

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE	Seite 2
Personalien	Seite 6
Vermietungen	Seite 8

schwerpunkt

Bei ihrer Gründung hat der Slowakei kaum jemand große Chancen eingeräumt. Doch das zentraleuropäische Land entwickelte sich recht erfolgreich. Seite 10

So nah und doch so fern – das ist ein Eindruck, der sich – sehr subjektiv – mit der slowakischen Hauptstadt Bratislava verbindet. Seite 13

hintergrund

Die elektronischen Kommunikationsmittel haben die Arbeitswelt nachhaltig verändert. Was das insbesondere für Büroimmobilien bedeutet, versuchte das ERES Industry Seminar in Paris zu ergründen. Seite 15

termine

Messen und Kongresse
Seite 16

standpunkt

Wirtschaftlichkeit und Effizienz sind die Grundsätze jeder unternehmerischen Tätigkeit. Doch kann diese Forderung wirklich für alle Bereiche gelten? Seite 18

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



die Mai-Ausgabe erscheint zum Ende des Monats. Das hat zwei Gründe: Zum einen haben wir im Juni unsere Sommerpause, so dass Sie die nächste reguläre Ausgabe erst wieder Anfang Juli erreicht. Zum anderen waren wir in den letzten Tagen in Österreich unterwegs. Denn in Wien fanden mit der GREET Vienna und der Real Corp zwei hochinteressante Konferenzen statt.

Mehr als 300 Teilnehmer trafen sich auf der GREET Vienna, um miteinander über Immobilien- und Investmentthemen ins Gespräch zu kommen. Im Mittelpunkt standen die Märkte in Zentral-, Ost- und Südosteuropa. „Diskutiert wurde eineinhalb Tage lang, und das sogar sehr intensiv“ schrieb der Kollege Wojciech Czaja in der österreichischen Tageszeitung „Der Standard“. Direkt auf die GREET Vienna folgte in Wien die Real Corp, eine internationale Konferenz für Stadt- und Raumplaner. Unter dem Motto „Plan it smart“ bot die Real Corp vieles zum Thema „Smart City“. Dabei gab es auch kritische Anmerkungen zum mittlerweile oftmals inflationären Gebrauch des Wortes „smart“. Über die Inhalte beider Veranstaltungen lesen Sie ausführlich in der nächsten Ausgabe.

In dieser Ausgabe hingegen geht es unter anderem um die Slowakei und Bratislava. Nur rund 60 Kilometer liegt die slowakische Hauptstadt von Wien entfernt. Doch liest man über Bratislava weitaus weniger als über Wien. Das wollten wir ändern. Aber nicht nur für das Thema Slowakei und Bratislava, sondern auch für die News und alle anderen Artikel wünsche ich Ihnen eine ergiebige Lektüre.

Ihr

Andreas Schiller



Nachdem Atrium 1 in Warschau fertiggestellt und an den deutschen Fonds Deka-Immobilien Global verkauft ist, beginnt Skanska jetzt mit dem Bau von Atrium II.

SKANSKA: START FÜR BÜROPROJEKT ATRIUM 2 IN WARSCHAU

Skanska investiert EUR 58 Millionen in das Büroprojekt Atrium 2, das gleich neben Atrium 1 im Zentrum von Warschau entsteht. Das 15-geschossige Gebäude soll eine Gesamtmietfläche von rund 20.000 Quadratmetern haben. Atrium 2 ist das elfte Büroprojekt von Skanska in Warschau. Mit den Bauarbeiten soll im Mai begonnen werden, die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2016 geplant.

GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL ERWIRBT ANTEIL AN O1 PROPERTIES

Goldman Sachs International (GSI) hat von Centimila, einem Tochterunternehmen der O1 Group, für USD 100 Millionen 5,1 Millionen Class B Aktienanteile an O1 Properties Limited erworben. Das entspricht sechs Prozent des gesamten Aktienkapitals von O1 Properties.

PBB FINANZIERT ERWERB VON FACTORY OUTLET CENTER IN PRAG

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einer mittelfristigen Finanzierung in Höhe von EUR 39 Millionen für einen Fonds von Meyer Bergman zugestimmt. Der Kredit soll für den Erwerb des Fashion Arena Outlet Center in Prag genutzt werden. Die Transaktion wurde im April abgeschlossen. Der Fonds hatte das Factory Outlet Center von dem dänischen Projektentwickler TK Development erworben, der das Objekt zwischen 2007 und 2010 in zwei Abschnitten errichtet hat. Fashion Arena in Prag-Sterboholý ist das einzige Factory Outlet Center in der tschechischen Hauptstadt und umfasst auf mehr als 25.000 Quadratmeter Mietfläche 109 Ladengeschäfte.

P3 UNTERZEICHNET GRÖSSTEN AUFTRAG SEIT JAHREN

PointPark Properties (P3) hat sich verpflichtet, das neue europäische Verteildrehkreuz für VF Corporation zu entwickeln. Es ist das größte maßgeschneiderte Projekt von P3 in Europa in den vergangenen fünf Jahren. VF Corporation, der Marken wie Wrangler, Vans, The North Face, Timberland und Kipling gehören, hat den PointPark Prague D8 ausgewählt, um sein europäisches Verteildrehkreuz durch ein neues 39.187 Quadratmeter großes Logistikprojekt zu erweitern.

VF Corporation ist seit 2005 im PointPark Prague D8 angesiedelt und belegt derzeit knapp 33.000 Quadratmeter Fläche. Die neue Einrichtung erlaubt dem Unternehmen, die Aktivitäten einer Reihe von Logistikstandorten unter einem Dach zusammenzufassen. Mit dem Bau des neuen Verteilzentrums soll im zweiten Quartal 2014 begonnen werden, die Fertigstellung ist für 2015 geplant.



Der jetzt in K1 umbenannte Błekitek ist das höchste Bürogebäude in Krakau. Das Objekt soll jetzt komplett saniert und umgebaut werden.

ERNEUERUNG VON KRAKAUS HÖCHSTEM GEBÄUDE

Pramerica Real Estate Investors und die zu der österreichischen Warimpex gehörende WX Management Services haben einen Vertrag mit Dyskret unterzeichnet, die den Umbau und die Sanierung des Błekitek, des mit 76 Metern höchsten Bürogebäudes in Krakau, übernehmen. Der Name des Gebäudes wurde in K1 geändert. K1 bietet insgesamt 12.800 Quadratmeter Fläche und wird komplett erneuert. Die Bauarbeiten sollen bis Oktober 2014 abgeschlossen sein.

PKP WÄHLT GHELAMCO FÜR BAHNHOFSPROJEKT IN WARSCHAU

Das polnische Bahnunternehmen PKP SA hat entschieden, das belgische Unternehmen Ghelamco mit der Projektentwicklung auf dem Gelände der S-Bahnstation Gdanska in Warschau zu beauftragen. Die geschätzten Kosten für das Vorhaben liegen bei PLN 1,5 Milliarden (rund EUR 356 Millionen). Mit den Bauarbeiten soll Ende dieses Jahres/Anfang 2015 begonnen werden. Das Projekt soll abschnittsweise entwickelt werden; am Anfang steht die Sanierung der bestehenden Station.

Der Bahnhof Gdanska in Warschau, nördlich der Bezirke Altstadt und Neustadt, soll ein multimodaler Verkehrsknotenpunkt werden, der die S-Bahn mit dem Stadtbus-, Straßenbahn- und Metronetz verbindet.

PANATTONI BAUT SPEKULATIV BEI BRESLAU

Panattoni Europe entwickelt einen neuen Logistikpark in Bielany Wrocławskie südwestlich von Breslau. Das erste Gebäude im Panattoni Park Wrocław III soll 20.000 Quadratmeter umfassen. Der Projektentwickler hat den Landerwerb dafür abgeschlossen und mit den ersten Bauarbeiten begonnen.

