

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 11
 Vermietungen Seite 12

schwerpunkt

Es ist die 30. Ausgabe der Mipim, die vom 12. bis 15. März 2019 in Cannes stattfindet. Es war die erste internationale Immobilienmesse in Europa, und international ist sie geblieben. Seite 13

hintergrund

CEE/SEE erlebte 2018 erneut ein Jahr der Rekorde bei den gewerblichen Immobilieninvestments, wenn auch nicht überall und in allen Bereichen. Seite 17

best practise

Bei Zürich steht ein NEST für die Erforschung und Erprobung nachhaltigen Bauens. Seite 20

termine

Messen und Kongresse Seite 22

literatur



Mit dem Soziologen Richard Sennett durch die Stadt flanieren.

Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



der EU-Ratspräsident Donald Tusk fand Anfang Februar deutliche Worte. Er fragte sich, wie der „special place in hell looks like for those who promoted Brexit without even a sketch of a plan how to carry it out safely“. Beim aktuellen Rumgeeiere sowohl in UK als auch mit der EU verstehe ich sehr wohl, warum der sonst sehr höfliche polnische Politiker diese drastische Formulierung wählte.

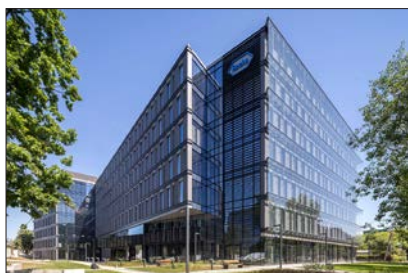
Kein Zweifel, vieles läuft nicht rund in der Europäischen Union. Manchen Menschen fehlen Perspektiven und Sicherheiten. Und eine alte Erkenntnis lautet: Wenn Gewissheiten nachlassen, schlägt oft die Stunde der Rattenfänger. Demagogie statt Demokratie, Aufwiegeln statt Aufklärung, Populismus und neuer Nationalismus, Abschottung und Protektionismus – all das gehört inzwischen zur Gegenwart.

Auf der Mipim in Cannes zeigen ganz Europa und auch außereuropäische Länder Präsenz. Man stelle es sich bitte vor: Um die einzelnen Stände wären Mauern oder zumindest Zäune gezogen, der Zutritt wäre ausschließlich an Kontrollpunkten und nur mit gültigen Papieren möglich. Unvorstellbar? Nicht unbedingt, wenn man den Brexit und manche Bestrebungen in anderen Ländern auf die Mipim überträgt.

Ich freue mich jedenfalls, dass es nicht so ist. Und ich freue mich auf gute Begegnungen und Gespräche auf der Mipim – unter anderem mit Teilnehmern aus UK. Denn das Vereinigte Königreich führt in Cannes die Liste der Aussteller nach Ländern an. Das beruhigt ja immerhin wieder etwas.

Ihr

Andreas Schiller



Das Bürogebäude Graffit an der Domaniewska Straße im Warschauer Bezirk Mokotów wurde von Hines entwickelt und bietet insgesamt 18.500 Quadratmeter Mietfläche.

ZEUS ERWIRBT BÜROGEBÄUDE GRAFFIT IN WARSCHAU

TAN Poland, ein Unternehmen, das von Zeus Capital Management gemanagt wird, hat von Hines Russia & Poland Fund (HRPF) das Bürogebäude Graffit im Warschauer Bezirk Mokotów erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Es ist das erste Investment von Zeus in Polen. Das Bürogebäude Graffit liegt an der Domaniewska Straße und bietet auf sieben Etagen 18.500 Quadratmeter Mietfläche einschließlich 1.900 Quadratmeter für Einzelhandel und Dienstleistungen.

PROLOGIS STELLT ZWEI NEUE GEBÄUDE IN BRATISLAVA FERTIG

Prologis hat den spekulativen Bau von zwei neuen Gebäuden mit insgesamt 25.300 Quadratmeter Fläche im Prologis Park Bratislava abgeschlossen. Die beiden Projekte sind das Gebäude 14 mit 9.800 Quadratmetern, von denen 2.700 Quadratmeter an den Online-Händler Electronic Star und 2.900 Quadratmeter an Blitshein Trading, einen Nahrungsmittelgroßhändler für die Märkte in CEE, vermietet sind. Gebäude 20 umfasst 15.500 Quadratmeter. Mit der Fertigstellung der beiden neuen Gebäude bietet der Prologis Park Bratislava über 386.000 Quadratmeter Logistikfläche. Der Park liegt 24 Kilometer östlich vom Stadtzentrum Bratislava, zwei Kilometer von Senec und 16 Kilometer vom internationalen Flughafen entfernt.

ARCONA ERWIRBT RUMÄNISCHES IMMOBILIENPORTFOLIO

Arcona Property Fund N.V. hat eine Vereinbarung unterzeichnet, durch die Übernahme aller Gesellschaftsanteile die Mehrzahl der Immobilien von Secure Property Development & Investment zu erwerben. Die Transaktion erhöht das Nettovermögen des Arcona Property Fund von EUR 41,9 Millionen auf etwas EUR 78 Millionen.

Die Assets, um die es bei der Transaktion geht, sind Büroimmobilien, Lagereinrichtungen, Wohnhäuser und Grundstücke hauptsächlich in Rumänien. Arcona Property Fund investiert derzeit in gewerbliche Immobilien, vor allem Bürogebäude und Retail Parks, in Polen, der Slowakei und der Tschechischen Republik.

A&O HOSTEL GEHT NACH BUDAPEST

a&o Hotels and Hostels wird im dritten Quartal 2019 erste Unterkünfte in Budapest anbieten. Die deutsche Gruppe nutzt ein historisches Gebäude in ein modernes Hostel mit 108 Zimmern um. ConvergenCE leitet den Umbau des Objekts in der Csengery Straße. Das erste Hostel von a&o in Ungarn liegt mitten im 7. Bezirk. Um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert als Spielkartenfabrik Ferdinand Piatnik & Söhne erbaut, wurde das Gebäude im Laufe seiner Geschichte bereits als Jugendherberge und später als Bürogebäude genutzt.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



Q 19

Einkaufszentrum
Wien



Balthazar

Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue

Gemischt genutzte
Immobilien
New York



SXB Südkreuz

Büro-Development
Berlin



Upper Zeil

Geschäftshaus
Frankfurt



Junghof Plaza

Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.



ArtN ist ein Revitalisierungsprojekt im Warschauer Stadtteil Wola. Das Areal war Standort der ehemaligen Metallfabrik Norblin und wird einen multifunktionalen Mix aus denkmalgeschützten und Neubauten bilden.

EIB STELLT FINANZIERUNG FÜR ARTN IN WARSCHAU

Die Europäische Investitionsbank (EIB) hat eine Kreditvereinbarung über EUR 60 Millionen mit ArtN Sp. z o.o., einer Tochtergesellschaft der Capital Park S.A., für das Revitalisierungsprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Fabrik Norblin in Warschau unterzeichnet.

ArtN ist die Umnutzung eines Industriestandorts in Warschauer Stadtteil Wola. Denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Metallfabrik werden erneuert, um einen Lebensmittelmarkt und Einzelhandel, ein Kino sowie ein Kulturmuseum für Warschau zu beherbergen. Neue multifunktionale Bürogebäude sollen da entstehen, wo keine denkmalgeschützten Elemente stehen. Das Areal soll durch eine Fußgängerzone, Fahrradparkplätze und die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr mit der Umgebung verbunden sein. Das Projekt wird über 64.000 Quadratmeter Nutzfläche auf neun oberirdischen und zwei unterirdischen Ebenen bieten. Zur Tiefgarage gehört auch eine automatische Parkanlage für 200 Fahrräder.

