

INHALT • CONTENT

Eine Stadt mit Qualität 1 – 4
Wien ist nicht nur die lebenswerteste Stadt der Welt, sie bricht auch jedes Jahr den Rekord bei Betriebsansiedlungen.

A City with Quality
As well as being the city with the highest quality of living worldwide, Vienna also breaks the record for corporate relocations every year.

Österreich bleibt stabil 6 – 7
Im ersten Halbjahr 2020 wurden Transaktionen im Wert von rund 1,5 Milliarden Euro umgesetzt.

Austria Remains Stable
The first six months of 2020 saw the completion of transactions worth around 1.5 billion euros.

Nachhaltigkeit und Modernisierung 8 – 9
Egal, ob Lageflächen, Logistikimmobilien oder Business-Parks: Hauptsache, die Klimabilanz stimmt.

Sustainability and Modernisation
From storage space and logistics real estate to business parks: The right climate footprint is essential.

Die Kunst, die richtigen Fragen zu stellen 10
Corona hat auch in der Immobilienwirtschaft Spuren hinterlassen. Consultant bieten jetzt wertvolle Unterstützung.

The Art of Asking the Right Questions
Corona has also left its mark on the real estate sector. Consultants now offer valuable support.

Image-Boost für Investoren? 12
Die österreichische Resort-Hotellerie erlebt aktuell ein Hoch und könnte von der Pandemie profitieren.

An Image Boost for Investors?
Austria's resort hotels are currently riding high and could benefit from the pandemic.

Update M&P Capital Cities of CEE 13
What has changed for Hotel Developers, Investors and Operators compared to last year?

Kroatien: Starke Preisanstiege bei Ferienimmobilien 14
Die Preise für Ferienimmobilien sind in Kroatien seit 2017 um durchschnittlich 17 Prozent gestiegen.

Croatia: Sharp Increase in Holiday Home Prices
Holiday property prices in Croatia have risen by an average of 17 percent since 2017.

Deutschland: Österreichs Unternehmen bleiben auf Kurs 17 – 19
Corona hat dem deutschen Immobilienmarkt zugesetzt, aber die österreichischen Unternehmen halten Kurs.

Germany: Austria's Companies Remain on Course
Corona has affected the real estate market in Germany, but Austrian companies remain on course.

Neuer Schwung für die Immobilienbranche 20
Die EXPO REAL wird in diesem Jahr unter dem Titel „EXPO REAL Hybrid Summit“ stattfinden.

New momentum for the real estate sector
This year's EXPO REAL will be held under the title "EXPO REAL Hybrid Summit".

Ungarn: Gute Aussichten trotz Covid-19 21
In der ersten Jahreshälfte 2020 wurde nur um zwölf Prozent weniger in ungarische Gewerbeimmobilien investiert als im Vorjahreszeitraum.

Hungary: Good Prospects despite Covid-19
Investments volumes in Hungarian commercial properties were down a mere 12 percent in the first half of 2020 compared to the previous year.

Tschechien: Mehr Deals im zweiten Halbjahr erwartet 22
Während sich Investoren in der Tschechischen Republik vor allem im zweiten Quartal krisenbedingt zurückhielten, zeigten sie in der Slowakei keinerlei Ermüdungserscheinungen.

Czech Republic: More Deals Expected in the Second Half of the Year
While investors in the Czech Republic showed reluctance due to the crisis, particularly in the second quarter, there was no sign of fatigue in Slovakia.

Baltische Staaten im Erholungsmodus 23
In allen drei Ländern steigt Corona-bedingt die Verhandlungsmacht der Büromieter.

Baltic States in Recovery Mode
Office tenant bargaining-power is increasing in all three countries on the back of Covid-19.

Polen bleibt ein begehrter Investmentmarkt 24 – 25
In der ersten Jahreshälfte wurde ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro gemessen.

Poland Remains a Sought-after Investment Market
The country clocked-up a transaction volume of three billion Euros in the first half of the year.

Russland: Geringeres Investmentvolumen als 2019 erwartet 26
Heuer sieht es nicht nach einer Erholung am russischen Investmentmarkt aus.

Russia: A Lower Investment Volume in 2019 than Expected
There are no signs of a recovery on the Russian investment market this year.

Rumänien: Kein signifikanter Investitionsrückgang erwartet 27
Der rumänische Immobilieninvestment-Markt hat sich im ersten Halbjahr 2020 erstaunlich gut entwickelt. Am gefragtsten waren einmal mehr Büroimmobilien.

Romania: No Significant Decline in Investment Expected
The Romanian real estate investment market performed surprisingly well in the first half of 2020 with office properties once again proving most popular.

Congress Program EXPO REAL Hybrid Summit 20



Wien erreichte 2019 wieder die Bestmarke bei der Ansiedlung internationaler Betriebe.
In 2019, Vienna once again created a new record for the number of international corporate relocations.

Eine Stadt mit Qualität

Wien ist nicht nur die lebenswerteste Stadt der Welt, sie bricht auch jedes Jahr den Rekord bei Betriebsansiedlungen.

Seit Jahren wird Wien im Mercer-Ranking zur lebenswertesten Stadt der Welt gekürt. Vom Gesundheitssystem über soziale Sicherheit bis zur politischen Stabilität: Diese sogenannten weichen Standortfaktoren, die den Bewohnern ein qualitativvolles Leben ermöglichen, werden es auch sein, die die Stadt besser aus der Corona-Krise herauskommen lassen werden. „Wien hat sich genau hier in den letzten Jahrzehnten deutlich und erfolgreich positioniert – die vielfache Auszeichnung als lebenswerteste Stadt der Welt, in die viele solcher Indikatoren einfließen, ist das deutlichste Zeichen für diese Schwerpunktsetzungen. Unternehmen – nationale ebenso wie internationale – benötigen stabile und berechenbare Rahmenbedingungen, in ruhigen Zeiten, aber besonders in turbulenten“, so Peter Hanke, Wiens Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung, Internationales.

REKORD BEI ANSIEDLUNGEN

Stabilität und Sicherheit sind die Faktoren, mit denen die Bundeshauptstadt trotz aller wirtschaftlichen Herausforderungen durch die Corona-Krise international in Verbindung gebracht wird. Das Interesse an Wien als Unternehmensstandort bleibt daher weiterhin ungebrochen. Im Jahr 2019 konnte die Stadt Wien

in Zusammenarbeit mit der Austrian Business Agency (ABA) mit 266 neu angesiedelten internationalen Unternehmen zum achten Mal in Folge einen Ansiedlungsrekord verbuchen. Die Neuansiedlung von Unternehmen aus dem Ausland ist ein wichtiger Wirtschaftstreiber für die Stadt. Die neuen Betriebe lösten 2019 in Wien 731 Millionen Euro an Investitionen aus und brachten 1.972 neue Arbeitsplätze.

Für Wien als lebenswerteste Stadt der Welt ist eine gute Versorgung mit Kommunikationstechnik aber ebenso essenziell. Stadtrat Peter Hanke hat daher als Ziel vorgegeben: „Wien soll die erste Stadt Europas mit einem flächendeckenden 5G-Netz werden.“ Mit einem 20 Millionen Euro starken Förderprogramm sorgt die Stadt nun dafür, dass die nötigen Investitionen in den Netzausbau rasch vorgenommen werden.

PLATZ ZUM WOHNEN

Eine prosperierende Stadt wie Wien zieht naturgemäß auch viele Menschen an, die hier leben und arbeiten wollen. Vor allem junge Menschen wollen Wien zu ihrem Lebensmittelpunkt machen, was über Jahre hinweg zu einem anhaltend starken Zuwachs bei der Menge der Haushalte führen wird. Ein nachhaltiger Bedarf an zusätzlichen Wohnungen ist daher gesichert. Damit werden auch weitere Steige-

rungen bei Preisen und Mieten einhergehen.

Gut also, dass 2020 dem Wiener Wohnungsmarkt den absoluten Höhepunkt des seit mittlerweile vielen Jahren anhaltenden Wohnbaubooms bringen wird. Im Gesamtjahr werden rund 19.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Trotz Covid-19 gab es bei den meisten Baustellen laut EHL nur kurzzeitige Stopps oder Beeinträchtigungen, und bei einem Großteil der Projekte wurde die verlorene Zeit bereits wieder aufgeholt. Insgesamt stellt die Corona-Phase für den Wohnungsmarkt zwar eine unerfreuliche Episode dar, sie hat letzten Endes aber auch gezeigt, wie robust der Markt selbst in Krisenzeiten ist. Im Hinblick auf beschränkte Grundstücksangebote innerhalb der Stadtgrenzen geht der Trend klar in Richtung Verdichtung. Bestes Beispiel dafür sind die ehemaligen Bahnareale.

Die Entwicklung beim Hauptbahnhof befindet sich bereits in der Zielgeraden – Zeit also, sich der unmittelbaren Umgebung zu widmen. In den nächsten Jahren ist der Bereich westlich der Laxenburger Straße, das Neue Landgut, an der Reihe. Zusammen mit der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH entwickelt die Stadt das neun Hektar große Gebiet zwischen Bahntrasse, Laxenburger Straße und Landgutgasse. Bis 2026/2027 werden rund 1.500 Wohnungen für

m2

Development
Property Management
Centermanagement
Asset Management

www.m2.co.at

We Create Real Value

Austria Slovenia Croatia Slovakia Poland



zirka 4.000 Menschen gebaut. Außerdem wird es einen modernen Schulcampus, eine große Grünfläche und attraktive Erdgeschoßzonen geben.

Das Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs im 2. Bezirk ist eine der größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens. Bis 2025 werden dort rund 20.000 neue Bewohner leben. Auf mehr als der Hälfte des Areals, das insgesamt rund 85 Hektar umfasst, ist die bauliche Entwicklung bereits abgeschlossen. Der restliche Teil wird bis 2026 bebaut. Der Nordwestbahnhof mit seiner hervorragenden Lage nahe Innenstadt, Augarten und rechtem Donauufer wird derzeit noch als Frachtenbahnhof ge-

nutzt. Ab 2022 soll auf dem Areal ebenfalls ein neuer Stadtteil entstehen.

HOCH HINAUS

Der nächste – notwendig gewordene – Trend ist jener zu Wohn- und Bürotürmen. Da die Preise von Grund und Boden stetig steigen, müssen die Immobilien in die Höhe wachsen. Aktuell wird zum Beispiel das dreiteilige TriIple der Projektpartner SORAVIA und ARE Development am Donaukanal realisiert. Gleich daneben entsteht bis 2021 der Austro Tower von SORAVIA. Ebenfalls am Wasser – direkt an der Donau – entwickelt die S+B Gruppe einen neuen Stadtteil mit sechs Hochhausprojekten: die

Donau City.

In den Bezirken nördlich der Donau ist generell eine rege Bautätigkeit festzustellen. Ein Beispiel ist etwa das Großprojekt VIENNA TWENTYTWO. Das Multi-Use-Ensemble besteht aus insgesamt sechs Bauteilen – dazu gehören ein 110 Meter hoher Wohnturm, ein Hotel, Apartments sowie ein Bürohaus – und einer verbindenden Erdgeschoßzone an einem zentralen Knotenpunkt im Norden Wiens. Die Gesamtprojektfertigstellung ist für 2023 geplant, dann wird das Projekt 116.500 Quadratmeter Bruttogeschoßfläche umfassen.

Noch ein Trend setzt sich fort: die deutlich spürbare Verschiebung des Angebots von

Eigentums- zu Mietwohnungen. Die starke Nachfrage seitens institutioneller, am Aufbau langfristiger Bestände interessierter Investoren, die wegen hoher Liquidität und niedriger Zinsen auch sehr ambitionierte Preisniveaus akzeptieren, ist laut EHL eine starke Motivation für Entwickler, eher auf Miete als auf den Eigentumsbereich zu setzen.

OPTIMISMUS AM BÜROMARKT

Wo gewohnt wird, soll auch gearbeitet werden. Allerdings war der Wiener Büromarkt im ersten Halbjahr mit besonders herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Neben den allseits bekannten Maßnahmen zur Eindämmung von Covid-19 und den damit verbundenen wirtschaftlichen Begleiterscheinungen ist dabei das niedrige Fertigstellungsniveau im Jahr 2019 und in den ersten Monaten des Jahres 2020 zu nennen.

Die Vermietungsleistung lag im ersten Halbjahr mit 58.000 Quadratmetern deutlich unter den Werten für die Vergleichszeiträume 2019 (119.000 Quadratmeter) und 2018 (122.000 Quadratmeter), das Fehlen großer Neuflächen schlug sich auch im Ausbleiben großvolumiger Vermietungen nieder. Bis zum Jahresende erwartet CBRE eine Vermietungsleistung von rund 180.000 Quadratmetern. Steven Bill Scheffler, Teamleiter Bürovermietung bei OTTO Immobilien, sieht den nächsten Monaten „vorsichtig optimistisch“ entgegen. Denn die allgemeine Stimmung am Markt sei positiv. Vor allem die Pharmabranche, aber auch Telekommunikations-, IT- sowie Infrastrukturunternehmen sind derzeit auf der Suche nach neuen Flächen. „Und die Projektpipelines sind für 2020 mit 155.000 Quadratmetern und 2021 mit 137.000 Quadratmetern gut gefüllt.“

SUCHE NACH NEUEN FLÄCHEN

An einen grundlegenden Rückgang des Büroflächenbedarfs angesichts von Homeoffices und Teleworking glaubt Scheffler nicht: „Das Büro wird auch weiterhin seine Daseinsberechtigung haben. Aber es wird sich neu er-

MRG
REINBERG GRUPPE

IMMOBILIENBEWERTUNG.

**Warum wir?
Weil wir's können.**

www.mrg.at



Mit dem Neuen Landgut entsteht ein neues Stadtviertel beim Hauptbahnhof.
A new urban quarter – the Neues Landgut – is being built close to the Central Station.

finden.“ Während laut EHL einerseits Unternehmen aufgrund sehr guter Erfahrungen mit Homeoffice vermehrt über Flächenreduktionen nachdenken, geht vor allem bei größeren Unternehmen ab 150 Mitarbeitern der Trend in eine andere Richtung: Klein- oder Gruppenbüros statt ausschließlich Großraumstrukturen, die natürlich wiederum mehr Fläche erfordern. Beide Entwicklungen werden aber dazu führen, dass Unternehmen bei einem Standortwechsel nach Immobilien suchen werden, die ihren künftigen Organisationsformen besser gerecht werden können. Das wird ein beachtlicher Impuls für die Übersiedlungstätigkeit und damit die Flächennachfrage werden. Der gefragteste Bürostandort Wiens im ersten Halbjahr war laut CBRE übrigens die Innere Stadt, gefolgt vom Hauptbahnhof mit dem Quartier Belvedere Central sowie dem Wienerberg.

A City with Quality

As well as being the city with the highest quality of living worldwide, Vienna also breaks the record for corporate relocations every year.

For the past decade, the Mercer Ranking has named Vienna as the city with the highest quality of living worldwide. From the health system via social security to political stability: These so-called soft location factors, which ensure a high quality of living for residents, will also enable the city to successfully recover from the corona crisis. “In the past few decades, Vienna has positioned itself clearly and successfully in precisely these areas – the regular award of the title of the city with the highest quality of living worldwide, which is decided on the basis of many such indicators, is the clearest confirmation of well-chosen priorities. Companies – both Austrian and international – need a stable and predictable environment, in calm but, especially, in turbulent

times,” says Peter Hanke, Vienna’s Executive City Councillor for Finance, Business, Digital Innovation and International Affairs.

RECORD NUMBER OF CORPORATE RELOCATIONS

Stability and security remain the factors with which the Federal Capital is associated internationally, despite all the economic challenges of the corona crisis. Hence, interest in Vienna as a business location remains unbroken. In 2019, the City Council, in cooperation with the Austrian Business Agency (ABA), recorded the arrival of 266 international companies in the city, which was the eighth record number in a row. These corporate relocations from abroad are an important economic driver for the city. In 2019, they triggered the investment of 731 million euros in Vienna and brought 1,972 new jobs.

Vienna’s position as the city with the highest quality of living worldwide also demands an excellent level of communications technology. This is why one of Councillor Peter Hanke’s goals is that “Vienna should be the first European city with a comprehensive 5G network.” A 20 million euro funding programme should ensure that the necessary investment in network expansion occurs rapidly.

SPACE TO LIVE

A prosperous city such as Vienna also naturally attracts many people, who want to live and work here. Young people, in particular, are keen to base themselves in Vienna and this will lead to consistently strong growth in the number of households in the coming years. As a result, demand for new apartments will remain strong, and this will be accompanied by further increases in purchase prices and rental levels.

It is therefore a good thing that 2020 will represent the absolute highpoint of a boom in housing construction that has been going on for several years. In the year as a whole, around 19,000 homes will be completed. According to EHL, covid-19 only led to brief stoppages or disruption on most building sites and the majority of projects have already made up any lost time. And overall, although the corona phase may well have been an unfortunate episode

for the housing market, it also underlined its robustness, even in times of crisis. In view of the limited supply of building plots within the city, there is a clear trend towards densification, which is best exemplified by a number of former station sites.

The development of the area around the Central Station is in the finishing straight, which means that it’s time to look at the wider surroundings. In the next few years, attention will turn to the Neues Landgut site to the west of Laxenburger Straße. The City Council, together with ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, is developing an area of nine hectares between the railway tracks, Laxenburger Straße and Landgutgasse. Around 1,500 apartments for approximately 4,000 people should be built here by 2026/2027. The area will also include a modern school campus, large areas of greenery and attractive ground floor zones.

The site of the former North Station in the 2nd District is one of Vienna’s largest inner-city development zones. Around 20,000 new residents should be living here by 2025. Building work on more than half of the 85 hectare site has already been completed. The rest will be developed by 2026. The Northwest Station, with its excellent location close to the city centre, Augarten and the right bank of the Danube, is currently still being used as a freight terminal. From 2022, this should also be transformed into a new urban district.

REACHING FOR THE SKY

The next – necessary – trend is the construction of residential and office towers. Due to the constantly rising price of land, buildings must reach for the sky. For example, the three-part TriIple on the Danube Canal by the project partners SORAVIA and ARE Development is currently under construction. And SORAVIA’s Austro Tower should be completed on the adjacent site by 2021. Also on the waterfront – right on the Danube –, the S+B Group is developing a new urban district with six high-rise projects: Donau City.

There is also intense building activity in the districts to the north of the Danube. One example is the major project VIENNA TWENTYTWO.

PUBLISHER’S NOTE



Sehr geehrte LeserInnen, Liebe PartnerInnen,

Heuer ist alles ein wenig anders: Pandemiebedingt wurde die EXPO REAL 2020 abgesagt und mit dem „Hybrid Summit“ ein sowohl physischer als auch virtueller Treffpunkt für die Immobilienbranche geschaffen. Damit wurde ein deutliches Zeichen gesetzt: Es muss weitergehen. Und das wird es auch.

Im ersten Halbjahr 2020 wurden rund 129 Milliarden Euro in europäische Immobilien investiert. Damit gingen die Investmentvolumina zwar in fast allen Regionen Europas zurück, in Deutschland, Österreich, den Niederlanden sowie den CEE-Ländern war der Rückgang allerdings weniger dramatisch als befürchtet. In diesen Ländern reduzierten sich die Volumina im Vergleich zum zweiten Quartal 2019 um rund 20 Prozent, in Österreich waren es gar nur 17 Prozent.

Experten gehen davon aus, dass das zweite Halbjahr stärker wird und die Investmentaktivitäten weiter steigen werden. Kapital am Markt ist vorhanden, und daher wird es wohl auch nur sehr geringe Veränderungen in der Preisgestaltung geben.

Diese Ausgabe des Magazins CompEntencE Circle News International bietet Ihnen einen Überblick über die aktuelle Situation am heimischen und internationalen Immobilienmarkt – wie gewohnt mit spannenden Artikeln zu interessanten Regionen in Österreich sowie aufstrebenden Ländern in Europa.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre Elisabeth Della Lucia
Herausgeberin

Dear Readers, Dear Partners,

Everything is a little different this year: Due to the pandemic, EXPO REAL 2020 was cancelled and the “Hybrid Summit” – a meeting place for the real estate sector that is both virtual and physical – has been created in its place. This sends a clear signal: Things must keep moving. And they are!

In the first six months of 2020, around 129 billion euros were invested in European real estate. And while this means that investment volumes fell in almost all of Europe’s regions, this decline was much less dramatic than feared in Germany, Austria, the Netherlands and the CEE Region. In these countries, volumes fell by around 20 per cent in comparison with the second quarter of 2019: In Austria, the figure was just 17 per cent.

Experts assume that the second half of the year will be stronger and that investment activity will rise again. And there is enough capital on the market to ensure that any changes in price levels should be minimal.

This edition of the magazine CompEntencE Circle News International offers you an overview of the current situation on the Austrian and international real estate markets and, as usual, contains a range of fascinating articles about interesting regions in Austria and up-and-coming countries across Europe.

Wishing you an enjoyable read!

Yours sincerely,
Elisabeth Della Lucia
Publisher



Facility Management

Intelligent & wirtschaftlich.
Unser Auftrag! Unsere Werte!

Individuelle Facility-Lösungen sichern Ihnen optimale Abläufe. Aber auch mehr Wirtschaftlichkeit und Wertsteigerung. Wir gehen für Sie den einen Schritt weiter.

WISAG heißt Wertschätzung! WISAG heißt Einsatz! WISAG heißt bunt!



www.wisag.at



Wohnungen, Büros, Studentenapartments und vieles mehr wird die neue Donau City der S+B Gruppe bieten. The new Donau City from the S+B Group will offer apartments, offices, student apartments and much more.



Der letzte Bauteil des Quartiers Belvedere Central wird Ende 2020 fertig. The final part of the Quartier Belvedere Central will be completed by the end of 2020.

The multi-use ensemble, which is located at a key hub in the north of Vienna, consists of six elements – including a 110-metre-high residential tower, a hotel, apartments and an office building as well as an integrating ground-floor zone. The final completion is scheduled for 2023, at which point the project will contain a total GFA of 116,500 square metres.

Another continuing trend is the clear shift in the market from owner-occupied to rental apartments. According to EHL, the strong demand from institutional investors, who are interested in long-term assets and are also – due to high liquidity levels and low interest rates – prepared to accept very ambitious price levels, is strongly motivating developers to focus on the rental rather than the owner-occupied sector.

OPTIMISM ON THE OFFICE MARKET

Where people live, they also work. In the first six months of the year, however, the Vienna office market faced a very challenging environment. Alongside the well-known measures for fighting covid-19 and the accompanying economic effects, one must also mention the low level of completions in 2019 and in the first months of 2020.

The letting performance for the first six months – 58,000 square metres – was well below the level for the same periods of 2019 and 2018 (119,000 and 122,000 square metres, respectively) and the shortage of large completions was also reflected in a lack of large-scale lettings. By the end of the year, CBRE is expecting a letting performance of around

180,000 square metres. Steven Bill Scheffler, Team Leader Office Space at OTTO Immobilien, is “cautiously optimistic” about the next few months. Because the mood of the market is generally positive. The pharmaceuticals sector in particular but also telecommunications, IT and infrastructure companies are currently looking for new space. “And, with 155,000 and 137,000 square metres, respectively, the project pipelines for 2020 and 2021 are well-filled.”

THE SEARCH FOR NEW SPACE

Scheffler does not believe that home offices and teleworking will lead to a fundamental reduction in the demand for office space: “The office will continue to have its raison d’être. But it will reinvent itself.” While companies, according to EHL, are increasingly thinking

about reducing their space requirements due to their excellent experience with home offices, the trend amongst larger companies with more than 150 employees is generally moving in another direction: small and group offices, which, in turn, naturally require more space, rather than exclusively open-plan structures. But both developments will lead to a situation in which companies that change location will be on the lookout for buildings that better suit their future organisational forms. This will give a strong boost to relocation activity and, hence, the demand for space. And, by the way, according to CBRE the most sought-after office location in Vienna in the first six months was the city centre, followed by the Central Station, with the Quartier Belvedere Central, and the Wienerberg. ■ Vanessa Haidvogel

MODESTA®
REAL ESTATE

Wir finden Ihren Standort für die Zukunft

IHR SPEZIALIST FÜR BÜROIMMOBILIEN

YOUR SUCCESS IS OUR GOAL

WIEN (A) MG Real Estate GmbH
Tel.: +43/1/513 29 39-0 | www.modesta.at

BRATISLAVA (SK) MRE Management, k.s.
Tel.: +421/2/3240 8888 | www.modestagroup.com

SIOR

allora
IMMOBILIEN

Wir entwickeln Mehrwert.

+43 1 375 1130
allora.immobilien

a



Value One

Vorreiter in der Immobilienbranche

Alternative Verkehrskonzepte, regenerative Energieversorgung und der richtige Nutzungsmix stehen bei Value One im Fokus der Immobilienentwicklungen. Eindrückliches Beispiel dafür ist das Viertel Zwei in Wien-Leopoldstadt, das in Sachen Nachhaltigkeit zukunftsweisende Maßstäbe gesetzt hat und weiterhin setzt.

