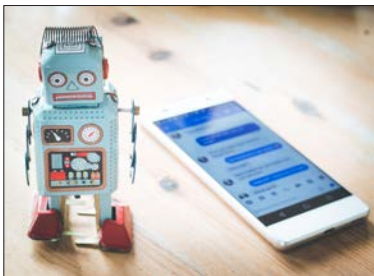


SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2
Personalien.....Seite 8
VermietungenSeite 9

schwerpunkt



Künstliche Intelligenz ist derzeit in aller Munde. Sie weckt bei vielen Menschen entweder übertriebene Hoffnungen oder übertriebene Ängste. KI kann in vielen Fällen hilfreich sein, sie kann manches besser als der Mensch, aber sie kann den Menschen nicht ersetzen....Seite 11

termine



Etablierte Veranstaltungen feiern Jubiläum, andere erweitern ihr Spektrum und passen sich den Herausforderungen der Zeit an. Das lohnt einen genaueren Blick.
.....Seite 14

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



nach der Sommerpause meldet sich der SPH Newsletter zurück. Im Herbst geht es nun mit mehr Veranstaltungen weiter als in den Wochen zuvor. Die größte davon im Bereich von Immobilien und Investitionen ist seit vielen Jahren die Expo Real in München. Manchen Unkenrufen zum Trotz findet die Messe auch dieses Jahr wieder in sieben Hallen statt und zeigt der Blick in das ständig aktualisierte Ausstellerverzeichnis, dass sich die Zahl und Internationalität der Aussteller wieder sehen lassen können.

Ständig aktualisiert wird auch das Konferenzprogramm. Zwei der Themen im Expo Real Forum finden sich bereits in dieser Ausgabe: Das Nachdenken über KI und in diesem Zusammenhang das Thema Cybersicherheit. Selbstverständlich gibt es noch viel mehr Podien, Vorträge und Präsentationen. Denn das Angebot im Konferenzprogramm ist 2024 wohl größer als je zuvor.

Im vergangenen Frühjahr hatte ich zur Mipim den Artikel „Campingplatz statt Yacht?“ geschrieben. Gut, für Yachten ist der Messesee in München nicht geeignet, das Freige-lände der Messe München für Camping aber schon. So wird in diesem Jahr dort wäh-rend der Expo Real erstmals ein temporärer Campingplatz für Wohnmobile angeboten. Ja, die Zeiten ändern sich.

Über alles können Sie sich auf der Homepage der Expo Real ausführlich informieren. Zumindest einige Aspekte greifen wir in der nächsten Ausgabe auf, die vor der Messe er-scheinen wird. Bereits gespannt, wie die Expo Real in einer veränderten Zeit sein wird, ist

Ihr

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Das Bürogebäude Miro an der București-Ploiești Chaussee im Bukares-ter Stadtteil Băneasa wurde von Speedwell entwickelt und 2021 fertiggestellt.

HILI PROPERTIES ERWIRBT RESTLICHEN ANTEIL AN BUKARESTER BÜROGEBÄUDE MIRO

Hili Properties, der Immobilienzweig von Hili Ventures, hat sich die restlichen 25 % der Anteile an der Gesellschaft gesichert, die Eigentümerin des Bürogebäudes Miro im Norden Bukarests ist. Das Unternehmen hatte 2022 zunächst 75 % des Projekts von Speedwell erworben. Das Büroprojekt bietet eine vermietbare Fläche von 23.000 qm.

REVETAS VERÄUSSERT TRIGRANIT AN TSCHECHISCHEN INVESTOR

Die Revetas Group hat TriGranit an die DRFG Investment Group verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. TriGranit ist seit mehr als zwei Jahrzehnten tätig und hat in dieser Zeit fast 50 Projekte mit einer Mietfläche von 1,7 Millionen qm in sieben Ländern in Zentral- und Osteuropa abgeschlossen.

Als Teil der Transaktion wird TriGranit weiterhin unter seiner etablierten Marke operieren, die den gesamten Projektentwicklungsbereich der Gruppe umfasst. TriGranit und die DRFG Investment Group arbeiten bereits zusammen. Seit letztem Jahr entwickeln sie gemeinsam einen Logistikpark in Westpolen, der sich im Portfolio der Gruppe befindet. TriGranit wird Projekte der DRFG Group umsetzen und bereits beauftragte Projekte wie Millennium Gardens in Ungarn und Bonarka for Business B4B in Krakau weiterführen. Darüber hinaus wird TriGranit die Zusammenarbeit mit Revetas bei laufenden Entwicklungen fortsetzen.

TEWOX KAUFT ZWEI FACHMARKTZENTREN VON DER CAPITAL PARK GROUP

Tewox, das von dem litauischen Asset Manager Lords LB verwaltet wird, gab bekannt, von der Capital Park Group zwei weitere Fachmarktzentren in Polen erworben zu haben. Die beiden Fachmarktzentren in Łódź und Radom haben eine Fläche von fast 10.000 qm und sind an rund 30 Mieter vergeben. Mit dieser Investition engagiert sich Tewox bereits zum dritten Mal auf dem polnischen Markt und verfügt damit über insgesamt acht Fachmarktzentren mit 55.700 qm Verkaufsfläche.

PANATTONI SICHERT SICH FINANZIERUNG FÜR PANATTONI PARK BIERUŃ

Panattoni hat von der Alior Bank eine Finanzierungszusage in Höhe von EUR 10,5 Millionen für den Bau des Panattoni Park Bieruń I in Schlesien erhalten. Das neue Industriezentrum mit einer Fläche von fast 20.000 qm soll im Februar 2025 fertiggestellt sein.

Panattoni Park Bieruń I liegt 2,5 km vom Zentrum von Bieruń, 1,5 km von der Nationalstraße 44 und 17 km von der Kreuzung der Autobahn A4 und der Schnellstraße S1 entfernt. Der laufende Bau einer Anschlussstelle der S1, die nach Bielsko-Biała führt, wird die Anbindung des Parks weiter verbessern.



