

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Logistikimmobilien führten lange Zeit ein Schattendasein auf den Transaktionsmärkten. Das hat sich in letzter Zeit deutlich verändert.

Seite 11

hintergrund

Seit einiger Zeit sind Städte ‚smart‘ oder wollen es werden. Allein die Tatsache, dass Städte die digitalen Möglichkeiten für ihre Entwicklung nutzen, kann es nicht sein.

Seite 13

In der rumänischen Stadt Brasov diskutierte man über „Smart tourism in a smart destination“. Auch hier zeigte sich, dass ‚smart‘ ein sehr vielschichtiger und oftmals unscharfer Begriff ist.

Seite 15

termine

Messen und Kongresse Seite 17

standpunkt

Bitcoins und andere Kryptowährungen erwiesen sich bislang als sehr volatil und die Prognosen über ihre weitere Entwicklung sind widersprüchlich. Daher: Hände weg von Spekulation!

Seite 18

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



das Motto der 14. Konferenz Europäischer Regionen und Städte spricht mich besonders an: „Europa 1918 – 2018 – 2118“. Auch wenn die heutige Europäische Union erst nach dem Zweiten Weltkrieg auf den Weg kam, so fanden vor genau 100 Jahren entscheidende Weichenstellungen statt.

1918 war der Erste Weltkrieg zu Ende. Die politische Landkarte Europas hatte sich deutlich verändert, die Monarchien in Deutschland und Österreich wurden parlamentarische Demokratien. Doch nicht nur Territorien, vor allem gesellschaftliche und politische Ausrichtungen wurden neu definiert.

2018 sprechen viele von Disruption. Wir erleben die Veränderungen durch die digitale Technik, von manchen als digitale Revolution bezeichnet. Wir erfahren aber auch zunehmenden Nationalismus und Populismus verbunden mit Protektionismus. Nicht nur Politiker fragen sich: Was wird aus Europa? Wie zukunftsfähig ist die Europäische Union?

Eine Antwort darauf, wie es 2118 aussieht, weiß niemand. Verschiedene Szenarien durchzuspielen, ist letztlich Zeitverschwendung. Über den Minimalkonsens ‚Die Zukunft ist digital‘ besteht wohl Einigkeit. Doch beim Nachdenken über das, was wird oder werden kann, hilft vielleicht eher die alte Einsicht: Es gibt keine Zukunft ohne Vergangenheit. Alle Themen, die heutzutage diskutiert werden, haben ihre Wurzeln in der Vergangenheit. Aber kennen wir Geschichte? Lernen wir aus der Geschichte? Das fragt sich hoffentlich nicht nur

Ihr

Andreas Schiller



Das Anfang des 20. Jahrhunderts erbaute Bürogebäude Plac Małachowskiego in der Warschauer Innenstadt wurde 2013 komplett erneuert.

GENERALI REAL ESTATE KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Generali Real Estate S.p.A. hat von Europa Capital für den GEIH Fonds der Generali Gruppe das Bürogebäude Plac Małachowskiego in der Warschauer Innenstadt gekauft. Plac Małachowskiego liegt nahe der Swietokrzyska Straße und in fußläufiger Entfernung zur Altstadt, zum Saski-Park, zur Nationaloper und zu vielen Regierungsgebäuden und Unternehmenssitzen. Das Objekt war 1907 erbaut und 2013 komplett erneuert worden. Es bietet 14.500 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche auf sechs Etagen sowie zwei Untergeschosse.

ELI WILL FÜHRENDE POLNISCHE LOGISTIKPLATTFORM WERDEN

ELI European Logistic Investment BV, ein Unternehmen von Redefine Properties, hat den Erwerb eines Portfolios mit neun in Betrieb befindlichen Logistikparks in Polen von einem Fonds von Partnern von Griffin Real Estate erworben. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 200 Millionen. Die neun Logistikparks mit einer Gesamtfläche von mehr als 300.000 Quadratmetern liegen in Warschau, Łódź und Krakau sowie in den Regionen Schlesien, Pommern und Posen. Der Ankauf wird teilweise über einen langfristigen Kredit in Höhe von EUR 100 Millionen finanziert, den die ING Bank Śląski SA bereitstellt.

Gleichzeitig plant ELI zusammen mit Panattoni Europe EUR 800 Millionen zu investieren, um das erworbene Portfolio zu einer führenden polnischen Logistikplattform zu erweitern. Griffin Real Estate will das Vorhaben als Co-Manager und Co-Investor begleiten.

BNP PARIBAS REIM ERWIRBT LOGISTIKZENTRUM IN POLEN

BNP Paribas REIM hat im Auftrag von Vestas Investment Management das zweitgrößte E-Commerce-Logistikzentrum Europas erworben. Es handelt sich um den ersten Ankauf des Vestas European Logistic Fund, der bis Jahresende weitere Investitionen in europäische Logistikimmobilien in Höhe von EUR 250 Millionen plant. Das von Panattoni Europe entwickelte und im September 2017 fertiggestellte Objekt befindet sich in der Nähe von Stettin und umfasst 161.500 Quadratmeter Fläche.

RE/MAX ERÖFFNET ERSTES BÜRO IN MONTENEGRO

RE/MAX hat ein Büro im Gebäude Capital Plaza in Podgorica eröffnet. Es ist das erste Maklerbüro des Unternehmens in Montenegro. RE/MAX plant, weitere Büros in Budva, Kotor, Tivat und Bar zu eröffnen. Das US-amerikanische Franchiseunternehmen für Immobilienmakler ist in rund 100 Ländern aktiv.

Shopping Center Ogrody
Elblag, Poland



81.336.000 €

Long Term Financing
Arranger and Sole Lender

Warsaw Spire
Warsaw, Poland



370.000.000 €

Long Term Financing
Agent, Arranger
and Co-Lender

Retail Portfolio
Poland



80.000.000 €

Long Term Financing
Co-Arranger and Co-Agent

The Park
Warsaw, Poland



105.000.000 €

Development and
Long Term Financing
Co-Arranger and Co-Lender

Retail & Office Portfolio
Czech Republic



221.698.000 €

Long Term Financing
Agent, Arranger, Co-Lender

CTPark Bor
Czech Republic



176.756.000 €

Long Term Financing
Agent, Co-Arranger/Lender

Europe is growing.

With our financing solutions.

Real Estate Finance. Offering the best in bespoke financing, we are your experts for national and international markets. With solutions tailored to suit your needs, a lean organization, and fast decision making, we are a partner you can count on for your projects – today and for many tomorrows to come. www.helaba.com

Helaba |



Eine ehemalige Brauerei in der tschechischen Stadt Opava nahe der polnischen Grenze wurde zu einem Shopping Center umgenutzt.

MINT INVESTMENTS ERWIRBT TSCHECHISCHES SHOPPING CENTER

Mint Investments hat den Erwerb des Shopping Centers Breda & Weinstein in der tschechischen Stadt Opava von Avestus Capital Partners abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen liegt bei über EUR 60 Millionen. Mint Investments hat das Shopping Center entwickelt und später für Avestus Capital Partners das Asset Management übernommen. 2012 eröffnet, umfasst Breda & Weinstein gut 25.000 Quadratmeter Mietfläche. Das Shopping Center liegt im historischen Zentrum von Opava auf dem Areal der früheren Brauerei Zlatovar.

