

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 3
 Personalien Seite 9
 Vermietungen Seite 10

schwerpunkt

Österreicher sind nicht nur in CEE/SEE aktiv, sondern auch in Deutschland. Ebenso investiert mancher aus Deutschland auch gern jenseits der Grenze in Österreich. Seite 12

hintergrund

Geothermie ist die mit Abstand nachhaltigste Energiequelle für das Heizen und Kühlen von Gebäuden. Und sie kann auch bei größeren Siedlungen zum Einsatz kommen – zum Vorteil aller Beteiligten. Seite 16

termine

Messen und Kongresse Seite 19

literatur

Die Ukraine zwischen Ost und West – Einsichten in die oft widersprüchlichen kulturellen und mentalen Grundlagen des Landes. Seite 20



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



obwohl in Deutschland gerade wieder die Lokführer streiken, erreicht Sie der SPH Newsletter direkt und ohne Komplikationen. Denn das Internet arbeitet (fast) immer.

So sehr auch anfangs in der Bevölkerung Sympathien und Verständnis für Streiks vorhanden waren, nehmen die Arbeitskämpfe – zumindest hierzulande – inzwischen Überhand: Einmal trifft es die Bahn, dann Fluggesellschaften, dann die Post. Doch schnell wird klar, dass Streiks bei Unternehmen stattfinden, deren Aufgaben früher hoheitlich organisiert waren, sprich: beim Staat lagen. Erinnern wir uns an alte Namen wie „Deutsche Bundesbahn“ und „Deutsche Bundespost“! Dort waren Beamte tätig und Beamte durften nicht streiken. Da fragt sich: Ist Privatisierung immer das Allheilmittel? Eine gewisse Staatsquote kann aus meiner Sicht, auch wenn ich jetzt manchen Widerspruch auslöse, durchaus Vorteile haben. Sicher nicht im Sinne eines schmalen Staatshaushalts, sehr wohl aber für die Allgemeinheit.

Auch Erdwärme kann nicht streiken. In dieser Ausgabe steht ein spannender Artikel über Geothermie. Marianne Schulze berichtet darüber, wie sie sowohl bei größeren Projektentwicklungen als auch im Gebäudebestand schon zum Einsatz kommt und wie es auch finanziell gestemmt werden kann. Genau um dieses Thema geht es auch auf dem „Green Summit“ in Vaduz. Direkt nach diesem Editorial finden Sie eine Anzeige hierzu. Wer teilnehmen möchte, ist nicht nur den Veranstaltern, sondern auch uns vom SPH Newsletter herzlich willkommen. Aber seien Sie schnell. Denn die Teilnehmerzahl ist begrenzt.

Ihr

Andreas Schiller

Green Summit 2015 | 9. & 10. Juni 2015

Universität Liechtenstein, Vaduz



Seit fast 40 Jahren ist Taurus Partner des Vertrauens für hochvermögende Privatinvestoren und Family Offices.

Unser Fokus: echte, nachhaltige Wertschöpfung und globale Diversifikation durch unternehmerische Club Deals.

Als Gründer und Förderer des Green Summit bringen wir ökologische und nachhaltige Innovationen voran.

Trust, Reliability, Results



Mit dem Erwerb des Solaris Center in Opole betritt Rockcastle Global Real Estate den polnischen Markt für Einzelhandelsimmobilien.

ROCKCASTLE GLOBAL REAL ESTATE ERWIRBT SOLARIS CENTER IN OPPELN

Rockcastle Global Real Estate Company Limited hat von Coucal Sp z o.o das Solaris Center in der polnischen Stadt Opole erworben. In der Innenstadt nahe der historischen Altstadt, dem Hauptbahnhof und der Universität gelegen, umfasst das Solaris Center rund 18.000 Quadratmeter Fläche. Das dreigeschossige Einkaufszentrum war 2009 eröffnet worden. Bei der Transaktion wurde Rockcastle Global Real Estate von Savills beraten, Coucal Sp z o. o. wurde von CBRE vertreten.

Spiro Noussis, CEO von Rockcastle Global Real Estate, erklärt dazu: „Diese Transaktion ist unser erster Erwerb eines bestehenden Einkaufszentrums in Polen und begründet unsere Präsenz in dem Markt. Es ist ein erster Schritt, um unser strategisches Ziel zu erreichen, in Polen ein bedeutendes Shopping-Center-Portfolio aufzubauen und operativ präsent zu sein. Rockcastle hat EUR 750 Millionen Eigenkapital für den Ankauf wie für die Entwicklung in Polen bereitgestellt.“

ERSTE GROUP KAUFTE BÜROGEBÄUDE VON FUTUREAL

Der offene Immobilienfonds der Erste Group hatte im September 2014 bereits den Northern Tower im Komplex Vision Towers in Budapest gekauft. Jetzt erwarb der Fonds auch den Southern Tower. Vision Towers wird von Futureal entwickelt. Beide Parteien bewahrten über Einzelheiten der Transaktion Stillschweigen. Der Bürokomplex Vision Towers steht auf dem Areal des ehemaligen Hotels Volga an der Ecke von Váci út. / Dózsa György út. und umfasst insgesamt rund 23.500 Quadratmeter.

ERÖFFNUNG DES CORESI SHOPPING RESORT IN BRASOV

Das Coresi Shopping Resort in Brasov ist die erste Mall, die in diesem Jahr in Rumänien eröffnet wurde. Immochan, die Immobilientochter des französischen Handelskonzerns Auchan, hat das Projekt entwickelt. Es entstand auf dem ehemaligen Gelände der Traktorenfabrik Tractorul und umfasst 32.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

PANATTONI INVESTIERT IN RZESZÓW IN OSTPOLEN

Panattoni Europe investiert in Rzeszów in die Entwicklung eines neuen Verteilzentrums mit fast 39.000 Quadratmeter Fläche. Panattoni Park Rzeszów entsteht in unmittelbarer Nähe der Autobahn A4 und der Schnellstraße S1 sowie in der Nachbarschaft des internationalen Flughafens Rzeszów Jasionka und der Special Economic Zones. Der erste Bauabschnitt mit rund 28.000 Quadratmetern soll im Herbst dieses Jahres fertiggestellt sein.



Mit dem Erwerb der Liegenschaft Aleje Jerozolimskie 44 erhält der offene Immobilienfonds hausInvest der Commerz Real die Möglichkeit, mitten in der Warschauer Innenstadt ein Projekt zu realisieren.

COMMERZ REAL ERWIRBT LIEGENSCHAFT IN WARSCHAU

Die Commerz Real hat mit einer polnischen Tochtergesellschaft der österreichischen S+B Gruppe AG einen Kaufvertrag über den Erwerb des Nießbrauchsrechts am Grundstück und der darauf befindlichen Immobilie Aleje Jerozolimskie 44, bekannt als Universal-Gebäude, in Warschau abgeschlossen. Damit erhält die Commerz Real für ihren offenen Immobilienfonds hausInvest die Möglichkeit, eine Projektentwicklung in Zentrumslage zu verwirklichen. Die S+B Gruppe AG wurde mit der Entwicklung sowie der anschließenden Vermarktung und Vermietung des Projekts beauftragt. Der Neubau soll eine Gesamtmietfläche von rund 28.000 Quadratmetern umfassen – rund 22.000 Quadratmeter Büro- und 6.000 Quadratmeter Einzelhandels- sowie Lagerfläche. Die Bauzeit ist von Frühjahr 2016 bis Sommer 2018 geplant. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 95 Millionen.

SKANSKA LEGT GRUNDSTEIN FÜR NORDIC LIGHT IN BUDAPEST

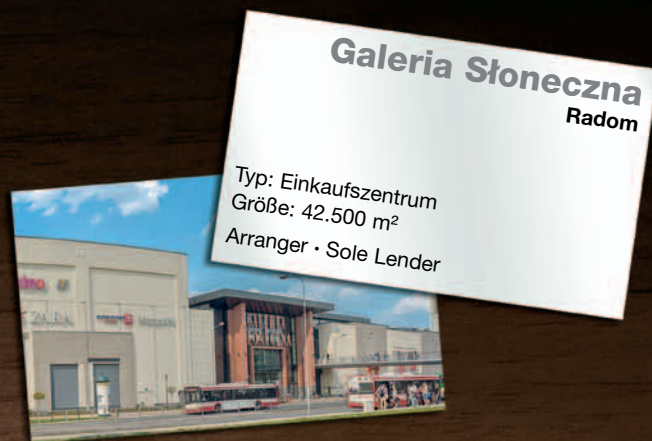
Für Nordic Light, das siebte Bürogebäude von Skanska Property Hungary, wurde der Grundstein gelegt. An der inneren Váci út. gelegen, soll Nordic Light etwa 26.200 Quadratmeter Mietfläche bieten und in zwei Abschnitten entwickelt werden. Das erste Gebäude umfasst 6.600 Quadratmeter Bürofläche, das zweite 19.600 Quadratmeter. CBRE wurde exklusiv mit der Vermietung von Nordic Light beauftragt.