Central Business Tower

Bürogebäude
Frankfurt

Helaba | 



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



Tour Sequana

Bürogebäude
Issy-les-
Moulineaux
Frankreich



Varso Place

Bürogebäude
Warschau
Polen



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



The Flow Building

Gemischt genutzte
Immobilie
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

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

Werte, die bewegen.



Towarowa 22 im Warschauer Stadtteil Wola ist ein gemischt genutztes Projekt, das von AFI Euope und Echo Investment entwickelt wird. Erster Bauabschnitt ist das Bürogebäude Office House.

PEKAO UND SANTANDER BP GEWÄHREN DARLEHEN FÜR DAS PROJEKT TOWAROWA 22

Ein von der Bank Pekao und der Santander Bank Polska geführtes Konsortium hat AFI Europe und Echo Investment ein Bau- und Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 103,4 Millionen für das Gebäude Office House in Warschau zusammen mit einem Mehrwertsteuerkredit in Höhe von PLN 20 Millionen (EUR 4,67 Millionen) gewährt.

Office House ist der erste Abschnitt des Mischnutzungsprojekts Towarowa 22 und entsteht zwischen den Straßen Towarowa, Pańska und Miedziana. Das neunstöckige Gebäude soll 31.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche bieten und bis zum Frühjahr 2025 fertiggestellt sein.

CTP ERWIRBT VON GLOBALWORTH INDUSTRIEPROJEKTE UND GRUNDSTÜCKE IN RUMÄNIEN

Der Entwickler von Industrie-Immobilien CTP hat den Kauf von sechs Industrieprojekten und Land von Globalworth in Rumänien für eine nicht genannte Summe abgeschlossen. Das Portfolio umfasst Industrieprojekte in Bukarest, Arad, Pitești, Oradea und Timișoara. Im Rahmen der Transaktion erwarb CTP auch 30 ha Land für weitere potenzielle Entwicklungen in Westrumänien. Mit den neu erworbenen Projekten ist das Portfolio von CTP in Rumänien auf 2,91 Millionen qm Industriefläche angewachsen.

TSCHECHISCHER INVESTOR PATRIA ERWIRBT SLOWAKISCHEN INDUSTRIEPARK

Garbe Industrial Real Estate CEE hat den Verkauf des Garbe Green Park Piešťany in der Slowakei abgeschlossen. Der Industriepark bietet knapp 28.000 qm Fläche. Käufer ist Patria investiční společnost, a.s., ein Unternehmen der ČSOB. Der Wert der Transaktion wurde nicht veröffentlicht.

CPIPG SICHERT SICH REFINANZIERUNG VON DREI BÜROOBJEKTEN IN WARSCHAU

Die CPI Property Group Poland hat mit der Aareal Bank eine grüne Refinanzierungsvereinbarung in Höhe von über EUR 277 Millionen für drei Büroimmobilien in Warschau abgeschlossen: Warsaw Financial Center, Equator IV und Eurocentrum. Die Transaktion wurde in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Green Finance Frameworks der Aareal Bank durchgeführt, in dem die Kriterien des Kreditinstituts für die Gewährung grüner Finanzierungen festgelegt sind.

SCALLIER VERÄUSSERT FACHMARKTZENTRUM IN RUMÄNIEN

Die polnische Gruppe Scallier hat das Einzelhandelsprojekt Funshop Park Turda in der im Kreis Cluj gelegenen Stadt Turda an BT Property Alternative Investment Fund verkauft. Der Kaufpreis für das Projekt mit einer vermietbaren Fläche von über 9.000 qm wurde nicht genannt. Die Transaktion markiert den Einstieg des Fonds in den Einzelhandelsmarkt. Der BT-Fonds wurde 2022 aufgelegt und verfügt derzeit über Assets im Wert von EUR 32 Millionen. Das Portfolio des Fonds umfasst Immobilien in Rumänien mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 40.000 qm.

www.union-investment.de/realestate



Der Bürokomplex Format wurde von Torus entwickelt und 2022 fertiggestellt. Jetzt hat der Private-Equity-Fonds Greenstone 80 % an dem Gebäude erworben.

TORUS VERKAUFT BÜROGEBÄUDE FORMAT IN DANZIG

Der Private-Equity-Fonds Greenstone hat einen Anteil von fast 80 % an der Objektgesellschaft erworben, die Eigentümerin des Bürogebäudes Format in Danzig ist. Verkäufer war Torus. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Format bietet fast 16.000 qm Bürofläche und steht sich an der Grenze zwischen den Stadtteilen Oliwa und Przymorze.

REVITALISIERUNG DES HISTORISCHEN WARSCHAUER TELEFON- UND TELEGRAFENGEBÄUDES GEPLANT

Zeitgeist Asset Management bereitet die Revitalisierung des Gebäudes des Telefon- und Telegrafenamtes in der Nowogrodzka-Straße 45 in Warschau vor. Bei seiner Fertigstellung im Jahr 1933 war das Bauwerk mit einer Höhe von 42,5 m das höchste der Hauptstadt.

Das Telefon- und Telegrafenamts ist ein Beispiel für die funktionalistische Architektur im Warschau der Vorkriegszeit. Es sollte das erste Gebäude Polens werden, das in einer Stahlskelettbauweise errichtet wurde.

BAUBEGINN FÜR PANATTONI PARK GDAŃSK CITY AIRPORT

Panattoni hat mit dem Bau des Panattoni Park Gdańsk City Airport begonnen. Das Projekt wird auf spekulativer Basis errichtet und soll eine Gesamtfläche von rund 18.400 qm bieten. Das Verteilzentrum liegt in unmittelbarer Nähe des Danziger Flughafens und ist 3 km von der Umgehungsstraße der Tri-City, etwa 20 km vom Seehafen und dem Baltic Hub Deepwater Container Terminal und 13 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Panattoni Park Gdańsk City Airport soll aus zwei Gebäuden bestehen, eines mit einer Fläche von 14.702 qm, das andere mit einer Fläche von 4.351 qm.

