

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Seit einem Jahr beherrscht uns das Thema Pandemie und hat viele Schwachstellen im System aufgedeckt. Ein Umdenken ist nötig und zumindest in mancher Hinsicht auch schon eingeleitet, wie der Ausblick auf 2021 zeigt.

Seite 14

hintergrund

Nicht erst mit den Folgen der Covid-19-Pandemie zeigt sich, dass in den Städten manches schief läuft. Vor allem Innenstädte werden sich künftig neu erfinden müssen, um attraktiv zu bleiben.

Seite 18

standpunkt

„Corona ist Natur pur“ – und wir tragen mit unserer Lebensweise und unserem Handeln dazu bei, solche Pandemien zu verursachen und zu fördern.

Seite 22

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



aus dem Lockdown wünscht Ihnen das Team von SPH Newsletter alles Gute für das Jahr 2021. Dabei steht die Gesundheit an oberster Stelle der Wünsche.

Auf dem ersten Platz steht Gesundheit auch in einer Umfrage, die Aviva Investors unter mehr als 1.000 für Investitionen verantwortlichen Entscheidungsträgern bei Versicherungen und Pensionsfonds durchgeführt hat. Und zwar bei der Frage, welche Vermögenswerte aus der sozialen Infrastruktur stärker in die Portfolien einbezogen werden sollen. Werden wir generell eine Steigerung der Investments in Gesundheits- und Pflegeimmobilien sehen? Meine klare Meinung: Hoffentlich ja!

Covid-19 hat zu einer Katastrophe geführt, die wir nie hätten kennenlernen wollen und sollen. Die Gefahr setzt bei Leib und Leben an. Gleichzeitig aber führt diese Situation uns vor Augen, was das Leben bedeutet. Plötzlich werden einerseits Überangebote, andererseits Mängel als solche erkannt. Überhitzung ist nicht nur ein Phänomen im Klimawandel, sondern war Teil unseres Lebens geworden. Um dessen Erhaltung wird es 2021 vorrangig gehen.

Auch wenn wir selbst in unserer Bewegungsfreiheit eingeschränkt sind, bleibt seit dem Ausbruch der Pandemie alles in Dimensionen bewegt, die wir uns nie vorstellen konnten. Ein wünschenswertes Resultat daraus wäre, dass Investitionen in Immobilien Nutzen für alle stiften können. Da geht es um Verantwortung im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben. Auch hierzu möchten wir im SPH Newsletter 2021 Anregungen bieten. Bleiben Sie uns das Jahr über gewogen.

Ihr

Andreas Schiller



Das Projekt Fuzja in Łódź entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Heiz- und Kraftwerks von Karol Scheibler zwischen Piotrkowska, Tymienieckiego, Kilńskiego und Milionowa Straße.

ECHO: BAUKREDIT FÜR DREI BÜROGEBÄUDE IN ŁÓDŹ

Echo Investment hat sich einen Kredit für den Bau von drei Bürogebäuden gesichert, die im multifunktionalen Projekt Fuzja in Łódź entstehen. Die Bank Pekao S.A. stellte die Finanzierung für die Investition bereit. Gemäß dem Vertrag wird die Bank Pekao Echo Investment fast EUR 34 Millionen als Bau- und Investitionskredit sowie ein Mehrwertsteuerdarlehen in Höhe von PLN 10 Millionen gewähren. Der gesamte Finanzierungszeitraum endet im Januar 2026. Die Gebäude werden über eine Bürofläche von 19.900 Quadratmetern verfügen. Hauptmieter der beiden Gebäude, die sich bereits im Bau befinden, ist Fujitsu Poland Global Delivery Center, einer der weltweit größten Anbieter von Infrastruktur und IT-Support.

VGP STARTET NEUES LOGISTIKPROJEKT IN BRASOV

VGP gab den Beginn der Entwicklung eines neuen Businessparks in Brasov bekannt. Das erste Gebäude mit einer Fläche von 9.400 Quadratmetern soll Mitte 2021 fertiggestellt sein und wird teilweise vom Pharmaunternehmen Fildas Trading Srl bezogen. Der VGP Park Brasov wird auf einem Grundstück von rund 390.000 Quadratmetern entwickelt und soll insgesamt rund 180.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche bieten.

Der Park befindet sich innerhalb der nördlichen Umgehungsstraße von Brasov mit direktem Zugang von der Europastraße E68 in Richtung Sibiu und in unmittelbarer Nähe zum Anschluss an die künftige Autobahn A3 Bukarest–Brasov–Sibiu. Der Standort ist auch an das öffentliche Busverkehrsnetz der Stadt angeschlossen. Darüber hinaus wird der neue Flughafen von Brasov, der sich in der Nähe und in der Endphase des Baus befindet, Verbindungen zu großen Städten in ganz Europa bieten.

MITISKA REIM VERKAUFT SECHS RETAIL PARKS AN IMMOFINANZ

Mitiska REIM hat im Auftrag der von dem Unternehmen beratenen Fonds den Verkauf von zwei tschechischen und vier serbischen Fachmarktzentren an die Immofinanz AG vereinbart.

Die beiden tschechischen Objekte befinden sich in Prag und in der nordwestlichen Stadt Litvinov und verfügen über eine Bruttomietfläche von insgesamt 14.700 Quadratmetern. Die zwei Fachmarktzentren wurden von Mitiska REIM entwickelt und 2017 beziehungsweise 2018 eröffnet. Beide Objekte befinden sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Kaufland- und Lidl-Supermärkten.

Die vier serbischen Fachmarktzentren wurden ebenfalls von Mitiska REIM und ihrem Co-Investmentpartner in Serbien, der Poseidon Group, entwickelt und zwischen 2014 und 2019 eröffnet. Sie befinden sich in den Städten Zajecar, Leskovac, Sombor und Šabac und verfügen über eine Bruttomietfläche von insgesamt 28.200 Quadratmetern. Die Fachmarktzentren in Zajecar und Sombor grenzen beide an Lidl-Supermärkte an.



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.



Zeitgeist Asset Management ist seit 2016 auf dem polnischen Markt aktiv. Bislang hat das Unternehmen Gebäude „mit Geschichte“ erworben. Die Investition in Danzig ist das erste polnische Projekt des Unternehmens, das komplett neu entwickelt wird.

ZEITGEIST AM KAUF WOHNPROJEKT IN DANZIG

Zeitgeist Asset Management erweitert sein Portfolio an Mietwohnungen in Polen durch den Kauf eines Areals in der Czyniewskiego Straße 34 im Bezirk Oliva in Danzig. Hier sollen vier Wohngebäude mit 210 Wohnungen zur mittel- und langfristigen Vermietung entwickelt werden. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe der University of Physical Education and Sports und des historischen Teils von Oliva. Die Wohnungen sollen im März 2022 bezugsfertig sein.

DELTA HOLDING ERWIRBT SAVA CENTER IN BELGRAD

Die Delta Holding hat das 29.374 Quadratmeter großen Kongresszentrum Sava Center in Belgrad erworben. Nach mehreren Versuchen der Stadt Belgrad, das Objekt zu verkaufen, ist die Delta Holding bereit, den Preis von EUR 17,5 Millionen zu bezahlen und sich zu verpflichten, mindestens weitere EUR 50 Millionen in die Erneuerung des Sava Centers zu investieren.

Delta Holding ist ein serbischer Immobilieninvestor. Zum Portfolio des Unternehmens gehören die Hotels Crowne Plaza (architektonisch mit dem Sava Center verbunden), Holiday Inn Belgrad und InterContinental Ljubljana. Das Indigo Hotel in Belgrad und das Bürogebäude Delta House in unmittelbarer Nähe des Sava Centers befinden sich in der Endphase des Baus. Die Delta Holding hat seit ihrer Gründung rund EUR 2,5 Milliarden investiert.

HINES INVESTIERT IN POLNISCHEN LOGISTIKPARK

Hines hat im Auftrag des Hines Pan-European Core Fund (HECF) von GLL Real Estate Partners (GLL), dem zur Macquarie Group gehörenden Fondsmanager, einen Logistikpark in Polen erworben. Der in Breslau gelegene 123.499 Quadratmeter große Logistikpark ist vollständig an einen globalen Online-Händler vermietet. Das Objekt wurde 2015 von Panattoni Europe entwickelt. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

S IMMO KAUF GRUNDSTÜCK IN BRATISLAVA

Die S Immo AG hat eine rund 12.000 Quadratmeter große Liegenschaft im Stadtteil Petržalka in der Nähe des Zentrums von Bratislava erworben. Das Unternehmen plant auf dem Areal die Entwicklung eines Büroprojekts mit rund 22.000 Quadratmeter Mietfläche sowie einen dazugehörigen Komplex mit Parkplätzen und Multifunktionsflächen. Das erworbene Grundstück liegt verkehrsgünstig direkt an der Hauptstraße, die den Norden und Süden der slowakischen Hauptstadt miteinander verbindet.



Capital Park hat sich ein 1,3 Hektar großes ehemaliges Industrieareal auf der Polnischen Landzunge in Danzig gesichert und will dort ein Wohnquartier errichten.

