

# SPH newsletter

## news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2  
Personalien..... Seite 10  
Vermietungen .....Seite 12

## ausblick

2022 brachte generell, aber auch für die Immobilienwirtschaft jede Menge Veränderungen mit sich. Verantwortliche aus unterschiedlichen Bereichen geben ihre Sicht der weiteren Entwicklung wieder.  
.....Seite 12

## projekte

Seit 1. Januar 2023 ist Kroatien Teil des Schengenraums und wurde der Euro offizielle Währung. Damit dürfte Kroatien verstärkt auf die Landkarte internationaler Investoren rücken..... Seite 18

## standpunkt

Mipim 2023: Passen Yachten und protzige Empfänge noch in eine Zeit, die von vielfältigen Verwerfungen gekennzeichnet ist?  
.....Seite 21

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,



Mit genau 30 Jahren im Immobilienjournalismus ist die Perspektive schon etwas weiter gefasst, wenn es um darum geht, einen Jahresausblick zu wagen. Viele von den jüngeren Marktteilnehmern sprechen von „Herausforderungen“: Krieg in Europa, Klimawandel, Corona und die Folgen, sozialer Sprengstoff, finanzielle Unwägbarkeiten heißen nur einige. Vielleicht reden wir besser von Veränderungen. Denn beim Rückblick bis zum Jahr 1993 gab es bisher nie eine derart so komplexe wie brisante Mischung. Und wohin das alles langfristig führt, wissen wir wahrlich nicht.

Das Krisenszenario ist genauso heterogen wie die Immobilienbranche. Die wiederum wird sich 2023 weiterhin mit dem Thema ESG konfrontiert sehen. Vielleicht und hoffentlich wächst in der Branche das Verständnis, dass es dabei um weit mehr als nur – zwar notwendig, aber bestimmt nicht ausreichend – darum geht, Daten zum Energieverbrauch zu sammeln und Kriterien einer EU-Taxonomie zu erfüllen. Denn durchaus existentielle Fragen stellen sich – von außen auf Immobilien und Investitionen einwirkend, doch damit auch genau zum eigenen Verständnis und Handeln.

Nun können Sie sagen, ein richtiger Ausblick war das aber nicht. Stimmt! Ausblicke finden Sie jedoch in dieser Ausgabe – von Experten aus der Branche. Deren Meinung habe ich mit großem Interesse gelesen und hoffe, dass es Ihnen genauso geht.

In dieser schwierigen Zeit wünsche ich Ihnen alles Gute und füge einen Wunsch in eigener Sache hinzu: Bleiben Sie uns auch 2023 gewogen.

Ihr

Andreas Schiller

## MELDUNGEN AUS CEE/SEE



*Dock In im Prager Bezirk 8 ist ein Stadtentwicklungsprojekt, das auf dem Gebiet eines ehemaligen Moldauhafens entstand. Es umfasst Bürogebäude, Wohnen sowie Dienstleistungseinrichtungen und bietet Grünflächen sowie einen Yachthafen.*

### **PBB UND HELABA: MITTELFRTISTIGES REFINANZIERUNGSDARLEHEN FÜR DOCK IN FIVE IN PRAG**

Nach der vorangegangenen Finanzierung von vier Phasen des Dock In Office Parks in Prag haben die pbb Deutsche Pfandbriefbank und die Helaba gemeinsam eine Investitionsfazilität in Höhe von EUR 63 Millionen zur Refinanzierung von Dock In Five, der letzten Erweiterung des von der Crestyl Group entwickelten Dock-Projekts, gezeichnet. pbb und Helaba fungierten als Joint Lead Arranger und stellten die Finanzierung zu gleichen Teilen zur Verfügung; die pbb fungiert auch als Facility und Security Agent für die Transaktion.

Dock In Five bietet 21.500 qm Büro- und Einzelhandelsfläche auf sechs Etagen. Das Objekt wurde im Mai 2022 fertiggestellt und bildet den Abschluss des Dock-Projekts, mit dem Crestyl ein neues Stadtviertel entlang der Moldau geschaffen hat, das neben Wohnungen auch Restaurants, Cafés und einen öffentlichen Park mit einem Yachthafen umfasst. Helaba und pbb finanzieren nun das gesamte Dock-In-Projekt mit einem Gesamtkreditvolumen von EUR 190 Millionen.

### **NEPI ROCKCASTLE KAUFTE DAS SHOPPING CENTER FORUM GDANSK**

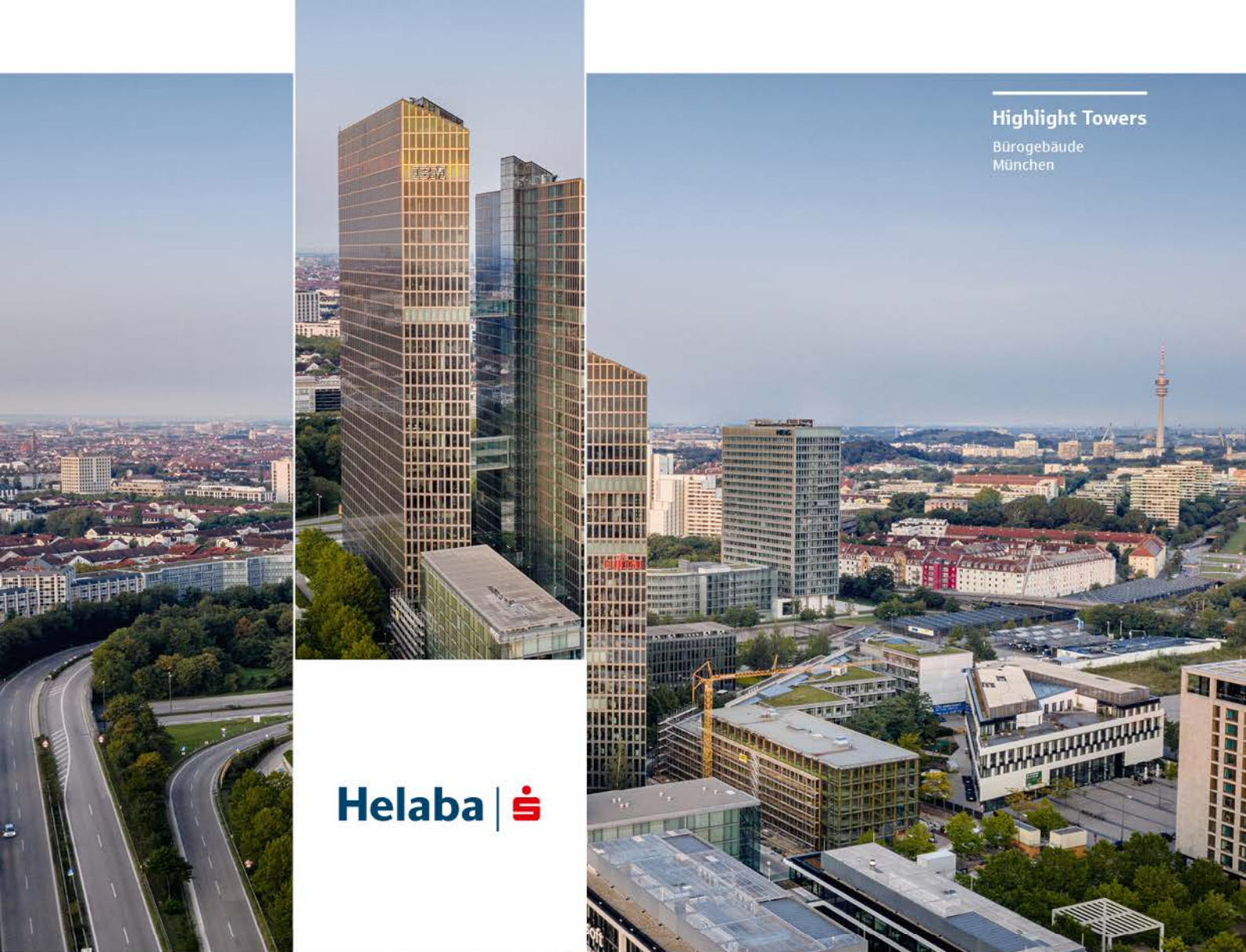
NEPI Rockcastle hat für EUR 250 Millionen das Einkaufszentrum Forum Gdansk in Danzig erworben. Die Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von 63.500 qm wurde von Multi Veste 339 B.V. verkauft, einer Gesellschaft, die sich im Besitz von Fonds befindet, die von Blackstone verwaltet werden. Forum Gdańsk liegt auf einer Fläche von 6 ha am Kanalufer direkt am innerstädtischen Ring und sowie in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Das Einkaufszentrum wurde 2018 eröffnet.

