

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
Vermietungen Seite 9

schwerpunkt

Kroatien ist ein sehr beliebtes Urlaubsland. Dennoch gehört das EU-Land zu den eher weniger beachteten Immobilienmärkten.
Seite 11

hintergrund

Meist ist es der Westen, der Know-how in die Länder Zentral-, Ost- und Südosteuropas transferiert. Aber auch umgekehrt könnten wir so manches von den CEE/SEE-Ländern lernen. Seite 14

Dieses Jahr feiert die Warimpex ihr 60-jähriges Bestehen. Ein Rückblick auf die erfolgreiche Unternehmensgeschichte
Seite 16

termine

Messen und Kongresse Seite 18

standpunkt

Hotels sind beliebte Investmentprodukte. Doch auch hier gilt es, die Spreu vom Weizen zu trennen.
Seite 19

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



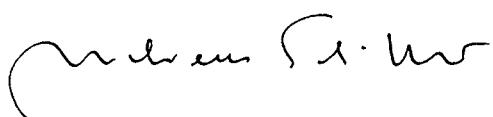
vor wenigen Tagen, am 15. August, war Ferragosto – in Italien traditionell die Zeit, in der man Urlaub macht. Oft führt die Reise raus aus den Städten in kühlere Regionen. Italien ist auch für Ausländer ein begehrtes Reiseziel. So begehrts, dass manche Städte vom Massentourismus überrollt werden. Florenz und Venedig sind bekannte Beispiele. Das weckt die Erinnerung an einen Satz, der Hans Magnus Enzensberger zugeschrieben wird: „Der Tourismus zerstört das, was er sucht, indem er es findet.“

Nun muss man Enzensbergers Fazit in seiner Absolutheit nicht zustimmen, denn vielerorts trägt Tourismus entscheidend zur Wirtschaft bei. Genauso wenig hilft es, Flugreisen und Autofahrten pauschal zu verbieten.

Doch nicht nur Menschen gehen auf Reisen. Ebenfalls vor ein paar Tagen belegte das Alfred-Wegener-Institut Helmholtz Zentrum für Polar- und Meeresforschung in einer empirischen Untersuchung, dass Mikroplastikpartikel in der Arktis zu finden sind. In der Arktis? Die ist nun wirklich extrem dünn besiedelt, wenn überhaupt. Anders als bei Touristen mit ihren Plastikflaschen und Einwegbechern kann dort kaum jemand sein Leben ändern. Wir hingegen können das – nicht nur im Alltag und auf Reisen, sondern auch bei Immobilien und Investments.

„Wir verlieren diese Krise, die kein Wandel ist“, prophezeite jüngst eine österreichische Kollegin. Dass sie nicht Recht behält, wünscht Ihnen und uns allen

Ihr



Andreas Schiller



Das Bürogebäude Diamentum an der Robotnicza Straße in Breslau wurde von Cavatina entwickelt und 2018 fertiggestellt.

BENSON ELLIOT ERWEITERT POLNISCHES BÜROPORTFOLIO

Benson Elliot hat vom polnischen Projektentwickler Cavatina das Bürogebäude Diamentum in Breslau erworben. Es ist die fünfte Transaktion von Benson Elliot in Polen. Diamentum umfasst auf acht Etagen 9.300 Quadratmeter und liegt im westlichen Bürobezirk der Stadt. Zudem bietet das Objekt oberirdisch und in einer Tiefgarage insgesamt 100 Parkplätze.

Etwa zeitgleich hat Benson Elliot für den Fonds Benson Elliot Real Estate Partners IV von der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft das Bürogebäude Chmielna 134 in der Warschauer Innenstadt gekauft. Das Objekt, das 1995 erbaut wurde, bietet 14.100 Quadratmeter Fläche und soll demnächst umfassend modernisiert werden.

A2 WARSAW PARK SOLL BEI GRODZISK MAZOWIECKI ENTSTEHEN

Panattoni Europe hat mit dem Bau des A2 Warsaw Park begonnen. Das Projekt, das nahe der Autobahnausfahrt Grodzisk Mazowiecki entsteht, soll 102.500 Quadratmeter Fläche bieten. Als erster Mieter hat sich Raben Logistics Polska verpflichtet, 30 Prozent der Fläche zu übernehmen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant.

RADISSON WILL ZWEI RESORTS IN POLEN ERÖFFNEN

Radisson Hotel Group hat mit der Zdrojowa Invest & Hotels Gruppe eine Vereinbarung über zwei neu gebaute Radisson Resorts in Polen geschlossen. Das Radisson Resort Szklarska Poreba liegt in Szklarska Poreba (Schreiberhau) im Riesengebirge. Es soll 104 Zimmer bieten und noch in der kommenden Wintersaison eröffnet werden. In einem zweiten Abschnitt sollen weitere Zimmer und Apartments entwickelt werden.

Die Eröffnung des Radisson Resort Kolobrzeg in Kolberg ist für den Sommer 2020 geplant. Das Hotel mit 209 Zimmern befindet sich im Kurviertel der Stadt.

ACCOLADE INVESTIERT IN INDUSTRIEPARK IN STETTIN

Der tschechische Entwickler von Industrie-Immobilien Accolade erweitert auf dem Areal einer ehemaligen Flugzeugmotorenfabrik seinen Industriepark in Stettin. Dadurch erhöht sich das Flächenangebot um 147.000 Quadratmeter auf insgesamt 220.000 Quadratmeter. Das Investment der Erweiterung beläuft sich auf EUR 38 Millionen. In der Zwischenzeit ist der dritte Bauabschnitt mit 40.000 Quadratmetern fast fertiggestellt. Das Gesamtinvestment wird auf über EUR 118 Millionen geschätzt.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 



Q19
Einkaufszentrum
Wien



Balthazar
Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue
Gemischt genutzte
Immobilien
New York



EDGE Südkreuz
Büro-Development
Berlin



Upper Zeil
Geschäftshaus
Frankfurt



Junghof Plaza
Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.



Nordic Light Trio ist Teil des Bürokomplexes Nordic Light am Bürokorridor der Vaci ut. Zwei der insgesamt drei Gebäude sind fertiggestellt, Nordic Light Trio ist derzeit im Bau.

SKANSKA VERKAUFT NORDIC LIGHT TRIO IN BUDAPEST

Skanska hat das Bürogebäude Nordic Light Trio in Budapest an den südkoreanischen REIT JR AMC verkauft. Der Wert der Transaktion liegt bei EUR 41 Millionen. Das Gebäude, das derzeit im Bau ist, soll im zweiten Quartal 2020 auf den neuen Eigentümer übertragen werden.

Nordic Light Trio bietet rund 14.000 Quadratmeter Mietfläche und ist Teil des Bürokomplexes Nordic Light am Bürokorridor Vaci ut.

