

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 7
 Vermietungen Seite 8

schwerpunkt

Im Abstand von wenigen Wochen finden Mipim und Expo Real statt. Die Mipim wird erneut als hybrides Format – real und digital – angeboten, die Expo Real setzt in erster Linie auf reale Begegnungen in den Messehallen. Seite 10

hintergrund

Die drei Buchstaben ESG bewegen die Immobilienbranche und Investoren. Einige eher subjektive und etwas andere Einschätzungen über ein objektiv schwieriges Thema. Seite 14

Die Wiederbelebung der Innenstädte ist ein derzeit häufig diskutiertes Thema. Doch noch leben sie, und erste Ansätze für mehr Diversität gibt es bereits. Seite 17

standpunkt

Die Stadt ist eine ewige Baustelle. Um so wichtiger ist es, dass die Zunft der Planer mit der Immobilienwirtschaft ins Gespräch kommt. Seite 20

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



in diesem Sommer ereignete sich hier in Nordrhein-Westfalen, im benachbarten Rheinland-Pfalz und in Teilen Bayerns eine Hochwasserkatastrophe von bisher nicht gekanntem Ausmaß. Von bisher nicht gekanntem Ausmaß? So ganz stimmt das nicht, denn ähnliche und schlimmere Katastrophen kennen wir aus anderen Ländern oder von anderen Kontinenten durch die Medien. Doch betrifft es intensiver, auch ich musste diese Erfahrung machen, wenn das in der Nähe und damit in der vertrauten Umgebung passiert.

Erschreckend ist, was Naturgewalt anrichten kann. Schon in der intakten Natur gehören solche Gefahren dazu. Was aber, wenn die Natur noch beschädigt ist? Damit sind wir beim großen Thema Klimawandel und dem dringend gebotenen Klimaschutz. Darüber wissen wir nicht erst seit kurzem, sondern seit Jahrzehnten. Getan hingegen haben wir für den Klimaschutz bei weitem nicht genug. Punktuelle Maßnahmen sind gut, in der Summe aber immer noch zu wenig. Viel zu wenig. Innerhalb der EU kann der Green Deal zumindest dazu beitragen, dass mehr geschieht. Wir müssen dabei in Zusammenhängen denken.

Für die künftige Raumentwicklung heißt das auch, daran zu erinnern, dass versiegelte Flächen weder Wasser aufnehmen noch CO₂ speichern können. Ich bin nicht grundsätzlich gegen Neubau, mancherorts ist er sogar notwendig, sehr wohl aber gegen Zersiedelung im ländlichen Raum und Verdichtung im städtischen Raum ohne notwendige Freiflächen. Denn die Flutkatastrophe hier wird nicht die letzte gewesen sein. So etwas kann und wird künftig wieder passieren – immer und überall.

Ihr

Andreas Schiller



Le Palais in Warschau ist ein historisches Gebäude in der Innenstadt, das hauptsächlich als Bürogebäude genutzt wird.

GENERALI ERWIRBT LE PALAIS IN WARSCHAU

Generali Real Estate hat den Erwerb des Le Palais, eines Bürogebäudes in Warschau, für den Fonds Generali Europe Income Holding (GEIH) abgeschlossen. Verkäufer des Objekts ist Patrizia im Auftrag ihrer institutionellen Kunden. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Bei Le Palais handelt es sich um ein historisches Gebäude, das 1882 errichtet, von der Warimpex umfangreich saniert und 2013 für EUR 31 Millionen an die IVG verkauft wurde. Aus IVG wurde später Triuva, die im dritten Quartal 2017 an den ebenfalls deutschen Fonds Patrizia verkauft wurde. Die Immobilie wird hauptsächlich als Bürogebäude genutzt, die Gesamtnutzfläche des Komplexes beträgt rund 6.500 Quadratmeter. Le Palais befindet sich im Zentrum von Warschau in der historischen Umgebung der Prózna-Straße und des Grzybowski-Platzes.

NREP BETRITT DEN POLNISCHEN IMMOBILIENMARKT

NREP hat ein Logistikportfolio mit 130.000 Quadratmeter Fläche erworben und in über 1.000 neue Wohnungen im Zentrum von Warschau investiert. NREP plant, bis zum Jahresende EUR 500 Millionen in Polen zu investieren. Damit expandiert NREP, bisher als Investor in den Nordischen Ländern tätig, jetzt auch nach Polen. Logicenters, der spezialisierte Logistikarm von NREP, wird die neu erworbenen Objekte in Polen verwalten.

Bei der Investition von NREP in Wohnimmobilien handelt es sich um ein Portfolio mit mehr als 1.000 neuen Wohneinheiten in Warschau. Die ersten Wohnungen sollen 2022 fertiggestellt und von dem finnischen Baukonzern YIT übernommen werden.

CRESTYL ÜBERNIMMT WOHNBAUENTWICKLER IN POLEN

Der tschechische Immobilienentwickler und Investor Crestyl tätigt seine erste grenzüberschreitende Akquisition in Polen. Gemeinsam mit Cornerstone Partners, einem Investment-Management-Unternehmen in Zentral- und Osteuropa, schloss Crestyl die Übernahme des polnischen Wohnbauentwicklers Budimex Nieruchomosci ab. Budimex Nieruchomosci war eine Tochtergesellschaft von Polens größtem Baukonzern Budimex SA, der sich im Besitz des spanischen Infrastrukturunternehmens Ferrovial befindet. Die Transaktion in Höhe von PLN 1,51 Milliarden (rund EUR 335 Millionen) ist eine der größten Immobilientransaktionen in Zentral- und Osteuropa seit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie. Mit der Übernahme wurde der Name von Budimex Nieruchomosci in Spravia umgeändert.

Crestyl gibt außerdem die Unterzeichnung einer strategischen Partnerschaft mit Heimstaden Bostad bekannt. Heimstaden will in den nächsten fünf Jahren 2.500 Mietwohnungen von Budimex Nieruchomosci erwerben.



Helaba | 



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.



Das Büroobjekt Zuckermandel in Bratislava ist Teil einer größeren Projektentwicklung, die neben Büroflächen auch Wohneinheiten sowie Einzelhandel und gastronomische Einrichtungen umfasst.

ERSTE REALITNÁ RENTA ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN BRATISLAVA

Der von Asset Management Slovenskej sporiteľne verwaltete Immobilienfonds Erste Realitná Renta hat von J&T Real Estate das Büroobjekt Zuckermandel gekauft. Es ist das erste Büroobjekt, das der 2019 gegründete Fond erwirbt. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Zuckermandel Offices liegt am Donauufer unterhalb der Burg von Bratislava. Das Gebäude wurde 2017 fertiggestellt. Gegenstand der Transaktion sind Büro- und Geschäftsräume mit einer vermietbaren Fläche von 16.800 Quadratmetern.

BENTALLGREENOAK SCHLIESST ERSTE POLNISCHE AKQUISITION AB

BentallGreenOak, ein global tätiger Berater für Immobilieninvestitionen und Anbieter von Immobiliendienstleistungen, hat vom Projektentwickler 7R einen Logistikpark mit drei Lagerhallen in Danzig erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Es ist die erste Investition des Unternehmens auf dem polnischen Markt. Zwei der drei Objekte sind bereits fertiggestellt und verfügen über eine Bruttomietfläche von insgesamt 39.000 Quadratmetern. Das dritte Objekt mit 10.000 Quadratmeter Bruttomietfläche ist derzeit im Bau und soll innerhalb der nächsten sechs Monate fertiggestellt werden.