### **IMMOFINANZ STOCKT IHRE S IMMO-BETEILIGUNG AUF**

Die Immofinanz AG erwirbt von ihrer Kernaktionärin CPI Property Group 17.305.012 Aktien an der S Immo AG und erlangt damit eine Mehrheitsbeteiligung an S Immo in Höhe von 50 % plus eine Aktie. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 337,5 Millionen. Die Finanzierung erfolgt mittels eines langfristigen Kredits, der von der CPI Property Group der Immofinanz zur Verfügung gestellt wird.

### **ONE UNITED PROPERTIES ERWIRBT DREI HISTORISCHE GEBÄUDE IN BUKAREST**

One United Properties hat drei historische Gebäuden in Bukarest erworben, die restauriert und in ein neues Projekt – One Downtown – umgewandelt werden sollen. Die drei Gebäude befinden sich in der Academiei Straße Nr. 19, 21 und 23, in der Nähe des Odeon Theaters und der Ion Mincu Universität für Architektur und Stadtplanung. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 3,73 Millionen. Die Kosten für die Restaurierung und Umwandlung der Gebäude werden auf EUR 35 Millionen geschätzt.



Highlight Towers

Bürogebäude  
München

Helaba | 

Besuchen Sie uns auf der MIPIM:  
Hall Riviera 7 | Stand R7.G20



**Cantata**

Wohnungsbau  
Washington, D.C.  
USA



**Millénaire 4**

Büro  
Paris  
Frankreich



**Varso Place**

Büro  
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.**



Die Hauptniederlassung und der zentrale Logistikhub von UPS in der Tschechischen Republik wurde jetzt an die Schweizer Safichem Group verkauft. Das Objekt liegt in der Gemeinde Tuchoměřice in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Prag.

## VERDION VERÄUSSERT UPS-ZENTRALE UND LOGISTIKHUB IN PRAG

Der europaweit tätige Projektentwickler und Investor Verdion hat eine 13.600 qm große Immobilie in Tuchoměřice in unmittelbarer Nähe zum Flughafen Prag an Safichem Invest a.s. veräußert. Der Käufer ist der Investmentmanagement-Arm der Schweizer Safichem Group AG, einem Schweizer Unternehmen für komplexes Engineering, Produktion und Asset Management. Bei der Immobilie handelt es sich um die Hauptniederlassung und den zentralen Logistikhub von UPS in der Tschechischen Republik. Verdion hatte das Gebäude, das speziell für UPS entwickelt wurde, 2018 im Forward Funding erworben. Es war das erste Objekt des Verdion European Logistics Fund (VELF1). Mit Fertigstellung im Dezember 2019 wurde es für 15 Jahre an UPS vermietet.

## DL INVEST GROUP SICHERT SICH DARLEHEN ÜBER EUR 30 MILLIONEN

Die Europäische Bank für Wiederaufbau und Entwicklung EBRD gewährt der DL Invest Group, einem polnischen Immobilienentwickler und -investor mit Schwerpunkt auf Gewerbeimmobilien, ein Mezzanine-Darlehen von EUR 30 Millionen. Das Mezzanine-Darlehen soll die Entwicklung von drei maßgeschneiderten nachhaltigen Industrie- und Logistikprojekten in polnischen Regionen unterstützen, die unter anderem für einen globalen Automobilzulieferer und eine regionale Apothekenkette vorgesehen sind.

Die DL Invest Group ist ein bestehender EBRD-Kunde, der im Jahr 2021 ein Mezzanine-Darlehen von bis zu EUR 72 Millionen erhalten hat. Die Finanzierung der EBRD unterstützte die DL Invest Group bei der Fertigstellung von sechs maßgeschneiderten Lagerprojekten in polnischen Regionalstädten mit einer Gesamtnutzfläche von rund 85.000 qm.

## PANATTONI ERWEITERT WROCŁAW CAMPUS PROJEKT

Panattoni hat 35 ha Land erworben und wird im zweiten Quartal dieses Jahres mit dem Bau von 160.000 qm neuer Flächen als Teil des Wrocław Campus beginnen. Wrocław Campus befindet sich in unmittelbarer Nähe der S8 und des Autobahnkreuzes Breslau Süd (A4).

## DWS KAUFT LOGISTIKIMMOBILIE IN POSEN

7R hat den 7R Park Poznań East II, einen Lagerkomplex mit über 51.000 qm Bruttomietfläche, an DWS verkauft. DWS erwarb das Objekt im Auftrag eines ihrer deutschen institutionellen Immobilienfonds. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. 7R Park Poznań East II liegt 7 km vom Zentrum von Posen entfernt im Stadtteil Franowo. Die Entfernung zur Autobahn A2 beträgt 3,5 km.

## FOCUS ESTATE FUND ERWIRBT ATRIUM MOSTY IN POLEN

Focus Estate Fund hat das Einkaufszentrum Atrium Mosty in Płock in der Woiwodschaft Masowien erworben. Die Bruttogesamtlfläche des Zentrums beträgt 18.000 qm. Es ist die fünfte Investition des Fonds in den polnischen Einzelhandelssektor. Die anderen vier Objekte befinden sich in den Städten Opole, Sandomierz, Zgorzelec und Bartoszyce.

## Investieren mit Weitsicht. Ausgezeichnete Investmentexpertise.

Mit über 570 Mitarbeitern weltweit bietet **Invesco Real Estate** eine Vielzahl attraktiver Anlagestrategien in allen Regionen, Sektoren und Risikokategorien an. Darunter sind Core-, Value Add- und sektorspezifische Strategien sowie Real Estate Debt.

Invesco Real Estate verwaltet an über 20 Standorten in Europa, USA und Asien ein Vermögen von 86,0 Mrd. EUR. Die starke weltweite Präsenz und Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte gewährleisten einen konstanten Zugang zu globalen Investitionsmöglichkeiten.



### **Ihr Ansprechpartner:**

Robert Stolfo  
Managing Director  
Client Portfolio Management  
Invesco Real Estate  
+49 (0) 89 20 60 61 17  
Robert.Stolfo@invesco.com

**[www.invescorealestate.de](http://www.invescorealestate.de)**



Das Hotel Rex in Mamaia, einem rumänischen Badeort am Schwarzen Meer, wurde in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut. Jetzt soll der Komplex in Wohnungen umwandelt werden.

## HAGAG WANDELT DAS HOTEL REX IN MAMAIA IN WOHNUNGEN UM

Hagag Development Europe bereitet die Renovierung und Umnutzung des berühmten Hotels Rex in Mamaia in Rumänien in Wohnungen vor. Hagag erwirbt das Objekt von der Familie Carmen Palade. Der vereinbarte Preis beträgt EUR 13,3 Millionen.

Das Hotel Rex steht auf einem etwa 7.000 qm großen Grundstück und verfügt über eine bebaute Gesamtfläche von rund 14.000 qm und zwei 100 qm große Lagergebäude. Ebenfalls zu dem Objekt gehört ein 345 qm großer Parkplatz.

## ACCOLADE ERHÄLT FINANZIERUNGSDARLEHEN VON DER HELABA

Accolade und Helaba Landesbank Hessen-Thüringen haben sich auf die Refinanzierung von fünf Industrieparks in Gorzów Wielkopolski, Stettin, Częstochowa und Kielce geeinigt. Das Finanzierungspaket mit einem Gesamtwert von EUR 129 Millionen und einer Laufzeit von fünf Jahren ist die erste Transaktion zwischen den beiden Parteien.

## PALMIRA ERWIRBT LOGISTIKIMMOBILIE IN POLEN

Palmira Capital Partners hat eine Logistikimmobilie in Sosnowiec bei Kattowitz erworben. Der Verkäufer gehört zur Unternehmensgruppe des Bluehouse Property Fund IV. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Sosnowiec Park wurde im Jahr 2020 errichtet. Auf einem Grundstück von rund 59.700 qm bietet das Objekt eine vermietbare Fläche von 32.000 qm, davon 30.000 qm Lager- und 2.000 qm Bürofläche.