CAPITAL PARK ERWIRBT ZWEI GRUNDSTÜCKE IN DANZIG

Capital Park hat einen Vorvertrag über den Kauf von zwei Grundstücken in Danzig mit einer Gesamtfläche von 1,3 Hektar abgeschlossen. Die Grundstücke erstrecken sich auf der so genannten Polnischen Landzunge (Polski Hak) von der Mündung des Flusses Motlawa bis zu einem Mündungsarm der Weichsel. Der Investor plant dort eine Wohnbebauung, ergänzt durch Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, sowie umfangreichen Erholungsflächen, die den Bewohnern und Touristen Danzigs zur Verfügung stehen sollen.

Die Polnische Landzunge ist ein Gebiet mit einer reichen Geschichte. Im 16. Jahrhundert war sie eine Art Wasserzollstelle der Stadt und wurde hauptsächlich von Fischern bewohnt, die dort ihre Siedlung hatten. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde das Gebiet von Julius Klawitter übernommen, der begann, die seit 1827 dort ansässige Klawitter-Werft auszubauen, die bis zur Jahrhundertwende zu einem der größten deutschen Schiffsbauunternehmen wurde.

SLOWAKISCHER GESCHÄFTSMANN KAUFT SICH BEI S IMMO EIN

Die Evax Holding GmbH, ein Unternehmen der Eurovea Services von Peter Korbacka, hat von der Etamin GmbH & Co KG 3.836.988 Aktien der S Immo AG und damit einen Anteil von 5,21 Prozent an dem österreichischen Unternehmen erworben. Durch die Transaktion ist der slowakische Geschäftsmann zum drittgrößten Aktionär der S Immo AG aufgestiegen.

S Immo ist eine an der Wiener Börse notierte Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Sitz in Wien. Das Unternehmen ist in Österreich und Deutschland aktiv, hat Niederlassungen in Ungarn, Rumänien und Kroatien und besitzt außerdem Immobilien in der Tschechischen Republik und in der Slowakei. Zum 30. Juni 2020 umfasste das Portfolio der S Immo insgesamt 352 Immobilien im Wert von EUR 2,4 Milliarden.

Es ist nicht die erste große Akquisition für Peter Korbacka, der Miteigentümer der slowakischen Entwicklungsgesellschaft J&T Real Estate ist. Bereits im März 2020 erwarb die Carpinus Holding GmbH, an der er mehrheitlich beteiligt ist, insgesamt 12.000.000 Aktien der österreichischen Immofinanz. Das entspricht einem Anteil von 10,71 Prozent.

GALCAP ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Der Immobilien-Asset- und Investmentmanager GalCap Europe hat in Warschau das Bürogebäude Koszykowa 54 erworben. Verkäufer ist ein Publikumsfonds der UBS Real Estate GmbH. Das Bürogebäude wurde im Rahmen des Mandats eines deutschen Versorgungswerks erworben. Das 1993 fertiggestellte Bürogebäude mit Tiefgarage besteht aus zwei in den Etagen 2 bis 6 verbundenen Gebäudeteilen und bietet insgesamt 10.270 Quadratmeter Fläche.



Churchill Square in Prag besteht aus zwei Büro- und einem Wohngebäude. Die beiden Bürogebäude wurden von der tschechischen Immobiliengesellschaft Ceskomoravská Nemovitostní erworben.

HELABA FINANZIERT BÜROKOMPLEX CHURCHILL SQUARE IN PRAG

Die Helaba finanziert mit einem Kredit von über EUR 100 Millionen den Erwerb des Büroprojekts Churchill Square in Prag. Käufer sind die tschechische Immobiliengesellschaft Ceskomoravská Nemovitostní (CMN) und die Corporate Finance House Group (CFH).

Die zwei nebeneinander liegenden Bürogebäude wurden 2019 beziehungsweise 2020 fertiggestellt und bieten eine Gesamtmietfläche von 32.970 Quadratmetern. Projektentwickler und Verkäufer war Penta Real Estate. Churchill Square liegt direkt neben dem Hauptbahnhof nordöstlich des Wenzelsplatzes im Zentrum Prags.

CTPARK BUCHAREST WIRD UM ZWÖLF GEBÄUDE ERWEITERT

CTP hat 12 Gebäude, die sich innerhalb des CTPark Bukarest befinden, von der australischen Cromwell Property Group erworben und damit den CTPark Bukarest um 95.000 Quadratmeter auf über 500.000 Quadratmeter Mietfläche erweitert. CTP plant, den Park neu zu entwickeln. Der CTPark Bukarest hat Anschluss an die Autobahn A1 und liegt 15 Kilometer vom Zentrum Bukarests entfernt.

HANA INVESTMENT KAUFTE ZWEI BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Yareal hat den Verkauf des Ende 2020 fertiggestellten ersten Abschnitts des Komplexes Lixa in Warschau abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Käufer war Hana Investment Co. Ltd, ein südkoreanisches Konsortium, das von der Commerz Real vertreten wird. Der erste Abschnitt des Komplexes Lixa, der am Rondo Daszynskiego entsteht, umfasst zwei separate Gebäude mit einer Gesamtfläche von 28.000 Quadratmetern sowie 410 Stellplätze in Tiefgaragen. Mit einem Darlehen in Höhe von EUR 82,2 Millionen finanziert die Helaba den Erwerb des ersten Abschnitts des Komplexes Lixa durch Hana Investment.

AVISON YOUNG EXPANDIERT NACH CEE

Mark E. Rose, Vorsitzender und CEO von Avison Young, gab den Zusammenschluss mit der Immobilienberatungs- und Asset-Management-Gruppe Limehouse bekannt. Limehouse wird seine Beratungsdienstleistungen in Ungarn künftig unter der Marke Avison Young anbieten, während der Bereich Asset Management weiter unter der Marke Limehouse Partners geführt wird.

Limehouse mit Sitz in Budapest verwaltet das Vermögen von institutionellen Investoren aus aller Welt, die sich auf den zentral- und osteuropäischen Märkten engagieren.



Der T-Mobile Office Park in Warschau – so benannt nach seinem Hauptmieter – wurde von Ghelamco entwickelt. 2014 ging das Objekt im Rahmen einer Portfolio-Transaktion an Starwood Capital, die den T-Mobile Office Park jetzt an AFI Properties verkauft haben.

AFI PROPERTIES ERWIRBT BÜROPARK IN WARSCHAU

Die israelische Investmentgruppe AFI Properties hat einen Vertrag über den Erwerb des T-Mobile Office Park im Warschauer Stadtteil Mokotów für rund EUR 100 Millionen Euro abgeschlossen. Verkäufer ist die Starwood Capital Group.

Der T-Mobile Office Park wurde im Mai 2013 von Ghelamco fertiggestellt. Das elfstöckige Gebäude befindet sich in der Marynarska-Straße im Geschäftsviertel Stuzewiec. Es verfügt über 43.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und etwa 1.400 Parkplätze. Es ist vollständig an T-Mobile und die Citi Bank vermietet.

BLACKBROOK KAUF LOGISTIKEINRICHTUNG IN POSEN

Blackbrook Capital, ein europäisches Immobilien-Investmentunternehmen mit Fokus auf betriebsnotwendige Gewerbeimmobilien, hat von GLL Real Estate Partners eine 100.000 Quadratmeter große Logistikeinrichtung in Posen erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Die Immobilie ist vollständig und langfristig an ein weltweit tätiges E-Commerce-Unternehmen vermietet. Das Verteilzentrum wurde 2014 von Panattoni entwickelt.

SKANSKA VERKAUFT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Skanska hat das zweite Gebäude des Bürokomplexes Spark in Warschau an Stena Fastigheter AB verkauft, eine der größten privaten Immobiliengesellschaften Schwedens und Teil der ebenfalls privaten Stena Group. Für den schwedischen Investor ist es der erste Immobilienerwerb in Zentral- und Osteuropa.

Der Bürokomplex Spark befindet sich im Warschauer City Center West und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 19.000 Quadratmetern und 144 Tiefgaragenplätze.

CTP KAUF LOGISTIKZENTRUM VON MOBEXPERT IN BUKAREST

CTP hat von dem Geschäftsmann Dan Sucu, Gründer von Mobexpert, das Logistikzentrum des Möbel- und Dekorationshändlers in der Nähe von Bukarest im Wert von rund EUR 14 Millionen gekauft. Das Logistikzentrum verfügt über eine Fläche von mehr als 30.000 Quadratmetern und wurde 2009 mit einer Investition von EUR 10 Millionen errichtet. Die vier Gebäude des Logistikzentrums stehen auf einem rund 6,2 Hektar großen Grundstück. Mobexpert bleibt Mieter des Objekts und kann bei Bedarf auf angrenzende Flächen in einem anderen CTP-Projekt expandieren.



Lakeside Park 02 in Bratislava ist der zweite Abschnitt des Entwicklungsprojekts Lakeside Parc im Stadtteil Nové Mesto und soll neben Büro- auch 670 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten.

FINANZIERUNG FÜR BÜROPROJEKT LAKESIDE PARK 02 IN BRATISLAVA

Das Projekt Lakeside Park 02, das in Bratislava im Stadtteil Nové Mesto von ImmoCap und Wood & Company entwickelt wird, erhielt von Slovenská sporiteľňa eine Bau- und Investitionsfinanzierung in Höhe von EUR 24 Millionen. Das multifunktionale Projekt soll auf zwölf Etagen über gut 13.000 Quadratmeter Bürofläche verfügen. Lakeside Park 02 befindet sich derzeit im Bau und soll im ersten Quartal 2022 fertiggestellt werden.

