

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2
 Personalien.....Seite 8
 Vermietungen Seite 10

rückblick

Die Expo Real im Oktober in München knüpfte fast nahtlos an das Erfolgsjahr 2019 an. So sehr die Veranstaltung früheren Messen ähnelte, so sehr haben sich die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft verändert.
Seite 12

bauen

Die EU fordert von der Bauwirtschaft nicht nur, die CO₂-Emissionen zu verringern, sondern auch Abfälle beim Bau und beim Abriss zu recyceln. Doch bis zu einer wirklichen Kreislaufwirtschaft im Baubereich ist es noch ein langer Weg. Seite 16

standpunkt

Vielfalt auf den europäischen Wohnungsmärkten? Das war einmal, bevor Investoren die Assetklasse „Residential“ entdeckten. Seitdem scheinen sich zumindest die Wohnungsmärkte in Europa immer weiter anzugleichen.
 Seite 18

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



seit vor einigen Tagen die Meldung die Runde machte, dass die Bundesregierung den Hamburger Bahnhof in Berlin gekauft hat, werde ich eine Erinnerung nicht los: Vor genau 25 Jahren, im November 1997, fand in diesem historischen Gebäude erstmals eine Preisverleihung für die Immobilienbranche statt. Es ging um „Innovationen beim Planen, Bauen, Managen und Finanzieren von Immobilien“. Die Idee zu dem Innovationspreis stammte von Bernd Heuer und mir. Gemeinsam mit den damaligen Teams von Immobilien Manager und Bernd Heuer Dialog sowie mit großer Unterstützung von vielen, die mit Immobilien und Bauen zu tun hatten, betraten der Herausgeber, die Redaktion und der Verlag von Immobilien Manager seinerzeit Neuland.

25 Jahre später gibt es in der Immobilienwirtschaft jede Menge Preise, inzwischen gerne Awards genannt, und von Innovation wird überall gesprochen. Doch im Unterschied zu damals spielen noch mehr „Ins“ eine Rolle: Internet, Internationalisierung und inzwischen auch die Inflation veränderten und verändern viel. Beim näheren Blick zurück in dieses Jahr gehört die Inflation zusammen mit Corona, Krieg in Europa, fragilen Lieferketten, Problemen bei der Energieversorgung, sozialen Unstimmigkeiten und dem Klimawandel zu jener fatalen Mischung, mit der wir uns alle konfrontiert sehen. In einer solchen Gemengelage können Innovationen hilfreich sein. Aber am ehesten wohl solche, bei denen die Veränderung nicht nur dem Fortschritt dient, sondern vor allem auch einer nachhaltigen Verbesserung. Wollen wir hoffen?

Ihr

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



100 Yards lang ist die Front der drei benachbarten Gebäude am Boulevard Na Příkopě in Prag. Dieses Maß gab dem Projekt den Namen.

BAUBEGINN FÜR NEUES EINZELHANDELS- UND BÜROPROJEKT AN NA PŘÍKOPĚ IN PRAG

LaSalle Investment Management hat mit dem Bau des Projekts 100Yards am Prager Boulevard Na Příkopě begonnen. Durch die Verbindung von drei benachbarten Gebäuden wird hier ein multifunktionaler Komplex entstehen, der Einzelhandels- und Büroflächen umfassen soll. Die Arbeiten für den Umbau des Ensembles, dessen Geschichte bis ins 19. Jahrhundert zurückreicht, sind bereits im Gange. Die Eröffnung von 100Yards ist für die zweite Hälfte des Jahres 2024 geplant.

Der Name des Projekts wurde von der Gesamtlänge der Fassaden von den drei miteinander verbundenen Gebäuden inspiriert: den Häusern mit den Adressen Na Příkopě 23, 25 und 27. Sie beträgt nach den Maßeinheiten des Imperial Systems genau 100 Yards, was etwa 91 m entspricht. Das Projekt wird 3.500 qm Bürofläche bieten, die Gesamtfläche für den Einzelhandel wird 3.600 qm betragen.

IMMOFINANZ ERWIRBT RETAIL-PORTFOLIO VON DER CPI PROPERTY GROUP

Die Immofinanz AG erwirbt insgesamt 53 Retail-Immobilien in der Tschechischen Republik, in Polen, der Slowakei und Ungarn von ihrem Mehrheitsaktionär CPI Property Group (CPIPG) erworben. Das angekaufte Portfolio bietet eine vermietbare Fläche von rund 217.000 qm. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 324,2 Millionen. Das erworbene Portfolio umfasst überwiegend Retail Parks und setzt sich aus 30 Objekten in der Tschechischen Republik, 15 Objekten in der Slowakei, 6 Objekten in Polen und 2 Objekten in Ungarn zusammen.

AFI EUROPE BAUT IN ARAD ERSTMALS RUMÄNISCHES FACHMARKTZENTRUMS

AFI Europe hat mit dem Bau des ersten Fachmarktzentrums des Unternehmens in Rumänien begonnen. Das in der Innenstadt von Arad gelegene Projekt soll in der zweiten Hälfte des Jahres 2023 eröffnet werden. Das Projekt wird das Einzelhandelsportfolio von AFI Europe ergänzen, das bereits drei große Einkaufszentren in Bukarest, Braşov und Ploieşti umfasst.

Das künftige Fachmarktzentrum wird auf einem 79.900 qm großen Grundstück eine bebaute Fläche von 30.600 qm einnehmen. Die Bruttomießfläche des Projekts beträgt 29.400 qm und liegt auf einer einzigen Ebene. Hinzu kommen 950 oberirdische Parkplätze.

BAUBEGINN FÜR PANATTONI PARK NADARZYN II

Panattoni hat mit dem Bau von Panattoni Park Nadarzyn II begonnen. Das Projekt entsteht auf einem fast 20 ha großen Areal und soll rund 100.000 qm Fläche bieten. Panattoni Park Nadarzyn II liegt rund 20 km vom Zentrum Warschaus entfernt.

Highlight Towers

Bürogebäude
München



Helaba | 



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



BETC HQ

Bürogebäude
Pantin
Frankreich



ONE

Gemischt genutztes
Hochhaus
Frankfurt
Deutschland



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



Main Point Pankrac

Bürogebäude
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.



Union Investment hat für den Spezialfonds Ull Garbe Logistik Fonds von dem niederländischen Onlinehändler vidaXL in einer Sale-and-Lease-back-Transaktion einen Logistik-Neubau in der polnischen Stadt Wrzeźnia erworben.

UNION INVESTMENT ERWIRBT LOGISTIKIMMOBILIE IN POLEN

Union Investment hat einen Logistik-Neubau in der polnischen Stadt Wrzeźnia, rund 50 km östlich von Posen, erworben. Der Ankauf erfolgte für den Spezialfonds Ull Garbe Logistik Fonds. Verkäufer ist der niederländische Onlinehändler vidaXL. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Die im August dieses Jahres fertiggestellte Logistikimmobilie umfasst eine Mietfläche von über 130.000 qm, der Büroflächenanteil liegt bei rund 2,5 %. Das Objekt ist für zehn Jahre vollständig an vidaXL Logistics Services vermietet.

Der Ull Garbe Logistik Fonds wurde 2020 gemeinsam von Union Investment und Garbe Industrial Real Estate aufgelegt. Der Spezialfonds investiert in Logistikimmobilien in Europa.