FINANZIERUNG FÜR HERMES BUSINESS CAMPUS IN BUKAREST

Die Atenor Group hat von einer lokalen Bank eine Finanzierungszusage über EUR 30 Millionen für den Hermes Business Campus in Bukarest erhalten. JLL hat bei den Verhandlungen die Atenor Group vertreten. Hermes Business Campus liegt am Boulevard Dimitrie Pompeiu und besteht aus drei Gebäuden, die abschnittsweise entwickelt werden und insgesamt 75.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen sollen. Der erste Bauabschnitt wurde im ersten Quartal 2014 fertiggestellt und ist komplett vermietet. Der zweite Bauabschnitt soll im ersten Quartal 2016 übergeben werden.

ICSC FÜHRT NEUE ICSC EUROPEAN INVESTOR GROUP EIN

Der International Council of Shopping Centers ICSC hat eine neue Arbeitsgruppe eingeführt, die sich auf das Thema Investments in Einzelhandelsimmobilien spezialisiert: die ICSC European Investor Group. Ein erstes Treffen fand im April im ICSC-Büro in London statt. Ziel ist es, den Mitgliedern des ICSC die Möglichkeit zu bieten, die wichtigsten Investmentherausforderungen zu diskutieren, Trends zu analysieren, potenzielle neue Märkte zu prüfen und Gelegenheiten für Kontakte und Austausch zu schaffen.



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobilien-geschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Helaba | 
Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Der Hines Poland Sustainable Income Fund erwarb das Nestlé House in Warschau. Den Namen verdankt das Gebäude seinem größten Mieter, der Nestlé Gruppe.

HINES ERWIRBT NESTLÉ HOUSE IN WARSCHAU

Der Hines Poland Sustainable Income Fund hat das Bürogebäude Nestlé House (zuvor auch bekannt als Pacific Office Building) von Kronos Real Estate erworben. Hines hatte im Januar dieses Jahres das Management des Gebäudes übernommen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen bewahrt. Bei der Transaktion wurde der Hines Poland Sustainable Income Fund von JLL vertreten, Kronos Real Estate wurde von CBRE beraten.

Das Nestlé House bietet auf acht Etagen rund 16.400 Quadratmeter Bürofläche sowie gut 1.400 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Das Gebäude steht an der Domaniewska Straße im Warschauer Bezirk Mokotów. Die Nestlé Gruppe ist der größte Mieter des Gebäudes, bei dem derzeit die Abschlussarbeiten in den Innenräumen stattfinden. Weitere größere Mieter sind die Warbud Group und IMCD.

DEKA IMMOBILIEN VERÄUSSERT BÜROHAUS IN WARSCHAU

Die Deka Immobilien GmbH hat das Bürogebäude KredytBank im Warschauer Bezirk Wola verkauft. Das Objekt gehörte zum Liegenschaftsvermögen des Immobilien-Individualfonds Deka-S-PropertyFund No. 1. Käufer ist der polnische Immobilienentwickler Yareal Polska. Über den Verkaufspreis wurde Stillschweigen bewahrt.

Deka Immobilien veräußerte das Grundstück, auf dem derzeit ein 1994 errichtetes Bürogebäude mit einer Mietfläche von insgesamt rund 10.600 Quadratmetern steht, als Entwicklungsareal. Bei der Transaktion wurde Deka von JLL beraten.

ERÖFFNUNG DER ERWEITERUNG VON MAGNOLIA PARK IN BRESLAU

Das Magnolia Park Shopping Center von Multi in Breslau hat seine Erweiterung eröffnet. Magnolia Park, rund 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, wurde um mehr als 22.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche vergrößert und umfasst jetzt über 100.000 Quadratmeter, die für 225 Ladengeschäfte und gastronomische Einrichtungen zur Verfügung stehen.

LC CORP ERWIRBT GRUNDSTÜCK IN BRESLAU

LC Corp hat von der AIB Bank und McCarthy Harte Polska ein Investmentgrundstück in Breslau erworben. Das gut 5.600 Quadratmeter große Grundstück, als Centrum Metropol bekannt, liegt zwischen Piłsudskiego, Komandorska und Bogusławskiego Straße, nahe dem Capitol Musiktheater. Bei der Transaktion beriet JLL die Verkäufer.



Ogrody Shopping Center in Elblag stammt ursprünglich aus dem Jahr 2002. Jetzt wurde das Einkaufszentrum nach einem Um- und Neubau neu eröffnet.

ERÖFFNUNG DES OGRODY SHOPPING CENTERS IN ELBLAG

CBRE Global Investors hat den Um- und Neubau des Ogrody Shopping Centers in Elblag (Polen) für den Property Fund Central Europe (PFCE) erfolgreich abgeschlossen. Ende März wurde das 41.500 Quadratmeter große Einkaufszentrum nach einer Bauzeit von 22 Monaten und einer Investition in Höhe von gut EUR 60 Millionen eröffnet. Das Ogrody Einkaufszentrum stammt ursprünglich aus dem Jahr 2002 und war das erste in Elblag jemals gebaute Einkaufszentrum.

SKANSKA VERKAUFT BÜROKOMPLEX GREEN HORIZON IN ŁÓDŹ

Skanska Property Poland hat den Verkauf des Bürokomplexes Green Horizon in Łódź abgeschlossen. Das Objekt wurde von einem Fonds von Griffin Real Estate erworben. Bei der Transaktion vertrat Cushman & Wakefield den Verkäufer. Green Horizon liegt an der Pomorska Straße 106 im Zentrum von Łódź, nahe dem Kreisverkehr Solidarnosci. Der Komplex besteht aus zwei voneinander unabhängigen siebengeschossigen Gebäuden, die insgesamt rund 33.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. Green Horizon wurde im zweiten Quartal 2013 fertiggestellt und ist nahezu komplett vermietet, vorwiegend an Firmen aus dem Bereich Unternehmensdienstleistungen.

CAPITAL PARK UND AKRON BILDEN JOINT VENTURE

Capital Park Group und Akron Group haben ein Joint Venture für die Sanierung und Modernisierung des ETC Shopping Centers in Danzig vereinbart. Bei diesem Joint Venture hält die Capital Park Group 53 Prozent, die Akron Group 47 Prozent an dem Projekt. Das ETC an der Rzeczpospolitej Avenue in Danzig war das erste Shopping Center, das in der Tri-City nach dem Fall des Eisernen Vorhangs eröffnete. Das zweigeschossige Gebäude umfasst etwa 9.000 Quadratmeter Fläche und 215 Parkplätze. Eine gültige Baugenehmigung für die Modernisierungsmaßnahme liegt bereits vor. Die Bauarbeiten sollen im Mai beginnen und Ende 2015/Anfang 2016 abgeschlossen sein.

IMMOFINANZ BÜNDELT LOGISTIK-AKTIVITÄTEN UNTER LOG.IQ

Die Immofinanz Group vereint ihre konzernweiten Aktivitäten im Logistikbereich unter der Marke LOG.IQ. Diese umfasst die Standorte der 100-prozentigen Tochter Deutsche Lagerhaus (DLG) ebenso wie die Aktivitäten in den osteuropäischen Ländern, die bislang unter LOG Center firmierten. LOG.IQ steht somit für 59 Logistikzentren zwischen Nordsee und Schwarzem Meer. Wichtigster Logistikmarkt mit über 70 Prozent der vermietbaren Flächen ist Deutschland, gefolgt von Ungarn und Rumänien. Der Markenname LOG.IQ steht für „Logistikimmobilien mit IQ“.



Immobel und Multibud wurden im Rahmen eines Public Private Partnerships von der Stadt Danzig mit der Entwicklung der Speicherinsel betraut. Ab 2016 soll die Insel Schritt für Schritt neu entwickelt werden.

