

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 9
 Vermietungen Seite 10

review

Mehr Teilnehmer als zuvor
 verzeichnete die diesjährige
 Expo Real. Aber auch die Zahl
 der Themen, über die man sich
 auf der Messe informieren konnte,
 hat deutlich zugenommen.
 Seite 11

Ende September fand in Salzburg
 die 12. Konferenz Europäischer
 Städte und Regionen statt –
 mit scheinbar disparaten
 Themen, die jedoch durchaus
 Gemeinsamkeiten aufwiesen.
 Seite 15

hintergrund

In Wien hat sich erstmals auf
 einem westlichen Büromarkt ein
 Research Forum etabliert – und
 kam zu teilweise überraschenden
 Ergebnissen.
 Seite 18

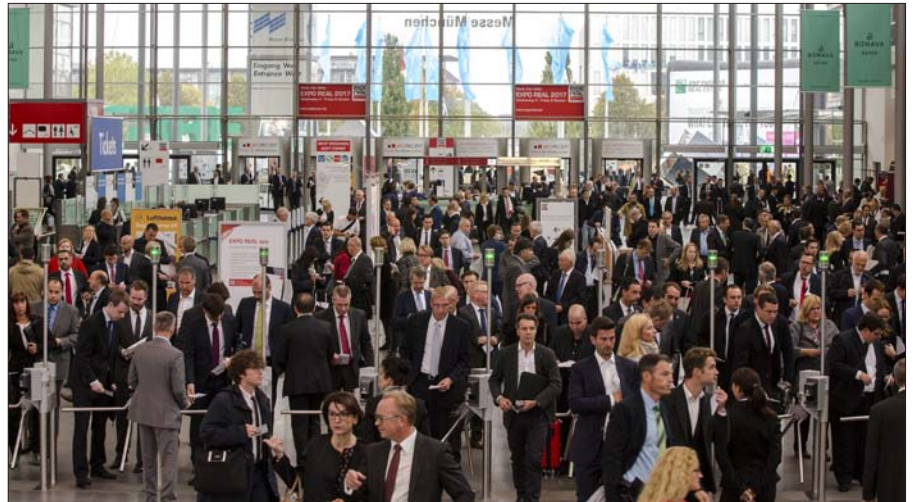
termine

Messen und Kongresse
 Seite 20

standpunkt

Die Digitalisierung der Wirtschaft
 könnte Russlands Abhängigkeit
 von Rohstoffen beenden.
 Doch wird Russland den Sprung
 ins digitale Zeitalter schaffen?
 Seite 21

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



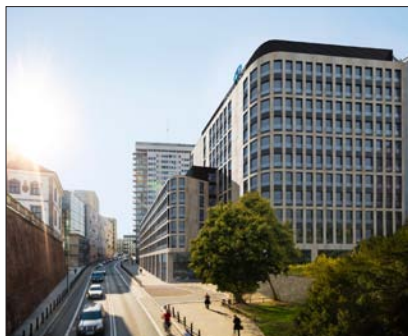
S&P Dow Jones Indices und MSCI haben Immobilien als eigenen Sektor im Global Industry Classification Standard GICS eingeführt. Diese Nachricht ist zwar nicht bahnbrechend und schien selbst in den Fachmedien kaum auf, bedeutet aber größere Anerkennung für die Immobilienwirtschaft.

Hier in Deutschland traf sich die Immobilienbranche Anfang Oktober zur Expo Real in München. Auf der Fachmesse für Immobilien und Investitionen ging es um vieles, vor allem jedoch um die enormen Kapitalmengen, die derzeit Anlagemöglichkeiten in Immobilien suchen. Für Angebot und Nachfrage trafen unterschiedlichste Protagonisten aufeinander: Investoren und Projektentwickler, Länder, Städte und Regionen sowie Finanzierer und Dienstleister. Eine Woche zuvor fand in Salzburg die 12. Konferenz Europäischer Regionen und Städte statt. Es ging um Nachhaltigkeit. Ein Thema dort waren die Folgen der zunehmenden Versiegelung von Boden durch Neubau, eine Lösung dafür hieß Projektentwicklung im Bestand. Wenn ich die Themen auf beiden Veranstaltungen zusammendenke, dann fällt mir rasch ein, was sich aus ehemaligen Fabriken, aus nicht mehr benötigten, aber versiegelten Arealen, auf und über Parkflächen alles machen ließe. Bauen in bestehenden Strukturen ist angesagt – sei es manchmal auch der Neubau nach einem Abriss.

Große Anerkennung einerseits, neue und sinnvolle Potenziale andererseits. Phantasie und Verantwortung müssen keine Gegensätze sein, Ökologie und Ökonomie auch nicht. Ein kreatives Zusammendenken wünscht

Ihr

Andreas Schiller



In der Tamka 38, einer der innerstädtischen Ost-West-Achsen in Warschau, baut Strabag Real Estate für Motel One ein Hotel.

STRABAG REAL ESTATE BAUT MOTEL ONE IN WARSCHAU

Strabag Real Estate (SRE) realisiert für Motel One ein Hotel in der Tamka 38, einer der Ost-West-Achsen in der Warschauer Innenstadt. Neben dem Betrieb des ersten Hotels in Polen nimmt Motel One die Immobilie nach Fertigstellung in den eigenen Bestand. Mit dem Bau soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Die Fertigstellung plant SRE für Ende 2018. Das Gebäude soll zwölf Stockwerke mit rund 12.700 Quadratmeter Bruttogrundfläche umfassen.

ERÖFFNUNG DER GALERIA METROPOLIA IN DANZIG

Im Danziger Stadtteil Wrzeszcz hat das Einkaufszentrum Galeria Metropolia eröffnet. Es bietet auf drei Ebenen direkten Zugang zu dem nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt am Bahnhof von Wrzeszcz. Es umfasst auf vier Etagen 34.000 Quadratmeter Ladenfläche und 720 Parkplätze. Galeria Metropolia ist Teil des in Abschnitten entwickelten Projekts Przedsiebiorstwo Budowlane Górski, das von der Objektgesellschaft Centrum Hevelius realisiert wird. Der Komplex bietet ein Focus Hotel mit 126 Zimmern, das im Frühjahr eröffnet wurde, ein Konferenzzentrum, die Wohnsiedlung Browar Gdansk mit mehr als 1.000 Einheiten, die derzeit im Bau sind, sowie 20.000 Quadratmeter Dienstleistungs- und Entertainmentflächen in Browar Kulturalny.

NEUER EIGENTÜMER FÜR GRÖSSTE GEWERBEFLÄCHE IN WARSCHAU

Der polnische Projektentwickler Echo Investment und Echo Polska Properties EPP haben Vereinbarungen unterzeichnet, um gemeinsam die Immobilie Towarowa 22 in Warschau von dem Private Equity Fund Griffin Real Estate zu kaufen und zu entwickeln. Der Kaufpreis für das Projekt beläuft sich auf EUR 120 Millionen. Gemäß den Vereinbarungen bilden EPP und Echo Investment ein Joint Venture, an dem EPP 70 Prozent und Echo die verbleibenden 30 Prozent hält. Towarowa 22 ist ein Areal, das aus einer Reihe von Grundstücken besteht, die Griffin Real Estate in einer Folge von fünf voneinander unabhängigen Transaktionen zusammengetragen hat. Dadurch ist Towarowa 22 mit einer Gesamtfläche von 6,5 Hektar und einem Entwicklungspotenzial von gut 100.000 Quadratmeter Bruttomietfläche die größte gewerbliche Fläche im Warschauer Stadtzentrum.

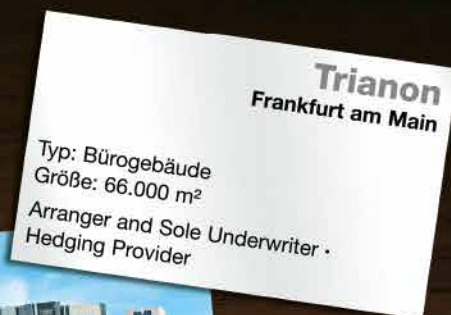
NEPI KAUFTE AUPARK PIESTANY

New Europe Property Investments (NEPI) hat für EUR 39,5 Millionen von HB Reavis Central Europe Real Estate Fund (CEREIF) das Einzelhandelsobjekt Aupark Piestany in der Slowakei erworben. Das Shopping Center mit insgesamt 10.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und 380 Parkplätzen wurde von HB Reavis entwickelt. NEPI hat von HB Reavis Group bereits die Aupark Shopping Center in Zilina und Kosice gekauft.



Upper Zeil Frankfurt am Main

Typ: Geschäftshaus
Größe: 15.000 m²
Arranger • Lender • Agent



Trianon Frankfurt am Main

Typ: Bürogebäude
Größe: 66.000 m²
Arranger and Sole Underwriter •
Hedging Provider



Cristalia Paris

Typ: Bürogebäude
Größe: 21.700 m²
Arranger • Sole Lender



Rondo One Warschau

Typ: Bürogebäude
Größe: 65.000 m²
Arranger • Sole Lender



Starwood Norwegen

Typ: gemischt genutzte Immobilien
Größe: 227.000 m²
Mandated Lead Arranger • Lender



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.