CORDIA ENTWICKELT 1.300 WOHNUNGEN IN BUDAPEST

Die Wohnimmobilientochter der Futureal Group Cordia hat mit der Entwicklung von 1.300 Wohneinheiten im Budapester 9. Bezirk begonnen. Nach den Plänen von Cordia sollen die Wohngebäude abschnittsweise errichtet werden. Der erste Abschnitt entsteht neben dem Research Centre for Human Sciences der Ungarischen Akademie der Wissenschaften und umfasst auch ein Bürogebäude.

Cordia gab zugleich Pläne bekannt, 360 Wohneinheiten in Lenhossek Park zu entwickeln. Ebenso ist das Unternehmen am Ufer der Donau im Norden von Pest an der Marina Bay aktiv. Mit dem Bau und Verkauf der Wohnungen wurde bereits begonnen. Die Umsetzung der beiden Projekte Marina Garden und Marina Life schreitet fort. Beide Projekte sollen 2020 abgeschlossen sein.

CBRE ERÖFFNET BÜRO IN BELGRAD

CBRE hat ein Büro in Belgrad eröffnet, von dem aus acht Länder des südosteuropäischen Raumes betreut werden: Serbien, Slowenien, Kroatien, Bulgarien, Montenegro, Mazedonien, Bosnien und Herzegowina sowie Albanien. Unter der Leitung von Andrew Peirson wird ein 30köpfiges Team in Belgrad das gesamte Spektrum der Immobilienberatung inklusive Vermietung, Verkauf, Bewertung und Projektmanagement anbieten. Andrew Peirson, zuvor bei JLL, ist seit 2005 in Südosteuropa tätig und verfügt daher über weit mehr als ein Jahrzehnt Erfahrung in der Region.

HYATT REGENCY HOTEL FÜR BUDAPEST

Hyatt Hotels Corporation hat mitgeteilt, dass eine Tochtergesellschaft einen Managementvertrag mit der ungarischen Gesellschaft Varoshaz Utca Project Ingatlanforgalmazó Kft unterzeichnet hat, um das erste Hyatt Regency Hotel in Budapest zu betreiben. Das 231 Zimmer umfassende Hyatt Regency Budapest entsteht in dem Gebäude Postapalota, dem früheren Postgebäude an der Petöfi Sándor Straße, und soll Anfang 2020 eröffnen.

WHERE PEOPLE LOVE TO WORK.

Meet us at
EXPO REAL
MÜNCHEN

8.-10. Okt. 2018
Halle C1
Stand 323

ONE, Frankfurt

CA IMMO SETZT AUF WACHSTUM. WACHSEN SIE MIT UNS!

CA Immo errichtet und bewirtschaftet seit über 30 Jahren hochwertige, nachhaltige Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa. Wir setzen Benchmarks in der Entwicklung innovativer Arbeitsumgebungen in innerstädtischen Top-Lagen und suchen Spezialisten, die unsere Leidenschaft teilen. Spezialisten wie Sie.



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.

www.caimmo.com

WIEN • BERLIN • FRANKFURT • MÜNCHEN • WARSCHAU • PRAG • BUDAPEST • BUKAREST



Spektrum Tower wurde 2003 fertiggestellt. Hauptnutzer ist die polnische Telefongesellschaft Orange Polska, die das Objekt 2008 an Baltic Property Trust verkaufte. 2012 erwarb Europa Capital das Objekt.

GLOBALWORTH ERWIRBT SPEKTRUM TOWER IN WARSCHAU

Globalworth hat für und EUR 101 Millionen den Spektrum Tower an der Twarda Straße 16 in der Warschauer Innenstadt von Europa Capital erworben. Das Gebäude bietet 29.500 Quadratmeter Bruttomietfläche. Das Objekt wird von WX Management Services betreut, die das Marketing, die Vermietung, den Mieterausbau und die Instandhaltung koordinieren.

CTP ERWEITERT CTPARK BUCHAREST WEST

CTP hat zwei Gebäude mit einer Gesamtfläche von 100.000 Quadratmetern im CTPark Bucharest West für bestehende Kunden fertiggestellt und übergeben.

Zwei weitere Gebäude mit nochmals zusammen rund 200.000 Quadratmetern sind in der Entwicklung. Das eine Gebäude umfasst 70.000 Quadratmeter und soll in zwei Abschnitten fertiggestellt werden: 25.000 Quadratmeter im dritten Quartal 2018 und 45.000 Quadratmeter im ersten Quartal 2019. Das zweite Gebäude bietet knapp 130.000 Quadratmeter, davon sollen 22.000 Quadratmeter im ersten Quartal 2019 und gut 100.000 Quadratmeter in dritten und vierten Quartal 2010 übergeben werden.

SKANSKA INVESTIERT IN NEUES BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Skanska investiert EUR 52 Millionen in den ersten Abschnitt eines Büroprojekts in Breslau. Der erste Abschnitt umfasst zwei Gebäude mit 15 beziehungsweise 6 Etagen und bietet eine Gesamtmietfläche von rund 26.000 Quadratmetern. Beide Gebäude teilen sich eine Tiefgarage. Mit dem Bau des ersten Abschnitts wurde im Juli 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2020 geplant.

Das Projekt ist die siebte Büroentwicklung von Skanska in Breslau. Insgesamt soll der Komplex fünf Gebäude umfassen, die in vier Abschnitten entstehen und eine Gesamtmietfläche von 85.000 Quadratmetern bieten sollen. Das Projekt liegt an einer der Hauptverkehrsachsen der Stadt, 15 Gehminuten von der Breslauer Altstadt entfernt und zehn Minuten vom Bahnhof sowie dem Busbahnhof. In der Nähe befinden sich die akademischen Einrichtungen der Stadt sowie Wohngebiete.

FOCUS ESTATE FUND ERWIRBT POLNISCHES SHOPPING CENTER

Focus Estate Fund hat das Shopping Center Galeria Awangarda in Bartoszyce in Nordpolen erworben. Das 7.515 Quadratmeter umfassende Shopping Center wurde im April 2016 eröffnet. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



H Victoriei 109 an der Calea Victoriei in der Bukarester Innenstadt ist ein Bestandsgebäude, das umfassend erneuert wird.

BAUBEGINN FÜR H VICTORIEI 109 IN BUKAREST

Hagag Development Europe hat mit den Bauarbeiten für das Büroprojekt H Victoriei 109 in der Bukarester Innenstadt begonnen. Hagag Development Europe investiert rund EUR 8 Millionen, um das 6.000 Quadratmeter umfassende Gebäude zu konsolidieren, neu zu gestalten und aufzuwerten. Die Arbeiten sollen in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres abgeschlossen sein.

ERÖFFNUNG EINES IBIS TIMISOARA IM JAHR 2020

Orbis Hotel Group weitet sein Hotelnetzwerk in Rumänien weiter aus und geht nach Timisoara, das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Zentrum im Westen des Landes. Orbis und der lokale Investor und Partner Hotel Development S.A. haben einen Managementvertrag mit einer Laufzeit von zunächst 15 Jahren für das erste ibis Hotel in Timisoara unterzeichnet. Das neue Hotel in der Nähe der Innenstadt soll 200 Zimmer, ein Restaurant, eine Bar, eine Lounge, Konferenzräume und einen eigenen Parkplatz bieten. Das Hotel soll im vierten Quartal 2020 eröffnet werden.

