

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

„The Future is Human“ lautet das Motto der diesjährigen Mipim. Das sollte sich nicht nur in der Messe in Cannes niederschlagen, daran sollten auch die Mipim Awards gemessen werden.

Seite 14

hintergrund

Was ist 30 Jahre nach dem Fall des Eisernen Vorhangs von der anfänglichen Begeisterung über Demokratie und Marktwirtschaft übriggeblieben? Seite 18

Der polnische Immobilienmarkt brummt – nicht nur in der Hauptstadt und nicht nur in einzelnen, sondern allen Segmenten.

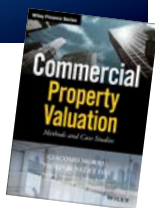
Seite 22

termine

Messen und Kongresse Seite 25

literatur

Vom Wert der Bewertung – und von den Wegen und Möglichkeiten für eine genauere Bewertung.



Seite 26

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



„The Future is Human“ lautet das Motto der Mipim 2020. Vergangenes Jahr konnte die älteste aller internationalen Immobilienmessen ihr 30-jähriges Bestehen feiern. Auch der Fall des Eisernen Vorhangs lag 2019 drei Jahrzehnte zurück. 2020 steht wieder ein Jubiläum an: Im Mai vor 75 Jahren wurde der Zweite Weltkrieg durch die alliierten Truppen der Amerikaner, Briten, Franzosen und Russen in Europa beendet. An dieses wichtige Datum muss ich denken, wenn ich „The Future is Human“ lese.

Dazu fällt mir ein Satz aus einer Rede von Jean-Claude Juncker 2004 ein. „Wer an Europa zweifelt, wer an Europa verzweifelt, der sollte Soldatenfriedhöfe besuchen!“ Zudem ergänzte er: „Das Nicht-Zusammenleben-Wollen und das Nicht-Zusammenleben-Können haben im 20. Jahrhundert 80 Millionen Menschen das Leben gekostet. Jede Stunde des Zweiten Weltkrieges hat 1.045 Tote hervorgebracht.“

Umso wichtiger sind für uns alle der Austausch, das Kennenlernen und wirtschaftliche Beziehungen über die Grenzen von Ländern und Kontinenten hinweg. Genau darum geht es in konzentrierter Form auf der Mipim. Ob die Zukunft wirklich so human ist, sei im Jahr 2020 mit schwieriger Geopolitik und wachsenden Egoismen dahingestellt. Aber die hohe Internationalität der Aussteller und Besucher trägt zumindest zur Verständigung bei.

Ich freue mich auf die Tage in Cannes, auf nützliche Eindrücke und anregende Gespräche. Dies, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich auch allen von Ihnen, die auf der Mipim mit dabei sind.

Ihr

Andreas Schiller



Unter dem Namen Oxford Tower oder Intraco II bekannt, wurde jetzt ein Mehrheitsanteil an dem Büroturm in der Chatubinskiego 8 in Warschau verkauft.

FIRST PROPERTY GROUP VERKAUFT WARSCHAUER BÜROGEBÄUDE

First Property Group hat einen Vertrag über den Verkauf eines Anteils von 50,3 Prozent an ihrer Immobilie in der Chatubinskiego 8 (CH8) in Warschau für EUR 44 Millionen unterzeichnet. Die Transaktion soll bis 31. März 2020 abgeschlossen sein. Der Name des Käufers wurde nicht genannt. Der Büroturm war früher als Intraco II und als Oxford Tower bekannt.

WAIMEA HOLDING PLANT LOGISTIKPARK BEI WARSCHAU

Waimea Holding plant, auf einem 12,9 Hektar Areal im Dorf Topołowa vor den Toren Warschaus einen Logistikpark zu entwickeln. Mit dem Bau des ersten der zwei Lagergebäude des Logistic Park Teresin soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Das Projekt soll im Endausbau 48.600 Quadratmeter Mietfläche bieten. Die Höhe des Investments wurde nicht bekanntgegeben.

PANATTONI ERWIRBT LAND FÜR CITY LOGISTICS KATOWICE

Panattoni hat ein 14,4 Hektar großes Areal an der Miedziana Straße in Kattowitz erworben, um dort City Logistics Katowice zu entwickeln. Panattoni will mit den Bauarbeiten für den Park noch in diesem Jahr beginnen. City Logistics Katowice soll aus vier Gebäuden mit insgesamt 70.000 Quadratmeter Fläche bestehen, davon sind 5.000 Quadratmeter als Bürofläche vorgesehen. Im ersten Abschnitt sollen zwei Hallen mit 6.785 Quadratmetern beziehungsweise 21.359 Quadratmetern errichtet werden.

City Logistics Katowice entsteht im Nordosten von Kattowitz, direkt an der Nationalstraße 86, etwa fünf Kilometer von der Auffahrt Murckowska auf die Autobahn A4 entfernt, die von der deutschen Grenze über Südpolen bis in die Ukraine führt. Fünfzehn Minuten Fahrzeit sind es bis zur Autobahn A1, die den Norden und Süden Polens verbindet.

SELP ERWEITERT PORTFOLIO IN POLEN

7R hat den Verkauf des Lagergebäudes 7R City Flex Łódź I an der Rokicińska Straße in Łódź an SELP (Segro European Logistics Partnership) abgeschlossen. Es ist das dritte Objekt nach 7R City Flex Łódź II in der Transmisycyńska Straße in Łódź und 7R Park Wrocław, das in das Portfolio von Segro übergeht.

Das jüngst erworbene Lagergebäude, das jetzt in Segro Business Park Łódź Wschód umbenannt wurde, bietet 8.500 Quadratmeter Fläche. Zusätzlich zu seiner Funktion als Lager bietet das Objekt auch die Möglichkeit für Leichtindustrie, gewerbliche und Ausstellungsaktivitäten sowie für Büronutzung.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 

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



Q19

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.



Katowice Business Point wurde von Ghelamco entwickelt und ging jetzt in das Portfolio des in Malta ansässigen Fondmanagers Adventum International über.

ADVENTUM KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN KATTOWITZ

Der in Malta ansässige Fondsmanager Adventum International hat das Bürogebäude Katowice Business Point an der Chorzowska Straße in Kattowitz erworben. Das elfgeschossige Gebäude umfasst 17.500 Quadratmeter. Katowice Business Point (KBP) wurde 2010 von Ghelamco entwickelt. Finanziert wurde der Ankauf von der Santander Bank Polska SA.

KARUZELA UND MITISKA REIM ENTWICKELN MALL IN EŁK

Karuzela Holding und Mitiska REIM haben den Grundstein für ein neues Shopping Center in Ełk im Nordosten Polens gelegt. Der Komplex mit 21.000 Quadratmeter Fläche entsteht direkt neben einem Castorama Baumarkt und soll im vierten Quartal 2020 fertiggestellt sein. Das Investment beläuft sich auf PLN 100 Millionen (rund EUR 23,4 Millionen). Es ist das erste Projekt, bei dem Karuzela Holding und Mitiska REIM in Polen zusammenarbeiten.

MADISON ERWIRBT POLNISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

Die globale Immobilien-Investmentgesellschaft Madison International Realty hat 46,5 Prozent der Anteile an dem polnischen Immobilienportfolio European Logistics Investment (ELI) mit einem Wert von rund EUR 500 Millionen erworben. Verkäufer ist der Mehrheitseigner Redefine Properties.

Die Plattform wird gemeinsam von Griffin Real Estate, einem führenden Investmentmanager in Zentral- und Osteuropa mit einer Minderheitsbeteiligung von sieben Prozent, und dem Logistikentwickler Panattoni Europe gemanagt. Sie umfasst 19 Immobilien mit insgesamt rund 560.000 Quadratmetern. Die Liegenschaften befinden sich in Warschau, Łódź, Krakau und in den Regionen Schlesien, Pommern und Posen.

Madison hat sich insgesamt zu einem Investitionsvolumen von EUR 150 Millionen verpflichtet, wovon rund EUR 83,7 Millionen auf die bestehenden sowie kurzfristig fertigzustellenden Immobilien entfallen. Die verbleibenden EUR 66,3 Millionen dienen als Wachstumskapital, um die ELI-Plattform in den nächsten Jahren zu erweitern. Redefine wird sich in gleichem Umfang an der Expansion des Portfolios beteiligen.

ERSTES INDIGO HOTEL IN MOSKAU

InterContinental Hotels Group IHG hat eine Managementvereinbarung mit JSC „Tverskaya 24“ unterzeichnet, Ende 2020 das Hotel Indigo Moscow – Tverskaya zu eröffnen. Das Hotel Indigo Moscow – Tverskaya entsteht in einem historischen Gebäude an der Tverskaja, das in ein Boutique-Hotel umgewandelt wird.



