

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 9
 Vermietungen Seite 10

schwerpunkt

Zum zweiten Mal findet in Warschau die Real Connect statt, eine Mischung aus Messe und Konferenz, die den Immobilienmarkt Polens in den Mittelpunkt stellt.

Seite 11

Seit einigen Jahren verändert sich der Wohnungsmarkt in Polen nachhaltig und bietet inzwischen gute Chancen auch für institutionelle Investoren.

Seite 13

hintergrund

Um das Klima zu schützen, soll Energie möglichst effizient genutzt werden. Doch trotz aller technischer Möglichkeiten steigt der Verbrauch eher als er sinkt.

Seite 16

termine

Messen und Kongresse Seite 19

standpunkt

Warschau hat westeuropäische Standards erreicht und zieht inzwischen Investoren an, die bislang auf dem Markt nicht vertreten waren.

Seite 20

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



dieses Editorial schreibe ich aus Brasov respektive Kronstadt in Siebenbürgen in Rumänien – mit einem wunderbaren Blick aus dem Zimmer des Hotels Kolping über das historische Zentrum mit der Zitadelle und der Schwarzen Kirche. Der Grund für die Reise war eine Veranstaltung am 9. Mai, sowohl dem Tag der Unabhängigkeit Rumäniens als auch dem Europa-Tag.

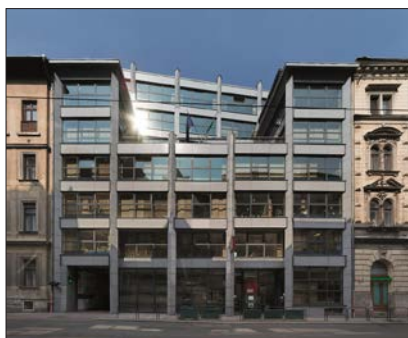
Im Anschluss an eine Konferenz über „Smarten Tourismus an einem smarten Standort“ fand im Kulturzentrum Redoute ein Festkonzert zum Europa-Tag statt. Es war faszinierend. Wann hört man schon die rumänische Nationalhymne und Beethovens „Ode an die Freude“ als EU-Hymne in der Kombination von Fanfarencorps und Schülerchor? Dazu kamen Auftritte des aus Brasov stammenden Pianisten Ioan Dragos Dimitriu sowie von Schülern des örtlichen Honterus-Gymnasiums. In Ensemble- und Einzeldarbietungen ging es auf eine musikalische Reise durch die EU-Mitgliedsstaaten – mit Gesang, Instrumentalmusik und Tanz.

Zu der häufig auch zu Recht bestehenden Skepsis in Sachen EU setzten die jugendlichen Protagonisten mit ihrem Können und ihrer Begeisterung einen Kontrapunkt. Es mag pathetisch klingen, aber auf der Bühne der Redoute in Brasov fand kulturell an diesem 9. Mai die Zukunft Europas statt.

Ihnen wünsche ich zunächst eine ergiebige Lektüre der neuen Ausgabe, dann aber auch ähnlich begeisternde kulturelle Erlebnisse – vielleicht ebenfalls mit Nachwuchskünstlern und europäischer Perspektive.

Ihr

Andreas Schiller



Das Bürogebäude B52 Office in Budapest wurde kurz nach der Jahrtausendwende errichtet und zwischen 2012 und 2016 grundlegend renoviert.

WARIMPEX: KAUF UND VERKAUF VON IMMOBILIEN IN BUDAPEST

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gab den Kauf des Bürogebäudes B52 Office in Budapest bekannt. Verkäufer ist die CCE Investment Kft., eine Beteiligungsgesellschaft des lokalen Immobilieninvestors und -entwicklers ConvergenCE. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Das Bürogebäude befindet sich im Zentrum des Stadtteils Pest in der Baross utca 52. Anfang der 2000er Jahre erbaut, wurde es zwischen 2012 und 2016 einer umfangreichen Renovierung unterzogen. Das Objekt umfasst eine Gesamtfläche von mehr als 5.200 Quadratmetern.

Unabhängig vom Kauf des B52 Office hat Warimpex den Verkauf eines ebenfalls in Budapest gelegenen Baugrundstücks mit einer Fläche von über 3.000 Quadratmetern vereinbart. Käufer ist Stonehill in Kooperation mit IC Campus, zwei internationale Entwickler von Studentenapartments.

PBB: FINANZIERUNG FÜR DREI MALLS IN POLEN

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat den Unternehmen von Newbridge, die drei Shopping Malls in Polen erworben haben, einen Investitionskredit in Höhe von EUR 74 Millionen gewährt. Die drei Malls – Bielawy in Torun, Guliwer in Łódź und Czyżyny in Krakau – umfassen zusammen rund 72.000 Quadratmeter. In allen drei Malls ist Carrefour Polska langfristiger Ankermieter.

BULGARIENS ERSTES MARRIOTT HOTEL ENTSTEHT IN SOFIA

I Tower Development entwickelt das erste Marriott Hotel in Bulgarien am Macedonia Platz in Sofia. Das Projekt wird von der Black Sea Trade and Development Bank und der bulgarischen Postbank, einem Teil der griechischen Eurobank, finanziert. Beide stellen für das Unternehmen einen Kredit in Höhe von EUR 58,3 Millionen und mit einer Laufzeit von zwölf Jahren bereit. Das neue Marriott Hotel wird in einem 107 Meter hohen Turm angesiedelt sein. Das Projekt soll 2020 abgeschlossen werden.

ERSTER SPATENSTICH FÜR MATRIX OFFICE PARK IN ZAGREB

GTC Group hat mit dem Bau des Matrix Office Park in Zagreb begonnen. Das Projekt entsteht an der Einmündung der Slavenska Avenue in die Radnicka und Heinzelova Straße, zehn Minuten vom Flughafen der kroatischen Hauptstadt entfernt. Die Entwicklungskosten erreichen schätzungsweise EUR 40 Millionen. Matrix Office Park soll gut 20.000 Quadratmeter Fläche in zwei Gebäuden sowie 2.272 Pkw-Stellplätze bieten.

Shopping Center Ogrody
Elblag, Poland



81.336.000 €

Long Term Financing
Arranger and Sole Lender

Warsaw Spire
Warsaw, Poland



370.000.000 €

Long Term Financing
Agent, Arranger
and Co-Lender

Retail Portfolio
Poland



80.000.000 €

Long Term Financing
Co-Arranger and Co-Agent

The Park
Warsaw, Poland



105.000.000 €

Development and
Long Term Financing
Co-Arranger and Co-Lender

Retail & Office Portfolio
Czech Republic



221.698.000 €

Long Term Financing
Agent, Arranger, Co-Lender

CTPark Bor
Czech Republic



176.756.000 €

Long Term Financing
Agent, Co-Arranger/Lender

Europe is growing.

With our financing solutions.

Real Estate Finance. Offering the best in bespoke financing, we are your experts for national and international markets. With solutions tailored to suit your needs, a lean organization, and fast decision making, we are a partner you can count on for your projects – today and for many tomorrows to come. www.helaba.com

Helaba |



Warsaw Spire ist eines der höchsten Bürohochhäuser in CEE und wurde von Ghelamco nahe dem Rondo Daszynskiego in Warschau entwickelt.