JTROSS GROUP ERWIRBT AEROZONE LOGISTICS PARK IN BUDAPEST

M7 Real Estate hat den Aerozone Logistics Park in Budapest an den südafrikanischen Investor JT Ross Group verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. M7 erwarb das Objekt im März 2017. Aerozone Logistics Park umfasst 50.000 Quadratmeter Logistikfläche in drei Einheiten sowie 15.000 Quadratmeter Bürofläche.

TSCHECHISCHE UDI GROUP EXPANDIERT NACH BUDAPEST

Der tschechische Projektentwickler UDI Group hat ein zwei Hektar großes Grundstück am Vaci-Bürokorridor nahe der Árpád híd Metrostation erworben. Hier soll mit einem Investment von EUR 150 Millionen ein 80.000 Quadratmeter umfassendes Bürogebäude entstehen. Mit dem Bau soll in zwei Jahren begonnen werden, die Bauzeit nochmals zwei Jahre dauern.

Auf ihrem Heimatmarkt, der Tschechischen Republik, hat die UDI Group eine Reihe Wohnprojekte sowie zwei Shopping Center fertiggestellt. Der Projektentwickler ist auch in Polen und Serbien aktiv.

ERSTES MOTEL ONE IN POLEN VON SRE ENTWICKELT

Die STRABAG Real Estate (SRE) hat ein von ihr entwickeltes Hotelgebäude im Zentrum Warschaus an den Hotelbetreiber Motel One übergeben. Das Hotel mit einer Nutzfläche von gesamt rund 10.580 Quadratmetern umfasst 333 Zimmer, Lobby, Lounge und Bar sowie Konferenzräume. Das Projekt wurde innerhalb von zwei Jahren Bauzeit in der Tamka-Straße realisiert.

Das neue Motel One liegt gegenüber dem Chopin-Museum und der Musikhochschule Fryderyk Chopin sowie nahe dem Bezirk Powisle am Ufer der Weichsel. Bis zur Fußgängerzone Nowy Swiat sind es nur rund fünf Gehminuten.

JOIN OUR CONFERENCE

ROMANIA IN THE SPOTLIGHT

MARKET OPPORTUNITIES

Review and trends shaping the industrial
and commercial property market

7-9 OCTOBER 2019 | MUNICH



October 7th
17:00

Hall A1, Stand no. 250

Networking & Discussions Forum

English
speaking

Format:
panel discussion

For further information please contact us at: dumitrescu.ruxandra@ahkrumaenien.ro

AFTERWARDS JOIN US AT A1.234 FOR THE WINE TASTING AND THE NETWORKING EVENT

MEET OUR EXHIBITORS

STAND A1.234



ALMA CONSULTING
Architecture
Engineering
Consultancy



REGIONAL
DEVELOPMENT
AGENCY
CENTRU



STAND A1.241



COUNTY
COUNCIL
ILFOV

STAND A1.242

CITY OF BUCHAREST
DISTRICT 5



MEDIA PARTNERS:

EuropaProperty.com



TRANSILVANIA
BUSINESS



Das an der Warschauer Börse notierte Immobilienunternehmen Polski Holding Nieruchomosci hat in Warschau die beiden Bürogebäude Betheone (oben) und Befree (unten) erworben.

PHN ERWIRBT ZWEI BÜROGEBAÜDE IN WARSCHAU

Für EUR 30,8 Millionen hat Polski Holding Nieruchomosci von Polnord die Bürogebäude Betheone und Befree in Warschau erworben. Die beiden dreigeschossigen Objekte liegen im Wilanów Office Park an der Branickiego Straße. Betheone wurde 2001 eröffnet und umfasst 7.461 Quadratmeter Bürofläche sowie 160 Tiefgaragenplätze. Befree war 2012 bezugsfertig und bietet 10.117 Quadratmeter Bürofläche sowie 192 Tiefgaragenplätze.

LASALLE KAUFT LOGISTIKIMMOBILIE BEI WARSCHAU

LaSalle Investment Management hat für seinen Encore+ Fonds den Panattoni Warsaw West VI Logistikparks gekauft. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt. Panattoni Park Warsaw West wurde 2017 fertiggestellt und bietet 43.000 Quadratmeter Mietfläche. Das Objekt liegt in Grodzisk Mazowiecki, nahe der Autobahn A2, etwa 35 Kilometer vom Warschauer Stadtzentrum und vom Flughafen Frédéric Chopin entfernt.

HILTON GARDEN INN IN BUDAPEST ERÖFFNET

Ein neues Hilton-Hotel hat in der Lazar Straße in Budapest eröffnet. Der Standort ist 100 Meter von der ungarischen Staatsoper entfernt. Das Hilton Garden Inn Budapest City Center bietet auf acht Etagen 214 Zimmer sowie eine Tiefgarage mit mehr als 100 Stellplätzen.

SKANSKA VERKAUFT BÜROGEBAÜDE IN PRAG

Skanska hat das Bürogebäude Praga Studios für EUR 55 Millionen an einen Kunden von CBRE Global Investors verkauft. Praga Studios bietet rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche und war im zweiten Quartal 2019 fertiggestellt worden.

FOUR POINTS BY SHERATON GIBT DEBÜT IN POLEN

Marriott International gab die Eröffnung des Four Points by Sheraton Warsaw Mokotow bekannt. Damit betritt die Marke erstmals den polnischen Markt. Das Hotel mit 190 Zimmern liegt vier Kilometer vom Warschauer internationalen Flughafen und sieben Kilometer vom Stadtzentrum entfernt.



CEE PROPERTY & INVESTMENT FAIR

Real Connect 2019

27th November 2019 / Global Expo, Warsaw

WWW.REALCONNECT.PL



Von Mayfield entwickelt, wurde das Bürogebäude Galleries Louvre in Prag 2010 von dem spanischen Investmentfonds Azora Europa I Louvre erworben und 2017 an Redstone verkauft. Jetzt hat der tschechische Trigea Real Estate Fund in das Objekt investiert.

TRIGEA REAL ESTATE FUND DEBÜTIERT IN PRAG

Der tschechische Trigea Real Estate Fund hat das Bürogebäude Galleries Louvre in Prag 5 erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. 2008 erbaut, bietet das Objekt rund 4.600 Quadratmeter Mietfläche. Der Trigea Real Estate Fund war im April dieses Jahres aufgelegt worden und soll hauptsächlich in Bürogebäude und Einzelhandelszentren investieren.

M7 REAL ESTATE KAUFT ZWEI BÜROGEBAÜDE IN WARSCHAU

M7 Real Estate hat die Warschauer Bürogebäude Cristal Park und Mokotów Plaza für den M7 Polish Active Fund erworben. Verkäufer war Azora Europa.