Das Four Seasons Hotel Gresham Palace in Budapest ist eines der prominentesten Hotels der ungarischen Hauptstadt.

GESICHERTE FINANZIERUNG FÜR GRESHAM PALACE HOTEL

Das Structured Finance Team von Cushman & Wakefield EMEA hat einen Kredit über EUR 50 Millionen für SAS Holding Kft. vermittelt, die Objektgesellschaft und Eigentümerin des Four Seasons Hotel Gresham Palace in Budapest. Der Refinanzierungskredit wird zu gleichen Teilen von der Raiffeisen Bank International AG und der Raiffeisen Bank Zrt. gestellt. Das Four Seasons Hotel Gresham Palace mit 179 Zimmern einschließlich 17 Suiten wurde in den Jahren 1904 bis 1906 erbaut und ist ein Jugendstilgebäude in prominenter Lage am Szechenyi Platz, direkt gegenüber der Kettenbrücke über die Donau.

FUTUREAL STARTET BAU DES ADVANCE TOWER IN BUDAPEST

Futureal Group hat den Grundstein für den Advance Tower gelegt und mit dem Bau des ersten Abschnitts begonnen. Das sechsstöckige Bürogebäude im 13. Bezirk von Budapest am Váci ut Bürokorridor soll 11.900 Quadratmeter Bruttomietfläche umfassen. Das Investment beläuft sich auf insgesamt EUR 36 Millionen.

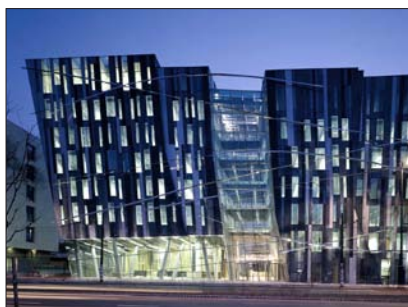
GRUNDSTEIN FÜR PROMENADE GARDENS IN BUDAPEST GELEGT

Horizon Development hat den Grundstein für ein neues Büroprojekt – Promenade Gardens an der Váci ut in Budapest – gelegt. Das Projekt soll im vierten Quartal fertiggestellt sein und 25.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen, die sich über fünf Etagen in vier Gebäuden erstrecken. Eigentümer des Projekts Promenade Gardens ist der offene Immobilieninvestmentfonds der Erste Group.

CHINESISCHER INVESTOR ERWIRBT LUXUSRESORT IN DUBROVNIK

Erste Group Bank AG hat das Luxusresort Radisson Blu Resort & Spa Sun Gardens in Dubrovnik im Rahmen eines Share Deals an einen chinesischen Investor veräußert. Die Immobilie ist eine der größten Hotelanlagen Kroatiens. Für die Hoteltransaktion zeichnete Hotelbroker Christie & Co verantwortlich; beraten wurden die Verkäufer zudem von CMS Reich-Rohrwig Hainz sowie DLA Piper Weiss-Tessbach.

Das Strandresort wurde 2009 erbaut und hat sich als eines der führenden Luxus- und Konferenzhotele Kroatiens etabliert. Es umfasst 201 Hotelzimmer und Suiten sowie umfangreiche Sport-, Freizeit- und Wellnessanlagen, verschiedene gastronomische Einrichtungen, Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäfte, einen Konferenzbereich mit über 1.100 Quadratmetern Fläche sowie 207 komplett eingerichtete Apartments. Auf zwei benachbarten Grundstücken können weitere Hotels entstehen.



Park Atrium in Budapest hat den Eigentümer gewechselt: Corpus Sireo hat das Objekt von einem Fonds von GLL Real Estate Partners erworben.

CORPUS SIREO ERWIRBT PARK ATRIUM IN BUDAPEST

Der deutsche Asset Manager Corpus Sireo hat für einen seiner Klienten vom Accession Fund, der von GLL Real Estate Partners gemanagt wird, Park Atrium in Budapest erworben. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Park Atrium ist ein Bürogebäude auf der Pester Seite der ungarischen Hauptstadt. 2004 errichtet und 2015 umfassend modernisiert, bietet Park Atrium 25.450 Quadratmeter Bruttomietfläche auf acht Etagen.

NORWEGISCHER STAATSFONDS EXPANDIERT IN CEE-LOGISTIK

Der norwegische Staatsfonds hat seinen Anteil an Logistikimmobilien durch den Erwerb eines Anteils an einem Prologis-Portfolio im Wert von EUR 110 Millionen erhöht. Für EUR 55,3 Millionen hat sich der Government Pension Fund Global 50 Prozent an einem Portfolio mit acht Objekten in drei Städten in Polen, der Tschechischen Republik und in Ungarn gesichert. Die Objekte befinden sich in Breslau, in Prag und in Budapest. Verkäufer war Prologis. Das Portfolio umfasst derzeit insgesamt 148.000 Quadratmeter Nutzfläche, die noch mehr als verdoppelt werden können.

P3 LOGISTIC PARKS SICHERT LANGFRISTIGE REFINANZIERUNG

P3 Logistic Parks, im Eigentum von TPG Real Estate und Ivanhoé Cambridge, gab bekannt, dass es mit einer Gruppe internationaler Finanzierungsinstitute eine langfristige Refinanzierungsvereinbarung in Höhe von EUR 1,4 Milliarden abgeschlossen hat. Im einzelnen wurden folgende Vereinbarungen getroffen: für Westeuropa und Polen mit Morgan Stanley als Underwriter und mit pbb als Agent; für die Tschechische Republik und die Slowakei mit einem Club von fünf tschechischen und slowakischen Banken: mit CSOB als Agent, CSOB Slovakia, Komerční Banka, UniCredit Bank und Česká Spořitelna. CSOB ist Teil der KBC Group, Komerční Banka der Société Générale Group, und Česká Spořitelna gehört zur Erste Group. Für Rumänien wurde eine Vereinbarung mit der Raiffeisen Bank International (RBI) getroffen.

SKANSKA INVESTIERT IN GRUNDSTÜCK IN WARSCHAU

Skanska hat ein rund 5.000 Quadratmeter großes Grundstück in Warschau erworben. Das Investment beläuft sich auf EUR 22 Millionen. Das Grundstück liegt an der Łucka Straße 7/9 im Warschauer Bezirk Wola und in der Nähe anderer Projekte von Skanska, und zwar Generation Park, Atrium 1 und Atrium 2. Das Grundstück, für das ebenfalls ein Büroprojekt geplant ist, bietet ein Potenzial von insgesamt 35.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

Ein neues Großprojekt der UBM: Das Zalando Headquarter, Berlin



zukunft
entwickeln

www.ubm.at

Die UBM Development AG ist ein führender österreichischer Immobilienentwickler von europäischem Format, der sich durch hohe technische Kompetenz und umfangreiche Erfahrung auszeichnet. Ihr Fokus liegt auf den drei Heimmärkten Deutschland, Österreich und Polen sowie den drei Assetklassen Wohnen, Hotel und Büro.

Mit dieser Strategie konnte die UBM zum Halbjahr 2016 das Rekordergebnis aus dem Vorjahr wiederholen. Sie erwirtschaftete eine Produktionsleistung von EUR 255,3 Mio. und ein EBT von EUR 15,3 Mio. Die Verkaufserlöse wurden dabei um 60 % gesteigert. Dies ist vor allem auf Wohnungsverkäufe in Deutschland zurückzuführen, wie etwa das Frankfurt-Central Living II oder das Berlin-Hohenzollern.

Die UBM geht in einem unverändert boomenden Immobilienmarkt ihren erfolgreichen Weg konsequent weiter. Dazu gehört auch die Minimierung von zukünftigen Risiken durch Forward-Verkäufe, bei denen mit Käufern bereits heute bestimmte Preise für erst in der Zukunft fertig gestellte Projekte abgeschlossen werden. Ihre Projektpipeline reicht weit über das Jahr 2017 hinaus. Dabei achtet die UBM sehr genau auf die Ausgewogenheit zwischen künftiger Profitabilität und Risikoprofil.

erfolge
realisieren



Das Einkaufszentrum Šestka in Prag war seit 2011 Teil des Bestandsportfolios der CA Immo. Jetzt wurde das Shopping Center von einem Fonds von Wood & Company erworben.

CA IMMO VERKAUFT ŠESTKA EINKAUFSZENTRUM IN PRAG

CA Immo hat mit Wood & Company einen Vertrag über den Verkauf des Prager Einkaufszentrums Šestka abgeschlossen. Das über 27.300 Quadratmeter Ladenfläche umfassende Shopping Center liegt im 6. Bezirk in unmittelbarer Nähe zum Václav Havel Flughafen und ist seit 2011 im Bestandsportfolio der CA Immo. Käufer ist ein Fonds von Wood & Company. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Rechtsanwaltskanzlei Clifford Chance Prag war auf Seiten des Verkäufers beratend tätig.

M7 CENTRAL EUROPEAN FUND DEBÜTIERT IN PRAG

M7 Real Estate hat einen ersten Central European Fund aufgelegt. M7 Central European Real Estate Fund I (M7 CEREF I) erhielt Investmentzusagen in Höhe von insgesamt EUR 35 Millionen, die in der Region angelegt werden sollen. Jetzt hat M7 CEREF I als erstes Objekt das Oregon House in Prag erworben. Das Bürogebäude im 13. Bezirk der Stadt bietet 14.330 Quadratmeter Fläche.

