

# SPH newsletter

## news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2  
Personalien.....Seite 9  
Vermietungen ..... Seite 10

## events

Die Expo Real 2023 fand in Zeiten großer Herausforderungen für die Immobilienbranche statt. Die Themen, die im Konferenzprogramm der Messe diskutiert wurden, bleiben weiterhin aktuell. ....Seite 11

## special

Der Gebäudesektor hat einen Anteil von 40 % an den CO<sub>2</sub>-Emissionen, wobei am wenigsten während des Betriebs anfällt. Daher ist vor allem im Hinblick auf den Neubau Umdenken gefragt.....Seite 15

## literatur

Die Österreichischen Bundesbahnen feiern 100-jähriges Jubiläum. Der Blick auf die Geschichte eines funktionierenden Bahnsystems regt zu manchen Überlegungen an.  
..... Seite 18



## LIEBE LESERINNEN UND LESER,



die Zahl der Wettbewerbe und damit der Preisverleihungen, neudeutsch Events und Awards, rund um Immobilien nimmt zu. Allein in den zurückliegenden Wochen fanden in Deutschland drei große Preisverleihungen statt. Parallel dazu laufen die Registrierungen, um sich für zwei weitere Awards zu bewerben, beide mit Events im März 2024. „Ehre, wem Ehre gebührt“, aber etwas viel wird das inzwischen schon.

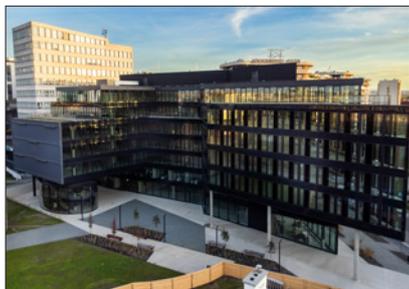
Ein Wettbewerb der anderen Art ist der von der Körber-Stiftung durchgeführte Geschichtswettbewerb des Bundespräsidenten. Bereits seit 1973 beschäftigen sich junge Menschen bis zu einem Alter von 21 Jahren forschend mit der Geschichte Deutschlands. Aber was hat das mit Immobilien und Investitionen zu tun? Dieses Jahr sogar sehr viel, weil der 28. Geschichtswettbewerb sich dem Thema „Mehr als ein Dach über dem Kopf. Wohnen hat Geschichte“ widmete. Einen der fünf ersten Bundespreise für besonders herausragende Arbeiten gewann aus 1.651 Einreichungen der Beitrag „Wohnen in den Arbeiterkolonien des Ruhrgebiets im strukturellen Wandel am Beispiel der Kolonie Felicitas“. Insgesamt liegen jede Menge Forschungsarbeiten von jungen Menschen vor, die sich bewusst mit alten Strukturen beschäftigt haben. Das finde ich großartig, denn Zukunft ohne Herkunft wird es wohl kaum geben.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich passend dazu eine besinnliche Vorweihnachtszeit. Halten Sie es – nicht nur, was Preisverleihungen betrifft – die nächsten Wochen getrost mit dem Motto „Advent statt Event“.

Ihr

Andreas Schiller

## MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Das Bürogebäude Mogilska 35 in Krakau, das die Warimpex entwickelt hat, wurde eröffnet. Es bietet gut 11.900 qm Nett Nutzfläche.

### MOGILSKA 35 OFFICES IN KRAKAU ERÖFFNET

Warimpex hat mit den Mogilska 35 Offices sein drittes Bürogebäude in Krakau eröffnet. Das Objekt verfügt über 11.900 qm Nett Nutzfläche, befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum und ist nach seiner Adresse auf der Mogilska Straße benannt. Auch unter der Adresse Mogilska 41 und Mogilska 43 befinden sich Bürogebäude von Warimpex.

Mit Cowork by Memos, einem Unternehmen von Warimpex, hat auch ein Anbieter flexibler Büroflächen im Mogilska 35 seinen Sitz auf rund 750 qm. Es ist der vierte Coworking Space von Memos in Polen: Weitere Standorte befinden sich in Łódź, in den Gebäuden Ogródowa 8 und Red Tower, sowie in Krakau im Mogilska 43 Office.

### ERSTE GROUP FINANZIERT PROJEKT QUORUM IN BRESLAU

Die Erste Group Bank AG hat der Cavatina Holding S.A. einen Kredit für die Realisierung des Projekts Quorum in Breslau gewährt. Damit sollen die Kosten für das Bürogebäude Quorum D (bis zu EUR 25 Millionen) refinanziert und der Bau von Quorum A (bis zu EUR 20 Millionen) finanziert werden. Zusätzliche EUR 3 Millionen wurden zur Deckung der Mehrwertsteuer zur Verfügung gestellt.

Der multifunktionale Komplex Quorum, der an der Sikorskiego Straße am Ufer der Oder entsteht, soll aus insgesamt vier Gebäuden mit einer Fläche von fast 100.000 qm bestehen. Das Gebäude D wurde vor einem Jahr fertiggestellt.

### PBB STELLT CTP REFINANZIERUNGSDARLEHEN FÜR TSCHECHISCHES LOGISTIKPORTFOLIO ZUR VERFÜGUNG

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank hat CTP ein Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 113 Millionen zur Verfügung gestellt. CTP wird die Mittel für die Refinanzierung eines Logistikportfolios in der Tschechischen Republik verwenden. pbb fungierte als Arranger und alleiniger Kreditgeber im Rahmen der Fazilität. Das Portfolio besteht aus Immobilien an wichtigen Logistikstandorten in der Tschechischen Republik. Alle Objekte haben einen direkten Zugang zu Schnellstraßen und Autobahnen. Das Portfolio umfasst insgesamt über 150.000 qm Bruttomietfläche.

### CRESTYL ÜBERNIMMT KOMPLETT DIE KONTROLLE ÜBER POLNISCHEN WOHNUNGSENTWICKLER

Der tschechische Entwickler und Investor Crestyl hat den Erwerb der bei Cornerstone Partners verbliebenen 50 % der Anteile an Spravia (ehemals Budimex Nieruchomości), eine der größten polnischen Wohnungsbaugesellschaften, abgeschlossen und damit die vollständige Kontrolle über das Unternehmen übernommen. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Crestyl und Cornerstone Partners hatten den polnischen Bauträger im Jahr 2021 gemeinsam erworben. Spravia entwickelt derzeit 53 Projekte, von denen sich 16 im Bau befinden.



## Central Business Tower

Bürogebäude  
Frankfurt

**Helaba** | 



### 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.**



Der Komplex Studio in Warschau entsteht zwischen Prosta- und Łucka-Straße nahe den Metrostationen Rondo Daszyńskiego und Rondo ONZ.

## SKANSKA INVESTIERT IN ZWEITEN ABSCHNITT VON STUDIO IN WARSCHAU

Skanska investiert EUR 100 Millionen in den zweiten Abschnitt des Bürokomplexes Studio in Warschau. Das 105 m hohe Gebäude Studio A soll 26.600 qm Bürofläche bieten. Die Inbetriebnahme des Gebäudes ist für das Jahr 2025 geplant.