PANATTONI VERKAUFT DEN LOGISTIKPARK TRICITY NORTH AN DEN TSCHECHISCHEN INVESTOR TRIGEA

Panattoni hat seinen vollständig vermieteten Logistikpark Panattoni Tricity North an Trigea Nemovitostní Fund, das Immobilieninvestmentvehikel der tschechischen Partners Group, verkauft. Über den Wert der Transaktion haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Das 46.000 qm umfassende Objekt ist Panattonis fünfter Logistikpark in der Tri-City und der erste in der Nähe von Gdingen, einer Hafenstadt an der Ostseeküste Polens.

GLP ERWEITERT AKTIVITÄTEN IN OBERSCHLESILIEN

Der internationale Investmentmanager im Bereich Logistik GLP hat von SPM ein 60.000 qm großes Logistikzentrum in Bieruń erworben. SPM, einer der größten Logistikanbieter für die Automobilbranche in Polen, wird das Gebäude für weitere zehn Jahre zurückmieten. Das Logistikzentrum liegt an der Nationalstraße Nr. 44 mit Zugang zur Schnellstraße S1, nur wenige Minuten von der Stadt Tychy entfernt, einem der wichtigsten Zentren der Automobilindustrie in Polen. Darüber hinaus verfügt das Objekt über unmittelbaren Zugang zu einem Gleisanschluss.

LCP PROPERTIES ERWEITERT SEIN PORTFOLIO AN FACHMARKTZENTREN

LCP Properties erweitert sein Portfolio mit der Eröffnung von zwei M-Park-Fachmarktzentren in Rawa Mazowiecka in der Woiwodschaft Łódź und Lubawa in Ermland-Masuren.

Der M-Park in Lubawa liegt an der Kreuzung der Toruńska-, Grunwaldzka- und Borek-Straße in der Nähe der IKEA-Möbelfabrik. Das Fachmarktzentrum bietet eine Verkaufsfläche von fast 2.800 qm und 143 Parkplätze.

Der M-Park in Rawa Mazowiecka umfasst fast 4.000 qm Bruttomietfläche. Direkt nebenan hat ein Lidl-Markt eröffnet, in unmittelbarer Nähe befindet sich der Heimwerkermarkt Bricomarche. Ein Parkplatz mit mehr als 100 Stellplätzen steht den Mietern zur Verfügung. Der Retail Park befindet sich in der Targowa-Straße 8, die von der nahe gelegenen S8 in wenigen Minuten zu erreichen ist.



Passerinvest hat von der Immofinanz das BBC Gamma in Prag 4 (im Vordergrund) erworben. Das BB Centrum, jüngst in Brumlovka umbenannt, umfasst insgesamt 12 Bürogebäude, von denen jetzt 10 der Passerinvest Group gehören, die den Komplex auch entwickelt hat.

PASSERINVEST GROUP KAUFT VON IMMOFINANZ BÜROGEBÄUDE IN PRAG

Die Immofinanz hat das Bürogebäude BBC Gamma in Prag an die tschechische Passerinvest Group verkauft. Das Gebäude umfasst knapp 31.000 qm und ist langfristig an einen Einzelmietler vermietet. Das Bürogebäude liegt im 4. Bezirk von Prag. Die Mietfläche verteilt sich über insgesamt 10 Obergeschosse. In den Untergeschossen stehen 500 Parkplätze zur Verfügung.

PENTA REAL ESTATE ERWEITERT GRUNDSTÜCKSPORTFOLIO IN BRATISLAVA

Penta Real Estate hat ein 4,5 ha großes Grundstück im Stadtteil Nové Město in Bratislava gekauft. Der Projektentwickler wurde im Rahmen des Konkursverfahrens der insolventen Firma Fiscal Services Internatiol Eigentümer dieses Grundstücks. Der Wert der Transaktion wurde nicht bekannt gegeben. Das Grundstück, das an die Straßen Vajnorská und Odborárska grenzt, ist für Wohnungsbau bestimmt. Das Projekt schließt den Bau von städtischen und gewerblichen Einrichtungen mit ein.

HILLWOOD BAUT LAGERPARK IN DER NÄHE VON ŁÓDŹ

Hillwood Polska hat mit dem Bau eines neuen Logistikzentrums im Stadtteil Górna in Łódź begonnen. Der Komplex, der im 3. Quartal 2023 in Betrieb genommen werden soll, wird über 97.000 qm Lagerfläche verfügen. Das Logistikzentrum entsteht an der ul. Pabianicka, 8 km südlich des Stadtzentrums und direkt an der Nationalstraße Nr. 14.

CTP INVESTIERT EUR 150 MILLIONEN IN DEN BULGARISCHEN LOGISTIKMARKT

CTP hat ein neues Investitionsprogramm im Wert von EUR 150 Millionen aufgelegt, um in den nächsten zwei Jahren über 200.000 qm Lagerfläche in Bulgarien zu entwickeln. Dazu gehört auch der Erwerb von zwei Logistikzentren in der Hauptstadt Sofia vom bulgarischen Logistikentwickler und -betreiber Transcapital.

Die erworbenen Logistikzentren Transcapital Logistics Centre und Transcapital Ring Road in Sofia umfassen neun Lagerhallen und drei Büros mit insgesamt rund 73.000 qm Bruttomietfläche. Die beiden Standorte bieten darüber hinaus das Potenzial für den Bau weiterer 11.000 qm Bruttomietfläche und verfügen über Baugenehmigungen für 20.000 qm Bruttomietfläche. Anfang dieses Jahres hat CTP auch mit dem Bau des CTPark Sofia West und dem CTPark Sofia East begonnen, die zusammen ein Entwicklungspotenzial von über 225.000 qm Logistikfläche haben. Gleichzeitig stellt die Gruppe den Bau einer 15.000 qm großen Anlage für das dänische 3PL-Unternehmen DSV am Flughafen Sofia fertig und schließt den Erwerb eines 31.200 qm großen Lagers mit einem 4.000 qm großen Büro ab, das langfristig an Orbico, einen großen 3PL-Betreiber in der Region, vermietet ist.

Außerdem baut CTP seine Präsenz in der zentralbulgarischen Stadt Plovdiv weiter aus, wo das Unternehmen derzeit eine 11.500 qm große Produktionsstätte verwaltet. Zu den jüngsten Akquisitionen gehören ein Entwicklungsgelände, das 60.000 qm Produktions- und Logistikfläche beherbergen könnte, sowie ein Sale-and-Leaseback einer 10.000 qm großen Anlage, die an ein Luftfahrtunternehmen vermietet ist.



Nach dem Zentrum Praskie Koneser im Warschauer Stadtteil Praga-Północ revitalisiert Liebrecht & wood jetzt im gleichen Stadtteil das Gelände der ehemaligen Warschauer Draht-, Stift- und Nagelfabrik.

LIEBRECHT & WOOD STELLT PLÄNE FÜR GEMISCHT GENUTZTES PROJEKT IN WARSCHAU VOR

Liebrecht & wood hat mit den Vorbereitungen für sein neuestes Projekt Drucianka-Campus im Warschauer Stadtteil Praga-Północ begonnen. Es handelt sich um einen gemischt genutzten Komplex mit 42.000 qm Bürofläche und mehr als 7.500 qm zusätzlicher Fläche für Einzelhandel, Dienstleistungen und Veranstaltungen. Das Projekt wird auf dem Gelände der ehemaligen Warschauer Draht-, Stift- und Nagelfabrik (Drucianka) errichtet. Der Industriekomplex wurde 1899 von dem polnischen Architekten Kazimierz Loewe entworfen und war unter verschiedenen Namen bis zum Jahr 2000 in Betrieb. Die ein- und zweistöckigen Fabrikgebäude stehen unter Denkmalschutz.

