

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 14
 Vermietungen Seite 15

schwerpunkt

Bei internationalen Anlegern erfreut sich Deutschland als Ziel für Immobilieninvestitionen seit langem großer Beliebtheit.

Seite 16

hintergrund

Digitalisierung ist als Schlagwort derzeit in aller Munde – auch in der Immobilienbranche. Doch die digitale Entwicklung erleichtert nicht nur vieles, sie hat auch Kehrseiten.

Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 22

literatur

65 Wanderungen rund um eine Panoramastraße, die Welterbe werden soll.



Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Sommerzeit ist Urlaubszeit! Und für viele von uns gehört dazu auch, Unterschiede zwischen städtischer und ländlicher Umgebung zu erleben. Zwar dreht sich in der Stadt und auf dem Land manches um dieselben Themen, doch sind die Strukturen und Probleme in Kleinstädten und Dörfern schon sehr eigen. So kämpft man gegen die Landflucht besonders der jungen Bevölkerung und die daraus resultierende Verödung. Um dem entgegenzuwirken braucht es mehr als Angebote zum Wohnen. Vor allem sind gewerbliche Nutzungen und Ansiedlungen gefragt. Denn damit ließen sich vorhandene Gebäude wieder beleben und Einwohner halten oder gar neue gewinnen.

Genau zu diesen Themen moderiere ich im Herbst ein Podium „Start-ups in den Regionen“, und zwar am 25. September auf der 13. Konferenz Europäischer Regionen und Städte. Die dreitägige Veranstaltung wird vom Institut der Regionen Europas IRE in Salzburg organisiert und steht dieses Jahr unter dem Motto „Next Generation“. Wer gerne mit dabei sein möchte, möge sich bitte rasch anmelden.

Auf der letztjährigen Konferenz ging es auch um „Die Bedeutung des kulturellen und historischen Erbes für den regionalen Tourismus“. Damals erfuhr ich mehr über die Großglockner Hochalpenstraße. In dieser Ausgabe lesen Sie dazu eine Buchrezension, die auch zum Thema Ferienzeit passt.

Allen, die den Urlaub noch vor sich haben, wünsche ich eine erholsame und anregende Zeit. Vielleicht auch auf dem Land.

Ihr

Andreas Schiller



Galeria Młociny in Warschau ist derzeit im Bau und soll im zweiten Quartal 2019 fertiggestellt sein.

EPP UND ECHO INVESTMENT HABEN GALERIA MŁOCINY GEKAUFT

EPP (Echo Polska Properties) und Echo Investment haben den Erwerb der Anteile an dem Einkaufszentrum Galeria Młociny in Warschau abgeschlossen. Das Projekt ist derzeit im Bau. EPP ist Mehrheitseigentümer (70 Prozent) und wird das fertiggestellte Objekt managen. Echo Investment hält die verbleibenden 30 Prozent der Anteile, wird den Bau beenden und für die Vermarktung des Projekts verantwortlich sein. Galeria Młociny umfasst Einzelhandels- und Büroflächen. Die Mietfläche beträgt insgesamt 82.000 Quadratmeter, davon sind 71.000 Quadratmeter für Einzelhandel, Entertainment und Gastronomie vorgesehen. Nach bisherigen Planungen soll das Projekt ein modernes Kino, einen Fitness Club, einen umfangreichen Food Court und ein medizinisches Zentrum umfassen. Mit dem Bau des ersten Abschnitts wurde im Oktober 2016 begonnen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2019 geplant.

IULIUS SCHLIESST SICH MIT ATTERBURY EUROPE ZUSAMMEN

Iulius und Atterbury Europe haben einen gemeinsamen Fonds gegründet, an dem beide zu gleichen Teilen (50:50) beteiligt sind. Damit sollen das gemischt genutzte Projekt Openville Timisoara und weitere künftige Projektentwicklungen finanziert werden.

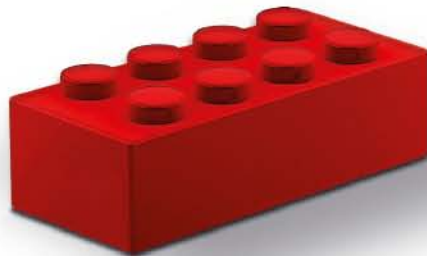
Atterbury Europe ist der europäische Arm eines südafrikanischen Immobilieninvestmentunternehmens. Der Schwerpunkt von Atterbury Europe liegt auf Co-Investments mit lokalen Projektentwicklern. Nach Ankäufen in Serbien und Zypern ist Rumänien das dritte Land, in dem Atterbury Europe aktiv ist.

Iulius entwickelt Openville, ein Projekt neben der Iulius Mall Timisoara. Es ist das zweite gemischt genutzte Projekt des Unternehmens nach Palas Iasi. Openville bietet in sieben Gebäuden gut 130.000 Quadratmeter Bürofläche und 131.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

BAUSTART FÜR DESIGNER OUTLET CROATIA

In Zagreb wurde mit dem Bau des Designer Outlet Croatia, dem größten Outlet-Komplex in Kroatien, begonnen. Das Projekt ist ein Joint Venture von Ikea Centers und der Mutschler Outlet Holding AG und soll 2018 eröffnet werden. Wie von den beiden Investoren angekündigt, soll der Komplex in zwei Abschnitten entwickelt werden. Der erste Abschnitt umfasst rund 15.000 Quadratmeter für etwa 90 Einheiten. In einem zweiten Abschnitt sollen nochmals 60 Einheiten dazukommen. Das Designer Outlet Croatia entsteht direkt neben Ikea Zagreb an der Alfreda Nobela Straße 2. Das Projekt soll nach neuesten Nachhaltigkeitsstandards gebaut werden und erfordert ein Investment von EUR 22,9 Millionen (HRK 170 Millionen). Der Bau wird von der kroatischen Gesellschaft der Strabag ausgeführt, die auch an der Entwicklung des Ikea Einrichtungshauses in Zagreb beteiligt war. Das Designer Outlet Croatia soll von dem österreichischen Unternehmen ROS Retail Outlet Shopping betrieben werden.

**Stein auf Stein aufzubauen
ist wenig spannend?**



**Nicht, wenn dabei Großartiges entsteht –
mit unserer Finanzierung.**

Mit unserem Können, unserer Verlässlichkeit
und unserem Weitblick finanzieren wir Immobilien
für Menschen, die in ihnen arbeiten und leben –
das ist unsere Aufgabe. In Europa und den USA.

<http://immobilienfinanzierung.helaba.de>

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Das Hotel Bristol in Sarajevo wird im dritten Quartal dieses Jahres zu einem Novotel. Die Orbis Hotel Group und der Investor Al Shiddi Group haben eine entsprechende Vereinbarung getroffen.

ERSTES NOVOTEL ERÖFFNET IN SARAJEVO

Orbis Hotel Group baut sein Hotelnetzwerk auf dem Balkan weiter aus und hat mit der Al Shiddi Group einen Franchisevertrag für ein Novotel in Sarajevo unterzeichnet. Das bestehende Hotel Bristol wird im dritten Quartal 2017 in das Novotel-Netzwerk aufgenommen und in Novotel, die Mittelklassemarke von AccorHotels, umbenannt. Novotel Sarajevo liegt in Nachbarschaft zur Altstadt und bietet 186 Zimmer, sieben Konferenzräume, ein Restaurant sowie Fitness- und Wellnesseinrichtungen mit Hallenbad.

Neben dem Novotel hat die Al Shiddi Group im April dieses Jahres eine Franchisevereinbarung für ein Swissôtel, ebenfalls Teil von AccorHotels, geschlossen. Das neue Stadthotel mit 218 Zimmern soll Anfang 2018 eröffnet werden.

NEUES BÜROGEBÄUDE FÜR DEBRECEN

Für die ungarische Stadt Debrecen wurde der Bau eines neuen Bürogebäudes, Forest Offices Debrecen, angekündigt. Das Projekt soll im dritten Quartal 2018 fertiggestellt sein. Es besteht aus drei eigenständigen Flügeln mit jeweils fünf Etagen und bietet insgesamt rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche sowie 200 Parkplätze. Die Vermietung, Zertifizierung und Projektberatung liegt beim ungarischen Büro von Office Colliers International.

SKANSKA: BAUSTART FÜR SPARK 2 IN WARSCHAU

Skanska investiert EUR 44 Millionen in Spark 2, den zweiten Bauabschnitt des Bürokomplexes Spark in Warschau. Das Projekt umfasst zehn Etagen mit rund 18.000 Quadratmeter Mietfläche sowie eine zweigeschossige Tiefgarage. Mit dem Bau des zweiten Abschnitts wurde im Mai 2017 begonnen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2019 geplant. Der Komplex Spark besteht insgesamt aus drei Bürogebäuden mit gut 70.000 Quadratmeter Mietfläche. Der dritte Bauabschnitt soll ein 130 Meter hohes Hochhaus werden.

CTP ERWIRBT LOGISTIKPROJEKT IN BUDAPEST

CTP hat das Logistikprojekt Rozália Park im Westen von Budapest erworben. Das Projekt bietet 57.800 Quadratmeter Logistikfläche. Verkäufer war die ungarische Challenger Holding. Cushman & Wakefield vermittelte die Transaktion. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. CTP wurde erstmals vor zwei Jahren auf dem ungarischen Markt aktiv. Inzwischen umfasst das ungarische Portfolio des Projektentwicklers rund 360.000 Quadratmeter Mietfläche.