CATALYST CAPITAL VERLÄSST RUMÄNIEN

Der britische Private-Equity-Fonds Catalyst Capital hat den rumänischen Logistikmarkt verlassen, nachdem er seine vier Logistikprojekte an CTP verkauft hat – zwei Objekte in Timisoara, eines in Arad und ein weiteres in Caransebes. Der Gesamtwert der Transaktion betrug EUR 23 Millionen.

CPI UND AROUNDTOWN: KONTROLLE ÜBER GLOBALWORTH

Zakono Enterprises Limited, ein Unternehmen, das indirekt von der CPI Property Group und Aroundtown kontrolliert wird, hat die Kontrolle über Globalworth übernommen. Die CPI Property Group, im Besitz des tschechischen Milliardärs Radovan Vitek, und Aroundtown SA, beide Anteilseigner von Globalworth, haben ihre Anteile an dem in Polen und Rumänien aktiven Büroprojektentwickler unter einem Dach vereint und sind mit insgesamt 51,5 Prozent der Anteile zum größten Aktionär des Unternehmens geworden. Das neue Unternehmen verfügt über ausreichende Stimmrechte, um die rechtliche Kontrolle über Globalworth auszuüben.

Weitere Globalworth-Aktionäre waren Ende Dezember 2020 Growthpoint (29 Prozent), Oak Hills Advisors (5,3 Prozent), EBRD (5 Prozent) und Aktionäre mit weniger als 5 Prozent Anteil, die aber insgesamt 8,6 Prozent an dem Unternehmen halten.



Heimstaden hat von dem tschechischen Wohnungsentwickler Finep 164 Wohneinheiten des Projekts Pergamenka in Prager Stadtteil Holešovice erworben.

HEIMSTADEN ERWIRBT ERSTES PORTFOLIO IN PRAG

Das schwedische Unternehmen Heimstaden steigt in den Prager Mietwohnungsmarkt ein und hat im Prager Stadtteil Holešovice von der Entwicklungsgesellschaft Finep die ersten 164 Wohneinheiten gekauft, die im Rahmen des Projekts Pergamenka gebaut werden. Der Kaufpreis beläuft sich auf knapp CZK 1,2 Milliarden (rund EUR 46,8 Millionen).

Finep errichtet für Heimstaden schlüsselfertig 164 Wohnungen, 162 Parkplätze und vier Nichtwohnräume. Das Projekt wird auch über eine Rezeption, ein Restaurant, ein Café und Einrichtungen für Sport und Entspannung verfügen. Heimstaden wird die Wohnungen Anfang 2024 zur Nutzung anbieten.

TREI ERÖFFNET VIER NEUE VENDO PARKS IN POLEN

Die Trei Real Estate GmbH, internationaler Projektentwickler und Bestandshalter von Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, hat vier neue Fachmarktzentren unter der Marke Vendo Park in Polen eröffnet. Die Handelsimmobilien befinden sich in Zielonka in der Woiwodschaft Masowien, in Piekary Slaskie in der Woiwodschaft Schlesien sowie in Koszalin und Mysliborz, beides Städte in der Woiwodschaft Westpommern. Die neuen Vendo Parks verfügen zusammen über eine Mietfläche von rund 19.800 Quadratmetern. Insgesamt hat Trei in die Objekte rund EUR 27 Millionen investiert.

GTC VERKAUFT SERBISCHES BÜRO- PORTFOLIO AN INDOTEK GROUP

Globe Trade Centre will das Belgrader Büroportfolio an den ungarischen Investor Indotek Group verkaufen. Der vorgeschlagene Kaufpreis beläuft sich auf EUR 267,6 Millionen. Die Vereinbarung umfasst den Verkauf von elf Gebäuden innerhalb von fünf Businessparks – Green Heart, FortyOne, Belgrade Business Center, 19 Avenue und GTC House, alle im Stadtteil Novi Beograd gelegen – mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 122.175 Quadratmetern. Die Transaktion soll im dritten Quartal 2021 abgeschlossen sein.

M7 ERWIRBT BÜROKOMPLEX TERRAPARK BEI BUDAPEST

M7 Real Estate hat für den Fonds M7 CEREF II den Bürokomplex Terrapark nahe der ungarischen Hauptstadt erworben. Das Objekt befindet sich im Südwesten von Budapest, in Budaörs, und liegt in unmittelbarer Nähe der Autobahnen M1 (nach Bratislava und Wien) und M7 (nach Kroatien). Terrapark besteht aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 28.500 Quadratmetern. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



Das Bürogebäude Platinum in Brunn befand sich seit 2007 im Portfolio des Immobilienfonds CS von REICO. Jetzt wurde das Objekt an die tschechische Investmentgruppe RSBC verkauft.

REICO VERKAUFT BÜROGEBÄUDE IN BRÜNN AN LOKALEN INVESTOR

Der Immobilienfonds CS von REICO wird für eine nicht genannte Summe das Bürogebäude Platinum in Brunn an die tschechische Investmentgruppe RSBC verkaufen. Das Platinum-Gebäude wurde 2007 vom CS Immobilienfonds und war die am längsten gehaltene Immobilie im Portfolio des Fonds. Die Gesamtmietfläche des Objekts beträgt 9.340 Quadratmeter. Platinum befindet sich im Stadtteil Veverí, dem Zentrum der akademischen und exekutiven Institutionen Brünns, und in unmittelbarer Nähe zu einem der Wahrzeichen der Stadt, den drei Bürohochhäusern in der Šumavská Straße.

ONE UNITED PROPERTIES ERWIRBT PROJEKTAREAL IN BUKAREST

One United Properties hat einen Vorkaufsvertrag für den Erwerb eines Grundstücks mit einer Fläche von 25.350 Quadratmetern an der Soseaua Fabrica de Glucoza in Bukarest unterzeichnet, sowie für den Erwerb eines Grundstücksanteils mit einer Fläche von 3.651 Quadratmetern, das die Zufahrtsstraße werden soll. Der Gesamtwert der Transaktion liegt bei EUR 20,645 Millionen. Für das betreffende Grundstück gibt es bereits einen Bebauungsplan, der die Entwicklung eines Immobilienprojekts mit rund 95.000 Quadratmeter Fläche ermöglicht.

Das Unternehmen beabsichtigt, hier One High District zu entwickeln, ein Projekt, das sowohl Wohneinheiten und Gewerbeflächen als auch Einrichtungen wie Fitnessstudio, Schwimmbad, Restaurants, Lebensmittelgeschäft und Cafés umfassen soll.

HEIMSTADEN KAUFT WOHN-PORTFOLIO IN POLEN VON BUDIMEX

Heimstaden Bostad AB kauft für EUR 305 Millionen von der polnischen Wohnungsgesellschaft Budimex ein neu errichtetes Wohnportfolio mit 2.496 Wohnungen in Polen. Die Objekte des Portfolios befinden sich in Warschau, Krakau, Breslau, Posen und Danzig. Das Portfolio umfasst 13 Projektentwicklungen mit insgesamt 2.496 Wohneinheiten. Die Transaktion ist als Forward Funding Commitments mit Budimex als Entwickler strukturiert. Heimstaden wird während der Entwicklungsphase Teilzahlungen in Abhängigkeit vom Baufortschritt leisten und übernimmt kein Entwicklungsrisiko. Die Projekte sollen zwischen Q1 2023 und Q1 2025 fertiggestellt werden.

M7 ERWIRBT LAST-MILE-OBJEKT BEI POSEN

M7 Real Estate hat im Auftrag von M7 CERE II ein Last-Mile-Objekt bei Posen erworben. Das Objekt umfasst insgesamt rund 20.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche und liegt in einer Industriezone drei Kilometer östlich des Stadtzentrums von Posen.

