

SPH newsletter

news

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

preview

Im Fokus der Mapic im November in Cannes stehen Handelsimmobilien. Trotz aller Unkenrufe ist der stationäre Handel keineswegs ‚out‘, sondern weiterhin ebenso gefragt wie Investments in entsprechende Immobilien.

Seite 14

review

Die diesjährige Expo Real brach alle bisherigen Rekorde. Auch wenn jede Rückschau nur Teile des Ganzen erfassen kann, entsteht doch ein Bild und zeigt sich die eine oder andere Neuigkeit.

Seite 17

termine

Messen und Kongresse Seite 21

literatur

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist aus den Fugen geraten. Eine Journalistin geht den Ursachen nach.

Seite 22



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



am 23. Oktober 2018 fand in Köln ein beeindruckendes Konzert statt. Das Taurida Staatliche Symphonie-Orchester des Leningrader Gebiets, also der Region St. Petersburg, trat in der Synagoge in der Roonstraße auf. Musik deutscher und russischer Komponisten stand auf dem Programm.

Bemerkenswert war zunächst, dass die Synagoge eigentlich kein Konzertsaal ist, so dann das mit 24 Jahren recht junge Durchschnittsalter der Musiker und schließlich die hohe Qualität des gesamten Orchesters, das von Chefdirigent Michael Golikov geleitet wurde. Genauso lässt sich von den Solisten schwärmen – von der Violinistin Anna Zilberbord als Nachwuchstalente bis hin zum gestandenen Bariton und Kantor Grigory Yakerson, der zudem Operndirektor und Chorleiter am Mariinsky-Theater ist. Eigens für diesen Abend waren die Musiker „Von Petersburg nach Köln“, so der Titel des Konzerts, gereist.

Moderiert wurde das Konzert von German Moyzhes, in St. Petersburg geboren und ansässig, aber auch Köln verbunden und Mitglied der Repräsentanz der Kölner Synagogen-Gemeinde. Ihm gebührt aufrichtiger Dank für die Idee und die sicher nicht einfache Umsetzung. Sätze wie „Musik verbindet Menschen“ klingen oft wie Plattitüden. Aber kulturelle Ereignisse und Begegnungen leisten in Zeiten, in denen verbale und andere Scharfmacherei mitunter Hochkonjunktur hat, sehr viel für ein friedliches Miteinander von Menschen, die verschiedenen Nationen und auch Religionen angehören. Ermöglichter sind gefragt. Findet zumindest

Ihr

Andreas Schiller



Nach dem Erwerb von Proximo I in Warschau im vergangenen Jahr hat REICO jetzt auch Proximo II erworben. Der Gebäudekomplex liegt nahe dem Rondo Daszynskiego an der Prosta 68 und wurde von Hines entwickelt.

PBB STELLT KREDIT FÜR REICO IS CS

pbb Deutsche Pfandbriefbank stellt einen Investmentkredit in Höhe von EUR 43 Millionen für den offenen Fonds CS nemovitostni fond bereit. Dieser größte Immobilienfonds in der Tschechischen Republik wird von REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. verwaltet. CS nemovitostni fond wird die Mittel für den Erwerb des von Hines neu entwickelten Bürogebäudes Proximo II in Warschau verwenden. pbb hatte bereits die Finanzierung des Kaufs von Proximo I durch REICO im vergangenen Jahr gestellt. pbb agierte als Arranger und einziger Kreditgeber. Proximo II steht neben Proximo I und ist einer der beiden Büroblocks des Komplexes Proximo in Warschau. Das Objekt bietet eine Bruttomietfläche von über 25.000 Quadratmetern.

NEUES HOTELPROJEKT VON UBM IN PRAG

Mitten im historischen Zentrum von Prag hat UBM Development eine Liegenschaft mit einem Gebäude erworben, das in ein 5-Sterne-Luxushotel mit rund 175 Zimmern umgewandelt werden soll. Es handelt sich um ein freistehendes historisches Ensemble, das zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet wurde und aus dem Tschechischen übersetzt den Namen „Sugar Producers' Palace“ trägt. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde ursprünglich als Bürogebäude genutzt. Es existiert eine Baubewilligung für ein Hotelprojekt. Der Baustart wird voraussichtlich noch im Herbst 2019 erfolgen. Die Fertigstellung des Hotelprojekts ist für Ende 2021 geplant.

M7 RE VERKAUFT INDUSTRIEPARKS IN BUDAPEST UND PRAG

M7 Real Estate hat für den M7 Central European Real Estate Fund I (M7 CEREF I) für insgesamt rund EUR 24 Millionen drei Objekte verkauft: den Innovations Business Park in Budapest sowie den Sanitas Industrial Park und Uhrineves Industrial Park, beide in Prag.

Innovations Business Park wurde von M7 im Juni 2017 erworben. Das Objekt liegt im 13. Bezirk von Budapest am Korridor Váci út sieben Kilometer nördlich der Innenstadt und bietet 4.160 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche in acht Einheiten sowie eine Einzelhandelseinheit entlang der Straße.

Die zweite Immobilie, Sanitas Industrial Park, hat M7 als Teil eines Portfolios im Mai 2017 erworben. Der Park liegt in Rícany, etwa 20 Kilometer südöstlich der Prager Innenstadt und grenzt an ein Fachmarktzentrum mit einem Tesco Supermarkt an. Sanitas Industrial Park umfasst 46.796 Quadratmeter Bruttomietfläche in einem freistehenden Lagergebäude und einem zweigeschossigen Bürogebäude.

Uhrineves Industrial Park liegt in der Gemeinde Uhrineves im 22. Bezirk Prags in einem etablierten Industriegebiet mit guter Anbindung an das Straßennetz. Uhrineves Industrial Park besteht aus zwei Gebäuden mit 8.146 Quadratmeter Bruttomietfläche. Das eine Gebäude bietet Logistikeinheiten, das zweite Logistikflächen sowie auf zwei Etagen Büroflächen.

Q 19



Einkaufszentrum
Wien

Warsaw Spire



Bürogebäude
Warschau

61 Ninth Avenue



Gemischt genutzte
Immobilien
New York

M_Eins



Bürogebäude
Berlin

Upper Zeil



Geschäftshaus
Frankfurt

Junghof Plaza



Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Wir schaffen Raum für Wachstum.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

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

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Das Mammut Shopping Center in Budapest besteht aus zwei Malls, die durch eine Glashalle miteinander verbunden sind.

NEPI ROCKCASTLE KAUFTE SHOPPING CENTER MAMMUT IN BUDAPEST

NEPI Rockcastle gab den Erwerb von 100 Prozent von Mammut 2 und 81 Prozent von Mammut 1 bekannt. Mammut 1 und Mammut 2 bilden zusammen das Mammut Shopping Center in Budapest. Der Kaufpreis lag bei EUR 254 Millionen. Mit 61.300 Quadratmeter Bruttomietfläche ist Mammut eines der größten Shopping und Entertainment Center der ungarischen Hauptstadt. Das Objekt liegt am Kalman Platz in Buda.

GTC WILL BÜROCAMPUS CENTER POINT IN BUDAPEST ERWEITERN

GTC hat angrenzend an dem Bürocampus Center Point in Budapest Land an der Váci út 85 für ein neues Projekt erworben. Das Projekt Center Point 3 soll den Bürocampus um 35.500 Quadratmeter Büro- und Geschäftsflächen erweitern.

FUTUREAL SICHERT SICH KREDIT FÜR SHOPPING CENTER ETELE PLAZA

Die Futureal Group hat eine Vereinbarung über einen Kredit in Höhe von EUR 150 Millionen mit einem Konsortium unter Führung der UniCredit getroffen. UniCredit agiert als Bookrunner und Facility Agent. UniCredit und Erste Group werden das Shopping Center zu gleichen Teilen finanzieren. Etele Plaza mit einer Bruttofläche von 137.000 Quadratmetern soll in der unmittelbaren Nähe des Etele Platzes gebaut werden.