CTP KAUF LOGISTIKZENTREN IN SERBIEN

CTP gab seine Expansionspläne für Serbien und den Ankauf von zwei Logistikzentren in Belgrad und Novi Sad bekannt. Das erste Investment von CTP ist eine 12.000 Quadratmeter große Einrichtung in Belgrad, die an Phoenix Pharm vermietet ist und die Möglichkeit bietet, die Fläche um 5.500 Quadratmeter zu erweitern. Das Objekt wurde von einer lokalen serbischen Gruppe entwickelt und liegt im Industriegebiet Šimanovci nahe dem Flughafen von Belgrad.

Das Projekt in Novi Sad mit gut 23.000 Quadratmetern soll im ersten Quartal 2019 fertiggestellt sein. 80 Kilometer von der serbischen Hauptstadt entfernt ist Novi Sad mit über 340.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt des Landes sowie ein eigenständiges Industrie- und Finanzzentrum.

STUDENTENWOHNUNGEN „THE FIZZ“ FÜR KRAKAU

International Campus hat sich mit Alkyon Partners zusammengetan, um ein Wohngebäude für Studenten und Berufsanfänger in Krakau zu entwickeln. Es soll von International Campus unter der Marke „The Fizz“ betrieben werden. Das Projekt auf dem Wissenschafts- und Technologiecampus im Stadtteil Zablocie sieht rund 1.000 Apartments vor. Außerdem soll „The Fizz Krakow“ Gemeinschaftsflächen, 88 Tiefgaragen- sowie 33 oberirdische Parkplätze und 970 Fahrradstellplätze bieten.

ROMANIA:

NEW MARKET DYNAMICS AND OPPORTUNITIES



October 8th
17:00-17:45

Hall A1, Stand no. 250
Networking & Discussions Forum

English
speaking

Format:
panel discussion

AFTERWARDS JOIN US AT A1.234 FOR THE WINE TASTING AND THE NETWORKING EVENT

For further information please contact us at: dumitrescu.ruxandra@ahkrumaenien.ro

MEDIA PARTNERS:

WITH THE KIND SUPPORT OF:

EuropaProperty.com

SPH newsletter
SCHILLER Publishing House

TRANSILVANIA
BUSINESS

St

STOICA & Asociații
SOCIETATE CIVILĂ DE AVOCAȚI - ATTORNEYS AT LAW

MEET OUR
EXHIBITORS
@ A1.234

AKMA CONSULTING
Architecture
Engineering
Construction

BACAU COUNTY
COUNCIL

ROMANIA DISTRICTS

CONSTANTA
COUNTY COUNCIL

CITY OF IASI

DN
ST

IASI
COUNTY COUNCIL

Industrial Park Siret
East European Hub

Jiu
Valley

planainnova

constantza port

REC

STRATULAT
ALBULESCU
ATTORNEY AT LAW

Bucuresti County

WAREHOUSES WITH BRAINS

ZACARIA

PERSONALIEN



links: Jürgen Fenk
rechts: Luca Maganuco

Jürgen Fenk, Mitglied der Konzernleitung der Signa Gruppe, wurde zum neuen Chairman von ULI Europe ernannt. Er wird Nachfolger von Jon Zehner, Global Head der Client Capital Group für LaSalle Investment Management, und für eine Amtszeit von zwei Jahren auf ehrenamtlicher Basis tätig sein. Jürgen Fenk hat als langjähriges Mitglied von ULI gerade eine vierjährige Amtszeit als Chairman von ULI Germany, ULLs zweitgrößtem National Council in Europa, absolviert und bekleidet derzeit außerdem das Amt des Global Governing Trustee, ist Mitglied des Executive Committee von ULI Europe und Teil des ULI Global Board of Directors. Jürgen Fenk trat der Signa Gruppe im Oktober 2017 bei. Zuvor war er Vorstandsmitglied bei der Landesbank Hessen-Thüringen Helaba, wo er für Immobilien, Fremdkapitalmärkte und Finanzinstitute zuständig war.



links: Monika Murawska
rechts: Gyula Nagy

Luca Maganuco ist seit 1. Juli 2018 neuer Managing Director für Multi Central and Eastern Europe. Er verantwortet die Aktivitäten von Multi in Polen, der Slowakei und der Ukraine. Luca Maganuco hat gut 16 Jahre Erfahrung mit dem Asset Management und der Projektentwicklung von (Einzelhandels-)Immobilien. Er arbeitete für verschiedene internationale Unternehmen, unter anderen für ING Real Estate und CBRE Global Investors. Die letzten vier Jahre war Luca Maganuco Managing Director von Multi Italien. In Zukunft wird er diese Position mit seiner neuen Rolle als Managing Director für CEE verbinden.

Monika Murawska übernahm zum 15. August 2018 bei CTP die Aufgabe des Country Managers Polen. Als Mitglied des Executive Management Team ist Monika Murawska direkt in die künftige Ausrichtung des Unternehmens eingebunden und unterstützt die Umsetzung. Monika Murawska hat mehr als 15 Jahre Erfahrung im Finanz- und Rechnungswesen sowie im Betrieb und dem Asset Management von Immobilien und Projektentwicklungen. Zwischen 2008 und 2011 war sie für die ECC Real Estate Group und ab 2011 als CFO für die Master Management Group tätig.



links: Frank Pörschke
rechts: Jean Valette

Gyula Nagy wurde zum CFO von CTP Hungary ernannt. Gyula Nagy ist Steuerfachmann mit einem ACCA Diplom in IFRS. Er hat zehn Jahre Erfahrung bei großen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften gesammelt. Die vergangenen sechs Jahre war er CFO bei OTP Real Estate Ltd.

Frank Pörschke, President EMEA Markets, wird JLL auf eigenen Wunsch zum 30. September 2018 verlassen, um sich neuen unternehmerischen Tätigkeiten zu widmen. Frank Pörschke begann seine Tätigkeit bei JLL im Jahr 2011 als CEO Deutschland. 2017 übernahm Frank Pörschke als President EMEA Markets die Verantwortung für die Aktivitäten von JLL in zwölf europäischen Ländern. Darüber hinaus war er Mitglied des EMEA Strategy Board und des EMEA Operations Executive Committee.

Jean Valette wurde zum Real Estate Transaction Manager von Aviva Investors ernannt. Jean Valette ist in Frankfurt ansässig und berichtet an Daniel Lienhard, Head of Transactions. Er wird sich auf die Beschaffung und Durchführung von direkten Immobilientransaktionen in der DACH-Region (Deutschland, Österreich und Schweiz) fokussieren. Jean Valette verfügt über mehr als zehn Jahre Erfahrung in den Bereichen Immobilieninvestments sowie Asset/Portfoliomanagement in Deutschland und Mitteleuropa mit einem Fokus auf Polen, Ungarn und die Tschechische Republik. Bevor er zu Aviva Investors stieß, war er als European Investment Manager bei Triuva und davor als Investment Manager für den deutschen Einzelhandelsmarkt bei Gazit Globe verantwortlich.