TriGranit startet mit dem Bau des achten Gebäudes im Komplex Bonarka for Business in Krakau. Insgesamt sollten hier rund 95.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen.

BAUBEGINN FÜR GEBÄUDE H IN B4B IN KRAKAU

TriGranit will im Sommer dieses Jahres mit dem Bau des Gebäudes H im Komplex Bonarka for Business (B4B) in Krakau beginnen. Es ist das achte Projekt in B4B. Das achtgeschossige Gebäude bietet rund 10.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 221 Parkplätze. In einem zweiten Schritt soll das Gebäude H eventuell über Fußgängerbrücken direkt mit den Gebäuden I und J verbunden werden.

Der Business Park B4B ist Teil des Bonarka City Centers, das auf einer rund 19 Hektar großen ehemaligen Industriefläche im Stadtteil Podgórze entwickelt wurde. Die Gebäude A, B, C, D, E, F und G sind bereits fertiggestellt und bieten 65.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Weitere drei Gebäude (H, I und J) sollen in den kommenden Jahren entstehen. Im Endausbau wird Bonarka for Business zehn Bürogebäude mit insgesamt 95.000 Quadratmeter umfassen.

LIDL KAUFT ZWEI PENNY SUPERMÄRKTE IN RUMÄNIEN

Der deutsche Discounter Lidl hat von Penny Markt zwei XXL Mega Discount Supermärkte in Hermannstadt/Sibiu und Galati in Rumänien erworben. Jedes Objekt bietet 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche. Lidl übernimmt auch die jeweils dazugehörigen Grundstücke. Die Rewe Gruppe, Eigentümerin von Penny Markt, hat letztes Jahr acht XXL Mega Discount Märkte in Rumänien geschlossen. Damals kündigte das Unternehmen an, dass sechs Märkte als Penny Märkte umgestaltet und zwei verkauft werden sollten.

CBRE GLOBAL INVESTORS ERWIRBT OSTRAVA LOGISTICS PARK

CBRE Global Investors hat für seine Kunden den Ostrava Logistics Park erworben. Verkäufer war Prologis. Das Objekt für Logistik und Leichtindustrie besteht aus zwei Gebäuden mit zusammen 65.910 Quadratmetern. Ostrava Logistics Park in der Region Mährisch-Schlesien liegt an den nordeuropäischen Transportkorridoren (Ten-T Baltisch-Adriatische Achse und Rhein-Donau-Verbindung) und nahe der Autobahn D1.

PANATTONI PARK WARSZAWA-KONOTOPA SOLL VERKAUFT WERDEN

Bis Ende August dieses Jahres will der Projektentwickler Panattoni den Logistikpark Warszawa-Konotopa verkaufen. Das komplett an unterschiedliche Unternehmen vermietete Logistikzentrum umfasst knapp 50.000 Quadratmeter und liegt in der Gemeinde Ozarów Mazowiecki bei Warschau, in unmittelbarer Nachbarschaft des Kreuzungspunkts, der die Autobahn A2 mit den Umgehungsstraßen von Warschau S8 und S2 verbindet.

VERONAS NEUE SHOPPING-ARENA

Seit März begeistert das neue Adigeo in Verona seine Besucher. Auf einer Mietfläche von ca. 47.000 m² präsentiert es den Kunden rund 130 Shops mit einem attraktiven Mix internationaler und italienischer Konzepte sowie ein hochwertiges gastronomisches Angebot. Im Juli können sich die Besucher zudem auf die Eröffnung einer Primark-Filiale freuen. www.ece.de





In der westtürkischen Stadt Bursa hat das Shopping Center Sur Yapi Marka seine Tore geöffnet. Das Objekt wird von ECE betrieben.

SUR YAPI MARKA IN BURSA ERÖFFNET

Das neue Shopping Center Sur Yapi Marka in der türkischen Stadt Bursa ist eröffnet. Es ist Teil eines gemischt genutzten Projekts mit mehreren Büro- und Wohngebäuden. Auf einer Mietfläche von 75.000 Quadratmetern bietet das Einkaufszentrum 250 Shops, außerdem 35 Cafés und Restaurants, einen Food Court mit 1.400 Sitzplätzen sowie eine große Außenterrasse. Für die Besucher stehen rund 1.800 Parkplätze zur Verfügung. Zudem ist das Shopping Center mit mehreren Bus- und U-Bahn-Linien erreichbar.

Das Projekt ist eine gemeinsame Entwicklung der türkischen Investoren Sur Yapi, ein Unternehmen der Sur Gruppe, und Ekart Gayrimenkul. Das Investitionsvolumen für das gesamte Projekt beläuft sich auf etwa EUR 600 Millionen. Die ECE hat das Konzept für Sur Yapi Marka optimiert und ist für die Vermietung und das Management verantwortlich.

ERSTES MERCURE-HOTEL AUSSERHALB VON BUKAREST

Orbis Hotel Group, strategischer Partner von AccorHotels in Osteuropa, verstärkt sein Engagement in Rumänien und wird in Sighisoara ein Mercure-Hotel, das erste außerhalb der Hauptstadt Bukarest, eröffnen. Nach dem Umbau wird das bestehende Binderbubi Hotel und Spa in Sighisoara in das Mercure-Netz aufgenommen und von der Orbis Hotel Group im Rahmen eines Managementvertrags mit dem lokalen Unternehmen Daflog betrieben. Das Mercure Sighisoara Binderbubi Hotel und Spa bietet 52 Zimmer und soll Ende des dritten Quartal 2017 eröffnet werden.

AFI PARK IN BUKAREST WECHSELT DEN EIGENTÜMER

Die rumänische Baumarktkette Dedeman hat einen Vorvertrag für den Kauf der ersten drei Gebäude von AFI Park in Bukarest unterzeichnet. Der Vertrag enthält auch eine Option, die Gebäude 4 und 5 zu erwerben. Verkäufer ist AFI Europe. Der Kaufpreis für alle fünf Gebäude mit einer Gesamtfläche von 70.000 Quadratmetern liegt bei EUR 164 Millionen. Es ist der erste Verkauf von AFI in Rumänien und das erste Investment von Dedeman in gewerbliche Immobilien. Den Käufer beriet Colliers International. Rechtlich wurden AFI Europe von NNDKP und Dedeman von Popovici, Nitu & Asociatii beraten. AFI Park grenzt an die Mall AFI Palace Cotroceni an.

M7 KAUFT FÜR CEREF I LEICHTINDUSTRIEPORTFOLIO IN CEE

M7 Real Estate hat für den Fonds M7 CEREF I von einem Joint Venture der Partners Group und der Cromwell Property Group ein Portfolio mit elf Objekten für Leichtindustrie in Ungarn und der Tschechischen Republik erworben. Das Portfolio umfasst 209.832 Quadratmeter in 276 Einheiten. Sieben Objekte liegen in Ungarn, die übrigen vier in der Tschechischen Republik.



Die ehemalige Wodkabrennerei Monopol Wódczany in Łódź soll in einen gemischt genutzten Komplex umgenutzt und durch Neubauten ergänzt werden.

MONOPOLIS – DIE UMWANDLUNG EINER WODKA-FABRIK IN ŁÓDŹ

Das Areal der ehemaligen Wodkabrennerei Monopol Wódczany in Łódź soll umgenutzt werden. Unter dem Namen Monopolis sind Büroflächen, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen sowie eine Reihe Restaurants geplant. Monopolis wird von Virako im Zentrum von Łódź entwickelt. Das Projekt umfasst 23.400 Quadratmeter Bürofläche in einem Bestandsgebäude und zwei Neubauten. In dem vormaligen Industriegebäude M1 wird Virako 7.000 Quadratmeter Bürofläche entwickeln, in den beiden Neubauten M2 und M3 sollen 8.050 beziehungsweise 8.350 Quadratmeter entstehen.

Das Projekt liegt zwischen Piłsudskiego Allee und Kopcińskiego Straße und ist sowohl von der Bahnstation Łódź Fabryczna als auch vom Flughafen und der Autobahn A1 leicht erreichbar. Die Bauarbeiten sollen im zweiten Halbjahr 2017 beginnen. Das Gebäude M1 soll zusammen mit den anderen zu revitalisierenden Flächen im zweiten Halbjahr 2018 übergeben werden. Die Gebäude M2 und M3 werden in einem zweiten Abschnitt entwickelt und sollen 2019 beziehungsweise 2020 fertiggestellt sein.

WARIMPEX SCHLIESST VERKAUF VON ACHT HOTELS AB

Im Frühjahr kündigte die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (Warimpex) den Verkauf eines Portfolios von acht Hotels an den thailändischen Investor U City Public Company Limited (U City) an. Inzwischen wurde die Transaktion erfolgreich abgeschlossen. Die Transaktion umfasst acht Hotels – zwei davon sind teilweise (50 Prozent) im Besitz der UBM Development AG (UBM) –, die rund 50 Prozent des gesamten Immobilienvermögens von Warimpex ausmachen und einem Immobilienwert von rund EUR 180 Millionen (exklusive der Beteiligungen von UBM an diesem Portfolio) entsprechen. Der Kaufpreis korrespondiert mit den aktuellen Bewertungen durch unabhängige Immobiliengutachter.