IMMOBEL WIRD SPEICHERINSEL IN DANZIG ENTWICKELN

Immobel und deren Partner Multibud wurden als Private Partner für die Entwicklung der Speicherinsel in Danzig ausgewählt. Seit dem Zweiten Weltkrieg wartet die Speicherinsel auf einen Projektentwickler, der die Insel wiederbelebt. Die Stadt Danzig hat hier in jüngster Zeit erheblich in die gründliche Erneuerung der Ufer investiert und für Spaziergänger eine neue Uferpromenade angelegt. Jetzt haben der Präsident des Stadtrats von Danzig und Vertreter von Immobel und Multibud eine Public-Private-Partnership-Vereinbarung unterzeichnet. Mit dem ersten Bauabschnitt soll Ende 2016 begonnen werden. Geplant ist, das Areal in mehreren Abschnitten und parallel zu einer Reihe von Investments für den öffentlichen Bedarf zu entwickeln. Zu diesen öffentlichen Einrichtungen gehören die Verkehrsinfrastruktur, die Umgestaltung der Milchkannebrücke (Stagiewny Most) als Zugbrücke, die Erweiterung der Marina und der Bau einer Fußgängerbrücke zwischen Speicherinsel und Dlugie Pobrzeze Promenade. Die Gesamtkosten des Projekts werden auf rund EUR 100 Millionen geschätzt.

WARSAW RESEARCH FORUM WIRD POLISH OFFICE RESEARCH FORUM

Das frühere Warsaw Research Forum wurde in Polish Office Research Forum (PORF) umbenannt. Mitglieder des Forums sind führende Immobilienberatungsunternehmen. Das Forum war im Jahr 2000 von CBRE, Colliers International, Cushman & Wakefield, DTZ und JLL gegründet und 2010 um Knight Frank und Savills erweitert worden. Hauptziel des PORF ist es, zur Transparenz auf dem Markt für Büroimmobilien beizutragen. Dafür werden vierteljährlich umfassende Daten über Büroflächen von allen Mitgliedern gesammelt und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Das Forum, das sich bislang ausschließlich auf Warschau konzentriert hat, will jetzt – wie die Umbenennung deutlich macht – auch die anderen Büromärkte Polens miteinbeziehen.

HIH ERWIRBT BETEILIGUNG AN WARBURG-HENDERSON

Die HIH Hamburgische Immobilien Handlung hat die bisher von TIAA Henderson Real Estate (TH Real Estate) gehaltene 50-Prozent-Beteiligung an der Warburg-Henderson Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien übernommen. Die übrigen 50 Prozent verbleiben wie bisher im Besitz von M. M. Warburg & Co. Zudem haben sich die Gesellschafter auf die Zusammenlegung von Warburg-Henderson mit der HIH-Tochtergesellschaft HIH Global Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft (HGI) verständigt. Das Unternehmen firmiert künftig als Warburg-HIH Invest Real Estate. Bislang eigenständig betriebene Bereiche der Kapitalverwaltungsgesellschaften Warburg-Henderson und HGI werden zusammengeführt und das bisher bei der HIH angesiedelte Immobilien-Transaktionsmanagement sowie der Produktstrukturierungsbereich werden zur Warburg-HIH Invest Real Estate übergehen. Die Zusammenlegung und die neue Gesellschafterstruktur haben keine Auswirkungen auf das operative Geschäft. TH Real Estate ist weiterhin Asset Manager für die europäischen Immobilieninvestments außerhalb Deutschlands. Für Investitionen in Deutschland ist wie bisher die HIH exklusiver Asset Manager.

PERSONALIEN



links: Karol Dzieciol
rechts: Regina Gul

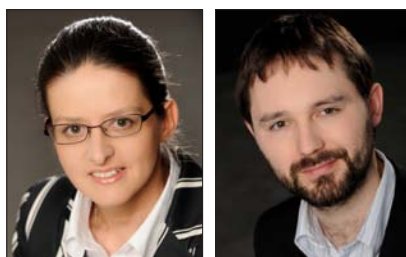
Karol Dzieciol wurde Partner bei REAS. Karol Dzieciol arbeitet seit 2007 bei REAS und ist Head of Development Advisory & Valuation. Er hat ein Studium im Bereich Finanzierung und Banken der wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Warschau sowie einen fakultätsübergreifenden Kurs in Raumplanung der Warschauer Universität für Life Sciences abgeschlossen, zudem ein Postgraduierten-Studium in Real Estate Management, Evaluation und Conveyance mit Schwerpunkt auf Immobilienvermittlung. Karol Dzieciol ist MRICS Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors und Mitglied der Polish Association of Real Estate Counselors.



Regina Gul ist neues Mitglied im Board des Polish Green Building Council. Als Senior Project Manager im Project & Development Services Department von JLL ist sie hauptsächlich verantwortlich für Dienstleistungen im Zusammenhang mit LEED- und BREEAM-Zertifizierungen sowie für die Betreuung und Beratung bei Baumaßnahmen. Sie darf Energieprüfungen und den ökologischen Zertifizierungsprozess für neue und bestehende gewerbliche Gebäude durchführen (LEED Accredited Professional, BREEAM Assessor International, BREEAM In-Use Auditor). Regina Gul verfügt über 15 Jahre Erfahrung im gewerblichen Immobilienbereich. Sie hat einen Master in Umwelttechnik der TU Krakau und postgraduierte Studien zu Klima- und Kühltchnik an der Warschauer TU abgeschlossen.

links: Sheila King
rechts: Annette Kröger

Sheila King wurde in den Aufsichtsrat der Multi Corporation berufen. Sheila King war ehemals Head of Leasing sowie 'Retail Ambassador' für Großbritannien und Frankreich bei dem auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierten Unternehmen Hammerson. Nach fast zwei Jahrzehnten verließ sie Anfang 2014 Hammerson, um ihr eigenes Beratungsunternehmen für internationale Einzelhandelsimmobilien zu gründen. Sheila King begann ihre berufliche Laufbahn bei CSC (heute Intu). Sie verfügt über umfassende Erfahrungen im europäischen Einzelhandel. Sie veröffentlicht zudem regelmäßig Beiträge in verschiedenen Fachmedien und ist Mitglied der Executive and Advisory Boards des ICSC und sitzt der ICSC European Leasing Group vor.



Annette Kröger ist neuer Chief Executive Officer (CEO) der Allianz Real Estate Germany. Sie hat diese Funktion von Stefan Brendgen übernommen, der im Sommer 2014 aus der Allianz ausgeschieden ist. Annette Kröger ist seit Juli 2009 für Allianz Real Estate Germany tätig, zunächst als Head of Investment Management und später zusätzlich als Head of International Asset Management. Bevor Annette Kröger zur Allianz kam, war sie mehrere Jahre bei Goldman Sachs in Großbritannien und Deutschland für die Whitehall Real Estate Funds des Unternehmens tätig. Sie hat einen Abschluss als Diplom-Kauffrau der European Business School in Oestrich-Winkel und hält ein MBA der Georgia State University in Atlanta.

links: Katarzyna Kuniewicz
rechts: Maximilian Mendel

Katarzyna Kuniewicz ist neue Partnerin bei REAS. Sie arbeitet seit 2007 für REAS und ist Head of Market Analysis & Research. Sie hat einen Abschluss des Institute of Economics der Katholischen Universität Lublin Johannes Paul II., wo sie derzeit im Bereich öffentliche Finanzen auch ihre Doktorarbeit schreibt. Katarzyna Kuniewicz ist Mitglied der Polish Association of Real Estate Counselors.

Maximilian Mendel wurde Partner von REAS. Er arbeitet seit 2006 für das Unternehmen und ist Head of Transaction Advisory. Maximilian Mendel hat interdisziplinäre Studien in Raumplanung an der Universität Dortmund abgeschlossen und wurde am Institute of Geography and Spatial Planning der Polnischen Akademie der Wissenschaften zum Dr. phil. promoviert. Maximilian Mendel begann seine berufliche Laufbahn bei der Bank Przemysłowo-Handlowy in Warschau.



VERMIETUNGEN

GDANSKI BUSINESS CENTER, WARSCHAU

POLEN 

KMD Poland sp. z o.o. hat gut 6.000 Quadratmeter Bürofläche im Gdanski Business Center in Warschau angemietet. DTZ unterstützte KMD bei den Mietvertragsverhandlungen. Der Mieter wird im Oktober 2015 die Räumlichkeiten beziehen. Gdanski Business Center hat eine Bruttomietfläche von 47.900 Quadratmetern und wurde von HB Reavis entwickelt.