WARIMPEX VERKAUFT ANGELO HOTEL IN PRAG

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gab den Verkauf des Prager Vier-Sterne-Hotels angelo by Vienna House an die Cimex Gruppe, einen tschechischen Privatinvestor, bekannt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das im Jahr 2006 eröffnete angelo Hotel liegt im Prager Stadtteil Smíchov. Es verfügt über 168 Zimmer und Suiten, ein Restaurant, eine Jazz Bar sowie über fünf Tagungsräume mit insgesamt 334 Quadratmeter Fläche. angelo ist die Businessline von Vienna House. Der Verkauf betrifft nicht die operative Führung des Hotels, das wie bisher von Vienna House betrieben wird.

DEKA IMMOBILIEN ERWIRBT GEBÄUDEKOMPLEX IN PRAG

Deka Immobilien GmbH hat sich den Komplex The Park in Prag über eine Kaufvereinbarung mit einer Tochtergesellschaft des Investmentunternehmens Starwood Capital Group gesichert. Einzelheiten der Transaktion wurden nicht veröffentlicht. Entsprechend der Vereinbarung geht der Büropark in den neuen institutionellen Fonds Deka-Immobilien Fokus Prag (DIFP) über.

Der Komplex im Prager Bezirk 4 (Pankrác) besteht aus zwölf Bürogebäuden, die zwischen 2003 und 2008 auf einem rund 75.000 Quadratmeter großen Areal errichtet wurden. Die insgesamt 116.000 Quadratmeter Mietfläche werden hauptsächlich von internationalen Technologieunternehmen genutzt.



Das Konstruktorska Business Center in Warschau wurde 2013 fertiggestellt. Jetzt hat Golden Star Real Estate das Objekt erworben.

HB REAVIS VERKAUFT KONSTRUKTORSKA IN WARSCHAU

HB Reavis hat das Konstruktorska Business Center in Warschau an das internationale Immobilien-Investmentunternehmen Golden Star Estate B.V. verkauft. Konstruktorska Business Center im Warschauer Bezirk Mokotow umfasst 49.500 Quadratmeter Bürofläche und ist komplett vermietet.

CORESI BUSINESS PARK BRASOV WÄCHST WEITER

Das 8.300 Quadratmeter umfassende Gebäude L1, das zum zweiten Bauabschnitt des Coresi Business Park in Brasov in Rumänien gehört, ist übergeben worden. Die Bauarbeiten für ein zweites Gebäude, N1, mit 8.500 Quadratmetern dauern an. N1 soll im zweiten Quartal 2017 fertiggestellt sein. Damit bietet Coresi Business Park derzeit gut 30.000 Quadratmeter Bürofläche.

Der zweite Bauabschnitt des Coresi Business Park umfasst drei Bürogebäude mit insgesamt 25.000 Quadratmeter Fläche. Der Business Park entsteht auf dem früheren Gelände von Tractorul Brasov. Der Projektentwickler des Business Parks, Ascenta Management, will in den nächsten acht bis zehn Jahren weitere zehn Bürogebäude errichten, so dass sich die Fläche auf insgesamt 100.000 Quadratmeter erhöht.

NEUER EIGENTÜMER FÜR METROPOLIS CENTER IN BUKAREST

Der tschechische Investmentfonds PPF Real Estate hat von dem österreichischen Unternehmen Soravia für eine nicht genannte Summe das Metropolis Center, einen Bürokomplex im Zentrum von Bukarest, erworben. JLL beriet PPF Real Estate bei der Transaktion. Es ist der erste Ankauf des Fonds auf dem rumänischen Immobilienmarkt. Metropolis Center liegt nahe der Calea Dorobanti am Iancu de Hunedoara Boulevard und bietet 19.000 Quadratmeter Fläche. Das Gebäude war auf dem Gelände der ersten Druckerei in Bukarest, Cartea Romaneasca, entwickelt worden.

FOCUS ESTATE FUND KAUFTE NAKUPNÍ CENTRO OSTRAVA

Emerging Europe Properties Fund & Discovery Group hat Nakupní Park Centro Ostrava an den neu aufgelegten Focus Estate Fund verkauft. Nakupní Park Centro Ostrava ist ein Fachmarktzentrum und derzeit komplett vermietet. Seit 2007 in Betrieb, bietet das Objekt 7.700 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Nakupní Park Centro Ostrava in der drittgrößten Stadt der Tschechischen Republik grenzt an einen Tesco Hypermarket und eine Shopping Galerie. Das Objekt verfügt über zusätzliches Land mit einer Baugenehmigung für weitere 3.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

PERSONALIEN



links: Marcin Materny
rechts: Mikołaj Martynuska

Marcin Materny wurde in den Vorstand von Echo Investment berufen. Marcin Materny ist seit 1997 für Echo Investment tätig, zunächst im Bereich Vermietung von Shopping Centern. Er arbeitete auch als Development Director und war für Projekte in Rumänien und Ungarn verantwortlich. 2007 bis 2010 war Marcin Materny mit Capital Park verbunden, wo er die Entwicklung der Einzelhandels- und Büroprojekte koordinierte. Nach seiner Rückkehr zu Echo Investment verantwortete er die Vermietung der Shopping Center Galeria Echo Kielce, Veneda in Łomża, Outlet Park Szczecin, Amber in Kalisz und Olimpia in Bełchatów. 2014 wurde Marcin Materny Director des Shopping Center Departments. Marcin Materny hat einen Abschluss der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der AGH University of Science and Technology in Krakau.



links: Rafał Mazurczak
rechts: Franz Schausberger

Mikołaj Martynuska verstärkt das Managementteam von Echo Investment als Managing Director Investment and Divestment. Mikołaj Martynuska verfügt über 17 Jahre Erfahrung auf dem gewerblichen und Wohnimmobilienmarkt. Er arbeitete zuletzt als Senior Director des Development Consultancy Department von CBRE. Zuvor war er bei Projektentwicklern, Beratern und Bauunternehmen in Polen und im Ausland beschäftigt. Mikołaj Martynuska hat einen Abschluss der University of Reading und der Wirtschaftsuniversität Krakau. Er ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Rafał Mazurczak wurde in den Vorstand von Echo Investment berufen. Rafał Mazurczak begann seine berufliche Laufbahn im Jahr 2000 bei Echo als Office Project Leasing Manager. 2007 bis 2013 war er Leasing Director, ab 2013 Director des Office Departments. Rafał Mazurczak hat einen Abschluss in Wirtschaftswissenschaften der Technischen Universität in Radom und in Finanzierung und Bankwesen der Wirtschaftsuniversität Krakau.



links: Barbara Topolska
rechts: Dr. Hans Volkert Volckens

Franz Schausberger wurde zum Sonderberater der Europäischen Kommission für Westbalkan und Ukraine bestellt. Der ehemalige Salzburger Landeshauptmann und jetzige Vorstandsvorsitzende des Instituts der Regionen Europas (IRE) ist bei seiner Tätigkeit dem aus Österreich stammenden Erweiterungskommissar Johannes Hahn zugeteilt. Schwerpunktmäßig wird sich Franz Schausberger der Dezentralisierung und der Regionalisierung im Westbalkan und in der Ukraine widmen.

Barbara Topolska ist Managing Director for Central Eastern Europe bei Multi Corporation. Barbara Topolska war seit Mitte 2012 Chief Operations Officer bei Neinver mit Sitz in Spanien. Jetzt folgt sie bei Multi Corporation Brian Jenkins nach, der Ende des Jahres in die USA zurückkehrt.

Dr. Hans Volkert Volckens wurde zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der CA Immo AG berufen. Er folgte Florian Nowotny nach, der auf eigenen Wunsch vorzeitig per 30. September 2016 als Vorstand und CFO der Gesellschaft ausgeschieden ist. Dr. Volkert Volckens ist promovierter Jurist und war u.a. im Investmentbanking sowie als Rechtsanwalt, Steuerberater und Fachanwalt für Steuerrecht tätig. Von 2008 bis 2011 gehörte Dr. Hans Volkert Volckens der Geschäftsführung der Hannover Leasing GmbH & Co. KG an. Von dort wechselte er zu der IC Immobilien Holding AG und verantwortete deren Refinanzierung. Anschließend war Dr. Hans Volkert Volckens bis April 2014 Finanzvorstand der IVG Immobilien AG. Nur wenige Tage nach der Ernennung von Dr. Hans Volkert Volckens teilten die Aufsichtsratsmitglieder **Dr. Wolfgang Ruttenstorfer**, **Barbara Knoflach** und **Dr. Maria Doralt** der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft mit, ihre Aufsichtsratsmandate im Einklang mit der Frist gemäß Satzung der Gesellschaft mit Wirkung zum 10. November 2016 zurückzulegen.