Der AZ Tower in Brunn ist mit 111 Metern das höchste Gebäude in der Tschechischen Republik. Er umfasst Büro- und Einzelhandelsflächen sowie Wohnungen.

NATLAND ÜBERNIMMT AZ TOWER IN BRÜNN

Der AZ Tower in Brunn, das höchste Gebäude der Tschechischen Republik, gehört jetzt der Natland Investment Group, einem tschechischen Immobilien-Investmentunternehmen. Das Gebäude wurde im Sommer 2013 fertiggestellt. Verkäufer ist Couf trade. Natland hat alle Anteile der Gesellschaft AZ Tower gekauft und deren Verbindlichkeiten übernommen. Der AZ Tower gehörte bis 2018 der Property and PSJ Holding und wurde letzten Juli zunächst an ein Unternehmen aus Zypern verkauft, bevor er in das Eigentum von Couf trade überging.

PORTIVA ERWIRBT FACHMARKTZENTRUM IN IVANCICE

Die Investmentgruppe Portiva hat von der österreichischen Projektentwicklungsgruppe Aventin ein Fachmarktzentrum mit 5.000 Quadratmeter Fläche in Ivancice im Süden der Tschechischen Republik erworben. Das Investment beläuft sich auf CZK 250 Millionen (rund EUR 9,9 Millionen).

GLOBALWORTH STARTET GEMISCHT GENUTZTES PROJEKT IN CONSTANTA

Globalworth Industrial, die Tochtergesellschaft von Globalworth für Industrie- und Logistikimmobilien, hat mit dem Bau des Constanta Business Park begonnen. Das Investment beläuft sich auf EUR 200 Millionen. Constanta Business Park entsteht auf einem rund 100 Hektar großen Areal und soll Industrie- und Logistikeinrichtungen, Produktions- und Dienstleistungsflächen sowie Bürogebäude und einen intermodalen Knotenpunkt umfassen. Constanta Business Park entsteht nahe dem Hafen und ist mit drei europäischen Transportkorridoren verbunden.

Das Projekt mit insgesamt 550.000 Quadratmeter Fläche soll abschnittsweise bis 2024 fertiggestellt werden. Im ersten Abschnitt will Globalworth Industrial ein Logistikgebäude mit 21.000 Quadratmeter Fläche entwickeln. Zu diesem ersten Abschnitt gehört auch der Ausbau der Infrastruktur des Projekts mit Erschließungsstraßen und der Anbindung an das Straßennetz. Der erste Abschnitt soll in diesem Jahr fertiggestellt werden.

BIG CEE KAUFTE FACHMARKTZENTRUM IN BELGRAD

Die britische Poseidon Group und das belgische Unternehmen Mitiska REIM haben das Fachmarktzentrum Capitol Park Rakovica in Belgrad an die israelische Big CEE Group verkauft. In die Entwicklung des Capitol Park Rakovica mit 65.000 Quadratmeter Fläche wurden EUR 30 Millionen investiert. Das Fachmarktzentrum wurde im Oktober 2017 eröffnet.

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.



Union Investment hat sich das künftige ibis Styles Hotel in Krakau (oben) und das Mercure Hotel in Kattowitz (unten) gesichert. Verkäufer beider Projekte ist die österreichische UBM. Beide Hotels sollen bis Herbst 2021 fertiggestellt sein.

UNION INVESTMENT SICHERT SICH ZWEI WEITERE HOTELS IN POLEN

Union Investment hat sich zwei projektierte Hotelimmobilien in Krakau und Kattowitz mit zusammen 527 Zimmern kaufvertraglich gesichert. Entwickler, Verkäufer und zukünftiger Pächter der beiden Midscale-Hotels, die bis Herbst 2021 fertiggestellt werden sollen, ist UBM. Der Kaufpreis für die Häuser der Marken ibis Styles in Krakau und Mercure in Kattowitz liegt zusammen bei rund EUR 86 Millionen. Die Pachtverträge haben eine Laufzeit von 25 Jahren. Die Projektentwicklungen werden als Startportfolio des neuen Spezialfonds UII European^M erworben.

Das ibis Styles Hotel in Krakau wird über 259 Zimmer und 166 Tiefgaragenstellplätze verfügen. Der Standort in der Mogilska Straße zeichnet sich durch seine Nähe zum Hauptbahnhof und zum historischen Stadtzentrum aus, das etwa zwei Kilometer entfernt liegt. Darüber hinaus besteht eine Direktverbindung zur Tauron-Arena, der größten Multifunktionshalle in Polen mit einer Kapazität von 15.000 Zuschauern.

Das Mercure-Hotel in Kattowitz wird nach der Fertigstellung 268 Zimmer und 70 Pkw-Stellplätze umfassen. Zu der Immobilie mit rund 14.500 Quadratmeter Mietfläche gehören auch 2.700 Quadratmeter Bürofläche. Das Projekt liegt an der Mlynska Straße in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof und zum Stadtzentrum sowie zum Shopping Center Galeria Katowice. Ebenfalls fußläufig zu erreichen ist das Internationale Kongresszentrum Katowice (ICC), zu dem unter anderem eine Multifunktionshalle mit einem Fassungsvermögen von bis zu 10.000 Personen gehört.

SUPERNOVA KAUFTE ZEHN SHOPPING CENTER IN SLOWENIEN

Die in Graz ansässige Supernova Group hat zehn Shopping Center der Centrice Real Estate GmbH gekauft, eines Unternehmens der US-amerikanischen Investmentgesellschaft Lone Star. Letztere hatte die Immobilien 2016 von dem österreichischen Unternehmen Heta, der Liquidationsgesellschaft der Hypo Alpe Adria, im Rahmen einer größeren Transaktion übernommen. Das so genannte Qlandia Paket ist das Kernstück des Portfolios und umfasst Shopping Center in verschiedenen slowenischen Regionen. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf mehr als EUR 220 Millionen.

GLOBALWORTH WIRD EIGENTÜMER VON ELGAN OFFICES

Globalworth Real Estate Investment hat 50 Prozent der Anteile des Projektentwicklers Elgan Offices von der Elgan Group gekauft und wird damit alleiniger Eigentümer des Unternehmens. Beide, Globalworth Real Estate Investment und Elgan Offices, haben das Gebäude Renault Bucharest Connected (RBC) im Westen von Bukarest entwickelt. Das Objekt umfasst 40.000 Quadratmeter Bürofläche und bietet 240 Parkplätze in einer Tiefgarage sowie weitere 760 Stellplätze im Umfeld. Die Renault Gruppe wird das gesamte Gebäude für mindestens elf Jahre nutzen.



Lighthouse Towers in Prag ging in das Portfolio von Star Capital Investments über. Der Gebäudekomplex am Ufer der Moldau wurde von Deko Immobilien verkauft, die das Gebäude 2008 erworben hatten.

STAR CAPITAL KAUFTE BÜROKOMPLEX IN PRAG

Star Capital Investments hat Lighthouse Towers, ein Bürogebäude im Prager Bezirk Holešovice (Prag 7), gekauft. Verkäufer ist Deko Immobilien. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Objekt besteht aus zwei unabhängigen Gebäuden, die durch eine Tiefgarage mit 360 Stellplätzen miteinander verbunden sind. Das kleinere der beiden, Gebäude B, umfasst vier Etagen 6.500 Quadratmeter Mietfläche einschließlich der Kantine und eines Cafés. Gebäude A ist 19 Etagen hoch und bietet knapp 21.000 Quadratmeter Mietfläche.

HEIMSTADEN BOSTAD KAUFTE TSCHECHISCHES WOHNPORTFOLIO

Round Hill Capital gab bekannt, dass Fonds, beraten von Blackstone Tactical Opportunities und Round Hill Capital, vertraglich vereinbart haben, die Anteile an einem Wohnungsportfolio in der Tschechischen Republik, das von Residomo betrieben wird, für EUR 1,3 Millionen an Heimstaden Bostad AB zu verkaufen. Das größte privat gehaltene Wohnungsportfolio in der Tschechischen Republik umfasst 4.515 Gebäude mit 42.584 Wohn- und 1.675 gewerblichen Einheiten. 2015 hatten die Fonds das Portfolio erworben. Die Objekte befinden sich hauptsächlich in der Mährisch-Schlesischen Region. Rund ein Drittel der Assets liegt in der Stadt Ostrava.

