlich um 1,8 Prozent jährlich. Viele Marktteilnehmer stimmten darin überein, dass die Wohnimmobilienmärkte vor allem in Europa zwar nicht in dem Tempo früherer Jahre, aber dennoch wachsen, wobei die niedrigen Zinsen für Hypothekendarlehen eine wichtige Rolle spielen. In den Diskussionen wurde aber auch oft auf die Notwendigkeit hingewiesen, Investments zu diversifizieren und auch andere Immobilienbereiche außer Wohnen, Büro und Handel ins Auge zu fassen. So wenden sich viele Investoren heute „alternativen Investments“ wie Gesundheitsimmobilien, Senioreneinrichtungen, Hotels, Studenten- und Miet-

wohnungen zu. Vermutlich wird diese Diversifizierung der Investments in alle Arten von notwendigen Immobilien in den Städten einer der wichtigsten Impulsgeber für die Märkte der nächsten Jahre sein.

Generell war der Eindruck von der diesjährigen Mipim recht positiv. Es gab eine Vielzahl an interessanten Veranstaltungen und Treffen. Wie immer scharten sich viele Besucher um die Stände der deutschen Städte Frankfurt am Main, Hamburg, München, Düsseldorf und andere. Hier lockten nicht nur deutsches Essen, sondern zogen vor allem auch Projekte an. Am Stand der Stadt Düsseldorf beispielsweise präsentierte Oberbürgermeister Thomas Geisel potenziellen Investoren verschiedene Stadtentwicklungsprojekte. Die Hauptstadt des Landes Nordrhein-Westfalen nahm immerhin schon zum 18. Mal an der Mipim teil. Dafür hatte die Stadt zusammen mit 15 Partnern aus der Immobilienwirtschaft einen 140 Quadratmeter großen Gemeinschaftsstand organisiert.



Ob Paris oder Istanbul – fast alle großen europäischen Städte nutzen die Mipim, um sich der Immobilienbranche zu präsentieren.

Auch die Städte Hamburg und München zogen mit Präsentationen und Diskussionsrunden, die von den Unternehmen veranstaltet wurden, die in der jeweiligen Region aktiv sind, Interesse auf sich. Nach wie vor gehören die großen deutschen Städte zu den weltweit gefragtesten Investmentstandorten. Allerdings wirkt der häufig beklagte Mangel an geeigneten Grundstücken in den Großstädten auf weitere Projektentwicklungen eher bremsend. Das macht es auch schwierig, eines der derzeit drängendsten Probleme zu lösen: Wohnraum für Flüchtlinge zu schaffen. Experten gehen davon aus, dass in nächster Zeit gut 300.000 bis 400.000 Wohneinheiten benötigt werden.

Für französische Aussteller ist die Mipim eine Art Heimspiel. Der französische Minister für Wirtschaft, Industrie und Digitalen Emmanuel Macron stellte eine Reihe neuer Immobilien- und Infrastrukturprojekte vor und lud Investoren ein, sich daran zu beteiligen. Das Projekt Grand Paris Express, eines von zehn Vorhaben, um den Großraum der französischen Hauptstadt zusammen mit den umgebenden Départements und Gemeinden zu Grand Paris – ähnlich Greater London – zu entwickeln, soll das Pariser Umland besser an das öffentliche Verkehrsnetz der Hauptstadt anbinden. Das EUR 32 Milliarden teure Projekt umfasst den Bau von 200 Kilometer neue Bahn- und U-Bahnlinien sowie 68 neue Bahnstationen. Es ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte, die auf der Mipim vorgestellt wurden.

Großbritannien hat in diesem Jahr seine Präsenz auf der Mipim deutlich verstärkt und stellte große Investmentprojekte vor. Bemerkenswert war aber auch die gestiegene Teilnehmerzahl aus den USA und Japan. Beide zeigten großes Interesse an europäischen Projekten, präsentierten aber auch umgekehrt Investmentprojekte und -möglichkeiten in ihrem jeweiligen Land. Die Türkei wiederum hatte eine der größten Delegationen zur Mipim geschickt – rund 250 Unternehmen waren vertreten. Wie im letzten Jahr stand auch diesmal im Eingangsbereich der Messe der Istanbul-Pavillon mit dem riesigen Stadtmodell, das mit einer ausgeklügelten Licht- und Musikshow präsentiert wurde.