Drucianka-Campus wird die Revitalisierung der historischen Gebäude mit moderner Architektur verbinden. Das Projekt soll aus drei sechsstöckigen Bürogebäuden und den Gebäuden der historischen Fabrik bestehen, die für neue Funktionen umgenutzt werden. Die Fertigstellung des Drucianka-Campus wird etwa zweieinhalb Jahre dauern. Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf fast EUR 150 Millionen.

IULIUS REFINANZIERT RUMÄNISCHES EINZELHANDELSPORTFOLIO

Der rumänische Projektentwickler Iulius und sein Partner Atterbury Europe haben eine Finanzierung in Höhe von EUR 410 Millionen für Einkaufszentren in vier rumänischen Städten abgeschlossen.

Das Darlehen wird für die Refinanzierung der Einkaufszentren in Iași, Cluj-Napoca, Suceava und Timișoara verwendet und unterstützt gleichzeitig die langfristigen Investitionspläne des Unternehmens. Das Darlehen wurde von einem Bankenkonsortium aus Erste Group Bank AG, Banca Comercială Română, Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG, OTP Bank Nyrt. und OTP Bank România bereitgestellt.

GENERALI REAL ESTATE KAUFTE MDC2 PARK KRAKÓW SOUTH

Generali Real Estate hat von dem polnischen Projektentwickler MDC2 den Park Kraków South, ein Logistikentwicklungsprojekt in Polen, erworben. Das Projekt in Skawina im Großraum Krakau wurde im Auftrag des paneuropäischen Generali Real Estate Logistics Fund erworben, der von der Generali Real Estate S.p.A Società di gestione del risparmio verwaltet wird. Die Entwicklung wird in Zusammenarbeit mit MDC2 durchgeführt. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. MDC2 Park Kraków South wird in drei Phasen entwickelt und umfasst drei Gebäude mit einer geplanten Gesamtnutzfläche von über 90.000 qm.

GHELAMCO POLAND VERKAUFT FACHMARKTZENTRUM PROCHOWNIA ŁOMIANKI

Ghelamco Poland hat den Verkauf des Fachmarktzentrums Prochownia Łomianki bekanntgegeben. Der Käufer des Objekts ist die LCP Properties Group. Prochownia Łomianki liegt an der Warszawska Straße, der wichtigsten Geschäftsstraße in Łomianki. Das von Ghelamco entwickelte Fachmarktzentrum verfügt über eine Fläche von 5.500 qm und einen Parkplatz mit 150 Stellplätzen. Die Transaktion umfasst einen Teil des Gebäudes mit einer Gesamtfläche von 3.000 qm (ohne den Lidl-Markt).



In Kąty Wrocławskie, 25 km von Breslau entfernt und direkt an der Autobahn A4 Richtung Dresden, entwickelt die ECE ihr erstes internationales Logistikprojekt.

ECE ENTWICKELT ERSTES LOGISTIKPROJEKT IN POLEN

Die ECE weitet ihre Aktivitäten in der Entwicklung von Logistikimmobilien auf den internationalen Markt aus und realisiert erstmals ein Logistikprojekt in Polen. Das Projekt entsteht in Kąty Wrocławskie und liegt rund 25 km von Breslau entfernt direkt an der Autobahn A4 Richtung Dresden. Das Projekt soll über eine Logistikfläche von rund 80.000 qm verfügen. Der Baustart ist für November 2022, die Fertigstellung für Herbst 2023 geplant.

FORTE PARTNERS VERKAUFT ERSTEN ABSCHNITT DES BÜROPROJEKTS U-CENTER AN DIE PAVĀL HOLDING

Forte Partners gab bekannt, den ersten Abschnitt des Büroprojekts U-Center im Bukarester Stadtteil Tineretului an die Pavăl Holding verkauft zu haben. Der erste Abschnitt des Büroprojekts U-Center mit einer Bruttomietfläche von fast 33.000 qm wurde im dritten Quartal 2021 abgeschlossen. Die Bauarbeiten für den zweiten Abschnitt des Projekts begannen im zweiten Halbjahr 2021 und werden im dritten Quartal 2023 abgeschlossen sein. Beide Bauabschnitte des U-Center haben eine Bruttomietfläche von 66.000 qm, einschließlich einer Einzelhandelskomponente in den Erdgeschossen.

GLOBALWORTH ERWEITERT INDUSTRIELLE AKTIVITÄTEN IN DER RUMÄNISCHEN STADT TĀRGU MUREŞ

Globalworth Industrial, die Logistik- und Industrie-Tochtermarke von Globalworth, erweitert das Portfolio durch den Kauf eines Industrie- und Logistikprojekts mit einer Gesamtfläche von 37.900 qm in Târgu Mureş zusammen mit Global Vision. Mit der Möglichkeit, bis zu 18.000 qm Lagerfläche zu entwickeln, soll Mureş City Logistics im ersten Quartal 2023 fertiggestellt und übergeben werden.

VGP BETRITT UNGARISCHEN INDUSTRIEMARKT

VGP hat die erste Phase des VGP Park Budapest Aerozone in Űllő abgeschlossen. Das Logistikprojekt umfasst über 10.000 qm und ist an Boxy Logisztikai vermietet. Der gesamte Industriekomplex soll in drei weiteren Phasen mit weiteren 50.000 qm Fläche fertiggestellt werden.

Der Budapest Aerozone Park, an der Grenze zwischen Űllő und Vecsés, direkt an der Ringstraße M0 und an der Kreuzung der Autobahn M4 gelegen, ist das erste Projekt des Unternehmens in Ungarn.

PANATTONI BEGINNT MIT DEN ARBEITEN AN EINEM NEUEN POLNISCHEN LOGISTIKPARK

Panattoni startet eine weitere Investition im Wert von EUR 161 Millionen Euro (rund PLN 770 Millionen) bei Kattowitz. Der Projektentwickler hat in diesem Jahr knapp 45 ha Land im Umfeld des internationalen Flughafens der Stadt gekauft und wird in den kommenden Monaten mit dem Bau des Panattoni Park Katowice Airport beginnen. Der Park soll bis zu 16.270 qm Lager- und Logistikflächen bieten. Panattoni Park Katowice Airport entsteht in der Nähe der Autobahn A, der Nord-Süd-Achse durch Polen, und der Schnellstraße S1.

PERSONALIEN



links: Arkadiusz Bielecki

rechts: Vendula Červenková



links: Roman Ehrentraut

rechts: Peter Jánoši



Kata Mazsaroff

ARKADIUSZ BIELECKI leitet die Bewertungsabteilung bei BNP Paribas Real Estate Poland. Arkadiusz Bielecki verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Durchführung von Bewertungen und der Leitung von Gutachterteams, die er in verschiedenen Positionen in internationalen Beratungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt gesammelt hat. Er arbeitete an Projekten für führende polnische und ausländische Unternehmen und Finanzinstitute sowie für Investoren und Entwickler. Vor seinem Eintritt bei BNP Paribas Real Estate Poland war er einer der Leiter der neu gegründeten Bewertungsabteilung in der polnischen Niederlassung von Cresa (jetzt Newmark). Der neue Direktor der Bewertungsabteilung von BNP Paribas Real Estate Poland hat auch viele Projekte abgeschlossen, die auf der Erstellung komplexer, nicht standardisierter Bewertungen basieren, die er mehrere Jahre lang in den Strukturen von DTZ durchgeführt hat. Arkadiusz Bielecki ist Absolvent der Warsaw University of Technology, der Sheffield Hallam University und lizenzierter Immobiliengutachter.