CPI PROPERTY GROUP KAUFTE SICH BEI GLOBALWORTH EIN

In unterschiedlichen Ankäufen hält CPI Property Group jetzt 29,4 Prozent der Anteile an Globalworth Real Estate Investments Limited. Globalworth ist eine in Rumänien und Polen aktive Immobiliengesellschaft, die im AIM-Segment der Londoner Börse notiert ist. Globalworth kauft, entwickelt und managt Büro- sowie Logistik- und Leichtindustrie-Immobilien. Der Gesamtwert des Portfolios belief sich zum 30. Juni 2019 auf EUR 2,85 Milliarden. In Rumänien ist Globalworth in Bukarest, Timisoara, Constanta und Pitesti präsent. In Polen liegen die Immobilien des Unternehmens in Warschau, Breslau, Łódź, Krakau, Danzig und Kattowitz.

CGL ERWIRBT POLNISCHE LOGISTIKIMMOBILIEN

Invesco Real Estate hat zwei maßgeschneiderte Verteilzentren in Polen mit insgesamt 105.000 Quadratmeter Fläche an die Chinese Investment Holdings Corporation CGL verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Die beiden Verteilzentren sind für 15 Jahre an Amazon vermietet und wurden 2018/2019 nach den Vorgaben des Online-Händlers von Panattoni Europe entwickelt, einem Partner von Invesco bei Logistikprojekten.



Aquarius Business House in Breslau wurde von Echo Investment entwickelt und 2013 an die Azora Group verkauft. Jetzt ging das Gebäude an CBRE Global Investors über.

CBRE GI KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN BRESLAU

Der spanische Azora Europa I Fund hat den Verkauf des Aquarius Business House in Breslau an CBRE Global Investors abgeschlossen. Aquarius Business House ist ein Bürokomplex mit 25.000 Quadratmeter Bürofläche und 410 Parkplätzen.

SEGRO KAUFTE PANATTONI CITY LOGISTICS WROCLAW I

Segro plc hat in seiner Rolle als Anlageberater für Segro European Logistics Partnership (SELP) Panattoni City Logistics Wrocław I gekauft. Der von Panattoni Europe erworbene Logistikpark wird in Segro Business Park Wrocław umbenannt. Die beiden Gebäude bieten insgesamt 35.000 Quadratmeter Lager- und 3.000 Quadratmeter Bürofläche.

Segro Business Park Wrocław ist nach dem Segro Industrial Park Wrocław 2 der zweite Ankauf des Unternehmens in der Region. Das Unternehmen erweiterte sein Portfolio auch durch den Ankauf eines 17 Hektar großen Grundstücks in Biskupice Podgórne bei Breslau, wo weitere 75.000 Quadratmeter Fläche gebaut werden können.

TRITAX KAUFTE ZWEI GEBÄUDE UND LAND BEI ŁÓDZ

Tritax Eurobox plc, ein Unternehmen, das in Logistikimmobilien in Kontinentaleuropa investiert, hat für EUR 51,8 Millionen zwei Logistikobjekte in Stryków bei Łódź und am gleichen Standort Land gekauft. Verkäufer war Griffin Real Estate, die für Redefine Properties agierten.

Nach dem Erwerb einer Logistikeinrichtung für Castorama im April letzten Jahres verstärkt Tritax Eurobox mit dieser Transaktion seine Präsenz in Stryków. Die beiden Gebäude, die 2018 fertiggestellt wurden, verfügen über eine Bruttoinnenfläche von 43.218 Quadratmeter beziehungsweise 34.442 Quadratmeter (insgesamt 77.660 Quadratmeter). Das angrenzende 45.000 Quadratmeter große Areal erlaubt die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit rund 22.400 Quadratmeter Mietfläche. Tritax Eurobox hat eine Finanzierungsvereinbarung in Höhe von EUR 15 Millionen mit dem Verkäufer getroffen, um die Projektentwicklung voranzutreiben.

CPI PROPERTY GROUP ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

CPI Property Group hat das Bürogebäude Green Corner A in Warschau gekauft. Verkäufer war die DWS Group. Green Corner A liegt im Warschauer zentralen Geschäftsbezirk. Das Objekt wurde 2012 fertiggestellt und bietet auf sieben Etagen 14.860 Quadratmeter Mietfläche.



Wola Center an der Przyokopowa Straße 33 im Warschauer Bezirk Wola wurde jetzt an einen Fonds von Hines verkauft.

HINES ERWIRBT WOLA CENTER IN WARSCHAU

Hines kauft für den Hines European Value Fund (HEVF 1) in Warschau das Wola Center, einen Bürokomplex mit 34.000 Quadratmetern. Verkäufer des Wola Centers ist das an der Warschauer Börse notierte polnische Immobilienunternehmen Develia. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Wola Center besteht aus vier miteinander verbundenen Gebäuden, die sich um ein Atrium gruppieren, und liegt im westlichen zentralen Geschäftsbezirk. Das Objekt wurde 2013 fertiggestellt.

SAVILLS IM KAUF DISTRIBUTIONS-ZENTRUM BEI BRESLAU

Savills Investment Management hat für seinen paneuropäischen Savills IM European Logistics Fund 3 (ELF 3) ein neu errichtetes Distributionszentrum bei Breslau in Polen erworben. Verkäufer des Objekts war Panattoni Europe. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 32,7 Millionen Euro.

Das 2019 erbaute Distributionszentrum verfügt über insgesamt rund 46.000 Quadratmeter Mietfläche und liegt in Nowa Wies Wroclawska bei Breslau innerhalb eines größeren Logistikclusters, nahe dem Autobahnkreuz von A4 und A 8.

KGAL REAL ESTATE STÄRKT POSITION IN WARSCHAU

Die KGAL hat ein zweites Bürogebäude, Prosta Office Centre (POC), in Warschau gekauft. Das von Cromwell erworbene Objekt verfügt über rund 21.000 Quadratmeter Büro- und Handelsfläche. Es wurde 2006 fertiggestellt und hat elf Ober- sowie drei Untergeschosse. Das POC liegt im Stadtteil Wola an der Prosta-Straße 51 in der Nähe des Kreisverkehrs Daszynskiego und ist damit gut an das Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das erste Objekt, das die KGAL in Polen erworben hat, war Spark, ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von 13.000 Quadratmetern, das ebenfalls im Warschauer Stadtteil Wola liegt.

ASIATISCHER INVESTOR KAUFT FÜNF POLNISCHE LOGISTIKPARKS

Panattoni Europe hat fünf Logistikparks in Polen mit insgesamt 280.000 Quadratmeter Fläche an einen asiatischen Investor verkauft. Die Parks liegen in Warschau (Panattoni Park Warsaw North, Panattoni Park Warsaw South), in Schlesien (Panattoni Park Silesia I), Posen (Panattoni Park Poznan VIII) und Stettin (Panattoni Park Szczecin II). Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



Podium Park in Krakau besteht aus drei miteinander verbundenen Gebäuden mit insgesamt 55.000 Quadratmeter Mietfläche. Das erste Gebäude ist bereits fertiggestellt, die beiden nächsten Abschnitte sollen in diesem und im nächsten Jahr folgen.

GLOBALWORTH KAUFTE PODIUM PARK IN KRAKAU

Globalworth hat für rund EUR 134 Millionen den Komplex Podium Park in Krakau gekauft. Podium Park besteht aus drei miteinander verbundenen elfgeschossigen Gebäuden und bietet eine Gesamtmietfläche von über 55.000 Quadratmetern. Projektentwickler ist Podium Investment Polska. Der erste Abschnitt des Podium Parks wurde 2018 zur Nutzung übergeben. Die verbleibenden zwei Gebäude sind im Bau und sollen im vierten Quartal 2020 und im vierten Quartal 2021 fertiggestellt sein.

MNB VERKAUFT ANTEIL AN BUDAPESTER PROJEKTENTWICKLUNG

Optima Investment Ltd., ein Unternehmen, das die Vermögenswerte der Pallas Athené Foundation, einer Stiftung der Magyar Nemzeti Bank MNB (Nationalbank von Ungarn), verwaltet, hat die Mehrheitsanteile an einem Budapester Projekt an die internationale Chi Fu Investment Group verkauft. Optima hatte 2016 für HUF 17,2 Milliarden (rund EUR 51 Millionen) drei Grundstücke an der Váci ut 160-168 gekauft und jetzt 60,4 Prozent ihrer Anteile daran für HUF 22,8 Milliarden (EUR 67,6 Millionen) verkauft. Optima hatte zuvor Pläne bekanntgegeben, auf dem 7,5 Hektar großen Areal einen 140.000 Quadratmeter großen Komplex mit Büro- und Einzelhandelsflächen zu entwickeln. Der neue Mehrheitseigentümer wird das Projekt weiterführen.

