

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Da die Expo Real 2021 deutlich kleiner als in früheren Jahren war, fanden Gespräche gezielter und intensiver statt und blieb mehr Zeit, sich mit den drängenden Themen und Herausforderungen der Branche auseinanderzusetzen.
 Seite 13

hintergrund

In vielen Bereichen hat die Pandemie der Digitalisierung einen ungeahnten Schub verliehen. Doch wachsende Datenmengen brauchen auch immer mehr Datenzentren.
 Seite 16

literatur

Es geht nicht nur um die Stadt „nach Corona“, sondern generell darum, wie Städte lebenswert gestaltet werden können.
 Seite 19



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Unverständnis ist die häufigste Reaktion, die aus Europa und anderen Kontinenten kommt, wenn es um die derzeitige Handhabung der Pandemie in Deutschland geht. Trotz steigender Infektionen und prekären Situationen in den Krankenhäusern wurden regional Großveranstaltungen wie Karneval und Fußballspiele mit vielen Zuschauern noch im Nachhinein verteidigt. Auf Bundesebene war man statt mit der Pandemiebekämpfung vorrangig mit Wahlkampf und dann mit Koalitionsverhandlungen beschäftigt.

Was ist zu sagen? Immer wieder fällt mir ein Satz ein, der in diesem Herbst in einer Bestandsaufnahme zu lesen war: „Die Menschen sind der Pandemie müde.“ Das ist ja sogar verständlich, aber die Pandemie ist des Menschen nicht müde. Im Gegenteil. Nach der Delta-Variante ist nun die nächste unterwegs.

Nur zwei Monate nach der Expo Real ist kaum mehr vorstellbar, dass die Messe möglich war. In der Nachberichterstattung zur Expo Real in dieser Ausgabe geht es unter anderem um den Vortrag von Gertrud Traud, Chefvolkswirtin der Helaba. Die Keynote fand im Rahmen einer Veranstaltung statt, die „Menschen, Märkte, Mutationen: Was die Pandemie verändert“ hieß. Angekündigt war der Titel seit August. Hellsehen konnte bei der Planung des Konferenzprogramms niemand. Aber alle Informationen, auch über die Möglichkeit weiterer Mutationen, lagen vor. Wir konnten uns auf Szenarien einstellen, die uns im Winter erwarten würden.

Ihnen allen wünsche ich aufrichtig alles Gute für das, was noch vor uns liegt.

Ihr

Andreas Schiller



BudaPart Gate ist eine Büroimmobilie mit rund 20.000 Quadratmeter vermietbarer Fläche.

S IMMO ERWIRBT BUDAPART GATE IN BUDAPEST

Die börsennotierte S Immo AG hat ihr Portfolio in der ungarischen Hauptstadt um das Bürogebäude BudaPart Gate erweitert. Die vermietbare Fläche beträgt rund 20.000 Quadratmeter.

Die Büroimmobilie liegt am Eingang zum Areal BudaPart, dem größten städtebaulichen Entwicklungsgebiet von Budapest mit einem Mix aus Büro, Wohnen, Handel, Gastronomie, Unterhaltung und Naherholung. Verkäufer des Objekts ist die Market Asset Management Zrt., eine Tochtergesellschaft einer der größten Baufirmen in Ungarn. Über den Kaufpreis haben beide Parteien Stillschweigen vereinbart.

MITISKA REIM ERWEITERT PORTFOLIO IN RUMÄNIEN

Mitiska REIM hat ein neues Fachmarktzentrum in Baia Mare und die Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrums in der rumänischen Stadt Medias eröffnet.

Das neue Fachmarktzentrum in Baia Mare, das in Zusammenarbeit mit Square 7 Properties entwickelt wurde, verfügt über eine vermietbare Bruttofläche von 8.200 Quadratmetern und befindet sich neben einem Kaufland-Supermarkt an einer Hauptverkehrsstraße im Südwesten der Stadt. Es wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Möbelfabrik errichtet und verfügt über 300 Parkplätze.

Durch die Erweiterung des Fachmarktzentrums in Medias wurde die Fläche um 8.000 Quadratmeter auf insgesamt 9.000 Quadratmeter vergrößert. Der Standort wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit Square 7 Properties entwickelt und befindet sich neben einem Kaufland-Supermarkt.

Sowohl das Projekt in Baia Mare als auch in Medias erhielten eine Baufinanzierung im Rahmen einer vorrangigen Kreditfazilität, die im März 2020 mit der Erste Group Bank AG für das gesamte rumänische Portfolio vereinbart wurde.

PBB VERGIBT KREDIT FÜR LOGISTIKPORTFOLIO IN POLEN

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat GreenOak Europe Core Plus Logistics, einem von BentallGreenOak (BGO) verwalteten Fonds, ein Investitionsdarlehen und eine Mehrwertsteuerfazilität in Höhe von insgesamt EUR 90 Millionen zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird die Erlöse zur Finanzierung des Erwerbs eines Logistikportfolios in Polen verwenden. Die pbb fungierte als Arranger und alleiniger Kreditgeber für die Fazilitäten.

Das Portfolio besteht aus fünf Objekten in Zentral- und Westpolen. Bei allen Objekten handelt es sich um neu errichtete Lagergebäude, von denen sich drei in Warschau, eines in Posen und eines in Radom befinden. Das Portfolio umfasst insgesamt 191.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.



Highlight Towers
Bürogebäude
München

Helaba | 



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.



Raiffeisen Pension Insurance Company hat das Mani Business Center in der kroatischen Hauptstadt Zagreb erworben. Verkäufer war der M7 Central European Real Estate Fund I.

RAIFFEISEN PENSION INSURANCE KAUFTE MANI BC IN ZAGREB

Im Auftrag des M7 Central European Real Estate Fund I (M7 CEREF) hat M7 Real Estate den Verkauf des Mani Business Centre in Zagreb an die Raiffeisen Pension Insurance Company abgeschlossen. M7 wird die Immobilie im Auftrag der Raiffeisen Pension Insurance Company weiter betreuen. M7 hatte das Mani Business Centre, ein 12.900 Quadratmeter großes, mehrfach vermietetes Bürogebäude, im Jahr 2016 erworben.

VGP EXPANDIERT NACH BUDAPEST

Der paneuropäische Anbieter von Industrie- und Logistikimmobilien VGP expandiert auf den Budapester Markt. Das Unternehmen hat ein 38 Hektar großes Entwicklungsgelände in Üllö in der Nähe des internationalen Flughafens Budapest Liszt Ferenc gekauft. Vom diesem Standort aus sind die Autobahnen M1, M3, M4 und M5 innerhalb von 30 Minuten erreichbar. Das Entwicklungspotenzial des VGP Park Budapest Aerozone beträgt rund 125.000 Quadratmeter.

Der Park soll aus drei Gebäuden in der Größenordnung von 30.000 Quadratmeter bis zu über 60.000 Quadratmeter Fläche bestehen. Mit den Bauarbeiten für das erste Gebäude soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

VGP verfügt in Ungarn über ein Portfolio von 120.000 Quadratmetern, das in den bestehenden VGP-Parks wie Győr und Kecskemét stark mit der Automobilindustrie verbunden ist.

PATRON CAPITAL PARTNERS UND TREI REAL ESTATE GRÜNDEN JV IN POLEN

Patron Capital Partners und Trei Real Estate schließen ein Joint Venture mit dem Ziel, Fachmarktzentren in Polen unter der Marke Vendo Park zu entwickeln und zu halten. Patron beteiligt sich mit 75 Prozent an der neuen Kooperation, Trei mit 25 Prozent.

