



universität  
wien

# DIPLOMARBEIT / DIPLOMA THESIS

Titel der Diplomarbeit / Title of the Diploma Thesis

Wer baut Bratislava?  
Finanzialisierte Developer in der Wohnbauproduktion von  
Bratislava

verfasst von / submitted by

Vera Winding

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Magistra der Naturwissenschaften (Mag. rer. nat.)

Wien, 2020 / Vienna, 2020

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
degree programme code as it appears on  
the student record sheet:

A 190 333 456

Studienrichtung lt. Studienblatt /  
degree programme as it appears on  
the student record sheet:

Lehramtsstudium UF Deutsch  
UF Geographie und Wirtschaftskunde

Betreut von / Supervisor:

Mag. Mag. Dr. Robert Musil, Privatdoz.



## **Erklärung**

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, am 9.3.2020



## **Danksagung**

Für den Anstoß zur Recherche und für die fachliche Bereicherung in der Thematik möchte ich mich bei meinem Betreuer Herrn Mag. Mag. Dr. Robert Musil ganz herzlich bedanken.

Ich danke vielmals meinem Vater Andreas für das unermüdliche Korrekturlesen und den Mut, den er mir stets zugesprochen hat. Ein ganz besonderer Dank gilt auch meiner Schwester Theresa, die immer dafür gesorgt hat, dass ich mein Ziel nicht aus den Augen verliere.

Außerdem bedanke ich mich an dieser Stelle bei meinen langjährigen Freunden, die mit ihrer Motivation, mein Durchhaltevermögen garantiert haben.

Diese Arbeit widme ich meiner Mama Jana. Sie ist mein großes Vorbild, meine Ratgeberin und bedeutsame Wegweiserin im Leben.



## **Zusammenfassung**

Die slowakische Hauptstadt Bratislava ist mit ihrer Lage im Zentrum Europas und den mehrmaligen politischen Umbrüchen einzigartig im Umgang mit den Entwicklungen des 20. und 21. Jahrhunderts. Ganz besonders ist das Stadtbild einerseits geprägt von den historischen Bauten aus der Monarchiezeit im Stadtzentrum und andererseits von den mächtigen Plattenbauten aus dem Sozialismus in den äußeren Stadtteilen. Seit der Neugründung der slowakischen Republik zeugen jedoch auch moderne Wohnbauten, errichtet nach westlichem Standard in der Hauptstadt, von einer Entwicklung, die sich, wie bereits in mehreren europäischen Hauptstädten, zum Beispiel Brüssel oder London, ebenfalls bemerkbar gemacht hat. Es handelt sich hierbei um die vollständige Privatisierung in der Wohnraumbeschaffung. Neue Wohnhäuser werden im Stadtzentrum von Bratislava sehr oft auf Flächen alter Industrieanlagen erbaut. Weiter außerhalb kaufen private Firmen Grundstücke auf den Weinhügeln der Karpaten und sorgen dort für neuen Wohnraum. Die Wohnungsversorgung in Bratislava liegt gänzlich im privaten Sektor und auch immer öfters in den Händen von großen inländischen aber auch internationalen Wohnbauentwicklern, die sich auf den Finanzmärkten finanzialisieren. Einige wenige Firmen, die ihr Kapital von den Finanzmärkten schöpfen oder dort vermehren sind für einen nicht unbedeutenden Teil des neuen Wohnraums in der Stadt zuständig. Es ist eine nicht ungefährliche Entwicklung, wenn die Wohnraumversorgung einer Stadt von den Zuständen der Finanzmärkte abhängig ist. Diese Arbeit gibt einen kleinen Einblick in die Wohnbauproduktion von Bratislava und versucht, finanzialisierte Developer anhand bestimmter Kriterien ausfindig zu machen. Da diese, wie sich im späteren Verlauf der Untersuchung herausstellt, in quantitativ und auch qualitativ größeren Dimensionen in Bratislava bauen als nichtfinanzialisierte Unternehmen, spielen diese finanzielten und internationalen Developer eine gewichtige Rolle in allen zukünftigen Fragen der Wohnungsversorgung.



# Inhalt

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Problem- und Fragestellung .....	1
1.2	Ziel und Relevanz der Arbeit.....	2
1.3	Aufbau der Arbeit .....	3
<b>2</b>	<b>GESCHICHTLICHER ABRISS DES WOHNUNGSBAUS IN BRATISLAVA.....</b>	<b>4</b>
2.1	Städtebauliche Entwicklungen vor 1989 .....	5
2.2	Jahrhundertwende und Zwischenkriegszeit.....	7
2.3	Von 1945-1989 .....	7
2.4	Städtebauliche Entwicklungen nach 1989.....	10
<b>3</b>	<b>BRATISLAVA ZWISCHEN POSTSOZIALISMUS UND MODERNEM WOHNUNGSBAU IM ZENTRUM EUROPAS.....</b>	<b>14</b>
3.1	Allgemeine Volkswirtschaftliche Kennzahlen.....	14
3.2	Verwaltungsgliederung.....	15
3.3	EinwohnerInnenentwicklung und Flächenverteilung in Bratislava .....	17
3.4	Aktuelle städtebauliche Entwicklungen .....	19
3.5	Merkmale des Immobilienmarktes von Bratislava.....	23
<b>4</b>	<b>FINANZIALISIERTE DEVELOPER IN BRATISLAVA .....</b>	<b>27</b>
4.1	Finanzialisierung: Begriffsdefinition .....	28
4.2	Finanzialisierung im Wohnungswesen .....	30
4.3	Versuche, Finanzialisierung empirisch messen .....	33
<b>5</b>	<b>EMPIRISCHE MESSUNG DER FINANZIALISIERUNG IN DER WOHNBAUPRODUKTION VON BRATISLAVA.....</b>	<b>35</b>
5.1	Methodenvorstellung .....	35
5.2	Merkmale von Finanzialisierung bei Unternehmen .....	36
5.3	Firmeninformationen und Datenquellen .....	37
5.4	Ergebnisse der Datenerhebung .....	38
5.4.1	Allgemeines zu den Unternehmen.....	38
5.4.2	Finanzialisierte Unternehmen nach Kernaktivität .....	41
5.4.3	Finanzialisierte Unternehmen nach Börsennotation .....	47
<b>6</b>	<b>FINANZIALISIERTE DEVELOPER IM VERGLEICH ZU NICHTFINANZIALISIERTEN DEVELOPERN .....</b>	<b>49</b>
6.1	Unterschiede im Stammkapital und Grundvermögen .....	49
6.2	Auslandsbezug und Verbindungen zu Steueroasen .....	51
6.3	Unterschiede in der Unternehmensdauer .....	57
6.4	Die Wohnbauprojekte .....	58

6.4.1	Allgemeines und Datensammlung .....	58
6.4.2	Projekte von finanzierten Entwicklern .....	59
6.4.3	Unterschiede in der Anzahl der Wohneinheiten .....	61
6.4.4	Unterschiede in der Gebäudehöhe .....	62
6.4.5	Lage der Wohnbauprojekte und Wohneinheiten .....	64
6.4.6	Präferierte Lagen finanzieller und ausländischer Entwickler in Bratislava ..	67
6.4.7	Auffälligkeiten bei den Wohnbauprojekten.....	77
6.5	Die größten Wohnbauentwickler in Bratislava .....	79
6.5.1	Die höchsten, größten Projekte und die finanzstärksten Unternehmen.....	79
6.5.2	Finanzierte Entwickler .....	80
6.5.3	Nichtfinanzierte Entwickler .....	85
<b>7</b>	<b>FAZIT .....</b>	<b>87</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS.....</b>	<b>90</b>
	<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....</b>	<b>94</b>
	<b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS .....</b>	<b>95</b>
	<b>TABELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>97</b>
	<b>ANHANG I: VERORTUNG DER WOHNBAUPROJEKTE &amp; WOHNEINHEITEN IN BRATISLAVA.....</b>	<b>I</b>
	<b>ANHANG II: DEVELOPER-GESELLSCHAFTEN .....</b>	<b>III</b>
	<b>ANHANG III: WOHNBAUPROJEKTE.....</b>	<b>XV</b>

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Problem- und Fragestellung

Man kann es kaum glauben, dass vor ein wenig mehr als drei Jahrzehnten in der Slowakei noch der starre Sozialismus alle gesellschaftlichen Entscheidungen getroffen hat. Inzwischen gleicht die neue Skyline der Hauptstadt einem kleinen Manhattan mitten in Europa. Wenn man heute durch die Stadt fährt, ist die rege Bautätigkeit nicht zu übersehen. Zwischen historischen Altbauten ragen neue Wolkenkratzer und Kräne, die weitere Bürotürme und auch Wohnhäuser ankündigen, heraus.

Fast gleichzeitig stellt sich, beim Anblick dieser Entwicklung, die Frage, wer denn diese neuen Bauten ermöglicht? Öffentliche Neubauten sind in der Slowakei seit der politischen Wende rar geworden und fast nur mehr über großzügige europäische Fördermittel finanzierbar. Sozialer Wohnbau, der in der sozialistischen ČSSR in der Wohnungsversorgung dominiert hat, ist heute im ganzen Land nahezu zum Erliegen gekommen. Wer sind also die neuen Akteure auf den slowakischen Märkten? Wer versorgt die BewohnerInnen von Bratislava mit neuem Wohnraum? Ist der moderne Developer in dem kleinen postsozialistischen Land vielleicht ein finanziellierter Player aus dem internationalen Spielfeld?

In dieser Arbeit werden die Wohnbauentwickler von insgesamt 226 einzelnen Projekten, die im Zeitraum von 2006 bis 2023 in der Stadt Bratislava entweder fertiggestellt worden sind oder sich noch in Planung befinden, untersucht.

In Anlehnung an die Dissertation von ALICE ROMAINVILLE (2015), möchte ich mit einer empirischen Untersuchung folgenden Fragen nachgehen:

- Ist der slowakische Wohnungsmarkt im Hinblick auf seine Akteure finanzielliert?
- Unterscheiden sich finanziellierte Akteure von nichtfinanzlierten in ausgewählten Merkmalen? Diese Merkmale umfassen Auslandsaktivitäten genauso wie auch die Lage und die Art der Wohnbauprojekte in der Hauptstadt.
- Würde sich eine aktive und immer stärker werdende Wechselbeziehung und Abhängigkeit zwischen dem Finanzmarkt und dem Wohnungsmarkt in Bratislava im Output der Wohnungsproduktion bemerkbar machen? Würden sich in diesem Zusammenhang zum Beispiel Schwankungen auf den Finanzmärkten auch auf den Wohnbau auswirken?

Dafür werden in dieser Arbeit öffentlich einsehbare Informationen aus unterschiedlichen Datenbanken zu den Developern, die für über 200 einzelne Wohnbauprojekte zuständig waren und sind, ausgewertet und auf Verbindungen zum Finanzsektor untersucht. In weiterer Folge soll in dieser Arbeit dann auch näher untersucht werden, ob finanzialisierte Developer einem bestimmten Muster in ihrer Bautätigkeit (geographische Lage, Art und Größe der Projekte etc.) folgen.

## **1.2 Ziel und Relevanz der Arbeit**

Sind der Finanzmarkt und seine Akteure bereits fester Bestandteil in der slowakischen Wohnungsproduktion? Oder steht die Slowakei, als junge Republik zwischen post-sozialistischem Trauma und Globalisierung, vielleicht erst nur am Beginn einer entstehenden Abhängigkeit von Finanzmärkten und Wohnungsproduktion?

Diese Arbeit soll einen geschichtlichen Überblick geben, welche Stadtentwicklungstrends die slowakische Hauptstadt bereits durchlebt hat. Des Weiteren stellt sie einen kleinen Versuch dar, durch eine empirische Messung von Finanzialisierung, Unterschiede zwischen den Akteuren in der Wohnungsproduktion festzustellen. Für diese Messung werden zuerst Merkmale eines finanzielten Wohnbauentwicklers ausgearbeitet und definiert. Anhand dieser, werden über öffentlich einsehbare Datenbanken anschließend Informationen gesammelt und ausgewertet. Gibt es bereits finanzialisierte Akteure, die neuen Wohnraum in der Hauptstadt schaffen? In welcher Intensität treten sie auf und unterscheiden sich deren Projekte und Unternehmensmerkmale von jenen Akteuren, die national und auf den ersten Blick vom Finanzmarkt unabhängig sind?

Es gibt zwar bereits einige Versuche, Finanzialisierung messbar zu machen (z.B. KRIPPNER 2005, ROMAINVILLE 2015, FIELDS UND UFFER 2016). Die Finanzialisierung der Wohnungsproduktion ist aber tatsächlich ein noch weitgehend unerforschtes Gebiet auf den Märkten. Die Suche nach finanzielten Akteuren in der Wohnungsproduktion kann unter Umständen hilfreich bei der Erstellung von Zukunftsprognosen im Wohnungsbau einer Stadt oder eines Landes sein. Sollten zu starke Verflechtungen und Abhängigkeiten zwischen dem Finanzmarkt und der Wohnungsversorgung bestehen, birgt dies vor allem in Zeiten von nationalen und auch globalen Finanzkrisen, Risiken für die allgemeine Wohnraumbeschaffung eines Landes.

Vielleicht bietet diese Arbeit einen kleinen praktischen Anstoß, sich mit der globalen und internationalen Thematik der Finanzialisierung auch verstärkt auf nationaler bzw. lokaler Ebene zu befassen.

### **1.3 Aufbau der Arbeit**

Zum Einstieg in diese Arbeit wird im zweiten Kapitel die historische Entwicklung des städtischen Wohnungsbaus im 20. Jahrhundert abgebildet. Um die heutigen Entwicklungen in Bratislava zu verstehen, ist es unumgänglich zu erwähnen, wie sich der historische Wohnungsbau des ehemaligen monarchistischen Landes als untergeordneter Teil von Ungarn, über die dominante sozialistische Zeit im 20. Jahrhundert hinweg zu einem modernen Wohnungswesen in der jungen und kapitalistisch geprägten Republik, wie das Land es heute aufweist, entwickelt hat. Bratislava ist ein einzigartiges Beispiel dafür, wie die Stadt hochmoderne Wolkenkratzer zwischen historische Sezessions- und kommunistische Plattenbauten setzt. Wie es dazu gekommen ist, wird im zweiten Kapitel im Detail, vor allem Hinsichtlich der Entwicklung in den einzelnen Stadtteilen behandelt.