MADISON INTERNATIONAL REALTY ERWIRBT HÄLFTE DES WARSAW SPIRE

Madison International Realty und Ghelamco geben bekannt, dass der Madison International Real Estate Liquidity Fund VI LP 50 Prozent am Büroturm Warsaw Spire erworben hat. Damit sind die beiden Unternehmen gleichberechtigte Eigentümer – die anderen 50 Prozent gehören dem Fonds Ghelamco GP12. Mit einem Wert des Bürohochhauses von fast EUR 350 Millionen zählt der Erwerb zu den größten Transaktionen im polnischen Büromarkt in letzter Zeit.

Der Warsaw Spire ist mit einer Höhe von 220 Metern und 49 Stockwerken eines der höchsten Bürogebäude in Zentraleuropa und umfasst 64.500 Quadratmeter Bürofläche. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nähe des Rondo Daszynskiego.

Greenberg Traurig hat Madison International Realty bei dieser Transaktion beraten. Ghelamco wurde von Dentons, JLL und CBRE vertreten.

START FÜR ZWEITEN ABSCHNITT DES ADVANCE TOWER IN BUDAPEST

Futureal Group hat mit dem Bau des zweiten Abschnitts des Advance Tower in Budapest begonnen. Das Büroprojekt erfordert ein Investment von EUR 68 Millionen und soll 8.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2019 geplant. Der erste Abschnitt des Advance Tower umfasst 12.100 Quadratmeter Bürofläche und wird im Juni dieses Jahres fertiggestellt sein.

UNION INVESTMENT ERWIRBT PARK INN BY RADISSON IN KRAKAU

Union Investment hat sich das im Jahr 2009 eröffnete Park Inn by Radisson Krakow gesichert. Der wirtschaftliche Übergang des Objekts ist bis Ende Mai 2018 vorgesehen. Das Hotel mit 152 Zimmern befindet sich zentrumsnah südlich der Weichsel in unmittelbarer Nachbarschaft zum modernen Konferenzzentrum ICE. Verkäufer ist ein Joint Venture von Tochtergesellschaften der UBM Development AG und der Lindorcenia Ltd. Als Manager und Markengeber fungiert die Radisson Hotel Group. Das Hotel ist langfristig verpachtet. Der Kaufpreis liegt bei rund EUR 26 Millionen. Union Investment erwirbt das Objekt für einen institutionellen Immobilienfonds.

CUSHMAN & WAKEFIELD EXPANDIERT NACH SERBIEN

Cushman & Wakefield hat eine exklusive Vereinbarung mit CBS International als Partner in Serbien und Montenegro unterzeichnet. Die frühere Schwestergesellschaft von CBRE agiert ab sofort unter der Marke Cushman & Wakefield CBS International.



Für die Entwicklung des Wohnprojekts Neugraf mit 177 Wohneinheiten im Prager 5. Bezirk haben sich UBM und Crestyl erneut zusammengeschlossen.

UBM UND CRESTYL: NEUES WOHNPROJEKT IN PRAG

UBM Bohemia Development und Crestyl haben sich erneut für das Wohnprojekt Neugraf im Prager 5. Bezirk (Smíchov) zusammengeschlossen. Neugraf entsteht jenseits des Strahov-Tunnels westlich des Park Sacre Coeur und soll 177 Wohneinheiten in mehreren Gebäuden an der Grafická und Kmochova Straße bieten. Zu den zusätzlichen Einrichtungen des Projekts gehören Ladestationen für Elektroautos, Concierge-Service, ein privater Garten, ein Wellness Center sowie eine gemeinsame Dachterrasse mit Bänken und Grills. Das Projekt erfordert ein Investment von CZK 1,2 Milliarden (EUR 47 Millionen) und soll 2020 fertiggestellt sein.

CTP ERWEITERT SEIN PORTFOLIO IN UNGARN

CTP gab den Erwerb zweier Grundstücke in Ungarn bekannt. Das eine Areal liegt in Biatorbágy, nahe der Autobahn M1, wo CTP bereits 165.000 Quadratmeter Mietfäche besitzt. Mit dem Grundstückserwerb kann die Mietfäche auf mehr als 450.000 Quadratmeter erweitert werden. Das zweite Grundstück wurde bei Dunaharaszti in der Nähe der Autobahn M51 und der Coca-Cola-Fabrik erworben. Es ist das erste Projekt von CTP in dieser Region und der zweite Standort südöstlich von Budapest. An beiden Standorten soll mit den Bauarbeiten im zweiten Quartal 2018 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2019 geplant.

IMMOFINANZ KAUFTE ANTEILE DER S IMMO AG

Die Immofinanz AG hat 19.499.437 Inhaberaktien (entspricht einer Beteiligung von 29,14 Prozent) der S Immo AG von Gesellschaften der RPR-Gruppe (rund 14,6 Millionen Aktien) und der Signa-Gruppe (rund 4,9 Millionen Aktien) erworben. Die Transaktion steht unter aufschiebenden Bedingungen, insbesondere der kartellrechtlichen Freigabe in Österreich, Deutschland und anderen Jurisdiktionen. Der Kaufpreis beträgt EUR 20 pro Aktie, das gesamte Transaktionsvolumen beläuft sich damit auf rund EUR 390 Millionen. Die Finanzierung erfolgt aus vorhandenen liquiden Mitteln des Unternehmens und gegebenenfalls durch die Aufnahme zusätzlichen Fremdkapitals in Form einer Kreditfinanzierung. Das Closing der Transaktion wird in einigen Monaten erwartet.

NIAM ERWIRBT BÜROGEBÄUDE GREEN2DAY IN BRESLAU

Skanska hat für EUR 51 Millionen das Bürogebäude Green2Day in Breslau an den Immobilienfondsmanager Niam verkauft. Green2Day wurde im vierten Quartal 2017 fertiggestellt und bietet rund 18.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Es ist das fünfte Projekt, das Skanska in Breslau verkauft hat.



GTC hat von Europa Capital die Mall of Sofia in der bulgarischen Hauptstadt erworben. Das Objekt umfasst ein Shopping Center und einen Büroturm.

MALL OF SOFIA GEHT INS PORTFOLIO VON GTC

GTC hat die Mall of Sofia im Zentrum der bulgarischen Hauptstadt erworben. Verkäufer war Europa Capital. Mall of Sofia besteht aus einem Shopping Center und einem Büroturm. Sie bietet 23.700 Quadratmeter Einzelhandels- sowie 10.300 Quadratmeter Bürofläche. Zudem gibt es eine Tiefgarage mit mehr als 600 Stellplätzen.

ATRIUM ZIEHT SICH AUS RUMÄNIEN ZURÜCK

Atrium European Real Estate hat eine Vereinbarung getroffen, für EUR 95 Millionen das Shopping Center Atrium Militari in Bukarest an MAS Real Estate zu verkaufen. Die Transaktion soll bis Ende des dritten Quartals abgeschlossen werden. Die Veräußerung des einzigen Shopping Centers von Atrium in Rumänien ist Teil der Strategie des Unternehmens, sein Portfolio zu bereinigen. Das gilt sowohl für die geographische Verteilung als auch für die Art der Objekte: Künftig will man sich auf Polen und die Tschechische Republik und hier auf großflächige Shopping Center in Städten mit großem Einzugsgebiet konzentrieren.