VENDULA ČERVENKOVÁ ist neue Leiterin der Finanzabteilung für den tschechischen Markt bei P3 Logistic Parks. Sie übernahm diese Position nach zwei Jahren als Senior Accounting Manager bei P3. Zuvor arbeitete Vendula Červenková bei Euramco Asset Management, wo sie zehn Jahre lang stellvertretende Hauptbuchhalterin war. Auch bei dem Immobilienentwickler Panattoni sammelte sie Erfahrungen auf dem Markt für Industrieimmobilien, zunächst als Senior Accountant und dann als Chief Accountant für die Tschechische Republik und die Slowakei.

ROMAN EHRENTRAUT wurde zusammen mit Vladimír Pašek in die Geschäftsführung von UBM Development Czechia berufen. Sie verstärken dort Josef Wiedermann. Helmut Berghöfer scheidet per Jahresende aus der Geschäftsführung aus. Roman Ehrentraut startete seine berufliche Laufbahn 1996 als Bauleiter in der Porr. 2011 wechselte er als Projektleiter zur UBM und konnte dort seine Erfahrung im Hotelbau beim Crown Plaza in St. Petersburg, dem Holiday Inn in Frankfurt und dem Holiday Inn Express in München einsetzen. Zuletzt zeichnete er für die Entwicklung des Luxushotels Andaz Prague verantwortlich.

PETER JÁNOŠI wurde zum Leiter von P3 Logistic Parks in der Tschechischen Republik ernannt. Er folgt Tomáš Míček nach, der das Unternehmen Ende Oktober verlassen hat. Peter Jánoši ist ein Veteran der Immobilienbranche und hat sich seine gesamte berufliche Laufbahn mit Immobilien befasst, in den letzten zehn Jahren bei P3 Logistic Parks. Davor arbeitete er über fünf Jahre bei der Immobilienberatungsfirma CBRE. Peter Jánoši studierte in Brünn an der Masaryk-Universität und in Dublin.

KATA MAZSAROFF ist zur neuen Geschäftsführerin für Ungarn bei Colliers ernannt worden. Kata Mazsaroff war bereits zwischen 2007 und 2020 bei Colliers tätig, wo sie den Geschäftsbereich Occupier Services auf dem Budapester Markt aufbaute. Neben ihrer Tätigkeit bei Colliers sammelte Kata Mazsaroff auch Erfahrungen bei Horizon Development, einem ungarischen Immobilienentwickler. Danach arbeitete Kata Mazsaroff in der Geschäftseinheit Commercial Development von Skanska, wo sie für die Vermietung und das Asset Management für den ungarischen und rumänischen Markt zuständig war.



links: Olga Melihov
rechts: Maarten Otte

OLGA MELIHOV unterstützt als Country Head die Expansion der MLP-Gruppe in Rumänien. Olga Melihov verfügt über fast 20 Jahre Erfahrung in der gewerblichen Immobilienwirtschaft in der CEE-Region. Seit 2007 leitete sie die IB Consulting. Im Rahmen ihrer beruflichen Laufbahn war sie bei E-infra Rumänien beschäftigt, leitete BNP Real Estate Rumänien als Country Manager und arbeitete als International Development Manager beim Immobilienentwickler Mayland Real Estate Poland, wo sie für die Entwicklung, Kommunikation und Marketingaktivitäten des Unternehmens in Polen und Rumänien verantwortlich war. Sie ist Absolventin der Universität Bukarest und hat das Real Estate Professional Executive Programme abgeschlossen, das von der Solvay Brussels School of Economics & Management und dem Polish Council of Shopping Centers organisiert wurde. Außerdem hat sie ein MBA-Programm an der Tiffin University, USA, abgeschlossen.



links: Vladimír Pašek
rechts: Alexandra Tomášková

MAARTEN OTTE wurde zum Head of Investor Relations bei CTP N.V. ernannt. Maarten Otte kommt zu CTP von Unibail-Rodamco-Westfield, wo er als Group Director of Investor Relations tätig war. Maarten Otte ist CFA Charterholder (Chartered Financial Analyst) und studierte Corporate Finance & Banking an der Universität Tilburg und der EDHEC Business School, bevor er 2016 bei Unibail-Rodamco-Westfield anfang.

VLADIMÍR PAŠEK wurde zusammen mit Roman Ehrentraut in die Geschäftsführung von UBM Development Czechia berufen. Sie verstärken dort Josef Wiedermann. Helmut Berghöfer scheidet per Jahresende aus der Geschäftsführung aus. Vladimír Pašek ist ein ausgewiesener Finanzexperte und war bis zu seinem Wechsel zur UBM Development Czechia CFO von Borgers CS, einem Kfz-Zulieferkonzern mit 2.200 tschechischen Mitarbeitern primär für die deutsche Automobilindustrie.

ALEXANDRA TOMÁŠKOVÁ ist jetzt zweifache CEO bei JRD, da sie zusätzlich zu ihrer Position als CEO von JRD Land auch JRD Development leiten wird. Der derzeitige Leiter dieses Bereichs, Martin Svoboda, führt weiterhin die JRD-Gruppe. Alexandra Tomášková ist seit Februar 2022 CEO von JRD Land und war zuvor in leitenden Positionen bei der Red Group, Skanska Property Czech Republic und JLL tätig. In der Commercial Division von Skanska war sie für die Vermarktung und Vermietung von Projekten verantwortlich. Seit 2018 leitete sie zudem den gesamten tschechischen und später den ungarischen Geschäftsbereich. Beim Immobilienberatungsunternehmen JLL war sie für den Bürobereich zuständig. Alexandra Tomášková ist Absolventin der Schlesischen Universität in Opava, wo sie Englische Philologie studierte.

VERMIETUNGEN



HALA KOSZYKI, WARSCHAU

POLEN 

Ein IT-Unternehmen hat 635 qm Fläche in einem der Bürogebäude des Objekts Hala Koszyki mit der revitalisierten Markthalle in Warschau gemietet. Ein weiteres Unternehmen, das Computersysteme herstellt, hat mit Globalworth – Eigentümer und Verwalter der Hala Koszyki – einen Vertrag über 635 qm Bürofläche an der ul. Koszykowa abgeschlossen. Hala Koszyki wurde vor über 100 Jahren auf dem Gelände des damaligen Bauernhofs Koszyki errichtet und kehrte im Herbst 2016 als sozialer und kulinarischer Ort auf die Stadtkarte zurück. Der Komplex umfasst 16.000 qm Bürofläche und 6.500 qm Gewerbefläche.

KAROLKOWA BUSINESS PARK, WARSCHAU

POLEN 

Das Nationale Unterstützungszentrum für die Landwirtschaft Krajowy Ośrodek Wspierania Rolnictwa (KOWR) hat seinen Mietvertrag im Bürogebäude des Karolkowa Business Park um sechs Jahre verlängert. KOWR belegt eine Fläche von 10.000 qm. Der Karolkowa Business Park ist ein 11-stöckiges Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 18.500 qm und gehört der Menora Group, der Shikun&Binui Group und M&A Capital.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Mindspace, ein internationaler Betreiber von Co-Working Spaces und Anbieter flexibler Büronutzungen, hat mit Karimpol Polska einen Vertrag über 4.400 qm im 42-stöckigen Bürogebäude Skyliner in Warschau unterzeichnet. Auch Wento, einer der größten Entwickler erneuerbarer Energien in Polen, hat sich eine Fläche von fast 1.500 qm gesichert. Beide Unternehmen beziehen die neuen Räumlichkeiten im Skyliner im März 2023. Skyliner ist ein Bürogebäude mit einer Mietfläche von 49.000 qm.