Zum ersten Mal war einer der größten Projektentwickler Chinas, Dalian Wanda Commercial Properties, als Aussteller auf der Mipim vertreten. In den letzten Jahren ist Dalian Wanda Commercial Properties deutlich internationaler geworden und hat sein Projektentwicklungsgeschäft vor allem nach Großbritannien, Australien und Amerika ausgeweitet.

Während manche Länder auf der Mipim verstärkt vertreten waren, ging die Zahl der Teilnehmer aus Russland und der GUS zwar nicht mehr so rapide wie zuvor, aber dennoch weiter zurück. Nur gut 200 Unternehmen aus Russland besuchten die Mipim – im vergangenen Jahr waren es noch 250. Insgesamt waren rund 600 russische Teilnehmer in Cannes dabei. Vorbei sind die Zeiten, als

Russland mit 7.500 Teilnehmern auf der Mipim Rekorde aufstellte. Die Gründe für die verringerte Präsenz sind die hinlänglich bekannten politischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten. Große zwanglose Veranstaltungen, Galadiner sowie Treffen für „soziales Networking“, wie sie in früheren Jahren von großen russischen Unternehmen organisiert wurden, sind finden kaum mehr statt. Generell hält man „den Ball flach“. Doch wie immer gibt es auch Ausnahmen von der Regel. So waren viele Teilnehmer überrascht, wie sich Sankt Petersburg deutlich von Moskau und anderen russischen Großstädten, die diesmal eher bescheiden auftraten, abhob und zumindest optisch „ein großes Rad drehte“. Außerhalb der Messehallen, direkt am Strand, stellte Sankt Petersburg in einem gut 500 Quadratmeter großen Pavillon gleich neben London und Paris aus. Zwar lockte dieser Pavillon zahlreiche Messeteilnehmer an, doch schienen sie hauptsächlich von Neugier getrieben zu sein, weniger von einem akuten Interesse, sich in der Stadt an der Newa zu engagieren.

Mit der Veränderung der geopolitischen Situation wird sich in Zukunft auch das Interesse der Immobilieninvestoren wieder anderen Standorten zuwenden. Möglicherweise erleben wir dann auch ganz neue Herausforderungen, doch zumindest eine Konstante gibt es: Auch im nächsten Jahr wird die Mipim wieder Investoren und Immobilienprofessionals aus aller Welt begrüßen. | **Alexey Kalachev**

„CITIES OF TOMORROW“ IN RUMÄNIEN



Rund 200 Teilnehmer aus allen Teilen Rumäniens kamen zu der Veranstaltung „Cities of Tomorrow“ in Bukarest.

Es war bereits die vierte Veranstaltung zu diesem Thema, das die Deutsche Auslandshandelskammer in Rumänien organisiert hat. Anders als im Westen ging es dabei weniger um „smarte“ Lösungen, sondern eher darum, generell die Lebensqualität der Menschen zu verbessern.

Wer das erste Mal nach Bukarest reist, sollte alle Vorurteile vergessen, die in westlichen Köpfen herumspuken. Man kann sich in der Stadt sicher fühlen, man begegnet einer Höflichkeit, die man beispielsweise in Deutschland oftmals vermisst, und die Stadt ist sauber, zumindest sauberer als manche deutsche Großstadt.

Dass Bukarest einst als „Paris des Ostens“ galt, lässt sich noch immer ahnen, vor allem wenn man manche alten Villen sieht, die inzwischen saniert und renoviert wurden. Man ahnt aber auch, wie heruntergekommen das Land gewesen sein muss, wenn man ältere Bauwerke anschaut, die noch nicht erneuert wurden. Damals war zwar

Geld vorhanden für den Parlamentspalast im sozialistischen Zuckerbäckerstil, der mit 65.000 Quadratmeter Grundfläche und 365.000 Quadratmeter bebauter Fläche eines der größten Verwaltungsgebäude der Welt ist und für den die traditionelle Struktur großer innerstädtischer Bereiche zerstört wurde, ebenso für eine Luxusresidenz des Präsidenten mit 80 Zimmern und allem Komfort, nicht aber für die notwendigsten Verbesserungen der allgemeinen Lebensbedingungen. Zudem beweist das, was in dieser Zeit gebaut wurde, nicht gerade Sensibilität gegenüber dem Vorhandenen.