Das verkaufte Hotelportfolio umfasst die folgenden Objekte: in der Tschechischen Republik Vienna House Diplomat in Prag und angelo by Vienna House in Pilsen (50 Prozent-Anteil); in Polen andel's by Vienna House in Łódź, andel's by Vienna House in Krakau (Betriebsgesellschaft), Vienna House Easy Chopin in Krakau, angelo by Vienna House in Kattowitz (50 Prozent-Anteil) und Vienna House Amber Baltic in Miedzydroże; in Rumänien angelo by Vienna House in Bukarest. Vienna House ist und bleibt Betreibergesellschaft aller verkauften Hotels.

SKANSKA ERWIRBT GRUNDSTÜCK IN HOLEŠOVICE IN PRAG

Skanska Property Czech Republic hat ein weiteres Grundstück in Holešovice in Prag erworben und will dort direkt am Ufer der Moldau ein Büroprojekt, Port7, entwickeln. Port7 mit einer Gesamtfläche von 48.000 Quadratmetern soll neben Büros auch Ladengeschäfte, Restaurants, einen Kindergarten, ein Hotel oder Kurzzeit-Wohnen umfassen. Mit dem Bau soll 2019 begonnen werden.



Messe München

Connecting Global Competence

Ihr nächstes großes Projekt.

Machen Sie es real – auf der EXPO REAL 2017.

Auf Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen trifft sich mit über 1.800 internationalen Ausstellern das Who is Who der Branche. Beste Voraussetzungen für neue Projekte und gewinnbringendes Networking.

Early-Bird-Ticket jetzt sichern

Bis **10. August 2017** kaufen und Vorteile genießen.
exporeal.net/ticket

exporeal.net

20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen
4.–6. Oktober 2017 | Messe München



Building networks





Das Bürogebäude River Garden I im Prager Bezirk Karlin umfasst 19.200 Quadratmeter Mietfläche und wurde 2012 fertiggestellt.

LASALLE KAUFTE BÜROKOMPLEX RIVER GARDEN IN PRAG

LaSalle hat im Auftrag des LaVA LaSalle Value Add-Mandats für rund EUR 57 Millionen den Bürokomplex River Garden I (RiGa I) in Prager Bezirk Karlin erworben. Verkäufer ist der slowakische Asset Manager IAD Investments. Der Verkauf wurde im Auftrag des Prvý realitný fond vorgenommen. Es ist der erste Ankauf von LaVA in der Tschechischen Republik und der erste Verkauf eines Büroobjekts von IAD Investments aus dem Portfolio seines Fonds. Das Bürogebäude RiGa I wurde 2012 fertiggestellt. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf 19.200 Quadratmeter.

DEUTSCHE AM ERWIRBT DREI OUTLET CENTER VON PEAKSIDE

Die Deutsche Asset Management (Deutsche AM) hat für ihre Fonds das Fashion-House-Portfolio in Polen von Peakside Capital erworben. Das Portfolio umfasst drei Outlet Center, die in Warschau, Danzig und Sosnowitz liegen. Die überwiegend 2005 erbauten Outlets bieten insgesamt gut 50.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

Zudem hat die Deutsche AM die Gesellschaft PRÔM zum Leiter der Center und Verwalter des Portfolios ernannt. PRÔM ist ein Gemeinschaftsunternehmen von Peakside Capital und ROS Retail Outlet Shopping.

NEPI SICHERT SICH SERDIKA IN SOFIA

Durch eine Tochtergesellschaft hat NEPI eine Vereinbarung getroffen, für EUR 207,4 Millionen Serdika Center und Serdika Office in der bulgarischen Hauptstadt Sofia zu kaufen. Das Serdika Center wurde 2010 eröffnet und bietet 51.468 Quadratmeter Bruttomietfläche. Der Bürobereich Serdika Office war auf dem Dach des Shopping Centers errichtet worden. 2011 fertiggestellt, bietet Serdika Office 28.488 Quadratmeter Bruttomietfläche.

Verkäufer ist die S Immo, die sich mit dem Verkauf ihrer Anteile (65 Prozent) am Einkaufszentrum Serdika Center und den Verkauf des Bürogebäudes Serdika Offices aus Bulgarien zurückzieht. Die Transaktion steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die bulgarische Kartellbehörde.

TRIUVA KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN PRAG

Ein Immobilienfonds der Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft hat von Skanska für EUR 50 Millionen das Gebäude Five in Prag erworben. Five bietet 14.400 Quadratmeter Mietfläche und war im April 2017 zur Nutzung freigegeben worden. Das Bürogebäude liegt in Andel im Prager 5. Bezirk, nahe dem Objekt Riverview, einem weiteren ehemaligen Büroprojekt von Skanska.



Galeria Swidnicka entstand auf einem ehemaligen Fabrikgelände und bietet 15.500 Quadratmeter Fläche.

GALERIA SWIDNICKA MIT NEUEM EIGENTÜMER

Caliope Investments hat von Rank Progress, einem an der Warschauer Börse notierten Projektentwicklungs- und Investmentunternehmen, die Galeria Swidnicka erworben. Die Transaktion beläuft sich auf insgesamt EUR 26,7 Millionen einschließlich EUR 15,2 Millionen Fremdfinanzierung. Der Verkäufer, Rank Progress S.A., wurde von BNP Paribas Real Estate beraten.

Galeria Swidnicka wurde im März 2012 eröffnet. Das Objekt entstand auf einem ehemaligen Fabrikgelände in Swidnicka, einer Stadt mit rund 58.000 Einwohnern in Niederschlesien. Das Einkaufszentrum bietet auf einer Fläche von 15.500 Quadratmetern knapp 50 Ladengeschäfte, drei Restaurants sowie ein Kino und ein Fitness Center.

EPP SCHLIESST KAUF VON DREI EINZELHANDELSIMMOBILIEN AB

Echo Polska Properties NV (EPP) gab den Abschluss des Erwerbs von drei Einzelhandelsimmobilien in Polen bekannt. Alle drei Objekte liegen im südlichen und nördlichen Teil von Polen. Es handelt sich um Twierdza in Kłodzko, Twierdza in Zamosc und Wzorcownia in Wrocław.

Verkäufer waren Fonds von Blackstone. Der Kaufpreis lag bei EUR 141,6 Millionen. Die Transaktion war im Februar 2017 angekündigt worden. EPP erwarb damit drei Bestandsimmobilien mit insgesamt 73.000 Quadratmeter Mietfläche.

SKANSKA INVESTIERT IN NEUES BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Skanska investiert EUR 46 Millionen in Nowy Targ, ein Büroprojekt in Breslau. Das siebenstöckige Gebäude soll rund 22.000 Quadratmeter Mietfläche sowie eine zweigeschossige Tiefgarage bieten. Nowy Targ entsteht nahe der Altstadt. Mit dem Bau wurde im Juni 2017 begonnen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2019 geplant. Nowy Targ ist das sechste Projekt von Skanska in Breslau.

PORTLAND TRUST KAUFT BÜROPARK IN PRAG

Portland Trust, Entwickler von gewerblichen Immobilien und Asset Manager in Prag, hat zusammen mit seinem Joint-Venture-Partner Ares Management für EUR 65 Millionen den Office Park Nové Butovice in der tschechischen Hauptstadt erworben. Office Park Nové Butovice bietet insgesamt 36.000 Quadratmeter Nutzfläche und umfasst eines der wenigen Bürohochhäuser Prags mit Blick über den 13. Bezirk. Verkäufer war das Immobilieninvestmentunternehmen CEE Property Development Portfolio 2 (CPDP 2).



Auf dem Areal der ehemaligen Warschauer Brauerei Habermusch & Schiele soll jetzt ein erstes Bürogebäude entstehen.

ERSTES BÜROGEBÄUDE FÜR BROWARY WARSZAWSKIE

Echo Investment hat die Baugenehmigung für das erste Bürogebäude des Projekts Browary Warszawskie im Warschauer Stadtteil Wola erhalten. Browary Warszawskie entsteht auf dem Areal der Brauerei Habermusch & Schiele, die hier vor 170 Jahren gegründet wurde. Offices at the Gate [Biura przy Bramie] bietet knapp 13.000 Quadratmeter Bürofläche sowie 1.100 Quadratmeter für Dienstleistungseinrichtungen. Das Projekt besteht aus zwei Teilen mit elf beziehungsweise sieben Stockwerken sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 106 Stellplätzen.

GLOBALWORTH KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN BUKAREST

Skanska hat das Bürogebäude Green Court Bucharest C für EUR 38 Millionen an Globalworth Real Estate Investments Ltd verkauft. Das zwölfstöckige Gebäude bietet 16.300 Quadratmeter Mietfläche. Green Court Bucharest ist der erste Bürokomplex, den Skanska in Rumänien entwickelt hat. Er besteht aus drei Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 54.300 Quadratmetern. Der Verkauf von Green Court Bucharest C ist die dritte Transaktion von Skanska und Globalworth Real Estate Investments Ltd., mit der Globalworth neuer Eigentümer des gesamten Komplexes wird. Die beiden anderen Transaktionen wurden 2015 abgeschlossen.