PERSONALIEN



links: Jarosław Bator
rechts: Beata Kokeli



Mark Richardson

Jarosław Bator ist als Head of New Business zu Echo Investment gegangen. Er verstärkt als Managing Director auch das Team CitySpace des Unternehmen, eine Plattform, die flexible Lösungen für Büros bietet. Jarosław Bator bringt 20 Jahre Erfahrung im Bereich Immobilien mit. Bevor er zu Echo Investment kam, war er Managing Director bei Business Link. Bei Skanska war er als Business Development Director tätig. Zuvor erwarb er Erfahrungen als Senior Manager bei der EY Real Estate Services Group. Als Managing Director und Mitglied des Vorstands der polnischen staatlichen Eisenbahngesellschaft war er in die Restrukturierung der Aktivitäten und Organisation involviert.

Beata Kokeli wurde zur Leiterin des Bereichs Einzelhandel bei Cushman & Wakefield Poland ernannt. Beata Kokeli bringt 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbereich mit und hat sowohl für Projektentwickler als auch für Immobilienvermittler gearbeitet. Sie war unter anderem Chief Commercial Officer bei Centrum Development & Investments. In jüngster Zeit arbeitete sie als Head of Property and Asset Management und später als Senior Director und Head of Retail bei CBRE.

Mark Richardson übernimmt als Director den Bereich Investmentdienstleistungen bei Colliers International in Polen. Mark Richardson arbeitet seit 21 Jahren in der Immobilienwirtschaft und war zuletzt Head of Acquisitions bei Prime Kapital. Zuvor war als Director bei Pradera tätig, wo er die Asset-Management-Plattform des Unternehmens für Büro und Einzelhandel in Polen und der Tschechischen Republik etablierte.

VERMIETUNGEN



WARSAW HUB, WARSCHAU

POLEN 

Cushman & Wakefield verlegt seinen Hauptsitz in Polen in das Bürogebäude Warsaw Hub im Warschauer Bezirk Wola und belegt dort 2.500 Quadratmeter Bürofläche. Warsaw HUB ist ein multifunktionaler Komplex nahe dem Rondo Daszynskiego. Der Komplex besteht aus drei Hochhäusern: einem 86 Meter hohen Hotelgebäude und zwei 130 Meter hohen Bürotürmen, die über eine fünfgeschossige Basis miteinander verbunden sind. Projektentwickler von Warsaw Hub ist Ghelamco Poland.

MIDPOINT71, BRESLAU

POLEN 

Der Essenslieferservice Pyszne.pl hat sich 3.500 Quadratmeter im Bürogebäude MidPoint71 in Breslau gesichert. Das Projekt ist derzeit im Bau. MidPoint71 wird von Echo Investment an der Powstanców Slaskich Straße entwickelt und soll 37.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

ALCHEMIA, DANZIG

POLEN 

New Work hat 4.500 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Neon des Komplexes Alchemia in Danzig gemietet. Neon ist der vierte und letzte Abschnitt des Büroprojekts Alchemia und war im November 2019 fertiggestellt worden. Das Gebäude bietet 33.500 Quadratmeter Bürofläche.

BCB BUSINESS PARK, DANZIG

POLEN 

Banqsoft, ein international tätiger Softwaredienstleister im Bereich Banken und Finanzdienstleistung, hat erneut den BCB Business Park in Danzig als Hauptsitz in Polen gewählt. Das Unternehmen verlängerte seinen Mietvertrag und erweiterte seine Fläche auf 1.600 Quadratmeter. BCB Business Park liegt in Danzig-Rebiechowo. Im Endausbau soll das Projekt BCB Business Park 50.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

PRINCIPIO, KRAKAU

POLEN 

Das internationale Software-Unternehmen Symphony Solutions hat 850 Quadratmeter Fläche im Bürogebäude Principio in Krakau gemietet. Principio liegt an der Armii Krajowej Straße und bietet insgesamt 10.700 Quadratmeter Bürofläche. Das Projekt, das Ekopark entwickelt hat, wurde im November 2017 fertiggestellt.

MISSISSIPPI HOUSE, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

CA Immo hat mit dem internationalen Beratungsunternehmen Adastra einen Mietvertrag über 7.000 Quadratmeter für das Bürogebäude Mississippi House abgeschlossen. Im September 2019 begann CA Immo mit dem Bau der beiden Büroobjekte Mississippi House und Missouri Park im River City Prague Komplex im Prager Stadtteil Karlín. Das Büroensemble wird insgesamt 20.750 Quadratmeter Mietfläche bieten. Die beiden Gebäude sollen im Sommer 2021 fertiggestellt werden.



From start-up ...

Link your ideas to our investment spectrum

Union Investment is one of Europe's largest real estate investment managers. With our broadly diversified portfolio, Union Investment finds 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 grown-up

MIPIM: „THE FUTURE IS HUMAN“

Vom 10. bis 13. März 2020 trifft sich die Immobilienbranche wieder in Cannes zur Mipim, die dieses Jahr unter dem Motto steht: The Future is Human. Nun, zumindest die Mipim wird erneut mehr als 25.000 Menschen anziehen.

Um mit ein bisschen Statistik zu beginnen: 3.346 Unternehmen sind bislang (23. Februar 2020) als Aussteller registriert, davon 3.109 aus Europa. Rund 250 Aussteller kommen aus CEE/SEE einschließlich der Türkei und Russland, wobei Polen führend ist (62 Aussteller), gefolgt von Russland (33 Aussteller), der Tschechischen Republik (30 Aussteller) und Türkei (29 Aussteller). Ebenfalls noch im zweistelligen Bereich bewegt sich die Zahl der Aussteller aus Ungarn (17) und der Ukraine (13) und Rumänien (10).

Rumänien war bislang auf der Mipim hauptsächlich durch die im Land tätigen internationalen Berater vertreten. Im vergangenen Jahr jedoch hatte der District 5 der Hauptstadt Bukarest als Aussteller Premiere und wird auch in diesem Jahr erneut das Centenary Project am Stand (P-1.G78, P-1.H79) präsentieren.

In diesem Jahr nimmt erstmals der Kreis Ilfov als Aussteller an der Mipim teil (P-1.F84, P-1.G83). Der wirtschaftlich am weitesten entwickelte Kreis (Judet) in Rumänien umringt die Hauptstadt Bukarest. Auf dem Gebiet von Ilfov liegt in Otopeni auch der internationale Flughafen Henri Coanda. Daher plant der Kreis Ilfov mit Unterstützung der Weltbank das Bucharrest-Ilfov Multimodal Hub BIMH, ein Infrastrukturprojekt, das die verschiedenen Transportmöglichkeiten – Luftverkehr, Straßen, Bahn – verbinden und nutzen will und zugleich einen wichtigen Standort für Logistik bilden soll.

Eine weiteres wichtiges Projekt von Ilfov ist der Magurele Science Park, der im



Um die Forschungsanlage ELI-NP in Magurele (oben) soll ein Science Park entstehen, im Sector 5 von Bukarest das entsprechende Wohnumfeld für Wissenschaftler (unten).

Umfeld der Forschungsanlage ELI-NP (Extreme Light Infrastructure – Nuclear Physics) mit dem weltweit leistungsstärksten Laser entstehen soll. Was District 5 und die Stadt Magurele verbindet, ist das Centenary Project: Zum einen wird das Centenary Project:

verbundenen Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur besser an Bukarest angebunden sein, zum andern bietet das Stadtentwicklungsprojekt ein entsprechendes Umfeld, wo sich hochqualifizierte Forscher und Wissenschaftler mit ihren Familien niederlassen können.



Die Speicherinsel von Danzig wird revitalisiert und mit einer Fußgängerbrücke mit der Altstadt verbunden.

Dass in Zeiten der „Fridays for Future“ und einer – endlich – verstärkten Diskussion um Klimawandel und ökologischer Nachhaltigkeit auch die Mipim dieses Thema aufgreift, verwundert nicht. Denn inzwischen ist die Wirtschaft generell und damit auch die Immobilienwirtschaft zu der Erkenntnis gelangt, dass die Folgen des Klimawandels nicht spurlos an ihr vorübergehen werden und dass sie gefordert ist, ihren Teil der Verantwortung zu übernehmen. Bereits im vergangenen Jahr befasste sich die Immobilienmesse in Cannes mit dem Thema nachhaltiger Verantwortung, in diesem Jahr geht es um eine „menschliche Zukunft“, wobei das Motto auch gesellschaftliche Fragestellungen einschließen soll.