Die Stadt Bratislava hinsichtlich ihrer demographischen Entwicklung und ihrer außergewöhnlichen Lage im Herzen Europas ist der Hauptfokus des dritten Kapitels. Gibt es bereits Tendenzen, die auf eine zukünftige Wohnungsknappheit hinweisen? Der radikale Bruch mit der zuverlässigen Wohnungsversorgung zur Zeit des Sozialismus, führt zu einer ganz anderen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Heute entscheiden ganz andere Akteure und Marktsituationen über die Schaffung von neuem Wohnraum. Neben der Zusammenfassung aktueller Entwicklungen im Wohnungswesen wird im dritten Kapitel zusätzlich die administrative Gliederung der slowakischen Hauptstadt vorgestellt, um die Orientierung in den Ergebnissen im späteren Verlauf der empirischen Untersuchung zu erleichtern.

Das vierte Kapitel enthält eine theoretische Abhandlung des Begriffs der Finanzialisierung. Dies umfasst Begriffsdefinitionen, Finanzialisierungserscheinungen im Wohnungswesen und Möglichkeiten zur Messung von Finanzialisierung. Vor allem die Schwierigkeit der Messung der komplexen neuen Erscheinung der Finanzialisierung auf den Wohnungsmärkten, erfordert eine genaue Definition der zu untersuchenden Merkmale eines finanzierten Marktes bzw. deren Akteure.

Das fünfte Kapitel beinhaltet die Methodenvorstellung der empirischen Vorgehensweise dieser Arbeit. Anschließend werden die Ergebnisse der Messung, genauer die eruierten finanzierten Developer im letzten Teil des Kapitels vorgestellt.

Das sechste Kapitel widmet sich mit der Einbeziehung der Ergebnisse aus dem fünften Kapitel den Unterschieden zwischen finanzierten und nichtfinanzierten Akteuren im Wohnungsbau der slowakischen Hauptstadt. Außerdem enthält es eine Vorstellung der auffälligsten Wohnbauentwicklern, die zurzeit die Wohnbauproduktion in Bratislava dominieren.

Es werden zudem über 200 Wohnbauprojekte, die seit 2006 in Bratislava entwickelt wurden oder noch entwickelt werden, hinsichtlich ihrer unterschiedlichen Developer näher untersucht. Dafür werden zunächst die Unterschiede von finanzierten und nichtfinanzierten Developern bei den Wohnbauprojekten eruiert. Danach werden einzelne Projekte von finanzierten Developern in den unterschiedlichen Bezirken der Stadt vorgestellt.

Kapitel 7 fasst die Ergebnisse dieser Arbeit noch einmal kurz zusammen und bietet ein Fazit und einen Ausblick hinsichtlich finanzieller Akteure auf dem Wohnungsmarkt in Bratislava.

## 2 GESCHICHTLICHER ABRISS DES WOHNUNGSBAUS IN BRATISLAVA

Stadtentwicklung ist sowohl in den westlichen als auch in den sozialistisch regierten Ländern des 20. Jahrhunderts ein Thema gewesen. Unabhängig von der jeweiligen Regierungsform ist ein gut ausgebautes und funktionierendes öffentliches System (sei es die Infrastruktur, die medizinische Versorgung oder auch das Wohnungswesen) in europäischen Städten jedoch im Interesse aller gewesen. Der große Unterschied in der Stadtentwicklung und im Wohnungsmarkt zwischen Ost und West liegt aber im begrenzten Handlungsspielraum innovativer Ideen und den eingeschränkten Freiheiten lokaler Regierungen und anderen kleinen, örtlichen Akteuren in sozialistisch geführten Systemen. (vgl. BUČEK 2016:9) Eine klare zeitliche Abtrennung in der Stadtplanung ist schwer zu definieren. Auf alle Fälle führt die samtene Revolution zu einem großräumigen Umdenken in allen gesellschaftlichen und politischen Belangen. Die folgenden zwei Unterkapitel sollen einen kurzen Überblick geben, wie Stadtplanung vor der Revolution in Bratislava, damals nicht als Hauptstadt, und nach 1992, als neue Hauptstadt der Slowakischen Republik ausgesehen hat. (vgl. PALLAGAST und MERCIER 2007: 480)

## 2.1 Städtebauliche Entwicklungen vor 1989

Auf den folgenden Seiten werden die historischen Ereignisse und Entwicklungen im slowakischen Wohnungswesen seit der Jahrhundertwende 1800/1900 bis heute zusammengefasst. Da sich ein Immobilienmarkt auf unterschiedlichen Ebenen (lokal, regional, national und global) im Laufe der Zeit verändert, werden die nachfolgenden historischen Entwicklungen aller Ebenen eines multiskalaren Immobilienmarktes (vgl. MUSIL R. 2019: 16-17) zusammengefasst. Dabei werden auf der lokalen Ebene die Charakteristik einzelner Gebäude und Stadtviertel vorgestellt. Regionale Veränderungen sind auf den Raum Bratislava und die Grenzlage zu Österreich beschränkt. Beschreibungen der Veränderungen im Wohnungsmarkt auf nationaler Ebene fokussieren sich Großteils auf den Einfluss des Sozialismus in allen Wohnbaufragen der Slowakei. Und abschließend werden Trends auf globaler Ebene am Immobilienmarkt überwiegend in der Zeit nach dem Fall des kommunistischen Regimes erwähnt.

### Allgemeine Entwicklungen

Um die slowakische Geschichte des 20. Jahrhunderts zu verstehen, muss diese im Kontext des realen Sozialismus gesehen werden. Nach 1945 durchlebt das Land weitreichende politische Umwälzungen, die eine flächendeckende *Sowjetisierung* (MUSIL J. 2001: 283) zum Ziel hatte. Primärer wirtschaftlicher Fokus dieses Systems liegt auf der Entwicklung der Schwerindustrie. Richtlinien bei der Ansiedelung neuer Industrieanlagen und die dazugehörigen Unterkünfte (Wohnungen) für die ArbeiterInnen und deren Familien lauten zu dieser Zeit: möglichst flächenmäßig gleichverteilt. Diese sowjetische Direktive stößt jedoch sehr rasch an Grenzen der Umsetzung. Vor allem in Ungarn, Polen und der Tschechoslowakei stellt man sich schon gegen Ende der 1950er Jahr die Frage, welche bestimmten Kriterien darüber entscheiden, wo Siedlungen im Land entstehen und wachsen sollen. (vgl. ebd.: 285)

Vor allem das signifikante Städtewachstum (siehe Kapitel 2.4 EinwohnerInnenentwicklung in Bratislava auf Seite 11), das viele osteuropäische Staaten nach dem zweiten Weltkrieg erfahren, verlangt automatisch nach irgendeiner Form von Planung der urbanen Entwicklung. (vgl. MUSIL J. 2001: 289) Die Gründe für das quantitative Wachstum in den ungarischen und tschechoslowakischen Städten in den 1970er Jahren sind laut MUSIL J. (2001: 289) sog. Nicht-systemische Faktoren. Zum einen bewirken die Absiedelung der Schwerindustrie aus dem tschechischen Raum in die Slowakei, der industrielle Ausbau selber und Investitionen in großräumige Plattenbausiedlungen in größeren Städten, dass die Städte in der Slowakei rasant wachsen. (vgl. ebd.: 289-290) Man muss in diesem Zusammenhang jedoch erwähnen, dass das

Wachstum in den slowakischen Städten kein Vergleich ist zu den großen Millionenstädten wie Wien oder Prag (vgl. ebd.: 290). Im Vergleich zur damaligen Wohnbevölkerung der Städte selber ist das Wachstum jedoch sichtbar.

Die Stadtentwicklung in Bratislava vor 1989 ähnelt, aufgrund der gemeinsamen sozialistischen Geschichte vielen anderen ost- und mitteleuropäischen Städten.

BUČEK (2016: 11) fasst zusammen, dass bis 1989 das wesentliche Ziel städtischer Planung in Bratislava die rasche und quantitative Versorgung der Bedürfnisse städtischer BewohnerInnen ist. (vgl. BUČEK 2016: 11) In der damaligen Tschechoslowakei folgen Planungen jeglicher Art dem sogenannten *Eastern Block model* (PALLAGAST und MERCIER 2007:479), welches die Entwicklung von Fünf-Jahres-Plänen für größere städtische Investitionen vorsieht.

Fragen der urbanen Entwicklung sind nichtlokalen Entscheidungsträgern überlassen. Alle Belange diesbezüglich werden von einer zentralen staatlichen Stelle, die von mächtigen kommunistischen Parteien geführt sind, entschieden. Nichtsdestoweniger ist aber auch unter solchen Bedingungen Stadtentwicklung möglich.

Das städtebauliche Resultat dieser Zeit sind riesige Plattenbauten zur schnellen und effizienten Wohnraumbeschaffung in den Städten sozialistisch geführter Länder. Jede Art von kleinräumiger und lokaler Stadtentwicklung, die auf marktorientierten Initiativen beruht, ist vor 1989 in Bratislava nicht möglich. Alle städtischen Bauvorhaben sowie andere soziale und wirtschaftliche Projekte sind zentral gesteuert und unter staatlicher Kontrolle, ausgeführt von der kommunistischen Partei der damaligen Tschechoslowakei. (vgl. BUČEK 2016: 11)

Entscheidungen über große Bauprojekte zu dieser Zeit können nur von anderen nationalen Institutionen beeinflusst werden. Diese Institutionen entscheiden in der Planung der Plattenbausiedlungen in Petržalka und anderen Stadtteilen mit. Ein vorrangiges Interesse dieser nationalen Institutionen (meist sind es Industrieunternehmen) ist es, dass zum Beispiel ihre MitarbeiterInnen Wohnung, Schule, Spitäler und andere Infrastruktur in der Nähe des Arbeitsplatzes haben. (vgl. ebd.)

Stadtplanung ist auch in sozialistischen Systemen nicht völlig planlos und undurchdacht durchgeführt worden, sondern hat ganz bestimmten Interessen gedient.

Eine Besonderheit, die Bratislava in der sozialistischen Zeit gekennzeichnet hat, ist die Nähe zu Österreich. Die große Ölraffinerie Slovnaft liegt in der Stadt Bratislava und auch sehr nah an der Grenze zu dem neutralen Staat Österreich. Strikte Deckelungen ausländischer Investitionen sind in diesem Fall ebenfalls lockerer gesehen worden. (vgl. ebd.)

## 2.2 Jahrhundertwende und Zwischenkriegszeit

Ein sichtbares Engagement des Staates beim Bau von größeren Wohnhäusern um slowakische ArbeiterInnen unterzubringen und die allgemeine Wohnungsqualität zu steigern beginnt bereits vor dem 1. Weltkrieg. Bauten im Secessionstil entstehen in und um die Innenstadt (Staré Mesto). Außerdem werden in dieser Zeit als Antwort auf die schlechten, allgemeinen Wohnverhältnisse kleine und niedrige Reihenhaussiedlungen mit dem Charakter einer Gartenstadt entlang der Lamačska Straße, rund um das Kriegerdenkmal Slavín auf dem *Hausberg* (HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 28) der Stadt und am Fuße der Karpaten in Koliba und Westend gebaut. Weiter in der Innenstadt entstehen in unmittelbarer Nähe zu Fabrik- und Industrieanlagen auch Wohnungsbauten für die MitarbeiterInnen. Die ersten sozialen Wohnungen mit wenigen Quadratmetern und meist in Häusern mit Pawlatschen entstehen in Rača, etwas außerhalb der innerstädtischen Altstadt. Aber auch mitten in Staré Mesto sind die ersten sogenannten *čínžove* (vgl. ebd.), mehrgeschoßige Wohnhäuser errichtet worden. Ein Beispiel dafür ist der 12-geschoßige Wohnturm *Manderlák* auf dem Hauptplatz SNP. (vgl. ebd.) In dieser Zeit siedelt sich in Bratislava die Bevölkerung nach ihrer sozialen Zugehörigkeit in entsprechenden Vierteln an. So sind zum Beispiel wohlhabende Unternehmer und Beamte in neuen Villenvierteln an den Hängen nördlich der Burg angesiedelt. Die Bevölkerung der ArbeiterInnenklasse gruppiert sich in *Trnávka* im Stadtteil Ružinov und *Slovany* in Nové Mesto.

Der Trend aus dieser Zeit niedrige und auch höherpreisige Wohnbauten auf den Ausläufern der Karpaten zu errichten, wird auch heute zum Teil wieder verfolgt. Auch die alten Bauten auf ehemaligen innerstädtischen Fabrikgeländen versucht man heute in Neubauprojekten mit-einzubeziehen.

## 2.3 Von 1945-1989

### 1950er Jahre

Unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg herrscht in Bratislava ein eklatanter Wohnungsmangel, zurückzuführen auf beschädigte Bausubstanz der Kriegszeit, qualitativ minderwertige stehengebliebene Wohnbauten und auch auf den rasanten Bevölkerungszuwachs. Dieser ist bedingt durch die Eingliederung umliegender Gemeinden (Devín, Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Petržalka, Rača und Vajnory) (vgl. HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 30) aber auch durch den Zuzug ländlicher Bevölkerung aus dem Umland, welche sich Arbeitsplätze in der Hauptstadt erhofft.