Es ist das erste Geschäft der EIB in Polen mit einem privaten Investor im Rahmen einer Projektfinanzierung. Vor dem Engagement der EIB war der einzige Kreditgeber, der das Projekt unterstützte, Polska Kasa Opieki S.A.. Die Bank hatte sich mit einem Kredit von knapp EUR 160 Millionen engagiert. Dank der Kreditzusage der EIB in Höhe von EUR 60 Millionen konnte der polnische Finanzierer sein Engagement auf EUR 99,3 Millionen verringern.

PANATTONI EUROPE EXPANDIERT IN SCHLESIEN

Panattoni Europe hat Land für ein neues Investment gekauft: für den Panattoni Park Czeladz III. Mit dem Bau eines 68.000 Quadratmeter großen Komplexes soll noch in diesem Quartal begonnen werden. Panattoni Europe hat insgesamt PLN 260 Millionen (EUR 60 Millionen) in Czeladz investiert. Das 12,5 Hektar große Areal liegt innerhalb der Stadtgrenzen an der Gdanska Straße in der Nähe des M1 Shopping Centers und gleich neben zwei bereits bestehenden Einrichtungen, Panattoni Park Czeladz I mit 46.700 Quadratmetern und Panattoni Park Czeladz II mit rund 15.800 Quadratmetern Fläche.

CODIC BEGINNT MIT BAU DES GREEN COURT IN BUDAPEST

Codic International, ein in Brüssel ansässiger Projektentwickler, hat mit dem Bau der Bürokomponekte von Green Court in Budapest begonnen. Das multifunktionale Projekt entwickelt Codic zusammen mit Pesti Házaa aus Ungarn und der österreichischen Venta Real Estate Group. Es entsteht am Vaci Bürokorridor und umfasst Green Court Office mit 21.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie Green Court Residence, zwei Wohngebäude mit 275 Wohneinheiten. Die Wohnungen sollen Ende des Jahres bezugsfertig sein. Das Büroprojekt soll im vierten Quartal 2020 übergeben werden.

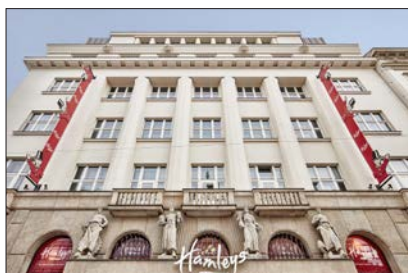


Jetzt in
5 Centern
live!

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. Mittlerweile ist die 2016 gestartete und mehrfach ausgezeichnete „Digital Mall“ in fünf Einkaufszentren online – und bietet damit über 400.000 Artikel von mehr als 60 Shops an. Weitere Informationen unter www.ece.de.

IDEAS  INNOVATIONS
ECE



Das ehemalige Bankgebäude Na Příkope 14 in Prag wurde von Immofinanz und Lordship gemeinsam renoviert und erweitert. Jetzt hat Immofinanz den 50-prozentigen Anteil von Lordship an dem Gebäude erworben und ist damit alleiniger Eigentümer.

IMMOFINANZ: ALLEINEIGENTÜMER VON NA PŘÍKOPE 14 IN PRAG

Die Immofinanz hat einen 50 prozentigen Anteil am Gebäude Na Příkope 14 in Prag vom Unternehmen Lordship erworben und ist damit Alleineigentümerin der Immobilie. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das revitalisierte Objekt liegt an einer der bekanntesten Einkaufsstraßen in der Innenstadt. Das Gebäude bietet auf zehn Stockwerken rund 17.000 Quadratmeter Einzelhandels- und Büroflächen. Die Tiefgarage verfügt über 150 Parkplätze. Die umfangreiche Revitalisierung des historischen Gebäudes wurde 2014 fertiggestellt.

Mit dem Ankauf der Anteile von Lordship hat die Immofinanz ihr letztes Joint Venture in der Tschechischen Republik beendet und besitzt damit 100 Prozent aller ihrer Immobilien in diesem Kernland.

SONAE SIERRA UND BALMAIN: ZUSAMMENSCHLUSS IN POLEN

Sonae Sierra hat sich mit 50 Prozent an der zentraleuropäischen Plattform der Balmain Asset Management Group beteiligt. Balmain ist ein erfahrener Partner und Dienstleister mit einem starken Track Record bei europäischen Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen. Mit dieser Beteiligung ist Sonae Sierra in der Lage, auf den polnischen Markt zu expandieren, und schafft für das neue Joint Venture Sierra Balmain die Voraussetzungen für Expansionsmöglichkeiten in andere CEE-Märkte.

Das Joint Venture wird sich zunächst darauf konzentrieren, die Expansion der bestehenden Dienstleistungen im Portfolio von Balmain fortzusetzen. Das Portfolio von Balmain umfasst insgesamt 15 Shopping Center in 15 verschiedenen Städten Polens. BSC Real Estate Advisors und BSC Property Management, Tochtergesellschaften der Balmain Group, werden entsprechend der neuen Marke Sierra Balmain umbenannt.

Das Joint Venture wird nicht direkt investieren, sondern im Auftrag seiner Klienten entsprechende Dienstleistungen bieten. Sierra Balmain soll die internationale Erfahrung von Sonae Sierra im Bereich Einzelhandelsimmobilien mit der lokalen Marktkennntnis von Balmain kombinieren.

OASIS UND SUPERNOVA: NEUES SHOPPING CENTER IN SIBIU

Oasis Retail Development & Consulting hat mit der in Österreich ansässigen Supernova Gruppe eine gemeinsame Gesellschaft gegründet, um das Prima Shopping Center Sibiu zu entwickeln. Das Fachmarktzentrum mit rund 40.000 Quadratmeter wird im Norden von Sibiu/Herrmannstadt nahe dem Baumarkt Hornbach entstehen. Der erste Bauabschnitt des Fachmarktzentrums soll 15.000 Quadratmeter umfassen und einen Hypermarket sowie eine Shopping Galerie bieten. Mit der Partnerschaft mit Oasis bei dem Projekt in Sibiu betritt Supernova erstmals den rumänischen Markt.

pbb

DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?

Besuchen Sie uns auf der MIPIM
Stand R7.G17



Sie suchen für Ihre anspruchsvollen Pläne einen starken Finanzierungspartner, der Ihren hohen Erwartungen gerecht wird. Wir sind eine führende Bank für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und öffentliche Investitionsfinanzierungen und bieten Ihnen passgenaue, intelligente Lösungen. Dabei kombinieren wir Spezialwissen mit dem Blick für das große Ganze und Einfallsreichtum mit transparenten Kreditprozessen und Entscheidungen. Auf unsere maßgeschneiderten Lösungen und eine partnerschaftliche Zusammenarbeit können Sie sich verlassen.



Das Shopping Center Novodvorska Plaza in Prag wurde zwölf Jahre lang von Klépierre gehalten. Jetzt hat der französische Spezialist für Einzelhandelsimmobilien das Objekt an Bluehouse Capital verkauft.

BLUEHOUSE ERWIRBT NOVODVORSKA PLAZA IN PRAG

CBRE hat im Auftrag von Bluehouse Capital das Shopping Center Novodvorska Plaza in Prag erworben. Das Shopping Center wurde 2006 eröffnet und umfasst 26.000 Quadratmeter. Es steht in der Nähe verschiedener Wohngebiete in Prag 4 und Prag 12. Verkäufer des Novodvorska Plaza war nach einer Halteperiode von zwölf Jahren Klépierre. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

ELEMENT INDUSTRIAL BEGINNT MIT LOGISTIKPROJEKT BEI BUKAREST

Der Entwickler von Industrie- und Logistikflächen Element Industrial hat die Baugenehmigung für Eli Park 1 erhalten und mit den Bauarbeiten begonnen. Der Park soll bei einem Investment von EUR 25 Millionen rund 45.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche bieten.

Der Logistikpark ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und liegt vier Kilometer vom Bukarester Ring entfernt, zu dem die DN 7, eine vierspurige Straße, führt. Vom Ring aus sind der Norden und das Zentrum von Bukarest schnell zu erreichen.