Die aktuellen Corona-bedingten Entwicklungen wirken wie eine Art Katalysator auf die Immobilienbranche, was dazu führt, dass gewisse Zukunftsthemen nun schneller zum Standard bei der Projektentwicklung werden“, sagt Walter Hammertinger, geschäftsführender Gesellschafter der Value One Development. Vieles, was das Unternehmen bei seinem Projekt Viertel Zwei erfolgreich realisiert hat, kommt den Anforderungen und Herausforderungen der neuen Zeit heute schon entgegen: Mit seinen zahlreichen ressourcenschonenden und ökologischen Anlagen und Einrichtungen hat das Wiener Stadtquartier zukunftsweisende Maßstäbe gesetzt. So wurden beispielsweise bei der Planung Mikroklima, Freiräume und Wasserflächen mitgedacht: Für eine natürliche Kühlung im Viertel Zwei sorgen das Element Wasser, zahlreiche Bäume und teilweise begrünte Fassaden. Auch den Windkomfort hat Value One von Beginn an mitberücksichtigt. Ebenso umgesetzt wurden neuartige, autofreie Mobilitätskonzepte. Eine Besonderheit in Sachen Energieversorgung stellt das im Viertel Zwei geschaffene Anergienetz „Energie Krieau“ dar. Es ist das zweitgrößte Anergienetz Europas und einzigartig in Österreich. Durch die vor Ort vorhandenen und im Netz eingebunden Energiequellen wie Geothermie, Photovoltaik, Grundwasser- und Abwärmenutzung können 70 % des Kälte- und Wärmebedarfs im Stadtquartier CO2-emissionsfrei erzeugt werden.

VORZEIGEPROJEKT

Ein weiteres Leuchtturmprojekt im Energiesektor stellt die Kooperation mit Wien Energie dar. Durch diese Zusammenarbeit können Privatpersonen auf Basis der innovativen Blockchain-Technologie selbst aktiv am Strommarkt teilnehmen und sich mit anderen Teilnehmern zu Energiegemeinschaften zusammenschließen. „Wir wollen zeigen, dass man den Herausforderungen der Urbanisierung und des Kli-

mawandels mit innovativen Mitteln effektiv begegnen kann“, sagt Sabine Müller, Chief Innovation & Marketing Officer bei Value One, und verweist dabei auf die ÖGNI-Zertifizierung auf höchster Stufe und das Stadtquartier Viertel Zwei als Smart-City-Demoprojekt. Beides unterstreiche den Fokus in diesen Bereichen. Den Schlüssel für positive Entwicklungen der Zukunft sieht Value One im vernetzten Denken von der Planung bis zur Durchführung. Dabei müsse man über Grundstücksgrenzen hinausdenken und gemeinsam mit der Stadt und anderen Developern die positive Gesamtentwicklung eines Stadtteils im Auge behalten, betont Andreas Köttl, CEO der Value One Holding: „Das bedeutet auch, dass wir alte Gewohnheiten hintanstellen und in der Branche stärker kollaborative Arbeitsweisen integrieren müssen.“ Hammertinger sieht sich im eingeschlagenen „Weg der Innovation“ im Bereich Nachhaltigkeit und Digitalisierung jedenfalls bestätigt. Beides spiele zukünftig eine wesentliche Rolle. Wie ein Zusammenspiel erfolgreich funktionieren kann, zeigt das Viertel Zwei heute schon sehr anschaulich.

Value One A Pioneer in the Real Estate Sector

Alternative traffic concepts, renewable energy provision and the right mix of uses are the focuses of the real estate development work of Value One. An impressive example of this is Viertel Zwei in Vienna-Leopoldstadt, which has set – and continues to set – groundbreaking new standards in the area of sustainability.

The current corona-related developments are affecting the real estate sector like a catalyst, as a result of which a number of forward-looking developments are rapidly becoming standard features of the project development process,” says Walter Hammertinger, Man-

www.value-one.com

www.viertel-zwei.at

aging Partner of Value One Development. Many of the elements that the company has already successfully implemented in its project Viertel Zwei are already demonstrating their ability to meet the demands and challenges of this new era: With its extensive resource-friendly and ecological plant and equipment, the Vienna urban quarter set groundbreaking new standards. For example, the design process closely addressed such issues as microclimate, open spaces and areas of water: Natural cooling in Viertel Zwei is provided by this water, as well as by countless trees and partly green façades. Value One also took into account the issue of wind comfort from the very start. And an innovative car-free mobility concept was also implemented. A special feature in the field of energy provision is the “Energie Krieau” anergy grid, which was created in Viertel Zwei. This is Europe’s second-largest anergy grid and is unique in Austria. By integrating local sources such as geothermal, photovoltaic and groundwater energy and waste heat into the network, 70 % of the heating and cooling demand in the urban quarter can be met without causing CO2 emissions.

FLAGSHIP PROJECT

A further flagship project in the area of energy is the cooperation with Wien Energie. This enables private individuals to become active on the electricity market and join other consumers in setting up energy collectives, all with the help of innovative blockchain technologies. “We want to show that it’s possible to meet the challenges of urbanisation and climate change effectively using innovative means,” says Sabine Müller, Chief Innovation & Marketing Officer at Value One, pointing to the highest level of ÖGNI certification and to Viertel Zwei’s role as a smart city demonstration project. Both underline its focus in these areas.

Value One sees networked thinking from design to execution as being the key to positive future developments. This demands the ability to see beyond the edge of each plot and to work with the City Council and other developers on the positive overall development of an urban quarter, emphasises Andreas Köttl, CEO of Value One Holding: “This also means that the sector must set aside old habits and integrate more collaborative ways of working.”

In any event, Hammertinger considers that the decision to take an “innovative path” in the areas of sustainability and digitalisation has clearly been proven to be the right one. Both of these factors will play a key role in the future. And Viertel Zwei is already an excellent illustration of how such interaction can successfully function.



Andreas Köttl
CEO



Sabine Müller
Chief Innovation &
Marketing Officer



Walter Hammertinger
Geschäftsführender
Gesellschafter

© VALUE ONESCHNITZLE



„QUARTIER SIEBEN“ in Graz:
Das Areal bietet über 206
Wohnungen in Holzbauweise.
“QUARTIER SIEBEN” in Graz: The
site offers over 206 timber-framed
apartments.

Österreich bleibt stabil

Der **heimische Investmentmarkt** präsentiert sich trotz Pandemie-Krise stark und aktiv: Im ersten Halbjahr 2020 wurden Transaktionen im Wert von rund 1,5 Milliarden Euro umgesetzt.

Corona schwächte heuer auch – wie die gesamte Wirtschaft – den österreichischen Immobilienmarkt. Der Rückgang des Marktvolumens in den ersten sechs Monaten fiel allerdings weit weniger gravierend aus, als man hätte annehmen können. Das Transaktionsvolumen ging im Halbjahresvergleich zwar um rund elf Prozent bzw. 200 Millionen Euro zurück – mit rund 1,5 Milliarden Euro wurde aber ein durchaus zufriedenstellendes Ergebnis erzielt. Die gefragtesten Assetklassen in der Alpenrepublik waren in den letzten Monaten Wohn- und Logistikimmobilien. Laut Experten von CBRE haben Wohnimmobilien mit 36 Prozent des Investmentvolumens den Office-Sektor (31 Prozent) im ersten Halbjahr bereits überholt. Logistikimmobilien sind mit zwölf Prozent und einem Volumen von rund 230 Millionen Euro die drittstärkste Assetklasse – und damit einer der Gewinner der Krise. Retailimmobilien sind hingegen – mit lediglich acht Prozent des Investmentvolumens – deutlich stärker von der Pandemie betroffen. Auch Hotels oder schlecht vermietete Gewerbeobjekte in Sekundärlagen schneiden wirtschaftlich ungünstiger ab.

DEUTSCHE ANLEGER INVESTIEREN

Die in den letzten Jahren kontinuierlich fortschreitende Internationalisierung des österreichischen Immobilieninvestmentmarkts wurde 2020 – zumindest einmal kurzfristig – unterbrochen. Weniger als zehn Prozent der Käufer kamen aus Ländern außerhalb der DACH-Region. Diese minimale Beteiligung ist nicht nur auf reiseteknische Hürden, sondern auch auf das tendenzielle Interesse an weniger sicherheitsorientierten Investments mit höheren Renditen zurückzuführen. Die Hälfte des Marktvolumens entfiel auf deutsche institutionelle Anleger. Einheimische Käufer folgten mit deutlichem Respektabstand.

STARKER WIRTSCHAFTSSTANDORT

Die hohe Zahl an internationalen Betriebsansiedlungen dokumentiert auch, wie stark der Wirtschaftsstandort Österreich ist: Die Austrian Business Agency (ABA) hat 2019 ins-

gesamt 462 internationale Unternehmen bei ihrer Ansiedlung in Österreich betreut. Dies bedeutet im Vergleich zu 2018 einen Anstieg um 30 Prozent. Stärkstes Bundesland nach Wien war Salzburg mit 44 (2018: 30) Betriebsansiedlungen, gefolgt von Niederösterreich mit 39 (2018: 32). Für das erste Halbjahr 2020 liegen noch keine konkreten Zahlen vor, anhand der prozentuellen Verteilung lässt sich aber sagen, dass alle Bundesländer – zum Teil nur leichte – Einbußen in Kauf nehmen mussten.

BUNDESLÄNDER HOLEN AUF

Die Landeshauptstädte rücken aufgrund der Produktengte in Wien schon seit mehreren Jahren verstärkt in den Fokus institutioneller Investoren. Am höchsten ist die Aktivität derzeit in Graz und Linz, aber auch Salzburg und Inns-

bruck sind sehr gefragt. In Graz-Reininghaus läuft aktuell beispielsweise eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Europa. Bis zum Jahr 2025 wird auf einem 54 Hektar großen Areal ein neues urbanes Zentrum für 10.000 Bewohner und 5.000 Beschäftigte errichtet. Dafür wird ein Investitionsvolumen von insgesamt einer Milliarde Euro bewegt.

Auf dem Areal der alten Rauchmühle in Salzburg werden derzeit wiederum die historischen Bestandsgebäude revitalisiert. Es entstehen neue Arbeits- und Büroräume für Salzburgs Digital- und Kreativwirtschaft. Die Unternehmensgruppe PRISMA ist für die komplette Projektentwicklung verantwortlich und dort auch als Investor beteiligt. Neben der Bestandssanierung werden vor Ort in Summe rund 220 Wohnungen geschaffen, davon 78

frei finanzierte Eigentumswohnungen, die von PRISMA realisiert werden, und 143 geförderte Mietwohnungen, welche die Salzburg Wohnbau errichtet. Die Gesamtfertigstellung soll Mitte 2021 erfolgen.

In Innsbruck errichtet die PEMA Holding ihr drittes Großprojekt rund um den Hauptbahnhof. Die Fertigstellung des 48 Meter hohen Komplexes, der Büroflächen, einen Retailbereich und einen Standort der Hotelkette Motel One umfassen wird, ist für Sommer 2022 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund 42 Millionen Euro. Die Bundesimmobilien-gesellschaft (BIG) ist ebenfalls in der Tiroler Hauptstadt tätig: Am Campus Innrain wird ein 13.000 Quadratmeter großer, moderner Neubau für die Universität Innsbruck gebaut. Das innovative Multifunktionsgebäude soll im Herbst 2022 den Betrieb aufnehmen.

BLICK IN DIE ZUKUNFT

Die Landeshauptstädte werden aufgrund der zu geringen Anzahl an verfügbaren Produkten in Wien auch künftig für institutionelle Investoren sehr attraktiv bleiben. „Wir gehen davon aus, dass im Laufe des Jahres noch einige Transaktionen umgesetzt werden können“, so Franz Pörtl, Geschäftsführender Gesellschafter der EHL Investment Consulting. Ein Rekordvolumen wie im Jahr 2019 mit sechs Milliarden Euro ist jedoch nicht realistisch. Die CBRE-Experten erwarten, dass das zweite Halbjahr stärker als das erste wird, sodass zum Jahresende ein Investmentvolumen von deutlich über drei Milliarden Euro erreicht werden wird. Mit einem signifikanten Anstieg des Volumens wird Anfang 2021 gerechnet.

Austria Remains Stable

Austria's investment market is strong and active, despite the pandemic: The first six months of 2020 saw the completion of transactions worth around 1.5 billion euros.

The Austrian real estate market – like the entire economy – has been weakened this year by corona. And yet the reduction in the size of the market in the first six months was



Der 48 Meter hohe Gebäudekomplex „P3“ in Innsbruck mit Büros, Retailbereich und Motel One soll im Sommer 2022 fertiggestellt werden. / The 48-metre-high “P3” building complex in Innsbruck, with offices, a retail zone and a Motel One should be completed in summer 2022.

far less serious than one could have expected. The volume of transactions may have fallen by around 11 per cent or 200 million euros in comparison with the same period of last year – but 1.5 billion euros still represents a thoroughly satisfying total.

The most sought-after asset classes in the Alpine Republic in the past few months were residential and logistics real estate. According to the experts at CBRE, the residential sector overtook the office sector in the first half of the year, with a 36 per cent share of the investment volume (compared with 31 per cent). With 12 per cent and a volume of around 230 million euros, logistics real estate is the third-strongest asset class – and hence a beneficiary from the crisis. On the other hand, retail real estate – with just eight per cent of the investment volume – has been much more strongly affected by the pandemic. Hotels and poorly let commercial properties in secondary locations are also performing disappointingly in economic terms.

GERMAN INVESTORS ARE INVESTING

The continuous internationalisation of the Austrian real estate market of the past few years has been interrupted in 2020 – at least temporarily. Fewer than ten per cent of purchasers came from countries outside the DACH Region. This minimal participation can be put down to not only the difficulty of travelling but also a tendency towards less secure investments with higher yields. Half of the volume of the market was represented by German institutional investors. Austrian purchasers came a distant second.

A STRONG BUSINESS LOCATION

The large number of international corporate relocations also underlines the strength of Business Location Austria: In 2019, the Austrian Business Agency (ABA) supported a total of

462 international companies as they settled in the country. This represents an increase of 30 per cent vis-à-vis 2018. The strongest province after Vienna was Salzburg, with 44 relocations (2018: 30), followed by Lower Austria with 39 (2018: 32).

THE PROVINCES ARE CATCHING UP

As a result of the supply shortage in Vienna, institutional investors have been becoming increasingly interested in the other provincial capitals for some years. The markets in Graz and Linz are the most active but demand is also very strong in Salzburg and Innsbruck. For example, Graz-Reininghaus is currently home to one of Europe's largest urban development projects. Between now and 2025, a 54 hectare site will be transformed into a new urban centre for 10,000 residents and a workforce of 5,000. The total volume of investment is one billion euros.

In turn, the historic buildings of the Alte Rauchmühle complex in Salzburg are currently being revitalised. New working and office spaces are being created for Salzburg's digital and creative industries. The PRISMA Group of Companies is responsible for the entire project development as well as being involved as an investor. In addition to the refurbishment of the existing buildings, around 220 apartments, 78 of which are privately-financed and 143 subsidised, are being created, by PRISMA and Salzburg Wohnbau, respectively. Final completion is scheduled for mid-2021.

In Innsbruck, PEMA Holding is building its third major project close to the main station. The completion of the 48-metre-high complex, which will contain office space, a retail zone and a hotel operated by the Motel One chain is planned for summer 2022. The volume of investment is around 42 million euros. The Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) is also active in the Tyrolean capital: A new 13,000 square metre state-of-the-art building for the University of



In Salzburg entstehen im Industrieensemble der alten Rauchmühle neue Büroräume und Wohnungen. New offices and apartments are being built in the “Alte Rauchmühle” industrial ensemble in Salzburg.

Innsbruck is being built on its Innrain Campus. The innovative multifunctional building should start operating in autumn 2022.

A GLIMPSE OF THE FUTURE

Due to the lack of available products in Vienna the provincial capitals will also remain very attractive to institutional investors in the future. “We assume that several more transactions could be completed during the

course of the year,” says Franz Pörtl, Managing Partner of EHL Investment Consulting. However, a repeat of the record volume of six billion euros of 2019 is not realistic. CBRE's experts expect the second half of 2020 to be stronger than the first, as a result of which the total investment volume should clearly surpass three billion euros. A significant increase in volumes is expected for early 2021.

■ Carolin Rosmann

Wettbewerbsvorteil dank Branchenwissen

Roland Schmid über die Bedeutung der Digitalisierung.



Was hat die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft verändert?

Die fortlaufende Digitalisierung der Immobilienbranche hat in erster Linie dazu geführt, dass Immobilienmarktdaten zu wichtigen Analyse- und Trenderkennungswerkzeugen wurden. Um heutzutage am Markt keinen Wettbewerbsnachteil zu erfahren, sehen sich zunehmend auch weniger datenaffine Unternehmen mit großen Datenmengen konfrontiert.

Welchen Beitrag leistet Ihr Unternehmen zum digitalen Fortschritt der Branche?

Die innovativen und transparenzfördernden Produkte der IMMOUnited GmbH versorgen unsere Kunden mit den qualitativ hochwertigsten Grundbuchdaten Österreichs. Unsere professionell aufbereiteten Daten schaffen insofern die Grundlage für fundierte Entscheidungen am heimischen Immo-

lienmarkt. Das gewonnene Branchenwissen verschafft unseren Kunden in weiterer Folge einen entscheidenden wirtschaftlichen Vorteil am Markt.

Competitive Advantage Thanks to Sectoral Expertise

Roland Schmid on the importance of digitalisation.

What has digitalisation changed in the real estate sector?

The ongoing digitalisation of the real estate sector has first and foremost led to the fact that real estate market data have become important tools for analysing and recognising trends. In order to avoid experiencing any competitive disadvantage on today's market even less data-conscious companies are feeling obliged to deal with huge amounts of information.

What contribution is your company making to the digital progress of the sector?

The innovative and transparency-supporting products of IMMOUnited GmbH supply our clients with Austria's highest-quality land register information. In this sense, our professionally prepared data create the basis for taking well-founded decisions about Austrian real estate. Our clients thus acquire sectoral expertise, which gives them a decisive commercial market advantage.

■ Vanessa Haidvogel

STARKER PARTNER



DIE WOHNKOMPANIE ist Ihr bonitätsstarker Partner für Wohnungsbau. Unsere Neubauprojekte erfüllen alle Ansprüche an ein perfektes Immobilien-Investment: attraktive Lagen, nachhaltige Renditen und stabile Wertzuwächse. Direkt vom Bauträger, solide gebaut und top-ausgestattet.

DWK Die Wohnkompanie GmbH, Hohenstaufengasse 6 / 4. OG, 1010 Wien, 01/890 51 04, WWW.WOHNKOMPANIE.AT



DIE WOHNKOMPANIE
Wir entwickeln Lebensräume



Im Sommer 2020 eröffnete der neue Office Park 4 in der Airport City in Wien-Schwechat.
The new Office Park 4 in AirportCity in Vienna-Schwechat opened in summer 2020.

© FLUGHAFEN WIEN/ROPER

tifizierung für hochwertige und nachhaltige Bauweise.

Der modernste Logistikstandort in Österreich ist allerdings Graz. Rund zwei Drittel der ca. 870.000 m² Logistikflächen am Standort Graz entfielen Ende 2019 auf die Gebäudeklasse A. Durch die für 2025 geplante Fertigstellung der Koralmbahn und die damit verbundene Anbindung an die europäischen Wirtschaftsräume im Norden und Osten sowie die schnellere Verbindung zu den Adria Häfen wird der Standort noch weiter aufgewertet.

INNOVATION IN DEN BUSINESS-PARKS

„Nachhaltigkeit, Innovation und Multifunktionalität sind die wichtigsten Eckpfeiler der Airport City am Flughafen Wien“, meint Günther Ofner, Vorstand der Flughafen Wien AG, und dies wird in der internationalen Immobilienbranche auch anerkannt. Für die „ausgeprägte Nachhaltigkeit“ – neben dem hohen Innovationsgrad und dem kompetenten Standortmanagement – wurde die Airport City am Flughafen Wien bereits zum dritten Mal in Folge in der Kategorie „Business Campus“ als stärkste Immobilienmarke Österreichs ausgezeichnet.

Im WALTER BUSINESS-PARK starteten im Herbst 2019 die Bauarbeiten für umfassende Modernisierungen. „Die Baustufen zwei bis sechs werden haustechnisch und energetisch auf den neuesten Stand gebracht sowie die Außenhülle erneuert. Das Modernisierungsprojekt wird uns noch bis Ende 2021 beschäftigen“, sagt Geschäftsführer Gerhard Müller.

Nachhaltigkeit und Modernisierung

Egal, ob es sich um **Lageflächen**, **Logistikimmobilien** oder **Business-Parks** handelt: Wichtig ist, dass die Klimabilanz stimmt.

Die Zukunft hat Vorrang. Was vor zehn Jahren noch gar kein Thema war, drängt jetzt in den Vordergrund. Die Klimabilanz bei Immobilien muss stimmen. Und das gilt auch für Logistikimmobilien und Business-Parks. Im Sinne eines ressourcenschonenden Europas soll die Flächeninanspruchnahme in Österreich reduziert werden beziehungsweise jeder Lagefläche eine entsprechende Gebäudeklasse zugeordnet werden. An den beiden größten österreichischen Logistikstandorten Wien und Graz entstehen zahlreiche Projekte, in denen diese beiden Faktoren eine wesentliche Rolle spielen.

ALTE FLÄCHE NUTZEN

In und um Wien wurde Ende 2019 ein Bestand von ca. 2,4 Mio. m² Logistikflächen erhoben, bis Ende 2021 sollen noch einmal etwa 295.000 m² dazukommen. Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Großteil der Flächen bereits vorverwertet, und es laufen Gespräche über weitere spekulative Entwicklungen. „Der Anteil der Betriebsflächen an der Flächeninanspruchnahme ist seit einigen Jahren rückläufig. Um den negativen Folgen entgegenzuwirken, könnten Anreize für Entwickler und Investoren geschaffen werden, das bereits erschlossene Brachlandpotenzial stärker zu nutzen“, so Franz Kastner,

Associate Director Industrial & Logistics bei CBRE Österreich. Wie zum Beispiel beim neuen Projekt von GO ASSET Development. Für den Bau werden keine neuen Flächen versiegelt, da er auf dem Areal einer ehemaligen Industrie- fläche in der Schemmerlstraße im 11. Wiener Gemeindebezirk realisiert wird. Ein weiteres gutes Beispiel für ein Projekt, das keine „neuen“ Flächen braucht, ist die Entwicklung am ehemaligen Novartis-Gelände in Wien durch SEG-RO. Der Komplex umfasst eine neu entwickelte Einheit für die Leichtindustrie mit rund 20.000 m² sowie Cross-Dock-Einrichtungen. Zudem profitiert das Objekt von einer DGNB-Gold-Zer-

Sustainability and Modernisation

From **storage space and logistics real estate** to **business parks**: The right climate footprint is essential.

The future is now the priority. Issues that we hardly thought about a decade ago are now in the spotlight. Buildings must have a positive climate footprint. And this also applies to logistics real estate and business parks. In line with moves to save resources across Europe, land consumption in Austria should be reduced and every storage facility should have an adequate building classification. Both of Austria's major logistics locations, Vienna and Graz, are home to numerous projects in which these two factors are playing a central role.

MAKING USE OF OLD SPACE

In late 2019, around 2.4 million m² of logistics space were counted in and around Vienna and there are plans to add another 295,000 m² by



MODESTA[®]
REAL ESTATE

YOUR SUCCESS
IS OUR GOAL

Kundenorientierte
Lösungen mit
strategischem
Fokus



Im Osten Wiens entsteht ein neues City-Logistik-Zentrum. Entwickelt wird das Built-to-suit-Objekt von GO ASSET Development. / A new city logistics centre is being realised in the east of Vienna. The built-to-suit object is being developed by GO ASSET Development.



Für rund 65 Millionen Euro hat Nuveen Real Estate den City Park Wien von SEGRO erworben. 20.000 m² werden neu gebaut. / Nuveen Real Estate acquired City Park Wien from SEGRO for around 65 million euros. 20,000 m² of new space is being built.

the end of 2021. Due to the high demand, most of this space has already been commercialised and discussions about further speculative developments are well under way. “The share of development land that is being devoted to operational facilities has been falling for several years. One way of countering the negative effects of this would be to create incentives for developers and investors to make more use of brownfield sites that have already been opened up,” says Franz Kastner, Associate Director Industrial & Logistics at CBRE Österreich. One example of this is the new project by GO ASSET Development. Here, no new areas of green land have been concreted over because the

project is being built on a former industrial plot on Schemmerlstraße in Vienna’s 11th District. Another good example of a project that requires no “new” land is SEGRO’s development on the former Novartis site in Vienna. The complex includes a newly developed light industrial unit with cross docking facilities that covers around 20,000 m². The object has also been awarded DGNB gold certification in recognition of its high-quality, sustainable construction. However, Austria’s most state-of-the-art logistics location is Graz. At the end of 2019, around two-thirds of the approximately 870,000 m² of logistics space in Graz belonged

to Building Category A. The completion of the Koralmbahn, which is planned for 2025, and the resulting integration into the wider European economies to north and east and the faster links to the ports of the Adriatic will upgrade the location even further. **INNOVATION IN THE BUSINESS PARKS** “Sustainability, innovation and multifunctionality are the key cornerstones of AirportCity at Vienna Airport,” says Günther Ofner, Board Member of Flughafen Wien AG, and these qualities have also been recognised by the international real estate sector. AirportCity at Vienna

Airport has already been named, three times in a row, Austria’s strongest real estate brand in the “Business Campus” category in acknowledgment of its “distinct sustainability”, high degree of innovation and professional location management. Autumn 2019 marked the start of comprehensive modernisation work at WALTER BUSINESS-PARK. “The building services and energy systems of Phases two to six are being brought fully up to date and their building envelopes are being renewed. The modernisation project will keep us busy until the end of 2021,” says Managing Director Gerhard Müller. ■ Walter Senk

Sanieren für die Zukunft

Der **WALTER BUSINESS-PARK** wird modernisiert und erweitert.