PANATTONI ERWIRBT WROCŁAW BUSINESS PARK

Panattoni hat von Aviva Investors den Wrocław Business Park gekauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Der Wrocław Business Park umfasst zwei Lagerhallen mit insgesamt rund 9.500 Quadratmetern Bruttomietfläche und ein 10,5 Hektar großes Entwicklungsgrundstück. Das Objekt an der Bierutowska Straße 55 in Breslau liegt in einem Industrie- und Gewerbegebiet in der Nähe der Autobahn A8 und der Schnellstraße S8.

RESOLUTION PROPERTY BETRITT DEN UNGARISCHEN MARKT

Resolution Property hat den Erwerb eines 37.200 Quadratmeter großen Büroportfolios in Budapest abgeschlossen. Das Portfolio umfasst zwei kürzlich renovierte Bürogebäude, Margit Palace und Buda Square, die beide in Buda stehen. Verkäufer war der auf CEE fokussierte ungarische Fondsmanager Adventum Ltd. Die Transaktion ist die erste Investition von Resolution Property in Ungarn und die zweite Büroinvestition in der CEE-Region nach dem Erwerb von Floreasca Park in Bukarest.

P3 ERWIRBT ZWEI GRUNDSTÜCKE BEI WARSCHAU FÜR CITY-LOGISTIK

P3 hat zwei Grundstücke außerhalb Warschaus erworben, auf denen die Parks P3 Warschau I und P3 Warschau II entstehen sollen.

Der erste der Parks – P3 Warschau I – liegt am südlichen Rand von Warschau, in der Gemeinde Lesznowola, etwa 13 Kilometer von der Umgehungsstraße und acht Kilometer von der Schnellstraße S8 entfernt. Das Projekt umfasst den Bau von zwei BTS-Gebäuden mit einer Gesamtfläche von über 80.000 Quadratmetern.

Das Areal, auf dem der Park P3 Warsaw II entstehen wird, befindet sich an der Faraday Straße in Warschau. Dieses Gebiet ist dank der Haltestellen von Bus- und Straßenbahnlinien und der Schnellstraße S8 sehr gut mit anderen Teilen Warschaus verbunden. Die geplanten zwei BTS-Projekte sollen eine Gesamtfläche von 24.000 Quadratmetern umfassen.



CTP Park Bor ist einer der beiden Logistikparks in der Tschechischen Republik, deren Refinanzierung die Aareal Bank übernommen hat.

AAREAL BANK FINANZIERT ZWEI TSCHECHISCHE INDUSTRIEPARKS

Die Aareal Bank hat für CTP die Refinanzierung von zwei Logistik- und Industrieparks in der Tschechischen Republik arrangiert und übernommen. Die Aareal Bank agierte als Lead Arranger, Sole Lender sowie als Facility und Security Agent. Die Finanzierungszusage beläuft sich auf rund EUR 403,5 Millionen über eine Laufzeit von zehn Jahren. Die beiden Parks umfassen insgesamt 32 Objekte und liegen in Bor, nahe der tschechisch-deutschen Grenze, sowie nahe Brünn. Nach Abschluss wurde die Finanzierung an die pbb Deutsche Pfandbriefbank und mehrere deutsche Versicherungsgesellschaften syndiziert.

HEIMSTADEN BETRITT DEN POLNISCHEN MARKT

Das schwedische Unternehmen Heimstaden hat von der französischen Immobilienentwicklungs- und Baufirma Eiffage, die auch als Generalunternehmer fungieren wird, ein Projekt zum Bau von zwei Wohngebäuden in Warschau für rund EUR 65 Millionen erworben. Die Gebäude sollen rund 640 Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie Parkplätze bieten. Anfang 2021 wird mit dem Bau der neuen Wohnungen in Praga-Północ und Stuzewiec begonnen.

LCP PROPERTIES INVESTIERT IN POLNISCHES FACHMARKTZENTRUM

Katharsis Development hat das Fachmarktzentrum HopStop in Siedlce in Polen an LCP Properties verkauft. Das Fachmarktzentrum umfasst 4.900 Quadratmeter Bruttomießfläche und wurde im Jahr 2019 eröffnet. Es befindet sich zwei Kilometer vom Zentrum von Siedlce entfernt an der Partyantów Straße. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

GHELAMCO: BAUBEGINN FÜR BÜROGEBÄUDE CRAFT IN KATTOWITZ

Ghelamco hat mit dem Bau des Bürogebäudes Craft in Kattowitz begonnen. Das Gebäude entsteht an der Kreuzung von Chorzowska und Sciegiennego Straße neben dem Silesia City Center und soll 26.700 Quadratmeter Bürofläche bieten. Das 55 Meter hohe Gebäude wird 13 Stockwerke und eine zweigeschossige Tiefgarage für 218 Fahrzeuge umfassen. Weitere 28 Stellplätze sollen oberirdisch zur Verfügung stehen.

Der Entwurf für Craft stammt von Pracownia Architektoniczna Czora & Czora. Das Projekt besteht aus drei sich überlappenden Quadern, die Platz für sechs Terrassen bieten, von denen sich eine auf dem Dach befindet. Die Fassade wird mit kupferfarbenen Elementen verkleidet. Das Gebäude soll bis Ende 2022 fertiggestellt werden.



Campus 6 ist ein Business Park in Bukarest, den Skanska entwickelt. Der zweite Abschnitt, die Gebäude Campus 6.2 und 6.3, wurden jetzt an die S Immo AG verkauft.

S IMMO ERWIRBT CAMPUS 6.2 UND 6.3 IN BUKAREST

Die S Immo AG hat für EUR 97 Millionen von Skanska die Bürogebäude Campus 6.2 und 6.3 in Bukarest erworben. Campus 6.2 und 6.3 sind Teil des Businessparks Campus 6, der sich am Bulevardul Maniu Iuliu 6 im Zentrum-West der Hauptstadt befindet. Das zweite und dritte Gebäude des Projekts bieten eine vermietbare Gesamtfläche von fast 38.000 Quadratmetern sowie 463 Parkplätze. Campus 6.3 wurde bereits im Oktober 2020 übergeben, die Fertigstellung von Campus 6.2 ist für das erste Quartal 2021 geplant.

ARETE ERWIRBT INDUSTRIEOBJEKT IN DER SLOWAKEI

Der dritte Fonds des tschechischen Investors Arete Group hat eine Produktionseinrichtung mit einem Forschungs- und Entwicklungszentrum in Kežmarok in der Slowakei erworben. Das Objekt bietet zudem Potenzial für weitere Entwicklungen. Das Investment betrug gut EUR 10 Millionen. Nutzer des Objekts ist das deutsche Unternehmen Hengstler.

Der Industriekomplex wurde 2017 errichtet und bietet über 10.000 Quadratmeter Mietfläche sowie die Möglichkeit einer Erweiterung um nochmals 5.000 Quadratmeter. Mit dieser Erweiterung will der neue Eigentümer noch in diesem Jahr beginnen.

CTP ERWEITERT CTPARK BELGRADE

CTP erweitert seinen Industriepark nördlich der serbischen Hauptstadt, den CTPark Belgrade North, durch den Erwerb einer 28.500 Quadratmeter großen Lagerhalle und des angrenzenden Areals für weitere Entwicklungen. Verkäufer ist der in Österreich ansässige Projektentwickler Eyemaxx. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Mit der Transaktion umfasst der CTPark Belgrade North jetzt 50.000 Quadratmeter Fläche und bietet das Potenzial für die Entwicklung weiterer 115.000 Quadratmeter.

DEKA IMMOBILIEN ERWIRBT BÜROOBJEKT IN PRAG

Die Deka Immobilien hat sich für rund EUR 77 Millionen ein Bürogebäude in Prag kaufvertraglich gesichert. Skanska hat das Objekt, das für den offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-Immobilien Metropolen (DIM) bestimmt ist, veräußert.

Die Liegenschaft „Parkview“ umfasst eine vermietbare Fläche von rund 16.000 Quadratmetern und 227 Parkplätze. Das Gebäude wurde 2020 fertiggestellt. Die Immobilie ist im etablierten Büroteilmarkt Pankrác im 4. Bezirk von Prag angesiedelt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung.

PERSONALIEN



links: Maxence Liagre
rechts: Marian V. Popa



links: Alexander Rafajlovic
rechts: Dimitris Raptis



Chris Zeuner

Maxence Liagre ist neuer CEO von MPC Properties. Maxence Liagre verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Management und in der Leitung von Einkaufszentren. Bevor er zu MPC kam, umfasste seine Erfahrung Projekte mit gemischter Nutzung, Einkaufszentren, Wohnprojekte und Dienstleistungen in der Türkei von der Machbarkeit, Finanzierung, Design, Verkauf und Vermietung bis hin zum Asset Management. Maxence Liagre war außerdem Mitbegründer des Bosphorus Real Estate Fund und von Reval, seinem eigenen Immobilienunternehmen, das Joint Venture-Partner von Sonae Sierra wurde. Als neuer CEO von MPC Properties wird er die Konsolidierung des Unternehmens und zukünftige Expansionspläne vorantreiben.