VERMIETUNGEN

GALERIA MŁOCINY, WARSCHAU

POLEN

Mensa Home, eine Kette für Wohndekor, hat 900 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in der Galeria Młociny im Warschauer Bezirk Bielany, nahe dem Verkehrsknotenpunkt Młociny, angemietet. Die geplante Gesamtfläche der Galeria Młociny beläuft sich auf 220.000 Quadratmeter – davon sind rund 70.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Außerdem bietet der Komplex rund 2.000 Parkplätze.

MOKOTOWSKA SQUARE, WARSCHAU

POLEN

Die Anwaltskanzlei Wolf Theiss hat den Mietvertrag über gut 1.000 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Mokotowska Square in Warschau verlängert. JLL beriet Wolf Theiss bei den Mietverhandlungen. Der Eigentümer des Objekts, Deka Immobilien GmbH, wurde von Knight Frank vertreten. Mokotowska Square bietet knapp 15.000 Quadratmeter Bürofläche.

Q22, WARSCHAU

POLEN

Die internationale Anwaltskanzlei White & Case hat einen Mietvertrag über 2.500 Quadratmeter im Bürogebäude Q22 in Warschau abgeschlossen. JLL vertrat White & Case bei den Mietverhandlungen. Q22 liegt an der Kreuzung von Aleja Jana Pawła II und Grzybowska Straße. Q22 bietet 53.000 Quadratmeter Mietfläche. Investor und Projektentwickler des Gebäudes ist Echo Investment.

WATERSIDE, DANZIG

POLEN

Das Bekleidungsunternehmen LPP SA, zu dem Marken wie Reserved, Tallinder, Mohito, House, Crops und Sinsay gehören, hat im Gebäude Waterside in Danzig rund 1.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Knight Frank vertrat Deka Immobilien Fonds, den Eigentümer des Gebäudes. Waterside liegt im Zentrum von Danzig und hat eine Mietfläche von gut 9.000 Quadratmetern.

NOWA FABRYCZNA, ŁÓDZ

POLEN

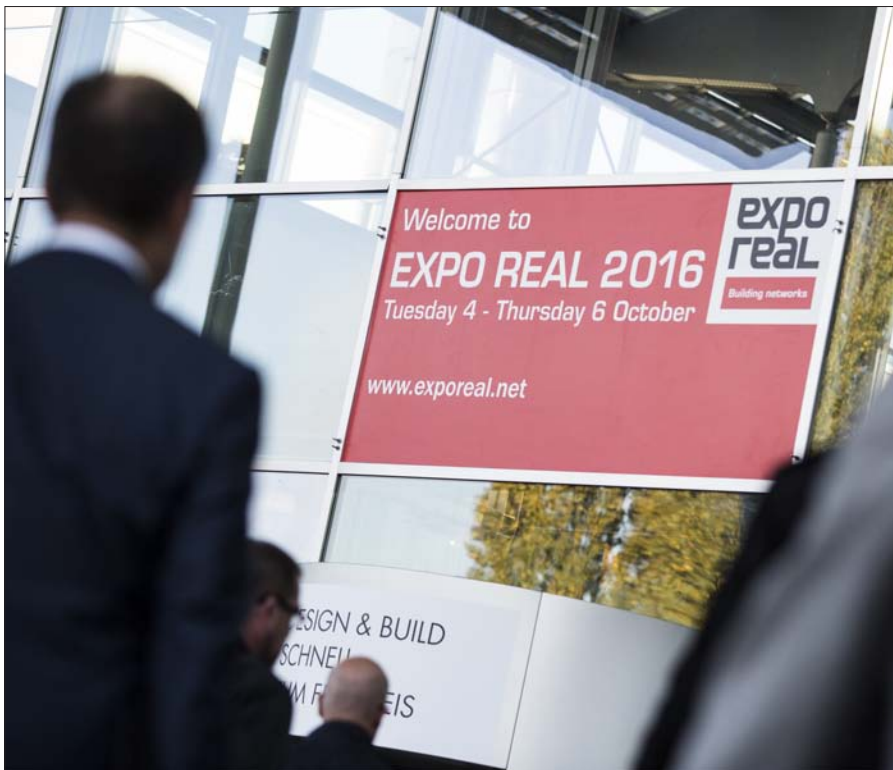
Der polnische Arm des schwedischen IT-Unternehmens Cybercom zieht demnächst in Nowa Fabryczna in Łódź ein. Das Unternehmen hat in dem Bürogebäude, das von Skanska entwickelt wird, gut 2.500 Quadratmeter Bürofläche angemietet. JLL beriet Cybercom bei den Mietvertragsverhandlungen. Nowa Fabryczna ist das zweite Büroprojekt von Skanska in Łódź und bietet 21.500 Quadratmeter Mietfläche.

MARATON, POSEN

POLEN

Das Engineering- und IT-Dienstleistungsunternehmen Sii hat mit Skanska eine Mietvereinbarung über 3.400 Quadratmeter Fläche im Bürogebäude Maraton in Posen abgeschlossen. Colliers International vermittelte den Mietvertrag. Maraton wird von Skanska entwickelt und umfasst 25.000 Quadratmeter Mietfläche.

KALTES WETTER UND HEISSE DISKUSSIONEN



Drei Tage voller Diskussionen um Themen wie wirtschaftliche Entwicklung und die Folgen des Brexit kennzeichneten die Expo Real.

Der Wettergott ließ diesmal nicht die Sonne über der Expo Real scheinen, im Gegenteil: Es war kalt, teilweise nass und eher ungemütlich. Umso voller waren die Hallen und heiß die Diskussionen.

Nicht nur das Wetter trug dazu bei, dass es in den Hallen oftmals eng war, auch die Teilnehmerzahl lag mit insgesamt 39.101 um gut drei Prozent höher als im Vorjahr. Dazu trugen vor allem die insgesamt 1.768 ausstellenden Unternehmen und Körperschaften bei, die mit einer deutlich höheren Zahl an Repräsentanten anreisten. Bei den Fachbesuchern blieb die Zahl nahezu gleich.

Will man im Rückblick ein Thema benennen, das nicht nur in vielen Veranstaltungen

gen des offiziellen Konferenzprogramms der Expo Real, sondern auch bei Ausstellerveranstaltungen und in vielen Gesprächen immer wieder auftauchte, dann war es der Brexit. Nur kurz vor Beginn der Messe hatte die britische Premierministerin Theresa May verkündet, dass man bis Ende März den Austritt aus der EU beantragen werde und dass dann die Verhandlungen bis 2019 abgeschlossen sein sollen. Allerdings konnten die Einschätzungen der Folgen, wie sie auf der Expo Real diskutiert wurden, gegensätzlicher nicht sein: Sie reichten von dezidiertem Optimismus – der britische Wirtschaftswissenschaftler und Befürworter des Brexit Gerald Lyons vertrat die Position, dass es Großbritannien ohne die EU deutlich besser gehen werde – über „keine gravierenden Auswirkungen“ bis hin zu einem eher

düsteren Bild für das Land. Und obwohl die Austrittsbedingungen nach wie vor unklar sind – Gerald Lyons räumte ein, dass man immer noch darüber diskutiere, ob es ein „hard and clean“ oder „soft and messy“ Brexit wird –, ging es in vielen Gesprächen und Diskussionen auch immer wieder darum, das Fell des Bären schon mal zu verteilen. Die einen sahen Frankfurt London den Rang ablaufen, die anderen erklärten, dass Investmentkapital sich weg von nach UK bevorzugt in die USA orientiere. Und eher leise und am Rande artikuliert sich die generelle Unsicherheit, ob der Brexit möglicherweise Schule machen und andere europäische Länder zu einem ähnlichen Schritt verleiten könnte.

Ebenfalls Gegenstand vieler Diskussionen war die Frage, ob und wie lange

das derzeitige Hoch auf den Immobilienmärkten anhalten wird. Bei der Eröffnungsveranstaltung im Expo Real Forum nahm Gertrud Traud, Chefvolkswirtin und Head of Research der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, eine eher positive Haltung ein, indem sie das derzeitige Wirtschaftswachstum von 1,5 Prozent als zwar verhalten, aber gesund bezeichnete. Eine Blasenbildung sah sie nur bei Anleihen auf dem Rentenmarkt, nicht jedoch auf den Aktienmärkten. Dennoch steht sie der Niedrigzinspolitik der EZB nach wie vor kritisch gegenüber: „Die EZB löst nicht mehr das Problem, sie ist das Problem.“ Und bei genauer Betrachtung der EZB-Strategie geht sie davon aus, dass mit einer Zinserhöhung nicht vor 2019 zu rechnen ist. Bis dahin werden also die derzeit so vorteilhaften Finanzierungsbedingungen für Immobilieninvestments erhalten bleiben.

Allerdings hat der andauernde Boom auf den Immobilienmärkten auch seine Kehrseiten. Die Preise sind hoch, Projekte werden oftmals schon vor Baustart verkauft, die Renditen sinken immer weiter, und obwohl die Märkte ziemlich leergefegt sind, lässt der Kapitaldruck nicht nach. So komfortabel das Leben für Projektentwickler derzeit ist, so schwierig ist es für Investoren. Für Claus Thomas, Deutschlandchef von LaSalle Investment, ist die mittel- und langfristige Nachfrage eines der entscheidenden Kriterien, denn nur eine starke Nachfrage garantiere ein mittel- und langfristiges Mietwachstum. Die Nachfrage wiederum ist abhängig vom Wachstum an Arbeitsplätzen. Er bekennt aber auch, dass in Deutschland der Markt für Büroinvestments sehr schwierig geworden ist, weil derzeit nur wenig Neues entwickelt wird. Investments in Handelsimmobilien wiederum leiden derzeit darunter, dass sich der Handel in einem massiven Umbruch befindet.