Bukarest ist daher eine nur stellenweise schöne, aber vor allem interessante Stadt voller Gegensätze. Zu diesen Gegensätzen gehört auch, dass man wirklich überall, selbst in den zahlreichen Parks, schnelles W-Lan hat, auf das man auch ohne weiteres zugreifen kann, dass man aber andererseits Stromleitungen sieht, die von der Straßenlaterne zum Haus und dort vielfach verzweigt zu den einzelnen Wohnungen führen – alles frei in der Luft

hängend. Der Verkehr in Bukarest steht dem in anderen Großstädten in nichts nach, im Gegenteil, und doch ist es günstiger mit dem Taxi zu fahren als öffentliche Verkehrsmittel zu benutzen. Und wer shoppen gehen will, der sollte lieber gleich ins eins der zahlreichen großen Shopping Center fahren – das Angebot an Geschäften auf den großen Boulevards ist nicht allzu dicht gesät und eine ausgesprochene Einkaufsmeile sucht man vergeblich.

Dennoch: der erste Eindruck von Bukarest war positiv und erleichterte es, viele auf der Konferenz der Deutschen Auslandshandelskammer in Rumänien angesprochenen Themen unmittelbar nachzuvollziehen. Im Hintergrund des Themas „Cities of Tomorrow“ standen eher die Probleme der rumänischen „Cities of Today“. Noch immer leidet das Land unter der Abwanderung, wobei es häufig gerade gut ausgebildete jüngere Menschen sind, die das Land verlassen. Im medizinischen Bereich führt dieser Brain Drain inzwischen schon zu gravierenden



Ivo Gönner verwies auf die Rolle und Verantwortlichkeit von Städten und Gemeinden.

Problemen. Ursachen sind – vor allem in den verarmten ländlichen Regionen – fehlende (berufliche) Perspektiven und Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen. Erschwerend kommt hinzu, dass jene, die erstmal ausgewandert sind, auch nicht nach ein paar Jahren wieder zurückkommen, sondern dauerhaft fehlen. Geht man wie Ivo Gönner, 1992 bis Februar 2016 Oberbürgermeister von Ulm und einer der Hauptredner der Konferenz, davon aus, dass das Leben in der Stadt über die Zufriedenheit der Bürger entscheidet, dann wird verständlich, dass die Veranstaltung gut 200 Teilnehmer aus allen Teilen des Landes anzog.

Der deutsche Kommunalpolitiker machte deutlich, welche kommunalen Aufgaben die Städte selbst übernehmen sollten – und das hätte er auch manchem deutschen Kommunalpolitiker ins Stammbuch schreiben können: Mobilität, Umweltqualität, die zugleich Lebensqualität befördert – dazu rechnete er Abwasser und Kläranlagen, Trinkwasser und Hochwasserschutz –, und Energieversorgung. Aber auch in anderen Bereichen steht er dem vermeintlichen Patentrezept „Privatisierung“ eher skeptisch gegenüber. Das gilt insbesondere für kommunalen Wohnungsbestand, aber auch für Krankenhäuser. Der Ruf nach dem Investor sei schön und gut, aber man sollte dem Investor nicht alles überlassen, sondern genau wissen,

was man will, und einen Plan haben, wie man es notfalls auch selbst machen kann. Und er betonte die Notwendigkeit, als Gemeinde für den Bürger immer, auch bei gemischten Gesellschaften eines PPP-Projekts, ein fachlich kompetenter Ansprechpartner zu sein.