Von den mehr als 150 „Events“ des Konferenzprogramms insgesamt entfallen 26 auf dieses so genannte Hauptthema. Weitere Themenblöcke sind Healthcare (3), Hospitality (17), Logistics (2), Innovation & Tech (27), World Trends (37) und Investment (7) plus 36 Veranstaltungen eines Wellbeing Programms für die Messteilnehmer, das von Meditationsübungen über morgendliches Joggen oder medita-

tive Spaziergänge bis hin zu Ratschlägen zur morgendlichen Routine reicht, damit man den Tag über produktiver und effizienter sein kann.

So sehr mit dem Slogan „The Future is Human“ drängende Themen der Gegenwart aufgegriffen werden sollen, so sehr enttäuscht doch, was man bei einem genaueren Blick dazu sieht: Hier hat man alles unter die Überschrift „Main Theme“ gepackt, was mit Architektur, Design, Stadtentwicklung und Wohnen zu tun hat. Am ehesten überzeugt noch der Titel der Veranstaltung von C40 Cities und Architects Declare: „Climate emergency: time for a radical change“.

Ein fester Bestandteil jeder Mipim ist die Verleihung der Mipim Awards, die inzwischen in elf Kategorien vergeben werden. Jeweils vier Projekte pro Kategorie stehen zur Wahl, an der sich die Teilnehmer der Mipim beteiligen können. Drei Projekte aus Polen und sechs aus Russland haben es auf die Shortlist geschafft.

In der Kategorie ‚Best Office & Business Development‘ bewirbt sich Elektrownia

Powisle in Warschau. Das ehemalige Kraftwerksgelände zwischen Altstadt und Nationalmuseum wurde umgenutzt und bietet Wohnbebauung, Büros und Einkaufsmöglichkeiten. Hinter dem Projekt, das im vergangenen Jahr fertiggestellt wurde, stehen White Star Real Estate und Tristan Capital Partners.

Die polnische Stadt Łódź ist mit Monopolis in der Kategorie ‚Best mixed-use development‘ vertreten. Im Komplex der ehemaligen Spirituosenfabrik „Monopol Wódczany“ ist ein Büro-, Unterhaltungs- und Kulturzentrum entstanden. Es ist – nach Manufaktura und der Fabrik Grohman – ein weiterer historischer Fabrikkomplex in Łódź, der revitalisiert wurde.

Granary Island in Danzig ist das dritte nominierte Projekt aus Polen, und zwar in der Kategorie ‚Best Urban Project‘. Die Speicherinsel in Danzig war im Zweiten Weltkrieg schwer beschädigt worden, und nur in der Inselmitte entstand eine Wohnsiedlung mit Häusern im alten Stil. Jetzt hat es Immobilien zusammen mit Multi-bud übernommen, die nördliche Hälfte neu zu entwickeln. Die noch vorhande-

GROWING GREEN

**THE LARGEST URBAN PROJECT DEVELOPED
IN THE LAST 30 YEARS IN ROMANIA
(100 HA GREENFIELD)**

Visit us at P-1.G78 / P-1.H79



**City of Bucharest
District 5**



**sector⁵
bucharest
centenary
project**



Zwei Moskauer Finalisten für die Mipim Awards: die Revitalisierung der Badaevski-Brauerei (oben) und der Irina Viner-Usmanova Rhythmic Gymnastics Palace (unten).

nen Speichergebäude werden saniert, es entstehen Wohnungen, eine Marina mit Yachthafen und eine Fußgängerbrücke, von der Insel in die Altstadt. Bereits fertiggestellt ist der Höhepunkt des ersten Abschnitts, ein Holiday-Inn-Hotel, das die UBM entwickelt hat und das an Union Investment Real Estate verkauft ist.

Das Projekt in Danzig konkurriert in dieser Kategorie mit der Erneuerung des Ufers der Moskwa in der russischen Hauptstadt. Ein Projekt, das mit dieser Ufererneuerung verbunden ist, steht in der Kategorie ‚Best Futura Mega Project‘ in der engeren Wahl: die Umnutzung der ehemaligen Badaevski-Brauerei zwischen dem Kutu-

zovski Prospekt und der Moskwa. Die alten Gebäudestrukturen des sechs Hektar großen Areals sollen umgenutzt und rund 100.000 Quadratmeter für Wohnen, Büro und Einzelhandel neu gebaut werden. Das Besondere daran: Der Entwurf von Herzog & de Meuron stellt die Wohnhäuser auf 35 Meter hohe Säulen. Der Raum darunter soll dann für Grünflächen genutzt werden.

Moskau macht sich in dieser Kategorie selbst Konkurrenz, denn auch das Erneuerungsprogramm für Wohngebäude in der russischen Hauptstadt gehört hier zu den Finalisten. Im Fokus der Stadtregierung stehen vor allem die Chruschtschowkas, jene fünfgeschossigen Wohnhäuser, die in den 1960er Jahren erbaut wurden. Dabei handelt es sich um mehr als 5.000 Gebäude mit insgesamt 16 Millionen Quadratmeter Fläche. Allerdings ist das Programm gerade bei den Bewohnern der Chruschtschowkas nicht unumstritten. Und in der Kategorie ‚Best Health Care Development‘ ist Moskau mit einer modernen Klinik im Stadtteil Kommunarka vertreten.

Architektonisch auffallend ist das fünfte Projekt, mit dem Moskau sich in die Gruppe der Finalisten einreicht: der Irina Viner-Usmanova Rhythmic Gymnastics Palace in der Nähe des Luschniki-Olympiastadions. Vor allem die Dachkonstruktion greift die Idee der fließenden Bewegungen auf, die für rhythmische Gymnastik charakteristisch sind. In der Kategorie ‚Best Cultural & Sports Infrastructure‘ ist das Gebäude zumindest ein Hingucker.

So spannend die Finalisten für die Mipim-Awards sind, auf der Messe findet sich noch eine Vielzahl von weiteren Projekten, die Anregungen und neue Ideen bieten. Das ist schließlich einer der Vorteile von Messen, die nicht nur Treffpunkt der Branche sind, sondern auch die Möglichkeit bieten, das eigene Denken zu überprüfen und zu erweitern. Dass Cannes im Frühjahr möglicherweise die lang vermisste Sonne bietet, mag insbesondere für „Nordlichter“ das Ganze noch angenehmer machen. | **Christiane Leuschner**

OUR BET ON SCIENCE.

Visit us at P-1.F84 / P-1.G83



County Council
Ilfov



30 JAHRE NACH DEM FALL DES EISERNEN VORHANGS

Als vor drei Jahrzehnten die kommunistische Herrschaft zusammenbrach und der Eisernen Vorhang fiel, schwappte eine Welle der Begeisterung und des Optimismus über Europa. Was ist von dem anfänglichen Enthusiasmus über mehr Demokratie und freie Marktwirtschaft in CEE/SEE geblieben?

Kaum jemand in den früheren Ländern des Ostblocks wünscht sich in die Zeiten vor 1989 zurück. Die Mehrheit der Menschen weiß den Wandel zu einem demokratischen Mehrparteiensystem und zur Marktwirtschaft nach wie vor zu schätzen. Das ist zumindest das generelle Ergebnis einer Studie des Pew Research Centers, für die 2019 insgesamt 18.979 Menschen aus 14 EU-Ländern, darunter aus CEE/SEE auch Bulgarien, Polen, die Slowakei, die Tschechische Republik und Ungarn, sowie aus Russland und der Ukraine befragt wurden.

Dennoch: Es gibt deutliche Unterschiede zwischen den Ländern in CEE/SEE, ebenso differieren die Gewichtungen der Grundsätze, die demokratische Verhältnisse konstituieren. In Polen liegt die Zustimmung zu Demokratie und Marktwirtschaft bei über 80 Prozent und auch bei den anderen CEE-Staaten immer noch deutlich über 70 Prozent. Anders sieht es in Bulgarien aus, wo nur jeweils gut die Hälfte der Befragten Demokratie und Marktwirtschaft positiv gegenüberstehen. In der Ukraine erreicht die Zustimmung zu einem demokratischen Mehrparteiensystem auch noch 51 Prozent, zur Marktwirtschaft jedoch nur 47 Prozent, und in Russland sind es 43 beziehungsweise 38 Prozent, die sich positiv zu beiden äußern.