Im Endstadium soll Panattoni Park Wrocław III zwei Lagergebäude mit insgesamt 83.000 Quadratmeter Fläche umfassen. Die Einrichtung bietet eine schnelle Verbindung zum internationalen Flughafen Nicolaus Copernicus in Breslau und zur Innenstadt.

IHG: ERSTES INTERNATIONALES MARKENHOTEL IN STAWROPOL

InterContinental Hotels Group (IHG) wird ein Holiday Inn in Stawropol und damit das erste internationale Markenhôtel in der südrussischen Stadt eröffnen. IHG hat für das neugebaute Haus mit 242 Zimmern einen Managementvertrag mit dem neuen Eigentümer Metropolia 26 LLC unterzeichnet. Die Eröffnung ist für 2017 geplant.



Der Grundstein für das neue Projekt von Wisher Enterprise in Warschau ist bereits gelegt, spätestens im dritten Quartal 2015 soll das Projekt fertiggestellt sein.

WISHER ENTERPRISE: PROJEKTSTART IN WARSCHAU

Für das neue Büroprojekt von Wisher Enterprise in der Grzybowska Straße 43 in Warschau hat Cushman & Wakefield den Architektorentwurf und den Prozess für die Baugenehmigung vorbereitet. Der Grundstein wurde bereits gelegt, das Projekt soll Ende des zweiten/Anfang des dritten Quartals 2015 übergeben werden. Wisher Enterprise entwickelt auch den Silver Tower in Breslau, einen Komplex, der Büro, Hotel und Dienstleistungseinrichtungen verbindet.

BNPP RE BERÄT ELBFONDS BEI IMMOBILIENPORTFOLIO IN POLEN

BNP Paribas Real Estate Capital Markets wird den Hamburger elbfonds bei seiner Portfoliomanagement-Strategie beraten. Dazu gehören auch der mögliche Verkauf einzelner Objekte in Polen und die Unterstützung bei der Projektfinanzierung. Der Hamburger Investmentfonds hat in Polen einige gewerbliche Standorte entwickelt, die verkauft oder im Portfolio gehalten werden können. Der überwiegende Teil des Portfolios besteht aus Nahversorgungszentren in größeren Wohngebieten. Der Wert des Gesamtportfolios wird auf über EUR 100 Millionen geschätzt.

SKANSKA: ZWEITER BAUABSCHNITT FÜR DOMINIKANSKI IN BRESLAU

Skanska investiert EUR 37 Millionen in den zweiten Bauabschnitt des Büroprojekts Dominikanski in Breslau. Dominikanski ist das vierte Büroprojekt des Unternehmens in Breslau. Auf zwei Tief- und sieben Hochgeschossen soll das Projekt insgesamt rund 40.000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Der erste Bauabschnitt wurde im zweiten Quartal 2013 begonnen und soll im zweiten Quartal 2015 fertiggestellt sein. Der zweite Bauabschnitt soll rund 24.000 Quadratmeter umfassen; seine Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2015 geplant.

P3: BAUBEGINN FÜR LOGISTIKZENTRUM IN BRATISLAVA

PointPark Properties (P3) hat mit dem Bau einer 14.660 Quadratmeter großen Lager- und Logistikeinrichtung im PointPark Bratislava begonnen. Donaldson Filtration Solutions wird davon 5.360 Quadratmeter nutzen, 2.900 Quadratmeter sind für ein weiteres Logistikunternehmen reserviert; die verbleibenden 6.400 Quadratmeter werden spekulativ errichtet. PointPark Bratislava liegt in Lozorno, 15 Kilometer nördlich der slowakischen Hauptstadt, an der Autobahn D2 nach Brünn und nahe der Stadtumgehung in Richtung Wien und Budapest. PointPark Bratislava hat derzeit fünf Lagereinheiten mit einer Gesamtfläche von 120.591 Quadratmetern. Nutzer des Parks sind unter anderem Schnellecke Logistics, Möbelix, Whirlpool, Ingram Micro und Panasonic.



Für das Projekt Business Garden Breslau liegt jetzt die Baugenehmigung vor. Das Projekt umfasst acht Bürogebäude und ein Hotel.

BAUGENEHMIGUNG FÜR BUSINESS GARDEN BRESLAU

SwedeCenter hat die Bauerlaubnis für den Bürokomplex Business Garden Breslau erhalten. Mit dem Bau soll im Lauf dieses Jahres begonnen werden. Als Teil des ersten Bauabschnitts werden drei Gebäude mit zusammen 37.000 Quadratmeter entwickelt. Business Garden in Breslau soll insgesamt 110.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen und aus acht Bürogebäuden und einem Hotel bestehen. Die Baugenehmigung betrifft das gesamte Projekt, auch wenn der Komplex in Abschnitten entwickelt werden soll. Investor und Projektentwickler des Business Garden Breslau ist SwedeCenter, Teil der Inter IKEA Group.

ICT ERWIRBT 26 PROZENT AN O1 PROPERTIES

O1 Group, eine private Holding von Boris Mints, die in eine Reihe von Unternehmen und Sektoren investiert, sowie ICT gaben gemeinsam den Abschluss einer Transaktion bekannt, bei der O1 Properties einen 26-prozentigen Anteil an die ICT Group verkauft hat. ICT Group erwarb Class B Normalaktien. Damit steigt der Anteil von Boris Mints an O1 Properties auf 73 Prozent. Ein Prozent der Aktien gehört dem Management des Unternehmens.

Mit der Transaktion Hand in Hand gehen Veränderungen im Board of Directors von O1 Properties. Konstantin Yanakov, CFO der ICT Group, tritt dem Board of Directors bei, ebenso Norbert Kickum, der als unabhängiger Non-Executive Director tätig wird. Damit erhöht sich die Zahl der Boardmitglieder von sieben auf neun, vier davon sind unabhängige.

P3 ENTWICKELT WEITERES PROJEKT IN POSEN

PointPark Properties (P3) hat sich verpflichtet, ein 11.252 Quadratmeter großes Produktions- und Lagerprojekt für den Online-Möbelhändler Sofa.com im PointPark Poznan zu entwickeln. Das Unternehmen wird das maßgeschneiderte Projekt von P3 mieten. Die Vereinbarung folgt der Übergabe eines ähnlichen maßgeschneiderten Projekts für PF Logo Express, ebenfalls im PointPark Poznan.

BAUBEGINN DER VICTORIA CITY MALL IN BUKAREST MITTE DES JAHRES

Wie der kanadische Projektentwickler Benevo bekannt gab, soll Mitte des Jahres mit dem Bau des Victoria City Shopping Centers in Bukarest begonnen werden. Die Eröffnung ist für September 2015 geplant. Das Victoria City Shopping Center mit einer Bruttomietfläche von 60.000 Quadratmetern liegt im Norden der rumänischen Hauptstadt, direkt an der Metro-Station Jiului.



AND Tower ist das erste Projekt von HPP Architekten in Istanbul. Bauherr und Investor ist AEH Anadolu Gayrimenkul Yatirimlari A.S.

BAUBEGINN FÜR AND-TOWER IN ISTANBUL

Mit der Grundsteinlegung für den AND-Tower begannen in Istanbul die Bauarbeiten für das erste Projekt des Architekturbüros HPP in der Türkei. 2012 gewannen HPP Architekten den international ausgeschriebenen Wettbewerb und eröffneten anschließend ein neues Büro in der Metropole am Bosphorus. Der Büroturm entsteht im Finanzviertel Kozyatagi auf der asiatischen Seite der Stadt. Bauherr und Investor ist AEH Anadolu Gayrimenkul Yatirimlari A.S.