ATENOR HEBT PROJEKT IN BUDAPEST AUS DER TAUFGE

Der belgische Projektentwickler Atenor hat den Grundstein für den Bürokomplex Aréna Business Campus in Budapests 8. Bezirk gelegt. Aréna Business Campus besteht aus vier achtgeschossigen Gebäuden mit jeweils einer zweigeschossigen Tiefgarage. Der Komplex soll rund 72.000 Quadratmeter Fläche umfassen. Über die Höhe des Investments wurde Stillschweigen bewahrt. Das erste der vier Bürogebäude soll im vierten Quartal 2019 eröffnet werden.

START FÜR FLOREASCA CITY IN BUKAREST

One United Properties und Auchan Romania haben sich zusammengeschlossen, um One Floreasca City in Bukarest zu entwickeln. Das multifunktionale Projekt entsteht an der Ecke von Boulevard Mircea Eliade und Calea Floreasca auf einem Areal, das in den vergangenen 20 Jahren brach lag. Das Projekt umfasst die früheren Fordwerke, die in moderne Einzelhandelsflächen umgestaltet werden – sie werden von Auchan betrieben –, ein Bürogebäude, den One Tower, sowie drei Wohnhäuser. Das Projekt entsteht auf einem 2,8 Hektar großen Areal, auf dem 30 Prozent für Grünflächen vorgesehen sind. Mit dem EUR 100 Millionen teuren Projekt soll umgehend begonnen werden. Die Fertigstellung ist für 2020 geplant. Als Teil des Projekts werden One United Properties und Auchan Romania auch EUR 1 Million in die Verbesserung der Infrastruktur investieren.



Das historische Gebäude in der Lonyay Straße im Budapester 9. Bezirk soll revitalisiert und 10.872 Quadratmeter Wohnfläche bieten.

ZEITGEIST STEIGT IN DEN UNGARISCHEN IMMOBILIENMARKT EIN

Zeitgeist Asset Management, ein in Berlin, Warschau und Prag ansässiger Projektentwickler und Asset Management-Dienstleister für private und institutionelle Investoren, steigt mit dem Ankauf eines Revitalisierungsobjekts im Zentrum von Budapest in den ungarischen Markt ein. Das historische Gebäude soll künftig zu Wohnzwecken genutzt werden. Auftraggeber ist ein deutscher Pensionsfonds, der von Institutional Investment Partners verwaltet wird.

Das Objekt befindet sich im Zentrum des 9. Bezirks Ferencváros in der Lonyay Straße auf einem 3.520 Quadratmeter großen Grundstück. Mit der Revitalisierung soll demnächst begonnen werden. Diese beinhaltet neben einer behutsamen Renovierung auch den Bau zusätzlicher Gebäudeteile unter Wahrung der historischen Substanz. Die Immobilie soll eine Mietfläche von 10.782 Quadratmetern umfassen.

ERSTES BÜROOBJEKT FÜR SLOWENISCHEN INVESTMENTFONDS

Peaks Capital und KD Funds, einer der ältesten Asset Manager in Südosteuropa, haben den KD Adriatic Value Fund, Special Investment Fund als ersten regulierten alternativen Investmentfonds (AIF) in Slowenien aufgelegt. Der Fonds hat Kapital von regionalen institutionellen Investoren Kapital eingesammelt, das ein Akquisitionsvolumen von über EUR 50 Millionen ermöglicht. Der Fonds hat bereits den ersten Ankauf abgeschlossen: das Tivoli Centers in Ljubljana für EUR 13 Millionen. Der Bürokomplex bietet in zwei miteinander verbundenen Gebäuden eine Bruttomietfläche von rund 8.000 Quadratmetern.

IMMOFINANZ ERÖFFNET ZWEI WEITERE RETAIL PARKS IN SERBIEN

Die Immofinanz hat zwei weitere Fachmarktzentren ihrer Marke Stop Shop eröffnet. Die beiden Retail Parks befinden sich in den serbischen Städten Požarevac (7.200 Quadratmeter) und Vršac (8.250 Quadratmeter). Damit betreibt die Immofinanz in Serbien nunmehr sechs Stop Shops.

BAUSTART FÜR ERSTES PROJEKT IM PROLOGIS PARK BRNO

Prologis hat mit dem Bau des ersten Projekts im Prologis Park Brno begonnen. Das Projekt soll 27.860 Quadratmeter umfassen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 geplant. Prologis Park Brno liegt zehn Kilometer südlich von Brunn direkt an der Autobahn D52, die Brunn mit Wien verbindet. Im Endausbau soll der Logistikpark drei Gebäude mit insgesamt 90.000 Quadratmetern umfassen.



Infinity in Breslau soll 22.365 Quadratmeter Bürofläche bieten. Im Erdgeschoss ist Einzelhandel vorgesehen.

TRISTAN FUND ERWIRBT GRUNDSTÜCK FÜR BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Der European Property Investors Special Opportunities 4 (EPISO 4) Fund von Tristan Capital Partners hat ein Grundstück mit Baurecht im Zentrum von Breslau erworben, um hier Infinity, 22.365 Quadratmeter Bürofläche mit ergänzenden Einzelhandelseinrichtungen, zu entwickeln. EPISO 4 hat die Transaktion zusammen mit Avestus Real Estate, dem lokalen Partner und Manager des Projekts, abgeschlossen. Mit der Entwicklung kann umgehend begonnen werden, so dass das Projekt bis zum dritten Quartal 2020 fertiggestellt werden kann.

ORBIS ERÖFFNET IBIS STYLES IN ARAD

Orbis hat das erste Drei-Sterne-Hotel ibis Styles in Rumänien in der Stadt Arad eröffnet. Das Hotel wurde von dem lokalen Investor FAB Industry, Teil der MR FAB Group, errichtet. Der Investor bleibt Eigentümer des Objekts. Das ibis Styles Arad hat 72 Zimmer, eine Lobbybar, drei Konferenzräume sowie einen multifunktionalen Veranstaltungssaal. Das Investment wird auf EUR 8 Millionen geschätzt.

CPI ERWIRBT SHOPPING CENTRE IN HRADEC KRÁLOVÉ

Meyer Bergman hat das Shopping Center Futurum in der tschechischen Stadt Hradec Králové (Königgrätz) an die CPI Property Group verkauft. Meyer Bergman handelte im Namen seines Fonds Meyer Bergman European Retail Partners II. Der Fonds hatte das Shopping Center mit 39.000 Quadratmeter Fläche Ende 2014 erworben.

WING KAUFTE IN SOFIA

Der ungarische Investor und Projektentwickler Wing hat für zusammen EUR 9,85 Millionen die zwei Bürogebäude DXC und Bulmag in Sofia erworben. DXC bietet 8.000 Quadratmeter Mietfläche, Bulmag 770 Quadratmeter. Wing will den Erwerb teilweise über einen Kredit der Eurobank Bulgaria in Höhe von EUR 6,36 Millionen finanzieren.

HAGAG ERWIRBT ZWEI GEBÄUDE IN BUKAREST

Der israelische Projektentwickler Hagag Development Europe hat für insgesamt EUR 20 Millionen zwei Gebäude an der Calea Victoriei in Bukarest sowie ein drei Hektar großes Areal in Norden der Stadt erworben. Hagag plant in die Erneuerung und Entwicklung der Projekte weitere EUR 50 Millionen zu investieren. Bei den beiden Gebäuden handelt es sich um den früheren Sitz von Petrom an der Calea Victoriei 109 und um das Objekt an der Calea Victoriei 139.



20.000 Quadratmeter des Shopping Centers Sun Plaza in Bukarest wurden modernisiert und erneuert. Insgesamt umfasst Sun Plaza gut 80.000 Quadratmeter vermietbare Fläche.