Dieser zwar durchaus kritischen, aber insgesamt eher positiven Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Situation und ihrer Auswirkungen auf die Immobilienmärkte widersprach Lorenz Reibling, Chairman und Founding Partner von Taurus Invest-



Das Expo Real Forum war den Themen von übergreifendem Interesse gewidmet.

ment. „Wir tanzen alle auf einem Vulkan“, umschrieb er die gegenwärtige Situation. „Es gibt so viele Faktoren, die auf den Immobilienmärkten Unsicherheit hervorrufen, dass eine positive Einschätzung der Zukunft kaum möglich ist“. Nicht nur die expansive Geldpolitik der Zentralbanken sieht er als problematisch an, auch die politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten seien nicht dazu angetan, mit Optimismus in die Zukunft zu schauen. Die Diskussion, die jetzt in Gang kam, kippte – wie Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie GmbH sowie Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft am IREBS Institut für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg, am Ende treffend feststellte – von der anfangs moderat optimistischen Einschätzung nahezu in ihr Gegenteil. Ein kleiner Trost war, dass sich alle Beteiligten darin einig waren, dass es zumindest die nächsten ein bis zwei Jahre noch weitergehen dürfte wie bisher.

Noch ein drittes Thema wurde auf der Expo Real von vielen unterschiedlichen Seiten beleuchtet: die zunehmende Digitalisierung. Da waren zum einen die „Klugen Köpfe“ im Expo Real Forum, die sich eher generell mit dem Thema befassten, aber auch zahlreiche andere Veranstaltungen,

die sich bestimmten Aspekten der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft widmeten. Es waren Henryk Plötz, Informatiker, Reverse Engineer und Sicherheitsberater, sowie Dr. Martin C. Wolff, Philosoph, Unternehmer und Berater, und damit jene zwei „klugen Köpfe“, die eher der alternativen Computerszene zuzurechnen sind, die auf die problematischen Seiten der Digitalisierung zu sprechen kamen.

Nachdem zuvor Dr. Florian Stadlbauer, Head of Digitalization der Commerz Real, die Möglichkeiten hervorhob, nicht nur Geschäftsabläufe zu vereinfachen, sondern auch „kundenfreundlicher“ zu werden – ein Argument, das man in diesem Zusammenhang immer wieder hört –, wiesen die beiden darauf hin, dass die Digitalisierung uns alle auch auf ein Gleichmaß nivelliert. Als Beispiel diente das elektronische Ticket der Expo Real, auf dem zwingend ein Unternehmen genannt werden muss. „Ich habe ‚keins‘ hingeschrieben“, sagte Hendryk Plötz. Das leise Gelächter erstickte, als sein Sparringspartner Dr. Martin C. Wolff ergänzte: „Das ist spätestens dann nicht mehr lustig, wenn es beispielsweise um einen Bankkredit geht und jemand eine der geforderten Bedingungen nicht erfüllt.“ Hier wäre man gerne noch ein bis-



Ob Ulmart oder Rumänien – das Spektrum der Themen war breit gefächert.

schen mehr in die Tiefe gegangen, denn dass die Digitalisierung nicht mehr aufzuhalten ist, dürfte jedem bewusst sein, nur welche gesellschaftlichen Auswirkungen diese Entwicklung hat, wird deutlich seltener diskutiert.

Digitalisierung war auch das Thema bei Ulmart, dem russischen Online-Händler, der dieses Jahr bereits zum zweiten Mal auf der Expo Real ausstellte. Das Konzept von Ulmart entspricht in vielem bereits dem, was den Einzelhandel in Zukunft erwartet. Das Unternehmen verfolgte das Thema Digitalisierung im Einzelhandel jedoch nicht nur auf der Expo Real, sondern

wird es auch im Januar 2017 auf dem Weltwirtschaftsforum in Davos in einer Reihe von Veranstaltungen diskutieren.

Etwas von der Professionalität des Auftritts von Ulmart hätte man auch der Stadt Moskau gewünscht. Es gab zwar ein umfangreiches Veranstaltungsprogramm am Stand, das im Vorfeld aber nirgendwo veröffentlicht worden war. Ebenso entdeckte man die Mitaussteller der russischen Hauptstadt, darunter auch im Westen bekannte Unternehmen wie OI Properties und Regions Group, erst, wenn man auf der Messe den Stand der Stadt Moskau besuchte.

Andere Länder aus CEE waren da sehr viel professioneller, wobei vor allem Polen, Ungarn und Rumänien viel Aufmerksamkeit auf sich zogen. Bei Polen verwundert dieses Interesse kaum, zieht das Land doch nach wie vor den Löwenanteil der Investments in CEE auf sich. Daran hat auch der Regierungswechsel im vergangenen Jahr wenig geändert. Polen bleibt „Investor's Darling“, vor allem, wenn das Wirtschaftswachstum wie erwartet bis 2020 weiter bei durchschnittlich 3,5 Prozent liegt, einem Wert, von dem westliche Länder nur träumen können.

Die neue Beliebtheit von Ungarn, die kurz vor der Messe mit dem Erwerb der Millennium Towers durch die CA Immo sichtbaren Ausdruck fand, beruht vor allem auf der wirtschaftlichen Erholung des Landes. Das Wachstum liegt derzeit bei rund drei Prozent, die Arbeitslosigkeit ist auf sechs Prozent gesunken, und das Haushaltsdefizit liegt – in Einklang mit den Maastricht-Kriterien – deutlich unter drei Prozent. Anders als in Polen, wo sich das Interesse von Investoren und Projektentwicklern inzwischen verstärkt auch auf andere Städte richtet, ist in Ungarn jedoch fast ausschließlich die Hauptstadt das Ziel.

Standen Polen und Ungarn im Investment Locations Forum auf der Agenda, so präsentierte sich Rumänien im Discussion & Networking Forum. Die Veranstaltung hatte mit gut 100 Zuhörern sogar mehr Zulauf als Ungarn. Trotz des massiven wirtschaftlichen Einbruchs nach der Finanzkrise hat sich das Bruttoinlandsprodukt seit dem Jahr 2000 verfünffacht und wird nach bisherigen Schätzungen in den nächsten Jahren um durchschnittlich 3,3 Prozent wachsen – das ist nach Polen das zweithöchste BIP-Wachstum in CEE, wie Manuel Costescu, Staatssekretär und zuständig für Invest Romania als Abteilung für internationale Direktinvestitionen in Rumänien, ausführte. Als Stärken Rumäniens nannte er gut ausgebildete Arbeitskräfte, vor allem auch im Bereich technischer und mathematisch-naturwissenschaftlicher Berufe. Gerade in den technischen Berufen dominieren mit einem Anteil von 53 Prozent Frauen – zum Vergleich: Der EU-Durchschnitt liegt

bei 38 Prozent. Ein weiterer Vorteil ist die Vielsprachigkeit. Deutsch und Ungarisch waren in Rumänien schon immer verbreitet, traditionell gibt es zudem eine starke Affinität zum Französischen. Jetzt lernen fast alle Englisch und zunehmend auch andere romanische Sprachen. Rumänien ist auch bei der digitalen Infrastruktur weiter als manches andere europäische Land und steht bei der Verbreitung von Breitbandinternetzugängen an dritter Stelle in der EU. Wer Rumänien in letzter Zeit besucht hat, wird Manuel Costescu Recht geben, dass „das Image des Landes hinter der Realität herhinkt“.

In gewisser Weise gilt dieser Satz auch für den Immobilienmarkt Rumäniens, denn wie Hedwig Höfler, Head of Investment Management CEE der CA Immo, bestätigte, ist die Anzahl der Player recht überschaubar. CA Immo selbst ist seit langem

in Rumänien aktiv, hält hier fünf Objekte mit insgesamt 106.000 Quadratmeter Bürofläche und entwickelt derzeit die Orhideea Towers mit nochmals knapp 37.000 Quadratmeter Bürofläche. „Wir beschränken uns auf Bukarest“, räumte Hedwig Höfler ein.

Doch nicht nur Bukarest bietet Potenzial. In München stellte Gheorghe Flutur, Kreisvorsitzender von Suceava, einen Teil von Rumänien vor, der wohl nur den wenigstens bekannt ist: Suceava ist das Zentrum des südlichen (rumänischen) Teils der Bukowina, bekannt für die so genannten Moldauklöster, die zum Weltkulturerbe zählen. Weniger bekannt ist, dass Suceava einen neuen (internationalen) Flughafen hat und zudem ein Zentrum der Lebensmittelverarbeitung ist. Hier soll im Umfeld des Flughafens und in der Nähe zur ukrainischen Grenze ein agro-industrieller Park

entstehen. Timisoara wiederum warb für seinen neuen „Sports & Congress Park“, der innenstadtnah auf einem bereits existierenden Sportgelände entstehen soll und für den das Büro Albert Speer & Partner den Masterplan entwickelt hat. Das Projekt soll bis 2021 fertiggestellt sein, wenn Timisoara Europäische Kulturhauptstadt sein wird und damit die zweite rumänische Stadt mit diesem Titel – 2007 war es Sibiu (Hermannstadt).