PANATTONI: NEUES PROJEKT IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK

Ein Industrieprojekt mit einem Investmentvolumen von mehr als EUR 24 Millionen ist in Tachovsko bei Ostrov u Stribra in der Tschechischen Republik im Bau. Im dortigen Panattoni Park will sich Steelcase Inc. ansiedeln. Panattoni entwickelt für das Unternehmen 27.000 Quadratmeter Fläche. Das maßgeschneiderte Projekt soll im Herbst fertiggestellt sein.

PERSONALIEN



links: Robert Dobrzycki
rechts: Jaroslav Kaizr

Robert Dobrzycki ist neuer Managing Partner von Panattoni Europe. Er war bisher zuständig für die Region Zentral- und Osteuropa und wird auch weiterhin für die Märkte Polen, Tschechische Republik und Slowakei verantwortlich sein sowie jetzt zusätzlich auch für Westeuropa. Robert Dobrzycki ist seit 2005 bei Panattoni Europe tätig.

Jaroslav Kaizr verstärkt das Management Team von CPT. Er war zuvor für Cushman & Wakefield tätig und zuletzt als Partner für den Bereich Industrievermietungen in der Tschechischen Republik und der Slowakei verantwortlich. Jaroslav Kaizr ist Member of The Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) und seit 2013 Mitglied des Vorstands der RICS in der Tschechischen Republik.

Jörg Kreindl wurde zum neuen Head of Industrial and Logistics für die Region Zentral- und Osteuropa von CBRE ernannt. Nachdem Jörg Kreindl kurz im Wiener Büro im Bereich Global Corporate Services für CBRE gearbeitet hatte, war er sechs Jahre lang für den Aufbau und die Leitung des slowakischen Büros von CBRE verantwortlich. 2011 übersiedelte er nach Warschau, wo er in den vergangenen drei Jahren im Warschauer Büro von CBRE primär die Services für gewerbliche Mieter koordinierte und die verschiedenen CBRE-Teams zusammenführte.



links: Jörg Kreindl
rechts: Florian Petrowsky

Florian Petrowsky wurde per 1. Mai 2014 in den Vorstand der Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG aufgenommen. Florian Petrowsky ist seit 1996 schwerpunktmäßig im Immobilienbereich tätig, davon rund acht Jahre bei Raiffeisen-Leasing GmbH. Es folgten unter anderem zwei Jahre als Geschäftsführer bei einer Banken unabhängigen Immobilienleasinggesellschaft, bevor er 2008 zur Warimpex wechselte, wo er seitdem den Bereich Recht und Transaktionsmanagement verantwortet.

Büro-, Wohn und Geschäftshaus

Frankfurt

Typ: gemischt genutztes Objekt
Größe: 35.500 m²
Sole Lender



Mokotów Nova

Warschau

Typ: Büroobjekt
Größe: 41.000 m²
Arranger · Sole Lender



Bromma Blocks

Stockholm

Typ: Einzelhandelsportfolio
Größe: 205.000 m²
Joint Arranger



Stadtquartier Q6 Q7

Mannheim

Typ: Einkaufszentrum
Größe: 153.000 m²
Co-Arranger



River Plaza

Paris

Typ: Büroobjekt
Größe: 27.000 m²
Arranger · Sole Lender



Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

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

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



VERMIETUNGEN

PARK ROZWOJU, WARSCHAU

POLEN 

Der schwedische Anbieter von Mobilfunktechnologie Ericsson hat 3.600 Quadratmeter Fläche im ersten Bauabschnitt des Bürokomplexes Park Rozwoju in Warschau angemietet und will hier seine polnische Zentrale ansiedeln. Park Rozwoju wird von Echo Investment entwickelt. Bei den Mietverhandlungen vertrat JLL Ericsson.

PLAC MAŁACHOWSKIEGO, WARSCHAU

POLEN 

CBRE hat die internationale Rechtsanwaltskanzlei K&L Gates bei der Suche nach einem neuen Büro in Warschau beraten. K&L Gates wird Ende August 2014 rund 3.500 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Plac Małachowskiego beziehen. Plac Małachowskiego ist ein komplett revitalisiertes Büro- und Geschäftsgebäude in der Warschauer Innenstadt und bietet rund 12.600 Quadratmeter Bürofläche. Entwickelt wurde das Projekt von Hochtief Development Poland. Investor ist Kulczyk Silverstein Properties.

GOOD POINT PUŁAWSKA, WARSCHAU

POLEN 

Panattoni Europe hat einen Mietvertrag über 13.000 Quadratmeter in Good Point Puławska unterzeichnet. Neuer Mieter in dem Verteilzentrum ist der Online-Händler Merlin.pl. Das Logistikzentrum Good Point Puławska gehört dem PBWII Fund, einem Investmentfonds von AEW Europe. Panattoni Europe wiederum ist verantwortlich für die Vermarktung der Flächen. Good Point Puławska ist ein modernes Logistikzentrum bei Warschau, bestehend aus einem Gebäude mit 43.500 Quadratmeter Lager- und Bürofläche.

GALERIA OLIMPIA, BELCHATOW

POLEN 

In Galeria Olimpia in Bełchatów eröffnet ein Empik Outlet. Das Outlet in dem Shopping und Entertainment Center wird knapp 300 Quadratmeter umfassen. Galeria Olimpia wurde von Echo Investment entwickelt. Das Shopping Center ist seit 2012 in Betrieb und umfasst rund 85 Ladengeschäfte.

SILVER FORUM, BRESLAU

POLEN 

Cushman & Wakefield vertrat Gigaset Communications Polska bei der Anmietung von 1.439 Quadratmeter Bürofläche im Silver Forum in Breslau. Silver Forum ist ein modernes siebengeschossiges Bürogebäude, das 2007 fertiggestellt wurde und insgesamt 15.000 Quadratmeter Mietfäche bietet. Das Objekt gehört GE Real Estate Poland.

QUATTRO BUSINESS PARK, KRAKAU

POLEN 


Das dänische Pharma-Unternehmen Lundbeck hat einen Mietvertrag über 1.700 Quadratmeter Bürofläche im Quattro Business Park in Krakau unterzeichnet. Im Juli will das Unternehmen dort ein Business Service Center eröffnen. JLL war bei der Miettransaktion beratend tätig.

BUSINESS PARK 100, KRAKAUPOLEN 

Luxoft Poland hat 940 Quadratmeter im Business Park 100 in Krakau angemietet. Knight Frank vertrat bei den Mietverhandlungen den Vermieter, USS Fprop (1). Business Park 100 liegt in Zabierzów, zwölf Kilometer von Krakau entfernt, und bietet 9.400 Quadratmeter moderne Bürofläche.

SEGRO BUSINESS PARK, LODZPOLEN 

Atlas Box & Crating zieht in den Segro Business Park in Lodz. Der neue Mieter wird dort 3.000 Quadratmeter Lager- und 600 Quadratmeter Bürofläche belegen. Auch Ad Akta, eines der größten Archivierungsunternehmen in Zentralpolen, wird im Segro Business Park Lodz 2.800 Quadratmeter Lager- und Bürofläche für die Aufbewahrung von Dokumenten sowie deren Digitalisierung und Vernichtung nutzen.

GALERIA SUDECKA, JELENIA GÓRAPOLEN 

Swiat Zabawek und Diverse werden jeweils ein Geschäft in der Galeria Sudecka in Jelenia Góra eröffnen. Swiat Zabawek wird 250 Quadratmeter belegen. Das Outlet von Diverse umfasst nahezu 160 Quadratmeter. Außerdem wird das gastronomische Angebot der Galeria Sudecka durch zwei neue Restaurants ergänzt: Kuchnia Polska (91 Quadratmeter) und ein Thai Restaurant (knapp 60 Quadratmeter). Die Eröffnung der Galeria Sudecka ist für das zweite Halbjahr 2014 geplant.

