

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Wenn am 11. Oktober 2021 die Expo Real ihre Türen öffnet, wird dies das erste große Branchentreffen nach dem Auftreten der Covid-19 Pandemie in Deutschland sein. Seite 14

hintergrund

Der Begriff Quartier hat in der Immobilienwirtschaft Hochkonjunktur. Doch Quartiersentwicklung ist eine höchst anspruchsvolle und facettenreiche Aufgabe. Seite 17

Die diesjährige Konferenz Cities of Tomorrow in Bukarest stand ganz im Zeichen von „Green Cities“. Die Aufgaben und Schwierigkeiten kommen dem westlichen Beobachter durchaus bekannt vor. Seite 20

literatur



Corona hat gezeigt, dass die Stadt einem erneuten Wandel unterworfen ist. Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Deutschland im Herbst 2021: Schon lange vor der Bundestagswahl hatte Kanzlerin Angela Merkel angekündigt, dass sie mit Ablauf dieser Legislaturperiode nicht wieder antreten würde. Sie war von 2005 bis 2021 Kanzlerin der Bundesrepublik Deutschland – ein Zeitraum von 16 Jahren.

Im Jahr, als Angela Merkel Kanzlerin wurde, fand die Expo Real bereits zum achten Mal und bis 2019 regelmäßig statt. Dann kam die Covid-19-Pandemie. In diesem Jahr jedoch wird die größte Fachmesse für Immobilien und Investitionen wieder über die Bühne gehen, wenn auch unter den jetzt bestehenden Anforderungen etwas anders als bisher. Wer Expo Real und Mipim kennt, weiß, was ich meine, wenn ich sage: Die zunehmende Mipimisierung der Expo Real ist damit wohl endgültig vorbei. Stattdessen wird 2021 der ursprüngliche Anspruch der Arbeitsmesse noch stärker im Vordergrund stehen.

Früher sprachen manche vom „Oktoberfest der Immobilienbranche“. Aufgrund der Auflagen dürfte für die Expo Real 2021 wohl eher „Ein Maskenball“ zutreffen. Aber an die Masken haben wir uns ja alle gewöhnt. Die Zahl von mehr als 1.100 Ausstellern belegt eindrucksvoll, dass viele diese Meinung teilen. Unter den veränderten Umständen ist dieses Bekenntnis der Branche ein Riesenerfolg für die Messe München.

Marianne Schulze und ich sind auf den Verlauf gespannt und wünschen der Expo Real viele Besucher – am Ort und digital.

Ihr

Andreas Schiller



Das Bürogebäude Canada Square in Budapest gehörte mit 5.000 Quadratmeter Fläche zu den kleineren Objekten im Portfolio der CA Immo.

CA IMMO VERKAUFT BÜROIMMOBILIE IN BUDAPEST

CA Immo hat das Canada Square-Bürogebäude in Budapest verkauft. Käufer ist der ungarische Investor Investum Kft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Canada Square ist ein 5.000 Quadratmeter großes Bürogebäude im Teilmarkt Central Buda und wurde 2004 errichtet.

TREI NIMMT FREMDFINANZIERUNG AUF

Trei Real Estate, internationaler Projektentwickler und Bestandshalter für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, hat erneut eine großvolumige Fremdfinanzierung aufgenommen. Insgesamt nimmt das Unternehmen rund EUR 52 Millionen an neuen Fremdmitteln in Anspruch. Die frischen Gelder verteilen sich auf zwei Tranchen: EUR 39 Millionen haben eine Laufzeit von zehn Jahren, die restlichen EUR 13 Millionen müssen nach fünf Jahren zurückgeführt werden.

Der Kredit wurde mit zehn bislang nicht belasteten Handelsimmobilien in Deutschland besichert, die langfristig im Bestand der Trei bleiben sollen. Darlehensgebende Bank ist die Commerzbank. Die Gelder sollen vor allem für Projektentwicklungen im Wohnbereich in Deutschland und Polen verwendet werden. Ein Teil wird auch in den Bau von Fachmarktzentren unter der Marke Vendo Park in Polen fließen. Mit dieser Finanzierung steigt die Fremdkapitalquote der Trei Real Estate von 32 auf 35 Prozent.

AFI EUROPE ENTWICKELT GROSSES IMMOBILIENPROJEKT IN BUKAREST

AFI Europe bereitet den Boden für ein großes Immobilienprojekt mit Wohnungen, Büros und Einzelhandel hinter dem AFI Cotroceni Einkaufszentrum in Bukarest vor, indem es eine ehemalige BCR-Filiale abreißt, die für EUR 7,4 Millionen gekauft wurde. Der Immobilienentwickler beabsichtigt, beim Bürgermeisteramt einen Zonenplan für das gesamte Gebiet hinter dem Einkaufszentrum zu beantragen.

WING STARTET PROJEKT HOP PASSAGE

Wing startet ein neues Büroprojekt: Die HOP Passage wird Teil des Hungária Office Park (HOP) sein, eines Komplexes auf dem ehemaligen Siemens-Gelände in der Hungária körút in Budapest.

Das neue Gebäude wird 32.000 Quadratmeter Bruttobürofläche bieten. Die Vorbereitungsarbeiten sollen Ende 2021 beginnen, die Fertigstellung des neuen Gebäudes wird für Ende 2023 erwartet.



Highlight Towers

Bürogebäude
München

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der EXPO REAL
Stand C1.432



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



BETC HQ

Bürogebäude
Pantin
Frankreich



ONE

Gemischt genutztes
Hochhaus
Frankfurt
Deutschland



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



Main Point Pankrac

Bürogebäude
Prag
Tschechische Republik

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.



Record Park ist das erste Projekt, das Speedwell in Cluj-Napoca entwickelt. Es umfasst Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen sowie ein revitalisiertes historisches Gebäude.

SPEEDWELL REFINANZIERT RECORD PARK OFFICES

BRD Société Générale refinanziert ihr ursprüngliches Darlehen an Speedwell für die Entwicklung des Büroprojekts Record Park Offices in Cluj-Napoca. Der Entwickler Speedwell und die BRD Société Générale begannen ihre Partnerschaft im Jahr 2018 mit dem Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung für die Bürokomponente des Mischnutzungsprojekts Record Park. Die Bank gewährte ein Darlehen in Höhe von EUR 12,1 Millionen für die Entwicklung des Record Park Office.

Record Park ist das erste Projekt von Speedwell in Cluj-Napoca. Es umfasst eine Wohnkomponente mit 236 Einheiten, 15.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsflächen, ein historisches Gebäude, das renoviert und in Co-Working-Spaces und ein Restaurant umgewandelt wurde, sowie einen Sportclub.

EBRD BEENDET BETEILIGUNG AN GLOBALWORTH

Die European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) hat sich bereit erklärt, ihre gesamte Beteiligung an Globalworth Real Estate Investments Ltd. an Zakiono Enterprises Limited zu verkaufen, ein Unternehmen, das letztlich im Besitz von CPI Property Group S.A. und Aroundtown SA ist. Der Wert der Transaktion wurde nicht bekannt gegeben.

Globalworth ist mit einem Portfolio von EUR 1,4 Milliarden der größte Eigentümer von Bürogebäuden in Rumänien. Die EBRD wurde im November 2017 Anteilseigner von Globalworth, um das weitere Wachstum des Unternehmens zu fördern. Als Anteilseigner unterstützte die EBRD die Einführung von Berichtsstandards im Einklang mit der Global Reporting Initiative und die Ausweitung der grünen Zertifizierung des Portfolios des Unternehmens. Die EBRD stimmt mit der Einschätzung des Ausschusses der unabhängigen Direktoren von Globalworth überein, dass das Angebot des Konsortiums Globalworth, seine Vermögenswerte und seine Aussichten erheblich unterbewertet. Nachdem die Ziele der Beteiligung der EBRD Investition erreicht wurden und in Anbetracht der Veränderungen bei den damit verbundenen Investitionsrisiken, insbesondere die Tatsache, dass die Liquidität der Globalworth-Aktien weiter abnimmt und die Käufer nun die gesetzliche Kontrolle über das Unternehmen ausüben können, hat die EBRD beschlossen, ihr Engagement zu beenden.

ADVENTUM ERWIRBT HERMES BUSINESS CAMPUS IN BUKAREST

Die in Malta ansässige Adventum Group, ein auf CEE fokussierter Immobilien-Investmentmanager, ist durch den Erwerb des Hermes Business Campus, eines Bürokomplexes im Norden Bukarests, in den rumänischen Immobilienmarkt eingetreten. Entwickler der Immobilie war Atenor. Hermes Business Campus (HBC) mit einer Gesamtfläche von 75.000 Quadratmetern wurde von Adventum für den Quantum Immobilienfonds erworben.



Die Fachmarktzentren Stop Shop sollen mit Wohnungen überbaut werden. Top on Stop heißt das Konzept der Immofinanz.

