

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE	Seite 2
Personalien	Seite 12
Vermietungen	Seite 13

schwerpunkt

Die diesjährige Expo Real brach erneut alle bisherigen Rekorde. Und auch die Stimmung der Immobilienbranche scheint weitgehend ungetrübt. Seite 14

hintergrund

Schon seit einigen Jahren befindet sich der Handel im Umbruch. Das macht das Leben der Händler und Investoren in Einzelhandelsimmobilien nicht leichter. Seite 18

Zunehmende Digitalisierung und Vernetzung kennzeichnen auch die Immobilienbranche. Doch wie steht es um die Sicherheit der oftmals sensiblen Daten? Seite 20

termine

Messen und Kongresse Seite 22

literatur



Die Geschichte der vergangenen 30 Jahre hat zu anderen Ergebnissen geführt als 1989 erhofft.

Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



der Spätherbst ist ein guter Zeitpunkt, auf die vergangenen Monate zurückzublicken; zudem ist es die letzte Ausgabe vom SPH Newsletter in diesem Jahr. Recht frisch tragen dazu auch die Eindrücke von der Expo Real vor wenigen Wochen bei. Denn die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen dient ja nicht nur der Darstellung von Unternehmen, Standorten und Organisationen, sondern auch als Stimmungsbarometer.

Vor allem blieb haften, dass die Niedrigzinsen wohl die neue Normalität sind. Das erinnert an frühere Jahre, als es über die Höhe von Renditen in Deutschland „Die 3 ist die neue 5“ hieß. Da kommt das Gefühl auf, dass sich die Branche mit allem arrangieren kann – oder eben muss. Doch die gute Nachricht lautet: Investitionen in Immobilien haben nach wie vor Hochkonjunktur. Sie sind so begehrt, dass einige in zunächst nur „virtuelle“ Immobilien investieren, per „forward deal“ in Projektentwicklungen.

Ebenfalls war zu beobachten, dass so genannte B- oder gar C-Standorte zunehmend in den Fokus institutioneller und privater Investoren rücken und auch mehr und mehr Kapital aus Asien in Europa angelegt wird. Dabei ist Osteuropa begehrt. Noch nie flossen in einem Jahr so hohe Summen vom Fernen Osten in Europas Osten wie 2019. An Bedeutung gewann zudem die Sensibilität der Immobilienwirtschaft für den Klimaschutz.

In diesen herbstlichen Tagen wünsche ich Ihnen Besinnlichkeit. Denn auch das ist ein Wert. Der drückt sich zwar nicht unmittelbar in Zahlen aus, dürfte aber das beginnende Jahresendgeschäft gut ergänzen.

Ihr

Andreas Schiller



Der Bürokomplex River City Prague wird um zwei Gebäude erweitert: Mississippi House und Missouri Park, die beide insgesamt 21.000 Quadratmeter Mietfläche bieten sollen.

CA IMMO STARTET BAU VON ZWEI BÜROGEBÄUDEN IN PRAG

CA Immo hat den Bau von zwei Bürogebäuden im Komplex River City Prague im Prager Bezirk Karlín gestartet. Mississippi House und Missouri Park werden das Büroensemble, das aktuell aus den drei Gebäuden Amazon Court, Nile House und Danube House besteht (alle drei seit 2011 im Eigentum von CA Immo), ergänzen. Beide Gebäude werden vom dänischen Architekturstudio Schmidt Hammer Lassen gestaltet. Die vermietbare Nutzfläche der Gebäude wird insgesamt rund 21.000 Quadratmeter umfassen. Die Fertigstellung ist für die erste Hälfte 2021 geplant. Das Investitionsvolumen liegt bei insgesamt rund EUR 66 Millionen.

FLE ERWIRBT JUGENDSTILGEBÄUDE IN BUDAPEST

Die FLE GmbH, ein Unternehmen der LFPI-Gruppe, erwirbt im Auftrag des luxemburgischen Fonds FLE SICAV FIS ihre achte Immobilie in Budapest: ein Jugendstilgebäude, errichtet Ende des 19. Jahrhunderts, das sich im Botschaftsviertel des 6. Bezirks in unmittelbarer Nähe zum Heldenplatz befindet. Das Objekt ist derzeit der Sitz der französischen Botschaft und bietet etwa 1.500 Quadratmeter vermietbare Fläche.

ERÖFFNUNG DES ERWEITERTEN ALFA SHOPPING CENTERS IN RIGA

Multi Corporation und Linstow Center Management haben nach zwei Jahren Bauzeit das erweiterte Shopping Center Alfa in Riga eröffnet. Mit der Erweiterung um 20.000 Quadratmeter auf insgesamt 71.000 Quadratmeter Mietfläche ist Alfa erneut das größte Shopping Center in Lettland.

Mit den Arbeiten für die Erweiterung von Alfa wurde im September 2017 begonnen. Dazu gehörte der Bau eines Parkhauses, der die Zahl der verfügbaren Parkplätze auf 1.750 erhöhte, sowie eines dreigeschossigen Einzelhandelsgebäudes. Im Rahmen der Erweiterung wurden auch Fahrradparkplätze eingerichtet und die Landschaftsgestaltung verbessert. Im Gelände rund um das Shopping Center wurden 177 Bäume neu gepflanzt und der Parkplatz an der Brīvības Straße wurde durch einen Park ersetzt.

ERSTER ABSCHNITT DES ELI PARK 1 FERTIGGESTELLT

Der erste Abschnitt des Eli Park 1 in Chitila nördlich von Bukarest wurde übergeben. Mieter des 20.000 Quadratmeter großen Lagergebäudes ist der türkische Gerätehersteller Arctic. Der zweite Abschnitt mit nochmals 30.000 Quadratmeter Fläche soll im Frühjahr fertiggestellt sein. Eli Park 1 wird von einem Joint Venture von Element Industrial und der Dedeman Group entwickelt. Die Finanzierung sichert die Unicredit Bank.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 



Q 19

Einkaufszentrum
Wien



Balthazar

Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue

Gemischt genutzte
Immobilien
New York



EDGE 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.



Liberty Technology Park in Cluj-Napoca ist die Umnutzung der ehemaligen Libertatea Möbelfabrik in einen modernen Business Park.

WHITE STAR REAL ESTATE KAUF BÜROKOMPLEX IN CLUJ-NAPOCA

White Star Real Estate und der Investmentfonds einer großen US-amerikanischen Universität haben den Kauf des Liberty Technology Park Cluj abgeschlossen. Verkäufer war Fribourg Development, der Immobilienarm von Fribourg Capital. Liberty Technology Park umfasst 18.000 Quadratmeter Fläche in fünf ehemaligen Industriegebäuden. Der Park liegt in Norden der Stadt Cluj-Napoca.

White Star Real Estate und der Investmentfonds haben für den Erwerb von Liberty Technology Park und dessen weitere Entwicklung ein Joint Venture gebildet. White Star Real Estate wird sowohl die bestehenden Objekte als auch die Entwicklung der nächsten Abschnitte managen.

VASTINT VERKAUFT VIER BÜROGEBÄUDE IN POSEN

Vastint Poland hat einen verbindlichen Vertrag für den Verkauf des ersten Abschnitts von Business Garden in Posen abgeschlossen. Neuer Eigentümer wurde der in Singapur ansässige Cromwell European REIT. Der erste Abschnitt des Projekts Business Garden Poznan umfasst vier Bürogebäude mit 42.000 Quadratmeter Fläche, die 2015 fertiggestellt wurden. Insgesamt besteht Business Garden Poznan aus neun Bürogebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 88.000 Quadratmetern und einem angeschlossenen Parkhaus.

BIG CEE ERWIRBT CAPITOL PARK RAKOVICA

BIG CEE hat von dem britischen Investor Poseidon Group den Capitol Park Rakovica in Belgrad erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Fachmarktzentrum wurde 2017 fertiggestellt und im vergangenen Jahr erweitert. Es bietet 65.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie 700 Parkplätze. In den vergangenen zwei Jahren hat BIG CEE vier Objekte in Serbien erworben. Das Portfolio des Unternehmens umfasst insgesamt 130.000 Quadratmeter an den Standorten Belgrad, Novi Sad, Indjija und Pancevo.

FUTUREAL BEGINNT LETZTES BÜRO- PROJEKT VON CORVIN PROMENADE

Futureal Group hat mit der Entwicklung des letzten Bürogebäudes im Komplex Corvin Promenade in Budapest begonnen. Corvin 7 soll in zwei Abschnitten entwickelt werden und insgesamt knapp 30.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten. Der erste Abschnitt des neugeschossigen Gebäudes umfasst 15.800 Quadratmeter, der zweite Bauabschnitt 13.800 Quadratmeter Bruttomietfläche.