Wird der WALTER BUSINESS-PARK künftig weiterwachsen?

Die Modernisierung der älteren WBP-Objekte ist im Gange und wird uns bis 2022 beschäftigen. In Wiener Neudorf planen wir eine weitere Baustufe, und auf unseren Liegenschaften an der Westperipherie von Budapest haben wir eine Projektstudie zur Errichtung eines WBP-Objekts gestartet.

Welche Vorteile hat der WBP aktuell für seine Mieter?

Der Trend der letzten Jahre, Bürolandschaften weiträumig zu gestalten, wurde von den Mietern im WBP lediglich in kleinen Dimensionen umgesetzt. Das liegt an unserer Klientel von Handels- und Vertriebsunternehmen, die nicht mit der Personalintensität von Dienstleistungsbranchen, wie etwa Versicherungen, gleichzusetzen ist. Zudem

eignen sich die Traktiefen unserer Gebäude eher für Gruppen- und Einzelbüros. Das könnte uns jetzt – aufgrund des Learnings aus der Covid-19 Pandemie, Mitarbeiter aus Sicherheitsgründen räumlich zu trennen – zugutekommen.

Refurbishing for the Future

WALTER BUSINESS-PARK is being modernised and expanded.

Will WALTER BUSINESS-PARK continue to grow in future?

The modernisation of the older WBP objects is underway and will keep us busy until 2022. We are planning a further building phase in Wiener Neudorf and have launched a project study for the construction of a WBP object on our properties on the western edge of Budapest.

What advantages does WBP currently offer to its tenants?

The trend of recent years of developing large, open plan office landscapes has only been followed to a small degree by the tenants in WBP. This is due to the fact that many of our clients are trading and distribution companies, whose staffing levels can’t be compared with service sectors such as insurance. Furthermore, the depth of our buildings is more suitable for group and individual offices. Given the importance of separating employees spatially for safety reasons that we have learnt from the covid-19 pandemic, this could now work to our advantage. ■ Carolin Rosmann

Büro & Lager im Süden Wiens

JETZT besichtigen!
termin@wbp.at

Variable Mietereinheiten
Büro & Lagerflächen

Eigene Autobahnabfahrt
A2/IZ NO-Süd

80 TOP-Unternehmen
als Nachbarn

Gratis-Parkplätze
direkt vor Ihrer Tür

WALTER BUSINESS-PARK
Ihr Firmenstandort zum Wohlfühlen

AT-2355 Wiener Neudorf • Tel.: 02236 4020-0 • www.walter-business-park.com



Die Kunst, die richtigen Fragen zu stellen

Corona hat auch in der Immobilienwirtschaft Spuren hinterlassen. **Consulter** bieten jetzt wertvolle Unterstützung.

Die Immobilienwirtschaft basiert auf sehr langfristigen Entscheidungen. Die Corona-Krise wird naturgemäß auch hier ihre Spuren hinterlassen. Von den Assetklassen her sind die Segmente Retail und Hotel am stärksten betroffen. „Stadthotels werden wohl drei bis fünf Jahre brauchen, bis sie wieder auf das Vorkrisenniveau gelangen“, schätzt Michael Buchmeier, Vorstand der ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH. Entscheidend sei auch, wie sich Banken verhielten, etwa bei der Bereitschaft, Stundungen zu gewähren. „Der Handel wird sich schneller als geplant auf Online und die damit verbundenen Aufgaben der Logistik umstellen müssen“, erwartet Isabella Eckhart, Geschäftsführerin der Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH.

NEUE ARBEITSWELTEN

Vielen Unternehmen sei nun bewusst geworden, dass es gar nicht so vieler Fläche bedarf. Zumal sich „in vielen Bereichen gezeigt hat, dass Homeoffice rasch umgesetzt werden und so der laufende Betrieb fast reibungslos weiterlaufen konnte“, meint Astrid Grantner, Geschäftsführerin der EHL Immobilien Bewertung GmbH. Zudem „unterliegen Arbeitgeber der Fürsorgepflicht ihren Arbeitnehmern gegenüber“, merkt Rechtsanwalt Alfred Nemetschke von der Kanzlei Nemetschke Huber Koloseus an. Sie müssen daher entsprechende Schutzmaßnahmen ergreifen, um Gesundheitsrisiken zu minimieren, sonst gerät man in eine Haftungsproblematik.

Eine Veränderung der Arbeitsweisen und damit Verschiebungen des Flächenbedarfs

erwartet auch Hannes Horvath, Partner bei der BHW-REAL GmbH. „Einem reduzierten Bedarf an großen zentralen Büroflächen, an Business-Hotels oder Mobilitätsinfrastruktur steht dann wahrscheinlich eine dezentrale Flächennachfrage für Arbeitsplätze oder neue Treffpunkte und Aufenthaltsqualitäten in Wohnungen bzw. Wohngebieten gegenüber“, so der Consulter. „Kleinere Büros waren in der Corona-Krise klar im Vorteil, denn im Fall des Falles musste man weniger Menschen in Quarantäne schicken“, erklärt Buchmeier.

WOHNUNGSMARKT STABIL

Was bedeutet all dies für Immobilieninvestoren? Eckhart: „Die 3 L werden noch wichtiger – Lage, Lage, Lage. In guten Lagen investieren.“ Für Horvath hat sich das veränderte Kaufverhalten zu mehr Online beschleunigt – und damit kommen Umwälzungen auf Retail- und Logistikimmobilien zu. Eckhart findet wenig überraschend, dass die Investitionen „hauptsächlich Richtung Wohnimmobilien gehen“. Der Markt für Wohnen sei stabil, die Preise offensichtlich steigend. Die „Angst vor einer Währungsschwäche“ lasse weiterhin Kapital in Wohnungen fließen. „Mittelfristig ist damit zu rechnen, dass Investoren, die bisher auf risikoreichere Assetklassen gesetzt haben, nun auch in Wohnimmobilien investieren“, so die Expertin.

ERSTE MARKTAKTIVITÄTEN

Nach einer Stillstandsphase stellen Immobiliendienstleister wie die EHL Immobilien Bewertung GmbH wieder erste Marktaktivitäten fest. Grantner: „Mehr als bisher ist das Augenmerk

auf die individuelle Betrachtung jeder Liegenschaft mit ihren spezifischen Chancen und Risiken zu legen.“ Mietzinsausfälle und -Stundungen, kurz alles, was sich klar in sinkenden Cashflows bemerkbar machen wird, würden jetzt bereits in den Bewertungen berücksichtigt, so Buchmeier. Horvath: „Die langfristigen Auswirkungen kann niemand vorhersagen. Klar ist aber, dass wir die Zukunft flexibler als früher denken müssen.“

The Art of Asking the Right Questions

Corona has also left its mark on the real estate sector. **Consultants** now offer valuable support.

The real estate business is based on very long-term decision-making. Naturally, the corona crisis will also leave its mark here. In terms of asset classes, the retail and hotel segments have been hardest hit. „City hotels could need three to five years to get back to the level at which they were operating before the crisis“, reckons Michael Buchmeier, Executive Board Member of ÖRAG Immobilien Vermittlung GmbH. Another decisive factor is the behaviour of banks in terms of, for example, their readiness to agree to deferments. „Retailers

will have to move online quicker than planned and divert the related expenditure into their logistics operations,“ expects Isabella Eckhart, Managing Director of Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH.

NEW WORLDS OF WORK

It has now become clear to many companies that they simply don't need so much space. Especially because „many sectors saw that home offices could be set up quickly and enable ongoing operations to continue almost uninterrupted,“ says Astrid Grantner, Managing Director of EHL Immobilien Bewertung GmbH. Moreover, „employers have a duty of care to their employees,“ adds the lawyer Alfred Nemetschke from the law firm Nemetschke Huber Koloseus. This means that, if they want to avoid liability issues, they are obliged to take appropriate protective measures to minimise any health risks.

Hannes Horvath, a partner at BHW-REAL GmbH, is also predicting a change in working patterns that will lead to shifting space requirements. „A reduced need for large central office areas, business hotels and mobility infrastructure will probably be countered by demand for decentralised working space and new meeting places and amenities in homes and residential districts,“ says the consultant. „Smaller offices were clearly an advantage in the corona crisis because, in the worst case, fewer people had to be quarantined,“ explained Buchmeier.

STABLE HOUSING MARKET

So what does all this mean for real estate investors? According to Eckhart: The three Ls are becoming even more important – Location, Location, Location. Invest in good locations.“ For Horvath, altered purchasing patterns have speeded up online growth – and this is leading to a revolution in retail and logistics real estate. Eckhart is not surprised that investors „are basically looking towards the housing sector.“ The apartment market is stable and prices are obviously rising. „Fears of weakening currencies“ mean that capital is continuing to flow into residential property. „In the medium-term it's to be expected that investors who previously put their money into riskier asset classes will also invest in residential real estate,“ says the expert.

FIRST MARKET ACTIVITY

After a period of standstill, real estate service providers such as EHL Immobilien Bewertung GmbH are detecting renewed movement in the market: „More attention than before is being paid to the individual assessment of each property, with its specific opportunities and risks.“ Valuations are now taking into account losses of or deferments in rental income and, in short, anything else that could clearly lead to reduced cashflows, reports Buchmeier. Horvath adds, „no one can predict the long-term impact. But it's clear that we'll have to think more flexibly in future than we used to.“ ■ Linda Benko



Wolfdieter Jarisch,
Geschäftsführer / CEO

Warum ist die D-City der beste Platz der Welt?

Mehr als drei Jahrzehnte ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas in Planung, Entwicklung und Bau. Wir vollenden dies mit unseren Projekten Danube

Juwel am Wasser

Die **S + B Gruppe** vollendet eines der interessantesten Stadtentwicklungsareale in Europa: die Wiener D-City.

Flats, DC3, DC2, DC Garage, DC Flats, DC Residential, DC Innovationscampus, DC Bildungscampus und DC Musicflats. So können wir die Bereiche Bildung, Arbeiten, Wohnen, Freizeit, Einkaufen, Gesundheit, Musik, Kinderbetreuung abdecken und ein ganzheitliches Konzept planen. Wir haben damit – mitten im lebenswerten Wien – ein wahres Juwel am Wasser. Ich glaube, dass das den wenigsten Wienern bewusst ist.

Welches Projekt in der D-City begeistert Sie am meisten?

Mein Herzblut schlägt für alle meine Projekte! Aber eine Besonderheit ist das Danube-Flats-Gebäude. Es ist nicht nur das höchste Wohngebäude Österreichs, sondern zählt mit einer Höhe von 180 Metern – neben dem

Grand Tower (Frankfurt am Main) – auch zu den höchsten Türmen im deutschsprachigen Raum.

A Waterfront Jewel

The **S + B Group** is completing one of Europe's most interesting urban development areas: Vienna's D-City.

Why is D-City the best place in the world?

The design, development and construction of one of Europe's largest urban development projects have taken over three decades. And we are now completing it with our projects Danube Flats, DC3, DC2, DC Garage, DC Flats, DC Residential, DC Innovation Campus, DC Education Campus and DC Music Flats. To-

gether, these elements form a holistic concept that covers the areas of education, working, living, leisure, shopping, health, music and childcare. The result – right in the heart of Vienna, with all its qualities – is a waterfront jewel. A jewel of which, I suspect, very few Viennese are aware.

Which of the projects in D-City most excites you?

All my projects make my heart beat faster! But the Danube Flats building is particularly special. Not only is it Austria's highest residential building, but its height of 180 metres means that – alongside the Grand Tower (Frankfurt am Main) – it is also one of the highest towers in the German-speaking Region.

■ Carolin Rosmann

Innovative Wohnlösungen

Die **ARE** setzt in der Projektentwicklung auf Ökologie, Energieeffizienz und Lebensqualität.



Welche Bedeutung hat das Thema Nachhaltigkeit?
Wir bauen für Generationen und betrachten den Lebenszyklus einer Immobilie. Das betrifft auch die Kosten: Von der Planung bis zum Rückbau gesehen sind nachhaltige und umweltfreundliche Lösungen oft die günstigeren. Seit 2020 setzen wir außerdem bei Sanierung und Neubau unseren nachhaltigen Mindeststandard um. Damit sorgen wir für mehr Energieeffizienz, Ressourcenschonung und einen raschen Ausstieg aus fossilen Energieträgern.

Gibt es Vorzeigeprojekte in dem Bereich?
Das weithin sichtbare Wohnhaus-Ensemble TrIIple verfügt über eine besonders innovative Gebäudeklimatisierung: Das Raumklima wird durch eine Flusswasserkühlung des Donaukanals reguliert und damit der

Energieverbrauch reduziert. In der Quartiersentwicklung Wildgarten im 12. Bezirk setzen wir auf nachhaltige Rohstoffe und realisieren Wohnbau in Holzbauweise mit intelligenter Haustechnik.

Innovative Housing Solutions

In its project development work, ARE focusses on ecology, energy efficiency and quality of living.

What is the significance of the issue of sustainability?
We build for generations and consider the lifecycle of a building. This also applies to the costs: Considering the entire process from design to demolition, sustainable and environmentally-friendly solutions are often more economical. And since 2020 we have been applying our sustainable minimum standards to all refurbishment and new-build projects. This ensures greater energy efficiency, the conservation of resources and a rapid move away from fossil fuels.

Do you have landmark projects in this area?
TrIIple, the ensemble of residential buildings that can be seen from far and wide, takes a particularly innovative approach to air conditioning: The internal climate is regulated with the help of river water cooling from the Danube Canal, as a result of which energy consumption is reduced. In our Wildgarten district development in the 12th District we are investing in sustainable raw materials and creating homes with timber structures and intelligent building services.

■ Carolin Rosmann

Goldstück in Floridsdorf

Bondi Consult entwickelt mit dem Projekt „TwentyOne“ eine der letzten großen, zusammenhängenden Gewerbeflächen in Wien.

Inwiefern wertet das neue Gewerbequartier den Standort Wien auf?
Durch das „TwentyOne“ wird es zu einer massiven Belebung des gesamten Gebiets kommen, aus der – durch die weitere Ansiedlung vieler Klein- und Mittelunternehmen – auch der ganze Bezirk langfristig seinen Nutzen ziehen wird. Die aktuelle Entwicklung des 21. Bezirks ermöglicht es, von der wachsenden Infrastruktur und den zukünftigen Wohn- und Gewerbeprojekten zu profitieren.

Warum handelt es sich um ein nachhaltiges Projekt?
Ende April wurde das „TwentyOne“ nach der Version 2020 der ÖGNI für Quartiere von der ÖGNI bewertet. Es ist das erste Projekt, das nach dem aktuellsten DGNB-Standard in Österreich durch die ÖGNI mit Gold zertifiziert wurde. Es dient als Pilot, um die neue Version nach dem Vorbild der DGNB für Österreich anzupassen.

Pure Gold in Floridsdorf

Bondi Consult's project "TwentyOne" involves the development of one of Vienna's last large contiguous commercial sites.

To what extent will the new commercial district enhance Business Location Vienna?
"TwentyOne" will lead to the large-scale revitalisation of the entire area from which – due to the subsequent arrival of many small



and medium-sized companies – the whole district will sustainably benefit. The current development of the 21st District means that everyone can profit from the expanding infrastructure and future housing and commercial projects.

Why is this project regarded as sustainable?
At the end of April, "TwentyOne" was rated by the ÖGNI in line with the 2020 Version of ÖGNI for districts. It is the first project in Austria to receive gold certification from the ÖGNI in line with the latest DGNB standards. It is serving as a pilot project for the adaptation of this latest version to the Austrian context in keeping with the DGNB model.

■ Carolin Rosmann

DAS NEUE GEWERBEQUARTIER IM HERZEN VON FLORIDSDORF

EIN PROJEKT VON
BONDI CONSULT.

TWENTY ONE



Central Hub



Innovation Hub

Image-Boost für Investoren?

Die **österreichische Resort-Hotellerie** erlebt aktuell ein Hoch und könnte von der Pandemie profitieren.



Die vergangenen Jahre zeigten deutlich: Die Stadthotellerie, im Speziellen in Wien, hatte sowohl für Investoren und Developer als auch für Betreiber einen unwiderstehlichen Charme. Die Entwicklung der KPIs in der Wiener Hotellerie waren in den letzten Jahren hervorragend. Der 23,4-prozentige Zuwachs des stadtweiten RevPAR seit 2014 untermauert dies eindrucksvoll.

Der Anstieg gründet auf höheren Durchschnittsraten, welche durch die konstant hohen Auslastungszahlen realisiert werden

konnten. Diese vielgelobte Entwicklung nahm durch den Ausbruch der Covid-19 Krise ein abruptes Ende. Für die Wiener Hotels, die ihre Pforten geöffnet haben, ist eine Auslastung über der 40-Prozent-Marke ersehenswert, dies gilt sinngemäß auch für die Stadthotellerie in anderen europäischen Städten.

PERSPEKTIVENWECHSEL

Die österreichische Resort-Hotellerie – ein Terrain, das aufgrund von Entwicklungskosten,

niedrigeren Renditen etc. von Investoren bisher bedeutend weniger ins Auge gefasst wurde – erlebt aktuell ein Hoch. Vollbelegung – bei merkbar höheren Raten – hält in zahlreichen Betrieben vor allem der Vier- und Fünf-Sterne-Kategorie Einzug. Begünstigt durch diverse Reiserestriktionen sowie die mit einem Auslandsaufenthalt verbundenen Unsicherheiten erscheint es in vielen heimischen Ferienhotels realistisch, diese nie dagewesene Krise mit nur leicht negativen Zahlen – teilweise gar mit schwarzen Zahlen – abzuschließen. Gewiss, die österreichische Ferienhotellerie hat ihre Hausaufgaben gemacht und wird den Sommer und Herbst 2020 möglicherweise als Image-Boost für Investoren und Betreiber nutzen – falls dieser je nötig war.

An Image Boost for Investors?

Austria's resort hotels are currently riding high and could benefit from the pandemic.

The evidence of the past few years was quite clear: City hotels, especially in Vienna, had an irresistible charm for both investors and developers as well as for operators. The trend in the KPIs in Vienna's hotel sector in the past few

years was outstanding. This is impressively backed up by the 23.4 per cent growth in the city-wide RevPAR since 2014.

This growth is based on the higher average room rates, which were made possible by constantly high rates of occupation. This much-praised development came to an abrupt end due to the outbreak of the covid-19 crisis. For the Vienna hotels that have since opened their doors, occupation rates over 40 per cent are an ambitious target, a reality shared by city hotels in other European cities.

CHANGE OF PERSPECTIVE

Austria's resort hotels – a sector to which investors have paid much less attention to date due to the development costs and lower returns, etc. – are currently on a high. Full occupancy – combined with noticeably higher room rates – are the reality in numerous hotels, especially in the four and five-star categories. Boosted by a range of travel restrictions as well as uncertainty about spending time abroad, it seems possible that many Austrian holiday hotels will come out of this unprecedented crisis with only slightly negative numbers and, in some cases, even showing a small profit. And we can be certain that Austria's holiday hotel sector will have done its homework and will potentially use the summer and autumn of 2020 as a means of boosting its image amongst investors and operators – if this was indeed ever necessary.

■ Philipp Schirmböck, Consultant mrp hotels



Ihr starker Partner in herausfordernden Zeiten

Logistik | Retail | Büros | Wohnungen | Zinshäuser

Investment | Vermietung | Verkauf
Corporate Solutions | Projektmanagement | Bewertung

Danube Property Consulting Immobilien GmbH
Tel.: +43 (0) 1 904 94 50 | www.dpcimmobilien.at

1190 Wien
Leopold-Ungar-Platz 2 | Muthgasse

SQUARE¹

**BÜRO-
FLÄCHEN
ZUM
QUADRAT**

+43 1 22 4 22 7111
www.squareplus.co.at

- Modernste und flexible Büroflächen von 250 m² bis über 5.000 m² zu vermieten
- Direkte Anbindung an U4 und S-Bahn Heiligenstadt
- Nahversorger im Haus
- Hauseigene Tiefgarage

WIR BEGRÜßEN
UNSERE NEUEN MIETER:

UPDATE M&P CAPITAL CITIES OF CEE

What has changed for Hotel Developers, Investors and Operators compared to last year?

In the past years, the Central Eastern Europe (CEE) market experienced a strong growth and developers, investors and operators were convinced about new developments in the real estate asset class ‘hotel’. Although the market dynamics in CEE remain stable with yearly demand growth rates between +1.2% and +4.4% in 2019, what has changed to last year and how will those markets react on the current situation?

PRAQUE remains the region's undisputed destination with a record high of 18.5 million overnight stays in 2019 (+1.2% vs. 2018) and a total supply of 94,444 beds (+1.4% vs. 2018). Looking at the last five years, the average growth in demand is still well above the respective supply growth with +3.8% vs. +0.9%. The average length of stay (ALOS) in Prague remains stable with 2.3 days in 2019 indicating a typical 'bleisure' destination attracting further upscale hotel developments such as the upcoming Novotel Prague (2021), Andaz Prague (2022) and Hard Rock Hotel (2023).

In **WARSAW**, the trend of conversions and mixed-use developments with an emphasis on hotels does not show signs of diminishing. Between 2018 and 2019, overnight stays in the Polish capital rose by +2.6% to 6.5 million and the respective supply with +4.3% to 34,849 beds. From 2015 to 2019 the demand increased by +6.2% p.a. slightly below the supply with +6.9% p.a. In contrary to Prague, Warsaw holds an ALOS of 1.7 days in 2019 under-

lining that the city is rather business-driven. The vivid pipeline includes the Meininger Hotel (2022), Tribe by Accor (2022) and Radisson Red (2023).

BUDAPEST does not cease to attract demand with another increase of +3.4% in overnight stays to 10.7 million from 2018 to 2019. The bed supply grew slightly stronger with +4.1% to 54,896 beds in 2019. During the past five years, overall demand rose with +5.1% p.a. vs. a yearly supply growth of +1.9% showing the city's further potential. Similarly to Prague, Budapest accommodates both leisure and business travellers with an ALOS of 2.3 days in 2019. The pipeline of Budapest includes numerous hotel developments in different categories such as the H2 Hotel (2021), Moxy by Marriott (2022) and Hyatt Regency (2023).

A smaller yet not less negligible market, **BUCHAREST** recorded continuous strong growth rates. With an increase of +4.4% from 2018 to 2019, Bucharest managed to set a new record in overnight stays of 3.5 million. On the supply side, the Romanian capital offered 21,929 beds in 2019 (+1.4% vs.



Prague remains the region's undisputed destination with a record high of 18.5 million overnight stays in 2019.

2018). From 2015 to 2019, demand exceeded supply with an astounding +23.8% p.a. vs. +10.8% p.a. respectively. Bucharest remains a MICE destination considering its ALOS is 1.7 days in 2019. The growing number of upcoming hotel openings reflects the Bucharest market dynamics with several international lifestyle brands leading the pipeline such as the Autograph by Marriott (2021), Swisotel Bucharest (2021) and ibis Styles Airport (2022).

While all of the above figures are still quite stimulant, the impacts due to COVID-19 are felt strongly such as in any other European capital cities. Operators are still very eager to strengthen their market presence, however review opportunities and respective contractual set ups are done more carefully. Increasing construction costs are

not expected to ease this year mainly due to a backlog on projects planned before COVID-19 which need to be completed – a price stabilisation is expected for the next years. With continued low interest rates expected in the long run, the remaining investor's pressure to find solid, sustainable and higher yields than in Central Europe and distressed assets coming on the market, we assume further investments in the midterm, though at clearly higher yields than in 2019. Banks are expected to increase their interest rates again as well as the required equity ratio. On a positive note the prior challenging hotel labour market will probably not only transform ('from employee to employer market') but also clearly ease.

■ Roman Kopacek, Michaeler & Partner GmbH

We speak tourism!