CROMWELL PROPERTY GROUP VERKAUFT SECHS EINZELHANDELSZENTREN IN POLEN

Die Cromwell Property Group hat sechs Einzelhandelszentren in Polen, die vom Cromwell Polish Retail Fund (CPRF) gehalten werden, für EUR 285 Millionen an Star Capital Finance verkauft. Das Portfolio hat eine Gesamtfläche von mehr als 219 000 qm und umfasst die Einkaufszentren Janki in Warschau, Kometa in Toruń, Korona in Breslau, Tulipan in Łódź, Ster in Stettin und Rondo in Bydgoszcz.

MLP GROUP SICHERT SICH FINANZIERUNG VON ING BANK ŚLĄSKI

ING Bank Śląski S.A. stellt der MLP Group Mittel in Höhe von EUR 26,8 Millionen bereit, die zur Finanzierung neuer Investitionsprojekte in den Logistikparks MLP Poznań und MLP Poznań II sowie zur Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten aus Bankkrediten verwendet werden sollen.

MLP Poznań befindet sich in Koninko, in der Nähe der Schnellstraße S11, die Posen und Kattowitz verbindet. Der Park ist etwa 16 km vom Zentrum von Posen und 4 km von der Autobahn A2 entfernt. Auf einer Fläche von 20 ha sollen fast 90.000 qm Lager- und Produktionsfläche entstehen.



Passerinvest hat den Grundstein für das Hila-Projekt im Gebiet Brumlovka in Prag 4 gelegt. Das Nutzungskonzept sieht Büroflächen, Mietwohnungen sowie Einzelhandel und Dienstleistungen vor.

PASSERINVEST BEGINNT MIT DEM BAU EINES BÜROPROJEKTS IN PRAG

Die Passerinvest Gruppe hat den Grundstein für ein gemischt genutztes Projekt im Gebiet Brumlovka in Prag 4 gelegt. Das Konzept sieht Büros, Geschäfte und Mietwohnungen vor. Das Gebäude soll rund 20.500 qm vermietbare Bürofläche (2.-8. Obergeschoss), 71 Mietwohnungen (9.-15. Obergeschoss) und etwa 2.000 qm Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche im Erdgeschoss bieten. In den vier Untergeschossen sollen rund 420 Parkplätze ausschließlich für die Mieter des Gebäudes zur Verfügung stehen.

Die geplante Fertigstellung des Büroteils ist für Ende 2026 vorgesehen. Der gesamte Bau einschließlich des Wohnteils soll im Frühjahr 2027 abgeschlossen sein.

SCHWEDISCHER INVESTOR ERWIRBT WARSCHAUER BÜROGEBÄUDE VON SKANSKA

Skanska hat das Bürogebäude Studio B in Warschau für EUR 86 Millionen an Stena Real Estate AB verkauft, eine internationale Immobiliengesellschaft, die zur schwedischen Stena Group gehört. Es ist bereits die dritte Transaktion zwischen den beiden Unternehmen in Zentral- und Osteuropa.

Studio B ist Teil eines Bürokomplexes, der von den dänischen Arrow Architects und der polnischen Grupa 5 Architekci entworfen wurde. Die erste Phase bietet eine vermietbare Fläche von 17.600 qm. Der Bau des ersten Gebäudes begann im September 2021 und wird gerade abgeschlossen.

Das Projekt Studio befindet sich im Warschauer Stadtteil Wola und liegt zwischen den beiden U-Bahn-Stationen Rondo ONZ und Rondo Daszyńskiego. Der Bau des zweiten Abschnitts begann im vierten Quartal 2023 und soll im vierten Quartal 2025 abgeschlossen werden. Insgesamt wird das Projekt eine vermietbare Fläche von rund 43.000 qm bieten.

AUSTRIA TREND HOTEL IN LJUBLJANA VERKAUFT

Generali Adriatic Value Fund, SIF, Peakside Capital und Generali Investments Slovenia haben das Austria Trend Hotel in der slowenischen Hauptstadt Ljubljana verkauft. Käufer ist das serbische Unternehmen Agromarket d.o.o. Der Fonds erwarb das Hotel im Jahr 2019 vom österreichischen Unternehmen CA Immo. Das Austria Trend Hotel ist eine 4-Sterne-Anlage und liegt direkt an der Ringstraße von Ljubljana. Das Hotel bietet 214 Zimmer und 12 Apartments sowie ein Restaurant, einen Fitness- und Wellnessbereich mit Saunen, ein Konferenzzentrum und eine Tiefgarage.

PANATTONI: BAUBEGINN FÜR EINEN NEUEN INDUSTRIEPARK BEI ŁÓDŹ

Panattoni hat mit dem Bau eines neuen Zentrums in der Region Łódź begonnen. Der neue Park, der auf spekulativer Basis errichtet wird, entsteht in der Stadt Zgierz, 14 km von Łódź und etwa 5 km von der Anschlussstelle Emilia der Autobahn A2 entfernt. Außerdem verläuft die neue Schnellstraße S 14 in unmittelbarer Nähe des Standorts. Im ersten Abschnitt sollen insgesamt 13.600 qm entstehen. Die Fertigstellung ist für Januar 2025 geplant.