DISTRIBUTION PARK SOSNOWIECPOLEN 

ABC Data S.A., ein zentral- und osteuropäischer Händler für IT-Hardware, hat seinen Mietvertrag über 11.500 Quadratmeter Lager- und Bürofläche im Distribution Park Sosnowiec in Schlesien verlängert. Die Vertragsverhandlungen begleitete JLL. Distribution Park Sosnowiec bietet 47.100 Quadratmeter Logistikfläche und umfasst zwei Hallen mit 70 Docks und acht Rampen. Hines Polska hat für Hines Global REIT, Eigentümer des Distribution Park Sosnowiec, das Asset und Property Manager übernommen.

COLOSSEUM RETAIL PARK, BUKARESTRUMÄNIEN 

Die dänische Kette Jysk wird eine 1.200 Quadratmeter große Einheit im Colosseum Retail Park nutzen, der von Nova Imobiliare SRL entwickelt wurde. Die Mietvereinbarung wurde über JLL verhandelt. Colosseum Retail Park wurde 2011 eröffnet und umfasst 37.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Jysk ist eine international tätige Kette, die „Alles fürs Heim“ bietet.

TORGOVIY PARK, ZHUKOVSKIYRUSSLAND 

Drei Ankermieter ziehen in die Mall Torgoviy Park in Zhukovskiy ein. Torgoviy Park ist ein neuer Standort, 40 Kilometer von Moskau entfernt, mit rund 46.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Die Mieter sind die Baumarktkette OBI, der Sportartikelmarkt Decathlon sowie die Elektrokette Media Markt. Zusammen belegen sie 40 Prozent der Mietfläche. Die Mall soll im zweiten Quartal 2015 eröffnet werden und ist ein Projekt des britischen, in Moskau ansässigen Entwicklers Norman Asset Management (NAM).

KLEIN, ABER BESSER ALS GEDACHT: DIE SLOWAKEI



Bratislava ist nicht nur die Hauptstadt der Slowakei, sondern auch das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Landes.

Das Land, dem nach der Trennung von der Tschechischen Republik 1993 niemand große Chancen eingeräumt hatte, ist bislang oft eher unbeachtet recht erfolgreich seinen Weg gegangen. Obwohl die Entwicklung der Slowakei eine der Erfolgsgeschichten in Zentraleuropa ist, findet man das Land nur selten in den Schlagzeilen.

Momentan steht die Slowakei in Europa etwas im Rampenlicht, denn über eine derzeit nicht genutzte Gasleitung in der Slowakei sollen künftig jährlich bis zu acht Milliarden Kubikmeter Gas zusätzlich aus Westeuropa in die Ukraine fließen. Das Abkommen zwischen beiden Ländern wurde entsprechend prominent durch die EU begleitet. Weniger Aufmerksamkeit hingegen schenkt man der Tatsache, dass die Regierung der Slowakei (ebenso wie die der Tschechischen Republik) weitere Sanktionen gegenüber Russland eher skeptisch beurteilt, um nicht zu sagen: ablehnt.

Grund ist die Befürchtung, dass sich diese Sanktionen negativ auf das Wirtschaftswachstum in der Slowakei wie in der EU insgesamt auswirken werden. Das wäre für die Slowakei besonders schmerzlich, setzt das Land doch gerade zu einem neuen Aufschwung an.

2009 hatte die Slowakei wie fast alle europäischen Länder als Folge der Finanzkrise einen heftigen wirtschaftlichen Einbruch hinnehmen müssen – das BIP schrumpfte um 4,9 Prozent. Bereits 2010 jedoch war dieses Tief überwunden und wuchs die Wirtschaft zwar nicht mehr um zweistellige Prozentzahlen, wie vor 2008, aber um immerhin gut vier Prozent. Doch Jahr für Jahr fiel das Wirtschaftswachstum geringer aus und lag 2013 bei unter einem Prozent. Damit scheint allerdings die Talsohle erreicht zu sein, denn für 2014 gehen die Prognosen bislang von zwei Prozent aus, für 2015 und 2016 rechnet man sogar mit gut drei Prozent.

Allerdings ist der Himmel nicht ganz wolkenlos. Einerseits hat es die Slowakei erstmals geschafft, die Maastricht-Kriterien zu erfüllen und die Neuverschuldung unter drei Prozent zu drücken. Die Staatsverschuldung insgesamt liegt bei 55 Prozent des BIP. Dieses Ziel hat das Land, das seit 2004 der EU angehört und 2009 auch der Eurozone beitrug, durch einen strikten Sparkurs erreicht. Dazu gehörte auch die Abschaffung der Flat-Tax von 19 Prozent, die 2004 eingeführt worden war: Inzwischen zahlen Unternehmen auf Gewinne 22 Prozent, und die Einkommenssteuer bewegt sich zwischen 19 und 25 Prozent. Andererseits wirkten sich die strikten Sparmaßnahmen der Regierung auch auf die öffentlichen Ausgaben aus, die zwischen 2011 und 2012 deutlich zurückgefahren wurden und vor allem in der Bauindustrie schmerzhaft spürbar waren. Sie schränkten aber auch den Spielraum der Rentenkassen deutlich ein.



Die Autoindustrie ist das Rückgrat der slowakischen Wirtschaft.

Die Probleme des Landes liegen vor allem in dem starken Wirtschafts- und Wohlstandsgefälle zwischen dem Westen und dem Osten der Slowakei, in einer schwachen Binnennachfrage und in einer hohen Arbeitslosenquote von rund 14 Prozent, wobei es regional große Unterschiede gibt. In der Hauptstadt Bratislava lag die Arbeitslosenquote Ende Januar 2014 bei knapp 6,2 Prozent, in der zweitgrößten Stadt Kosice im Osten des Landes bei gut 17 Prozent und in Presov, ebenfalls im Osten, bei fast 21,3 Prozent. Allerdings muss man dabei bedenken, dass von den gut 5,4 Millionen Einwohnern der Slowakei rund zehn Prozent Roma und Sinti sind, deren Eingliederung in den Arbeitsmarkt eine zumindest „herausfordernde“ Aufgabe ist.

Die Slowakei gilt als das „Detroit Europas“, wobei weniger das heutige Detroit gemeint ist als vielmehr jene Zeit, in der Detroit und Autoindustrie noch nahezu synonym verwendet wurden. VW bei Bratislava, PSA Peugeot Citroën in Trnava und Hyundai Kia in Zilina produzierten allein im vergangenen Jahr rund 980.000 Fahrzeuge. Den Autoherstellern folgten die Zulieferbetriebe

nach, und nicht zuletzt profitiert auch der Bereich Lager- und Logistikimmobilien von der Autoindustrie. Die Automobilindustrie ist nicht der einzige Wirtschaftssektor der Slowakei, aber ein sehr wichtiger und zugleich das Rückgrat des Exports, zu dem neben Kfz und Kfz-Zubehör auch Maschinen und Maschinenanlagen, Datenverarbeitungsgeräte, Elektronik sowie Kunststoffe gehören. Das wirtschaftliche Wohlergehen der Slowakei ist stark exportabhängig, denn über 80 Prozent der Exporte gehen in EU-Länder, unter denen Deutschland der größte Abnehmer ist. Mit anderen Worten: Das Wirtschaftswachstum der Slowakei ist stark abhängig vom allgemeinen Wirtschaftswachstum innerhalb der EU.