VERMIETUNGEN



AMBASSADOR, WARSCHAU

POLEN 

Der Versicherungsmakler Willis Towers Watson und das Marktforschungsunternehmen Ipsos haben ihre Mietverträge im Bürogebäude Ambassador in Warschau verlängert. Beide Unternehmen belegen zusammen etwa 40 Prozent der Bürofläche in dem Objekt. Ambassador liegt an der Domaniewska und der Pecherska Straße im Bezirk Mokotów und bietet 15.436 Quadratmeter Bürofläche sowie im Erdgeschoss gut 1.000 Quadratmeter Fläche für Einzelhandel und Dienstleistungen. Ambassador gehört dem Hines Poland Sustainable Income Fund.

BUSINESS GARDEN WROCŁAW, BRESLAU

POLEN 

Die Prüfgesellschaft Dekra hat 981 Quadratmeter Bürofläche im Business Garden Wrocław in Breslau gemietet. Cushman & Wakefield beriet den Mieter bei den Verhandlungen. Business Garden Wrocław besteht aus neun Gebäuden und bietet insgesamt 117.000 Quadratmeter Fläche. Eigentümer des Komplexes ist Vastint.

CITY FORUM, BRESLAU

POLEN 

Connect Lunch Bar hat einen Mietvertrag für die Eröffnung einer Kantine im City Forum am Wróblewskiego Platz nahe der Innenstadt von Breslau unterzeichnet. Die neue Kantine erstreckt sich über 350 Quadratmeter. City Forum, das Archicom gehört, besteht aus zwei Bürogebäuden mit insgesamt 24.400 Quadratmeter Mietfläche und soll im ersten Quartal 2019 fertiggestellt sein.

PANATTONI PARK PRUSZKÓW II

POLEN 

Das Logistikunternehmen No Limit hat im Panattoni Park Pruszków II 7.000 Quadratmeter Fläche angemietet. Savills beriet den Mieter bei der Transaktion. Panattoni Park Pruszków II nahe Warschau und soll im Endausbau drei Hallen mit insgesamt knapp 70.000 Quadratmeter Fläche umfassen. Die zwei bereits fertiggestellten Gebäude bieten 30.750 Quadratmeter Fläche.

GOODMAN LOGISTICS CENTER, TORUN

POLEN 

Yusen Logistics hat seinen Mietvertrag über gut 15.000 Quadratmeter Fläche im Goodman Torun Logistics Center verlängert. Goodman Torun Logistics Center bietet 67.000 Quadratmeter Fläche für Logistik und Leichtindustrie.

CORAL OFFICE PARK, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

New Work, ein ungarischer Anbieter von flexiblen Bürolösungen, hat im Coral Office Park in Prag 5 (Nové Butovice) 2.620 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Es wird die erste Niederlassung von New Work in Prag. Das Business Centre Coral Office Park besteht aus vier Gebäuden und bietet insgesamt rund 31.500 Quadratmeter Bürofläche. Es wurde kürzlich vom Eigentümer Portland Trust renoviert.

AUS DER NISCHE INS RAMPENLICHT: LOGISTIKIMMOBILIEN

Sie waren lange Zeit mehr oder weniger ein Nischenprodukt, galten als Assets ohne Charme: Logistikimmobilien. Inzwischen ziehen sie deutlich mehr Aufmerksamkeit auf sich – und das aus vielen Gründen.

Logistikimmobilien waren viele Jahre lang etwas für „Spezialisten“ und bestenfalls eine kleine Beimischung in einem größeren Portfolio. Investments in dieses Segment lagen immer weit hinter denen von Büro- und Einzelhandelsimmobilien, kurz: Diese Anlageform erfreute sich nicht allzu großer Beliebtheit. Das hat sich in jüngster Zeit deutlich geändert. Allein 2017 flossen nach Angaben von BNP Paribas EUR 40 Milliarden in die europäischen Logistikmärkte, das sind 62 Prozent mehr als 2016. Zu diesem allseits als Rekord gefeierten Ergebnis trugen vor allem große Portfolioverkäufe bei, aber auch die Tatsache, dass zunehmend internationale Investoren den Markt entdecken.

Der generelle Boom bei Logistikimmobilien ist auch auf den Märkten in Zentral-, Ost- und Südosteuropa zu beobachten. Investments in Industrie- und Logistikimmobilien in CEE beliefen sich im vergangenen Jahr auf EUR 2,2 Milliarden – das entsprach einem Anteil von knapp 20 Prozent des gesamten Investmentvolumens auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. Im gleichen Zeitraum wurde so viel neue Industrie- und Logistikfläche gebaut wie nie zuvor: rund 3,7 Millionen Quadratmeter, gut zwei Drittel mehr als im Vorjahr und die Hälfte mehr als in dem bisherigen Rekordjahr 2007. Das ist das Ergebnis einer Studie von Cushman & Wakefield, die den Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in Polen, Rumänien, der Slowakei, der Tschechischen Republik und in Ungarn über einen längeren Zeitraum beobachtet haben.



Die Digitalisierung erleichtert vieles, verändert aber auch die Anforderungen.

Dass so viel gebaut wird wie noch nie – dieser Eindruck bestätigt sich auch, wenn man die News verfolgt. Sehr viel öfter als noch vor ein paar Jahren werden entsprechende Projekte inzwischen auch spekulativ entwickelt. Allerdings gibt es wenig Grund zu befürchten, dass die Flächen keinen Nutzer finden, im Gegenteil: 6,7 Millionen Quadratmeter wurden 2017 in CEE vermietet. Vergleicht man diesen Flächenumsatz mit dem Neubauvolumen, so wird deutlich, dass die Nachfrage das Angebot weit übersteigt. Die Folge ist, dass die Leerstände sinken und derzeit in CEE knapp unter fünf Prozent liegen.

Für den boomenden Logistikmarkt gibt es viele Gründe. Investoren haben dieses Segment verstärkt entdeckt, seit die Renditen im Bereich Büro- und Handelsimmobilien immer weiter sinken. Doch eine hohe Rendite allein macht noch keinen Boom, es muss auch die entsprechende Nutzernachfrage hinzukommen. Und die steigt in den letzten Jahren kontinuierlich

an. Dazu trägt zum einen das allgemeine Wirtschaftswachstum in Europa und der EU bei. Denn damit Hand in Hand geht eine sinkende Arbeitslosenquote, so dass mehr Menschen über mehr Einkommen verfügen und entsprechend mehr konsumieren können.

Was den Logistikmarkt jedoch darüber hinaus beflügelt, ist der kontinuierlich steigende Online-Handel. Hier gibt es zwar noch deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Ländern, doch lag der Umsatz des europäischen E-Commerce 2017 bei über EUR 500 Milliarden – 15 Prozent höher als im Vorjahr. Tendenz: weiter steigend. Zwar entfällt gut die Hälfte des Gesamtumsatzes auf Westeuropa – hier ist der Spitzenreiter Großbritannien –, doch auch in CEE und SEE steigt der Anteil des Online-Handels teilweise rasant an.

Allerdings führt gerade der digitale Fortschritt auch dazu, dass sich nicht nur das Einkaufsverhalten der Kunden, sondern



Der Verkehr von Waren und Gütern rund um die Welt hat zugenommen. Entsprechend werden Logistikeinrichtungen benötigt.

sich letztlich auch die Logistikmärkte verändern. Das Internet beziehungsweise die vielfältigen Möglichkeiten, die Tablets und Smartphones bieten, können heute überall genutzt werden. Entsprechend versuchen Händler, ihre Kunden auf allen Kanälen anzusprechen – Stichwort: Omni-Channel Retailing. Doch mit den digitalen Möglichkeiten sind auch die Ansprüche der Kunden gestiegen. Wer heute etwas bestellt, möchte darauf nicht tagelang warten, sondern es innerhalb kürzester Zeit, sprich: in ein bis zwei Tagen, manchmal möglichst noch am selben Tag haben. Ob Lieferservice oder Abholstationen – die Ware muss in kürzester Zeit dahin kommen.