Die Bauarbeiten für den Komplex Studio begannen im August 2021. Der erste Abschnitt, Studio B, wurde im November 2023 in Betrieb genommen. Jetzt beginnt Skanska mit dem zweiten Abschnitt des Projekts – einem Hochhaus mit 27 Stockwerken sowie vier unterirdischen Stockwerken (die bereits während des Baus von Studio B errichtet wurden) mit 203 Parkplätzen. Der Komplex entsteht zwischen Prosta- und Łucka-Straße nahe den Metrostationen Rondo Daszyńskiego und Rondo ONZ.

## MITISKA REIM ERWEITERT DIE PARTNERSCHAFT MIT DER KARUZELA HOLDING IN POLEN

Mitiska REIM, ein auf Nahversorgungseinrichtungen spezialisierter Investor, hat mit der Eröffnung eines neuen Fachmarktzentums in der polnischen Stadt Biłła Podlaska die Erweiterung seiner Joint-Venture-Partnerschaft mit der Karuzela Holding bekannt gegeben.

Das neue Fachmarktzentrum in Biłła Podlaska umfasst 28 Einheiten mit einer Bruttomietfläche von 17.700 qm und 860 Parkplätzen. Es liegt an einer Hauptverkehrsader und in der Nähe von Wohngebieten. Das Fachmarktzentrum, in dem sich ein Lidl-Supermarkt befindet, ist komplett vermietet. Ebenfalls eröffnet wurde das Möbelhaus Agata Meble, das Eigentümer der 7.000 qm Gesamtfläche ist. Für Ende dieses Jahres ist zudem die Eröffnung eines 3.300 qm großen Bricomarche-Baumarktes geplant.

In den vergangenen fünf Jahren haben Mitiska REIM und Karuzela ihr Portfolio in Polen erheblich erweitert. Derzeit besteht das Portfolio aus 9 fertiggestellten Objekten und 6 Entwicklungsprojekten mit einer Gesamtfläche von 160.000 qm. In den vergangenen 18 Monaten haben Mitiska REIM und Karuzela außerdem neue Fachmarkt- und Nahversorgungszentren in Kolberg, Wągrowiec und Puławy eröffnet. Darüber hinaus hat Mitiska REIM das 67.000 qm große Einzelhandelszentrum Europa Centralna in Gleiwitz für seinen Fonds MEREP 3 erworben.

## PANATTONI: NEUES PROJEKT IN DER REGION WARSCHAU

Panattoni hat mit dem Bau des Panattoni Park Grodzisk V in Natolin, einem Stadtteil im Süden von Warschau, begonnen. Der erste Abschnitt des Projekts soll 25.000 qm umfassen. Einer der künftigen Mieter ist ein globales Produktionsunternehmen. Die Entwicklung wird durch ein Darlehen in Höhe von EUR 17 Millionen von der Bank BNP Paribas finanziert.

## AFI EUROPE ERÖFFNET SEIN ERSTES FACHMARKTZENTRUM IN RUMÄNIEN

AFI Europe hat das Fachmarktzentrum AFI Arad offiziell eröffnet. Das Einkaufszentrum verfügt über eine bebaute Fläche von 30.600 qm auf einem 79.900 qm großen Grundstück. Das Projekt bietet 29.400 qm Bruttomietfläche und 950 oberirdische Parkplätze.



Der ehemalige Central Department Store in Warschau wurde in den Jahren 2014 bis 2018 von Immobel Poland saniert und modernisiert.

## PBB GEWÄHRT INVESTITIONSKREDIT FÜR BÜROGEBÄUDE CEDET IN WARSCHAU

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einer polnischen Gesellschaft, die von Macquarie Asset Management im Auftrag institutioneller Investoren verwaltet wird, ein Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 75 Millionen zur Verfügung gestellt. Das Darlehen wird für die Refinanzierung des Bürogebäudes Cedet in Warschau verwendet. Die pbb fungierte als Arranger und alleiniger Darlehensgeber der Fazilität.

Das an der Aleje Jerozolimskie gelegene Cedet wurde 1952 erbaut und war früher als „Central Department Store“ bekannt. Das Gebäude wurde vollständig renoviert und kombiniert auf einer Gesamtmiethfläche von über 23.800 qm Einzelhandelsfunktionen und Büronutzungen.

## WORKLOUNGE ERWIRBT BÜROGEBÄUDE CITY POINT IN PRAG

WorkLounge hat den Erwerb des Bürogebäudes City Point in Pankrác, Prag 4, abgeschlossen. Das Unternehmen übernimmt das Gebäude von der Investmentgesellschaft Amundi Czech Republic. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 18,6 Millionen. City Point bietet 8.750 qm Fläche, davon 500 qm für Coworking-Einrichtungen.

## MBANK FINANZIERT ENTWICKLUNG VON PANATTONI PARK TRICITY EAST V

Panattoni hat von der mBank ein Darlehen von über EUR 32 Millionen für die Entwicklung des ersten Gebäudes von Panattoni Park Tricity East V erhalten. Panattoni Park Tricity East V entsteht in der Nähe der A1. 36.000 qm wurden von Regesta angemietet, die im ersten Quartal 2024 den Betrieb in dem Park aufnehmen wollen.

## MLP-GRUPPE STARTET CITY-LOGISTIK-PROJEKT IN ŁÓDŹ

Die MLP-Gruppe startet mit der Entwicklung ihres zweiten Logistikparks im Stadtgebiet von Łódź. Der MLP Business Park Łódź wird 30.400 qm Fläche bieten, wovon ein Teil für die Leichtindustrie bestimmt ist. Das Projekt wird auf spekulativer Basis entwickelt. Die ersten Flächen werden voraussichtlich Mitte 2024 bezugsfertig sein.

Der MLP Business Park Łódź entsteht auf einem 7,6 ha großen Grundstück, das 10 km vom Stadtzentrum von Łódź, 4 km von der Autobahn A1 (Anschlussstelle Łódź Ost) und 25 km von der Autobahn A2 (Anschlussstelle Łódź Nord) entfernt liegt. Die Schnellstraße S14, die an der Westseite der Stadt entlangführt, ist 15 km entfernt, gleich lang ist die Strecke zum Flughafen von Łódź.

## FUTUREAL ERWIRBT LIPOWY OFFICE PARK IN WARSCHAU

Futureal gab den Erwerb des Lipowy Office Park in Warschau bekannt. Das Unternehmen plant eine Neupositionierung des Komplexes. Lipowy Office Park wurde 2009 von Hochtief Development entwickelt und besteht aus vier Bürotürmen mit einer vermietbaren Fläche von fast 40.000 qm. Der Komplex liegt in der Nähe des Warschauer Flughafens Frédéric Chopin im Stadtteil Okęcie.



# CA IMMO

URBAN  
BENCHMARKS.

## ABOUT HOW WE DEAL WITH TOMORROW



OFFICE PROPERTY GRASBLAU  
Berlin, DE  
DGNB Gold certification standard planned

## CREATING VALUE IN BALANCE WITH THE ENVIRONMENT AND SOCIETY.

As a top player in the European real estate sector, we are committed to sustainable corporate governance in the broadest sense. Compliance with a wide range of voluntary requirements and standards in environmental and social matters has long been binding for us. We have already embarked on the path towards a sustainable, climate-neutral economy with the aim of making CA Immo future-proof in the long term.