Marian V. Popa wurde mit Wirkung zum 1. März 2021 von Globalworth zum Managing Director für Rumänien ernannt. Marian V. Popa bringt eine Fülle von Erfahrungen im Senior Management mit, die sich auf die Bereiche Finanzdienstleistungen, Business Services, Outsourcing und Technologie konzentrieren. In seiner letzten Funktion als Managing Director der Deutschen Bank Global Technology Romania baute er zwischen 2014 und 2021 eines der vier strategischen Technologiezentren der Deutschen Bank weltweit auf. Bevor er zur Deutschen Bank kam, war Marian V. Popa als Chief Executive Officer (CEO) bei Unternehmen wie Endava CEE (über 7 Jahre), Fujitsu/ICL (8 Jahre) und Xerox Romania & Moldova (über 14 Jahre) tätig. Er gründete die Beratungsfirma Transformative Coaching und mehrere NGOs wie die Stiftung für das Mittelalterliche Kunstfestival in Sighisoara, die Amerikanische Handelskammer, die Britisch-Rumänische Handelskammer, AOAR (Verband der rumänischen Geschäftsleute) und Transparency International Rumänien.

Alexander Rafajlovic hat zum 1. Januar 2021 die Position des Head of Market Research & Data Analytics bei CA Immo übernommen. Vom Standort Prag aus wird Alexander Rafajlovic mit seinem Team für die Koordination, Strukturierung und Analyse aller makro- und marktbezogenen Daten in der Region verantwortlich sein. Alexander Rafajlovic ist ein erfahrener Immobilienspezialist mit über 15 Jahren Erfahrung in diesem Sektor. Zuletzt war er Partner im CEE Capital Markets Team von Cushman & Wakefield mit Sitz in Prag. Zuvor war er als Head of Research (von 2007 bis 2012) für die Tschechische Republik bei Cushman & Wakefield. Er begann seine Karriere als Research Analyst bei Siemens Real Estate in Prag und München.

Dimitris Raptis wurde zum alleinigen CEO der Globalworth Group ernannt. Ioannis Papalekas ist mit Wirkung zum 15. Dezember 2020 als CEO des Unternehmens zurückgetreten. Dimitris Raptis ist seit März 2020 Co-CEO von Globalworth. Er kam bei der Gründung der Gruppe im Jahr 2012 als stellvertretender CEO und Chief Investment Officer zu Globalworth. Zuvor war Dimitris Raptis 16 Jahre lang bei der Deutschen Bank tätig, die meiste Zeit davon als leitendes Mitglied der Immobilien-Investment-Management-Gruppe des Geschäftsbereichs Asset and Wealth Management der Deutschen Bank (RREEF).

Chris Zeuner wurde zum Chief Investment Officer und Vorstandsmitglied des polnischen Logistik- und Lagerhausentwicklers 7R ernannt. In seiner neuen Rolle ist er seit dem 1. Januar 2021 für die weitere Expansion von 7R verantwortlich, die unter anderem den Eintritt in neue europäische Märkte vorsieht. Bevor er zu 7R kam, war Chris Zeuner Head of Europe bei Amstar. Chris Zeuner verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Bereich gewerbliche Immobilieninvestitionen und im Management von Plattformen. Bevor er 2017 zu Amstar kam, war er Leiter des Zentraleuropageschäfts von LaSalle Investment Management, Managing Director bei JER Partners und Leiter der CEE-Akquisitionen und Geschäftsentwicklung bei GE Real Estate.

VERMIETUNGEN



ATRIUM CENTRUM, WARSCHAU

POLEN 

Ashland Poland hat knapp 1.100 Quadratmeter im Atrium Centrum, einem Bürogebäude in der Innenstadt von Warschau, angemietet. Ashland wurde bei den Mietvertragsverhandlungen von JLL vertreten. Eigentümer des Gebäudes ist die CPI Property Group Poland. Atrium Centrum bietet rund 17.400 Quadratmeter vermietbare Bürofläche sowie 209 Tiefgaragenstellplätze. Das Objekt liegt an der Aleja Jana Pawła II im zentralen Geschäftsbezirk der Stadt und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: an die U-Bahn-Station ONZ sowie an zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien.

GENERATION PARK Z, WARSCHAU

POLEN 

Das Technologieunternehmen Diverse CG (DCG) ist in den Generation Park Z umgezogen und hat dort über 3.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. JLL vertrat den Mieter bei den Vertragsverhandlungen. Generation Park Z befindet sich am Rondo Daszynskiego im Warschauer Stadtteil Wola und ist gut an die U-Bahn und andere öffentliche Verkehrsmittel angebunden.

THE WARSAW HUB, WARSCHAU

POLEN 

Sol-Millennium hat über 400 Quadratmeter Fläche im Gebäude The Warsaw Hub in Warschau angemietet. JLL ist exklusiv mit der Vermietung des Objekts beauftragt. Sol-Millennium ist ein internationales Unternehmen für Medizintechnik, das sich auf die Erforschung und Umsetzung moderner Lösungen und den Vertrieb hochwertiger medizinischer Geräte konzentriert. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich in Shanghai. The Warsaw Hub ist ein multifunktionaler Hochhauskomplex in der Nähe des Rondo Daszynskiego im Stadtteil Wola. Der Komplex besteht aus drei Gebäuden: einem 86 Meter hohen Hotelgebäude und zwei 130 Meter hohen Bürotürmen, die durch ein fünfstöckiges Podium miteinander verbunden sind. The Warsaw Hub wird von Ghelamco Polen realisiert.

WOLA RETRO, WARSCHAU

POLEN 

Unitop hat 400 Quadratmeter im Bürogebäude Wola Retro in Warschau angemietet. Knight Frank hat den Hersteller von Halvah und Sesam bei der Anmietung beraten. Das Bürogebäude Wola Retro ist eine Investition der LC Corp. Das Projekt befindet sich an der Kreuzung von Skierniewicka und Siedmiogrodzka Straße im Warschauer Stadtteil Wola.

WOLOSKA 24, WARSCHAU

POLEN 

Der Anbieter von Badezimmersausstattungen MR Studio hat 400 Quadratmeter im Bürogebäude Woloska 24 in Warschau angemietet. Das 11-stöckige Objekt befindet sich im Warschauer Stadtteil Mokotow und bietet 20.000 Quadratmeter Fläche sowie 20 ebenerdige und 550 Parkplätze in einer Tiefgarage. Entwickler des Projekts ist Ghelamco.

WAVE, DANZIG**POLEN** 

Spaces, Teil der IWG Group, wird zu Beginn des zweiten Quartals 2021 sein erstes Coworking-Büro in Tri-City eröffnen. Das Unternehmen mietete 3.000 Quadratmeter im Bürogebäude Wave, das von Skanska entwickelt und im Juli 2020 zur Nutzung freigegeben wurde. Wave liegt in der Aleja Grunwaldzka 347 in Danzig. Der Komplex besteht aus zwei Gebäuden und bietet 48.400 Quadratmeter Fläche.

BROWAR LUBICZ, KRAKAU**POLEN** 

Das Krakauer Start-up-Unternehmen Codewise hat seinen Mietvertrag über 2.200 Quadratmeter im Komplex Browar Lubicz in Krakau mit dem Eigentümer Balmoral verlängert. Der Mieter wurde während der Verhandlungen von Cresa vertreten, den Vermieter beriet Savills. Browar Lubicz ist ein gemischt genutzter Komplex in der Nähe des Krakauer Bahnhofs Główny im Stadtzentrum. Die revitalisierte Anlage umfasst Wohnungen, Büros, moderne Geschäfte und Geschäftsräume sowie ein Restaurant und eine Bar.

MOGILSKA 43, KRAKAU**POLEN** 

Das von Warimpex entwickelte Bürogebäude Mogilska 43 in Krakau hat einen neuen Mieter gewonnen: Ein Beratungsunternehmen wird mehr als 1.200 Quadratmeter Fläche im fünften Stock des Objekts belegen. Die Gesamtfäche des achtstöckigen Bürogebäudes, das im Mai 2019 eröffnet wurde, beträgt 12.000 Quadratmeter. Das Gebäude Mogilska 43 befindet sich im Stadtteil Grzegórzki in der Nähe des Zentrums von Krakau.

BRAMA MIASTA, ŁÓDŹ**POLEN** 

Baker McKenzie Krzyszowski i Wspólnicy hat 500 Quadratmeter in Brama Miasta in Łódź angemietet. Die Anwaltskanzlei wird im März in ihr neues Büro einziehen. Brama Miasta bietet 42.000 Quadratmeter Bürofläche in zwei Gebäuden. Das Objekt befindet sich im Neuen Zentrum von Łódź und wurde von Skanska entwickelt.

BUCHAREST BUSINESS PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Das Pharmaunternehmen AstraZeneca hat seinen Mietvertrag für die 1.280 Quadratmeter große Bürofläche im Bucharest Business Park für einen Zeitraum von 5 Jahren verlängert. Eigentümer des Bucharest Business Park ist CA Immo. JLL vertrat AstraZeneca bei den Mietverhandlungen. AstraZeneca ist bereits seit 2006 Mieter im Bukarest Business Park.

THE LIGHT ONE, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

ManpowerGroup mietete 1.063 Quadratmeter im Bürogebäude The Light One in Bukarest. Das Gebäude wurde von River Development entwickelt. The Light One liegt am Boulevard Iuliu Maniu im zentral-westlichen Teil der Stadt (Sektor 6) und bietet 21.653 Quadratmeter Bruttomietfläche.