WARSAW SPIRE, WARSCHAU

POLEN 

Seit Anfang des Jahres haben fünf Unternehmen insgesamt 10.000 qm Bürofläche im Bürogebäude Warsaw Spire C angemietet, das ist fast die Hälfte des Gebäudes. Bei den meisten Verträgen handelt es sich um Verlängerungen bestehender Mietverträge. Warsaw Spire C ist Teil des Warsaw Spire Komplexes, der von Ghelmaco entwickelt wurde. Das Objekt bietet 21.750 qm Mietfläche sowie 263 Parkplätze in einer Tiefgarage. Zum Portfolio von CA Immo gehört auch das Zwillingengebäude des Komplexes, Warsaw Spire B.

WARSAW UNIT, WARSCHAU

POLEN 

Das Finanzdienstleistungsunternehmen MetLife wird 1.500 qm Bürofläche in Warsaw Unit belegen. Der Mietvertrag wurde mit Ghelmaco, dem Entwickler und Eigentümer des Hochhauses, für einen Zeitraum von sieben Jahren unterzeichnet. Warsaw Unit liegt am Rondo Daszyńskiego 1 und bietet 59.000 qm Bürofläche.

PRELUDIUM, BYDGOSZCZ**POLEN** 

Das weltweit tätige Softwareunternehmen Mobica bezieht ein rund 910 qm großes Büro im Preludium in Bydgoszcz. Preludium ist ein Büro- und Dienstleistungsgebäude, das an der Kreuzung der Hauptverkehrsadern der Stadt, Jagiellońska Straße und Universitätsstraße, 2 km vom historischen Zentrum von Bydgoszcz entfernt liegt. Das von der polnischen ARD Group entwickelte Preludium bietet eine Fläche von 7.100 qm.

FABRYCZNA OFFICE PARK, KRAKAU**POLEN** 

Anfang 2023 wird der polnische Hersteller von Computerspielen Bloober Team fast eineinhalb Etagen im Bürokomplex Fabryczna Office Park in Krakau belegen. Der von Inter-Bud entwickelte Fabryczna Office Park ist Teil von Fabryczna City, einem multifunktionalen Projekt auf dem 6,5 ha großen Gelände der ehemaligen staatlichen Wodkafabrik (später Polmos), das neben Bürogebäuden auch Wohnungen und Hotels, Restaurants, ein Fitnesscenter und ein Schwimmbad bietet. Die Geschichte und Tradition des Ortes wird durch das Wodka-Museum gewürdigt, das in dem restaurierten Gebäude des Areals untergebracht werden soll. Fabryczna Office Park ist ein Komplex aus fünf Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 68.000 qm.

CITY GATE, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Die Alpha Bank Romania, die zur griechischen Alpha Bank Group gehört, wird im Januar 2023 einen Teil ihrer Geschäftstätigkeit in den City Gate North Tower verlegen und hat hier 5000 qm, mehr als 10 % der Gesamtfläche von City Gate, angemietet. Das im nördlichen Teil von Bukarest in der Nähe von Piața Presei Libere gelegene Bürogebäude City Gate wurde kürzlich nach einer Investition von EUR 3,5 Millionen umfassend renoviert.

UBC, IAȘI**RUMÄNIEN** 

In das United Business Center (UBC) im Mischnutzungskomplex Palas Iași wird im nächsten Jahr das Entwicklungszentrum von Preh Romania in Iași einziehen. Preh ist ein internationaler Zulieferer für die Automobilindustrie. Mit den neuen Büros belegt Preh Romania eine Fläche von 4.500 qm.

AFI CITY 1, PRAG**TSCHECHISCHE REPUBLIK** 

Der Projektentwickler AFI Europe unterzeichnete einen Mietvertrag mit Škoda Auto a.s. Das Unternehmen mietet insgesamt fünf Etagen mit fast 5.000 qm Fläche im ersten Bürogebäude des neuen Quartiers AFI City, das auf einer großen ehemaligen Brachfläche in Prag 9 entsteht. Darüber hinaus plant Škoda Auto eine weitere Expansion innerhalb des Gebäudes AFI City 1. Ein weiterer neuer Mieter im Gebäude AFI City 1 ist das Unternehmen Nussli (CZ), das sich auf Innenarchitektur und Tischlerarbeiten spezialisiert hat. Es wird eine Fläche von 470 qm belegen. Weitere 600 qm in AFI City wurden von dem französischen Pharmaunternehmen Pierre Fabre angemietet. Der 175 m hohe und 17.300 qm umfassende Büroturm AFI City 1 wurde auf dem Gelände des ehemaligen Industriegebiets der ČKD Slévárny a Moura in Prag-Vysočany entwickelt. Die Revitalisierung der 15 Hektar großen Industriebrache umfasst insgesamt 110.000 qm Büro-, Gewerbe- und Wohnflächen sowie 40.000 qm für Wohnungen.

NEUSTART ODER „DER LETZTE WALZER“?



Trotz düsterer wirtschaftlicher Aussichten und Krieg in Europa – auf der Expo Real wurde wieder gefeiert.

Nach zwei Jahren pandemiebedingter Einschränkungen knüpfte die Expo Real im Oktober in München fast nahtlos an das Erfolgsjahr 2019 an. Deutlich verändert haben sich allerdings die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft.

„Sieben Hallen, 1.887 Aussteller und knapp 40.000 Teilnehmer – die Messe hat mit dieser Beteiligung nahezu das Niveau aus dem Jahr 2019 erreicht.“ Mit diesen Worten fasst Stefan Rummel, für die Expo Real verantwortlicher Geschäftsführer der Messe München, den Erfolg zusammen.

Die Teilnehmer kamen aus 73 Ländern (2019: 46.747 Teilnehmer aus 76 Ländern) und unterteilten sich in rund 19.500 Fachbesucher (2019: 22.065) und 20.456 Unternehmensrepräsentanten (2019: 24.682).

Vieles also wie in Vor-Corona-Zeiten? Ja und nein. Ja, die Hallen waren wieder voll, es wurden Standpartys gefeiert, man drängte sich auf den Ständen, in den Foren und Konferenzräumen, und auch der Oktoberfestbesuch am letzten Abend vor der Messe war wieder möglich. Dass sich nach der Messe die Krankmeldungen häuften, könnte man auch unter „wie immer“ verbuchen – statt der sonst üblichen grippalen Infekte war es diesmal halt öfter Covid-19.

Was sich jedoch deutlich verändert hatte: die politische und wirtschaftliche Gesamtsituation und damit die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft. Das Thema ESG kündigte sich 2019 bereits an, der Klimawandel war auch nicht mehr neu, und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum eine Tatsache. Alle diese Themen standen auf der diesjährigen Expo Real immer noch auf der Tagesordnung.

Doch inzwischen sind weitere Themen hinzugekommen, die der Branche zunehmend Kopfzerbrechen bereiten dürften: Inflation, die demographische Entwicklung und der damit verbundene Fachkräftemangel sowie die sich immer weiter eintürbenden wirtschaftlichen Aussichten. Es ist weniger die Erhöhung der Leitzinsen durch die EZB, die in der Branche für Unsicherheit sorgt – bei einer Umfrage von 439 Teilnehmern der Expo Real im Juli 2022 für den Expo Real Trendindex beurteilten 67 % der Befragten die Zinserhöhung als positiv, da die Immobilienfinanzierung damit realistischer werde. Damals allerdings hatte die EZB den Leitzins erst um 0,5 % erhöht, im September kamen nochmals 0,75 % hinzu und inzwischen ist die EZB bereits bei 2 % angekommen. Damit verteuern sich Immobilienfinanzierungen deutlich, nachdem in den vergangenen Jahren entsprechende Kredite, sei es für Wohnungskäufer, für Projektentwickler



Großes Interesse herrschte an den Diskussionsrunden, in denen die Chefvolkswirte Dr. Jörg Krämer von der Commerzbank und Dr. Gertrud Traud von der Helaba ihre Analysen präsentierten.

oder Investoren, Kredite vergleichsweise günstig waren. Die Befürchtung, dass damit der langanhaltende Immobilienboom der vergangenen Jahre auch ein Ende finden werde, äußerten im Trendindex 61 % der Befragten.