Fünf wesentliche Punkte beeinflussen maßgeblich die städtebauliche Politik dieser Zeit. Zum einen führt die Abschaffung unterschiedlicher Grundstückspreise und die Einführung fixer Einheitspreise zu der Situation, dass aus der Sicht von Unternehmen, dieser Faktor bei Siedlungsentscheidungen nur mehr eine wenig relevante Rolle einnimmt. (vgl. MUSIL 2001: 292) Es ist kommunistische Praxis, Wohnungsnot mit großen Wohnkomplexen mit einer Mindestanzahl von 300 einzelnen Wohneinheiten zu bekämpfen. Aus dem oben genannten Grund, dass innerstädtische Grundstücke im Sozialismus wertlos geworden sind, werden diese Wohnkomplexe vorrangig in Außenbezirken angesiedelt. (vgl. ebd.: 28-29)

Eine der ersten flächenmäßig großen Siedlung aus dieser Zeit ist jene mit dem Namen *500 bytov* (Wohnungen) im Stadtteil Ružinov. Bereits in der Planungsphase dieser Wohnhausanlage werden in den Höfen Grünflächen mit Spielplätzen vorgesehen. Für ArbeiterInnen der Raffinerie Slovnaft wird ebenfalls außerhalb der Kernstadt eine Anlage errichtet. Diese Wohnsiedlungen aus den frühen 1950er Jahren sind noch überwiegend Ziegelbauten.

Des Weiteren werden private Einfamilienhäuser verstaatlicht und unter die Kontrolle der jeweiligen Kommunen bzw. Gemeinden gebracht. Drittens wird vererbter Wohnraum unter der Bevölkerung umverteilt. Größere einzelne Wohnhäuser werden radikal in einzelne Wohnungen unterteilt und der Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Die Einführung bestimmter gesetzlicher Standards, ermöglichen es lokalen Behörden das sozialistische Wohnungssystem durchzusetzen. Und als fünften Punkt, der die Stadtentwicklung und Siedlungspolitik beeinflusst, nennt MUSIL die Verstaatlichung kleiner Geschäfte, Unternehmen, Handwerksbetriebe und Restaurants und die Zusammenführung dieser zu größeren Einheiten. (vgl. MUSIL J. 2001: 292)

Diese fünf flächendeckenden Richtlinien prägen das erste Jahrzehnt des Sozialismus in osteuropäischen Ländern. Danach, so MUSIL (2001), brechen stricte Systemvorgaben auf und andere Akteure und behördliche Vorgehensweisen spielen eine immer wichtigere Rolle in der Stadtpolitik. Außerdem führt die Industrialisierung, auf die der Hauptfokus der Entscheidungsträger gelegt wird, sowohl in kapitalistisch und marktorientierten als auch in sozialistischen Staaten zu einer Konzentration menschlicher Aktivitäten der BewohnerInnen (vgl. ebd.: 293). In beiden Gesellschaften wird bei so einer Entwicklung auch darauf geschaut, dass Energiekosten von Industrie und die Kosten zur Wohnraumbeschaffung in dicht besiedelten städtischen Gegenden geringgehalten werden. Osteuropäische Staaten wenden dafür das in der Zeit der Industrialisierung gewonnene Wissen in der sozialistischen Planungswirtschaft an. In diesem Zusammenhang schreibt MUSIL, dass es auch Ähnlichkeiten

zwischen sozialistischen Mittel- und osteuropäischen und kapitalistischen Westeuropäischen Ländern im 20. Jahrhundert gibt. (vgl. ebd.: 292-293)

### 1960er Jahre

Die 1960er Jahre sind die Zeit der Plattenbausiedlungen. Diese, zu der damaligen Zeit sehr innovative Art des Bauens beherrscht das Baugeschehen maßgeblich. Diese werden ganz bewusst in Außenbezirke verlegt. Die zentralistische Regierung setzt es sich zum Ziel bis zum Jahr 1970 in ganz Bratislava 40 000 neue Wohnungen zu schaffen. Und diese Zielvorgabe führt zu neuen Siedlungen von überragender Größenordnung. Es wird vor allem Dúbravka, Karlova Ves, Ružinov, Vrakuňa und Rača gebaut. Auch diese Wohnhausanlagen der sechziger Jahre weisen meist große Innenhöfe mit weitläufigen Grünflächen und Spielplätzen zwischen den teils unterschiedlich hohen Plattenbautürmen auf. Ein besonderes Beispiel ist auch der Siedlungsbau in Karlova Ves zu nennen. Die Stadt beginnt den Bau im Jahr 1966 und bietet 5800 Wohnungen. Er gilt bis heute als ein Plattenbau mit BewohnerInnen aus bildungsnäheren und wohlhabenderen Gesellschaftsschichten. HALAŠ und DŽUPINOVÁ bezeichnen es als positives Beispiel eines niedrigeren Plattenbaus, der nicht zu aufdringlich in das Stadtbild gesetzt wird. Auch die Integration nahegelegener Waldflächen zwischen die Wohnhausanlagen entspricht einem guten Zusammenspiel von Natur und Stadt. (vgl. HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 29)

### 1970er und 1980er Jahre

In den 1970er Jahren verlagert sich das Hauptaugenmerk des städtischen Wohnbaus auf das gigantische Siedlungsprojekt Petržalka. Primäres Ziel ist es auf dem Gebiet der rechten Donauuferseite Wohnraum für 100 000 Menschen (40 000 Wohnungen) zu schaffen. Dafür müssen 1500 Einzelgebäude, die ursprünglich auf den Bauflächen gestanden sind, abgerissen werden und rund 6000 BewohnerInnen umgesiedelt werden. Es ist für die gesamte Tschechoslowakei ein überdimensionales Vorhaben. (vgl. HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 31 und MUSIL 2019: 180)

In den späteren Jahren beginnt langsam ein Umdenken in der städtebaulichen Entwicklung. In Bratislava werden nach der Realisierung des Siedlungsbaus in Petržalka, aufgrund der radikalen Veränderung des Stadtbildes durch ein so großes Projekt, weitere Projekte in dieser Größendimension während der Bauphase sogar verkleinert. Außerdem legt man nun den Fokus

auf höhere Qualität der verwendeten Materialien sowie auf allgemein niedrigere Architektur. (vgl. HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 31)

## 2.4 Städtebauliche Entwicklungen nach 1989

Nach der samtene Revolution herrscht in der Slowakei ein neues demokratisches und marktorientiertes System und das Land braucht eine Weile sich in diesem neu zu orientieren. Die Reduktion regelmäßiger Wartungsarbeiten bei den privatisierten sozialistischen Wohnbauten, der Schwund an innerstädtischen Grünflächen und die unzureichende öffentliche Infrastruktur führen zu einer Qualitätsminderung in bestimmten Stadtteilen von Bratislava. (ONDOŠ, MILÁČKOVÁ u.a. 2017: 101) Unmittelbar nach der politischen Wende ist ein Wohnungsmarkt, der den Bedürfnissen der BewohnerInnen nachkommt, im Grunde inexistent. Wohnkosten stehen in keiner Relation zu Renten oder Immobilienpreisen am Markt. In den ersten Jahren der 1990er wird der Ausbau neuer öffentlicher Wohnungen zur Gänze abgeschafft. Nur mehr einige wenige Projekte, die sich noch in Konstruktionsphasen in Devínska Nova Ves und Karlova Ves befinden, werden fertiggestellt. (vgl. ONDOŠ, MILÁČKOVÁ u.a. 2017: 100 und HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 31) IVANIČKA K. Sr. und IVANIČKA K. Jr. schreiben dazu folgendes:

*„Die Transformation hin zu einer Marktwirtschaft und die Privatisierung des Wohnungswesens haben zu einem großen Rückgang im Wohnungsbau geführt“ ( IVANIČKA K. Sr. und IVANIČKA K. Jr. 2007: 44, eigene Übersetzung).*

Die Menge an fertiggestellten Wohnungen in den 1990er Jahren stehen jedoch in keiner Relation zu den vorrangegangenen Jahrzehnten. KOREC und SMATANOVA (2000: 54) führen an, dass im Jahr 1992 in Bratislava 250 Wohnungen fertiggestellt werden. Die meisten Wohnungen bis 1997 werden im Jahr 1993 fertiggestellt: 2 558. Zwischen 1960 und 1989 sind in keinem einzigen Jahr weniger neue Wohnungen als im Jahr 1993 fertig gebaut worden. (vgl. KOREC und SMATANOVA 2000: 54)

Eine weitere intensiv betriebene Entwicklung im Wohnungswesen ist die landesweite Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestandes in der Slowakei. Dieser wurde in den Jahren nach der Revolution zu einem geringen Anerkennungspreis (MUSIL R. 2019: 181) an die WohnungsnutzerInnen verkauft. So kommt es, dass die Slowakei eine der höchsten Eigentumsquoten im europäischen Vergleich aufweist. Die Slowakei weist eine Eigentumsquote von ungefähr 75% auf. (vgl. ebd.: 172 und 181)

In der Gesellschaft, die bis dahin chronische Kürzungen in allen Bereichen gewöhnt ist, entwickelt sich in dieser neuen Phase der Deregulierung und dem Fehlen jeglicher

Marktmechanismen ernstzunehmende Ungleichgewichte. (vgl. ONDOŠ, MILÁČKOVÁ u.a. 2017: 100)

Sowohl Politik als auch die Bevölkerung haben in den 1990er Jahren viele Vorbehalte und negative Einstellungen gegenüber jeder Art von zentraler Planung. Sie gilt als Inbegriff der Erhaltung des verkrusteten und zentralisierten Systems. Viele Entwicklungspläne der frühen 1990er Jahre werden von Ministerium zu Ministerium gereicht, ohne dass sich irgendwer wirklich dafür verantwortlich zeigt. Nach dieser anfänglichen Abneigung größere Projekte längerfristig zu planen, nimmt jedoch das Bewusstsein für die Bedeutung einer überlegten Planung für große Investitionen in der slowakischen Gesellschaft wieder zu. Inspirationen dazu findet die Slowakische Republik in diversen westlichen Staaten. (vgl. PALLAGAST und MERCIER 2007: 479-480) Allen voran ist die Nähe der Hauptstadt Bratislava zu Österreich ein ungemein großer Vorteil in dieser postsozialistischen Phase. Die geographische Lage, die neuen Herausforderungen als EU-Mitglied seit 2004 hat diverse Möglichkeiten geschaffen, urbane Entwicklungsstrategien zu definieren und grenzübergreifende Kooperationsprogramme zu erleichtern. (vgl. ebd.:482) Trotzdem dauert es bis heute, dass Bratislava ein einheitliches Stadtplanungskonzept findet. Vor allem in der Zeit nach der Revolution, durchläuft das neu gegründete Land in urbanen und regionalen Fragen mehrere Phasen von fortlaufendem Wechsel und Transformation. (vgl. ebd.: 480)

Die Stadt und ihre Bevölkerung sind einer sehr intensiven Umbruchphase in den 1990er Jahren ausgesetzt. In der viele gesellschaftliche Bereiche wesentliche Neuerungen erfahren. Während IRA (2003: 92) die postsozialistische Ära in allgemeinen Veränderungen, wie Revitalisierung der Altstadt, Deindustrialisierung, Kommerzialisierung, aber auch diverse sakrale Fokussierungen (v.a. in der Restaurierung von Kirchen, die im Kommunismus zu wesentlichen Teilen vernachlässigt wurden) zusammenfasst, stellt BUČEK zwei grundsätzliche und näher definierte Hypothesen zur städtebaulichen Entwicklung nach 1989 in Bratislava auf. Er nennt zum einen die grundsätzliche gesellschaftliche Akzeptanz und Öffnung einer liberalen und *pro-development* (BUČEK 2006: 65) Einstellung mit einer starken Präferenz für private Initiativen im Bezug auf alle Entwicklungen in der Stadt. Auf der anderen Seite erwähnt er jedoch auch die Tatsache, dass Bratislava auf eine intensive Entwicklungstätigkeit bzw. Development auf hohem und auch qualitativem Niveau nicht ausreichend vorbereitet gewesen ist. Das hat dazu geführt, dass in den 1990er Jahren, aufgrund eines fehlenden Planungskonzeptes für die Stadt Bratislava, viele Akteure der Stadtentwicklung größtenteils in sensiblen Gegenden dafür verantwortlich waren, dass diverse Projekte undurchdacht und uneinheitlich durchgeführt wurden. (vgl. BUČEK 2006: 65-66 und IRA 2003: 92)

Außerdem erwähnt BUČEK (2006), dass die Hauptakteure urbaner Entwicklung in Bratislava vorrangig lokale Ämter und PolitikerInnen, professionelle StadtplanerInnen und Developer sind. Wenig Aufmerksamkeit in Fragen neuer Bauprojekte bekommen NGOs oder die ansässige Bevölkerung. (vgl. BUČEK 2006: 66)

Zu den allgemeinen Entwicklungen im Städtebau in Bratislava ist es nicht uninteressant zu erwähnen, wie sich der historische Altbau in der Innenstadt der slowakischen Hauptstadt entwickelt hat. Dieser hat in der sozialistischen Zeit, vor allem in der ersten Hälfte der 20. Jahrhundert sehr gelitten. Große Teile historischer Bauten hat man absichtlich verfallen lassen und es ist nicht im Interesse der Regierungen gewesen, architektonisch und historisch relevante Bauten (Wohnbauten, administrative Bauten, Kirchen, die Burg oder Brücken) für die Nachwelt zu erhalten. Es war auch nicht unüblich alte Bauten niederzureißen und dadurch zahlreiche Flächen unbebaut zu lassen. Umfangreiche Restaurierungen und Wiederaufbau-Projekte geschichtsträchtiger Bauten in der Innenstadt (Staré Mesto) sind tatsächlich erst nach der samtenen Revolution langsam angestrebt worden. (vgl. ebd.: 67,70)

Die aufkommende Pflege von baulichem Kulturgut um die Jahrtausendwende und allen voran die Bereitstellung staatlicher Mittel dafür ist mit Sicherheit auch ein Ausdruck der Identitätsfindung der jungen Republik Slowakei.

Ganz anders als das *Eastern Block Model* (PALLAGAST und MERCIER 2007:479) wird im Jahr 1998 ein Masterplan, auf Slowakisch *Územný Plán* (BUČEK 2006: 68) für die Stadtentwicklung entworfen. Dieser Plan sieht vor, dass in allen zukünftigen Fragen der Stadtplanung nun auch die Bedürfnisse der Bevölkerung, aber auch die Interessen der InvestorInnen berücksichtigt werden. Man kann ihn jedoch als ersten Schritt in Richtung einer städtebaulichen Regulierung ansehen. Er unterteilt die Stadt in wesentliche Bauzonen und schreibt zudem auch wesentliche Punkte des Denkmalschutzes vor. (vgl. ebd.)