## S IMMO ERWIRBT BÜROIMMOBILIEN IN BUDAPEST VON DER IMMOFINANZ

Die S Immo AG hat den Kaufvertrag über sechs Büroimmobilien der Immofinanz AG in der ungarischen Hauptstadt unterzeichnet. Die sechs Immobilien haben zusammen rund 124.000 qm Hauptnutzfläche und generieren Mieteinnahmen von rund EUR 18,9 Millionen jährlich. Der Kaufpreis basiert auf der von einem externen Gutachter durchgeführten Bewertung des Immobilienportfolios mit einem Wert von EUR 244,1 Millionen zum 22. Dezember 2022. Bei den Gebäuden handelt es sich um Thirteen Globe, Thirteen Xenter, Greenpoint 7, Atrium Park, Haller Gardens und Szepvölgyi Business Park. Die meisten der Objekte befinden sich in den Büroteilmärkten „Vaci Corridor“ und „Central Pest“.

## CA IMMO VERKAUFT RUMÄNISCHE PLATTFORM

CA Immo hat den Verkauf von sieben Bürogebäuden in Bukarest unterzeichnet. Der erzielte Verkaufspreis entspricht einem Abschlag von rund 3% auf den Buchwert zum 30. Juni 2022. Mit den Objekten wurde auch das rumänische CA Immo-Team vom Käufer übernommen. Das Portfolio umfasst rund 165.000 qm Gesamtmietafläche und rund EUR 30,4 Millionen an annualisierten Bruttomieteinnahmen. CA Immo ist seit 2001 in Rumänien investiert. Das Portfolio besteht aus sieben Bürogebäuden in Bukarest: Opera Center One und Two, Riverplace, Europe House, Bucharest Business Park, Campus 6.1 und Orhideea Towers.

# pbb

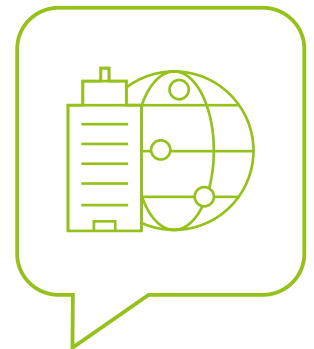
DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

## Überragende Projekte. Überragende Finanzierungen.

Mit einer hohen Expertise über alle Funktionen des Finanzierungsprozesses von gewerblichen Immobilien hinweg, einem grenzüberschreitenden Ansatz und einer engen Zusammenarbeit mit Finanzierungspartnern realisiert die pbb komplexe gewerbliche Finanzierungen. Partnerschaftlich unterstützen wir Ihre Immobilieninvestitionen und Immobilienentwicklungen.

**Immobilienfinanzierung so einzigartig wie Ihr Immobilienprojekt.**

Besuchen Sie uns auf der MIPIM  
Stand R.7.G17





Das Maraton Business Center wurde von Skanska entwickelt und 2017 von Union Investment für den offenen Immobilienfonds Unilmmo erworben. Jetzt ging das Objekt an UNIQA Real Estate.

## **UNIQA REAL ESTATE ERWIRBT BÜROGEBÄUDE MARATON IN POSEN**

Union Investment hat das Bürogebäude Maraton in Posen an eine Tochtergesellschaft von UNIQA Real Estate, der Immobiliengesellschaft des österreichischen Versicherungsunternehmens UNIQA Insurance Group AG, verkauft. Das Gebäude war seit 2017 im Besitz des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Deutschland. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Maraton hat eine Mietfläche von insgesamt 26.151 qm.

## **AFI EUROPE REFINANZIERT SEINE RUMÄNISCHEN SHOPPING MALLS**

AFI Europe hat einen Vertrag über ein Darlehen in Höhe von EUR 450 Millionen zur Refinanzierung von Krediten für die drei Einkaufszentren des Unternehmens in Rumänien unterzeichnet. Das Darlehen ohne Rückgriffsrecht wird unter anderem zur Rückzahlung anderer Darlehen verwendet, die AFI Europe zur Finanzierung der Einkaufszentren AFI Cotroceni, AFI Brasov und AFI Ploiesti aufgenommen hatte. Das Konsortium der Darlehensgeber wurde von großen österreichischen und rumänischen Banken angeführt.

## **PANATTONI VERKAUFT SILESIA EAST BEI KATTOWITZ AN PALMIRA**

Panattoni hat seinen Logistikpark Silesia East in der Nähe von Kattowitz an Palmira Polska, die polnische Tochtergesellschaft des in Frankfurt ansässigen Investors und Asset Managers Palmira Capital Partners, verkauft. Der 32.000 qm große Komplex ist Teil einer großen Logistikkreislauf rund um Kattowitz und liegt in der Nähe der S1 sowie der Autobahnen A1 und A4.

## **INVESCO UND LOGPORT ENTWICKELN LAST-MILE-LOGISTIKPARK IN PRAG**

Invesco Real Estate ermöglicht über ein Forward Purchase die Entwicklung einer rund 37.900 qm großen Last-Mile-Logistikanlage in der Nähe des Prager Rings. Die von Logport Development errichtete Anlage soll aus elf separaten Einheiten bestehen und bis zum ersten Quartal 2024 fertiggestellt werden. Sieben Einheiten – LogSpace genannt – sind als traditionelle Logistikgebäude geplant, die in drei verschiedenen Größen für Mieter mit hohem Flächenbedarf gebaut werden; die restlichen vier Einheiten – LogBox genannt – sollen eine Mischung aus kleineren Lager-, Büro- und Ausstellungsräumen werden.

## **TREI ERÖFFNET 32. VENDO PARK IN POLEN**

Trei Real Estate hat ein weiteres Fachmarktzentrum der Marke Vendo Park in Polen eröffnet. Das Objekt liegt in Mielec, einer Stadt mit rund 60.000 Einwohnern in der Woiwodschaft Karpatenvorland im Südosten Polens. Der neue Vendo Park verfügt über eine Mietfläche von rund 7.000 qm. Insgesamt hat die Trei rund EUR 11,9 Millionen in das Objekt investiert. Der Vendo Park in Mielec ist das dritte Fachmarktzentrum, das 2022 eröffnet wurde – nach den Eröffnungen in Skarzynsko-Kamienna und Otwock. Derzeit baut Trei vier weitere Fachmarktzentren in Polen: in Krakau, Zambrow, Gorzow Wielkopolski und Lapy.





*Grundmann Office Park ist das zweite Projekt, das die Cavatina Holding in Kattowitz entwickelt. Der Komplex soll rund 48.000 qm Bürofläche bieten.*

## **CAVATINA KÜNDIGT NEUES BÜROPROJEKT IN KATTOWITZ AN**

Nach dem Global Office Park in Kattowitz, der 2022 eröffnet wurde, stellt die Cavatina Holding ein weiteres Bürogebäude vor. Das neue Projekt soll fast 48.000 qm Bürofläche und mehr als 1.000 qm begrünte Terrassen umfassen. Der Komplex wird aus zwei siebenstöckigen Gebäuden bestehen, die durch einen begrünten Innenhof verbunden sind, sowie aus mehr als tausend oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen. Mit dem Bau des Gebäudes wurde bereits begonnen.

Das neueste Projekt – Grundmann Office Park – ist die zweite Investition der Cavatina Holding in Schlesien. Der Name des Projekts ist nicht zufällig: Er bezieht sich nicht nur auf die Lage an der Grundmanna Straße, sondern auch auf das Erbe eines berühmten Einwohners von Kattowitz, der zur Entwicklung der Stadt und zur industriellen Transformation beigetragen hat: Friedrich Wilhelm Grundmann. Grundmann Office Park entsteht im Zentrum von Kattowitz, in der Nähe zahlreicher Straßenbahn- und Bushaltestellen und in unmittelbarer Nähe der Autobahnen A1 und A4 sowie der Schnellstraße S86.

## **DER UNGARISCHE FONDS ADVENTUM KAUF BÜROKOMPLEX @EXPO IN BUKAREST**

Der ungarische Fonds Adventum expandiert in Rumänien und erwirbt von Atenor 100 % der Anteile an NOR Real Estate SRL, der Objektgesellschaft des Bürokomplexes @Expo in Bukarest. Der Wert der Transaktion wird auf EUR 120 Millionen geschätzt. Der @Expo-Komplex besteht aus drei Bürogebäuden mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 48.900 qm. Die ersten beiden Gebäude wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt, das dritte soll im ersten Quartal dieses Jahres bezugsfertig sein.