EIN JAHR NACH DER ZEITENWENDE

Der Ausbruch der Pandemie hat eine neue Epoche eingeläutet – eine Epoche, in der es schlicht um das Überleben geht. Geblieben ist jedoch vieles: die alten Strukturen, die gebaute Welt, die Investitionen in Immobilien und leider auch der Klimawandel. Welche Formen der Wirtschaft, welche Investitionen, welche Verantwortlichkeiten prägen uns? Umdenken ist angesagt. Ein Ausblick auf 2021.

„Prognosen sind immer schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen“, lautet ein altes Bonmot. Wohl noch nie war der Satz so zutreffend wie zu Beginn des Jahres 2021. Wie also dem Jahr, das auf den Ausbruch der Pandemie folgt, einigermaßen gerecht werden? Nik Gowing und Chris Langdon haben in Großbritannien das Projekt „Thinking the Unthinkable“ auf den Weg gebracht. Das Udenkbare zu denken könnte sich als brauchbarer Ausgangspunkt erweisen. Denn eine Pandemie erschien auch undenkbar. Denken wir also mitten in der Pandemie weiter – und zwar das Udenkbare.

Wie wäre es mit folgendem Szenario? Die Lufthansa trägt mit deutlich weniger Flügen zum Klimaschutz bei. Weniger globales Reisen – andere Airlines würden dem Beispiel folgen – reduziert auch das Infektionsrisiko. Die Flugpreise müssten dann zwar erkennbar steigen, damit das Unternehmen wirtschaftlich erfolgreich bleibt. Aber das können sie auch, denn Geld wird jetzt wieder mit Qualität statt Quantität verdient. Der Massentourismus geht zu Ende. In Dubrovnik, Venedig und andernorts singen die dort auch übernachtenden Touristen, wenn sie sich an Kreuzfahrten erinnern, „Kein Schiff wird kommen“. Denn nicht nur die Reisebranche denkt um, auch der Endkonsument zeigt Einsehen. Nicht benötigte Reisebusse werden jetzt als zusätzliche Schulbusse und im öffentlichen Nahverkehr eingesetzt. Das verhindert drangvolle Enge und



In unsicheren Zeiten ist der Blick in die Zukunft schwieriger denn je.

verringert auch hier das Infektionsrisiko. Statt in die Ferne geht es jetzt wieder öfter in die nähere Umgebung, die man damit besser kennenlernt, und auch in die Innenstädte, in die statt der Vielzahl der Filialisten wieder verstärkt regionale Läden und Dienstleister einziehen. Wird dort Geld ausgegeben, gefällt das der öffentlichen Hand, da mehr Steuereinnahmen am Ort verbleiben. Mit dem so eingenommenen Geld wiederum können dringend benötigte Ausgaben im Gesundheitswesen getätigt und günstiger Wohnraum geschaffen werden.

So wird es wohl nicht kommen. Andererseits kann es ein Zurück zur „alten Normalität“ nicht geben. Dazu sind die Veränderungen durch Covid-19 zu gewaltig. Trotz Impfstoff und Schnelltests wäre es naiv, auf ein baldiges Ende der Pandemie zu setzen. Zudem hat Covid-19 viele Schwachstellen unserer Gesellschaft, unserer Wirtschaft und unserer Verantwortung in den Vordergrund gerückt. Umdenken ist also angesagt.

Bleiben wir realistisch bei der bewährten „Politik der kleinen Schritte“. Manches von dem, was in der Not auf den Weg gebracht wurde, könnte langfristig bleiben. Das Böllerverbot zu Silvester zum Beispiel. Dann würde nicht mehr – im wörtlichen Sinn – unnütz Geld verpulvert, auch für die Umwelt wäre etwas getan, denn damit würden allein in Deutschland 4.500 Tonnen Feinstaub vermieden. Ein weiterer Effekt: Die Verletzungsgefahr verringert sich. Warum mussten wir bei jedem Jahreswechsel kurz nach Mitternacht die Sirenen von Polizei- und Notarzt- und Feuerwehrautos hören? Die hörten wir auch im ersten Lockdown sehr viel seltener – da war es allerdings der deutlich verringerte Verkehr, der dazu beitrug. Sowohl Krankenhäuser als auch das Klima waren erkennbar entlastet.

Was aber wird dann aus der Wirtschaft? Der Einwand kommt völlig zu Recht. Doch auch während der Lockdowns lief die Wirtschaft – zugebenermaßen mit Ausnahme einiger Branchen – grundsätzlich



Die Zeit des reinen Gewinnstrebens in der Wirtschaft ist vorbei.

weiter. Zudem fragt sich: Was ist „die Wirtschaft“ überhaupt? Nichts Statisches, sondern ein Prozess. Vor allem ist sie für die Menschen da – nicht umgekehrt. Denken wir auch hier das Udenkbare.

Nik Gowing von „Thinking the Unthinkable“ erlebte ich 2017 im Rahmen des Weltwirtschaftsforums in Davos. Dessen Gründer und Spiritus Rector Klaus Schwab schrieb vor kurzem in einem Beitrag für die *Neue Zürcher Zeitung*: „Die Befürworter eines reinen Gewinnstrebens vergessen, dass ein Unternehmen nicht nur eine wirtschaftliche Funktion hat, sondern auch ein wesentlicher Teil unseres sozialen Gemeinwesens, unserer Gesellschaft ist. Diese soziale Verantwortung wahrzunehmen liegt im Selbstinteresse jedes langfristig denkenden Unternehmens.“ Zum Begriff des Vertrauenskapitals fügt der Executive Chairman des WWF hinzu: „Das beste Kapital, über das ein Unternehmen verfügt, ist das Vertrauenskapital. Dieses Vertrauen aufzubauen gelingt, wenn die Kunden, die Mitarbeiter und heute vermehrt auch die Kreditgeber wissen, dass das Management eines Unternehmens nicht nur auf der Grundlage des finanziellen Erfolges bewertet wird.“

Eine Betrachtung, wie stark das bei Banken und Bewertern ankommt, wäre reizvoll, sprengt aber hier den Rahmen. Statt-

dessen sei von Klaus Schwab der zwar auch schon bekannte, aber für manche Unternehmen immer noch recht neue Gedanke der Stakeholder-Verantwortung statt der Fixierung auf den Shareholder Value aufgegriffen. „Gerade die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass Unternehmen, die das Stakeholder-Prinzip verfolgen, eine wesentlich größere Krisenresilienz haben“, sagt der WWF-Gründer und mahnt für die entsprechende Verantwortung der Unternehmen an: „Allerdings gehört dann auch die Verpflichtung einer regelmäßigen Berichterstattung nicht nur über finanzielle Resultate, sondern auch über die Leistungen im Bereich der Stakeholder-Verantwortung hinzu. Grundsätzlich gute Absichtserklärungen genügen nicht.“

Damit sind wir inmitten der Themen, deren Bedeutung 2021 zunehmen wird. Sie lassen sich in den drei Buchstaben ESG zusammenfassen: Environment, Social und Governance. Auch die verstärkt aufkommende Diskussion um den Begriff Verantwortungseigentum gehört zum ESG-Spektrum, in dem jedoch allein schon der Klimawandel einfordert, dass nur die finanzielle Gewinnmaximierung nicht mehr im Mittelpunkt stehen kann. Statt dem „Höher, schneller, weiter“, der steilen Kurve nach oben, die in Pandemiezeiten sowieso nachlässt, erscheint Bodenhaftung angesagt.

Bodenhaftung ist denn auch das Wort, das zu dem Ausblick für Investitionen in Immobilien führt. Immerhin – und das ist die gute Nachricht am Anfang des Jahres 2021 – umfasste 2020 das Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien nach den Analysen der großen Immobilienberater allein in Deutschland knapp EUR 60 Milliarden. BNP Paribas Real Estate spricht trotz des Corona-Jahres vom viertbesten Ergebnis aller Zeiten – und ergänzt: „Rechnet man noch die Investitionen in Wohnimmobilien ab 30 Einheiten hinzu, die sich auf rund EUR 21 Milliarden belaufen, ergibt sich ein Gesamtumsatz von über EUR 80 Milliarden.“ Hinsichtlich der Höhe der Summen, aber nicht grundsätzlich anders sieht es in anderen Ländern aus. Die Immobilienwirtschaft läuft also trotz Pandemie und Lockdowns weiter.

Doch könnte sich das Verhältnis zwischen Gewerbeimmobilien – also Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotels – und Wohnimmobilien zunehmend zugunsten letzterer verschieben. Folgt man dem jüngsten Immobilien-Investitionsklima-Index von Union Investment, der seit 2008 halbjährlich durch die Befragung von 150 Immobilienunternehmen und institutionellen Investoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien ermittelt wird, rechnen 55 Prozent der Teilnehmer mit steigenden Zuflüssen in der Anlageklasse Wohnen. Ein Beispiel



Unternehmen haben nicht nur eine wirtschaftliche Funktion, sondern sind auch Teil des Gemeinwesens und tragen damit soziale Verantwortung.

aus der Praxis belegt es bereits: Invesco Real Estate startete im November 2020 den European Living Fund, der ausschließlich in Wohnimmobilien in Europa investiert. William Ertz, Senior Director – Fund Management bei Invesco Real Estate, begründet seinen optimistischen Ausblick mit „Angebotsengpässen in den wichtigsten Städten, einem langfristigen Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage im Wohnbereich und einem historisch hohen Renditeabstand gegenüber Staatsanleihen“. Für das angestrebte Fondsvolumen von EUR 500 Millionen liegen schon fast hälftig Kapitalzusagen von deutschen institutionellen Investoren vor.