IMMOFINANZ ERWEITERT PORTFOLIO UM WOHNEN

Die Immofinanz erweitert ihr Immobilienangebot um bezahlbares und nachhaltiges Wohnen. Mit Top on Stop werden eingeschossige Retail Parks der Marke Stop Shop überbaut, um Wohnraum zu schaffen. Mittelfristig können so bis zu 12.000 neue Wohnungen entstehen. Derzeit umfasst das Stop-Shop-Portfolio der Immofinanz rund 100 Standorte in zehn europäischen Ländern. In den nächsten Jahren soll es auf 140 Objekte ausgebaut werden.

Die Top on Stop Wohnungen sollen hohen nachhaltigen Kriterien entsprechen. Eine modulare Holzbauweise ermöglicht Kombinationen vom Mini-Loft bis zur Familienwohnung, Wohnungen mit Homeoffice-Räumen oder abtrennbaren Wohneinheiten für Gäste oder Pflege. Ein klimaneutrales Energiekonzept umfasst den Einsatz von Photovoltaik, Wärmerückgewinnung und Geothermie sowie eine Flächenentsiegelung durch Bepflanzung und die Einrichtung von gemeinsam genutzten Allgemeinflächen wie Spielplätzen, Begegnungszonen oder Rooftop-Gärten. Das erste Pilotprojekt ist bereits gestartet und wird nach behördlicher Genehmigung zügig umgesetzt werden.

MDC² REALISIERT NEUES LOGISTIKPROJEKT IN POLEN

MDC², ein auf dem polnischen Markt tätiges Unternehmen für Industrie- und Lagerflächen, hat in der Region Oberschlesien ein neues Entwicklungsareal erworben, auf dem ein Lager- und Logistikprojekt entstehen soll. Der künftige MDC² Park Gliwice liegt in Gliwice an der Kreuzung der Autobahnen A1 und A4, einem der wichtigsten Ost-West- und Nord-Süd-Knotenpunkte in Polen, und soll 52.000 Quadratmeter Lager- und Logistikfläche umfassen.

Auf dem 13,4 Hektar großen Grundstück sind drei Gebäude geplant. Die Bauarbeiten sollen im dritten Quartal 2021 beginnen und im zweiten Quartal 2022 abgeschlossen sein. MDC² baut das gesamte Projekt auf spekulativer Basis.

UNION INVESTMENT UND GARBE KAUFEN IN DER SLOWAKEI

Union Investment und Garbe Industrial Real Estate haben gemeinsam die erste Logistikimmobilie für ihren Investmentfonds Ull Garbe Logistik Fonds erworben. Verkäufer ist die Karimpol-Gruppe. Über die finanziellen Details der Transaktion wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Objekt liegt in einem Industriepark im Nordwesten von Senec, einer Stadt rund 25 Kilometer nordöstlich der slowakischen Hauptstadt Bratislava. In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Logistikparks, die überwiegend für Distribution und für leicht-industrielle Zwecke genutzt werden. Die von Union Investment und Garbe erworbene Logistikimmobilie wurde 2019 errichtet und verfügt über 32.400 Quadratmeter Lager- sowie rund 2.200 Quadratmeter Bürofläche.



DEUTSCHE
PFANDBRIEFBANK

Ihre Pläne sind perfekt. Und die Finanzierung?

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

www.pfandbriefbank.com





The Warsaw Hub liegt im Warschauer Stadtteil Wola am Rondo Daszynskiego. Das Projekt wurde 2020 fertiggestellt.

AAREAL BANK: REFINANZIERUNG VON GHELAMCOS WARSAW HUB

Die Aareal Bank hat eine Finanzierungsvereinbarung mit der Ghelamco Group abgeschlossen. Die Aareal Bank agiert bei der Transaktion als Sole Agent, Arranger und Lender und stellt Ghelamco einen vorrangigen Kredit in Höhe von EUR 312,5 Millionen zur Verfügung. Der Kredit wird zur Refinanzierung des multifunktionalen Komplexes The Warsaw Hub eingesetzt.

The Warsaw Hub umfasst drei Gebäude: zwei 130 Meter hohe Bürogebäude und einen 86 Meter hohen Hotelturm. Verbunden sind die drei Hochhäuser durch eine gemeinsame Gebäudebasis. Auf einer Fläche von insgesamt 118.000 Quadratmetern bietet The Warsaw Hub Büroräume und Co-Working-Spaces, ein Konferenzzentrum, die Hotels Crowne Plaza und Holiday Inn Express, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie ein Fitnessstudio.

GENERALI REAL ESTATE ERWIRBT LOGISTIKPARK IM RAUM DANZIG

Generali Real Estate hat den Erwerb des 7R Park Gdansk II, eines Logistikparks in Kowale im Raum Danzig, im Auftrag des paneuropäischen Generali Real Estate Logistics Fund (GRELF) abgeschlossen. Verkäufer des Objekts ist die 7R SA. 7R Park Gdansk II wurde im Jahr 2021 entwickelt und fertiggestellt. Der Komplex besteht aus drei Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von rund 52.000 Quadratmetern.

GARBE BETRITT DEN POLNISCHEN MARKT

Garbe Industrial Real Estate Poland hat ein Produktions- und Lagergebäude der Hubergroup in Breslau erworben. Die Parteien haben einen vorläufigen Kaufvertrag für eine 22.000 Quadratmeter große Build-to-Suit-Anlage mit einer Laufzeit von 20 Jahren im Rahmen einer Sale & Leaseback-Transaktion unterzeichnet.

Die Hubergroup ist einer der weltweit führenden Spezialisten für Druckfarben, Lacke und Druckhilfsmittel. Garbe Industrial Real Estate Poland ist ein Teil der Hamburger Garbe Industrial Real Estate GmbH.

LINCOLN PROPERTY COMPANY KAUFT GRUNDSTÜCK IN WARSCHAU

Penta Investments hat ein 6.500 Quadratmeter großes Baugrundstück in Warschau für fast EUR 25 Millionen verkauft. Das Grundstück im Stadtteil Wola wurde von der Lincoln Property Company zusammen mit der Investmentgruppe Enern gekauft. Geplant ist der Bau eines Bürogebäudes mit 30.000 Quadratmetern vermietbarer Fläche.



Centrum Południe ist mit 85.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche das größte Projekt von Skanska in Breslau.

SKANSKA: ZWEITER ABSCHNITT FÜR CENTRUM POŁUDNIE IN BRESLAU

Mehr als 21.000 Quadratmeter Bürofläche auf 13 Etagen, Terrassen für die Mieter und ein Basketballplatz soll der zweite Abschnitt des Büroprojekts Centrum Południe in Breslau umfassen, das derzeit von Skanska entwickelt wird. Centrum Południe ist eine mehrstufige Investition, die im Endausbau 85.000 Quadratmeter Bürofläche sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen bieten soll. Im August 2020 wurden die ersten beiden Gebäude des Komplexes mit einer Gesamtfläche von 27.600 Quadratmetern in Betrieb genommen. Jetzt beginnt Skanska mit den Arbeiten für den zweiten Abschnitt seines größten Projekts in Breslau.

FORTRESS INVESTIERT IN RUMÄNISCHES LOGISTIKPROJEKT

Fortress hat ELI Park 1 erworben, ein Industrieprojekt im Raum Buftea – Chitila nordwestlich von Bukarest, in unmittelbarer Nähe des Bukarester Nordens und der Ringstraße sowie nahe dem Anschluss an die zukünftige A0. Es ist die erste Logistikkakquisition von Fortress in Rumänien. Das Projekt umfasst 50.000 Quadratmeter und wurde in einem Joint Venture von Element Industrial und Paval Holding entwickelt. Der Kaufpreis wurde nicht bekannt gegeben.

ONE UNITED ERHÄLT FINANZIERUNG FÜR ONE COTROCENI PARK

One United Properties gibt den Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung für die Bürokomponekte des Projekts One Cotroceni Park in Höhe von bis zu EUR 78 Millionen bekannt. Die finanzierenden Banken sind BCR, BRD Group Société Générale und Erste Bank. Die Laufzeit der Darlehen beträgt sieben Jahre. Von der Gesamtfinanzierung sind EUR 40 Millionen für das Projekt One Cotroceni Park Office und rund EUR 28 Millionen für One Cotroceni Park Office Phase 2 bestimmt, zu denen noch eine Mehrwertsteuerfazilität von EUR 9 Millionen hinzukommt.

Das auf einem 5,8 Hektar großen Gelände entwickelte Projekt One Cotroceni Park mit Mischnutzung umfasst neben einer Wohnkomponente mit über 850 Einheiten und einer Gewerbekomponente auch zwei große Bürogebäude mit rund 75 000 Quadratmeter Mietfläche.

AVISON YOUNG ERÖFFNET NIEDERLASSUNG IN MOSKAU

Avison Young gibt die Ausweitung seines Dienstleistungsangebots für Kunden in ganz Europa durch einen Zusammenschluss mit GVA Sawyer in Russland bekannt. Die Beratungs- und Maklertätigkeit des Unternehmens wird in Avison Young umbenannt.



EXPO REAL
Stand A1.312
Messe München
11. – 13.10.2021

Wir sind Immobilien.