PERSONALIEN



links: Jakub Budyh
rechts: Emilia Dębowska

JAKUB BUDYCH hat bei Peakside die Rolle als Business Development Director angenommen und wird für die Expansion des Unternehmens in Polen verantwortlich sein. Jakub Budyh ist ein erfahrener Profi mit mehreren Jahren Erfahrung im Bereich gewerbliche Immobilien. Bevor er zu Peakside kam, war Jakub Budyh bei 7R tätig, wo er eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung und Umsetzung der Verkaufsstrategien, dem Management von Investorenbeziehungen und der Suche nach neuen Investitionsmöglichkeiten spielte. Zuvor war er bei Cushman & Wakefield im Bereich Kapitalmarkt und Bewertung tätig. Er arbeitete auch für Knight Frank und PricewaterhouseCoopers. Jakub Budyh schloss sein Studium an der Wirtschaftsuniversität Posen, Fakultät für Management, mit einem Diplom in Kapitalanlagen und Finanzstrategien für Unternehmen ab und absolvierte ein Aufbaustudium in Immobilienbewertung an der Technischen Universität Warschau. Seit fast zehn Jahren hat er auch eine Lizenz als Immobiliensachverständiger.



links: Marcin Klammer
rechts: Tewfik Sabongui

EMILIA DĘBOWSKA wurde zum Head of Sustainability Europe bei Panattoni befördert und wird für die nachhaltige Entwicklung in ganz Europa verantwortlich sein. Emilia Dębowska begann ihre berufliche Laufbahn im Bankensektor und ist seit 15 Jahren im Bereich Gewerbeimmobilien tätig, davon zehn Jahre bei Panattoni. Emilia Dębowska ist Absolventin des Institute for Sustainability Leadership (CISL) an der Universität von Cambridge. Sie absolvierte ein Postgraduiertenstudium an der Warsaw School of Economics am Collegium of Management and Finance. Außerdem hat sie einen Abschluss in Management und Marketing von der WSB National Louis University.



Nina Stapf

MARCIN KLAMMER ist neuer Geschäftsführer des Polish Council of Shopping Centres (PRCH). Bevor er Geschäftsführer des PRCH wurde, leitete Marcin Klammer eine Reihe von Unternehmen in der Immobilien-, Beratungs- und Ingenieurbranche. Er war CEO von HB Reavis in Polen, bei BNP Paribas Real Estate und Arcadis/EC Harris.

TEWFIK SABONGUI, CEO der tschechischen Niederlassung des Immobilienberatungsunternehmens Colliers, hat seinen Aufgabenbereich erweitert und zusätzlich die Leitung des slowakischen Büros übernommen. Er folgte Richard Urvay nach, der Colliers Ende April verlassen hat. Tewfik Sabongui war zuvor über 14 Jahre lang für das internationale Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle tätig, zunächst in leitenden Positionen und dann im Senior Management. 2017 gründete er dann zusammen mit Petr Žalský und Eduard Forejt ein eigenes Immobilienberatungsunternehmen Threesixty, das ein Jahr später mit der tschechischen Niederlassung von Colliers International fusionierte, wobei Tewfik Sabongui zunächst Geschäftsführer und später CEO wurde.

NINA STAPF ist seit 1. April 2024 neue Leiterin der Abteilung „Immobilienmanagement Spezialisten“ bei Deka Immobilien. Die Diplom-Kauffrau verantwortet das Asset Management für das gesamte Hotel- und Einzelhandelsportfolio sowie das Relationship Management zu den Großmietern der Immobilienfonds von Deka Immobilien. Das Immobilienvermögen der Deka beträgt über 50 Milliarden Euro und umfasst mehr als 580 Immobilien in 27 Ländern. Nina Stapf folgt auf Björn Niehuss, der die Leitung der Einheit Immobilienmanagement Deutschland übernommen hat. Nina Stapf leitete zuvor acht Jahre lang das Fondsmanagement des Deka-ImmobilienEuropa.

VERMIETUNGEN



BATORY I, WARSCHAU

POLEN 

Das im Gebäude Batory I ansässige Unternehmen ZST (Zintegrowane Systemy Techniczne) erweitert seine Fläche um 400 qm und hat einen entsprechenden Mietvertrag unterzeichnet. Durch die Erweiterung wird das Unternehmen insgesamt 1.700 qm belegen. ZTS ist seit 2016 Mieter im Gebäude in der Aleje Jerozolimskie. Das Batory Building I ist ein sechsstöckiges Bürogebäude, das im Jahr 2000 fertiggestellt wurde und eine Mietfläche von 6.600 qm bietet.

OXYGEN PARK, WARSCHAU

POLEN 

Adara, ein Vertriebsunternehmen für Inhaltsstoffe des deutschen Unternehmens der Spezialchemie Evonik, zieht in den Oxygen Park in Warschau. Das Unternehmen hat 366 qm Bürofläche im Gebäude A des Komplexes angemietet. Ein weiterer Mieter ist LSI Software, ein Anbieter von IT-Systemen. Das Unternehmen wird 400 qm Bürofläche belegen. Oxygen Park gehört der Golden Star Group. Der Komplex liegt im Warschauer Stadtteil Wlochy, in der ul. Jutrzenki 137, mit Zugang zur Aleje Jerozolimskie. Oxygen Park besteht aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 18.300 qm.

SKYLIGHT & LUMEN, WARSCHAU

POLEN 

Decerto hat ein neues Büro im Warschauer Gebäude Lumen bezogen, das Globalworth Poland gehört. Decerto hat eine Bürofläche von 1.000 qm übernommen. Das Lumen-Gebäude ist Teil des Bürokomplexes Skylight & Lumen in der Żłota-Straße in Warschau. Der Komplex verfügt über insgesamt mehr als 49.000 qm Fläche. Beide Gebäude wurden im Jahr 2018 in das Portfolio von Globalworth aufgenommen.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Skyliner in Warschau hat neue Mieter. Der US-Technologieriese Xperi wird in das Hochhaus der Karimpol-Grup am Rondo Daszyńskiego einziehen und dort eine Fläche von fast 3.000 qm belegen. Skyliner wird auch der neue Hauptsitz von Process Solutions, einem Unternehmen im Bereich Business Outsourcing. Process Solutions wird etwa 1.000 qm Fläche nutzen. Und ein Entwickler von erneuerbaren Energien in Polen wird die gesamte 7. Etage mit rund 1.500 qm belegen. Damit ist Skyliner I mit einer Mietfläche von 21.000 qm vollständig vermietet. Der zweite Abschnitt des Komplexes am Rondo Daszyńskiego soll bis Ende 2026 entstehen und auf 28 Etagen rund 24.000 qm vermietbare Fläche bieten.