## **NEPI ROCKCASTLE SICHERT FINANZIERUNG FÜR PLOIEȘTI SHOPPING CITY**

NEPI Rockcastle hat von einem Bankenkonsortium ein Darlehen in Höhe von EUR 60 Millionen für Ploiești Shopping City erhalten. Federführend bei der Kreditvergabe war die BRD Groupe Societe Generale, der sich die Alpha Bank anschloss. Die Finanzierung erfolgt drei Monate, nachdem NEPI Rockcastle von seinem Partner für EUR 55,5 Millionen einen Anteil von 50 % an der Ploiești Shopping City erworben hat. Das Einkaufszentrum wurde 2012 eröffnet und hat eine vermietbare Fläche von 46.800 qm.

## **LCUBE VERKAUFT LAGERPROJEKT BEI STETTIN**

LCube hat den Verkauf einer Gesellschaft abgeschlossen, die Eigentümerin eines Grundstücks und eines Industrie- und Logistikprojekts in Goleniów bei Stettin ist. Käufer ist ein von IPOPEMA Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. verwalteter Fonds. Die Vereinbarung über die weitere Zusammenarbeit zwischen dem Investor und dem Projektentwickler sieht vor, dass LCube weiterhin für die Umsetzung und Vermarktung des Projekts verantwortlich sein wird. Nach dem angenommenen Zeitplan wird das neue Lagerhaus im ersten Quartal 2023 auf den Markt gebracht. Der neue Industrie- und Logistikpark entsteht in tozienica, im Industriepark Goleniów, in unmittelbarer Nähe zu den Schnellstraßen S3 und S6 sowie der nach Berlin führenden Autobahn A6. Der Park in Goleniów wird 11.000 sqm Lagerfläche und 1.100 sqm Bürofläche bieten.

## PERSONALIEN



links: Nicole Arnold  
rechts: Daniel Bienias

**NICOLE ARNOLD** wurde in den Vorstand der Commerz Real berufen. Sie folgt auf Siegfried Eschen, der wieder zur Commerzbank zurückgekehrt ist. Nicole Arnold verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Strukturierung und im Management unterschiedlichster Investmentvehikel für nationale und internationale Investoren sowie über acht Jahre Führungserfahrung bei renommierten Vermögensverwaltern. Sie kommt von BNP Paribas Real Estate Investment Management, wo sie seit Januar 2020 die Funktionen des Chief Operating Officer und Chief Financial Officer ausübte. Davor war sie etwa sieben Jahre bei der Universal Investment tätig, zuletzt als Director Real Estate Investment Management. Begonnen hat die promovierte Diplom-Kauffrau ihre berufliche Laufbahn 2004 beim Shoppingcenter-Betreiber und -Projektentwickler ECE Projektmanagement in Hamburg.



links: Anthony Bull-Diamond  
rechts: Klemens Haselsteiner

**DANIEL BIENIAS** wurde zum neuen Managing Director für die Region CEE bei CBRE ernannt. Er übernimmt diese Rolle von Andreas Ridder, der die Präsenz von CBRE in der Region in den letzten 20 Jahren erfolgreich aufgebaut hat. Andreas Ridder bleibt in seiner Position als Managing Director von CBRE Österreich. Daniel Bienias ist seit 2010 für CBRE tätig und wurde 2015 zum Managing Director in Polen ernannt. Vor seinem Wechsel zu CBRE war Daniel Bienias als Head of Marketing and Leasing bei CA Immo für die Entwicklung und Umsetzung von Marketing- und Geschäftsstrategien verantwortlich. Er hat einen Abschluss von der Universität Stettin und absolvierte Aufbaustudiengänge an der Technischen Universität Warschau sowie an der Sheffield Hallam University und der Harvard Business School.

**ANTHONY BULL-DIAMOND** ist seit 1. Januar 2023 Mitglied der Geschäftsführung von KanAm Grund Real Estate Asset Management und verantwortet die Immobilieninvestments der Gesellschaft in Europa (ex Deutschland und Frankreich). Anthony Bull-Diamond ist seit 2018 bei der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Director, Head of Investment and Asset Management beschäftigt. In dieser Position wird er neben seiner neuen Funktion als Geschäftsführer der REAM auch weiterhin tätig sein und den Immobilien An- und Verkauf in Europa verantworten. Bevor Anthony Bull-Diamond zur KanAm Grund Group kam, war er als Director im Bereich Investment Management bei der TRIUVA Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH tätig. Er hat Business Management mit den Schwerpunkten Entrepreneurship und Finance am Babson College in Boston studiert.

**KLEMENS HASELSTEINER** ist neuer Vorstandsvorsitzender der STRABAG SE. Mit Wirkung zum 1. Januar 2023 hat Klemens Haselsteiner den Posten von Thomas Birtel übernommen, der nach zehn Jahren im Amt die festgelegte Altersgrenze erreicht hat. Zum Verantwortungsbereich von Klemens Haselsteiner gehören weiterhin die Felder Digitalisierung, Innovation und Unternehmensentwicklung, daneben auch Stabsstellen wie Business Compliance und Arbeitssicherheit. Klemens Haselsteiner ist seit 2011 im Konzern tätig und hat unterschiedliche Führungspositionen bekleidet. In den vergangenen zwei Jahren baute Haselsteiner als Vorstandsmitglied das neue Ressort Digitalisierung, Unternehmensentwicklung und Innovation auf und arbeitete die neue STRABAG-Nachhaltigkeitsstrategie sowie die neue Positionierung des Konzerns unter „Work On Progress“ maßgeblich aus.



links: Petra Hemetsberger  
rechts: Dr. Pamela Hoerr



links: Stephan Mühlbauer  
rechts: Britta Roden

**PETRA HEMETSBERGER** übernimmt die Leitung des Asset Managements der SES Spar European Shopping Centers. Die studierte Wirtschaftswissenschaftlerin begann ihre berufliche Laufbahn bei der SES 2011 als Asset Managerin und Ansprechpartnerin für externe Investoren. Berufsbegleitend schloss die zertifizierte Asset Managerin ein Bachelor-Studium in Recht und Wirtschaft ab und absolvierte die IREBS in München. Nach einer zweijährigen Babypause kehrte Petra Hemetsberger 2021 in die SES zurück. Sie übernimmt nun die Leitung des Asset Managements von SES-CFO Dr. Johannes Köth, der den Bereich seit 2011 selbst leitete.

**DR. PAMELA HOERR** übernimmt die Verantwortung für das neue Ressort Real Estate Investmentmanagement der pbb Deutsche Pfandbriefbank. Die pbb Deutsche Pfandbriefbank erweitert ihr Geschäftsmodell um den neuen Bereich Real Estate Investmentmanagement. In diesem Zusammenhang wird Dr. Pamela Hoerr am 17. April 2023 als Generalbevollmächtigte in das Unternehmen eintreten und nach einer Einarbeitungszeit, vorbehaltlich der regulatorischen Genehmigungen, das entsprechende Vorstandsressort übernehmen. Dr. Pamela Hoerr kommt von Real I.S. AG München, wo sie seit 2020 im Vorstand für das Fonds- und Asset Management verantwortlich zeichnet. Zuvor war sie bei Patrizia in Luxemburg Board-Member und Geschäftsführerin mit Verantwortung für den AIFM und das Fondsmanagement sowie das Asset Management in Deutschland. Die promovierte Diplom-Kauffrau begann ihre berufliche Laufbahn bei Ernst & Young Real Estate GmbH.

**STEPHAN MÜHLBAUER** wurde vom Aufsichtsrat der Real I.S. AG zum 1. Januar 2023 zum Generalbevollmächtigten der Real I.S. AG und Geschäftsführer der Real I.S. Investment GmbH bestellt. Der Syndikus-Steuerberater und ehemalige Wirtschaftsprüfer ist Global Head of Tax & Operations und folgt in der Funktion des Geschäftsführers der Real I.S. Investment GmbH auf Silke Weber, die zum Jahresbeginn 2023 als COO zu BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany gewechselt hat.