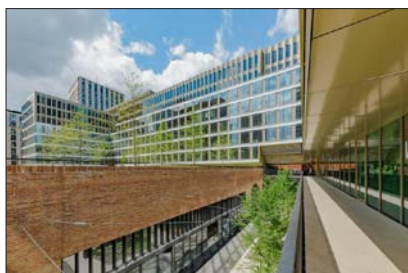
360° Real Estate – für jede Aufgabe das richtige Team

Die Spezialisten der BayernLB und ihrer Töchter begleiten Sie entlang der kompletten **Immobilien-Wertschöpfungskette**: von der Erschließung über Mezzaninebeteiligungen, Finanzierung und Bewertung bis hin zu Asset- und Facilitymanagement. Interessiert? bayernlb.de/immobilienkompetenz

◆ BayernLB DKB ◆ Real I.S. ◆ Bayern Immo BayernFM ◆ LB ImmoWert ◆ Bayern Grund



Wir finanzieren Fortschritt.



Deka Immobilien hat einen Bürokomplex in dem Revitalisierungsprojekt Browary Warszawskie erworben. Der Komplex, der rund 30.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche umfasst, ist eine Mischung aus historischen Gebäuden und Neubauten.

DEKA IMMOBILIEN INVESTIERT IN WARSCHAU

Deka Immobilien hat für rund EUR 152 Millionen einen Bürokomplex in Warschau erworben. Verkäufer ist eine Tochtergesellschaft der börsennotierten Echo Investment S.A. Die Liegenschaft soll in das Portfolio des offenen Immobilienfonds WestInvest InterSelect eingebracht werden. Das Ensemble in der ul. Grzybowska umfasst den 2020 fertiggestellten Neubau Malthouse Office sowie die revitalisierten Objekte Malthouse, Historic Cellars und Historical Villa. Die vermietbare Fläche beträgt insgesamt rund 30.000 Quadratmeter sowie 180 Parkplätze. Der Komplex ist Teil der Quartiersentwicklung Browary Warszawskie, die insgesamt über 100.000 Quadratmeter Büro-, Wohn- und Einzelhandelsfläche umfasst. Das Quartier auf dem ehemaligen Brauereiareal liegt zentral im Teilmarkt City Center West.

PALMIRA ERWIRBT LAST-MILE-LOGISTIKIMMOBILIE IN LODZ

Palmira Capital Partners, Investor und Asset Manager für Logistik- und Unternehmensimmobilien, hat für den European Core Logistics Fund (ECLF) von einem polnischen Investor die Last-Mile-Logistikimmobilie in der ul. Brukowa 21 in Lodz erworben. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das 2020 fertiggestellte Objekt liegt auf einem rund 35.600 Quadratmeter großen Grundstück und umfasst eine vermietbare Fläche von rund 12.300 Quadratmetern, davon sind 11.300 Quadratmeter Lagerfläche und rund 1.000 Quadratmeter Büro-, Sozial- und Technikflächen.

VENDO-PARK-PORTFOLIO DER TREI IN POLEN WÄCHST AUF 26

Die Trei Real Estate GmbH hat ihr 26. Fachmarktzentrum unter der Marke Vendo Park in Polen eröffnet. Das Objekt befindet sich in Oswiecim, einer Kleinstadt mit rund 40.000 Einwohnern in der Woiwodschaft Kleinpolen. Der neue Vendo Park verfügt über eine Mietfläche von rund 5.300 Quadratmetern. Insgesamt hat Trei rund EUR 7,2 Millionen in das Objekt investiert.

SKANSKA: BAUSTART FÜR STUDIO IN WARSCHAU

Der Bau von Studio, dem neuesten Bürokomplex von Skanska, hat begonnen. In der Prosta-Straße in fußläufiger Entfernung zur U-Bahn-Station Rondo Daszynkiego sowie zur ONZ-Station Rondo gelegen, ist Studio ein Komplex aus zwei Bürogebäuden mit rund 43.000 Quadratmetern Bruttomietfläche. Die erste Phase des Projekts umfasst 17.600 Quadratmeter Bruttomietfläche und erstreckt sich über vierzehn oberirdische und drei unterirdische Etagen. Die Bauarbeiten sollen im dritten Quartal 2023 abgeschlossen sein.

PERSONALIEN



links: Tom Devonshire-Griffin
rechts: Marta Hejak

Tom Devonshire-Griffin übernimmt bei JLL die Leitung des Bereichs Kapitalmärkte in Mittel- und Osteuropa, zu dem Teams in Polen, der Tschechischen Republik, Ungarn, Rumänien und der Slowakei gehören. Tom Devonshire-Griffin verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung auf dem Kapitalmarkt sowie über fundierte Kenntnisse im Bereich Fremd- und Eigenkapital aus seiner Zeit als Country Head of CIS / Russia und zuletzt als Head of Capital Markets in Indien. Zwischen 2004 und 2008 war er auch in Prag tätig. Tom Devonshire-Griffin tritt die Nachfolge von Mike Atwell an, der nach vier Jahren als Leiter des CEE-Kapitalmarktteams nach London zurückkehrt, um eine leitende Position im EMEA-Investmentteam für Industrie und Logistik zu übernehmen.



Marta Hejak ist zur Finanzdirektorin der Robyg Group ernannt worden. Marta Hejak sammelte ihre Berufserfahrung unter anderem im Bereich Wirtschaftsprüfung und Wirtschaftsberatung bei Ernst & Young. Sie hat einen Abschluss in Finanz- und Rechnungswesen der Warschauer Wirtschaftshochschule und ist außerdem zertifizierte Wirtschaftsprüferin. Marta Hejak ist seit 2015 mit dem Entwickler für Wohnimmobilien Robyg verbunden, wo sie als stellvertretende Finanzdirektorin arbeitete und zuvor Leiterin der Abteilung für Berichterstattung und Konsolidierung der Gruppe war. Sie verfügt über langjährige Erfahrung im Finanzsektor.

links: Herman Kok
rechts: Tomasz Mika



Herman Kok ist neuer Head of Research & Analytics bei Ellandi. Bevor er zu Ellandi kam, arbeitete Herman Kok als Head of Research bei MARK Capital Management, bis November 2020 bekannt als Meyer Bergman. Davor war er 16 Jahre bei Multi Corporation, wo er eine Reihe von Funktionen einschließlich des Researchs für die Investmentaktivitäten des Unternehmens und die internationale Expansion innehatte. Herman Kok ist Mitglied mehrerer britischer und internationaler Immobilienforschungsgemeinschaften, darunter der Society of Property Researchers, des ULI Urban Land Institute und der RICS Royal Institution of Chartered Surveyors. Nach seinem Abschluss an der Staatlichen Universität Groningen mit einem Master in Humangeographie mit Wirtschaftsgeographie promovierte Herman Kok 1999 an der Universität Utrecht in Humangeographie. Er ist regelmäßiger Gastdozent an Universitäten.

Gergely Somogyi

Tomasz Mika wurde zum Chief Financial Officer (CFO) von 7R ernannt. Er leitet die Finanzabteilung des Unternehmens und ist für die Bereiche Finanzen, Buchhaltung und Controlling zuständig. Außerdem wird er die Geschäftsentwicklung von 7R in Polen und auf ausländischen Märkten unterstützen. Tomasz Mika verfügt über langjährige Berufserfahrung im Management und in der Optimierung wichtiger Finanzprozesse und operativer Aktivitäten, die er in Polen, Deutschland und Russland gesammelt hat. Er hat für Unternehmen wie Cersanit, Hollywood, IKEA, Pfeleiderer, PwC und KPMG gearbeitet, wo er Erfahrungen in den Bereichen Finanzprognose, Budgetierung, Erstellung von Finanzanalysen, Cashflow und Risikomanagement sammeln konnte.

Gergely Somogyi wurde zum kaufmännischen Direktor von VGP Ungarn ernannt. Gergely Somogyi, der am 1. Juli 2021 bei VGP anfang, hat mehr als sieben Jahre Erfahrung im Bereich Industrie- und Logistikimmobilien als Associate bei Cushman & Wakefield in Budapest gesammelt. Er hat das Studium an der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Corvinus Universität in Budapest mit einem Master in Marketing abgeschlossen.

VERMIETUNGEN



NEW CITY, WARSCHAU

POLEN 

Hines hat mit Centrum Rozliczen Elektronicznych Polskie ePłatnosci S.A. einen Mietvertrag für Büroräume im Gebäude New City im Warschauer Stadtteil Mokotów unterzeichnet. Der neue Mieter wird über 280 Quadratmeter belegen. Der Vertrag wurde für fünf Jahre geschlossen. Auch die Verträge mit einem Medien- und Technologieunternehmen und einem Anbieter von Produkten für Wärmeübertragung, Flüssigkeitstrennung und Transport wurden um fünf Jahre verlängert. Das erste Unternehmen belegt eine Fläche von über 3.200 Quadratmetern plus 175 Quadratmeter im Erdgeschoss, das zweite Unternehmen fast 760 Quadratmeter. New City besteht aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von über 44.000 Quadratmetern.