Die Partner planen, über die kommenden drei bis fünf Jahre rund EUR 140 Millionen zu investieren. Das anfängliche Ziel liegt bei 15 bis 20 Vendo Parks in kleinen und mittleren Städten in Polen.

HINES ERWIRBT EASTGATE PARK IN PRAG

Hines hat Eastgate Park in Prag erworben. Das 39.000 Quadratmeter große Last-mile-Logistikzentrum liegt in dem Gebiet rund um die Prumyslova-Straße in Sterboholý, einem Industriegebiet innerhalb des Prager U-Bahn-Bereichs. Eastgate Park ist an das Autobahnnetz angebunden, so dass die überwiegende Mehrheit der Prager Bevölkerung innerhalb von 30 Autominuten erreicht werden können.

From convenience ...

Connect with our investment spectrum

As one of Europe's leading investment managers for retail properties, Union Investment is committed to further accelerate the international expansion of the retail portfolio – from grocery-anchored retail parks and convenience retail to market-dominant shopping destinations. We welcome your ideas – let's do business!

union-investment.de/realestate

... to experience

Welas Park, Wels, Austria

Palladium, Prague, Czech Republic



Das neu eröffnete Katowice Mercure Centrum wurde von UBM Development entwickelt und an den Investmentmanager Union Investment verkauft.

UBM UND ACCOR ERÖFFNEN MERCURE KATOWICE CENTRUM

Mit dem Grand Opening wurde die Errichtung des Mercure Katowice Centrum nach zweijähriger Bauzeit abgeschlossen. Das von UBM Development entwickelte Hotel im Zentrum von Kattowitz bietet auf acht Etagen 268 Zimmer. Das Mercure Katowice Centrum liegt nur rund 100 Meter von Bahnhof und Busbahnhof der Stadt entfernt und wurde von UBM an Union Investment verkauft.

FUTUREAL SICHERT FINANZIERUNG FÜR DEN BÜROPARK BUDAPEST ONE

Futureal hat mit der Erste Bank einen Kreditvertrag in Höhe von EUR 60 Millionen zur Finanzierung des zweiten Bauabschnitts des Büroparks Budapest One unterzeichnet. Der zweite Abschnitt wird gleichzeitig mit dem dritten Abschnitt des Projekts entwickelt.

Der Büropark Budapest One befindet sich in Örmező, neben Ungarns größtem multimodalen Verkehrsknotenpunkt, an der Kreuzung des Bahnhofs Kelenföld, der U-Bahn-Linie 4, der Straßenbahnlinie 1 und mehrerer Buslinien sowie der Budapester Strecke der Autobahnen M1 und M7. Der 25.000 Quadratmeter große erste Abschnitt des Komplexes wurde Anfang 2020 übergeben. Der zweite Abschnitt mit fast 20.000 Quadratmetern und der dritte Abschnitt mit 19.000 Quadratmetern sollen in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 fertiggestellt sein.

SCALLIER ERÖFFNET REGIONALES FACHMARKTZENTRUM IN RUMÄNIEN

Scallier hat ein neues Fachmarktzentrum in Focsani in Rumänien eröffnet. Das Zentrum umfasst 5.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Die Eröffnung folgte auf die Einweihung des Fachmarktzentrums in Rosiorii de Vede mit 6.200 Quadratmeter Bruttomietfläche im September 2021.

CBRE IM ERWIRBT POLNISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

CBRE Investment Management hat im Auftrag eines seiner paneuropäischen Fonds den Erwerb eines vollständig vermieteten Logistikportfolios in Polen von 7R SA abgeschlossen. Das Portfolio mit einer Gesamtfläche von 44.844 Quadratmetern umfasst den 7R Park Poznan East und den 7R Park Sosnowiec.

7R Park Poznan East besteht aus einem 22.458 Quadratmeter großen Logistikgebäude. Der 7R Park Sosnowiec bietet in drei Gebäuden insgesamt 22.386 Quadratmeter Mietfläche. Alle vier Objekte wurden 2019 von 7R in einer Joint-Venture-Partnerschaft entwickelt.

WENN ES UM NACHHALTIGKEIT GEHT, GEHEN WIR AUF'S GANZE.



CA IMMO

URBAN
BENCHMARKS.



BÜROPROJEKT GRASBLAU
Berlin
Angestrebter Zertifizierungsstandard: DGNB Gold

WERTSCHÖPFUNG IN BALANCE MIT UMWELT UND GESELLSCHAFT.

Als Top-Player im europäischen Immobiliensektor bekennen wir uns zu nachhaltiger Unternehmensführung im umfassendsten Sinn, die Einhaltung vielfältiger freiwilliger Auflagen und Standards in Umwelt- und Sozialbelangen ist für uns und unsere Lieferkette schon lange verbindlich. Wir haben den Weg hin zu einer nachhaltigen, klimaneutralen Wirtschaft bereits angetreten mit dem Ziel, CA Immo langfristig rundum zukunftssicher aufzustellen.

Weitere Informationen finden Sie unter
www.aimmo.com/nachhaltigkeit

- Erster Green Bond im Oktober 2020 erfolgreich emittiert
- Rd. 70% des Gebäudebestands mit Nachhaltigkeitszertifikat (DGNB, BREEAM oder LEED)
- Umstellung des Gebäudebetriebs auf grünen Strom
- EPRA Sustainability Gold Award 2021 für vorbildliche Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.epra.com)





Das Susai Hotel in Predeal soll in ein Fünf-Sterne-Hotel umgewandelt werden. Predeal im Kreis Brasov ist die am höchsten gelegene Stadt in Rumänien.

HAGAG DEVELOPMENT EUROPE KAUFTE SUSAI HOTEL IN PREDEAL

Der Projektentwickler Hagag Development Europe gab den Erwerb des Susai Hotels in Predeal, einem der bekanntesten Bergorte in Rumänien, bekannt. Das Unternehmen will rund EUR 60 Millionen für die Renovierung und Modernisierung des Objekts investieren, das weiterhin als Hotel dienen soll.

Das Projekt, das sich derzeit in der Planungsphase befindet, wird unter dem Namen H Susai auf der Grundlage der spezifischen Empfehlungen und Anforderungen des internationalen Konzepts der Bio & Spa-Hotels entwickelt werden. Dazu gehört unter anderem die Integration möglichst vieler grüner Elemente, die Versorgung des Komplexes mit Energie aus erneuerbaren Quellen sowie zertifizierte Bio-Restaurants, die aus biologischen Quellen versorgt werden. Das Objekt wird einer umfassenden Umgestaltung unterzogen und strebt einen Standard von mindestens fünf Sternen an.

PRAGER PORTFOLIOS VON REVETAS CAPITAL FUND II VERÄUSSERT

Revetas gibt die Veräußerung der verbleibenden Vermögenswerte des Prager Büroportfolios Project Papa des Revetas Capital Fund II bekannt, wodurch sich der Gesamtwert der Transaktion auf über EUR 100 Millionen erhöht. Eines der vier ursprünglich im Portfolio enthaltenen Objekte, BBC Vila, war zuvor an die Passerinvest-Gruppe verkauft worden. Die drei verbleibenden Gebäude mit einer Gesamtmietsfläche von 33.000 Quadratmetern befinden sich in unmittelbarer Nähe zueinander im Karlín-Viertel des 8. Bezirks und wurden von der lokalen Immobiliengruppe Ceskomoravská Nemovitostní erworben. Einzelheiten der Transaktion wurden nicht bekannt gegeben.