TOURISM DEVELOPMENT
PUNTA SKALA RESORT, ZADAR



PROJECT MANAGEMENT
5* FALKENSTEINER HOTEL, JESOLO



HOTEL & TOURISM CONSULTING
LUXURY RESORT VILLA EDEN, GARDONE

- Feasibility studies
- 2nd opinion
- Hotel operator search and contracting support
- Project optimization
- Destination development
- Architecture competition
- Project management from development, construction up to hand over to operator
- Touristic support
- Procurement FF&E
- Construction cost estimation and cost controlling
- Performance management to increase real estate value
- Hotel real estate valuation
- Product positioning
- Marketing & Controlling consulting
- Pre-Opening Management

MICHAELER & PARTNER PROJECTS AND PEOPLE IN TOURISM

Your 360° service provider – Extensive market expertise, a knowledge of trends and developments and an ability with numbers and benchmarks are decisive ingredients for the creation of a successful tourism product.

Michaeler & Partner is one of the leading tourism services providers in the field of tourism development, project management and hotel & tourism consultancy in CEE and SEE. Within the last 22 years, we were able to successfully consult over 400 customers and were responsible for an investment volume of over 1 billion Euros.

It does not matter from the conception to the finalization or from the strategic consulting to the monthly performance management, Michaeler & Partner offers comprehensive know-how for banks, investors, tourism organization, developers and hoteliers.

CONTACT:
Michaeler & Partner GmbH
Roman Kopacek,
Managing Director
Walcherstraße 1A. Stiege C2, Top 6.04
A-1020 Vienna
Tel.: +43 (0)50 9912 1050
info@michaeler-partner.com
www.michaeler-partner.com



In der Region Dubrovnik müssen für den Quadratmeter bald bis zu 4.000 Euro auf den Tisch gelegt werden.
In the Dubrovnik region will soon find themselves having to put up to €4000 per square meter on the table.

© ADRIAN STOKER/ISTOCKPHOTO

Kroatien: Starke Preisanstiege bei Ferienimmobilien

Die Preise für Ferienimmobilien sind in **Kroatien** seit 2017 um durchschnittlich 17 Prozent gestiegen. Am meisten kostet der Quadratmeter in Süddalmatien.

Wird Kroatien zum „Florida Europas“? Darauf deutet jedenfalls eine von Panorama Scouting durchgeführte Studie über den kroatischen Immobilienmarkt (in den Küstenregionen). Dafür wurde die Entwicklung der Immobilienpreise in den Gebieten Istrien, Kvarner Bucht, Norddalmatien und Süddalmatien unter die Lupe genommen. Das Ergebnis: Seit Anfang 2017 sind die Preise in den genannten Regionen im Durchschnitt um 17 Prozent gestiegen. Per Mai 2020 kostete der Quadratmeter durchschnittlich 2.400 Euro.

Hinter den doch recht deutlichen Preissteigerungen stehen nach Ansicht der Studienautoren die steigenden Tourismuszahlen in Kroatien. Stark: 2019 besuchten 21 Millionen Touristen (plus fünf Prozent gegenüber 2018) das Land, was einen neuen Rekord darstellt. Mit 108,6 Millionen (plus 2,4 Prozent) war im Vorjahr auch die Zahl der Übernachtungen so hoch wie nie zuvor. Für rund 90 Prozent der Übernachtungen zeichneten ausländische Gäste verantwortlich. Eine große Rolle im Zusammenhang mit den Preisanstiegen spielen der Wunsch vieler Kroatien-Besucher, den nächsten Strandurlaub in den eigenen vier Wänden zu verbringen, so die Studienautoren.

ZAHL DER KÄUFER IN CEE STEIGT

Am aktivsten waren in den letzten Jahren jedenfalls Käufer aus Österreich, Slowenien und Deutschland. Aber auch immer mehr Personen aus mittel- und osteuropäischen Staaten wie der Slowakei, Tschechien, Polen und Ungarn interessieren sich für den kroatischen Ferienimmo-

bilienmarkt an der Mittelmeerküste, der für sie nahe gelegen und gut erreichbar ist. Daher das Fazit der Experten von Panorama Scouting: Kroatien werde tatsächlich zum „Florida Europas“.

Ein genauerer Blick auf die Entwicklung der Immobilienpreise zeigt, dass die Steigerungen alle Regionen gleichmäßig mit 16 bis 18 Prozent betrafen. Lediglich in Norddalmatien, wo zuletzt viel gebaut wurde, fiel das Plus mit 14 Prozent etwas niedriger aus. Merkliche Unterschiede bei den absoluten Preisen zeigen sich zwischen den einzelnen Regionen. In Süddalmatien kostet die Durchschnittsimmobilie etwa um 800 Euro pro Quadratmeter mehr als beispielsweise in der Gegend um Zadar (Norddalmatien). In der Region Dubrovnik müssen für den Quadratmeter bald bis zu 4.000 Euro auf den Tisch gelegt werden. Deutlich weniger kosten Ferienimmobilien dagegen in Norddalmatien, der Kvarner Bucht und Istrien.

Stark war zuletzt auch das Interesse von internationalen Hotelketten an kroatischen Hotels. Allein in den letzten beiden Jahren stiegen vor allem die Anfragen von Hotelbetreibern, die einen Markteintritt erwägen, so Klara Matic, Head of Investment, Valuation and Advisory Services bei Colliers International. Nicht weniger als 20 Newcomer hätten dabei mehr als 60 Hotelmarken vertreten. Sie hätten allerdings kein Interesse daran, Hotels zu besitzen. Vielmehr bevorzugen sie eine „Light Asset“-Strategie und wollen über verschiedene Betreibermodelle in Kroatien aktiv werden. Daran dürfte auch die Covid-19-Pandemie nichts ändern.

Croatia: Sharp Increase in Holiday Home Prices

Holiday property prices in **Croatia** have risen by an average of 17 percent since 2017, with South Dalmatia recording the highest prices per square meter.

Will Croatia become the „Florida of Europe“? This is the burning question arising from a survey carried out by Panorama Scouting on the Croatian real estate market's coastal regions. Thus, the development of property prices in the areas of Istria, Kvarner Bay, North Dalmatia and South Dalmatia has been put under the microscope. The result: Since the beginning of 2017, prices in the regions mentioned have risen by an average of 17 percent. As of May 2020, the average square meter cost is ranging around the €2,400 mark.

According to the authors of the survey, rising tourism figures in Croatia are behind significant price increases. Strong: In 2019, 21 million tourists (a plus of five percent over 2018) visited the country, which is a new record. At 108.6 million (a plus of 2.4 percent), the number of overnight stays in the previous year was also higher than ever with foreign guests accounting for around

90 percent thereof. The desire of many visitors to Croatia to spend their next beach vacation within their own four walls has played a major role as regards square meter price increases, according to the survey authors.

NUMBER OF BUYERS IN CEE RISES

In particular, buyers from Austria, Slovenia and Germany have been the most active in recent years though an ever increasing number of people from Central and Eastern European countries such as Slovakia, the Czech Republic, Poland and Hungary are also interested in the Croatian holiday property market on the Mediterranean coast, which is nearby and easily accessible. Hence, the experts at Panorama Scouting have come to the following conclusion: Croatia will indeed become the „Florida of Europe“.

A closer look at the property price development shows that all regions were affected equally with increases ranging from 16 to 18 percent. Only in Northern Dalmatia, which has seen heavy construction recently, was the plus slightly lower at 14 percent. There are, however, noticeable differences in the absolute prices between the individual regions. In southern Dalmatia, the average property costs around €800 more per square meter than, for example, in the area around Zadar (northern Dalmatia). Those looking secure a place for themselves in the Dubrovnik region will soon find themselves having to put up to €4000 per square meter on the table. In contrast, holiday properties in North Dalmatia, the Kvarner Bay and Istria are available for significantly less.

Interest from international hotel chains in Croatian hotels has also been strong recently. In the past two years alone, requests from hotel operators considering entering the market have increased, said Klara Matic, Head of Investment, Valuation and Advisory Services at Colliers International. Whereby, no fewer than 20 newcomers represented more than 60 hotel brands. However, they're showing no interest in actually owning hotels. Instead they seem to prefer a „light asset“ strategy which entails being active in Croatia through various operator models. The Covid 19 pandemic is not expected to have any influence on this practice.

■ Patrick Baldia

THE MIPIM WORLD

We hope to see you
at our next events

propel

by **mipim** — metaprop — **NYC**

📅 9-10 Nov. 2020
📍 New York, USA

propel

by **mipim** — **PARIS**

📅 14-15 Sept. 2020
📍 Paris, France

mipim[®]

📅 16-19 March 2021
📍 Cannes, France

mipim[®]
ASIA SUMMIT

📅 2-3 Dec. 2020
📍 Hong Kong SAR

propel

by **mipim** — **HONG KONG**

📅 2-3 Dec. 2020
📍 Hong Kong SAR

PARIS
REAL ESTATE
14-17 SEPT. 2020 | *Week*

📅 14-17 Sept. 2020
📍 Paris, France



Stabilität und Sicherheit.

Stabilität und Sicherheit – Werte, die insbesondere in Krisenzeiten von hoher Bedeutung sind. Die BUWOG steht als führender Komplettanbieter am österreichischen Wohnimmobilienmarkt seit ihrer Gründung im Jahr 1951 für attraktiven und hochwertigen Wohnraum, der jetzt und auch in Zukunft eine sichere Investition und ein krisenfestes Umfeld bietet.

BUWOG

buwog.at



Wohnen am Wasser wird mit dem Projekt HAVELKIESEL ab 2022 möglich.
The project HAVELKIESEL will make it possible to live on the waterfront from 2022.

Österreichs Unternehmen bleiben auf Kurs

Corona hat dem **deutschen Immobilienmarkt** zugesetzt – so wie dem ganz Europas. Aber die österreichischen Unternehmen halten Kurs.

Es hört sich dramatisch an: Verglichen mit dem ersten Quartal ging das Transaktionsvolumen in Deutschland im zweiten Quartal um 52 Prozent zurück. Lediglich 13,6 Milliarden Euro wurden in Immobilien investiert. Angesichts der großen gesellschaftlichen und konjunkturellen Verwerfungen sowie der eingeschränkten Handlungsspielräume infolge von Covid-19 ist dies jedoch noch immer ein gutes Ergebnis, welches das große Vertrauen der Investoren in den deutschen Immobilienmarkt hervorhebt. „Natürlich geht diese Krise an uns nicht spurlos vorüber, aber es sind nicht alle Regionen und vor allem nicht alle Nutzungsarten im gleichen Ausmaß betroffen“, meint Ernst Vejdovszky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG. Vor allem die bevorzugten Lagen und „funktionierende“ Immobilien halten ihre Preise oder wie Jochen Schenk, Vorstandsvorsitzender der Real I.S. AG, es auf den

Punkt bringt: „Wenn man nach einem Preisnachlass fragt, ist man nicht mehr im Rennen.“

Büroimmobilien waren die am stärksten gehandelte Assetklasse, und die österreichischen Immobilienunternehmen waren mitten im Geschehen. Sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite. Die CA Immo hat den Verkauf des „cube berlin“, eines 17.500 Quadratmeter großen Bürogebäudes im Herzen Berlins, an Nuveen Real Estate abgeschlossen. Bereits vor Baubeginn wurde die Landmark in Form einer Share-Deal-Transaktion an Nuveen Real Estate verkauft. Das Bürogebäude ist Teil des Stadtquartiers Europacity, das zu den wichtigsten Stadtentwicklungsgebieten Berlins zählt. Matthias Schmidt, Geschäftsführer der CA Immo Deutschland GmbH: „Mit dem ‚cube berlin‘ hat die Bundeshauptstadt dank der einzigartigen Architektur von 3XN eine neue Sehenswürdigkeit erhalten.“

HOTSPOT BERLIN

Kurz davor war die CA Immo allerdings als Käufer aufgetreten und hatte das voll vermietete moderne Bürogebäude „Am Karlsbad 11“ am südlichen Ende des Berliner Büroteilmarkts Potsdamer Platz erworben. Die Immobilie „Am Karlsbad 11“ ist ein strategischer Baustein des CA-Immo-Portfolios in der deutschen Hauptstadt und ergänzt insbesondere die drei in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Objekte „Königliche Direktion“, „Hallesches Ufer“ und „Schöneberger Ufer“.

Ebenfalls in Berlin beteiligte sich Eyemaxx mit 50 Prozent an einem Joint Venture eines neuen Immobilienprojekts in Schönefeld mit einem Gesamtvolumen von 135 Millionen Euro. In 24-monatiger Bauzeit sollen rund 28.000 Quadratmeter Bürofläche entstehen. Geplanter Baubeginn ist im zweiten Quartal 2021. Michael Müller, CEO von Eyemaxx, kom-

mentiert: „Mit dem neuen Projekt nutzen wir die nach wie vor große Nachfrage nach modernen Büroflächen in unmittelbarer Nähe zu Berlin und zum neuen Flughafen Berlin-Schönefeld.“ In Schönefeld ist Eyemaxx bereits mit der Stadtquartiersentwicklung „Sonnenhöfe“ und dem Wohn-/Büroprojekt „Alfred-Döblin-Allee“ aktiv. Erstere wurde bereits vollständig im Rahmen eines Forward Sale verkauft. In Offenbach – direkt bei Frankfurt am Main – sollen im Sommer 2021 auf der Hafeninsel die Bauarbeiten für den 70 Meter hohen Büroturm WAYV starten.

AUS ALT WIRD NEU

Die Alte Akademie in München wurde von der SIGNA zwar schon vor einigen Jahren gekauft, aber jetzt ist der Start für die Revitalisierung des prominenten Baudenkmals erfolgt. Nach mehrjährigem fachlichem Dialog und der Ver-



AUSTRIA EUROPE'S HEART

ist das einzige internationale Fachmagazin über den Wirtschaftsstandort Österreich

- Das prestigeträchtige Medium für Ihre Präsentation im Ausland
- Hochqualitativ, englischsprachig, 120 Seiten Umfang
- Das jährliche Magazin für Business, Betriebsansiedlung und Investment
- Top-News und Insidertipps aus Österreichs Wirtschaft

JETZT BESTELLEN: office@dmv-medien.at

zum Preis von € 9,- inkl. Portokosten
(Ausland € 12,- inkl. Portokosten)

DMV · DELLA LUCIA MEDIEN & VERLAGS GMBH

Tel.: +43 (0)1 997 43 16-0, Fax: DW 99, Mobil: +43 (0) 664 307 74 11,
E-Mail: s.dellalucia@dmv-medien.at, www.dmv-medien.at

ständigung auf eine zukunftsweisende und behutsame Sanierung der Traditionsimmobilie sind die Arbeiten im Inneren des Ensembles angelaufen. „München darf sich auf einen lebendigen Nutzungsmix freuen“, sagt Tobias Sauerbier, Geschäftsführer von SIGNA Real Estate Germany. „Ein Herzstück Münchens erstrahlt in neuem Glanz.“ Im historischen Gebäudekomplex wird es auf einer Fläche von mehr als 21.000 Quadratmetern eine Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, modernen Büros und attraktiven Wohnungen geben.

Auch SORAVIA zählt zu den großen Projektentwicklern in Deutschland und hat zuletzt das Tengelmann-Areal in Mülheim an der Ruhr bei Duisburg gekauft. Das Konzept für das Gelände sieht vor, dass weite Teile der bisherigen Bebauung im Kern erhalten, modernisiert und weiterentwickelt werden.

WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT

So wie in Österreich war und ist der Wohnungsmarkt derzeit noch am wenigsten von den wirtschaftlichen Folgen des Lockdowns betroffen. Engel & Völkers hat die Marktdaten für die sieben größten Metropolen in Deutschland im Zeitraum von März bis Mai 2020 ausgewertet. Das Ergebnis: „Aufgrund der Kontaktbeschränkungen sind die Aktivitäten von Käufern und Investoren Anfang März bis Ende Mai leicht zurückgegangen. Seit Beginn der Lockerungen liegen die Aktivitäten wieder auf Vorkrisenniveau und zum Teil sogar darüber“, sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG. Ernst Vejdovsky, Vorstandsvorsitzender der S IMMO AG, ist zuversichtlich: „Wohnimmobilien – die immerhin beinahe 30 Prozent unseres Portfolios ausmachen – waren nie signifikant von der Krise betroffen und könnten in den nächsten Monaten sogar von den allgemeinen Unsicherheiten profitieren.“

Daher hält auch die BUWOG an ihrem Kurs

bei Wohnbauten fest. Projekte werden begonnen, weitergeführt und abgeschlossen. Ein Beispiel ist das neue Wohnquartier BUWOG SPEICHERBALLETT. Hier saniert das Unternehmen die historischen Speicher mit markanter Silhouette am Ufer der Havel. Auf der Brachfläche südlich davon startet ein besonderer Neubau: Das geplante Ensemble besteht aus drei Gebäuden und nennt sich HAVELKIESEL. Zum naturnahen Konzept für diesen Teil des Gesamtquartiers gehören regional angepasste Pflanzen in den Hof- und Grünanlagen, Wassereinsparung dank Sammlung des Regenwassers in einer unterirdischen Zisterne sowie die Förderung von Elektromobilität. Nicht nur in Berlin wird gebaut, auch in Hamburg, genauer in Hamburg-Bergedorf. Auf dem historischen Stuhrohrareal entsteht auf rund 55.000 Quadratmetern ein neues Wohnquartier. Die weitestgehend autofreien Freiräume im Quartier sollen zum vielseitigen Angebot für Jung und Alt werden.

Austria's Companies Remain on Course

Corona has affected the **real estate market in Germany** – as it has the whole of Europe. But Austrian companies remain on course.

It sounds dramatic: Compared with the first quarter, the volume of transactions in Germany in the second quarter fell by 52 per cent. Just 13.6 billion euros were invested in real estate. And yet, in view of the enormous social and economic turbulence and the reduced



CA Immo hat das Bürogebäude cube berlin nach knapp drei Jahren Bauzeit fertiggestellt.
CA Immo has completed the cube berlin office building after almost three years on site.

room for manoeuvre caused by covid-19 this is still a good performance, which underlines the strong confidence of investors in the German real estate market. “Of course we are not unaffected by this crisis, but not every region and, in particular, not every type of use is being affected equally,” says Ernst Vejdovsky, CEO of S IMMO AG. Above all, it is favoured locations and “functioning” buildings that are keeping their value or, as Jochen Schenk, CEO of Real I.S. AG, puts it succinctly: “If you ask for a discount you’re no longer in the race.”

Office real estate was the most heavily

traded asset class and Austrian real estate companies were at the heart of the action. On both the purchaser and the vendor side. CA Immo completed the sale of “cube berlin”, a 17,500-square-metre office building in the heart of Berlin, to Nuveen Real Estate. Indeed, the landmark development was sold to Nuveen Real Estate in the form of a share deal transaction before construction work even began. The office building is part of the Europacity urban quarter, one of Berlin’s most important urban development areas. According to Matthias Schmidt, Managing Director of CA Immo



Immobilieninvestments bleiben alternativlos

Jochen Maurer, Country Manager Germany bei Arnold Investments, der Deutschlandniederlassung von Arnold Immobilien, über das besondere Service seines Unternehmens und die anhaltende Attraktivität des deutschen Markts.

genüber der starken Konkurrenz hervorstechen?

Eine Stärke ist, wie gesagt, dass sich unsere Dienstleistung nicht auf einzelne Assetklassen oder Regionen beschränkt. Unser USP ist sicherlich unsere Vertriebsstruktur, die insgesamt sieben Länder umfasst. An den Standorten Wien, Madrid, Mailand, Prag, Bratislava, Budapest und Berlin können wir in Summe auf ein Netzwerk von 20.000 Investoren zurückgreifen. Mit nur einer Beauftragung bekommt man also Zugang zu einem europaweiten Vertriebsnetzwerk.

Hat Covid-19 dem langjährigen Boom am deutschen Immobilienmarkt ein Ende gesetzt?

Keineswegs. Deutliche Zurückhaltung ist nur in einem Segment auszumachen: dem nicht lebensmittellastigen Einzelhandel. Davon profitieren wiederum andere Assetklassen. Derzeit ist besonders hohes Interesse an Wohnimmobilien außerhalb Berlins auszumachen.

Wie wird sich der deutsche Immobilienmarkt in Zukunft entwickeln?

Auch mittel- und langfristig sehe ich den Markt nicht unter Druck. Er wird weiterhin von seiner Stabilität profitieren. Gleichzeitig bleiben Investitionen in Immobilien alternativlos. Nicht zuletzt die Covid-19-Krise zeigt, wie volatil Wertpapiere sind. Nur mit Immobilien können Vermögenswerte generationsübergreifend erhalten bleiben.

There continues to be no alternative to real estate investment

Jochen Maurer, Country Manager Germany at Arnold Investments, the German subsidiary of Arnold Immobilien, on the special range of services offered by his company and the continuing attractiveness of the German market.

Since when has Arnold Investments been active on the German market and how are you strategically organised?

We practically started at zero in 2018 when we had neither a portfolio nor many contacts and yet we had a strong network and a good basis as a group. We communicate actively with 2,000 clients, right across Germany, who have a wide range of search profiles. We are able to support them all – regardless of the asset class in which they are interested and the volume that they want to invest. And we are also completely unrestricted in regional terms.

It's well known that the German real estate market is extremely competitive – also

amongst service providers. How do you want to distinguish yourselves from this strong competition?

As I've already said, one of our strengths is the fact that our services aren't limited to individual asset classes or regions. Our USP is certainly our sales organisation, which covers a total of seven countries. Our offices in Vienna, Madrid, Milan, Prague, Bratislava, Budapest and Berlin enable us to turn to a network of 20,000 investors. In other words, by commissioning us once you gain access to a Europe-wide sales network.

Has covid-19 put an end to the long-term boom on the German real estate market?

Not in the slightest. Only one sector is dominated by extreme caution: non-food retailing. But, in turn, other asset classes are benefitting from this. There is currently an extremely high level of interest in residential real estate outside Berlin.

How will the German real estate market develop in the future?

I don't believe that the market will be under pressure in the medium and long-term either. It will continue to benefit from its stability. At the same time, there continues to be no alternative to real estate investment. The covid-19 crisis has also demonstrated the volatility of shares. Only real estate permits asset values to be passed on between the generations.

■ Patrick Baldia

Seit wann ist Arnold Investments am deutschen Markt aktiv, und wie sind Sie strategisch aufgestellt?

Wir sind 2018 praktisch bei null gestartet, hatten weder ein Portfolio noch vielfältige Kontakte, jedoch ein starkes Netzwerk und eine gute Basis als Gruppe. Mittlerweile befinden wir uns im aktiven Austausch mit 2.000 Kunden in ganz Deutschland, die ganz unterschiedliche Suchprofile aufweisen. Wir können alle unterstützen – ganz egal, für welche Assetklasse sie sich interessieren und welches Volumen sie veranlassen wollen. Auch in regionaler Hinsicht haben wir keinerlei Einschränkungen.

Der deutsche Immobilieninvestment-Markt ist bekanntlich heiß umkämpft – auch was die Dienstleister betrifft. Wie wollen Sie ge-



Wohnungen & Büros: In Berlin-Schönefeld entstehen die Sonnenhöfe von EYEMAXX.
Apartments & offices: The Sonnenhöfe from EYEMAXX is being built in Berlin-Schönefeld.

Deutschland GmbH, “thanks to the unique architecture of 3XN, the Federal Capital has gained a new attraction in the shape of ‘cube berlin’.”

HOTSPOT BERLIN

Shortly before this, however, CA Immo had played the role of purchaser when it acquired the fully-let modern office building “Am Karlsbad 11” at the southern end of Berlin’s Potsdamer Platz office market. A strategic component of CA-Immo’s portfolio in the German capital, the building “Am Karlsbad 11” particularly complements the three neighbouring objects “Königliche Direktion”, “Hallesches Ufer” and “Schöneberger Ufer”.

Staying in Berlin, Eyemaxx took a 50-percent holding in the joint venture behind a new real estate project in Schönefeld with a total volume of 135 million euros. Around 28,000 square metres of office space should be built in just 24 months. Construction is planned to start in the second quarter of 2021. Michael Müller, the CEO of Eyemaxx, commented: “The new project capitalises on the continuing high demand for modern office space very close to Berlin and to the new Berlin-Schönefeld Airport.” Eyemaxx is already active in Schönefeld with the development of the “Sonnenhöfe” urban quarter and the residential/office project “Alfred-Döblin-Allee”. The former has already been fully sold within the framework of a forward sale. In Offenbach – right next to Frankfurt am Main – building work on the 70-metre-high WAYV office tower on Hafeninsel is scheduled to begin in summer 2021.

OLD BECOMES NEW

It may be some time since SIGNA bought the Alte Akademie in Munich but work has now

started on the revitalisation of the prominent listed building. After several years of dialogue with experts, which led to agreement regarding a forward-looking yet sensitive refurbishment of the traditional property, work on the interior of the ensemble has begun. “Munich can look forward to a dynamic mix of uses,” says Tobias Sauerbier, CEO of SIGNA Real Estate Germany. “One of Munich’s centrepieces will shine anew.” The historic building complex will be home to a mixture of retail space, restaurants, modern offices and attractive apartments covering a total of over 21,000 square metres.