You can find further information at  
[www.caimmo.com/sustainability](http://www.caimmo.com/sustainability)





P3 Logistic Parks hat von 7R den 7R Park Łódź (oben) und den 7R Park Szczecin (unten) erworben.

### P3 LOGISTIC PARKS ERWIRBT 7R PARKS IN ŁÓDŹ UND STETTIN

7R hat den Verkauf von 7R Park Szczecin und 7R Park Łódź West II abgeschlossen. Neuer Eigentümer der Immobilien wurde P3 Logistic Parks. Die Gesamtfläche der beiden Lager- und Logistikeinrichtungen beträgt rund 100.000 qm.

Der 7R Park Szczecin bietet 61.000 qm Fläche. Der Logistikkomplex liegt in der Nähe des Stadtzentrums und der Nationalstraße Nr. 10, der Autobahn A6 und des Seehafens.

Der 7R Park Łódź West II liegt im westlichen Teil der Stadt, nahe den Autobahnen A1 und A2, und bietet eine Fläche von fast 35.000 qm.

### J&T KAUFTE EIN GRUNDSTÜCK AUF ROHANSKÝ OSTROV IN PRAG

Der Projektentwickler J&T Real Estate hat 2 ha Bauland auf der ehemaligen Moldauinsel Rohanský ostrov im Prager Stadtteil Karlín vom Rohan-Konsortium gekauft, an dem die Sekyra-Gruppe zur Hälfte beteiligt ist. J&T Real Estate plant den Kauf weiterer 2 ha und den Bau des Stadtteils Nový Rohan für CZK 15 Milliarden (EUR 609,6 Millionen). Der Preis für den Grundstückerwerb wurde nicht bekannt gegeben.

Mit dem Bau des ersten Abschnitts des geplanten Projekts soll in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres begonnen werden. Dieser erste Abschnitt entsteht an der Ecke von Voc-tářova und Štorchova Straße. Geplant sind 258 Wohnungen, drei Bürogebäude mit Dienstleistungen und eine Piazzetta. Insgesamt sollen hier abschnittsweise rund 1.000 Wohnungen entstehen.

Das Rohan-Konsortium wurde 2007 gegründet und hat mit dem Prager Stadtrat eine Option für den Erwerb von Grundstücken im Bereich der Rohan-Insel in Karlín vereinbart. Das Konsortium kaufte von der Stadt rund 20 ha für CZK 1,68 Milliarden (EUR 68,3 Millionen). 55 % der Insel sollen für Wohngebäude und der Rest für Büros genutzt werden. Die Gesamtzahl der Wohnungen könnte zwischen 1.200 und 1.300 liegen. Miteigentümer des Konsortiums ist auch J&T, das einen Anteil von 32 % an dem Unternehmen hält. Der Rest verteilt sich auf kleinere Investoren.

### NEPI ROCKCASTLE ERÖFFNET PROMENADA CRAIOVA

Das EUR 136 Millionen teure Projekt Promenada Craiova von NEPI Rockcastle in Rumänien hat seine Türen geöffnet. Das Einzelhandelsobjekt bietet eine Gesamtmietfläche von rund 80.000 qm. Promenada Craiova umfasst ein Einkaufszentrum mit 53.300 qm Bruttomietfläche und ein Fachmarktzentrum mit 10.400 qm Bruttomietfläche. Beide Objekte sind Eigentum von NEPI Rockcastle. Zu dem Einzelhandelsstandort gehört auch ein Baumarkt mit 16.000 qm Bruttomietfläche, dessen Eigentümer Dedeman ist.

### PANATTONI VERKAUFT DREI INDUSTRIEPARKS IN POLEN

Panattoni hat drei Industrieparks mit einer Gesamtfläche von 135.000 qm in den Regionen Schlesien, Posen und Łódź für rund EUR 100 Millionen verkauft. Dabei handelt es sich um den Panattoni Park Żory mit 37.600 qm, Panattoni Park Poznań XIII mit 42.000 qm und Panattoni Park Łódź A1 mit 56.000 qm.



Das tschechische Bankhaus Trinity Bank erwarb den ehemaligen Hauptsitz der Komerční banka in der Na Příkopě in der Prager Innenstadt.

## TRINITY BANK KAUFT EHEMALIGEN SITZ DER KOMERČNÍ BANKA IN NA PŘÍKOPĚ IN PRAG

Der ehemalige Sitz der Komerční banka im Zentrum von Prag in der Na Příkopě 33 wurde von dem tschechischen Bankhaus Trinity Bank gekauft. Verkäufer des denkmalgeschützten Gebäudes war der HausInvest-Fonds der Commerzbank-Gruppe. Der Preis der Transaktion wurde nicht bekannt gegeben.

Die Commerz Real Investmentgesellschaft hatte das Gebäude im Jahr 2017 von der Société Générale Group, Eigentümerin der Komerční banka, erworben. Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren nach Plänen der Architekten Karel Jaray und Josef Sakal an der Stelle eines zweigeschossigen klassizistischen Hauses für die Česká eskomptní banka errichtet.

## UNIVERSITÄT CAROL DAVILA ERWIRBT GEBÄUDE QUEST IN BUKAREST

Die medizinische und pharmazeutische Universität Carol Davila hat den Kauf des Gebäudes Quest im Zentrum von Bukarest abgeschlossen. Der Erwerb der im vergangenen Jahr errichteten Immobilie soll zu der Verwirklichung der langfristigen Ziele des Instituts für Forschung und Entwicklung in der Genomik (ICDG) beitragen. Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von 4.500 qm, 8 Stockwerke und zwei unterirdische Ebenen mit 38 Parkplätzen.

## SPAR-GRUPPE SUCHT NACH EINEM KÄUFER FÜR IHR GESCHÄFT IN POLEN

Die Spar-Gruppe Limited, einer der größten Einzelhändler Südafrikas, der an der Johannesburger Börse notiert ist, gab die Entscheidung bekannt, das Spar-Geschäft in Polen zu verkaufen. Die Spar-Kette in Polen umfasst 212 – sowohl unternehmenseigene als auch von unabhängigen Einzelhändlern betriebene – Einzelhandelsgeschäfte, ein Geschäft mit Fertiggerichten und zwei regionale Vertriebszentren in Süd- und Zentralpolen.

## PANATTONI REVITALISIERT DAS GEBIET DER EHEMALIGEN GRUBE BARBORA IN KARVINÁ

Panattoni knüpft an die mit der Mährisch-Schlesischen Region unterzeichnete Kooperationsvereinbarung an und beginnt mit den Vorbereitungen für die Revitalisierung des Geländes der ehemaligen Grube Barbora in der mährisch-schlesischen Stadt Karviná. Die Industriebrache soll künftig als Standort für zeitgemäße Industrie genutzt werden. Die voraussichtlichen Gesamtinvestitionen belaufen sich auf über EUR 1 Milliarde.