CAERUS IM ERWIRBT GEBÄUDE F DES FUTURAMA BUSINESS PARKS

Caerus Investment Management gab bekannt, zusammen mit und im Auftrag eines Privatkunden, der 2015 beziehungsweise im Frühjahr 2017 bereits den ersten und zweiten Bauabschnitt des Futurama Business Park gekauft hat, jetzt den dritten Bauabschnitt erworben zu haben. Futurama Business Park liegt im 8. Bezirk von Prag. Der dritte und letzte Bauabschnitt, das Gebäude F, wurde 2016 errichtet und bietet 9.500 Quadratmeter Bürofläche. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Bereits in der Bauphase Mitte 2016 war der Erwerb der Immobilie vereinbart worden. Verkäufer ist die Erste Group Immorent (EGI), die Projektentwicklungstochter der Erste Group.

POSEIDON GROUP PLANT CAPITOL PARK LESKOVAC

Der britische Immobilienentwickler Poseidon Group will im Frühjahr 2018 mit dem Bau eines Fachmarktzentrums unter der Marke Capitol Park in Leskovac in Südserbien beginnen. Das Fachmarktzentrum soll eine Gesamtmietfläche von 8.320 Quadratmetern bieten und im Herbst 2018 eröffnet werden. In Serbien betreibt die Poseidon Group bereits ein Fachmarktzentrum der Marke Capitol Park in Sabac, zwei weitere sind für dieses Jahr in Belgrad und Sombor geplant.



Das Bürogebäude Sagittarius Business House in Breslau soll 24.000 Quadratmeter Mietfläche bieten und wird von der Bank PKO BP finanziert.

FINANZIERUNG FÜR SAGITTARIUS BUSINESS HOUSE

Echo Investment hat eine Vereinbarung mit der Bank PKO BP über einen Investmentkredit in Höhe von knapp EUR 32 Millionen und einem Mehrwertsteuerkredit über PLN 6 Millionen abgeschlossen. Die Mittel sollen für die Entwicklung des Bürogebäudes des Sagittarius Business House in Breslau genutzt werden.

Sagittarius Business House bietet 24.000 Quadratmeter Mietfläche und liegt an der Kreuzung von Borowska und Sucha Straße, genau gegenüber einem anderen Bürogebäude, das Echo Investment fertiggestellt hat – Aquarius Business House.

PLAZA CENTERS WILL TORUN PLAZA VERKAUFEN

Plaza Centers N.V. gab bekannt, dass eine Tochtergesellschaft, Plaza Centers Polish Operations B.V., einen nicht bindenden Letter of Intent (LOI) mit einem Investmentfonds über den Verkauf des Shopping und Entertainment Centers Torun Plaza in Polen unterzeichnet hat. Der LOI bindet den Käufer an einen exakten Zeitplan für den Prozess der Due Diligence, so dass die Transaktion bis Mitte September 2017 abgeschlossen werden kann. Sollte es nach der Due Diligence zum Abschluss eines Share Deals kommen, erhält Plaza rund EUR 70 Millionen sowie durch eine Earn-out-Klausel bis zu EUR 4 Millionen zusätzlich nach Abschluss der Transaktion.

HB REAVIS: BAUSTART FÜR STANICA NIVY IN BRATISLAVA

HB Reavis hat mit dem Bau von Stanica Nivy in Bratislava begonnen. Der 125 Meter hohe Büroturm Nivy Tower entsteht im ersten Bauabschnitt. Er bietet gut 31.000 Quadratmeter Büromietfläche und soll Anfang 2020 fertiggestellt sein. Mit dem Bau der weiteren Abschnitte des Projekts – ein fünfgeschossiges Einkaufszentrum mit 70.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, ein Marktplatz und das internationale Busterminal – soll noch im Sommer dieses Jahres begonnen werden.

CPI WILL HOTEL IN CESKÉ BUDEJOVICE ERWEITERN

CPI Property Group will das Clarion Congress Hotel in Ceské Budejovice (Budweis) erweitern. Eine Mehrzweckhalle und 75 neue Hotelzimmer sollen auf einem Parkplatz entstehen, der durch ein Parkhaus mit 263 Stellplätzen ersetzt wird, wobei das Erdgeschoss unter der Mehrzweckhalle für Busse und Lastwagen zugänglich bleibt. Die Mehrzweckhalle entsteht über dem Parkhaus und darüber die neuen Hotelzimmer. Mit dem Bau soll Anfang 2019 begonnen werden. Die Eröffnung ist für Mitte 2020 geplant. Das Gesamtinvestment beläuft sich auf EUR 16 Millionen.

PERSONALIEN



links: Jonathan Doughty
rechts: Henning Koch



links: Markus Kuttner
rechts: Dr. Steffen Sebastian



Christian Schmid

Jonathan Doughty wechselte von JLL Foodservice Consulting zur ECE und ist hier seit 1. Juli Global Head of Food Service. Jonathan Doughty wurde ab 1993 als Gründer und Global Managing Director der Firma Coverpoint Foodservice Consultants in Großbritannien bekannt. Im November 2014 kaufte Jones Lang LaSalle das Unternehmen. Als Head of EMEA Foodservice Consulting leitete Jonathan Doughty dort weiterhin das Geschäft. Die ECE hat mit Jonathan Doughty bereits seit 2014 zusammengearbeitet – gemeinsam mit den ECE-Vermietungsexperten entwickelte er für das Frankfurter MyZeil die Gastronomie-Etage „Foodtopia“, die sich derzeit in der Realisierung befindet und im Frühjahr 2019 eröffnet werden soll.

Henning Koch wird zum 1. September 2017 Global Head of Transactions bei der Commerz Real und koordiniert künftig alle internationalen Immobilienan- und -verkaufstätigkeiten. Henning Koch kommt von der Credit Suisse, wo er seit 2013 als Head of Acquisition & Sales Europe bei der Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft in Frankfurt am Main internationale Transaktionsgeschäfte für die verschiedenen Immobilienanlageprodukte verantwortete. Bevor der Betriebswirtschaftler und Immobilienökonom 2006 zur Credit Suisse wechselte, durchlief er mehrere Stationen beim Immobiliendienstleistungsunternehmen Savills in Frankfurt am Main und London.

Markus Kuttner, bislang mit der Leitung der osteuropäischen Asset Management Sparte von CA Immo betraut, übernimmt die Aufgaben als Konzernleiter Asset Management. Sein bisheriger Stellvertreter Michael Rausch übernimmt die Leitung des Asset Managements in Osteuropa. Markus Kuttner MRICS startete seine berufliche Laufbahn in der Bank Austria Creditanstalt Real Invest GmbH, wo er für das Asset Management in Deutschland, CEE und SEE zuständig war. 2007 wechselte er zur Raiffeisen Capital Management als Investment Manager für Immobilienfonds-Produkte, bevor er 2009 die Position Leiter Asset Management CEE/SEE bei CA Immo übernahm.

Dr. Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der IREBS International Real Estate Business School in Regensburg, ist seit 1. Juli 2017 neuer Präsident der ERES European Real Estate Society. Er übernimmt die Präsidenschaft, die im Jahresturnus wechselt, von Kerem Yavuz Arslanli, der an der Istanbul Technical University Stadtplanung lehrt. Steffen Sebastian ist neben dem Engagement im Vorstand der ERES u.a. Mitherausgeber des *European Journal of Real Estate Research* und der *Zeitschrift für Immobilienökonomie*. Bei der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gife.V.) leitet er zudem den Arbeitskreis „Indirekte Anlage“.

Christian Schmid soll neuer Immobilienvorstand der Helaba werden. Der Beschluss steht noch unter dem Vorbehalt der Zustimmung der nationalen und der europäischen Bankenaufsicht. Es ist vorgesehen, dass Christian Schmid die Nachfolge von Jürgen Fenk antritt, der auf eigenen Wunsch zum 30. September 2017 aus dem Vorstand ausscheiden wird. Zuvor war Christian Schmid knapp fünf Jahre Head of Business & Syndication Management bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden. Seine berufliche Laufbahn startete der Bankfachwirt 1989 bei der Deutschen Bank AG, wo er schwerpunktmäßig im Firmenkunden- und Immobiliengeschäft tätig war. Im Jahr 2002 wechselte er zur Eurohypo AG, wo er zunächst drei Jahre das neu formierte Syndizierungsteam für Kontinentaleuropa leitete. Ab 2005 übernahm er dort die Leitung des Debt Capital Partnerships und ab 2007 bis zu seinem Wechsel zur Aareal Bank AG die Leitung des Gesamtbereichs Debt Capital Markets.



VERMIETUNGEN

ASTRUM BUSINESS PARK, WARSCHAU

POLEN 

Das Medizintechnikunternehmen Arthrex Polska hat im Astrum Business Park im Warschauer Bezirk Włochy 540 Quadratmeter Bürofläche und 135 Quadratmeter Industriefläche angemietet. JLL vertrat Arthrex bei der Suche nach den neuen Büroflächen. Astrum Business Park liegt an der Kreuzung von Aleje Jerozolimskie und Łopuszczańska Straße und in der Nähe zu der Warschauer S-Bahn-Station WKD Raków. Derzeit bietet der Business Park gut 22.000 Quadratmeter Bürofläche. Wenn der zweite Bauabschnitt fertiggestellt ist, wird sich die Fläche auf insgesamt 30.000 Quadratmeter erhöhen.