Cristal Park ist ein dreigeschossiges Gebäude mit 10.000 Quadratmeter Fläche an der Jerozolimskie Allee. Es wurde 2009 von Yareal entwickelt und 2010 von Azora gekauft.

Mokotów Plaza liegt an der Postepu Straße und bietet 15.400 Quadratmeter Bürofläche. Entwickelt wurde das Objekt vor zehn Jahren von Celtic Property Developments und Anfang 2011 an Azora Europa verkauft.

ACCOLADE GEHT IN DIE SLOWAKEI

Die tschechische Investmentgruppe Accolade expandiert auf den slowakischen Markt und hat zwei Logistikhallen nahe dem Flughafen Košice erworben. Die beiden Hallen bieten 36.000 Quadratmeter Fläche und stehen auf einem 75.000 Quadratmeter großen Areal, das direkt an der Autobahn D1 liegt. Der Gesamtwert der Gebäude beläuft sich auf CZK 750 Millionen (EUR 29,1 Millionen). Mit dem Bau der Hallen wurde im Juli begonnen. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2020 geplant. Von der östlichen Slowakei aus sind die Märkte in Ungarn, Polen und der Ukraine gut zu erreichen.

TREI STEIGT IN DEN POLNISCHEN WOHNUNGSMARKT EIN

Die Trei Real Estate GmbH (Trei), Projektentwickler und Bestandshalter für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, steigt in den Bau von Wohnungen in Polen ein und beginnt mit dem Verkauf von Eigentumswohnungen in Breslau. Das erste Projekt des Entwicklers befindet sich in der Marcelego-Bacciarellego-Straße 54 in Breslau. Es wird nach Fertigstellung insgesamt 280 Apartments – verteilt auf vierzehn dreigeschossige Häuser – umfassen. Die Wohnhäuser werden im Stadtviertel Biskupin-Bartoszowice im Osten der Metropole entstehen. Zunächst werden in einem ersten Bauabschnitt 62 Apartments in zwei Gebäuden entwickelt. Die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant.



VERMIETUNGEN

BUSINESS GARDEN, WARSCHAU

POLEN 

Coca Cola HBC Polska hat über 5.500 Quadratmeter Bürofläche im Komplex Business Garden in Warschau gemietet. JLL beriet Coca-Cola bei den Mietverhandlungen. Business Garden umfasst sieben Gebäude mit 90.000 Quadratmeter Büro-, Hotel-, Konferenz-, Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche. Der Komplex liegt an der Zwirki i Wigury Straße, nahe einer S-Bahn-Station mit Verbindungen zum Flughafen und zum Warschauer Hauptbahnhof.

CENTRAL POINT, WARSCHAU

POLEN 

WeWork, Anbieter von Büroflächen und Shared Workspaces für Selbständige und Unternehmen, hat 5.500 Quadratmeter im Projekt Central Point in Warschau angemietet. WeWork wurde bei den Mietverhandlungen von Cushman & Wakefield vertreten. Das Projekt wird derzeit von Immobel entwickelt. Central Point bietet insgesamt 18.000 Quadratmeter Bürofläche, 1.100 Quadratmeter sind für Einzelhandel vorgesehen. Die Fertigstellung ist für 2021 geplant.

MARYNARSKA POINT 2, WARSCHAU

POLEN 

Der japanische Autohersteller Mazda wird auf 450 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Marynarska Point 2 sein erstes Trainingscenter für Mitarbeiter in Polen eröffnen. JLL beriet den Mieter bei den Verhandlungen. Der Gebäudeeigentümer, der Bluehouse Capital Fonds, wurde von Savills und der Anwaltskanzlei Kucharski & Partners vertreten. Der Komplex Marynarska Point besteht aus zwei Gebäuden. Marynarska Point 2 bietet auf elf Etagen rund 13.000 Quadratmeter Bürofläche und liegt an der Postepu Straße, 15 Fahrminuten vom Stadtzentrum wie vom Flughafen Frédéric Chopin entfernt. In der Nähe befindet sich eines der größten Shopping Center, die Galeria Mokotów. Der Standort ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

MONOPOL, WARSCHAU

POLEN 

Der Anbieter von Co-Working-Flächen Spaces hat knapp 4.600 Quadratmeter im Projekt Monopol angemietet, das von Liebrecht & wooD neben dem Centrum Praskie Koneser entwickelt wird. Spaces soll Ende 202/Anfang 2021 die neuen Flächen beziehen. JLL beriet Spaces bei den Mietverhandlungen. Monopol besteht aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 17.500 Quadratmetern. Mit dem Bau wurde 2019 begonnen. Monopol ist der nächste Abschnitt eines Stadterneuerungsprojekts, das im Warschauer Bezirk Praga entwickelt wird.

NOWOGRODZKA SQUARE, WARSCHAU

POLEN 

Die Anwaltskanzlei Ozóg Tomczykowski bezieht 830 Quadratmeter im Bürogebäude Nowogrodzka Square in der Warschauer Innenstadt. Der Mieter belegt die oberste Etage des Gebäudes. Nowogrodzka Square liegt an der Jerozolimskie Allee und bietet auf sechs Etagen 11.000 Quadratmeter Fläche. Das Bürogebäude wurde von Yareal Polska entwickelt und 2018 fertiggestellt.

THE WARSCHAU HUB, WARSCHAU**POLEN** 

Das Kreditversicherungsunternehmen Atradius hat 1.500 Quadratmeter Bürofläche im Tower B von The Warschau Hub angemietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von sieben Jahren. Die Transaktion wurde von JLL unterstützt. The Warschau Hub entsteht am Rondo Daszynskiego im Warschauer Bezirk Wola. Das Projekt umfasst drei Hochhäuser: ein 86 Meter hohes Hotel und zwei 130 Meter hohe Bürotürme. Projektentwickler ist Ghelamco Poland.

WARSCHAU TRADE TOWER, WARSCHAU**POLEN** 

Das Versicherungsunternehmen AXA hat seinen Mietvertrag über knapp 13.000 Quadratmeter Fläche im Warschau Trade Tower erneuert. Der neue Vertrag läuft bis 2030. Warschau Trade Tower ist ein Büroturm mit 42 Etagen im Warschauer Bezirk Wola und eines der höchsten Gebäude in der polnischen Hauptstadt. Seit April dieses Jahres gehört Warschau Trade Tower Globalworth Poland.

FABRYKA KART, KRAKAU**POLEN** 

Der Anbieter von flexiblen Arbeitsplätzen und Co-Working-Flächen Spaces hat knapp 2.600 Quadratmeter im historischen Gebäude Fabryka Kart in Krakau angemietet. JLL beriet Spaces bei den Mietverhandlungen. Das Gebäude liegt in der Innenstadt an der Cieszyńska Straße. Zwischen 1921 und 1922 erbaut, war es von 1972 bis 2003 Standort einer Spielkartenfabrik. 2017 wurde das Objekt umfassend modernisiert und revitalisiert.