UMBAU DES SUN PLAZA IN BUKAREST ABGESCHLOSSEN

Im Einkaufszentrum Sun Plaza in Bukarest, einem der größten Entwicklungsprojekte der S Immo AG, sind die Umbauarbeiten abgeschlossen und die insgesamt 20.000 Quadratmeter neugestalteter Flächen eröffnet. Der Umbau wurde innerhalb der letzten zwei Jahre in mehreren Phasen durchgeführt und erforderte ein Investment von EUR 30 Millionen.

PERSONALIEN



links: Fulga Dinu
rechts: Karim Habra

Fulga Dinu ist neue Country Managerin der Immofinanz für Rumänien und Bulgarien. Sie folgt Sorin Visoianu nach, der das Unternehmen nach acht Jahren verlassen hat. Fulga Dinu war zuvor CFO der Iulius Group und Country Managerin der deutschen Eurohypo.

Karim Habra wurde zum 2. Juli 2018 zum Head of Europe von Ivanhoé Cambridge ernannt. Er wird für das europäische Programm von Ivanhoé Cambridge verantwortlich sein. Karim Habra begann seine berufliche Laufbahn 1998 bei GE Real Estate in 1998, wo er ab 2003 für das Geschäft in Zentraleuropa verantwortlich war. 2008 wechselte er als Managing Director, European Funds zu JER Partners. 2012 wurde er Managing Director of Central Europe bei LaSalle Investment Management, später übernahm er die Aufgabe als Managing Director von Frankreich und anschließend als Head of Continental Europe.



links: Vaclav Jonas
rechts: Aurelia Luca

Vaclav Jonas ist neuer Geschäftsführer der Prager Niederlassung der CA Immo und verantwortet in dieser Funktion alle Asset und Property Management Aktivitäten des Unternehmens in der Tschechischen Republik. Vaclav Jonas startete seine berufliche Laufbahn 2001 in der Volksbanken-Immobilientochter Europolis als Projektmanager. Seit der Übernahme der Europolis durch CA Immo im Jahr 2011 bekleidete er die Funktion des Leiters Asset Management CA Immo Tschechische Republik.

Aurelia Luca wurde zum Managing Director bei Skanska Property Romania ernannt. Sie wird auch ein ständiges Mitglied im Management Team des Bereichs Gewerbliche Immobilienentwicklung in CEE von Skanska sein. Aurelia Luca verfügt über gut 16 Jahre Erfahrung im Immobilienmarkt. Sie kam 2012 zu Skanska Property Romania, wo sie zunächst als Leasing Managerin und von 2016 bis 2017 als Country Director tätig war.



Thomas Villadsen

Thomas Villadsen wurde zum Direktor Österreich und CEE für Allianz Real Estate ernannt. Er wird das neu eröffnete Büro in Wien leiten und sich den Märkten in Österreich, Ungarn, Slowenien und Polen widmen. Der gebürtige Däne Thomas Villadsen verfügt über umfangreiche Erfahrung in verschiedenen Sektoren der Branche – insbesondere im Bereich Einzelhandels- und Büroimmobilien – sowie in der Projektentwicklung und im Asset Management. Er arbeitet bereits seit vielen Jahren in Osteuropa und war zuletzt CEO der in Belgrad ansässigen MPC Properties. Davor war er General Manager und Senior Vice President bei TK Development mit Sitz in Prag.



VERMIETUNGEN

BUSINESS GARDEN, WARSCHAU

POLEN 

Continental Opony Polska hat 1.566 Quadratmeter Bürofläche im Komplex Business Garden in Warschau angemietet. Business Garden liegt zwischen Zwirki und Wigury Straße und besteht aus sieben Gebäuden mit insgesamt 90.000 Quadratmetern. Das Objekt wurde von Vastint Poland entwickelt.

HARMONY OFFICE CENTER II, WARSCHAU

POLEN 

Die Bank Millennium hat ihren Mietvertrag über 7.500 Quadratmeter im Harmony Office Center II in Warschau bis 2030 verlängert. Der Mieter wurde von Cushman & Wakefield vertreten. Auf der Seite des Gebäudeeigentümers, Azora Europa, stand Knight Frank. Harmony Office Center, auch bekannt als Millennium Park, liegt an der Zaryna Straße im Warschauer Bezirk Mokotów.

POLNA CORNER, WARSCHAU

POLEN 

Regus hat 1.550 Quadratmeter auf zwei Etagen des Gebäudes C im Komplex Polna Corner in Warschau angemietet. JLL beriet Regus bei den Mietverhandlungen, CBRE vertrat den Vermieter, Ceraco. Polna Corner liegt an der Ecke von Polna und Warynskiego Straße nahe der Metrostation Politechnika. Das Objekt bietet 5.700 Quadratmeter Bürofläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage. Polna Corner wurde im letzten Quartal des vergangenen Jahres fertiggestellt.

WARSAW SPIRE, WARSCHAU

POLEN 

Die Liber Finance Group zieht in den Warsaw Spire und erweitert dabei ihren Sitz auf knapp 3.300 Quadratmeter. Das norwegische Unternehmen hat einen Fünfjahresvertrag für die Fläche im Turm des Objekts unterzeichnet. Warsaw Spire bietet insgesamt 109.000 Quadratmeter Fläche. Das Objekt wurde von Ghelamco entwickelt und 2016 fertiggestellt.

TIMPURI NOI SQUARE, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Zitec hat 1.700 Quadratmeter Bürofläche im Timpuri Noi Square in Bukarest gemietet. Das Projekt liegt am Splaiul Unirii an der Einmündung der Nerva Traian Straße. Der erste Abschnitt des Projekts umfasst drei Bürogebäude, die bis zu 50.000 Quadratmeter Bürofläche, 3.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in den Erdgeschossen sowie 920 Parkplätze bieten.

UNIRII VIEW, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Pernod Ricard Romania wird in das Büroprojekt Unirii View im Zentrum von Bukarest einziehen und dort 600 Quadratmeter Fläche nutzen. Der 73 Meter hohe Büroturm, entwickelt vom belgischen Investor Yves Weerts, wird eine Gesamtmietfläche von 17.500 Quadratmetern bieten.

AUF POLEN KONZENTRIERT



Auch in diesem Jahr findet die Real Connect auf dem Warschauer Messegelände Expo XXI statt.

Klein, aber fein ist die Real Connect, die am 23. und 24. Mai 2018 in Warschau stattfindet. Die Mischung aus Ausstellung und Konferenzprogramm bietet einen Überblick über Entwicklungen und Trends auf dem polnischen Immobilienmarkt sowie über verschiedene Standorte, die nicht immer im Vordergrund des internationalen Interesses stehen.

Was die Real Connect von großen internationalen Fachmessen unterscheidet, ist die Größe, aber auch die Fokussierung auf nur ein Land, nämlich Polen. Das hat durchaus seine Berechtigung, denn seit Jahren ist Polen das Land in CEE, auf das sich zumindest quantitativ das größte Interesse internationaler Immobilieninvestoren richtet. So lag im vergangenen Jahr das Transaktionsvolumen bei gut EUR 5,1 Milliarden und damit rund eine halbe Milliarde höher als 2016 (EUR 4,6 Milliarden).