**BRITTA RODEN** ist seit 1. Januar 2023 Head of Research der KGAL-Gruppe. Britta Roden (MRICS) verfügt über fast 20 Jahre Berufserfahrung und war zuletzt bei der Münchener Hypothekenbank als Head of Real Estate Research beschäftigt. Hier baute sie seit 2018 die Research-Abteilung auf und beriet den Vorstand zu Entwicklungen an den europäischen Immobilienmärkten. Weitere berufliche Stationen umfassten mehrere Jahre als bulwiengesa-Gutachterin, die Position als Head of Research der Westdeutsche Immobilienbank A.G. sowie Tätigkeiten als Research Analyst und Consultant bei JLL, Invesco und ERM. Die Volkswirtin verfügt über einen Master-Abschluss der Tufts-Universität in Boston, USA.

## VERMIETUNGEN



### VARSO TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Nach mehr als 25 Jahren Tätigkeit in Polen verlegt die internationale Anwaltskanzlei CMS ihren Hauptsitz in Warschau in den Varso Tower. Das neue CMS-Büro verfügt über 7.000 qm, die sich über fünf Stockwerke – von der 39. bis zur 43. Etage – erstrecken. Varso Tower im Warschauer Stadtteil Wola wurde von HB Reavis entwickelt und im Sommer 2022 fertiggestellt. Der 53-geschossige Turm bietet 67.428 qm Bürofläche.

### CENTRUM POŁUDNIE, BRESLAU

POLEN 

Das Bürogebäude Centrum Południe wird der zweite Breslauer Standort von Business Link sein. Der zur Skanska-Gruppe gehörende Flex-Office-Betreiber wird seinen Mietern mehr als 1.700 qm flexible Fläche bieten. Die Fertigstellung der Flächen ist für Mai 2023 geplant. Centrum Południe ist ein Komplex aus fünf Gebäuden in der Powstańców Śląskich Straße. Die erste Phase des Projekts wurde im Juli 2020 fertiggestellt und bietet 28.112 qm Bruttomietfläche. Seit 2022 befindet sich die Phase I des Bürokomplexes Centrum Południe im Besitz von Stena Real Estate BV.

### MALTA OFFICE PARK, POSEN

POLEN 


Der von EPP verwaltete Komplex Malta Office Park in Posen hat die Verträge mit vier Mietern verlängert: mit Locotransped, mit dem IT-Leasingunternehmen Grenke, mit Data System und mit Astek Polska. Die Gesamtfläche der Verträge beläuft sich auf mehr als 1.600 qm. Malta Office Park liegt am Maltasee in Posen und besteht aus sechs unabhängigen Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 28.000 qm. Eigentümer des Malta Office Park sind Henderson Park (70 % der Anteile) und EPP (30 %).

### CITY GATE, BUKAREST

RUMÄNIEN 

GTC Romania hat einen langfristigen Mietvertrag mit Regus, Teil von IWG, dem weltweit größten Anbieter von hybriden Arbeitslösungen, unterzeichnet. Regus wird ab Juni 2023 im City Gate South Tower 1200 qm Fläche belegen. Der Komplex City Gate besteht aus zwei Hochhäusern im Gebiet Piața Presei Libere und hat eine Gesamtmietfläche von 47.700 qm. City Gate wurde kürzlich für EUR 3,5 Millionen umfassend renoviert.

### PALÁC DUNAJ, PRAG

TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Zeitgeist Asset Management hat mit der tschechischen Vertretung der Europäischen Kommission und dem Verbindungsbüro des Europäischen Parlaments einen Mietvertrag über 2.600 qm im Palác Dunaj in Prag unterzeichnet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 15 Jahren. Zeitgeist Asset Management steht hinter der Rekonstruktion des Palác Dunaj, eines konstruktivistischen Gebäudes an der Národní třída im Zentrum von Prag. Eigentümer des Gebäudes mit einer Mietfläche von 8.761 qm ist ein deutscher Pensionsfonds.

# ORIENTIERUNG IN UNSICHEREN ZEITEN



Viele hofften nach zwei Jahren Pandemie auf eine Rückkehr zur Normalität. Doch dann stellte sich im vergangenen Jahr heraus, dass fast nichts mehr wie vorher war. Die Herausforderungen waren größer denn je und auch die Immobilienwirtschaft musste sich auf veränderte Zeiten einstellen. Wir haben Verantwortliche aus unterschiedlichen Bereichen nach ihrer Einschätzung zur weiteren Entwicklung befragt.

**2022 war ein Jahr wie nie zuvor. Wenn ich bei der Vielzahl der großen Veränderungen an Immobilien und Investitionen denke, dann ...**

**Matthias Brodeßer:** ... muss ich konstatieren, dass ich mich an keine Marktphase erinnern kann, in der kumulativ so viele Einflussfaktoren positiv wie negativ auf die Immobilien und deren Business Pläne zu berücksichtigen beziehungsweise zu antizipieren gewesen sind.

**Sebastiano Ferrante:** ... bin ich stolz auf unser Team bei PGIM Real Estate, das sich sehr schnell und entschlossen auf die veränderten Marktbedingungen eingestellt hat. Investmentmärkte waren die letzten Jahre dadurch geprägt, dass sich Kapitalkosten verbilligt haben. Dieser Rückenwind ist jetzt erstmal zum Erliegen gekommen. Das erfordert eine Neuausrichtung, aber eigentlich auch Rückbesinnung auf nachhaltige Ertrags- und Wachstumsperspektiven.

**Tobias Just:** ... sehe ich ein Bild von zähen Verhandlungen zwischen Banken und Projektentwicklern und Investoren, von geplatzen Träumen und aufgeschobenen Plänen.

**Coen van Oostrom:** ... musste sich die Branche schnell anpassen und weiterentwickeln, um mit den geopolitischen Krisen, die wir erleben, Schritt zu halten. Wir als Unternehmen haben den perfekten Zeitpunkt für die Unterzeichnung unserer strategischen Partnerschaft mit Macquarie getroffen. Dies hat es uns ermöglicht, unsere Aktivitäten und Investitionspartnerschaften zu diversifizieren, um durch das schwierige Jahr zu navigieren und neue Möglichkeiten zu erkunden.

**Jarosław Zagórski:** ... wird mir bewusst, welche große Herausforderung unsere Erfolge des letzten Jahres waren: der Verkauf des Warschauer HUB an Google, die größte einzelne Bürotransaktion in der Geschichte von CEE, der Baubeginn unserer eigenen Photovoltaik-Farmen, 115.000 qm moderne Büroflächen im Bau auf drei Märkten, die ersten SmartScore- und WiredScore-Zertifikate in CEE, das neue Büroprojekt im Zentrum von Warschau (VIBE) und der Verkauf von zwei Fachmarktzentren ... Und das alles im Jahr des Kriegsausbruchs hinter unserer Ostgrenze, der wirtschaftlichen Turbulenzen nach der Pandemie, der Energiekrise und der hohen Inflation.

**Manche sagen, dass es 2023 nur besser werden kann. Das sehe ich ...**

**Matthias Brodeßer:** ... bestenfalls ab Q3 2023 und befürchte, dass es zunächst noch schlimmer wird, muss allerdings zugeben, dass das Jahr gefühlt besser als erwartet gestartet ist.

**Sebastiano Ferrante:** ... nicht ganz so. Auch wir gehen davon aus, dass die Inflationsraten fallen sollten, was den Zentralbanken mehr Spielraum geben wird und wiederum gut für



Matthias Brodeßer,  
Head of Transaction  
Management Office  
International,  
HIH Invest Real Estate,  
Hamburg



Sebastiano Ferrante,  
Managing Director und  
Deputy Head Europe,  
PGIM Real Estate,  
Frankfurt am Main



Prof. Dr. Tobias Just,  
Lehrstuhl für Immobilienwirt-  
schaft am IREBS Institut an der  
Universität Regensburg

die Preisentwicklungen von Immobilien sein sollte. Allerdings stehen wir noch am Anfang, ein an die erhöhten Kapitalkosten angepasstes Preisniveau für Assets zu finden. Es wird sich zeigen müssen, welche Risikoprämien Investoren für verschiedene Assetklassen für angemessen erachten. Viel hängt hier von Ertragserwartungen ab, sprich Mietmärkte, Indexierungserwartungen und Kapitalausgaben für die Nachhaltigkeitstransformation. 2023 wird insofern ein Jahr des Übergangs.

**Tobias Just:** ... mit Blick auf die Vermietungsmärkte auch so, denn es gibt in vielen Marktsegmenten ja weiterhin Knappheit. Doch damit auch die Investment- und Projektentwicklungsmärkte wieder kräftig anspringen, müssen zunächst die Preise zu den neuen Zinsen passen. Positiv stimmt mich, dass der Inflationsdruck nachlässt.