UNIRII VIEW IN BUKAREST FERTIGGESTELLT

Unirii View, das höchste moderne Bürogebäude in der Innenstadt von Bukarest, ist fertiggestellt. Das Projekt erforderte ein Investment von rund EUR 33 Millionen. Unirii View liegt am Corneliu Coposu Boulevard nahe dem Plac Unirii. Das 73 Meter hohe Gebäude bietet auf 19 Etagen insgesamt 17.300 Quadratmeter Mietfläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage. Investor von Unirii View ist die belgische Weerts Group.

OLD MILL BELGRADE WIRD RADISSON HOTEL

Old Mill Belgrade wird ein Hotel der Radisson Collection. Die aus dem 19. Jahrhundert stammende alte Mühle – Serbiens erste Dampf getriebene Mühle und ein denkmalgeschütztes Monument – liegt in der Innenstadt und bietet 230 Zimmer und Suiten. Das Hotel gehört der Soravia Group.



Der ehemalige Schlachthof von Budapest soll umgenutzt und revitalisiert werden. Der Masterplan integriert die historischen Gebäude in das künftig gemischt genutzte Quartier.

MASTERPLAN FÜR DEN SCHLACHTHOFKOMPLEX IN BUDAPEST

Chapman Taylor hat die Entwürfe für ein gemischt genutztes Quartier in Budapest vorgestellt. Der Masterplan für das Stadterneuerungsprojekt sieht vor, auf dem ehemaligen Schlachthofgelände Wohnungen und Büros, ergänzend Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen sowie eine Tiefgarage auf zwei Ebenen zu errichten. Die historischen Strukturen des Areals wie das Bullentor und der Wasserturm wurden in den Masterplan integriert.

Chapman Taylor hat den Masterplan für APD Real Estate Kft entwickelt. Eigentümer von APD Real Estate Kft. ist der türkische Geschäftsmann Adnan Polat.

ATRIUM ERWIRBT WARS SAWA JUNIOR

Atrium European Real Estate hat eine Vereinbarung unterzeichnet, für EUR 301,5 Millionen Wars Sawa Junior zu kaufen, ein Handelsobjekt im Herzen von Warschau. Verkäufer ist PFCEE, ein Fonds, der von CBRE Global Investors verwaltet wird. Die Transaktion unterliegt noch der Erfüllung bestimmter Bedingungen und soll im vierten Quartal dieses Jahres abgeschlossen werden.

Anfang der 1970-er Jahre erbaut, war Wars Sawa Junior einst Warschaus erstes Kaufhaus. Mehrfach umgestaltet, erweitert und modernisiert bietet es 26.000 Quadratmeter Bruttomietfläche für Einzelhandel. Darüber hinaus verfügt Wars Sawa Junior über 11.000 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche.

ATENOR BETRITT DEN POLNISCHEN MARKT

Atenor wurde neuer Eigentümer des University Business Center in Warschau. Der Bürokomplex an der Szturmowa Straße 2/2a in Mokotow umfasst zwei Gebäude mit einer Gesamtfläche von rund 32.000 Quadratmetern. Es ist der erste Ankauf von Atenor in Polen. BNP Paribas Real Estate Poland unterstützte den belgischen Projektentwickler bei der Transaktion. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

NEPI ROCKCASTLE INVESTIERT IN NEUE MALL IN BULGARIEN

NEPI Rockcastle investiert EUR 141 Millionen in ein neues Shopping Center in Bulgarien. Die neue Mall im Zentrum von Plovdiv wird derzeit entwickelt und soll rund 60.000 Quadratmeter Fläche bieten. Die Bauzeit wird auf zwei Jahre veranschlagt. Das Projekt ist das dritte große Investment von NEPI Rockcastle in Bulgarien – nach dem Erwerb des Paradise Center und des Serdika Center in Sofia im letzten Sommer.

Der Rosenhügel, Wien - Wohnen

ubm
development

wir entwickeln. ihre zukunft.

UBM ist der führende Hotel-entwickler in Europa – und auch in den Asset-Klassen Büro und Wohnen international erfolgreich. In Deutschland, Österreich und Polen realisieren wir urbane Großprojekte in den besten Lagen. Unsere Aktie punktet im „prime market“ der Wiener Börse. Mit dem Kauf einer UBM Immobilie gewinnen Sie also einen renommierten Partner gleich mit.

Kompetenz
Effizienz
Qualität

Holiday Inn, Danzig - Hotel



ubm-development.com



Nordic Light Trio ist der letzte Abschnitt eines aus drei Gebäuden bestehenden Bürokomplexes in Budapest. Das Projekt soll rund 14.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

SKANSKA: NEUES BÜROPROJEKT IN BUDAPEST

Skanska investiert EUR 29 Millionen in den dritten Abschnitt von Nordic Light, einem Bürokomplex in Budapest. Nordic Light Trio wird etwa 14.000 Quadratmeter Mietfläche auf sechs Etagen sowie eine dreigeschossige Tiefgarage bieten. Das Projekt entsteht auf der Pester Seite der Donau. Der letzte Abschnitt soll den bereits bestehenden Komplex Nordic Light vervollständigen. Die ersten beiden Abschnitte wurden 2016 verkauft. Die Bauarbeiten für Nordic Light Trio haben bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2020 geplant.

PKO BEWILLIGT INVESTMENTKREDIT FÜR EPP

PKO Bank Polski hat EPP einen Investmentkredit in Höhe von EUR 186 Millionen zur Refinanzierung zweier Objekte, der Galeria Echo in Kielce und des O3 Business Campus in Krakau, bewilligt.

Galeria Echo in Kielce ist eines der größten Projekte im Portfolio von EPP. Das Shopping Center bietet auf einer Fläche von 71.650 Quadratmeter über 250 Ladengeschäften Platz. Ebenso findet man in der Galeria Echo ein Bowling Center mit zwölf Bahnen, ein Fitness Center, ein Kino mit sieben Leinwänden, ferner Restaurants, Cafés und andere Dienstleistungseinrichtungen.

O3 Business Campus ist ein Bürokomplex in Krakau. Das Projekt umfasst drei zwölfgeschossige Gebäude mit einer Gesamtfläche von 57.000 Quadratmetern.

PNK ERÖFFNET ERSTEN INDUSTRIEPARK IN DER SLOWAKEI

Der russische Entwickler von Industrieflächen PNK Group hat einen neuen Industriepark, den PNK Park Sered, in der westlichen Slowakei eröffnet. Der Park besteht aus zwei Gebäuden und bietet insgesamt 45.000 Quadratmeter Industriefläche. Rund 50 Hektar Land stehen für eine Erweiterung durch maßgeschneiderte Projekte zur Verfügung.

MPC BEGINNT PHASE II DES NAVIGATOR BUSINESS CENTER

MPC Properties hat mit dem Bau eines neuen Bürogebäudes, des Navigator Business Center 2 in Belgrad, begonnen. Das Investment wird auf gut EUR 45 Millionen geschätzt. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant. Das Projekt wird 27.000 Quadratmeter Mietfläche auf acht Etagen sowie eine Tiefgarage mit 500 Stellplätzen bieten. Navigator Business Center (NBC) liegt in Novi Beograd. Der erste Abschnitt wurde im September 2016 eröffnet.



KGAL hat den ersten Abschnitt des Bürokomplexes Spark im Warschauer Stadtteil Wola gekauft. Spark wird von Skanska entwickelt.

KGAL ERWIRBT ERSTMALS BÜROIMMOBILIE IN POLEN

Mit dem Kauf des ersten Abschnitts des Büroobjekts Spark in Warschau tritt KGAL in den polnischen Immobilienmarkt ein. Spark wird Bestandteil eines internationalen Immobilien-Spezial-AIF der KGAL. Verkäufer ist Skanska. Die Transaktion beläuft sich auf EUR 48 Millionen. Das Bürogebäude hat eine Mietfläche von 13.000 Quadratmetern und verfügt in den beiden Untergeschossen über 86 Parkplätze.

Das erworbene Gebäude stellt den ersten Bauabschnitt des Bürokomplexes Spark im Warschauer Stadtteil Wola dar. Bei Fertigstellung soll der Bürokomplex Spark drei Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 78.000 Quadratmetern umfassen. Der dritte Bauabschnitt ist ein 130 Meter hoher Büroturm.