Um zunächst bei der Wertschätzung der Demokratie und den damit verbundenen Werten zu bleiben: Gefragt wurde nach der Wichtigkeit von Rechtsstaatlichkeit,



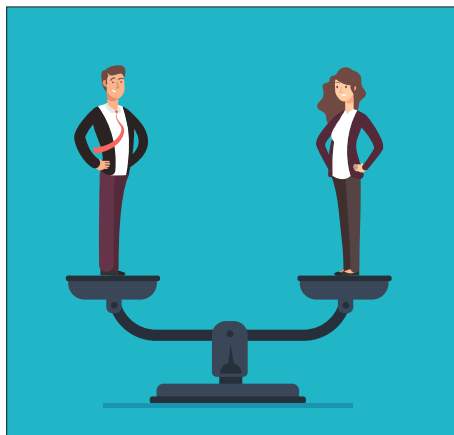
Generell ist die Zustimmung zu Demokratie und Marktwirtschaft in CEE/SEE hoch.

der Gleichstellung von Mann und Frau, von Meinungs- und Pressefreiheit, Religionsfreiheit, regelmäßigen Wahlen, freiem Internet, Freiheit für Oppositionsparteien und Menschenrechtsorganisationen sowie andere gesellschaftlich engagierte Gruppen und Religionsfreiheit. Weitgehend Einigkeit herrscht darüber, dass der wichtigste Wert Rechtsstaatlichkeit sei, auch wenn die Ergebnisse von Land zu Land variieren. In Ungarn sprachen sich 95 Prozent der Befragten dafür aus, in Bulgarien 86 Prozent, in der Tschechischen Republik 82 Prozent, in Polen 72 Prozent, in der Slowakei 69 Prozent. Selbst in den beiden Nicht-EU-Staaten Ukraine und Russland fand dieser Wert die höchste Zustimmung: In der Ukraine lag der Wert mit 81 Prozent knapp unter dem in der Tschechischen Republik. Russland bildet mit 63 Prozent dennoch das Schlusslicht.

Dafür ist in Russland die Gleichberechtigung der Geschlechter der Wert, der

am zweithäufigsten genannt wurde (54 Prozent). Gleiches gilt auch für Polen (69 Prozent) und die Slowakei (67 Prozent). In Ungarn (87 Prozent), Bulgarien (74 Prozent) und der Tschechischen Republik (73 Prozent) rangiert Redefreiheit an zweiter Stelle. Den geringsten Wert misst man in Polen (49 Prozent), in der Ukraine (36 Prozent) und Russland (23 Prozent) der Freiheit der Opposition zu. Interessanterweise misst man der Redefreiheit auch in Deutschland den geringsten Wert zu, obwohl hier immerhin noch 60 Prozent der Befragten diesen Punkt für wichtig hielten. Auch Menschenrechtsorganisationen und andere gesellschaftlich engagierte Gruppen haben in CEE/SEE keine allzu große Lobby. Ihrer Freiheit maß man in Ungarn, Bulgarien, der Tschechischen Republik und der Slowakei im Zusammenhang mit demokratischen Errungenschaften die geringste Bedeutung zu.

Generell sind die Menschen in CEE/SEE mit dem demokratischen System ihres je-



Gleichberechtigung ist oft der zweitwichtigste Wert nach Rechtssicherheit. Und die EU-Mitgliedschaft wird meist als Vorteil gesehen.

weiligen Landes zufriedener als vor zehn Jahren, dennoch ist auch die Unzufriedenheit hoch. Am zufriedensten sind die Polen (66 Prozent zufrieden, 31 Prozent unzufrieden), die Tschechen (57 Prozent/39 Prozent) und die Slowaken (52 Prozent/45 Prozent). In Ungarn (45 Prozent/50 Prozent) und Bulgarien (27 Prozent/71 Prozent) ist die Unzufriedenheit mit der Demokratie größer als die Zufriedenheit. Gleiches lässt sich noch deutlicher in der Ukraine (34 Prozent/58 Prozent) und Russland (30 Prozent/64 Prozent) beobachten.

Einen genaueren Blick wert sind auch die Einstellungen zur EU. In fast allen Mitgliedstaaten in Ost und West überwiegt die positive Einstellung gegenüber der EU – in CEE/SEE am deutlichsten in Polen (84 Prozent gegenüber 14 Prozent negativ), am geringsten in der Tschechischen Republik (52 Prozent gegenüber 43 Prozent negativ). Damit korrespondieren auch die Ergebnisse bei der Frage, ob die Wirtschaft des jeweiligen Landes durch die EU-Mitgliedschaft gestärkt oder geschwächt wurde. Die Mehrheit der Befragten ist der Überzeugung, dass die Wirtschaft gestärkt wurde – am deutlichsten in Polen (71 Prozent) und Ungarn (65 Prozent). Bei den befragten Tschechen ist die Hälfte der Meinung, dass die heimische Wirtschaft durch die EU-Mitgliedschaft gestärkt wurde, knapp ein Viertel allerdings sieht sie eher geschwächt. In Bulgarien dagegen stehen 25 Prozent mit

der Überzeugung „gestärkt“ einer Mehrheit von 48 Prozent mit der Überzeugung „geschwächt“ gegenüber. Nur in Italien ist das Verhältnis noch schlechter (22 Prozent „gestärkt“, 58 Prozent „geschwächt“).

Befragt, wie zufrieden sie mit der Entwicklung in ihrem jeweiligen Land sind, verändert sich das Bild. Am zufriedensten sind die Polen (65 Prozent), gefolgt von den Tschechen (54 Prozent) und den Slowaken (54 Prozent). Ungarn (52 Prozent) und Bulgaren (77 Prozent) sind mehrheitlich unzufrieden. Diese Ergebnisse spiegeln sich auch in der Frage nach der Einschätzung der wirtschaftlichen Situation wider: Als gut schätzen die wirtschaftliche Situation 74 Prozent der befragten Polen ein, 66 Prozent der Tschechen, 58 Prozent der Slowaken und 52 Prozent der Ungarn. Auch hier ist Bulgarien der „Ausreißer“ – nur 34 Prozent der Befragten beurteilten die wirtschaftliche Lage als gut, 65 Prozent als schlecht. Lediglich in Italien und Griechenland ist der Pessimismus noch größer (76 Prozent beziehungsweise 85 Prozent der Befragten antworteten „schlecht“). Auch in Russland und der Ukraine überwiegt der Pessimismus: Die russische Wirtschaft sehen 59 Prozent der Befragten negativ, die ukrainische Wirtschaft sogar 83 Prozent.

Generell sind die Menschen in fast allen Ländern heute deutlich zufriedener mit ihrem Leben als 1991 und ist diese Zufriedenheit kontinuierlich gestiegen. Ausnah-

men sind Russland und die Ukraine, wo 2009 die Zufriedenheit höher als 2019 war. Letzteres verwundert nicht, denn wie die Studie zeigt, besteht ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Grad der Zufriedenheit und dem jeweiligen BIP pro Kopf der Bevölkerung. Je höher das BIP pro Kopf in einem Land, desto höher der Anteil an Menschen, die mit ihrem Leben zufrieden sind.

Was sich generell in Europa beobachten lässt: Wenig Optimismus zeigen die Befragten, wenn es um anständig bezahlte Arbeit, um die Art und Weise, wie das jeweilige politische System funktioniert, und um die Frage nach den wachsenden Unterschieden zwischen Arm und Reich geht. Hier herrscht in allen, auch westeuropäischen Ländern große Skepsis.

Dazu passt auch, dass man den politischen Eliten nicht wirklich traut, im Interesse ihrer Bevölkerung zu handeln. Erstaunlich ist, dass diese Skepsis in mehr oder weniger ausgeprägter Form in allen europäischen Staaten zu finden ist – am geringsten in Schweden, den Niederlanden und Polen. Bei neun der anderen 13 untersuchten Staaten verneinten zwischen 70 und über 80 Prozent der Befragten, dass Politiker sich darum scheren, was „Otto Normalverbraucher“ denkt. Wie immer man dieses Ergebnis interpretieren will – Politiker genießen offensichtlich weder in West noch in Ost allzu großes Vertrauen. | **Marianne Schulze**

<< Top forum for business, architecture and administration. Since 2013. >>

CITIES *of* TOMORROW

New waves of urban migration

BUCHAREST | MARCH 24
JW Marriott Bucharest Grand Hotel

www.citiesoftomorrow.ro



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

An event by



econet romania

POLEN: IN CEE GANZ VORN



Ob Hauptstadt oder Regionalzentrum, ob Neubau oder Revitalisierung – der Immobilienmarkt in Polen brummt.