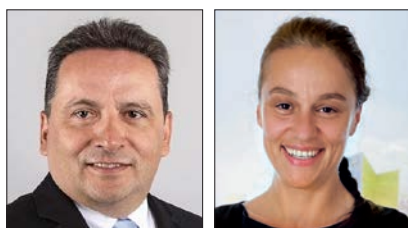


Das Bürogebäude Explora Business Centre in Nové Butovice in Prag 5 bietet 22.800 Quadratmeter Mietfläche.

LOKALER FONDS TRIGEA KAUFTE PRAGER BÜROGEBÄUDE

Der tschechische Immobilienfonds Trigea hat von der Golden Star Group das Bürogebäude Explora Business Centre in Nové Butovice in Prag 5 gekauft. Das Explora Business Centre liegt direkt an der U-Bahn-Station Nové Butovice und bietet 22.800 Quadratmeter vermietbare Fläche. Entwickelt von Avestus Real Estate, wurde das Explora Business Centre 2018 von Golden Star erworben.

PERSONALIEN



links: Claudio Cisullo
rechts: Dana Bordei

Claudio Cisullo wurde zum Vorsitzenden des Board of Directors des rumänischen Projektentwicklers One United Properties ernannt. Claudio Cisullo ist der drittgrößte Aktionär des Projektentwicklers und seit 2020 Mitglied des Verwaltungsrats von One United Properties. Der Schweizer Claudio Cisullo ist Gründer und Vorsitzender der CC Trust Group AG, eines international tätigen Family Office. Er verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Corporate Finance, M&A, Venture Capital und Private Equity. Claudio Cisullo ist seit mehreren Jahren ein aktiver Investor auf dem rumänischen Wohn- und Gewerbeimmobilienmarkt.

Dana Bordei hat die Position des Commercial Country Manager für VGP Rumänien übernommen. Bevor sie zu VGP kam, arbeitete Dana Bordei zwei Jahre lang als Commercial Director bei WDP Romania. Zuvor sammelte sie über zwölf Jahre Erfahrung bei CBRE als Head of Industrial Advisory.



links: Justyna Filipczak
rechts: Silvia Schmitt-Walgenbach

Justyna Filipczak wurde zum Head of Central and Eastern Europe (CEE) der Cromwell Property Group ernannt. Justyna Filipczak kam 2013 von GE Real Estate zu Cromwell und stieg zum Head of Finance, CEE auf. Sie verließ Cromwell im Jahr 2018 und wechselte als Regional Finance Director zur Multi Corporation. Im Jahr 2019 kehrte sie zu Cromwell zurück.

Silvia Schmitt-Walgenbach wird mit Wirkung zum Anfang des Jahres 2022 für die Dauer von drei Jahren bis zum 31. Dezember 2024 zur neuen Vorstandsvorsitzenden (CEO) der CA Immobilien Anlagen AG bestellt. Sie folgt Andreas Quint nach, der mit dem Auslaufen seines Vorstandsmandats am 31. Dezember 2021 in den Ruhestand eintreten wird. Silvia Schmitt-Walgenbach ist seit Juni 2014 bei Barclays Bank Ireland PLC als Chief Operating Officer für die Aktivitäten in Deutschland, den Niederlanden und Schweden zuständig. Zuvor war sie in der Geschäftsführung der Morgan Stanley Real Estate Investment GmbH und verantwortete die Abwicklung des Immobilienfondsgeschäfts der Kapitalanlagegesellschaft. Zwischen 2005 und 2009 leitete sie den Bereich Immobilienstrategie bei der Dresdner Bank als Teil der Allianz-Gruppe. Dort restrukturierte und verkaufte sie das Immobilienportfolio der Dresdner Bank, bevor sie in die Geschäftsführung der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI)/Aberdeen Property Investors Holding berufen wurde und dort für Transaktionen, Fondsmanagement und Treasury verantwortlich war. Seit März 2015 ist Silvia Schmitt-Walgenbach zudem Vorstandsmitglied und seit Mai 2019 Vorsitzende des Vorstands des Verbands der Auslandsbanken in Deutschland.

VERMIETUNGEN



BROWARY WARSZAWSKIE, WARSCHAU

POLEN 

Der amerikanische Asset Manager Point72 hat 3.000 Quadratmeter in den Malthouse Offices in Browary Warszawskie in Warschau angemietet. Browary Warszawskie ist ein gemischt genutztes Stadtviertel, das von Echo Investment auf dem Gelände einer ehemaligen Brauerei entwickelt wurde. Neben den restaurierten Brauereigebäuden wurden hier fünf Wohngebäude, drei Bürogebäude und offene Plätze errichtet. Die Erdgeschossflächen der Neubauten und in revitalisierten historischen Gebäuden sind für gastronomische Konzepte, Geschäfte und Dienstleistungen vorgesehen.

NORBLIN FACTORY, WARSCHAU

POLEN 

1.500 Exponate rund um die Entwicklung und Evolution der Apple-Produkte werden im interaktiven Apple Museum Polen im revitalisierten Norblin-Fabrikkomplex zu sehen sein. Das Museum mit einer Fläche von 320 Quadratmetern soll im Herbst dieses Jahres eröffnet werden. Norblin Factory im Warschauer Stadtteil Wola bietet 65.000 Quadratmeter Nutzfläche, wobei 41.000 Quadratmeter auf Büros entfallen und die restlichen 24.000 Quadratmeter für Entertainment, Kultur, Gastronomie, Dienstleistungs- und Einzelhandelskonzepte vorgesehen sind. Investor und Initiator der Revitalisierung der Norblin Factory ist die Capital Park Group.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

X-Trade Brokers (XTB), einer der weltweit größten Forex- und CFD-Broker, bezieht knapp 4.400 Quadratmeter Bürofläche im Skyliner in Warschau. Bei den Mietvertragsverhandlungen wurde XTB von Knight Frank, der Eigentümer von Skyliner – die Karimpol Group – von CBRE Poland vertreten. Skyliner liegt am Rondo Daszynskiego im Warschauer Stadtteil Wola und bietet auf 34 Etagen insgesamt 45.000 Quadratmeter Bürofläche. Die untersten Etagen sind für Dienstleistungen, Einzelhandel und Restaurants vorgesehen. Eine fünfstöckige Tiefgarage bietet 428 Stellplätze.

WARSAW TRADE TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Grupa Azoty, ein Hersteller von Düngemitteln und chemischen Komponenten, hat seinen Mietvertrag im Warsaw Trade Tower verlängert. Das Unternehmen belegt dort 1.160 Quadratmeter. Der im Warschauer Stadtteil Wola gelegene Warsaw Trade Tower ist eines der höchsten Gebäude der Stadt und bietet 44.300 Quadratmeter Bruttomietfläche. Eigentümer des Objekts ist Globalworth.

WEST STATION, WARSCHAU

POLEN 

Europapier Polska hat seinen Hauptsitz in das Bürogebäude West Station, direkt neben dem Warschauer Westbahnhof, verlegt. Der Mieter wurde bei der Transaktion von Cresa Poland vertreten. Die Gebäude West Station I und II an der Aleja Jerozolimskie umfassen 69.000 Quadratmeter vermietbare Fläche. Der Komplex wurde von HB Reavis und PKP S.A. entwickelt und befindet sich im Besitz der in Singapur ansässigen Mapletree Investments.