WARIMPEX ERÖFFNET OGRODOWA OFFICE IN ŁÓDŹ

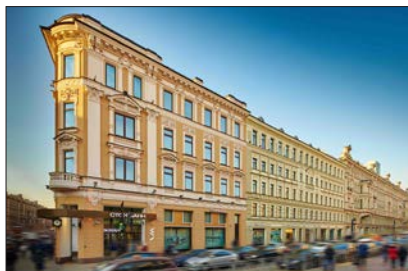
Der Immobilienentwickler und -investor Warimpex hat das Ogrodowa Office im polnischen Łódź eröffnet. Das Bürogebäude liegt direkt im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura. Von den insgesamt 28.000 Quadratmeter Fläche stehen rund 4.000 Quadratmeter für Gewerbe, Serviceeinrichtungen und Gastronomie bereit. Ogrodowa Office besteht aus zwei Teilen mit fünf beziehungsweise sechs Stockwerken – die beiden Hauptlobbys können durch eine Innenpassage betreten werden. Die Tiefgarage bietet Platz für 326 Pkw sowie Ladestationen für Elektroautos.

PBB: REFINANZIERUNGSKREDIT FÜR SHOPPING CENTER ARKAD SZEGED

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat der ECE einen Kredit in Höhe von EUR 68 Millionen für die Refinanzierung des Shopping Centers Arkad Szeged in der südungarischen Stadt Szeged bewilligt. pbb agierte als Arranger und alleiniger Kreditgeber. Arkad Szeged war 2011 errichtet worden und bietet 42.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

MANDARIN ORIENTAL ERÖFFNET HOTEL IN MOSKAU

Mandarin Oriental Hotel Group hat einen Managementvertrag für ein neues Hotel und Residenzen in Moskau unterzeichnet. Beides soll 2021 eröffnet werden. Das neue Hotel liegt am Sofiyskaya Ufer der Moskwa in der Innenstadt direkt gegenüber dem Kreml. Das Projekt soll 65 Zimmer und Suiten umfassen sowie zwei Restaurants, eine Bar, ein Spa und Wellness-Einrichtungen einschließlich eines Swimming Pools bieten. Ebenfalls dazu gehören 137 Residenzen. Eigentümer des Projekts ist die Capital Group, einer der größten Projektentwickler in Moskau.



2010 wurde das Nevsky Centre in Sankt Petersburg eröffnet. Es war ein prominentes Projekt der Stockmann Gruppe, die sich mit dem Verkauf des Objekts jetzt ganz aus Russland zurückgezogen hat.

PPF REAL ESTATE ERWIRBT NEVSKY CENTRE IN SANKT PETERSBURG

Stockmann plc hat eine Vereinbarung unterzeichnet, wonach das Unternehmen das Nevsky Centre in Sankt Petersburg für EUR 171 Millionen an PPF Real Estate verkauft. Der Buchwert des Nevsky Center wurde zum 1. Januar 2018 mit EUR 181 Millionen beziffert. Die Transaktion schließt das russische Tochterunternehmen von Stockmann, OOO Stockmann Nevsky Centre, ein, das 100-prozentiger Eigentümer des Objekts ist. Der Abschluss der Transaktion unterliegt noch der Prüfung der russischen Kartellbehörde. Das Nevsky Centre wurde im November 2010 eröffnet und hat eine Bruttomietfläche von 46.000 Quadratmetern. Ankermieter des Shopping Centers ist AO Stockmann (Reviva Holdings Limited). Das Unternehmen betreibt seit dem 1. Februar 2016 die Stockmann Kaufhäuser in Russland. Nach dem Verkauf des Nevsky Centre hat die Stockmann Group kein eigenes Geschäft mehr in Russland.

CA IMMO ERWIRBT GEBÄUDE C DES WARSAW SPIRE KOMPLEX

CA Immo hat den Kaufvertrag zum Erwerb des Bürogebäudes Warsaw Spire Building C mit einer Bruttogeschossfläche von 21.700 Quadratmetern in Warschau unterzeichnet. Das Transaktionsvolumen des Objekts beträgt rund EUR 100 Millionen. Verkäufer ist der Entwickler Ghelamco Poland, der das Gebäudeensemble Warsaw Spire im Jahr 2015 fertiggestellt hat. Bereits 2017 hat CA Immo den Gebäudeteil B des Warsaw Spire erworben.

METRO PROPERTIES VERKAUFT OBJEKT IN POSEN

Metro Properties, die Immobiliengesellschaft der Metro AG, hat im polnischen Posen ein 40.000 Quadratmeter großes Grundstück samt neu gebauter und langjährig vermieteter Immobilie an Corum Asset Management verkauft. Der Verkaufspreis betrug EUR 20,3 Millionen. Das Grundstück wurde bereits 2008 von Metro Properties erworben. 2015 gewann das Immobilienunternehmen die Baumarktkette Castorama als langfristigen Mieter für einen Baumarkt, der von Metro Properties maßgeschneidert entwickelt und im Januar 2018 eröffnet wurde.

SKANSKA BEGINNT NEUES BÜROPROJEKT IN PRAG

Skanska investiert EUR 44 Millionen in das Büroprojekt Parkview in Prag 4 (Pankrác). Das neungeschossige Gebäude soll knapp 16.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Der Entwurf stammt vom Architekturbüro Richard Meier & Partners. Mit den Bauarbeiten wurde im September 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant.

PERSONALIEN



links: Raluca Crisan
rechts: Markus Kuttner

Raluca Crisan, frühere Marketingmanagerin von Immochan, wurde zum neuen CEO von Ceetrus Romania (bis Juni 2018 unter dem Namen Immochan Romania bekannt) ernannt. Sie folgt Tatian Diaconu nach, der zum International Development Leader of Ceetrus International in Lille, Frankreich, berufen wurde. Raluca Crisan hat mehr als zehn Jahre Erfahrung als Beraterin für Einzelhandel bei der französischen Agentur Qualimetrie gesammelt, bevor sie 2013 als Marketing Project Manager für das Coresi Shopping Resort in Brasov zu Immochan Romania kam.

Markus Kuttner wurde Head of Real Estate Business Operations AT and CEE bei CA Immo und verantwortet die Bereiche Asset und Investment Management sowie Development und Technik in Österreich und Osteuropa. Markus Kuttner verfügt über langjährige Erfahrung im Asset Management. 2009 übernahm er die Position Leiter Asset Management CEE/SEE bei CA Immo, wo er 2017 zum Group Head of Asset Management ernannt wurde. Seine berufliche Laufbahn startete er 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, bevor er 2009 bei CA Immo die Leitung des osteuropäischen Asset Managements übernahm.



links: Peter Pecnik
rechts: Robert Sztemberg

Peter Pecnik wurde zum Chief Executive Officer von HB Reavis in Polen ernannt. Er folgt Stanislav Frnka nach, der als CEO für Polen zurücktrat und das Unternehmen nach mehr als zwölf Jahren verlassen hat. Peter Pecnik ist ein langjähriges Mitglied des Teams der HB Reavis Group und war zuvor Head of Corporate Finance. Peter Pecnik hat 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien und Finanzierung. Bevor er 2008 zu HB Reavis kam, war er Mitglied eines Finanzberatungsteams bei Deloitte. Davor arbeitete er für die EBRD European Bank for Reconstruction and Development und für die Tatra Banka.

Robert Sztemberg ist Business Development Director des Teams Capital Markets bei JLL. Vor seiner Rückkehr zu JLL leitete Robert Sztemberg das Warschauer Büro der Berlin Hyp und war für die Finanzierung von gewerblichen Immobilien auf dem polnischen und tschechischen Markt verantwortlich. Zuvor war er Head of Corporate Finance bei JLL. Robert Sztemberg bringt 20 Jahre Erfahrung im Bereich Investments auf den Immobilien- und Finanzmärkten mit, insbesondere in den Märkten in Deutschland, CEE und Russland. Im Lauf seines beruflichen Lebens arbeitete er auch für ECE Poland und die HSH Nordbank AG.



links: Keegan Viscius
rechts: Hans Volkert Volckens

Keegan Viscius, langjähriger Senior Vice President von Starwood Capital Group, wechselte zum 1. November 2018 in den Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG und hat als Chief Investment Officer den Bereich Investment und Asset Management übernommen. Keegan Viscius ist seit mehr als sechs Jahren bei Starwood für Immobilieninvestitionen in Europa zuständig.