Wie nach der Unabhängigkeit des Landes 1993, so blieb der Immobilienmarkt der Slowakei auch nach der Krise 2008 sich weitgehend selbst überlassen. Doch nicht nur internationale Investoren und Developer wurden sehr zurückhaltend. 2012 belief sich das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt auf gerade mal EUR 20 Million. Im vergangenen Jahr zogen die Investmentaktivitäten wieder an und

erreichten knapp EU 300 Millionen. Auffallend ist, dass sich die Investments auf alle Bereiche des gewerblichen Immobilienmarkts erstrecken, also sowohl Büro- und Einzelhandelsimmobilien als auch Produktions-, Lager- und Logistikeinrichtungen umfassten. Nach Aussage von JLL sind es vor allem lokale Entwickler und Investoren, die ihre Objekte auf den Markt bringen. Das gilt nicht nur für HB Reavis, die im vergangenen Jahr das Apollo Business Center IV in Bratislava an Generali Real Estate und das Aupark Zilina Shopping Center an NEPI sowie erst jüngst das City Business Center III, IV und V in Bratislava an Tatra Asset Management verkauften, gleichzeitig aber ihre Expansion in der Tschechischen Republik, Polen und Ungarn sowie nach Großbritannien und die Türkei fortsetzen. HB Reavis, 1993 gegründet, wuchs in der Slowakei mit Projektentwicklungen zu einem der großen Developer und Investoren in CEE heran. Das Unternehmen hat in den vergangenen 20 Jahren rund 670.000 Quadratmeter Bruttomieflähe geschaffen; weitere 160.000 Quadratmeter sind derzeit im Bau.

Bei Büroimmobilien ist es vor allem Bratislava, das im Zentrum des Interesses steht. Ende 2013 gab es in der slowakischen Hauptstadt rund 1,475 Millionen Quadratmeter Bürofläche. Das entspricht bei gut 411.000 Einwohnern etwa 3,5 Quadratmeter pro Kopf der Bevölkerung – ein Wert, der deutlich über dem von Prag, Warschau (jeweils 2,3 Quadratmeter pro Kopf) und Budapest (1,9) liegt. Zwar sind die Projektentwickler in den letzten Jahren sehr vorsichtig geworden und wurden nur wenige Neubauten in Angriff genommen, auch weil es ohne eine entsprechende Nachfrage, sprich: Vorvermietung, kaum eine Finanzierung gibt. Dennoch beläuft sich die durchschnittliche Leerstandrate in Bratislava derzeit auf knapp 16 Prozent – wobei sie je nach Stadtteil auch zwischen 11,5 (Bratislava I, das historische Stadtzentrum) und 23 Prozent (Bratislava III, die so genannte Neustadt) variieren kann. Derzeit im Bau sind eher kleinere Bürogebäude. Eine Ausnahme ist Westend Gate, ein Bürokomplex mit rund 35.000 Quadratmeter Fläche, der bis Ende dieses/Anfang nächs-

ten Jahres fertiggestellt werden soll. Der so genannte Westend Business Park entsteht nahe dem Stadtzentrum einerseits und den Autobahnverbindungen nach Wien, Prag, Brünn und Budapest andererseits. Dominante Struktur ist das 17-geschossige Gebäude Westend Square, um das sich bereits weitere Bürogebäude wie Westend Point und Westend Court gruppieren. Das Projekt wird von J&T Real Estate entwickelt, ebenfalls ein einheimischer Developer, der inzwischen auch in die Tschechische Republik sowie nach Russland expandiert.

Auch bei Einzelhandelsflächen sieht es derzeit nicht ganz so rosig aus. Der Gesamtbestand an Einzelhandelsfläche in der Slowakei liegt bei rund 1,54 Millionen Quadratmetern, wovon gut ein Drittel auf die Hauptstadt Bratislava entfällt. Die staatlichen Sparmaßnahmen und eine hohe Arbeitslosigkeit sind die Gründe, warum sich die Einzelhandelsumsätze seit 2009 mehr oder weniger im negativen Bereich bewegen. Entsprechend gering ist die Nachfrage der Händler nach Flächen. Tendenziell ziehen die Händler aus älteren in neuere Flächen um, so dass sich die Kluft zwischen den erstklassigen modernen Einkaufseinrichtungen erweitert, beobachtet JLL und gibt zu bedenken, dass die Entscheidung durch das eine oder andere Incentive erleichtert worden sein dürfte.

Wenn man sich die Verteilung der modernen Einzelhandelsflächen anschaut, so dominiert unter den Städten neben Bratislava noch Kosice, wenn auch mit weniger als der Hälfte der Fläche, die in der Hauptstadt zur Verfügung steht. Nitra, Trenčin, Trnava und Zilina bewegen sich in etwa auf gleichem Niveau, Nachholbedarf haben noch Presov und Banská Bystrica, zumindest wenn man die Quadratmeterzahl vorhandener Einkaufsmöglichkeiten ins Verhältnis zur Zahl der Einwohner setzt. Aber auch hier gilt es, durchaus noch andere Kriterien zu beachten: Presov mag die drittgrößte Stadt der Slowakei sein, hat aber auch die höchste Arbeitslosenquote. Umgekehrt ist Trnava zwar ganz gut mit Retailflächen ausgestattet, doch hier sorgt die Autoindustrie für Arbeitsplätze und Einkommen, so dass sich ein weiteres, 23.660

Quadratmeter großes Shopping Center tragen dürfte. City Arena, das gleichzeitig auch ein Fußballstadion umfasst, soll 2015 fertiggestellt werden.

Einschätzung von JLL, so wird die Nachfrage in diesem Bereich weiterhin stark bleiben, vor allem dann, wenn die Wirtschaft des Landes wieder anziehen sollte.



Das Polus City Center war eine der ersten modernen Malls in Bratislava.

Was sich gut erholt hat, sind Produktions- und Logistikeinrichtungen. Diesem Segment spielt nicht nur die Autoindustrie in die Hände, sondern auch die geographische Lage des Landes auf der Verbindung von Südost- nach Nordwesteuropa (über Prag nach Dresden) sowie von Kiew im Osten über Lemberg nach Zilina und Bratislava und von dort weiter nach Wien. Betrachtet man den Bestand an modernen Industrieflächen, so liegt auch hier ein eindeutiges West-Ost-Gefälle vor: Der Raum Bratislava dominiert mit rund 837.000 Quadratmetern, gefolgt von der westlichen Slowakei (knapp 304.000 Quadratmeter). Weiter nach Osten hin sinkt der Bestand auf Werte weit unter 100.000 Quadratmeter, dafür steigen die Leerstandsdaten und liegen im Osten bei über 13 Prozent, während sie sich in Bratislava und der Westslowakei um rund fünf Prozent bewegen. Bei diesen Zahlen ist es verständlich, dass die Entwicklung neuer Flächen fast ausschließlich im Raum Bratislava zu beobachten ist. Wenig wurde in den letzten Jahren spekulativ gebaut, so dass kaum und vor allem keine großen Flächen kurzfristig verfügbar sind. Folgt man der

Auch wenn es die eine oder andere „Schwachstelle“ gibt, steht die Slowakei doch in vielerlei Hinsicht besser da als manches andere Land in CEE/SEE. Und um ein paar Relationen zu schaffen: Das Land ist flächenmäßig etwas größer als Dänemark, die Niederlande oder die Schweiz, aber kleiner als Bosnien und Herzegowina und Kroatien. Es zieht mit 5,4 Millionen Einwohner mit Dänemark in etwa gleich, überflügelt jedoch die beiden genannten Balkanländer (jeweils rund 4,5 Millionen), reicht aber an ein demographisches „Schweregewicht“ wie die Niederlande (16,4 Millionen) bei weitem nicht heran. Zugegeben, vor allem der Raum Bratislava profitiert auch von der Nähe zur österreichischen Hauptstadt Wien – beide Städte liegen nur rund 60 Kilometer auseinander –, aber das gilt in gewissem Maß auch umgekehrt. Was dennoch beachtlich ist: die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die – sicher nicht immer unumstrittene – Integration in die EU. Und auf dem Immobilienmarkt waren es zumindest anfangs nicht die westlichen Investoren und Projektentwickler, die für den Aufbau sorgten, sondern einheimische Unternehmen, die jetzt teilweise die „Früchte“ ernten. | **Marianne Schulze**