C200 OFFICE, DANZIG

POLEN 

IHS Global sp. z o.o hat knapp 4.300 Quadratmeter Fläche im C200 Office in Danzig angemietet. Das Bürogebäude wurde von Euro Styl saniert und modernisiert. JLL vertrat IHS Global bei den Mietverhandlungen. C200 Office bietet auf sieben Etagen 17.600 Quadratmeter Bürofläche.

GALERIA LIBERO, KATTOWITZ

POLEN 

Alle Marken der LPP Gruppe – Reserved, Mohito, Sinsay, Cropp und House – werden in der Galeria Libero vertreten sein. Die polnische Modekette hat knapp 4.500 Quadratmeter angemietet. Empik, eine polnische Kette für Bücher und elektronische Medien, bezieht 400 Quadratmeter. 300 Quadratmeter belegt ein Ladengeschäft mit Angeboten der Marke home&you. Und 1.400 Quadratmeter wurden von MK Bowling für zehn Bowlingbahnen, einen Pub mit Billardtischen sowie ein italienisches Restaurant angemietet. Galeria Libero wird von Echo Investment entwickelt und bietet 45.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Die Eröffnung ist für das Frühjahr 2018 geplant.

UNIVERSITY BUSINESS PARK I, ŁÓDŹ

POLEN 

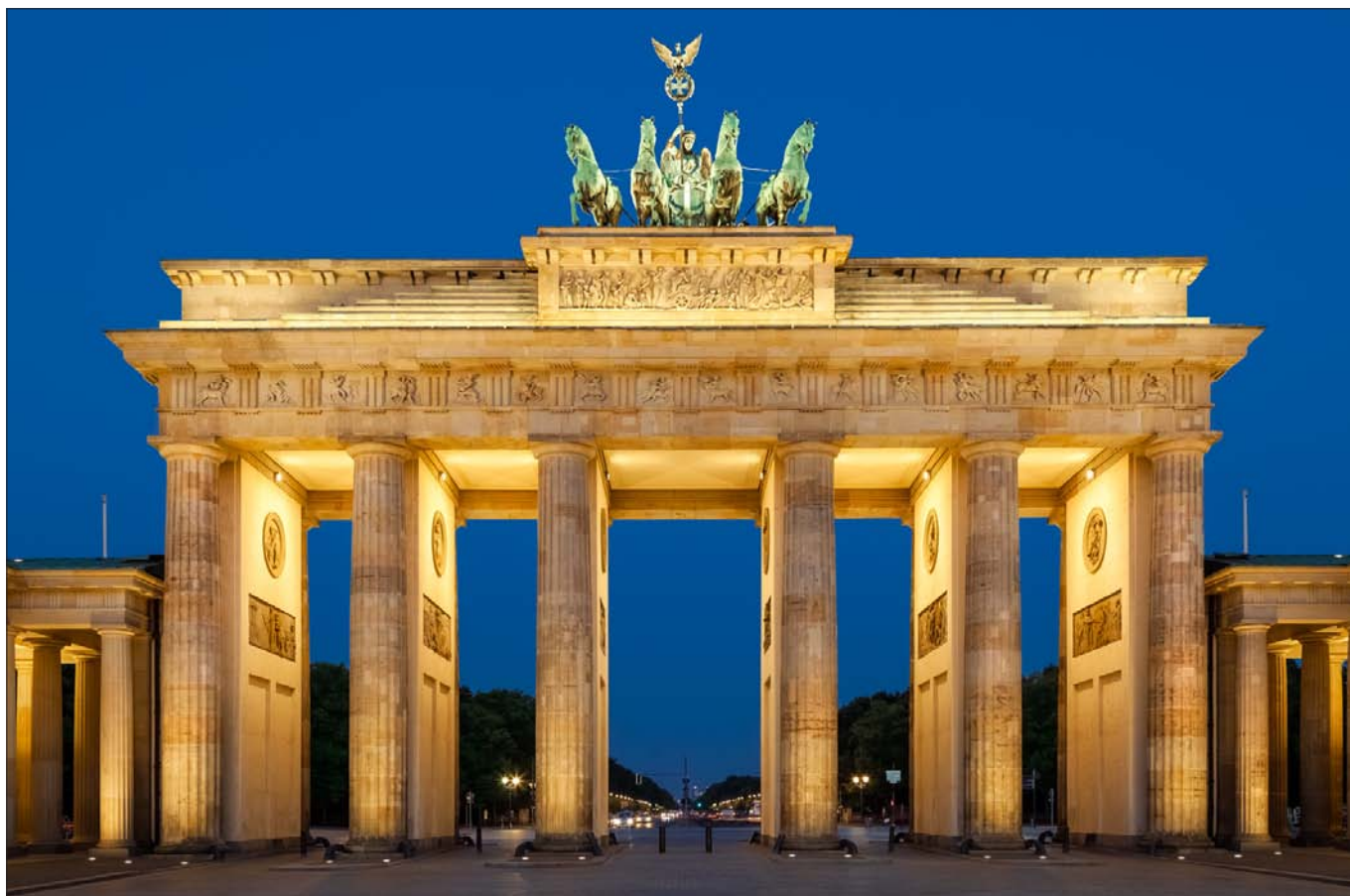
Mobica, ein internationaler Software-Dienstleister, hat weitere 800 Quadratmeter Fläche im Bürokomplex University Business Park (UBP) in Łódź angemietet. Damit belegt das Unternehmen in dem Gebäude A insgesamt 2.800 Quadratmeter. JLL vertrat Mobica bei den Mietverhandlungen. University Business Park gehört der GTC Group und besteht aus zwei siebengeschossigen Bürogebäuden mit insgesamt gut 40.000 Quadratmeter Fläche.

TWIN CITY, BRATISLAVA

SLOWAKEI 

SAP Slovakia hat gut 3.000 Quadratmeter Bürofläche im Bürokomplex Twin City in Bratislava angemietet. Gleichzeitig hat SAP sich auch rund 120 Tiefgaragenplätze gesichert. SAP wechselt nach zehn Jahren im Bürogebäude BBC V den Standort. Twin City ist ein neuer Geschäftsbezirk in der Innenstadt von Bratislava, nahe der Bushaltestelle Mlynské Nivy und der Kreuzung von Karadžicova und Mlynské Nivy Straße. JLL Slovakia vertrat SAP bei den Mietverhandlungen.

GERMANOMANIA



Die Hauptstadt Berlin ist zwar ein begehrter, aber nicht der einzige wichtige Immobilienmarkt in Deutschland.

Nach wie vor boomt der deutsche Immobilien-Investmentmarkt, obwohl die Preise hoch und die Renditen niedrig sind. Vor allem das internationale Interesse ist unverändert groß – und stammt inzwischen nicht nur aus westlichen Ländern, sondern auch aus Zentral- und Osteuropa.

Immobilien in Deutschland sind begehrte. Allein im letzten Jahr lag das Transaktionsvolumen auf dem Markt für Gewerbeimmobilien bei EUR 52,9 Milliarden, so die internationale Immobilienberatung JLL Jones Lang LaSalle. Das ist nach der Rekordsumme von EUR 55,1 Milliarden im Jahr 2015 und EUR 54,7 Milliarden im Jahr 2007 – also noch vor der Fi-

nanzkrise – der dritthöchste Wert, der in der Langzeitstatistik von JLL jemals erzielt wurde. Und der Trend hält an: Im ersten Halbjahr 2017 summierte sich das Transaktionsvolumen auf EUR 25,8 Milliarden. Das entspricht gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Plus von 47 Prozent. Etwa die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens entfällt auf ausländische Investoren.

Was macht Deutschland richtig? Warum ist das internationale Interesse und damit das Vertrauen so groß? Das, was Theresa May für das Vereinigte Königreich proklamiert, gilt für Deutschland schon lange: „strong and stable“. Zur politischen Stabilität und auch zur Rechtssicherheit kommt aber noch ein weiteres Merkmal

hinzu. Anders als zum Beispiel Frankreich und auch das Vereinigte Königreich weist Deutschland schon historisch bedingt eine ausgeprägte polyzentrische Struktur auf. Berlin als Hauptstadt und Frankfurt am Main als Finanzzentrum, weitere Großstädte wie zum Beispiel München und Hamburg, aber auch Städte wie Bremen, Hannover, Leipzig, Nürnberg und viele andere mehr offerieren ein unterschiedliches und in der Gesamtheit enormes Angebot. Es konzentriert sich nicht alles auf eine Stadt, gegenüber der andere Standorte abfallen.