Hans Volkert Volckens schied vorzeitig als CFO aus dem Vorstand der CA Immobilien Anlagen AG aus. Der Aufsichtsrat der CA Immo und Hans Volkert Volckens haben sich vor dem Hintergrund der beendeten Fusionsgespräche mit der Immofinanz AG und der anschließenden Veräußerung der von der Immofinanz Gruppe an der CA Immo gehalten Beteiligung in Höhe von 26 Prozent an einen von Starwood Capital verwalteten Luxemburger Fonds auf eine einvernehmliche Beendigung der Vorstandstätigkeit geeinigt. Die Agenden des Finanzvorstands werden interimistisch von Andreas Quint, Vorstandsvorsitzender der CA Immo, übernommen.

VERMIETUNGEN



ARTN, WARSCHAU

POLEN 

Capital Park Group, Investor von ArtN, dem Projekt zur Revitalisierung des ehemaligen Norblin-Fabrikgeländes im Warschauer Bezirk Wola, hat mit dem Kinobetreiber OH Kino einen Mietvertrag über 3.300 Quadratmeter Fläche für sieben Kinosäle abgeschlossen. ArtN soll gut 64.000 Quadratmeter Nutzfläche umfassen: 40.000 Quadratmeter Bürofläche sowie 24.000 Quadratmeter für Einzelhandel sowie für Freizeit-, Dienstleistungs- und kulturelle Einrichtungen. ArtN soll 2020 eröffnet werden.

INTERNATIONAL BUSINESS CENTER, WARSCHAU

POLEN 

Ceetrus, vormals Immochan Polska, hat 1.225 Quadratmeter Bürofläche im International Business Center in Warschau angemietet. Der Eigentümer des Gebäudes, Deko Immobilien, wurde bei der Transaktion von Savills vertreten. Den Mieter beriet Colliers International. Das International Business Center liegt nahe der Metrostation Politechnika und bietet 36.000 Quadratmeter Bürofläche in zwei Gebäuden.

METROPOLITAN, WARSCHAU

POLEN 

Polycom, Hersteller von Telekommunikationsgeräten und -lösungen, hat 1.000 Quadratmeter Bürofläche im Metropolitan in Warschau gemietet. C&W beriet den Mieter in den Verhandlungen. Metropolitan liegt im Umfeld des Sächsischen Gartens, nahe dem Nationaltheater und dem Hotel Europejski. Das 2003 erbaute Gebäude bietet 38.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche.

POSTEPU 14, WARSCHAU

POLEN 

AstraZeneca Pharma Poland hat weitere 4.700 Quadratmeter im Bürogebäude Postepu 14 in Warschau gemietet und belegt jetzt insgesamt 18.000 Quadratmeter. JLL beriet den Mieter bei den Verhandlungen. Postepu 14 liegt im Bezirk Mokotów und bietet insgesamt 34.500 Quadratmeter Fläche. Eigentümer ist HB Reavis.

THE PARK WARSAW, WARSCHAU

POLEN 

Das dänische Gesundheitsunternehmen Novo Nordisk hat 1.830 Quadratmeter Bürofläche in The Park Warsaw gemietet. Cushman & Wakefield beriet den Mieter. The Park Warsaw ist ein Komplex mit zehn Bürogebäuden nahe dem Warschauer Flughafen. Das Objekt bietet 11.000 Quadratmeter Mietfläche.

DISTRIBUTION PARK, MYSŁOWICE

POLEN 

Die französische Supermarktkette Intermarché hat einen Mietvertrag über 28.000 Quadratmeter Lagerfläche im Distribution Park Portfolio in Myslowice abgeschlossen. Das Distribution Park Portfolio, das dem Hines Poland Sustainable Income Fund gehört, besteht aus fünf Standorten in fünf polnischen Städten und umfasst insgesamt 126.289 Quadratmeter Lagerfläche.

HILLWOOD PRUSZKÓW, PARZNIEW**POLEN** 

Mazop Group, auf die Herstellung von Verpackungsmaterial und insbesondere auf die Verarbeitung und Distribution von Produkten aus Polyethylenschaum spezialisiert, hat 3.640 Quadratmeter Produktionsfläche im Logistikpark Hillwood Pruszków angemietet. JLL vertrat Mazop bei dem Prozess. Hillwood Pruszków liegt in Parzniew und bietet rund 55.000 Quadratmeter Lager- und Produktionsfläche für Leichtindustrie.

EUROPE HOUSE, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Metropolitan Life hat seinen Mietvertrag für Europe House am Victoria Platz in Bukarest verlängert. Das Unternehmen belegt 1.500 Quadratmeter in dem Gebäude. Knight Frank vermittelte den Mietvertrag. Europe House bietet 16.500 Quadratmeter Mietfläche.

EXPO BUSINESS PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

CBRE beriet den Betreiber von Co-Working-Flächen Spaces bei der Anmietung von 4.100 Quadratmeter Bürofläche im Expo Business Park im Umfeld des Messegeländes Romexpo von Bukarest. Expo Business Park ist das erste größere Büroprojekt, das hier seit sieben Jahren verwirklicht wird und soll zwischen Expozitiei Boulevard und Aviator Popisteanu Straße eine Nettofläche von 40.000 Quadratmetern bieten. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant. Das Gebäude wird von Portland Trust entwickelt.

GLOBALWORTH PLAZA, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Die polnische Schuhkette CCC wird zwei Etagen im Bürogebäude Globalworth Plaza in Bukarest übernehmen. CCC will das neue Büro offiziell Anfang 2019 eröffnen. Der Mietvertrag wurde durch Knight Frank vermittelt. Globalworth Plaza im Stadtviertel Pipera-Barbu Vacarescu wurde 2010 fertiggestellt und 2017 komplett erneuert. Das Gebäude umfasst 24.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

THE MARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Dentons wird Anfang des nächsten Jahres ein Büro in The Mark in Bukarest eröffnen. Die weltweit tätige Anwaltskanzlei hat einen Mietvertrag über 1.100 Quadratmeter in der siebten Etage des Gebäudes unterzeichnet. The Mark liegt am Uranus Boulevard und gehört der S Immo. Das Gebäude bietet 24.000 Quadratmeter Mietfläche, 345 Parkplätze sowie Fahrradstandplätze und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Den Mietvertrag vermittelte Knight Frank.

NORDIC LIGHT TRIO, BUDAPEST**UNGARN** 

Skanska hat 10.600 Quadratmeter Bürofläche im dritten Abschnitt des Nordic Light Trio in Budapest an ein multinationales Gesundheitsunternehmen vermietet. Der Mieter belegt fast 80 Prozent des Gebäudes. Der dritte Abschnitt soll den bereits bestehenden Bürokomplex Nordic Light vervollständigen. Die ersten zwei Gebäude sind fertiggestellt und wurden 2016 verkauft. Bei Fertigstellung im zweiten Quartal 2020 bietet Nordic Light Trio eine Gesamtmietfläche von rund 14.000 Quadratmetern.

DIE SHOPPINGTOUR DER ZUKUNFT BEGINNT AUF DEM SOFA.

Mit der „Digital Mall“ macht die ECE einen großen Schritt auf dem Weg zum nahtlosen Omnichannel-Shopping-Erlebnis: Die Online-Produktsuche ermöglicht es Kunden auf der Center-Website die Verfügbarkeit eines Produktes in den Läden des Centers zu prüfen, zu reservieren und es dann einfach vor Ort abzuholen. Der 2016 im Alstertal-Einkaufszentrum in Hamburg eingeführte Pilot verfügt bereits über 200.000 Produkte von über 30 Shops. Die Anbindung weiterer Händler erfolgt in Kürze – genauso wie der Rollout der „Digital Mall“ auf weitere Center in Deutschland. Weitere Informationen unter www.ece.de.