WIDOK TOWERS, WARSCHAU**POLEN** 

Das Warschauer Hauptstadttamt hat 12.000 Quadratmeter in den kürzlich fertiggestellten Widok Towers gemietet. Auf zehn der insgesamt 28 Stockwerke wird sich künftig das technische Rathaus befinden. Eigentümer des Hochhaus-Komplexes, der von der österreichischen S+B Gruppe entwickelt wurde, ist seit 2014 der offene Immobilienfonds Hausinvest der Commerz Real. Das 95 Meter hohe Ensemble befindet sich direkt im Zentrum der Warschauer Innenstadt an der Kreuzung der Straßen Al. Jerozolimskie und ul. Marszałkowska, unmittelbar gegenüber der U-Bahnstation Centrum. Die etwa 34.800 Quadratmeter Mietfläche verteilen sich im Wesentlichen auf etwa 28.900 Quadratmeter für Büros, rund 3.600 Quadratmeter im ersten Obergeschoss, im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss für Einzelhandel und Gastronomie sowie etwa 1.800 Quadratmeter Lagerfläche.

HILLWOOD WARSZAWA TARGÓWEK**POLEN** 

Das Museum für Moderne Kunst (MSN) in Warschau wird 2.000 Quadratmeter Fläche in dem Lagerkomplex Hillwood Warszawa Targówek anmieten. JLL vertrat das MSN bei den Verhandlungen. Hillwood Warszawa Targówek ist ein Logistikpark, der aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von über 49.000 Quadratmetern besteht. Er liegt im östlichen Teil von Warschau, etwa zehn Kilometer vom Stadtzentrum und 15 Kilometer vom Warschauer Chopin-Flughafen entfernt. Der Komplex ist nur sechs Kilometer von der Schnellstraße S8 und acht Kilometer von der Nationalstraße 2 entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof Warszawa Zaczysze sowie zahlreiche Buslinien.

ONE TOWER, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

McCann Worldgroup Rumänien verlegt ihren Hauptsitz in das von One United Properties entwickelte Bürogebäude One Tower in Bukarest. One Tower befindet sich im Stadtteil Floreasca und ist Teil von One Floreasca City, einer gemischt genutzten Projektentwicklung. Der One Tower wird eine Höhe von 16 Stockwerken und eine Gesamtbruttomietfläche von 23.867 Quadratmetern haben.

ISHO OFFICES, TIMISOARA**RUMÄNIEN** 

Deloitte Rumänien wird sein regionales Büro in Timisoara in die Isho Offices verlegen, ein gemischt genutztes Projekt von Mulberry Development, das 1.200 Apartments und 50.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen wird. Die Isho Offices befinden sich am Bulevardul Take Ionescu 50-52.

PORT7, PRAG**TSCHECHISCHE REPUBLIK** 

Port7, ein neues Projekt von Skanska in Prag-Holešovice, hat einen ersten Mieter gefunden: Die Klinik The Eye Centre Prague (Klinika Oční Centrum Praha) wird 1.600 Quadratmeter im Erdgeschoss des Gebäudes „Edinburgh“ nutzen. Port7 ist die Umnutzung eines ehemaligen Industriegebiets an der Troja-Brücke. Nach dem architektonischen Entwurf des Büros DAM architekti sollen hier drei Bürogebäude – Edinburgh, Alexandria und Dover – mit insgesamt über 35.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche entstehen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2023 geplant.

MIPIM UND/ODER EXPO REAL – REAL ODER DIGITAL?



Die Regeln Abstand, Hygiene und Maske gelten auch bei Messen, ebenso die Möglichkeit der Kontaktnachverfolgung.

Anders als bisher finden Mipim und Expo Real in relativ kurzem Abstand hintereinander statt. Und so mancher stellt sich die Frage, ob er an der einen, der anderen oder an beiden Messen real oder doch nur digital teilnehmen soll.

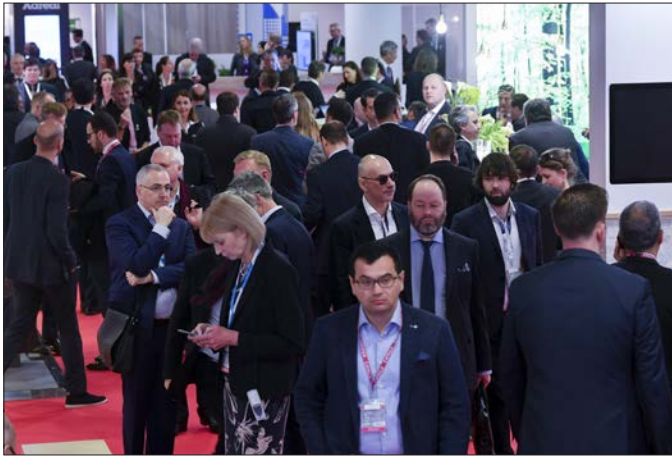
Mipim im März? Da befanden wir uns alle mitten in den Lockdowns der Covid-19-Pandemie. Daher rutschte der Termin für die Immobilienmesse erst in den Juni und dann in den September, in der Hoffnung, dass sich die Situation im Sommer weitgehend entspannt. Jetzt findet am 7. und 8. September 2021 die Mipim World 365 statt, die – anders als sonst – nur auf zwei Tage angelegt und als hy-

brides Format konzipiert ist, an der man also real oder digital teilnehmen kann. Im März 2022 wollen die Organisatoren, RX France, vormals Reed Midem, dann wieder eine „richtige“ Mipim abhalten.

Auch wenn das Motto „Time to reconnect“ lautet und ein Film „Cannes – Safe & Business Ready“ damit wirbt, dass Flughafen, Bahnhöfe, Restaurants und Hotels „sicher“ sind, scheint man trotzdem nicht mit einer überwältigenden Flut von „realen“ Teilnehmern zu rechnen. Denn es gibt neben dem On-site Pass für EUR 1.200, der sowohl Zugang zum Palais des Festivals als auch zu den digitalen Plattformen mit den Konferenzen und dem Teilnehmerverzeichnis bietet und zudem bis Ende des Jahres

auch für Propel by Mipim 2021 und für den Mipim Asia Summit gültig ist, auch den Annual Digital Pass für EUR 450, der die gleichen digitalen Möglichkeiten bis Ende des Jahres beinhaltet. Und als dritte Möglichkeit gibt es einen September Digital Pass – er kostet EUR 250 –, mit dem man ebenfalls, wenn auch nur bis Ende September, Zugang zur Online-Plattform der Mipim hat. Allen drei Varianten gemeinsam ist, dass sie auch digital die Möglichkeit anbieten, sich mit anderen Teilnehmern zu vernetzen.

Was den Mipim-Besucher in Cannes selbst erwartet, ist schwer abzuschätzen. Ja, es gibt am Vorabend der Messe (Montag, 6. September 2021) die traditionelle



Eng und maskenlos war einmal – jetzt heißt es Abstand wahren und Mundschutz tragen, was Gespräche nicht einfacher macht.

Opening Cocktail Party. Wo diese stattfinden wird, ist noch offen. Vermutlich hängt das auch von der Frage ab, wie viele Teilnehmer vor Ort sein werden. Ebenso werden auch Mipim Awards verliehen, allerdings findet die Zeremonie am letzten Tag nachmittags statt (8. September, 15:00 bis 16:00, Auditorium im Palais 1).

Was der Besucher nicht erwarten darf, sind individuelle Stände. Denn für die Aussteller gibt es nur die Möglichkeit, einen Systemstand in der Größe zwischen 9 und 90 Quadratmetern zu buchen. Und während es sonst vor der Mipim eine Liste der Aussteller gab, findet man dieses Mal im Vorfeld nur eine Liste der teilnehmenden Unternehmen, wobei offenbleibt, welches Unternehmen man in Cannes selbst antrifft – sei es als Aussteller oder sei es das eine oder andere Unternehmensmitglied als Besucher – oder welche Unternehmen sich nur für eine digitale Teilnahme angemeldet haben. Das ist ein bisschen die sprichwörtliche Katze im Sack.