PODIUM PARK, KRAKAU**POLEN** 

Das Technologieunternehmen Ailleron wird 8.000 Quadratmeter Bürofläche im Podium Park in Krakau beziehen. Ailleron wurde bei den Mietverhandlungen von Colliers International vertreten. Podium Park besteht aus drei miteinander verbundenen 11-geschossigen Gebäuden mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 50.000 Quadratmetern. Der Komplex liegt an der Kreuzung von Jana Pawła II und Izydora Stella-Sawickiego Straße. Eigentümer ist Podium Investment.

GLOBALWORTH CAMPUS, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Allianz Services und Allianz Partners haben 9.200 Quadratmeter Bürofläche im Globalworth Campus in Bukarest angemietet. Allianz wird in den Tower 3 des Projekts ziehen, das von Globalworth Real Estate Investments entwickelt wird. Mit dem Bau wurde im ersten Quartal des letzten Jahres begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

UNIRII VIEW, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Die Ratingagentur für die Nachhaltigkeit von Unternehmen Sustainalytics bezieht die 10. Etage im Gebäude Unirii View in Bukarest und wird etwa 1.000 Quadratmeter belegen. Die Transaktion wurde von Knight Frank vermittelt. Unirii View ist ein Büroprojekt der Weerts Group. Der Wert des Projekts wird auf EUR 33 Millionen geschätzt.

BELIEBT UND DOCH EHER UNBEACHTET: KROATIEN



Kroatiens Küsten sind ein beliebtes Urlaubsziel. Allerdings stößt der Tourismusboom mancherorts auch auf Grenzen.

Kroatiens lange Adriaküste ist ein sehr beliebtes Urlaubsziel. Und doch führt das Land, das seit 2013 Mitglied der EU ist, ein eher weniger beachtetes Dasein. Jetzt hat Kroatien den Antrag zur Aufnahme in die Eurozone gestellt – ein Grund mehr, ein wenig genauer hinzuschauen.

Rund 1.770 Kilometer Küste entlang der Adria und zahlreiche Inseln machen Kroatien zu einer nahezu idealen Urlaubsdestination, vor allem in den Sommermonaten, wenn man baden, segeln oder auch nur an der Küste in der Sonne sitzen will. Städte wie Split und Dubrovnik, beide Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes, werden geradezu von Touristen überschwemmt und versuchen – ähnlich wie Venedig,

Barcelona oder Amsterdam – die Flut zu kanalieren. Im vergangenen Jahr kamen rund 19,7 Millionen Besucher in das Land und verzeichnete das Ministerium für Tourismus 106 Millionen Übernachtungen. Davon entfielen mehr als 90 Prozent auf Übernachtungen ausländischer Gäste. Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftszweig des Landes, der deutlich über 20 Prozent zum BIP beiträgt.

Die Rekorde von 2018 scheinen sich dieses Jahr nicht zu wiederholen. Die Reservierungszahlen sind gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken, vor allem die Vermietung von privaten Ferienwohnungen – fast die Hälfte des Gesamtangebots an Übernachtungsmöglichkeiten – ist rückläufig. Dabei spielen vermutlich auch

die in den Urlaubsorten generell gestiegenen Preise eine Rolle. Sie führen unter anderem dazu, dass ein Urlaub an der Küste für viele Kroaten selbst kaum noch erschwinglich ist.

Zwar haben die internationalen Hotelketten den kroatischen Markt längst entdeckt, doch die „Platzhirsche“ im Tourismusbereich sind zwei kroatische Unternehmen: Valamar Riviera, die wohl größte Tourismusgruppe in Kroatien, mit einem Portfolio von 34 Hotels und Resorts sowie 15 Campingplätzen, und Plava Laguna. Beide Unternehmen wurden in den 50er Jahren des vorigen Jahrhunderts in Porec (Istrien) gegründet – die einen als Riviera Porec, die anderen als Laguna Porec – und Ende der 90er Jahre privatisiert.



Neben dem Tourismus ist der Schiffsbau einer der wichtigsten Wirtschaftszweige.

Was der Tourismusbranche und dem Land generell zu schaffen macht, ist eine nach wie vor hohe Abwanderung von Arbeitskräften. Allein zwischen 2013, dem Jahr des EU-Beitritts, und 2016 verließen 230.000 Kroaten das Land, um sich in anderen EU-Ländern niederzulassen.

Zwar hat sich seitdem die wirtschaftliche Situation in Kroatien verbessert, doch der Exodus vor allem junger und gut ausgebildeter Leute hält nach wie vor an. Zwischen 2017 und 2018 schrumpfte die Bevölkerung um 11,8 pro 1.000 Einwohner – nach Litauen der höchste Wert in der EU.

Andererseits brachte der EU-Beitritt einen deutlichen Wachstumsschub der Wirtschaft mit sich. So hat sich das BIP seitdem bei rund 2,5 Prozent eingependelt. Die Arbeitslosigkeit ist zwar gesunken, aber mit 7,4 Prozent (Eurostat: März 2019) immer noch vergleichsweise hoch. Treibende Kraft für das Wirtschaftswachstum ist neben dem Tourismus vor allem auch der private Konsum, der durch steigende Löhne und Gehälter – 2018 stiegen sie im Schnitt real um 3,3 Prozent –, aber auch durch die Überweisungen der im Ausland lebenden Kroaten an ihre Familien angetrieben wird. Inzwischen nehmen auch die Investitionen wieder zu, wozu

vor allem die EU-Fördergelder beitragen. Dennoch lag die Investitionssumme 2018 nach Angaben der GTAI Germany Trade & Invest immer noch rund ein Viertel unter dem Niveau des Vorkrisenjahrs 2008.

Erwartet wird, dass die Investitionen in diesem und im kommenden Jahr steigen werden. Grund ist die Nutzung von Geldern aus den EU-Kohäsions- und Strukturfonds, mit denen vor allem Infrastrukturmaßnahmen finanziert werden sollen. Ein – nicht ganz unumstrittenes – Projekt ist die Peljesac-Brücke, um den bislang notwendigen Transit über Bosnien-Herzegowina, das sich mit einem kleinen Küstenabschnitt zwischen den südlichen Zipfel Kroatiens um Dubrovnik und den nördlichen Teil des Landes schiebt, zu vermeiden. Die Investitionssumme beläuft sich auf EUR 526 Millionen, davon steuert die EU rund EUR 357 Millionen bei. Das Pikante daran ist, dass ein chinesisches Konsortium die Ausschreibung gewonnen hat. Immerhin ist die Brücke bereits im Bau und soll 2022 fertiggestellt sein.