OXYGEN PARK, WARSCHAU

POLEN 

Parker Hannifin, ein Unternehmen im Bereich der Antriebs- und Steuerungstechnik, hat im Oxygen Park in Warschau 712 Quadratmeter Bürofläche gemietet. Eigentümer von Oxygen Park ist die Golden Star Group. Der Vertrag wurde für fünf Jahre abgeschlossen. Oxygen Park ist ein Bürokomplex direkt an der Aleje Jerozolimskie in Warschau. Das Projekt besteht aus zwei sechsstöckigen Gebäuden mit einer vermietbaren Gesamtfläche von über 18.000 Quadratmetern.

VARSO TOWER, WARSCHAU

POLEN 

HB Reavis hat mit Greenberg Traurig für zehn Jahre einen Mietvertrag über 5.000 Quadratmeter Fläche im Varso Tower abgeschlossen. Der Varso Tower ist ein gemischt genutztes Projekt, das Büros, ein Hotel, ein Innovationszentrum und Einzelhandel umfasst. Der Varso Tower wird von HB Reavis in unmittelbarer Nähe des Warschauer Hauptbahnhofs entwickelt. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2022 geplant.

WOLA RETRO, WARSCHAU

POLEN 

Signal Iduna Polska wird in das Bürogebäude Wola Retro in Warschau einziehen, das sich im Besitz von Develia S.A. befindet. Der Mieter wird 1.170 Quadratmeter belegen. Das in der Skierniewicka 16/20 gelegene Wola Retro besteht aus drei Gebäuden: einem dreistöckigen historischen Gebäude aus dem Jahr 1930 und zwei modernen Neubauten mit 9 beziehungsweise 13 Stockwerken. Wola Retro bietet eine Fläche von insgesamt 24.500 Quadratmetern.

WEST GATE BUSINESS DISTRICT, BUKAREST

RUMÄNIEN 

PPD, ein Auftragsforschungsunternehmen, das umfassende, integrierte Dienstleistungen in den Bereichen Arzneimittelentwicklung, Labor- und Lebenszyklusmanagement anbietet, hat den Mietvertrag für seinen Hauptsitz im West Gate Business District zum dritten Mal in Folge um weitere fünf Jahre verlängert. Die Büros im West Gate Business District umfassen 75.000 Quadratmeter Mietfläche. Der Komplex, der Genesis Property gehört, besteht aus fünf Gebäuden mit jeweils 15.000 Quadratmetern Nutzfläche.

From rock...

Link your ideas to our investment spectrum

As one of Europe's leading real estate investment managers, Union Investment combines a strong growth trajectory with the goal of even broader diversification in currently 23 national markets. That means boosting our exposure across the office, retail, hotel, logistics and residential segments. Link your ideas to our growing range of investment styles: from stable income "rocks" to value-add investments. We look forward to working on exciting new opportunities with you.

www.union-investment.de/realestate



Stand B2.142

...to rock'n'roll

DIE BRANCHE TRIFFT SICH WIEDER



Wird so das Begrüßungsritual auf der Expo Real aussehen? Zumindest die Bussi-Bussi-Variante geht mit Maske eher nicht.

Wenn am 11. Oktober 2021 die Expo Real ihre Türen öffnet, wird dies das erste große Branchentreffen nach dem Auftreten der Covid-19-Pandemie in Deutschland sein. Der Bedarf an persönlichen Begegnungen, nach Austausch und Information ist groß, und die Messe München kommt diesem Wunsch auf vielfältige Weise entgegen.

„Ein inhaltlicher Austausch kann immer auch virtuell stattfinden, ein persönlicher – Grundlage für das Relationship-Banking, wie wir es mit unseren Kunden leben – aber nur von Angesicht zu Angesicht. Deswegen sind diese Treffen wichtig für diese Partnerbasis, aber auch für die Stimmung, endlich wieder zusammenstehen und sprechen zu können“, fasst Christian Schmid, Mitglied des Vorstands der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, zusam-

men, warum er und sein Unternehmen zu den inzwischen mehr als 1.100 Ausstellern der Expo Real gehören. Er fügt hinzu: „Auf der Expo Real ist dieser Austausch immer sehr fruchtbar und intensiv. Hier geht es darum, Stimmungen und Reaktionen aufzufangen, um dann natürlich auch das Jahresendgeschäft einzuleiten.“

Die persönliche Begegnung ist wohl das, was uns allen in Pandemiezeiten am meisten gefehlt hat. Die digitalen Möglichkeiten erleichtern es zwar, Kontakte zu halten und miteinander zu sprechen. Neue Geschäftsbeziehungen dagegen lassen sich nur schwerlich digital knüpfen – da will man seinem Gegenüber schon unvermittelt in die Augen sehen und – bewusst oder unbewusst – auch die Körpersprache wahrnehmen. Oder wie Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer von Hamburg Invest, es ausdrückt: „Digitale

Informationsveranstaltungen haben sich inzwischen etabliert und werden auch in Zukunft stattfinden. Wirkliches Geschäft erfordert aber Vertrauen, und das entsteht nur bei persönlicher Begegnung. Deshalb wollen unsere Aussteller und auch wir wieder vor Ort präsent sein.“

Doch Covid-19 hat uns auch Vorsicht gelehrt und die Möglichkeit einer vierten Welle trägt nicht dazu bei, allzu übermütig zu werden, auch nicht, wenn man vollständig geimpft ist und damit für sich und andere einen gewissen Schutz hat. Deswegen sind sich sowohl die Messe München als auch die Aussteller bewusst. Zugang erhält nur, wer geimpft, genesen oder getestet ist – wobei der Test nicht älter als 24 Stunden sein darf. Es gibt Wegeführungen, klare Abstandsregeln, und in den Hallen gilt, dass Mund-Nasen-Schutz getragen werden muss.

Auch die Stände mussten entsprechend gestaltet werden – mit breiteren Eingängen und einem Einbahnstraßensystem für Zu- und Abgänge. Mancher Aussteller möchte auch keine „Laufkundschaft“ – dort kommt nur auf den Stand, wer einen Termin hat. Es empfiehlt sich also, vorab feste Termine zu vereinbaren. Vor allem auf den größeren Ständen gibt es entsprechend abgeschlossene Räume, in die man sich zu Gesprächen mit vertraulichen Inhalten zurückziehen kann. Denn Gespräche mit Maske und auf anderthalb Meter Abstand sind sicher nicht einfach, auch wenn – wie es Christoph Salzer, Senior VP M&A und Geschäftsführer Deutschland, Frankreich, Rumänien der Warimpex AG ausdrückt: „Wir haben uns alle an die Masken gewöhnt, also wird es auch überall mit ‚Maulkörbchen‘ gehen.“ Und er fährt fort: „An die Regeln des Veranstalters halten wir uns selbstverständlich. Und wenn ein Gesprächspartner oder eine Gesprächspartnerin darum bitten, halten wir auch strengere Regeln ein.“ Ein erhöhtes Risiko sieht er nicht: „Alle unsere Teilnehmer sind komplett geimpft. Daher sehen wir für uns persönlich nicht mehr Gefahr als bei einer Flugreise vor zwei Jahren zur Grippezeit.“

Wer bisher schon an der einen oder anderen Veranstaltung live und in Farbe teilgenommen hat, berichtet meist davon, wie angenehm es war, sich wieder persönlich austauschen zu können. Und Diskussionsbedarf besteht in der Immobilien-



Breitere Gänge und Wegeführungen sollen drangvolle Enge vermeiden helfen.

branche mehr als genug. Darauf verweist Fabian Manegold, Managing Director – Transactions bei Invesco Real Estate: „Home Office, Digitalisierungspush, ‚lower for longer‘, ‚beds and sheds‘, ESG und GEG, KfW-Förderung für Gewerbe und Wohnen, graue Energie, Wiederbelebung des Einzelhandels, Last-Mile-

Logistik, ‚Fristengeschäfte‘, E-Mobilität, Aktivhaus, Urban Gardening, Vertical Farming – wir von Invesco Real Estate freuen uns insbesondere als ‚Münchner‘ auf eine Expo Real. Es gibt viele, viele neue Themen, die zu diskutieren sich lohnt.“

Diese Diskussionen werden nicht nur in Einzelgesprächen stattfinden, sondern haben auch im Konferenzprogramm der Messe Niederschlag gefunden. Da steht als Eröffnungsthema im Expo Real Forum (Halle C1.340) zunächst eine Einschätzung der volkswirtschaftlichen Situation auf dem Programm: „Menschen, Märkte, Mutationen: Was die Pandemie verändert“ (Montag, 11. Oktober 2021, 10:00 bis 11:30). Die einleitende Keynote hält Gertrud R. Traud, Chefvolkswirtin und Head of Research & Advisory der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen. Ebenfalls zu den Eröffnungsveranstaltungen gehört die sich daran anschließende Diskussionsrunde zum Thema „Resiliente Städte: Widerstandsfähigkeit als Kriterium“ (Montag,



Für einen sicheren Messebesuch gibt es ein eindeutiges Hygienekonzept.