705 Unternehmen (Stand: 29. Juli 2021) aus 42 Ländern haben sich angemeldet. 325 französische Unternehmen bilden die stärkste Gruppe. Die zweitstärkste Gruppe kommt mit 98 teilnehmenden Unternehmen aus Deutschland, 60 Unternehmen haben sich aus UK angemeldet und 36 aus Belgien. Mit 23 Anmeldungen folgt Italien, jeweils 20 teilnehmende Unternehmen sind aus den Niederlanden

und Spanien registriert. Ebenfalls noch im zweistelligen Bereich sind dabei die Schweiz (16), Polen (15), Dänemark und die USA (jeweils 14) und Schweden (13). Neben Polen sind aus CEE Russland (8 Unternehmen) und die Ukraine (5), die Tschechische Republik (4), Rumänien, Slowenien und Ungarn (jeweils 2) sowie Serbien (1) vertreten.

„People, Planet, Performance“ lautet die Überschrift des Konferenzprogramms. Unter dem Stichwort „Planet“ geht es vor allem um das Thema Klimaschutz, „People“ befasst sich mit der Förderung von Kreativität und Wachstum sowie mit den Veränderungen der Arbeitswelt während der Pandemie, und unter dem Stichwort „Performance“ geht es vor allem um die neuen ESG-Richtlinien und darum, was sie für Immobilieninvestments bedeuten. Es stehen aber auch Investmentthemen wie Residential, Hospitality, Logistics und Healthcare auf der Agenda. Der sogenannte Geo Focus richtet sich auf Frankreich, Deutschland und UK. Auch das Thema Stadt darf nicht fehlen: Was wird nach der Pandemie aus den zentralen Geschäftsbereichen, wenn immer mehr Menschen auch im Homeoffice arbeiten, und wie kann man gemeinsam mit allen Beteiligten und Betroffenen erreichen, den CO₂-Ausstoß in den Städten so niedrig wie möglich zu halten? Die Liste der Speaker ist beeindruckend lang, doch wer kommt live und in Farbe und wer wird

nur digital zugeschaltet? Man wird sich überraschen lassen müssen.

Nur fünf Wochen später, vom 11. bis 13. Oktober 2021, findet in München die Expo Real statt. In München setzt man auf eine „reale“ Veranstaltung, darauf, dass sich die Immobilienbranche in den Messehallen trifft. Es werden immerhin fünf Messehallen (A1, A2, B1, B2 und C1) sein, über die sich die derzeit mehr als 900 Aussteller (über 200 Hauptaussteller mit Mitausstellern) verteilen.

Aus CEE/SEE wagen die Reise nach München vor allem polnische Aussteller – insgesamt 23. Es sind hauptsächlich Städte und Regionen, die sich präsentieren wollen, daneben aber auch Unternehmen wie Cavatina aus Krakau und Panattoni Europe. Aus Kroatien kommt B2 Kapital, ein Unternehmen für Finanzdienstleistungen im Inkasso und Forderungsmanagement. Für die Republik Moldau wirbt erneut die Investitionsagentur des Landes, und aus Rumänien hat sich Transylvania Evolution, also eigentlich Cluj-Napoca, angemeldet. Aus der Russischen Föderation ist es wieder die Stadt Moskau, die am gewohnten Standort in Halle B1 zu finden ist. Aus Serbien hat sich die Entwicklungsagentur der Vojvodina mit fünf Städten als Mitaussteller angemeldet. Die Slowakei ist mit Alfa Facility Management und dem Industriepark Sturovo vertreten, Slowenien mit der Investmentagentur Spirit

Slovenia. Aus der Tschechischen Republik kommen CTP, P3 Logistic Parks und die Stadt Prag nach München.

Darüber hinaus wird man als internationale Aussteller die beiden österreichischen Gemeinschaftsstände „Austria“ und „Euro-

nicht, ebenso wenig das Real Estate Innovation Forum, traditionell die Bühne für Start-ups und PropTechs.

Was es 2021 nicht geben wird, ist eine „Grand Plaza“, der Marktplatz des Handels auf der Messe. Von den Händlern



Auf der Expo Real in München soll sich die Immobilienbranche wieder realiter treffen.

pa Mitte“, den Schweizer „Swiss Circle“, die „Holland Property Plaza“ und „Holland Metropole“ aus den Niederlanden sowie die Städte Barcelona, Lissabon und Porto sowie Göteborg, Stockholm und Helsinki antreffen.

Wie gewohnt wird es auch wieder eine Tech Alley geben, diesmal jedoch in der Halle A2. Die geplanten Kapazitäten von 30 Teilnehmern – nur die Hälfte dessen, was 2019 angeboten wurde – sollen nach Angaben der Messe nahezu ausgebucht sein.

Etwas weniger umfangreich als bisher ist das Konferenzprogramm der Messe. Themenschwerpunkte sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie der Klimaschutz. Auch der Blick auf die einzelnen Asset Klassen Gesundheits- und Pflege- sowie Hotel- und Logistikimmobilien fehlt

wird nur Edeka mit Netto einen eigenen Stand haben – sie hatten sich allerdings auch zuvor auch nie auf der Grand Plaza getummelt – und Ernsting's family als Mitaussteller bei der Wirtschaftsförderung Münster dabei sein.

Neu ist, dass es nicht mehr die Expo Real App und auf der Homepage auch nicht das Match-up geben wird. An die Stelle von beiden tritt die digitale Plattform Grip, über die man gezielte Kontaktvorschläge erhält und sich per Chat und Videochat vernetzen kann. Diese Plattform kann auch nutzen, wer nicht in München „vor Ort“ ist. Dafür gibt es neben dem 3-Tage-Ticket (bis 27. August EUR 550, dann online 650 und vor Ort EUR 700) und dem 2-Tage-Ticket (gültig ausschließlich Dienstag und Mittwoch; bis 27. August und danach online EUR 445, vor Ort EUR 595) noch den Digitalpass für EUR 149.

So erfreulich es ist, dass wieder Messen stattfinden können, so sehr wir alle nach persönlichen Begegnungen, Austausch und Anregungen von außen lechzen, so sehr wir hoffen, dass die „eingeschränkten“ Zeiten vorbei sein mögen und das Leben generell wieder „normaler“ wird, so wenig lässt sich die Tatsache übersehen, dass die Delta-Variante von Covid-19 ihren Zoll fordert und die Zahlen fast überall wieder steigen. Ja, Zugang zur Veranstaltung sollen nur Geimpfte, Getestete und Genesene erhalten – in Frankreich braucht es für den Nachweis den *Pass sanitaire* und für internationale Teilnehmer einen entsprechenden digitalen Nachweis. Das Hygiene- und Schutzkonzept fordert Abstandswahrung und von Besuchern das Tragen von Masken, in München dezidiert FFP2-Masken. Ebenso betonen die Messegesellschaften, dass sie mit der Wegführung und erhöhten Abständen dafür sorgen, dass Gedränge möglichst vermieden werden kann. Ob das allerdings immer funktioniert? Man stelle sich nur die Eingangssituation am Eingang West vor Eröffnung der Expo Real vor und die doppelte Kontrolle: Ticket und Nachweis von 3G. Und in einer Messehalle mit vielen Menschen und einem schon per se hohen Lärmpegel ein Gespräch mit Maske auf anderthalb Meter Abstand führen? Zumindest eine Herausforderung, denn die Maske trägt nicht gerade zur Deutlichkeit der Artikulation bei, der Abstand erschwert das Verstehen zusätzlich. So ganz „wie immer“ dürfte es also nicht werden. Und es ist ja nicht nur die Messe selbst. Man muss anreisen, eine Unterkunft beziehen, oft mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Taxi zum Messegelände kommen. Wer erinnert sich nicht an die U-Bahnen, in denen man morgens und abends dicht gedrängt steht, oder an die Schlangen vor dem Eingang West, um ein Taxi zu ergattern? Man muss kein Hypochonder sein, um ein leises Unbehagen zu verspüren. Andererseits sollte eine vollständige Impfung weitgehend schützen. Menschen sind keine Einsiedlerkrebse, sondern gesellige Wesen, die den Kontakt und Austausch mit anderen brauchen. Und vor allem Austausch dürfte heute wichtiger denn je sein. **I Marianne Schulze**

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.