Aus diesem Grund wird sich nach der Eröffnung der Real Connect durch Artur Sobon, Staatssekretär im Ministerium für Investitionen und Entwicklung, eine erste Veranstaltung mit dem Thema „Investing in Central and Eastern Europe“ befassen. Fünf internationale Experten – Matthias Brodeßer, Head of Transaction Management International bei Warburg HHI, Martin Erbe, Head of International Real Estate Finance Continental Europe der Helaba, Adam Iranyi, Head of Investment Management Poland von Union Investment Real Estate, Franz Jurkowitsch, CEO der Warimpex, und Piotr Trzcinski, Asset Manager von Savills Investment Management – werden den Investmentstandort Polen beleuchten und die Besonderheiten des Marktes herausstellen (Mittwoch, 23. Mai 2018, 12:00 bis 13:30, Raum A).

Die beiden nachfolgenden Diskussionsrunden werden die vielseitigen Aspekte

des Investmentmarktes noch detaillierter betrachten. „Poland in a nutshell – opportunities and potential risks on the Polish market“ (Mittwoch, 23. Mai 2018, 14:00 bis 14:45, Raum A) legt das Gewicht auf die makroökonomische Entwicklung, nimmt rechtliche und steuerliche Gesichtspunkte auf und fragt nach der Verfügbarkeit von Investmentprodukten. Zwar fällt das Wirtschaftswachstum in Polen geringer aus als ursprünglich erwartet – es lag 2017 bei 4,6 Prozent –, erweist sich aber immer noch als sehr robust und wird vor allem durch den privaten Konsum getrieben. Obwohl die Bautätigkeit in Polen mehr als rege ist, stehen Investmentprodukte auch hier nicht gerade in reicher Auswahl zur Verfügung. Das hängt allerdings sehr stark damit zusammen, dass der Kapitaldruck auf die Immobilieninvestmentmärkte nach wie vor hoch ist. Immer öfter steigen Investoren inzwischen über ein sogenanntes Forward



Städte wie (von oben nach unten) Liegnitz, Piotrków Trybunalski oder Chorzow stehen nicht unbedingt im Mittelpunkt des Interesses internationaler Investoren. Doch gerade solche Städte bieten Chancen und Möglichkeiten und sind einen zweiten Blick wert.

Purchase schon in einer frühen Phase der Projektentwicklung ein und sichern sich damit das Objekt. Ebenso steigt die Zahl der Portfoliokäufe oder der Erwerb ganzer Plattformen.

Die rechtlichen und steuerlichen Aspekte gewinnen insofern an Gewicht, als die polnische Regierung in der Vergangenheit schon für die eine oder andere Überraschung sorgte – man denke nur an die Besteuerung großer internationaler Supermarktketten oder auch die zunehmende politischen Einflussnahme auf die Rechtsprechung generell. Noch sind die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte gering, doch auch für Investoren gibt es „rote Linien“. Werden diese überschritten, reagieren Investoren verschreckt.

Seit Jahren sinkt in Polen die Arbeitslosenquote kontinuierlich und liegt derzeit bei 4,4 Prozent. Inzwischen ist immer öfter die Rede von einem Arbeitskräftemangel. Das hat langfristig Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung und stellt Unternehmen vor die Herausforderung, nicht nur neue Arbeitskräfte zu gewinnen, sondern auch die vorhandene Belegschaft zu halten. Insofern gehört das Thema „Labour market – consequences for business development“ (Mittwoch, 23. Mai 2018, 15:00 bis 15:45, Raum A) zu einer gesamtwirtschaftlichen Betrachtung dazu.

Der Wettkampf um Arbeitskräfte führt auch zu Themen wie „WELL Certification – an innovative look at a comfortable workplace attractive for employees“ (Donnerstag, 24. Mai 2018, 13:00 bis 13:45, Raum C). Überhaupt stehen in Warschau viele Themen auf dem Programm, die westlichen Teilnehmern allzu bekannt vorkommen dürften: „Smart Cities“ und „Cities 2050 – functioning cities of the future“ (Donnerstag, 24. Mai 2018, 10:00 bis 10:45 und 11:00 bis 11:45, beides Raum B). Und auch in Polen, in dem übrigens als einem der ersten Länder in CEE „Green Buildings“ errichtet wurden, diskutieren Architekten (APA Wojciechowski Architekci), Projektentwickler (Skanska Commercial Development Europe) und Makler (Cushman & Wakefield) über

„The impact of ecological certification on the commercialisation of buildings“ (Donnerstag, 24. Mai 2018, 12:00 bis 12:45, Raum B). Nachdem im letzten Jahr auf der Real Connect der Roboter am Stand von Liegnitz zum Liebling der Teilnehmer geworden war, fehlt in diesem Jahr auch nicht das passende Thema „Artificial intelligence in the real estate world“ (Mittwoch, 23. Mai 2018, 14:00 bis 14:45, Raum B).

Selbstverständlich stehen auch die unterschiedlichen Segmente auf dem Programm: von neuen Bürokonzepten (Mittwoch, 23. Mai 2018, 13:00 bis 13:45, Raum B), über Lager- und Logistikflächen (Mittwoch, 23. Mai 2018, 15:00 bis 15:45, Raum B), gemischt genutzte Projekte (Donnerstag, 24. Mai 2018, 11:00 bis 11:45, Raum A), Revitalisierungen (Donnerstag, 24. Mai 2018, 12:00 bis 12:45, Raum A) und Hotelimmobilien (Donnerstag, 24. Mai 2018, 14:00 bis 14:45, Raum A). Ein Round Table verspricht spannend zu werden: Internationale Investoren lernen Vertreter der an der Real Connect teilnehmenden polnischen Städte kennen und diskutieren über Projekte (Mittwoch, 23. Mai 2018, 15:00 bis 16:30, Raum C).

Auf der Real Connect präsentierten sich im vergangenen Jahr mehrheitlich Städte abseits von Warschau und den großen regionalen Zentren, also jene, die nicht vorrangig auf der Liste der Investoren stehen. Doch möglicherweise rücken sie in Zukunft verstärkt ins Licht, denn 2017 entfielen 75 Prozent aller Transaktionen in Polen auf regionale Zentren. Das ist ein positives Zeichen, und man kann davon ausgehen, dass die Entwicklung von den „secondary cities“ weiter auf die „third-tier cities“ übergreift. Ähnliches lässt sich seit längerem in Deutschland beobachten. Denn ob neue Büros, Hotels oder auch gemischt genutzte Objekte – Bedarf ist gegeben. Man muss die Chancen nur entdecken, auch wenn es dann vielleicht nicht die ganz großen Projekte sind wie in Warschau, wo sich die Entwickler mit Quadratmeterzahlen oftmals zu überbieten scheinen. | **Marianne Schulze**

POLENS WOHNUNGSMARKT IM WANDEL

Der Wohnungsmarkt Polens konnte 2017 neue Rekorde feiern. Gleichzeitig steht der Markt vor großen Herausforderungen und verändert sich dabei nachhaltig. Inzwischen haben auch institutionelle Investoren entdeckt, dass sich hier ein lohnendes Geschäftsfeld bietet.

Polens Wohnungsmarkt floriert. Seit fünf Jahren steigen die Wohnungsverkäufe um 17 bis 20 Prozent jährlich. Da sich im vergangenen Jahr die Zahl der neu auf den Markt gekommenen Wohneinheiten aber nur um 3,6 Prozent erhöhte – das Beratungsunternehmen REAS verzeichnete in den sechs größten polnischen Städten 67.000 Einheiten in Mehrfamilienhäusern –, übersteigt derzeit die Nachfrage das Angebot. Die Folge ist, dass sich die Zahl der noch unverkauften Wohnungen weiter verringert, aber auch, dass die Preise steigen.