ECE

9.091 KM

Genau das ist die Entfernung, die zwischen Venice Beach in Kalifornien und der Europa Passage in Hamburg liegt. Diese Strecke muss jedoch niemand mehr fliegen, um die authentische Küche Kaliforniens zu entdecken. Denn mit KINNELOA, einem unserer spannenden und innovativen Foodkonzepte, bringen wir neben leichter Street Kitchen auch den Californian Way of Life an die Alster – und verschiedene Foodies an einen Tisch. www.ece.de/welovefood

WE ♥ FOOD



Das Bürogebäude Astoria in der Warschauer Innenstadt bietet 19.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und wurde von Strabag Real Estate entwickelt.

PBB FINANZIERT ERWERB DES BÜRO- GEBÄUDES ASTORIA IN WARSCHAU

pbb Deutsche Pfandbriefbank stellte zwei Immobilienfonds, die von Credit Suisse Asset Management verwaltet werden, für das Investment plus Mehrwertsteuer einen Kredit von insgesamt EUR 90 Millionen zur Verfügung. Die Fonds werden die Mittel für den Erwerb des Bürogebäudes Astoria an Warschau vom Projektentwickler Strabag Real Estate nutzen. pbb agierte als Arranger und Sole Lender des Kredits.

Astoria ist ein Bürogebäude im Warschauer zentralen Geschäftsbezirk nahe der Marszalkowska Straße und der Aleja Jerozolimskie. Das zehngeschossige Gebäude bietet 19.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und ist sehr gut an das öffentliche Transportsystem angebunden.

MLP GROUP ERWEITERT PORTFOLIO IN BRESLAU

MLP Group baut einen zweiten Logistikpark bei Breslau. Das Projekt MLP Wrocław West soll 70.000 Quadratmeter Fläche bieten. Die ersten Flächen sollen im Oktober 2020 verfügbar sein.

MLP Wrocław West entsteht im Südwesten von Breslau an der Mokronoska Straße, neun Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Der Standort liegt nahe der Europastraße E40 und der Autobahn A8, die als Ring um Breslau herum führt.

FINANZIERUNG FÜR AGORA IN BUDAPEST GESICHERT

HB Reavis hat einen Konsortialkredit von der Erste Group und der Raiffeisen Group International RBI für den Bau und die Entwicklung des Projekts Agora in Budapest erhalten. Der Kredit beläuft sich auf EUR 140 Millionen. Konsortiumsführer ist die Erste als Bookrunner und Kreditvermittler. Erste und RBI finanzieren das Projekt Agora zu gleichen Teilen. Agora entsteht am Bürokorridor der Váci út und soll im Endausbau 130.000 Bruttomietfläche bieten.

OXENWOOD ERWIRBT POLNISCHE LOGISTIKOBJEKTE

Das in London ansässige Investmentunternehmen Oxenwood Real Estate hat für EUR 13,5 Millionen von einem Joint Venture von Panattoni Europe und Bluehouse Capital eine neu entwickelte Logistikimmobilie bei Warschau erworben. Das 8.500 Quadratmeter umfassende Objekt in Radzymin, 30 Kilometer vom Warschauer Stadtzentrum entfernt, war maßgeschneidert für DHL Parcel Polska entwickelt und im November 2018 fertiggestellt worden.



Urban Environment House, Helsinki, Finland

From concept ...

Link your ideas to our investment spectrum

As one of Europe's largest real estate investment managers, with a broadly diversified portfolio, we find opportunities for shared success even in tight markets. From core to core-plus profiles, development projects and value-add investments, in gateway or secondary cities. We welcome your ideas – let's do business!

www.union-investment.de/realestate



... to classic



40 Rue du Louvre, Paris, France



One Cotroceni Park ist ein multifunktionales Projekt in der Bukarester Innenstadt: Es verbindet Büro und Wohnen sowie Einzelhandelseinrichtungen in den ebenerdigen Lagen.

ONE UNITED ENTWICKELT ONE COTROCENI PARK IN BUKAREST

Das Projekt One Cotroceni Park in Bukarest entsteht auf einem 5,8 Hektar großen Areal, das One United Properties von der Immofinanz erworben hat. Es umfasst neun Blöcke mit rund 800 Wohneinheiten sowie 80.000 Quadratmeter Bürofläche. In den Erdgeschossen soll hauptsächlich Einzelhandel angesiedelt werden. Das Projekt entsteht an der Progresului Straße gegenüber der künftigen Metrostation Academia Militara. Mit One Cotroceni Park wird eine Industriebrache in der Mitte der rumänischen Hauptstadt wiederbelebt. Der erste Abschnitt des Projekts umfasst die Entwicklung der Bürokomponente mit den dazugehörigen Einzelhandelsflächen. Mit dem Bau der Wohnungen soll im Herbst 2020 begonnen werden.

CMN ERWIRBT BLOX IN PRAG

Ceskomoravská Nemovitostní (CMN) hat für mehr als CZK 2 Milliarden (rund EUR 78 Millionen) das Bürogebäude Blox im Prager 6. Bezirk – Dejvice erworben. Der Hauptmieter des Gebäudes ist Amazon. Es ist die dritte große Transaktion von CMN in diesem Jahr. CMN hat im Juni das Bürogebäude Crystal und ein Gebäude am oberen Wenzelsplatz von dem Immobilienmagnaten Václav Skala gekauft.

Blox wurde 2015 fertiggestellt und bietet 16.200 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Der Entwurf stammt von dem Architekturstudio DAM. Projektentwickler war BPD Development.

TREI ERÖFFNET IN OSTROLEKA 13. FACHMARKTZENTRUM IN POLEN

Die Trei Real Estate GmbH baut ihr Portfolio an polnischen Fachmarktzentren weiter aus. Unter der Marke Vendo Park eröffnete das Unternehmen, das Teil der Unternehmensgruppe Tengemann ist, sein 13. Fachmarktzentrum in Polen in der Stadt Ostroleka. Die Gesamtinvestitionskosten liegen in etwa bei EUR 3,8 Millionen. Die Immobilie bietet 3.100 Quadratmeter Fläche und entstand in direkter Nachbarschaft eines Lidl Supermarktes.

NEPI ROCKCASTLE STARTET EINZELHANDELSPROJEKT IN CRAIOVA

NEPI Rockcastle hat 200.000 Quadratmeter Land in Craiova erworben und plant dort den Bau des größten Einzelhandelsprojekts in der Kleinen Walachei. Die Höhe des Investments wird auf EUR 110 Millionen geschätzt. Mit dem Bau soll nach dem Erhalt aller notwendigen Genehmigungen begonnen werden.

Promenada Craiova soll 70.000 Quadratmeter Mietfläche und damit Raum für 150 Ladengeschäfte bieten. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

WHERE PEOPLE LOVE TO WORK.

DER BÜRO-
SPEZIALIST
SUCHT
SPEZIALISTEN

[www.caimmo.com/
karriere](http://www.caimmo.com/karriere)

ONE, Frankfurt

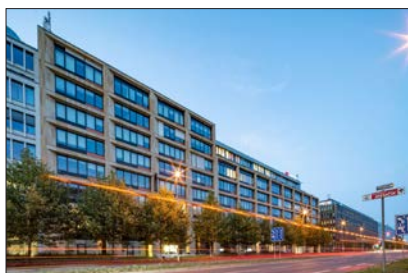
FÜHRENDER BESTANDSHALTER UND ENTWICKLER HOCHWERTIGER BÜROGEBÄUDE.

CA Immo setzt Benchmarks in der Entwicklung und Bewirtschaftung innovativer Arbeitsumgebungen in innerstädtischen Prime-Lagen. Dieser Qualitätsanspruch, gepaart mit über 30 Jahren Erfahrung, macht uns zu einem Top-Player im hochwertigen Bürosegment in Zentraleuropa.



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.



Neuer Eigentümer des Bürogebäudes River Garden 1 im Prager Stadtteil Karlín ist der Individualfonds eines deutschen Investors, für den Warburg-HIH Invest Real Estate das Objekt erworben hat.