**Coen van Oostrom:** ... auch so. Wir werden wieder einen Aufschwung auf dem Markt erleben, da sich Menschen und Unternehmen auf eine neue Normalität einstellen. Bei Edge sind wir gut positioniert, um von diesem Trend zu profitieren, indem wir unsere Aktivitäten in wichtigen Märkten ausbauen. Ich freue mich auf die Möglichkeiten, die das Jahr 2023 bringen wird, und darauf, mit meinem Team weiterhin die nachhaltigsten Gebäude zu liefern.

**Jarosław Zagórski:** ... nicht, ganz im Gegenteil. Das Jahr 2023 verspricht für den gesamten Markt schwierig zu werden, da sich die Unternehmen aufgrund des instabilen makroökonomischen Umfelds mit Investitionen zurückhalten. Auch die Banken gehen derzeit sehr selektiv an den Markt heran. Nur die zuverlässigsten, erfahrensten und stabilsten Akteure werden sich neue Investitionen leisten können.

**Aus der Menge möglicher Standorte lassen sich nur einige auswählen. Für 2023 liegt mein Augenmerk auf ...**

**Matthias Brodeßer:** ... den Wachstumsregionen in West- und Nordeuropa.

**Sebastiano Ferrante:** ... Core-Märkten in denen wir über die letzten Jahre viel Erfahrung gesammelt haben und in denen sich die Liquidität sammeln wird. Zudem wollen wir uns 2023 auf Märkte fokussieren, in denen wir denken, dass die Mietmärkte relativ unbeschadet durch das Jahr kommen könnten.

**Tobias Just:** ... Regensburg natürlich. Ernsthaft, ich denke, es geht vorerst weiterhin weniger um konkrete Städte als um Risikovermeidungsstrategien im Allgemeinen. Diese dürften eher in Ballungsräumen und dort in den Zentren verfolgt werden und eher in Städten mit einem hinreichend diversifizierten Branchenmix, gerne mit hohem Anteil öffentlicher und damit stabilisierender Flächennachfrage.

**Coen van Oostrom:** ... Innovationen.

**Jarosław Zagórski:** ... Warschau. Dies ist für uns ein Schlüsselmarkt mit enormem Entwicklungspotenzial. In Warschau haben wir unsere spektakulärsten Projekte realisiert und tun dies auch weiterhin.

**Bei den Überlegungen zu Gebäuden und Nutzungsarten favorisiere ich für 2023 ...**

**Matthias Brodeßer:** ... sehr nachhaltige Bürogebäude in guten bis sehr guten Innenstadtlagen sowie in urbanen Quartieren.



Coen van Oostrom,  
CEO,  
Edge Technologies,  
Amsterdam



Jarosław Zagórski,  
Commercial & Business  
Development Director,  
Member of the  
Management Board,  
Ghelamco Poland,  
Warschau

**Sebastiano Ferrante:** ... weiterhin Wohnen, Logistik und Gebäude, die bezüglich ESG-Faktoren gut für die nächsten Jahre oder Jahrzehnte gerüstet sind oder bei denen Verbesserungen effizient und effektiv umgesetzt werden können. Daneben noch der Bereich Hospitality.

**Tobias Just:** ... Mixed-use als das neue Core. Hier wird in den nächsten Jahren eine Menge Arbeit auf ForscherInnen und InvestorInnen zukommen, um die zentrale Frage nach dem besten Mix standortpassend zu beantworten.

**Coen van Oostrom:** ... Gebäude, die energieeffizient und nachhaltig sind und nicht nur ein tolles Design haben, sondern auch die Möglichkeit bieten, Menschen zu treffen und das Gefühl eines italienischen Dorfes zu vermitteln. Bei Edge sind wir bestrebt, Net Zero-Gebäude zu realisieren, die nicht nur für unsere Kunden profitabel sind, sondern auch der Umwelt zugutekommen. Ich freue mich sehr darauf, das Edge East Side in Berlin zu realisieren.

**Jarosław Zagórski:** ... nachhaltige Hochhäuser. Sie sind zu Wahrzeichen geworden, die das Panorama der Städte verändern und deren modernes Image prägen.

### Die berühmte Blase, die platzen kann, wird inzwischen wieder häufiger genannt. In Sachen Blase denke ich, dass ...

**Matthias Brodeßer:** ... deutlich Luft abgelassen werden muss, was – je nach Einschätzung der Zinsentwicklung – in Preiskorrekturen von minus 25 bis 30 Prozent münden wird. Diese gleichen jedoch nur die gestiegenen Kosten für Fremdkapital aus. Je nach Risikoart, Assetklasse und Standort werden unter Umständen von den Investoren weitere Preisabschläge für das aktuelle und antizipierte Risikoumfeld erwartet.

**Sebastiano Ferrante:** ... wir, wie gesagt, in einer wesentlichen Transformationsphase sind. Assetpreise und Marktbewertungen sind durch ein in den letzten zwölf Jahren extremes Niedrigzinsumfeld enorm angehoben worden. Das wurde durch die Gewinnentwicklung nicht getragen. Da diese Bedingungen nun vorbei sind, wurde erheblich Luft aus der Blase gelassen, was aber nicht heißt, dass Preise nicht weiter fallen können und wir daher weiterhin vorsichtig sein werden.

**Tobias Just:** ... hier einige Dinge durcheinandergehen. Eine Blase beschreibt eine Preisdynamik, die durch fundamentale Faktoren nicht beschrieben werden kann. Wenn aber zunächst die Zinsen auf Rekordniveaus heruntergeschleust werden, um dann in Rekordtempo zu steigen, ist das eine für Immobilienmärkte fundamentale Veränderung. Dann passen sich Preise an, nicht weil es irrationale Verwerfungen gibt, sondern weil es Anpassungen an neue Rahmen gibt. Dass dieses heftige Auf und Ab zusätzlich Spekulanten auf den Plan bringt, wird dadurch nicht ausgeschlossen, aber es ist eher der kleinere Teil der Erklärung, nicht der dominante.

**Coen van Oostrom:** ... ich eher vorsichtig sein und die Markttrends und -indikatoren genau im Auge behalten sollte. Wir verfügen über eine solide Strategie des Risikomanagements, die uns hilft, mögliche Fallstricke zu vermeiden, aber meine Teams sind auch bereit, in diesem spannenden Markt kalkulierte Risiken einzugehen.

**Jarosław Zagórski:** ... unser Geschäft auf einem breit gefächerten Portfolio von Projekten basiert, was die Funktionalität betrifft. Aber dennoch ist es schwer, von einer Blase auf dem polnischen Markt zu sprechen. In dem für uns interessantesten Segment des Immobilienmarktes – Büros – ist die einzige Bedrohung ... eine Angebotslücke.



*Noch liegt im Nebel, ob sich das Jahr 2023 besser oder schlechter als 2022 entwickeln wird.*

#### **Allen, die mit Immobilien und Investitionen zu tun haben, wünsche ich ...**

**Matthias Brodeßer:** ... für Neuakquisitionen etwas Geduld und einen disziplinierten Investmentansatz, denn es wird sich – nach einer Phase der Stagnation – ein spannendes Zeitfenster für gute Neuinvestitionen ergeben. Wenn es so weit ist, braucht es dann auch noch etwas Mut.

**Sebastiano Ferrante:** ... Resilienz und Prosperität! Allein schon weil wir als Branche einen wesentlichen Beitrag zur Transformation zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit leisten können und müssen.

**Tobias Just:** ... genügend Eigenkapital, um nicht hektisch werden zu müssen, die Weitsicht, nicht jede Mieterhöhungsmöglichkeit zu nutzen, die Einsicht, dass Immobilienmärkte zyklisch sind und bleiben sowie die Aussicht, dass es 2024 wieder ruhiger wird, mit etwas Fortune schon etwas früher; naja und schließlich die Klarsicht, dass stetige Qualifizierung der MitarbeiterInnen nicht nur in Aufschwungjahren wichtig ist, sondern stets.

**Coen van Oostrom:** ..., mehr Anstrengungen zu unternehmen, um das Ausmaß des Fortschritts zu verstehen, der in Bezug auf Nachhaltigkeit durch die Förderung von Investitionen in Innovationen erreicht werden kann. Ich hoffe, dass Europa aufwacht und schnell handelt, um den richtigen Ansatz mit Zuckerbrot und Peitsche zu finden, damit der öffentliche und der private Sektor besser zusammenarbeiten können.