Der Preisanstieg ist jedoch nicht allein auf die Differenz bei Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Die Grundstückspreise sind deutlich gestiegen, die Baukosten ebenso, wobei es nicht nur die Materialkosten sind, sondern auch der Mangel an Arbeitskräften in deutlich höhere Löhne mündet. Das wiederum macht es vor allem für kleinere Projektentwickler schwieriger, nicht nur geeignete Grundstücke zu finden, sondern den höheren Kapitaleinsatz und damit auch das höhere Risiko zu schultern und sich im Konkurrenzkampf mit größeren kapitalstarken Unternehmen zu behaupten. Entsprechend lässt sich eine Konsolidierung des Marktes beobachten, denn immer öfter übernehmen größere Projektentwickler kleinere Unternehmen. Ein prominentes Beispiel ist Dom Development, einer der größten Wohnungsentwickler in Polen, der vergangenes Jahr alle Anteile an Euro Styl Development übernahm und sich so den Markt in Tri-City eröffnete. Doch derartige Übernahmen sind nicht auf Unternehmen begrenzt, die bereits in Polen aktiv sind. So hat sich jüngst Goldman Sachs 98 Prozent



Dieses Wohnungsprojekt in Kattowitz war das erste institutionelle Investment in Polen.

der Anteile des an der Warschauer Börse notierten Projektentwicklers Robyg gesichert und damit Zugang zum polnischen Wohnungsmarkt verschafft.

Überhaupt hat sich in den vergangenen Jahren ein institutioneller Markt für Wohnimmobilien entwickelt und ist eine Reihe von Mietwohnungen entstanden. Lange Zeit war der polnische Wohnungsmarkt vor allem dadurch geprägt, dass die jeweiligen Nutzer einer Wohnung auch deren Eigentümer waren. Mietwohnungen machten nur einen sehr kleinen Prozentsatz aus. REAS beziffert den Anteil an Mietwohnungen in Warschau und anderen großen Städten auf zehn bis 15 Prozent, Eurostat sieht den Gesamtanteil der Mieter bei 4,5 Prozent der Bevölkerung (2015). Doch der Bedarf an Mietwohnungen steigt, bedingt durch Migration in die Städte, aber auch durch die steigende Zahl der Ukrainer, die nach Polen einwandern.

In diese Lücke stoßen jetzt vor allem institutionelle Investoren, die Mehrfamilienhäuser

mit Mietwohnungen errichten. Auch wenn dieser Markt noch in den Anfängen steckt, nimmt er doch langsam Formen an. So umfasst das Portfolio des Mietwohnungsfonds der BGK Bank inzwischen 13 Mietwohnungshäuser in sechs Städten. 2015 hatte der Fonds das erste Mietwohnungsprojekt in Kattowitz erworben. Złota 44 in Warschau war ein sehr prominentes Projekt, daher fanden auch die diversen Hindernisse bei der Realisierung internationale Aufmerksamkeit. Seit 2016 ist der Wohnturm fertiggestellt und noch im gleichen Jahr verkauften die Projektentwickler BBI Development und Amstar ein Paket mit 72 Wohnungen – die Etagen 11 bis 19 – an Catella Real Estate. Diese Wohnungen stehen jetzt dem Mietmarkt zur Verfügung. Ebenfalls 2016 erwarb Bouwfonds IM für den Bouwfonds European Residential Fund (BERF) ein Wohnprojekt in Warschau. Inzwischen ist das Projekt mit 193 Wohneinheiten an der Pereca 11 weitgehend fertiggestellt. Im vergangenen Jahr erwarb Bouwfonds IM von Hines und Heitman weitere drei Gebäude mit 146 Wohnein-



In Złota 44 in Warschau sind erstmals Luxusapartments in Polen zu mieten.

heiten und 113 Studentenwohnungen in Krakau. Insgesamt gehören nach Angaben von REAS rund 2.000 Wohneinheiten in Polen institutionellen Investoren.

Den Investmentmarkt für Wohnimmobilien in Polen beherrscht Resi4Rent, eine Plattform von Echo Investment, die von Griffin RE eingerichtet wurde. Resi4Rent sicherte sich 2017 rund 1.235 Wohneinheiten in vier Projekten von Echo Investment. Diese Projekte entstehen in Warschau, Breslau und Lodz. Insgesamt wurden 2017 in neun Transaktionen rund EUR 157 Millionen umgesetzt – sieben Prozent mehr als im Vorjahr und 35 Prozent mehr als 2015.

Das wirkt – verglichen mit dem Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien – noch recht bescheiden, aber ist immerhin ein Anfang.

Für viele Wohnungsprojektentwickler war und ist der Bau von Mietwohnungen keine Option, so lange sich mit Eigentumswohnungen mehr und schneller Geld verdienen lässt. Das könnte anders werden, wenn die geplante Gesetzesänderung eintritt, die den Zugriff auf die Treuhandkonten, auf die Wohnungskäufer je nach Baufortschritt einzahlen, für die Projektentwickler verbietet. Damit verteuert sich die Finanzierung eines Projekts mit der Folge,

dass vor allem nicht so kapitalstarke Unternehmen eher den Schulterchluss mit einem institutionellen Investor suchen werden.

Ein „Sonderfall“ auf dem Mietwohnungsmarkt sind Studentenwohnungen. Diese Assetklasse ist in Polen noch relativ neu, gewinnt aber zunehmend an Gewicht.

Immerhin 1,35 Millionen Studierende sind an polnischen Universitäten eingeschrieben, davon kommen 65.700 aus dem Ausland. Vor allem die Zahl der ausländischen Studierenden hat sich in den letzten fünf Jahren mehr als verdoppelt und wird aller Voraussicht nach weiter wachsen. Es sind hauptsächlich die ausländischen Studenten, die als Mieter in den speziell für Studierende errichteten Wohnbauten leben. Hier entwickelt sich ein vielversprechender Markt, dessen Chancen – wie die Pipeline der entsprechenden Objekte zeigt – mancher zu nutzen gedenkt.

Einer der wichtigsten Player in diesem Segment ist Student Depot von Griffin RE. Das Portfolio umfasst drei bereits bestehende Studentenwohnhäuser mit insgesamt 1.060 Einheiten in Posen, Lodz und Lublin. Ein weiteres Projekt in Breslau ist im Bau, in Warschau, Krakau und Danzig hat sich Student Depot bereits entsprechende Grundstücke gesichert. Insgesamt plant Student Depot in den nächsten Jahren ein Portfolio mit bis zu 6.500 Wohneinheiten für Studierende aufzubauen. Golub GetHouse, ein amerikanisch-polnisches Unternehmen, will sich auch auf dem Mietwohnungsmarkt engagieren und hat in Krakau ein Grundstück erworben, auf dem bis zu 600 Studentenapartments errichtet werden sollen. Ein weiteres Projekt mit 400 Einheiten ist in Warschau geplant. Diese Studentenwohnungen sind das erste Investment des neuen Fonds Golub GetHouse Property Fund II FIZ.