AEW ERWIRBT VÖRÖSMARTY PLATZ 3 IN BUDAPEST

AEW hat für den Europe City Retail Fund für EUR 18 Millionen eine gemischt genutzte Immobilien am Vörösmarty Platz 3 in Budapest erworben. Es ist der erste Ankauf des Fonds in Ungarn. Das prominente Gebäude bietet insgesamt 3.163 Quadratmeter Fläche, davon entfallen 3.072 Quadratmeter auf Einzelhandels- und Büroflächen.

Die ersten beiden Etagen des Gebäudes belegen als Ankermieter Berskha und die italienische Restaurantkette Vapiano. Die zweite Etage steht leer und soll renoviert sowie als Bürofläche vermietet werden. Der Rest des Gebäudes sind Wohnungen. Das siebengeschossige Gebäude liegt mitten in der Fußgängerzone und Einkaufsmeile direkt am Vörösmarty Platz.

NEUER EIGENTÜMER FÜR AUSTRIA TREND HOTEL IN LJUBLJANA

KD Adriatic Value Fund, Special Investment Fund, der erste regulierte alternative Immobilieninvestmentfonds in Slowenien, der von KD Funds zusammen mit Peakside Capital verwaltet wird, hat den Kauf des Austria Trend Hotel in Ljubljana von CA Immo abgeschlossen. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Austria Trend Hotel bietet 214 Zimmer sowie ein Restaurant, Spa und Wellness Center mit Sauna und Gym und elf Konferenzräume. Das Hotel liegt in der unmittelbaren Nähe der Ringstraße von Ljubljana.

Holiday Inn in Danzig - Hotel



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

QBC 1 & 2 in Wien - Büro





GTC will im Umfeld des Boulevard Expozitiei in Bukarest das Büroprojekt City Rose Park mit 50.000 Quadratmeter Mietfläche entwickeln. Die Baugenehmigung dafür liegt jetzt vor.

GTC ENTWICKELT BÜROPROJEKT IN BUKAREST

Globe Trade Center (GTC) hat die Baugenehmigung für ein EUR 100 Millionen teures Büroprojekt im Norden von Bukarest erhalten. City Rose Park soll auf einem Areal entstehen, das ursprünglich von der Grivita Eisenbahnausrüstungsfabrik genutzt wurde und im Umfeld des Boulevard Expozitiei liegt. Das Projekt umfasst drei Gebäude mit insgesamt 50.000 Quadratmeter Mietfläche. Die ersten beiden Gebäude sollen bis Mitte 2021 fertiggestellt sein. Das dritte Gebäude, das derzeit noch in der Planung ist, soll in der ersten Hälfte 2022 folgen.

MITISKA REIM GEHT PARTNERSCHAFT MIT KARUZELA IN POLEN EIN

Der belgische Investor in europäische Fachmarktzentren Mitiska REIM ist eine strategische Partnerschaft mit der Karuzela Holding eingegangen. Mitiska REIM und Karuzela bilden in Polen ein Joint Venture, und der FRI 2 Fonds von Mitiska REIM wird eine 50-prozentige Beteiligung an zwei Fachmarktzentren und zwei Shopping Galerien mit einer Bruttomietfläche von zusammen 35.600 Quadratmetern von Karuzela erwerben. Beide Parteien wollen darüber hinaus vier weitere Projekte mit einer Bruttomietfläche von rund 60.000 Quadratmetern gemeinsam entwickeln.

Die beiden Fachmarktzentren, die der FRI 2 Fonds erwirbt, liegen in den polnischen Städten Lubliniec und Turek. Der Retail Park in Lubliniec umfasst 7.700 Quadratmeter Bruttomietfläche. Das Fachmarktzentrum in Turek liegt in der Innenstadt und bietet 7.600 Quadratmeter Bruttomietfläche. Die beiden Shopping Galerien liegen in Wrzesnia und Wodzislaw. Die Galleria Wrzesnia bietet 11.500 Quadratmeter Bruttomietfläche, die Galleria Wodzislaw 8.800 Quadratmeter.

Die vier Projekte sind in Kołobrzeg, Swiebodzin, Biala Podlaska und Elk geplant. Das Joint Venture von Mitiska REIM und Karuzela fasst auch künftige Investments mit einer Mindestgröße von 3.500 Quadratmeter Bruttomietfläche ins Auge, wobei es sich sowohl um den Erwerb bestehender Objekte mit Value-add-Potenzial oder um die Entwicklung neuer Projekte handeln kann.

MLP GROUP BEGINNT MIT BAU EINES LOGISTIKPARKS IN RUMÄNIEN

MLP Group hat mit dem Bau ihres ersten Logistikparks in Rumänien begonnen. MLP Bucharest West liegt im nordwestlichen Randgebiet von Bukarest bei Chitila im Kreis Ilfov. In einem ersten Abschnitt sollen hier 22.000 Quadratmeter Lagerfläche entstehen. Im Endausbau soll MLP Bucharest West insgesamt 95.000 Quadratmeter bieten. Der Logistikpark ist direkt vom Bukarester Ring aus erreichbar und liegt zwischen zwei europäischen Transportkorridoren, der E70 und der E60, die Bukarest mit Timisoara beziehungsweise Brasov verbinden. Der internationale Flughafen Bucharest Otopeni ist etwa 15 Autominuten entfernt, bis zur Innenstadt von Bukarest dauert es rund 25 Minuten.



Nivy Tower, Teil von Nivy Station in Bratislava, ist bereits im Bau und soll im kommenden Jahr fertiggestellt sein.

HB REAVIS SICHERT FINANZIERUNG FÜR NIVY STATION IN BRATISLAVA

HB Reavis hat einen Kredit in Höhe von EUR 175 Millionen für den Bau von Nivy Station in Bratislava erhalten. Der Kredit wird durch ein Bankenkonsortium aus UniCredit Bank, Tatra Bank, CSOB und Hypo-Bank Burgenland gestellt, Vermittler der Transaktion ist die UniCredit Bank. HB Reavis hat den ersten Teil des Kredits im Dezember 2018 abgerufen.

Nivy Station verbindet Busterminal, Shopping Center und verschiedene Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Nivy Station soll aus vier oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen bestehen. Die Bushaltestellen werden im Untergrund liegen. Das Projekt umfasst auch ein angrenzendes Bürogebäude, Nivy Tower, das seit Mai 2017 im Bau ist. HB Reavis hat über die VÚB Bank die Finanzierung des 125 Meter hohen Turms gesichert. Die Mietfläche des Projekts Nivy Station einschließlich des Nivy Tower soll über 130.000 Quadratmeter betragen. Mit den Bauarbeiten für den neuen Bahnhof hat HB Reavis im Oktober letzten Jahres begonnen. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant. Nivy Tower soll nächstes Jahr bezugsfertig sein.

PERSONALIEN



*links: Mark Davis
rechts: Ana Dumitrache*



Mark Davis wurde zum neuen Regional Director für Rumänien und Bulgarien der EBRD ernannt und wird diese Position am 1. April 2019 übernehmen. Er folgt Matteo Patrone nach, der Managing Director für Osteuropa und den Kaukasus wurde. Mark Davis arbeitet derzeit in London als Adviser von Alain Pilloux, Vice President, Banking, der EBRD. Er kam 2013 als Head of Armenia zur Bank. Zuvor war Mark Davis Executive Director bei Goldman Sachs in Moscow (2010–2012) und Executive Director bei Morgan Stanley in London (2007–2010). Er begann seine berufliche Laufbahn bei der Weltbank in Washington D.C., wo er von 1996 bis 2006 als Senior Country Economist für Moldawien, die Ukraine und Kasachstan verantwortlich war. Mark Davis hat an der Tulane University, New Orleans, in Volkswirtschaft promoviert.

Ana Dumitrache ist als Country Head zu CTP Romania zurückgekehrt. Sie war 14 Monate Co-Country Head von CTP Romania, bevor sie 2018 zu CBRE Romania wechselte und dort Head der Investment Properties Division wurde. Ana Dumitrache verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Immobilienfinanzierung sowie in der Immobilienprojektentwicklung.