Das Gelände des ehemaligen Bergwerks Barbora ist derzeit eine der größten Industriebrachen in der Tschechischen Republik. In einem ersten Abschnitt wird Panattoni Industriehallen mit einer Fläche von über 400.000 qm errichten. Die Bauarbeiten sollen in der zweiten Hälfte des Jahres 2025 beginnen und 2032 abgeschlossen sein.

Das Projekt nutzt einen bestehenden Gleisanschluss und die Anbindung an das europäische Schienennetz, wobei der Schienekorridor nur vier Kilometer entfernt ist.

## PERSONALIEN



links: Peter Bosek  
rechts: Martin Löcker



links: Florian Martin  
rechts: Marius Şcuta



links: Kay Wolf  
rechts: André Zücker

**PETER BOSEK** wird zum 1. Juli 2024 CEO der Erste Group. Er folgt damit Willi Cernko nach, der bis dahin als CEO die Geschäfte weiterführt. Peter Bosek ist derzeit CEO der im Baltikum tätigen Luminor Bank. Davor war er CEO der Erste Bank Oesterreich und Chief Retail Officer der Erste Group, nachdem er über 25 Jahre lang diverse Managementfunktionen innerhalb der Erste-Gruppe innehatte.

**MARTIN LÖCKER** übernimmt ab Januar 2024 als Group Head of Development die Verantwortung für alle Entwicklungs-, Bau- und Technik-Aktivitäten der CA Immo Gruppe. In dieser Funktion verantwortet er künftig unter anderem auch die Agenden von Matthias Schmidt, der das Unternehmen Ende 2023 verlassen wird, um sich einer neuen beruflichen Herausforderung zu stellen. Mit einem technischen Hintergrund im Ingenieur- und Bauwesen kann Martin Löcker auf eine lange und internationale Laufbahn in der Immobilienentwicklung zurückblicken, zuletzt bei der UBM AG, wo er 14 Jahre lang als Mitglied des Vorstands für alle Entwicklungs- und Bauaktivitäten der Gruppe verantwortlich war.

**FLORIAN MARTIN** übernimmt am 1. Januar 2024 zusammen mit André Zücker die Unternehmensleitung der KGAL. Gert Waltenbauer, derzeitiger CEO, wird auf eigenen Wunsch bis Ende 2023 ausscheiden. Florian Martin ist seit 2023 Mitglied der Geschäftsführung der KGAL GmbH & Co. KG und seit 2020 Mitglied der Geschäftsführung der KGAL Investment GmbH & Co. KG. 2016 bis 2019 war er Sprecher der Geschäftsführung und 2013 bis 2016 Geschäftsführer der KGAL Capital GmbH & Co. KG.

**MARIUS ŞCUTA** wurde zum Head of Business Development von CBRE Romania ernannt. Marius Şcuta verfügt über 16 Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt. Nach acht Jahren Erfahrung im Bereich Telekommunikation für Großkunden wechselte er 2007 als Koordinator eines Büroteams auf den gewerblichen Immobilienmarkt. Von 2009 bis zum Rückzug von JLL aus Rumänien hatte er die Position des National Director, Head of Office Leasing Department & Tenant Representation, inne und war Mitglied des Vorstands des Unternehmens.

**KAY WOLF** folgt Andreas Arndt als Vorstandsvorsitzender der Deutsche Pfandbriefbank AG. Er tritt vorbehaltlich der erforderlichen regulatorischen Genehmigungen am 1. Februar 2024 als Vorstandsmitglied an. Andreas Arndt legt nach zehn Jahren Vorstandstätigkeit – davon acht Jahre als Vorstandsvorsitzender – planmäßig seine Aufgaben nieder. Kay Wolf kommt von der Deutschen Bank, wo er derzeit Chief Risk Officer der Division Private Bank ist. Er begann seine berufliche Laufbahn 1997 als Trainee bei der Deutschen Bank. Dort folgten verschiedene Stationen im Kreditgeschäft, unter anderem in London. Von 2006 bis 2010 war er bei einem Vorgängerinstitut der pbb tätig, zuletzt als Chief Information Officer. Es folgten verschiedene Positionen bei der Postbank, unter anderem als Chief Credit Officer, danach als Vorstand und Chief Risk Officer der Deutsche Bank Privat- und Firmenkundenbank AG.

**ANDRÉ ZÜCKER** übernimmt am 1. Januar 2024 zusammen mit Florian Martin die Unternehmensleitung der KGAL. Gert Waltenbauer, derzeitiger CEO, wird auf eigenen Wunsch bis Ende 2023 ausscheiden. André Zücker ist seit 2023 Mitglied der Geschäftsführung der KGAL GmbH & Co. KG und ist dort verantwortlich für das Transaktionsmanagement. Daneben ist er seit 2015 Geschäftsführer der KGAL Investment Management GmbH & Co. KG, wo er den Bereich Real Estate verantwortet.

## VERMIETUNGEN



### Q22, WARSCHAU

POLEN 

Savills hat seinen Mietvertrag über 1.080 qm mit einer Erweiterungsoption im Gebäude Q22 im Zentrum von Warschau verlängert. Das Q22 liegt an der Al. Jana Pawła II 22 und bietet fast 54.000 qm Bürofläche. Das Bürogebäude wurde 2016 von Echo Investment entwickelt und befindet sich im Eigentum von Invesco Real Estate.

### SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Ein weiteres Unternehmen hat sich den Mietern des Warschauer Bürogebäudes Skyliner angeschlossen. Das internationale Gesundheitsunternehmen Falck hat das Gebäude, das der Karimpol-Gruppe gehört, als neues Büro für seine IT-Abteilung in Polen gewählt. Falck wird eine Fläche von fast 1.500 qm belegen. Skyliner liegt an der Prosta-Straße 67, in der Nähe des Rondo Daszyńskiego im Warschauer Stadtteil Wola. Das Objekt wurde 2021 fertiggestellt und bietet auf 42 Etagen 49.000 qm Miefäche.

### WARSAW SPIRE, WARSCHAU

POLEN 

Das Centre for EU Transport Projects (CEUTP) hat seinen Mietvertrag mit CA Immo über Büroräume im Warsaw Spire Building C verlängert. Das Unternehmen belegt 4.000 qm auf drei Etagen. Warsaw Spire C ist Teil des Warsaw Spire-Komplexes am Plac Europejski nahe dem Rondo Daszyńskiego. Das Objekt verfügt über 21.400 qm Bruttomietfläche, davon entfallen 96 % auf Büronutzungen, der Rest auf Einzelhandelsflächen und logistische Einrichtungen. Außerdem bietet es 263 Parkplätze in einer Tiefgarage. Zum Portfolio der CA Immo gehört auch das Zwillingengebäude des Komplexes, Warsaw Spire B.

### INFINITY, BRESLAU

POLEN 

Dom Development und Avenga, ein Anbieter von IT- und Software-Engineering-Lösungen, sind neue Mieter im Bürogebäude Infinity. Dom Development hat 925 qm angemietet, Avenga wird über 700 qm belegen. Das in der Nähe des Plac Jana Pawła II in der Legnicka-Straße 16 gelegene Infinity bietet 18.727 qm Bürofläche, 1.561 qm Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie eine dreistöckige Tiefgarage mit 311 Stellplätzen. Das Projekt wurde von Avestus Real Estate in Zusammenarbeit mit Alchemy Properties entwickelt.