WARSAW SPIRE, WARSCHAU

POLEN 

Ghelamco Poland hat einen Mietvertrag für Büroflächen im Warsaw Spire unterzeichnet. Der neue Mieter wird rund 22.000 Quadratmeter Bürofläche belegen, ein Fünftel der gesamten Bürofläche im Warsaw Spire, und ist damit der größte Nutzer des Gebäudes. Der Mieter wurde bei den Verhandlungen von JLL beraten. Der Bürokomplex Warsaw Spire entsteht in der Warschauer Innenstadt und umfasst einen 180 Meter hohen Turm mit 48 Etagen sowie zwei kleinere, nur jeweils 55 Meter hohe Gebäude mit 15 Etagen. Der gesamte Komplex des Warsaw Spire bietet rund 100.000 Quadratmeter Bürofläche.

OKO BUSINESS CENTRE, MOSKAU

RUSSLAND 

CBRE wurde erster Mieter im OKO Business Center in Moscow-City. CBRE Russia wird 1.250 Quadratmeter im 14. Stock des Büroturms belegen. Der gemischt genutzte Komplex OKO ist das zweite Hochhausprojekt der Capital Group im Geschäftszentrum Moscow-City. Für den Architekturentwurf zeichnet das amerikanische Büro SOM Skidmore, Owings and Merrill verantwortlich. Generalunternehmer ist das türkische Unternehmen AntYapi. Der Büroturm wurde Ende 2014 eröffnet.

WHITE STONE BUSINESS CENTRE, MOSKAU

RUSSLAND 

FMC Technologies, ein Dienstleistungsunternehmen für die Öl- und Gasindustrie, hat im White Stone Business Centre in Moskau 1.041 Quadratmeter angemietet. Vermieter des Business Center ist O1 Properties. Bei den Mietverhandlungen vertrat CBRE den Mieter. Das White Stone Business Centre liegt am 4-Lesnoy pereulok, 4, nahe dem Weißrussischen Bahnhof, und umfasst 39.692 Quadratmeter Fläche.

BB CENTRUM DELTA, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Microsoft hat einen neuen Standort für die tschechische Zentrale des Unternehmens gefunden: das BB Centrum in Prag. Microsoft und Passerinvest haben eine Mietvereinbarung über 11.500 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Delta des BB Centrum unterzeichnet. Colliers International hat bei den Mietverhandlungen Microsoft beraten. Das BB Centrum liegt im Prager Bezirk 4 und erstreckt sich über ein Areal von rund 20 Hektar. Es umfasst 17 Gebäude mit einer Mietfläche von insgesamt 250.000 Quadratmetern. Microsoft wird gut ein Drittel der 32.545 Quadratmeter Fläche im Gebäude Delta belegen.

LIGET CENTRE, BUDAPEST

UNGARN 

CBRE Global Investors gab im Namen des CBRE Property Fund Central Europe (PFCE) bekannt, dass Heineken einen langfristigen Mietvertrag für 1.800 Quadratmeter Bürofläche im Liget Centre in Budapest unterzeichnet hat. Heineken wird seine ungarische Zentrale in das Liget Centre verlegen. Das Liget Centre ist ein historisches Bürogebäude, das 1948 errichtet wurde. Im Jahr 2000 wurde es von dem niederländischen Architekten Erick van Egeraat rundum renoviert und umfasst insgesamt 7.168 Quadratmeter Bruttomietfläche.

GOODMAN LOGISTICS CENTER, KECSKEMÉT

UNGARN 

Goodman hat einen neuen Mietvertrag mit dem Autozulieferer Bosal Hungary Kft. über 7.700 Quadratmeter Fläche im Goodman Kecskemét Logistics Center in Zentralungarn unterzeichnet. Das Gebiet um Kecskemét ist ein rasch wachsender Standort für die Autoindustrie. Diese Entwicklung wird vor allem durch das 2012 eröffnete Mercedes-Werk in Kecskemét beschleunigt. Kecskemét liegt in der Mitte zwischen Budapest und Szeged, von beiden Städten jeweils rund 85 Kilometer entfernt.



CEE & SEE GLOBAL REAL ESTATE
& ECONOMY TALKS

20. & 21. Mai 2015

Palais Niederösterreich
Herrengasse 13
1010 Wien



GREET
VIENNA

www.greetvienna.com

DIE ÖSTERREICHER KOMMEN? NEIN, SIE SIND LÄNGST DA!

Dieser kurze Dialog galt lange Zeit vor allem für die Länder in CEE/SEE, aber inzwischen expandieren österreichische Immobilienunternehmen auch verstärkt nach Deutschland. Doch auch umgekehrt engagieren sich deutsche Investoren in Österreich.

Wenn am 20. und 21. Mai in Wien zum dritten Mal die GREET Vienna stattfindet, dann stehen neben einzelnen Segmenten der Immobilienwirtschaft nicht nur der Donauraum und CEE als Standorte auf dem Programm, sondern auch der österreichische Markt selbst sowie die Expansion österreichischer Immobilienunternehmen nach Deutschland.



Offensichtlich fällt es Österreichern leicht, sich in Deutschland zu engagieren. Die Deutschen fahren zwar im Urlaub gern nach Österreich, sind aber sehr viel zögerlicher, wenn es darum geht, in Österreich zu leben, zu arbeiten und Geschäfte zu machen. Zwar leben inzwischen gut 150.000 Deutsche in Österreich, umgekehrt jedoch 250.000 Österreicher in Deutschland, oder anders gesagt: Gut 75 Prozent aller Österreicher, die außerhalb ihres Heimatlandes leben, haben sich in Deutschland niedergelassen. Während es für die Deutschen in Österreich Integrationskurse gibt, scheint das umgekehrt nicht nötig zu sein, im Gegenteil: Der vielzitierte österreichische Charme öffnet hier so manche Tür. Möglicherweise aber führt genau dieser Charme (und eine gewisser deutscher Hochmut gegenüber dem kleinen Nachbarland) dazu, Österreicher zu unterschätzen. Denn zumindest im immobilienwirtschaftlichen Bereich expandieren österreichische Unternehmen recht erfolgreich auf den deutschen Markt.

Da sind zunächst zwei Baukonzerne, die in Deutschland Fuß gefasst haben. Bei

Grenzüberschreitende Geschäfte: Österreicher in Deutschland und umgekehrt

der Strabag SE mag man noch streiten, in welche geographische Richtung sie expandieren, denn das heute an der Wiener Börse notierte Unternehmen hat sowohl österreichische als auch deutsche Wurzeln. Tatsache jedoch ist, dass die Strabag SE eines der größten Bauunternehmen Europas ist. Deutschland und Österreich gelten als Kernmärkte, aber auch in CEE/SEE ist das Unternehmen in allen Bereichen der Bauindustrie aktiv.

Während die Strabag SE sich auf dem deutschen Markt durchaus mit Größen wie Hochtief und Bilfinger messen kann, ist die deutlich kleinere Porr ein Paradebeispiel dafür, wie man von Österreich aus den Fuß auf den deutschen Markt bekommt. Das älteste börsennotierte Unternehmen Österreichs – seit 1869, damals firmierte die Porr allerdings noch unter dem Namen Allgemeine österreichische Baugesellschaft – hat sich mit der schrittweisen Übernahme der Radmer Bau AG in München in den Jahren 1990 bis

2002 langsam, aber zielstrebig mit einem Tochterunternehmen im deutschen Markt etabliert. Dieses Tochterunternehmen firmiert seit 2006 als Porr GmbH und erzielte 2014 eine Produktionsleistung von EUR 593 Millionen – gut 17 Prozent der Gesamtproduktionsleistung der Porr auf den fünf Kernmärkten Österreich, Deutschland, Schweiz, Tschechische Republik und Polen. Deutschland ist heute nach Österreich der zweitgrößte Markt für die Porr.