WAS BRINGT ESG?



Drei Buchstaben, die eigentlich selbstverständlich sein sollten, jetzt aber zwingend werden: ESG

Die drei Buchstaben sind in vieler Munde. „Environment, Social, Governance“ klingt gut, aber sehr allgemein. Nicht nur das erschwert für Immobilien und Investitionen den Umgang mit den neuen Anforderungen. Subjektive und etwas andere Einschätzungen über ein objektiv schwieriges Thema.

Erstaunlich, wie schnell es gehen kann: Noch vor ein paar Jahren hätte kaum jemand etwas mit der Buchstabenfolge ESG anfangen können. Inzwischen wissen zwar alle, was damit gemeint ist, doch besteht weiterhin eine allgemeine Verunsicherung. Die Situation ähnelt der nach dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Auf einmal ist alles anders: Zeitenwende auch bei Anlagekriterien. Es geht nicht

mehr nur um Rendite sowie rechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen, sondern um neue Inhalte. Das Was ist noch recht einfach zu verstehen, doch bei dem Wie wird es schon schwieriger. Sehr ehrlich war die Aussage einer jungen Nachwuchskraft in der Immobilienbranche, die sagte, dass Environment, Social, Governance in ihrem Studium nicht vorgekommen wäre. Damit steht sie wahrlich nicht allein. Denn auch gestandenen Marktpersönlichkeiten bereitet ESG mitunter Kopfzerbrechen.

Vielleicht ist es hilfreich, dass ich nicht Immobilien- oder Betriebswirtschaft studiert habe. Zur Philosophie als einem meiner Studienfächer gehört die Ethik. Zwar bedeutet Philosophie auch Geistesgeschichte bis zurück in die Antike, doch

kombiniert mit der realen Geschichte als Studienfach von Marianne Schulze entbrannten hier viele Diskussionen über ESG und die damit verbundenen Debatten und Aktivitäten, die wir gerade alle auf den Märkten für Immobilien und Investitionen erleben. Immer wieder kam alles auf die Frage zurück: Was bringt ESG?

Wichtig sind die Inhalte auf jeden Fall. Beginnen wir bei dem E für Environment. Dass wir jede Menge für den Klimaschutz tun müssen, steht genauso außer Frage wie die Tatsache, dass Gebäude dabei eine wichtige Rolle spielen. Doch schon seit vielen Jahren sind Zertifikate, seien sie von BREEAM, LEED, DGNB oder anderen, bekannt und begehrt. Da stellt sich die Frage: Welcher Investor kauft eigentlich noch ein Gebäude, das kein



Die Natur ist nicht nur Umwelt, vielmehr ist auch der Mensch Teil der Natur.



Klimatisch entscheidend ist vor allem die Sanierung des Gebäudebestands.

solches Zertifikat besitzt? Das gilt nicht nur für institutionelle Investoren, sondern auch für Endnutzer, insbesondere beim Wohnen. Da gibt es vielleicht nicht immer das entsprechende Label, wohl aber energetische Anforderungen, um die auch niemand mehr herumkommt. Doch bei beiden Käufergruppen gilt das alles für den Neubau. Sehr viel spannender und schwieriger wird es beim Gebäudebestand. Modernisierung zur Minimierung des Energieverbrauchs heißt dort das Stichwort und wohl die weiterhin größte Aufgabe für die Zukunft. Zudem erfordert der Klimawandel, mehr und mehr in Zusammenhängen zu denken. Jede Sanie-

rung oder auch Umnutzung vorhandener Bausubstanz trägt zumindest dazu bei, dass kein neuer Boden versiegelt wird. Konsequenz zu Ende gedacht bedeutet es, dass Nicht-Bauen am besten wäre. Das wird andererseits aber nicht funktionieren, Projektentwicklung im und aus dem Bestand hilft aber zumindest der Umwelt.

Umwelt ist ein wichtiges, aber zugleich heikles Wort. Sprache ist manchmal verätherisch, wie alle wissen, die beruflich mit Sprache umgehen. Und es lässt sich kaum pointierter sagen als es Bernd Ulrich, stellvertretender Chefredakteur der Wochenzeitung „Die Zeit“, nach der

Flutkatastrophe schrieb: „Es gibt keine Umwelt. Nichts, was den Menschen bloß umgäbe, kein Außen, dem er autonom, souverän oder gar unverletzlich gegenüberstünde. Vielmehr ist der Mensch immer schon Teil der Natur, sie geht über ihn hinweg und durch ihn hindurch, er besteht aus ihr.“ So zeigt sich die Arroganz, die im Begriff Umwelt liegt.

Ein zentralistisches Selbstverständnis des Menschen ist zudem ein zwangsläufig subjektives. Wenn jeder nur „Ich“ und nicht „Wir“ sagt, kann es nicht gut gehen. Das leitet direkt zum S für Social über. So dankenswert es ist, wenn sich Unternehmen durch Mäzenatentum oder Sponsoring sozial engagieren, wird das allein nicht ausreichen. Es sollte durchaus in eine Art Sozialbilanz einfließen, doch wichtig wäre für Immobilieninvestoren beispielsweise, wie hoch der Anteil an sozial relevanten Immobilien im Portfolio ist. Luxuswohnungen dürften nicht dazu gehören, wohl aber bezahlbares Wohnen. Für diejenigen, die in Orten agieren, in denen beim Wohnungsneubau ein bestimmter Prozentsatz von geförderten Wohnungen, vulgo: Sozialwohnungen, vorgeschrieben ist, dürfte das kein Neuland sein. Andernorts hingegen schon.

Allein dieses Beispiel, aber jegliches im Sozialen hat mit Ethik zu tun, genauer gesagt: mit gesellschaftlicher Verantwortung. Das mögen manche vielleicht nicht gerne hören, aber der Satz „Gier frisst Hirn“ beschreibt die Einstellung einiger Marktteilnehmer treffend. Schöner wäre der Satz umgedreht: „Hirn frisst Gier“.