Doch was bedeutet das für Logistikeinrichtungen? Gefragt sind nicht mehr Lagerflächen irgendwo fernab der Städte, mögen dort auch Arbeitskräfte günstig sein und in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen. Denn längst hat auch im Bereich der Logistik die Digitalisierung Einzug gehalten, kommunizieren Roboter mit Regalen und verpacken Maschinen die Ware. Zwar spielt die Frage der Arbeitskräfte und Arbeitskosten nach wie vor eine wichtige Rolle, ist aber nicht mehr eines der wichtigsten Entscheidungskriterien. Heute rücken Logistikeinrichtungen den Städten zunehmend näher. Denn in städtischen Regionen leben die meisten Menschen, die nicht nur auf ihre Online-Bestellungen

warten, sondern auch mit allem versorgt werden müssen, was man zum Leben und zum Arbeiten braucht. Wichtig ist dabei nach wie vor die Anbindung an die Verkehrsnetze, meist das Straßennetz.

Betrachtet man die logistischen Schwerpunkte beispielsweise in Polen, so liegen sie nicht nur rund um die Hauptstadt Warschau, sondern gehören dazu auch Lodz, Krakau und Breslau sowie Westpolen mit der Verbindung nach Deutschland. Anders dagegen in der Tschechischen Republik, wo sich fast die Hälfte des Gesamtbestands an Logistikflächen rund um Prag befindet, weitere kleinere Zentren sind mit jeweils rund 15 Prozent am Gesamtbestand Pilsen und Brünn. In beiden Ländern ist es vor allem ein gut ausgebautes Straßen- und Bahnnetz, das die Standorte attraktiv macht. Letzteres ist in Rumänien eher suboptimal. Hier liegt der Schwerpunkt eindeutig auf der Region um Bukarest, mit großem Abstand gefolgt von Timisoara im Westen.

Zunehmend an Gewicht gewinnen stadtnahe Verteilzentren, eine Entwicklung, die in Westeuropa seit längerem zu beobachten ist. Das Stichwort heißt „city logistics“ oder „urban logistics“ und betrifft die so genannte letzte Meile. Sie ist das eigentliche Nadelöhr der Logistik, denn in fast allen Großstädten und Ballungszentren

kämpft man mit wachsendem Verkehr, zu dem auch der Lieferverkehr nicht unerheblich beiträgt. Doch je näher logistische Einrichtungen an eine Stadt heranrücken, umso teurer der Grund und Boden und umso höher die Konkurrenz mit anderen Entwicklungsprojekten wie Büroflächen, Wohnraum, Einzelhandel, sozialen Einrichtungen und Hotels. Selbst kleinere innerstädtische Abholstationen benötigen Fläche und je größer eine Stadt, desto mehr dieser Abholstationen muss es geben, um den Kunden lange Wege zu ersparen.

Dass es inzwischen ein regelrechtes Management gibt, um Lieferketten und -abläufe optimal zu gestalten, kann bei den wachsenden Anforderungen an die Logistik kaum verwundern. Was zunächst im industriellen Bereich begann und hier vor allem in der Autoindustrie – Stichwort: Just-in-time Produktion –, hat sich längst auf fast alle Bereiche ausgeweitet. Es ist daher nicht nur das gesteigerte Lieferaufkommen, das höhere Anforderungen an Logistikunternehmen und damit auch an Logistikimmobilien stellt, es sind vor allem auch die immer kürzeren Lieferzeiten – oder anders ausgedrückt: die wachsenden Ansprüche der Kunden, seien es Unternehmen, die beliefert werden wollen, seien es Privatpersonen, die auf ihre Online-Bestellung warten. | Marianne Schulze

ALLES SMART IN DEN CITIES?



In der idealen Smart City ist alles mit allem vernetzt. Ist das wirklich notwendig?

Wie kann eine Stadt, die etwas auf sich hält, sich nicht als ‚smart‘ bezeichnen? Doch, das kann sie. Denn es geht um Inhalte und Menschen, nicht um das Label ‚smart‘.

Alles fing im letzten Jahrhundert an. 1998 kam ein kleines Auto auf den Markt, der so genannte Smart. Die Idee stammte vom Schweizer Unternehmer Nicolas Hayek, der zuvor schon mit Swatch-Uhren ein traditionelles Marktsegment seines Heimatlandes umgekrempelt hatte. Inzwischen gibt es auf dem Uhrenmarkt auch eine Smartwatch, und Smartphones sind gang und gäbe. Nach der Jahrtausendwende tauchten in der Bau- und Immobilienwirtschaft Smart Buildings und insbesondere Smart Homes auf. Inzwischen schmücken sich viele Produkte und Bereiche mit dem Begriff ‚smart‘ und so gibt es eben auch Smart Cities.

Die österreichische Hauptstadt Wien bekannt sich seit langem zum Label ‚smart‘,

manche andere und kleinere Stadt inzwischen auch. Man hat den Eindruck, ohne ‚smart‘ geht nichts mehr, selbst das Stadtmarketing nicht. Doch nicht nur die Zahl der so genannten Smart Cities wächst, auch die der entsprechenden Berater. Und viele Städte haben einen Smart-City-Beauftragten oder gleich eine ganze Abteilung für ‚smarte‘ Projekte.

Was verbirgt sich nun eigentlich hinter dem ominösen Begriff? Der Minimalkonsens dürfte sein, dass es um Stadtentwicklung geht, um das Ziel, eine Stadt ökologisch und ökonomisch zukunftssicher zu gestalten. Der Weg dahin ist oftmals technologiebasiert, wobei vor allem die Digitalisierung die Möglichkeiten deutlich erweitert hat. Je nach Sichtweise werden dabei unterschiedliche Aspekte in den Vordergrund gestellt: zumeist Klimaschutz und damit verbunden Energieneutralität, Mobilität, aber auch soziales Miteinander, Effizienz, Resilienz und manchmal – ganz generell – die Attraktivität für Bewohner und Besucher. Schlägt man in ei-

nem Wörterbuch nach, wird ‚smart‘ als ‚clever‘ und ‚schlau‘ definiert. Doch assoziiert man mit ‚smart‘ auch den Eindruck ‚geschmeidig‘, manchmal sogar in einer gefährlichen Nähe zu ‚aalglatz‘.

Gerade bei technologiebasierten Lösungen entsteht häufig eine Nähe zwischen privatwirtschaftlichen Unternehmen und Städten, die zumindest Potenzial für Schattenseiten birgt. Das gilt besonders dann, wenn große Datenmengen der öffentlichen Hand und aus dem öffentlichen Raum im Spiel sind. Denn vergleichbar zu den so genannten sozialen Netzwerken, bei denen der Nutzer nicht nur Kunde, sondern mit seinen Daten gleichzeitig auch Produkt ist, besteht die Gefahr, dass auch Städte zu Produkten werden. Und manche Daten sind durchaus sensibel.