Ivo Gönner sprach nicht umsonst vor allem das Thema Infrastruktur an und betonte, dass sie die Basis für Lebensqualität sei und die Stadt hier in der Verantwortung stehe. Auch durch die nachfolgenden Diskussionen zog sich das Thema wie ein roter Faden, ebenso die Frage, wie Städte Investoren anziehen können. Wie Manuel Costecu, Staatssekretär und Leiter des Departments für ausländische Investitionen und PPP, betonte, gebe es viele Möglichkeiten, für Rumänien zu werben, allerdings sollte man zuvor genau die jeweiligen Vorzüge herausarbeiten. Außerdem sollten die Städte dabei zusammenarbeiten statt zu konkurrieren. Rumänien sei nicht in der Position, sich Investoren aussuchen zu können, und betonte, dass wichtige Voraussetzungen für Investitionen Transparenz und rechtliche Sicherheit seien. Und er empfahl Cluster zu entwickeln, um langfristig die regionalen Unterschiede zu verringern.

Diese regionalen Unterschiede bestehen in einem deutlichen West-Ost-Gefälle des Landes. Internationale Unternehmen schauen oft in den Westen Rumäniens, so dass

sich hier die Wirtschaftsleistung inzwischen verdoppelt hat und man schon fast zur Hälfte auf Westniveau angekommen ist, wie Mihai Boldijar, Generaldirektor von Bosch Rumänien, betonte. Bosch Rumänien sitzt in Blaj im Kreis Alba in Siebenbürgen. Den Grund für dieses West-Ost-Gefälle sieht er eindeutig in der Infrastruktur, in diesem Fall vor allem in der verkehrstechnischen Anbindung. Der Ausbau des Straßennetzes finde gar nicht oder zu langsam statt.

Große Unterschiede gibt es aber auch innerhalb der Hauptstadt Bukarest, die zwar zu 15 Prozent zum Bruttoinlandsprodukt beiträgt, doch – so Mihai Boldijar – muss man diesen Wert ins Verhältnis zur Bevölkerungszahl und zur Zahl der Arbeitskräfte setzen. Nicht von ungefähr ist der Sektor 1 in Bukarest, der Norden, der reichste der Stadt, wie Ilie Bolojan, Bürgermeister von Oradea und Geschäftsführer des rumänischen Gemeindeverbands, bemerkte. Hier sind starke Bürostandorte entstanden, was allerdings Auswirkungen auf den Verkehr in Bukarest hat: Wer sich vormittags aus der Innenstadt Richtung Norden bewegt, muss zwangsläufig längere Zeiten einkalkulieren. Dass die Verkehrsanbindung ein entscheidender Faktor ist, betonte auch Razvan Iorgu, Managing Director von CBRE in Rumänien, und verwies auf die 2011 eröffnete Basarab-Überführung über den Fluss Dambovită und den Nordbahnhof. Damit sei der Westen der Stadt verkehrsmäßig besser zugänglich, so dass dieses Gebiet auch für Projektentwickler und Investoren interessanter geworden sei.

Zugegebenermaßen ist das Verkehrsproblem in kleineren Städten geringer als in der Zwei-Millionen-Stadt Bukarest, aber mit vielfältigen Infrastrukturproblemen kämpfen diese Städte auch. Oder wie es Mihai Boldijar kurz, aber prägnant ausdrückte: „Es ist sinnlos, ein Innovation Center zu finanzieren, wenn es keine vernünftige Abwasserentsorgung gibt.“ Insofern muss nach Auffassung von Dr. Christian von Albrechtsfeld, CEO von Continental Rumänien, die Frage nach der Lebensqualität der Menschen vor der Frage „Wie bekomme ich einen Investor?“ stehen. Und Lebensqualität beinhaltet seiner Meinung

nach auch Ausbildungsmöglichkeiten und Kultur, zwei Bereiche, auf die wirtschaftlich recht erfolgreiche Städte wie Cluj, Sibiu und Timisoara großen Wert legen.