Die Auswahl der hier angesprochenen Themen ist subjektiv und selbst unter dieser Prämisse keineswegs vollständig. Niemand schafft es mehr, einen kompletten Überblick über die Expo Real zu gewinnen. Dazu ist die Messe zu groß und sind die Veranstaltungen zu zahlreich. Insofern dürfte jeder andere Eindrücke aus München mit nach Hause genommen haben. | **Marianne Schulze**



BÜROARBEIT ENTWICKELT SICH WEITER – CA IMMO ENTWICKELT DIE GEBÄUDE DAFÜR.

Unsere Arbeitswelt ist komplex und verändert sich dynamisch. Innovative MitarbeiterInnen, die in hohem Maß kollaborativ und selbstorganisiert arbeiten, sind der Schlüssel zum Erfolg. In Arbeitsumgebungen, die flexibel nutzbar sind und Platz für Vernetzung und Kreativität bieten, kann sich das Potenzial Ihrer Mitarbeiter voll entfalten.

CA Immo ist Ihr Bürospezialist für Arbeitsräume zur persönlichen und beruflichen Entwicklung.

www.caimmo.com

 **CA IMMO**
URBAN
BENCHMARKS.

AUSTAUSCH OHNE AUSTAUSCHBARKEIT



Für das Thema Tourismus und kulturelles Erbe bot Salzburg als Veranstaltungsort praktisches Anschauungsmaterial.

In Salzburg fand die 12. Konferenz Europäischer Städte und Regionen des Instituts der Regionen Europas IRE statt. In den Regionen spiegeln sich die großen Themen der EU wider. Und vor allem: Dort wirken sie sich aus.

Als vergangenen Monat die Region Wallonien im Süden Belgiens die Zustimmung zum CETA-Handelsabkommen mit Kanada verweigerte, zeigte sich, welche Macht europäische Regionen besitzen können. Denn die Wallonische Region mit ihren gut 3,5 Millionen Einwohnern blockierte ein Vorhaben der Europäischen Union, die immerhin mehr als 507 Millionen Einwohner in 28 Mitgliedsstaaten umfasst. Im Nachhinein wirkt das wie eine Rechtfertigung der Arbeit des Instituts der Regionen Europas IRE in Salzburg, ein unabhängiges Forum für die europäischen Kommunen und Regionen. Bereits zum zwölften Mal fand Ende September die alljährliche Konferenz Europäischer

Regionen und Städte des Instituts statt. Rund 220 Repräsentanten aus Politik und Wirtschaft – nicht nur aus Österreich und Deutschland, sondern unter anderen auch aus Bosnien und Herzegowina, Kroatien, Polen, Rumänien und Serbien – waren der Einladung nach Salzburg gefolgt.

„Nachhaltigkeit“ als diesjähriges Motto der Konferenz barg die Gefahr, unverbindlich zu bleiben und in Allgemeinplätzen unterzugehen. Doch das verhinderte die inhaltliche Aufteilung mit den Aspekten Finanzierung, Integration, Bodennutzung, Wassernutzung und Tourismus. Statt von Integration ließe sich auch von Flüchtlingen sprechen, der Tourismus wurde zudem mit dem Thema kulturelles Erbe verbunden. Die vielfältigen Kombinationen waren keineswegs beliebig, vielmehr hängt das eine mit dem anderen zusammen. Bei der Finanzierung ging es primär um EU-Mittel und darum, wie Regionen vom Europäischen Fonds für strategische Inves-

tionen EFSI profitieren können. Denn mit diesem Instrument will die Europäische Kommission gemeinsam mit der Europäischen Investitionsbank EIB mit insgesamt EUR 21 Milliarden privatwirtschaftliches Engagement unterstützen, um Investitionen in Höhe von EUR 315 Milliarden anzuschieben. Als Hauptredner war da wohl niemand passender als Wilhelm Molterer, Vizepräsident der EIB und Geschäftsführender Direktor des EFSI sowie zuvor Finanzminister und Vizekanzler der Alpenrepublik. Wilhelm Molterer hob die Rolle der Regionen hervor: „Wir können es nicht aus Luxemburg heraus machen. Wir brauchen die regionalen Partner.“ Vor allem stellte er klar: „Wir können nur finanzieren, aber keine Projekte und Projektideen entwickeln. Vieles muss also in den Regionen und auf Gemeindeebene vollbracht werden.“ Für die EU-Institutionen seien die regionalen Förderbanken Partner, die ihrerseits für Projekte in den Regionen erste Ansprechpartner für EU-



Zum Thema EU-Gelder sprachen Wilhelm Molterer (oben) und István Szabolcs Fazakas (unten links mit Warimpex-Vorstand Georg Folian)

Mittel – oder manchmal richtiger: für EU-Garantien sind. Insbesondere, so Wilhelm Molterer, wären PPP-Projekte wichtig. Ebenso mangle es in Randlagen an grenzüberschreitenden Projekten mit dem Nachbarland oder gar mehreren Nachbarländern. Besonders in grenznahen Gebieten ließe sich der Begriff Region mit Leben füllen. Denn „wir denken immer noch zu sehr in Ländern“, fügte er hinzu.

Die EU-Perspektive vertrat zudem István Szabolcs Fazakas, ehemaliger ungarischer Minister für Handel, Industrie, Energie und Tourismus und nunmehr Mitglied

des Europäischen Rechnungshofs. Dort leitet er die Wirtschaftlichkeitsprüfung des Instruments für Heranführungshilfe IPA (Instrument for the Pre-Accession Assistance) für die Region Westbalkan. Über dieses EU-Programm wurden zwischen 2007 und 2013 immerhin EUR 5,1 Milliarden vergeben, wobei das Geld vor allem in die Bereiche Infrastruktur, wirtschaftliche und soziale Entwicklung sowie Rechtsstaatlichkeit floss. Zielländer waren Serbien, Bosnien und Herzegowina, Mazedonien, Montenegro, der Kosovo und Albanien. Sein Fazit: Insgesamt seien die Gelder von IPA I sinnvoll eingesetzt wor-

den, dennoch lasse die Umsetzungseffektivität in einzelnen Ländern zu wünschen übrig. Letzteres lässt sich als höfliche Umschreibung für Korruption und Kriminalität lesen. Für das Nachfolgeprogramm IPA II habe der Europäische Rechnungshof daher klare Vorgaben formuliert, zu denen auch externe Überprüfungen gehören. István Szabolcs Fazakas wünschte sich „Lernresultate“ in den Zielländern und dass diese nicht nur für IPA-Projekte, sondern generell Anwendung fänden.

Lernresultate sind nicht nur auf dem Balkan, sondern auch in anderen Ländern gefragt. Dies zeigte sich bei den Diskussionen, in denen es um die Integration von Flüchtlingen, aber auch um Boden und Wasser ging. Hier lautet das Fazit: So wie die gelungene Integration von Flüchtlingen in Zeiten von Landflucht eine Chance für ländliche Regionen sein kann, so dürften auch Anreize für das Investment in die Umnutzung von Bestandsimmobilien und Brachflächen, ein Umdenken bei Kriterien für die Raumordnung sowie ein deutliches Bekenntnis zum öffentlichen Verkehr dazu beitragen, einem weiteren Verlust an landwirtschaftlich genutztem oder naturbelassenem Boden Einhalt zu gebieten. ORF-Journalist Tarek Leitner, der in seinem Buch „Mut zur Schönheit“ gegen die Verschandelung von Landschaften und Gemeinden in Österreich argumentiert, erinnerte daran, dass durch Bebauung versiegelter Boden kein Wasser aufnehmen und kein CO₂ speichern kann. Deswegen betrachtet auch die Österreichische Hagelversicherung als Spezialversicherung für landwirtschaftliche Katastrophenfälle den hohen Grad an Bodenversiegelung kritisch. Vorstandsvorsitzender Kurt Weinberger betonte, dass bebauter Raum für eine natürliche Nutzung kaum zurückgewonnen werden könne, weil die Humusschicht zerstört sei. Bestenfalls könne der Boden in begrünte Erholungsfläche umgewandelt werden. Aus diesem Grund plädierten sowohl er als auch Karl Kienzl, Stellvertretender Geschäftsführer der österreichischen Umweltbundesamt GmbH, dafür, unnötige Verbauung zu unterlassen und stattdessen Altbestände zu nutzen beziehungsweise

erneut nutzbar zu machen. Leerstehende Betriebe, Einkaufszentren sowie dazugehörige Parkplätze und Lagerflächen gäbe es genug. Mit anderen Worten: Statt neu besser im Bestand bauen.