IDEAS  INNOVATIONS
ECE



HANDELSIMMOBILIEN SIND NICHT ‚OUT‘

Bei der Mipic ist die Zahl der Aussteller und Besucher traditionell geringer als auf der Mipim. Doch eint alle, die zur Mipic im November nach Cannes reisen, das Interesse an Handelsimmobilien.

Mehr als 8.600 Teilnehmer erwartet der Veranstalter Reed Midem zur 24. Mipic, die vom 14. bis 16. November 2018 in Cannes stattfindet. Laut den Angaben des Veranstalters registrierten sich im vergangenen Jahr rund 3.500 Teilnehmer als Entwickler und Investoren/Investment Manager, 2.100 als Repräsentanten aus dem Handel. Dieses Jahr werden mehr als 800 Aussteller erwartet. Am 29. Oktober waren in der Online-Datenbank 656 ausstellende Unternehmen registriert. Angemeldet hatten sich auch 2.086 besuchende Unternehmen. Dabei sind 1.048 der teilnehmenden Unternehmen – rund 40 Prozent – dem Segment Retailer/Franchise Partner/F&B Operator zugeordnet.

Die Mipic steht dieses Jahr unter dem Motto „Transforming Reality: Physical in the age of digital“. Damit wird zumindest das Wort Online vermieden, und zu hoffen bleibt, dass die Rückbesinnung auf den Handel in – physisch vorhandenen – Immobilien erfolgt. Denn trotz aller Unkenrufe, dass die neuen Vertriebswege via Internet den stationären Handel überflüssig machen oder doch sehr relativieren, gibt es diesen nach wie vor. Und ebenfalls entsprechende Investitionen. Laut BNP Paribas Real Estate betrug das Transaktionsvolumen in Europa im zweiten Halbjahr 2017 und im ersten Halbjahr 2018 zusammen rund EUR 58 Milliarden. Damit bleiben Handelsimmobilien die zweitwichtigste Assetklasse nach Investments in Bürogebäude.

Aber es gilt zu differenzieren. So fiel in Deutschland das Investitionsvolumen gegenüber den Vorjahren etwas geringer aus, während in Polen nach Schätzungen



Die Mipic ist ganz speziell dem Markt für Handelsimmobilien gewidmet.

von JLL mit einem Transaktionsvolumen von mehr als EUR 2,1 Milliarden in den ersten drei Quartalen 2018 bis zum Ende des Jahres sogar die Rekordmarke von EUR 3 Milliarden geknackt werden könnte.

Auch stehen in verschiedenen Ländern Shopping Center unterschiedlich hoch im Kurs. Zudem muss hier zwischen dem Engagement von Entwicklern einerseits und Investoren andererseits unterschieden werden. So bedeutet die Tatsache, dass in Deutschland aktuell nur eine sehr geringe Zahl von Shopping Centern entwickelt wird, nicht notwendig, dass diese Form der Handelsimmobilie ‚out‘ wäre. Denn auch Bestandsimmobilien werden gehandelt, teilweise auch in größeren bis großen Portfolien.

Doch dafür müssen bestehende Center ‚up to date‘ sein. Insofern gewinnt das Thema Modernisierung an Bedeutung. Ein gutes Beispiel dafür ist ECE. Längst schon steht bei dem Shopping-Center-Riesen weni-

ger die Neuentwicklung als vielmehr die Weiterentwicklung bestehender Center im Vordergrund. Dafür setzt man auf drei Schwerpunkte: attraktivere und zeitgemäße Gestaltung von Food Courts, kundenfreundliche Digitalisierung sowie Nachhaltigkeit. Und das nicht nur in Deutschland, sondern in insgesamt zwölf Ländern. Auch das in den Niederlanden ansässige Handelsimmobilienunternehmen Multi hat schon vor Jahren das Development aus dem Namen gestrichen und belegt damit, dass es inzwischen auf Asset und Property Management setzt.

Außer der Pflege der Gebäude sowie einem aktiven Center Management gehören zum Asset und Property Management unter anderem auch Mietverhandlungen sowie alle möglichen Events und Aktionen des Marketings. Denn nichts wäre schlimmer als ein unattraktives Center – nicht nur für Mieter und Vermieter, sondern auch für die Stadt, in der es steht. Insofern dienen solche Aktivitäten nicht nur einer oder einer



Das Forum Gdansk in Danzig wurde neu entwickelt, in die Revitalisierung von Koneser in Warschau (rechts) Handel integriert.

eventuell möglichen Transaktion, sondern in erster Linie den Kunden und Mietern sowie letztlich sogar dem Standort.

Doch nach wie vor kommen neue Center auf den Markt. Die Entscheidung dafür hängt ganz wesentlich vom Standort und seinen Chancen sowie der unternehmens-eigenen Strategie ab. So plant ECE ein neues großes Shopping Center in Budapest. Auf den Flächen einer ehemaligen Textilfabrik sollen über 170 Geschäfte auf einer Mietfläche von mehr als 50.000 Quadratmetern Platz finden. Der Baubeginn ist für 2019, die Eröffnung für 2021 vorgesehen. Bereits seit 1996 ist ECE in Ungarn präsent, mittlerweile mit fünf Einkaufszentren: Árkád Budapest, Árkád Pécs, Árkád Győr, Forum Debrecen und Árkád Szeged.

Auch in Polen – dort liegt beim Transaktionsvolumen der Anteil des Handels sogar noch vor den Büroimmobilien – sind Einkaufszentren nach wie vor gefragt. Multi eröffnete im Mai 2018 in der Innenstadt von Danzig direkt am Hauptbahnhof das 62.000 Quadratmeter Mietfläche umfassende Forum Gdansk, zu dem auch ein Boutiquehotel und das multifunktionale Gdansk Heritage Centre sowie zwei Hektar Grünfläche gehören. Multi, die Stadt Danzig und PKP Polish Railways kooperierten bei dem Projekt. Bei den Mapić Awards 2018 wurde Forum Gdansk neben Projekten aus China, Frankreich und

Thailand als einer der vier Finalisten in der Kategorie „Best New Shopping Centre“ nominiert.

Aber Handel findet in vielen Gebäudetypen statt. Neben den Klassikern, dem nahezu komplett für den Handel genutzten Gebäude oder einem Ladenlokal in einer gemischt genutzten Immobilie, gewannen in den letzten Jahren Fachmärkte und Fachmarktzentren an Bedeutung. Häufig fällt hierbei schnell der Begriff Nahversorgung, insbesondere bei Lebensmittelhändlern. Für manche Fachmarktzentren kommt die Funktion des Ankermieters zu. Die Bedeutung dieser Form von Handelsimmobilien spiegelt sich auch in den Einkäufen des institutionellen Fondsanbieters Union Investment Real Estate wider. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2018 erwarb Union Investment Real Estate eine im Jahr 1900 errichtete Immobilie in einer der Haupteinkaufsstraßen von Madrid mit der H&M-Gruppe als Mieter sowie vor wenigen Wochen das Fachmarktzentrum Beckhaus Center in Bielefeld in Deutschland mit den beiden Ankermietern Rewe und Aldi.

Lebensmittelhändler entdecken in jüngerer Zeit nicht nur Standorte, sondern auch den Luftraum darüber. Denn oft haben vor allem Discounter große Fachmärkte ebenerdig ohne Obergeschoss gebaut. Über diesen „Flachmännern“ ließen sich Wohnungen

errichten. Zwar muss es nicht so kommen, wie es Charles Kingston, Chefredakteur von Refire, in einer Überschrift formulierte „Went to Aldi for some bread and milk, and came back with an apartment“. Aber zur Lösung des Problems von dringend benötigtem Wohnraum in Städten kann die Idee durchaus beitragen. Erste Planungen, unter anderem in Berlin, gibt es schon.