Was bislang immer wieder anklang, bestätigten Dr. Christian von Albrechtsfeld und Florin Furdui, Country Manager des tschechischen Projektentwicklers und Asset Managers Portland Trust, der auch in Rumänien aktiv ist: Es sind häufig die Unternehmen und damit private Investoren, die die Initiative ergreifen und in die Infrastruktur investieren, also „die Lücke füllen, die der Staat hinterlässt“. In diesem Zusammenhang verdeutlichte Mihai Boldijar nochmals, dass Investoren langfristig denken. Sie fragen, was bietet der Standort, finde ich die richtigen Leute und wollen diese Leute dableiben und/oder andere dorthin kommen. Er sieht als gebürtiger Rumäne aber auch, wo die Schwierigkeiten liegen. Die Handlungsfrei-

heit der Gemeinden ist durch die Zentralregierung teilweise eingeschränkt, und viele Fördergelder aus den EU-Programmen konnten nicht abgerufen werden, weil es in Rumänien an der Basisfinanzierung mangelte. Letzteres dürfte mit dem derzeitigen Wirtschaftsaufschwung leichter werden.

Blieb noch die Frage, wie man Rumänien „vermarkten“ und das schwache internationale Image des Landes verbessern könne. Ein Problem ist dabei, wie Ilie Bolojan beklagte, dass jede neue Regierung „das Rad neu erfindet“ und alle vorherigen Pläne stoppt, bevor sie überhaupt greifen und Effekt zeigen können. Doch das ist es nicht allein. Es fehlt auch an wirklich guten Kampagnen. Wie so etwas aussehen könnte, zeigte Felix Tartaru auf, President der GMP Group und Global Senior Vice President der International Advertising Association. Seit seiner Präsentation werde ich den klei-

nen Kreis Vrancea in Rumänien positiv in Erinnerung behalten, obwohl dieses Gebiet eines der ärmsten des Landes ist, auf keiner Investorenlandkarte zu finden sein dürfte, häufig von Erdbeben erschüttert wird, aber köstlichen Wein produziert. Doch wie er bekannte, bedarf es nicht nur der Phantasie, sondern auch eines von Herzen kommenden Engagements für Land und Leute, um zu überzeugen. Und generell fiel auf, dass während der Konferenz immer wieder der „menschliche Faktor“ eine große Rolle spielte und der Mensch in den Mittelpunkt der Überlegungen gerückt wurde. Vielleicht hängt das aber auch damit zusammen, dass sich in Rumänien noch nicht alles nur um Mieten und Renditen dreht und man von manchen westlichen Auswüchsen noch in jeder Hinsicht kilometerweit entfernt ist. Zumindest hat das Land damit die Chance, manche Fehler und Fehlentwicklungen zu vermeiden. | Marianne Schulze



CEE & SEE GLOBAL REAL ESTATE & ECONOMY TALKS

30. & 31. Mai 2016

Palais Niederösterreich
Herrengasse 13
1010 Wien



GREET
VIENNA

www.greetvienna.com

WIEN LÄSST GRÜSSEN



Das Palais Niederösterreich bietet den stilvollen Rahmen für die Diskussionen und Gespräche der GREET Vienna.

Am 30. und 31. Mai 2016 findet in Wien erneut die GREET Vienna statt. Das Themenspektrum der Global Real Estate & Economy Talks spiegelt die Fragestellungen und Herausforderungen der Zukunft wider, beleuchtet Standorte, Segmente und Entwicklungen, und bietet Denkanstöße für einen regen Austausch mit den Sprechern und der Teilnehmer untereinander.

Ein prominenter Sprecher dürfte für alle Teilnehmer der GREET Vienna gleichermaßen interessant sein: Dr. Wolfgang Petritsch, österreichischer Diplomat und ausgewiesener Kenner Südosteuropas. Er war 1997 – 1999 Botschafter in Belgrad und wurde während dieser Zeit zum EU-Sondergesandten für den Kosovo ernannt. Anschließend (1999 – 2002) war er Hoher Repräsentant für Bosnien und Herzegowina. Heute ist er Präsident der

Austrian Marshall Plan Foundation, die den wissenschaftlichen Austausch von Studierenden aus Österreich und den USA fördert. Doch nicht Südosteuropa ist sein Thema auf der GREET Vienna, vielmehr wird er seinen „Wiederaufbauplan für Syrien“ präsentieren, denn – so schrieb er selbst vor einiger Zeit – „will Europa sein Flüchtlingsproblem nachhaltig lösen, muss es bereit sein, den Wiederaufbau Syriens zu unterstützen“. Dennoch: Bei diesem Wiederaufbauplan für Syrien kommen genau die Erfahrungen zum Tragen, die Dr. Wolfgang Petritsch – bei aller Unterschiedlichkeit der Konflikte – in Bosnien gesammelt hat.