SORAVIA is also one of the largest project developers in Germany and recently purchased the Tengelmann site in Mülheim an der Ruhr near Duisburg. The concept for the site envisages the retention of the core of large parts of the existing buildings, which will then be modernised and developed further.

Residential real estate remains in demand As in Austria, housing was and is the sector to be least affected by the economic consequences of the lockdown. Engel & Völkers has evaluated the market data for the seven largest cities in Germany for the period between March and May 2020. Their findings: “Due to contact restrictions there was a slight decline in purchaser and investor activity between early March and the end of May. Since the restrictions started to be eased, activity has returned to – and in some cases is even surpassing – pre-crisis levels,” says Kai Enders, Member of the Board of Engel & Völkers AG. Ernst Vejdovsky, CEO of S IMMO AG, is upbeat: “Residential real estate – which, after all, represents almost 30 per cent of our portfolio – was never significantly affected by the crisis and could even benefit from the general level of in-

security during the next few months.”

This is why BUWOG is already sticking to its strategy for residential buildings. Projects are launched, continued and completed. One example is the new residential quarter BUWOG SPEICHERBALLETT. Here, the company is refurbishing the historic silos with their striking silhouette on the banks of the Havel. And the construction of a very special new building is starting on the brownfield site to the south: The planned ensemble consists of three buildings and is known as HAVELKIESEL. The naturalistic concept for this part of the wider

district includes the choice of plants adapted to the region for the courtyards and green spaces, the collection of rainwater in an underground cistern as a means of saving water and the promotion of electromobility. And such projects are not only being built in Berlin but also in Hamburg or, more precisely, Hamburg-Bergedorf. Around 55,000 square metres of the historic Stuhlrohr site are being transformed into a new residential quarter. The virtually car-free open spaces of the quarter will contain a wide range of facilities for young and old alike.

■ Walter Senk

Der Immo-Profi an Ihrer Seite !



- Bauherrenberatung
- Bau- und Immobilienprojektmanagement
- Bauträger
- Immobilien-Consulting
- Investorenberatung



+43 676 5820460 office@one8one.at www.one8one.at



Bis 2023 wird die Alte Akademie in der Münchner Innenstadt revitalisiert.
The Alte Akademie in downtown Munich will be revitalised between now and 2023.



EXPO REAL Hybrid Summit: Neuer Schwung für die Immobilienbranche

Die **EXPO REAL** wird in diesem Jahr unter dem Titel „EXPO REAL Hybrid Summit“ am **14. und 15. Oktober in München** stattfinden – mit Vor-Ort-Konferenzen in München und Online-Veranstaltungen.

Außergewöhnliche Situationen erfordern innovative Formate. Das dachte sich auch die Messe München und entwickelte mit dem diesjährigen EXPO REAL Hybrid Summit einen physischen und virtuellen Treffpunkt für die Immobilienwirtschaft – und zwar auf Topniveau. Auf der zweitägigen Konferenz für Immobilien und Investitionen können die Branchenkenner nicht nur Kontakte pflegen und Informationen austauschen, sondern auch das Geschäft wieder ordentlich ankurbeln und aktuelle Fragen – natürlich mit Fokus auf Covid-19 – thematisieren: Wie wirkt sich Corona auf die verschiedenen Assetklassen aus? Was bedeutet der durch Corona angestoßene Digitalisierungsschub für die Branche?

DREI SÄULEN ZUM ERFOLG

Die Austauschmöglichkeiten sind heuer vielseitig, denn der Hybrid Summit basiert auf drei Säulen: Konferenzen, an denen man vor Ort im Internationalen Congress Center München (ICM) oder über Livestreams teilnehmen kann, buchbare Flächen für Aussteller – sogenannte Smart Spaces (neun bis 24 Quadratmeter) – sowie Sonderschauen und Flächen für bestimmten Themen (etwa für die Start-up-Plattform EXPO REAL Innovation).

Auf über 7.000 Quadratmetern Fläche ist Platz genug, um sich als Unternehmen – trotz Abstandsregelungen – zu präsentieren oder vertrauliche Gespräche zu führen. Darüber

hinaus hat die Messe München ein fundiertes Schutz- und Hygienekonzept für die etwa 5.000 zu erwartenden Gästen erarbeitet.

Sämtliche Erfahrungen – insbesondere mit der pandemiebedingt forcierten Digitalisierung – sollen auch künftig genutzt werden und werden in die EXPO 2021 einfließen.

EXPO REAL Hybrid Summit: New momentum for the real estate sector

This year's **EXPO REAL** will be held in Munich on **14th and 15th October** under the title “EXPO REAL Hybrid Summit” – with conferences on the ground in Munich and online events.

Extraordinary situations demand innovative formats. This was also the opinion of Messe München as it developed this year's EXPO REAL Hybrid Summit as a physical and virtual meeting place for the real estate sector – at the very highest level. The two-day conference for

real estate and investment will enable sectoral experts to not only cultivate their contacts and exchange information, but also boost business and address current issues – with, of course, a particular focus on covid-19: What is the effect of corona on the various asset classes? What does the rapid growth in digitalisation triggered by corona mean for the industry?

THE THREE PILLARS OF SUCCESS

This year, the opportunities to share ideas are many and varied, because the Hybrid Summit is based on three pillars: conferences, in which one can participate either on the ground in the Internationales Congress Center München (ICM) or via livestreams, bookable space for exhibitors – so-called smart spaces (of nine to 24 square metres) – and special exhibitions and areas devoted to particular subjects (such as the startup platform EXPO REAL Innovation).

The 7,000 square metres offer enough space for companies – despite social distancing rules – to present themselves or carry out confidential discussions. On top of this, Messe München has developed a detailed protection and hygiene concept to ensure the safety of the expected 5,000 visitors.

And all this experience – especially with the digitalisation that has been driven by the pandemic – will also be used in future and incorporated into the development of EXPO 2021.

■ Carolin Rosmann

Wir rechnen mit großem Interesse

Projektleiterin Claudia Boymanns über das Konzept des EXPO REAL Hybrid Summit.



Was erwartet die Messe München von dem neuen Konzept?

Mit dem EXPO REAL Hybrid Summit bieten wir seit Ausbruch der Pandemie erstmals eine größere Veranstaltung für die Immobilienbranche in Deutschland an. Wir haben uns bei dem Veranstaltungsformat an den bisherigen Schwerpunkten der EXPO REAL orientiert.

Wie kann die Immobilienbranche von dem Event profitieren?

Die Immobilienbranche erhält auch in Zeiten von Corona eine hochwertige Plattform zum Austausch und zur Orientierung, die in diesen Zeiten schwieriger denn je ist. So geht beispielsweise das Konferenzprogramm auch der Frage nach, was Corona für Immobilien und Investitionen in Deutschland bedeutet.

Mit welcher Beteiligung rechnen Sie bei den virtuellen Angeboten?

Für das hybride Veranstaltungsformat haben wir noch keine Erfahrungswerte. Wir gehen jedoch davon aus, dass ein hohes Interesse an dem Online-Angebot besteht.

We are Expecting Great Interest

Project leader Claudia Boymanns on the concept of the EXPO REAL Hybrid Summit.

What does Messe München expect from the new concept?

The EXPO REAL Hybrid Summit is the first large-scale event for the German real estate sector since the outbreak of the pandemic. In developing the format of the event we have looked closely at those areas upon which EXPO REAL has focussed in the past.

How can the real estate sector benefit from the event?

The event ensures that, even in the age of corona, the real estate sector has a high-quality platform for exchanging ideas and orienting itself, tasks that are more complex than ever in such times. For example, the conference programme also investigates what corona really means for buildings and investment in Germany.

What levels of participation are you expecting for the virtual programme?

We don't have experience of this hybrid event format. But we are assuming that there will be a lot of interest in the online programme.

EXPO REAL FORUM - HALLE ICM / SAAL 14B			
14.10.	11:00 - 12:30	RE-strukturierung Alles anders durch Corona: Was bedeutet das für Immobilien und Investitionen in Deutschland?	DE
	13:00 - 13:50	RE-strukturierung Wie wirkt sich Corona auf Büros und Wohnen aus? Wie verändern sich Angebot und Nachfrage?	DE
	14:00 - 14:50	RE-levant Anforderungen des Klimaschutz: Verantwortung für Immobilien und Investitionen	DE
	15:00 - 15:50	RE-levant Mobilitätswende ade? Was braucht es für den Klimawandel, was ergibt sich aus der Pandemie?	DE
	16:00 - 16:50	RE-alität Is small beautiful? Bedarf und Gestaltung von Büroflächen	DE
	17:00 - 17:50	RE-alität Grüner und größer: Wie und wo wird künftig gewohnt?	DE
15.10.	10:00 - 10:50	RE-set Was wird finanziert? Konturen für das Neugeschäft	DE
	11:00 - 11:50	RE-set Gemeinsame Lösungen? Der Umgang mit bestehenden Finanzierungen	DE
	12:00 - 12:50	RE-set How much of...? Asset Allokation im Investment / How much of ? Asset allocation in the investment market	DE/EN
	13:30 - 14:00	RE-generation The New Normal Post Covid-19 Marketing & Consumption Habits	DE
	14:00 - 14:50	RE-generation Herausforderung Stadtentwicklung: Lösungen für attraktive Innenstädte	DE
	15:00 - 15:50	RE-gulierung Politik: Wieviel und welche Regulierungen brauchen wir?	DE
	16:00 - 16:50	RE-volution Digitalisierung: Wie wirkt der Antriebsschub durch Corona?	DE
	17:00 - 17:30	RE-think Das Ende als Anfang: Zwei Tage Austausch und Ausblick auf das zweite Jahrzehnt	DE

INVESTMENT TOPICS FORUM - HALLE ICM / SAAL 13			
14.10.	10:00 - 10:50	RE-sidental Bezahlbares Wohnen: Wichtiger als je zuvor! Aber wie?	DE
	11:00 - 11:50	RE-zepte Projektentwicklung: Wo, wie, was und für wen?	DE
	12:00 - 12:50	RE-gionen und Städte Zusammenspiel für die Zukunft: Städte und Regionen mit Projektentwicklern und Investoren	DE
	14:00 - 14:50	United Kingdom Is the UK still OK? Covid-19, Brexit and the property markets	EN
	15:00 - 15:50	RE-organisation "Warum in die Ferne schweifen...?" Nearshoring für die Industrie, Konsequenzen für Logistik	DE
	16:00 - 16:50	American Afternoon US Real Estate Market: What is Happening Here?	EN
	17:00 - 17:50	American Afternoon American Afternoon: Canada Really is Different	EN
15.10.	10:00 - 10:50	RE-geln Drei Buchstaben - viele Inhalte: ESG	DE
	11:00 - 11:50	Aus dem ZIA-Hauptstadtstudio in Berlin Aufschwung nicht gefährden: Handlungskonzepte für die Immobilienwirtschaft	DE
	14:00 - 14:50	RE-zepte Der Nutzer von morgen	DE
	15:00 - 15:50	RE-silienz Resiliente Städte: Widerstandsfähigkeit als Kriterium	DE
	16:00 - 16:50	RE-flexion Neues Bewusstsein: Mensch und Natur im Mittelpunkt	DE

PLANNING & PARTNERSHIPS FORUM - HALLE ICM / SAAL 1			
14.	12:00 - 15:50	Hotelimmobilen / Hotel investment market	DE/EN
15.	10:00 - 11:50	Let's Talk Logistics Logistikkimmobilien / Logistics real estate	DE/EN

Gute Aussichten trotz Covid-19

In der ersten Jahreshälfte 2020 wurde nur um zwölf Prozent weniger in **ungarische Gewerbeimmobilien** investiert als im Vorjahreszeitraum.

Das Jahr 2020 begann für den ungarischen Immobilieninvestment-Markt mit einem guten ersten Quartal, in dem insgesamt sieben Deals abgeschlossen wurden. Angesichts des Ausbruchs der Covid-19-Pandemie war auch das zweite Quartal nicht von schlechten Eltern. Mit rund 359 Millionen Euro lag das Transaktionsvolumen nur 16 Prozent unter der Vorjahresperiode. Insgesamt wurden in der ersten Jahreshälfte im Rahmen von 14 Transaktionen 500 Millionen Euro (minus 12 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2019) investiert. Die aktivste Investorengruppe waren mit 67 Prozent Ungarn.

Mit 83 Prozent waren in den ersten sechs Monaten des Jahres einmal mehr Büroimmobilien für den Löwenanteil des Investmentvolumens verantwortlich. Maßgeblich getrieben wurde das vom Kauf des Mehrheitsanteils (61,5 Prozent) an der polnischen Global Trade Center (GTC) durch Lone Star. Zum ungarischen GTC-Büro-Portfolio gehören vier Gebäude, eine laufende Entwicklung sowie drei Grundstücke für künftige Developments. Die größte Einzeltransaktion war der Kauf der Topbüroimmobilie Eiffel Square durch Allianz Real Estate.

Gábor Borbély, Head of Business Development and Research CBRE Hungary, geht von einer arbeitsintensiven zweiten Jahreshälfte aus: „Viele Verhandlungen, die Corona-bedingt im ersten Halbjahr aufgeschoben wurden, sollten dann wieder aufgenommen werden.“

Konkret sollten rund 600 Millionen Euro investiert werden. Das würde für das Gesamt-

jahr ein Transaktionsvolumen von mehr als einer Milliarde Euro ergeben. Zur Erinnerung: 2019 wurden rund 1,5 Milliarden Euro in ungarische Gewerbeimmobilien investiert.

Good Prospects despite Covid-19

Investments volumes in **Hungarian commercial properties** were down a mere 12 percent in the first half of 2020 compared to the previous year.

The first quarter of the year 2020 started well for the Hungarian property market with a total of seven deals being concluded. Considering the outbreak of the Covid-19 pandemic the second quarter was also far from bad with a transaction volume of around €359mn equating to a 16 percent reduction over the same period in the previous year. In total, the 14 transactions concluded in the first half of the year tallied up to an investment sum of €500mn (12% less than in the previous year) which in turn made Hungary the most active investment group with 67%.

At 87%, office properties once again accounted for the lion's share of the investment volume in the first six months of the year. This was largely driven by Lone Star's purchase of



Allianz Real Estate erwarb den Eiffel Square – eines der bestgelegenen Gebäude Budapests.
Allianz Real Estate acquires Eiffel Square, one of the most well-located buildings in Budapest.

a majority stake (61.5%) in the Polish Global Trade Center (GTC). The Hungarian GTC office portfolio is composed of four buildings, an ongoing development and three plots earmarked for future development. The largest single transaction was Allianz Real Estates purchase of the prime office property, Eiffel Square.

Gábor Borbély, Head of Business Development and Research CBRE Hungary, predicts

a labour intensive second half of the year: „A lot of negotiations, which were postponed in the first half of the year due to the pandemic, should resume.“ To be precise, a further €600mn in investments is on the table which would result a total transaction volume of a billion Euros for the whole year. For the record: Around €1.5bn was invested in Hungarian commercial property in 2019. ■ Patrick Baldia

Our customers
build on
solid values.

As a specialist for real estate investments, we offer our customers the greatest possible security. Not only with our investment properties, but above all through our reliability, flexibility and solution orientation. Because it's precisely in times of crisis that corporate values like these come to the fore. You can be sure – we're always here for you.

VIENNA | BERLIN | MADRID | MILAN
PRAGUE | BRATISLAVA | BUDAPEST

EXPO REAL
MUNICH
OCTOBER 14-15
2020

arnold
INVESTMENTS

Tschechien: Mehr Deals im zweiten Halbjahr erwartet

Während sich Investoren in der **Tschechischen Republik** vor allem im zweiten Quartal krisenbedingt zurückhielten, zeigten sie in der **Slowakei** keinerlei Ermüdungserscheinungen.



In der Slowakei wurden die Preise von Topbüroimmobilien – im Bild das Bratislava Business Center 1 Plus der CA Immo – von der Covid-19-Krise nicht beeinträchtigt. The prices of prime Slovakian office properties, the Bratislava Business Center 1 Plus (pictured) from CA Immo, have remained unaffected by the Covid-19 crisis.

© CA IMMO

Nach einem guten ersten Quartal, in dem am tschechischen Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von rund 1,65 Milliarden Euro gemessen wurde, haben sich die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie im zweiten Quartal deutlich bemerkbar gemacht. Konkret lag das Investmentvolumen mit 264 Millionen Euro um 40 Prozent unter der Vorjahresperiode. Laut CBRE wurden zwischen Anfang April und Ende Juni großteils Deals abgeschlossen, die bereits vor der Corona-Krise angebahnt wurden. Eine höhere Investitionstätigkeit sei im zweiten Halbjahr zu erwarten.

„Investoren, die den geringeren Wettbewerb für sich nutzen, könnten in den kommenden zwei, drei Jahren zu den Gewinnern zählen“, bringt es Andy Thompson, Director Czech & Slovak Republics bei Colliers International, auf den Punkt. Im zweiten Quartal waren vor allem zwei Transaktionen erwähnenswert: Ceskomoravská Nemovitostní hat sich die im westlichen

Prager Stadtteil Stodulky gelegenen Objekte City West C1 und C2 gesichert. Ebenfalls auf das Konto eines lokalen Investors – sprich von PSN – ging der Kauf des Büroturms City Empiria – mit 104 Metern das dritthöchste Gebäude in der Tschechischen Republik.

Aber auch im von der Pandemie stark betroffenen Retailbereich wurde ein interessanter Deal abgeschlossen. So hat die 2017 gegründete Investmentplattform HSTN Holding das Shopping-Center OC Cestlice gekauft. Das Einkaufszentrum liegt vor den Toren Prags und bietet eine vermietbare Fläche von 20.000 Quadratmetern. Der größte Mieter ist aktuell der Albert Hypermarket, der 2018 nach einem umfassenden Refurbishment wieder seine Pforten öffnete.

SLOWAKEI: STARKE INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Einmal mehr stand Prag im zweiten Quartal im Fokus der Investoren. Fast 80 Prozent des Investitionsvolumens (209 Millionen Euro) entfielen auf die Hauptstadt. Im restlichen Land wurden zwischen April und Juni 54,5 Millionen Euro in Gewerbeimmobilien investiert. Die Spitzenrenditen entwickelten sich gegenüber dem ersten Quartal weitgehend stabil – bei Büro-, Retail- und Industrieimmobilien lagen sie Ende Juni bei 4,25, 5,25 bzw. fünf Prozent. Nur im Segment High-Street-Retail stiegen sie leicht auf 4,25 Prozent.

Durchaus beachtlich entwickelte sich im ersten Halbjahr die Investitionstätigkeit im Nachbarland Slowakei. Mit rund 432 Millionen Euro lag es um starke 66 Prozent über dem Investitionsvolumen der ersten sechs Monate des Vorjahres. Wie auch in der Vergangenheit waren Büro- (Anteil am Transaktionsvolumen: 60 Prozent) und Industrieimmobilien (31 Prozent) unter Investoren am begehrtesten – vor allem Topobjekte. In Retailobjekte wurden fast 39 Millionen Euro (neun Prozent) investiert. Mit 229 Millionen Euro (53 Prozent) zeichnete wieder die Hauptstadt Bratislava für den Großteil des Transaktionsvolumens verantwortlich.

Bemerkenswert ist, dass sich die Preise

von Toplogistik- und Topbüroimmobilien als krisensicher erwiesen bzw. auf demselben Niveau befinden wie vor dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie. Der Ausblick der CBRE-Experten für das Gesamtjahr 2020 fällt positiv aus. Sie gehen von einem höheren Transaktionsvolumen als im Vorjahr, als

641 Millionen Euro in slowakische Gewerbeimmobilien investiert wurden, aus. Hinter dieser Erwartung stehe die hohe Liquidität der Investoren, meinen sie. Vor allem größere Deals könnten in der zweiten Jahreshälfte über die Bühne gehen.

Czech Republic: More Deals Expected in the Second Half of the Year

While investors in the **Czech Republic** showed reluctance due to the crisis, particularly in the second quarter, there was no sign of fatigue in **Slovakia**.

After a good first quarter, in which a transaction volume of around €1.65bn was recorded on the Czech investment market, the impact of the Covid-19 pandemic in the second quarter was clearly felt. To be more specific, the investment volume of €264mn was 40 percent less than the same period in the previous year. According to the CBRE, the majority of deals concluded between the beginning of April and the end of June were initiated before the Corona crisis. Higher levels of investment activity are expected in the second half of the year.

In a nutshell: „Investors who take advantage of the current reduction in market competition

could become clear winners over the next two or three years,“ says Andy Thompson, Director Czech & Slovak Republics at Colliers International. Two transactions were particularly noteworthy in the second quarter: Ceskomoravská Nemovitostní secured the City West C1 and C2 properties for themselves in the western Stodulky district of Prague with PSN, another local investor, acquiring the City Empiria office tower which, at 104 metres, happens to be the third tallest building in the Czech Republic.

Though badly affected by the pandemic, the retail sector also laid claim to an interesting deal. The investment platform HSTN Holding, founded in 2017, procured the OC Cestlice shopping centre. The shopping centre is located at the gates of Prague and offers a lettable area of 20,000 sqm. Currently, the largest tenant therein is the Albert Hypermarket, which reopened its doors to the public in 2018 following extensive refurbishment.

SLOVAKIA: STRONG INVESTMENT ACTIVITY

With the capital accounting for almost 80 percent of the investment volume (€209mn) in the second quarter, Prague proved itself to be as much the darling of investors as ever. The rest of the country saw €54.5mn invested in commercial real estate between April and June. Prime yields for office, retail and industrial properties were largely stable compared to the first quarter with 4.25, 5.25 and 5 percent respectively being recorded at the end of June. Only in the high street retail segment was a slight increase to 4.25 percent documented.

In a remarkable turn of events, investment activity in neighbouring Slovakia was a good 66 percent higher than the first six months of the previous year with total investment volumes reaching €432mn. As in the past, office and industrial properties were the most sought-after property types among investors, prime properties in particular, achieving transaction volume shares of 60 and 31 percent respectively with almost €39mn (9 percent) being invested in retail properties. At €229mn (53 percent), the Capital City of Bratislava was again responsible for the majority of the transaction volume.

It should also be mentioned that the prices of top logistics and office properties have proven to be crisis-proof or have at least remained at the same level they were before the Covid-19 pandemic broke out. The experts at CBRE forecast a relatively positive outlook for 2020 as a whole. They're assuming a higher transaction volume than the €641mn invested in Slovak commercial real estate the year before and base their prognosis high investor liquidity and the high likelihood that a number of larger deals will go over the table in the second half of the year.

■ Patrick Baldia



Sebastian Scheufele,
Geschäftsführender Gesellschafter /
Managing Partner

Wie entwickelt sich der Markt für Logistikimmobilien in der Slowakei?

Der slowakische Industrie- und Logistikmarkt verzeichnet trotz der Covid-19-Krise nach wie vor ein stabiles Wachstum, geprägt von einer hohen Nachfrage. Derzeit werden

Geprägt von einer hohen Nachfrage

Sebastian Scheufele, geschäftsführender Gesellschafter von Modesta Real Estate, über den Markt für Logistikimmobilien in der Slowakei.

in etwa 165.000 Quadratmeter an neuen, hochmodernen Logistikflächen entwickelt. Ein Großteil davon entsteht im Großraum Bratislava, aber auch Kosice, Nitra, Sered oder Dunajská Streda stehen im Fokus von neuen Entwicklungen.

Wer sind die Interessenten für Logistikimmobilien?

Aktuell kann aus unterschiedlichsten Branchenbereichen eine hohe Nachfrage verzeichnet werden. Allen voran steht der E-Commerce-Sektor, der in den letzten Monaten noch einmal maßgeblich an Bedeutung gewonnen hat. Die Automobilindustrie als wesentlicher Bestandteil der slowakischen Wirtschaft zählt ebenfalls zu den Hauptabnehmern am Logistikmarkt und befindet sich aktuell in einer Phase der

Erholung. Auch die Lebensmittelindustrie, die Pharmaindustrie und Anbieter von 3rd-Party-Logistics-Lösungen gehören zu den Interessenten.

Characterised by High Demand

Sebastian Scheufele, Managing Partner of Modesta Real Estate, on the market for logistics real estate in Slovakia.

How is the market for logistics real estate in Slovakia developing?

Despite the covid-19 crisis, the Slovakian industrial and logistics market continues to record stable growth and is characterised by high demand. Around 165,000 square metres of new, state-of-the-art logistics space is cur-

rently being developed. Most of this is being built in the Bratislava Region, but Kosice, Nitra, Sered and Dunajská Streda are also the focus of new developments.

Who is interested in these logistics buildings?

There is currently huge interest from many different parts of the sector. First and foremost there is the e-commerce sector, which has become even more important during the past few months. As a key part of the Slovakian economy, the automobile industry is another of the main customers on the logistics market and is currently in a recovery phase. And the food and pharmaceuticals industries and providers of third-party logistics solutions also find themselves amongst the prospective users. ■ Vanessa Haidvogel

Baltische Staaten im Erholungsmodus

Für die zweite Jahreshälfte erwarten Experten ein **Anziehen der Investitionstätigkeit**. In allen drei Ländern steigt Corona-bedingt die Verhandlungsmacht der Büromieter.