WARBURG-HIH INVEST KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN PRAG

Die Warburg-HIH Invest Real Estate kauft das River Garden 1 im Prager Stadtteil Karlín per Share Deal. Das Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 19.000 Quadratmetern und zusätzlich 1.300 Quadratmetern Terrassenfläche wird in den Individualfonds eines deutschen Investors eingebracht. Neben flexiblen Büroflächen auf sechs Etagen bietet das 2012 errichtete Objekt etwa 2.200 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

FUTUREAL VERKAUFTE CORVIN TECHNOLOGY PARK

Futureal Group hat den fünften Bürokomplex der Corvin Promenade in Budapest an OTP Prime Real Estate Investment Fund verkauft. Corvin Technology Park bietet 27.300 Quadratmeter Fläche und liegt auf der Ostseite von Corvin Promenade. Der erste Abschnitt des Komplexes Corvin Technology Park umfasst 14.300 Quadratmeter. Der zweite Abschnitt mit nochmals 13.000 Quadratmetern soll im November dieses Jahres übergeben werden. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

HINES KAUFTE ZWEI LOGISTIKPARKS IN POLEN

Hines hat einen Logistikpark mit gut 30.000 Quadratmeter Fläche bei Danzig erworben. Verkäufer ist Segro European Logistics Partnership. Das Objekt besteht aus zwei Lagergebäuden, die 2013 und 2015 errichtet wurden, und liegt in Pruszcz Gdanski, elf Kilometer von Stadtzentrum Danzig entfernt. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Nur wenige Wochen später hat der Hines Global Income Trust ein weiteres Logistikobjekt bei Łódź gekauft. Verkäufer waren der CC50 Fonds und PG Dutch Holding I, ein mit Panattoni verknüpftes Unternehmen. 2019 fertiggestellt bietet das Objekt 36.000 Quadratmeter Fläche. Es liegt östlich von Łódź und bietet Zugang zur Stadt, zur Autobahn A1 sowie zum Autobahnkreuz, das A1 und A2 verbindet. Den Kauf finanziert hat die ING Bank Śląski. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

MORGAN STANLEY ERWIRBT DAS AMERICA HOUSE IN BUKAREST

Der französische Immobilieninvestmentmanager AEW hat das Bürogebäude America House in Bukarest verkauft. Käufer ist der Immobilieninvestmentbereich von Morgan Stanley zusammen mit einer Gruppe von israelischen Investoren, die von David Hay, dem ehemaligen CEO von AFI Europe Romania, vertreten wurden. America House ist ein Bürogebäude mit 27.500 Quadratmeter Fläche am Bukarester Victoriei Platz. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



Ceetrus plant in der Gemeinde Góraszka bei Warschau ein großes Shopping und Entertainment Center mit rund 77.000 Quadratmeter Fläche.

CEETRUS POLSKA PRÄSENTIERT PLÄNE FÜR GÓRASZKA PROJEKT

Das Projekt Góraszka ist ein Vorhaben, dass auf einer Bruttomietfläche von 77.000 Quadratmetern Einzelhandel und Entertainment verbindet. Es soll in der Gemeinde Góraszka südöstlich von Warschau entstehen und 2022 fertiggestellt sein. 56.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sind für Einzelhandel vorgesehen, 21.000 Quadratmeter für Entertainment und Erholung. Als strategische Partner von Ceetrus bei dem Investment haben sich Leroy Merlin und Majaland Themenparks bereits verpflichtet.

DEKA IMMOBILIEN ERWIRBT BÜROKOMPLEX IN LITAUEN

Die Deka Immobilien hat sich für rund EUR 156 Millionen den Bürokomplex Quadrum im zentralen Geschäftsbezirk der litauischen Hauptstadt Vilnius kaufvertraglich gesichert. Verkäuferin ist die UAB Schage Real Estate AS. Der Gebäudekomplex wird in das Portfolio des Offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienGlobal eingebracht.

Quadrum umfasst die beiden im Jahr 2016 errichteten Bestandsgebäude East und North sowie das Gebäude South, das sich derzeit noch im Bau befindet und im November 2019 fertiggestellt werden soll. Die Gesamtmietfläche des Gebäudeensembles beträgt insgesamt rund 44.000 Quadratmeter.

DREI BANKEN REFINANZIEREN DEN WARSAW SPIRE TOWER

Helaba, Berlin Hyp und pbb Deutsche Pfandbriefbank haben gemeinsam eine Kreditvereinbarung über EUR 230 Millionen für die Refinanzierung des Warsaw Spire Tower unterzeichnet. Das Objekt gehört der ImmoFinanz. Helaba, Berlin Hyp und pbb agieren gemeinsam als Lead Arrangers und stellen den Kredit zu gleichen Teilen. Helaba agiert als Facility und Security Agent der Transaktion.

UNIQA KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN KRAKAU

IMS Budownictwo hat den Verkauf des Gebäudes A im Zabłocie Business Park in Krakau abgeschlossen. Käufer ist ein Unternehmen der österreichischen Versicherungsgruppe Uniqa. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf knapp EUR 30 Millionen.

Zabłocie Business Park ist ein Bürokomplex mit mehreren Gebäuden. Das erste Gebäude, das auf sieben Etagen gut 11.300 Quadratmeter Mietfläche bietet, war 2017 in Betrieb genommen worden. Der Bau des Gebäudes B soll Mitte 2020 abgeschlossen sein. Zabłocie Business Park liegt im Stadtteil Zabłocie nahe der Kotlarski-Brücke.



Das Bürogebäude Roosevelt am Szechenyi Platz in der Innenstadt von Budapest wurde 1980 errichtet, 2006 saniert und vor drei Jahren modernisiert.

OTP KAUFTE BÜROGEBÄUDE ROOSEVELT IN BUDAPEST

Der OTP Immobilienfonds hat von GLL Real Estate Partners das Bürogebäude Roosevelt am Szechenyi Platz (vormals: Roosevelt Platz) in Budapest gekauft. 1980 errichtet und 2006 komplett saniert, wurde das Objekt vor drei Jahren modernisiert. Das Gebäude bietet 24.200 Quadratmeter Bürofläche sowie 1.800 Quadratmeter Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

PERSONALIEN



links: Tim Beaudin
rechts: Karel Bor



Tim Beaudin wurde zum CEO von P3 Logistics Parks ernannt. Tim Beaudin war zuvor seit März 2018 Chairman of the Board bei P3. In dieser Rolle folgte ihm Goh Kok Huat nach, ehemaliger Chief Operating Officer der Government of Singapore Investment Corporation GIC. Der Staatsfonds von Singapur hatte P3 P3 Logistics Parks im Dezember 2016 erworben.

Karel Bor ist neuer Managing Director von BNP Paribas Real Estate in der Tschechischen Republik. Karel Bor blickt auf 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft einschließlich Vermittlung, Beratung und Projektentwicklung zurück. Er begann seine berufliche Laufbahn bei Knight Frank im Bereich Bürovermittlung. Im Lauf der Jahre erweiterte er seine Kenntnisse im Bereich Property, Facility und Asset Management, als er als Country Manager der Immofinanz Gruppe für die Tschechische Republik und die Slowakei verantwortlich war. Bevor er zu BNP Paribas Real Estate kam, war Karel Bor General Manager und Partner der Lexxus Group.



links: Charles (Chuck) Leitner
rechts: Mateusz Polkowski



Charles (Chuck) Leitner wird neuer Global CEO von CBRE Global Investors. Er folgt Ritson Ferguson nach, der angekündigt hat, von der Aufgabe des Global CEO von CBRE Global Investors zurückzutreten. Ritson Ferguson wird weiterhin für CBRE Global Investors als CEO von CBRE Clarion Securities tätig sein, das Wertpapiergeschäft mit realen Vermögenswerten, das er 1991 mitbegründet hat. Chuck Leitner kommt von der Berkshire Group, wo er seit 2013 President & CEO war. Zuvor war er Global CEO von RREEF/Deutsche Asset Management.



Kevin Turpin

Mateusz Polkowski ist neuer Head of Research and Consulting für die CEE-Region bei JLL. Mateusz Polkowski kam 2007 als Senior Analyst zu JLL. Zuvor war er für die Marktforschung und Vermietung beim Projektentwickler Platan Group verantwortlich.

Kevin Turpin ist neuer Regional Director of Research for Central and Eastern Europe bei Colliers International. Kevin Turpin arbeitet seit mehr als 20 Jahren im Bereich gewerbliche Immobilien. Er kommt zu Colliers von JLL in Prag, wo er als Head of Research & Strategy CEE die CEE-Region im EMEA Research Board vertrat. Zuvor arbeitete er als Personalberater, im Bereich Informationstechnologie und im öffentlichen Dienst.

VERMIETUNGEN



ADGAR PARK WEST, WARSCHAU

POLEN 

Der Produzent von Smart Systems für häusliche Küchen Franke Polska und Franke European Shared Services Centre hat 1.850 Quadratmeter im Adgar Park West im Warschauer Bezirk Ochota angemietet. Adgar Park West bietet 43.000 Quadratmeter Fläche in drei Gebäuden.