Auch dieses Beispiel zeigt, wie eng die Themen Handel und Stadt zusammenhängen. Welche große Bedeutung der Handel für eine lebendige Stadt hat, wird auch in Warschau deutlich, aktuell besonders im Stadtteil Praga gegenüber der Altstadt am anderen Ufer der Weichsel. Schon seit einigen Jahren erfährt Praga eine kontinuierliche Aufwertung. In Praga waren früher viele Fabriken angesiedelt. Eine davon ist die einstige Wodkafabrik Koneser, mit deren Bau Ende des 19. Jahrhunderts begonnen wurde. Sie wurde von den Projektentwicklern BBI und Liebrecht & wood revitalisiert und in ein gemischt genutztes Quartier mit Restaurants, Hotel, Büro- und Einzelhandelsflächen umgewandelt.

Das Centrum Praskie Koneser ist der zweite polnische Finalist beim Rennen um die Mapić Awards. In der Kategorie „Best Retail Urban Project“ muss sich die revitalisierte Fabrik gegen Projekte aus China, Frankreich und Großbritannien behaupten. | **Andreas Schiller**



Henrike Waldburg
Leiterin Investment Management Retail
Union Investment



Hinter jedem erfolgreichen Investment steht bei uns eine starke Partnerschaft.

Wir investieren vorausschauend. In gemeinsames Wachstum.

Ob Shoppingcenter, Fachmarkt oder Highstreet-Retail, in Europa oder globalen Märkten: Es sind Werte wie Verlässlichkeit und Vertrauen, die aus einem ersten Deal eine nachhaltige Geschäftsbeziehung machen. Diesem Prinzip folgen wir seit mehr als 50 Jahren – durch langfristig gewachsene Partnerschaften. In zukunftsweisenden Kooperationen. Kommen wir ins Gespräch.

Erfahren Sie mehr über vorausschauende Immobilien-Investments:
www.union-investment.de/realestate

NOCH MEHR, NOCH ÜBERWÄLTIGENDER: DIE EXPO REAL 2018



Mit mehr als 44.500 Teilnehmern brach die Expo Real 2018 alle bisherigen Rekorde.

Nicht nur zahlenmäßig neue Rekorde verzeichnete die Expo Real 2018, auch generell war das Angebot an Information überwältigend. Es gab kaum ein Thema, das nicht irgendwo angesprochen wurde und zu dem man sich nicht informieren konnte.

Ob ausstellende Unternehmen, Städte und Regionen oder Teilnehmer – die Expo Real 2018 übertraf sich selbst und schrieb erneut Rekorde. 2.095 Aussteller – 4,6 Prozent mehr als im Vorjahr (2.003 Aussteller) – präsentierten sich vom 8. bis 10. Oktober 2018 in München. Sie kamen aus insgesamt 41 Ländern, wobei neben Deutschland die Aussteller aus Österreich, den Niederlanden, der Schweiz, Groß-

britannien und Nordirland, Polen, Rumänien, Frankreich, Luxemburg, Ungarn und die USA die zahlenmäßig größten Gruppen stellten.

Insgesamt 44.536 Teilnehmer und damit 6,6 Prozent mehr als im Vorjahr (2017: 41.775 Teilnehmer) drängten sich in den Messehallen. Auch hier ist naturgemäß der Anteil der Teilnehmer aus Deutschland am höchsten, gefolgt von Großbritannien und Nordirland, den Niederlanden, Österreich, Polen, der Schweiz, Frankreich, der Tschechische Republik, Luxemburg, den USA und Spanien.

Lauschte man den Gesprächen, so war die Stimmung durchweg positiv, allen weltpolitischen und europäischen Prob-

lemen und den Wolken am Wirtschaftshimmel zum Trotz. Fragte mancher im vergangenen Jahr bang, wie lange der Boom noch anhalte, so schien es dieses Mal eher so, als rechne niemand mit einem baldigen Ende, bestenfalls mit einem leichten Abflachen. Diese optimistische Stimmung unterstützte auch Michael Heise, Chefvolkswirt der Allianz SE, mit einem makroökonomischen Überblick, der als Keynote am Beginn der Diskussion über „Strategien zur Risikovermeidung“ im Expo Real Forum stand. Er verwies auf das starke Wachstum der Weltwirtschaft 2017 bis ins Jahr 2018 hinein. Wesentlich dazu beigetragen habe das kräftige Wirtschaftswachstum der USA, das durch eine expansive Finanzpolitik noch zusätzlich angeheizt werde. Hier allerdings

sieht Michael Heise auch Gefahren heraufziehen. Denn eine expansive Finanzpolitik in Zeiten hohen Wirtschaftswachstums widerspricht allen Grundsätzen der Wirtschaftslehre und führt früher oder später zu einem übermäßigen Defizit, das eine Haushaltskonsolidierung notwendig macht und entsprechend eine Abschwächung der Wirtschaft nicht nur in den USA, sondern auch der Weltwirtschaft insgesamt zur Folge haben wird.

In Europa verlangsamt sich die Wirtschaft bereits – nach 2,6 Prozent im Jahr 2017 geht der Chefvolkswirt der Allianz für die EU in diesem Jahr von 2,1 Prozent und 2019 von 1,8 Prozent aus. „Zumindest im Euroraum liegt der Höhepunkt des Konjunkturaufschwungs hinter uns. Es ist zwar noch nicht fünf vor zwölf, aber viertel vor zwölf“, fasste er die Situation zusammen.

Noch zeige sich die Wirtschaft stabil – trotz des wachsenden Protektionismus der USA, der im Endeffekt niemandem zum Vorteil gereiche; trotz Italien, wo die finanzpolitische Stimulierung der Wirtschaft schief gehen werde, aber jetzt schon die Märkte nervös mache; trotz Brexit, bei dem Michael Heise keinen No-Deal-Brexit sieht, weil der Schaden zu hoch wäre, sondern bei dem er mit einer eher „windelweichen Austrittserklärung“ rechnet. Keine unmittelbare Gefahr gehe von den Schwellenländern aus und auch politische Risiken würden nicht notwendig auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung durchschlagen. Die hohe Verschuldung allerdings ist und bleibe eines der Risiken für die Konjunktur.

Auch hinsichtlich der Zinsen wirkten Michael Heises Worte eher beruhigend: Seiner Einschätzung nach wird es keine plötzlichen und rasanten Veränderungen geben. Dennoch: Bei den derzeit hohen Preisen für Immobilien und niedrigen Renditen bedeute jede Zinserhöhung ein gewisses Risiko, das sich aber durch Value-add-Investments eingrenzen lasse.

Natürlich ging es bei der anschließenden Diskussion auch um die Frage, wie weit eine Diversifizierung vor Risiken schützen

kann. Vor allem Lorenz Reibling, Chairman und Founding Partner von Taurus Investment, wies am Beispiel Indiens darauf hin, dass überdurchschnittliches Wachstum vor allem in Afrika und Asien stattfindet. Doch so sinnvoll eine Diversifizierung ist, sie kann in der Krise vor Spill-over-Effekten nicht schützen, gab Markus Enders,



Drangvolle Enge nicht nur in den Messehallen, sondern auch in der U-Bahn

Bereichsleiter Credit Risk Management Real Estate bei der Helaba, zu bedenken. Alexander Taft, Managing Director, Head of Investment and Debt Structuring – Europe bei Invesco Real Estate, wies darauf hin, dass vor allem die Entscheidung über ein Investment keine Entscheidungen eines Einzelnen sein dürfen, sondern in wie auch immer gearteten und organisierten Gremien stattfinden müsse – auch dies eine Form der Risikominimierung, die in den Unternehmen der anderen Podiumsteilnehmern ebenso selbstverständlich ist und wie im Falle von Taurus so weit geht, dass sich dabei alle einig sein müssen. Hat nur ein Mitglied Bedenken, ist das ganze Projekt „gestorben“.