Rainer Nonnengässer

Rainer Nonnengässer wurde CEO der International Campus Group. Er war zuvor CEO von Yuniq und CEO Micro Living bei der MPC Capital AG, die unter der Marke Staytoo Studentenapartments betreibt, sowie Managing Director bei AXA Real Estate. Rainer Nonnengässer verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

VERMIETUNGEN



EQUATOR IV, WARSCHAU

POLEN 

Der Büroturm Equator IV, der von Karimpol Polska an der Aleje Jerozolimskie im Warschauer Stadtteil Ochoty entwickelt wurde, hat zwei neue Mieter: das medizintechnische Unternehmen Edwards Lifesciences Poland und Kantyna mit einer Kaffeebar der Vien-War Kette. Karimpol wurde bei den Mietverhandlungen mit Edwards Lifesciences Poland durch JLL vertreten. Auf Seiten des Mieters stand CBRE. Edwards Lifesciences Poland wird 416 Quadratmeter Fläche in der elften Etage belegen. Kantyna wird im Erdgeschoss auf 510 Quadratmeter Fläche angesiedelt sein. Equator IV ist ein Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von rund 35.000 Quadratmetern, davon sind 20.130 Quadratmeter Büromietfläche und 682 Quadratmeter Fläche im Erdgeschoss sind Einzelhandel und Dienstleistungen sowie einer Kantine gewidmet. Das Gebäude wurde im Juni 2018 eröffnet.

BUSINESS GARDEN, BRESLAU

POLEN 

Santander Consumer Bank wird 10.000 Quadratmeter im Bürokomplex Business Garden belegen, der auf einen sieben Hektar großen Areal an der Legnicka Straße in Breslau entsteht. Der Mieter wurde bei den Verhandlungen von Colliers International vertreten. Business Garden umfasst neun Gebäude mit insgesamt 117.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Der Komplex wird von Vastint Poland entwickelt.

NOWY TARG, BRESLAU

POLEN 

SpyroSoft hat einen Mietvertrag über 4.000 Quadratmeter im Bürogebäude Nowy Targ in Breslau abgeschlossen. Nowy Targ wird von Skanska entwickelt und soll 22.000 Quadratmeter Fläche sowie 195 Parkplätze bieten. Es ist das sechste Büroprojekt von Skanska in Breslau und soll im August fertiggestellt sein.

O3 BUSINESS CAMPUS, KRAKAU

POLEN 

Amer Sports hat 650 Quadratmeter Bürofläche im dritten Abschnitt des O3 Business Campus in Krakau angemietet. Die finnische Sportausrüstungskette wurde von C&W vertreten. Der Bürokomplex O3 Business Campus besteht aus drei elfgeschossigen Gebäuden und bietet insgesamt 57.000 Quadratmeter Fläche. Eigentümer des Projekts an der Kreuzung von Opolska Straße und Listopada Avenue 29 ist Echo Investment.

ELI PARK 1, CHITILA-BUFTEA

RUMÄNIEN 

Paste Baneasa hat einen Mietvertrag über 5.000 Quadratmeter Fläche im Eli Park 1 abgeschlossen. Der erste Abschnitt des Projekts, das von Element Industrial entwickelt wird, soll im dritten Quartal dieses Jahres fertiggestellt sein und 20.000 Quadratmeter Fläche bieten. Im Endausbau soll Eli Park 1 insgesamt 45.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche umfassen. Der Projektentwickler investiert EUR 25 Millionen in das Projekt, das an der DN7, vier Kilometer vom Bukarester Ring entfernt, im Gebiet von Chitila-Buftea entsteht.

ZUM 30. MAL: MIPIM IN CANNES



Frühjahr am blauen Mittelmeer – das ist nur eine Seite der Mipim, die andere ist harte Arbeit für alle Teilnehmer.

Vom 12. bis 15. März 2019 findet inzwischen zum 30. Mal die Mipim in Cannes statt. Runde Jubiläen sind immer ein Grund zum Feiern. Doch statt zurück blickt man auf der Mipim nach vorn, lautet doch das diesjährige Motto der Messe: Engaging the Future.

30 Jahre sind eine lange Zeit. Nimmt man die Beschleunigung der Entwicklungen hinzu, die unsere Welt in den vergangenen drei Jahrzehnten erlebt hat und noch erlebt, so scheint eine Immobilienmesse heute mit der vor 30 Jahren kaum mehr vergleichbar. Hinzu kommt, dass der Veranstaltungsort, das Palais des Festivals in Cannes, nicht unbedingt ein idealer Standort für eine Messe ist. Über die Attraktivität der Ausstellungsfläche in der „Tiefgarage“ (die Ebene P-1) lässt sich streiten, der später hinzugekommen Espace Riviera ist schon sehr viel ange-

nehmer, aber das ändert nichts an der drangvollen Enge – insgesamt stehen nur 21.000 Quadratmeter für die 3.350 Aussteller zur Verfügung, die von der Reed Midem, Veranstalter des Mipim, erwartet werden. Das sind im Durchschnitt etwas über sechs Quadratmeter pro Aussteller. Kein Wunder, dass die Zahl der Gemeinschaftsstände sehr hoch ist.

So alt wie die Mipim sind auch die Klagen über die Preise. Wenn sich rund 26.000 Teilnehmer über Cannes ergießen, werden die Hotelzimmer knapp. Cannes selbst verfügt über mehr als 100 Hotel mit 5.500 Zimmern, aber ohne Ferienwohnungen, vermietete Apartments und die Unterkünfte in der näheren und weiteren Umgebung ist dieser Ansturm kaum zu bewältigen. Hohe Nachfrage, hohe Preise – dieses Grundprinzip der Wirtschaft gilt auch hier. Und dennoch: Ist der Wettergott gnädig, versöhnen mit den Preisen Sonne

und Frühlingstemperaturen vor allem jene „Nordlichter“ von jenseits der Alpen, wo man von Frühling noch bestenfalls träumen kann.

Aber um es ebenso deutlich zu sagen: Mipim ist nicht nur Fun, sondern durchaus eine ernsthafte Veranstaltung – auch das bezeugen die 30 Jahre. Mipim war die erste internationale Immobilienmesse in Europa und punktet nach wie vor mit einer vergleichsweise hohen Internationalität, auch wenn der Anteil der europäischen Aussteller naturgemäß überwiegt. Von den bisher (26. Februar 2019) registrierten 3.955 Ausstellern kommen 3.270 aus Europa, 46 aus dem asiatisch-pazifischen Raum, wobei Japan (23 Aussteller) am stärksten vertreten ist. Aus dem Nahen Osten kommen 26 Aussteller – hier sind es vor allem die Vereinigten Arabischen Emirate (21 Aussteller), die das Gros stellen. Afrika (20 Aussteller aus Ägypten,

Marokko, Nigeria und Südafrika) sowie Mittel- und Südamerika (17 Aussteller aus Bolivien, Brasilien, der Dominikanischen Republik und Mexiko) sind meist über internationale Verbände wie FIABCI oder internationale Berater vertreten, manchmal auch über die jeweilige Tourismusagentur. Hoch dagegen ist die Beteiligung aus Nordamerika mit insgesamt 105 Ausstellern (74 aus den USA, 31 aus Kanada).

Wer meint, eine Messe in Frankreich werde von französischen Ausstellern dominiert, irrt – zumindest bei der Mipim: Obwohl es inzwischen auch eine eigene Mipim UK gibt, kommt die größte Gruppe der Aussteller in Cannes aus dem Vereinigten Königreich – insgesamt 1.207. Frankreich folgt mit 318 Ausstellern mit deutlichem Abstand. Aus Deutschland haben sich bislang 293 Ausstellern angemeldet.