GALERIA PÓŁNOCNA, WARSCHAU

POLEN 

Das deutsche Modeunternehmen Tom Tailor bezog 450 Quadratmeter in der Galeria Północna in Warschau. Galeria Północna liegt an der Swiatowida Straße im Warschauer Bezirk Białołęka und bietet 64.000 Quadratmeter Fläche. Die Mall gehört GTC und wurde 2017 eröffnet.

BUSINESS GARDEN WROCŁAW, BRESLAU

POLEN 

Der Hersteller von Bildverarbeitungssystemen Cognex hat knapp 500 Quadratmeter im Gebäude F des Business Garden in Breslau angemietet. Business Garden Wrocław ist ein Büropark, der im Endausbau neun Gebäude mit insgesamt 117.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen soll. Der zweite Abschnitt des Projekts ist derzeit im Bau – sechs Gebäude mit gut 76.000 Quadratmeter Gesamtfläche. Der erste Abschnitt, zu dem auch Gebäude F gehört, wurde 2017 in Betrieb genommen und vor kurzem von Vastint Polen an die ISOC Group verkauft.

V.OFFICES, KRAKAU

POLEN 

Printbox, Anbieter von Tinten, Tintenpatronen, Refill Lösungen und Medien für Plotter und Großformatdrucker, hat knapp 1.000 Quadratmeter Bürofläche in V.Offices in Krakau gemietet. V.Offices bietet rund 25.000 Quadratmeter Bürofläche. Der Name des Projekts leitet sich von der Form des Gebäudes ab, das dem Buchstaben V ähnelt. V.Offices liegt an der Aleja Listopada 29 im Zentrum von Krakau, nur einen Kilometer vom Hauptbahnhof entfernt.

BUSINESS GARDEN BUCHAREST, BUKAREST

RUMÄNIEN 

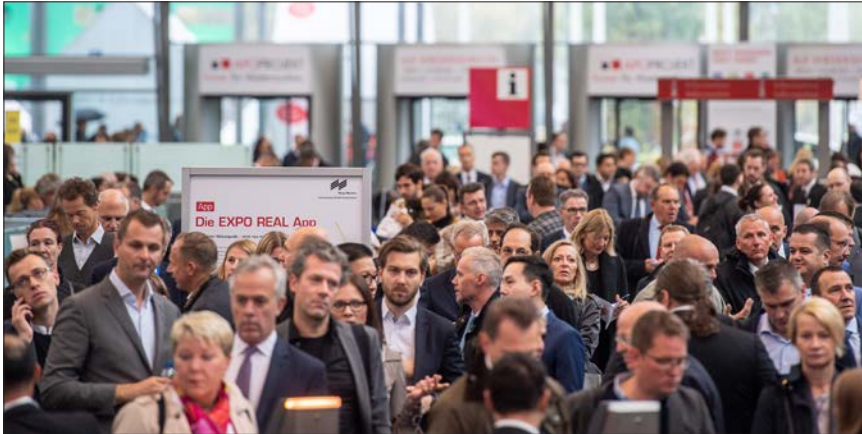
Sanamed hat einen Mietvertrag über 3.900 Quadratmeter im Business Garden Bucharest unterzeichnet und wird im nächsten Jahr in den Bürokomplex einziehen. Business Garden Bucharest wird von Vastint Romania entwickelt und soll in drei Gebäuden insgesamt 43.000 Quadratmeter Fläche bieten.

J8 OFFICE PARK, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Der französische Spielentwickler Ubisoft Bucharest hat rund 30.000 Quadratmeter im J8 Office Park in Bukarest angemietet. J8 Office Park wird von Portland Trust im Bukarester Stadtteil Jiului entwickelt. Das Projekt besteht aus zwei siebengeschossigen Gebäuden mit einer Bruttofläche von insgesamt 78.400 Quadratmeter.

SUPERLATIVE BEI GUTER STIMMUNG



Die Expo Real befasste sich mit realen Themen, doch auch die virtuelle Welt hat Einzug in die Immobilienwirtschaft gehalten.

Während der Expo Real zeigte sich das Wetter zwar kühl und regnerisch, aber in den Messehallen war die Stimmung eher sonnig. Und nimmt man die Zahl der Aussteller und Teilnehmer, so scheint die Branche weiter auf Expansionskurs.

Wie die Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren von Rekord zu Rekord eilte, so wuchs auch die Expo Real weiter und weiter. Flächenmäßig inzwischen bei sieben Hallen angekommen, stiegen auch die Aussteller- und Teilnehmerzahlen kontinuierlich. In diesem Jahr präsentierten sich 2.190 Aussteller (2018: 2.095) aus 45 Ländern in München und insgesamt 46.747 Teilnehmer aus 76 Ländern (2018: 45.058 / 73) drängten sich an

den drei Tagen in den Messehallen. Die Gesamtteilnehmerzahl unterteilte sich in 22.065 Fachbesucher (2018: 22.029) und 24.682 Unternehmensrepräsentanten (2018: 23.029).

Auch wenn die Geschäfte in der Immobilienwirtschaft nach wie vor gut laufen, verursachen manche Entwicklungen erhebliche Unsicherheiten. Dazu gehört für Europa nicht zuletzt der Brexit, der im Mittelpunkt der Eröffnungsveranstaltung im Expo Real Forum stand. Ulrich Kater, Chefvolkswirt der DekaBank, gab in seiner Keynote einen Überblick über die Situation nicht nur in Hinblick auf den Brexit. Wie der Brexit letztlich ausgeht – ob mit Deal oder ohne Deal oder nochmals verschoben – war zum Zeitpunkt der Messe „nicht rational

bestimmbar“. Ein No-Deal-Brexit hätte hohe Kosten für alle Beteiligten zur Folge, sowohl für UK als auch für die Euro-Länder, wobei die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für UK zunächst deutlich höher sein dürften. Wie es dann weitergeht, „ob UK das neue Singapur oder das neue Kuba wird“, ist eine offene Frage: Einig waren sich Ulrich Kater und André Zücker, Geschäftsführer Immobilien bei KGAL Investment Management, in der Forderung „Get Brexit done!“, um die Unsicherheit zu beenden. Dieser Forderung können wohl alle zustimmen, die das Hin und Her der letzten Wochen und Monate beobachtet haben, das sich – wie Sabine Barthauer, Mitglied des Vorstands der Deutsche Hypo AG, ausführte – auch in Transaktionsrückgängen niederschlägt.



Ulrich Kater, Chefvolkswirt der DekaBank, gab einen wirtschaftlichen Ausblick.

Doch egal, wie der Brexit ausfällt – London wird nach Aussage von André Zücker weiterhin ein wichtiger Investmentstandort bleiben. Und auch Christiane Eckert, Senior Investment Manager, International Real Estate des dänischen Pensionsfonds ATP Real Estate, sieht für London, aber auch für Manchester und Edinburgh weiterhin gute Chancen und rechnet vor allem in den Segmenten, in die ATP künftig verstärkt investieren will – „Betten“, das heißt Hotel, Wohnen, Seniorenimmobilien und Studentenwohnungen – nicht mit dramatischen Einbrüchen.

In diesem Punkt ist sie sich mit Ulrich Kater einig, der zwar von Mietrückgängen vor allem im Bürobereich in diesem und im nächsten Jahr ausgeht, ab 2021 aber eine erneute Erholung prognostiziert. Der Einzelhandel in UK leide unter der Abwertung des britischen Pfunds und höherer Inflation, aber auch unter dem Strukturwandel durch E-Commerce, so dass das Umsatzwachstum eher schwach sei. In London allerdings Sorge der Tourismus dafür, dass die britische Metropole einer der führenden Einzelhandelsstandorte bleibt, wobei die Zahl der Touristen aus dem Ausland durch die Pfundschwäche noch eher zunehmen dürfte.

Nachdem die lockere Geldpolitik der EZB der Immobilienwirtschaft in den vergangenen Jahren deutlichen Aufwind verschafft hat, steht seit längerem die Frage im Raum, ob und wann die Niedrigzinspolitik endet. Nach Ansicht von Ulrich Kater bleibt der Niedrigzins das „new normal“. Vor allem angesichts der nachlassenden Konjunktur blieb der EZB zuletzt nicht anderes übrig, als ihre lockere Geldpolitik fortzusetzen. Ein Ende der Niedrigzinsphase sei kaum vor Mitte der 20er Jahre zu erwarten. Und weiter führt er aus: „Die Gründe dafür liegen nicht allein bei den Notenbanken.“ Es ist einerseits die fehlende Inflation, bedingt durch die Globalisierung, die wachsende Gratis- und Sharing-Economy, die zunehmende Automatisierung und nicht zuletzt die abnehmende Macht der Gewerkschaften. Ein weiterer Grund ist die hohe Verschuldung von Staaten, Unternehmen und Haushalten. Und nicht zuletzt trägt das hohe Kapitalangebot dazu bei, dem eine geringe Nachfrage für Investitionen gegenübersteht, so dass der Preis – der Zins – niedrig ist.