Zwar naheliegend in Corona-Zeiten, aber doch beeindruckend ist, dass sogar 65 Prozent der Befragten erwarten, dass verstärkt Kapital in die Nutzungsart Healthcare gelenkt wird. Damit teilt sich dieses Segment auf der Einkaufsliste europäischer Investoren mit Logistik den Spitzenplatz. Auch hier gibt es Beispiele. So hat BNP Paribas Real Estate Investment Management bereits vergangenes Jahr den neuen „Healthcare Property Fund Europe“ mit anfänglichen Eigenkapitalzusagen in Höhe von knapp EUR 200 Millionen aufgelegt. Das Bruttovermögen des Fonds soll auf mehr als EUR 1 Milliarde wachsen, der Fokus auf Pflegeheimen, Kliniken und Reha-Einrichtungen liegen. Dass Healthcare nicht nur Pflegeimmobilien meinen muss, belegt Commerz Real. Der Fondsanbieter baut derzeit das im Eigentum des offenen Immobilienfonds Hausinvest stehende Einkaufszentrum Forum City Mülheim in der gleichnamigen Stadt im Ruhrgebiet um. Bis 2023 sollen 14.500 Quadratmeter Fläche von insgesamt 52.000 Quadratmetern unter dem Namen „Forum Medikum“ nicht mehr dem Handel, sondern der Gesundheit, Pflege und Therapie dienen – Arztpraxen mit 150 bis 2.500 Quadratmeter Fläche inklusive. Das Pilotprojekt hängt aber nicht nur mit dem erwarteten Wachstum bei Healthcare, sondern auch mit den Schwierigkeiten in der Anlageklasse Einzelhandel zusammen. „Mit dem Forum Medikum geben wir eine neuartige und zukunftsgerichtete Antwort auf die Herausforderungen des stationä-

ren Einzelhandels“, sagt Mario Schütttauf, Fondsmanager des Hausinvest. Jens Böhnlein, Global Head of Asset Management bei der Commerz Real, spricht ganz generell von der „Strategie, verstärkt Ärzte und medizinische Services als Mieter in unseren Centern zu gewinnen“.

Zudem zeigt der Immobilien-Investitions-klima-Index von Union Investment, dass sich in Pandemiezeiten Anlagestrategien verändern. 58 Prozent der befragten

November 2020. Der global tätige Asset Manager der britischen Versicherung Aviva plc befragte 1.067 Entscheidungsträger bei Versicherungen und Pensionsfonds aus 34 Ländern mit einem Vermögen von insgesamt mehr als EUR 2 Billionen. 49 Prozent der Versicherer und 37 Prozent der Pensionsfonds rechnen mit einer Erhöhung ihrer Anlagenallokation in Real Assets. Auf Einkommen aus Immobilien setzen dabei 54 Prozent der Versicherer und 45 Prozent der Pensionsfonds.



Shopping Center in medizinisches Zentrum umgenutzt: das Forum City Mülheim.

Immobilienunternehmen und Investoren in Deutschland, Frankreich und Großbritannien setzen auf die Strategie „weniger Risiko, geringere Rendite“. Vor dem Ausbruch der Pandemie waren es nur 35 Prozent. In Großbritannien ist der Wechsel besonders ausgeprägt: Für 79 Prozent der Befragten gilt nun Sicherheit als Hauptanlagekriterium. Vor der Pandemie waren es 50 Prozent. Außerdem nahm die Umfrage vorweg, was die Transaktionszahlen letztlich bestätigten: Von einer grundsätzlichen Zurückhaltung bei Investments in Immobilien kann keine Rede sein. Während der Corona-Krise vollständig auf Investments in Immobilien zu verzichten erschien lediglich fünf Prozent der befragten europäischen Investoren als eine Option.

Dass kein Verzicht, sondern im Gegenteil Zuwachs bei Investitionen in Immobilien zu erwarten ist, bestätigt auch die jüngste Real Assets-Studie von Aviva Investors vom

In der Aviva-Investors-Studie geht es auch um Trends und Chancen. 57 Prozent der befragten Versicherungen und 53 Prozent der Pensionsfonds halten den langfristigen Trend, von zu Hause zu arbeiten, für die größte Chance bei Investitionen in Real Assets. Dicht darauf folgt – Stichwort: Abhängigkeit von der digitalen Infrastruktur – das Wachstum der Rechenzentren (51 Prozent der Versicherungen, 43 Prozent der Pensionsfonds) zusammen mit Wachstum und Veränderungen im Logistiksektor (49 Prozent der Versicherungen, 43 Prozent der Pensionsfonds). Bei der Frage nach der sozialen Infrastruktur geben in der Aviva-Studie 55 Prozent der Versicherer und 45 Prozent der Pensionsfonds an, dass es wichtig sei, Vermögenswerte des Gesundheitswesens in die Portfolien einzubeziehen. Damit steht Gesundheit auf dem ersten Platz. Auf Platz zwei folgen Investitionen in den sozialen Wohnungsbau. | **Andreas Schiller**

At Invesco Real Estate, we have an authentic approach to ESG.

For us, this means a holistic view of engagement of every single element of E, S, and G factors when identifying and managing properties - for the benefit of our clients, our tenants, our business partners and our staff.

- 12 Invesco strategies earned the 2020 GRESB Green Star Designation
- Four strategies achieved 5 out of 5 Green Stars, placing them in the top quintile of all global submissions
- Five strategies ranked 2nd or 3rd in their peer group
- All 13 GRESB submissions received 99% of the Management Component points, which reflects strong ESG leadership, policies, reporting, risk management, and stakeholder engagement practices
- Received an A in the UNPRI report's Direct Property module compared to the median score of B
- We strategically pursue Green Building Certifications including LEED, BREEAM, and CASBEE and maintain Energy Ratings such as ENERGY STAR, EPC, and NABERS for eligible property types globally

Sustainability is not just a badge-wearing exercise at Invesco Real Estate. Our organizational ESG approach includes:

- ESG as part of the acquisition due diligence process
- Integrating ESG goal setting into our annual business plans
- Creating a Global ESG Committee for a cohesive, worldwide sustainability approach
- Transparently disclosing our ESG strategy and performance to investors through reporting frameworks such as GRESB, GRI, INREV, CDP, and UN PRI
- Launching Invesco's first Climate Change Report in July 2020 to address our climate change risk, response, and opportunities
- Measuring and monitoring building energy, emissions, water and waste, and in doing so seeking to improve performance
- Collaborating with key stakeholders to maximize sustainable best practices
- Training our employees
- Evaluating physical risk due to climate change

We are proud to be a sustainable investment manager.



ESG = Environmental, Social, and Governance

About Risk: The value of property is generally a matter of an independent valuer's opinion. Property and land can be difficult to sell, so investors may not be able to sell such investments when they want to. The value of investments and any income will fluctuate (this may partly be the result of exchange rate fluctuations) and investors may not get back the full amount invested. Any reference to a rating, ranking or an award is not a guarantee of future performance and is not constant over time. Where Invesco Real Estate has expressed views and opinions, these may change.

Important information: This advert is directed at Professional Clients only in France, Germany, Netherlands, Switzerland, and the UK; Institutional Investors only in the US and Singapore; only Professional Investors in Hong Kong and Qualified Institutional Investors in Japan, as defined under the Financial Instruments and Exchange Law of Japan. It is not intended for and should not be distributed to, or relied upon by, the public or retail investors.

Issued in France, Germany, Netherlands and the UK by Invesco Real Estate Management S.a.r.l., President Building, 37A Avenue JF Kennedy 37A, L - 1855 Luxembourg; Switzerland by Invesco Asset Management (Schweiz) AG, Talacker 34, 8001 Zurich, Switzerland; Hong Kong by Invesco Hong Kong Limited 41/F Champion Tower, Three Garden Road, Central, Hong Kong; Japan by both Invesco Asset Management (Japan) Limited and Invesco Global Real Estate Asia Pacific, Inc., Roppongi Hills Mori Tower 14F, 6-10-1 Roppongi, Minato-ku, Tokyo 106-6114, Japan, which holds a Japan Kanto Local Finance Bureau Investment advisers license number 306 and a Japan Kanto Local Finance Bureau Investment advisers license number 583 respectively; Singapore by Invesco Asset Management Singapore Ltd, 9 Raffles Place, #18-01 Republic Plaza, Singapore 048619; the US by Invesco Advisers, Inc., Two Peachtree Pointe, 1555 Peachtree Street N.E., Atlanta, GA 30309, USA. GL59 01/21.

STADT NEU GEDACHT



Die Pandemie verdeutlichte, dass Münchens Innenstadt wohl überwiegend bei Touristen beliebt ist. Bleiben sie aus, herrscht Leere.

Nicht nur die Auswirkungen der Pandemie, auch der Klimawandel zwingt, über die Zukunft der Städte und insbesondere der Innenstädte nachzudenken. Denn beide Herausforderungen zeigen, dass in der bisherigen Entwicklung der Städte einiges schief läuft.

Über die „lebendige Stadt“ wird schon seit längerem diskutiert, aber wie wenig „lebendig“ vor allem Innenstädte heute manchmal sind, zeigte sich, als die Pandemie das Leben insgesamt durcheinanderwirbelte. Es war nicht nur der Lockdown mit den Schließungen der Ladengeschäfte, der so manche Innenstadt in neuem Licht erscheinen ließ. Auch als die Geschäfte und gastronomischen Betriebe wieder öff-

nen konnten, war die Klage groß, dass die Menschen nicht in die Innenstädte strömten. Vor allem Städte, in denen bislang viele Touristen die Zentren bevölkerten, stellten überrascht fest, dass die eigenen Bürger eher fernblieben und ihre Innenstadt wohl gar nicht so attraktiv fanden.