Dagegen nimmt sich die Zahl von 278 Ausstellern aus CEE/SEE fast bescheiden aus. Mit eingerechnet sind dabei auch die Baltischen Staaten, Russland, die Ukraine, die Türkei und noch weiter östlich Kasachstan und Georgien. Die Schwergewichte nach der Zahl der Aussteller sind dabei Polen (71 Aussteller), Russland (42 Aussteller), die Türkei (34 Aussteller) und die Tschechische Republik (28 Aussteller).

Polen ist traditionell mit einer Reihe von Städten und Regionen vertreten, die mehrheitlich im Espace Riviera zu finden sind: Danzig, Sopot und Gdingen treten gemeinsam mit der Investitionsförderungsagentur Invest in Pomerania auf (R8.A7). Mit Ständen vertreten sind auch Breslau (R8.D2), Kattowitz (R8.C1), Krakau (R8.B1), Lodz (R8.D11) und Posen (R8.C7). Auf dem Stand der Stadt Warschau (R8.D1) präsentieren sich unter anderen BBI Development, CMT, Golub Gethouse, ImmoPoland, Liebrecht & Wood Poland, Mayland Real Estate, Skanska Commercial Development sowie Skanska Property Poland, Unbail-Rodamco-Westfield und Vastint Poland. Ebenfalls auf dieser Ebene des Espace Riviera hat Echo Investment (R8.C3) einen eigenen Stand. Eine Etage tiefer angesiedelt sind (R7.D17) Gdansk International Fair und Arena Gdansk,



Nicht nur das Palais des Festivals, ganz Cannes steht vier Tage im Zeichen der Mipim.

Eigentümer des Fußballstadions Energa Gdansk, sowie PFI Future, die sich selbst als Developer von Freizeit und Unterhaltungsimmobiliën sowie Themenparks bezeichnen, und das Investmentunternehmen Pamira Investments.

Von ihren Landleuten zumindest auf der Mipim weiter entfernt präsentieren sich der Bydgoszcz Industrial and Technological Park (P-1.K15) und die Polish Investment and Trade Agency (P-1.G51), unter anderen mit der Stadt Lublin, der Polish Nurserymen Association (P-1.G51), dem

Technologiedienstleister im Bereich Eisenbahnen Hyper Poland und der polnischen Investmentgesellschaft TFI PZU.

Aus Russland sind die beiden „feindlichen Schwestern“, die Hauptstadt Moskau und Sankt Petersburg, vertreten. Moskau (C11) residiert wie immer direkt am Strand und ist daher kaum zu übersehen. Aus Sankt Petersburg haben sich das Committee for Investment of Saint Petersburg (R7.G8) und die Academy of Real Estate (P-1.M57) angemeldet, wobei sich letzterer auch eine Reihe von

russischen Unternehmen angeschlossen haben. Ähnlich wie Moskau hat auch Istanbul ein großes Zelt außerhalb (C14). Hier versammelt die Istanbul Chamber of Commerce 17 weitere Aussteller aus der Türkei. Daneben gibt es als „Individualisten“ noch einige Architekten und Berater aus der Türkei sowie Esas Properties (R7.G15) und Hise Project & Consultancy aus Ankara (R7.E68).

Aus der Tschechischen Republik präsentieren sich die Stadt Prag (P-1.D64, P-1.E65), die Central Bohemian Region (P-1.E85), die Stadt Brünn ((P-1.D78, P-1.E79), der sich unter anderen auch AFI Europe und P3 Logistikparks angeschlossen haben, sowie Ostrava und die Mährisch-Schlesische Region (P-1.D76, P-1.E77), bei denen P3 Logistikparks ebenfalls vertreten ist. Aus der Tschechischen Republik angemeldet hat sich auch CTP Invest (R7.E66), deren Zentrale zwar in Humpolec angesiedelt ist, die aber in ganz CEE/SEE aktiv sind.

Der Abstand zu Ungarn (14 Aussteller) ist schon deutlich. Den ungarischen Gemeinschaftsstand (P-1.F24, P-1.G11) organisiert hat die Association of Real Estate Developers (IFK Egyesulet Budapest). Ihr angeschlossen haben sich Atenor, GTC, Horizon Development, Inforgroup Management und Wing sowie das Beratungsunternehmen Stay in Hungary.

Die baltischen Staaten führt bei der Zahl der Aussteller Litauen an (16 Aussteller): Auf einem Gemeinschaftsstand präsentieren sich nicht nur die Städte Vilnius und Kaunas (P-1.G36, P-1.H31), sondern auch eine Reihe von Unternehmen, die in Litauen aktiv sind. In der gleichen Liga bewegt sich auch Lettland (15 Aussteller): Hier ist es die Hauptstadt Riga (P-1.G24 – P-1.H21), die den Gemeinschaftsstand organisiert und unter anderen auch die Universität der Stadt sowie Dienstleister und Developer dazu geladen hat. Estland (9 Aussteller) verfolgt das gleiche Konzept: Am Stand die Hauptstadt Tallinn (P-1.G16, P-1.H15) präsentieren sich die Hafengesellschaft sowie verschiedene estnische oder in Estland aktive Unternehmen.

Für die Ukraine sind 13 Aussteller verzeichnet. Dabei ist vor allem der Gemeinschaftsstand der Stadt Kiew (P-1.F2) und City One Development aus Kiew (P-1.K20, P-1.L17) zu nennen. Die meisten

auch hier der Löwenanteil auf Real Estate Business Services & Suppliers (1.219) und General Business Services (860), aber Vertreter von immerhin 1.602 Investment- und Finanzierungsunternehmen sind



Projekte aus aller Welt werden auf der Mipim präsentiert und auch ausgezeichnet.

Einträge sind internationale Berater und Dienstleister, die sich auch in der Ukraine tummeln. Das gilt ebenso für Bulgarien, Kroatien und Serbien. Aus Montenegro kommt – inzwischen schon traditionsgemäß – das Ministerium für nachhaltige Entwicklung und Tourismus (P-1.F71), aus der Slowakei der inzwischen international aktive Projektentwickler HB Reavis (R7.G24) und aus Slowenien die Investitionsagentur Spirit Slovenia – Invest Slovenia (R7.G31).

Ganz interessant ist auch ein Blick auf die Einordnung der Aussteller in die unterschiedlichen Aktivitätsbereiche. Von den 3.270 ausstellenden Unternehmen aus Europa sind 1.121 Real Estate Business Services & Suppliers – sie stellen die größte Gruppe der Aussteller – und 467 General Business Services. Mit deutlichem Abstand folgen Investoren und Finanzierer (705 Aussteller) und Projektentwickler (562 Aussteller). Etwas anders sieht es bei den besuchenden Unternehmen aus Europa aus (insgesamt 4.475): Zwar entfällt

auch auf der Mipim unterwegs. Ebenso schicken 642 Projektentwicklungsunternehmen Repräsentanten nach Cannes.

Das Konferenzprogramm der Mipim, so vielseitig es ist, hat in diesem Jahr eine gewisse Struktur bekommen, die sich am Motto der Messe „Engaging the Future“ orientiert und Antworten auf Fragen wie nach den besten Strategien für einen langfristigen Erfolg nicht nur bei Immobilieninvestments, sondern auch bei der Verbesserung der Lebensqualität der Menschen sucht. Ein Highlight dürfte dabei die Keynote von Ban Ki-moon, 2007 bis 2016 achter Generalsekretär der Vereinten Nationen, sein, mit dem das Konferenzprogramm eröffnet wird (Dienstag, 12. März 2019, 14 Uhr im Grand Auditorium). Er wird über die globalen Herausforderungen, vom Klimawandel über wirtschaftliche Verwerfungen bis hin zu dem sich verschärfenden Kampf um Wasser und Energie sprechen. Hier dürfte schon die Prominenz des Sprechers das Grand Auditorium mühelos füllen. **I Marianne Schulze**