SO NAH UND DOCH SO FERN

Bratislava und Wien sind die beiden Hauptstädte europäischer Länder, die am engsten beieinander liegen. Nur rund 60 Kilometer trennen beide, doch ihre jeweiligen Gesichter könnten unterschiedlicher nicht sein. Schon rein quantitativ wirkt gegenüber der österreichischen Hauptstadt mit 1,76 Millionen Einwohnern Bratislava mit rund 417.000 Einwohnern fast beschaulich. In Bratislava hat der Sozialismus bis heute seine Spuren hinterlassen – sowohl in der Architektur als auch in der Infrastruktur. Internationale Besucher von Bratislava reisen über den Flughafen Wien an. Zwar hat auch Bratislava einen Flughafen, aber hier hat Air Slovakia 2010 den Betrieb bereits 2010 eingestellt. Doch obwohl man die slowakische Hauptstadt von Wien aus in einer guten Stunde – inzwischen sogar mit Tragflügelbooten über die Donau – erreicht: Das Interesse für Bratislava bei der breiteren Bevölkerung hält sich in Grenzen. So nah und doch so fern.

Ein etwas anderes Erscheinungsbild muss nicht zum Nachteil gereichen, im Gegenteil, es kann durch den Kontrast durchaus bereichern. Doch gibt es in Bratislava auch Menschen, die mit dem Erscheinungsbild ihrer Stadt mittlerweile Schwierigkeiten haben. Einer von ihnen ist der Künstler Fero Guldan. 1989 gründete er die Zeitschrift „Öffentlichkeit“, nach dem Fall des Eisernen Vorhangs leitete er die Slowakische Nationalgalerie, und seit 1991 ist er freischaffender Künstler. Sein Werk umfasst Bilder, Illustrationen, Skulpturen und Installationen sowie die Gestaltung von Bauprojekten – alles vornehmlich mit recycelten Materialien. Lange Jahre in Bratislava aktiv, wohnt er inzwischen mit seiner Familie außerhalb der Stadt, oberhalb des Ortes Svätý Jur, autark in einem Haus, das er aus allen möglichen nicht mehr benötigten Baumaterialien selbst errichtet hat. Zurück nach



Tradition und Moderne in Bratislava: das alte und neue Theater der Stadt

Bratislava wollen sie nicht mehr, sagen er und seine Frau, zumindest nicht auf Dauer. Vladimir Kolesar, mit dem ich Fero Guldan besuchte, fühlt ähnlich. In Bratislava aufgewachsen, wohnt und lebt er heute in Köln. Selbstverständlich erkennt er seine Heimatstadt noch wieder, aber er weiß auch, was sich verändert hat. Manche der traditionellen und damit Stadtbild prägenden Passagen in der Innenstadt sind längst verschwunden, manche historische Architektur fiel der Abrissbirne zum Opfer. Damit wurde ein gutes Stück gewachsene Identität aufgegeben. Im Verhältnis zu ihrer Stadt gilt beide auch: So nah und doch so fern.

Doch „Halt“ möchte man hier sagen: Das ist doch alles subjektiv und überdies sentimental. Städte verändern nun einmal ihr Gesicht. Und es gibt noch immer das historische Opernhaus, die Altstadt, das Alte Rathaus, den Martinsdom, das Michaelertor und die alles überragende Burg. Ja, stimmt! Doch genauso gibt es inzwischen auch eine Menge zeitgenössischer Büroarchitektur mit den obligatorischen verspiegelten Glasfassaden, ganze Stadtquartiere an der Donau, die so auch in jeder anderen europäischen Stadt stehen könnten, sowie das eine oder andere mehr oder weniger gesichtslose Shopping Center. Dagegen lässt sich das neue Slowakische Nationaltheater durch-

aus als architektonisches „Landmark“ der Gegenwart bezeichnen. Dazwischen findet sich aber immer auch wieder Architektur aus sozialistischen Zeiten, sei es das an ein Ufo erinnernde Restaurant auf dem Pylon der „Nový Most“, der so genannten Neuen Brücke über die Donau, oder der einer umgedrehten Pyramide ähnelnde Hauptsitz des slowakischen Rundfunks. Ebenfalls kenne ich gut beschallte Trendcafés und -bistros, in denen die Bestellung schon mal etwas dauern kann, aber auch einen so wunderbaren Rückzugsort wie das „Hotel Arcadia“, ein aufwändig restauriertes Klostergebäude mit perfektem Service in der Altstadt. Auf einmal gilt dann auch für die eigene Wahrnehmung: So nah und doch so fern.

Überhaupt schult Bratislava die Wahrnehmung. Geschichte und Gegenwart, Altes und Neues liegen hier eng zusammen. Eine solche Intensität, sicher auch den überschaubaren Dimensionen geschuldet, kennt nicht jede europäische Hauptstadt – auch nicht die größere Schwester Wien noch die beiden Tanten Prag und Budapest. Doch Vielfalt statt Uniformität und Widerspruch statt Wiederholung sind nicht die schlechtesten Eigenschaften und ein Grund, warum man – wie es ein Werbeslogan nahelegt – zum „Bratislover“ werden kann. | **Andreas Schiller**

Kreativität mit Weitblick

Das Werbeziel im Fokus und mit Liebe fürs Detail

Von der Logo-Entwicklung bis zum
(Re-)Design Ihres gesamten Werbeauftritts

Von der Idee bis zur Umsetzung –
Ihre Ansprechpartnerin für
individuelle Beratung
und Designqualität

www.diehogl.at



Die **HOGGL**
grafik und mehr

HÖHERE FLEXIBILITÄT

Neue Formen der Arbeit und Veränderungen bei der Gestaltung von Arbeitsplätzen tragen zum Wandel von Büro- und Wohnimmobilien bei.

Dass sich mit Laptops, Tablets und Smartphones die Kommunikation grundlegend verändert hat, ist hinreichend bekannt. „Was früher in ein Büro passte, passt inzwischen in die Jackentasche“, brachte es Apple-Gründer Steve Jobs auf den Punkt. Und seitdem „das Büro in die Jackentasche passt“, arbeiten immer mehr Menschen von zu Hause oder unterwegs. Schlagworte wie „Desk Sharing“ und „Home Office“ machen die Runde, doch wie sich die neuen Möglichkeiten auf Arbeitsplätze und damit auf Immobilien konkret auswirken, ist weniger bekannt. Denn besonders Büroimmobilien sind eigentlich – etwas profan formuliert – nichts anderes als eine Ansammlung von Arbeitsplätzen, verbunden durch Infrastrukturen und ergänzt um verschiedene Serviceangebote. Zudem fragt sich, wie die Auswirkungen überhaupt gemessen – oder anders formuliert: angemessen analysiert werden können. Von den Auswirkungen auf die Menschen hier einmal ganz abgesehen.

Das diesjährige Industry Seminar der ERES European Real Estate Society schuf Abhilfe. Unter dem Motto „How can workplace management add value to business?“ diskutierten in Paris Experten aus Praxis und Theorie die Frage, inwieweit die Gestaltung der Arbeitsplätze zur Steigerung des Geschäftserfolgs beitragen könne. Obwohl manch eine(r) bei Themen wie „Das Büro der Zukunft – die Zukunft des Büros“ inzwischen müde abwinkt, bot die Veranstaltung gute und zum Teil erstaunliche Einsichten. Dazu verhalf auch die Unterstützung durch die ADI Association des Directeurs Immobiliers, in der eine Vielzahl der Immobilienverantwortlichen großer französischer Konzerne Mitglied sind. Zu ihnen gehört Cécile de Guillebon,



In modernen Büros dominieren Flexibilität der Arbeitsplätze und offene Sichtachsen.