In diesem Zusammenhang ist aber zu erwähnen, dass viele Regulierungsmaßnahmen in der Praxis dann aber doch schwer durchzuführen sind, wenn einflussreiche InvestorInnen mit verlockenden Projektideen Regulierungsmaßnahmen in Frage stellen.

Ein Beispiel, bei dem städtebauliche Regulierung eher sekundär behandelt wurde, ist die bauliche Entwicklung des Stadtviertels Vydrica – Zuckermandel (vgl. ebd.: 73). Dieses Viertel liegt in der historischen Altstadt von Bratislava. Nach den politischen Umbrüchen dominiert in der Innenstadt vor allem die fortschreitende Kommerzialisierung. Diese äußert sich in der Ansiedelung von Restaurants, Büros, Fachgeschäfte, Banken und Versicherungen, die sich auch auf ehemaligen Fabriksgeländen niedergelassen haben. (vgl. IRA 2003: 95-96)

Zuckermandel und Vydrlica sind jedoch auch Beispiele für die Schaffung von neuen und größeren Wohnprojekten mitten im historischen Kern der Stadt.

Nachdem die Stadtregierung um die Jahrtausendwende beschlossen hat, dieses Viertel neu zu erschließen, ist die gesamte Fläche relativ rasch von zwei privaten Investoren gekauft worden. Das Interessante dabei ist, dass der Verkauf ohne jeglichen genauen Plan für das Viertel vollzogen wurde. Das Gelände steht in einer historisch schützenswerten Zone, die zum Beispiel genau definiert, wie hoch Neubauten in diesem Bereich sein dürfen. Trotzdem ist es für die Stadt nicht notwendig gewesen, vor dem Verkauf des Baulandes zu erfragen, wie die Umsetzung der neuen Gebäude genau auszusehen hat. Aber genau dieser schnelle Verkauf und die fehlenden Pläne für das Areal haben auch dazu geführt, dass bestimmte NGOs den Planungsverlauf bewacht und AnwohnerInnen in der Umgebung sich in Planungsdebatten eingebracht haben. Resultat dieser unterschiedlichen Interessen soll sein, dass extrem moderne Bauten verhindert werden. Auf der anderen Seite Developer auch nicht gänzlich gezwungen sind, streng historische Vorgaben zu folgen. (vgl. BUČEK 2006: 73-74)

Dies soll als Beispiel dienen, dass urbane Entwicklung in Bratislava nicht immer nur von städtischen Regierungen beeinflusst bzw. reguliert wird. Wenn sich öffentliche oder gemeinnützige Akteure sinnvoll einbringen, kann man Entwicklungen mitbeeinflussen.

Ein ambitioniertes öffentliches Bewusstsein für nachhaltige und einheitliche urbane Entwicklung ist aber noch relativ rar in Bratislava. Es geht selten über ein begrenztes Angebot, wie zum Beispiel Informationsveranstaltungen von Seiten der Developer, Hearings oder andere gemeinsame Beratungen mit Betroffenen, bei Neubauprojekten hinaus. Es gibt dahingehend laut BUČEK noch viel Potenzial. (vgl. ebd.: 79)

## 3 BRATISLAVA ZWISCHEN POSTSOZIALISMUS UND MODERNEM WOHNUNGSBAU IM ZENTRUM EUROPAS

### 3.1 Allgemeine Volkswirtschaftliche Kennzahlen

Die Slowakei hat 5,4 Millionen EinwohnerInnen und ist seit 2004 Mitglied der Europäischen Union. Bratislava ist die Hauptstadt der Slowakischen Republik und liegt im Westen des Landes (siehe Abb. 1) direkt an der Grenze zu Österreich. Sie ist mit rund 430 000 BewohnerInnen auch die bevölkerungsreichste Stadt des Landes. Die zweitgrößte Stadt ist Košice und befindet sich ganz im Osten. Košice zählt rund 239 000 EinwohnerInnen. (vgl. SLOWAKISCHES STATISTIKAMT 2019)

Die Bevölkerungszahl von Bratislava ist zwischen 1995 und 2018 nahezu konstant geblieben. Sie ist genau genommen leicht gesunken. Von rund 450 000 EinwohnerInnen in Bratislava im Jahr 1995 ist die Zahl auf zirka 430 000 bis zum Jahr 2018 gesunken. (vgl. SLOWAKISCHES STATISTIKAMT 2019) Näheres zur EinwohnerInnenentwicklung von Bratislava gibt es im Kapitel 3.3.

Im Vergleich dazu ist die Wohnbevölkerung der Hauptstadt von Österreich, die ungefähr 60 km von Bratislava entfernt liegt, seit dem Jahr 1995 bis heute stetig gestiegen. Von zirka 1,5 Mio. EinwohnerInnen in Wien im Jahr 1995 ist die Zahl bis 2018 auf rund 1,9 Mio. gewachsen.

Die Slowakische Republik verzeichnet seit dem Zusammenbruch des sozialistischen Systems 1992 ein stetes Wachstum des Bruttoinlandsproduktes. Für das Jahr 2018 weist die Slowakei ein BIP von 90,2 Mrd. Euro auf. Im Jahr 2005 ist dieses noch bei 39,3 Mrd. Euro gelegen. (EUROSTAT 2019: Nationale Statistiken) Die Wirtschaftslage des Landes gestaltet sich im EU-Schnitt außerordentlich gut. Im Jahr 2017 verzeichnet das Land ein Wirtschaftswachstum von 3,4%. Grund für das Wirtschaftswachstum in der Slowakei ist zurückzuführen auf den sehr gut entwickelten Automobilssektor im Westen des Landes. Näheres dazu steht im Kapitel zur historischen Entwicklung. Die Arbeitslosenquote der Slowakei liegt im April 2018 bei 7,4%. Außerdem herrscht in der Region Bratislava nahezu Vollbeschäftigung. Die Region belegt im EU-Ranking der reichsten Regionen den sechsten Platz. Genauer bedeutet das, der Wert beträgt 184% des EU-Durchschnitts. (vgl. WKÖ 2019: Die slowakische Wirtschaft. Wirtschaftsbericht.)

### 3.2 Verwaltungsgliederung

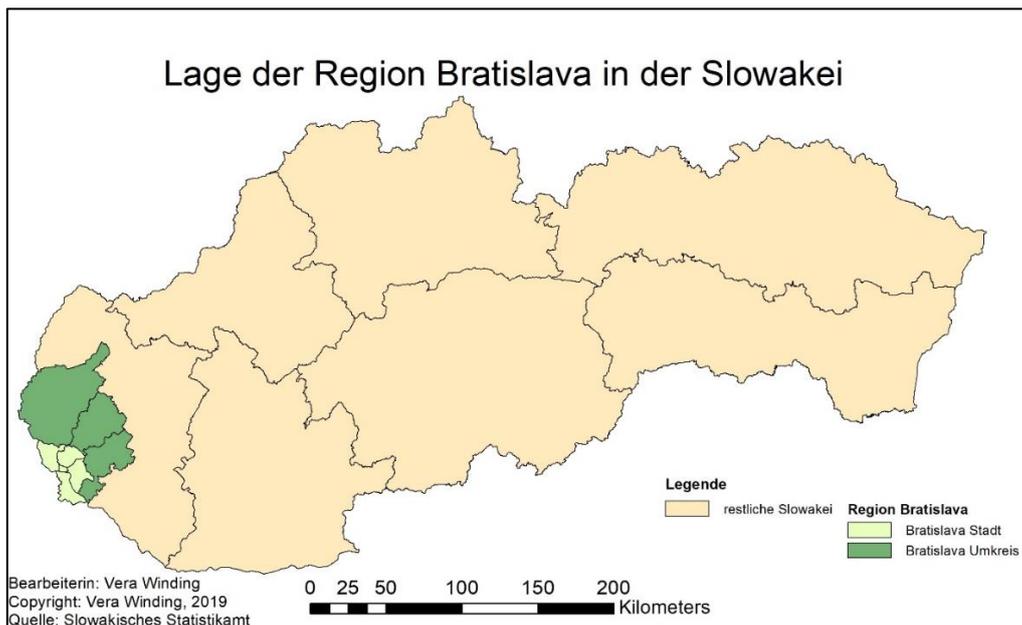


Abb. 1: Die Lage der Region Bratislava mit ihren Stadtteilen im Westen des Landes. Datenquelle: Slowakisches Statistiskamt; eigene Darstellung (24.10.19)

Um die empirischen Ergebnisse der späteren Kapitel geographisch einordnen zu können, werden in diesem Kapitel die Lage und die Verwaltungsgliederung des Untersuchungsgebietes Bratislava kurz beschrieben. Die Slowakei wird in vier Regionen unterteilt. Die Region Bratislava liegt ganz im Westen der Republik, dann folgt die Westslowakei (Západné Slovensko), die Mittelslowakei (Stredné Slovensko) und die Ostslowakei (Východné Slovensko). Diese Regionen gliedern sich in acht Landesbezirke (kraje). Zur Westslowakei zählen die Bezirke Trnavský kraj, Trenčiansky kraj und Nitriansky kraj. Die beiden Bezirke Žilinský kraj und Banskobystrický kraj gehören zur Mittelslowakei und Prešovský kraj und Košický kraj befinden sich in der Ostslowakei.

Die Stadt Bratislava zählt zur Region Bratislava, genannt Bratislavský kraj (siehe Abb. 1). Zu dieser Region gehören neben der Hauptstadt auch die Landkreise Malacky, Pezinok und Senec. Diese drei Bezirke weisen im Jahr 2018 insgesamt eine EinwohnerInnenzahl von rund 221 300 auf. Sie sind für diese Arbeit jedoch nicht näher untersucht worden. Die Hauptstadt gliedert sich in fünf Bezirke (I-V) und diese unterteilen sich wiederum in insgesamt 17 Stadtteile (siehe Abb. 2). Bratislava IV und V grenzen zudem direkt an die Republik Österreich. Sollte die Stadt in Zukunft einwohnermäßig oder flächenmäßig wachsen, dann ist das flächenmäßig nur nach Norden, Osten oder Süden möglich.

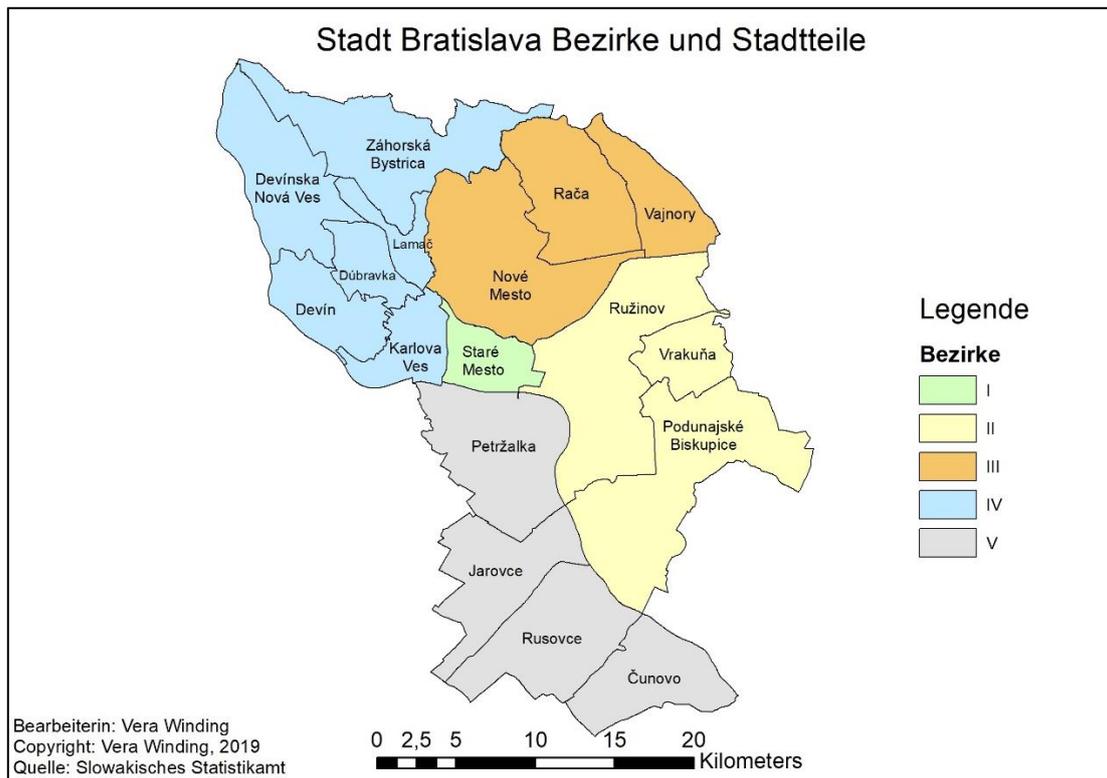


Abb. 2: Die Bezirke und Stadtteile von Bratislava; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt; eigene Darstellung  
 Der Bezirk Bratislava I umfasst nur einen Stadtteil namens Staré Mesto. (siehe Abb. 2) Er ist der Bezirk mit der geringsten EinwohnerInnenzahl und beherbergt die historische Altstadt von Bratislava.

Die drei Stadtteile Ružinov, Vrakuňa und Podunajské Biskupice gehören dem Bezirk II an und liegen im Osten der Hauptstadt. Im Norden grenzt Ružinov an den Bezirk III, im Westen an Staré Mesto und im Südwesten gemeinsam mit Podunajské Biskupice an den Bezirk Bratislava V.