War der Wohnungsmarkt in Polen lange Zeit hauptsächlich vom Bau von Eigentumswohnungen geprägt, so haben in den letzten Jahren deutliche Veränderungen eingesetzt, die sowohl für polnische wie internationale Investoren neue Chancen bieten. | **Maria Waberski**



REALCONNECT

CEE PROPERTY & INVESTMENT FAIR

REAL CONNECT 2018

23-24 May | WARSAW

WWW.REALCONNECT.PL

KLIMASCHUTZ DURCH ENERGIEEFFIZIENZ

Energieeffizienz ist seit längerem ein Schlagwort, um das Ziel zu umschreiben, weniger fossile Brennstoffe, dafür erneuerbare Energien und insgesamt weniger Energie zu verbrauchen, um die klimaschädlichen Emissionen zu verringern. Technische Möglichkeiten gibt es inzwischen mehr denn je. Dennoch rücken die vereinbarten Klimaziele in weitere Ferne.

Vom 20. bis 22. Juni 2018 finden in München unter der Überschrift „The Smarter E Europe 2018“ vier sich ergänzende Messen zum Thema Energie statt: Intersolar Europe, ees (electrical energy storage) Europe, EM-Power, die sich mit intelligenter Energienutzung in Industrie und Gebäuden befasst, sowie Power2Drive mit Ladelösungen und Technologien für Elektrofahrzeuge.

Immerhin acht Hallen sind dem Thema Energie gewidmet, wobei es vor allem um technische Lösungen geht. Doch obwohl auch und gerade in Deutschland „homes“ und „cities“ immer smarter werden, sinken die Emissionen nicht im angestrebten Umfang. Sie sollten bis 2020 um 40 Prozent niedriger liegen als 1990. Bislang wurden jedoch gerade mal knapp 28 Prozent erreicht. Das geht zumindest aus den jüngst veröffentlichten Schätzungen des Bundesumweltamtes für die Emissionen in Deutschland 2017 hervor. Zwar gingen die CO₂-Emissionen bei der Stromerzeugung um gut vier Prozent zurück, doch stiegen sie im Verkehrssektor und in der Industrie an, so dass unter dem Strich nur ein Rückgang von 0,5 Prozent übrig blieb.

Der steigende Verkehr auf den Straßen – sowohl Pkw als auch Lastkraftwagen – ist ein Thema, das derzeit in vielerlei Hinsicht für Diskussionen sorgt. Zwar arbeiten Motoren immer energiesparender, doch vor allem Pkw werden immer größer und schwerer, was die Einsparungen teilweise wieder aufhebt. Gleichzeitig hat die Zahl



Inzwischen stammt mehr Strom aus erneuerbaren Energien, aber der Verbrauch steigt.

der Fahrzeuge deutlich zugenommen, so dass der Kraftstoffverbrauch in den letzten 25 Jahren noch gestiegen ist. Der Anteil der Elektroautos in Deutschland und in der EU insgesamt ist nach wie vor verschwindend gering und liegt bei nicht einmal zwei Prozent. Andererseits: Auch Elektroautos sind nicht unumstritten. Irgendwo muss der Strom, mit dem sie fahren, ja produziert werden.

Im Jahr 2015 war der Verkehrssektor für rund 18 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands verantwortlich und damit der drittgrößte Verursacher. Beim Energieverbrauch lag der Verkehrssektor 2016 mit 29 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs in Deutschland sogar an der Spitze – vor der Industrie mit 28 Prozent und den privaten Haushalten mit 26 Prozent. Trotz aller Einsparmaßnahmen ist der Endenergieverbrauch seit den 1990er Jahren kaum gesunken, allerdings entfällt inzwischen gut ein Drittel auf erneuerbare Energien. Vor allem der Stromverbrauch steigt kontinuierlich an.

Das verwundert nicht wirklich. Zwar arbeiten Haushaltsgeräte immer sparsamer, aber zum einen hat sich die Zahl elektrischer Geräte in den Haushalten erhöht und auch Computer, Server, Router und all die „smarten“ Einrichtungen funktionieren nicht ohne Strom.

Da 40 Prozent des Energieverbrauchs im Gebäudesektor anfällt, besteht hier das größte Einsparpotenzial. In diesem Bereich ist vor allem der Verbrauch von Wärmeenergie rückläufig, bedingt durch zunehmende Dämmung und Isolierung sowie durch immer effizienter arbeitende Heizung- und Lüftungssysteme. Das gilt allerdings hauptsächlich für Neubauten und sanierte Gebäude. Die Mehrzahl der Bestandsgebäude, auch und gerade im Wohnungsbereich, ist nach wie vor wenig energieeffizient. Aber auch bei Neubauten ließe sich deutlich mehr machen. Man muss sich nur anschauen: Die Vorgaben für Neubauten, vor allem die Energie-Einsparverordnung, zwingt zwar zu einer entsprechenden Isolierung

der Gebäudehülle, aber schon bei der Wärmeproduktion ist in vielen Fällen ein Blockheizkraftwerk das Höchste an umweltfreundlicher Technologie. Niedrigenergie- und Passivhäuser, Photovoltaik und/oder die Nutzung von Geothermie

Bosch bis hin zu dem superschnellen Internet Google Fiber. Angestoßen hat diese Projektentwicklung Taurus Investment, die hier mit ihrer Tochtergesellschaft EcoSmart Solution alles umsetzt, was derzeit im Bereich Energieeffizienz möglich ist.



Der Flughafen Wien „rüstet nach“ (oben), Whisper Valley ist komplett energieneutral.

finden sich hauptsächlich im Bereich der Ein- oder Zweifamilienhäuser.

Insofern ist ein Beispiel wie Whisper Valley in Austin in Texas beachtenswert: Dort entstehen 7.500 Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern, die alle über eine geothermische Anlage klimatisiert werden. Bei den sommerlichen Temperaturen in Texas geht es hier eher um Kühlung als um Heizung. Alle Häuser sind nicht nur hochisoliert, sondern auch mit Photovoltaik auf den Dächern ausgestattet, so dass zumindest ein Teil des benötigten Stroms aus dieser Quelle stammt. Die Häuser sind zudem mit der neuesten Technologie ausgestattet – von Google Nest Technology über modernste energieeffiziente (Haushalts-)Geräte von

„Und die Kosten?“, mag mancher fragen. Nun, sie liegen für den Haus- oder Wohnungskäufer in etwa bei dem, was er auch für ein weniger „grünes“ Haus zahlen müsste. Möglich macht es eine auf 25 festgelegte und damit kalkulierbare monatliche Pauschale in Höhe dessen, was man derzeit unter normalen Bedingungen für Energie aufwenden müsste.

Aber es gibt noch eine weitere Hürde: die Wartungs- und Instandhaltungskosten für High-Tech-Einrichtungen. Diese Hürde hat man in Whisper Valley gesenkt, indem es für die ersten drei Jahre eine Wartungs- und Instandhaltungsgarantie gibt und diese Garantie danach für eine vergleichsweise kleine Summe verlängert werden kann.

Whisper Valley ist derzeit eine der größten Passivhaussiedlungen der Welt und zeigt, dass man ganze Quartiere und Stadtteile energieeffizient gestalten kann. Doch Neuentwicklungen machen nur einen geringen Anteil am Gebäudebestand aus. Insbesondere in den Städten ist der Anteil älterer Gebäude die größere Herausforderung. Zudem geht es nicht nur um Wohnen. Zwar wird heute kein Bürogebäude mehr errichtet, das nicht in irgendeiner Weise zertifiziert ist und in dem Steuerungssysteme vor allem den Energieverbrauch der Nutzer möglichst niedrig halten, doch bis 2008 hieß es immer, dass die Nutzer „grüne Gebäude“ nicht zu schätzen wüssten, sprich: die damit verbundenen höheren Mieten nicht zahlen wollten. Das scheint zumindest im Bürobereich kein Thema mehr zu sein.