Auf einer Smart-City-Tagung des Instituts der Regionen Europas IRE im Frühjahr dieses Jahres in Salzburg versuchte es Brigitta Pallauf, damals Landesrätin für Verkehr, Infrastruktur und Wohnbau des österreichischen Bundeslandes Salzburg und dort inzwischen Landtagspräsidentin, anders: „Smart heißt für mich lebenswert“, brachte die Landespolitikerin ihre Definition prägnant auf den Punkt. Auf der gleichen Konferenz forderte IRE-Vorstand Franz Schausberger zudem „Lösungsansätze über die Stadt in die Regionen hinaus, da viele Zustände und Prozesse der Smart Cities regional verflochten sind“.

‚Smarter together‘ heißt passenderweise ein EU-Projekt. Darin geht es weniger um die Vernetzung mit der Region als um Austausch innerhalb der Europäischen Union, genauer gesagt: um Erfahrungen aus Projekten in den drei Städten Wien, München und Lyon. Und zwar in den fünf Bereichen bürgerschaftliches Engagement, erneuerbare Energien und Wärmemanagement in Stadtquartieren, ganzheitliche Sanierungskonzepte sowie Datenmanagement und Elektromobili-



Wien bezeichnet sich schon seit längerem als ‚smart‘ und als Inbegriff einer ‚smarten‘ Stadtentwicklung gilt die Seestadt Aspern.

tät. Zu den drei als „Leuchtturmstädte“ bezeichneten Großstädten kommen als „Folgestädte“ Santiago de Compostela, Sofia und Venedig hinzu. Sie sollen aus den andernorts gewonnenen Erfahrungen lernen. Zudem gibt es so genannte Beobachterstädte, die außerhalb der EU liegen: die Hauptstadt Kiew in der Ukraine und Yokohama in Japan. Die Förderung stammt aus dem Forschungs- und Innovationsprogramm Horizon 2020 der Europäischen Union.

In der Tat können durch Austausch von Erfahrungen aus anderen Orten neue Anregungen gewonnen werden. Im besten Fall lassen sich so Fehler vermeiden und solche aus der Vergangenheit korrigieren. Nur ein kleiner Eindruck von einer Reise nach Warschau: Dort kann man an Haltestellen, aber auch noch in den Straßenbahnen selbst an Automaten einen Einzelfahrschein mit Kredit- oder EC-Karte kaufen. Ganz selbstverständlich kann man auch ein Taxi mit Kreditkarte bezahlen. Kommt man zurück nach Deutschland, ist am Flughafen bei der S-Bahn das „Betreten ohne gültigen Fahrausweis verboten“ und darf man sich noch über handgeschriebene Taxirechnungen freuen. Von Anregungen aus kundenfreundlichem öffentlichen Nahverkehr kann man in manchen Städten noch viel lernen.

Die Zahl der Anregungen ist groß, und das verwundert nicht bei der Vielzahl

der anstehenden Aufgaben für Städte, der Verflechtung der zahlreichen Aspekte des Themas Smart City und den neuen digitalen Möglichkeiten. Dabei ist jede einzelne Maßnahme zwangsläufig immer Teil eines großen Mosaiks. Aber insbesondere bei technischen Lösungen wirkt es manchmal so, als ob das Machbare das Nützliche überholt.

Was ist nützlich und wofür? Beim Thema Smart Cities fällt früher oder später die Formulierung: Es geht um die Zukunft der Stadt. Aber ging es das nicht schon immer? Seit Jahrtausenden haben Menschen Städte gebaut und weiterentwickelt. Verglichen damit gibt es den Begriff ‚Smart City‘ erst seit extrem kurzer Zeit. Sind manche der oft digital basierten Angebote nur alter Wein in neuen Schläuchen? Und ist ‚smart‘ nur ein modisches Schlagwort, unabdingbar in der Vermarktung und um Fördermittel zu erreichen? Um nicht falsch verstanden zu werden: Die Notwendigkeit, Forderungen von Klimaschutz und Nachhaltigkeit sowie Bürger- und Besucherfreundlichkeit zu erfüllen, leuchtet ein und steht außer Frage. Doch der inflationäre Gebrauch mancher Begriffe weckt Skepsis und wirkt zuweilen kontraproduktiv.

Vor wenigen Tagen kam die Einladung zur „Real Corp 2019“, einer internationalen Konferenz zu Stadtplanung und Regionalentwicklung in der Informationsgesell-

schaft, die nächstes Jahr vom 2. – 4. April in Karlsruhe stattfindet. Das Konferenzmotto weckt Aufmerksamkeit: „Is this the real world? Perfect Smart Cities versus Real Emotional Cities“. In den Ausführungen dazu heißt es: „Obwohl es weiterhin einen großen Bedarf an physischen Strukturen gibt, konzentriert sich ein Großteil der Diskussion um die Zukunft unserer Städte auf digitale Technologie.“ Und passenderweise wird gefragt: „Wie ist das Verhältnis zwischen dem Streben nach ‚perfekten smarten Städten‘ und ‚echten emotionalen Städten‘? Werden Städte und ihr Umland standardisiert oder können sie ihre Identität behalten? Entscheidet sich das nur über Marktwerte?“

Solche Fragestellungen zweifeln die Bedeutung der Forderungen nach Nachhaltigkeit und Resilienz nicht an, relativieren aber manches Tamtam um den Begriff „Smart City“. Denn sie setzen Digitalisierungstrends in Beziehung zur physischen städtischen Wirklichkeit. Doch das ist nur der erste von zwei wichtigen Gedankengängen. In Städten leben und agieren Menschen. Geht es mit den digitalen Werkzeugen des 21. Jahrhunderts – um noch eine Formulierung der Real Corp 2019 aufzugreifen – um „die Stadt der Dinge oder die Stadt für Menschen“? Wenn letzteres der Fall ist, sollten wir außer von „Smart Cities“ auch von „Smart Citizens“ sprechen. Oder besser noch vom menschlichen Maß. | **Andreas Schiller**

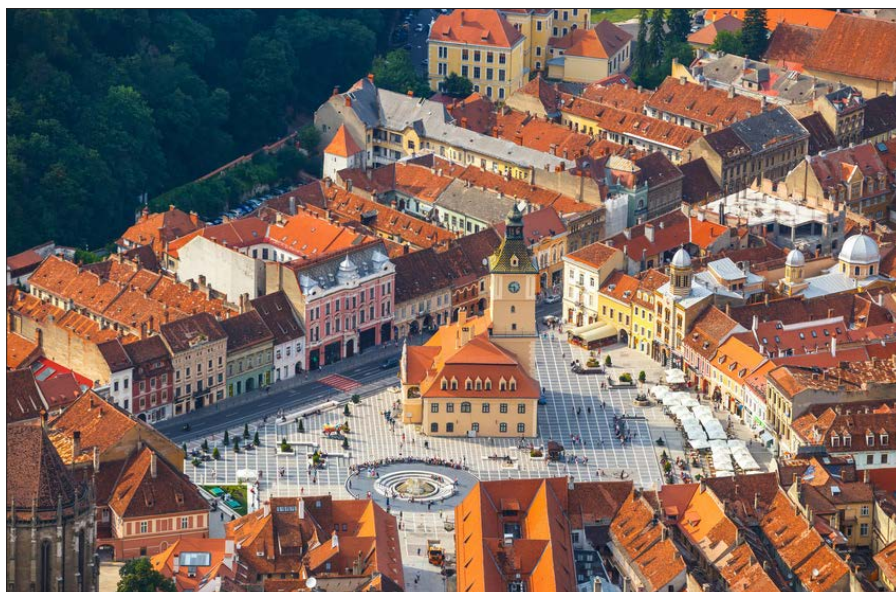
SMART TOURISM IN A SMART DESTINATION

Unter diesem Motto stand eine Konferenz im rumänischen Brasov. Passend zur Urlaubszeit berichten wir von der Tagung. Auf der ging es sowohl um die Karpatenstadt als auch um generelle Trends.