Vice President Real Estate & Facility Management bei Renault. In dem Automobilunternehmen, das weltweit rund 122.000 Beschäftigte und allein 37 Fertigungsstandorte hat, ist Corporate Real Estate Management (CREM) eine umfassende Aufgabe. Insgesamt beschäftigen sich rund 1.800 Mitarbeiter mit dem Real Estate & Facility Management, rund 300 davon in Frankreich. Zu den Kernaufgaben gehören die Einrichtung neuer Standorte sowie die Betreuung und Optimierung bestehender Immobilien. Bei letzteren geht es häufig um deren Anpassung an veränderte Gegebenheiten und Ansprüche. Wiewohl Cécile de Guillebon das Management der Immobilien als „eine Organisation, die auf den beiden Achsen Geschäft und Regionen basiert“, vorstellte und hervorhob, dass dabei jede Aktivität „in einer Kosten-Nutzen-Analyse betrachtet und gemessen werden muss“, sind es nicht nur betriebswirtschaftliche Faktoren, die ausschlaggebend sind. Einflüsse von außen kommen hinzu. Eine Folge der digitalen Veränderungen heißt „Home Office“ oder auf deutsch Heimarbeit. Ältere Zeitgenossen kennen dieses

Wort noch von früher, doch mit den heutigen technischen Möglichkeiten hat der alte Begriff ein Comeback in völlig neuen Dimensionen erlebt.

Bereits 2007 ermöglichte Renault seinen Angestellten, auch zu Hause zu arbeiten, und das auf allen Ebenen: vom Management über die Verwaltung bis hin zur Technik. Zu den Bedingungen gehören jedoch eine physische Anwesenheitspflicht im Unternehmen an mindestens einem Tag in der Woche sowie die Möglichkeit, sowohl seitens des Unternehmens als auch seitens des Mitarbeiters, diese Vereinbarung wieder aufzuheben. Die konkrete Ausgestaltung umfasst zudem Vorgaben hinsichtlich der Geräte und Verbindungen. Auch die jeweilige Personalabteilung ist in die Abläufe einbezogen, berichtete Cécile de Guillebon. Seit der Einführung nahm das Interesse an Heimarbeit kontinuierlich zu. Waren nach dem Start im Januar 2008 zunächst 171 Mitarbeiter dabei, stieg deren Zahl mittlerweile auf weit über 1000. Zum Stichtag 31. Dezember 2013 arbeiteten allein in der Region Paris 1.408 Mitarbeiter von zu



Die abgebrannte Architekturfakultät in Delft ersetzte ein flächenmäßig kleineres Gebäude.

Hause. Die meisten davon gehören dem Management und der Verwaltung an. Knapp über die Hälfte von ihnen bevorzugt aber, pro Woche nur einen Tag zu Hause zu arbeiten.

Als Vorteile nennt Cécile de Guillebon nicht nur die „Work-Life-Balance“ und – damit verbunden – das selbst gewählte sowie gestaltete Arbeitsumfeld mit höherer zeitlicher Flexibilität, sondern auch die Reduzierung von Unfallrisiken auf den Wegen von und zum Arbeitsplatz. In allem sieht sie nicht nur einen Nutzen für die Mitarbeiter, sondern auch für den Arbeitgeber. Zusätzlich tragen für das Unternehmen geringere Bewegungen und räumliche Nutzungen auch dazu bei, die CO₂-Bilanz zu verbessern.

Andererseits ergeben sich daraus für Unternehmen neue Herausforderungen. Denn die bisherige Gestaltung von Büroimmobilien wird zunehmend hinfällig. Der klassische individuelle Arbeitsplatz in einem Zellenbüro ist mit der „Arbeits-überall-jederzeit-Technik“, wie Han Paemen von der auf das Immobilienmanagement von Unternehmen spezialisierten Beratungsfirma AOS Studley sich ausdrückte, nur noch sehr begrenzt gefragt. Die Folge: Das Verhältnis von Personen und der von ihnen benötigten Fläche verändert sich signifikant. Inzwischen gibt es in Unternehmen und Organisationen zunehmend „weniger Arbeitsplätze als Mitarbeiter“, beschrieb die Expertin den Trend. Das belegte auch Hilde Remøy von der Architekturfakultät der Uni Delft in ihrem Vortrag „The new way of working – Adding value to office organisations?“ Obwohl die

Zahl der Studenten und damit auch der Mitarbeiter kontinuierlich steige, werde nicht mehr so viel Platz benötigt. Aktuell gäbe es für 961 wissenschaftliche Mitarbeiter 544 Arbeitsplätze. Das entspricht einem Verhältnis von 1 : 0,57. Nach dem Umzug in ein anderes Gebäude wurde deshalb die Gesamfläche der Fakultät von vormals 42.000 Quadratmeter auf nunmehr 32.000 Quadratmeter reduziert – um immerhin 25 Prozent.

Hilde Remøy verbindet in ihrer Person Theorie und Praxis. Denn als Assistenzprofessorin arbeitet sie nicht nur in der Büroimmobilie des Departments of Real Estate and Housing der Delft University of Technology, sondern forscht auch über die Veränderung von Arbeitsplätzen. So weiß sie, dass es nicht nur einen quantitativen, sondern auch einen qualitativen Wandel gibt. Nicht mehr Zellenbüros mit geringer Flexibilität sowie lange Korridore ohne Blickfang sind gefragt, vielmehr seien „Offenheit und Transparenz“ wichtig, doch „gleichzeitig auch Platz für konzentriertes Arbeiten“ – und das alles für eine häufig wechselnde und daher jeweils unterschiedliche Zahl von Anwesenden. Daher stehen heute „flexible Konstellationen, die temporär unterschiedliche Raumnutzungen ermöglichen,“ im Vordergrund. Wi-Fi, kleinere Arbeitseinheiten, Konferenzräume, gemeinsame Services, ansprechende Inneneinrichtung kämen hinzu. Aber auch externe Kriterien wie zum Beispiel die Erreichbarkeit der Immobilie und ein ansprechendes Umfeld mit Cafés und Restaurants gewinnen an Bedeutung. Doch gleichzeitig fragt sich die Wissenschaftlerin: „New ways of working! Does it

work?“ Um das festzustellen, seien regelmäßige Befragungen der Mitarbeiter und Besprechungen notwendig. Und selbstverständlich die Vorgabe, die Konsequenzen daraus auch praktisch umzusetzen.

„Kostenreduzierung und wachsende Flexibilität“ nannte Rianne Appel-Meulenbroek als wesentliche Merkmale, wenn es um den Mehrwert geht. Ebenfalls in den Niederlanden forscht und lehrt sie an der TU Eindhoven in der Real Estate Management & Development Group. Als Problem sieht Rianne Appel-Meulenbroek jedoch die „Quantifizierbarkeit“ von Arbeitsplätzen. Deren reine Anzahl im Verhältnis zur Fläche sei ein nur begrenzt aussagefähiger Wert. Andere Kriterien müssten hinzukommen, so zum Beispiel das räumliche Layout, dessen Darstellung und Auswertung sich nicht nur an Architekturplänen, sondern auch an der Sichtbarkeit orientieren könne.

ERES-Präsident Neil Dunse, Professor an der Heriot Watt University in Edinburgh, freute sich, dass „neben all den Diskussionen über Immobilien auch einmal darüber gesprochen wurde, was eigentlich in den Immobilien passiert“. Denn durch die Veränderungen in der Informationstechnik entstünden besonders bei Büroimmobilien völlig neue Strukturen. Bei Wohnimmobilien genauso, möchte man hinzufügen. Denn längst geht es ja nicht mehr nur um die Internetverbindung, sondern auch um die Gestaltung von Wohnimmobilien in den Zeiten von Heimarbeit.