Die sich abschwächende Weltwirtschaft sieht Ulrich Kater nicht als ein vorrangiges Problem, denn „weltweit kann von

einer Rezession keine Rede sein“. Dass es Deutschland derzeit härter als viele andere Länder trifft, hängt mit der deutlich sinkenden Nachfrage nach Industrieprodukten zusammen – als Ursachen nennt er den Brexit, das langsamere Wirtschaftswachstum in China, aber auch den von den USA ausgelösten Handelskonflikt. Zu bedenken sei, dass die deutsche Industrie die erfolgreichste Dekade ihrer Geschichte hinter sich habe, der Einbruch also auch entsprechend stärker sei.

Damit stellt sich die Frage, ob Deutschland „Investor’s Darling Forever“ bleibt. Sie war Thema der Eröffnungsveranstaltung im Investment Locations Forum. Drei internationale Investoren äußerten sich und alle drei sahen die Situation weiterhin positiv, trotz aller Unterschiede in der Investmentstrategie. Während Heitman und Madison International Realty schon lange auf dem deutschen Markt aktiv sind, ist Immoel Luxembourg erst jüngst nach Deutschland expandiert, als der Höhepunkt des Zyklus bereits überschritten war. Doch Olivier Bastin, CEO von Immoel Luxembourg, rechnet bei dem Wohnprojekt, das sein Unternehmen erworben hat, immerhin mit 15 Prozent IRR. Tony Smedley, Managing Director, Head of European Private Equity, legt für Heitman den Schwerpunkt auf Bestandsimmobilien im Bereich Wohnungen, Studentenwohnungen, Senioren sowie Infrastrukturimmobilien und rechnet mit einem IRR zwischen sieben und neun Prozent. Madison wiederum investiert zwar in Büro, Einzelhandel und Wohnen, allerdings nicht direkt, sondern über den Erwerb von Anteilen an den jeweiligen Objektgesellschaften, wie Derek Jacobson, Co-Chief Investment Officer, ausführte. Alle Beteiligten waren sich darin einig, dass Immobilien in Deutschland ein überdurchschnittliches Mietwachstum verzeichnen und die heimische Liquidität gegenüber anderen europäischen Standorten sehr hoch ist.

Auf die Frage, ob man eine Disruption bei der Nachfrage fürchte, endete die Diskussion sehr schnell bei dem Thema Mischnutzungen und Co-Working. Co-Working gilt seit einiger Zeit als „neue Arbeitswelt“,

doch wie Tony Smedley bemerkte, gibt es das seit Jahrzehnten in Form der Regus Business Center. Er war mit Olivier Bastin einig, dass es sehr gefährlich sei, ein ganzes Bürogebäude an eines der Co-Working-Unternehmen zu geben, die alle noch nicht lange am Markt sind, denn die entsprechenden Flächen zu vermarkten, sei schwierig.

Ganz im Zeichen von CEE/SEE stand das Programm im Investment Locations Forum am Mittwochvormittag. Beim ersten Podium ging es um die Frage „Mobility: Moving where?“ Bei Mobilität assoziiert man direkt Logistikimmobilien – ein Marktsegment, das seit geraumer Zeit nicht nur in CEE/SEE boomt. Doch die Entwicklung der Mobilität ist auch in Innenstädten ein großes Thema, nicht nur bei der so genannten „letzten Meile“ auf dem Weg zum Konsumenten, sondern auch in den Zusammenhängen von umweltfreundlichem und -verträglichem Verkehr. Sympathisch war, dass außer Logistikexperten wie zum Beispiel Tomas Micek, Member of the Management Team bei P3 Logistic Parks und Managing Director P3 Czech Republic, auch der Staatssekretär im Ministerium für Wirtschaft und Infrastruktur der Republik Moldau teilnahm. Alexandru Sonic, noch frisch im Amt für die in diesem Jahr neu angetretene Experten-Regierung, stellte das Land zwischen Rumänien und der Ukraine vor. Interessant ist, dass die Republik Moldau Freihandelsabkommen sowohl mit der EU als auch der GUS unterhält sowie in Sonderwirtschaftszonen (Free Economic Zones) unter anderem Industrieparks anbietet. Als kleiner Hinweis: Vom 13. bis zum 16. November findet in der Hauptstadt Chisinau die inzwischen sechste Moldova Business Week als größte Konferenz für die internationale Wirtschaft statt (siehe Termine auf Seite 22). Erstmals werden in diesem Jahr auch die zuvor im Frühjahr veranstalteten Moldova Automotive Days in die Moldova Business Week integriert.

In der zweiten Gesprächsrunde drehte sich alles um „Refurbishments: Brownfield and Greenfield Developments“. Denn brachliegende Flächen und herunterge-

kommene Gebäude gibt es in Städten viele. Deren Revitalisierung birgt Potenzial für neue und mancherorts dringend benötigte Angebote. In dieser Runde wurden sowohl erfolgreiche Umsetzungen als auch neue Projekte diskutiert. Ein spektakuläres

der Komplex Soho Factory, ebenfalls in historischer Bausubstanz.

Nicht aus Praga in der polnischen Hauptstadt, sondern aus der tschechischen Hauptstadt Prag kam Pavel Streblov, Busi-



Prominente Werbung für Moldau: Staatssekretär für Wirtschaft Alexandru Sonic (Mitte)

neues Vorhaben ist das Bucharest Centenary Project, das der Bürgermeister des 5. Bezirks der rumänischen Hauptstadt Daniel Florea vorstellte. Dort bringt auf einer Gesamtfläche von rund 100 Hektar die öffentliche Hand das größte Stadtentwicklungsprojekt in Rumänien an den Start (SPH Newsletter berichtete ausführlich in der Ausgabe Nr. 68 vom Juli 2019). Bemerkenswert dabei: Die öffentliche Hand wird den Boden behalten, entwickelt die Infrastruktur und setzt für die Realisierung des Vorhabens auf Public Private Partnership. Diese Verbindung von öffentlichem und privaten Engagement kann man auch in Warschau beobachten. Wojciech Wagner, Stellvertretender Direktor des Büros für Architektur und Raumplanung der Stadt Warschau, berichtete von Revitalisierungsvorhaben im Warschauer Stadtteil Praga am östlichen Ufer der Weichsel. Zu den erfolgreichen Umsetzungen gehören dort unter anderem die Neunutzung der ehemaligen Wodkafabrik Koneser sowie

ness Director Commercial Real Estate bei Penta Real Estate. Er stellte die Umnutzung des Waltrovka-Geländes vor. Die Fläche im Prager Stadtteil Jinonice umfasst insgesamt knapp 17 Hektar Fläche und seit 2012 haucht Penta Real Estate dem Areal der ehemalige Flugzeugmotorenfabrik Walter neues Leben ein. Waltrovka soll nach der kompletten Fertigstellung 700 Wohneinheiten sowie Büro- und Handelsimmobilien umfassen. Pavel Streblov war für den Neubau der Bürogebäude Aviatika, Dynamica, Mechanica I und II sowie Walter verantwortlich. Er hob hervor, wie wichtig die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist. Doch, so die Erfahrung aus Waltrovka, garantiert allein die Existenz einer Metrostation noch nicht Fluktuation oder gute Erreichbarkeit. Dazu bedarf es attraktiver räumlicher und verkehrlicher Angebote – eine Erfahrung, die man auch in Warschau gemacht hat, so dass Wojciech Wagner dieser Aussage nur zustimmen konnte. Aktuell beschäftigt



Neu aus Rumänien dabei: der 5. Bezirk von Bukarest und der Kreis Ilfov

sich Pavel Streblov mit diesem Aspekt auf eine andere Weise. Denn für Penta Real Estate verantwortet er auch die Vorbereitungsarbeiten für die Projektentwicklung Masaryk in Prag nach den Plänen von Zaha Hadid Architects. In das Projekt soll der schon lange bestehende gleichnamige innerstädtische Bahnhof integriert werden.