Während E und S zusammenhängen, wirkt das G für die Governance auf den ersten Blick eher etwas eigenständig. Hier kommen seit geraumer Zeit die Kodizes ins Spiel. Inzwischen gibt es derer jede Menge. Warum nur lag, als ich die Formulierung Corporate Governance das erste Mal hörte, die phonetische Nähe zur korruptierten Gouvernante nahe? Bei Compliance war es die Komplizenschaft. Und warum fällt mir nach vielen Jahren, immer noch der Satz der damaligen Managerin eines großen internatio-



Die zehn Gebote und Anstand würden als Maßstab des Handelns ausreichen.

nenal Immobilienfondsunternehmens zum Thema Corporate Governance ein: „Nur schwarze Schafe brauchen eine weiße Weste“? Sie hatte subjektiv in diesem Moment meine Sympathie. Aber auch objektiv können zwischen der Zustimmung zu einem Kodex und dem tatsächlichen Verhalten erhebliche Unterschiede liegen. Wahrscheinlich wurden auch von Wirecard entsprechende Kodizes unterschrieben. Da lohnt sich der Blick auf die Ethik, besonders auf das, was als Gesinnungs-, Verantwortungs- und Handlungsethik bezeichnet wird. Denn das tägliche Handeln sollte mit den Werten, zu denen sich Menschen verpflichtet haben und fühlen, so weit wie möglich übereinstimmen. Sonst passiert das, was in der Bibel im Brief an die Römer zu lesen ist. In seiner inneren Zerrissenheit schreibt Paulus dort: „Denn das Gute, das ich will, das tue ich nicht; sondern das Böse, das ich nicht will, das tue ich.“

Überhaupt die Bibel. Als Marianne Schulze und ich vor vielen Jahren mit dem damaligen Vorstand der DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG, Vorläuferin der heutigen Union Investment Real Estate, Jürgen Ehrlich durch Hamburg führen, lag eine Bibel in seinem Auto. Aus einem Gespräch mit Jürgen Ehrlich in derselben Zeit ist mir bis heute sein Satz zum The-

ma Kodizes für Governance in Erinnerung geblieben: „Die zehn Gebote reichen doch.“ Da hatte er Recht, letztlich reichen sie nicht nur für die Unternehmensführung, sondern auch für die Umgangsformen mit den Mitmenschen innerhalb und außerhalb des Unternehmens und – im biblischen Sprachgebrauch bleibend – sogar den verantwortlichen Umgang mit der Schöpfung. Apropos Umgangsformen und Verantwortung: Wie weit ist es eigentlich schon gekommen, wenn man das festschreiben muss?

Nichts gegen Lektüre, im Gegenteil. Aber statt zu den jüngsten Publikationen zur EU-Taxonomie oder zum Umgang mit ESG noch einmal zurück zur Philosophie. Eigentlich geht es um das, was Immanuel Kant bereits im Königsberg des 18. Jahrhunderts formulierte: „Handle nur nach derjenigen Maxime, durch die du zugleich wollen kannst, dass sie ein allgemeines Gesetz werde.“ Es ist eine der zahlreichen Formulierungen seines kategorischen Imperativs. Immanuel Kant, einer der bedeutendsten Denker, hat Königsberg zeit seines Lebens übrigens nie verlassen. Aber zurück in die Gegenwart, in der im Unterschied zu Immanuel Kant so viele Menschen so viel reisen wie nie zuvor – manche auch zu Konferenzen über ESG.

Bleibt die Frage: Was bringt ESG? Einsicht in die Notwendigkeit eines anderen Denkens und Handelns wäre gut, besonders in einer durch den Klimawandel und die Pandemie veränderten Welt. Das ist sicher in einigen Fällen durchaus gegeben, erscheint aber für die Gesamtheit der Marktbeteiligten eher unwahrscheinlich. Doch immerhin wurde mit der EU-Verordnung sowie der entsprechenden Taxonomie mit ESG in gewisser Weise ein kategorischer Imperativ geschaffen. So etwas nennt man einen Handlungszwang. Wenn schon nicht den Geist, so muss die Branche zumindest den Buchstaben des Gesetzes erfüllen.

Am deutlichsten – und wohl auch am meisten notwendig – sind die Vorgaben durch die Klimaziele der EU bereits beim E. An das Übereinkommen von Paris zum Klimaschutz anknüpfend geht es beim europäischen Green Deal um konkretere Umsetzungen. Zweierlei unterstützt die Erfolgsaussichten: Sowohl die für beim Geschäft mit Immobilien leicht verständliche und damit nachvollziehbare Wortwahl Deal als auch der damit verbundene Gruppenzwang – es geht ja kaum anders – werden zur Verbesserung des Klimaschutzes beitragen. Da dürften dann alle mitmachen, und wäre es auch nur, weil es opportun erscheint.

Es gibt diejenigen, denen die Inhalte von ESG schon seit geraumer Zeit bewusst sind und die bereits danach handeln, aber auch viele, die nun auf den Zug aufspringen – oder richtiger: aufspringen müssen. Zu diesen werden nach wie vor auch solche gehören, denen das Label, das Zertifikat oder der Kodex reicht. Wenn denn schon ohne Überzeugung, sehen letztere zumindest ein, dass es ohne ESG wohl kaum Finanzierungen, Renditen und Gewinne geben wird. Aber selbst in dieser eingeschränkten Sichtweise bringt ESG immer noch etwas. Allein schon beim E für den Klimaschutz. Denn da verhält es sich so ähnlich wie mit der Pandemie. In einem Gespräch sagte die Kollegin Christine Mattauch hierzu vor kurzem den entscheidenden Satz: „Die Natur fragt nicht nach der Motivation.“ | **Andreas Schiller**

NEUES LEBEN IN DER INNENSTADT



In Pandemie-Zeiten ist besonders deutlich geworden, wie wenig attraktiv Innenstädte häufig sind.

Die Wiederbelebung der Innenstädte ist ein derzeit häufig diskutiertes Thema. Doch noch leben sie, sie werden sich nur wieder auf ihre ursprüngliche Rolle besinnen müssen.

Spätestens seit der Covid-19-Pandemie, den dadurch bedingten Lockdowns und dem Ausbleiben der Touristen sind die Diskussionen über die „Wiederbelebung der Innenstädte“ geradezu inflationär geworden. Dabei besteht das Problem schon länger, es wurde jetzt nur allzu offensichtlich. Man denke beispielsweise an die vielzitierten Food-Court-Konzepte, um die Menschen in die Shopping Center zu locken – hier reichte das Angebot an

Ladengeschäften schon lange nicht mehr aus, für die notwendigen Frequenzen zu sorgen.

Was das Shopping Center im kleinen, sind Innenstädte oftmals in größerem Maßstab. Es sind die großen, allgegenwärtigen Ketten, die Monokulturen von Bekleidungsgeschäften und Mobilfunkanbietern, von Kettengastronomie und Billigdiscountern, für die man zumindest in größeren Städten nicht mehr in die Innenstadt fahren muss, weil man das alles auch im nächsten Shopping Center in den Stadtteilen findet. Was dagegen fehlt, sind außergewöhnliche und individuelle Angebote, die es nur in der Innenstadt gibt, auch Überraschendes oder

Unterhaltsames sowie kulturelle Angebote, die sich nicht in Theatern oder einem Blockbuster-Kino erschöpfen.

Was man bereits beobachten kann: Der Handel klagt zwar lautstark, aber es sind oft die Ketten, die jetzt die Läden aufgeben, weniger die kleinen lokalen Händler, die es mancherorts auch noch gibt. Möglicherweise geht es bei den angemeldeten Insolvenzen der Ketten oftmals nur darum, den Mietvertrag neu zu verhandeln, weil die Preise für Einzelhandelsflächen teilweise deutlich gesunken sind. Denn trotz aller Klagen haben gerade die Ketten im Online-Handel beträchtlich zugelegt. Eine weitere Beobachtung: Teilweise kehren die Lebensmittelhändler und

Lebensmitteldiscounter in die Innenstadt zurück, nachdem man jahrelang eher den entgegengesetzten Trend beobachten konnte. Und in die eine oder andere leere Ladenfläche zieht jetzt ein Eiscafé oder eine Frühstücksbar ein oder eröffnet ein Repair-Café und stößt auf hohe Nachfrage.