11. Oktober 2021, 12:00 bis 13:00). Denn sowohl Covid-19 als auch die Folgen des Klimawandels bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Wirtschaft und auf das Leben in der Stadt.

Was im Expo Real Forum noch eher „übergreifend“ diskutiert wird, findet im Real Estate Innovation Forum (Halle A2.450) eine detailliertere Betrachtung unter dem Dachthema „Wohnen, Leben, Arbeiten der Zukunft“. Es beginnt mit der Frage „Wie nachhaltig wirkt Corona?“ (Montag, 11. Oktober 2021, 10:00 bis 11:30), gefolgt von einem Blick auf „Future of Work – Future of Office“ (Montag, 11. Oktober 2021, 12:00 bis 13:00). Für das Thema Wohnen muss man wieder in das Expo Real Forum wechseln: „Wohnen mit W wie Wachstum, Wandel, Werte, Widersprüche“ (Montag, 11. Oktober 2021, 13:30 bis 14:30): Hier allerdings geht es mehr um die Assetklasse, ebenso wie beim Blick auf den Büromarkt: „Büro: Was bleibt? Was ändert sich? Ändert sich überhaupt etwas?“ (Dienstag, 12. Oktober 2021, 12:00 bis 13:00).

Um bei den Assetklassen zu bleiben: wie bisher gibt es auch den Hospitality Industry Dialogue, wo die gerade in Pandemiezeiten arg gebeutelte Hotellerie im Mittelpunkt steht (Planning & Partnerships Forum, Halle A1.440, Montag, 11. Oktober 2021, 10:00 bis 15:30 und Real Estate Innovation Forum, Halle A2.450, Dienstag, 12. Oktober 2021, 16:00 bis 17:00). Ebenfalls im Planning & Partnerships Forum stehen die Logistik (Dienstag, 12. Oktober 2021, 10:00 bis 11:00 und 13:30 bis 14:30) sowie Gesundheits- und Pflegeimmobilien (Montag, 11. Oktober 2021, 16:00 bis 17:00 und Dienstag, 12. Oktober 2021, 15:00 bis 16:00) auf dem Programm.

Themen, die nicht nur die Teilnehmer der Expo Real bewegen, die Branche aber in besonderer Weise betreffen, sind Nachhaltigkeit und Klimaschutz. Zwei Diskussionsrunden im Expo Real Forum sind diesem Themenkomplex gewidmet: „Klimawandel und Corona-Pandemie: Gelingt der Branche ein anderes Denken

und Handeln?“ (Montag, 11. Oktober 2021, 16:30 bis 17:30) und „Prima Klima? Im Gegenteil. Verantwortung für Immobilien und Investitionen“ (Dienstag, 12. Oktober 2021, 10:00 bis 11:00). Wie Klima und Urbanisierung zusammenhän-



Ob die künftige Entwicklung von Büroflächen, Klima- und Umweltschutz oder ressourcenschonende Bauweisen – die Expo Real bietet ein ganzes Bündel von Themen.

gen wird Matthias Garschagen, Professor für Anthropogeographie mit Schwerpunkt Mensch-Umwelt-Beziehungen an der Ludwig-Maximilians-Universität in München und leitender Autor des Sachstandsberichts des IPCC (Intergovernmental Panel on Climate Change – Weltklimarat) der Vereinten Nationen, in seiner Keynote herausarbeiten.

Gesamtgesellschaftlich betrachtet ist auch die wachsende Kluft zwischen Arm und Reich eine Herausforderung, die auch die Immobilienwirtschaft betrifft. „Aufschwung versus Armut: Die soziale Komponente“ (Dienstag, 12. Oktober 2021, 13:30 bis 14:30) heißt das Thema, in das der Lehrstuhlinhaber für allgemeine Soziologie und Gesellschaftstheorie an der Ludwig-Maximilians-Universität München Armin Nassehi in einer Keynote einführt.

Zum Thema Klimaschutz und Nachhaltigkeit bietet das Real Estate Innovation Forum weitere Diskussionsrunden, in denen die eher praktischen Umsetzungsmöglichkeiten betrachtet werden. Da geht es unter dem Stichwort „Cradle2Cradle“ um ressourcenschonendes Bauen (Dienstag, 12. Oktober 2021, 13:00 bis 14:00) und darum, wie man den Wohnungsbestand schneller klimafreundlich anpassen kann: „Als Alt mach Smart für gutes Klima“ (Dienstag, 12. Oktober 2021, 11:30 bis 12:30). Aber auch das Expo Real Forum setzt das Thema fort mit „Häusern aus Holz: Alter Baustoff für neue Gebäude“ (Mittwoch, 13. Oktober 2021, 13:00 bis 14:00).

Die EU fordert die Erfüllung der Anlagekriterien Environment, Social und Governance, kurz ESG. Das zwingt auch die Immobilienbranche, über diese drei Anforderungen gezielt nachzudenken, denn „ESG“ ist „mehr als nur drei Bauchstaben“ (Expo Real Forum, Halle C1.340, Dienstag, 12. Oktober 2021, 16:30 bis 17:30).

Die Vielfalt der Themen, die auf der Expo Real angesprochen werden, ist groß und zeigt, welche Fragen die Branche bewegen und wo Informationsbedarf gegeben ist. Es geht um Fragen, die nicht nur in den Foren, sondern auch in vielen Gesprächen der Messteilnehmer untereinander immer wieder auftauchen werden. Nicht nur die Immobilienbranche, sondern wir alle standen schon lange nicht mehr vor so vielen Herausforderungen wie zur Zeit. Auch dafür sind Messen gut, nämlich diese Herausforderungen zu konkretisieren und nach Lösungen zu suchen. | **Marianne Schulze**

DAS QUARTIER IST HIER



Ein denkmalgeschütztes Fabrikgebäude und ein 120 Jahre alter Park sind die Identitätsstifter des Parc Landewyck Quartiers.

Der Begriff Quartier hat in der Immobilienwirtschaft Hochkonjunktur, entsprechend viele Quartiersentwicklungen finden statt. Dient die Bezeichnung nur dem Marketing oder steckt mehr dahinter?

Von Jahr zu Jahr und in einer Vielzahl von Städten ist immer häufiger von Quartieren die Rede. Im neuen Hafenpark Quartier im Osthafen in Frankfurt am Main kaufte Generali Real Estate zwei Wohngebäude, in Mainz engagieren sich Projektentwickler im neuen Quartier Zollhafen, und in Hamburg entsteht im Süden von Wandsbek das Quartier Jenfelder Au. Doch das sind nur drei Beispiele für den gerade inflationären Gebrauch des Worts Quartier vor allem in Deutschland. Allein für das Jahr 2020 wurden in einer Erhebung von Catella Research hierzulande 116 neue Projektentwicklungen von Quartieren verzeichnet. Die derart massenhafte Verwen-

dung eines Begriffs stimmt misstrauisch. Was bitte ist eigentlich ein Quartier?

Ganz wörtlich meint Quartier ursprünglich das Viertel einer Stadt. Denn die nach Plan angelegten römischen Städte wurden durch die sich im Zentrum kreuzenden Hauptstraßen in vier Viertel geteilt. Diese strenge Gliederung hielt zwar nicht über Jahrhunderte und vor allem wuchsen die Städte, doch noch heute ist in Paris das Quartier die kleinste Verwaltungseinheit innerhalb eines Arrondissements.

Von diesen recht klaren Definitionen hat sich die derzeitige Verwendung des Begriffs weit entfernt. Die größte Nähe besteht noch – nicht nur sprachlich – zur Bezeichnung Stadtviertel. „Jetzt ist aber nicht gleich jeder größere Immobilienkomplex, der mehr als zwei Nutzungen aufweist, auch wirklich ein Quartier“, wendet Jürgen Primm ein und begründet:

„Idealerweise verfügt ein Quartier über ein breites Angebot an Wohnformen, Arbeitsplätzen, Freizeitangeboten und öffentlichen Einrichtungen.“ Er ist Geschäftsführer der Landimmo Real Estate GmbH in Luxemburg, die zum Familienunternehmen Landewyck Group gehört und in Bahnhofsnähe auf dem nicht mehr benötigten innerstädtischen Fabrikgelände der Familie das Parc Landewyck Quartier entwickelt. Von den geplanten 125.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche ist die Hälfte für Wohnen vorgesehen.

Auch aus seiner vorherigen Erfahrung als Projektentwickler des größten luxemburgischen Konversionsprojekts Belval weiß Jürgen Primm: „Neue Quartiere brauchen erst einmal eine Identität, entweder auf einem leeren Blatt entwickelt oder unter Verwendung von vorhandenen Bauwerken oder Anlagen.“ Zur Identität gehört bei Parc Landewyck der Umbau eines



Mittelpunkt der Seestadt mg+ ist ein 20.000 Quadratmeter großer künstlicher See.

denkmalgeschützten Bürogebäudes in Bauhaus-Architektur sowie der Erhalt eines ebenfalls denkmalgeschützten 120 Jahre alten Parks.