### OXYGEN, STETTIN

POLEN 

Demant Business Services bleibt im Bürokomplex Oxygen im Herzen von Stettin. Das Unternehmen hat seinen Büromietvertrag über fast 1.700 qm für weitere 5 Jahre verlängert. Oxygen ist ein neunstöckiges Gebäude mit einer Bürofläche von 13.900 qm. Eigentümerin des Gebäudes ist EPP.

# EXPO REAL 2023: RÜCKBLICK ALS AUSBLICK



*Vorherrschende Themen der diesjährigen Expo Real waren die vielfältigen und wachsenden Herausforderungen an die Branche.*

**Die Expo Real liegt inzwischen mehr als sechs Wochen zurück. Zeitversetzt lohnen sich ein paar Gedanken umso mehr, weil viele der dort im Konferenzprogramm diskutierten Themen weiterhin relevant bleiben. Der Rückblick ist also gleichzeitig ein Ausblick.**

Einigen Unkenrufen zum Trotz fanden sich mehr als 40.000 Teilnehmer auf der Expo Real ein. Sie konnten in der Zeit vom 4. bis zum 6. Oktober 2023 die Auftritte von 1.856 Ausstellern – ein Teil der Gesamtzahl als Mitaussteller an Gemeinschaftsständen – und jede Menge Veranstaltungen im umfangreichen Konferenzprogramm besuchen. Begriffe wie Austausch, Gespräche und Vernetzung,

gemeinsam betrachtet einer Dreifaltigkeit gleich, tauchten nicht nur vor, sondern auch in den Rückblicken zur Messe wieder und wieder auf. Die Zeiten, als vom „Oktoberfest der Branche“ gesprochen wurde, sind vorbei. Es hätte nicht zur Vielzahl der Probleme gepasst, mit denen alle, die sich mit Immobilien und Investitionen beschäftigen, derzeit konfrontiert sind.

Großen Zulauf fand das Konferenzprogramm. Durchweg waren die Auditorien voll besetzt, mitunter gab es nur noch Stehplätze. Veranstaltungen mit mehr als 200 Besuchern galten früher eher als Ausnahme, in diesem Jahr wurden solche Zahlen hingegen gleich bei mehreren Diskussionsrunden und Vorträgen registriert. Doch Quantität ist das eine, Qualität das

andere. Allein im Expo Real Forum reichte das Spektrum der Themen von „Demografischer und gesellschaftlicher Wandel“ über „Rezepte gegen ‚stranded assets‘“, „ESG und Transformation: Sanieren im Bestand“, „Social Impact Investing“ bis hin zu „Mobilität: Bewegung in Richtung Lebensqualität“ und „Cyberresilienz“. Am dritten Messetag standen Fragen der Finanzierung und vor allem Ausblicke im Mittelpunkt.

Vor lauter Klimawandel und Energiefragen, um die es sich vor allem in der Decarb Arena drehte, geht manchmal unter, dass es einen tiefgreifenden demografischen und gesellschaftlichen Wandel gibt – zumindest in Deutschland und in weiten Teilen Europas. Britta Roden, Head

of Research bei KGAL, verwies darauf, dass demografischer Wandel nicht nur zunehmende Alterung der Bevölkerung bedeutet, sondern auch, dass gerade Städte jünger werden. Doch junge Menschen, die in Metropolen ziehen, suchen andere Immobilienkonzepte, merkte sie an. Zudem sieht sie, dass sich der Trend vom Kaufen zum Mieten fortsetzt, weil Eigentum immer weniger erschwinglich wird. Doch nicht nur für junge Menschen fehlen häufig die passenden Angebote, für die weiterhin wachsende Zahl älterer Menschen sieht es nicht anders aus. Darauf verwies Matthias Günther, Vorstand des Pestel-Instituts, der in der Veranstaltung „Demografie: ‚Graue Wohnungsnot‘ droht! Gibt es Lösungen?“ im Planning & Partnerships Forum die Studie „Wohnen im Alter“ vorstellte. Deren Ergebnisse sind alarmierend. Kurz gefasst: Bezahlbares Wohnen als passendes Angebot für die Altersgruppe 67+ ist dringend gefragt.

Beides steht im direkten Zusammenhang mit „Social Impact Investing“. Auf diesem englischsprachigen Podium ging es darum, mit welchen Strategien Investoren das hehre Ziel erreichen wollen. Denn mit dem S in ESG kommen sie um dieses Thema nicht mehr herum. Doch während das S vielerorts erst noch entdeckt wird, ist die Branche beim E schon weiter. Das zeigte sich vor allem auf dem Podium „ESG und Transformation: Sanieren im Bestand“. Bauen im Bestand kann zwar gegenüber Abriss und Neubau aufwändiger, aber ökologisch sinnvoller sein. Die teilnehmende Geschäftsführerin der Greyfield Group Sarah Dungs ist auch Vorsitzende des noch jungen Verbands für Bauen im Bestand. Sie sagt: „Die Herausforderungen sind vielfältig, und wir tragen mit unserem Handeln die Verantwortung für uns und die Zukunft. Wir müssen die Transformation hin zum Bestandsumbau akzeptieren und vorantreiben, um gemeinsam die Zukunft wertschöpfend gestalten zu können.“ Henrike Waldburg, Geschäftsführerin der Union Investment Real Estate, stellte noch einen weiteren Zusammenhang her: „Waren unsere Innenstädte bis zuletzt häufig von Einzelhandels- und Büronutzungen dominiert, tagsüber belebt und nachts

verlassen, so steht dieses städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Leitmotiv zunehmend unter Druck. Immobilienwirtschaft und Kommunen sind gleichermaßen gefragt, Strategien zu entwickeln, Strukturen und Nutzungskonzepte zu etablieren, die künftig flexibel auf Veränderungen

Transformation an der Frankfurt University of Applied Sciences ernannt.

Beim zweiten Podium „Mobilität: Bewegung in Richtung Lebensqualität“ fand auch internationaler Austausch statt. Mit Ville Lehmuskoski, Executive Director der



*Nicht zuletzt der Umgang mit Bestandsimmobilien ist entscheidend für den Klimaschutz.*

des Marktes reagieren können. Die verantwortungsbewusste Transformation von nicht mehr marktgerechten Immobilien kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten.“

Um Innenstädte ging es auch in einem der beiden Podien zur Stadtentwicklung. Zwar gibt es zum Thema „Gemischt genutzt: Vielfalt statt Verödung“ inzwischen wahrscheinlich mehr Studien als Städte, dennoch war es interessant, Sichtweisen aus unterschiedlichen Blickwinkeln kennenzulernen, so etwa auch aus Sicht der vielfach als Aussteller auf der Expo Real vertretenen Städte. Für den neuen Dezerenten für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt am Main Marcus Gwechenberger war es der erste Auftritt auf der Messe. Als Experte darf Marcus Gwechenberger durchaus bezeichnet werden, denn der studierte Stadtplaner wurde mit einer Doktorarbeit über öffentlich-private Zusammenarbeit in der Stadtentwicklung promoviert und kurz vor seinem Amtsantritt als Stadtrat zum Professor für urbane

Urban Environment Division der Stadt Helsinki, und Martin Schreiner, Leiter des Geschäftsbereichs Strategie im Mobilitätsreferat der Landeshauptstadt München, sowie Carsten Wilmsen, Geschäftsführer Immobilien und Infrastruktur der Deutschen Seereederei und der Rubus Development GmbH, diskutierte Andreas Herrmann, Direktor des Instituts für Mobilität an der Universität St. Gallen, darüber, welche Formen von Mobilität beim Wohnen und Arbeiten notwendig und wünschenswert sind.