Das Portfolio umfasst das Gebäude Corso Karlin, das 1890 ursprünglich als Industriehalle erbaut und später von den Architekten Ricardo Bofill Levi und Jean Pierre Carniaux für Büronutzungen umgestaltet wurde. Die beiden anderen Objekte, Apeiron und Zirkon, wurden von dem tschechischen Architekten Aulický entworfen, der auch für seine Arbeit am Žižkov-Fernsehturm, einem der höchsten Gebäude in Prag, bekannt ist.

M7 KAUFTE LAST-MILE-LOGISTIK-ZENTRUM IN BUDAPEST

M7 Real Estate hat das für den M7 CEREF II, seinen auf Logistik- und Büroinvestitionen in den wichtigsten mitteleuropäischen Märkten ausgerichteten Value-Add-Fonds, aufgebrachte Kapital vollständig platziert. Die letzte Akquisition ist Pallag 43, eine Logistikimmobilie im Norden von Budapest, die für EUR 9,6 Millionen von einem privaten Investor erworben wurde.

Pallag 43 umfasst 11.152 Quadratmeter Lagerfläche und ist vollständig an Autone, einen multinationalen Automobilzulieferer, vermietet. Die beiden Mietverträge laufen 2022 und 2026 aus.



Vulcan Residence in Bukarest ist das erste Wohnprojekt, das NEPI Residential, die neue Wohnungsbauparte der NEPI Rockcastle Gruppe, verwirklicht.

NEPI ROCKCASTLE: BAUSTART FÜR ERSTES WOHNPROJEKT

NEPI Residential, die neue Wohnungsbauparte der NEPI Rockcastle Gruppe, gibt den Erhalt der Baugenehmigung und den Beginn der Arbeiten an Vulcan Residence bekannt, einem Apartmentkomplex im Viertel 13 Septembrie in Bukarest. Vulcan Residence wird 256 Wohnungen bieten. Das Projekt soll im dritten Quartal 2023 fertiggestellt sein. Die Investition beläuft sich auf rund EUR 22 Millionen.

CROSSBAY ERWIRBT ZWEI LOGISTIK-IMMOBILIEN IN POLEN

Crossbay, eine paneuropäische Plattform für urbane Logistik, die vom Immobilieninvestmentmanager MARK ins Leben gerufen wurde, hat ihre ersten beiden Objekte in Polen erworben. Die beiden Objekte in Warschau und Lodz verfügen über eine Lagerfläche von fast 100.000 Quadratmetern. Verkäufer der Objekte war Panattoni Europe. Der Kaufpreis wurde nicht bekannt gegeben.

Panattoni Park Warsaw City VII liegt in unmittelbarer Nähe des Zentrums der polnischen Hauptstadt und wird nach seiner Fertigstellung rund 61.000 Quadratmeter Logistikfläche bieten. Die Fertigstellung ist für 2022 geplant.

Der Panattoni Park Lodz City IX befindet sich im Stadtzentrum von Lodz und verfügt über Verkehrsverbindungen nach Warschau, Posen und Breslau. Die Logistikanlage bietet eine Fläche von 38.000 Quadratmetern.

ELI SICHERT SICH FINANZIERUNG FÜR POLNISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

European Logistics Investment (ELI) hat mit der Berlin Hyp einen Darlehensvertrag über EUR 111 Millionen zur Refinanzierung von vier Projekten aus dem Logistikportfolio von ELI unterzeichnet. Die Objekte befinden sich in Bielsko-Biala, Ruda Slaska, Warschau und Torun und umfassen sieben Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 216.000 Quadratmetern.

TREI ERÖFFNET 27. VENDO PARK IN POLEN

Die Trei Real Estate GmbH, internationaler Projektentwickler und Bestandshalter für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, hat ihr 27. Fachmarktzentrum unter der Marke Vendo Park in Polen eröffnet. Das Objekt befindet sich in Inowroclaw in der Woiwodschaft Kujawien-Pommern, 100 Kilometer nordöstlich von Posen. Das neue Fachmarktzentrum bietet neben einer Mietfläche von 5.000 Quadratmetern insgesamt 242 Pkw-Stellplätze. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf EUR 6,4 Millionen.



One Athénée ist ein Projekt, bei dem One United Properties erstmals ein historisches Gebäude restauriert und umnutzt.

ONE UNITED PROPERTIES KAUFTE HISTORISCHES OBJEKT IN BUKAREST

One United Properties gibt den Erwerb eines historischen Gebäudes in Bukarest bekannt, das in ein neues Projekt namens One Athénée umgewandelt werden soll. Das Gebäude befindet sich in der Georges-Clemenceau-Straße 2 in Bukarest, in der Nähe des rumänischen Athenäums. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 4,9 Millionen, der geschätzte Bruttoentwicklungswert auf EUR 21 Millionen.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude wird von One United Properties vollständig renoviert. Nach Abschluss der Restaurierungsarbeiten werden im Erdgeschoss und im ersten Stock Geschäftsräume eingerichtet. In den oberen Etagen sollen zehn Wohnungen entstehen. One Athénée ist das erste Projekt von One United Properties, das die Restaurierung eines historischen Denkmals umfasst.

SAVILLS INVESTMENT MANAGEMENT ERWIRBT A2 WARSAW PARK

Savills Investment Management hat für den Savills IM European Logistics Fund 3 von Invesco Real Estate den A2 Warsaw Park, ein 106.000 Quadratmeter umfassendes Logistikzentrum in der Nähe von Warschau, erworben. Der Wert der Transaktion belief sich auf EUR 112,5. Der A2 Warsaw Park wurde von Invesco entwickelt und 2020 fertiggestellt. Das Objekt liegt in Adamów, in der Nähe der Anschlussstelle Grodzisk Mazowiecki der Autobahn A2, 35 Kilometer vom Stadtzentrum Warschaus entfernt.

EQT EXETER KAUFTE POLNISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

EQT Exeter hat ein Portfolio mit fünf polnischen Lagerhäusern von Tristan Capital Partners, die für den EPISO 4 Fonds agierten, und White Star Real Estate für eine nicht genannte Summe erworben. Die Objekte des Portfolios mit einer Gesamtfläche von 161.689 Quadratmetern liegen in Grodzisk Mazowiecki in der Nähe von Warschau, in Posen, in Pruszcz Gdanski südlich von Danzig, in Breslau und Czeladź in der Nähe von Kattowitz. Die Last-mile-Logistikzentren haben eine Bruttomietfläche von jeweils 16.000 bis 40.000 Quadratmetern.

OXFORD PROPERTIES: ÜBERNAHME VON M7 REAL ESTATE

Die Oxford Properties Group hat die Übernahme von M7 Real Estate abgeschlossen, nachdem alle behördlichen Genehmigungen erteilt wurden. Mit der im Januar dieses Jahres angekündigten Übernahme verfügt die Oxford Properties Group über eine spezialisierte Plattform, über die das Unternehmen besser in europäische Industrie- und Stadtlogistikimmobilien investieren kann.

ATRIUM INVESTIERT IN POLNISCHES WOHNPORTFOLIO

Atrium European Real Estate hat seine ersten beiden Wohnimmobilientransaktionen in Polen unterzeichnet und für EUR 53 Millionen insgesamt rund 650 Wohneinheiten in Warschau und Krakau gekauft. Beide Transaktionen werden voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2022 abgeschlossen sein, wobei alle Wohnungen bis Ende 2022 in Betrieb genommen werden sollen. Die Akquisitionen sind Teil der Diversifizierungsstrategie des Unternehmens, die darauf abzielt, bis Ende 2025 ein Portfolio von rund 5.000 Mietwohnungen zu schaffen.