Mit der Porr verknüpft ist die UBM Realitätenentwicklung, die nur vier Jahre jünger ist. 1873 gegründet als Union-Baumaterialien-Gesellschaft, wuchs die UBM bis kurz vor dem Ersten Weltkrieg zum zweitgrößten Ziegelhersteller Österreichs heran, an dem sich die Porr schon 1912 eine Aktienmehrheit sicherte. Im Verlauf des Weltkriegs zog sich die UBM aus der Ziegelproduktion zurück und konzentrierte sich auf den Bereich der Projektentwicklung. Lange Zeit lag der Schwerpunkt der Aktivitäten im Großraum Wien. Erst mit



Österreichische Aktivitäten in Deutschland (von oben nach unten): das Wohnprojekt Living Affairs der UBM in Frankfurt, das Kontorhaus im Arnulfpark in München, von CA Immo entwickelt und neuer Sitz von Google in Deutschland, das Büroprojekt Panta Rhei der Immofinanz in Düsseldorf und das andel's in Berlin, das zum Portfolio der Warimpex gehört.

dem Fall des Eisernen Vorhangs expandierte die UBM zunächst in die Tschechische Republik (1992), nach Polen (1993) und Ungarn (1994), später auch nach Rumänien und die Slowakei. 1999 streckte die UBM dann ihre Fühler nach Deutschland aus, wo sie als Münchner Grund Immobilien Bauträger AG firmiert. Die UBM entwickelt in Deutschland Hotels, Büro- und Wohnimmobilien schwerpunktmäßig in München, Berlin und Frankfurt. Das Unternehmen erzielte 2014 in Deutschland Umsatzerlöse in Höhe von EUR 171 Millionen – das ist fast soviel wie im Heimatmarkt Österreich (EUR 198,7 Millionen).

Die UBM arbeitet häufig auch mit der Warimpex zusammen. Die ebenfalls börsennotierte Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ist „eine Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft mit Schwerpunkt auf den Betrieb und die Errichtung von Hotels in CEE“. Doch auch die Warimpex ist in Deutschland aktiv mit Hotels der Marke andel's oder angelo, vertreten in München und Berlin. Wenn auch deutlich jünger als die Porr und die UBM, reicht die Geschichte der Warimpex doch immerhin zurück bis ins Jahr 1959, als Stefan Folian die Warimpex Handels GmbH gründete. Ursprünglich eine Warenhandelsgesellschaft, spezialisiert auf Kompensationsgeschäfte zwischen Zentral- und Osteuropa gegründet (der Name entstand aus dem ursprünglichen Geschäftszweck „Waren Import und Export“), entwickelte sich die Gesellschaft in den vergangenen drei Jahrzehnten zu einer Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft. Obwohl ein österreichisches Unternehmen, ist die Warimpex vor allem in Polen, der Tschechischen Republik und Russland und in deutlich geringerem Umfang auch in Ungarn und Rumänien aktiv.

Auch die CA Immobilien Anlagen AG erhielt mit der Öffnung nach Osten richtig Schwung. 1987 gegründet, erwirtschaftet die CA Immo Erträge aus der Vermietung, der Entwicklung und dem Verkauf von Gewerbeimmobilien. Zunächst stark auf CEE (Polen, Ungarn, Tschechische Republik) und SEE (Rumänien) konzentriert,

trat das Unternehmen 2006 auch in den deutschen Markt ein – zunächst mit dem Erwerb eines Liegenschaftspakets des Landes Hessen und dann 2008 mit dem Erwerb der Vivico Real Estate, die heute als CA Immo Deutschland GmbH firmiert. Große Projekte, die CA Immo in Deutschland realisiert, sind das Europaviertel in Frankfurt, Arnulfpark in München und die Europacity in Berlin, wobei der Schwerpunkt bei Büroflächen liegt (knapp 80 Prozent des Gesamtportfolios). Insgesamt hält die CA Immo in Deutschland Immobilien im Bestand mit einem Bilanzwert von EUR 863,4 Millionen (Gesamtportfolio: EUR 3,58 Milliarden) und einer vermietbaren Nutzfläche von 433.849 Quadratmetern (Gesamtportfolio: 2,233 Millionen Quadratmeter). Nach eigenen Aussagen strebt die CA Immo an, der größte Büroflächenanbieter in Deutschland zu werden.

Ein zweites österreichisches Schwergewicht der Immobilienwirtschaft ist die Immofinanz AG, nur drei Jahre nach der CA Immo gegründet. Es liegt eine gewisse Pikanterie darin, dass bis vor kurzem CA Immo und Immofinanz fast täglich einen öffentlich ausgetragenen Schlagabtausch boten. Anlass waren und sind Überlegungen, beide Unternehmen zusammenzuschließen.

Bei der Immofinanz besteht das Kerngeschäft im An- und Verkauf, im Asset Management (Bewirtschaftung) von Bestandsimmobilien sowie in der Projektentwicklung. 80 Prozent der Einnahmen generiert das Unternehmen aus der Vermietung, jeweils 10 Prozent aus Projektentwicklung und Immobilientransaktionen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt auf Einzelhandel (45,7 Prozent am Bestandsportfolio), Büro (41,1 Prozent) und Logistik (9,8 Prozent). Das Immobilienportfolio des Unternehmens hat einen Buchwert von EUR 6,8 Milliarden Euro, davon entfallen 85 Prozent oder EUR 5,8 Milliarden auf Bestandsimmobilien.

Die Immofinanz bezeichnet sich selbst als Marktführer im Bereich Gewerbeimmobilien in CEE, wobei sie als Kernmärkte Polen, die Tschechische Republik, die Slo-

wakei, Rumänien, Ungarn und Russland nennt. Zu den Kernmärkten des Unternehmens gehört aber auch Deutschland: Hier hält die Immofinanz 28 Immobilien mit einem Buchwert von EUR 422,9 Millionen und einer vermietbaren Fläche von 832.716 Quadratmetern im Bestand.

kommen rund 1.600 Wohnungen in der Entwicklungspipeline.

Und schließlich gibt es noch die S Immo AG mit den Kernaktionären Erste Group und Vienna Insurance Group. Auch sie „beschäftigt sich mit langfristigen, Ertrag

fläche von rund 35.000 Quadratmetern in Deutschland erworben. Sie bilden nach Aussage des Unternehmens nur den Anfang einer Ankauffensive, die das Unternehmen für die kommenden Jahre plant.

Alle diese Unternehmen wirken in Deutschland, ohne groß in die Schlagzeilen zu geraten – bestenfalls Fachmedien beschäftigen sich mit ihnen. Anders dagegen die Signa, das größte privat geführte Immobilienunternehmen Österreichs. 1999 als Projektentwicklungsunternehmen gegründet, ist die Signa heute nicht nur der größte Immobilieneigentümer in den Innenstädten von Wien und Innsbruck, sondern wurde in Deutschland vor allem durch die Übernahme von Karstadt im vergangenen Jahr bekannt. Teil des Immobilienvermögens der Signa, das auf rund EUR 6,5 Milliarden beziffert wird, sind damit auch solche traditionellen Häuser wie das KaDeWe in Berlin und das Alsterkaufhaus in Hamburg.

Österreicher sind also nicht nur in CEE aktiv und erfolgreich, sondern auch in Deutschland. Allerdings gilt häufig, dass sie zunächst in CEE gewachsen sind, bevor sie den Schritt nach Deutschland getan haben. Dabei liegt die Attraktivität des deutschen Marktes allein schon in seiner Größe. Österreich hat rund 8,47 Millionen Einwohner, Deutschland 80,6 Millionen. Das Verhältnis liegt somit bei 1:10 und das gilt in etwa auch für die Immobilienmärkte.

Aus der unterschiedlichen Größe erklärt sich auch, warum sich bei ähnlichen föderalen Strukturen in Österreich wie in Deutschland das Interesse der Investoren hauptsächlich auf Wien beschränkt. Wien hat rund 1,8 Millionen Einwohner – gut die Hälfte von Berlin –, aber schon die zweitgrößte Stadt in Österreich, Graz, zählt nur knapp 270.000 Einwohner. In Deutschland gibt es neben Berlin noch Hamburg, München und Köln als Millionenstädte und weitere neun Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern.

Doch das Urteil „zu klein“ teilen in Deutschland nicht alle, auch wenn die Zahl derer,



In österreichischer Hand: das traditionsreiche KaDeWe in Berlin.

Seit 2010 expandierte die Immofinanz über ihre ehemalige Tochtergesellschaft BUWOG aber auch auf den deutschen Wohnungsmarkt. Die BUWOG, ursprünglich die Wohnungsgesellschaft der Bundesbediensteten Österreichs, war 2004 von der Immofinanz erworben worden. Im April 2014 wurde die Buwog dann in einem Spin-off von der Immofinanz Group abgespalten und agiert als selbstständiges, an den Börsen von Wien, Frankfurt und Warschau gelistetes Unternehmen.