Es würde den Rahmen sprengen, hier noch über weitere spannende Veranstaltungen zu den Themen Marktsituation, Energie, Finanzierung, Büroflächen und Büroimmobilien als Assetklasse für die Altersversorgung, Immobilienmärkte in Übersee und viele andere mehr zu berichten. Zumindest zeigte sich bei allen Diskussionen, dass bei Immobilien und Investitionen nichts mehr ohne den Blick auf das Große und Ganze sowie die wechselseitigen und teils widersprüchlichen Abhängigkeiten und Anfor-

derungen geht. Die gesamte Branche befindet sich in einem gewaltigen Umbruch, dessen Dimensionen manchen noch gar nicht wirklich deutlich geworden sind. Auf der Expo Real war ebenso zu erfahren, dass es über den viel zu oft zitierten Satz „Herausforderungen sind auch Chancen“ hinaus durchaus die Suche nach Lösungen gibt. Und einige wurden nicht nur im Konferenzprogramm, sondern auch auf den Ständen der Aussteller präsentiert. Doch ob das, was vorhanden ist, für die Vielzahl von Notwendigkeiten ausreicht, erscheint eher unwahrscheinlich.

Ausreichend vorhanden waren jedenfalls neue Ansätze von Start-ups – eine bewusst gewählte Formulierung, um den inzwischen etwas abschwellenden Hype um den Begriff PropTechs zu vermeiden. Doch auch die meisten Start-ups tummelten sich im Bereich digitaler Lösungen. Ohne die geht zwar inzwischen nichts mehr und vieles davon bietet auch Vorteile. Doch zu bedenken bleibt, dass es sich letztlich immer um technische Lösungen und Veränderungen handelt.

In einem gewissen Widerspruch zur Euphorie um alles Digitale, wie es besonders in der Halle A3 präsentiert wurde, stand der Vortrag von Volker Kozok zum Thema Cyberresilienz im Expo Real Forum. Wie der Titel „Risk Perception: Wie wir Risiken wahrnehmen und welche es tatsächlich gibt – ein Ausflug in die Welt der Unsicherheit“ nahelegt, ging es unter anderem darum, was passiert, wenn die Daten weg sind und nichts mehr „smart“ funktioniert. Die so lebendigen wie gleichzeitig erschreckenden Ausführungen des Vorsitzenden des Netzwerks für Cyber Intelligence, der mehr als 30 Jahre für Cybersicherheit im Bundesministerium für Verteidigung tätig war, passten zeitlich punktgenau, da der Oktober 2023 der European Cybersecurity Month war. Schon kurz nach der Expo Real bestätigte sich anschaulich, wovon Volker Kozok sprach. Zuerst lösten die Berichte, dass die Hotelkette Motel One gehackt worden war, Bestürzung aus. Wenig später folgte die Attacke durch Hacker auf den IT-Dienstleister für zahlreiche nordrhein-westfälische Kom-

munen und Kreise, die Südwestfalen IT. Rund 100 Städte und Kreise sind mehr oder weniger stark davon betroffen. Das breite Spektrum dessen, was dort nicht mehr geht, reicht von der Autoanmeldung



*Ob erster oder letzter Messetag – generell waren die Diskussionsrunden gut besucht.*

über die Arbeit der Standesämter bis hin zu Lastschriften und Überweisungen.

Risiken und Veränderungen stehen auch für Immobilien und Investments in erheblichem Umfang auf dem Programm. Das zeigte sich bei den Veranstaltungen am Freitag, der als letzter Tag der dreitägigen Fachmesse oft weniger Teilnehmer kennt. Nicht so dieses Jahr. Zu „Anforderungen

an die Finanzierung“, einer Veranstaltung, bei der sowohl Kreditgeber als auch Kreditnehmer auf dem Podium saßen, zum Vortrag „Immobilienbranche 2030: Gibt es eine neue?“ von Hanspeter Gondring, Geschäftsführender Gesellschafter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft und inzwischen Urgestein der Branche, sowie zum Vortrag „Krisen, Klima, Konsequenzen: Zins- und Renditerwartungen“ von der Chefvolkswirtin der Helaba Gertrud Traud mit anschließender Diskussion, kamen jeweils mehr als 150 Zuhörer.

Gertrud Traud fasste die Messe so zusammen: „Zinsen, Nachhaltigkeit, Demographie und Digitalisierung waren die diesjährigen Themen. Die Expo Real hat gezeigt, dass die Marktteilnehmer sich dieser Herausforderungen bewusst sind und auch stellen.“ Hanspeter Gondring stellte fest: „Als Ergebnis der Expo Real 2023 hat sich in vielen Gesprächen und Vorträgen gezeigt, dass die jetzige konjunkturelle Schwächephase nicht so schnell vorbeigehen wird, womit sich ein enormer Anpassungsdruck für die Immobilienwirtschaft ergibt. Die Umwelt wird noch dynamischer und das Risiko, dass Immobilien zu ‚stranded assets‘ werden, steigt von Monat zu Monat. Unternehmen müssen daher ihre Geschäftsmodelle schnellstens überdenken. Die Chance liegt in der Veränderung.“

Von den beiden letzten Veranstaltungen am Freitag im Expo Real Forum lässt sich ein Bogen zur ersten Diskussionsrunde am Mittwoch schlagen. Denn Sprechen auf der Bühne ist das eine, Handeln in der Praxis das andere. Passend dazu trug das Eröffnungspodium über die Anforderungen des Klimawandels den Titel: „Climate Action: Walk the Talk!“ Nicht nur bei der Aufgabe, die Klimaziele zu erreichen, sondern bei allen anstehenden Veränderungen geht es genau darum. Umdenken und neues Handeln sind gefragt. Über das, was in dieser Hinsicht in den nächsten Monaten geschieht, kann dann auf der Expo Real 2024 gesprochen werden. Mit dem Termin 7. bis 9. Oktober findet die Expo Real 2024 wieder von Montag bis Mittwoch statt. | **Andreas Schiller**



# Transforming urban space, built on today's value

Transformation is multifaceted and the value-add potential of existing properties is huge. From repurposing space and updating buildings to redeveloping locations into attractive, high-quality neighbourhoods, we are committed to achieving sustained value growth through our proven project management expertise and strong partnerships. Let's take real estate values to a new level.