Das erste Projekt befindet sich im Stadtteil Włochy im Westen Warschaus. Der Gebäudekomplex mit 541 Einheiten soll spätestens im zweiten Quartal 2022 fertiggestellt sein. Das zweite Projekt wird in Krakau entwickelt. Das Gebäude mit 109 Wohneinheiten soll im ersten Quartal 2022 fertiggestellt werden und liegt im Stadtteil Krowodrza im Nordwesten von Krakau.

PERSONALIEN



links: Bartłomiej Krawiecki
rechts: Paweł Suracki

Bartłomiej Krawiecki wurde zum stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden und Chief Operating Officer (COO) von 7R ernannt. In seiner neuen Funktion ist er für die Umsetzung der Entwicklungsstrategie von 7R in Polen und auf ausländischen Märkten verantwortlich. Bartłomiej Krawiecki ist seit 2018 Mitglied des Vorstands von 7R. Als Head of Development überwachte er wichtige Phasen des Entwicklungsprozesses. Er ist der Schöpfer des 7R City Flex Last Mile Logistics-Konzepts – des ersten städtischen Lagernetzwerks in Polen, das Schlüsselstandorte in der Nähe von Stadtzentren im ganzen Land umfasst.

Paweł Suracki wurde Investment Services Director bei Colliers. Damit kehrte Paweł Suracki nach zehn Jahren in das Unternehmen und in den von Piotr Mirowski geleitete Bereich zurück, in dem er seine Laufbahn in der Immobilienbranche begann. Paweł Suracki verfügt über fünfzehn Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt. Nach dem Beginn bei Colliers arbeitete er bei der ING Bank, wo er für die Finanzierung für Kunden von ING Real Estate Finance im Bereich Gewerbeimmobilien zuständig war.



Stefan Süsschetz

Stefan Süsschetz wurde in den Vorstand der Union Investment Real Estate Austria AG berufen. Als Chief Risk Officer und Chief Operating Officer verantwortet er künftig die strategische und operative Unternehmensführung der Immobilienfondsgesellschaft mit Sitz in Wien. Stefan Süsschetz wird damit die Nachfolge von Manfred Stagl antreten, der zum 31. Dezember 2021 nach mehr als 15 Jahren bei Union Investment in den Ruhestand wechselt. Stefan Süsschetz kommt aus dem Asset Management der Erste Group zu Union Investment. In den vergangenen acht Jahren hat er bei der Erste Group in unterschiedlichen Positionen gearbeitet, zuletzt als Head of Risk Management Real Estate in der Erste Asset Management GmbH sowie als Head of Risk Management & Compliance in der Erste Immobilien Kapitalanlagegesellschaft. Zuvor war Stefan Süsschetz bei dem Beratungshaus Ernst & Young, der Ergo Group und im Allianz-Konzern tätig gewesen. Stefan Süsschetz ist Certified Real Estate Investment Analyst (CREA®) und hat außerdem ein Diplom in Unternehmensführung.



VERMIETUNGEN

NORBLIN FACTORY, WARSCHAU

POLEN 

Der Eigentümer eines der beliebtesten Internet-Radiosender – newonce.radio – wird seinen Sitz in die Norblin Factory verlegen und hat dafür 366 Quadratmeter Fläche im Gebäude C in der Prosta-Straße angemietet. Norblin Factory ist ein Revitalisierungsprojekt im Warschauer Stadtteil Wola. Der postindustrielle Komplex der Norblin Factory erstreckt sich über 65.000 Quadratmeter, von denen 41.000 Quadratmeter Büroflächen sind, während die restlichen 24.000 Quadratmeter für Unterhaltungs-, Kultur-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Handelskonzepten bestimmt sind. Investor ist die Capital Park Group.

POSTEPU 14, WARSCHAU

POLEN 

CA Immo hat den Mietvertrag mit AstraZeneca Pharma Poland im Warschauer Bürogebäude Postepu 14 für weitere fünf Jahre verlängert. Zusätzlich hat das Unternehmen 3.000 Quadratmeter Bürofläche neu angemietet, so dass der Sitz von AstraZeneca Pharma Poland in Warschau rund 21.000 Quadratmeter Fläche umfasst. Postepu 14 liegt an der Kreuzung von Marynarska- und Postepu-Straße im Stadtteil Mokotów und bietet fast 34.500 Quadratmeter Mietfläche.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Ab März 2022 wird das Bürogebäude Skyliner in Warschau der neue Sitz der polnischen Niederlassung von Colonnade sein. Der Versicherer wird eine Fläche von 1.500 Quadratmetern belegen. Skyliner wurde von Karimpol in der ul. Prosta in der Nähe des Rondo Daszynskiego im Warschauer Stadtteil Wola entwickelt. Das 195 Meter hohe Gebäude bietet auf 30 Etagen 45.443 Quadratmeter Bürofläche und rund 3.000 Quadratmeter Gewerbefläche.

VARSO TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Die internationale Anwaltskanzlei CMS hat einen Mietvertrag über 7.000 Quadratmeter Bürofläche im Varso Tower unterzeichnet. Varso Tower, der von HB Reavis entwickelt wird, ist der letzte Teil des Mischnutzungsprojekts Varso Place, das aus Büros, einem Hotel, einem Innovationszentrum und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss besteht. Der vom Büro Foster + Partners entworfene Wolkenkratzer soll das höchste Gebäude in der Europäischen Union werden und liegt im Zentrum Warschaus in der Nähe des Hauptbahnhofs. Der Bau soll 2022 abgeschlossen werden.

RIVER CITY, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Mississippi House und Missouri Park, zwei Bürogebäude des River City Prague Campus, begrüßen zwei neue Mieter: Pure Storage wird seine Mietfläche um weitere 3.200 Quadratmeter innerhalb des River City Prague Campus erweitern, und Novo Nordisk zieht neu in den Stadtteil Karlín. Der Bau von Mississippi House und Missouri Park wurde im Juli 2021 abgeschlossen. Die Objekte, die sich im Besitz von CA Immo befinden, bieten insgesamt 20.750 Quadratmeter vermietbare Fläche.

EXPO REAL 2021: KLEINER, ABER FEINER



Dass die Expo Real 2021 weniger Teilnehmer als in der Vergangenheit hatte, wurde eher als Vor- denn als Nachteil gesehen.

Die Expo Real 2021 war zwar deutlich kleiner als in den Jahren 2018 und 2019, aber das fanden fast alle Teilnehmer eher angenehm. Gespräche waren gezielter und intensiver, und trotz aller Corona-Schutzmaßnahmen war die Atmosphäre sehr entspannt.

Über 19.200 Teilnehmer fanden sich vom 11. bis 13. Oktober 2021 in den Hallen der Messe München auf der Expo Real zusammen. Das waren zwar nur rund 40 Prozent der Teilnehmer von 2019, aber – wie öfter betont wurde – „es waren die richtigen Leute da“. Und damit waren fast alle zufrieden. Ja, der Schwerpunkt lag auf Deutschland, aber daneben präsentierten sich auch Aussteller aus Österreich, den Niederlanden, Polen, der Schweiz, Portugal, Rumänien, Spanien, Frankreich, Serbien und Italien. Ebenso reichten sich

unter die Besucher Teilnehmer aus diesen Ländern sowie aus UK, der Tschechischen Republik, aus Luxemburg und Italien ein.