Polen verfügt über viele Facetten: Die Hauptstadt Warschau und zahlreiche Regionalzentren, sowohl jede Menge Neubau als auch gelungene und noch anstehende Revitalisierungen. Rekordzahlen kennzeichnen Polens Immobilienmärkte, Dynamik zeigt sich in allen Segmenten.

Inzwischen haben sich viele daran gewöhnt, dass Polen bei den Investitionsvolumina die Rangliste der Länder in CEE/SEE anführt. Die internationale Immobilienberatung JLL errechnete für 2019 ein Transaktionsvolumen in Höhe von EUR 7,7 Milliarden. Das ist mehr als die Hälfte der Gesamtsumme von EUR 14 Milliarden, bei der für CEE/SEE auch die Tschechische Republik, Ungarn, die Slowakei und Rumänien berücksichtigt werden. Der hohe Anteil Polens hängt selbstverständlich mit der Größe des Landes und der

Vielzahl größerer Städte zusammen. Doch auch die Gesamtzahl für CEE/SEE ist ein neuer Rekord: Galten schon die EUR 13,2 Milliarden im Jahr 2018 als das bislang beste Ergebnis seit der Erfassung, so wurde dieser Spitzenwert nun nochmals überboten. CEE ist „in“ und Polen ganz vorne.

Der Löwenanteil der Investments in Polen entfiel mit mehr als EUR 3,8 Milliarden auf Büroimmobilien, gefolgt vom Einzelhandel mit rund EUR 2 Milliarden, Logistik mit EUR 1,48 Milliarden, Hotelimmobilien mit EUR 289 Millionen und Wohnen mit EUR 137 Millionen. JLL berichtet zudem davon, dass im zurückliegenden Jahr 147 Transaktionen abgeschlossen wurden, 65 davon allein im Bereich Büroimmobilien. „Bemerkenswert ist der Anstieg der Aktivitäten europäischer Investoren, die für fast die Hälfte aller Transaktionen verantwortlich waren. Der Anteil asiatischen Kapi-

tals an den Immobilieninvestments blieb stabil bei etwa 20 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens“, sagt Tomasz Puch, Head of Office and Industrial Investment bei JLL Poland.

Ein paar Schlaglichter zeigen das breite Spektrum der internationalen Akteure. Den größten Deal im Jahr 2019 vermeldete die Immofinanz aus Wien. Für rund EUR 386 Millionen erwarb das Immobilienunternehmen in Polens Hauptstadt von Ghelamco und Madison International Realty das Bürohochhaus Warsaw Spire. Doch Größe ist relativ. Schon wiederholt hat auch die ISOC Holdings aus Manila in Polen gekauft. Jüngst erwarb das philippinische Unternehmen das Argon-Gebäude im Bürokomplex Alchemia in Danzig. Das Investmentvolumen lag wohl knapp unter EUR 100 Millionen. Doch für die gesamte Tricity, also die drei Städte Danzig,



Mit dem Bürogebäude Ethos (oben) stieg die Credit Suisse in den polnischen Markt ein. KGAL erweiterte jüngst ihr Portfolio mit dem Prosta Office Center (unten).

Gdingen und Sopot im Norden Polens, bedeutet der Abschluss das bislang größte Büroinvestment aller Zeiten.

Auch Credit Suisse Asset Management Global Real Estate investierte 2019 in Polen. In Warschau wurde zunächst von Kulczyk Silverstein Properties das Gebäude Ethos und von Strabag Real Estate das

Astoria erworben. Beide Liegenschaften umfassen primär Büroflächen. Später verkaufte Skanska für rund EUR 214 Millionen drei Bürogebäude in Breslau und Krakau an Immobilienfonds der Credit Suisse. Francisca Fariña Fischer, Leiterin des Bereichs International Products and Mandates bei Credit Suisse Real Estate Investment Management, begründet das

Engagement: „Polen ist ein dynamischer und liquider Immobilienmarkt.“

Mit dieser Einschätzung steht die Credit-Suisse-Managerin nicht allein. Nachdem Generali Real Estate 2018 in Warschau mit Plac Malachowskiego und dem Jablonowskipalast zwei historische Gebäude gekauft hat, erwarb das Unternehmen 2019 mit dem Bürogebäude Piekna 2.0 eine Immobilie aus den ersten Jahren des 21. Jahrhunderts. Auch KGAL aus Deutschland stieg 2018 mit dem Erwerb der Büroimmobilie Spark im Warschauer Stadtteil Wola in den polnischen Markt ein und erweiterte 2019 ihre Portfolio um das Prosta Office Centre POC.

Regionalstädte holen schon seit Jahren rapide auf. Polen bringt für eine solche Diversifizierung unter allen Ländern in CEE/SEE die besten Voraussetzungen mit. Das flächenmäßig größte Land verfügt über eine Vielzahl von Städten in ansehnlicher Größe, mit einer jungen Bevölkerung und touristischen Anziehungspunkten. Und diese Städte haben die Entwicklungen nach dem Fall des Eisernen Vorhangs nicht verschlafen. So findet sich unter den drei polnischen Finalisten, die für die Mipim Awards 2020 – siehe Seite 16 – nominiert wurden, auch das Projekt Granary Island aus Danzig. Das belgische Immobilienunternehmen Immoel begann bereits vor längerem gemeinsam mit Multibud, das brachliegende innerstädtische und 65.000 Quadratmeter Fläche umfassende Areal der historischen Speicherinsel zu revitalisieren. Auch ein von der UBM Development entwickeltes Holiday-Inn-Hotel gehört dazu. Bereits Anfang 2019 kaufte Union Investment Real Estate in einem Forward-Purchase-Deal das Hotel, das im Sommer 2019 eröffnet wurde. „Die Revitalisierung der historischen Speicherinsel ist derzeit eines der spannendsten städtebaulichen Projekte in Polen“, hieß es damals schon von Andreas Löcher, Leiter Investment Management Hospitality bei Union Investment Real Estate.

Geradezu symbolisch wirkt das Engagement der Warimpex AG aus Wien, die schon vor dem Fall des Eisernen Vorhangs

in Polen aktiv war und inzwischen seit Jahrzehnten auf dem Markt präsent ist. An verschiedene Projekte in Warschau – darunter gemeinsam mit der ebenfalls in Wien beheimateten UBM der Hochhausturm des Hotels Interconti direkt am Kulturpalast – schloss sich mit dem Andel's Hotel in Łódź im Manufaktura-Areal eine spektakuläre Revitalisierung an. Beide Hotels sind inzwischen verkauft: Das Interconti ging 2012 an Deka Immobilien, das Andel's in Łódź war Teil eines Portfolios, das 2017 U City aus Thailand erworben hat. Jüngst hat Warimpex Büroimmobilien in Łódź und Krakau fertiggestellt und entwickelt weitere in Krakau und in Białystok, behält aber von der polnischen Niederlassung in Warschau aus auch den Markt der Hauptstadt im Auge.

Derzeit gewinnt in Polen der Markt für Wohnimmobilien an Fahrt. Bei internationalen Investoren ist vor allem studentisches Wohnen beliebt. Erst vor kurzem schlossen sich die Corestate Capital Holding S.A. und Bain Capital Credit zusammen, um bis zu EUR 500 Millionen in Polen in studentisches Wohnen und Micro-Living zu investieren. Schon länger ist Hines in diesem Segment unterwegs. Von Hines erwarb der Catella European Residential Fund ein Objekt für studentisches Wohnen in Krakau. Auf dem Markt für Wohnimmobilien geht es vorrangig um Neubau, aber auch um die Revitalisierung vorhandener Bausubstanz. Im Jahr 2019 begannen in Warschau die Bauarbeiten für das Refurbishment des 1899 entstandenen Wolf-Krongold-Gebäudes – besser als „Pekin“(g) bekannt – an der innerstädtischen Adresse Żłota 83. Das Objekt war von AFI Europe bereits 2015 erworben worden. 2019 kaufte AFI Europe auch das 1910 für die Familie Natanson errichtete Wohnhaus an der Kreuzung von Nowy Świat und ul. Książęca. Wegen der auffällenden Außenwerbung ist die denkmalgeschützte Immobilie auch als „Rolex“-Haus bekannt. Von Nowy Świat zweigt auch die kleine Straße Foksal ab. Dort befinden sich mit den Hausnummern 13/15 zwei historische Bauwerke, die Ghelamco jetzt restauriert hat. Und noch viel mehr findet beim Wohnen statt: Im

November 2019 teilte die deutsche TAG Immobilien AG mit, dass sie den Breslauer Projektentwickler Vantage Development übernimmt. Der hat bereits mehr als 4.000 Wohnungen fertiggestellt und die Projektpipeline umfasst mehr als 5.000 Einheiten in mehreren Wohnprojekten in Breslau.