Ružinov ist im Jahr 1945 in die Stadt eingegliedert worden. Die beiden anderen Teile sind 1972/73 administrativ in die Verwaltungsgliederung der Hauptstadt mitaufgenommen worden. (vgl. HALAŠ und DŽUPINOVÁ 2007: 28)

Bratislava III befindet sich im Nordosten und liegt zwischen den Bezirken IV und II. Zu dem Bezirk gehören die Stadtteile Nové Mesto, Rača und Vajnory. Die beiden letztgenannten Stadtteile grenzen an den im Norden von Bratislava gelegenen Bezirk IV und gehören seit 1946 zu Bratislava.

Die beiden Stadtteile Staré Mesto und Nové Mesto bilden den älteste Kern der Hauptstadt. In historischen Nennungen bis 1945, in denen von Bratislava die Rede ist, sind damit immer diese beiden Stadtteile gemeint. (vgl. ebd.)

Der Bezirk IV beherbergt sechs Stadtteile und grenzt an die Bezirke I, III und V. Devínska Nová Ves, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač und Záhorská Bystrica zählen zum Bezirk IV. (siehe Abb. 2)

Während im Jahr 1946 Lamač, Karlova Ves, Dúbravka und Devín eingegliedert wurden, zählen die Stadtteile Devínska Nová und Záhorská Bystrica erst seit 1972/72 offiziell zur Stadt Bratislava. (vgl. ebd.)

Südlich der Donau befindet sich der Bezirk V. Er ist der einzige, der auf der rechten Seite der Donau gelegen ist. Er gliedert sich in die Stadtteile: Čunovo, Jarovce, Petržalka und Rusovce. Der Stadtteil Petržalka grenzt im Norden an die Bezirke I, II und IV. Jarovce und Rusovce grenzen im Osten an den Stadtteil Podunajské Biskupice aus dem Bezirk II.

Petržalka ist seit 1945 Teil der Hauptstadt. Jarovce, Rusovce und Čunovo, welche zwischen 1920-1947 Teile von Ungarn waren, zählen seit 1972 ebenfalls zur Hauptstadt Bratislava. (vgl. ebd.)

### **3.3 EinwohnerInnenentwicklung und Flächenverteilung in Bratislava**

Zwischen den Jahren 1950 und 1990 wächst die Bevölkerung in den Osteuropäischen Städten signifikant. Vor allem in Ungarn, Polen und in der Tschechoslowakei liegt der Anteil an städtischer Bevölkerung zwischen 39 und 41 Prozent. Im Vergleich zu Staaten wie Jugoslawien und Albanien, die einen Anteil an Bevölkerung, die in Städten lebt, zwischen 19 und 20 Prozent aufweist, ist der Wert recht interessant. Der schnellste Zuwachs in den tschechoslowakischen Städten erfolgt in den 1979er Jahren. Unterschiedliche Faktoren beeinflussen den Städtewachstum in dieser Zeit. Im Beispiel von Bratislava führt die stetige Eingliederung neuer Stadtteile im Laufe des 20. Jahrhunderts (siehe Kapitel 2) wesentlich dazu bei, dass die Einwohnerinnenzahl sprunghaft ansteigt. Durch diese mehrmalige flächenmäßige Ausweitung der Stadt, ist ein historischer Vergleich der EinwohnerInnenentwicklung von Bratislava im 20. Jahrhundert eher schwer. Außerdem zählt MUSIL unter anderen die Verschiebung der Schwerindustrie und den eifrig betriebenen Plattensiedlungsbau in größeren Städten als Gründe dafür auf. (vgl. MUSIL 2001: 289) Näheres zur historischen Entwicklung des Städtebaus vor 1989 in Bratislava wird im Kapitel 2 beschrieben.

Tab. 1: Darstellung der Stadt Bratislava in Bezirke, Stadtteile und EinwohnerInnenzahl (EW) 2018 und 1995; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt. datacube.statistics.sk (24.10.2019); eigene Darstellung

Bratislava				
Bezirk	Stadtteil	EW Stadtteil 2018	EW insg. 2018	EW insg. 1995
I	Staré Mesto	41.095	41.095	47.873
II	Podunajské Biskupice	22.136	114.920	113.164
	Ružinov	73.250		
	Vrakuňa	20.267		
III	Nové Mesto	38.938	66.442	64.491
	Rača	23.006		
	Vajnory	5.969		
IV	Devínska Nová Ves	15.839	96.791	95.750
	Dúbravka	33.448		
	Karlova Ves	33.485		
	Devín	1.636		
	Lamač	7.234		
	Záhorská Bystrica	5.619		
V	Čunovo	1.501	110.801	130.338
	Jarovce	2.345		
	Petržalka	102.982		
	Rusovce	4.114		

Die EinwohnerInnenentwicklung allen Bezirken von Bratislava ist seit Mitte der 1990er Jahre nahezu konstant geblieben. Kleine Veränderungen seit 1995 kann man dennoch beobachten. Zwischen 1995 und 2018 ist in zwei Bezirken (BA I und V) die EinwohnerInnenzahl gesunken (insg. ca. – 27 000) und in drei Bezirken (BA II,II und IV) ist sie gestiegen (insg. ca. +6000 EW). Das heißt, die Bevölkerung von Bratislava ist seit 1995 insgesamt um 20 000 EW gesunken. (siehe Tab. 1)

Bratislava I weist im Jahr 2018 eine EinwohnerInnenzahl von 41.095 auf (siehe Abb. 2). Im Zeitraum zwischen 1995 (rund 48. 000 EW) bis 2015 (knapp unter 40.000) ist die EinwohnerInnenzahl in diesem Bezirk leicht gesunken (siehe Abb. 3). Seit 2015 nimmt der Bevölkerungsanteil in Staré Mesto jedoch wieder leicht zu. Er bleibt jedoch der Bezirk mit den wenigsten BewohnerInnen. Er ist aber auch der flächenmäßig kleinste Bezirk (9,6km<sup>2</sup>). (Slowakisches Statistikamt 2019)

Stare Mesto liegt an der linken Uferseite der Donau und beherbergt auch die bekannte Burg auf einem Hügel. Im Westen dieses Stadtteils befindet sich auf den Ausläufern der Karpaten die wohlhabendste Wohngegend der Stadt. (vgl. BUČEK 2006:67)

Bratislava II ist 92,5 km<sup>2</sup> groß und die Bevölkerungszahl ist zwischen 1995 und 2018 von rund 113 000 auf zirka 115 000 EinwohnerInnen gestiegen. Im Moment ist es der einwohnerInnenstärkste Bezirk von Bratislava. Der flächenmäßig (74,7 km<sup>2</sup>) und einwohner-

Innenmäßig (2018: 67 225 EW) zweitkleinste Stadtbezirk ist Bratislava III. Dieser hat seit 1995 ca. 2.800 Einwohner dazugewonnen. Die Bevölkerungszahl von Bratislava IV ist seit Mitte der 1990er Jahre nur um ca. 1 200 EW gewachsen.

BA IV umfasst als einziger Bezirk fünf Stadtteile und die Fläche beträgt 96,7km<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um den größten Bezirk der Stadt Bratislava.

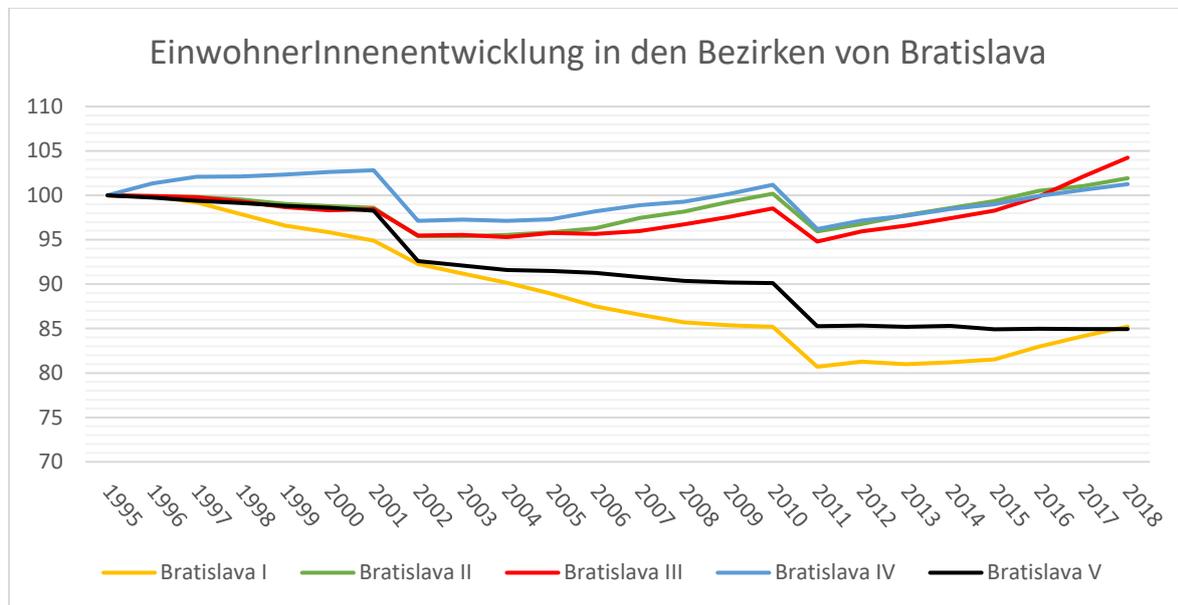


Abb. 3: Index der EinwohnerInnenentwicklung in den einzelnen Bezirken von Bratislava zwischen 1995-2018 (1995=100). Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt. datacube.statistics.sk (24.10.19); eigene Darstellung

### 3.4 Aktuelle städtebauliche Entwicklungen

#### Die Automobilindustrie als Standortfaktor für Wohnsiedlungen

Bis heute profitiert der Raum Bratislava von seiner intensiv betriebenen Automobilwirtschaft. Nach der Neugründung des slowakischen Staates 1993 (PALLAGAST und MERCIER 2007: 480) muss das Land nahezu alle gesellschaftlichen Bereiche für sich neu definieren. Die in der sozialistischen Ära betriebene Schwerindustrie ist zum Teil veraltet und nur einige wenige können sich in der neuen marktorientierten Gesellschaft im Land weiter etablieren und erhalten bleiben.

Wirtschaftlicher Mittelpunkt vieler mittel- und osteuropäischer Staaten wird der spezialisierte Automobilzweig. Die zentrale Lage im Herzen Europas, das doch niedrige Lohnniveau und das Vorhandensein notwendiger Zulieferbetriebe in den Ländern selber bewirken eine Ansiedelung ausländischer Automarken in den postsozialistischen Staaten. So siedeln sich Renault und Toyota in Tschechien und Polen, Suzuki in Ungarn und Polen und Hyundai und Volkswagen in der Slowakei an. (vgl. IVANIČKA K. Sr. und IVANIČKA K. Jr. 2007: 39)

IVANIČKA K. Sr. und IVANIČKA K. JR. (2007) bezeichnen die Rolle der Slowakei in dieser Entwicklung als Vorzeigebispiel. Innerhalb von 15 Jahren transformiert das Land seine ganze Wirtschaftstätigkeit und spielt bereits im ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre eine ungemein wichtige internationale Rolle im Bereich Automobilherstellung. Neben Hyundai gibt es im Land auch Produktionsanlagen für Kia-Hyundai, PSA Peugeot Citroën und Volkswagen. (vgl. ebd.)

Faktoren wie das Vorhandensein hunderter Zuliefererbetriebe in einem 500km Radius um die Hauptstadt, eine gute Verkehrsanbindung in den Westen und ein nützliches Vorhandensein von FacharbeiterInnen in Verbindung mit niedrigen Lohnkosten verschaffen dem Land und insbesondere die Region Bratislava eine einzigartige und nachhaltige Position in Europa. (vgl. ebd.: 40)

### **Weitere Entwicklungen im Wohnungsbau**

BUČEK erwähnt, dass vor allem ein privater Developer das Donauufer auf der Seite der Innenstadt dominiert. Das slowakische Unternehmen J&T baut in den frühen 2000er Jahre den Multifunktionskomplex River Park und setzt damit den Grundstein für eine neue Ausrichtung im Neubau der Stadt. (vgl. BUČEK 2006: 70)

Dieser Komplex aus Bürogebäude, Wohnungsbau, Geschäftsfläche und Hotel (vgl. ebd.) prägt das Donauufer auf lange Zeit und sticht bis heute markant hervor, wenn man die Stadt von einem Schiff aus besucht oder von Petržalka aus auf die Innenstadt blickt. J&T bleibt auch in der empirischen Untersuchung in späteren Kapiteln nicht unerwähnt. Der Developer zählt heute zu den größten und dominantesten im Bereich des Wohnungsbaus.

Ein Beispiel für eine moderne Nutzung eines alten sozialistischen Fabriksgeländes zur Wohnraumbeschaffung ist das Wohnprojekt Zwirn (siehe Kapitel: 5.6.2 Bezirk BA II auf Seite 71). Cvernovka ist in der sozialistischen Zeit eine Fabrik zur Herstellung von Nähten gewesen. Heute steht der ehemalige Industriebetrieb auf einem lukrativen Standort. Das Projekt Zwirn besteht aber nicht aus reinen Wohngebäuden. Eine innovative Mischung aus Wohnen, Veranstaltungsräumen, Gastronomie und Parkfläche lassen ein neues modernes Umdenken in Bratislava anklingen und ist richtungsweisend für viele weitere innerstädtische Wohnbauprojekte.

In einer Untersuchung zum aktuellen Wohnungsbau in Bratislava haben ONDOŠ, MILÁČKOVÁ u.a. sich im Jahr 2017 die Zusammenhänge von Wohnungspreisen, Größe und Beschaffenheit der Neubauten und ihre Lage in der Stadt angesehen. Dabei untersuchen sie um die 5 000 Projekte an 88 Plätzen in Bratislava im Zeitraum zwischen 2003 und 2013. Das Ergebnis der

Studie lautet, dass zwei Drittel der untersuchten und neuen Wohnbauprojekte in Bratislava zentrumsnah, also innerhalb eines Radius einer 30-minütigen Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum (ONDOŠ, MILÁČKOVÁ u.a. 2017: 105), errichtet werden.