Eine weitere Unsicherheit ist, ob und wie weit der Staat öffentliche Projekte finanziert kann. Kaum war die Krise um den Nahrungsmittelkonzern Agrokor halbwegs gelöst, stand die große kroatische Werft Ulanik in Pula vor der Insolvenz. Auch hier sprang der Staat mit Garantien ein, die den Steuerzahler nach offiziellen Angaben des Finanzministeriums EUR 605 Millionen kosten. Zu den Risiken der Konjunkturentwicklung zählt aber auch die Abschwächung des Wirtschaftswachstums in der EU, in die rund zwei Drittel der Exporte des Landes gehen.

Dennoch: Erst kürzlich haben die großen Ratingagenturen die Aussichten von Kroatien von stabil auf positive hochgestuft, wobei vor allem das kontinuierliche Wirtschaftswachstum den Ausschlag gab.

Die positive Entwicklung der letzten Jahre spiegelt sich auch auf dem Immobilienmarkt wider. Nach Angaben von Colliers International erreichte das Transaktionsvolumen 2018 rund EUR 810 Millionen – zum Vergleich: 2017 waren es EUR 320



Einer der wenigen internationalen Player auf dem Büromarkt ist GTC, die derzeit den Matrix Office Park in Zagreb entwickeln.

Millionen). Kaum verwundern kann, dass davon 42 Prozent auf den Hotelbereich entfielen, der damit knapp unter den Einzelhandelsinvestments (47 Prozent) liegt. In beiden Bereichen waren es vor allem Portfolioideals, die zu diesem Ergebnis beitrugen. Büroimmobilien machen mit vier Prozent einen nur ganz geringen Anteil aus. Ebenso wenig überrascht, dass die Hälfte aller Transaktionen auf einheimische Investoren entfallen. Das internationale Interesse ist zwar durchaus vorhanden und hoch, doch lassen bürokratische Hürden und fehlende strukturelle Reformen viele zurückschrecken. Hinzu kommt ein Mangel an geeigneten Produkten in allen Segmenten, so dass Kroatien inzwischen ein Verkäufermarkt mit vergleichsweise hohen Preisen ist.

Spricht man vom kroatischen Büromarkt, so ist nur die Hauptstadt Zagreb gemeint. Hier beläuft sich der Bestand auf rund 1,34 Millionen Quadratmeter und konzentriert sich auf den östlichen Teil der Stadt um die Radnicka Straße. Entwicklungsaktivitäten sind moderat und nach einem Rekordflächenzuwachs von rund 150.000 Quadratmetern 2016 deutlich gesunken, so dass 2018 nur noch knapp 30.000 Quadratmeter neu auf den Markt

kamen. Die Nachfrage ist vorhanden, denn die Leerstandsrate liegt vergleichsweise konstant bei durchschnittlich 4,5 Prozent.

Der steigende Konsum zieht Einzelhändler an und die brauchen Flächen. Knapp eine halbe Million Quadratmeter stehen in Shopping Centern zur Verfügung. Viele werden zudem erweitert und modernisiert. Ende 2018 neu eröffnet wurde Max City in Pula – mit 29.000 Quadratmetern das größte Shopping Center in Istrien. Aber auch Fachmarktzentren sind beliebt und breiten sich über das Land aus. Hier drängt jetzt auch die österreichische Immofinanz mit ihrer Marke Stop.Shop auf den Markt – sie hat Ende 2018 von der MID Group zwei Fachmarktzentren mit einer Mietfläche von insgesamt rund 13.500 Quadratmetern in Osijek und Valpovo im Osten des Landes erworben.

Ein Segment, das noch ziemlich unentwickelt ist, aber gerade mit wachsendem Konsum dringend benötigt wird, sind Lager- und Logistikeinrichtungen. Der Mangel an geeigneten Flächen zwingt manche Unternehmen schon, eigene Einrichtungen zu bauen (oder bauen zu lassen). Dieser Markt hat jede Menge Potenzial. Hürden

sind jedoch die hohen Grundstückspreise sowie die Schwierigkeit, ausreichend große Areale an geeigneten Standorten zu finden, aber auch kommunale Abgaben, die sich nicht nach Quadratmetern, sondern nach Kubikmetern berechnen.

Ferienzeit ist Reisezeit und Wohnungen sind dann auch von Urlaubern gefragt. Der Wohnungsmarkt in Kroatien war nach 2009 eingebrochen, die Nachfrage gering. Viele neu gebaute Wohnungen fanden keinen Käufer, und Wohnungsentwickler rutschten in die Pleite. Mit dem neuerlichen Anziehen der Wirtschaft blieb die Neubauaktivität weiterhin gering – jetzt fehlten die Developer. Gleichzeitig stieg die Nachfrage sowohl in der Hauptstadt Zagreb als auch in den Küstenstädten. Die Folge ist ein rasanter Preisanstieg bei Wohnimmobilien – im 2. Halbjahr 2018 um 85 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auch wenn die tatsächlich gezahlten Preise gut zehn Prozent unter den Angebotspreisen liegen, sind Wohnimmobilien in Kroatien für die Einheimischen vergleichsweise teuer. Vor allem in den Küstenstädten hat der Tourismus die Preise hochgetrieben – einerseits wollte mancher Feriengast hier eine Wohnung kaufen, andererseits hofften viele Kroaten, sich mit einer Ferienwohnung eine Einkommensquelle zu erschließen. Sollten der Tourismus weiter zurückgehen und sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtern, könnte sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt aber auch rasch wieder ändern. | Christiane Leuschner



VOM OSTEN LERNEN

Meist ist es der Westen, der Know-how in die Länder Zentral-, Ost- und Südosteuropas transferiert. Das ist in vielen Fällen hilfreich, aber auch umgekehrt könnten der Westen und vor allem wir in Deutschland so manches von den CEE/SEE-Ländern lernen.

Wenn man aus Deutschland kommt, überrascht einen immer wieder das positive Image, das wir haben. Nun ist bekanntlich das Gras in Nachbars Garten immer grüner als im eigenen und dass Deutschland die größte Volkswirtschaft in der EU und damit einer der wichtigsten Handelspartner ist, soll keineswegs geshmälerl werden. Dennoch: Wer sich öfter in CEE/SEE bewegt, dem fällt einiges auf, von dem man in Deutschland nur träumen kann. Mit anderen Worten: Ein bisschen was könnten wir auch von dort lernen.

Da ist zunächst mal der ganz oberflächliche Eindruck, dass die Städte deutlich sauberer sind. Selbst in Stadtteilen, die noch nicht wie manche Innenstädte glänzen und denen man ansieht, dass dort noch Erneuerungsbedarf besteht, findet man deutlich weniger Müll auf den Straßen und auch nicht die hier allfälligen Wandschmierereien. Ebenso machen öffentliche Verkehrsmittel einen deutlich saubereren Eindruck. Hier erlebt man dann die nächste Überraschung: Steigen ältere Leute ein, wird ihnen sofort ein Sitzplatz eingeräumt. Nicht, dass es dieses Verhalten nicht auch in Deutschland gäbe, aber es ist selten geworden und so manches Mal müssen jüngere Leute erst dazu aufgefordert werden, einem gebrechlichen älteren Menschen den Sitzplatz zu überlassen.