Dass die Expo Real nach zwei Jahren wieder stattfinden konnte, hatte nicht nur mit dem Schutz- und Hygienekonzept zu tun, sondern in erster Linie damit, dass – wie zu hören war – 96 Prozent der Teilnehmer geimpft waren und von den verbleibenden vier Prozent – teilweise auch geimpft, aber mit einem in der EU nicht anerkannten Impfstoff – ein tagesaktueller Test verlangt wurde. Denn dass es mit den Abständen, vor allem bei Gesprächen auf den Ständen, nicht immer wirklich funktionierte, auch nicht funktionieren konnte, war wenig überraschend. Dennoch: Die Stimmung war insgesamt sehr positiv, man freute sich, wieder ‚live und in Farbe‘ miteinander reden und sich austauschen zu können.

Zur positiven Stimmung trug auch bei, was Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin und Head of Research & Advisory der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, in ihrer Keynote für die Eröffnungsrunde im Expo Real Forum als erste These in den Raum stellte: „Der Immobilienmarkt blieb von der Corona-Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Rezession weitgehend verschont.“ Dennoch stand bei vielen Gesprächen und Diskussionsrunden die Frage im Vordergrund, wie es wirtschaftlich weitergehen wird, welche Folgen die Pandemie mittel- und langfristig hat und wie sich die Forderungen nach mehr Klimaschutz auswirken. ESG war ebenfalls in vieler Munde – häufig mit dem Zusatz: „Das ist keine Forderung, das ist eine Tatsache!“

Orientierung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung bot neben Gertrud

Traud noch ein weiterer Volkswirtschaftler, Dr. Holger Schmieding, Chefvolkswirt des Bankhauses Berenberg, in einer anderen Diskussionsrunde. Gertud Traud hatte ihren Vortrag damit begonnen, dass die Rezession 2020 von der Politik verursacht worden war – Stichwort: Lockdown, der nicht nur das gesellschaftliche Leben, sondern auch die Wirtschaft in weiten Teilen lahmlegte. Mit der Aufhebung der Beschränkungen konnte man einen steilen Anstieg des Wirtschaftswachstums beobachten, der allerdings seine Tücken hat. Die wieder anspringende Nachfrage ist deutlich höher als das Angebot, die Probleme bei den Lieferketten verknappen das Angebot weiter. Entsprechend steigen die Preise und das Geld, das die EU derzeit ausstreut, verschärft die Situation zusätzlich. Hinzu kommt die Überalterung der Gesellschaft und ein eklatanter Mangel an Fachkräften, die sich ebenfalls als Hemmschuh auf die wirtschaftliche Erholung auswirken. Mit dem Blick auf die erhebliche Lücke zwischen Auftragseingängen und Produktion sieht Gertrud Traud in nächster Zeit „nicht viel Wirtschaftswachstum“, dafür aber eine höhere Inflation, „egal, was die Zentralbanken sagen“.

Beim Blick auf die Immobilienmärkte ist nach Einschätzung der Volkswirtschaftlerin die Nachfrage nach Wohnimmobilien ungebrochen, aber steigende Materialpreise führen zu immer höheren Baukosten. Auch die Ankündigung, jedes Jahr 400.000 Wohnungen neu zu bauen, sieht sie kritisch: „Das klappt schon nicht wegen des Mangels an entsprechenden Arbeitskräften“, begründet sie ihre Skepsis. Weiter anhalten werde der Logistikboom, „da wir uns alle an das bequeme Shoppen von zu Hause gewöhnt haben“. Das wird umgekehrt Einzelhandelsimmobilien weiter negativ beeinflussen, wobei es gerade bei Shopping Malls auch ein deutliches Überangebot gibt, das zur negativen Performance beiträgt. Hier war es Sabine Barthauer, Mitglied des Vorstands der DG Hyp, die in der nachfolgenden Diskussion auf die Möglichkeiten der Umnutzung von Shopping Malls hinwies. Bei Büroimmobilien schwanken die Einschätzungen über die weitere Entwicklung:

Wird es mehr Raum für den einzelnen geben oder verringert sich der Anteil der Schreibtische pro Kopf der Mitarbeiter und damit die benötigte Fläche?

Ließ Gertrud Traud ihre Zuhörer zumindest eher kritisch in die Zukunft blicken, verbreitete Holger Schmieding vor allem bei der

bleiben, allerdings auf einem – nach Holger Schmieding – abgeschwächten Niveau.

Auch die hohen Staatsverschuldungen, die Dr. Ulrich Nack, Professor an der EBZ Business School, sehr beunruhigend findet, sind in den Augen von Holger



Wolken am Horizont der Wirtschaft sah Dr. Gertud Traud, Chefvolkswirtin der Helaba.

Frage der Inflation Optimismus. Er verwies darauf, dass die Inflationsrate immer gegenüber dem Vorjahresmonat berechnet werde und 2020 nicht zuletzt durch die zeitweise Umsatzsteuersenkung die Preise sehr niedrig waren. Auch eine Geldblase sieht er nicht, da die zusätzlichen Gelder sowohl von Unternehmen wie von Privathaushalten eher dazu verwandt werden, die Liquidität hochzuhalten. Er räumt zwar ein, dass die nächsten Monate schwierig werden könnten, auch und vor allem in Anbetracht der steigenden Energiepreise, sieht danach aber – „wenn die Politik alles richtig macht“ – „goldene 20er Jahre“ auf uns zukommen. Die Kluft zwischen Auftragslage und Produktion werde sich schließen, die Beschäftigungsrate werde ebenso wie die Löhne steigen, entsprechend werde der Konsum robust bleiben. Allerdings wird damit auch die Inflation

Schmieding kein Problem, wenn die Wirtschaft wieder anspringt. Im Gegenteil: Gerade in Zeiten der Niedrigzinspolitik seien die neuen Kredite günstiger als ältere und verringere sich damit der Zinsendienst der Staaten.

Zwar beurteilten beide Volkswirtschaftler die Situation unterschiedlich, einig waren sie sich jedoch darin, dass vor Ende 2023 die Zinsen kaum und wenn, dann wohl moderat steigen werden – eine Nachricht, die gerade die Immobilienwirtschaft gern gehört hat.

Ein weiteres beherrschendes Thema der Expo Real war der Klimawandel und seine Folgen, vor allem in den Städten. Es gab eine ganze Reihe von Veranstaltungen im Konferenzprogramm, die sich einzelnen Aspekten der Stadtentwicklung und des



Was Professor Dr. Matthias Garschagen (links) der Branche ins Stammbuch schrieb, war auch Gegenstand vieler Gespräche.

Bauens widmeten. Grundsätzliches stellte Professor Dr. Matthias Garschagen vom Lehrstuhl für Anthropogeographie mit Schwerpunkt Mensch-Umwelt-Beziehungen an der Ludwig-Maximilians-Universität München in seiner Keynote dar: Hitzewellen, Überflutungen durch Starkregen, steigende Meeresspiegel und heftige Stürme werden mit der Erwärmung der Erdatmosphäre zunehmen, wobei das größte Gefährdungspotenzial oft gerade in den Gebieten mit einer hohen Urbanisation, besonders an den Küsten, gegeben ist. Aber auch küstenferne Städte werden zunehmend extreme Wetterlagen erleben. Er verdeutlichte es am Beispiel Deutschland, wo die Zahl der heißen Tage mit Temperaturen über 30 Grad und der Nächte, in denen die Temperaturen nicht mehr unter 20 Grad sinken, massiv zunehmen wird und entsprechenden Hitzeperioden immer länger werden. Das gefährdet nicht nur, aber insbesondere ältere Menschen, die – wie der Armutsbericht der Stadt München zeigt – auch noch zunehmend vom Armutsrisiko betroffen sind und entsprechend weniger Möglichkeiten haben, sich dieser Entwicklung zu entziehen.