BONARKA FOR BUSINESS, KRAKAU

POLEN 

Revetas Capital gab bekannt, dass KION seinen Mietvertrag im Bürokomplex Bonarka for Business B4B verlängert hat. KION belegt insgesamt 3.900 qm Bürofläche in den Gebäuden E und F. Bonarka for Business ist ein Büropark in Krakau mit acht Bürogebäuden und einer Gesamtfläche von 76.627 qm.

BRAIN PARK, KRAKAU**POLEN** 

Volvo Tech Hub wird eine Fläche von 10.000 qm im Brain Park C in Krakau belegen. Der Bürokomplex, der Echo Investment gehört, bietet insgesamt 43.000 qm Bürofläche und fast 10.000 qm Grünfläche und liegt an der Kreuzung der Pokoju Avenue und der Fabryczna Street im Krakauer Stadtteil Śródmieście. Der Brain Park wurde von dem Büro Baumschlager Eberle Architekci Kraków entworfen.

IMAGINE, ŁÓDŹ**POLEN** 

Das internationale Wirtschaftsprüfungs-, Steuer-, Technologie-, Unternehmens- und Transaktionsberatungsunternehmen EY hat seinen Mietvertrag für über 1.400 qm Bürofläche im Komplex Imagine in Łódź verlängert. EY gehört seit 2019 zu den Mietern des Bürokomplexes. Die Büros der Niederlassung in Łódź befinden sich im Gebäude A an der Kreuzung der Piłsudskiego-Allee und der Śmigłego-Rydza-Allee. Imagine besteht aus drei Gebäuden. Zwei sechsstöckige Gebäude bieten insgesamt 17.200 qm Gewerbefläche – 14.800 qm Bürofläche und 2.400 qm Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche. Das dritte Gebäude ist ein oberirdisches Parkhaus mit 356 Stellplätzen und 49 Doppelfahrradständern.

RED TOWER, ŁÓDŹ**POLEN** 

Warimpex hat sein Coworking-Angebot im Gebäude Red Tower in Łódź erweitert. Im 11. Stock stehen jetzt 600 qm flexible Fläche zur Verfügung, die von Memos verwaltet wird. Damit verfügt das Unternehmen bereits über vier Etagen mit flexiblen Flächen im Red Tower, so dass sich die Gesamtfläche auf rund 2.400 qm erhöht. Der Red Tower liegt in der Piotrkowska-Straße 148/150 und bietet auf 20 Etagen eine Mietfläche von 12.400 qm. Das Gebäude wurde 1978 errichtet und von Warimpex im Jahr 2022 erworben.

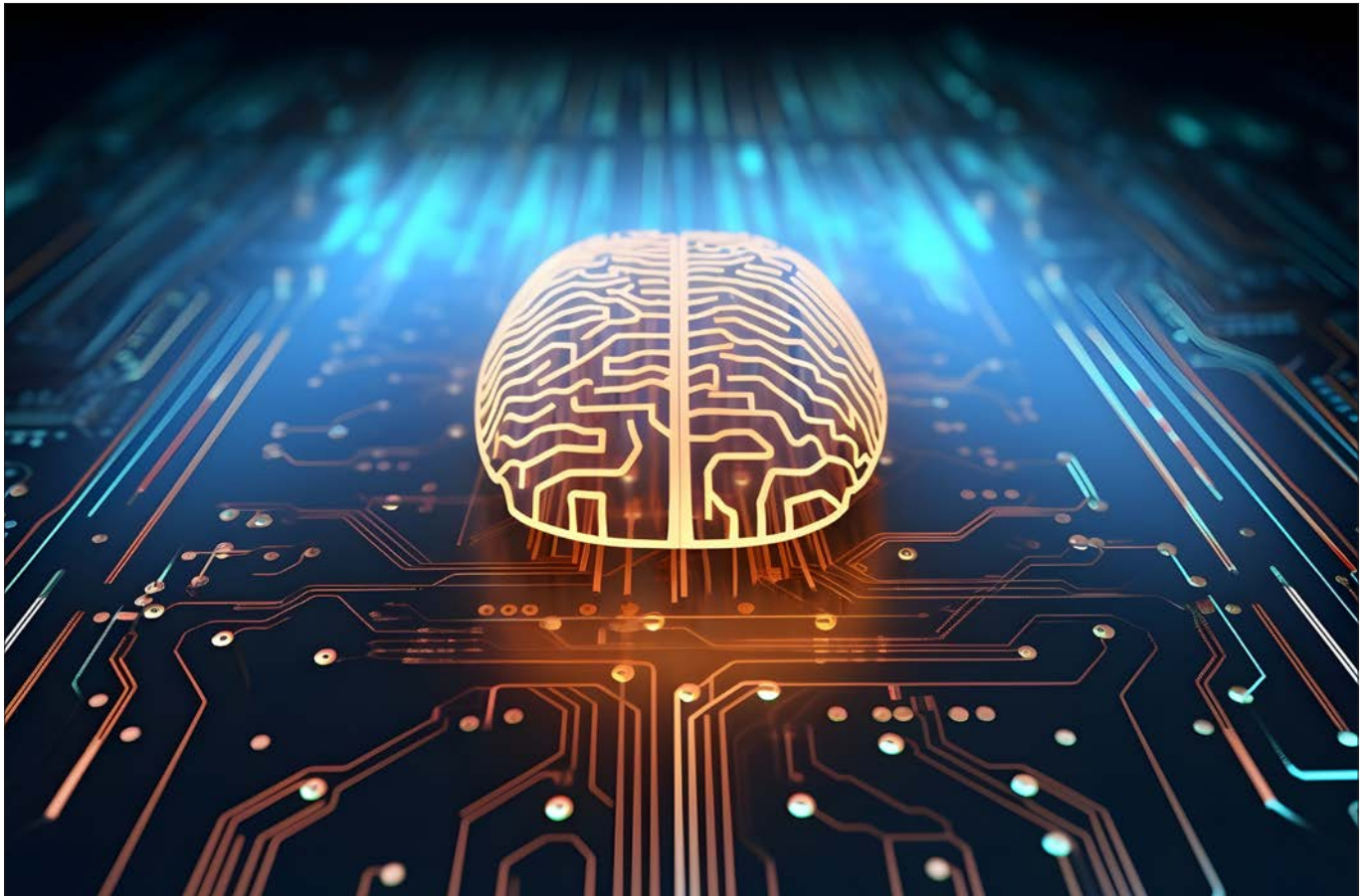
SKYTOWER, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Flanco Retail, ein Einzelhändler für Elektronik- und Haushaltsgeräte in Rumänien, gibt den Umzug seines Hauptsitzes in den SkyTower in Bukarest, das höchste Gebäude des Landes, bekannt. Flanco belegt die gesamte 11. Etage des SkyTower mit einer Fläche von 1.150 qm. Der SkyTower Bukarest gehört der Raiffeisen Property Holding International (RPHI). Er ist 137 m hoch und verfügt über 37 Stockwerke sowie fünf unterirdische Geschosse für 518 Parkplätze und Lagerflächen.