Jedoch sinken auch in Polen die Spitzenrenditen, wobei sich die größte „yield compression“ im Büro- und Logistiksektor zeigt. Je nach Investitionsstrategie werden die Auswirkungen unterschiedlich betrachtet: für opportunistische Anleger, die bei hohen Risiken hohe Renditen erwarten,



Ogrodowa Office in Łódź wurde jüngst von Warimpex fertiggestellt.

Auch etwas anderes fällt auf. „Bemerkenswert ist der Anteil von Kapital aus CEE in der Region. Tschechische und ungarische Unternehmen suchen verstärkt Investitionsmöglichkeiten außerhalb ihrer heimischen Märkte. So sind CPI, REICO und PPF aus der Tschechischen Republik und Wing, Indotek und Futureal aus Ungarn inzwischen über die Grenzen hinaus aktiv“, sagt Mike Atwell, Head of Capital Markets Czech Republic & CEE bei JLL. Dieser Trend scheint anzuhalten. Auch die in Prag ansässige Zeitgeist Asset Management kaufte vor kurzem unter anderem das historische Hauptpostamt in Krakau zur Revitalisierung sowie im Warschauer Stadtteil Śródmieście. Zu Beginn des Jahres 2020 übernahm der Projektentwickler Cordia aus Ungarn den Mehrheitsanteil am polnischen Entwickler Polnord. Polnords Schwerpunkt liegt auf Wohnimmobilien und das Unternehmen verfügt über eine umfangreiche „land bank“.

sind die polnischen Hot Spots eher nichts mehr, aber konservativen Anlegern signalisieren sinkende Renditen zunehmende Sicherheit. Dennoch liegen die Renditen in Polen oftmals immer noch über denen in Westeuropa. Die internationale Immobilienberatung Cushman & Wakefield nennt für Büroimmobilien in Warschau aktuell eine Spitzenrendite von 4,5 Prozent in zentralen Lagen und von 6,5 bis sieben Prozent in Lagen außerhalb des Zentrums.

Immobilien entwickeln ist eine Sache, eine andere ist, ob die Gebäude dann auch akzeptiert werden. In Polen ist die Akzeptanz sowohl von Nutzern als auch Investoren groß. Alles sieht nach weiteren hohen Investmentaktivitäten aus. Wahrscheinlich wird 2020 das dann sechste Jahr in Folge mit kontinuierlichem Wachstum auf Polens Immobilienmärkten werden. | **Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
10.–13. März 2020	Mipim The world's leading 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
14. Mai 2020	CEDER 2020 Romanian Commercial Real Estate Conference	Radisson Blu Hotel, Calea Victoriei 63-81, Bukarest, Rumänien	www.ceder.cijeuropa.com
16.–17. Juni 2020	REBEC XII SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hotel Hilton Belgrade, Kralja Milana 35, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
1.–4. Juli 2020	ERES Annual Conference: Embracing the Digital Future in Real Estate	Tallinn University of Technology (TalTech), Tallin, Estland	www.eres.org

VOM WERT DER BEWERTUNG

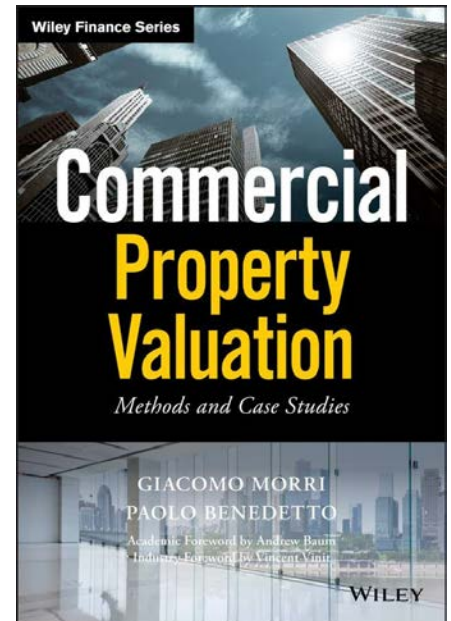
Immobilienbewertung ist für manche zwar ein sehr trockenes, generell aber ein wichtiges Thema. Und es ist ein Thema mit vielen Facetten: Manche Immobilien verzeichnen in kurzen Verkaufsabständen enorme Wertsteigerungen, so dass man sich schon fragt, vor welchem Hintergrund welche Bewertungen stattfinden und wo die Maßstäbe, aber auch die Interessen liegen. Gibt es eigentlich eine objektive Immobilienbewertung?

Licht in das Dunkel bringt das Fachbuch *Commercial Property Valuation* von Giacomo Morri und Paolo Benedetto, dessen englischsprachige Ausgabe 2019 erschien. Die italienische Fassung wurde bereits 2017 veröffentlicht. Schon der Untertitel „Methods and Case Studies“ zeigt, dass es den beiden Autoren sowohl um Theorie als auch Praxis geht. Giacomo Morri ist Lecturer of Real Estate Finance an der Bocconi Universität in Mailand sowie Faculty Deputy and Associate Professor of Practice in Corporate Finance and Real Estate an der SDA Bocconi School of Management, zudem früherer Präsident und nach wie vor Board Director bei der European Real Estate Society ERES. Paolo Benedetto ist Advisory & Valuation Director bei der italienischen Immobilienberatung Agire – Gruppo IPI und Member des Italian Board der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS.

Das Buch gliedert sich in zwölf Kapitel. An die „Introduction to Property Valuation“

schließen sich mit Themen wie „Economic Characteristics and Elements of Risks of Properties“ sowie „Market Analysis“ eher allgemeine Aspekte an. Danach folgt der Abschnitt „A New Simple Classification of Valuation Methods“, in dem es besonders um den „Depreciated Cost Approach“ geht, während anschließend die „Sales Comparison Approach Methods“ und „Income Capitalisation Comparison Approach Methods“ genauer analysiert werden. Hierauf folgt ein Schwerpunkt zu „Property Return Rates“ und ein Kapitel für das praktische Leben über die „Structure of the Valuation Report“. Die anschließenden vier Kapitel befassen sich konkret mit der Bewertung der Nutzungen „Office Property“, „High Street Retail Unit“, „Hotel“ und „Development Project“.

Gute Gedanken muss man nicht plagieren, sie lassen sich auch zitieren. Im Vorwort heißt es: „Dieses Buch ist mit Sicherheit ein willkommener und wertvoller Beitrag für unsere Branche und die Wirtschaft insgesamt, da es den Weg aufzeigt, wie die Messlatte für Bewertungspraktiken dank eines differenzierten und präzisen, aber immer praxisorientierten Ansatzes höher gelegt werden kann. Dies kann das Vertrauen in die Immobilienbranche nur stärken.“ Dort findet sich ebenfalls ein Bekenntnis zur Bedeutung der Bewertung. „Letztendlich macht das Verständnis des wahren Wertes der Vermögenswerte, die wir in unseren Händen halten, den Unterschied zwischen einer einträglichen



Giacomo Morri, Paolo Benedetto
*Commercial Property Valuation:
 Methods and Case Studies*
 John Wiley & Sons, 2019
 ISBN: 978-1-119-51212-7 (Hardbook)
 978-1-119-51215-8 (e-Book)
 Preis: USD 60
 USD 48,99 (e-Book)

und einer unrentablen Investition aus. Das ist auch der Grund, warum ich zutiefst davon überzeugt bin, dass die Bewertung ein wesentlicher Bestandteil jeder Risiko-beurteilung von Immobilienvermögen ist.“ Autor des Vorworts ist Vincent Vinit, Chief Risk Officer bei Generali Real Estate.

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
 Unternehmersgesellschaft (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: S. d'Halloy / Image & Co (S. 1), Franck Boston – Fotolia.com (S. 11), EUHNP (S. 14 oben), Bucharest Centenary Project (S. 14 unten), ImmoBel (S. 15, S. 22 unten Mitte), Herzog & de Meuron (S. 17 oben), www.mos.ru (S. 17 unten), Ingo Bartsch – Adobe Stock (S. 19), MicroOne – Adobe Stock (S. 20 links), rustamank – Adobe Stock (S. 20 rechts), Generali Real Estate (S. 22 oben links und unten links), Ghelamco (S. 22 oben rechts), www.alchemia.gda.pl (S. 22 unten rechts), Kulcyk Silverstein (S. 23 oben), KGAL (S. 23 unten), Warimpex (S. 24)