Die Frage, ob sich in den Städten die Verwundbarkeit steigert oder man die Möglichkeiten ausschöpft, dieses Potenzial zu verringern, hängt nach Aussage von Matthias Garschagen von den jeweiligen Stadtregierungen und ihrer Reaktion auf

die Herausforderungen durch den Klimawandel ab.

Am Beispiel Bonn, seiner früheren Wirkungsstätte, zeigte er auf, wo in der Stadt die Gefahr einer Überhitzung am höchsten sein wird – und wie die Menschen darauf reagieren. Interessant war, dass zwar 75 Prozent der Befragten bejahten, dass „die Anpassung von Bonn an den zu erwartenden Hitzestress hohe Priorität in der Stadtentwicklung haben soll“ und dass nur 10 Prozent mit Nein geantwortet haben, dass aber spätestens dann, wenn es darum ging, „öffentliche Mittel dafür zu nutzen, auch wenn es zu Lasten anderer Sektoren geht“, die Zustimmung auf ein Drittel sank und ein weiteres Drittel darauf dezidiert mit Nein antwortete. Mit anderen Worten: Hier ist jede Menge Kommunikations- und Erklärungsbedarf gegeben.

Immer noch sind in Deutschland Gebäude für rund 40 Prozent aller Emissionen verantwortlich, wobei der Löwenanteil – rund 75 Prozent der Gesamtemissionen von Gebäuden – auf Nutzung und Betrieb entfallen. Ebenso werden immer noch pro Tag rund 52 Hektar Fläche für Siedlung und Verkehr versiegelt, ein Wert, der bis 2020 eigentlich auf 30 Hektar und bis 2030 noch weiter sinken sollte. Diese Faktoren erschweren die Situation und machen Hochwasserkatastrophen wie in diesem Jahr im Ahrtal, aber auch heftige

Stürme oder extreme Trockenperioden immer wahrscheinlicher. Irgendwann werden diese Risiken nicht mehr beherrschbar sein und wirtschaftliche Folgen haben, nicht nur für den Einzelnen, sondern generell, und das trifft dann auch den Bau- und Investmentbereich. Insofern kommt der Immobilienbranche eine Schlüsselrolle sowohl bei der Bekämpfung des Klimawandels als auch bei der Anpassung an die Risiken des Klimawandels zu, wobei es nach Matthias Garschagen nicht nur um die Frage der technischen Möglichkeiten geht, sondern auch um institutionelle Anpassungen und zu einer neuen Form der sozialen Verantwortung – und damit sind wir wieder bei ESG.

Dass es mit der Anpassung des Bausektors noch arg hapert, machte Christian Franz, Head of Sustainability von Siemens Real Estate München, deutlich. Es sind vor allem die ausführenden Unternehmen, die mit den Anforderungen an nachhaltige Entwicklungen oft überfordert sind. Es ist in diesem Bereich ebenso eine Frage der Ausbildung wie in der Immobilienbranche generell, wobei Nachhaltigkeitsfragen und die Anforderungen durch ESG bereits Einzug in die Hochschulen und Graduiertenstudiengänge gefunden haben. Denn künftig geht es um grundsätzlichere Themen als nur um betriebswirtschaftliche Parameter, sprich: Mieten und Renditen. | **Marianne Schulze**

GIGANTISCHE AUSWEITUNG



Die fortschreitende Digitalisierung hat mit der Covid-19 Pandemie einen weiteren Schub erhalten.

Die Digitalisierung ist in aller Munde. Sie wird als Megatrend beschworen, gefordert und gefördert. In jeder analogen Situation spielt inzwischen das Digitale mit. Doch worum geht es eigentlich und welche Auswirkungen hat die zunehmende Digitalisierung auf die Immobilienmärkte?

Denken wir zunächst zurück an die Zeit, bevor die Corona-Pandemie ausbrach. Das Thema Digitalisierung war seit langem omnipräsent – in Diskussionen, auf Kongressen, in Publikationen, in Gesprächen und im nahezu gesamten analogen Leben mit Laptops, Tablets, Mobiltelefonen und mehr. Allein bei Immobilien reichte das Spektrum von digital gesteuerten Smart Homes und gleich ganzen Smart

Cities über so genannte Intelligente Gebäude auf dem Büromarkt bis hin zu einer Vielzahl von PropTechs sowie mancher FinTechs. Auch das Kürzel BIM für Building Information Modeling spielte bei der Planung und dem Bau von Immobilien eine immer größere Rolle. Und für den Boden, auf dem Gebäude stehen oder entstehen sollen, gab es LIM als Landscape Information Modeling.

Der Ausbruch von Corona legte die Digitalisierung im Gegensatz zu so vielen anderen Bereichen nicht lahm, sondern verhalf ihr zu neuem Schub. Die Beschleunigung konnten selbst die größten Digital-Optimisten nicht erahnen: Auf einmal war ‚Heimarbeit‘ nicht mehr nur vorstellbar, sondern so weit wie möglich erwünscht,

und sogar die viel gescholtene öffentliche Hand konnte mehr und mehr Dienstleistungen digital erbringen. Die Zunahme des Online-Handels war ebenso rasant. Mehr noch gilt das – auch wenn wir uns dessen mitunter nicht mehr so bewusst sind – für die schon seit langem völlig selbstverständliche Informationsbeschaffung im Internet und die Kommunikation. Gab es schon vorher E-Mail und soziale Netzwerke, so nahm seit dem Ausbruch der Pandemie vor allem die Nutzung von Kommunikationsplattformen, etwa für Meetings und Konferenzen, aber auch für private Kontakte exorbitant zu.

Schon stellt sich die erste Frage: Worum geht es eigentlich, wenn wir von Digitalisierung sprechen? Zunächst bedeutet die

sehr grundsätzliche Definition „Umwandlung vom Analogen in Formate, die sich zur Verarbeitung und Speicherung in digitaltechnischen Systemen eignen“ eine gigantische Ausweitung der Möglichkeiten – nicht nur in der Informationsbeschaffung und Kommunikation, sondern auch generell bei Abläufen und Prozessen.

So paradox es klingt, geht die Erweiterung mit einer Simplifizierung zusammen – ja, funktioniert nur durch diese. Letztlich basiert das Digitale auf den beiden Ziffern 0 und 1, also einem verhältnismäßig einfachen Schema, ähnlich wie „Ja“ oder „Nein“. Schon „Weiß nicht“ geht nicht, differenzierte Betrachtungsmöglichkeiten wie „sowohl ... als auch“ schon gar nicht. Diese Einschränkung soll den Nutzen des Digitalen keinesfalls schmälern, man sollte sich aber bei der Anwendung dessen bewusst sein.