Für viele ist Zentral- und Osteuropa ein Weg der Diversifizierung, weil hier die Renditen noch immer etwas höher als in Westeuropa sind. Meist ist der erste Schritt auf den Markt ein Investment in der jewei-

ligen Hauptstadt, aber in den größeren Ländern mit einer polyzentrischen Struktur wie Polen und Rumänien sind es zunehmend auch die so genannten Secondary Cities, auf die sich der Blick richtet. „Sie sind oft attraktiver als die Hauptstadt“, bekennt Kirsten Felden, Senior Investment Manager Central and Eastern Europe von Union Investment Real Estate. Ihr Unternehmen ist nicht nur in Einzelhandels- und Hotelimmobilien in polnischen Secondary Cities, sondern beispielsweise auch in Büroimmobilien in Posen und Breslau investiert. Adrian Karczewicz, Head of Divestments des Projektentwicklers Skanska, der schon seit langem nicht nur in Warschau, sondern auch in anderen polnischen Städten aktiv ist, nennt als ein entscheidendes Kriterium die Liquidität des jeweiligen Marktes, denn „sonst kann ich eventuell ein Projekt nicht verkaufen“. Mieten in Regionalstädten steigen zwar langsamer als in der Hauptstadt, sind dafür aber sehr stabil.

Doch nicht jede Regionalstadt, die derzeit gerade „boomt“, wird langfristig den Aufschwung halten können. Jeroen van der Toolen, Ghelamcos Managing Director CEE, betonte, dass diese Städte für junge Leute und Talente attraktiv sein müssen. „Die wollen nicht in einem Business Park auf der grünen Wiese arbeiten, sondern bevorzugen ein lebendiges Stadtzentrum. Vor allem aber muss eine Stadt erreichbar sein, denn das Geschäftsleben ist heute weitgehend international und weniger lokal geprägt. Das bedeutet, dass Städte ohne Flughafen auf Dauer hinten runterfallen werden, denn gerade die jüngeren Generationen sind heute weniger auto-affin, die wollen sich in der Stadt ohne Auto bewegen, aber dennoch problemlos überall in der Welt hinkommen können.“

Das verändert auch die Anforderungen an die Städte. Insofern stellt sich die Frage, ob die Projekte, die entwickelt werden, auch diejenigen sind, die eine Stadt will und braucht. Marcel Ionescu-Heroiu, Senior Urban Development Specialist im Büro der Weltbank in Bukarest, sieht diese Frage als Prozess: „Am Anfang müssen die Städte nehmen, was sie krie-



Auf der Messe erstmals präsentiert: das Bucharest Centenary Project

gen. Doch je weiter sich der Markt entwickelt, um so mehr kann eine Stadt auch bestimmte Dinge verhandeln.“ Allerdings bestehe bei Secondary Cities immer ein gewisses Risiko, von der Entwicklung abgehängt zu werden. Als Beispiel nannte er Detroit, einst blühende Industriestadt in den USA, mit den Niedergang der Autoindustrie jetzt eher Problemstadt mit hohen Leerständen und wachsender Verarmung.

Den Niedergang der Industrie haben die meisten Städte in CEE bereits hinter sich, zurückgeblieben sind viele obsolet gewordenen Flächen und Immobilien. Mit ihnen befasste sich die Diskussionsrunde „Aus alt mach neu: Revitalisierung von Quartieren und Immobilien“. Schon lange in CEE aktiv und auch mit Revitalisierungen erfahren ist die österreichische Warimpex: „Wir feiern nächstes Jahr unser 50-jähriges Bestehen, davon sind wir seit rund 45 Jahren im Immobilienbereich tätig“, bestätigte Christoph Salzer, Senior Vice President der Warimpex. Zu den Revitalisierungsobjekten der Warimpex gehörten unter anderen das Hotel Le Palais in Prag oder das Vienna House Andel's, Teil der ehemaligen Textilfabrik Manufactura in Lodz. „Auf jeden Fall ist eine Revitalisierung teurer als ein Neubau“, räumte er ein. Andererseits ist „etwas Vorhandenes wiederzubeleben“ eine mehr als reizvolle Aufgabe, wie Raluca Crisan, CEO Romania bei

Ceetrus (vormals Immochan) bekannte. Ceetrus entwickelt auf dem Gelände der ehemaligen Traktorenfabrik den Coresi Business Park in der rumänischen Stadt Brasov. Er ist das Kernstück eines neuen Stadtteils, in den alle Bereiche des städtischen Lebens – vom Arbeiten und Wohnen bis zum Einkaufen und Freizeitmöglichkeiten – integriert werden. Allerdings betonte Raluca Crisan auch, dass sich solche Projekte immer in die Stadt integrieren müssen und dass man sie nicht ohne die Stadtgesellschaft verwirklichen könne.

Häufig braucht es für die Revitalisierung von Quartieren einen ersten starken Impuls, der dann die weitere Entwicklung anstößt. Im Fall von Warschau war dies die Errichtung des Nationalstadions am Ostufer der Weichsel zur Fußball-Europameisterschaft 2012. Während sich Warschau westlich der Weichsel in eine moderne Metropole verwandelte, die westlichen Städten in nichts nachsteht, war der industriell geprägte Stadtteil auf der anderen Seite der Weichsel eher die „hässliche Stiefschwester“. Noch steht das Stadion etwas isoliert, doch nun soll auch die Umgebung entwickelt werden. Generell ist Praga ein Stadtteil im Wandel und derzeit bei jungen und kreativen Menschen sehr beliebt, teilweise sind alte Industrieflächen bereits revitalisiert. Allerdings sieht man neben sanierten und

renovierten Bauten auch immer noch heruntergekommene Wohnhäuser. „Rund 40 Prozent der Wohnungen in Praga sind öffentliche Bestandsimmobilien mit sehr niedrigen Mieten und Mietern, die auch kaum mehr zahlen können. Das macht die Frage der Erneuerung und Modernisierung etwas schwieriger“, erläuterte Piotr Sawicki, Director of Economic Development Department der Stadt Warschau. Allerdings ist das genau einer der Gründe, warum Praga inzwischen zwar als „hip“ gilt, aber dennoch eine sehr gemischte Bevölkerungsstruktur aufweist.

Doch es müssen nicht immer alte Industriestandorte sein, die einer Wiederbelebung harren. Im Falle von Budapest ist es das Stadtwäldchen (Varosliget), das wiederbelebt werden soll, denn der rund 100 Hektar große Park war in die Jahre gekommen – „outdated“, wie Attila Saghi, Deputy CEO der staatlichen Entwicklungsgesellschaft Liget Budapest, es nannte. Budapest zieht eine wachsende Zahl von Touristen an und diese, aber auch die Einwohner möchten in der Stadt Sport- und Kultureinrichtungen finden. Deswegen werden die zwei bestehenden Museen des Stadtwäldchens um drei weitere ergänzt, erweitert man den hier angesiedelten Zoo und sorgt dafür, dass man vom Heldenplatz über die vom Autoverkehr befreite Promenade Kós Károly sétány den Park betreten kann. Zudem werden auch die Grünflächen und Sporteinrichtungen erneuert und modernisiert. Komplett in neuem Glanz soll Varosliget 2023 erstrahlen.

Um ein großes Revitalisierungsprojekt ging es auch auf der Veranstaltung zu „Rumänien – new market dynamics and opportunities“. Rumänien habe seit 2014 eine Marktkonsolidierung erlebt, bestätigte Catalin Joloba, Head of Real Estate Finance der BCR – Erste Group Bucharest. Marcel Ionescu-Heroiu, Senior Urban Development Specialist im Büro der Weltbank in Bukarest, ergänzte, dass in dieser Zeit auch die Unternehmen ein deutliches Wachstum verzeichneten und die internationalen direkten Investitionen gestiegen seien, auch wenn die Überweisungen der

Rumänen aus dem Ausland noch immer darüber liegen. „In ein paar Jahren wird Rumänien das neue Irland sein“, prophezeite er.