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken



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

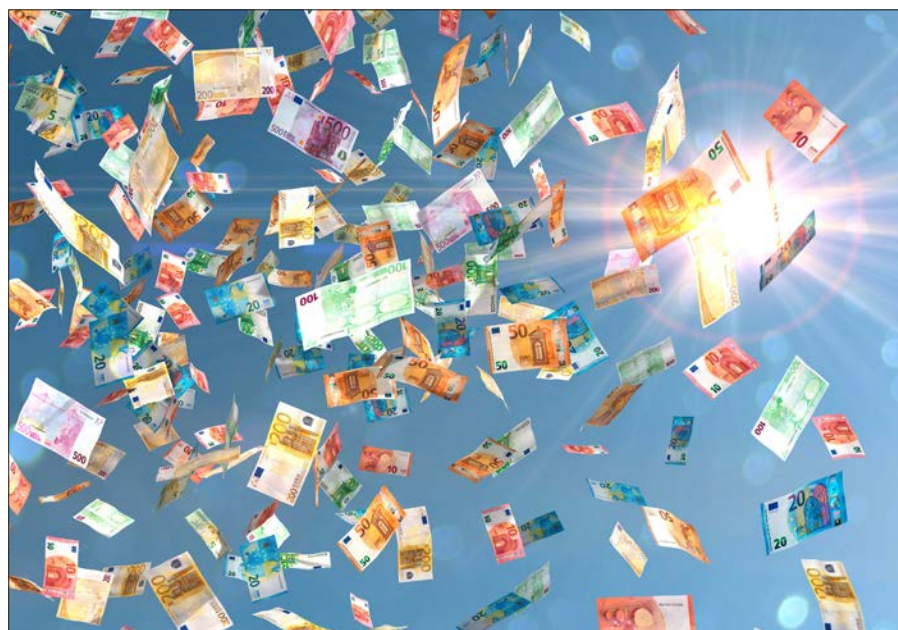
REKORDE BEI GEWERBLICHEN IMMOBILIENINVESTMENTS IN CEE/SEE

2018 war für die gewerblichen Immobilienmärkte in CEE/SEE ein ausgesprochen erfolgreiches Jahr. Das gilt nicht nur für die jeweiligen Transaktionsvolumina, sondern auch in Hinblick auf die Tatsache, dass auf manchen Märkten zunehmend einheimische Investoren aktiv sind, aber auch neue internationale Player diese Märkte für sich entdecken.

So unterschiedlich die fünf Länder Polen, Rumänien, die Slowakei, die Tschechische Republik und Ungarn sind, was Größe, Bevölkerungszahl und Wirtschaftskraft betrifft, eines haben sie gemeinsam: Bei Investments für gewerbliche Immobilien war 2018 eines der besten, wenn nicht das beste Jahr seit der Finanzkrise 2008. In diesen fünf Ländern wechselten nach Angaben von JLL Büro-, Einzelhandels- und Industrie-Immobilien im Wert von insgesamt EUR 13,23 Milliarden den Eigentümer. Dieser Wert liegt rund elf Prozent über dem des Jahres 2017 (EUR 11,92 Milliarden) und damit im dritten Jahr in Folge höher als im Vorjahr.

Betrachtet man die Verteilung nach Ländern, so ist Polen eindeutig der Spitzenreiter. Rund EUR 7,2 Milliarden – 54 Prozent des gesamten CEE-Volumens – entfielen auf das Land. Die Tschechische Republik – EUR 2,5 Milliarden – und Ungarn – EUR 1,85 Milliarden – bilden das „Mittelfeld“, gefolgt von Rumänien mit EUR 900 Millionen und der Slowakei mit knapp EUR 820 Millionen.

Für Polen war 2018 in jeder Hinsicht ein Rekordjahr. EUR 7,2 Milliarden sind das höchste Transaktionsvolumen, das jemals in einem Jahr erreicht wurde. Die Attraktivität des polnischen Marktes hängt mit der Stabilität der Wirtschaft des Landes zusammen – zwischen 2007 und 2017 wuchs das BIP jährlich im Durchschnitt um



Investments in gewerbliche Immobilien in CEE/SEE erreichten 2018 Rekordwerte.

3,3 Prozent, 2018 lag die Wachstumsrate bei über 4,5 Prozent, und auch für die nächsten zwei Jahre gehen die Prognosen von durchschnittlich rund 3,5 Prozent aus. Andererseits spielt die Größe des Marktes eine entscheidende Rolle, denn längst ist es nicht mehr nur Warschau, das attraktive Investmentmöglichkeiten bietet, sondern haben sich auch regionale Märkte etabliert. Hinzu kommt, das Polen inzwischen vielen als Core Market gilt und häufig in einem Atemzug mit den westlichen Immobilienmärkten genannt wird. Das spiegeln auch die Renditen wieder, die inzwischen bei 4,75 Prozent für Büroinvestments und knapp unter fünf Prozent bei Einzelhandelsimmobilien liegen.

Niedriger fallen die Renditen nur noch in der Tschechischen Republik aus. Es ist das Land mit dem niedrigsten Investment Risk Rating in CEE/SEE. Seit 2014 erlebt das Land ein weitgehend kontinuierliches Wirtschaftswachstum, das im vergange-

nen Jahr bei gut drei Prozent lag: Auch für 2019 gehen die Prognosen von einem ähnlichen Wert aus. Allerdings nehmen die Unsicherheiten zu: Da Großbritannien ein wichtiger Absatzmarkt für tschechische Produkte ist, dürfte der Brexit nicht ohne Folgen bleiben. Ebenso könnten die protektionistischen Tendenzen im Welthandel einer Exportnation wie der Tschechischen Republik Schwierigkeiten bereiten. Das größte Problem aber ist der sich verschärfende Arbeitskräftemangel. Er treibt zwar die Löhne und Gehälter hoch, so dass der Konsum ein wichtiger Treiber der Wirtschaft bleibt, birgt aber mittelfristig auch Gefahren für das Wirtschaftswachstum.

Was in der Tschechischen Republik auffällt: Etwa die Hälfte der Investitionen in gewerbliche Immobilien werden von heimischen Investoren getätigt. Generell ist die Nachfrage nach Investmentprodukten hoch, scheitert aber häufig am Mangel an geeigneten Produkten als auch an den



Auch Generali gehört zu jenen, die erstmals in Polen und damit in CEE investierten.

Preisvorstellungen der Verkäufer. Daher lag das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt 2018 knapp 30 Prozent niedriger als im Vorjahr.

Das Nachbarland Slowakei ist zwar das kleinste der fünf genannten Länder, zieht jedoch hohes Interesse auf sich. Hier entwickelt sich die Wirtschaft nicht nur stabil, sondern weist mit 4,2 Prozent eine der höchsten Wachstumsraten in der Euro-Zone auf. Und das Wachstum dürfte sich noch fortsetzen, da Ende 2018 die Produktion in der neuen Autofabrik von Jaguar Land Rover in Nitra angelaufen ist. Betrachtet man, in welche Immobilien investiert wird, so stehen Einzelhandelsimmobilien an der Spitze (EUR 340 Millionen), gefolgt von Büroimmobilien (EUR 265 Millionen) und Industrie- und Logistikimmobilien (EUR 170 Millionen).

Während Büro- und Einzelhandelsinvestments deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen vier Jahre lagen, verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien einen leichten Rückgang, was aber vor allem dem Mangel an Produkten geschuldet ist. Auch in der Slowakei nimmt der Anteil der heimischen Investoren, aber auch der aus den anderen CEE-Ländern deutlich zu.

Das erste Halbjahr 2018 war auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Ungarn eher schwach. Das dennoch gute Ergebnis, das noch deutlich über dem von 2017 lag und das höchste seit 2007 war, kam vor allem im zweiten Halbjahr zusammen, in dem insgesamt EUR 1,3 Milliarden investiert wurden. Auch hier entfiel mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf einheimische Investoren – so viel wie nie zuvor. Allerdings muss man dazusagen, dass das gute Ergebnis hauptsächlich durch vier große Deals zustande kam: der Verkauf des Mammut Shopping Centres an NEPI Rockcastle, aller Bürogebäude der Corvin Promenade und des MOM Park Shopping Centers an den OTP RE Fund sowie des Bürogebäudes MillPark Offices an den Erste Real Estate Fonds.