Ein Beispiel dafür, dass digitale Lösungen nicht alle Bereiche der realen Welt ersetzen können, ist die Telemedizin. Online-Sprechstunden und einfache Diagnosen am Bildschirm können besonders im ländlichen Raum mit großen Entfernungen und geringer Ärztedichte hilfreich sein. Aber schon eine Spritze lässt sich nicht online setzen. Treffend formulierte es der Deutsche Ärztetag: „Telemedizin unterstützt ärztliches Handeln, ersetzt es aber nicht.“

In anderen Bereichen geht freilich mehr. Seit dem Ausbruch der Pandemie hat sich gezeigt, dass mancher früher reale und mit Reisen verbundene Termin auch am Bildschirm stattfinden kann. Das spart Zeit und Kosten und tut zudem der Umwelt gut. Viele haben in Pandemiezeiten mehr Konferenzen, Präsentationen und Austauschforen wahrgenommen als zuvor. Doch wichtig dabei bleibt, dass letztlich immer reale Menschen dahinterstehen. Digitale Lösungen sind ein Hilfsmittel – mit passenden Angeboten, komfortablen Funktionen und durchdachter Nutzung auch ein sehr gutes. So konnten in den zwei Jahren der Pandemie beim Erwerb von Immobilien sogar Transaktionen weitestgehend digital abgeschlossen werden. Das blieb zwar noch die Ausnahme, aber es ging.

Kommen wir zur zweiten Frage: Wie wirkt sich die Digitalisierung auf Immobilien und Investitionen aus? Diskussionen um das Arbeiten von Zuhause und die damit verbundenen Veränderungen für Büroimmobilien kennen wir mittlerweile alle – und manche Marktteilnehmer sind der entsprechenden

Internetverbindungen in der Fläche. So global und grenzüberschreitend erreichbar die Welt durch die Digitalisierung wurde, so sehr deckt die Vergleichbarkeit manche Mängel auf. Und zwar nicht dort, wo manche es vermuten würden. Wer in anderen Ländern, beispielsweise in Polen



Telemedizin kann ärztliches Handeln unterstützen, aber nicht ersetzen.

Diskussionen mitunter schon überdrüssig geworden. Wahrscheinlich lässt sich alles auf den einfachen Nenner bringen, dass künftig verstärkt Wohnraum mit einem Arbeitszimmer oder zumindest einem Arbeitsplatz nachgefragt wird und – obwohl auch das nichts grundsätzlich Neues ist – der Bedarf und die Gestaltung von Büroflächen wohl vom jeweiligen Nutzer abhängen werden. Für Projektentwickler könnte das bedeuten, Gebäude mit entsprechender technischer Ausstattung als Hülle anzubieten und die jeweilige Flächengestaltung schlicht und einfach dem Nutzer zu überlassen. Einzelne Beispiele dazu gibt es bereits. Spannend bleibt jedoch, dass sich unter den Nutzern auch mehr und mehr Akteure aus der wachsenden Digitalwirtschaft befinden. Die mieten nicht nur, sondern planen und bauen mitunter auch gerne selbst.

Egal, ob Wohnen oder Büro: Voraussetzung ist immer eine gute digitale Infrastruktur. Damit sind wir bei der Versorgung mit

und Rumänien, abseits der ‚hot spots‘ unterwegs ist, weiß, dass es auch an Orten, wo man es aus Deutschland kommend nicht erwarten würde, meistens gute und schnelle Internetverbindungen gibt. Von weiteren höheren Affinitäten zum Digitalen in diesen Ländern ganz zu schweigen.

Wer das Internet nutzt, braucht Server und diese wiederum brauchen Standorte. So rücken auch bei Immobilien und Investitionen Rechenzentren mehr und mehr in den Fokus. Noch sind das Angebot und die Aufmerksamkeit überschaubar, aber beides wächst. Das war bei Logistikimmobilien, derzeit hoch begehrt, vor gar nicht allzu langer Zeit ähnlich. Kann bei Rechenzentren mit der Pandemie als Beschleuniger eine ähnliche Entwicklung folgen?

Rechenzentren und Logistikimmobilien verbindet, dass es sich um hochgradig spezialisierte Gebäude mit primär technischen Anforderungen und Abläufen handelt. Die

Anordnung der Server ähnelt Hochregalen, Kühlung ist relevanter als Kommunikationszonen. Und es gibt aktuell noch weitere Parallelen: Zunächst einmal ist es der Bedarf. Heißt der Grund bei der Logistik oft Onlinehandel, so gilt das auch für Rechenzentren. Doch hier kommen zudem – jetzt wieder verstärkt – Videokonferenzen sowie vor allem die Datenlagerung und -verwaltung sowie die Aktivitäten auf den sozialen Medien hinzu.

In Europa spielt Rechenzentren noch etwas anderes in die Hände. So, wie die Nutzung der Logistikimmobilien von Lieferketten abhängt, ist es bei Rechenzentren das Thema Sicherheit. Da erhöht die Anforderung besonders im Finanzsektor, aber für sensible Daten generell, Server im eigenen Land oder zumindest in der Region wie etwa der Europäischen Union zu nutzen, noch einmal den Bedarf für lo-

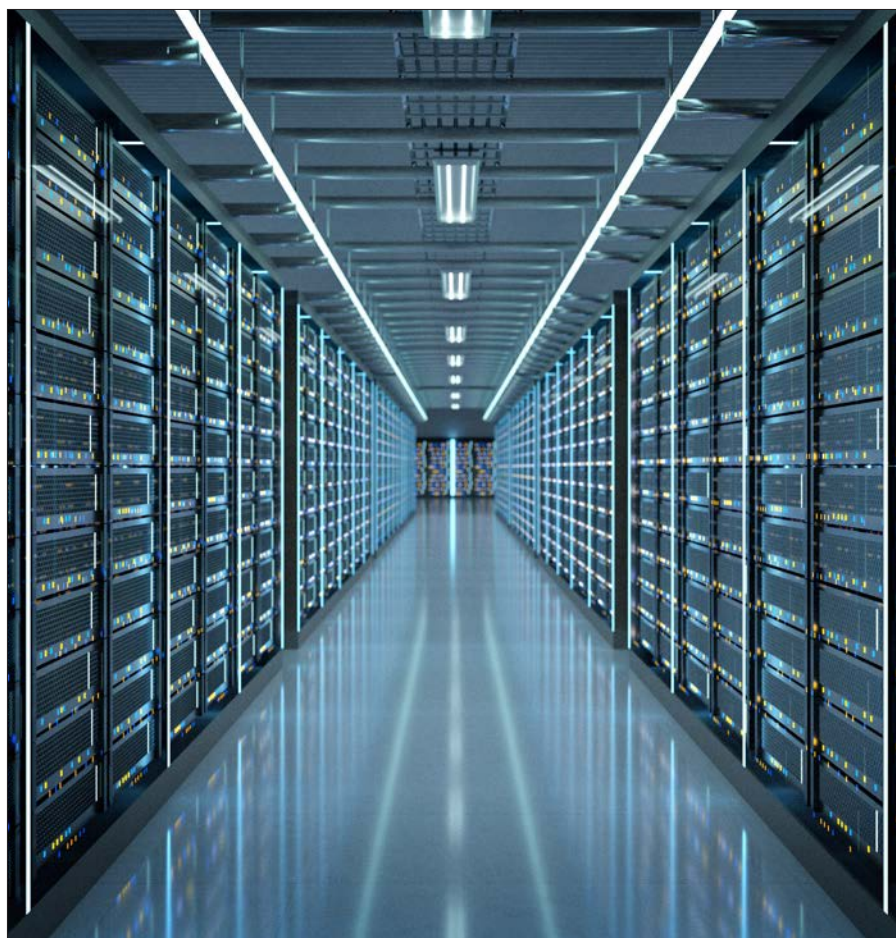
kale Rechenzentren. Denn allzu viele davon gibt es noch nicht. Hier hinkt Europa in Sachen Digitalität anderen Kontinenten hinterher.