Wie das Beispiel Parc Landewyck Quartier zeigt, sind es häufig Revitalisierungen ehemaliger Industrieflächen, auf denen größere Quartiersentwicklungen stattfinden. Derartige Umnutzungen finden sich zuhauf im Ruhrgebiet. Vor allem ist der Bedarf für die Konversion solcher Strukturen nach wie vor in den schlesischen Bergbaugebieten in Polen sowie in einigen Regionen von Rumänien groß.

Zu den Städten im Ruhrgebiet gehört auch Bochum. Dort hat das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung, kurz InWIS, seinen Sitz. Hier fand am 1. September 2021 der inzwischen dritte Quartierskongress statt, der dieses Jahr unter dem Motto „Sterbende Innenstädte oder lebendige Quartiere?“ stand.

Dem Namen des Instituts Rechnung tragend, geht es in dieser Veranstaltungsreihe besonders um die Nutzungsart Wohnen. Doch im Unterschied zu den vorherigen Kongressen stand dieses Mal das Verhältnis von Innenstädten und Quartieren im Mittelpunkt der hybriden Tagung. „Der Abgesang auf die jahrhundertlang

durch Handel geprägte ‚City‘ ist allgegenwärtig. Gleichzeitig erleben wir seit einigen Jahren einen deutlichen Fokus auf das Quartier – den Nahraum. Nutzungsgemischte Quartiere, ob im Neubau oder im Bestand, erscheinen als ‚resiliente‘ Variante oder Alternative und als Zukunftsmodell für die Stadtentwicklung“, sagt Torsten Bölling, Geschäftsführer der InWIS Forschung und Beratung GmbH und Professor für Sozialwissenschaften, insbesondere Wohn- und Raumsoziologie an der EBZ Business School des Europäischen Bildungszentrums der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zu dem auch InWIS gehört.

Ganz praktisch ging es in verschiedenen Veranstaltungen um die Aspekte Leben und Arbeiten im Quartier, um grün-blaue Infrastruktur (Grün- und Wasserflächen) als Zukunftsoption für Quartiere und Städte, um den Umgang mit Energie und Nutzungsmischung nicht nur in Neubauprojekten, sondern vor allem in bestehenden Quartiersstrukturen sowie um Steuerungsinstrumente für die Quartiersentwicklung. Dieses vielfältige Spektrum und der damit verbundene Austausch zeigte, wie zahlreich die Facetten sind, die zu den Themen Quartier und Quartiersentwicklung gehören. Deutlich wurde aber vor allem, dass trotz aller möglichen Banalisierung durch den inflationären Gebrauch des Wortes – mit den Begriffen Nachhaltig-

keit und Innovation verhält es sich ja auch nicht anders – Quartiersentwicklung eine höchst anspruchsvolle Aufgabe ist.

Vor einer solchen stand auch Klaus Franken, Geschäftsführender Gesellschafter der in Düsseldorf ansässigen Catella Project Management GmbH, mit dem Projekt Seestadt mg+, das in der nicht weit entfernten Stadt Mönchengladbach auf dem 14 Hektar großen ehemaligen Güterbahnhofsareal entsteht. Klaus Franken erklärt: „Kernstück der Quartiersentwicklung und Namensgeber ist ein neu angelegter rund 20.000 Quadratmeter großer See, der als Anziehungspunkt dient und zur Klimaverbesserung beiträgt.“ Um den See herum sollen etwa 2.000 Wohnungen, Büroflächen sowie Gastronomie- und Serviceeinrichtungen entstehen.

Zum Thema Wohnen betont der Catella-Manager, dass es auf ein breites Angebotsspektrum ankommt: „Wir planen vielfältige Wohnformen für alle Alters- und Einkommensschichten. Dazu gehören Stadthäuser, Miet- und Eigentumswohnungen in unterschiedlichen Größen, ein Anteil geförderter Wohnungen, Studenten-Apartments und betreutes Wohnen mit Tagespflege.“ Jürgen Primm hebt die Vorteile einer solchen Vielfalt hervor: „Weitgehende Kontrolle über den Wohnungsbestand ermöglicht verschiedene Formen. Beispielsweise können Co-Living-Projekte mit höherer Flächenproduktivität niedrigere Mieten für familiengerechte Wohnungen ausgleichen. Gezielte Belegungen können punktuell die stabile Sozialstruktur unterstützen. Mit der ausschließlichen Entwicklung von Eigentumswohnungen gibt man dieses Instrument aus der Hand, da ein großer Teil dieser Wohnungen als Anlageobjekt erworben und dann individuell ertragsmaximiert vermietet wird.“

Da Vermietung eine ständige Aufgabe ist, hält Jürgen Primm ein „aktives Quartiersmanagement“ für wünschenswert und zieht die Parallele zu Einkaufszentren: „Eine der Stärken von Shoppingcentern war früher der aktiv gemanagte Mietermix, auch um Synergien zwischen den einzelnen Anbietern zu verstärken. Dies

kann auf das Quartier übertragen werden, wenn die Flächen unter einem starken einheitlichen Management, am besten in einer Eigentumsstruktur, bleiben.“ Ein solches Quartiersmanagement vermeidet nicht nur Kannibalisierungseffekte zwischen einzelnen Bauprojekten, sondern trägt generell dazu bei, das Quartier attraktiv zu erhalten. Als Beispiel dient eine nur allzu bekannte Situation: „Die Gestaltung der Erdgeschosse als Übergang und Schnittstelle zum öffentlichen Raum wird immer wichtiger, da sich hier am ersten Degradationssymptome zeigen können. Verstärkt muss auch wieder über Wohnungen oder Büros im Erdgeschoss nachgedacht und für den Handel oder die Gastronomie sollten auch längere Zwischennutzungen mit geringerer Miete eingerechnet werden.“ Doch auch hierfür böte das Quartier einen Vorteil. „Temporärer Leerstand und Zwischennutzungen ha-

ben ihren Preis, doch der Mietausfall kann kalkulatorisch auf das gesamte Quartier umgelegt werden.“

Das geht aber nur, wenn es einen Eigentümer gibt, wie das beim Parc Landewyck Quartier mit der gleichnamigen Luxemburger Unternehmerfamilie der Fall ist. Falls nicht, müsste zumindest ein einheitliches Management vorhanden sein. Dem stimmt Klaus Franken von Catella Project Management zu: „Das Wort steht ja in unserem Firmennamen. Auch wenn Teilbereiche wie zum Beispiel Eigentumswohnungen in andere Hände übergehen, werden wir das Quartiersmanagement behalten.“ Zur Begründung wird er deutlich: „Leider bestimmen die Falschen, was gebaut wird. Die Projektentwickler sind nach der Fertigstellung raus. Die langfristig Orientierten sind jedoch die Städte, Nutzer und Anleger, die in den Jahrzeh-

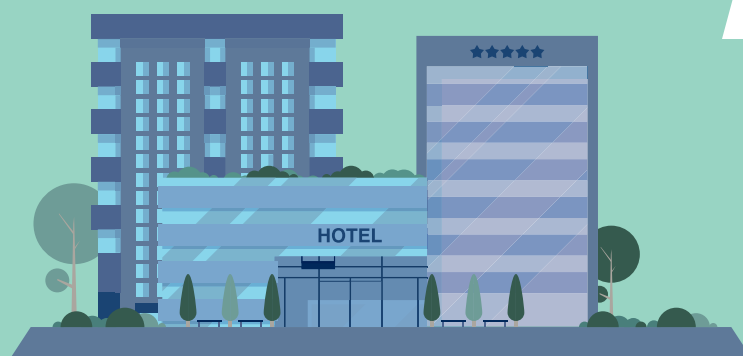
ten des Betriebs Vorteile genießen können oder Nachteile ausbaden müssen.“ Zu dem Ansatz, das Quartier aus dem späteren Betrieb zu definieren und aus dieser Perspektive bei der vorgelagerten Projektentwicklung „selbst in die Produktion einzusteigen“, fügt Klaus Franken hinzu: „Bei den Städten findet dieser umgekehrte Weg großen Anklang, denn die Interessenlagen von Nutzern, Anlegern und Städten sind weitgehend deckungsgleich.“ Das gemeinsame Interesse lässt sich für alle drei Gruppen auf den Nenner Wertsteigerung, zumindest Wertbeständigkeit bringen. Damit käme die Immobilienbranche durch Quartiere – Marketing hin oder her – nicht nur den Interessen der Anleger, sondern der oftmals klammern öffentlichen Hand entgegen und mit vielfältigen Angeboten auch ihrer sozialen Verantwortung nach. Schließlich steht in ESG auch ein S. | **Andreas Schiller**

DEUTSCHE HYPO
NORD/LB Real Estate Finance

NORD/LB

Besuchen Sie uns:
Stand B1.344
11.–13. Oktober 2021

**expo
real**



Weiterhin an Ihrer Seite.