Rumänien ist zwar das zweitgrößte Land der fünf, aber das spiegelt sich nicht im Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in CEE/SEE. Dennoch: Mit rund EUR 900 Millionen Investments in gewerbliche Immobilien erreichte das Land auch 2018 fast den Rekordwert des Vorjahres (EUR 963 Millionen). Zwar hat sich das Wirtschaftswachstum gegenüber 2017 (7,3 Prozent) etwas verlangsamt, doch mit rund vier Prozent 2018 und erwarteten Wer-

ten zwischen 3,5 und vier Prozent in den nächsten zwei Jahre erweist sich die Wirtschaft als recht stabil und gehört zu den „Top-Performern“ in CEE/SEE. Handicaps des Landes bleiben die innenpolitische Situation wie auch die weit verbreitete Korruption. Beides schreckt viele ebenso ab wie das oftmals und – zu Unrecht – schlechte Image des Landes. Das schlägt sich auch in den Risikozuschlägen nieder, so dass in Rumänien die Renditen von allen fünf CEE/SEE-Ländern die höchsten sind.

Generell entwickeln sich alle fünf Immobilienmärkte positiv – nicht nur von der Investmentseite her, sondern auch hinsichtlich der Nutzernachfrage. Dazu trägt vor allem das robuste Wirtschaftswachstum bei, das alle fünf Länder aufweisen.

Während lange Zeit internationale Investoren die Märkte dominierten, treten zunehmend auch einheimische oder zumindest in der CEE-Region beheimatete Investoren auf den Märkten auf. Diese Entwicklung lässt sich seit längerem in der Tschechischen Republik beobachten, die Slowakei schließt in diesem Punkt auf, und ebenso manifestiert sich dieser Trend auch in Ungarn. In diesem Punkt hinkt Polen der Entwicklung noch etwas nach. Auch in Rumänien lassen sich erste Ansätze dieses Trends erkennen. So hat beispielsweise die Dedemann Group, die eine der größten DIY-Ketten in Rumänien betreibt, erstmals auch den Immobilienmarkt betreten und The Bridge, einen Büropark mit rund 58.000 Quadratmeter Fläche, in Bukarest gekauft.

Ebenso auffallend ist, dass asiatische Investoren, die auf den westlichen Märkten angesichts der hohen Preise sehr zurückhaltend geworden sind, jetzt CEE zu entdecken scheinen. So erwarb beispielsweise ein malaysischer Pensionsfonds die Galeria Katowicka in Polen und der koreanische Investor Shinhan Financial das Florenc Office Center in Prag. Auch Mapletree aus Singapur ging in Polen auf Einkaufstour und erwarb gleich zwei Portfolien mit Industrie- und Logistikimmobilien, ein Prologis-Portfolio und das Encore-Portfolio von Hillwood. | **Christiane Leuschner**

We make the cities.

#7 CITIES *of* TOMORROW communities in focus

26.03.2019 | JW MARRIOTT BUCHAREST GRAND HOTEL



www.citiesoftomorrow.ro

There comes a time when we have to think global and act local.

We. The community.

Communities in TRIALOGUE:

public authorities, business environment, civil society.



Deutsch-Rumänische
Industrie- und Handelskammer
Camera de Comerț și Industrie
Româno-Germană



econet romania

EIN NEST FÜR NACHHALTIGES BAUEN



Das NEST gestattet, einzelne Einheiten zu bestimmten Aspekten aufzunehmen und unter realen Bedingungen zu testen.

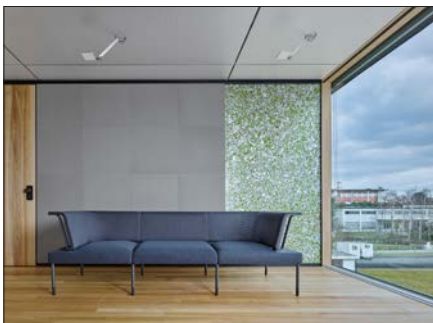
In Zeiten, in denen Städte teilweise rasant wachsen, Wohnraum immer knapper und teurer wird, die Forderung nach Energieeffizienz vor allem mit dicken Dämmschichten erfüllt wird, stellt sich die Frage nach der Umweltverträglichkeit des derzeitigen Baubooms – und das nicht nur in Hinblick auf die Flächenversiegelung.

Grund und Boden sind ein knappes Gut in Städten, der Wildwuchs ins Umland und die damit verbundene Versiegelung von Boden gilt manchen als „Umweltsünde“. Und doch ist das keineswegs der einzige Einwand, den man gegen die Bauwut erheben kann. Generell blickt man vor allem auf die Energie, die ein Gebäude im

Betrieb verbraucht, und versucht, diesen Energiebedarf zu begrenzen. Nicht in die Rechnung fließt jedoch jene Energie ein, die für die Herstellung der Materialien, für den Transport und die Errichtung eines Gebäudes benötigt wird. Und dieser Energiebedarf ist meist enorm. Hinzu kommt, dass eine Vielzahl der zum Bauen verwendeten Materialien letztlich Sondermüll sind, also nicht nur nicht wiederverwertet werden können, sondern häufig auch nicht einfach in die Müllverbrennung wandern können. Vor allem Dämmstoffe, die heute so gern verwendet werden, um die Wärmeverluste eines Gebäudes zu begrenzen und damit die Energieeffizienz zu erhöhen, bescheren uns jetzt schon riesige Abfallberge, die in Zukunft kaum kleiner werden. Insgesamt beläuft sich in

Deutschland die Bilanz der Bau- und Abbruchabfälle auf 22,8 Millionen Tonnen – das ist mehr als die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens. Allerdings muss man dazusagen, dass diese Menge auch Bodenaushub umfasst, der weitgehend wiederverwertet werden kann.

Gerade im Baubereich sind daher Innovationen gefragt, die eine nachhaltigere Entwicklung ermöglichen. Damit befasst sich in der Schweiz die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt Empa, eine interdisziplinäre Forschungs- und Dienstleistungsinstitution, die sich an den Anforderungen der Industrie und den Bedürfnissen der Gesellschaft orientiert. Zusammen mit Industriepartnern entwickelt die Empa Forschungsergebnisse zu



In den Einheiten von NEST wird gearbeitet und gelebt und gibt es sogar einen Fitness- und Wellnessbereich.

marktfähigen Innovationen, die vor allem auch die Forderung nach Nachhaltigkeit erfüllen.

In Dübendorf bei Zürich ist ein zentrales Projekt der Empa, NEST (Next Evolution in Sustainable Building Technologies), eine Plattform, auf der Neues unter realen Bedingungen getestet wird. NEST besteht aus einem zentralen Rückgrat und drei offenen Plattformen, auf denen einzelne Forschungs- und Innovationsmodule nach einem Prinzip Plug & Play installiert werden. In diesen Units wird gearbeitet und gewohnt – es sind belebte Versuchslabors. Im NEST arbeiten nationale und internationale Forscherteams aus Universitäten und Fachhochschulen, Architektur-

büros und innovative Firmen aus der Baubranche zusammen.

Fünf unterschiedliche Einheiten wurden bereits verwirklicht. Vision Wood ist eine Wohneinheit aus Holz, bei der unter anderem auch Holzfasern für die Dämmung sowie Zellulose als Komponente für die Oberflächenbeschichtung für den UV-Schutz, Wasserabweisung, Abnutzungswiderstand sowie den Widerstand gegen Rissbildung und Besiedlung durch Mikroorganismen eingesetzt wird. Meet2 Create wiederum ist ein Labor für Zusammenarbeit und Arbeitsprozesse und dient der Entwicklung von zukunftsfähigen Arbeitswelten, wobei das Zusammenspiel von Mensch, Raum und Technik im Vordergrund steht. Die Einheit Solare Fitness und Wellness demonstriert, dass Fitness- und Wellnessseinrichtungen ohne hohe Energiekosten möglich sind, indem körperliches Training Strom erzeugt und der Wellness-Bereich mit Solarenergie betrieben wird. Und schließlich gibt es noch SolAce, ein Projekt, dass die Aufnahme von Sonnenenergie und Tageslicht durch die Gebäudehülle erforscht.