Zwar noch nicht jeder Tourist, doch die meisten Urlaubsorte setzen auf smarten Tourismus oder wollen diesen zumindest entwickeln. Einblicke in diese Thematik und Informationen über vielfältige Möglichkeiten und Aktivitäten bot die internationale Konferenz „Smart Tourism in a Smart Destination“ in Brasov in Rumänien. Initiator der Tagung war Cristian Macedonschi, für das Deutsche Forum Mitglied im Stadtrat und Präsident der Initiative Smart City Brasov.

Die 250.000-Einwohner-Stadt in Siebenbürgen verfügt über eine hübsche und weitgehend gut restaurierte Altstadt sowie eine reizvolle Umgebung mit Wäldern, Wiesen und Hochgebirge, darunter das zur Stadt gehörende Poiana – im Sommer Bergwander- und im Winter Skigebiet. Eine Menge mittelalterlicher Kirchenburgen in der näheren und etwas weiteren Umgebung kommen hinzu, auch das ‚Dracula-Schloss‘ in Bran sowie die Schlösser Peles und Pelisor in Sinaia sind nicht weit entfernt. In Rumänien rangiert Brasov unter den Top-Touristenzielen.

Bereits im SPH Newsletter Nr. 50 vom April 2017 hatten wir Brasov vorgestellt. Der Artikel trug den Titel „Eine Stadt mit zwei Gesichtern“. Das bezog sich zwar vor allem auf die Unterschiede zwischen der pittoresken Altstadt und den jüngeren Teilen der Stadt, die mit der Industrialisierung im 20. Jahrhundert entstanden sind und bis heute in deutlichem Kontrast zum historischen Zentrum stehen. Doch es gibt einige Widersprüche mehr, und die betreffen auch den Tourismus.



Die Altstadt von Brasov kann mit vielen oft prominenteren Orten durchaus konkurrieren.

Ein Ferienort muss erreichbar sein – in Zeiten von ‚smart tourism‘ am besten ökologisch sinnvoll. Da bleibt für Fernreisende eigentlich nur die Bahn. Brasov liegt an der Bahnstrecke von Bukarest nach Sibiu, doch ist die Strecke über viele Kilometer eingleisig, es fahren nur wenige Züge und schnell sind sie auch nicht. Das kann der Entschleunigung dienen, ist aber nicht immer praktisch. Weniger ökologisch, aber kaum kürzer ist die Fahrt mit dem Auto oder dem Autobus. Bleibt also die direkte Anreise per Flugzeug. Doch da tut sich einer dieser Widersprüche auf. Brasov verfügt seit ein paar Jahren über eine 2,8 Kilometer lange moderne Start- und Landebahn, aber der dazugehörige Flughafen fehlt – eine in Europa- und vielleicht sogar weltweit einmalige Situation.

Auf der Konferenz „Smart Tourism in a Smart Destination“ ging es zunächst um die für modernen Tourismus notwendige Infrastruktur. Und selbstverständlich durfte in Brasov dabei das Thema Flughafen

nicht fehlen. Immerhin konnte die stellvertretende Vorsitzende des Kreistrats Brasov Imelda Toaso eine Neuigkeit verkünden: Der Flughafen soll endlich gebaut werden und Anfang 2021 in Betrieb gehen.

Kennt man die Verkehrsinfrastruktur Rumäniens generell und um Brasov im Besonderen, so ist gegen einen Flughafen nichts einzuwenden. Denkt man hingegen an das verflogene Kerosin und das hehre Ziel von Smart Cities, fossile Energie zu sparen und zum Klimaschutz beizutragen, müsste die Diskussion schon wieder anders verlaufen. Aber wie auch immer – zumindest dürfte mit dem Flughafen Brasov leichter erreichbar werden.

Auch die Anbindung des Flughafens an die Stadt war ein Thema. Denn nur im Individualverkehr, da waren sich alle einig, wird diese nicht zu lösen sein. Hier ist der öffentliche Personennahverkehr gefragt. Und da Brasov inmitten einer Region mit großartiger Natur und vielen historischen



Brasov ist in die Berge der Karpaten und viel Grün eingebettet.

Sehenswürdigkeiten liegt – zum Teil sogar noch im Kreis Brasov – , ging es zudem um die Vernetzung mit der Umgebung durch den ÖPNV. Manchmal entstand der Eindruck, als ob das Thema Flughafen wie ein Katalysator für Aufgaben wirkt, die längst hätten gelöst werden können.

Doch geht es nicht nur um die Vernetzung in der Region, sondern auch weit darüber hinaus. So hat in Brasov die rumänische nationale Arbeitsgruppe für nachhaltigen Tourismus in der Karpatenkonvention ihren Sitz. Alina Szasz, Manager Public bei der Kreisverwaltung Brasov, stellte sowohl die Karpatenkonvention, in der die sieben Länder Rumänien, Ukraine, Ungarn, Serbien, Slowakei, Tschechische Republik und Polen mit- und zusammenwirken, als auch einzelne Aspekte beim Engagement für einen nachhaltigen Tourismus vor.

Zumindest bei der Information hilft ‚smarte‘ digitale Technik, wie sie anhand einiger Beispiele im zweiten Teil der Konferenz vorgestellt wurde. Aus der Praxis präsentierte die Architektin Hildegard Brandl die Internetplattform robelo. Diese Abkürzung steht für Romanian Best Locations. Die Homepage und ein gleichnamiger Club wollen Anbieter im Tourismus und ihre Kunden zusammenbringen. Völlig anders ist die App Questo konzipiert, die deren Gründer Alex Govoreanu vorstellte. Im Mittelpunkt stehen Antworten auf Fragen, die Touristen haben – vor allem zu

außergewöhnlichen oder besonders authentischen Orten auf ihren Reisen. Tudor Maxim hingegen berichtete von seinen Erfahrungen mit dem Blog Experience Bucharest. Damit war er in der Hauptstadt gestartet, inzwischen hat er das Spektrum schon auf Experience Romania erweitert.

Was alle verband, war der Ehrgeiz, wachsen zu wollen – in Rumänien und darüber hinaus. Realistischer dürfte die Einschätzung sein, dass hier nur neue Informations- und Vertriebskanäle für alte Inhalte entstanden sind. Doch das ‚nur‘ ist wahrscheinlich ungerechtfertigt, da die digitalen Medien heutzutage eine wichtige Rolle spielen. Die uns allen bekannte Hingabe vieler Menschen, Eindrücke und Erfahrungen via Social Media teilen zu müssen, trägt dazu bei, zeitgemäß Aufmerksamkeit für Orte und Angebote zu wecken.