Beim abschließenden Symposium über „Die Bedeutung des kulturellen und historischen Erbes für den regionalen Tourismus“ kam dem Datum 27. September 2016 symbolische Bedeutung zu. Denn die Veranstaltung fand genau am alljährlichen Tag des Tourismus statt, worauf Philippe Lemaistre, Leiter Programm und Koordination bei der World Tourism Organisation der Vereinten Nationen UNWTO, verwies. Er wartete mit beeindruckenden Zahlen auf: Im Jahr 2015 registrierte die UNWTO weltweit 1.186 Millionen touristische Einreisen. Gegenüber dem Vorjahr sind das 52 Millionen mehr – Tendenz weiter steigend.

Doch denkt man allein an die Touristenströme in Städten wie Barcelona und Venedig, fällt einem ein Satz ein, den Hans Magnus Enzensberger schon vor Jahrzehnten formulierte: „Der Tourismus zerstört das, was er sucht, indem er es findet.“ Dem hielt Philippe Lemaistre entgegen, dass Tourismus auch „wirtschaftliches Wachstum und Entwicklung“ bedeute. Als Beleg führte er aus den Berechnungen der UNWTO allein für 2016 weltweite Einnahmen in Höhe von USD 1.260 Milliarden an. Zudem verwies er auf die Anstrengungen für einen nachhaltigen Tourismus. So haben die Vereinten Nationen auf Anregung der UNWTO 2017 zum „International Year of Sustainable Tourism for Development“ erklärt.

Für das historische und kulturelle Erbe gab es zwei Beispiele: Mit der Piasten-Route in der Woiwodschaft Großpolen präsentierte Tomasz Wiktor, Präsident des Regional Tourist Office der Region Wielkopolska in Posen, entsprechende Aktivitäten zum Thema Christianisierung in Polen. Erwin Kubesch, Leiter des Büros des Europarats in Wien und österreichischer Ex-Diplomat, stellte das Konzept der Kulturwege des Europarates vor. 32 dieser Kulturwege gibt es inzwischen. Der erste war der Ja-



Gruppenbild mit Dame: die Teilnehmer der Tourismusdebatte

kobsweg nach Santiago de Compostela, der schon 1987 eingerichtet wurde.

Auch am Ort des Geschehens, in der Stadt und im Land Salzburg, spielt der Tourismus eine wichtige wirtschaftliche Rolle – kulturelles und historisches Erbe inklusive. Johannes Hörl, Vorstand und Generaldirektor der Großglockner Hochalpenstraße AG, sowie Christopher Losmann vom Marktmanagement der Salzburger Land Tourismus GmbH berichteten aber vor allem davon, mit welchen Ansprüchen und Bemühungen man nachhaltigen Tourismus fördern möchte. Dabei kam immer wieder die Rede auf das kulturelle Erbe, zu dem auch Baudenkmäler gehören. Johannes Hörl brachte es prägnant auf den Punkt, dass deren bloße Existenz noch keinen Wert darstellt: „Das Denkmal allein ist nichts – ein Monument muss leben“. Dem stimmte Eva Brucker zu, Studiengangs- und Fachbereichsleiterin Management, Innovation und Management im Tourismus an der Fachhochschule Salzburg: „Statt nur Sightseeing zu betreiben wollen heutige Reisende Kultur verstehen“, sagte sie. Für die Vermittlung spiele die Inszenierung eine immer größere Rolle, die jedoch nicht in eine ‚Disneyfizierung‘ ausarten sollte.

Ähnlich formulierte es Bruno Maldoner, im österreichischen Bundeskanzleramt Leiter des Referats, das für das UNESCO-

Welterbe sowie für Denkmalschutz und -pflege zuständig ist. Beim Thema Welterbe – Österreich verfügt über neun UNESCO-Welterbestätten, darunter die historischen Zentren der Städte Salzburg, Graz und Wien, aber auch die Semmeringbahn und die Kulturlandschaft Wachau – warnte er einerseits vor der Reduzierung auf „eine Art Label für Tourismusmarketing“, andererseits vor einer „Käseglockenmentalität“. Stattdessen betonte Bruno Maldoner das „Bewusstsein der gemeinsamen Verantwortung“ und stellte heraus: „Weltkulturerbe ist Verpflichtung. Das Erbe ist dann verortet und muss erhalten werden.“

So unterschiedlich sich die einzelnen Aspekte der 12. Konferenz Europäischer Regionen und Städte ausnahmen, so sehr griffen die Themen ineinander. Ideal wäre demnach vielleicht ein mit Leben gefülltes schönes historisches Gebäude, am besten ein Denkmal, in dem integrierte Flüchtlinge agieren und das, umgeben von Wiesen und Ackerland und mit EU-Mitteln finanziell unterstützt, ins rechte Licht gerückt auch noch ein Touristenmagnet ist. Nun gut, ganz so wird es nicht kommen, aber dennoch gilt: Die Mischung macht's. Denn es zeigte sich, wie stark auf den ersten Blick disparate Inhalte miteinander verknüpft sind und welchen Wert das Wort „gemeinsam“ hat. | **Andreas Schiller**

WENN BÜROMARKT NICHT GLEICH BÜROMARKT IST



Der Büroflächenbestand in Wien wurde vom Vienna Research Forum jetzt erstmals einer genaueren Untersuchung unterzogen.

In fast jedem Büromarktbericht gibt es Zahlen zum Gesamtbestand an Büroflächen am jeweiligen Standort. An diesen Zahlen orientieren sich nicht nur Investoren, sondern auch Stadtentwickler, wenn sie den künftigen Bedarf an Bürogebäuden festlegen. Diesen Bestand einer genaueren Untersuchung zu unterziehen, kann zu überraschenden Ergebnissen führen, wie sich am Beispiel Wiens zeigt.

Jeder kennt das Dilemma: fünf Büromarktberichte zu einem Standort, fünf teilweise erheblich abweichende Zahlen. Das hängt zum einen mit unterschiedlichen Erhebungsmethoden zusammen, zum anderen mit der Datenbasis, die als Aus-

gangspunkt genommen wurde. Ärgerlich ist es allemal, denn es geht auch anders. Für Warschau, Budapest und Prag gibt es bereits seit dem Jahr 2000 – und seit vergangenem Jahr auch für die polnischen Büromärkte außerhalb der Hauptstadt – Datenmaterial der jeweiligen Research Foren, in denen die ortsansässigen großen Büromakler ihre Daten austauschen und alle auf der gleichen Grundlage und nach den gleichen Standards erheben.

Es hat vermutlich handfeste Gründe, dass diese Research Foren zu einem Zeitpunkt und für Standorte entstanden sind, die noch vergleichsweise überschaubar waren und wo die Grundlagen, auf denen man hätte aufbauen können, weitgehend fehlten.

Hier bot es sich an, bestimmte Standards festzulegen und auf dieser Grundlage eine entsprechende Datenbank zu entwickeln.

Seit Ende des Sommers gibt es ein solches Research Forum jetzt auch in Wien und damit erstmals auf einem „westlichen“ Büromarkt. Bislang war die bisherige Datenbasis, auf der die Berichte für den Wiener Büromarkt aufbauten, die Arbeitsstättenzählung von Statistik Austria, dem österreichischen Bundesamt für Statistik, aus dem Jahr 1991. Damals wurden sämtliche Büroarbeitsplätze in der österreichischen Hauptstadt erhoben, wobei auch solche in Schulen, Werkstätten und kleineren Betrieben mitgezählt wurden. Damit kam man in Wien bislang auf ei-



Moderner Bürostandort mit überdurchschnittlichem Leerstand: die Donaacity in Wien.

nen Büroflächenbestand von 10,85 Millionen Quadratmetern.

Auf Initiative des Vereins zur Förderung der Qualität in der Immobilienwirtschaft (immQu) und dessen Vorstandsvorsitzenden Alexander Bosak wurden ab 2013 entsprechende Standards für eine Büromarkt-Datenbank erarbeitet. So zählt das Vienna Research Forum nur Büroflächen, die ab 1990 gebaut oder generalsaniert wurden und über eine bestimmte Größe verfügen. Außerdem müssen Mindest- und Qualitätskriterien erfüllt sein. Dazu gehören beispielsweise Klimatisierung, Lift oder IT-Standard. Bei einem gemischt genutzten Gebäude muss die Büronutzung überwiegen. Auch zu Gebäude, Büro, Lage und Nachhaltigkeit sind Eckpunkte zu erfüllen, um in die Datenbank aufgenommen zu werden. Kurz: Es geht um jene Büroflächen, die für internationale Investoren von Interesse sind.

Mitglieder des Vienna Research Forum (VRF) sind führende Büromakler der Stadt: BAR bareal Immobilienreuehand (ein Tochterunternehmen der UniCredit Bank Austria), CBRE, Colliers International, EHL Immobilien, ÖRAG Österreichische Realitäten-Aktiengesellschaft, Otto Immobilien und Spiegelfeld Immobilien. Sie bringen unabhängig voneinander und anonym Vertragsabschlüsse, Mieten, Leerstände und Baufertigstellungen von Büroflächen in die Datenbank ein. Jetzt wurden erstmals und werden künftig vier Mal pro Jahr die Daten veröffentlicht.