Eine der jüngeren Einheiten ist Urban Mining and Recycling, öfter nicht ganz passend als „Haus aus Müll“ bezeichnet. Eine zentrale Rolle spielt dabei der Kreislaufgedanke und das Ziel, dass die verwendeten Materialien nicht verbraucht und dann entsorgt werden, sondern für eine bestimmte Zeit aus einem technischen oder natürlichen Kreislauf entnommen und später wieder in diese Kreisläufe zurückgeführt werden. Die Tragkonstruktion des Projekts besteht aus Holz, wobei die Innovationen in den Verbindungen – Steck- und Schraubverbindungen – sowie in einem konstruktiver Holzschutz liegen, der eine Wiederverwertung oder rein biologische Entsorgung ermöglicht.

In der Tat ist eine Materialressource Abfall. Das Projekt Urban Mining and Recycling zeigt durch den Einsatz exemplarischer Produktgruppen das Potenzial dieser Materialquelle auf und beantwortet Fragen über einen materialgerechten und sicheren Umgang mit Abfall als Baumaterial.

Dabei gilt es zu beachten, dass durch die Umwandlung von Müll zu Baustoff keine Verlängerung der Sackgasse eintritt, sondern der Rohstoff erneut in einen Kreislauf überführt wird.

Eine zweite Materialquelle ist das Urban Mining. Diese Quelle besteht zurzeit hauptsächlich aus der Um- oder Weiternutzung von Produkten, die sich durch einen Sammler- oder Zeitwert auszeichnen und die durch unsachgemäße Anwendung oder nicht-rezyklierbare Verbindungen zu Sondermüll werden, der aufgrund der Materialmischung nur schwer oder gar nicht weiternutzbar ist. Da diese Materialressource eng begrenzt ist, verfolgt man hier zwei Strategien: zum einen den exemplarische Einsatz existierender Produkte, um das Potenzial aufzuzeigen und den Umgang mit derartigen Materialquellen zu erproben; zum anderen die Verbesserung des Status Quo durch die Ermöglichung einer 100-prozentigen Weiternutzung der Materialressource.

Die dritte Quelle sind Cultivated Materials, die nicht abgebaut und aufgebraucht, sondern ‚geerntet‘ werden. Diese dritte Gruppe der kultivierten Baumaterialien arbeitet mit dem Myzelium bestimmter Pilzsorten, die sich mit organischen Abfallstoffen wie beispielsweise Sägespänen oder Agrarabfällen zu druckfesten Baustoffen verweben, wobei die physikalischen Eigenschaften des Baumaterials lokal gesteuert werden können.

Das mag alles sehr theoretisch klingen, doch betrachtet man einerseits die Müllberge, die wir produzieren, und die Folgen für die Umwelt, andererseits den enormen Abbau an Ressourcen – dazu gehört beispielsweise auch Sand, der für die Betonherstellung benötigt wird –, dann ist diese Forschung für eine nachhaltige Entwicklung im Baubereich dringend nötig. Und was die Sache über die Forschungslabore hinaushebt, ist die Kooperation mit Unternehmen und die Tatsache, dass mit NEST die neuen Technologien, Materialien und Systeme unter realen Bedingungen getestet, erforscht und weiterentwickelt werden. **I Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
12.–15. März 2019	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
26. März 2019	Cities of Tomorrow	JW Marriott Grand Hotel, Bukarest, Rumänien	www.citiesoftomorrow.ro
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
17.–19. Juni 2019	REBEC XII. Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hilton Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
3.–6. Juli 2019	ERES Annual Conference	ESSEC Business School, 3 Avenue Bernard Hirsch, Cergy-Pontoise Cedex, Frankreich	www.eres.org
7.–9. Oktober 2019	Expo Real Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net

DIE OFFENE STADT – EIN FLANIEREN IM STÄDTISCHEN UMFELD

Wer sich mit der Geschichte des Zweiten Weltkriegs befasst hat, wird bei dem Titel *Die offene Stadt* an eine Stadt denken, die nicht verteidigt wird und daher auch nicht angegriffen oder bombardiert werden darf. In gewisser Weise passt die etwas freie Assoziation zu dem Buch. Denn auch der Autor Richard Sennett flaniert durch die Geschichte der Architektur und Stadtplanung, durch Soziologie, Philosophie, Kulturgeschichte und Anthropologie, Kunst und Literatur sowie eigene Erlebnisse, um die unterschiedlichen Aspekte von Stadt und Stadtentwicklung zu beleuchten, die positiven Ansätze ebenso wie die eher nicht gelungenen Beispiele. Er reist dafür nicht nur durch die Jahrhunderte, sondern auch kreuz und quer durch die Welt und bemüht Vergleiche aus allen menschlichen Lebenslagen.

Die offene Stadt ist sicher kein Buch, aus dem studierte Stadtplaner „lernen“ können. Sie mögen vielleicht den einen oder anderen Gesichtspunkt entdecken, aber sicher nicht mehr. Das Buch ist eher etwas für den interessierten Laien, der allerdings auch über einen breiten Bildungskanon verfügen muss, um die vielen Namen einordnen zu können. Manche Schlüsse scheinen gewagt, andere eher banal, bei wieder anderen Themen weiß man am Ende nicht, worauf der Autor denn nun

hinaus wollte beziehungsweise ist verwirrt von den Begrifflichkeiten, mit denen er einen bestimmten Aspekt von Stadt zu erläutern versucht.

Überhaupt Stadt: Hier unterscheidet er zwischen „ville“ und „cité“, zwei französische Begriffe, die er – etwas eigenwillig – als die gebaute Stadt (ville) und die Stadtgemeinschaft (cité), die Gesamtheit der Bürger, definiert und die er häufig als Gegensatz sieht. Nun fällt in der Tat in Städten oftmals gebaute und gelebte Realität auseinander, ist Stadtplanung auch historisch bestimmt und manchmal von gewissen Moden abhängig, die irgendwann auch wieder obsolet geworden sind. Insofern ist Stadtentwicklung niemals ein abgeschlossenes Ganzes, sondern immer eine Mischung von mal mehr, mal weniger Gelingenem und bedeutet häufig auch Reparatur. Die Offenheit, die Richard Sennett fordert und zwar sowohl von den Bewohnern einer Stadt anderen gegenüber als auch bei der Stadtplanung, ist keine ganz neue Forderung in der Geschichte der Stadt und des städtischen Zusammenlebens. Je länger man das Buch liest, umso mehr fragt man sich, worauf will der Autor hinaus? Ist er nur ein Dampfplauderer – was ja durchaus einen gewissen Reiz haben kann – oder hat das Ganze auch einen konkreten Nut-



Richard Sennett
Die offene Stadt
Eine Ethik des Bauens und Bewohnens
 384 Seiten
 Carl Hanser Verlag München 2018
 ISBN 978-3-446-26156-3
 Preis: 32 Euro
 als epub/eBook EUR 25,99

zen? Für den, der sich professionell damit befasst, sicher nicht, für den Laien kann es eine ganz interessante Lektüre sein – er wird danach Stadt zumindest mit etwas anderen und vielleicht offeneren Augen anschauen.

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: Adobe Stock (S. 1, S. 17), Frank Boston – Fotolia.com (S. 12), S. d'Halloy – Image & Co. / Reed Midem (S. 13, S. 14 oben, S. 14 unten links, S. 15), S. Champeaux – Image & Co. / Reed Midem (S. 15 unten rechts), Generali (S. 18), Empa / Gramazio Kohler Architects (S. 20), Zooey Braun, Stuttgart; Wojciech Zawarski; Empa (S. 21)