Die polyzentrische Struktur birgt allerdings auch Eigenheiten, die für internationale Marktteilnehmer nicht immer ganz einfach

zu durchschauen sind. Deutschland hat 16 Bundesländer, von denen jedes wiederum eine Landeshauptstadt hat. Doch schon hier wird es manchmal schwierig: Berlin ist zwar die Bundeshauptstadt, aber die Landeshauptstadt des Berlin umgebenden Landes Brandenburg ist das nur einige Kilometer von Berlin entfernte Potsdam. Im Bundesland Hessen ist nicht die größte Stadt, Frankfurt am Main, sondern Wiesbaden die Hauptstadt und genauso in Sachsen nicht Leipzig, sondern das kleinere Dresden. Auch in Nordrhein-Westfalen ist es nicht Bonn als ehemalige Bundeshauptstadt, sondern Düsseldorf. In anderen Bundesländern ist es einfacher. München, Stuttgart und Hannover haben in Bayern, Baden-Württemberg und Niedersachsen nicht nur die meisten Einwohner, sie sind auch die Hauptstädte. Noch einmal eigenwillig ist es hingegen mit den Städten Hamburg und Bremen sowie der Hauptstadt Berlin. Diese drei Städte sind gleichzeitig auch Bundesländer. Auf die 16 Bundesländer verteilt gibt es in Deutschland insgesamt sogar 2.060 Städte. Doch nur 79 davon haben mehr als 100.000 Einwohner, 14 über 500.000 Einwohner und Millionenstädte sind Berlin, Hamburg, München und Köln.

Wenn in der Immobilienwirtschaft von den Big 7 gesprochen wird, dann liegt die Zahl der Einwohner zugrunde. Dazu gehören – in alphabetischer Reihenfolge – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Doch dort ist das Angebot an Immobilien knapp und deswegen teuer. Wenn Projekte oder Objekte auf den Markt kommen, bricht unter den Käufern schnell Konkurrenz aus. Kaufpreise zum 40-fachen der Jahresmiete und darüber hinaus werden aufgerufen. Doch die Nachfrage nach Immobilien ist ungebrochen. Deswegen rücken in Deutschland schon seit einigen Jahren auch Mittel- und sogar Kleinstädte verstärkt ins Interesse. Projektentwickler und Investoren schauen durchaus auf das geografisch vielfältige Angebot.

Werfen wir dennoch einen Blick auf die Big 7, da auf sie rund die Hälfte des

Transaktionsvolumens entfällt. Ganz ähnlich sieht es bei den Zahlen für Vermietungen oder Leerstand aus. Doch Zahlen können immer nur eine Momentaufnahme abbilden. Sinnvoller erscheint es daher, etwas ausführlicher auf jeweiligen Städte zu schauen.

Berlin als Hauptstadt Deutschlands ist mit rund 3,5 Millionen Einwohnern nicht nur die einwohnerstärkste Stadt, sondern

des Rheinauhafens alte und nicht mehr benötigte Hafengebäude umgenutzt und um zum Teil spektakuläre Neubauten ergänzt. Im benachbarten Düsseldorf wurde in den vergangenen Jahren das Areal am Ende der zentralen Einkaufsstraße Königsallee in der Nähe des Schauspielhauses mit dem Projekt Kö-Bogen neu gestaltet. Derzeit findet es seine Fortsetzung mit dem Projekt Kö-Bogen II. Auch in direkter Nähe des Hauptbahnhofs stehen neue Projekte



Der Kö-Bogen in Düsseldorf ist ein Beispiel für innerstädtische Quartiersentwicklung.

auch die Hauptstadt für Projektentwicklungen. Und zwar durchaus in allen Segmenten des Marktes, Wohnen inklusive. Der Schwerpunkt liegt dennoch eindeutig auf Büros. Hier sind in Berlin aktuell besonders Co-Working-Konzepte angesagt, da Berlin auch die deutsche Hauptstadt für Start-ups ist. Da diese nicht nur den Austausch untereinander bevorzugen, sondern auch eine lebendige urbane Umgebung, kommt hier der Projektentwicklung aus dem Bestand, also der Umnutzung vorhandener und zum Teil historischer Bausubstanz, große Bedeutung zu.

Die Vielzahl der Projekte in Berlin und anderen Großstädten hier vorzustellen würde den Rahmen sprengen. Es sei nur auf die innerstädtische Quartiersentwicklung HafenCity in Hamburg hingewiesen, die in den Fluss Elbe gebaut, in bester Lage das bisherige Zentrum um 127 Hektar erweitert. Deutlich kleiner, aber vergleichbar ist es in Köln. Dort wurden in der Nähe der Innenstadt mit der Entwicklung

an, unter anderem die Umgestaltung nicht mehr benötigter Liegenschaften der Post.

Überhaupt sind Projektentwicklungen in der Nähe von Hauptbahnhöfen in einigen Großstädten ein aktueller Trend. So wird in Frankfurt am Main auf einem nicht mehr benötigten Areal der Deutschen Bahn zwischen dem Hauptbahnhof und der Messe Frankfurt das Europaviertel entwickelt. Mit fast 90 Hektar Fläche ist das eine der derzeit größten innerstädtischen Quartiersentwicklungen in Deutschland. Ganz ähnlich ist die Situation in Stuttgart. Dort entstand direkt hinter dem Hauptbahnhof auf einem großen Gelände ehemaliger Bahngleise ebenfalls ein neuer Stadtteil. Und in München wird in den nächsten Jahren der Hauptbahnhof komplett modernisiert und soll mit Büro- und Handelsflächen ergänzt werden.

Betrachten wir bei den Investments die verschiedenen Nutzungsarten von Immobilien, so dominieren nach wie vor Büros



Eine 1920 errichtete Schuhfabrik in Nürnberg wurde als „Loftwerk“ revitalisiert.

und Einzelhandel. Nach Angaben von JLL floss mit 40 Prozent im ersten Halbjahr 2017 der größte Anteil des investierten Kapitals in Büroimmobilien. Als Standorte waren dabei besonders Großstädte gefragt. Mit rund 22 Prozent stehen Logistikimmobilien auf Platz zwei und haben sich damit erstmals vor Handelsimmobilien (19 Prozent) geschoben.

Dass Logistikimmobilien derzeit in der Investorengunst höher rangieren als Handelsimmobilien ist neu. Dennoch lässt sich das steigende Interesse an Logistikimmobilien schon seit ein paar Jahren nicht nur in Deutschland beobachten und hängt mit dem wachsenden Online-Handel zusammen. Ob nun die Lagerhalle zum Shopping Center der Zukunft werden wird, sei dahingestellt. Nicht zu übersehen ist jedoch, dass sich die Vertriebswege radikal verändern. Dabei gehört der Handel in Läden nicht unbedingt zu den Gewinnern. In geringerem Maße, aber ebenfalls vorhanden ist eine gewisse Unsicherheit bei Büroimmobilien. Denn die Möglichkeiten des Internets verändern auch die Arbeitswelten.

Die Veränderungen durch die Digitalisierung sind eines der heißen Themen, wenn es um Immobilien in Deutschland geht. Wie in anderen Ländern auch, wirkt es sich auf das Investitionsverhalten aus. Die Unsicherheiten bei der künftigen Ent-

wicklung der Nachfrage besonders von Einzelhandelsflächen, aber auch von Büroflächen lenken den Blick der Investoren verstärkt auf Logistikimmobilien. Denn aus zentralen und dezentralen Lagerhallen kommt die Ware dann direkt nach Hause. „Nach Hause“ ist ein gutes Stichwort. Denn außer den Logistikimmobilien gewinnt der Markt für Wohnimmobilien ebenfalls immer mehr Aufmerksamkeit.

Viele institutionelle Investoren, die ihr Kapital früher nur in Gewerbeimmobilien anlegten, haben inzwischen den Markt für Wohnimmobilien entdeckt. Große Portfolien wechseln den Besitzer, aber auch kleinere Bestände oder indirekte Anlagen in Wohnimmobilienunternehmen sind zunehmend gefragt. Außerdem ist zu erwarten, dass der bis jetzt mit 8 Prozent eher geringe Anteil von gemischt genutzten Immobilien, also Büro und Handel oder Büro und Wohnen oder noch weitere Kombinationen, in der Anlegergunst weiter wachsen wird. Denn Diversifizierung ist nicht nur geographisch, sondern auch bei Mieteinnahmen angesagt. Läuft es in einem Marktsegment einmal nicht so gut, dann kann sich immerhin das andere als stabil erweisen.

Alle Marktsegmente, so unterschiedlich sie sind, verbindet aber eins: Ökonomie kann nicht mehr ohne Ökologie gedacht werden. Das ökologische Bewusstsein ist

besonders bei den jüngeren Generationen stark gestiegen. Längst reichen in der Immobilienwirtschaft entsprechende einmalige Zertifizierungen für Gebäude nicht mehr aus. Ökologisch sinnvolles Handeln gewinnt in Deutschland generell mehr und mehr an Gewicht.

Das wissen auch die Projektentwickler. Sie sind derzeit die Stars. Denn für die sehr hohen Summen an Kapital, die für Immobilieninvestitionen in Deutschland zur Verfügung stehen, werden entsprechende Produkte benötigt. Da Projektentwicklung immer auch Produktentwicklung ist und sich die Zahl handelbarer vorhandener Immobilien in Grenzen hält, geht es den Entwicklern so gut wie lange nicht. Mehr und mehr steigen Investoren inzwischen auch schon zu einem frühen Zeitpunkt in noch fertigzustellende Entwicklungen ein. Gleichwohl muss dafür das Produkt stimmen. Dabei bleibt die Lage das entscheidende Kriterium, doch spielen immer öfter auch ökologische Gesichtspunkte eine entscheidende Rolle. So werden beispielsweise, um nicht weiter Boden zu versiegeln, bereits bebaute Flächen immer öfter einer neuen Nutzung zugeführt. Im Idealfall kann so auch vorhandene Bausubstanz mit neuem Leben gefüllt werden. Projektentwicklung aus dem Bestand gewinnt an Bedeutung.