Neuer Wohnungsbau berücksichtigt also hinsichtlich der zukünftigen WohnungsbesitzerInnen eine gute öffentliche Anbindung und große Wohnsiedlungen mit riesigen Parkplatzflächen, die zwischen den Plattenbauten zum Beispiel in Petržalka allgegenwärtig waren, werden nicht mehr präferiert.

Es ist jedoch notwendig zu erwähnen, dass die Slowakei auf längere Sicht hin unbedingt die Problematik der zukünftigen Wohnungsversorgung lösen werden muss. Während der Sozialismus Fragen nach Wohnraum auf staatlicher Ebene zu lösen wusste, muss sich das junge Land mit dem nun gänzlich privaten Wohnungsbau adäquate und zukunftssträchtige Antworten für den Wohnbau überlegen. Bei der Betrachtung der Entwicklung aller errichteten Wohneinheiten in der Slowakei gibt es leider keine Anzeichen, dass sich der öffentliche Sektor die Wohnraumbeschaffung zur Aufgabe machen könnte (siehe Abb. 4)

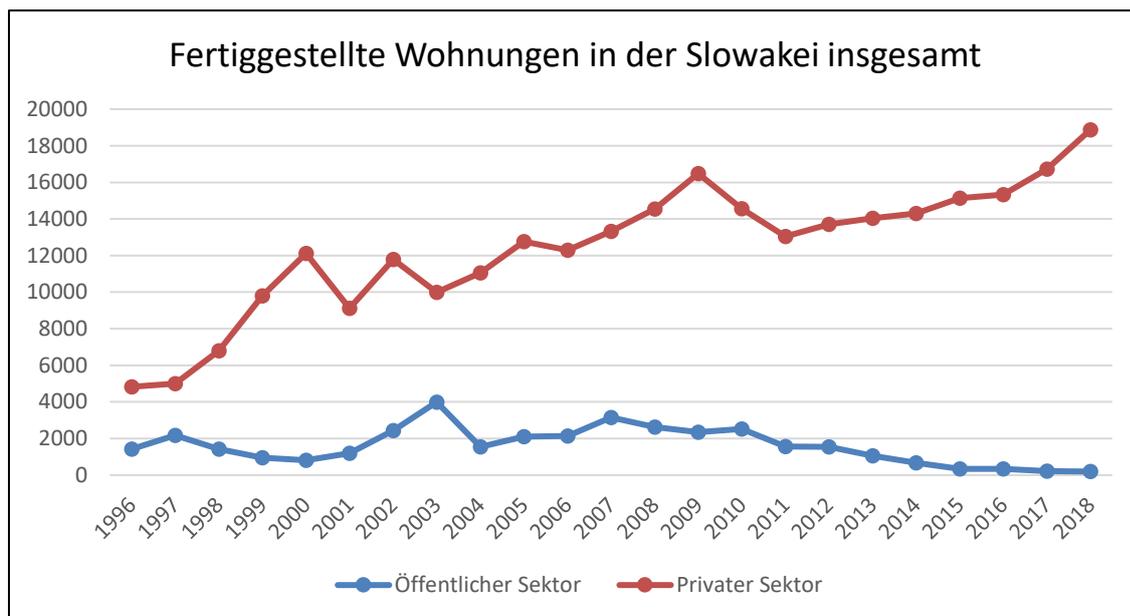


Abb. 4: Fertiggestellte Wohnungen in absoluten Zahlen aufgeteilt nach Art des Erbauers seit 1996; Quelle: Slowakisches Statistiskamt 2019; eigene Bearbeitung)

### Innerstädtische Zonengliederung nach historisch-morphologischen Merkmalen

Da Bratislava in der postsozialistischen Ära einen so prägenden Wandel durchläuft, entwickeln sich auch bestimmte Stadtgebiete unterschiedlich stark und auf unterschiedlichen Ebenen. IRA zeigt 2003 in einer großangelegten Studie auf, dass auch einzelne Orte in den administrativen Stadtteilen von Bratislava ebenfalls unterschiedliche Bevölkerungsdichten und Entfernungen

bzw. Anbindungen zum Stadtzentrum aufweisen. Er fasst deshalb einzelne Orte und Gebiete der Stadt Bratislava in neue Zonen (siehe Abb. 1), die bestimmte Transformationsprozesse in der postsozialistischen Zeit und andere bevölkerungsgeographische Merkmale aufweisen, zusammen. Diese Prozesse finden auf drei Ebenen statt: sichtbare/äußerliche morphologische, funktionale und sozial-demographische Veränderungen. Die erstgenannten Ebene umfasst eine allgemeine Revitalisierung und Suburbanisierung und das Vorhandensein von städtischem Brachland. Die zweite Ebene umfasst funktionale Prozesse wie zunehmende Kommerzialisierung und eine breitere Aufstellung dieser, ein Ausbau von Kirchen und kirchennahen Bauwerken, Deindustrialisierung und Suburbanisierung. Die dritte Ebene, umfasst die sogenannten sozial-demographischen Veränderungsprozesse, die bei IRA als Minderung sozialwirtschaftlicher Merkmale, eine spürbare gesellschaftliche Separierung von anderen städtischen Gebieten, Segregation und ebenfalls Suburbanisierung definiert werden. (vgl. IRA 2003: 95) Er unterscheidet daraufhin folgende fünf Zonen:

- Historischer Kern - *historical core* (IRA 2003:94): Im historischen Kern ist die Kommerzialisierungswelle (Ansiedelung von Restaurants, Supermärkten, Bürostandorte, Banken, Finanz- und Versicherungsinstitute) der am stärksten ausgeprägte Transformationsprozess in den 1990er Jahren. Durch den Bau größerer Shoppingcenter wie zum Beispiel Aupark in Petržalka, wird der hohe Verdichtungsgrad an Einkaufsmöglichkeiten zur Jahrtausendwende jedoch etwas aufgelockert. (vgl. ebd.: 95)
- Innenstadt - *inner city* (ebd.: 94): Die sichtbarste Veränderung in der postsozialistischen Zeit in Zone namens Innere Stadt ist die Ansiedelung von Banken und anderen Dienstleistungsinstitutionen in alte Industriebauten, kommunistische Einkaufsläden und anderen leeren Plätzen entlang der Hauptstraßen dieser Gegenden. (vgl. ebd.: 95-96)
- Villen-Wohngebiet - *villa neighbourhood* (ebd.: 94): Eine allgemeine Aufwertung ist in dieser Wohngegend, welche auf den Hügeln der Karpaten verortet ist (Slavín, Machnač, Koliba, Kramáre, Horský park), in den 1990er Jahren bestimmend. Einige spezialisierte Einkaufsmöglichkeiten siedeln sich ebenfalls an. Hier zieht vor allem in neue Wohnbauten oder in Mietwohnungen von niedriggeschossigen Eigentumshäusern die eher wohlhabende Bevölkerung her. (vgl. ebd.: 96)
- Siedlungsgebiete - *housing estates* (ebd.: 94): Diese Zone hat ein wesentliches gemeinsames Merkmal. Sie ist weitläufig und geprägt von standardisierten, sozialistischen Wohnbauten aus den Jahren 1960-1980. Kommerzialisierung findet ausschließlich entlang größerer Straßen auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen statt. Außerdem werden in dieser Zone vor allem auf leerem Baugrund verstärkt kirchliche Bauten gebaut.

Nichtsdestoweniger ist diese Zone keinen radikalen Transformationsprozessen bis zur Jahrtausendwende ausgesetzt. (vgl. ebd.: 96)

- Peripherie – *periphery* (ebd.: 94): Die Zone der Peripherie in Bratislava ist hauptsächlich von diversen Suburbanisierungsprozessen geprägt. Diese werden in Form von neuen kleineren Wohngegenden inmitten weitläufiger Stadtgebiete sichtbar. Kommerzialisierung findet an bestimmten Verkehrsknotenpunkten statt (z.B. Avion beim Flughafen). (vgl. ebd.: 96)

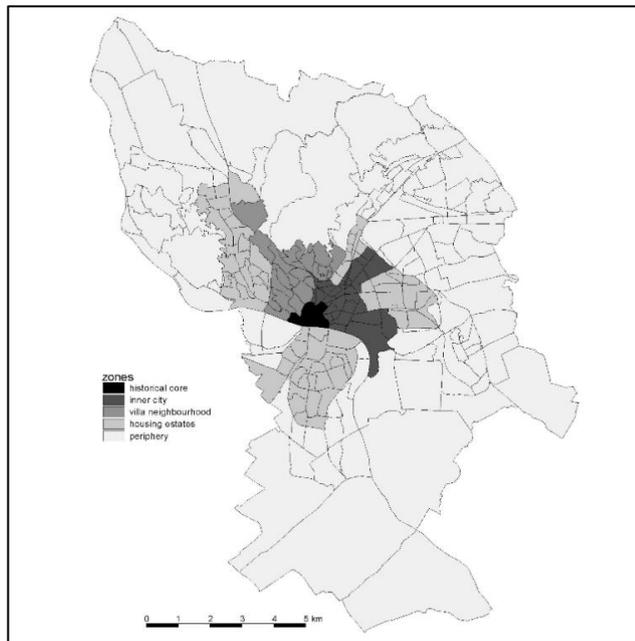


Abb. 5: Die fünf Zonen-Einteilung von IRA: Intra-urbane Struktur von Bratislava (Quelle: IRA 2003: 96; online: <https://www.sav.sk/journals/uploads/05131220Ira.pdf> Letzter Zugriff: 26.11.19 )

### 3.5 Merkmale des Immobilienmarktes von Bratislava

Der Immobilienmarkt, wie er sich im 20. Jahrhundert in kapitalistischen Systemen etabliert hat, existiert in sozialistischen Ländern in dieser Form bis 1989 nicht. Preise für Wohnen in der sozialistischen ČSSR sind international nicht vergleichbar und auch auf nationaler Ebene hält der Wohnungsmarkt keinem Wettbewerb stand. Erst mit der Öffnung des Landes hin zum Westen und der Einführung des kapitalistischen Wirtschaftssystems in der Slowakei ab dem Jahr 1992 gibt es erste Versuche Wohnungspreise festzulegen und das Prinzip von Angebot und Nachfrage für die Versorgung mit Wohnraum arbeiten zu lassen. (vgl. ONDOŠ S. U.A. 2017)

ALICE ROMAINVILLE untersucht in ihrer Dissertation über die Finanzialisierung der Wohnungsproduktion die wachsende Dominanz finanzialisierter Wohnbauentwickler in Brüssel. Der Brüsseler Wohnungsmarkt hat im Gegensatz zum Slowakischen, welcher Jahrzehntlang aufgrund des Kommunismus in einer Starre gewesen ist, eine traditionell offene

Einstellung gegenüber ausländischen Investitionen, die auf dem heimischen Markt Kapital einbringen. (vgl. ROMAINVILLE 2017: 625) Diese Tendenz kann in der jungen Slowakischen Republik erst seit knapp drei Jahrzehnten beobachtet werden. Die hohen Eigentumsraten, die auf die günstigen, staatlichen Wohnungsverkäufe in den 1990er Jahren zurückzuführen sind, bewirken, dass die Slowakei eine Sonderstellung in der EU eingenommen hat. Die Frage nach leistbarem Wohnen stellt sich erst langsam zur Jahrtausendwende. Im Zuge des Heranwachsens einer neuen jungen Generation, der keine staatlich, vergünstigten Wohnungen mehr zur Verfügung gestellt wird und auch kein etablierter alternativer Mietmarkt vorhanden ist, muss Wohnraumbeschaffung nun über andere und vor allem neue Wege stattfinden.

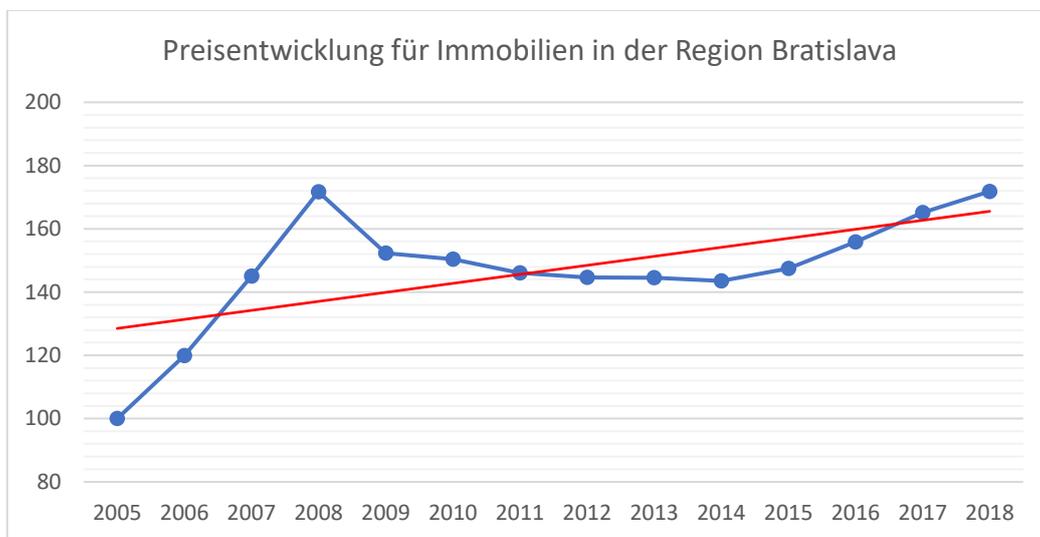


Abb. 6: Index der Preisentwicklung (€/m<sup>2</sup>) für Immobilien in der Region Bratislava zwischen 2005-2018 (2005=100); Datenquelle: Slowakische Nationalbank; [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) (27.12.2019)

Bei ROMAINVILLE 2015 ist die Brüsseler Ausgangssituation auf dem Wohnungsmarkt auf dem Weg in eine Wohnungskrise. Für die Mehrheit der städtischen Bevölkerung ist leistbares Wohnen ein seltenes und schwer zu erreichendes Gut geworden. In der Slowakei ist diese Problematik im Bereich Wohnen vorrangig bei jenen zu beobachten, die kein Eigentum aus der sozialistischen Ära besitzen und nun über neue Wege Wohnen finanzieren müssen.