Zur großen Menge von Aktivitäten in CEE/SEE und den erneut rekordverdächtigen Investitionen – durchaus auch von internationalen Marktteilnehmern – passt, dass bei der Abschlussrunde „What’s next? Attempting to provide an outlook“ am letzten Messetag um 12 Uhr das Investment Locations Forum bis auf den letzten Platz besetzt war. Moderiert von Robert McLean, Chefredakteur des in Prag erscheinenden Construction Development and Investment Journal CIJ, äußerten sich einige Branchengrößen. Katarzyna Zawodna-Bijoch, President & CEO für Commercial Development in CEE bei Skanska, gab sich zuversichtlich, betonte aber, dass neue Standorte für Projektentwicklungen mit großem Bedacht ausgewählt werden müssen. Auch Remon Vos, CEO und Gründer des auf dem Markt für Logistikimmobilien in sechs CEE/SEE-Ländern aktiven Unternehmens CTP Invest, zeigte sich optimistisch. Er möchte bis 2023 das bestehende und schon jetzt nicht kleine Portfolio verdoppeln. Nach wie vor hält CTP fast das gesamte Portfolio, mit dessen Aufbau vor mehr als 20 Jahren begonnen wurde, im eigenen Bestand.

Ein Teil dieses künftigen Portfolios von CTP soll in Rumänien entstehen. Das Land war dieses Jahr stärker denn je auf der Expo Real vertreten. Neben dem großen Gemeinschaftsstand mit Städten, Regionen und Unternehmen präsentierten sich gesondert der Bezirk 5 der Stadt Bukarest und direkt daneben der Kreis Ilfov, der vor allem mit dem Wissenschaftspark Magurele warb, der gleich hinter der Stadtgrenze von Bukarest liegt. Hier ist die Fakultät für Physik der Universität von Bukarest angesiedelt und die größte R&D-Einrichtung Rumäniens, das ELI Nuclear Physics Research Centre für laserbasierte Nuklearphysik mit dem leistungsstärksten Laser der Welt, entstanden. Ein Laserhologramm war es denn auch, das viele Messe Teilnehmer faszinierte und erstes Interesse weckte.

Rumänien ist ein sehr attraktiver Markt, denn die Wirtschaft des Landes boomt. Das Wachstum liegt derzeit bei vier Prozent und soll auch 2020 und 2021 weiterhin bei drei Prozent liegen, wie Michael Heller, Lead Analyst for Real Estate Research bei der Raiffeisen Bank International bei einer Podiumsdiskussion unter der Überschrift „Romania in the Spotlight: Market Opportunities“ ausführte. Die Arbeitslosigkeit ist auf unter vier Prozent gesunken, und es ist vor allem die heimische Nachfrage, die der Wirtschaft weiteren Aufschwung verleiht. Aber Michael Heller verschwieg auch nicht die Kehrseite: die politischen und fiskalpolitischen Probleme des Landes.

So sehr die anderen Städte Rumäniens inzwischen aufholen, der Blick internationaler Investoren richtet sich in erster Linie auf die Hauptstadt Bukarest. Das gilt nicht nur für „Newcomer“ auf dem Markt wie Lion’s Head Investments, die im Juli dieses Jahres für EUR 170 Millionen den Oregon Park in Bukarest erworben haben, sondern auch für langjährige Investoren wie S Immo, der das Novotel Bukarest, Sun Offices und das Shopping Center Sun Plaza sowie das jüngst fertiggestellte Büroprojekt The Mark gehören. Lori Collin, Director Romania von Lion’s Head Investments, begründete diese Konzentration auf die Hauptstadt damit, dass Voraussetzung für ein Investment eine bestimmte Größe sei, die – zumindest bislang – nur in Bukarest gegeben sei. Bernd Himmler, Head of Property Portfolio Management CEE/SEE und Head of Project Development der S Immo, wiederum verwies auf beschränkten personellen Ressourcen, die ein Ausgreifen auf andere Standorte schwierig machen. Beide Argumente sind nicht neu, bedeuten aber, dass internationale Investments in anderen Städte des Landes eher die Ausnahme als die Regel sind.

Und die Stimmung auf der Expo Real insgesamt? Fast durchweg positiv, auch wenn es die einen oder anderen Bedenken angesichts der welt- und handelspolitischen Verwerfungen der jüngsten Zeit gibt. Noch scheinen alle davon überzeugt, dass die Erfolgssträhne der Immobilienwirtschaft weiterhin anhält. | **Marianne Schulze**

STRUKTURWANDEL IM EINZELHANDEL



Immer vielfältiger und aufwändiger gestaltete Food Courts sollen die Kunden in die Shopping Center ziehen.

Fast überall in Europa ist der private Konsum ein wichtiger Treiber des Wirtschaftswachstums. Doch folgt man den Diskussionen, so scheint der König Kunde immer wählerischer, immer unberechenbarer zu sein und verlangt beim Shoppen mehr als nur „Einkaufen“. Vielmehr soll damit zugleich „Erlebnis“ verbunden sein.

Wenn am 13. November die Mipic in Cannes ihre Tore öffnet, wird sich im und um das Palais des Festivals drei Tage lang alles um das Thema Einzelhandel und Einzelhandelsimmobilien drehen. Das übergreifende Thema lautet: „Retail remixed: rethinking spaces and places“.

Der Strukturwandel im Einzelhandel ist seit langem ein Thema, das nicht nur Einzelhändler beschäftigt, sondern auch jene, die in Einzelhandelsimmobilien investie-

ren. Denn die Transformation des Einzelhandels bringt kürzere Vertragslaufzeiten mit sich, reduzierte Mieteinnahmen, es wird schwieriger, Flächen zu vermarkten. Noch am stabilsten zeigen sich Einzelhandelsflächen in den zentralen Einkaufsstraßen der europäischen Hauptstädte, wo vor allem Touristen das Geschäft beleben. Shopping Center dagegen können heute „in“ und morgen „out“ sein, wenn sie nicht in relativ kurzen Abständen modernisiert und den immer rascher wechselnden Ansprüchen der Kunden genügen.

Zwar stehen Einzelhandelsimmobilien in Europa bei Investments nach wie an zweiter Stelle (nach Büroimmobilien), aber die Transaktionsvolumina sinken kontinuierlich. So wurden nach Angaben von BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr 2019 rund EUR 16 Milliarden in Einzelhandelsimmobilien investiert – gut 30 Pro-

zent weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Das ist zugleich der niedrigste Wert seit 2013.

Zugegeben, der digitale Wandel hat den Handel unter Veränderungsdruck gesetzt. Die Umsätze im Online-Handel sollen nach Schätzungen der Ecommerce Foundation um 13,5 Prozent auf EUR 621 Milliarden ansteigen (2018: EUR 547 Milliarden), während im stationären Einzelhandel die Umsätze bestenfalls im einstelligen Bereich (um zwei Prozent) wachsen.

Viele Einzelhändler haben sich bereits auf Omnichannel und damit auf die „digitale Mobilität“ der Kunden umgestellt. Doch den Kunden geht es nicht mehr nur um das Einkaufen, sprich: den simplen Erwerb von Produkten, es ist vielmehr das „Erlebnis“, das das Shoppen reizvoll und

häufig zu einer beliebten Freizeitbeschäftigung macht. Dazu gehört auch, dass man gemeinsam essen, ins Kino oder ins Fitness Center geht und/oder sonst irgendeine Form von Entertainment hat. Vor allem Shopping Center müssen, wollen sie attraktiv bleiben, mehr als nur Geschäfte bieten. Kinos und andere Entertainment-einrichtungen sind schon seit längerem Standard. Was dem Beobachter in den letzten Jahren auffällt, ist der Ausbau der so genannten Food Courts und das wachsende Angebot an Food & Beverage in den Shopping Centern.

So ermittelte Colliers beispielsweise für Polen, dass sich zwischen 2015 und Mitte 2019 die Zahl der Shopping Center in den 18 größten polnischen Städten von 240 auf 250 erhöht hat, dass im gleichen Zeitraum aber die F&B-Locations um 43 Prozent auf insgesamt 700 gestiegen sind und sich der Anteil von F&B an Flächen in Shopping Centern von 8,7 auf 9,7 Prozent erhöht hat. Nicht nur die Food Courts wurden erweitert, vielmehr verteilen sich Food & Beverage Points inzwischen über das gesamte Shopping Center. Was auffällt, ist, dass vor allem Ketten die Nutznießer dieser Entwicklung sind. Von den 700 neu hinzugekommen F&B Locations entfallen 615 auf Kettengastronomie.

Aber auch die Food Courts selbst haben sich verändert – von kantinenähnlichen Einrichtungen in architektonisch und funktional abwechslungsreiche Räume, in denen oft auch das Essen mit Freizeit und Unterhaltung kombiniert wird, wo es familienfreundliche Einrichtungen sowie Spielflächen für Kinder gibt und – eine relativ neue Entwicklung – über Terrassen oder Wintergärten oft auch eine Verbindung zu Außenbereichen geschaffen wurde.