Was außerdem für Deutschland als Investmentstandort spricht: In der Europäischen Union ist Deutschland die größte Volkswirtschaft. Doch Größe ist es nicht allein. Insgesamt geht es der deutschen Wirtschaft gut, und alle Prognosen deuten darauf hin, dass es auch in Zukunft so bleibt. Zwar dürfte das Wirtschaftswachstum weiterhin moderat ausfallen, aber es ist eben solide. Ganz ähnlich sieht es auch bei den Renditen aus, die Investitionen in Immobilien abwerfen. Auch sie sind generell eher bescheiden, können aber je nach Standort und Immobilienart leicht nach oben oder unten variieren. Generell liegen Renditen aus Investments in Immobilien jedoch immer noch höher als manche Verzinsung von Banken und ein reales Asset, also ein Gebäude, steht auch noch dahinter. | **Andreas Schiller**

PROPERTY INDUSTRY GOES DIGITAL



Den Siegeszug der Digitalisierung läuteten vor allem die mobilen Geräte ein, die immer und überall einsetzbar sind.

Derzeit wird immer und überall – auch hier – von der „fortschreitenden Digitalisierung“ gesprochen. Auch im Bereich PropTech schießen die Start-ups inzwischen wie Pilze aus dem Boden. Ohne Frage machen Algorithmen das Leben leichter, aber auch hier gilt: Wo viel Licht, da auch Schatten.

Start-ups waren schon einmal ein „heißer Tipp“, damals hieß es „New Economy“ und war mit vielen Hoffnungen auf den digitalen Fortschritt verbunden, bis dann im Jahr 2000 die so genannte Dotcom-Blase platzte. Die Frage ist berechtigt, ob der derzeitige Hype um die Digitalisierung eine ähnliche Entwicklung erleben wird. Vermutlich nicht, denn zum einen

haben alle Beteiligten daraus gelernt, zum anderen haben sich die Zeiten deutlich verändert. Man denke nur einmal zurück: Um die Jahrtausendwende gab es noch keine Smart Phones und Tablets, die wenigsten hatten schon einen Laptop, der zudem noch ziemlich schwer zu schleppen war, und die heimischen Computer waren relativ große Kisten, die unter dem Schreibtisch standen. Seitdem haben sich die mobilen Geräte rasant verbreitet, sind hoch leistungsfähig und vor allem überall und jederzeit internetfähig. Es war genau diese Entwicklung, die der Digitalisierung einen erneuten Schub bescherte.

Doch abgesehen von den „kleinen Helfern“, die wir alle nutzen und die uns mit fast allen notwendigen Informationen ver-

sorgen, über die wir kommunizieren, aber auch Musik hören und Filme anschauen, Fotos und Videos machen und in alle Welt schicken können, hat die Digitalisierung noch weitere Fortschritte gebracht. Ob selbstfahrende Autos, deutliche Verbesserungen in der Robotertechnik und in der Medizintechnik, „smart homes“, in denen vieles, wenn nicht alles elektronisch gesteuert wird, oder der Bereich der künstlichen Intelligenz und der Spracherkennung – es gibt fast kein Gebiet, vor dem die digitale Entwicklung halt macht.

Online-Banking ist inzwischen ein „alter Hut“, Bankgeschäfte gehen heute ganz anders. Die Fintech-Branche boomt und hat Neuerungen hervorgebracht, deren Auswirkungen bestenfalls Fachleute über-

schauen und die den klassischen Banken erhebliche Konkurrenz machen dürften. Ob Kreditvergabe oder Überweisungen ins Ausland, Anlageprodukte wie Fest- und Tagesgeld oder Crowdfunding – es geht alles nicht nur online, sondern mobil. Auch bezahlen werden wir künftig immer weniger mit Geld aus dem Portemonnaie, sondern mit dem Smart Phone. Schweden ist in dieser Hinsicht Vorreiter – hier zahlt man sogar drei Brötchen und die Zeitung am Kiosk elektronisch, ja, nehmen manche Geschäfte inzwischen nicht einmal mehr Bargeld an.

Moderne Lesegeräte ersetzen dabei die Kassiererin oder den Kassierer – und hier zeigt sich die andere Seite des Fortschritts: Bestimmte Arbeitsplätze fallen weg. Das ist nichts Neues – man denke nur daran, wie lange wir im Bereich der publizierenden Berufe schon keine Setzer mehr brauchen, so dass diesen Beruf heute nur noch ältere Jahrgänge kennen. Aber die Entwicklung beschleunigt sich. Fast alle Arbeiten, die auf Routine und standardisierten Abläufen beruhen, können digital schneller und besser erledigt werden. Ebenso sind Informationen in wenigen Augenblicken verfügbar – und das umfassender als in früheren Zeiten. Dass man unter Umständen von Informationen überflutet wird und man sehr genau die Spreu vom Weizen trennen muss, ist eher ein „menschliches“ Problem, nämlich eine Frage des Urteilsvermögens. Wie weit man bei Informationen genau das vorge-setzt bekommt, von dem ein Algorithmus meint, dass es einen interessiert und wie weit dafür scheinbar private Kommunikationskanäle ausgelesen werden, stimmt allerdings eher misstrauisch.

Aber bleiben wir zunächst bei den Erleichterungen. Ob in der Baubranche oder im Bereich des Facility Management – hier hat die Digitalisierung schon seit längerem Einzug gehalten. Bei der Baudokumentation werden über mobile Geräte nicht nur Daten erfasst, sondern können auch Fotos gemacht werden, die einzelne Bauschritte dokumentieren. Und wo man früher reihenweise Aktenordner hatte, sind die Daten heute elektronisch verfügbar

und die jeweilige Informationen leichter und schneller zu finden. Ähnlich ist es im Facility Management: Wartungsarbeiten kehren regelmäßig wieder und müssen entsprechend dokumentiert werden. Auch dabei sind die mobilen Geräte ideale Helfer.



Eine der entscheidenden Fragen der Digitalisierung ist die Datensicherheit.

Inzwischen erreicht die Digitalisierung auch die Immobilienbranche. Nun ist es keineswegs so, dass Immobilienunternehmen bisher „hinter dem Mond“ waren. Auch hier werden Daten und relevante Informationen schon längst digital gespeichert. Woran heutige PropTech-Tüftler arbeiten, sind neue Formen der Vermietung und Vermarktung und der Prozessoptimierungen bei Transaktionen, beim Darlehens- und Hypothekenmanagement und bei der Objektbewertung. Plattformen vor allem für Wohnungsvermietungen gibt es seit langem – die frühen „Platzhirsche“ in Deutschland sind ImmobilienScout 24 und Immowelt. Sich gegen sie durchzusetzen, dürfte für „Neulinge“ auf dem Markt schwierig werden, zumindest müssen sie mehr oder anderes bieten als die etablierten Unternehmen. Inzwischen beschränkt sich die digitale Entwicklung aber nicht nur auf Wohnflächen, sondern hat auch den gewerblichen Immobilienmarkt erreicht. Große Maklerhäuser bieten ihren Kunden schon seit längerem entsprechende „Tools“ an, über die deutlich mehr Informationen abgerufen werden können als früher entsprechende Exposés boten und die zugleich interaktiv genutzt werden können.

Nun sind Vermietungen eine Sache, Transaktionen jedoch ein sehr viel sensibleres

Thema. Schon beim Wohnungskauf wird sich mancher damit schwertun, und im gewerblichen Bereich, wo die Summen noch deutlich höher sind, erst recht. Dieses Problem der Sicherheit betrifft aber auch die Fintech-Branche und andere sensible Prozesse, in denen Datensicherheit groß geschrieben wird. Hier hat Blockchain, eine Technik, die durch Dezentralität der Datenspeicherung und durch kryptographische Verfahren ein hohes Maß an Sicherheit vor Datenverlust und Datenmanipulation bietet, die Entwicklung einen großen Schritt vorangebracht.

So spannend viele Entwicklungen sind und so sehr sie viele Dinge vereinfachen und damit auch zeitlich verkürzen, sie haben auch ihre Kehrseiten. Dazu gehört vor allem das Thema Datensicherheit. Immer wieder tauchen Hackerangriffe in den Schlagzeilen auf – zuletzt war es ein Erpresservirus, das weltweit nicht nur auf privaten, sondern auch auf den Rechnern großer Unternehmen alle Daten verschlüsselte, die nur gegen entsprechende Zahlung wieder entschlüsselt werden sollten. Einen 100-prozentigen Schutz dagegen gibt es nicht, denn jedes System kann Sicherheitslücken haben. Doch das größte Risiko ist letztlich der Mensch, der vergisst, entsprechende Updates zu installieren oder so genannte Phishing Mails öffnet. Letzteres ist keinesfalls nur Dummheit, denn manche sehen so täuschend echt aus, dass es schwerfällt, die Gefahr zu erkennen.