Überhaupt scheint man in den ehemaligen Transformationsstaaten die Unterscheidung zwischen öffentlich und privat noch zu kennen. Wo immer man Männer mit Muscleshirts und Badelatschen oder



Höflichkeit und gegenseitige Rücksichtnahme fällt – anders als in westlichen Ländern – in CEE/SEE nicht nur in öffentlichen Verkehrsmitteln positiv auf.

Frauen in wenig passendem Aufzug in den Städten sieht, kann man sicher sein, dass es westliche Touristen sind. Die Einheimischen mögen vielleicht nicht immer modisch und elegant gekleidet sein, aber doch so, wie es dem öffentlichen Raum entspricht, der eben nicht das heimische Sofa oder der Badestrand ist. Das ist übrigens keine Altersfrage. Das Outfit junger Leute in Ost und West unterscheidet sich wenig – im Moment sind es Turnschuhe und Söckchen, die allgegenwärtig sind –, doch ganz so „casual“ wie hier rennen in CEE/SEE auch junge Leute nicht herum.

Was den Besucher aus Deutschland auch immer wieder überrascht: die flächendeckende Verfügbarkeit von WLAN, und das meist zum Nulltarif. Zudem ist dieses WLAN um ein Vielfaches schneller als daheim. Wenn immer die Rede davon ist, dass die Länder des Ostens zu denen des

Westens aufschließen sollen, dann muss man sagen, dass sie uns in diesem Punkt weit voraus sind und Deutschland das „Entwicklungsland“ ist.

Gleches gilt für Taxis. Nur in Deutschland bekommt man immer noch eine handschriftliche Quittung und muss man mit Bargeld bezahlen. Zumindest in den größeren Städten in CEE/SEE kann man mit Karte zahlen und die Quittung wird automatisch ausgedruckt. Ähnliche Erfahrungen konnte man schon vor 15 Jahren in Skandinavien machen. Auch hier scheint Deutschland nicht ganz den Anschluss an die Entwicklungen der Moderne gefunden zu haben.

Shoppen zu gehen ist ebenfalls eine interessante Erfahrung. Ob Damen- oder Herrenoberbekleidung – in Deutschland hat man oft nicht das Gefühl, dass Verkäu-



Parkbänke sagen viel über Gesellschaften aus: links in einem innerstädtischen Park in Bukarest, rechts in Deutschland.

fer einen Blick dafür haben, was bei welchem Kunden geht und was nicht. Es ist immer wieder überraschend, mit welcher Sicherheit die Kollegen im Osten genau die richtige Größe herausziehen, ohne sich lange um die radebrechenden Angaben des Kunden zu kümmern. Überhaupt: Service funktioniert in den meisten Fällen besser als hier, was möglicherweise mit einer generell größeren Freundlichkeit zusammenhängt.

Es mag ein subjektiver Eindruck sein, aber immer wieder überraschend ist, wie selten man Ressentiments begegnet, gerade auch in Ländern wie Polen oder Russland, die im Lauf der Geschichte mit Deutschland nicht immer die besten Erfahrungen gemacht haben und die beide im Ruf stehen, nicht sonderlich fremdenfreundlich zu sein. Besucht man in Warschau die Museen, die an den Warschauer Aufstand oder an den Aufstand im Warschauer Ghetto erinnern, so fühlt man sich in seiner deutschen Haut nicht sehr wohl. Dennoch: Niemand macht dumme Bemerkungen oder pöbelt einen an. Es mag auch heikel erscheinen, am 9. Mai, dem Tag des Sieges in Russland, in Veteranenehrungen zu stolpern, ist es aber nicht, im Gegenteil: Russen unterscheiden sehr wohl zwischen jenen, die man besiegt hat, und jenen, die nichts (mehr) dafür können. Aber vielleicht ist es auch nur simple Höflichkeit dem Gast gegenüber. Denn Höflichkeit und Hilfsbereitschaft sind sehr ausge-

prägt, egal, wo man hinkommt und wie groß die jeweiligen sprachlichen Kompetenzen sind, um sich zu verstündigen.

Die Höflichkeit und das Benehmen im öffentlichen Raum hat noch einen weiteren Effekt, der mir erst nach einem Fauxpas meinerseits so richtig ins Bewusstsein trat und dann doppelt peinlich war. Man wird nirgends angerempelt, auch dort nicht, wo viele Menschen unterwegs sind oder es sehr voll ist. Man achtet aufeinander und niemand meint, er habe automatisch Vorfahrt. Letzteres gilt auch im Straßenverkehr. In Ländern wie Rumänien fährt man gern einen „flotten Reifen“ und Fahrspuren werden mühelos erweitert, wenn der Verkehr sehr dicht ist. Hier wären die Hupkonzerte ohrenbetäubend, von den Blechschäden ganz zu schweigen, dort funktioniert es und sind die Fahrer auch noch sichtlich entspannt.

Ein eigenes Thema ist das Essen. Geschmäcker und Küchen mögen verschieden sein und nicht alles jedermanns Geschmacksnerv treffen. Was aber unbestreitbar ist: Vor allem Obst und Gemüse schmecken deutlich besser als bei uns. Zudem scheint die Lebensmittelindustrie dort (noch) nicht so großen Einfluss wie hier zu haben – vieles ist bodenständiger und vor allem frisch gekocht. Manchmal kann man nur hoffen, dass sie dort nicht alle Entwicklungen, die wir schon hinter uns haben, mitmachen.

Besuche sind eines, Zusammenarbeit ein anderes. Wer mit Partnern in CEE/SEE zusammenarbeitet, muss seine deutschen Vorstellungen von Planungen und Terminen zumindest „anpassen“. Im Osten denkt man in wesentlich kürzeren Zeiträumen. Wer hier monatelang vorausplanten will, erntet nicht nur Kopfschütteln, es wird einfach nichts passieren. Dafür ist man dort dann aber auch sehr viel flexibler und bereit zu improvisieren, wenn etwas nicht glatt läuft. Diese Flexibilität und die Improvisationsbereitschaft ist überall zu spüren, die Worte „kann ich nicht, geht nicht“ hört man eher selten. Das mag nicht immer zu perfekten Ergebnissen führen, aber zu einem akzeptablen Ergebnis allemal. Und man ist in den ehemaligen Transformationsländern auch bereit, wenn es sein muss, ordentlich „zuzulangen“, ohne Rücksicht auf Feierabende, Feiertage oder Wochenenden. Dass dort der Ausdruck „Work-Life-Balance“ noch nicht so wirklich angekommen ist, mag damit zu tun haben, dass man für sich noch etwas schaffen und aufbauen will. Wir dagegen sind ziemlich gesättigt und daher weitaus weniger willens, mehr als unbedingt notwendig zu arbeiten. Das allerdings könnte irgendwann dazu führen, dass wir diesen Ländern gegenüber ins Hintertreffen geraten – weil sie manches einfach machen, worüber wir erst rau und runter diskutieren, und sie häufig flexibler sind, sich an veränderte Verhältnisse anzupassen. | Marianne Schulze

60 JAHRE ERFOLGREICHES BUSINESS IN CEE



Weggefährten erzählten einem Maler von ihren Begegnungen und Erfahrungen mit Warimpex – daraus entstand dieses Plakat.