**Jarosław Zagórski:** ... Gesundheit, Kraft und Aufgeschlossenheit. Wenn wir diese Drei haben, können wir jede Krise überstehen.





Deutsch-Rumänische  
Industrie- und Handelskamm  
Camera de Comerț și Industrie  
Româno-Germană



econet romania

# CITIES OF TOMORROW

Quality of life

11<sup>th</sup> edition

21.-28.03.2023 | Bucharest

[www.citiesoftomorrow.ro](http://www.citiesoftomorrow.ro)

## JOIN THE ONLINE ROUNDTABLES!

-  Energy Efficiency & Energy Management
-  City Safety
-  Reconversion & Revitalisation
-  Financing & EU funds
-  Mobility
-  Circular Economy
-  Digitalisation & City Governance
-  Construction Law
-  Tourism, Lifestyle & Culture

## KROATIEN: WILLKOMMEN IM CLUB!



*Mediterranes Klima und blaues Meer – das sind die „Assets“, die Kroatien zu einer gefragten Tourismusdestination machen.*

**Seit 1. Januar 2023 ist Kroatien Teil des Schengenraums und hat den Euro als Landeswährung eingeführt. Im Land selbst verbinden sich damit sowohl Hoffnungen als auch Ängste. Doch verstärkt dürfte Kroatien damit auch auf die Landkarte internationaler Investoren rücken.**

Als am 31. Dezember 2022 um Mitternacht die Sektkorken knallten, begrüßte Kroatien nicht nur das neue Jahr 2023, sondern auch zwei weitere entscheidende Schritte auf dem Weg der europäischen Integration: Das jüngste der EU-Beitrittsländer – Kroatien war erst 2013 Mitglied der EU geworden – ist jetzt Teil des Schengenraums und hat zum 1. Januar 2023 auch den Euro als Landeswährung eingeführt. Mit dem Beitritt zum Schengenraum fallen künftig die Grenzkontrollen für Bürger aus anderen

Mitgliedsstaaten des Schengenraums und mit dem Euro als Landeswährung zumindest für das Gros der Touristen, die nach Kroatien kommen, das Umtauschen und Umrechnen der Währungen weg.

In Kroatien selbst, wo man schon in der Vergangenheit mit den Währungen der Touristen recht pragmatisch umging, kommt die Einführung des Euro zu einem Zeitpunkt, in dem das Land unter der Inflation ächzt und mancher fürchtet, dass die Preise mit der Umrechnung in Euro weiter nach oben aufgerundet werden, das Leben also noch teurer wird. Auch die Banken, die bisher gut vom Umtausch gelebt haben – Schätzungen gehen davon aus, dass sich die Wechselgebühren auf etwa EUR 185 Millionen beliefen und damit rund 20 % des von diesem Sektor erwirtschafteten Gewinns ausmachten –, dürften den Euro mit einem weinenden Auge begrüßen. Andererseits – und das

ist das eher lachende Auge – gewinnen sie besseren Zugang zu den Kapitalmärkten und wird die Aufnahme von Darlehen günstiger, da das Währungsrisiko für Kreditgeber entfällt.

Dennoch: Zwei Jahre Corona-Pandemie und die wirtschaftlichen Folgen, die der Krieg in der Ukraine hat, sind auch an Kroatien nicht spurlos vorbeige-



*Seit 1. Januar 2023 gilt in Kroatien der Euro als offizielle Währung.*

gangen. In einem Land, dessen stärkster Wirtschaftssektor der Tourismus ist, der zu rund einem Fünftel zum BIP beiträgt, führte die Corona-Pandemie mit ihren Reisebeschränkungen zu einem massiven Rückgang des Wirtschaftswachstums. 2020 reduzierten sich die Ankünfte um fast zwei Drittel, die Übernachtungen um mehr als die Hälfte, und die Umsätze im Tourismussektor sanken auf etwa 40 % dessen, was in diesem Bereich 2019 erwirtschaftet wurde. Entsprechend schrumpfte das BIP 2020 um 8,4 %.

Allerdings hat sich der kroatische Tourismussektor von diesem Einbruch sehr schnell wieder erholt – bereits 2021 stiegen sowohl die Zahl der Besucher Kroatiens und die Zahl der Übernachtungen deutlich an und erreichten 2022 nahezu das Niveau von 2019. Entsprechend wuchs auch das BIP 2021 um gut 10 % und lag 2022 nach Schätzungen der Kroatischen Zentralbank um 6 %.

Doch die eher trüben wirtschaftlichen Aussichten in Europa, Inflation und allgemeine Unsicherheit lassen Kroatien nicht unberührt, so dass für 2023 die Schätzungen der Zentralbank von einem Wachstum von 1,4 %, der EU-Kommission von 1 % ausgehen. Geringe Lohnzuwächse und rückläufige Nachfrage seitens der Handelspartner drücken auf den privaten Konsum und auf die Exporte. Dafür soll die Inflation, die 2022 bei über 10 % lag, nach Vorhersagen der Zentralbank in diesem Jahr auf 7,5% sinken.

Dass der Tourismus eine der Haupteinkommensquellen des Landes ist, verdankt das Land seiner geographischen Lage. Mit einer 1.777 km langen Küste entlang der Adria, vielen vorgelagerten Inseln und einem in der Küstenregion mediterranen Klima ist Kroatien seit den Anfängen des Tourismus im 19. Jahrhundert eine gefragte Destination.

Da das Land damals zum Habsburgerreich gehörte, waren es zunächst Österreicher, die Kroatiens Küstenregion entdeckten und erschlossen. Vor allem Istrien, die Halbinsel im Nordwesten des Landes,

die sich zwischen dem Golf von Triest und der Kvarner Bucht vor Rijeka erstreckt, war und ist das Zugpferd des kroatischen Tourismus. Dabei war insbesondere die Inselgruppe Brijuni seit Beginn des 20. Jahrhunderts Treffpunkt der Reichen und Schönen und auch der jugoslawische Staatspräsident Tito verbrachte hier seine

Folgt man der Küstenlinie von Norden nach Süden, so liegt das erste der drei Areale, die entwickelt werden sollen, nördlich von Fažana (Fažanska Pineta), der zweite Standort Hidrobaza befindet sich nordwestlich der Stadt Pula, und als dritte Möglichkeit steht die Halbinsel Musil auf dem Entwicklungsprogramm. Alle



*Brijuni Velika, die Hauptinsel der Inselgruppe Brijuni, ist heute Nationalpark.*

Sommerurlaube. Heute ist die Inselgruppe ein Nationalpark und kann man von Fažana oder von Pula aus auf die Hauptinsel Brijuni Velika übersetzen.

An der Küste, der die Inseln vorgelagert sind, bietet jetzt Brijuni Rivijera die Möglichkeit für drei große Entwicklungsprojekte. Die Gesellschaft, an der die Republik Kroatien mit 67 %, die Region Istrien mit 33 % beteiligt ist, wurde mit dem Ziel gegründet, Entwicklungen anzustoßen, um die Küstenregion für Touristen noch attraktiver zu machen, aber auch weiter wirtschaftlich zu stärken. Die jeweiligen Areale sind Eigentum der Kroatischen Republik, die den Grund und Boden nicht verkaufen, sondern nur die Nutzungsrechte vergeben will. An dem Entwicklungsprogramm beteiligt sind drei Gemeinden – Pula, Vodnjan sowie der Fischerort Fažana.

drei Areale liegen direkt an der Küste und bieten Blick auf die Brijuni-Inseln.

Es sind drei Standorte mit unterschiedlicher Prägung, mit unterschiedlichem Potenzial, mit teilweise historischer Bebauung, häufig aus der Zeit der k.u.k.-Monarchie, wie die Festungsanlagen auf der Halbinsel Musil, aber auch die ehemalige Militärstation für Wasserflugzeuge am Standort Hidrobaza, der danach benannt ist. Ziel des Entwicklungsprogramms ist, hier gar nicht erst den „Wildwuchs“ touristischer Einrichtungen entstehen zu lassen – wir kennen alle die entsprechenden Beispiele, die auf Ambiente und Umland wenig Rücksicht genommen haben und inzwischen eher berüchtigt als berühmt sind. Vielmehr will man eine hochwertige touristische „Riviera“ schaffen, die sich räumlich und funktional in das Umland integriert und



*Hidrobaza Pula ist ein geschätztes Strandareal, das durch Tourismuseinrichtungen ergänzt und weiter aufgewertet werden soll.*

natürliche und bestehende Elemente des Gebiets erhält und verbessert.