Leerstehende Flächen sind auch ideal für die schon seit längerem diskutierten Pop-up-Stores. Bei dieser zeitlich begrenzten Nutzung müssen nicht immer nur Marken und Produkte präsentiert werden, die Flächen können auch kulturellen Zwecken oder dazu dienen, die Arbeiten und Möglichkeiten eines wie auch immer gearteten Dienstleisters zu zeigen. Ob Performances und die Ausstellung künstlerischer Arbeiten, ob handwerkliche Herstellungsprozesse und Produkte oder auch ein Info Point, in dem künftige Bau- und sonstige Vorhaben in der Stadt vorgestellt werden – Möglichkeiten gibt es viele. Auch Veranstaltungen und Diskussionsrunden in kleinem Rahmen sind denkbar.

Ein Beispiel, wie man solche leerstehenden Ladenflächen temporär nutzen kann, hat das Büro für Landschaftsarchitektur LAND – Landscape, Architecture, Nature, Development – in Mailand gegeben. Hier wurde nur zwei Kilometer vom Dom und wenige Schritte vom Sitz des Büros in der Via Varese 16 entfernt, eine „Wunderkammer“ eröffnet, in der unter dem Motto „Reconnecting People with Nature“ die Projekte des Büros aus drei Jahrzehnten vorgestellt werden und – sofern es die Pandemie-Entwicklung in Italien erlaubt – Vorträge und Diskussionsrunden geplant sind.

Mit dem Begriff „Wunderkammer“ knüpft LAND nicht unbedingt an die Raritätenkabinette der Renaissance an, sondern eher an das „Wunder“, dass der Zusammenhang von Landschaft, Architektur, Natur und Development, der lange Zeit viele Erklärungen und wohl auch viel Überzeugungsarbeit erforderte, inzwischen sowohl bei den Verantwortlichen für Stadtentwicklung als auch in der Immobilienwirtschaft angekommen ist.



Pop-up-Store in Mailand: die Wunderkammer von LAND

Eigentlich sind solche Ideen nichts Neues, sie scheinen nur in Vergessenheit geraten zu sein. Denn immer schon kennzeichnete die Stadt nicht nur der Marktplatz – das Äquivalent sind heute die Einkaufsmeilen –, sondern waren in früheren Zeiten auch Werkstätten und Künstlerateliers offen, so dass man sich über die jeweiligen Arbeiten informieren konnte. Auch die „Unter-

haltungsbranche“, Gaukler und fahrende Sänger, wirkten in der Stadt – wo sonst sollten sie ihr Publikum finden? Was wir in vielen Städten wieder brauchen, ist vor allem Diversität. Und vielleicht hat zumindest in dieser Hinsicht die Pandemie Fehlentwicklungen überdeutlich gemacht und Entwicklungen zum Besseren angestoßen. | **Christiane Leuschner**

September 13-16 2021



CITIES *of* TOMORROW

Green Cities | Hybrid edition

**MEET THE EXPERTS, DISCOVER PROJECTS
& SHARE YOUR EXPERTISE AT THE ROUNDTABLES!**

**Mobility | Construction Law | City Safety | Reconversion & Revitalisation
Circular Economy | Energy Efficiency & Energy Management | Financing & EU funds
Tourism, Lifestyle & Culture | Digitalization/ City Information Platform**



www.citiesoftomorrow.ro

DIE STADT ALS EWIGE BAUSTELLE



*Manfred Schrenk,
Raumplaner, Director CORP Conferences
und Wissenschaftlicher Mitarbeiter der
BOKU Universität für Bodenkultur, Wien*

Städte sind begehrte Orte zum Leben, stellen uns aber vor gewaltige Herausforderungen. Städte sind Orte von Stress, Wettbewerb, Ungleichheiten, Staus und Umweltbelastungen. Städte sind oft ein aggressives Umfeld, nicht nur für Kinder, ältere und schwache Menschen. Und in der Stadt zu leben ist oft teuer. Andererseits sind Städte Zentren der Wirtschaft, Kultur, Kreativität, Wissenschaft und Innovation und bieten daher Perspektiven und Chancen für viele Menschen.

Für die Mehrheit der Menschen überwiegen die Vorteile die Nachteile. Entspre-

chend hält der Zuzug in die Städte unvermindert an und wachsen die Städte, auch in der dritten Dimension: „in den Himmel“ und „in den Untergrund“. An der Entwicklung der Stadt wirken viele Akteure mit, und da Stadt ein offenes System ist, wechseln diese auch laufend. Stadtplanung und -entwicklung sowie Immobilienwirtschaft kommt jedoch jeweils eine besondere Rolle zu. Obwohl beide am selben Objekt „Stadt“ arbeiten, oft sogar mit ähnlichen Zielen, sind die Zugänge oft sehr unterschiedlich und das Wissen über einander, geschweige denn das gegenseitige Verstehen höchst enden wollend.

Planung als öffentliche Aufgabe und im Sinne sowie im Dienste der Gesellschaft wird im Regelfall von der Verwaltung beauftragt, die wiederum politische Vorgaben umsetzen soll. Dabei kommt es darauf an, nicht eindimensional zu optimieren, sondern die Stadt möglichst in ihrer Gesamtheit zu erfassen und die Rahmenbedingungen für ausgewogene, nachhaltige Entwicklung zu definieren. Es gibt für die Planung kaum betriebswirtschaftliche Parameter und auch keine wirklichen Erfolgsparameter. Ob sich eine Stadt wegen oder trotz intensiver Stadtplanung gut oder schlecht entwickelt, ist kaum objektiv feststellbar. Die Planungsdisziplinen – Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplanung – bringen keine konkreten allgemein wahrnehmbaren Produkte mit einem konkreten Marktwert hervor, sie können nur Vorschläge für Rahmenbedingungen kreieren,

welche nach fachlichen, rechtlichen und ökonomischen Kriterien geprüft und politisch beschlossen werden können.

Letztlich sind es die Immobilienbranche und die Bauwirtschaft, die das sichtbare Antlitz und die Nutzbarkeit und Erlebbarkeit der Städte kreieren, oft mit Architekten als Mittler zwischen den Welten und mit klaren Anforderungen an die Rentabilität von Projekten. Im Idealfall greifen die Schritte von der sehr abstrakten konzeptionellen beziehungsweise strategischen Planung bis hin zur Realisierung von Einzelobjekten synergetisch ineinander – in der Praxis entsteht allzu oft der Eindruck, dass Stadtplanung und Immobilienwirtschaft einander sehr reserviert gegenüberstehen. Es könnte sich für beide Seiten lohnen, etwas mehr über die „Gegenseite“ zu erfahren und vielleicht diese sogar zu verstehen. Die Städte könnten davon nur profitieren.

Eine Gelegenheit dazu bietet die Real Corp (www.corp.at), die vom 7. bis 10. September 2021 in Wien stattfindet. Die Themen reichen von den Auswirkungen der Pandemie auf die Stadtplanung über Klimawandel und Klimaanpassung, Mobilitätskonzepte und leistbares Wohnen bis zur Frage, wie man Städte lebenswert für alle erhalten kann. Dass es dabei weniger um die Analyse der finanziellen, sondern vor allem der räumlichen Auswirkungen von Maßnahmen und Projekten geht, könnte auch für die Immobilienwirtschaft von Nutzen sein.

impressum

Redaktion: Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze

Layout: Silvia Höggl, www.diehoggl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmensgesellschaft (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: Puckillustrations – Adobe Stock (S. 1), Frank Boston – Fotolia.de (S. 8), Messe München (S. 10, S. 12), P. d'Hallay/Image & Co. – Reed Midem (S. 11), Jon anders Wiken – Adobe Stock (S. 14), nolonely – Adobe Stock (S. 15 oben), ah_fotobox – Adobe Stock (S. 15 unten), Monster Zudio – Adobe Stock (S. 16), Vincent – Adobe Stock (S. 17), Francesca Macis (S. 18)