In diesem Jahr feierte die österreichische Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft Warimpex ihr 60-jähriges Bestehen. Der Rückblick auf die Geschichte des Unternehmens zeigt, wie man in einer sich verändernden Welt erfolgreich bleibt.

Als die Kaufleute Dr. Stefan Folian und die Brüder Peter und Hans Landesmann 1959 die Warimpex Export-, Import-Transithandelsgesellschaft gründeten, waren Petticoats modern, tanzte man Rock'n Roll, schwang man (nicht nur in der Taille) Hula-Hoop-Reifen, erschien in Österreich erstmals nach dem Krieg wieder die Kronen Zeitung und wurde in den USA die Barbie-Puppe vorgestellt. Es war die Zeit des Wirtschaftsaufschwungs, begleitet von Aufbruchstimmung und Gründeraktivität.

Die ursprüngliche Tätigkeit der Warimpex war der Osthandel, der Im- und Export

von Waren – daher der Name – in und aus Ländern hinter dem Eisernen Vorhang. Auch wenn Georg Folian, Sohn des Unternehmensgründers, erzählt, dass man bei Geschäftsgesprächen erst Small Talk machte und gemeinsam Kaffee trank, bevor man zum eigentlichen Thema kam, war es doch auch die neutrale Rolle Österreichs, die das Geschäft erleichterte, sowie eine engere, oftmals auch persönliche Verbundenheit zu den Ländern des Ostblocks.

Georg Folian trat 1971 in das Unternehmen seines Vaters ein, der inzwischen die Anteile der Familie Landesmann übernommen hatte. Eigentlich wollte er nach dem Studium noch promovieren und suchte nur einen Job. Da bot sich das väterliche Geschäft an. Allerdings scheint er so viel Gefallen daran gefunden zu haben, dass er die Promotion aufgab und bei der Warimpex blieb. Georg Folian hatte zusammen mit Franz Jurkowitsch studiert, man kannte

sich und auch der Vater, Stefan Folian, hat den jungen Mann geschätzt, der ein Studium an der Hochschule für Welthandel in Wien abgeschlossen hatte, denn er lud ihn 1973 ein, ebenfalls für die Warimpex zu arbeiten.

Import und Export im Transitgeschäft umfasste viele Produkte – „es war ein umfangreicher Bauchladen“, wie Georg Folian es ausdrückt. Und Handelsgeschäfte mit den Ländern hinter dem Eisernen Vorhang waren meist Gegenschäfte. Da zum „Bauchladen“ auch Baumaterialien gehörten, kamen die beiden Studienfreunde auf die Idee, das Material doch selbst zu verbauen. So entstanden Ende der 70er/ Anfang der 80er Jahre das Novotel und das Penta Hotel in Budapest und wurde 1986 neben der Handelsgesellschaft die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gegründet, die sich auf Projektentwicklung und Investment spezialisierte. 1994 wurde dann aus den beiden Gesellschaften



Im Museum für angewandte Kunst in Wien feierte Warimpex ihren 60. „Geburtstag“.

ten wieder eine, denn inzwischen hatte das Geschäft mit Projektenwicklungen und Investments in CEE den Warenhandel weitgehend abgelöst.

Nach Ungarn folgte Prag mit dem Forum Hotel (1988) und kurz darauf Polen und damit ein Land, das historisch keine so engen Beziehungen zu Österreich hat wie Ungarn und (damals noch) die Tschechoslowakei. Polen brauchte dringend Auslandsinvestitionen und ließ nun erstmals 100-prozentige ausländische Direktinvestitionen sowie den Erwerb von Grund und Boden zu. So entstand in Warschau das Holiday Inn.

Damit war die Warimpex einer der Pioniere im Bereich Projektentwicklung und Investment in CEE und hatte mehr als nur „einen Fuß in der Tür“, als der Eiserne Vorhang fiel. Waren es anfangs hauptsächlich Hotels, so kam in Warschau 1999 das erste Bürogebäude hinzu, die Warsaw Towers, die heute zum Portfolio der CA Immo gehören.

Inzwischen ist bereits die dritte Generation mit dem Unternehmen verbunden: Daniel Folian und Alexander Jurkowitsch. Alexander Jurkowitsch trat um 2000 in das Unternehmen ein und war vor allem mit dem Hotel Andel's in Prag befasst. Hier arbei-

tete er auch mit seiner Mutter Veronica Taussig zusammen, die das Innere vieler Hotels der Warimpex gestaltet und ihnen ein unverwechselbares Aussehen verleiht.

Daniel Folian kam wenige Jahre später dazu, kurz vor dem Börsengang des Unternehmens in Wien und Warschau 2007, den sein Vater Georg maßgeblich gestaltete. Daniel Folian ist heute stellvertretender Vorstandsvorsitzender und CFO der Warimpex, nachdem sein Vater zum 1. Januar 2018 „nach 47 Jahren an der Seite von Franz Jurkowitsch“ aus dem Unternehmen ausschied, um sich seiner privaten Leidenschaft, der Kunst, zu widmen.

Was ist das Erfolgsrezept der Warimpex, die bis heute hauptsächlich in CEE aktiv ist? Eine entscheidende Rolle spielen sicher die beiden Studienfreunde Georg Folian und Franz Jurkowitsch, die bei allem Geschäftssinn auch ein sehr feines Gespür für die Mentalitäten in den CEE-Ländern haben. Das ist mehr als „österreichische Geschmeidigkeit“, dahinter steckt auch ein hohes Maß an Respekt vor dem anderen. Daher konnte die Warimpex auch eine umfangreiche Projektentwicklung am Flughafen Pulkovo in Sankt Petersburg realisieren, die Airport City, bestehend aus einem Crown Plaza Hotel sowie drei Bürogebäuden, Jupiter 1 und 2 sowie Zeppelin mit zusammen rund 31.000 Quadratmeter Mietfläche, von denen die beiden Jupitergebäude bereits verkauft sind. Aber eng mit der Geschichte der Warimpex verbunden sind auch Redevelopments wie beispielsweise das Hotel Le Palais in Prag oder das andel's in Łódź, das in einem der ehemaligen Fabrikgebäude auf dem Manufaktura-Areal entstand.