Die BUWOG hält ein Portfolio mit rund 52.000 Wohnungen, von denen jeweils die Hälfte in Deutschland und Österreich liegen. Schwerpunkte in Deutschland sind Berlin (rund 5.500 Wohneinheiten im Bestand), der nordwestdeutsche Raum mit Kiel (3.600), Lübeck (6.300), Hamburg (2.800), Lüneburg (582) und Braunschweig (1.300) sowie weitere rund 1.500 Wohneinheiten in Kassel. Hinzu

bringenden Immobilieninvestments mittels Entwicklung, Ankauf, Vermietung, Betrieb, Sanierung und Verkauf von Gebäuden und Wohnungen“ nicht nur in Österreich und CEE/SEE, sondern auch in Deutschland. Bevorzugte Objekte sind Büro-, Einzelhandels- und Wohngebäude sowie Hotels. Ende 2014 hielt die S Immo AG 203 Gebäude mit einem Buchwert von EUR 1.764 Millionen und einer Gesamtnutzfläche von rund 1,2 Millionen Quadratmeter im Portfolio. Betrachtet man die Objekte nach Verkehrswert, so befindet sich der größte Teil in Österreich (32,4 Prozent) gefolgt von Deutschland (26,1 Prozent), SEE (20,6 Prozent) und CEE (19,5 Prozent). Von den 21 Immobilien in Deutschland liegen 16 in Berlin, wo die S Immo auch ihren Schwerpunkt sieht. Seit Anfang des Jahres 2015 hat die S Immo Germany GmbH, eine Tochtergesellschaft der österreichischen S Immo AG, weitere vier Gewerbeimmobilien mit einer Nutz-



In deutscher Hand: das Hotel Zwei und das Bürogebäude Space2move in Wien sowie das G3 Shopping Resort in Gerasdorf.

die in Österreich aktiv werden, relativ überschaubar ist.

Dazu gehört die Deka Gruppe, die sich schon lange auf dem Wiener Markt tummelt. Eines ihrer prominentesten Objekte ist das traditionsreiche Kaufhaus Gerngross, das Deka Immobilien 2004 erwarb. Nach einer kompletten Sanierung und Modernisierung wurde das Kaufhaus 2010 wiedereröffnet und konnte im vergangenen Jahr sein 135. Jubiläum feiern. Derzeit ist Deka Immobilien dabei, sein Österreich-Portfolio durch Ankäufe, aber auch durch Verkäufe umzugestalten. So verkaufte Deka Immobilien zuletzt im Frühjahr 2014 ein Bürogebäude im 3. Bezirk aus dem Liegenschaftsvermögen des offenen Immobilienfonds WestInvest InterSelect an die Bank Austria Leasing. Umgekehrt erwarb die Deka Gruppe im Januar 2015 das Hotel Zwei in Wien für den auf institutionelle Anleger ausgerichteten Sektorenfonds WestInvest TargetSelect Hotel. Drei Monate zuvor hatte Deka Immobilien das Büroobjekt „Gate 2“ im 3. Bezirk von Wien für den WestInvest ImmoValue gekauft, ein Fonds, der sich auch ausschließlich an institutionelle Anleger richtet.

Ähnlich lange wie Deka Immobilien ist auch der Immobilienarm der Deutschen Bank in Wien investiert. So hält der offene Fonds grundbesitz global der Deutsche Asset & Wealth Management zwei Objekte in Wien: das Bürogebäude Europlaza (seit 2003) und das Lindner Hotel Am Belvedere (seit 2007).

Ebenso ist Union Investment Real Estate in Wien aktiv und erwarb im März 2015 für ihren Hotelspezialfonds UII Hotel Nr. 1 den Gebäudekomplex „ibis & ibis budget Wien Messe“ und für den offenen Immobilienfonds Unilmmo Europa im November 2014 das Neubauprojekt „Space2move“ sowie im Juni 2014 das Bürogebäude Euro Plaza 5, nachdem sie schon 2012 das Nachbargebäude Euro Plaza 4 für den Unilmmo Deutschland gekauft hatte. Union Investment Real Estate stieg 2006 mit dem Erwerb des Floridotowers in den Wiener Markt ein und ist inzwischen mit sieben Büroimmobilien und zwei Hotels engagiert.

Auch Warburg-Henderson (jetzt: Warburg-HIH Invest Real Estate) engagiert sich in Österreich und hat 2011 bereits einen zweiten Österreich Fonds aufgelegt – das Vorgängerprodukt, der Österreich Fonds Nr. 1, befindet sich derzeit in der planmäßigen Desinvestitionsphase. Der Österreich Fonds Nr. 2 hat einschließlich Fremdkapital ein Zielvolumen von bis zu EUR 360 Millionen und investiert in Einzelhandelsimmobilien im gesamten Land und in Büroimmobilien in Wien. Die Kapitalanlagegesellschaft plant, zwischen zehn und 15 Objekte für den Fonds zu kaufen. Inzwischen hat der Fonds sechs Fachmarktzentren (zwei in Wien und je eins in Fürstenfeld/Steiermark, in Linz, in Mistelbach/Niederösterreich und zuletzt in Rosental an der Krainach/Steiermark), ein Einkaufszentrum in Spittal an der Drau/Kärnten sowie ein Einzelhandelsobjekt und ein Büroobjekt in Wien erworben.

Einzelhandelsimmobilien stehen auch bei der ECE im Mittelpunkt. Der jüngste Kauf war im März 2014 das G3 Shopping Resort Gerasdorf für den ECE European Prime Shopping Centre Fund, zu dessen Portfolio seit 2012 auch das Haid Center in Linz gehört. Daneben betreibt die ECE in Österreich die City Arkaden in Klagenfurt, das DEZ Innsbruck sowie die BahnhofCity Wien West und die BahnhofCity Wien Hauptbahnhof. Nach eigenen Worten ist die ECE in Österreich „weiter auf Expansionskurs“.

Erstaunlich ist, dass die drei zuletzt genannten Unternehmen alle in Hamburg ansässig sind, und auch die Deka und die Deutsche Asset & Wealth Management, beide mit Sitz in Frankfurt, zählen aus österreichischer Sicht eher zu den „Nordlichtern“. Aus dem Süden, genauer: aus Grünwald bei München, dagegen kommt die KGAL. Sie erwarb im Herbst 2014 das EO Einkaufszentrum Oberwart im Burgenland für den institutionellen Immobilienfonds Austrian Retail Park Portfolio (ARPP), der inzwischen über ein Portfolio von vier Einkaufs- und Fachmarktzentren in Österreich im Wert von EUR 1,1 Milliarden verfügt.

Wenn auf der GREET Vienna über internationale Marktteilnehmer in Österreich gesprochen wird, werden viele Namen fallen, aber eben auch ein paar aus Deutschland. Ebenso wird umgekehrt mancher bei der Runde „Österreicher auf dem Weg nach Deutschland“ staunen, wie stark die Österreicher teilweise schon in Deutschland sind. **I Marianne Schulze**

WÄRME AUS DER ERDE – BEI KALKULIERBAREN KOSTEN



Geothermische Energieversorgung für einen ganzen Stadtteil? In Whisper Valley werden gerade die Voraussetzungen geschaffen.

„Bei uns heizt der Garten“ – dieses Schild neben einem Einfamilienhausneubau weckte Aufmerksamkeit. Die Nutzung von Erdwärme statt fossiler Brennstoffe ist eine geradezu ideale Möglichkeit, den CO₂-Ausstoß im Gebäudebestand massiv zu verringern. Doch obwohl immer öfter Erdwärme für die thermische Versorgung eingesetzt wird – die Investitionskosten sind zunächst deutlich höher als bei herkömmlichen Systemen.

Erdwärme ist die unterhalb der festen Oberfläche der Erde gespeicherte Wärmeenergie. Je tiefer man in die Erde eindringt, desto wärmer wird es. In Mitteleuropa

nimmt die Temperatur um etwa 3 °C pro 100 Meter Tiefe zu. Man geht davon aus, dass im Kern der Erde Temperaturen von 5000 – 7.000 °C herrschen. Von diesem Mittelpunkt steigt ein ständiger Strom von Energie an die Oberfläche. Ebenfalls Wärme produziert der Zerfall natürlicher radioaktiver Stoffe im Erdmantel und in der Erdkruste. Allein mit den Wärmeverräten, die in den oberen 3.000 Metern der Erdkruste gespeichert sind, könnte – rein rechnerisch – der derzeitige weltweite Energiebedarf für 100.000 Jahre gedeckt werden.