In Abbildung 2 sieht man recht deutlich in Welche Richtung die Preise für Wohnen in Bratislava gehen. Der reale Preisanstieg für den Quadratmeter ist in einem Zeitraum von 13 Jahren von 1150€ auf fast 2 000€ gestiegen. Signifikant gesunken ist der Kaufpreis für Immobilien im Zeitraum zwischen 2008 bis 2014. Dies ist unter anderem auf die globale Finanzkrise zurückzuführen. (NBS 2019)

Trotzdem liegen die Preise für Wohnen in Bratislava auf einem hohen Niveau und sind bereits mit jenen in Österreich vergleichbar. In Österreich liegt der durchschnittliche Preis pro m<sup>2</sup> bei

einem Erstbezug bei 2 500 Euro (WKÖ 2019: Haushalte). Der Trend weist, trotz des Preis- einbruchs zwischen den Jahren 2008 und 2014, auf einen konstanten Preisanstieg hin.

Neben diesem Anstieg der Immobilienpreise macht sich ebenfalls ein Anstieg beim mittleren Haushaltseinkommen bemerkbar. Eine so hohe Diskrepanz zwischen der Preisentwicklung und der Entwicklung des durchschnittlichen Haushaltseinkommens, wie sie in Brüssel herrscht (siehe Abb. 4), gibt es in Bratislava noch nicht. In Brüssel steigen die Immobilienpreise seit dem Jahr 2000 unverhältnismäßig schnell und das Haushaltseinkommen hält sich im Gegenzug nahezu konstant. (siehe ROMAINVILLE 2017: 626)

Sobald die Preise für Immobilien stärker steigen als das Haushaltseinkommen, kann man davon ausgehen, dass sich der Markt stärker finanzialisiert. In der Region Bratislava entwickeln sich die beiden Kurven relativ gleich. Von dem Ausgangsjahr 2005, welches ein Jahr vor dem Zeitraum der Untersuchung in dieser Arbeit liegt, ist ersichtlich, dass die Preise für Immobilien bis 2008 rasant steigen und danach wieder sinken. Seit 2014 ziehen sie wieder an. (siehe Abb. 7) Eine deutlich aufgehende Schere zwischen der Entwicklung der Immobilienpreise und dem Haushaltseinkommen wie sie in Brüssel (siehe Abb. 8) bereits vorliegt, ist in Bratislava anhand der Daten, die dazu vorliegen noch nicht ersichtlich. Die fehlenden Werte über die Immobilienpreisentwicklung seit den 1990er Jahren in Bratislava erschweren den direkten Vergleich mit der Entwicklung in Brüssel. Die niedrigen Immobilienpreise, die in den 1990er Jahren im Zuge des Verkaufs staatlicher Wohnungen an ihre MieterInnen festgelegt worden sind, folgen keinen marktwirtschaftlichen Kriterien und würden dem Vergleich mit heutigen Preisfestlegungen wohl nicht mehr standhalten.

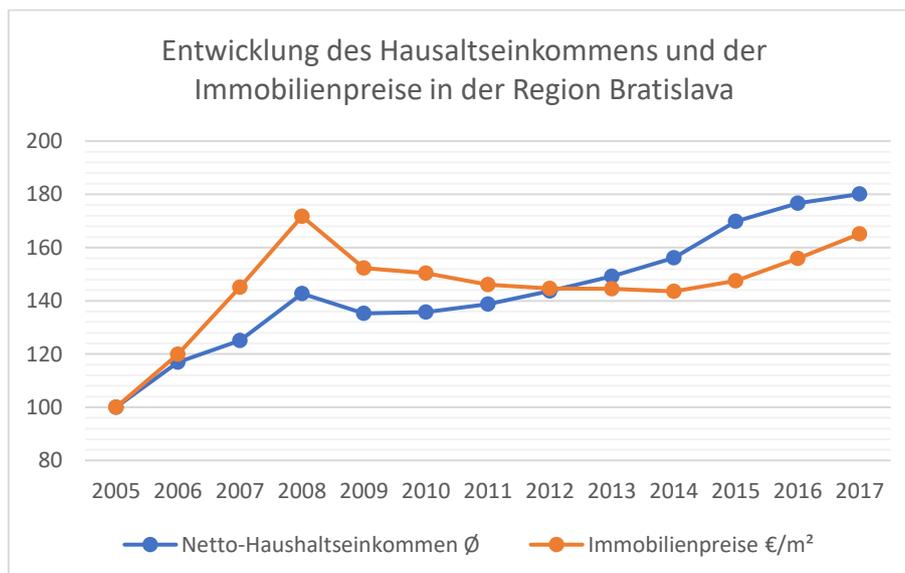


Abb. 7: Entwicklung des durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens und der Immobilienpreise (€/m<sup>2</sup>) in der Region Bratislava zwischen 2005-2017 (2005=100); Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, [slovak.statistics.sk](http://slovak.statistics.sk) und Slowakische Nationalbank, [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)

In der Betrachtung über einen längeren Zeitraum sieht man, dass sowohl in Bratislava als auch in der ganzen Slowakei seit der Jahrtausendwende das durchschnittliche Haushaltseinkommen steigt. Man muss in diesem Zusammenhang erwähnen, dass das Nettohaushaltseinkommen in der Slowakei nach wie vor im europäischen Vergleich recht niedrig ist. Sowohl in der Region Bratislava als auch in der gesamten restlichen Slowakei beträgt das Nettohaushaltseinkommen

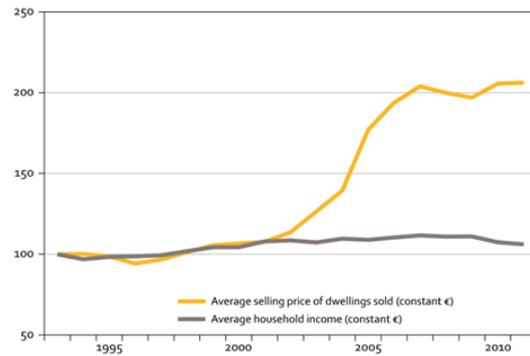


Abb. 8: Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnpreise und des Haushaltseinkommens in Brüssel (1993=100); Grafik übernommen von: ROMAINVILLE 2017: 626, Figure 1.

600€ bzw. 480€. Ein Anstieg im Wohlstand ist trotzdem zu verzeichnen, wenn man bedenkt, dass das Nettoeinkommen im Jahr 2001 für die Slowakei im Durchschnitt bei 212 € und in der Region Bratislava bei 270€ gelegen ist. (SLOWAKISCHES STATISTIKAMT 2019) Der Anstieg von über 100% innerhalb von 17 Jahren (siehe Abb. 9) ist auf die starke Wirtschaftsleistung des Landes zurückzuführen. Sollten jedoch die Preise für das Wohnen in Zukunft höher steigen als das Einkommen, so ist dies ein Indiz darauf, dass der Wohnungsmarkt finanzialisiert wird.

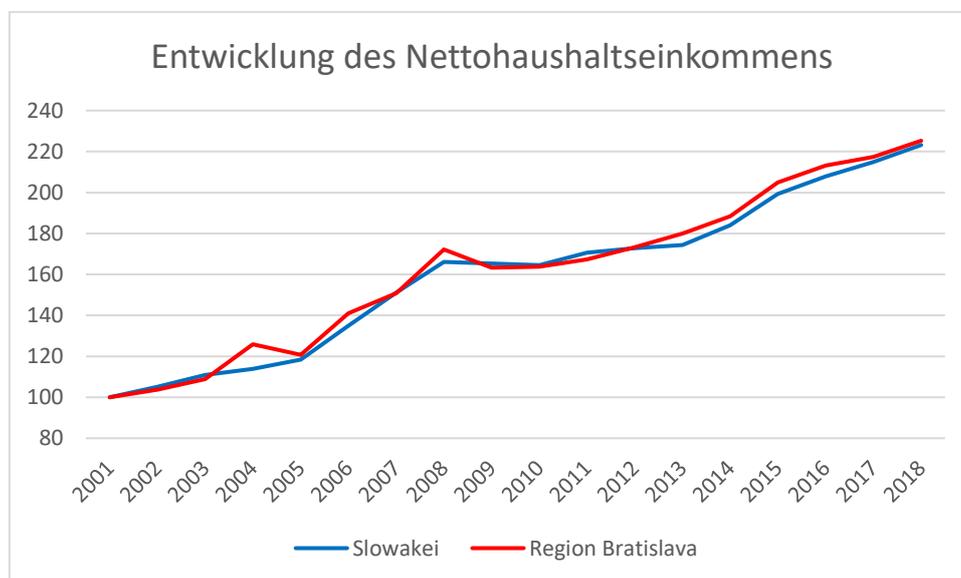


Abb. 9: Entwicklung des durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens in Euro in der Region Bratislava und der ganzen Slowakei zwischen 2001-2018 (2001=100); Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt

## 4 FINANZIALISIERTE DEVELOPER IN BRATISLAVA

Der Wohnungsmarkt und das Finanzwesen stehen immer mehr in einer gegenseitigen Wechselbeziehung und sind auch immer stärker voneinander abhängig. Laut AALBERS ist Finanzialisierung das ausschlaggebende Instrument, um eine Wechselbeziehung zwischen Finanz und Wohnen aufzuzeigen. Neben der Globalisierung, dem Neoliberalismus, der Privatisierung und der *regulierten Deregulation* (ein deregulierter Markt, eingebettet in bestimmten Marktstrukturen, die trotzdem für alle TeilnehmerInnen gelten) (AALBERS 2016: 117-118) treiben auch die Veränderungen am Finanzmarkt, wie etwa die immer präziser gewordene Überprüfung, Bewertung und Abschätzung von Kreditwürdigkeit mithilfe hochtechnologischer Programmiersysteme die Finanzialisierung auf den Märkten an. (vgl. ebd.: 3 und 48)

Aber auch die stete Entwicklung und Veränderung der traditionell produzierenden Wirtschaftssektoren, die ihr erwirtschaftetes Kapital verstärkt auch auf den Finanzmarkt verschieben, ermöglichen es, dass finanzialisierte Unternehmen eine gewichtige Rolle an den Schnittstellen zwischen produzierenden Sektoren und Finanzsektoren liegen. Immobilieninvestitionen, die früher mit hohem Kapitaleinsatz und fast ausschließlich über Kredite, möglich waren, werden heutzutage immer mehr als lukrative Kapitalanlage gesehen. Unternehmen verschieben teils überschüssiges Kapital in den Immobilienmarkt und entwickeln so neue Wohnbauprojekte. Ist früher noch das finanzielle Risiko beim traditionellen Kreditnehmer oder der Kreditnehmerin und im Falle eines Ausfalls auch beim Kreditinstitut gelegen, muss man heute bereits bei unruhigen Finanzmärkten schon teilweise damit rechnen, dass sich diese auf andere Wirtschaftssektoren auswirken. Auch Immobilienmärkte werden zunehmend von den Zuständen auf den Börsen beeinflusst. (vgl. DÖRRY UND HEEG 2009: 174) Diese neuen Kräfteverhältnisse und vor allem Abhängigkeiten sind globale Erscheinungen und treten unterschiedlich intensiv auf den nationalen Märkten auf.

Im Folgenden soll der Begriff der Finanzialisierung näher vorgestellt werden. Wie wird er in der Literatur definiert und aufgefasst. Welche Methoden gibt es bereits, um Finanzialisierung messbar machen zu können? Im Anschluss wird für die empirische Messung dieser Arbeit eine Methode vorgestellt, die Finanzialisierung in der Slowakei messbar machen zu können. Und im Anschluss soll der Frage nachgegangen werden, ob sich Finanzialisierungstrends, wie sie auf anderen Märkten, wie zum Beispiel auf dem Brüsseler Wohnungsmarkt, bereits vorhanden sind, auch auf dem slowakischen Wohnungsmarkt erkennbar machen? Machen sich zudem auch Internationalisierungstrends, im Sinne einer Expansion von Unternehmen, die sich ganz

offensichtlich nicht nur auf einen nationalen Markt fokussieren, auch auf dem slowakischen Immobilienmarkt bemerkbar?

#### **4.1 Finanzialisierung: Begriffsdefinition**

Der Begriff der Finanzialisierung ist ein recht neuer im wirtschaftlichen Kontext. Die Definitionen des Begriffs Finanzialisierung variieren und im Folgenden werden jene vorgestellt, die im Zusammenhang mit der empirischen Untersuchung dieser Arbeit zur Finanzialisierung des slowakischen Wohnungsmarktes relevant sind.

Immobilien sind immer an Finanzen gebunden. Neueste Entwicklungen zeigen jedoch, dass Investitionen in Immobilienmärkte noch nie so stark von den Entwicklungen auf den Finanzmärkten abhängig waren.

Der Finanzialisierungsbegriff nach AALBERS (2016: 81) umfasst eine zunehmende Dominanz von AkteurInnen, Märkten und Tätigkeiten, welche einen eindeutigen Finanzschwerpunkt haben. Dieser Schwerpunkt kann in unterschiedlichen Formen auftreten. Sei es die Verschiebung von Kapital über bestimmte Akteure aus dem Finanzsektor in andere Sektoren, die zunehmende Dominanz der globalen Finanzmärkte und deren Einfluss- und Wirkungsbereich auf nationaler Ebene oder es sind Unternehmenstätigkeiten, welche durch die lukrativen Kapitalgewinne an den Börsen, in anderen Bereichen erst ermöglicht werden. (vgl. Aalbers 2016:81)

Infolge der wachsenden Bedeutung des Aufkommens von finanzialisiertem Kapital erfolgt gleichzeitig auch eine Transformation eines bereits bestehenden Marktes. Im Falle der Slowakei ist es eine rasch erfolgte Transformation von einer starren sozialistischen Marktwirtschaft hin zu einer postfordistischen (AALBERS 2016:81) Marktform.