**It's time to invest differently**

[www.union-investment.de/realestate](http://www.union-investment.de/realestate)

## UMDENKEN GEFRAGT



*Siedlungen breiten sich immer weiter aus – hauptsächlich auf Kosten von Ackerland.*

**Artensterben und Klimawandel gehören zu den größten Herausforderungen der Menschheit. Gleichzeitig dehnen sich die Städte immer weiter aus und wird immer mehr Boden versiegelt. Zwar hat gerade der Gebäudesektor großen Anteil am CO<sub>2</sub>-Ausstoß, doch wenn die Bauwirtschaft lahmt, herrscht schnell Katastrophenstimmung. Vielleicht könnte eine Pause aber auch dazu beitragen, ein Umdenken zu fördern.**

Im Jahr 2021 betrug die gesamte Bodenfläche Deutschlands 35,76 Millionen ha. Davon entfielen 3,4 Millionen ha auf Siedlungen und 1,8 Millionen ha auf Verkehrsflächen, was zusammen einem Anteil von 14,5 % an der Gesamtfläche entspricht. Fünf Jahre zuvor – 2016 – lag der Anteil noch bei 13,8 % Und täglich werden weitere rund 56 ha unbebauter

Boden in Siedlungs- und Verkehrsfläche umgewidmet. 45 % dieser Flächen sind versiegelt, hier kann Wasser nicht in den Boden versickern und Grundwasservorräte auffüllen. Vielmehr fließt es dorthin, wo es Platz findet, notfalls eben auch in Kellerräume oder Tiefgaragen, oder staut sich auf mit noch fataleren Folgen. Versiegelte Böden geben auch keine Feuchtigkeit zum Verdunsten ab und tragen damit nicht zur Kühlung der Luft bei, im Gegenteil: Sie speichern Hitze und verwandeln dichte Siedlungsräume im Sommer in Backöfen, die auch nachts nicht auskühlen.

Um noch ein bisschen bei der Statistik zu bleiben: Die landwirtschaftlich genutzte Fläche beträgt rund 18 Millionen ha – das sind gut 50,5 % der Gesamtfläche. Vor fünf Jahren waren es noch gut 200.000 ha oder 0,6 % mehr. Die Ausweitung der Siedlungs- und Verkehrsflächen geht

also hauptsächlich zu Lasten von landwirtschaftlich genutzten Flächen, von Flächen also, auf denen eigentlich Nahrung wächst. Um auf immer weniger Fläche immer höhere Erträge zu erzielen, wurde die Landwirtschaft weitgehend industrialisiert, was zu den bekannten Problemen bei der Massentierhaltung führte, aber auch zu Monokulturen und dazu, dass immer mehr Dünge- und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden, die nicht nur in das Grundwasser eindringen, sondern auch die biologische Artenvielfalt reduzieren. Nach einem 2019 veröffentlichten UN-Bericht sind etwa eine Million von geschätzt 8 Millionen Tier- und Pflanzenarten, die es weltweit gibt, vom Aussterben bedroht. Dieser Verlust der biologischen Vielfalt ist eine ebenso große Bedrohung für den Menschen wie der Klimawandel. Mit anderen Worten: Wir sägen uns den Ast ab, auf dem wir sitzen.

Dennoch wachsen die Städte, brauchen Menschen Wohnraum, und gilt gerade die Bauwirtschaft als einer der Motoren von Wirtschaftswachstum. Doch das Bauen und der Betrieb von Gebäuden sind für rund 40 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Zwar werden Gebäude inzwischen immer energieeffizienter, das heißt, der Ressourcen- und Energieverbrauch während der Nutzungsphase sinkt, doch müssen auch der Ressourcen- und Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen für Herstellung, Instandhaltung und Rückbau des Gebäudes über den gesamten Entstehungs-, Nutzungs- und Nachnutzungszeitraum eines Gebäudes betrachtet werden. Diese Emissionen machen bezogen auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes in vielen Fällen den größeren Anteil aus. Man spricht daher von grauen Emissionen, die mit der grauen Energie, die für die Erstellung, den Rückbau und die Entsorgung eines Gebäudes benötigt wird, ausgestoßen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es keine gute Idee, möglichst viele ältere Bestandsgebäude durch Neubauten zu ersetzen, im Gegenteil. Denn nicht nur wäre die graue Energie verloren, die für die Errichtung des jeweiligen Gebäudes nötig war, auch ein Abriss kostet Energie und lässt den Abfallberg der Baubranche – in Deutschland immerhin mehr als die Hälfte des gesam-



Umnutzung einer Kirche in Maastricht in eine Bibliothek

tem Abfallaufkommens – weiterwachsen. Sicher wird man nicht jedes ältere Bestandsgebäude erhalten können und kostet auch eine Erneuerung oder Umnutzung Energie und Ressourcen, aber zumindest sollte die Frage Abriss oder nicht genau geprüft werden.

Bei leerstehenden Kirchengebäuden beispielsweise ist man (noch) sehr zögerlich, sie abzureißen. Hier denkt man deutlich öfter darüber nach, wie der Raum neu ge-

nutzt werden kann. Bei Kulturbauten lieben manche Kommunen jedoch die Idee, das Vorhandene abzureißen und auf der Tabula rasa etwas ganz Neues zu bauen. Das mag in Euro ausgedrückt manchmal die günstigere Lösung sein, eine andere Frage ist jedoch, ob es ökologisch sinnvoll ist.

Während Kirchen, Kulturbauten und andere identitätsstiftende Gebäude zumindest heftige Diskussionen hervorrufen, regt sich bei Wohn- und Bürogebäuden nur selten Widerstand. Gerade bei Wohnungen soll ja so viel wie möglich neu gebaut werden, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu lindern. Das Widersinnige ist, dass in Neubauten meist Wohnungen für eine eher gut betuchte Klientel entstehen. Das gilt leider auch in den Fällen, in denen man obsolet gewordene Büroflächen in Wohnungen umgenutzt hat.

Gerade bei Bürogebäuden entwickelt sich wachsendes Umnutzungspotenzial, denn schon flexible Arbeitsplätze hatten den Flächenbedarf gesenkt und seit zwei bis drei Tage pro Woche das Arbeiten im Homeoffice möglich ist, bleiben nach Untersuchungen des ifo-Instituts im Durchschnitt täglich 12 % aller Arbeitsplätze ungenutzt. Hinzu kommt, dass gerade äl-



Die Wiederverwertung von Abrissmaterialien hilft, Energie und Ressourcen zu sparen.



Die Bürostadt Niederrad in Frankfurt am Main ist inzwischen ein gemischt genutztes Viertel.

tere Büro- und Verwaltungsgebäude den heutigen Anforderungen an Flexibilität und Gemeinschaftseinrichtungen nicht mehr entsprechen und daher schwer zu vermieten sind. Von schätzungsweise 350-390 Millionen qm Bürofläche (2019) standen im 3. Quartal 2023 rund 5 % leer – Tendenz steigend. Diese Flächen in Wohnraum umzunutzen, ist naheliegend. Doch auch hier steckt der Teufel im Detail.