Ein weiterer Trend, der sich insbesondere in CEE/SEE beobachten lässt: Nachdem deutsche Lebensmitteldiscounter wie Aldi und Lidl, aber auch Non-Food-Discounter wie Tedi und KiK seit Jahren nach CEE expandieren, allerdings häufig nicht in prominenten Lagen oder in Shopping

Inzwischen sind sie nicht nur kleiner geworden – sie haben maximal 10.000 Quadratmeter Fläche –, sie haben auch ein breiteres Angebot, das möglichst viele Konsumentenwünsche berücksichtigt. So umfasst der typische Mietermix Läden für Lebensmittel, Textilien und Schuhe, Sport-



Im Gegensatz zu anderen Discountern drängt Primark in prominente Lagen.

Centern vertreten sind, drängt jetzt auch der irische Textildiscounter Primark auf diese Märkte. Er eröffnete im Juni in Ljubljana im Shopping Center Citypark der SES Spar die erste Filiale in CEE, jüngst in der Galeria Mlociny in Warschau die zweite, und als dritter Standort soll im kommenden Frühjahr Prag hinzukommen, wo das Unternehmen in das Flower House am Wenzelsplatz einzieht.

Waren es in CEE/SEE anfangs vor allem Shopping Center, die als moderne Handelseinrichtungen galten, hat sich nicht nur in den allmählich gesättigten Märkten wie beispielsweise Polen ein grundlegender Wandel vollzogen. Heute sind es Fachmarktzentren, die vor allem außerhalb der großen Städte wie Pilze aus dem Boden sprießen. Es gab sie auch schon früher und sie entstanden häufig neben einem großen Supermarkt, einem Baumarkt oder im Umfeld eines Einkaufszentrums.

artikel, Haushaltselektronik, sowie Drogerie und Apotheke.

Zwei Unternehmen, die sehr gezielt auf dieses Segment setzten, sind die österreichische Immofinanz und die deutsche Trei Real Estate. Trei entwickelt die Marke Vendo Park. Das Portfolio umfasst inzwischen 13 solcher Fachmarktzentren in Polen, fünf in der Tschechischen Republik und vier in der Slowakei, immer in Städten, die eher nicht auf dem Radar großer Immobilieninvestoren aufscheinen. Ein ähnliches Konzept sind die StopShop Fachmarktzentren der Immofinanz. Das Portfolio umfasst 16 Fachmarktzentren in der Slowakei, 14 in Ungarn, elf in der Tschechischen Republik, sieben in Polen, sechs in Slowenien und eines in Rumänien. Bemerkenswert ist, dass die Marke seit einiger Zeit verstärkt nach Serbien expandiert und hier kürzlich bereits den zehnten Standort eröffnet hat. | **Christiane Leuschner**

DIGITAL? VÖLLIG NORMAL! ODER DOCH NICHT?

Der Fortschritt durch die Digitalisierung verläuft rasant und umfasst alle Lebensbereiche. Dazu gehören auch Immobilien und Investments. Allerdings stellen sich ein paar Fragen, vor allem zur Sicherheit von Daten.

Die digitale Transformation gehörte deutlicher als je zuvor zu den wichtigen Themen der diesjährigen Expo Real. Insbesondere war die neue Messehalle A3 schwergpunktmäßig den Technologieunternehmen gewidmet, die innovative und digital gestützte Lösungen rund um die Immobilie anbieten. Über 60 Start-ups und weitere junge Technologie-Pioniere präsentierten hier digitale Lösungen entlang der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Einen größeren Stand in der Halle A3 hatte Expopo gebucht. Das 2014 gegründete und in Hamburg ansässige Unternehmen versteht sich als Deutschlands führende Plattform für digitale Immobilieninvestments. Mehr als EUR 500 Millionen vermitteltes Kapital und über 200 abgeschlossene Projekte gehören zum bisherigen „track record“. Derzeit werden die Fühler über Deutschland hinaus ausgestreckt. Nach Österreich befinden sich nun Frankreich und die Niederlande im Fokus. Da fragt sich schon, wo Expopo eigentlich zu verorten ist. Ist es ein Technologieunternehmen oder eher ein Investmentmanager, der im Grunde ähnliches betreibt wie offene und geschlossene Immobilienfonds schon seit langem? Nur mit dem Unterschied, dass der Vertrieb nicht mehr über die Bankfiliale oder den Anlageberater, sondern ausschließlich über das Internet erfolgt. Vielleicht geht es gar nicht mehr um die digitale Welt hier und die oftmals analog geprägten Traditionen dort. Geschäftsfelder und -strategien haben möglicherweise mehr gemeinsam als manche denken.



Der Ansturm auf die Technologieunternehmen auf der Expo Real war groß ...

Gemeinsamkeiten zwischen „neuer“ und „alter Welt“ zeigten sich auch beim Swiss Circle Stand. Bereits zum 21. Mal trat der Zusammenschluss von Marktteilnehmern aus der Schweiz auf der Expo Real als Aussteller auf. Aber dieses Jahr nicht mehr am alten Standort, sondern in der neuen Halle A3. Passend dazu mischten sich auf der Ausstellungsfläche vertraute Namen wie Credit Suisse und UBS mit Jungunternehmen wie Hegias für Virtual Reality Präsentationen und dem Schweizer Innovationsnetzwerk SwissPropTech.

In der größten Stadt der Schweiz, in Zürich, findet im Stadthaus bis Februar 2020 die Ausstellung „Privatsphäre – geschützt, geteilt, verkauft“ statt. Am zweiten Messetag der Expo Real, am 8. Oktober 2019, war in der Neuen Zürcher Zeitung ein Bericht dazu zu lesen. Dessen Vorspann lautet: „Wir schotten unsere Wohnungen

mit Vorhängen ab – und stellen im Netz unser ganzes Leben ins Schaufenster.“

Das, was in der Ausstellung für das Privatleben thematisiert wird, gilt auch für Unternehmen, Organisationen und die öffentliche Hand. Noch nie zuvor sind so viele Informationen in den „Schaufenstern“ des Internets verfügbar. Aber „im Netz“ gibt es auch Teilnehmer, die mit unlauteren Absichten unterwegs sind. Und „im Netz“ befinden sich eben nicht nur die Selbstdarstellungen, sondern auch jede Menge oftmals sensibler Daten. Diese sollten geschützt sein, denn sonst kann das passieren, worüber Christof Kerkmann im „Handelsblatt“ Ende Mai 2019 berichtete: „Wenn Hacker eine ganze Stadt als Geisel nehmen“. Der Untertitel fasst den Artikel zusammen: „Eine US-Kleinstadt zahlt rund 500.000 Dollar, um wieder an ihre Daten zu kommen. Cyberkriminelle



... weniger groß war das Interesse am Thema Cyber Security. Gerade in der Vernetzung liegen jedoch die größten Gefahren.

attackieren immer häufiger gezielt Kommunen.“ Aber auch Unternehmen sind begehrte Angriffsziele.

Eben dieser Journalist Christof Kerkmann moderierte im Expo Real Forum die Diskussionsrunde „Cyber Security: Wie sicher ist die digitale Welt?“ Sah man die im Vergleich zu Podien über den Brexit oder Neue Arbeitswelten geringe Zahl an Zuhörern, so waren wohl die IT-Sicherheitsbeauftragten der Immobilienunternehmen eher nicht auf der Messe vertreten und schien die anderen das Thema nicht allzu sehr zu interessieren. Doch Datensicherheit ist ein akutes Problem, das zu vernachlässigen sehr teuer zu stehen kommen kann. So bestätigte Podiumsteilnehmer Alexandre Grellier, Geschäftsführer des Datenraumanbieters Drooms GmbH, dass bei ihnen etliche tausend eher ungezielte Angriffe an den Firewalls abprallen, dass Drooms aber auch zwischen drei und fünf sehr gezielte Angriffe monatlich registriert.

Dabei geht es nicht nur darum, Daten abzugreifen, vielmehr auch um das Ausspionieren von Strukturen und Interna eines Unternehmens, wie Markus Schmitt, Geschäftsführer der easol GmbH, ausführte. Easol wurde Mitte 2019 von der Immobilien-Service-KVG Intreal und dem IT-Dienstleister control.IT als IT-seitiger Asset Manager gegründet. Laut Markus Schmitt geht es bei dieser Art der Datenspying häufig um den so genannten CEO Fraud, eine Betrugsmasche, bei der Unternehmen unter Verwendung falscher

Identitäten zur Überweisung von Geld manipuliert werden.