Mit rund 227 Millionen Euro wurde in Estland im ersten Halbjahr 2020 mehr in Gewerbeimmobilien investiert als im gesamten Vorjahr. Doch wer glaubt, dass der Markt von den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verschont wurde, der irrt sich. Für das hohe Transaktionsvolumen waren zwei Deals in Tallinn hauptverantwortlich: Ohne den Kauf des SEB Headquarters durch East Capital um 45,75 Millionen Euro und den eines A1000-Supermarkts durch einen Privatinvestor wären nicht mehr als 41 Millionen Euro investiert worden.

Am wenigsten betroffen vom Covid-19-Ausbruch war in der ersten Jahreshälfte der Büromarkt in der Hauptstadt Tallinn. Während etliche neue Projekte fertiggestellt wurden – zehn weitere mit einer Gesamtfläche von 77.650 Quadratmetern befinden sich derzeit in Bau –, kamen die Mietpreise Corona-bedingt unter Druck. Die Experten von Colliers International sehen einen Rückgang von bis zu 15 Prozent. Das Retailsegment befindet sich nach dem Lockdown indes im Erholungsmodus. Im Mai lag die Besucherfrequenz in den Einkaufszentren noch um 15 bis 30 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Im Juni war die Lücke wieder nahezu geschlossen.

LETTLAND

Im Nachbarland Lettland lag das Investmentvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres mit 85 Millionen Euro um 43 Prozent unter der Vergleichsperiode des Vorjahres. In den kommenden Quartalen soll die Investitionstätigkeit wieder anziehen, so erwarten es zumindest die Colliers-International-Experten. So könnten etwa Eigentümer, die zuvor nicht verkaufen wollten, nun für Preisverhandlungen offener sein. Gleichzeitig würden sich Investoren nach Gelegenheiten umsehen, die sie für die aktuelle Risikosituation entschädigen.

Am Büromarkt der Hauptstadt Riga bleibt die Leerstandsrate – nicht zuletzt aufgrund der Fertigstellung neuer Flächen – hoch. Bei Büroflächen der Klasse A liegt sie bei bis zu 30 Prozent, bei jenen der Klasse B bei rund 15 Prozent. In den Einkaufszentren des Landes erwarten



Am Büromarkt der lettischen Hauptstadt Riga ist die Leerstandsrate – nicht zuletzt aufgrund der Fertigstellung neuer Flächen – hoch. / The office market vacancy rate in Riga, the Capital City of Latvia, is high, not least due to the high volumes of new space coming on to the market.

Experten einen Anstieg des Leerstands. Derzeit liegt dieser bei knapp fünf Prozent.

LITAUEN

Nachdem 2019 mit rund 436 Millionen Euro in Litauen so viel wie nie zuvor in Gewerbeimmobilien investiert worden war, ging es in den ersten sechs Monaten des Jahres – wenig überraschend – etwas ruhiger zur Sache. Gegenüber dem ersten Halbjahr 2019, in dem mehr als 70 Millionen Euro investiert wurden, ging das Transaktionsvolumen um zwölf Prozent zurück. Am positivsten fällt der Ausblick von Colliers International für das Büro- und das Logistiksegment sowie für den Lebensmittel-einzelhandel aus.

Die Büromieten haben sich in Vilnius im ersten und zweiten Quartal 2020 großteils stabil entwickelt. Gleichzeitig ist die Leerstandrate leicht auf 3,4 Prozent gestiegen. Etwas höher ist sie mit 3,6 Prozent im Logistikbereich. Dahinter stehen etliche neue Flächen, die im ersten Halbjahr auf den Markt gekommen sind. Niedrig bleibt dagegen die Leerstandsrate in den Einkaufszentren von Vilnius. Mit 0,4 Pro-

zent liegt sie deutlich unter dem Niveau der beiden anderen baltischen Staaten.

Baltic States in Recovery Mode

Experts expect investment activities to pick up in the second half of the year. Office tenant bargaining-power is increasing in all three countries on the back of Covid-19.

Around €227mn was invested in commercial property in Estonia in the first-half 2020 which is more than the entire previous year. Nevertheless, anyone who believes that the market has been spared the effects of the Covid-19 pandemic would be wrong. The high transaction volume was mainly comprised of just 2 deals in Tallinn: Were it not for East Capital's purchase of the SEB Headquarters for €45.75mn and that of an A1000 supermarket by a private investor, lit-

tle more than €41mn would have been invested.

In the first half of the year, the office market in the Capital City of Tallinn, was the least affected by the Covid-19 outbreak. While a number of new projects have reached completion, a further ten with a total area of 77,650 sqm are currently under construction and rental prices are starting to feel the pressure on the back of Covid-19. The experts at Colliers International have reported a drop of up to 15 percent therein. The retail segment is currently in recovery mode following the lockdown with shopping centre visitor numbers 15 to 30 percent lower than the previous year's level. However, the gap was almost closed again by the end of June.

LATVIA

In the neighbouring country of Latvia, the investment volume in the first six months of the year was a comparatively conservative €85mn, which equates to a 43 percent drop compared to the same period in the previous year though the experts at Colliers International expect investment activity to pick up again in the coming quarters. For example, owners who previously didn't want to sell are more likely to be open to price negotiations now. At the same time, many investors will now be on the lookout for opportunities that compensate them for the current risk situation.

The office market vacancy rate in the Capital City of Riga, remains high, not least due to the high volumes of new space coming on to the market with a further 30 percent of class A office space and around 15 percent of class B office space recently being added. Experts predict a rise in the shopping centre vacancy rate across the country, which currently stands at just under five percent.

LITHUANIA

After having had around €436mn invested in its commercial real estate in 2019, it comes as no surprise that the first six months of this year were a little quieter on the Lithuanian commercial property market. In real terms, the transaction volume fell by twelve percent compared to the first half of 2019, during which more than €70mn were invested. The most positive outlook provided by Colliers International is for the office and logistics sector with the food retail sector also expected to do well.

Office rents in Vilnius were largely stable in the first and second quarters of 2020 though the vacancy rate rose slightly to 3.4 percent over the same period with a slightly higher rate of 3.6 percent being recorded for the logistics sector caused by the amount of new space that came onto the market in the first half of the year. In contrast, the vacancy rate in Vilnius shopping centres remains low. At 0.4 percent, it's significantly lower than that of the other two Baltic States. ■ Patrick Baldia

COMPETENCE CIRCLE

CC NEWS

INTERNATIONAL

NEU! Ab Mitte September 2020 geht die neue Webseite des CC NEWS INTERNATIONAL www.ccnews.at online!

Alle buchenden Kunden der CC NEWS-Ausgabe werden mit ihrem Logo auf der Webseite als Partner gelistet und auf ihre Unternehmenswebseite verlinkt.

Somit besteht online die Möglichkeit, ganz aktuell auf alle Projekte unserer Partner zuzugreifen!

Schon reingeklickt? www.ccnews.at



Polen bleibt ein begehrter Investmentmarkt

Als gäbe es keine Covid-19-Krise: In **Polen** wurde in der ersten Jahreshälfte ein Transaktionsvolumen von rund drei Milliarden Euro gemessen.

Kaum zu glauben: In der ersten Jahreshälfte 2020 wurden – laut vorläufigen Daten des Immobiliendienstleisters Jones Lang LaSalle (JLL) – fast drei Milliarden Euro in polnische Gewerbeimmobilien investiert. Dabei handelt es sich um das zweitbeste Halbjahresergebnis der Geschichte. Damit nicht genug: Mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Milliarden Euro wurde so viel wie nie zuvor in einer ersten Jahreshälfte in Logistikimmobilien (Anteil am Investitionsvolumen: 37 Prozent) investiert. Noch höher war das Investitionsvolumen mit 1,3 Milliarden Euro nur im Bürobereich (43 Prozent).

Die Bürotransaktionen der ersten Jahreshälfte betrafen insgesamt 38 Gebäude. Zu den Top Deals gehörte unter anderem der Verkauf des „HighFive“ in Krakau durch Skanska an die Credit Suisse sowie jener des Wola Center in Warschau von Develia an Hines. Im Industriebereich wechselten im Rahmen von 14 Transaktionen 40 Objekte die Besitzer. Der größte Deal war dabei der Verkauf des Pa-

nattoni-Portfolios, das sich aus fünf Gebäuden zusammensetzt, an Savills Investment Management. GIC sicherte sich zudem das aus sechs Liegenschaften bestehende Maximus-Portfolio.

INDUSTRIEIMMOBILIEN: POSITIVER AUSBLICK

„Zweifelloos waren die ersten sechs Monate des Jahres ein äußerst interessanter Zeitraum am polnischen Investmentmarkt“, bringt es Tomasz Puch, Head of Office and Industrial Investment bei JLL, auf den Punkt. Die große Frage ist sicherlich, ob es in derselben Tonart in der zweiten Jahreshälfte weitergehen wird? Bei JLL geht man davon aus, dass die kommenden sechs Monate bis zum Jahresende noch intensiver sein werden als die ersten. Etwas vorsichtiger gibt man sich bei Savills Poland. CEO Tomasz Buras glaubt allerdings nicht, dass das Gesamtjahresergebnis mehr als 20 Prozent unter jenem des Rekordjahres 2019 (7,8 Milliarden Euro) liegen wird.

„Der Industriebereich scheint die Covid-19-Pandemie größtenteils unversehrt zu überstehen“, so Buras weiter. Und auch sein Ausblick für die Assetklasse fällt sehr positiv aus. Das durch die Krise beschleunigte Wachstum des E-Commerce sollte das Investoreninteresse weiter anheizen. Im Bürobereich könnten sich Anleger – wie auch in anderen Märkten – aus Sicherheitsüberlegungen Core-Immobilien zuwenden. Im Retailsegment könnten wiederum Investoren, welche die strukturellen Veränderungen in dieser Industrie verstehen und in der Lage sind, auch in einem schwierigen Umfeld Wert zu schaffen, aktiv werden.

Laut den Experten von JLL hat sich der Corona-bedingte wirtschaftliche Abschwung sehr wohl auf die Spitzenrenditen ausgewirkt. Im Bürobereich sollen die Spitzenrenditen in der Warschauer City – nach einer Korrektur um 25 bis 50 Basispunkte – nun bei 4,50 Prozent liegen. Vor der Pandemie waren es 4,25 Prozent gewesen. Bis zu einer wirtschaftlichen Erholung könnten die Spitzenrenditen in der

polnischen Hauptstadt zwischen 4,50 und 4,75 Prozent schwanken. Im Retailbereich sind die Spitzenrenditen im Zuge der Krise um 25 bis 50 Basispunkte auf 4,50 bzw. 4,75 Prozent gestiegen. Im Logistikbereich hielten sie sich dagegen stabil bei fünf Prozent.

Poland Remains a Sought-after Investment Market

As if the Covid-19 crisis never happened: **Poland** clocked-up a transaction volume of three billion Euros in the first half of the year.

As hard to believe as it may be, almost three billion euros were invested in Polish commercial real estate in the first half of 2020 according to preliminary data from Jones Lang LaSalle (JLL), the real estate service provider. It's the second-best half-year result in history and that's not all: With a transaction volume of €1.1 billion, more was invested in logistics properties than ever before in the first half of the year (37% of investment volume). Only the office property sector managed to do better boasting the proud investment sum of €1.3bn (43%).

Office transactions in the first half of the year comprised a total of 38 buildings. High profile deals included Skanska's sale of the „HighFive“ office complex in Krakow to Credit Suisse and Develia's sale of the Wola Center in Warsaw to Hines. The industrial sector saw 40 properties change hands in 14 transactions. The biggest deal was the sale of the Panattoni portfolio, consisting of five buildings, to Savills

Spiegelfeld
IMMOBILIEN

An International Associate of Savills



Savills ernennt Spiegelfeld Immobilien zu seinem Partner in Österreich

» Wir sind stolz auf unsere neue Partnerschaft mit Savills, einem britischen Traditionsunternehmen mit bester Reputation. Somit können wir unseren Kunden ein weltweites Netzwerk an Immobilienspezialisten sowie internationale Top-Objekte zur Verfügung stellen. «

/ KR Georg Spiegelfeld



Wir vermitteln Werte.

Spiegelfeld Immobilien GmbH
Stubenring 20 | 1010 Wien
+43 1 513 23 13 - 0
office@spiegelfeld.eu
www.spiegelfeld.eu

Ein starkes Duo

Das internationale Maklerunternehmen **Savills** und **Spiegelfeld Immobilien** sind seit Kurzem Partner.

Was erwarten Sie sich von der neuen Kooperation mit dem Immobiliendienstleister Savills?

Als International Associate von Savills erwarten wir einen Internationalisierungsschub für unser Geschäft. Durch das Netzwerk von 700 Büros weltweit können wir unseren Kunden überall den hohen Servicelevel von Savills anbieten. Die Marke steht für Tradition und Qualität und passt daher bestens zu unserem Haus.

Um welche Schwerpunkte wird es bei dieser Zusammenarbeit gehen?

Mit den höchsten Synergieeffekten rechnen wir im Bereich Investmentconsulting. Viele internationale Fonds und Investoren sind an einem Immobilieninvestment in Österreich interessiert und brauchen lokale Expertise. Besonders gefragt sind derzeit Investments in Wohnimmobilien, während im Bereich der gewerblichen Projekte noch eine gewisse Zurückhaltung zu verzeichnen ist. Jedenfalls gelten Immobilieninvestments weiter als krisenresistent, und wir erwarten daher einen erhöhten Mittelzufluss schon im Laufe des heurigen Jahres.

Well Matched

The international brokerage firms, **Savills** and **Spiegelfeld Immobilien**, have recently become partners.

What do you expect from the recent cooperation with the real estate services provider, Savills?

As Savills international associate we expect a terrific boost in internationalisation for



Klaus Weichselbaum,
Head of International Business Development
Spiegelfeld Immobilien

our business. With the global network of 700 offices, we'll be well positioned to offer the high service level provided by Savills to our clients all over the world. It's a brand which stands for tradition and quality and thus suits our corporate culture very well.

What are the priorities for this collaboration?

We expect the highest synergy effects in the area of investment consulting. There are multitudes of international funds and investors interested in real estate investments in Austria, all of whom need local expertise. Investments in residential properties are currently in particularly high demand, though there is still a certain degree of reservation as regards commercial projects. In any case, the time-tested aphorism that real estate investments are relatively crisis-resistant continues to hold true, and we therefore expect an increased inflow of funds in the course of this year.

■ Carolin Rosmann

Investment Management. GIC also secured the Maximus portfolio consisting of six properties.

POSITIVE PROSPECTS FOR INDUSTRIAL PROPERTY

„Without doubt, the first six months of the year made for an extremely interesting period on the Polish investment market,“ points out Tomasz Puch, Head of Office and Industrial Investment at JLL. Surely, the big question is whether it will continue at the same pace in the second half of the year? At JLL, it's assumed that the next six months will be even more intense than the first few. Savills Poland is erring on the side of conservatism. However, CEO Tomasz Buras doesn't expect the full-year result to be more than 20 percent below that of the record sum of €7.8bn achieved in 2019.

„By and large, the industrial sector appears to have survived the Covid 19 pandemic unscathed,“ conveys Buras along with a very positive outlook for the asset class. The growth in e-commerce accelerated by the crisis should further fuel investor interest. As in other markets, investors in the office area could turn to core real estate for security reasons yet investors with a good understanding of the structural changes in this industry and who are able to create value, even in a difficult environment, could become active in the retail sector.

According to the experts at JLL, the corona-related economic downturn had an impact on prime yields. For example, prime yields in Warsaw City's office sector, which stood at 4.25 percent prior to the pandemic, should now stands at 4.5 percent following a correction of 25 to 50 basis points. Until the economy recovers, prime yields in the Polish capital could fluctuate between 4.5 and 4.75 percent. In the wake of the crisis, prime yields in the retail sector rose from 25 to 50 basis points equating to 4.5 and 4.75 percent respectively. However, logistics sector yields remained stable at five percent.

Patrick Baldia

Experten gehen davon aus, dass sich Investoren verstärkt Core-Büroimmobilien zuwenden werden. Im Bild das Bürogebäude Warsaw Spire der Immofinanz. Experts expect investors to increasingly turn to core office properties. Pictured is Immofinanz's Warsaw Spire office building.

© PHOTO BY



RENT OUT & SELL FASTER

WILLHABEN – YOUR EXPERT REAL ESTATE MARKETPLACE

- More than 10 million visits per month*
- Over 85,000 real estate listings



* ÖWA Basic 04/2020 willhaben real estate vertical

NEMETSCHKE | HUBER | KOLOSEUS

RECHTSANWÄLTE – ATTORNEYS AT LAW

LEGAL MANAGEMENT
IN ÖSTERREICH UND CEE/SEE

IMMOBILIENRECHT INT. BAU- UND ANLAGENVERTRAGSRECHT VERGABERECHT ÖFFENTLICHES WIRTSCHAFTSRECHT LITIGATION UND ARBITRATION MEDIATION UNTERNEHMENS- UND GESELLSCHAFTSRECHT STRAFRECHT UND WIRTSCHAFTSSTRAFRECHT VERTRIEBSRECHT UND GEISTIGES EIGENTUM ERBRECHT STIFTUNGSRECHT ERNEUERBARE ENERGIE

Nemetschke Huber Koloseus Rechtsanwälte GmbH
1010 Wien, Rudolfsplatz 4 | T +43 1 533 86 62
nhk-rechtsanwaelte.at



Russland: Geringeres Investmentvolumen als 2019 erwartet

Aufgrund von Covid-19 und des Ölpreisverfalls schaut es heuer nicht nach einer Erholung am **russischen Investmentmarkt** aus. Nach wie vor meiden internationale Anleger den Markt.

Nach einem aufsehenerregenden ersten Quartal, in dem das Transaktionsvolumen mit 310 Millionen Euro um 82 Prozent über dem der Vorjahresperiode lag, folgte im zweiten Quartal die Corona-bedingte Ernüchterung. Konkret gingen die Investitionen in russische Gewerbeimmobilien gegenüber dem zweiten Quartal 2019 um fast 20 Prozent zurück. Insgesamt fällt die Bilanz für die erste Jahreshälfte dennoch positiv aus. Mit rund 1,3 Milliarden Euro liegt das Investitionsvolumen um fast 30 Prozent über den ersten sechs Monaten des Vorjahres.

Nach einem schwierigen Jahr 2018 standen im Vorjahr die Zeichen auf Erholung am russischen Investmentmarkt. Gestützt vom – zumindest – stabilen makroökonomischen Umfeld und der Zinssenkung der russischen Zentralbank stieg das Investitionsvolumen um rund 40 Prozent auf fast drei Milliarden Euro. Nicht zuletzt aufgrund des Abschlusses einer Reihe von größeren Deals belief sich das durchschnittliche Transaktionsvolumen auf 20 Millionen Euro (2018: zehn Millionen Euro). Vor vier Jahren lag es allerdings noch bei 40 Millionen Euro.

VERHALTENER AUSBLICK FÜR 2020

Covid-19 und der jüngste Ölpreisverfall haben die Ausgangslage nicht einfacher gemacht. Aufgrund der anhaltenden Sanktionen gegen Russland und des schwachen Rubels meiden internationale Investoren nach wie vor den Markt. Allein im ersten Quartal zeichneten sie für nicht mehr als vier Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich. Zum Vergleich: In den ersten drei Monaten des Vorjahres waren es noch 28 Prozent gewesen. Aufgrund des Ausbleibens der internationalen Anleger ist – wenig überraschend – Liquidität ein großes Thema.

Was kann man für das Gesamtjahr erwarten? Nach einer Markterholung sieht es angesichts der Coronavirus-Pandemie, der niedrigen Ölpreise und der volatilen Entwicklung des Rubels derzeit jedenfalls nicht gerade aus. Dennoch rechnen die Experten von CBRE bis Ende 2020 mit steigender Investorenaktivität. Der Immobiliendienstleister geht für die zweite Jahreshälfte von einem Transaktionsvolumen von weniger als 1,8 Milliarden Euro aus.

Zu Jahresbeginn erlebte die Region Moskau den Großteil der Immobilientransaktionen. Der Rest wurde in St. Petersburg abgeschlossen. Am höchsten im Kurs standen Logistik- (Investmentvolumen: 130 Millionen Euro) und Büroimmobilien (116 Millionen Euro). Zu den interessantesten Transaktionen zählte der Kauf eines Distributionscenters im Nord-Star-Industriepark durch den französischen Retailer Leroy Merlin. Am Büromarkt sorgte wiederum der Verkauf eines Topbürogebäudes im Moskauer Danilovskiy-Bezirk für Aufsehen. Im zweiten Quartal waren wiederum Büro- und Wohnobjekte am gefragtsten.

Russia: A Lower Investment Volume in 2019 than Expected

Due to Covid-19 and the drop in oil price, any signs of a recovery on the **Russian investment market** this year are remote. International investors continue to shun the market.

After a sensational first quarter with a transaction volume of €310mn, which was 82 percent higher than the same period in the previous year, a period of sobriety ensued on the back of Corona-related caution. To be more specific, investments on the Russian commercial property market slumped by almost 20 percent compared to the year before. However, at €1.3bn, according to CBRE the overall balance for the first half of the year remains positive with the total investment volume for the first six months being 30 percent higher than that of the previous year.

Following a difficult year in 2018, the Russian investment market was showing signs of recovery last year. Supported, at least, by the stable macroeconomic environment and the Russian central bank cutting interest rates, in-

vestment volumes were able to rise by 40 percent to almost €3bn. The average transaction volume was around the €20mn mark (2018: EUR 10 million) largely due to the number of major deals concluded. Nevertheless, a remarkable achievement when one considers that it was only four years ago when that figure stood at the comparatively humble sum of €40mn.

CAUTIOUS OUTLOOK FOR 2020

Covid-19 and the recent drop in oil prices haven't made anything any easier with international investors continuing to shun the market due to ongoing sanctions against Russia and the weak rouble. In the first quarter, international investors accounted for a mere four percent of the transaction volume which equates to a 24 percent drop compared to the first three months of the previous year. Unsurprisingly, the lack of international investors has made liquidity a major issue.

What can one expect for the year as a whole? Factors like the current pandemic, the low oil prices and the volatile development of the rouble make it hard to believe in a market recovery. Still CBRE expects investment activity to pick up in the latter half of the year leading to an annual total transaction volume of €1.8bn.

In any case, there's currently no sign of a market recovery on the horizon. According to a forecast by CBRE, the corona virus pandemic, low oil prices and the volatile development of the rouble will all have a negative impact on the Russian real estate investment market in the latter half of the year. The real estate service provider has therefore revised its forecast for 2020 down to €1.8bn.

At the beginning of the year, the Moscow region accounted for the majority of real estate transactions. The rest were concluded in St. Petersburg whereby logistics and office properties proved to be most popular clocking up investment totals of €130mn and €116mn respectively. One of the most interesting transactions was the purchase of a distribution centre in the Nord Star industrial park by Leroy Merlin, the French retailer followed by the sale of a prime office building in Moscow's Danilovskiy district which caused a sensation on the office market. The second quarter saw office and residential properties regaining their prevailing popularity. ■ Patrick Baldia

Rumänien: Kein signifikanter Investitions- rückgang erwartet

Der **rumänische Immobilieninvestment-Markt** hat sich im ersten Halbjahr 2020 erstaunlich gut entwickelt. Am gefragtesten waren einmal mehr Büroimmobilien.

Der Covid-19-Pandemie zum Trotz zeichnet sich ein weiteres gutes Jahr für den rumänischen Immobilieninvestment-Markt ab. Laut Crosspoint Real Estate, einem lokalen Partnerunternehmen des englischen Immobiliendienstleisters Savills, lag das Investmentvolumen in den ersten sechs Monaten des Jahres mit rund 330 Millionen Euro lediglich um vier Prozent unter jenem des ersten Halbjahrs 2019. Mit einem Anteil von 84 Prozent waren Büroimmobilien – vor allem am Bukarester Markt – unter Investoren einmal mehr am gefragtesten. Industrieimmobilien zeichneten für zwölf Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich, Hotels und Retailobjekte für drei bzw. ein Prozent.

Bis Ende 2020 erwarten die Experten von Crosspoint Real Estate keinen signifikanten Rückgang des Investitionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings sei es klar, dass – zumindest in der zweiten Jahreshälfte – das Interesse an Retail- und Hotelimmobilien deutlich zurückgehen sollte. Gleichzeitig sei zu erwarten, dass sich der Fokus der Investoren verstärkt auf „Core Plus“-Büroimmobilien richten werde. Insgesamt würden das vielseitige Angebot an Produkten am rumänischen Markt, die hohe Liquidität und das Interesse neuer Investorengruppen für ein gutes Gesamtjahr 2020 sprechen.