Von der ersten Skizze bis zum fertigen Projekt begleiten wir Sie als Spezialistin in der gewerblichen Immobilienfinanzierung mit passgenauen Finanzierungskonzepten.

www.deutsche-hypo.de

CITIES OF TOMORROW SIND GREEN CITIES



Die rumänische Stadt Buzau setzt auf viel Grün und Wasser, um dem Temperaturanstieg entgegenzuwirken.

Die neunte Konferenz Cities of Tomorrow stand ganz im Zeichen von Umweltschutz, Nachhaltigkeit und Klimawandel. Die Anforderungen der EU sind hoch, auch die finanzielle Unterstützung, aber die Umsetzung ist nicht immer einfach.

Buzau in Rumänien? Eher eine der weniger bekannten Städte oder wie es die Vertreterin der Stadt ausdrückte: eine ganz normale Stadt mit rund 115.000 Einwohnern. Durch die Lage, etwa 110 Kilometer nordöstlich von Bukarest, ist es jedoch die Stadt in Rumänien, die am stärksten vom Temperaturanstieg infolge des Klimawandels betroffen ist. Daher hat sich die Stadt zum Ziel gesetzt, die Grünflächen von 310 auf 540 Hektar und die Wasserflächen von 27,1 auf 42 Hektar zu vergrößern und auch Konversionsflächen zu nutzen, um zusätzliche Parks zu schaffen. Ergänzt wird das Programm durch eine „Circular School“, in der die Kinder über

die Kreisläufe der Natur, Umweltschutz und Nachhaltigkeit unterrichtet werden. Dieses Projekt gewann in der Kategorie Public Authorities den ersten Preis des diesjährigen Projektwettbewerbs bei Cities of Tomorrow.

Die Deutsch-Rumänische Industrie- und Handelskammer, Veranstalter der jährlichen Konferenz Cities of Tomorrow, lobt seit einigen Jahren diesen Projektwettbewerb in den Bereichen Public Authorities, Business und Civil Society aus. Für den Bereich Business gewann die BCR Banca Comerciala Romana mit ihrer Smart Transport Solution, der kontaktlosen Bezahlung von Tickets im öffentlichen Nahverkehr über Kreditkarte und Mobiltelefon, und für den Bereich Civil Society die EFdeN, eine NGO, die mit Studenten und Young Professionals nachhaltige Gebäude entwickelt.

Damit sind bereits die Themen angerissen, die auf der Konferenz Cities of Tomorrow

Mitte September 2021 unter dem Motto „Green Cities“ im Mittelpunkt standen und Gegenstand von Workshops und Diskussionsrunden waren. Das Thema Umwelt und Klimaschutz ist auch in Rumänien drängend geworden, wobei das Land auf einen Umbau nach den Vorgaben des Green Deal der EU noch schlechter vorbereitet ist als westliche Länder, wie Ionut Georgescu, CEO der FEPR, ein auf das Recycling und die Verwertung von Verpackungsabfällen spezialisiertes Unternehmen, konstatierte.

Eines der wohl drängendste Probleme, die einer Lösung bedürfen, ist das Thema Abfall. Zwar stand der entsprechende Workshop unter der Überschrift Kreislaufwirtschaft, aber letztlich ging es in erster Linie um Abfallbewirtschaftung und darum, dass auch in Rumänien jede Menge Ressourcen konsumiert und einfach weggeworfen werden, ohne zu fragen, wie diese Ressourcen weitergenutzt werden

können. So wird beispielsweise Verpackungsmaterial nur zu 20 Prozent statt der vorgeschriebenen 60 Prozent recycelt, wobei die steigenden Preise für Papier und Pappen das Sammeln von Altpapier finanziell interessanter machen dürften.

Viele Kommunen sind mit dem Müll, den ihre Bewohner produzieren, gelinde gesagt überfordert. Es fehlt an entsprechender Infrastruktur, und auch wenn Rumänien EU-Förderung für die Umstellung auf Kreislaufwirtschaft erhält, ist die Entwicklung entsprechender Einrichtungen zunächst ein teures Unterfangen. Andererseits – und darauf wies Ionut Georgescu in dem Workshop dezidiert hin – bieten sich auch Möglichkeiten, entsprechende Produkte zu vermarkten, etwa aus Biomüll Biogas für Fernwärme zu produzieren. Um beim Biomüll zu bleiben: Wie mehrfach auf der Konferenz erwähnt, scheint Kompostieren in Rumänien nicht üblich zu sein. Dass man daraus Erde gewinnen kann, muss erst noch ins Bewusstsein der Menschen dringen.

Damit ist bereits die nächste Schwierigkeit angesprochen: die Aufklärung der Bevölkerung. In Deutschland beispielsweise sind wir mit der Trennung des Mülls in Papier und Pappe, Glas, „Gelben Sack“ mit Plastik, Metall und Verbundwerkstoffen, Biomüll und Restmüll sowie mit gesonderter Entsorgung von Elektronikmüll, Batterien und ähnlichem seit Jahrzehnten eingeübt. Wer sich noch an die Anfänge erinnert,



Die Konferenz *Cities of Tomorrow* fand realiter und virtuell statt.



Müll ist keineswegs nur Abfall, sondern wertvolle Ressource.

weiß aber auch, wie viel Widerstand es dagegen gab und wie lange es gedauert hat, bis wir das alle internalisiert hatten.

Zwei Bereiche bereiten besonderes Kopfzerbrechen: Textilmüll und Bauschutt. Beim Textilmüll könnten wir in Deutschland mitreden, denn auch wir produzieren jährlich fast 392.000 Tonnen Textilabfall und belegen damit Platz 7 der 15 größten Textilverschwender in Europa. Das hängt in erster Linie mit dem – von der Bekleidungsindustrie heftig geförderten – Konsumverhalten zusammen. Bauschutt dagegen fällt in Rumänien verstärkt an, weil zum einen viele Bestandsbauten sanierungsbedürftig waren oder sind und jetzt noch die Notwendigkeit der energetischen Sanierung hinzukommt. Wie man mit diesen Abfällen umgeht, ist eine Frage, vor der nicht nur Rumänien etwas ratlos steht.

Ein Ergebnis der Diskussion war, dass viele Vorschläge, wie man Abfall sinnvoll vermeiden und wiederverwenden kann, von privaten Unternehmen kommen. Daher betonte Ionut Georgescu auch, wie wichtig es sei, dass Unternehmen, NGOs und Städte zusammenarbeiten, um eine Kreislaufwirtschaft zu fördern.

Eine Form der Kreislaufwirtschaft ist auch die Umnutzung ehemaliger Industrieflächen. Nicht nur Buzau nutzt diese Flächen für mehr Grün und Wasser in der Stadt, Ähnliches hat man in Sector 6 in Bukarest vor, wo angrenzend an einen großen See ein ehemaliges Industriegelände zu einem Park werden soll. Sektor 2 wiederum verfügt nicht nur über einen großen, sondern viele kleinere Seen, die der dortige Bürgermeister vor allem erstmal vom Müll befreien ließ. Ebenfalls in Sektor 2 gibt es eine ehemalige Glasfabrik, die seit dem Ende des Kommunismus leersteht und wo sich die Natur das dazugehörige Gelände zurückerobert hat. Dieser Naturraum soll jetzt wieder zugänglich gemacht werden.

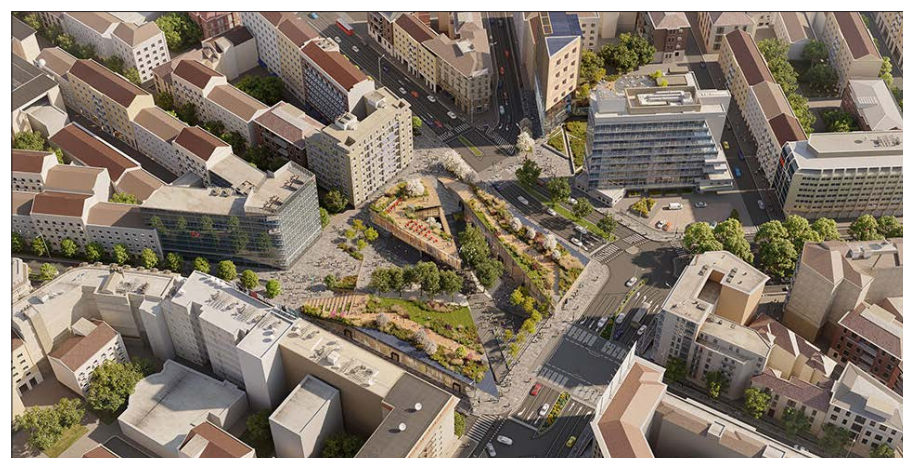
Doch gerade Städte wie Bukarest sind hochverdichtet und die Frage ist, wie man „mehr Grün“ in die Stadt bringt. Eugen Panescu, Mitbegründer des Architekturbüros planwerk Cluj und Executive Board Member des Architects Council of Europe, sieht in „Dichte und Qualität keine Gegner“, vielmehr sei der Flächenverbrauch der größere Feind der Umwelt als die Verdichtung. Und auf Qualität legt er großen Wert: Nicht Geld, sondern Qualität sollte der Treiber für Projekte sein. Al-

lerdings lässt sich Qualität nicht von oben verordnen, vielmehr entsteht sie aus der permanenten Kommunikation mit allen Beteiligten und Betroffenen. Hier trifft er sich mit dem Bürgermeister von Sektor 2, der für vier Gebiete, die für eine Revitalisierung anstehen, zunächst die Bürger befragt hat, was sie davon halten und was

land heftig diskutiert wird, ist Mobilität. Denn in Europa entsteht rund ein Viertel der CO₂-Emissionen im Transportbereich. Daher war Mobilität nicht nur Thema in dem entsprechenden Workshop, sondern auch immer wieder in der abschließenden Podiumsdiskussion. Wer Bukarest kennt, weiß um die Dichte des dortigen Verkehrs