Das Flüchtlingsthema, das inzwischen seit gut einem Jahr die Gemüter erhitzt und das allen politischen Bemühungen zum Trotz keine Lösung findet, sondern bestenfalls „verlagert“ wird, so lange die Menschen in Syrien nicht nur keinerlei Chance haben,

sondern um Leib und Leben fürchten müssen, kann nur entschärft werden, wenn die Menschen im eigenen Land wieder eine Perspektive für sich und ihre Kinder haben.

Aus Syrien kommt Ahmad Andoura. Er lebt derzeit in Wien und engagiert sich als einer der Mitbegründer des NAFS National Agenda for the Future of Syria, einem Programm der UN, ebenfalls für die Zukunft seines Geburtslandes. Aber er steht auch für jene positive Seite, die diese Zuwanderung für ein Gastland bedeuten kann: Denn er vertritt das Familiengeschäft, die Produktion von Olivenölseife, in Österreich.

Mit dieser Eröffnung trägt die GREET Vienna einem der brennendsten Themen der Gegenwart Rechnung und weist zugleich in die Zukunft. Über die Gegenwart hinaus führen auch Themen wie „Industrie 4.0: Produktion der Zukunft – Gebäude der Zu-

kunft“ oder der Wandel, den die Digitalisierung mit sich bringt und dessen „Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft – vom Büro in der Cloud bis zum Shopping Center zwischen Realität und Virtualität“ – sowie die Betrachtung der Veränderungen in der Gesellschaft – Stichworte sind demografischer Wandel, Migration, neue Arbeits- und Wohnformen –, die sich ebenfalls in der Immobilienwirtschaft und in Gebäuden niederschlagen.

Mit der zunehmenden Vernetzung aller an der Wertschöpfungskette beteiligten Einheiten lassen sich auch in der Massenproduktion individuelle Produkte herstellen, die auf die Bedürfnisse des einzelnen Kunden abgestimmt sind. Damit verändern sich aber auch die Anforderungen an Industrie-Immobilien – statt der klassischen Werkhalle wird vor allem ein leistungsfähiges Datennetz an Bedeutung gewinnen. Das gilt auch für die Zukunft der Büros: Hier werden zunehmend kleinere Einheiten gefragt sein, die zudem auch den veränderten Ansprüchen ihrer Nutzer gerecht werden müssen. Das Leben generell wird „virtueller“ werden und schon heute ändern sich die Ansprüche an das Wohnen, man muss dabei gar nicht mal „smart homes“ vor Augen haben: Früher brauchte man Platz für Bücher, heute liest man elektronisch; früher hatte man einen Schreibtisch, heute passt das Tablett oder das Notebook überall hin und ermöglicht W-Lan überall „in Verbindung“ zu bleiben; früher versammelte man sich zu bestimmten Zeiten im Wohnzimmer vor dem Fernseher, heute kann man Sendungen und Filme abrufen, wo und wann immer man dazu Lust und Laune hat.

Aber die Gesellschaft verändert sich auch noch in anderer Hinsicht: Vor allem in Europa „altern“ wir und steigt der Anteil älterer Menschen kontinuierlich an. Migration kann diesen Prozess zwar lindern, aber auch wenn sich der Anteil jüngerer Menschen damit erhöht, wird der Bereich Gesundheits- und Pflegeimmobilien an Bedeutung zunehmen. Auch diesem Thema trägt die GREET Vienna Rechnung mit einem Themenblock, der unter der Überschrift „healthvienna“ steht.