Es verwundert nicht, dass sich in Deutschland die meisten Rechenzentren in Frankfurt und Umgebung befinden. Allein in der Bankenstadt gibt es inzwischen mehr als 60 solcher Spezialimmobilien. In der benachbarten Stadt Offenbach sind es immerhin schon fünf, und im gesamten Rhein-Main-Gebiet noch einige mehr. Dies hängt nicht nur mit der Nähe zu den zahlreichen in Frankfurt ansässigen Finanzinstitutionen zusammen, sondern auch zum ebenfalls dort beheimateten Internetknoten DE-CIX, abgekürzt für Deutsche Commercial Internet Exchange. Nach eigenen Angaben ist DE-CIX Frankfurt mit mehr als 10 Terabits pro Sekunde Peak Traffic der weltweit führende Internet Exchange.

Rund 20 Kilometer von Frankfurt entfernt liegt die Stadt Hanau. Dort sind zwei Rechenzentren am Start, die aufhorchen lassen. Im Stadtteil Wolfgang, in dem sich ein Zentrum für Nuklearunternehmen befand, entsteht nun an dessen Stelle im dortigen Industriepark ein Rechenzentrum. Am 31. August 2021 konnte die NDC-Garbe Data Centers Europe GmbH, ein Joint Venture der Garbe Industrial Real Estate GmbH mit dem Rechenzentrumsspezialisten NDC Data Centers GmbH, bereits vor der Fertigstellung des 10.000 Quadratmeter großen Gebäudes symbolisch den Schlüssel an Google Cloud übergeben. Ab dem Jahr 2022 werden bereits bestehende Cloud-Aktivitäten von Google in Frankfurt und Umgebung dann um das erste eigene Rechenzentrum erweitert.

Noch nicht so weit gediehen, aber recht spektakulär sind in Hanau auch die Pläne für das zweite Rechenzentrum. Auf dem knapp 40 Hektar großen Areal der ehemaligen Großauheim-Kaserne, einst ein wichtiger Standort der US-Armee, soll nun ein Rechenzentrum entstehen, das in seinen Dimensionen auch europaweit als Großprojekt („Hyperscale Data Center“) gilt. Mit dem zum Eigentümer und Entwickler von Logistikimmobilien P3 gehörenden, in Luxemburg ansässigen Projektträger P3 Hanau S.à.r.l. wurden bereits umfassende Vereinbarungen getroffen. Die Stadtverordnetenversammlung von Hanau hat dem Entwurf für den Bebauungsplan in diesem Jahr zugestimmt.

Interessant ist, dass sich mit Garbe und P3 lang vertraute Größen aus dem Markt für Logistikimmobilien nun auch Rechenzentren zuwenden – nicht nur in Hanau und nicht nur in Deutschland. So weit hergeholt dürften daher die oben genannten Parallelen zwischen Logistikimmobilien und Rechenzentren nicht sein. Doch Unterschiede gibt es: Auf der Zeitschiene stehen Rechenzentren derzeit dort, wo sich Logistikimmobilien vor Jahrzehnten oder zumindest vor Jahren befanden. Eine gigantische Ausweitung könnte die Folge sein. Doch leider auch beim Stromverbrauch. Denn der ist für Rechenzentren extrem hoch. | **Andreas Schiller**



Mit den Datenmengen wächst auch der Bedarf an Datenzentren.

DIE LEBENSWERTE STADT – AUCH UNABHÄNGIG VON DER PANDEMIE

Die Idee für dieses Buch entstand 2020, also im ersten Jahr der Pandemie, als manche Fehlentwicklungen der Städte allzu offensichtlich wurden, obwohl sie sich schon länger abzeichneten. Das betrifft nicht nur Innenstädte und den Handel, dessen Wandel sich durch die Pandemie beschleunigt hat. Das betrifft auch Fragen, wie wir mit dem öffentlichen Raum umgehen, wie soziale Schieflagen in den Städten ausgeglichen werden können, wie künftig Mobilität organisiert werden sollte, wie sich die zunehmende Digitalisierung in den Städten auswirkt und ob nicht gerade kleine und Mittelstädte davon profitieren können, bis hin zu Fragen, wie man mit nicht mehr genutzten Gebäuden und Flächen einschließlich Kirchen, Friedhöfen und Parkhäusern mittel- und langfristig umgehen soll und welche Beispielspiele für eine gelungene Umnutzung zum Wohle aller es bereits gibt.

Experten und Expertinnen aus den Bereichen Architektur, Raumplanung, Urbanistik und Stadtökonomie kommen ebenso zu Wort wie solche, die sich mit Ernährungspolitik, Kunst, Sozial- und Wirtschaftswissenschaften sowie nachhaltiger Entwicklung befassen. Das Buch hätte auch ohne die gesellschaftlichen Verwerfungen, die Covid-19 hervorgerufen hat, entstehen können, selbst das Kapitel „Im Krisenmodus – Herausforderungen für die Kranken-

hausplanung“ hat seinen Wert über die Pandemie hinaus. Der Leitgedanke, der in fast allen der insgesamt 14 Beiträge mehr oder weniger deutlich durchscheint, ist die Frage, wie man in der Stadt ein deutlich nachhaltigeres Leben gestalten kann. Dabei geht es nicht nur um Emissionen, sondern auch um gesellschaftliche Nachhaltigkeit, um eine Verringerung der sozialen Gegensätze, um eine „gerechtere Stadt“. Der „Dialog über Postwachstum und die Covid-19-Katastrophe“ unter der Überschrift „Es reicht!“ macht es deutlich. Ob allerdings die Menschen manches, was hier als durchaus positive Vorstellung vom Leben in der Stadt vorgestellt wird, auch annehmen und dafür klaglos auf viele bisherige Gewohnheiten verzichten werden, ist eine Frage, die eher unbeantwortet bleibt.

Um nicht missverstanden zu werden: Das Buch bietet viele Denkansätze für eine nachhaltige Entwicklung von Städten, es thematisiert viele Fehlentwicklungen und weist Wege in eine sozialere und durchaus auch lebenswerte Zukunft in der Stadt. Wer allerdings gerade in den hochentwickelten westlichen Industriestaaten beobachtet, wie ein wachsender Individualismus selbst in Pandemie-Zeiten Gesellschaften zerfallen lässt und spaltet, hegt bei der Lektüre Zweifel, ob die „schöne neue Welt“, die hier entwickelt wird,



Doris Klelein / Friederike Meyer (Hrsg.)
Die Stadt nach Corona
 192 Seiten
 Jovis Verlag 2021
 ISBN 978-3-86859-671-7 (Buch)
 ISBN 978-3-86859-966-4 (ePDF)
 Preis: EUR 24

je zustande kommen kann. Denn dafür bräuchte es das, was man gesellschaftlichen Konsens nennt, und müsste der Begriff soziale Verantwortung mit neuem Leben erfüllt werden. Ob dabei die Bilder vom Pflegepersonal eines italienischen Krankenhauses am Ende ihrer Schichten helfen? Vermutlich nur bei denen, die man eh nicht mehr überzeugen muss.

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
 Unternehmungsgesellschaft (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: blvdone – Adobe Stock (S. 1), Frank Boston – Fotolia.de (S. 12), Thomas Plettenberg – Messe München GmbH (S. 13, S. 14, S. 15 rechts), LMU (S. 15 links), alphaspirit – Adobe Stock (S. 16), Stockwerk-Fotodesign – Adobe Stock (S. 17), Production Perig – Adobe Stock (S. 18)