Jim Berry, Executive Director der ERES und Professor an der University of Ulster in Nordirland, betonte, dass das diesjährige Industry Seminar „Theorie und Praxis Rechnung trug, also sowohl die akademische Seite als auch die Immobilienwirtschaft präsentierte und beide miteinander ins Gespräch kamen.“ Besonders hob er hervor, dass „mit hochrangigen Immobilienverantwortlichen der beiden Weltkonzerne L’Oreal und Renault die eigentlichen Nutzer“ beim ERES-Seminar dabei waren. | **Andreas Schiller**

Die Präsentationen können kostenfrei abgerufen werden unter www.eres.org

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
29. Mai 2014	SEE Property Forum 2014	Metropol Palace Hotel, Belgrad, Serbien	www.portfolio.hu/en/events
3. – 5. Juni 2014	Provada	Amsterdam RAI, Europaplein 22, Amsterdam, Niederlande	www.provada.nl
9. – 10. Juni 2014	Cathic Turkey & Neighbours Hotel Investment Conference	Hilton Istanbul Bomonti Hotel & Conference Centre Istanbul, Türkei	www.cathic.com
24. – 26. Juni 2014	EIRE Expo Italia Real Estate	Fieramilanocity, Viale Lodovico Scarampo, Porta Teodorico 5, Mailand, Italien	www.italiarealestate.it
25. – 28. Juni 2014	ERES Jahreskonferenz 2014	Bucharest University of Economic Studies ASE Bukarest, Rumänien	http://eres2014.ase.ro
8. – 10. September 2014	ProEstate 2014 International Real Estate Investment Forum	Expo Centr, Moskau, Russland	www.proestate.ru
28. – 30. September 2014	10. Konferenz der Europäischen Regionen und Städte „Vision of Europe and its Regions“	Rathaus der Stadt Wien, Österreich	www.institut-ire.com
6. – 8. Oktober 2014	Expo Real 17. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Neue Messe München, Deutschland	www.exporeal.net
18. – 22. November 2014	16. Frankfurt Euro Finance Week	Congress Center Messe Frankfurt, Ludwig-Erhard- Anlage 1, Frankfurt am Main, Deutschland	www.malekigroup.com
19. – 21. November 2014	Mapic – The International Retail Property Market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com

NICHT NUR WIRTSCHAFTLICHKEIT



Andreas Schiller, Herausgeber und Chefredakteur des SPH Newsletters

Um es gleich zu Beginn zu sagen: Hier soll nicht der Unwirtschaftlichkeit das Wort geredet werden. Verantwortliches wirtschaftliches Handeln, eine vernünftige Kosten-Nutzen-Relation, Wertschöpfung und Deckungsbeiträge sind wesentliche Bestandteile erfolgreichen ökonomischen Handelns – in jedem Unternehmen. Doch mittlerweile ist ein Primat der Effizienz und der Kostenersparnis entstanden, der sich zunehmend auch auf Bereiche erstreckt, in denen es nicht nur um Wirtschaftlichkeit geht – und gehen kann.

Vor kurzem lief im deutschen Fernsehen der Film „Das Wunder von Kärnten“ des österreichischen Regisseurs Andreas Prochaska. Dieser 2011 gedrehte Film handelt von einem vierjährigen Mädchen, das in einen Teich gefallen war. Nach der Einlieferung ins Krankenhaus glaubt niemand mehr an eine Überlebenschance – bis auf den diensthabenden Herzchirurgen. Er nimmt den aussichtslos scheinenden Kampf auf, blockiert dabei die regulären Abläufe im Krankenhaus, bezieht Geräte von anderen Stationen ein – und gewinnt. Das Mädchen überlebt und ist gesund. Die Handlung basiert auf einer wahren Begebenheit aus dem Jahr 1998 in Klagenfurt und ging

damals als „Das Wunder von Kärnten“ in die Medizingeschichte ein.

Wäre heute ein solches „Wunder“ noch möglich? Sind mittlerweile nicht alle Krankenhäuser derart auf wirtschaftliche Effizienz getrimmt, dass ein solches Engagement von vornherein gar nicht mehr möglich, zumindest nicht wünschenswert wäre? Stellen wir die Frage, „Kann Wirtschaftlichkeit allein das ausschlaggebende Kriterium sein?“, in einen größeren Zusammenhang: Schnell sind wir dann nicht mehr nur bei Krankenhäusern, sondern auch bei Abläufen und Strukturen in Kindergärten und Schulen, in Alten- und Pflegeheimen, in Theatern, Museen und anderen kulturellen Einrichtungen, aber auch im Verkehr und selbst bei dem, was unter öffentliche Sicherheit und Ordnung gefasst wird.

„Öffentlich“ ist in diesem Zusammenhang ein wichtiges Wort. Denn nicht umsonst lagen die genannten Bereiche lange Zeit in der Hoheit der öffentlichen Hand. Zum Teil sind sie erfreulicherweise dort auch heute noch angesiedelt. Doch unter dem Zwang knapper Kassen neigen Bund und Länder, Städte und Gemeinden dazu, entweder mit dem vermeintlichen Allheilmittel Privatisierung sich auf den ersten Blick unnötiger Kosten komplett zu entledigen oder, wenn

das nicht geht, die Zuschüsse entsprechend niedrig zu halten.

Der eine oder andere mag sich noch erinnern, dass DB jahrzehntelang für Deutsche Bundesbahn stand – und nicht für „Die Bahn“. Der eine oder andere mag sich auch daran erinnern, dass Kontrollen an Flughäfen nicht von privaten Sicherheitsfirmen, sondern einzig und allein vom Bundesgrenzschutz ausgeführt wurden. Auch Bauaufsicht ist in diesem Zusammenhang ein spannendes Thema, wenn wir schon bei Flughäfen sind. Nicht nur bei diesen Beispielen stellt sich die Frage: Wird durch zunehmende Effizienz und Rationalisierung wirklich alles besser? Oder gibt es nicht vielmehr Aufgaben, die besser bei der öffentlichen Hand bleiben, auch wenn sie dort ein Zuschussgeschäft sind.

Im Sinne des Gemeinwohls, aber auch im Sinne dessen, was man den „sozialen Frieden“ nennt, erscheint mir das wünschens- oder zumindest ein paar Überlegungen wert. Doch bleiben wir nicht nur allgemein, sondern werden auch individuell. Auch Außergewöhnliches muss möglich sein. Es ist zwar niemanden zu wünschen, aber so etwas wie „Das Wunder von Kärnten“ sollte prinzipiell auch heute noch bewerkstelligt werden können.

impressum

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

Layout: Silvia Hognl, 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, **F:** +49 22 02 989 10 81
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: wieninternational.at (S. 1),
[Frank Boston – Fotolia.de](http://Frank Boston - Fotolia.de) (S. 8), JOuTrip.com (S. 10),
Slowakei-netz.de (S. 11 oben), VV Slovakia (S. 11 unten),
Fischers Architects (S. 12), [Matus Benza – Wikimedia Commons](http://Matus Benza - Wikimedia Commons) (S. 13 links), [John Menard – Wikimedia Commons](http://John Menard - Wikimedia Commons) (S. 13 rechts), [Foundation7 – Wikimedia Commons](http://Foundation7 - Wikimedia Commons) (S. 15), [Bryan Tong Minh – Wikimedia Commons](http://Bryan Tong Minh - Wikimedia Commons) (S. 16 links),
www.managingtheuniversitycampus.nl (S. 16 rechts)