AFI KARLÍN, PRAG**TSCHECHISCHE REPUBLIK** 

Die Anwaltskanzlei Wolf Theiss wird im Oktober in das Bürogebäude AFI Karlín einziehen und zwei Etagen mit insgesamt 1.350 qm belegen. Außerdem richtet das europäische Medien- und Unterhaltungsunternehmen Sky CP Limited auf 1.350 qm des Gebäudes ein Entwicklungszentrum ein. Der Bürokomplex AFI Karlín, auch bekannt als Butterfly, wurde Anfang 2018 fertiggestellt und befindet sich in der Nähe der U-Bahn-Station Křižíkova. Er bietet 23.000 qm vermietbare Fläche.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ – HYPE ODER HILFE?



Künstliche Intelligenz kann der Aufbruch in ein neues Zeitalter der Digitalisierung sein. Den Menschen ersetzen kann sie jedoch nicht.

Spätestens seit ChatGPT den Weg in die Öffentlichkeit fand, ist künstliche Intelligenz ein heiß diskutiertes Thema. Was den einen als technologischer Meilenstein und Aufbruch in ein neues Zeitalter gilt, betrachten die anderen mit großem Misstrauen.

Seit 2022 der ChatBot ChatGPT vorgestellt wurde, diskutieren Politiker, Gesellschaftswissenschaftler, Philosophen und Otto Normalverbraucher ebenso wie manche, die konkret mit der Entwicklung und Anwendung von künstlicher Intelligenz befasst sind, ob der nächste Schritt der Digitalisierung, die Anwendung künst-

licher Intelligenz, kurz: KI, Fluch oder Segen für die Menschheit bedeutet, wo Gefahren lauern und wo man Grenzen setzen muss.

Dabei ist KI keineswegs eine ganz neue Entwicklung. In vielen Bereichen wird sie bereits seit längerem eingesetzt, etwa bei Computerspielen, Suchmaschinen und Übersetzungsprogrammen, in der Robotik, aber auch in der Wissenschaft und Forschung.

Aber was genau ist künstliche Intelligenz? Der Begriff Intelligenz ist definiert als die Fähigkeit zur Abstraktion, Logik, zum Ver-

stehen, zur Selbstwahrnehmung, zum Lernen, zu emotionalem Wissen, zur Argumentation, zur Planung, zur Kreativität, zu kritischem Denken und zur Problemlösung. Dagegen lässt sich künstliche Intelligenz etwas weniger komplex als lernendes System definieren. KI wird trainiert, indem man sie mit Daten füttert, um Vorhersagen zu erstellen und deren Genauigkeit zu bewerten.

Was KI nicht kann: Sie hat keine Selbstwahrnehmung. Sie kann keine kreative Lösungen finden – sie kann van Gogh nachempfundene Bilder nur produzieren, wenn sie vorher mit Bildern van Gogh

trainiert wurde. Auch ethische und emotionale Entscheidungen darf man von der KI nicht erwarten. Es gibt also weder einen Grund zu fürchten, dass KI den Menschen überflüssig macht, noch zu hoffen, dass KI die Lösung aller Probleme ist. Sie ist ähnlich wie schon die Digitalisierung ein tech-

Intelligenz eher als künstliche Dummheit zu bezeichnen. Hier ist man beim Training der KI nur von eingeschränkten Nutzungsszenarien ausgegangen.

Häufig gilt die Immobilienwirtschaft als konservativ und bei der Anwendung

muster zu erkennen, ist KI jedem menschlichen Gehirn überlegen. Diese Fähigkeit bei der Portfolioanalyse zu nutzen, gestattet eine sehr viel genauere Einschätzung der Potenziale und Risiken, um Entscheidungen zu treffen.

KI kann bei vielen zeitintensiven und repetitiven Aufgaben sinnvoll eingesetzt werden, sie kann administrative Aufgaben übernehmen, sie kann die Interaktion mit Mietern/Kunden verbessern und generell zu mehr Effizienz in den Geschäftsabläufen beitragen.

Themen, die schon bei der Digitalisierung eine Rolle spielten, tauchen im Zusammenhang mit der Anwendung von KI erneut auf. Dazu gehören die Akzeptanz bei Mitarbeitern und Kunden sowie Fragen der Datensicherheit und des Datenschutzes.

Wie jede technische Neuerung, weckt auch die KI diffuse Ängste und Vorbehalte. Ja, sie wird Veränderungen der Arbeitswelt mit sich bringen, aber eben auch Erleichterungen. Ja, sie wird neue Anforderungen an Mitarbeiter stellen, wobei zunehmend interdisziplinäre Kompetenzen – Schnittstellenkompetenzen zwischen technischen und kaufmännischen Bereichen – sowie so genannter Soft Skills – adaptives Denken und Problemlösungskompetenzen – gefragt sein werden.