GERINGERE BÜROFLÄCHENNACHFRAGE

Dass die Vermietungsleistung am Büromarkt in der ersten Jahreshälfte mit rund 100.000 Quadratmetern um fast 50 Prozent unter jener des Vorjahreszeitraums lag, führen Experten nicht ausschließlich auf die Covid-19-Pandemie zurück. Nach der Rekord-Vermietungsleistung des Vorjahrs sei ein Rückgang zu erwarten gewesen. Tatsache ist, dass viele Firmen ihre Umzugs- und Erweiterungspläne Corona-bedingt verschoben haben. Das bestätigt auch eine im Juni durchgeführten Umfrage von Cushman & Wakefield Echinox unter 33 Unternehmen. 30 Prozent der Befragten gaben an, dass sie in den nächsten zwölf Monaten weniger Büroflächen benötigen würden.

Laut der Umfrage sind bislang nur rund 40 Prozent der Mitarbeiter wieder an ihren Arbeitsplatz zurückgekehrt. Weitere 20 Prozent der Interviewten planen eine Rückkehr – zu-



Im Bukarester Shopping-Center Sun Plaza von S IMMO war der Kundenandrang nach der Wiedereröffnung groß. The number of customers in Bucharest's Sun Plaza Shopping Center from S IMMO was high upon reopening.

mindest eines Teils ihrer Belegschaft – im September, während 13 Prozent – dabei handelt es sich vor allem um kleinere und mittlere Unternehmen – das erst wieder 2021 vorhaben. „Die Unternehmen werden weiterhin auf einen Mix aus Büroarbeit und Homeoffice setzen. Einerseits wollen viele ausloten, wie effizient das Arbeiten von zu Hause über einen längeren Zeitraum ist. Andererseits wollen viele Mitarbeiter größere Menschenansammlungen meiden“, erklärt Madalina Cojocaru, Partner Office Agency bei Cushman & Wakefield Echinex.

Was die Corona-bedingten strengen Restriktionen betrifft, war Rumänien im Vergleich zu anderen Ländern lange ein Nachzügler. Erst Mitte Juni waren die Hotels wieder uneingeschränkt in Betrieb und alle Geschäfte offen. Das hat sich auf Einkaufszentren wie etwa das Sun Plaza von S IMMO in Bukarest ausgewirkt. „In der ersten Woche besuchten rund 185.000 Menschen unser Shopping-Center – das sind bereits über 70 Prozent des Footfalls vor der Covid-19-Krise. Wir gehen von einer kontinuierlichen Steigerung in den kommenden Wochen aus“, gibt sich Vorstand Friedrich Wachernig optimistisch.

Romania: No Significant Decline in Investment Expected

The **Romanian real estate investment market** performed surprisingly well in the first half of 2020 with office properties once again proving most popular.

Despite the Covid-19 pandemic, another good year is emerging for the Romanian real estate investment market. According to Crosspoint Real Estate, the local partner for the English real estate service provider Savills, the investment volume for the first six months of the year stood at around €330mn, a mere four percent below that of the first half of 2019. With a share of 84 percent, office property was once again the most sought after sector among investors in the Bucharest market. Industrial real estate was responsible for twelve percent of the transaction volume, with hotels and retail properties accounting for three and one percent respectively.

The experts at Crosspoint Real Estate expect investment activity to remain stable until the end of 2020 whereby the total investment volume should remain similar to that recorded in the previous year. However, it is clear that interest in retail and hotel properties should significantly decline, at least in the second half of the year. At the same time, it's to be expected that investors will increasingly focus on „Core Plus“ office properties. Overall, the diverse range of products on the Romanian market, the high liquidity and the interest of new investor groups all speak for 2020 being a good year as a whole.

LOWER DEMAND FOR OFFICE SPACE

Experts do not attribute the fact that the almost 50 percent drop in letting performance on the office market to ca. 100,000 sqm in the first half of the year was due to the Covid 19 pandemic. A decline in letting performance was by and large anticipated following the record levels recorded in the previous year. Nevertheless, it's true to say that many companies have postponed their relocation and expansion plans on the back of Corona-related circumstances. This is also confirmed by a survey carried out on 33 companies by Cushman & Wakefield Echinex in June in which 30 percent of the respondents indicated they would need less office space in the next twelve months.

Furthermore, according to the survey, so far only around 40 percent of employees have returned to their workplace. A further 20 percent of the interviewees plan to have at least some of their workforce to return in September, with 13 percent not planning to return at all until 2021 though these are mainly small and medium-sized companies. „The companies will continue to rely on a mix of office work and home office. On the one hand, many want to fathom out exactly how efficient working from home is over a longer period of time. On the other hand, many employees want to avoid large crowds,“ explains Madalina Cojocaru, Partner Office Agency at Cushman & Wakefield Echinex.

As far as the strict restrictions in place due to Covid-19 are concerned, Romania has long been somewhat of a laggard compared to other countries. It wasn't until mid-June that hotels were fully operational again and all the shops were open. However, this has had a positive impact on shopping centres such as S IMMO's Sun Plaza in Bucharest. „In the first week, around 185,000 people visited our shopping centre which represents over 70 percent of the passing-trade level recorded before the Covid-19 crisis. We are assuming a continuous increase in the coming weeks“, says CEO Friedrich Wachernig optimistically. ■ Patrick Baldia

Wir setzen neue Standards!

Von der Idee zur perfekten Immobilie!



CREATING REAL SUCCESS

WIEN
Danube Flats
180 m Gesamthöhe



PRAG
Na Příkopě 33, Prag 1
15.940 m²



WIEN
DC 3
115 m Gesamthöhe



WARSCHAU
Widok Towers
35.000 m²



VISIT US ONLINE!

SB-GRUPPE.AT
 SB.GRUPPE

IMPRESSUM • IMPRINT

Medieninhaber • Media Owner:
DMV – della lucia medien & verlags GmbH
1010 Wien, Esslinggasse 13/3. OG/Top 11
Tel. +43 (0)1 997 43 16-0
Fax +43 (0)1 997 43 16-99
Mail: office@dmv-medien.at
 www.facebook.com/DMVMedien

Herausgeber • Publisher:
Elisabeth Della Lucia

Redaktion • Editorial Staff:
Mag. Vanessa Haidvogel (CR), Mag. Patrick Baldia,
Mag. Linda Benkő, Mag. Anita Orthner,
Mag. Carolin Rosmann, Mag. Walter Senk

Übersetzung • Translation:
Peter Easterbrook, Rupert Hebblethwaite

Anzeigenverkauf • Advertising Sales:
Elisabeth Della Lucia, Matthias Hannel

Produktion • Production:
Manuela Neißl

Gestaltung • Layout:
bitroost.eu

Druck • Printing:
Print Alliance HAV Produktions GmbH
Druckhausstraße 1, 2540 Bad Vöslau

Verlagspostamt: 1010 Wien, P.b.b.
Für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Datenträger kann keine Haftung übernommen werden und es entfallen sämtliche Honoraransprüche.
Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der DMV – della lucia medien & verlags GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

NEUE PERSPEKTIVEN: IMMOBILIEN, DIE WEITBLICK BEWEISEN.



Visualisierung: Schreiner Kastler



Handeln mit Weitblick macht die ARE zur starken Partnerin für die Realisierung von Quartiers- und Stadtteilentwicklungen an aufstrebenden Standorten.

Im 12. Wiener Gemeindebezirk entsteht das Projekt **WILDGARTEN**. Am Fuße des Rosenhügels werden auf etwa 11 Hektar 1.100 Wohneinheiten realisiert. Nach geplanter Fertigstellung 2023 sollen die neuen Bewohner mit der Natur nachbarschaftlich zusammenleben.
www.wildgarten.wien

Mehr Informationen finden Sie auch unter
www.are.at

Großprojekt Althan Quartier läuft planmäßig

Mit der Entwicklung hochwertiger Gewerbe- und Wohnimmobilien in Wien setzt **6B47** 2020 den eingeschlagenen Weg in Österreich unbeirrt fort. Highlights darunter: FRANCIS und SOPHIE im Althan Quartier gehen an den Start.



Wir sind gut unterwegs und liegen voll im Zeitplan“, betont 6B47-Vorstand Sebastian Nitsch und meint damit konkret die Gewerbe- und Büroimmobilie „FRANCIS – Arbeiten im Althan Quartier“ und das Wohnbauprojekt „SOPHIE – Leben im Althan Quartier“ im 9. Wiener Gemeindebezirk.

Bei FRANCIS handelt es sich um eine ehemalige Büroimmobilie in innerstädtischer Toplage, die in der Sockelzone den Franz-Josefs-Bahnhof beherbergt. Sie ist Teil der 6B47-Stadtteilentwicklung Althan Quartier und wird bis 2023 zur Gänze refurbished. Diese ressourcenschonende Vorgehensweise, das Stahlbetonskelett zu erhalten, erspart dem Bezirk eine große Emissionsbelastung: Rund

3.500 Lkw-Ladungen weniger Bauschutt werden abtransportiert. Im Sockelbereich entstehen rund 5.000 Quadratmeter Fläche für Nahversorgung, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, in den oberen Stockwerken mit einer Gesamtfläche von knapp 45.000 Quadratmetern unterschiedlich nutzbare Büroflächen. Aufbauend auf dem bestehenden Stahlbetonrohbau wird das Gebäude neu errichtet, bekommt eine zeitgemäße Gebäudetechnik und ein neues Erscheinungsbild.

OFFENES QUARTIER

Die Trennung der beiden Bezirksteile durch den massiven Baukörper ist künftig Geschichte. Man plant eine Öffnung und Durchwegung für

die Allgemeinheit, um den Alsergrund wieder durchlässiger zu machen. Die Gastronomieflächen werden nicht nur von Büronutzern frequentiert werden, sondern abends und am Wochenende auch zum Verweilen am neu gestalteten Julius-Tandler-Platz und in der Plaza auf dem Hochplateau von FRANCIS einladen.

Besonderheiten des Gebäudes sind die mit bis zu 7.000 Quadratmetern außerordentlich großen Regelgeschoßflächen, die lichten Raumhöhen von bis zu 3,5 Metern sowie die zahlreichen Außenterrassen in den Obergeschoßen. Außerdem punktet das gesamte Quartier mit seinem Standort: Es ist eingebettet in ein historisch gewachsenes Gründerzeitviertel mit bestehender Infrastruktur, verfügt über

eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und liegt obendrein nahe dem Stadterholungsgebiet Donaukanal. „FRANCIS ist in jeder Hinsicht ein außergewöhnliches Projekt. Es wird mit insgesamt rund 38.000 Quadratmetern zum Fertigstellungszeitpunkt die einzige verfügbare zentrumsnahe Büroimmobilie in dieser Größenordnung am Wiener Markt sein“, betont Nitsch.

Weiters entwickelt 6B47 am Areal in der Nordbergstraße die zwei Wohnbauprojekte „SOPHIE – Leben im Althan Quartier“ und „JOSEPH – Leben im Althan Quartier“ mit insgesamt 250 Wohnungen. Das geplante Hotel und die Hochgarage in der Althanstraße runden das Quartier des Projektentwicklers ab.

The Major Althan Quartier Project is on Track

By developing high-quality commercial and residential real estate in Vienna, **6B47** is resolutely continuing its strategy in Austria in 2020. Amongst the highlights: The launch of FRANCIS and SOPHIE in Althan Quartier.

We're well underway and right on track," underlines 6B47 Board Member Sebastian Nitsch, referring specifically to the commercial

and office building "FRANCIS - working at Althan Quartier" and the housing project "SOPHIE - living at Althan Quartier" in Vienna's 9th District.

FRANCIS is a former office building in a top downtown location, whose base is home to Franz-Josefs-Bahnhof. It is part of 6B47's Althan Quartier urban district development project and will be completely refurbished by 2023. The resource-friendly approach of retaining the reinforced concrete structure massively reduces the impact of emissions on the neighbourhood: Around 3,500 fewer truckloads of rubble have to be removed.

Around 5,000 square metres of space for local shops, restaurants and service providers are being created in the base while the upper levels will contain a total of almost 45,000 square metres of offices, which can be used in a wide variety of ways. The complex will be recreated

on the basis of the existing reinforced concrete shell and will enjoy state-of-the-art building services and a new appearance.

AN OPEN QUARTER

The division of the district into two parts by the solid building will be a thing of the past. There are plans to open up the complex and allow the public to pass through it in order to make Alsergrund more permeable again. Rather than only being frequented by the office users the restaurant areas will invite others to linger awhile on the remodelled Julius-Tandler-Platz and the plaza on FRANCIS' "plateau" in the evening and at weekends.

The building's special features include the unusually large standard floors of up to 7,000 square metres, the floor-to-ceiling heights of up to 3.5 metres and the numerous upper-level terraces.

The entire quarter is also notable for its location: It is embedded in a late nineteenth-century district that has developed historically and has an established infrastructure, enjoys excellent public transport connections and is also close to the urban leisure area on the Danube Canal. "FRANCIS is an extraordinary project in every respect. With a total of around 38,000 square metres, upon completion it will be the only office building of such a scale on the Vienna market," emphasises Nitsch.

In addition to this, 6B47 is developing "SOPHIE - Leben im Althan Quartier" and "JOSEPH - Leben im Althan Quartier" - two housing schemes with a total of 250 apartments - on a site on Nordbergstraße. And the developer's plans for the district are rounded off by the proposed hotel and parking garage on Althanstraße.

■ Anita Orthner



Das Althan Quartier umfasst ein Bürogebäude, zwei Wohnbauten mit insgesamt 250 Einheiten und ein Hotel. Althan Quartier comprises an office building, two residential buildings with a total of 250 units and a hotel.

Aufstieg in eine neue Liga

Sebastian Nitsch, Vorstand und Sprecher der 6B47 Real Estate Investors, über die im Frühjahr vollzogene Kapitalerhöhung, Synergieeffekte durch den neuen Kernaktionär und die Corona-Krise.



In wirtschaftlich turbulenten Zeiten kann 6B47 mit einer Kapitalerhöhung von 25 Millionen Euro auftrumpfen. Wie konnte das erreicht werden?

6B47 wurde während der Wirtschaftskrise 2008/2009 mit dem Anspruch gegründet, die Projektentwicklung auf ein neues Level zu heben. Unsere Maxime war und ist bis heute höchste Professionalität und Transparenz in allen Bereichen. Der Erfolg der vergangenen Jahre gibt uns recht und hat seitens der Investoren den Glauben an unser Tun bestärkt. 2019 beispielsweise war ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr. Der Gewinn lag über der Prognose bei vier Millionen Euro. Durch erfolgreiche Verkäufe von entwickelten Projekten konnten wir weitere Kapitalreserven bilden und uns zusätzlich zur aktuellen Kapitalerhöhung günstig bei Banken refinanzieren. Daraus resultierend konnten wir eine 2020 fällige Anleihe in der Höhe von 20 Millionen Euro frühzeitig zurückkaufen.

Was ist mit dem frischen Geld geplant?

Wir gehen den eingeschlagenen Weg weiter. Das heißt, wir investieren weiter in unseren Kernmärkten Österreich, Deutschland und Polen in gemischte Assetklassen. Durch die Kapitalerhöhung werden wir unser derzeitiges Investitionsvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro in den nächsten 24 Monaten nahezu verdoppeln. Wir haben dadurch noch mehr Spielraum und können in eine neue Liga im Bereich der internationalen Projektentwicklung aufsteigen. Die neue finanzielle Situation gibt uns die Möglichkeit, beispielsweise in puncto Stadtentwicklung in noch größeren Dimensionen zu denken und die Expansion weiter voranzutreiben. Außerdem ermöglicht sie uns, in dieser besonderen Zeit unter Umständen sogar bisher nicht da gewesene Gelegenheiten wahrzunehmen.

Die Baustoff + Metall GmbH von Wolfgang Kristinus hat mehr als die Hälfte des Kapitals beigesteuert. Durch den fortan größten Kernaktionär könnten sich Synergieeffekte ergeben. Möchte 6B47 diese künftig nutzen?

Mit dem in Zentraleuropa führenden B2B-Trockenbau-Fachhändler ist erstmals ein strategischer Investor aus der Baubranche als Kernaktionär in die 6B47 eingestiegen. Die sich daraus

ergebenden Synergieeffekte werden wir selbstverständlich nutzen. Wolfgang Kristinus – seit 2014 Aktionär und seit Juli 2019 im Aufsichtsrat der 6B47 Real Estate Investors – versteht sich nicht nur als Baustoffhändler, sondern beschäftigt sich auch mit großen Zukunftsthemen wie der effizienten und ökologischen Kühlung von Gebäuden. Das sind Themen, die uns auch massiv beschäftigen, und deshalb wird es künftig einen Innovations- und Know-how-Austausch geben. Schließlich ist die B+M-Gruppe ein Vorreiter bei Klimatisierung im Trockenbau.

Die ökologisch optimale und benutzerfreundliche Klimatisierung wird in Zukunft ein wesentlicher Bestandteil der Werthaltigkeit und Vermarktbarkeit von Gebäuden aller Art sein. Für 6B47 ergibt sich somit ein zusätzlicher USP – Immobilien, die technologisch punkten und durch innovative Bauweisen hervorstechen.

Wie hat sich die Corona-Krise bis dato ausgewirkt?

Wir sind glücklicherweise in der krisensicheren Assetklasse Wohnen übergewichtet und stehen somit auf soliden Beinen. Covid-19 hat uns deshalb nur marginal getroffen. Das Segment Wohnen hat sich bereits in den letzten Jahren extrem gewandelt. Corona hat die Trends wie mehr Freiflächen und kluge Grundrissplanung aufgrund steigender Quadratmeter-Preise sowie den hohen Stellenwert einer nahen Infrastruktur nur bestätigt. Im Segment Büro ist ein Umdenken in der Planung in Bezug auf eine Neunutzung sehr wahrscheinlich. Hier hat Corona gezeigt, wohin es künftig gehen muss – Stichwort mehr Flexibilität im Büroalltag. Wir rechnen mittelfristig nicht mit großen Verwerfungen, wohl aber mit Adaptionen bestehender Projekte hinsichtlich Funktionalität und Nutzung.

Welche Projekte sind derzeit in Österreich konkret in der Umsetzungsphase?

Wir haben aktuell 30 Projekte in Entwicklung. Davon sind vier in der aktiven Bauphase. Hier läuft alles nach Plan. Unsere Stadtteilentwicklung Althan Quartier im 9. Wiener Gemeindebezirk, die das Landmark-Projekt FRANCIS, zwei Wohnobjekte mit insgesamt 250 Einheiten und ein Hotel umfasst, werden wir nachzeitigem Stand wie vorgesehen 2023 fertigstellen. Auch

unsere Quartiersentwicklung in der Eichenstraße 1 im 12. Wiener Gemeindebezirk liegt aktuell im Zeitplan und wird voraussichtlich 2023 abgeschlossen. Im November 2020 stellen wir „Open Up! Das neue Wiener Zinshaus“ im 10. Wiener Gemeindebezirk fertig. Die Vermarktung der 61 klimaaktiven Neubau-Mietwohnungen hat im März begonnen und läuft sehr gut. Im Herbst dieses Jahres erfolgt der Baubeginn für den ersten Abschnitt eines neuen, modernen Stadtquartiers in St. Pölten. Wir starten dort mit einem Wohngebäude mit rund 150 Einheiten. Den Jadenhof im 15. Wiener Gemeindebezirk, ein Projekt der 6B47 Wohnbauträger GmbH, stellen wir im vierten Quartal 2020 fertig. Das Objekt mit 63 leistbaren Mietwohnungen befindet sich bereits im Eigentum der AURIS IMMO SOLUTIONS GmbH.

Gab es keinerlei Verzögerungen wegen Corona?

Wir haben während des Shutdowns zwar auch auf Homeoffice umgestellt, doch unabhängig davon lief alles unverändert und ohne Kurzarbeit weiter. Das war sehr wichtig, um keine unnötigen Verzögerungen auf den aktuellen Baustellen und bei Projekten in der Einreichungsphase zu verursachen. Natürlich hat die kurzfristige Schließung der Behörden zu leichten Abweichungen bei Genehmigungsverfahren von aktuellen Projekten geführt, aber diese werden sich in Grenzen halten und beeinträchtigen nicht den weiteren Verlauf. Da die im Bau befindlichen Objekte erst ab 2021 sukzessive fertiggestellt werden, gehen wir übrigens auch von einer stabilen Entwicklung bei den Preisen aus. Wir glauben nicht, dass Covid-19 diesbezüglich Auswirkungen haben wird.

Moving Up to the Next League

Sebastian Nitsch, Board Member and Spokesperson for 6B47 Real Estate Investors, on the capital increase of early this year, the synergy effects brought by the new core shareholder and the corona crisis.

Despite economically challenging times, 6B47 can point to a capital increase of 25 million euros. How was this achieved?

6B47 was established during the economic crisis of 2008/2009 with the aspiration of elevating project development to a new level. Our motto was and remains maximum professionalism and transparency in every area. The success of the past few years has justified our approach and strengthened the belief of investors in our actions. 2019, for example, was a very successful year. Profits exceeded expectations to the tune of four million euros. Successful sales of developed projects enabled us to build up further capital reserves and arrange low-cost refinancing through the banks in addition to the current capital increase. As a result we were able to repurchase a 20-million-euro bond that was due to mature in 2020 at an early date.

What do you plan to do with this fresh money?

We're continuing our established strategy. In other words, we're continuing to invest in a mix of asset classes in our core markets of Austria, Germany and Poland. The capital increase means that we will almost double our current investment volume of around 1.8 billion euros in the next 24 months. This offers us more room for manoeuvre and enables us to move up to the next league in the field of international project development. The new financial situation offers us the opportunity to think at an even larger scale and to drive our expansion further in, for example, the area of urban development. And it could potentially even enable us to seize completely new opportunities that may arise in such extraordinary times.

Wolfgang Kristinus' Baustoff + Metall GmbH contributed more than half of this new capital.

Your new largest core shareholder could give rise to synergy effects. Would 6B47 like to take advantage of these in future?

Central Europe's leading B2B drywall retailer is the first strategic investor from the construction industry to become a core shareholder of 6B47. Of course we will take advantage of the resulting synergy effects. Wolfgang Kristinus – who has been a shareholder since 2014 and a member of the Supervisory Board of 6B47 Real Estate Investors since July 2019 – not only sees himself as a building materials retailer but is also engaged with such major future issues as the efficient and ecological cooling of buildings. These are issues with which we are also deeply involved, so from now on we will be exchanging innovations and know-how. After all, the B+M Group is a pioneer in the air conditioning of drywall construction.

In future, ecologically optimal and user-friendly air conditioning will play a key role in determining the intrinsic value and marketability of buildings of every sort. For 6B47, this leads to a further USP – buildings that stand out for their technological excellence and innovative construction.

How has the corona crisis affected you to date?

As we are fortunate enough to be overrepresented in the crisis-proof residential asset class we are on a solid footing. Hence, covid-19 has only affected us marginally. The residential sector has already changed hugely in recent years. Corona has merely confirmed trends such as larger open areas and clever floor plans, which have been driven by rising square-metre prices, and underlined the great importance of local infrastructure. In the office sector there is likely to be a reappraisal of layouts with regards to potential reuse. Here, corona has shown the direction in which things must develop – put simply: more flexibility in the everyday life of the office. We don't think that there will be a major upheaval in the medium term but are certainly expecting existing projects to evolve in terms of functionality and use.

Which projects are currently being implemented in Austria?

We're currently developing 30 projects, four of which are on site. Here, everything's on track. According to current progress, we will complete our urban district development Althan Quartier in Vienna's 9th District, which comprises the landmark project FRANCIS, two residential objects with a total of 250 units and a hotel, on schedule in 2023. Our district development at Eichenstraße 1 in Vienna's 12th District is also on schedule for completion in 2023. In November 2020, we will complete "Open Up! The New Vienna Apartment Building" in the city's 10th District. The marketing of the 61 newly-built climate-active rental apartments began in March and is going very well. This autumn will also see the start of construction of the first phase of a new, modern city quarter in St. Pölten. There, we will start with a residential building with around 150 units. We will complete the Jadenhof in Vienna's 15th District, a project from 6B47 Wohnbauträger GmbH, in the fourth quarter of 2020. The object with 63 affordable rental apartments is already owned by AURIS IMMO SOLUTIONS GmbH.

Haven't you suffered any delays because of corona?

Of course we also switched to home office during the shutdown, but, apart from this, everything carried on as normal and there was no need for short-time working. This was very important because it meant that we didn't cause any unnecessary delay on our building sites or to projects that were in the submission phase. Of course the brief closures of the statutory authorities led to slight alterations in the approvals processes of current projects but these are limited and aren't affecting the ongoing progress of these projects. And what's more, given that the objects that we are currently building will only be completed from 2021 onwards, we also assume that price developments will continue to be stable. We aren't expecting these to be affected by covid-19.

■ Anita Orthner

Real Success for Real Estate

DIE ETWAS ANDERE ART, IMMOBILIEN ZU ENTWICKELN.

Mit Professionalität und Transparenz verfolgen wir von 6B47 den Ansatz des Umdenkens. Dinge anders anzugehen und neu zu denken. Zum Vorteil von unseren Partnern, Investoren, Mitarbeitern und Kunden.