Die Frage ist, ob und wie weit man auch bei anderen gewerblichen Objekten den Energiebedarf senken und auf erneuerbare Energien umsteigen kann. Der Flughafen Wien geht in diese Richtung: Dort wurden 2016 auf den Dachflächen eines Hangars und einer Gerätehalle rund 2.000 Solarmodule und ein Jahr später auf dem Dach des Cargo Centers noch einmal 3.000 Solarmodule montiert, die zusammen rund 1,3 Gigawatt Strom jährlich erzeugen. Nach Aussage des Vorstandsdirektors und CFO der Flughafen Wien AG Günther Ofner liegt der jährliche Stromverbrauch des Flughafens bei 146 Gigawatt, wobei die größten Stromfresser die Klimaanlage und die Lüftung, gefolgt von elektrischen Türen und Toren sowie Rolltreppen sind. Die Solarmodule liefern also nicht einmal ein Prozent des Gesamtbedarfs, aber es ist immerhin ein erster Schritt. Das Beispiel zeigt aber auch, dass es noch anderer Maßnahmen bedarf, soll ein Gebäude oder eine Anlage wirklich klimafreundlich sein. Das fängt bei der Planung an und hört bei der Frage, was wirklich notwendig ist, nicht auf. Technische Möglichkeiten gibt es inzwischen viele, aber oft gehen die Einsparungen, die dadurch erreicht werden können, wieder verloren, weil wir hinter bestimmte Standards nicht mehr zurückgehen können oder wollen. | **Christiane Leuschner**

rebec



REAL ESTATE BELGRADE EXHIBITION & CONFERENCE

XI REBEC 2018
JUNE, 18th - 20st



SPONSORS

ReedSmith

MERIN
ASSET MANAGEMENT
— member of Merin Holdings —



UNITED DIFFERENCES

Institutional Partner



European Bank
for Reconstruction and Development

www.rebec.rs

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
23. – 24. Mai 2018	Real Connect CEE Property & Investment Fair	Warsaw Expo XXI, Pradzynskiego 12/14, Warschau, Polen	www.realconnect.pl
18. – 20. Juni 2018	Rebec XI SEE Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hotel Hilton Belgrade, Kralja Milana 35, Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
27. – 30. Juni 2018	ERES 25th Annual Conference	Real Estate & Planning, Henley Business School, University of Reading Großbritannien	www.eres.org
20. September 2018	CEE Property Forum	Imperial Riding School Renaissance Vienna Hotel Ungargasse 60, Wien, Österreich	www.property-forum.eu
8. – 10. Oktober 2018	Expo Real 21. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
14. – 16. November 2018	Mapic	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com

WARSCHAU HAT WESTEUROPÄISCHE STANDARDS ERREICHT



Derek Jacobson,
Co-Chief Investment Officer,
Madison International Realty

Historisch betrachtet ist Polen eng mit Zentral- und Osteuropa verknüpft. In den letzten Jahren hat sich das Land indes mit Warschau als Hauptstadt und wirtschaftlichen Treiber beachtlich weiterentwickelt. Etliche internationale Unternehmen haben ihren Markteintritt in Polen vollzogen, und europäische Firmen haben sowohl Niederlassungen als auch Back Offices in Warschau etabliert. Heute fühlt man sich in Warschau wie in einer weiteren traditionellen westeuropäischen Stadt.

Das gilt auch für den Immobilienmarkt, der einen hohen Grad an Professionalität und Transparenz besitzt. Hier wurden unzählige Bürogebäude hoher Qualität entwickelt, die eine große Vielfalt institutioneller Investoren von Versicherungen über Pensionsfonds bis hin zu Private Equity-Unternehmen angezogen haben. Es überrascht nicht, dass die Immobilien- und Investmentmesse zu Zentral- und Osteuropa „Real Connect“, die derzeit zum zweiten Mal stattfindet, in Warschau angesiedelt wurde.

Wir haben den Immobilienmarkt in den letzten Jahren beobachtet und eine Reihe potenzieller Transaktionen vorgefunden. Nun hat der Madison International Real Estate Liquidity Fund VI LP einen Anteil in Höhe von 50 Prozent am Warsaw Spire erworben und ist damit gleichberechtigter Partner am Gebäude gemeinsam mit dem Ghelamco GP12 Fonds. Der Wert der Immobilie beträgt fast EUR 350 Millionen. Der Warsaw Spire ist das höchste Bürogebäude in Zentraleuropa, und die Transaktion zählt zu den größten Investitionen am polnischen Büromarkt in letzter Zeit. Sie ist Madison's erster Ankauf in Polen. Wir haben uns darauf spezialisiert, Anteilseignern an hochwertigen Immobilien und Immobilienportfolien in den wichtigsten Märkten in den USA und Westeuropa einen vorzeitigen Ausstieg aus ihrem Investment zu ermöglichen – Sie sehen, Warschau rangiert unter Westeuropa.

Der Warsaw Spire gilt als eines der Paradeprojekte von Ghelamco in Polen und hat bei den Mipim Awards 2017 den Preis als „Best Office & Business Development“ gewonnen. Mit einer Höhe von 220 Metern und 49 Stockwerken umfasst der Warsaw Spire eine Fläche von 64.500 Quadratmetern und ist mit den neuesten technischen Standards ausgestattet. Das Objekt liegt im City Center West, dem neuen Warschauer Geschäftsbezirk, in unmittelbarer Nähe zum Rondo Daszynskiego. Dies ist der derzeit am schnellsten wachsenden Teil der Stadt und verfügt über eine hervorragende Anbindung sowohl für den Individual- als auch für den öffentlichen Nahverkehr. Anders als andere Bürokomplexe in Warschau umfasst das Objekt mit dem Europäischen Platz („Plac Europejski“) ein einzigartiges, für jedermann zugängliches öffentliches Areal. Dieser großzügige Platz am Fuße des Gebäudes ist mit Springbrunnen, Grünflächen und Mobiliar integraler Bestandteil der Mikrolage.

Kurz gesagt entspricht der Warsaw Spire voll und ganz unserer Strategie. Der polnische Markt hat die Voraussetzungen, eine überdurchschnittliche Performance zu erwirtschaften, und diese Immobilie ist hervorragend positioniert, von diesem Trend zu profitieren. Auf der Suche nach neuen Chancen kommen weitere Investitionen in der polnischen Hauptstadt durchaus in Frage.

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
Unternehmensgesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach
Geschäftsführer: Andreas Schiller
Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026
UID: DE270670378
T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder. Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen

des Urheberrechts untersagt. Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: Ralf Sudrigian (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 10), EXPO XXI (S. 11), Tomek JSz – Wikimedia Commons (S. 12 oben), Szymon Dedek – Wikimedia Commons (S. 12 Mitte), Lukasz Krajs – Wikimedia Commons (S. 12 unten), HM Invest (S. 13), Achimbodewig – Wikimedia Commons (S. 14), moquai86 – Fotolia.com (S. 16), IBC Solar (S. 17 oben), Taurus Investment (S. 17 unten)