Beispielen demonstrierte, wie man einen Mobilitätswandel fördern kann. Derzeit entfallen etwa 50 Prozent des gesamten öffentlichen Raums auf Straßen. Und die Erfahrung zeigt: Je mehr man für den Autoverkehr tut, desto stärker nimmt der Verkehr zu, wobei der häufigste Grund, ins Auto zu steigen, der Weg zur Arbeit ist. Will man hier eine Änderung erreichen, muss man das Autofahren unbequemer und vor allem auch das Parken schwieriger und teurer machen. Eine Möglichkeit ist, Fahrradwege zunächst temporär und nach und nach fest einzurichten. Wichtig ist aber auch, Verbindungen zwischen verschiedenen Transportmitteln zu schaffen – beispielsweise Straßenbahnen, in die man auch das Fahrrad mitnehmen darf, Fahrradparkplätze oder auch Leih- und Ladestationen für E-Bikes an Bahnhöfen einzurichten. Und – wie die rumänische Stadt Oradea es derzeit versucht – öffentliche Verkehrsmittel und Fahrradfahrer gegenüber dem Autoverkehr zu priorisieren. Grundlegende Voraussetzung ist jedoch eine entsprechende Infrastruktur des öffentlichen Nahverkehrs.

Der Zeitpunkt für Veränderungen im Mobilitätsverhalten der Menschen ist momentan gerade günstig. Ausgerechnet die Pandemie hat dazu beigetragen, dass derzeit überall mehr Radfahrer unterwegs sind und entdecken, dass man mit dem Rad oftmals schneller ans Ziel kommt als mit dem Auto.



Piazzale Loreto in Mailand: Möglichkeiten, den öffentlichen Raum zu vergrößern.

sie sich vorstellen, bevor im Rathaus Ideen entwickelt wurden.

Dass trotz hoher Dichte Möglichkeiten gegeben sind, öffentliche Grün- und Freiflächen zu schaffen, demonstrierte Andreas Kipar, Gründer und CEO des Landschaftsarchitekturbüros LAND, am Beispiel des Piazzale Loreto in Mailand. Den rundum bebauten Platz kann man nicht vergrößern, durch eine Gestaltung über mehrere Ebenen jedoch die Fläche erweitern und zugleich unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten schaffen.

Ein Thema, das nicht nur in Rumänien, sondern beispielsweise auch in Deutsch-

und kann sich auch gut vorstellen, wie hoch das Interesse der Autobesitzer an Parkmöglichkeiten ist. Andererseits sind Alternativen wie S-Bahnen und überhaupt Bahnverbindungen zumindest verbesserungsbedürftig. Letztlich geht es überall – in Rumänien wie in Deutschland – um die Frage, wie man die Menschen dazu bringt, ihr Mobilitätsverhalten zu ändern.

Es war Ronaldo Valentim, zuständig für Smart City Business Development bei dem in Stuttgart ansässigen Start-up Bable, eine Smart City Plattform für Kommunen, aber auch Unternehmen, um Projekte für ein besseres Leben in der Stadt zu implementieren, der an unterschiedlichen

Dennoch bleibt das Thema, dass die Autobesitzer in der Stadt vor allem nach Parkplätzen schreien und dafür noch das letzte bisschen Grün zu opfern bereit sind. In diesem Punkt war Eugen Panescu deutlich: „Es gibt kein Recht auf Parkplätze. Zu solchen Forderungen kommt es vor allem dann, wenn man Qualitätsindikatoren nicht diskutiert.“ Allerdings weiß er auch, wie schwierig es ist zu vermitteln, dass Stadt letztlich eine Gemeinschaft ist und dass jeder für seine Stadt und seine Umgebung auch Verantwortung übernehmen muss. Das allerdings ist ein Thema, das nicht nur für Rumänien gilt, sondern mehr oder weniger überall in Europa. | **Marianne Schulze**

DIE STADT IST TOT – ES LEBE DIE STADT!

Wie oft hat man in jüngster Vergangenheit das Lamento über die sterbende Innenstadt gehört? Nein, sie ist nicht gestorben, man hat in Pandemiezeiten nur viel deutlicher als bisher erkennen müssen, dass die Stadt in ihrer bisherigen Form nicht mehr wirklich passend und – wie stets in ihrer Geschichte – einem erneuten Wandel unterworfen ist. Doch in welche Richtung führt der Wandel, wohin entwickelt sich die Stadt?

Dieser Frage ist die IREBS Immobilienakademie im Auftrag des Urban Land Institute ULI nachgegangen. Die Studie, die Ende Oktober 2021 unter dem Titel *Europäische Städte nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien* erscheinen wird, setzt sich aus drei Teilen zusammen: aus zehn Fachbeiträgen von Forschenden aus den Bereichen Arbeitsorganisation, Architektur, Ökonomie, Stadtplanung und Verkehrswissenschaften; einer Befragung mit 421 Teilnehmern aus der Immobilienwirtschaft, deren Ergebnisse in fünf Beiträgen der Herausgeber, Professor Dr. Tobias Just, wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie, und Franziska Plöb, wissenschaftliche Mitarbeiterin der IREBS, zusammengefasst werden; sowie sieben ausführlichen Interviews mit Praktikern der Immobilienwirtschaft.

Mit der Pandemie haben sich bereits seit längerem abzeichnende Entwicklungen beschleunigt. So hat das Internet typische Stadtfunktionen wie Konsum übernom-

men und durch verstärkte Möglichkeiten, im Home Office zu arbeiten, entstehen andere Anforderungen an Büroflächen, aber auch an Wohnungen. Gleichzeitig sind in der Pandemie die Dichtevorteile der Stadt – bislang der Grund, warum man die Dichtenachteile in Kauf nahm – gesunken. Nimmt man noch das Thema Klimawandel und die Notwendigkeit hinzu, den innerstädtischen Verkehr zu reduzieren, so wird schnell deutlich, dass bestehende Stadtstrukturen aufgebrochen werden müssen hin zu einem Netzwerk quasi-autarker Quartiere. Zudem bedarf es mehr öffentlicher Räume, die Begegnung, soziale Interaktion und Erlebnisse ermöglichen. Entsprechend entstehen die größten Herausforderungen in der Neugestaltung öffentlicher Räume, aber auch in der Umnutzung von Bestandsimmobilien.

Der notwendige Wandel betrifft alle Assetklassen, wenn auch sehr unterschiedlich. Während das Wohnungsmarktsegment sowie Gesundheitsimmobilien und die Logistikbranche gestärkt aus der Pandemie hervorgehen, wurden für Hotels und zahlreiche Handelsimmobilien Risiken offengelegt, die zuvor weitgehend unberücksichtigt blieben. Aber auch Büroimmobilien bleiben von den Pandemiefolgen nicht verschont. Abgesehen von quantitativen Nachfrageanpassungen werden sich hier auch qualitative Veränderungen durchsetzen, die das Büro stärker zur Interaktionsfläche werden lassen.



Tobias Just, Franziska Plöb
(Herausgeber)

Die Europäische Stadt nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien

Springer Gabler Verlag, 2021
300 Seiten

ISBN 978-3-658-35430-5

Preis: 35,00 Euro

So aufschlussreich die Befragungsergebnisse sind, es sind die Einbettung dieser Ergebnisse in größere Zusammenhänge und das wissenschaftliche Fundament der Fachbeiträge, die eine fundiertere Auseinandersetzung mit den Anforderungen erlauben, die der Wandel der Städte auch und gerade für die Immobilienbranche mit sich bringt.

impressum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
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: Thomas Plettenberg – Messe München (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 12), theevening – Adobe Stock (S. 14), victoria p. – Adobe Stock (S. 15 oben), Messe München (S. 15 unten), Manuel Schönfeld – Adobe Stock (S. 16 oben), m.mphoto – Adobe Stock (S. 16 Mitte), UBM Timber Pioneer (S. 16 unten), Landimmo Real Estate (S. 17), Catella Projekt Management (S. 18), Buzau City (S. 20), wladimir1804 – Adobe Stock (S. 21 oben), AHK Rumänien (S. 21 unten), Nhood (S. 22)