Was sich in absehbarer Zeit wohl nicht verändern wird, ist unsere Lust am Reisen. Allerdings begrenzen derzeit die politischen Ereignisse die scheinbar grenzenlose Offenheit der Welt. Beliebte Reiseziele wie die Türkei leiden unter Terroranschlägen, in Griechenland oder auch in Italien



Dem „Get Together“ dient auch die Abendveranstaltung der GREET Vienna.

schreckt mancherorts das Flüchtlingselend ab, andernorts sind es politische Unruhen, die Unsicherheiten hervorrufen. Oder man denke an die Schweiz, die durch den hohen Wechselkurs des Schweizer Franken viele internationale Gäste verloren hat, oder an manche Gegenden in Österreich und Deutschland, in denen Russen gern ihren Urlaub verbracht haben, es sich mit der Abwertung des Rubels aber nicht mehr leisten können. Alle diese äußeren Einflüsse haben Auswirkungen auf den Erfolg von Investments in Hotelimmobilien und es wird eher schwieriger als einfacher, hier die richtige Entscheidung zu treffen.

Doch auch der Klimawandel hat Einfluss auf den Tourismus. Klassische Wintersportgebiete leiden zunehmend an Schneemangel, und Massentourismus in einer ökologisch empfindlichen Region wie den Alpen kann auch unerwünschte Folgen haben. Andererseits sind manche Regionen durch den Tourismus erst zu Wohlstand gekommen. Auch dieses Spannungsfeld von Ökologie und Ökonomie wird auf

der GREET Vienna thematisiert und strategische Ansätze werden diskutiert.

Ein Blick auf einzelne Märkte darf in Wien nicht fehlen. So richtet sich der Fokus einmal auf das Nachbarland Slowakei, „einen kleinen Markt mit großen Plänen“. Ebenso stehen auf der Agenda: Rumänien, das sich nach dem Einbruch 2008 aus seiner Talsohle herausgearbeitet hat; Serbien, das noch auf dem langen Weg in die EU ist, sich aber dennoch zunehmend als Immobilienmarkt etabliert; Ungarn, wo die Einschätzungen teilweise sehr widersprüchlich sind; und nicht zuletzt Polen, bislang „Investor’s Darling“, wobei sich hier inzwischen mancher die Frage stellt, ob „Änderungen in der Politik“ dort auch zu „Änderungen am Immobilienmarkt“ führen.

Eine ganz andere Blickrichtung sind die nordischen Länder, deren Immobilienmärkte jetzt seit Jahren Erfolgsgeschichte schreiben. „Was machen die nordischen Länder anders?“, dass sie nach wie vor als eher „sichere Häfen“ gelten. Und schließlich gibt es einen Deutschland-Abend, der eigentlich ein Deutschland-Österreich-Abend ist, denn es geht um „Österreicher in Deutschland, Deutsche in Österreich: Wo, wie und warum wird beim Nachbarn investiert?“. Vor allem österreichische Unternehmen haben sich auf dem deutschen Markt sehr erfolgreich etabliert und spielen hier oftmals eine sehr bedeutende Rolle, man denke nur an solche Schwergewichte wie CA Immo, Immofinanz oder UBM. Umgekehrt fallen die deutschen Player in Österreich weniger auf.

Wien ist also in vielerlei Hinsicht Ende Mai eine Reise wert. Und wer das Ambiente kennt, in dem die GREET Vienna stattfindet, weiß, dass man hier problemlos ins Gespräch kommen und Kontakte knüpfen kann. Themen finden sich genug, aber wichtiger noch: viele Denkanstöße. Denn in einer immer komplexer und damit auch komplizierter werdenden Welt genügt „business as usual“ nicht mehr, man muss immer öfter Veränderungen antizipieren, um sich frühzeitig darauf einstellen zu können. | **Christiane Leuschner**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
30. und 31. Mai 2016	GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien Österreich	www.greetvienna.com
8.–11. Juni 2016	ERES 23. Annual Conference	Regensburg, Deutschland	www.2016.eres.org
20.–22. Juni 2016	Rebec 9. SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Metropol Palace Hotel, Bulevar kralja Aleksandra 69, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
22.–24. Juni 2016	Smart me up! REAL CORP 2016 21st International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society GeoMultimedia 2016	Landesbetrieb Geo- information und Vermessung, Neuenfelder Straße 19, Hamburg, Deutschland	www.corp.at
4.–6. Oktober 2016	Expo Real 19. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, - Messegelände, 81823 München, Deutschland	www.expo-real.net

DAS BAUEN VERBIETEN?