Aber ist das wirklich so überraschend? Wenn man sich die Entwicklung der vergangenen Jahre anschaut, dann wurden zwar die Shopping Center von der grünen Wiese wieder in die Innenstädte verlagert, aber wirklich attraktiver sind diese dadurch nicht geworden, im Gegenteil. Damit verloren die Städte manchmal noch die letzten individuellen, oftmals alleingesessenen Geschäfte und machten sich überall die gleichen großen Ketten breit.

Es ist inzwischen egal, ob man in dieser oder jener Stadt ist – man trifft mehrheitlich auf das gleiche Angebot wie überall. Und genau dieses gleiche Angebot lässt sich oftmals auch problemlos online bestellen, dafür muss niemand die Innenstadt aufsuchen. Um die Leute trotzdem in die Stadt zu locken, galten in jüngster Zeit das „Erlebnishoppen“, Food Courts sowie Freizeit- und Fitnessangebote als Rezepte für mehr Frequenz, doch auch das scheint nur begrenzt zu funktionieren. Überspitzt gesagt, bieten unsere Städte inzwischen mehr oder weniger Monokulturen aus Bekleidungsketten von Luxuslabels bis zu Discountern, aus Drogerie- und Parfümerieketten sowie Anbietern von Haushaltsgeräten und Mobilfunklösungen. Selbst bei den Apotheken macht sich eine deut-

liche Filialisierung breit. Gleiches gilt für das gastronomische Angebot. Was man vergeblich – zumindest in halbwegs prominenten – Innenstadtlagen sucht, sind kleine Geschäfte und Dienstleister mit einem speziellen Angebot – vom Schreibwarenladen über Handarbeitsgeschäfte und individuelle Wäschegeschäfte bis hin zu Geschäften, die nicht nur neue Produkte verkaufen wollen, sondern auch Reparaturen anbieten.

Mit den Beschränkungen durch die Pandemie, zu denen es auch gehörte, dass zeitweise Geschäfte geschlossen wurden, die nicht lebensnotwendige Artikel anbieten, melden vor allem von den Bekleidungsketten immer mehr Insolvenz an. Mit anderen Worten: Demnächst werden nicht nur ehemalige Kaufhäuser, die den Anschluss verpasst haben und unmodern geworden sind, leer stehen, sondern auch viele Ladengeschäfte in den Shopping Centern und Einkaufsmeilen. Es sind dabei nicht nur die Umsatzrückgänge generell, die den Unternehmen zu schaden machen, es sind auch die hohen Ladenmieten, die in den 1a-Lagen gezahlt werden müssen. Diese Ladenmieten sind wiederum der Grund dafür, dass sie sich außer den großen Ketten kaum jemand mehr leisten konnte und andere Geschäfte verschwanden.

Verständlich, dass ein Immobilieneigentümer seine Flächen so teuer wie möglich vermieten will und sich von einer großen Kette eher Sicherheit und Stabilität der Einnahmen verspricht als von einem kleinen lokalen Einzelhändler. Allerdings zeigt sich jetzt, dass es zumindest mit der Sicherheit und Stabilität nicht allzu weit her ist. Ob und wie weit bei den Immobilieneigentümern ein Umdenken einsetzt, ist eine offene Frage. Daher gibt es inzwischen bei einigen Stadtverantwortlichen Ideen und Versuche, steuernd einzugreifen, um Innenstadtlagen für lokale und kleine Flächennutzer wieder erschwinglich zu machen.

Wo man sehr früh gegen die wachsende Filialisierung der Innenstadt gegengesteuert hat, ist Barcelona – mit dem Erfolg, dass die Stadt geradezu als Einkaufspa-

radies gilt, weil man hier eben auch eine Vielzahl individueller Händler und Angebote findet, die es woanders nicht gibt. In Barcelona hat die Stadt insbesondere die Ansiedlung dieser individuellen und lokalen Händler in den Nebenstraßen der Ramblas gefördert und unterstützt, indem sie einen Teil der Mieten übernahm.

Ein ähnliches Konzept verfolgt man auch in Paris. Dafür wurde bereits 2004 Se-maest gegründet, eine Gesellschaft, die freiwerdende Ladenflächen aufkauft und günstig an kleine und lokale Händler und Dienstleister vermietet, die in das jeweilige Quartier passen und dort auch gebraucht werden. Ziel ist es, die häufig durch eine Monokultur von Textilanbietern verödeten Quartiere wieder mit einem vielfältigen Einkaufsangebot zu versehen. Erste Erfolge zeigen sich bereits, denn wenn nur ein kleiner Prozentsatz der Ladenflächen an interessante Einzelhändler verpachtet ist, ziehen andere nach, die das Angebot bereichern. Dieses Konzept will die 2014 erstmals und 2020 erneut gewählte Bürgermeisterin von Paris Anne Hidalgo auch für die Champs Élysées verfolgen, nicht zuletzt auch, um die Stadt unabhängiger von den globalen Unternehmen zu machen und die lokale Wirtschaft zu stärken. Denn Steuern zahlen Einzelhandelsketten nur am Hauptsitz des Unternehmens und nicht dort, wo sie ihre Ladengeschäfte betreiben.

Mit ihrer Kampagne „Paris neu erfinden“ (Réinventer Paris) zielt Anne Hidalgo jedoch noch sehr viel weiter. Sie verfolgt generell eine Politik, die sie unter dem Schlagwort „soziale Ökologie“ zusammenfasst. Dazu gehören ein verstärkter sozialer Wohnungsbau und das Verbot von Plastik, sie geht gegen nicht von der Stadt genehmigte Angebote von Wohnungen auf Plattformen wie Airbnb vor und will in den innerstädtischen Arrondissements keine Zweitwohnungen mehr zulassen. Mit ihren Plänen, vor allem den Autoverkehr in der Stadt massiv zu beschränken und stattdessen mehr Grün und mehr Luft und Raum für Fußgänger und Radfahrer sowie Plätze und Parks zur Erholung zu schaffen, stößt sie zwar immer wieder auf heftige



Ketten prägen das Bild in fast allen Stadtzentren und bieten überall das Gleiche ...



..., eine Markthalle wie in Barcelona dagegen besticht durch ihre lokalen Produkte.



Der Klimawandel erfordert mehr Frischluftschneisen und Grün in der Stadt.

Gegenwehr, hält aber dennoch an dem Ziel eines „grünen“ Paris mit sauberer Luft fest.

Mit der Idee der Eindämmung des Verkehrs in den Städten steht sie keineswegs allein. Wohl eine der ersten Städte in Europa, die ihre Innenstadt für den Autoverkehr sperrten, war Pontevedra im Spanien. Hier entschied man sich zu diesem Schritt bereits um die Jahrtausendwende mit dem Erfolg, dass der Ort an Lebensqualität gewonnen hat und ein entsprechendes Bevölkerungswachstum verzeichnet. Gleichzeitig gibt es kaum mehr Verkehrsunfälle, und auch die CO₂-Emissionen sind um rund 70 Prozent gesunken. Ebenso hielt man sich mit der Genehmigung großflächiger Shopping Center zurück, um kleine Geschäfte und Dienstleister am Ort zu halten mit der Konsequenz, dass sich diese in der auf die Finanzkrise folgenden Wirtschaftskrise in Pontevedra deutlich besser als andernorts in Spanien schlugen. Inzwischen denken viele Städte darüber nach, wie sich die Autoflut kanalisieren und verringern lässt. Dazu gehört ohne Frage ein gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, aber auch ein Umdenken, das inzwischen vor allem bei jüngeren Leuten festzustellen ist,

für die das Auto schon längst kein Status- und Freiheitssymbol mehr ist und die Städte vorziehen, in denen sie sich problemlos zu Fuß, mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln bewegen können.

Ein weiterer Aspekt ist die Fläche, die Autos in der Stadt für sich beanspruchen. Jeder kennt vollgeparkte Straßen, in denen sich Auto an Auto reiht. Jedes Auto belegt parkend sieben bis acht Quadratmeter Fläche – und das oftmals auch ohne entsprechendes Entgelt. Selbst wenn Parkgebühren erhoben werden, dann liegt der Preis weit unter dem, was Grund und Boden in der Stadt wert ist. Auch hier ist die Frage, ob nicht mehr Raum für Fußgänger und Radfahrer sowie für mehr Grünflächen in der Stadt sinnvoller wäre.

Mehr Begrünung und Luftschneisen in der Stadt erweisen sich vor allem wegen des Klimawandels als Notwendigkeit, denn immer öfter und für immer längere Zeiträume erleben wir im Sommer Hitzewellen. Je dichter eine Stadt zugebaut ist, je weniger Grün sie hat, je weniger Luftschneisen für Kühlung sorgen, desto mehr heizen sich Gebäude auf und wird die Stadt zum Backofen, der selbst nachts kaum abkühlen kann.