Die „schöne digitale Welt“ hat aber auch noch andere Folgen. Dass viele Arbeitsplätze und Berufe damit verschwinden werden ist keine Frage. Wer sich die Folgen der Industrialisierung im 19. Jahrhundert vor Augen hält – das Stichwort heißt Maschinenstürmer, die vor allem im Textilsektor um ihre Arbeitsplätze und ihre soziale Stellung fürchteten –, der kann ahnen, was das heißen mag. Eine solche technologisch bedingte Arbeitslosigkeit dürften wir auch in vielen Bereichen erleben. Alles, was standardisiert werden kann, werden die „digitalen Helfer“ übernehmen. Was sie (noch) nicht können, sind sensorische Aufgaben – kochen kann nur

der Mensch und auch in der Pflege und Medizin sind den digitalen Helfern enge Grenzen gesetzt. Ebenso funktioniert komplexe Kommunikation noch nicht perfekt – Spracherkennungssysteme können nur auf das reagieren, was sie im Internet finden oder worauf sie programmiert wurden. Darüber hinaus fehlt eine Eigenschaft, die dem Menschen eigen ist: Kreativität. Kein Computer kann sich selbst ein neues Programm schreiben und Ideen entwickeln. Für Fortschritt und Verbesserungen ist immer noch der Mensch gefragt, der allerdings – wie in der Welt des Schachspiels erwiesen – in der Zusammenarbeit mit der „Maschine“ in seinen Fähigkeiten über sich hinauswachsen kann.

Ein anderes Thema sind Monopolisierungen. Um bei zwei der prominentesten Beispiele zu bleiben: Die Marktmacht von Google und Facebook ist kaum mehr

zu brechen. Das Problem dabei ist, dass wir bei genau diesen Unternehmen eine Datenspur hinterlassen, breit wie eine mindestens sechsspurige Autobahn, und dafür sehr gezielt mit entsprechender Werbung und Information „versorgt“ werden, was dem Begriff der Manipulation schon sehr nahe kommt. Beides sind amerikanische Unternehmen, die europäischen Datenschutz durchaus zu umgehen wissen.

Hier kommt ein dritter Punkt ins Spiel: die Politik. Ob auf nationaler oder europäischer Ebene – sie hinkt der digitalen Entwicklung in jeder Hinsicht hinterher und kann bestenfalls reagieren, um die schlimmsten Auswüchse zu stoppen. Wie mühsam das ist, sieht man an entsprechenden Verfahren der EU-Kommission, die sich über Jahre hinziehen. Regulierungen sind sicher nicht immer das Gelbe vom Ei und können den Fortschritt bremsen, aber

unregulierter Wildwuchs birgt eben auch seine Gefahren.

Um es abschließend auf den Punkt zu bringen: Die Autorin, kein „digital native“, sondern eher ein „digitaler Dinosaurier“, möchte auf keinen Fall zurück in die digitale Steinzeit, sondern weiß viele Entwicklungen und Erleichterungen sehr zu schätzen. Allerdings – und da kommt der Dinosaurier durch – sollte man sich von den digitalen Helfern nicht das Denken abnehmen lassen. Dieses ist wichtiger denn je, um einen gewissen kritischen Abstand zu den allzu optimistischen Heilsversprechungen der neuen digitalen Welt zu wahren. Die Digitalisierung, egal in welchem Bereich, kann helfen, das Leben zu erleichtern, sie kann aber nur sehr bedingt unsere Probleme lösen. Das müssen wir nach wie vor selbst auf die Reihe bekommen. **I Marianne Schulze**



PART-TIME
53 DAYS IN 15 MONTH

EXECUTIVE MBA REAL ESTATE – STUDYING INTERNATIONALLY

The Executive MBA Real Estate is held at the University of Regensburg and at Kloster Eberbach in Eltville. The IRE|BS real estate academy collaborates on this course with famous international partners such as Harvard University (USA) and the University of Reading (UK). In Singapore participants will discover how Singapore city is developed in a constrained environment.

Graduates receive the degree „Master of Business Administration (MBA)“ awarded by the Faculty of Economics of the University of Regensburg.

COURSE START:
12. SEPTEMBER 2017

STUDY LOCATIONS:
ELTVILLE | REGENSBURG | BERLIN | READING | SINGAPORE | HARVARD

IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

FURTHER COURSE INFORMATION:
www.irebs-immobilienakademie.de/mba

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
8. September 2017	RICS: Cross-Border Investments in D-A-CH: Märkte, Assets, Chancen	Erste Campus Conference Center, Am Belvedere 1, Wien, Österreich	www.rics.org/de
12.–14. September 2017	RealCorp 2017 22nd International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society	Technische Universität Wien, Karlsplatz 13, Wien, Österreich	www.corp.at
19. September 2017	CEE Property Forum 2017	Hotel Park Royal Palace, Schlossallee 8, Wien, Österreich	http://www.property-forum.eu
24.–26. September 2017	13. Konferenz Europäischer Regionen und Städte: „Next Generation“	Salzburg Congress, Averspergstraße 6, Salzburg, Österreich	www.institutire.eu
4.–6. Oktober 2017	Expo Real 20. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
13. Oktober 2017	24th ERES Industry Seminar Real Estate Derivatives Summit 2017	Prime Tower, Hardstrasse 201, Zürich, Schweiz	www.eres.org
8.–9. November 2017	IRE Logistik und Transport – Intermodalität & grenzüber- schreitende Förderung	Rijeka, Kroatien	www.institutire.eu

FÖRDERUNG EINES SANFTEN TOURISMUS

Vor kurzem setzte die UNESCO das historische Zentrum Wiens auf die Liste des gefährdeten Welterbes. Grund dafür ist die geplante Hochhausbebauung am Heumarkt, nachdem schon die Entwicklungen rund um den Hauptbahnhof kritisches Stirnrunzeln hervorgerufen hatten. Während Wien auf dem besten Weg ist, seinen Status als Welterbe zu verlieren, tritt derzeit die Großglockner Hochalpenstraße den Weg an, als Welterbe anerkannt zu werden.

48 Kilometer lang verbindet die Großglockner Hochalpenstraße die österreichischen Bundesländer Salzburg und Kärnten und steigt bis auf rund 2.500 Meter Höhe auf. Die Großglockner Hochalpenstraße ist weniger eine Transitroute nach Süden als vielmehr eine Aussichtsstraße, die direkt in den mit 1.800 Quadratkilometern größten Nationalpark Österreichs führt, den Nationalpark Hohe Tauern. Vor allem aber ist die Großglockner Hochalpenstraße auch ein technisches Denkmal, denn die höchstgelegene befestigte Passstraße Österreichs wurde 1935 eröffnet und wird seitdem nur sehr behutsam modernisiert.

Wenn man schon über die Großglockner Hochalpenstraße und in den Nationalpark Hohe Tauern fährt, dann sollte man nicht nur durchfahren, sondern die Gelegenheit nutzen, die Natur zu erkunden und zu er-

wandern. Das neue Wanderbuch „Großglockner Hochalpenstraße. Die schönsten Wanderungen und Bergtouren“ bietet 65 Wanderungen und Bergtouren an, die alle ihren Ausgangspunkt entlang der Großglockner Hochalpenstraße haben. Die Touren führen zu idyllischen Almen ebenso wie bis hinauf auf die schroffen Gipfel der Goldberg- und Glocknergruppe. Besonders praktisch: Alle dazugehörigen GPS-Daten können per Download-Link abgerufen werden.

Autor ist der 1939 in Osttirol geborene Walter Mair, der ein profunder Kenner der Region und des Nationalparks Hohe Tauern ist. Er nahm als Grundlage für das Buch die Aufzeichnungen des Planers und Erbauers der Großglockner Hochalpenstraße, Franz Wallack, der selbst zahlreiche Wanderungen im Großglocknergebiet unternommen und dokumentiert hat.

Österreich ist nicht gerade arm an Welterbestätten – vielleicht rührt daher der etwas sorglose Umgang mit dieser Auszeichnung in Wien. Dass es dabei nicht nur um ein „Tourismus-Marketing“-Pickerl geht, beweist die Großglockner Hochalpenstraße. Sie war von Anfang an zwar als Panoramastraße angelegt und sollte den Tourismus in der Region fördern. Mit dem Nationalpark Hohe Tauern wurde aber auch ein Naturschutzgebiet geschaffen, das störenden Veränderungen enge



Walter Mair
Großglockner Hochalpenstraße
Die schönsten Wanderungen
und Bergtouren
232 Seiten
Bergverlag Rother 2017
ISBN 978-3-7633-3182-6
Euro 17,40 (A) bzw. Euro 16,90 (D)

Grenzen setzt, das Natur und Menschenwerk vereint und nicht auf Massen-, sondern auf einen eher sanften Tourismus zielt.

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: arnaldo96 – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 15), tanyaeroko – Fotolia.com (S. 16), ArtInvest Real Estate Management (S. 17), Adrian Beck / Union Investment (S. 18), zapp2photo – Fotolia.com (S. 19), bluebay2014 – Fotolia.com (S. 18)