Was einst als Familienunternehmen in Österreich begann, ist inzwischen eine börsennotierte Gesellschaft mit Büros in Ungarn, der Tschechischen Republik, in Warschau, Krakau und Łódź in Polen sowie in Russland. Ein „Familienunternehmen“ ist die Warimpex in gewisser Weise jedoch immer noch, denn bei allem Erfolg und aller Größe hat man nach wie vor den Eindruck eines sehr „bodenständigen“ Unternehmens. | Marianne Schulze

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
18.–19. September 2019	CEE Property Forum	Hotel Savoyen, Rennweg 16, Wien, Österreich	www.property-forum.eu
18.–20. September 2019	ProEstate International Real Estate Investment Forum	Congress Park Radisson Royal Hotel, Kutusovsky Prospect, Moskau, Russland	www.proestate.pro
25. September 2019	CEDEM 2019 Commercial Property & Investment Summit	Slovanský dum Na Prikope 22, Prag, Tschechische Republik	www.cedem.cijeurope.com
7.–9. Oktober 2019	Expo Real Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
13.–15. November 2019	MAPIC The international retail property market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
27. November 2019	Real Connect 2019 CEE Property and Investment Fair	Global Expo Centrum, Modlinska 6D, Warschau, Polen	www.realconnect.pl
29.–30. November 2019	ERES Education Seminar Real Estate Education of Tomorrow	Bucharest University of Economics, 6 Piata Romana, Bukarest, Rumänien	www.eres.org

DIE SPREU VOM WEIZEN TRENNEN



Dirk Schuldes,
Global Head of Hospitality,
Commerz Real

Die Entwicklung am deutschen Hotelmarkt ist auf den ersten Blick sehr erfreulich. Die Übernachtungszahlen steigen seit Jahren kontinuierlich auf zuletzt beinahe 480 Millionen. Besonders in den Metropolen sorgen Geschäftsreisende und Städtereisende für steigende Nachfrage. Goldene Zeiten also für Hotelinvestoren und Betreiber? Vor dieser Schlussfolgerung kann ich nur warnen. Eine steigende Nachfrage bedeutet nicht automatisch hohe Renditen.

Wie praktisch alle Immobilieninvestoren stehen auch Hotelkäufer derzeit vor der Herausforderung sinkender Renditen – der Kehrseite der stark gestiegenen Kaufpreise. Projektentwickler spüren die gestiegenen Grundstücks- und Baukosten, während Bestandskäufer in einem Investitions- und Zinsumfeld agieren, das man nur als preistreibend bezeichnen kann. Die Folge sind Renditen von 3,8 Prozent im vergangenen Jahr bei Zukäufen in den fünf deutschen Top-Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf, so der Hotelmarktreport 2019 von Engel & Völkers. Zum Vergleich: Vor fünf Jahren waren es noch zwei Prozentpunkte mehr. Auf der anderen Seite sind die Renditen im Hotelbereich durchaus noch auskömmlich. Bei anderen Nutzungsarten liegen sie zum Teil deutlich niedriger. Entscheidend

für ein erfolgreiches Hotelinvestment ist neben dem Standort ein geeigneter Betreiber mit einem überzeugenden Konzept.

Aus Betreibersicht stellt sich die Lage etwas schwieriger dar. Auf der einen Seite fordern Investoren angesichts der gestiegenen Preise auch höhere Pachten. Für ein Vier-Sterne-Haus wird in A- und B-Lagen inzwischen eine Pacht in Höhe zwischen EUR 1.000 und EUR 1.500 pro Monat und Zimmer bezahlt. Auf der Jagd nach Marktanteilen greifen manche Betreiber noch tiefer in die Tasche. Das kann nur funktionieren, solange der Hotelmarkt prosperiert. Doch nicht überall können die Erträge mit den Pachten mithalten. Hinzu kommen steigende Kosten für Personal und Vertrieb – Stichwort: Online Travel Agents mit hohen Provisionsforderungen – sowie Regulierungsthemen. Die Folge ist ein wachsender Margendruck auf die Betreiber.

Mehrere strukturelle Effekte führen zu Preisdruck bei den Zimmerraten: Budget-Hotelketten liegen im Trend und sind dank neuer Design-Konzepte auch bei Geschäftsreisenden sehr beliebt. Neue Angebote wie Airbnb sorgen für zusätzlichen Wettbewerb. Die Vergleichsportale im Internet sind für den Verbraucher ein Segen; für Hotelbetreiber indes stellt die gestiegene Transparenz einen weiteren Faktor dar, der die Raten drückt.

In diesem Marktumfeld drängen immer neue Kapazitäten auf den Markt. Beispiel Frankfurt am Main: Hier wurde im Mai 2018 erstmals die Marke von 50.000 Betten übersprungen, ein Jahr später waren es nach Angaben der Stadt bereits mehr als 54.000. Die Belegungsquote hat sich seither nicht signifikant verschlechtert und liegt bei rund 70 Prozent. Doch was passiert, wenn das wachsende Angebot nicht mehr vollständig absorbiert wird? Stehen Hotelbetreiber also vor düsteren Zeiten? Keineswegs, aber am Beginn ei-

nes Umbruchs, der einige Ähnlichkeiten mit der Entwicklung im Einzelhandel aufweist und Gewinner wie auch Verlierer hervorbringt. Gefragt sind Konzepte und Ideen, die neue Generationen von Gästen begeistern, die Chancen der Digitalisierung für sich nutzen und in der Lage sind, dem Margendruck mit schlanken Prozessen und Kostenstrukturen zu begegnen.

Die gute Nachricht: Es gibt diese Konzepte und Ideen. Beispiele für erfolgversprechende Ansätze sind eine kreative Vermarktung, ein intelligentes Einrichtungsdesign oder digitale Prozesse zur Nutzung von Skaleneffekten. Für den Investor ist es unumgänglich, diese wettbewerbsfähigen Konzepte zu identifizieren und die Spreu vom Weizen zu trennen. Denn nur dann wird der Betreiber nicht nur selbst Erfolg haben, sondern auch dauerhaft eine angemessene Pacht aufbringen können.

impressum

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

Layout: Silvia Hogl, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergeellschaft (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 Pressepiegel 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 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: franz12 – Adobe Stock (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 9), Bunker – Wikimedia Commons (S. 11), Ballota – Wikimedia Commons (S. 12 oben), Valamar (S. 12 unten), GTC (S. 13 links), Max City (S. 13 rechts), Ahmad Faizal Yahya – Adobe Stock (S. 14), agcreativelab – Adobe Stock (S. 15 links), Eldad Carin / Alamy Stock Foto (S. 15 rechts), Utarasiewicz / Warimpex (S. 16, S. 17)