Geothermie ist also eine langfristig nutzbare Energiequelle, die – im Gegensatz zu anderen erneuerbaren Energien –

auch noch kostenlos zur Verfügung steht. Um Erdwärme zum Heizen, aber auch zum Kühlen von Gebäuden zu nutzen, reichen je nach geologischer Beschaffenheit des Untergrunds Bohrtiefen bis maximal 400 Meter. Die technischen Möglichkeiten für die Nutzung der im Untergrund gespeicherten Wärme zu Heizzwecken sind schon seit längerem vorhanden. Entsprechende Anlagen bestehen in der Regel aus einer oder mehreren Erdwärmesonden und einer oder mehreren parallel geschalteten Wärmepumpen. Allerdings sind die Anfangsinvestitionen zunächst etwa doppelt so hoch wie bei einer herkömmlichen Gasheizung. Dafür sind dann die Verbrauchskosten deutlich niedriger.

Doch erst die Diskussionen um die Gefahren des Klimawandels und vor allem die kontinuierlich steigenden Energiepreise haben die Verbreitung von geothermischen Heizanlagen beschleunigt. 2004 wurden in Deutschland etwa 9.500 neue Anlagen errichtet, 2013 waren es gut 20.000, so dass derzeit rund 318.000 Erdwärmepumpen in Betrieb sind. Das ist bei knapp 40 Millionen Haushalten in Deutschland nicht einmal ein Prozent. In der Schweiz beispielsweise werden inzwischen rund 30 Prozent der Haushalte mit Erdwärme versorgt.

Kein Wunder, dass Geothermie und generell erneuerbare Energien im Baubereich einen großen Block im Programm des Green Summit 2015 bilden, der am 9. und 10. Juni 2015 in Liechtenstein stattfindet. Dabei geht es jedoch nicht nur um das Ein- oder Zweifamilienhaus, sondern um ganze Stadtviertel und Quartiere.

Dass man auch in größerem Umfang mit umweltverträglichen Konzepten arbeiten kann, mögen Beispiele aus den USA und aus Deutschland verdeutlichen. In den USA, genauer: in Austin/Texas entwickelt die Taurus Investment Holding Whisper Valley, einen Stadtteil auf gut 800 Hektar Fläche (das ist knapp das Vierfache der Hamburger HafenCity) mit 7.500 Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie rund 185.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Whisper Valley ist komplett als Passivhaussiedlung konzipiert. Ein Element ist dabei auch die Nutzung von Geothermie, die bei den dort herrschenden klimatischen Bedingungen jedoch nicht nur zum Heizen, sondern vor allem auch zum Kühlen genutzt wird. Denn in Austin können die Außentemperaturen in den Sommermonaten bis auf über 35 °C ansteigen, während sie in den Wintermonaten selbst nachts meist noch über Null liegen. Damit ist eine optimale Nutzung der geothermischen Anlage gewährleistet: Im Winter wird dem Erdreservoir Wärme entzogen und zum Heizen genutzt, und im Sommer wird beim Kühlen Wärme wieder zurückgeführt, so dass sie in der nächsten kühleren Periode erneut zur Verfügung steht. Der Energieverbrauch des Systems



Oben die sanierte Siedlung in Rotenburg (Wümme), unten das Areal für den ersten der vier Bauabschnitte in Whisper Valley.

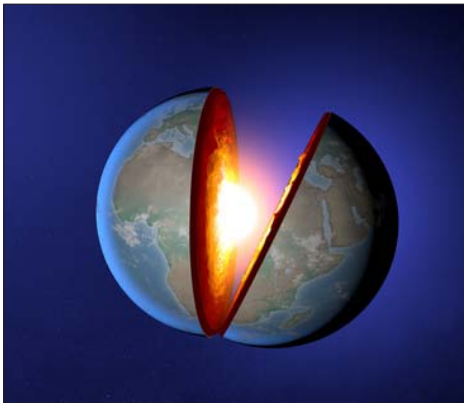
besteht dann im Wesentlichen aus der Antriebsleistung für die Wärme- beziehungsweise Umwälzpumpe – Strom, der hier über Photovoltaikanlagen produziert wird.

Während Whisper Valley eine komplette Neuentwicklung ist und Taurus in Zusammenarbeit mit dem Schweizer Unternehmen Rehau sowie den deutschen Unternehmen BASF und Bosch GmbH alle Möglichkeiten des technischen Fortschritts nutzt, fokussiert sich die DGI Deutsche Geothermische Immobilien AG auf die energetische Sanierung von ganz „normalen“ Mehrfamilienhäusern.

Die DGI hat 2014 in den norddeutschen Städten Celle und Rotenburg (Wümme) ein Portfolio mit 76, meist dreigeschossigen Häusern mit 382 Wohneinheiten erworben. Die Gebäude stammen mehrheitlich

aus den 60er Jahren. In Celle sind die ersten Häuser bereits saniert, bis Ende 2015 sollen die Arbeiten hier wie auch in Rotenburg (Wümme) abgeschlossen sein. Energetische Sanierung heißt in diesem Fall nicht nur Dämmung, sondern auch die Umstellung des Heizsystems auf Geothermie.

Die technischen Möglichkeiten sind eine Seite, die Finanzierung eine andere. Ob Neubau oder Bestandssanierung – die Kosten für eine Geothermie-Anlage sind zunächst einmal sehr hoch, und normalerweise schlagen sich solche Maßnahmen unmittelbar auf die Preise oder Mieten nieder. Sowohl in Austin/Texas als auch bei den Wohnungen der DGI in Deutschland wählte man einen anderen Weg, der es allen Beteiligten leichter macht, die Hürden zu nehmen: Man arbeitet mit festen und kalkulierbaren Beträgen. „In Austin



Die Erde produziert kontinuierlich Wärmeenergie. Sie reicht aus, den Energiebedarf der Menschheit auf lange Sicht zu decken.

hat EcoSmart als Teil von Taurus ein Finanzierungsprogramm entwickelt, bei dem das gesamte Technikpaket sowie die Thermoenergie ohne jedwede Anfangsinvestition für den Hauseigentümer bereitgestellt wird. Dafür zahlt der Hauseigentümer an EcoSmart eine monatliche Energie-Service-Gebühr, die etwa der Höhe der derzeit eingesparten Energiekosten entspricht“, erläutert Axel Lerche, Partner bei EcoSmart. Auch wenn die Energiepreise in Zukunft steigen sollten, bleiben diese Gebühren konstant und damit kalkulierbar.

In Celle und Rotenburg wählte man das Trautsch-Modell, benannt nach dem DGI-Vorstand Christoph Trautsch: Die Energiekosten in den sanierten Gebäuden bleiben stabil, der Mieter zahlt lediglich eine unbefristete Pauschale für Heizung und Warmwasser auf der Basis der letzten Energiekostenabrechnung vor der Umstellung auf Geothermie. Allerdings werden die Kosten für den von der Wärmepumpe benötigten Strom auf die Mieter umgelegt. Damit sich dieses Modell für die DGI dennoch rechnet, wurden in den Häusern die Dachgeschosse um insgesamt 126 Wohnungen erweitert. Hinzu kommt, dass zuvor relativ viele Wohnungen keinen Mieter mehr fanden – der Leerstand lag bei rund 20 Prozent –, nach der Sanierung und Modernisierung jedoch die Nachfrage deutlich angezogen ist.

Und noch ein Punkt spielt eine wichtige Rolle: Besonders bei den „smart homes“ in Austin, aber auch bei den sanierten

Wohnungen der DGI fürchten Nutzer den Aufwand für die Wartung. In Austin hat man die Garantie- und Wartungszeiten für die technische Ausstattung verlängert, wobei vor allem der Name Bosch mit einer Tradition von fast 130 Jahren zum Vertrauen in den Service beitragen soll. Bei den geothermisch sanierten Wohnungen wiederum übernimmt die DGI für zehn Jahre die Wartungskosten der Anlage, ohne diese Kosten auf die Mieter umzulegen.

Nun ist jeder Projektentwickler zugleich auch ein Wirtschaftsunternehmen, das zum einen die jeweiligen Maßnahmen finanzieren muss, zum anderen aber auch daran verdienen will. Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind zwar häufig strapazierte Schlagworte, aber kosten soll das Ganze möglichst wenig – eine Einstellung, die bei allen Stakeholdern weit verbreitet ist. Den Nutzern ist man in beiden Beispielen bereits entgegengekommen, doch wie sieht es bei den entwickelnden Unternehmen aus? Denn die Summen, die sowohl eine großflächige Entwicklung wie Whisper Valley oder die Sanierung eines umfangreicheren Wohnungsbestands erfordert, zahlt niemand aus der Portokasse.