Das Ergebnis ist teilweise überraschend. Von den bisher genannten 10,85 Millionen Quadratmetern Bürofläche in Wien entspricht nur gut die Hälfte einem internationalen Standard. Diese rund 5,534 Millionen Quadratmeter wurden weiter untergliedert in die Kategorien A (3,064 Millionen Quadratmeter) und B (2,47 Millionen Quadratmeter) sowie den insgesamt acht Submärkten der Stadt zugeordnet. Zudem wurde für das 2. Quartal die Vermietungsleistung auf den Submärkten aufgeschlüsselt, die bei insgesamt rund 45.500 Quadratmetern lag.

Mit der neuen Kategorisierung der Flächen verändert sich auch die Leerstandsrate. Nach bisherigen Maßstäben lag sie bei durchschnittlich 6,2 Prozent, nach Erhebungen des VRF bewegt sie sich um sieben Prozent. Die Schwankungsbreite der Leerstände ist jedoch beachtlich: Unterdurchschnittlich fällt die Leerstandsrate in der Innenstadt (4,2 Prozent), um den Hauptbahnhof (6,4 Prozent) und im Submarkt Prater/Lasallestraße (knapp 7 Prozent) aus. Deutlich darüber liegt sie dagegen im Submarkt Wienerberg (gut 13 Prozent), Donaacity (10,5 Prozent) und Erdberg-St. Marx (knapp 10 Prozent).

Neben den aktuellen Marktdaten ist jedoch auch die Betrachtung jener Flächen aufschlussreich, die nicht den Standards des VRF entsprechen. Durch die Untersuchung des VRF weiß man zumindest, wo noch Potenziale schlummern. Von den insgesamt rund 5,4 Millionen Qua-

dratmeter Bürofläche, die den Anforderungen des VRF an modernen Büroraum nicht genügten, werden 2,25 Millionen Quadratmeter vor allem von Kleinunternehmen mit maximal zehn Mitarbeitern, von Start-up-Unternehmen oder Freiberuflern genutzt, wobei diese Flächen deutlich unter 1.000 Quadratmeter pro Einheit liegen und sich oftmals auch in Objekten mit vorrangiger Wohnnutzung befinden. Diese Flächen sind sozusagen gleich durch den Rost gefallen. Etwas mehr, nämlich knapp 2,3 Millionen Quadratmeter, sind Flächen in Produktionsbetrieben und kommunalen Einrichtungen, aber auch solche, die vor 1990 errichtet wurden und über keinen modernen Standard verfügen. Sie spielen auf dem Büromarkt eine untergeordnete Rolle.

Interessanter dagegen ist die Zahl von knapp 770.000 Quadratmetern, Flächen, die zwar nicht in die Datenbank des VRF aufgenommen wurden, da sie einzelne oder mehrere Kriterien nicht erfüllen, die aber über Potenzial zur Weiterentwicklung verfügen, um dann den VRF-Standards zu entsprechen. Mit anderen Worten: Statt neue Bürogebäude hochzuziehen, um die Anforderungen von Unternehmen und Investoren zu erfüllen, hat Wien ein erhebliches „Reservepotenzial“, das modernisiert werden kann. Zwar wurden 2016 nach Angaben von EHL nur rund 60.000 Quadratmeter neue Büroflächen fertiggestellt, doch sollen die Fertigstellungen im nächsten Jahr auf 150.000 Quadratmeter und 2018 sogar auf 350.000 Quadratmeter steigen. Da liegt die Frage nahe, ob es nicht öfter sinnvoll wäre, die vorhandenen Flächen heutigen Anforderungen anzupassen und dafür weniger neu zu bauen.

Gerade die Erfassung möglicher Potenziale ist ein durchaus positiver Effekt, die eine detaillierte und standardisierte Untersuchung des Büromarkts einer Stadt mit sich bringen kann. Damit nutzen solche Research Foren nicht nur der internationalen Immobilienbranche, sondern können auch noch einen Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit in den Städten leisten. | **Christiane Leuschner**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
10.–12. November 2016	denkmal 2016 Europäische Leitmesse für Denkmalpflege, Restaurierung und Altbausanierung	Messegelände Leipzig, Leipzig, Deutschland	www.denkmal-leipzig.de
16.–18. November 2016	MAPIC 2016	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
23.–25. November 2016	Re.comm Rethinking the Real Estate Business	K3 Kitzkongress, Kitzbühel, Österreich	www.recomm.eu
14.–17. März 2017	MIPIM 2017	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
28. März 2017	Konferenz: „Cities of tomorrow – Sustainable regions, cities and communities	Crowne Plaza Hotel, Bulevardul Poligrafiei 1, Bukarest, Rumänien	www.rumaenien.ahk.de
4.–6. Oktober 2017	Expo Real 19. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net

SCHAFFT RUSSLAND DEN SPRUNG INS DIGITALE ZEITALTER?



Brian P. Kean,
Chief International Officer, Ulmart,
Sankt Petersburg, Russland

Weltweit findet in der Wirtschaft die „vierte industrielle Revolution“ in Form einer fortschreitenden Digitalisierung statt. Während einige Länder wie beispielsweise Südkorea oder Skandinavien Vorreiter der Entwicklung sind, fallen andere wie Italien zurück. Russland nimmt zwischen diesen beiden Extremen eine Art Mittelposition ein: Manche Wirtschaftsbereiche sind bei der Digitalisierung schon weit fortgeschritten, andere hängen noch in der zweiten und dritten industriellen Revolution fest. Die Frage ist, ob sich die privatwirtschaftlichen Aktivitäten in Russland als stark genug erweisen, um die Ausbreitung digitaler Technologien in alle Bereiche anzukurbeln. Oder braucht Russland staatliche

und steuerliche Impulse, eine Art „technischen Fünf-Jahres-Plan“, der einerseits die notwendigen wirtschaftlichen Impulse für den privaten Sektor vorsieht, durch den andererseits aber auch die Regierung mit umfangreichen Investitionen sowohl in das Humankapital wie auch in die technische Infrastruktur den Fortschritt fördert?

Um es an einem Beispiel zu verdeutlichen: Der Eigentümer eines Grundstücks baut darauf ein Lagergebäude, eine Standardversion mit vier Wänden und einem Dach, ausgestattet mit Elektrizität und Sanitärtechnik. Er kann das Gebäude selbst nutzen, es vermieten oder an ein Unternehmen verkaufen, das nicht mehr braucht als ein warmes und sicheres Umfeld für seinen Lagerbestand.

Ulmart, der führende Online-Händler in Russland, braucht jedoch modernste technische Lösungen, um sein Geschäftsmodell umsetzen zu können: automatisierte Lagerverwaltung mit Robotern und eine Vielzahl geräuscharmer Bänder, auf denen das Produkt vom Lager über die Konfektionierung in den Lastwagen transportiert wird, der es dann zum Kunden bringt. Da es solche modernen Logistikeinrichtungen in Russland nicht gibt, war Ulmart gezwungen, ein weitverzweigtes Netz von Fulfillment Centern in Innenstädten und Vororten aufzubauen. Das bedeutet nicht nur den Einsatz von Investmentkapital, sondern auch Opportunitätskosten. Der Mangel an passenden

Produkten führt zudem zu einer Umverteilung der finanziellen Mittel. Für ein stabiles Wachstum war Ulmart gezwungen, in die technische Ausstattung von Gebäuden zu investieren statt in Aktivitäten zu investieren, die dem eigentlichen Geschäftszweck entsprechen. Gäbe es ein Regierungsprogramm, das Unternehmen nicht nur hilft, in moderne Technik zu investieren, sondern die Unternehmen für solche Investitionen in eine technisch höherwertige Infrastruktur sogar noch belohnt, würde das in der gesamten Wirtschaft einen entsprechenden Modernisierungsschub auslösen, so dass die Kundennachfrage sehr viel effizienter befriedigt werden könnte, die Unternehmen höhere Gewinne zu verzeichnen hätten und mehr Arbeitsplätze entstünden. Wie es jedoch derzeit aussieht, ist Ulmart eines der wenigen Unternehmen, die in eine moderne digitale Infrastruktur investiert haben.

Die erwiesene Erfolgsgeschichte der führenden High-Tech-Unternehmen im privaten Sektor (Ulmart, Yandex, Qiwi, VK, Telegram) in Kombination mit den Stärken der russischen Programmierer zeigt, dass Russland durchaus fähig ist, seine Wirtschaft in das Zeitalter der vierten industriellen Revolution zu überführen. Unklar bleibt jedoch, ob die Regierung die Aufgabe wahrnehmen wird, die New Economy an die Spitze zu führen. Oder ob sie den einfachen Weg beschreitet, Russlands Wirtschaft weiterhin auf der Rohstoffindustrie ruhen zu lassen.

impressum

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

Layout: Silvia Höggl, www.diehoggl.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: Alex Schelbert/ Messe München GmbH (S. 1, S. 12), Frank Boston – Fotolia.com (S. 10), Christian Hartlmaier/ Messe München GmbH (S. 11, links, S. 13 oben), Lukas Barth/ Messe München GmbH (S. 11, rechts oben), Lennart Preiss/ Messe München GmbH (S. 11 rechts unten), Deutsch-Rumänische Industrie- und Handelskammer (S. 13 unten), Tourismus Salzburg GmbH (S. 15), Franz Neumayr (S. 16, S. 17), rh2010 – Fotolia.com (S. 18) 18042011 – Fotolia.com (S. 19)