Für Kunden wiederum gilt: Je transparenter die Anwendung von KI ist und je besser die jeweilige KI eine hochgradig individualisierte Interaktion beherrscht, um so höher wird auch die Akzeptanz sein. Um bei dem oben genannten Beispiel zu bleiben: Ein ChatBot, der zum Wahnsinn treibt, weil er auf mögliche Kundenbedürfnisse und -interaktion nur unzureichend geschult ist, wird eher nicht zur Akzeptanz beitragen. Qualität der KI-Lösungen ist also auch ein entscheidendes Kriterium.

Datenschutz ist ein weiteres viel diskutiertes Thema. Sowohl beim Training als auch bei der Anwendung von KI werden oft große Mengen sensibler Daten verwendet. Je sensibler die Daten, desto strenger sind die Datenschutzaufgaben. Im Immo-



Die Gebäudeautomation in Smart Buildings nutzt heute schon weitgehend KI.

nisches Mittel, das sowohl zum Guten wie zum Schlechten genutzt werden kann.

Da jede KI nur so gut ist, wie die Daten, mit denen sie gefüttert und trainiert wurde, hängt eine wirkungsvolle Anwendung letztlich von jenen ab, die das entsprechende System entwickeln. Die Entwickler wiederum sind von einem möglichst exakten Briefing abhängig. Ein Mittel, die Anforderungen möglichst genau abzuklären, sind mögliche Nutzungsszenarien, so genannte Anwendungsfälle, zu entwickeln, die eintreten können, wenn ein Nutzer versucht, mit Hilfe des betrachteten Systems ein bestimmtes Ziel zu erreichen.

Wohl jeder von uns ist schon mal an einem Chatbot verzweifelt, der nur Antworten auf 08/15-Fragen geben kann und man dummerweise eine etwas eher außergewöhnliche Anfrage hat. In diesen Momenten ist man versucht, die künstliche

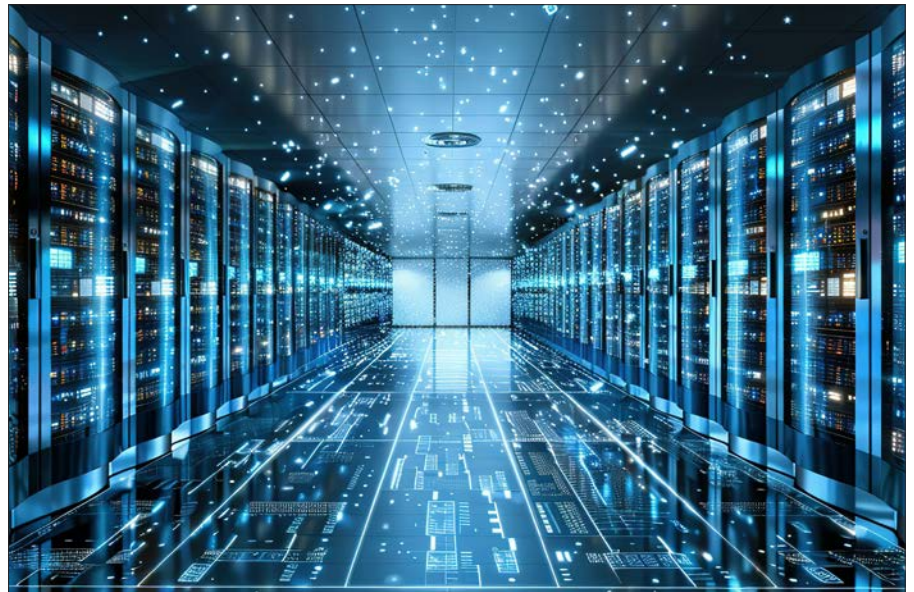
technischer Neuerungen als eher zögerlich. Eine gesunde Skepsis ist sicher nicht das Verkehrteste, ebenso kann es ratsam sein, nicht gleich jeder neuen Entwicklung nachzulaufen, sondern ein bisschen abzuwarten. Andererseits hat die Digitalisierung in die Branche längst Einzug gehalten und sind auch KI-Anwendungen schon seit längerem nichts Neues mehr. Vor allem im Bereich der Gebäudeautomation wird KI beim Energie- und Flächenmanagement sowie im Bereich der Gebäudesicherheit eingesetzt. Gerade in der Gebäudeautomation nutzt KI Schnittstellen zur Außenwelt, um sich selbst zu optimieren, eigenständig komplexe Aufgaben zu übernehmen und im laufenden Betrieb immer weiter zu lernen.

Doch es sind nicht nur operationale Aufgaben, bei denen KI hilfreich sein kann. Überall da, wo es gilt, große Datenmengen zu analysieren und komplexe Daten-

bilienbereich sind es häufig Mieterdaten, die von der KI verarbeitet, und Mieterprofile, die erstellt werden, bei denen die Umsetzung der Datenschutzvorgaben zu beachten ist. Doch obwohl gerade die KI viele Diskussionen um den Datenschutz ausgelöst hat, sind es KI-Anwendungen, die helfen können, die Bestimmungen einzuhalten.

Angesichts der Vielzahl der Daten, die von der KI verarbeitet werden, gewinnt Cyber Security noch zusätzlich an Gewicht. Ähnlich wie beim Datenschutz kann auch hier die KI selbst hilfreich sein. So können KI-basierte Lösungen für Data Discovery sämtliche Speicherorte scannen und die Daten automatisch klassifizieren. Und da KI Muster und Anomalien in großen Datenmengen schnell und zuverlässig findet, ist sie ideal für die Erkennung von Bedrohungen geeignet. Sie kann den Netzwerkverkehr in Echtzeit überwachen und bei verdächtigen Aktivitäten umgehend die für die Datensicherheit zuständigen Mitarbeiter benachrichtigen. Dabei ist die KI nicht auf vordefinierte Bedrohungsmuster angewiesen, sondern lernt im Laufe der Zeit, was im Netzwerk des jeweiligen Unternehmens normal ist, und erkennt davon abweichende und möglicherweise gefährliche Aktivitäten.