Zudem bot die Tagung Informationen, wie digitale Technik bei den Arbeitsabläufen im Gastgewerbe zum Einsatz kommt. Victor Tofan erörterte die Software Cloudbeds für das Management von Übernachtungen in Hotels, Hostels, Ferienwohnungen und Pensionen. Thomas Mertens, Inhaber der Gastronomieberatung S.A:M Next in Kolbermoor bei Rosenheim in Bayern, stellte das Angebot des Start-Ups Flowtify vor. Per Tablet lassen sich mit der gleichnamigen Software Hygiene-Checks sowie alle damit verbundenen Anweisungen

gen in Gaststätten und Hotels nun digital steuern. Auch das klingt sehr ‚smart‘, doch Thomas Mertens ist kein ‚digital junkie‘. Der ausgebildete Koch weiß sehr wohl, dass Technik zwar ein wichtiges Hilfsmittel, aber in der Gastronomie bei weitem nicht alles ist. Unter anderem hat er in München im Hofbräuhaus grundlegende Veränderungen in der logistischen Organisation bei laufendem Betrieb begleitet.

Bei aller Smart-Euphorie liegt der eigentliche Kern nach wie vor in der realen Welt. Eine ‚smart destination‘ muss passende Inhalte bieten. In dieser Hinsicht verfügen Stadt und Kreis Brasov über jede Menge guter Voraussetzungen. Die weitgehend unberührten Landschaften der Karpaten und Siebenbürgens, aber auch die reichhaltige Geschichte mit beeindruckenden Bauwerken sind eine Reise wert.

Das Resümee der Tagung bleibt ambivalent: Stadt und Kreis Brasov wünscht man in der Tat mehr Touristen, besonders auch aus der westlichen Welt, in der oft viele Vorurteile gegenüber Rumänien bestehen. Für zeitgemäßes Marketing können die digitalen Möglichkeiten einiges bewirken. Andererseits gilt es, ein Phänomen wie man es zum Beispiel aus



Poiana ist Brasovs Skiparadies im Winter und ein Wandergebiet im Sommer.

Venedig kennt, zu vermeiden. Oder besser noch: gar nicht erst darauf zuzusteuern. Wenn Massentourismus die lokale Identität erschlägt, ist niemandem mehr gedient. Zu einer smarten Destination für smarten Tourismus gehören auch solche Überlegungen. | **Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
20. September 2018	CEE Property Forum	Imperial Riding School Renaissance Vienna Hotel Ungargasse 60, Wien, Österreich	www.property-forum.eu
26. September 2018	CEDEM 2018 Commercial Property & Investment Summit	Prague Marriott Hotel, V Celnici 1028/8, Prag, Tschechische Republik	www.cedem.cijeuropa.com
30. September – 2. Oktober 2018	14. Konferenz Europäischer Regionen und Städte „Europa 1918 – 2018 – 2118“	Salzburg Congress, Auerspergstraße 6, Salzburg, Österreich	www.institut-ire.eu
8.–10. Oktober 2018	Expo Real 21. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
19. Oktober 2018	26th ERES Industry Seminar: Tourism and Real Estate	Wien, Österreich	www.eres.org
14.–16. November 2018	Mapic	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
30. November 2018	14th ERES Education Seminar	TU Kaiserslautern, Erwin-Schrödinger- Straße 14, Kaiserslautern, Deutschland	www.eres.org

FINGER WEG VON SPEKULATION!



David Czyzewski,
Senior Vice President – Private
Clients Europe, Taurus Investment

Zu widerhandlungen gegen § 30 Abs. 1 Satz 3 der Straßenverkehrsordnung werden mit einem Verwarnungsgeld von EUR 20 geahndet: Unnützes Hin- und Herfahren ist in Deutschland eine Ordnungswidrigkeit. Der Handel mit Bitcoins sollte genauso geahndet werden. Denn tatsächlich werden hier sinnlos Milliarden an Energiekosten in die Luft geballert, und zwar für etwas, das Wertschöpfung und Innovation vorgaukelt, in Wirklichkeit aber wenig messbaren Wert generiert – außer vielleicht in CO₂-Zertifikaten.

Die Blockchain-Technologie ist per se keine Währung und als Währung an-

gewendet hält sie nicht, was sich viele davon versprochen haben: Diebstahl ist möglich, Bewertungsmaßstäbe fehlen, die Volatilität ist exorbitant, die Bedienung wenig nutzerfreundlich, und die „Herstellung“ ist ein verschwenderischer Energiefresser. Ohne staatliche Regulierung dürfte sich sowieso keine der allesamt privat begebenen Cyberwährungen durchsetzen können.

Befürworter argumentieren mit dem inzwischen schon inflationär verwendeten Wort Disruption. Die Aufwertung dieser vermeintlich disruptiven Währungen, dieser durch Rechenarbeit generierten digitalen Zahlenschnipsel, basierte allerdings nicht etwa auf einer Weiterentwicklung des Produkts „Blockchain“ oder darauf, dass sich eine gewünschte Dienstleistung bei irgendeinem Kunden bewährt hätte – außer für Geldwäscher, die Anonymität brauchen. Nein, der Wertzuwachs kam ausschließlich durch die enorme Absorption von realem Geld, das zu Spekulationszwecken in diese neuen Geldsysteme floss.

Zu glauben, dass das nachhaltig sein könnte, ist sehr kurz gedacht. Die Blockchain-Technologie mag viele Anwendungsbereiche haben, aber funktioniert heute noch nicht als Währung. Bitcoin als zukünftigen Heilsbringer für die Probleme zu hypen, die selbst staatliche Institutionen beim Thema Währung seit

Hundertern von Jahren immer wieder vor Herausforderungen stellen, ist sehr kurz gedacht. Von der Logik ist das ungefähr so, als wenn man vor 15 Jahren gesagt hätte: Lasst uns alle unsere Rentenbescheide digitalisieren und ins Internet stellen, dann sind die Renten sicher, weil sich das Internet auf jeden Fall durchsetzen wird.

Dass die Währungen nicht oder noch nicht durch Staatsapparate reguliert werden, ist in Wirklichkeit auch kein USP und kein innovativer Wettbewerbsvorteil – Competitive Innovation Advantage CIA, wie es heute heißt –, sondern das größte Risiko in diesem System. Denn die Kontrolle über den Handel liegt bei den Initiatoren solcher Systeme. Sie behalten selbst große Volumina von Coins für sich und können dadurch den Handel sogar manipulieren.

Bitcoin und wahrscheinlich sogar jede andere privat begebene Kryptowährung hat keine Zukunft und ist das größte Schneeballsystem, das die Welt bisher gesehen hat. Daher: Finger weg! Spekulation ist ein Glücksspiel, bei dem man besser nicht der Letzte ist, der einsteigt. Wer investieren will, sollte lieber auf reale Werte und vor allem auf Wertschöpfung setzen. Denn selbst wenn Märkte und Bewertungen nach unten gehen, kann man durch Arbeit einen Wertpuffer schaffen, der die Investition schützt.

impressum

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

Layout: Silvia Hög, 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: Maksim Kabakov – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 10), Aunging – Fotolia.com (S. 11), THATFREE – Fotolia.com (S. 12), Einur – Fotolia.com (S. 13), CCO Public Domain – maxpixel.net (S. 14 links), Aspern/ASC/Walter-Schaub-Walzer (S. 14 rechts), dziewul – Fotolia.com (S. 15), Balate Dorin – Fotolia.com (S. 16)