Die erste Hürde ist, dass für eine Umnutzung das gesamte Gebäude leer stehen

muss. Die zweite ist der Standort, denn oft stehen die Objekte nicht in den 1a-Lagen in der Innenstadt, sondern in Gewerbegebieten, die nicht gerade ein ideales Wohnumfeld bieten. Und es kommt darauf an, wie das Gebäude strukturiert ist und wie teuer eine Umnutzung wird. Nicht zuletzt muss die jeweilige Kommune einer Nutzungsänderung zustimmen.

Umnutzungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sind eine Möglichkeit, eine andere ist, beim Bauen die bisherigen

Lösungen auf den Prüfstand zu stellen. Da ist zum einen die Frage, ob man immer mit Stahl und Beton bauen muss oder ob eher traditionelle Baustoffe wie Lehm, Stroh und Holz nicht Alternativen sein können. Ebenso kann man sich die Frage stellen, ob nicht vieles, was aus notwendigem Abriss stammt, wiederverwertet werden kann – Stichwort Kreislaufwirtschaft. Umgekehrt sollte man bereits beim Bauen den künftigen Abriss einplanen und dafür sorgen, dass so viel wie möglich recycelt werden kann. Was ebenso mehr als eine Überlegung wert ist: ob es nicht architektonische Lösungen gibt, um Gebäude warm oder kühl zu halten, statt der inzwischen extensiven Verwendung von Dämmstoffen, die teilweise unter den Begriff Sondermüll fallen, und statt der immer weiter ausgefeilten technischen Lösungen, die nicht nur teuer sind, sondern auch aufwändig bei Wartung und Instandhaltung. Viele dieser alternativen Wege wurden schon beschritten und erprobt, wobei das größte Hindernis wohl häufig die Bauordnungen sind. So sinnvoll Bauordnungen sind, so sehr sind sie in Deutschland inzwischen zu einem wahren Dickicht an Vorschriften angewachsen, deren Sinnhaftigkeit sich nicht immer erschließt und die von Bundesland zu Bundesland variieren können. Dieses Übermaß an Regelungen trägt auch dazu bei, dass das Bauen immer teurer wird und bezahlbarer Wohnraum nur selten verwirklicht wird.

Ja, wir werden weiter bauen müssen, um mehr Menschen in den Städten zu halten und sie nicht auf das vermeintlich günstigere Umland zu vertreiben, von wo aus sie – häufig in Ermangelung einer wirklichen Alternative – dann mit dem Auto in die Stadt fahren. Auch damit reißen wir die Klimaziele, denn noch ist der Anteil an E-Autos gering – in Deutschland liegt er unter 5 %. Aber wir müssen überlegen, wie man das Bauen nicht nur günstiger, sondern auch umweltfreundlicher und nachhaltig gestalten kann – und da sind alle, die damit befasst sind, gefragt: Architekturbüros, Projektentwickler, Bauunternehmen und Baustoffindustrie, aber auch Politiker, die sinnvolle Lösungen befördern sollten. | **Marianne Schulze**

## AUF DIE SCHIENE

Zum 100-jährigen Jubiläum der Österreichischen Bundesbahnen ÖBB ist ein prachtvoll und aufwändig gestaltetes Buch erschienen. Doch die Texte und zahlreichen Illustrationen reichen weit über den Zeitraum von 1923 bis 2023 in beide Richtungen hinaus. Das Buch „Einsteigen, bitte! 100 Jahre Österreichische Bundesbahnen“ ist nicht nur ein Schmankerl für Eisenbahnfans. Den Inhalten kommt weit darüber hinaus in der jetzigen Zeit von Verkehrs- und Energiewende größte Bedeutung zu. Denn ohne die Schiene geht da wenig.

Die Autoren Alfred Klein-Wisenberg und Matthias Flödl wählen naheliegenderweise die Struktur einer Zeitreise in neun Abschnitten, aber unterbrochen und angereichert durch allgemeinere Kapitel. So ist neben der Chronologie auch eine Tour d'Horizon durch die Vielzahl von Bahnthemen entstanden, zu denen sowohl die aktuell sehr gefragten Schnellstrecken als auch Güterverkehr und Bahnhöfe, Panorama- und Nebenstrecken sowie Energiefragen und Arbeitswelten gehören.

Im großen Spektrum der Verkehrswende in Europa besitzt der Plural im Unternehmensnamen Österreichische Bundesbahnen vielleicht geradezu symbolische Bedeutung. Denn Vielfalt bedeutet auch, unterschiedlich zu denken. Prominentes Beispiel: Während nahezu überall in

Europa und besonders in Deutschland Nachtzüge vernachlässigt oder abgeschafft wurden, führten die ÖBB mit ihrem NightJet ein solches Angebot in zeitgemäßer Form wieder ein. Der Erfolg ist groß und bestätigt: Nur in der Kategorie von Effizienz zu denken, bedeutet noch lange nicht effektiv zu sein. Ganz ähnlich dürfte es sich bei der Verlagerung des Güterverkehrs von der Straße auf die Schiene verhalten.

Das Jubiläumsbuch belegt auch durch die zahlreichen Illustrationen, was die Bahn früher umfassend angeboten hatte und welche Bedeutung ihr damit zukam. So wird deutlich, was auch heute wieder möglich sein könnte und dringend notwendig wäre. Allein der Blick auf historische Plakatwerbung wie „Nimm Urlaub vom Auto, fahr mit der Bahn!“ oder „Auch im Winter wenn es schneit, steht die Bahn für Sie bereit!“ aus den 50er-Jahren regen zum Nachdenken an.

Denkt man Bahn und Immobilien zusammen, stellen sich als erstes Bahnhöfe und deren direkte Umgebung ein. Denn Bahnhöfe sind Verknüpfungspunkte, vielerorts in hervorragenden Lagen. Denkt man Bahnen und Investitionen zusammen, geht es schnell über Gebäude hinaus. Denn vor allem von institutionellen Investoren werden derzeit Anlagen in Infrastruktur favorisiert. Dafür bietet die Bahn einiges.



Alfred Klein-Wisenberg und  
Matthias Flödl  
*Einsteigen, bitte! – Eine Reise durch  
die Geschichte der ÖBB*  
210 Seiten  
Molden Verlag 2023  
ISBN 978-3-222-15118-7  
Preis: EUR 40

Der Buchtitel „Einsteigen, bitte!“ ist klug gewählt. Obwohl man die Formulierung an Bahnhöfen immer seltener als früher hört, weiß jeder sofort, was gemeint ist. Der Rückblick erweist sich so auch als Aufforderung, als Ratschlag, als Bitte, als Vorschlag, als Notwendigkeit für die Zukunft. Doch bevor es zum Einstieg beim Thema Investitionen in oder mit der Bahn kommt, läge jetzt erst einmal der Einstieg in die Lektüre des großartigen Buches nahe.

## 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:** Benjamin Pritzkeleit/Körber Stiftung (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 10), Messe München/Thomas Plettenberg (S. 11, S. 12, S. 13), Thom Bal – Adobe Stock (S. 15), Henk Vrieselaar – Adobe Stock (S. 16 oben), HildaWEGes – Adobe Stock (S. 16 unten), Stefan Forstner Architekten (S. 17)