Dr. Jörg Krämer, Chefvolkswirt der Commerzbank AG, ging in seiner Keynote zur Diskussionsrunde „Würgt die EZB die Immobilienhausse ab?“ davon aus, dass bis Ende 2025 die Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Laufzeit bis auf 6 % steigen werden und sich damit der Schuldendienst im Vergleich zu den verfügbaren Einkommen von der Basis 100 im Jahr 2020 um gut 100 Punkte erhöht. Da gleichzeitig die Preise gerade auch für Wohnimmobilien hoch sind und möglicherweise noch wei-

ter steigen, rückt die Schwelle für Eigentumserwerb entsprechend höher.

Doch nicht nur der Eigentumserwerb wird schwieriger, auch das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen und damit den Druck auf den Mietmarkt zu verringern, dürfte erstmal in weite Ferne gerückt sein. Das scheitert zum einen am derzeitigen Fachkräftemangel, dem die Bundesministerin Klara Geywitz bei der Diskussionsrunde „Auf dem Weg zu 1,6 Millionen Wohnungen?“ mit verstärkter Digitalisierung und dem Einsatz von Robotern entgegenwirken will, es scheitert aber auch am Materialmangel und der Tatsache, dass die Zahl der Baugenehmigungen deutlich rückläufig sind – im ersten Halbjahr

wurden 2 % weniger Wohngebäude (entspricht 3.807 Wohnungen) und 16 % weniger Einfamilienhäuser genehmigt als 2021 – und viele Projekte, die bereits eine Baugenehmigung haben, zunächst auf Eis gelegt wurden. Offen ist, in welche Richtung sich die Wohnungsmärkte entwickeln werden. Der Mangel an Wohnraum und die weiter steigenden Baukosten dürften die Mieten und Preise weiter nach oben treiben. Andererseits können sich diese Preise in Anbetracht der Inflation und der sich vertuernden Kredite immer weniger Menschen leisten. Vieles wird davon abhängen, wie stark und langanhaltend der derzeitige Konjunkturreinbruch ausfällt.

Doch nicht nur der Markt für Wohnimmobilien zeigt deutliche Bremsspuren, auch im gewerblichen Bereich stellt sich die Frage, wie es in Zukunft weitergeht. Einzelhandelsimmobilien stehen schon seit längerem unter Druck, der durch die Covid-19-Pandemie noch verstärkt wurde. Jetzt dürfte sich der Druck durch rückläufiges Wirtschaftswachstum, Inflation und die damit verbundene Kaufzurückhaltung der Konsumenten noch erhöhen. Etwas optimistischer betrachten sowohl Dr. Jörg Krämer als auch Dr. Gertrud Traud, Chefvolkswirtin/Head of Research & Advisory der Helaba, die Büromärkte: Noch steigen hier – zumindest in guten Lagen – die Mieten.

Was allerdings bereits rückläufig ist: die Kapitalwerte der Immobilien. Sie sind im zweiten Quartal 2022 um 2 % gesunken. Gleichzeitig haben sich die Transaktionsvolumina verringert. Auch hier wird vieles davon abhängen, wie sich die weitere wirtschaftliche Entwicklung gestaltet, ob der Konjunkturreinbruch bald wieder überwunden ist oder ob sich die Spirale über längere Zeit abwärts dreht.

Das Thema, das alle bewegt, ist die rasant steigende Inflation. Daran ist – wie Dr. Jörg Krämer es zusammenfasst – nicht nur Corona und Putin schuld, vielmehr sieht er eine hohe Mitverantwortung der Zentralbanken, eine Einschätzung, die Dr. Gertrud Traud teilt. Mit der Politik des lockeren



The moment of equity, the decade of partnership

How do you ensure stability in volatile markets? As one of Europe's leading real estate investment managers, Union Investment has the strength, knowledge and foresight to do the right things at the right time. Today we are investing in our sustainable portfolio, broadening our investment horizon and expanding our local presence. Because partnerships count in the long run.

Take advantage of the right timing

union-investment.de/realestate

Geldes wurde die gesamtwirtschaftliche Nachfrage angeheizt, mit den Lockdowns während der Pandemie sank jedoch das Angebot. Jetzt führen die steigenden Energiepreise vor allem in energieintensiven Branchen – dazu gehören die Baustoff-, chemische, Metall- und Stahlindustrie sowie die Glas- und Papierherstellung, aber auch die Nahrungsmittelindustrie – zu deutlichen Produktionsrückgängen. Damit sinkt das Angebot weiter.

Was beide Volkswirtschaftler positiv hervorheben: dass mit dem Konjunktur-einbruch der Arbeitsmarkt bisher stabil geblieben ist, die Arbeitslosigkeit nicht steigt – eine Folge der demographischen Entwicklung, bei der in fast allen europäischen Ländern der Anteil der Bevölkerung zwischen 15 und 64 Jahren sinkt.

Diese demographische Entwicklung ist einer der insgesamt vier Megatrends, die Dr. Gertrud Traud in ihrer Keynote zum Thema „People, Planet, Profit: Zins- und Renditeerwartungen“ aufzählte. Dazu gehören die Digitalisierung ebenso wie die Dekarbonisierung, beides Themen, die schon seit längerem dominieren. Interessanter ist der vierte Punkt, die Deglobalisierung.

Sowohl die Corona-Pandemie als auch die geopolitischen Entwicklungen haben in jüngster Zeit dazu beigetragen, die seit Mitte der 90er Jahre immer stärker zunehmende Globalisierung zumindest kritischer zu sehen. So ist Russland nicht nur der weltweit größte Erdgasexporteur, sondern auch der wichtigste Weizenexporteur. Beides schafft Abhängigkeiten und was solche Abhängigkeiten bedeuten, erfährt Europa und insbesondere Deutschland gerade deutlich. Eine andere Form der Abhängigkeit besteht zu China, wo – zumindest aus westlicher Sicht – die politische Entwicklung auch eher nicht vertrauenerweckend ist. Einen kleinen Vorgesmack, was diese Abhängigkeit bedeutet, lieferte die Pandemie – man erinnere sich, dass Masken ein rares Gut in Europa waren, weil sie überwiegend in China gefertigt, aber nicht geliefert wurden. Gleiches gilt auch für viele Arznei-Wirkstoffe, so dass es derzeit immer öfter Engpässe

bei bestimmten Medikamenten gibt. Ein Teil dieser Lieferkettenprobleme hängt auch damit zusammen, dass China einer strikten Null-Covid-Strategie folgt und dafür immer wieder große Häfen, aber auch Produktionsbetriebe komplett schließt. Wie Dr. Gertrud Traud verdeutlichte, bezieht Deutschland aus China die meisten Importgüter (2021 im Wert von EUR 142,4 Milliarden), umgekehrt ist das



Bei der Zahl der Teilnehmer knüpfte die Expo Real fast nahtlos an die Zeiten vor Corona an.

Land (nach den USA) der zweitgrößte Abnehmer von deutschen Exportprodukten ist (2021 im Wert von EUR 103,7 Milliarden). Mit anderen Worten: die große wirtschaftliche Abhängigkeit Deutschlands von China könnte früher oder später zu Problemen führen. Denn dass „Annäherung durch Handel“ nicht wirklich funktioniert, hat gerade das Beispiel Russland gezeigt. Die Deglobalisierung hängt aber auch damit zusammen, dass der globale Handel in dem Maß sinkt, in dem die Militärausgaben steigen – und die steigen derzeit rasant an.