Taurus Investment finanziert Whisper Valley über die Ausgabe von Wertpapieren (Bonds). Und wie Lorenz Reibling, Chairman und Founding Partner von Taurus, im Gespräch bestätigt, ist es eher leichter, Investoren für nachhaltige Projekte zu gewinnen, da diese letztlich profitabler und langfristig sicherer sind. „Je komplizierter

ein Produkt, um so schwerer ist es, dieses Produkt zu kopieren. Und mit der Komplexität steigen auch die Renditen“, führt er weiter aus. Wichtig sei jedoch, dabei die ‚scalability‘, die Expansionsfähigkeit des jeweiligen Geschäftsmodells, zu beachten.

Diesen Ausführungen dürfte Christoph F. Trautsch kaum widersprechen wollen. Denn die Deutsche Geothermische Immobilien AG, die 2010 als Unternehmensbeteiligungsgesellschaft gegründet wurde, erhielt die Finanzierung für den Erwerb des erwähnten Portfolios an Bestandswohnungen in Celle und Rotenburg (Wümmen) von der DG HYP Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank. RiverRock Opportunities European Funds Ltd. agierte dabei als Mezzanine-Investor, der den notwendigen Eigenkapitalanteil bereitstellte. Doch schon Ende 2014 konnte die DGI über die Investition von zwei Pensionskassen das von RiverRock gewährte Mezzanine-Kapital einer überwiegenden Refinanzierung zuführen. Pensionskassen sind bekanntlich ausgesprochen konservative Investoren, denn sie sind vor allem an langfristigen Erträgen interessiert.

Beide Modelle, so weit sie nicht nur geographisch auseinanderliegen, versuchen, die finanziellen Belastungen für den Endnutzer im Rahmen zu halten und dennoch die Forderung nach nachhaltigem Bauen im Wohnungsbereich zu erfüllen. Denn gerade im Wohnungsneubau und Wohnungsbestand bleibt noch viel zu tun. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
20.–21. Mai 2015	Global Real Estate & Economic Talks GREET Vienna	Palais Niederösterreich, Herrengasse 13, Wien, Österreich	www.greetvienna.com
9.–10. Juni 2015	Green Summit 2015 Der Gipfel der Essenz: Essen, Bauen, Leben, Sein	Universität Liechtenstein, Vaduz, Liechtenstein	www.uni.li
10. Juni 2015	Mittelstandschancen im Eurasischen Wirtschaftsraum	Villa Bergmann, Potsdam, Deutschland	www.wirtschaftsclubrussland.org
18.–20. Juni 2015	Saint Petersburg International Economic Forum	LenExpo, Sankt Petersburg, Russland	www.forumspb.com
22.–24. Juni 2015	Rebec 2015 SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Business Tower Usce, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
24.–27. Juni 2015	22nd Annual Conference ERES European Real Estate Society	Taskisla Building, ITU, Faculty of Architecture, and Urban and Environmental Planning, Istanbul, Türkei	www.eres2015.itu.edu.tr
27.–29. September 2015	11. Konferenz Europäischer Regionen und Städte (KERS)	Salzburg Congress, Salzburg, Österreich	www.institut-ire.eu
5.–7. Oktober 2015	Expo Real 2015 18. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investments	Neue Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
18.–20. November 2015	MAPIC The International Retail Property Market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com

UA – UKRAINE ZWISCHEN OST UND WEST

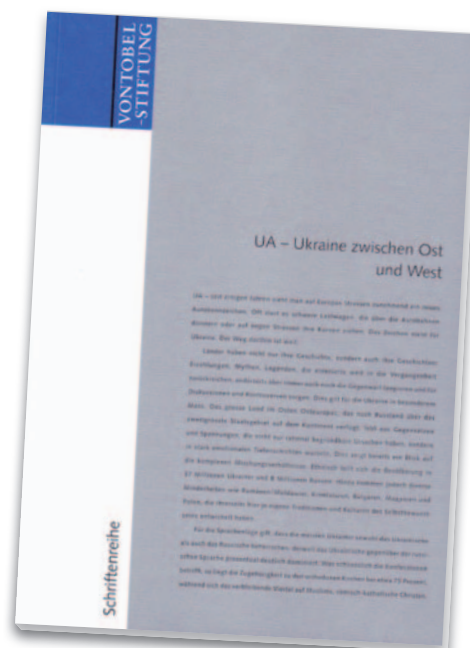
So lautet treffend der jüngste Titel der von der Vontobel-Stiftung in der Schweiz herausgegebenen Schriftenreihe. Wer mit dieser Schriftenreihe schon einmal Bekanntschaft gemacht hat, weiß, dass er – zu einem sehr breiten Spektrum von Themen – nicht nur entscheidende Hintergrundinformationen bekommt, sondern der jeweilige Gegenstand von vielen unterschiedlichen Seiten beleuchtet wird.

Das gilt auch für den Band über die Ukraine. Der Autor Ulrich Schmid ist Professor für Kultur und Gesellschaft Russlands an der Universität St. Gallen und leitet seit 2011 ein interdisziplinäres Forschungsprojekt zum Regionalismus in der Ukraine. Und damit ist bereits ein erster Punkt angesprochen, der dieses Land so schwierig zu fassen macht, der aber auch zu den inneren Konflikten beiträgt, die das Land zu zerreißen drohen: Die Ukraine gibt es eigentlich nicht, vielmehr besteht das Land aus acht historischen Regionen, die auf eine teilweise sehr unterschiedliche Geschichte zurückblicken.

Diese Unterschiede, die sich auch kulturell und mental niederschlagen, sind im Grunde die Fliehkräfte, welche die Bildung einer mehr oder weniger einheitlichen Nation erschweren, denn auch untereinander sind sich die Bewohner der Ukraine nicht immer grün und hegen erhebliche Vorbehalte gegeneinander.

Ulrich Schmid klammert auch den derzeitigen Konflikt zwischen der Ukraine und Russland nicht aus und sieht dabei durchaus beide Seiten kritisch. Zumindest hat der Konflikt teilweise dazu beigetragen, „die Reihen in der Ukraine zu schließen“, so dass ein gesteigerter Patriotismus nicht nur in Russland, sondern auch in der Ukraine zu verzeichnen ist. Es beleuchtet auch die Rolle der EU als „Beschützerin der Ukraine wider Willen“. Aufschlussreich in diesem Zusammenhang sind zwei Karten zu der Frage „Befürworten Sie einen EU-Beitritt der Ukraine?“, bei der die Befürworter eindeutig in und um Lemberg herum zu finden sind, während auf die Frage „Fühlen Sie sich als Europäer?“ die Verteilung zwar auch nicht flächendeckend „ja“ und „Eher ja“ ist, aber doch sehr viel weiter reicht. Und nicht zuletzt geht er der Frage nach, warum es der Ukraine seit ihrer Staatsgründung nicht gelungen ist, wirtschaftlich auf die Füße zu kommen. Ähnlich wie in Russland sind vor allem strukturelle Probleme die Ursache, deren Lösung bislang durch die wechselnden politischen Führungen und die Interessen der Oligarchen des Landes verhindert wurde.

Kurz: Wer versuchen will, die Ukraine und die derzeitige Situation im Land zu verstehen, findet hier jede Menge Information und Anregung, wird aber auch feststellen, dass es teilweise alles noch komplizierter ist als es sich oft darstellt.



Ulrich Schmid
UA – Ukraine zwischen Ost und West
 100 Seiten
 Vontobel-Schriftenreihe Nr. 2150,
 04/2015
 Kostenfrei bestellen oder elektronische
 Version herunterladen unter:
www.vontobel-stiftung.ch

impressum

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

Layout: Silvia Höggl, www.diehoggl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
 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: momius – Fotolia.com (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 10), Nelos – Fotolia.com (S. 12), UBM Realitätenentwicklung (S. 13 ganz oben), CA Immo (S. 13, zweites Bild von unten), Immofinanz Group (S. 13, zweites Bild von unten), Warimpex (S. 13 ganz unten), Beek100 – Wikimedia Commons (S. 14), Courtyard by Marriott (S. 15 links), Union Investment (S. 15 Mitte), ECE (S. 15 rechts), Taurus Investment Holdings / EcoSmart (S. 16, S. 17 unten), DGI AG (S. 17 oben), Naebly – Fotolia.com (S. 18 links), stockWerk – Fotolia.com (S. 18 rechts)