Dirk Otto, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Gegenbauer, die auf Facility und Gebäudemanagement spezialisiert ist, sprach über einschlägige Erfahrungen mit Ransomware, die Geschäftsprozesse, aber auch ganze Gebäude lahmlegen kann. Hier sind es vor allem die vielen verschiedenen Anbieter von Haustechnik, die ein Gebäude zu „einem löchrigen Käse“ machen. War früher eine Immobilie ein abgeschlossenes System, werden jetzt zunehmend Daten auch nach außen getragen – Stichwort Vernetzung. Diese Entwicklung sei kaum aufzuhalten, warf Alexandre Grellier ein, daher sei es umso wichtiger genau hinzuschauen und zu prüfen, mit wem man zusammenarbeitet. Dienstleister müssten regelmäßige Stresstests durchführen, sprich: White Hacker engagieren, um herauszufinden, wo Sicherheitslücken sind. Sein eigenes Unternehmen unterziehe sich diesen regelmäßigen Penetrationstests, die dann auch mal rund EUR 50.000 kosten können.

Das Thema Kosten ist ein Stolperstein: Die wenigstens sind bereit, viel Geld für Sicherheit zu bezahlen, beklagte Alexandre Grellier. Das bestätigte auch Markus Schmitt: Der Wert von IT-Sicherheit werde immer noch viel zu geringgeschätzt, „der Schmerz ist noch nicht groß genug“. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Schulung und Sensibilisierung von Mitarbeitern. Denn häufig gilt der IT-Sicherheitsexperte als der „ewige Verhinderer“, aber auch

als derjenige, von dem man erwartet, den Kopf gewaschen zu bekommen, wenn man eine falsche Mail angeklickt hat. Beides ist kontraproduktiv. Generell verlange Cyber Security eine Sicherheitsstrategie, die sowohl die technische Seite als auch die Organisation von Notfallplänen und die Menschen eines Unternehmens mit einschließt.

Doch von der Datensicherheit scheint die Immobilienbranche noch weit entfernt. Zur Expo Real veröffentlichte Drooms die Ergebnisse einer in Auftrag gegebenen Studie. Das ernüchternde Fazit: Rund 41 Prozent der befragten europäischen Immobilienexperten hält die Immobilienbranche für unvorbereitet gegenüber Cyberangriffen, fast 55 Prozent gehen lediglich von einer mittelmäßigen Prävention aus und nur vier Prozent empfinden die Branche als extrem gut vorbereitet. Hingegen erwarten mehr als 92 Prozent, dass die Zahl der Cyberangriffe auf Unternehmen der Immobilienbranche in Europa in den nächsten fünf Jahren zunehmen wird. Knapp 86 Prozent sind besorgt über die Bedrohung, 40 Prozent sogar sehr besorgt. Die negativste Folge sei der Reputationsschaden, geben 90 Prozent der Befragten an. Als weitere negative Folgen werden Strafzahlungen durch Regulierungsbehörden (57 Prozent), Umsatzeinbußen (43 Prozent), Kundenverluste (41 Prozent), Entschädigungszahlungen an Kunden (33 Prozent) und die Kosten für Ressourcen, die zur Bekämpfung von Cyberangriffen benötigt werden (33 Prozent), genannt. | **Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
13.–15. November 2019	MAPIC The international retail property market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
13.–16. November 2019	Moldova Business Week 2019	Palatul Republicii, Maria Cebotari St 16, Chisinau, Republik Moldau	www.mbw.md
29.–30. November 2019	ERES Education Seminar Real Estate Education of Tomorrow	Bucharest University of Economics, 6 Piata Romana, Bukarest, Rumänien	www.eres.org
10.–13. März 2020	Mipim The international retail property market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
24. März 2020	Cities of Tomorrow The New Waves of Urban Migration	JW Marriott Grand Hotel, Bukarest, Rumänien	www.citiesoftomorrow.ro
15.–18. April 2020	Real Corp 2020 Shaping Urban Change	RWTH Aachen, Super C, Templergraben 75, Aachen, Deutschland	www.corp.at

DAS ANDERE ENDE DER GESCHICHTE – ANDERS ALS GEDACHT

Als 1989 der Sozialismus zusammenbrach, sah mancher schon „das Ende der Geschichte“ gekommen. Der Liberalismus und damit auch die kapitalistische Marktwirtschaft schienen gesiegt zu haben, der Weg schien frei für den weltweiten Siegeszug der Demokratie, die einstigen Blöcke, die sich im kalten Krieg gegenüber standen, schienen sich aufgelöst zu haben, die Welt sicherer geworden zu sein. Schaut man sich jedoch 30 Jahre später um, so ist von diesem Optimismus nicht viel übriggeblieben. Nationalismus und (Rechts-)Populismus nehmen überall zu, die beiden Supermächte Russland und USA rüsten wieder um die Wette auf, die Globalisierung hat zwar generell mehr Wohlstand gebracht, aber auch den Gegensatz zwischen Arm und Reich verschärft. Das Ende der Geschichte? Sehr anders als vor drei Jahrzehnten erhofft.

Ein kleines Buch des deutschen Zeithistorikers Philipp Ther, heute Professor an der Universität Wien, versucht in essayistischer Form nachzuzeichnen, was wann wie „schief gegangen“ ist. Er greift zurück auf den ungarisch-österreichischen Wirtschafts- und Sozialwissenschaftler Karl Paul Polanyi, der 1944 *The Great Transformation* veröffentlichte, bis heute ein Hauptwerk der Soziologie. Darin geht Karl Paul Polanyi von einer Pendelbewegung zwischen den sich selbst regulierenden Kräften des Marktes und dem sozialen Schutzbedürf-

nis der Gesellschaft aus, wobei ein allzu ausufernder Kapitalismus soziale Gemeinschaften zerstört und bei vielen Menschen das Gefühl verursacht, den Anforderungen nicht (mehr) gewachsen zu sein. Wichtig sei daher ein „eingebetteter Kapitalismus“, bei dem der Staat als übergeordnete, dem Gemeinwohl verpflichtete Instanz agiert und für gewisse soziale Standards sorgt.

Setzt sich der erste der insgesamt sechs Essays mit diesem Ansatz auseinander und betrachtet die entsprechende Entwicklung in den vergangenen 30 Jahren – eine Transformation fand ja nicht nur in CEE/SEE statt, sondern auch im so genannten Westen –, so beleuchtet Philipp Ther in den nachfolgenden Kapiteln gezielt die Entwicklung in den USA, in der Bundesrepublik Deutschland nach 1989 sowie in Italien. Geht es in diesen drei Abschnitten vorrangig um die sozialen und auch psychologischen Auswirkungen des Neoliberalismus, so ist „Der Westen, Russland und die Türkei: Geschichte einer Entfremdung“ eher der Versuch nachzuvollziehen, warum das Verhältnis heute so angespannt ist. Die Ursachen sind nicht allein bei Russland und der Türkei zu suchen, der Westen hat auch seinen Teil dazu beigetragen – so die These von Philipp Ther. Im letzten Kapitel setzt er sich mit der immer stärker werdenden Pendelbewegung nach rechts auseinander und schlägt einen Bogen von Ungarn, Polen, Österreich bis in die Slo-



Philipp Ther
Das andere Ende der Geschichte
Über die große Transformation
Suhrkamp Verlag, Berlin 2019
200 Seiten
ISBN 978-3-518-12744-5
Preis: EUR 16

wakei, wobei letztere gezeigt hat, dass Rechtspopulisten auch wieder abwählbar sein können. Ein Grund für das Erstarken rechtspopulistischer Strömungen ist sicher, dass die etablierten Parteien zunehmend an Konturen verlieren. Es ist aber auch die Unentschlossenheit von Wirtschaft und politischen Institutionen, vorhandene Handlungsspielräume zu nutzen statt sich windelweich zu arrangieren.

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze
Layout: Silvia Hogl, www.diehogl.at
Erscheinungsweise: 8-mal jährlich
Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach
Geschäftsführer: Andreas Schiller
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026
UID: DE270670378
T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind –

auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: Maksim Pasko – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.com (S. 13), Thomas Plettenberg / Messe München GmbH (S. 14 oben und unten rechts, S. 15, S. 20), AHK Rumänien (S. 14 unten links, S. 17), www.frommel.de / Messe München GmbH (S. 16), softulka – Adobe Stock (S. 18), Primark (S. 19 oben), pressmaster – Adobe Stock (S. 19 unten), EtiAmnos – Adobe Stock (S. 21)