Allerdings richtet sich das Interesse internationaler Immobilieninvestoren nach wie vor hauptsächlich auf Bukarest. Das gilt auch für die CA Immo, die hier schon seit 2001 aktiv ist, wie Hedwig Höfler, Head of Investment Management der CA Immo, bestätigte. In Bukarest entwickelt die CA Immo derzeit nicht nur die Orhideea Towers, sondern hat auch fünf weitere Büroimmobilien im Portfolio und jüngst darüber hinaus von Skanska das Bürogebäude Campus 6.1 erworben. Diese Konzentration auf Bukarest habe jedoch weniger mit der mangelnden Attraktivität anderer rumänischer Städte zu tun als vielmehr damit, dass man als Vermieter nah bei seinen Mietern sein wolle und man

entsprechende Kompetenzen bündeln müsse. Bei Investments in anderen Städten müsste man dort auch entsprechende Büros zur Mieterbetreuung einrichten. Von der Finanzierungsseite gibt es gegen Investments außerhalb Bukarests grundsätzlich keine Bedenken, allerdings ist „eine Finanzierung abhängig von der Liquidität des jeweiligen Marktes“, führte Catalin Joloba aus.

Doch wer immer nach Bukarest schaut, für den bieten sich demnächst neue Chancen. Auf der Veranstaltung vorgestellt wurde das größte Revitalisierungsprojekt Rumäniens, das „Bucharest Centenary Project“. Auf einer Fläche von gut 110 Hektar im Sektor 5 der Stadt sollen rund 1,6 Millionen Quadratmeter Fläche entwickelt werden – Wohnungen einschließlich Sozialwohnungen, Büros, Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen sowie

eine Mehrzwecksporthalle mit 5.500 Plätzen. Der Bürgermeister des Sektor 5 stellte das Projekt vor, an dem die Weltbank – ähnlich wie in Constanta und demnächst auch in Brasov – über einen „technical assistance contract“ beteiligt sein wird. Ziel ist es, nur vier Kilometer von der Innenstadt entfernt ein komplett neues Stadtviertel zu errichten. Das Projektareal befindet sich im Besitz der Gemeinde des Sektors 5, die das Bucharest Centenary Project zusammen mit Investoren im Public Private Partnership entwickeln will.

So häufig man auf der Messe auch spöttisch hörte „Und jährlich grüßt das Murmeltier“ – oder anders gesagt: alles wie jedes Jahr –, so gab es doch auch die eine oder andere überraschende Neuigkeit. Das Bucharest Centenary Project und die Beteiligung der Weltbank daran gehörten dazu. | Marianne Schulze



DREI, die zusammengehören: Grundstück, Projektentwicklung, Baukapazität

Sie haben ein Grundstück in guter Lage oder sogar bereits eine tolle Projektentwicklung, finden aber nicht den richtigen Partner für die Realisierung?

Die Wahrscheinlichkeit, kein passendes GU-Angebot zu bekommen, ist hoch und kann sich zum echten Problem für die Wirtschaftlichkeit und Zeitplanung Ihres Projekts entwickeln.

STRABAG Real Estate bietet Ihnen drei Lösungen:

- **Dienstleistung:** Transparenz und Kostensicherheit schaffen durch den Einsatz erfahrener Baumanagerinnen und Baumanager
- **Projektpartnerschaft:** Umfassende Realisierungsstärke der STRABAG Real Estate nutzen, mit Zugang zu konzerninterner Baukapazität der Ed. Züblin AG
- **Verkauf:** Eigene Risiken minimieren durch die Veräußerung an STRABAG Real Estate

Realisierungs-
partnerschaft oder
Verkauf.

Jetzt Video anschauen.
www.strabag.com/drei



FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
14.–16. November 2018	Mapic	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
23. November 2018	REMIC 2018 Real Estate Management in Corporations	Expoforum Peterburgskoye shosse, Sankt Petersburg, Russland	www.remic-conf.ru
30. November – 1. Dezember 2018	14th ERES Education Seminar: Real Estate Professionals of Tomorrow	Technische Universität Paul-Ehrlich- Straße 14, Kaiserslautern, Deutschland	www.eres.org
13.–16. März 2019	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
2.–4. April 2019	RealCorp 2019 Is this the real world? Perfect Smart Cities vs. Real Emotional Cities	KIT – Karlsruhe Institute of Technology, Kollegiengebäude am Ehrenhof, Englerstraße 11 Karlsruhe, Deutschland	www.corp.at
3.–6. Juli 2019	ERES Annual Conference	ESSEC Business School, 3 Avenue Bernard Hirsch, Cergy-Pontoise Cedex, Frankreich	www.eres.org

WARUM DER WOHNUNGSMARKT AUS DEN FUGEN GERÄT

In Deutschland sind steigende Mieten und Preise für Wohnraum ein heißes Thema. Wo immer es um Immobilien geht, steht eher früher als später das Thema „bezahlbares Wohnen“ auf der Agenda. Da wird dann immer wieder der Ruf laut, dass dafür die öffentliche Hand gefordert sei. Das sagen meist auch diejenigen, die sonst die sich selbst regulierenden Kräfte des Marktes betonen.

Doch was hat eigentlich dazu geführt, dass der Wohnungsmarkt, der sich fast fünf Jahrzehnte eher ruhig und friedlich entwickelte, so aus den Fugen geraten ist, dass in mancher Stadt die Durchschnittsmieten bei EUR 10 pro Quadratmeter und die Durchschnittspreise zwischen EUR 5.000 und EUR 7.500 liegen? Die Journalistin Utta Seidenspinner hat sich auf die Suche nach den Ursachen gemacht und ist dabei auf manches gestoßen, was auch und gerade die Politik auf diesem Gebiet „verbockt“ hat.

Der „Urknall“ war, dass Bund, Länder und Gemeinden, Kirchen, Unternehmen mit Werkwohnungen sowie gemeinnützige Wohnbaugesellschaften ihre Wohnungsbestände „versilberten“. Das Stichwort hieß Privatisierung. Seit der Jahrtausendwende gingen große Wohnungsbestände an private, oftmals börsennotierte Unternehmen, deren Ziel vor allem Rendite

heißt. Mit anderen Worten: Man hat von Seiten der Politik alles dazu getan, dass sich Wohnungen zu Renditeobjekten entwickelten. Gleichzeitig zog sich der Staat aus dem sozialen Wohnungsbau zurück – auch das sollte letztlich der Markt regeln.

Was der Markt regelt, ist, dass neuer Wohnraum vor allem für eine überdurchschnittlich zahlungskräftige Klientel entsteht, die diese Wohnungen als Anlageobjekte, wenn nicht gar als Mittel zur Geldwäsche betrachten. Es stimmt schon stutzig, wenn man hört, dass in München ein Mietshaus zum 54-fachen der jährlichen Mieteinnahmen verkauft wurde. Das bedeutet zwangsläufig deutliche Mieterhöhungen, denn niemand wird ein halbes Jahrhundert warten, bis sich seine Investition amortisiert hat – es sei denn, es steckt ein ganz anderes Interesse dahinter.

Es ist dieses Gespenst der Privatisierung, das einmal freigesetzt, nicht wieder einzufangen ist. Utta Seidenspinner zeigt zwar auch Möglichkeiten auf, was Staat und Gemeinden tun könnten, um die ärgsten Auswüchse zu beschneiden, und welche Alternativen sich für den einzelnen bieten, doch allzu optimistisch scheint sie da auch nicht zu sein. Vor allem löst es das Problem nicht in der Breite. Und das macht es so virulent in einem Land, in dem immer noch gut 45 Prozent der Wohnungsnut-



Utta Seidenspinner
Wohnwahnsinn – Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird
 202 Seiten
 Berlin Verlag in der Piper Verlag GmbH, Berlin 2018
 ISBN 978-3-8270-1381-1
 Preis: 18 Euro

zer Mieter sind – mit steigender Tendenz, da sich immer weniger Wohneigentum leisten können. Diese Situation birgt aber auch Gefahren für die Städte, die jetzt schon an dem täglichen Pendlerverkehr ersticken und in denen langfristig die sozialen Spannungen zunehmen können.

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
 Unternehmungsgesellschaft (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: Anatolij Stepanko (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 11), MAPIC / V. Desjardins - Image & Co. (S. 14), Multi (S. 15 links), Maciej Krüger (S. 15 rechts), Thomas Plettenberg / Messe München (S. 17), Andreas Ridder (S. 18), Bucharest Centenary Project / Bucharest Sector 5 City Hall (S. 19)