So hilfreich KI-Anwendungen sind, sollte man nicht alles der KI überlassen, sondern immer noch ein Mensch in letzter Instanz entscheiden. Um es an einem Beispiel aus der Medizin zu verdeutlichen: KI kann besser als jeder Arzt bei bildgebenden Verfahren Abweichungen erkennen, lie-



Kehrseite der KI ist der enorme Energieverbrauch in Rechenzentren.

fert also die besseren Ergebnisse. Doch die Entscheidung, ob diese Abweichung behandlungsbedürftig ist und wie sie behandelt werden sollte, ist erst optimal, wenn nicht nur die KI einen Behandlungsvorschlag macht, sondern auch der Arzt dabei involviert ist.

Und noch ein Thema sollte nicht außer Acht gelassen werden. Zwar kann KI dazu beitragen, Energie und Ressourcen optimal zu nutzen, sie ist aber selbst ein „Energiefresser“. Das gilt insbesondere für die „Lernphase“ der KI, in hohem Maß aber auch für die Anwendung. Energieverbrauch bedeutet aber auch einen hohen CO₂-Fußabdruck, wenn nicht ausschließlich erneuerbare Energien zum

Einsatz kommen. So stiegen beispielsweise die CO₂-Emissionen von Google 2023 um 13 %, und das trotz gesteigerter Nutzung von Wind- und Solarenergie. Auch Microsoft teilte in seinem jüngsten Umweltbericht mit, dass die CO₂-Emissionen im vergangenen Jahr 29 % über dem Wert von 2020 lagen. Die Internationale Energieagentur (IEA) geht davon aus, dass sich der Gesamtstromverbrauch von Rechenzentren im Vergleich zu 2022 auf 1.000 TWh (Terawattstunden) im Jahr 2026 verdoppeln könnte, was ungefähr dem Strombedarf Japans entspricht. Damit werden alle Energie-Einsparungen, die durch KI ermöglicht werden, und damit auch der Klimaschutz zumindest teilweise konterkariert. | **Christiane Leuschner**

impressum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 6-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

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

Bildnachweis: Thomas Plettenberg – Messe München GmbH (S. 1), Patrick Daxenbichler – Adobe Stock (S. 1 oben links), Pexels – pixabay.com (S.1 unten links), Franck Boston – Fotolia.de (S. 9), Joseph Maniquet – Adobe Stock (S. 11), AndSus – Adobe Stock (S. 12), Koplex-Stock – Adobe Stock (S. 13), Kaboompix – pixabay.com (S. 14)

EINEN BLICK WERT

Etablierte Veranstaltungen feiern Jubiläum, andere erweitern ihr Spektrum und passen sich den Herausforderungen der Zeit an.

Auf 20 Jahre blickt das Institut der Regionen Europas IRE in Salzburg zurück. Ge-gründet 2004, fand im gleichen Jahr auch die erste „Konferenz Europäischer Regionen und Städte“, inzwischen „Salzburg Europe Summit“, statt. Ziel war von Beginn an, die Subsidiarität in Europa zu stärken, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zu fördern und die europäischen Regionen zu verbinden.

Aus diesem Grund lädt IRE am Abend vor dem Beginn des diesjährigen Salzburg Europe Summit zu einem Festakt in die Salzburger Residenz. Wird der Abend der Rückschau auf 20 Jahre IRE gewidmet sein, so steht auf der Konferenz dieses Jahr die EU und ihre weitere Entwicklung im Mittelpunkt. Dabei geht es um die „EU: Ohne Reform keine Zukunft“, um die „EU-Erweiterung: Eine geopolitische Notwendigkeit“, um die Frage „Wie bleibt die EU wettbewerbsfähig?“, um „Die EU auf dem Weg in die Energie-Union?“ sowie um das derzeit oft populistisch ausgeschlachtete Thema „Illegale Migration nach Europa: Ein unlösbares Thema?“. Ein letzter Dialog widmet sich einer Frage, die Städten wie auch kleinere Gemeinden bewegt: „Wie beleben wir die leeren Ortszentren?“

Salzburg Europe Summit
20.-22. Oktober 2024
Salzburg Congress
Salzburg, Österreich
www.salzburg-europe-summit.eu

Die jährlich von der AHK Rumänien organisierte Konferenz „Cities of Tomorrow“ gibt es seit elf Jahren und immer fand sie in Bukarest statt. In diesem Jahr geht die



Weitere Informationen über die hier vorgestellten Veranstaltungen finden sich im Internet.

12. Konferenz, die der nachhaltigen Entwicklung der rumänischen Städte und Regionen gewidmet ist, erstmals in eines der regionalen Zentren, genauer: nach Oradea im Westen des Landes. Nicht ganz ohne Grund, denn nicht nur die Hauptstadt, auch die Regionalstädte des Landes haben in den letzten Jahren eine rasante Entwicklung genommen und sich modernisiert. Doch wie kann man „Beyond infrastructure for sustainable urban living“ sorgen? Diese Frage beschäftigt wohl nicht nur rumänische Stadtverantwortliche.

Cities of Tomorrow
14.-18. Oktober 2024
(Workshops online)
24.-25. Oktober 2024
Burg Oradea
Oradea, Rumänien
www.citiesoftomorrow.ro

Ein Jubiläum feiert im nächsten Jahr auch die Real Corp: Die „30th International Conference on Urban Planning and Re-

gional Development in the Information Society“ findet diesmal in Graz statt, in der zweitgrößten Stadt und der drittgrößten Metropolregion Österreichs und dem in den letzten zehn Jahren am schnellsten wachsenden Ballungsraum des Landes. Die 30. Real Corp steht unter dem Motto: „Urban Innovation – To boldly go where no cities have gone before“ mit dem Untertitel „Medium sized cities and towns as major arena of global urbanisations“. In der Tat werden Städte ganz neue Wege gehen müssen, um mit den Anforderungen des Klimaschutzes, den Folgen des Klimawandels und der zunehmenden Urbanisierung wirtschaftliche und soziale Resilienz zu entwickeln.

Real Corp
30th International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society
14.-16. April 2025
FH Joanneum University of Applied Sciences, Graz, Österreich
www.corp.at