In Zeiten, in denen Projektentwickler darüber klagen, dass es zu wenig Grundstücke für Neuentwicklungen gebe, es für Investoren immer schwieriger wird, geeignete Anlageobjekte zu finden, in manchen Städten vor allem bezahlbarer Wohnraum Mangelware ist, kommt Daniel Fuhrhop und fordert „Verbietet das Bauen!“

Was im ersten Moment Widerspruch von allen Seiten herauszufordern scheint, erweist sich beim Lesen als durchaus des Nachdenkens wert. Denn in der Tat muss man sich fragen, wieso es in Zeiten, in denen die Bevölkerungsentwicklung rückläufig ist und auch die Zahl derer, die im erwerbstätigen Alter sind, schrumpft, diesen enormen Bedarf an Neubauten sowohl im Wohnungs- wie im gewerblichen Bereich gibt. Als Gründe werden dann immer die wachsende Zahl der Single-Haushalte genannt, der enorme Zuzug vor allem in die Städte, die als wirtschaftlich attraktiv gelten, aber auch der Klimawandel muss herhalten mit Stichworten wie Verdichtung statt Flächenversiegelung und höhere Energieeffizienz im Neubau.

Um bei dem Thema Energieeffizienz gleich einzuhaken: Zum einen ist bekannt, dass wir die Energie, die wir einerseits sparen, auf der anderen Seite wieder verschwenden – im Immobilienbereich dadurch, dass wir pro Kopf immer mehr Fläche beanspruchen. Zwischen 1998 und 2013 stieg die Pro-Kopf-Wohnfläche von 39 auf 45 Qua-

dratmeter an. Hinzu kommt, dass jeder Neubau auch so genannte graue Energie erfordert und meist zusätzlich Boden versiegelt, oft also alles andere als „umweltverträglich“ ist.

Doch Daniel Fuhrhop will gar nicht das Bauen als solches „verbieten“, sondern plädiert dafür, vor allem den vorhandenen Baubestand zu nutzen. Er verbindet damit nicht nur eine Suffizienzdebatte, sondern auch soziale Gesichtspunkte, denn Tatsache ist, dass sich vor allem im Wohnungsbereich der Neubau hauptsächlich im „mittleren und gehobenen Segment“ stattfindet. Er stellt eine Reihe gelungener Lösungen im Bestand sowohl in Deutschland als auch in den Nachbarländern Schweiz und Niederlande vor, und er verweist auf Beispiele für ein „anderes Wohnen“ und andere Wohnformen sowie für einen anderen Umgang mit Leerständen, sei es im Wohnungs- oder gewerblichen Bereich. Und er macht auch nicht vor der Frage halt, wie schrumpfende Städte den Bevölkerungsschwund bremsen könnten.

Die insgesamt 12 Kapitel bieten eine Reihe von Denkanstößen, wie man vieles anders und vielleicht besser machen kann, wie weniger zu mehr werden kann. Gefragt sind in allen Fällen ein bisschen mehr Denkarbeit, vielleicht auch ein bisschen „an die eigene Nase fassen“ und von allen Beteiligten ein größeres Engagement, alternative Lösungen zum Neubau zu finden.



Daniel Fuhrhop
Verbietet das Bauen!
Eine Streitschrift
192 Seiten
oekom verlag München, 2015
ISBN-13: 978-3-86581-733-4
Preis: 17.95 EUR

Und vielleicht finden wir mit ein bisschen mehr „Zusammenrücken“ auch wieder zu etwas mehr Solidarität untereinander und zu lebendigen, lebenswerten Städten, in denen alle Stadtteile gleichermaßen urbane Lebensqualität bieten.

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Hogl, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: voddal – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 8), Reed Midem (S. 12, S. 13), AHK Romania (S. 14, S. 15), Palais Niederösterreich (S. 17 oben), Gugerell – commons.wikimedia.org (S. 17 unten links), GREET Vienna (S. 17 unten Mitte und rechts, S. 18)