Wir lassen Immobilien wachsen und Zukunft entstehen. Mit Leidenschaft zur Immobilienentwicklung und hoher Einsatzbereitschaft – von der Auswahl unserer Projekte über Planung und Realisierung bis zur Nutzung und Verwertung.

In Österreich, Deutschland und Polen.

Das sind wir. Das ist 6B47. Das ist Die etwas andere Art, Immobilien zu entwickeln.

6B47 REAL ESTATE INVESTORS AG
HEILIGENSTÄDTER LÄNDE 29 | 1190 WIEN
WWW.6B47.COM | T +43 1 350 10 10 | OFFICE@6B47.COM

6B47
REAL ESTATE INVESTORS



Wirtschaftsstandort Niederösterreich

2019 konnte ein neuer Rekord an Betriebsansiedlungen und Standorterweiterungen verzeichnet werden.

Niederösterreich hat sich in den vergangenen Jahren national und international eine hervorragende Position als attraktiver, innovativer Wirtschaftsstandort erarbeitet, der mit unternehmerfreundlichen Rahmenbedingungen und einem breiten Service- und Unterstützungsangebot punkten kann. Das wissen auch die Unternehmen zu schätzen: 2019 wurden 121 Betriebsansiedlungen und Standorterweiterungen vom Team der Geschäftsfelder Investorenservice und Wirtschaftsparks von ecoplus, der Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich, betreut. Dieses Rekordergebnis bestätigt eindrucksvoll, dass Niederösterreich ein guter Boden ist, um wirtschaftlich tätig zu sein und dass Betriebe von den Rahmenbedingungen, die dieser Standort bietet, überzeugt sind. Auch im internationalen Standortwettbewerb gesehen ist Niederösterreich vorne mit dabei.

Das erste Halbjahr 2020 stand allerdings ganz klar im Zeichen der weltweiten Corona-Pandemie und der daraus resultierenden Wirtschaftskrise. In den ersten sechs Monaten 2020 wurden 43 Betriebsansiedlungen und -erweiterungen mit rund 290 neu geschaffenen Arbeitsplätzen erfolgreich abgeschlossen. Die Rekordergebnisse der vergangenen Jahre sind damit zwar außer

Reichweite, aber der Rückgang von rund 30 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres fällt weniger gravierend aus als angenommen.

ecoplus spürt bei den Anfragen der Investoren, dass Potenzial für eine ähnlich positive Entwicklung im zweiten Halbjahr vorhanden ist. Gerade in dieser herausfordernden Zeit ist es besonders erfreulich, dass zurzeit über 380 weitere konkrete Projekte sowohl im Bereich des ecoplus Investorenservice als auch bei den ecoplus Wirtschaftsparks in Bearbeitung sind.

NIEDERÖSTERREICH – EIN ATTRAKTIVER STANDORT FÜR MODERNE UNTERNEHMEN

Wer als Unternehmerin und Unternehmer heute einen neuen Standort für seinen Betrieb sucht, kann global wählen. Entsprechend hart ist der internationale Standortwettbewerb. Niederösterreich besticht hier als Wirtschaftsstandort mit handfesten Vorteilen. Die neu angesiedelten Betriebe sehen etwa die günstige Lage im Schnittpunkt zwischen Ost und West, die hervorragende Verkehrsanbindung und die top Infrastruktur, die Verfügbarkeit qualifizierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die Vielfalt

an Bildungseinrichtungen oder auch die hohe Lebensqualität als wesentliche Pluspunkte.

Das bestätigt auch eine aktuelle UnternehmerInnen-Befragung, die Karmasin Research & Identity im Auftrag von ecoplus durchgeführt hat: 85 Prozent der Unternehmerinnen und Unternehmer sind mit dem Wirtschaftsstandort Niederösterreich sehr zufrieden, wobei die Zufriedenheit bei internationalen Unternehmen besonders groß ist.

Zu den Highlights bei den Betriebsansiedlungen des ersten Halbjahres 2020 zählt unter anderem die Ansiedlung der Marinomed Biotech AG in Korneuburg, durch die 46 neue Arbeitsplätze in der Region geschaffen wurden. Signalwirkung hatte auch der Spatenstich für die neue Firmenzentrale der MTA Systems GmbH in Ennsdorf. Durch die Ansiedlung des innovativen Unternehmens, das im Bereich Antriebstechnik tätig ist, entstehen rund 50 neue Arbeitsplätze.

NEUES AKTIONSPROGRAMM ZUR ÖKOLOGISCHEN STANDORTENTWICKLUNG

Um als Wirtschaftsstandort für die Zukunft gerüstet zu sein, ist eine gute Balance zwischen Umweltschutz und den Anforderungen erfolgrei-

cher Unternehmen an einem modernen Standort ein wesentlicher Faktor. Um proaktiv dem Flächenverbrauch und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, gibt es in Niederösterreich ein neues Aktionsprogramm zur ökologischen Standortentwicklung für Gemeinden: ecoplus hat ein umfassendes Paket aus Information, Förderung und Best-Practice-Beispielen entwickelt, das den heimischen Gemeinden zur Verfügung steht. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Betriebsgebietserneuerung – also der Attraktivierung und Ökologisierung bestehender Betriebsgebiete. Das Aktionsprogramm umfasst vier Millionen Euro und richtet sich an Gemeinden, die beispielsweise ihre Betriebsgebiete an das öffentliche Verkehrsnetz anschließen wollen oder Fuß- und Radwege nachrüsten.

Darüber hinaus gibt es einen neuen Leitfaden, der den Gemeinden in Niederösterreich einen Gesamtüberblick zum Thema ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung bieten soll. Im Mittelpunkt stehen praxisnahe Tipps, Ratschläge und Erfolgsbeispiele, die zum Nachmachen animieren sollen. Das ecoplus Investorenservice koordiniert und betreut dabei die Gemeinden beim gesamten Betriebsgebiets-erneuerungsprozess.

WWW.STANDORTKOMPASS.AT

Als Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich hat sich ecoplus auch ganz klar dem Ausbau der digitalen Dienstleistungen verschrieben und will damit beim Einsatz moderner Technologien im Geschäftsalltag mit gutem Beispiel vorangehen. Seit Herbst 2016 werden die Betriebe bei ihren Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekten in Niederösterreich auch digital unterstützt: Unter www.standortkompass.at können sich

Die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich



Unternehmen rasch und einfach einen Überblick über Standorte und Fördermöglichkeiten in Niederösterreich verschaffen. Die ecoplus Immobiliendatenbank umfasst aktuell rund 410 Immobilien in Niederösterreich und bietet darüber hinaus eine Übersicht über rund 50 unterschiedliche Förderprogramme.

Die Webseite wird permanent gewartet, wodurch die Aktualität der Daten sichergestellt ist. Das Angebot wird von der Wirtschaft hervorragend angenommen und intensiv genutzt – allein im ersten Halbjahr 2020 gab es über 6.600 User, die die kostenlosen Angebote der Plattform in Anspruch genommen haben.

ECOPLUS WIRTSCHAFTSPARKS

Unter den mehr als 400 angebotenen Objekten befinden sich auch – aber nicht nur – Immobilien und Grundstücke aus den 18 Wirtschaftsparks, die ecoplus entweder im Eigentum oder in Beteiligung betreibt. Diese liegen in allen Landesteilen Niederösterreichs genau an den Punkten, wo Infrastruktur, Marktpotenziale und Branchenbedürfnisse zu maßgeschneiderten Standorten gebündelt werden. Dabei stehen perfekte Infrastruktur und großzügige Betriebsflächen auf über 1.000 Hektar zur Verfügung. Mehr als 1.000 nationale und internationale Firmen mit rund 22.500 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sind derzeit in den Wirtschaftsparks angesiedelt.

In allen ecoplus Wirtschaftsparks bietet die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich einen ganz besonderen Service an: Mietobjekte werden passgenau abgestimmt auf die individuellen Bedürfnisse der einzelnen Unternehmen geplant, gebaut und vermietet. Dieses Angebot wird auch von internationalen Unternehmen gerne in Anspruch genommen. So ist zum Beispiel der internationale Big Player Canon Medical Systems bereits seit 1987 in einem individuellen ecoplus Mietobjekt im größten heimischen Wirtschaftspark, dem Industriezentrum NÖ-Süd, angesiedelt. 2018 wurde das Gebäude grundlegend saniert und entspricht nun dem aktuellsten Stand der Technik.

Die ecoplus Mietobjekte sind aber auch für heimische Betriebe interessant, wie ein anderes Beispiel von 2019 zeigt: Das Autohaus Grünzweig – ein Familienunternehmen, das für die Marken Volvo und Kia steht – ist seit Anfang 2019 in einem maßgeschneiderten Mietobjekt von ecoplus beheimatet. Da am alten Standort in der Nähe des Wirtschaftsparks notwendige Erweiterungsmaßnahmen nicht mehr möglich waren, hat sich die Familie Grünzweig nach

einem neuen, repräsentativen Standort umgesehen und ist im Industriezentrum NÖ-Süd fündig geworden.

Es sind also viele unterschiedliche Faktoren, die im perfekten Zusammenspiel dafür sorgen, dass ein Standort laufend an Attraktivität gewinnt – wie die Beispiele aus Niederösterreich zeigen.

Damit das auch weiterhin so bleibt, werden die ecoplus Wirtschaftsparks im Rahmen einer nachhaltigen Offensivstrategie noch attraktiver gemacht. Dabei geht es einerseits langfristig um die Entwicklung neuer Wirtschaftsparks und andererseits um gezielte Verbesserungsmaßnahmen in bereits bestehenden Parks, um das vorhandene Potenzial zur Qualitätssteigerung in vollem Umfang auszuschöpfen. Dies geschieht unter anderem durch einen Fokus auf die Errichtung von Mehrmietobjekten, wie aktuell bei der Erweiterung des ecocenters im Wirtschaftspark Wolkersdorf. Ein anderes Beispiel ist die Verbesserung der Infrastruktur, wie im Industriezentrum NÖ-Süd, wo 2019 erstmals ein Parkhaus eröffnet wurde, das den angesiedelten Betrieben exklusiv zur Verfügung steht.

BEHERBERGUNG.AKTIV

Ein weiteres Ziel von ecoplus ist die Ansiedlung touristischer Leitbetriebe an ausgewählten Standorten, um dadurch Wertschöpfung und regionale Arbeitsplätze zu schaffen. Dazu

wurde bei ecoplus mit beherbergung.aktiv eine zentrale Ansprechstelle sowohl für Gemeinden als auch für interessierte touristische Betreiber und Investoren geschaffen. In den vergangenen vier Jahren konnten bereits mehrere Projekte über beherbergung.aktiv erfolgreich auf Schiene gebracht werden. Neben der Betreuung von Spezial- und Pilotprojekten sowie der Entwicklung von Serviceinstrumenten rund um das Thema Beherbergung steht die gezielte touristische Betreiber- und Investorensuche im Fokus.

Business Location Lower Austria

2019 brought a new record number of corporate relocations and expansions.

In the past few years, Lower Austria has established an excellent position, both nationally and internationally, as an attractive, innovative business location that is highly regarded for its business-friendly environment and wide range of services and support. This is also appreciated by companies: In 2019, 121 corporate relocation or expansion projects were supported by the team of the Investor Services and Business Parks departments of ecoplus, the Business

Agency of Lower Austria. This record result is an impressive confirmation of the fact that Lower Austria provides fertile ground for economic activity and that companies are convinced by the business environment offered by the location. And Lower Austria is also a leading player in the international competition between locations.

However, the first six months of 2020 were clearly overshadowed by the global corona pandemic and the resulting economic crisis. During this period, 43 corporate relocation and expansion projects, which accounted for around 290 newly-created jobs, were successfully completed. Although it may not be possible to repeat the record results of the past few years, the reduction of just 30 per cent vis-à-vis the same period of the previous year was much smaller than expected.

Given the current level of enquiries from investors, ecoplus senses the potential for a similar positive development in the second half of the year. In such challenging times it is particularly gratifying that more than 380 further concrete projects are being developed by the ecoplus Investor Services and Business Parks departments.

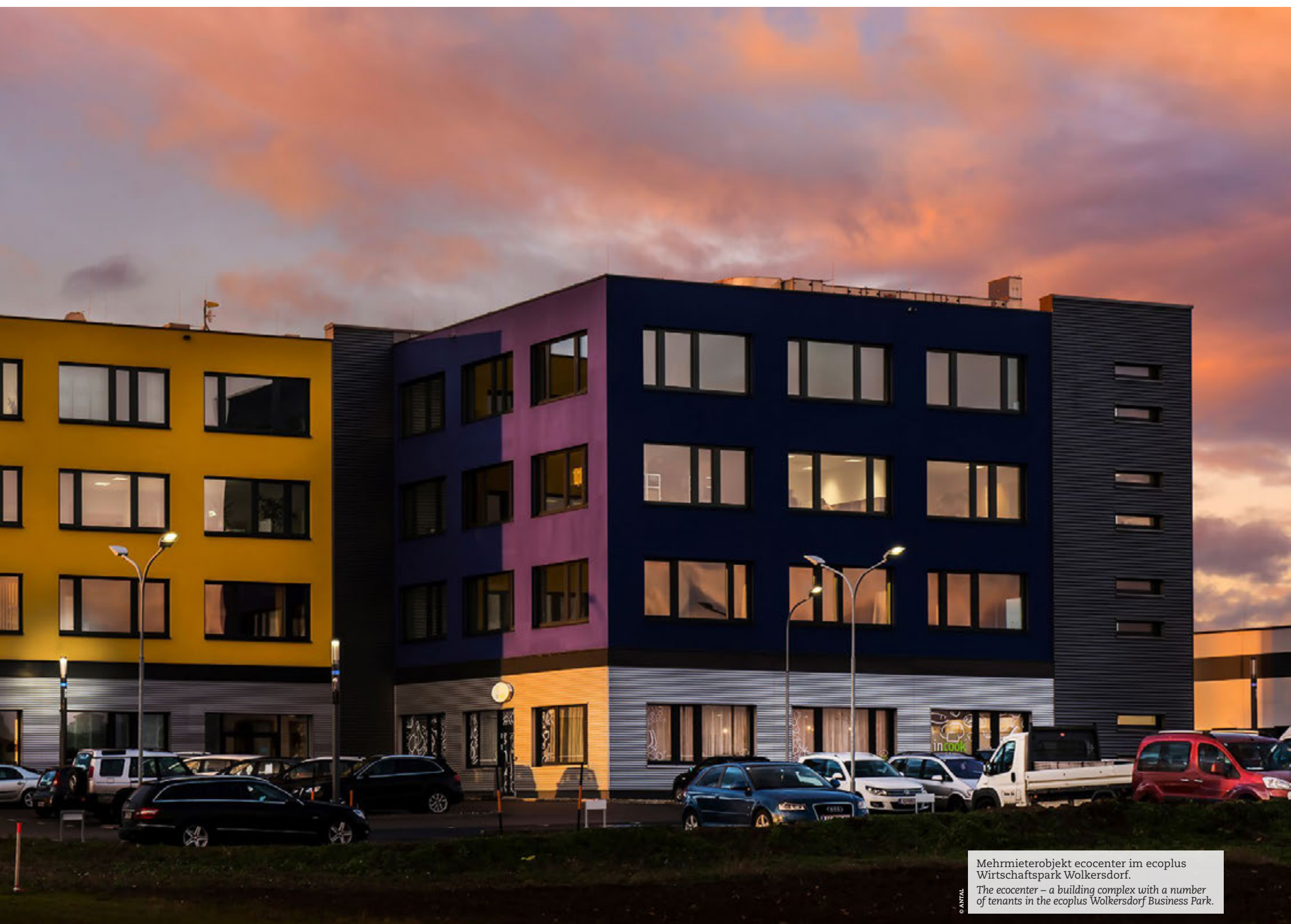
LOWER AUSTRIA – AN ATTRACTIVE LOCATION FOR MODERN COMPANIES

Business owners, who specifically look for a new company location today can choose from options around the globe. The international competition between locations is correspondingly tough. In this competition, Lower Austria stands out as a business location with various tangible advantages. For example, newly relocated companies see the convenient location at the point where east meets west, the excellent transport links and infrastructure, the availability of skilled workers, the wide range of educational institutions and the high quality of living as important advantages.

This has also been confirmed by a recent survey of employers carried out by Karmasin Research & Identity on behalf of ecoplus: 85 per cent of employers are satisfied or very satisfied with the Business Location Lower Austria, with levels of satisfaction amongst international companies being particularly high.

The highlights amongst the corporate relocations that took place during the first six months of 2020 include the arrival of Marinomed Biotech AG in Korneuburg, which created 46 new jobs in the region. Positive signals were also sent





Mehrmieteorjekt ecocenter im ecoplus
Wirtschaftspark Wolkersdorf.
*The ecocenter – a building complex with a number
of tenants in the ecoplus Wolkersdorf Business Park.*

out by the groundbreaking ceremony for the new headquarters of MTA Systems GmbH in Ennsdorf. This investment by the innovative company, which is active in the field of drive technology, is leading to the creation of around 50 new jobs.

A NEW ACTION PLAN FOR THE ECOLOGICAL DEVELOPMENT OF LOCATIONS

One key factor for a modern business location that is equipped to face the future is a good balance between environmental protection and the needs of successful companies. In order to proactively discourage land consumption and the concreting over of green space, Lower Austria has a new action plan for the ecological development of municipalities: ecoplus has developed a comprehensive package of information, support and best-practice examples that it has placed at the disposal of local councils. The focus of the package is the regeneration of industrial zones – by making these existing zones more attractive and ecological. With a budget of four million euros, the action plan is aimed at councils that, for example, would like to integrate their industrial zones into the public transport network or add footpaths and cycleways.

In addition to that, there is a new set of guidelines that is designed to offer municipalities in Lower Austria an overview of the subject of ecological location development and the revitalisation of industrial zones. These guidelines focus on practical tips, advice and examples of success stories, which aim to encourage others

to try and repeat their success. The ecoplus Investor Services team coordinates and supports councils during the entire process of revitalisation of their industrial zones.

WWW.STANDORTKOMPASS.AT

As the Business Agency of Lower Austria, ecoplus has made a clear commitment to the expansion of digital services and wants to set a good example in the use of modern technologies in everyday business. Since autumn 2016, companies have also been supported digitally as they develop their relocation and expansion projects in Lower Austria: At www.standortkompass.at, companies can obtain a speedy and simple overview of locations and funding opportunities in the province. The ecoplus real estate database currently contains around 410 properties across Lower Austria and also offers an overview of around 50 different funding programmes.

The website is permanently supported in order to ensure that the information is always up to date. In addition to being very well accessible to businesses, the service is also used intensively – in the first six months of 2020 alone over 6,600 users took advantage of the free services offered by the platform.

ECOPLUS BUSINESS PARKS

The more than 400 objects on offer include – although not exclusively – buildings and plots from the 18 business parks that ecoplus manages either as sole owner or in partnership. These are located across Lower Austria in precisely those places where the infrastructure, market

potential and sectoral needs combine to create tailor-made locations. They offer a perfect infrastructure and generous operational areas covering a total of over 1,000 hectares. The business parks are currently home to more than 1,000 Austrian and international companies with around 22,500 employees.

The Business Agency of Lower Austria offers a very special service at every ecoplus business park: It designs, constructs and lets rental objects in line with the exact needs of individual organisations. International companies are also particularly keen to take advantage of this offer.

For example, the international big player Canon Medical Systems has been based in a bespoke ecoplus rental object in the region's largest business park, the Industriezentrum NÖ-Süd, since 1987. The building was completely refurbished in 2018 and now meets all the latest technological standards.

But ecoplus rental objects are also interesting for Austrian companies, as shown by another example from 2019: Autohaus Grünzweig – a family company that represents the brands Volvo and Kia – has been based in a tailor-made ecoplus rental object since the beginning of 2019. Given that it was impossible to realise the necessary expansion measures at their previous premises close to the business park, the Grünzweig family decided to look for a new, high-calibre location and found this in the Industriezentrum NÖ-Süd.

Hence, there is a wide range of different factors which in perfect combination are vital for a location constantly becoming even more attrac-

tive – as shown by these examples from Lower Austria. In order to guarantee that this remains the case, a proactive sustainability strategy has been launched to increase the attractiveness of the ecoplus business parks. This involves, on the one hand, the long-term development of new business parks and, on the other, the execution of targeted improvement measures in existing parks that take full advantage of their potential for qualitative improvement. These measures include a focus on the construction of multitenant rental objects, as currently exemplified by the expansion of the ecocenter in Wolkersdorf Business Park. Another example is the infrastructural improvement such as the Industriezentrum NÖ-Süd, where the first parking garage provided for the exclusive use of the companies located at the park was opened.

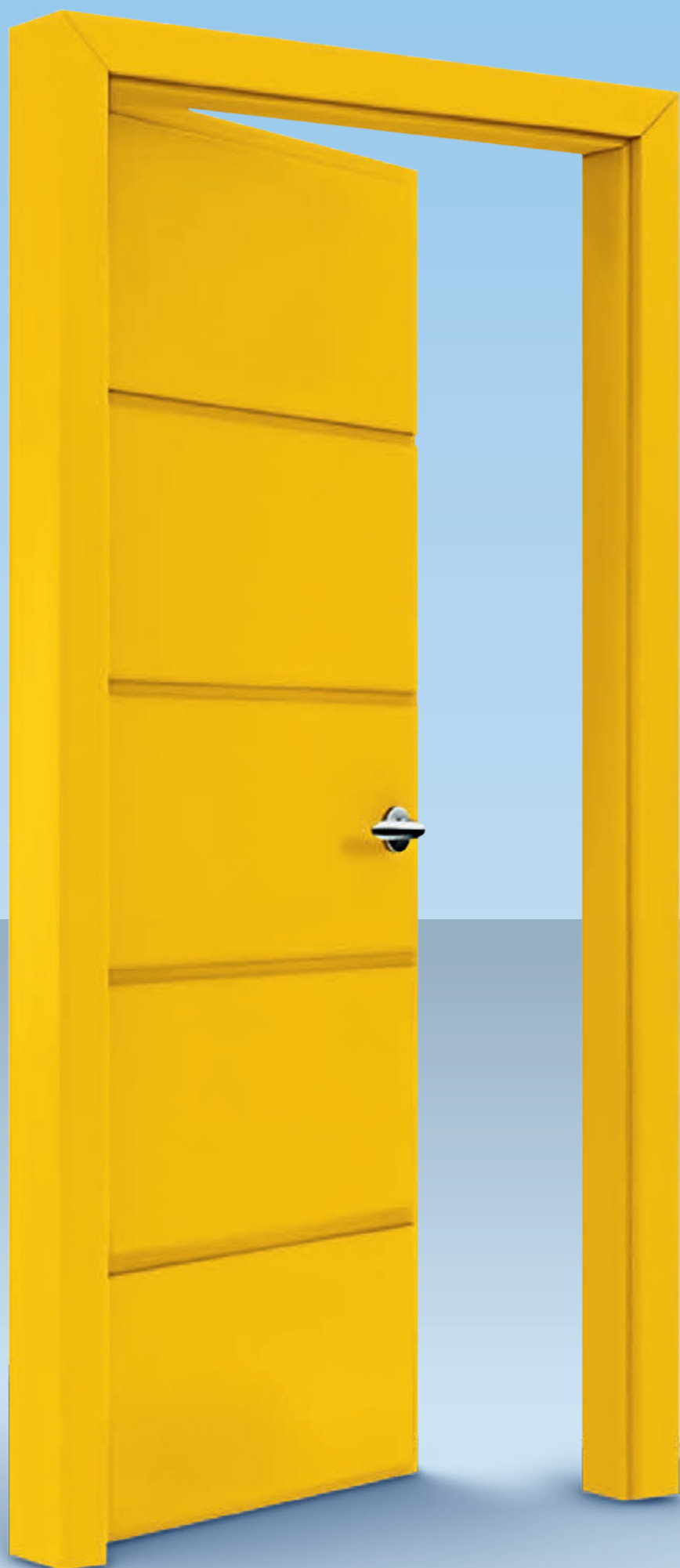
BEHERBERGUNG.AKTIV

A further objective of ecoplus includes the attraction of leading tourism companies to selected locations in order to generate both added value and regional jobs. This is the idea behind beherbergung.aktiv, which was created by ecoplus as a central point of contact for both municipalities and interested tourist operators and investors. In the past four years, a number of projects have been successfully launched via beherbergung.aktiv. In addition to supporting special and pilot projects and developing service instruments related to the subject of accommodation, the platform also focuses on the targeted search for tourist operators and investors.

**niederösterreich
öffnet türen.
ecoplus.at**



Die Wirtschaftsagentur
des Landes Niederösterreich



Seit über 50 Jahren beraten und begleiten wir bei Betriebsansiedlungen und -erweiterungen, regionalen Förderungen und Internationalisierung, überbetrieblichen Kooperationen und Branchen-Netzwerken, Forschung und Entwicklung.
Wir verbinden Wirtschaft und Politik, Unternehmen und Verwaltung, Investoren und Initiatoren regionaler und internationaler Projekte.