Das Gebiet Fažanska Pineta ist etwa 2 km von Fažana entfernt. Nach Pula sind es rund 10 km, zum Flughafen Pula 14 km. Es liegt direkt an der Küste und umfasst rund 29 ha, von denen 7 ha für eine Bebauung zur Verfügung stehen und das übrige Areal für Sport- und Erholungsmöglichkeiten erschlossen werden soll. Die Verantwortlichen stellen sich ein Vier- bis Fünf-Sterne-Hotel mit maximal 1.200 Betten, eine Ferienwohnungssiedlung mit 300 Betten (3-4 Sterne) sowie eine moderne Campingeinrichtung vor.

Ähnliches ist für das Gebiet Hidrobaza Pula geplant: ein Vier-Sterne-Hotel, auch mit bis zu 1.200 Betten, ein Feriendorf, und ein Campingplatz. Hidrobaza Pula ist etwa 10 km vom Flughafen Pula entfernt und verfügt an seinem südliche Ende über einen Yachthafen.

Im Vergleich zu diesen beiden genannten Arealen sind die Überlegungen für die Entwicklung der Halbinsel Musil sehr viel komplexer. Eigentümer der ehemaligen

Militärbasis sind die Republik Kroatien und die Stadt Pula. Das Areal umfasst insgesamt über 160 ha und ist überwiegend bewaldetes Gebiet ist. Für die künftige Entwicklung hat man die Halbinsel in sechs unterschiedliche Zonen untergliedert:

- die Marie-Louise-Zone: Sie liegt an der Spitze der Halbinsel am Fort Marie Louise. Hier sollen zwei Hotels mit maximal 750 Betten und eine Garage mit 200 Parkplätzen entstehen. Das Fort selbst ist nicht Teil des Areals und für die Gründung des Marinemuseums vorgesehen;
- die Zone „Dolina suza“ (Tal der Tränen), südlich der Marie-Louise-Zone und im Westen der Halbinsel gelegen: Sie soll künftig einen Strandkomplex mit einem Landeplatz für Heißluftballons bieten;
- die Zone „Utrda Muzil“ (Fort Musil): Geplant sind ein Hotel mit 550 Betten, eine Garage mit 280 Parkplätzen, eine Touristensiedlung mit 250 Betten sowie ein Wohngebiet. Im Umfeld des Fort Muzil soll auch ein 18-Loch-Golfplatz entstehen;
- die Zone „Fižela“: Diese Zone ist für ein Unterhaltungszentrum und einen Segelclub vorgesehen. Darüber hinaus wurden Pläne für den Bau eines Sporthafens mit 120 Liegeplätzen ausgearbeitet;

- die Zone „Smokvica“: Hier wird eine gemischte Nutzung angestrebt – zwei Hotels, aber auch Wohnanlagen, ein Aquapark und ein Einkaufszentrum. In diesem Gebiet sollen auch zwei Yachthäfen entstehen;

- die Zone „Mali Plato“ („Kleines Plateau“), für die ein Kultur- und Kongresszentrum geplant ist.

Die Neugestaltung der Halbinsel Musil ist vermutlich eine sehr langfristige Aufgabe, für die es sicher nicht ganz einfach wird, die entsprechenden Partner zu finden. Die beiden eher „überschaubaren“ Entwicklungsgebiete Fažanska Pineta und Hidrobaza Pula bieten vor allem den Vorteil, dass beide bereits mehr oder weniger eingeführte „Stranddestinationen“ und aufgrund der jeweiligen Struktur leichter und schneller zu entwickeln sind. Dennoch: Auch Kroatien und insbesondere Istrien sind auf dem Weg, zu einer eher gehobenen Destination zu werden und damit vor allem auch Touristen anzuziehen, die auf Kultur, Sportmöglichkeiten, Natur und Ambiente Wert legen und bereit sind, dafür auch den entsprechenden Preis zu zahlen. | **Marianne Schulze**

## MIPIM: CAMPINGPLATZ STATT YACHT?



Andreas Schiller,  
Chefredakteur, SPH Newsletter

Der März ist traditionell der Mipim-Monat. Viele Immobilienfachleute aus aller Welt reisen an die Côte d'Azur, um an der internationalen Immobilienmesse teilzunehmen. Spannend ist die Frage, wie es dieses Jahr in Cannes wohl aussehen wird. Reicht sich im alten Hafen unmittelbar neben dem Palais des Festivals als dem eigentlichen Veranstaltungsort wieder eine von Ausstellern gemietete Yacht an die nächste? Finden dort genau wie entlang der Strandpromenade und in den Luxushotels an der Croisette wieder jede

Menge Empfänge und abends die großen Partys statt? Passen solche Formen der Selbstdarstellung noch in die Zeit?

In einigen Gesprächen mit Teilnehmern, von denen die meisten schon lange auf der Mipim präsent sind, heißt es hinter vorgehaltener Hand oft: „Eigentlich nicht!“ Finde ich auch und sage es offen: Nein, es passt nicht. Das zweifelt keinesfalls die Daseinsberechtigung der Mipim an. Im Gegenteil: Zusammenkünfte und der damit verbundene Austausch bleiben wichtig, manche Konferenzen in dem und um den Palais genauso. Protzige Auftritte hingegen wirken wie aus der Zeit gefallen.

Manchen stößt auch noch mehr auf. Einige Aussteller betreiben ihren Auftritt zwar wie immer, andere reisen dieses Jahr aber erst gar nicht an oder präsentieren sich nur noch in einem eher überschaubaren Rahmen. Die Gründe ähneln sich und lauten seit langem immer gleich: überzogene Preise für die Unterkunft sowie manchmal abenteuerliche Anreisen.

Andererseits muss ich sagen: Viele der für mich bis heute wichtigen Kontakte sind auf der Mipim entstanden oder wurden dort vertieft. Und das dürfte den meisten anderen Ausstellern und Besuchern ähnlich ergehen. In dieser Ambivalenz steht die Mipim nun einmal – dieses Jahr mit allen ethischen, finanziellen, globalisierungsbedingten, infrastrukturellen, kriegerischen,

politischen und wirtschaftlichen Verwerfungen stärker als zuvor.

Bleiben wir bei der Unterkunft. Vielleicht wäre ja auch Camping eine Möglichkeit. Campingplatz zur Mipim? Ja, geht. Bis zum zurückliegenden Jahr wusste ich es auch nicht. Denn da hatten einige, die dem verbreiteten Antipandemieoptimismus nicht trauten und die Unwägbarkeiten sowohl beim Fliegen als auch bei der Bahn scheuten, statt zu Hause zu bleiben die Fahrt mit dem Auto auf sich genommen. An- und Abreisen mit Wohnmobilen gehörten dazu. Und am Ort? Tagsüber in Geschäftskleidung auf der Mipim, abends in Freizeitklamotten und dann besser ohne Badge auf dem Campingplatz. Auch das passt vielleicht eher in die Zeit als das überbezahlte Hotelzimmer möglichst nahe des Palais oder gleich die Übernachtung auf der Yacht.

Solch ein Engagement zeigt, dass der Mipim weiterhin Bedeutung beigemessen wird. Ja, das Frühjahrestreffen an der Côte d'Azur ist nicht zuletzt wegen seiner Internationalität relevant. Und nein, ich vertrete nicht den Standpunkt, dass die Immobilienbranche nur noch im Büßerhemd rumlaufen und allenfalls Hafermilch trinken sollte. Doch auf einer Yacht über bezahlbares Wohnen oder Klimaschutz zu diskutieren, vielleicht noch mit Austern und Champagner, wirkt hingegen – freundlich formuliert – bizarr.

## impresum

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

**Layout:** Silvia Hög, [www.diehogl.at](http://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](mailto: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:** WoGi – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 12), DerL – Adobe Stock (S. 13), Annatamila – Adobe Stock (S. 16), Comofoto – Adobe Stock (S. 18 oben), luzitanija – Adobe Stock (S. 18 unten rechts), Goran – Adobe Stock (S. 19), Brijuni Rivijera Ltd. (S. 20)