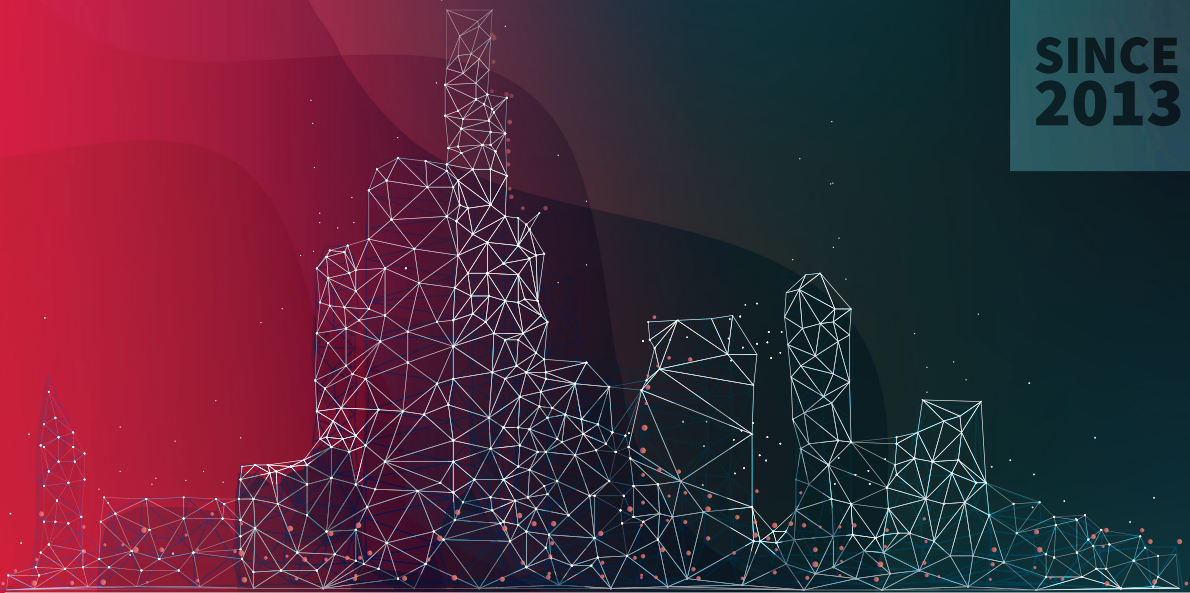
Doch für alle diese Veränderungen braucht es Politiker und Stadtverantwortliche, die bei dem allfälligen Widerstand gegen derartige Pläne standfest bleiben. Wer etwas älter ist, erinnert sich noch an die Diskussionen, als die ersten Haupteinkaufsstrassen in den Innenstädten in Fußgängerzonen umgewandelt wurden und der Untergang der Geschäfte in der Innenstadt prophezeit wurde. Dieser Untergang ist nicht eingetreten, im Gegenteil: Die Geschäfte profitierten davon und auch die Menschen in der Stadt wissen diese verkehrsfreien und oftmals zusätzlich begrünten Meilen zu schätzen.

Grundsätzlich ist die Frage zu stellen, wem die Stadt gehört und dient. Die Menschen, die in der Stadt leben, wollen sich dort gefahrlos bewegen können, sie wollen saubere Luft haben, sie brauchen aber auch Grün – hier fordert vor allem der Klimawandel mit seinen heißen Sommern ein Umdenken –, sie schätzen ein vielfältiges Angebot sowohl kultureller Einrichtungen wie an Geschäften und Dienstleistungen, kurz: Sie legen Wert auf möglichst viel Lebensqualität. Uniformität und überbordender Individualverkehr mit Lärm und schlechter Luft sind nicht dazu angetan, sich mit einer Stadt zu identifizieren und sie als attraktiv zu empfinden. | **Marianne Schulze**



Selbst die berühmte Avenue des Champs Élysées ist von Ketten geprägt.

SINCE
2013



CITIES *of* TOMORROW

#No1 platform for sustainable urban development in Romania,
for companies, local authorities and civil society

TOPICS

Energy Efficiency & Energy Management | Financing & EU Funds | Tourism
Construction Law | City Safety | Reconversion & Revitalisation | Mobility
Circular Economy | City Governance/Digitalization/City Information Platform

FOLLOW US ON:

www.citiesoftomorrow.ro

www.facebook.com/econet-romania

JOIN US
SEPTEMBER 2021



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

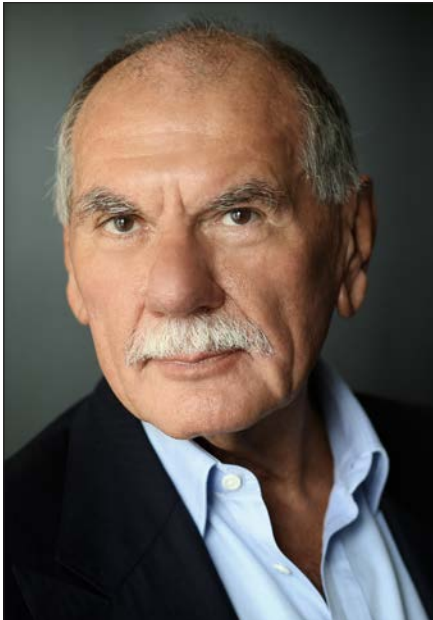
www.ahkrumaenien.ro



econet romania

www.econet-romania.com

CORONA IST NATUR PUR



Kurt E. Becker,
Publizist und Kommunikationsberater,
unter anderem für JLL seit 1988

So wie wir uns in beständiger Wechselwirkung mit allem Natürlichen befinden, so befinden wir uns in Wechselwirkung mit Corona. Denn das Virus ist nichts Hyper- oder Außernatürliches. Es ist Natur pur. Genau wie der Mensch. Beide unterliegen dem Gesetz vom Werden und Vergehen. Deswegen müssen wir das Virus als das, was es ist, verstehen lernen.

Als Hervorbringung und Teil der Natur, deren Gesetze wir seit Jahrtausenden zu enträtseln uns bemühen – in ihren für uns vorteilhaften genauso wie in den für uns gefährlichen Wirkungen.

„Gefährlich“ oder „vorteilhaft“ sind in der Regel erfahrungsbasierte Bewertungen des Menschen. Die Natur dagegen wertet nicht. Dem Menschen begegnet sie genauso gleichgültig wie allem, was sonst war, ist oder sein wird. Und wir müssen uns nicht zuletzt in diesem Zusammenhang bewusst machen, dass das Überspringen des Virus vom Tier auf den Menschen mit seinen pandemischen Konsequenzen unserer spezifisch menschlich natürlichen Art des Lebens geschuldet ist. Die Raubtiere mögen wir gebändigt, ausgerottet oder in Zoos verniedlicht und weggesperrt haben. Viren dagegen lassen sich nicht einfach wegsperrern.

Die Bearbeitung und die Vergewaltigung des Natürlichen war und ist Ergebnis unserer Zivilisation, die immer auch als Schutzfunktion der Spezies Mensch gegenüber den Risiken der Natur zu verstehen war. Denn als Naturwesen ist der Mensch von Mängeln und Befähigungen in gleichem Maße geprägt. Seine Befähigungen helfen ihm über die Mängel hinweg, machen ihn aber auch anfällig für Übertreibungen in seinem Wollen. Zum Beispiel im Blick

auf die ungebremst fortschreitende Urbanisierung des Planeten, die die Welt der Tiere mit der Menschenwelt immer weiter vermischt und die Übertragung von Viren begünstigt.

Eine Pandemie wie Covid-19 ist die Folge, geschuldet nicht zuletzt einem weiteren Zivilisationsphänomen – der Globalisierung respektive dem unbegrenzten Reiseverhalten. Die Pandemie ist eben das, was der Begriff besagt, eine globale Erscheinung, verbreitet durch den transnational grenzüberschreitenden Transport von Menschen und Waren. Und aufgrund dieser Pandemie steht nichts Geringeres auf dem Prüfstand als die Art unseres Existierens als kulturelle Wesen. Denn wenn die Kultur die eigentliche Natur des Menschen ist, dann stehen wir mit großer Wahrscheinlichkeit vor einer bislang noch nie dagewesenen Herausforderung, die alles übertrifft, was uns als Aufgabe innerhalb der uns umgebenden natürlichen Ordnung gestellt werden kann. Denn dass dieses Virus seiner natürlichen „Ordnung“ folgt, ist genauso evident wie die Annahme, dass der aktuellen Pandemie eine nächste folgen wird und so weiter. Und die beständig fortschreitende menschliche Zivilisation in ihrer Wechselwirkung mit der Natur provoziert und potenziert die Risiken viraler Reaktionen in nicht berechenbarer Art und Weise.

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: May_Chankran – Adobe Stock (S. 1), Frankk Boston – Fotolia.de (S. 12), Patrick Daxenbichler – Adobe Stock (S. 14), lovelyday12 – Adobe Stock (S. 15 oben), Nadezhda Kozhedub – Adobe Stock (S. 15 unten), Commerz Real (S. 16), sonjanovak – Adobe Stock (S. 18), Robson90 – Adobe Stock (S. 19 oben), hanohiki – Adobe Stock (S. 19 zweites Bild von oben), giumas – Adobe Stock (S. 19 Mitte), tatyanasuyarova – Adobe Stock (S. 19 zweites Bild von unten), Mazur Travel – Adobe Stock (S. 19 unten), Cristina-Palazzini – Adobe Stock (S. 20 oben), Wikimedia Commons (S. 20 unten), Hans Scherhauer/KEB (S. 22)