Doch was bedeuten der Trend zu einer Deglobalisierung, steigende Inflationsraten und Konjunktur-einbrüche für internationale Immobilieninvestment? Dieser Frage ging eine Diskussionsrunde „The fate of international investment amid the turmoil of today“ im Planning & Partnership Forum der Expo Real nach. Es war Simon Mallinson, im Oktober noch Managing Direc-

tor, Real Assets, MSCI London, der die ersten Auswirkungen auf „Global Capital Trends“ verdeutlichte. Eine von der European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles INREV initiierte Sentiment Survey vom Juni 2022 zeigt, dass Investoren zunehmend ein höheres Investitionsrisiko sehen und das Gewicht europäischer Immobilien in ihrem Portfolio zumindest in geringerem Umfang erhöhen

wollen als selbst noch in den Hochzeiten der Pandemie. Dennoch war bis Ende des Sommers 2022 das globale Transaktionsvolumen höher als in den Vorjahren. Erst im dritten Quartal sanken in allen Assetklassen und in allen geographischen Regionen die Investments in ertraggenerende Immobilien, ein Zeichen, dass der Abschwung im Gange ist. Gleichzeitig verringert sich die Wertsteigerung und damit der Total Return von Immobilieninvestments – beide Werte waren 2021 noch deutlich in die Höhe gegangen.

Das alles stimmt nicht sehr optimistisch für die Zukunft, auch nicht für die Zukunft der Immobilienwirtschaft. Und so war die Stimmung auf der Expo Real auch eher zweigeteilt. Die einen hatten Sorgenfalten im Gesicht, die anderen strotzten vor Optimismus, auch diese Krise erfolgreich zu meistern. Gemeinsam war allen jedoch die Suche nach Orientierung in unsicheren Zeiten. | **Marianne Schulze**

ZIRKULÄR STATT LINEAR?



Wie teuer ein Abriss wird, hängt auch davon ab, wie viel sich von dem Abrissmaterial wiederverwerten lässt.

Manchmal fallen einem Dinge zu – in diesem Fall war es das Thema „Kreislaufwirtschaft in der Bauindustrie“ auf der Expo Real und kurze Zeit später der Abriss eines Altbaus in der Nachbarschaft. Beides passte auf einmal zusammen.

Als aus einem alten Bestandsgebäude in der Nachbarschaft Fenster und Türen ausgebaut wurden, ahnte man schon, was kommt: der Abrissbagger! Das bedeutete zwar Lärm und Staub, war aber andererseits auch interessant zu beobachten. Denn selbst ein schwerer Bagger kann beim Abriss sehr genau trennen, in diesem Fall Dachziegel, Folien und Plastik (vorwiegend vom Dach), Holzelemente, Metallteile und Ziegelmauerwerk. Diese saubere Trennung war möglich, weil es

ein altes Gebäude war – es bestand weitgehend nur aus diesen fünf Materialien.

Kreislaufwirtschaft in der Bauindustrie oder Cradle2Cradle ist ein derzeit oft diskutiertes Thema. Im Hintergrund steht die Forderung der EU, Materialien zu recyceln und Abfälle beim Bau und beim Abriss zu verringern. Um beim Stichwort Abfall zu bleiben: Gerade der Bausektor gehört zu den ressourcenintensivsten Wirtschaftsbereichen und ist zugleich der mengenmäßig größte Abfallverursacher: Mit rund 230 Millionen Tonnen entfällt auf Bau- und Abbruchabfälle mehr als die Hälfte des gesamten Abfallaufkommens in Deutschland. Diese Abfälle nicht einfach zu entsorgen, sondern möglichst weitgehend auf- und wiederzuverwerten, ist in Anbetracht von Klimaschutz und Endlichkeit der Ressourcen unabdingbar.

Doch ein Neubau aus Recyclingmaterial ist derzeit eher noch die Ausnahme als die Regel. Zwar recycelt man schon seit längerem Beton, allerdings setzt man dieses Material nicht im Hochbau, sondern vor allem im Straßenunterbau ein – es wird also nicht aufgewertet, wie es die EU fordert, sondern eher abwärts recycelt. In anderen Ländern dagegen, etwa in der Schweiz, die ähnliche Baunormen wie Deutschland hat, werden immerhin bis zu 15 % der benötigten Betonmengen als Recyclingbeton verbaut.

In der Schweiz gibt es auch neustark, ein 2019 gegründetes Unternehmen, das in recyceltem Betongranulat CO₂ speichert und sich auf diese Weise dem Ziel nähert, klimaneutralen Beton herzustellen. Mit der Karbonatisierung – derzeit 10 kg CO₂ pro Kubikmeter recyceltem Betongranulat

– kann ohne Qualitätseinbußen die Zementmenge im Frischbeton auf das vorgeschriebene Minimum reduziert werden, so dass insgesamt pro Tonne Frischbeton bis zu 20 % CO₂ vermieden werden. Erstmals in Deutschland verwendet wird dieser Beton bei einem Bauprojekt im Quartier Friedenauer Höhe in Berlin. Hier entwickeln Instone und OFB Projektentwicklung ein Pilotprojekt, um die Möglichkeiten des Einsatzes von Recyclingbeton zu evaluieren.

Doch die Betonherstellung ist nur Teilbereich. Wer sich schon seit längerem mit dem Thema Cradle2Cradle befasst, ist Moringa, ein Tochterunternehmen der Landmarken AG, und hier insbesondere der Geschäftsführer des Unternehmens Vanja Schneider. Er unterscheidet zwischen biologischem und technischem Kreislauf. Biologische Baumaterialien wie beispielsweise Holz oder Zellulose sind biologisch abbaubar – sie verrotten und werden so als Nährstoff in den natürlichen Kreislauf wieder eingespeist.

Im technischen Kreislauf dagegen zirkulieren ausschließlich Materialien, die nicht wieder zurück in die Umwelt gelangen. Dazu gehören Metalle, Glas, Kunststoffe oder Chemikalien. Hier jedoch ist die Wiederverwendung oft sehr viel schwieriger und damit noch seltener. Hinzu kommt, dass beim Abriss häufig Materialien anfallen, die nicht wiederverwertbar sind. Dazu gehören beispielsweise OSB-Platten (Grobspanplatten), die chemisch bearbeitet wurden und im Roh- und Innenausbau verwendet werden, Wärmedämmplatten, Klebeverbindungen, Beschichtungen und Zuschlagstoffe, die eine Trennung in einzelne Bestandteile unmöglich machen. Diese Materialien werden meist thermisch entsorgt und produzieren dabei erneut CO₂, oder fallen gar unter die Kategorie Sondermüll.

Will man also so bauen, dass man nur recyceltes Material verwendet und/oder dass am Ende des Lebenszyklus eines Gebäudes alles der Wiederverwertung zugeführt werden kann, dann betritt man derzeit ziemliches Neuland. Ein paar mutige Planer, Architekten, Projektentwickler

und Bauunternehmen gibt es, aber meist sind es Einfamilienhäuser, also kleinere Projekte, an denen man das Prinzip Cradle2Cradle ausprobieren kann. Moringa entwickelt jetzt in der Hamburger Hafencity erstmals nach diesem Prinzip einen Wohnkomplex, bestehend aus drei Baukörpern mit bis zu 12 oberirdischen Geschossen. Von den 20.000 qm Bruttogeschosfläche sind rund 17.700 qm als Wohnraum geplant.



In der Hamburger Hafencity baut Moringa den ersten großen Wohnkomplex nach dem Prinzip Cradle2Cradle.

Die Schwierigkeiten fangen bei der Planung an. Normalerweise gibt es einen Entwurf und erst in der Ausführungsplanung befasst man sich mit dem jeweiligen Material. Bei einem ökologisch nachhaltigen Gebäude muss man sich zunächst mit den Materialien befassen, mit der jeweiligen Wiederverwertbarkeit und auch mit der Verfügbarkeit. So hätte man in Hamburg gern mehr Recyclingmaterialien verbaut als nur etwa 10 % der Gebäudemasse, allerdings waren die Materialien nicht in dem Umfang verfügbar, den man für einen solchen Gebäudekomplex benötigt. Wenn es Materialvorgaben gibt, verläuft die Planung anders und sehr viel komplexer als es die HOAI, die Honorarordnung für Architekten, vorsieht.

Höherer Planungsaufwand und höhere Materialpreise machen nach Schätzun-

gen von Vanja Schneider das ökologische Bauen um rund 30 % teurer als konventionelles Bauen. Das ist derzeit eine Hürde, die mancher nicht so leicht überspringt. Nachhaltiges Bauen erfordert daher Änderungen in vielen Bereichen. Da ist zum einen der Gesetzgeber gefragt, dessen einzige Vorgabe für mehr Nachhaltigkeit das Gebäudeenergiegesetz ist, das nur auf den Energieverbrauch eines Gebäudes im Betrieb zielt. Die Energie und Ressourcen, die für Errichtung und Instandhaltung und möglicherweise auch für den Abriss benötigt werden, spielen keine Rolle. Daher sollte es ebenso wie einen Energiepass auch einen Materialpass für Gebäude geben, der Auskunft über alle im Gebäude verbauten Materialien und über die Möglichkeiten der Rückgewinnung und des Recyclings gibt.

Auch die Aufgaben der Architekten und Planer ändern sich bei einem rundum ökologischen Ansatz und damit die Rahmenbedingungen für die Vergütung. Und nicht zuletzt müssten nach Auffassung von Vanja Schneider Gebäude auch anders bewertet werden. Derzeit richtet sich der Wert eines Gebäudes nach dem Sachwert, also den jeweiligen Planungs- und Baukosten, und/oder dem Ertragswert, den jeweiligen Mieteinnahmen. Rohstoffwerte und CO₂-Reduktion fließen nicht in die Bewertung ein.

Man könnte das Prinzip Cradle2Cradle auch auf einen kurzen Nenner bringen: Nachhaltigkeit bedeutet, dass Häuser (wieder) so gebaut werden, dass das verbaute Material möglichst komplett wiederverwertet werden kann, ein Haus also eigentlich ein Materiallager für künftige Bauten ist. Damit kehrt man mehr oder weniger zu einer Jahrhunderte alten Tradition zurück: Material aus nicht mehr genutzten Bauwerken in neue Gebäude einzubauen. Diese so genannten Spolien beschäftigen heute die Kunsthistoriker, doch die Verwendung von Gebäudeüberresten war keineswegs immer eine Frage von künstlerischer Zier, sondern auch von Notwendigkeit, vor allem dann, wenn Baumaterial knapp und teuer war. | **Christiane Leuschner**

EUROPÄISCHE WOHNIMMOBILIENMÄRKTE – „EINHEIT IN VIELFALT“?



Dr. Thomas Beyerle,
Head of Group Research,
Catella Real Estate AG

„Einheit in Vielfalt“ – so lautet das Motto der Europäischen Union. Ob dies auch eine Beschreibung der europäischen Wohnungsmärkte ist? Folgt man Stereotypen, fallen einem sofort die roten „Bullerbü“-Häuser in Schweden, der Teppichboden in englischen Bädern oder die Tatsache ein, dass in Rumänien mehr Studierende zum Studium aus dem elterlichen Haushalt ausziehen als in der Schweiz. Mehr noch: Die deutsche Antwort auf den Klimawandel besteht primär darin, Rohölprodukte, besser bekannt als Polystyrole, in Form von 40 cm dicken Platten an die Hauswände zu kleben, während man in Finnland gerade den sechsten Atomreaktor ans Netz anschließt.

In Polen wiederum erlaubt die polnische Regierung in Zeiten der Energiekrise Privathaushalten das Heizen mit Braunkohle, die zwar umweltschädlicher als Steinkohle ist, aber nur etwa ein Zwanzigstel kostet.

Bei Wohnimmobilien erreichen uns seit der Entdeckung der Assetklasse „Residential“ regelmäßig Reports mit viele neuen Erkenntnissen zu den Unterschieden bei Wohnflächen pro Kopf („Deutsche, Österreicher und Schweizer haben am meisten“) und bei den Eigentumsquoten („Rumänen haben die höchste, Deutsche und Schweizer bilden das Schusslicht“). Doch jenseits aller Unterschiede zeigt sich spätestens seit 2008 ein anderes Bild. Nach dem „tiefsten Nullpunkt und schockgefrosteten Investmentaktivitäten“ kennen die europäischen Wohnungsmärkte – zeitlich versetzt – nur eine Richtung: nach oben. Die Überschrift bzw. Investmentstory ist in den letzten Jahren überall die Gleiche gewesen: Risikoabsicherung in Verbindung mit mangelnder Alternativenanlage. Rendite ja, aber bitte nicht übertreiben. Und Risiko? Eher nein, denn die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt in allen urbanen Räumen das (Neubau-) Angebot deutlich. Diese Entwicklung kommt einem Paradigmenwechsel gleich, der in den letzten 15 Jahren die europäischen Wohnungsmärkte geprägt hat. Hinzu kommen auch fundamental begründete Trends. Zunehmende Urbanisierung,

Schaffung von „bezahlbaren Wohnraum“, vermehrte Anforderungen an energetische Belange, soziale Komponenten bis hin zu Wohnturmentwicklungen lassen sich in nahezu allen europäischen Agglomerationen synchron feststellen.

Und noch etwas fällt auf: Die Neubaulprojekte der letzten zehn Jahre zwischen Cluj-Napoca, Wrocław, Varna, Eisenstadt, Ljubljana, Salamanca, Oulu oder Wuppertal sind – überspitzt formuliert – alle gleich: kubisch, weiß, bodentiefe Fenster. Der Siegeszug des Bauhausstils schreitet in Europa unaufhaltsam fort. Kritik? Nein, nicht wirklich. Denn für den Analysten, Wertermittler oder Investor eröffnen sich Möglichkeiten, die gleichzeitig das Grauen der Städteplaner sind: Endlich kann man in Europa Wohnimmobilien vergleichen, nationale oder regionale Prägungen sind auf dem Rückzug. Die Gemeinsamkeiten treten deutlich hervor. Denn darum geht es ja bei einer Investitionsentscheidung: Risikominimierung und Chancenerhöhung. Und die Chancen sind auch synchron in Europa, spricht: ähnlich: Fokussierung auf urbane Strukturen, die Möglichkeit, Konversionsvorhaben durchzuführen, Positionierung im „mittleren Preissegment“ und als Brand „Living ...“. Einheit durch Einheitlichkeit scheint das Mantra derzeit beim europäischen Wohnungsbau. Immerhin hier funktioniert das Zusammenwachsen in Europa.

impresum

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

Layout: Silvia Hagl, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-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: Urupang – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 10), Thomas Pleitenberg – Messe München (S. 12, S. 13 oben, unten rechts, S. 14), Commerzbank AG (S. 13 unten links), DedMityay – Adobe Stock (S. 16), Moringa (S. 17)