Finanzialisierung nach AALBERS wird zudem näher definiert, als der Kapitalfluss von dem primären, dem sekundären und dem tertiären Sektor hin zum quartären Sektor, dessen Haupttätigkeitsfeld auf den Finanzmärkten liegt. Der Finanzmarkt wird immer mehr von dem Produktionszweig entkoppelt und zu einer unabhängigeren Kraft auf nationalen und globalen Märkten. Das Merkmal dieses quartären Sektors ist aber nicht nur die Verschiebung von Kapital aus dem Nicht-Finanzsektor hin zum Finanzsektor, sondern er umfasst auch das Handeln finanzbasierter und nichtfinanzbasierter Akteure, die auf Finanzmärkten tätig sind. Dieser vierte Sektor ist entkoppelt von einem traditionellen Produktions- oder KonsumentInnenmarkt. Er ist erschaffen allein zur Maximierung von Kapital, welches aus anderen Wirtschaftsbereichen kommt und um das vermehrte Kapital weiter in andere Märkte zu

investieren. Somit sichern sie auch ihre Machtposition und gewinnen immer größeren Einfluss. Und wenn Finanzmärkte und Akteure dieser immer mehr Bedeutung für die Realwirtschaft und Politik gewinnen, dann spricht man von Finanzialisierung. (vgl. AALBERS 2016: 41-41 und MUSIL R. 2019: 242)

Nach KRIPPNER 2005 kann man den Begriff Finanzialisierung auch als eine Ballung wirtschaftlicher Kräfte und Tätigkeiten, die ihren Profit überwiegend über finanzielle Kanäle erwirtschaftet, sehen. (vgl. KRIPPNER 2005: 174)

Diese Definitionen von Finanzialisierung heben alle eine wachsende Bedeutung des Finanzsektors und Finanzwesens innerhalb nationalstaatlicher Volkswirtschaften hervor. Die Globalisierung könnte jedoch auch als ein Treiber von Finanzialisierung agieren. Denn diese erleichtert sehr wohl auch die Verschiebung und Entsendung von ausländischen Investitionen bzw. die Ansiedelung internationaler Firmen auf unterschiedlichen Märkten.

Finanzialisierungs-Entwicklungen können erfolgen über mehrere Wege auf nationalen Märkten. So formuliert KRIPPNER zwei Hauptkanäle, über die Finanzialisierung stattfinden kann. Zum einen findet sie über die MarktakteurInnen und zum anderen über die Märkte und Marktstrukturen selber statt. (siehe Kapitel 4.3 Versuche, Finanzialisierung empirisch messen)

Eine wesentliche Entwicklung so AALBERS (2016), in Bezug auf das Wohnungswesen, international gesehen, ist dass die Hypothekenvergabe zur Wohnraumbeschaffung nicht mehr das primäre Ziel und zwar die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen verfolgt, sondern sie forciert eine zunehmende Verschiebung von Kapital weg von der Realwirtschaft hin zum Finanzsektor. Albers erklärt diese Entwicklung mit der lukrativen Kapitalausschüttung, die der Finanzsektor bietet. Somit verlagert sich mit der Zeit auch das Geschäftsfeld eines Wohnungsmarktes von der alleinigen Produktion auf einen Nicht-Produktionsmarkt. (vgl. AALBERS 2016:41)

AALBERS erwähnt diese Entwicklungen vor allem in Bezug auf die globale Finanzkrise, die durch unüberlegte Hypothekenvergabe auf dem amerikanischen Wohnungsmarkt ausgelöst wurde. Diese Vergaben, waren alles andere als klassische und traditionelle Kreditvergaben. Sie waren hoch riskant und führten dementsprechend zu einer Blase. (siehe ebd.: 65-66).

Ein weiteres Erscheinungsmerkmal von Finanzialisierung ist AALBERS (2016) zufolge, eine nationale Privatisierungswelle (Verkauf von staatlichem Eigentum), die auf unterschiedlichen Wegen erfolgt. Diese führt unweigerlich direkt zu Finanzialisierung. Er benennt in diesem Zusammenhang auch die Bedeutung von sogenannten Treibern von Finanzialisierung. Diese kurbeln Finanzialisierungen auf den Märkten weiter an. Dazu zählen zum einen die Privatisierung von sozialem Wohnbau und in weiterer Folge davon auch die Zunahme der

Vergabe von Hypothekarkrediten, sowie auch der forcierte Verkauf öffentlicher Wohnbauträger an private Firmen. Viele Marktmerkmale Durch den Wegfall der staatlichen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, werden andere Wege gesucht, um die Frage des Wohnens zu beantworten. Nach AALBERS ist es jedoch Voraussetzung, dass zuerst ein etablierter Markt vorhanden sein muss, auf dem oder über den dann Privatisierung und in weiterer Folge Finanzialisierung erfolgen. (vgl. ebd.: 3)

Der Eintritt privater Akteure auf einen Markt, der nach jahrzehntelanger Dominanz von rein staatlichen und öffentlichen Entscheidungsträgern, Betrieben und Akteuren sich nun kapitalisitischen Marktformen, ausländischen Investitionen und Internationalisierungen öffnet, ist eine interessante aber auch hochspannende Entwicklung. Vor allem birgt eine unmittelbare Abhängigkeit des Produzierenden Sektors von Finanzmärkten Gefahren, wie zum Beispiel Krisen, die zum Beispiel in einer Wohnungsnot enden könnten. Im Folgenden soll die Finanzialisierung als eine Erscheinungsform und auch als ein Resultat der Transformation des Wohnungswesens, den die Slowakische Republik seit dem Zerfall des Sozialismus durchlebt hat, vorgestellt werden.

## **4.2 Finanzialisierung im Wohnungswesen**

Die *post-fordistische* (ebd.: 70) Periode, in der sich westliche Staaten bereits in den 1970er Jahren befinden, läutet in den vom Sozialismus geprägten mittel- und osteuropäischen Ländern erst ab 1989 ein. Sie ist geprägt von Privatisierung und Deregulierung.

Auf das Wohnungswesen übertragen, bedeutet das, dass im Zuge der Transformation hin zu einem Kapitalistischen System, BewohnerInnen auch immer mehr Verantwortung für ihre Wohnungen und Häuser erhalten. Günstige und staatlich garantierte soziale Leistungen, wie zum Beispiel Wartungen werden jedoch abgeschafft. (vgl. ebd.) Interessante Entwicklungen dieser postsozialistischen Zeit sind auch die Bildung von *gated communities* in der Nähe großer postsozialistischer Städte oder der Bau von Hochhäusern und Wolkenkratzern, welche das osteuropäische Stadtbild immer mehr prägen. (vgl. AALBERS 2016: 70 und MUSIL R. 2019: 183) Es gibt inzwischen einige Developer und Akteure im Immobilienbereich, die global agieren. Die meisten sind jedoch zuerst punktuell in kleineren räumlichen Dimensionen und in späterer Folge dann international aktiv. (vgl. AALBERS 2016: 67) Außerdem verortet AALBERS in vielen Ländern ähnliche, neoliberale Entwicklungen. Diese werden am Wohnungsmarkt ebenso wie auch in anderen wirtschaftlichen Bereichen (Industriemarkt, Büromarkt) bemerkt.

Aufgrund der Privatisierungs- und der Restitutionswelle in der postsozialistischen Zeit nach 1989 weist die Slowakei eine der höchsten Eigentumsquoten im europäischen Vergleich auf. In allen EU-28-Staaten wohnen über 50% der Bevölkerung in einer Wohnung oder Haus, das ihnen gehört. (siehe Abb. 10) Die Unterschiede zwischen den Staaten sind jedoch erst im Detail erkennbar. Die Slowakei weist im Jahr 2017 eine Eigentumsrate von 90,1% auf. Davon sind 74% EigentümerInnen ohne Verschuldung oder laufende Kreditrückzahlungen auf die Immobilie in der sie leben. Diese Tatsache in Verbindung mit schwachen grenzübergreifenden Kapitalflüssen und ein wenig ausgebauter Finanzsektor sind für AALBERS Gründe zur Annahme, dass die Wohnungsmärkte in diesen Ländern noch keine Finanzialisierung aufweisen. (vgl. AALBERS 2016: 92)

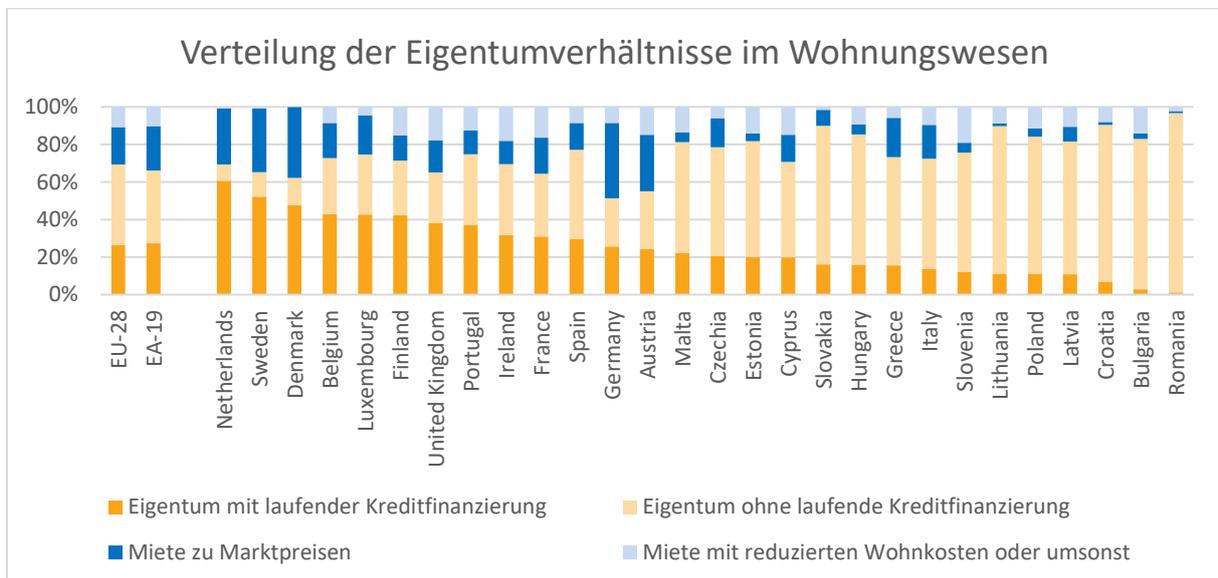


Abb. 10: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Wohnungswesen aus dem Jahr 2017 in den EU-28-Staaten (Quelle: Eurostat. Online: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics), letzter Zugriff: 6.12.2019)

Finanzialisierung kann jedoch innerhalb sehr kurzer Zeitperioden am Markt auftreten und so erwähnt AALBERS in diesem Zusammenhang, dass Spanien mit einer niedrigen privaten Verschuldungsquote und schwach ausgeprägten grenzüberschreitenden Kapitalflüssen trotzdem seit den 1990er Jahren innerhalb kürzester Zeit globale Finanzialisierungserscheinungen aufweist und dass diese auch im Zusammenhang mit dem Platzen einer nationalen Immobilienblase stehen. (vgl. AALBERS 2016: 92)

Im Falle des Wohnungsmarktes der Stadt Bratislava ist es nicht ausgeschlossen, dass der Finanzsektor eine zunehmende Bedeutung erhält. Die hohe Eigentumsquote schließt nicht unbedingt aus, dass die Märkte trotzdem langsam finanzialisiert werden.

JAN BUČEK zählt drei wesentliche Aktivitäten auf dem slowakischen Wohnungsmarkt auf, die einer Finanzialisierung des Marktes im Sinne von KRIPPNER bzw. AALBERS entsprechen:

- *Intensive Hypothekenvergabe zur Wohnraumbeschaffung*
- *Die stetige Entwicklung und Transformation des Wohnungswesens*
- *Die Planungen und der Bau großer Wohnentwicklungs-Projekte*

(vgl. BUČEK 2016: 18; eigene Übersetzung)

BUČEK unterteilt die Zeit in Bratislava nach 1989 bis heute in drei Phasen der Finanzialisierung. Zum einen benennt er die postsozialistische Transformationsphase als eine sogenannte frühe Übergangs-Finanzialisierung -*early transitional financialisation* (BUČEK 2016:19). Sie ist geprägt von unsicheren Marktverhältnissen, allgemeiner Ressourcenknappheit und wenig Investitionstätigkeiten, die als Folge der politischen Umwälzungen seit 1989 gesehen werden. Dominiert wird diese Zeit bis zur Jahrtausendwende lediglich von einer intensiv betriebenen Privatisierung staatlicher Institutionen, Wohnungen und Betriebe. (vgl. ebd.)

Die späte Übergangs-Finanzialisierung folgt nach dem Jahr 2000. In dieser Zeit bekommen neoliberale Ideen in der Stadtentwicklung immer mehr Umsetzungsmöglichkeiten, vor allem aber, weil der allgemeine wirtschaftliche Aufschwung im Land Spielraum für neue Investitionen ermöglicht.

Die dritte Phase, die die Stadt Bratislava seit 1989 laut BUČEK durchläuft, ist geprägt von den Auswirkungen der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise aus dem Jahr 2009 - *post-crisis financialisation* (ebd.) Merkmale dieser Zeit sind eine wachsende Verschuldung und stagnierende Kreditvergabe, resultierend aufgrund strengerer Überprüfungen und Kontrollen nach der Krise. Die Stadt erhält Unterstützung durch EU-Gelder, die aber gedeckelt sind, da die Region Bratislava auch nach der Finanzkrise zu den reicheren und gut entwickelten Regionen der EU zählt. (vgl. ebd.)

Da sich die Stadt mit teuren Bankenrettungen (zum Beispiel Slovenská Kreditná Banka) bereits in den 1990er Jahren sprichwörtlich die Finger verbrannt hat, trifft die globale Finanzkrise Bratislava nicht so stark. Vor allem aber tritt der private Sektor besser aus der Krise heraus als der öffentliche. Viele, ja fast alle öffentlichen Bauprojekte ab 2009 werden ausschließlich mit neuen Kreditaufnahmen, Umschuldungsmaßnahmen sowie mit EU-Geldern (vor allem die Infrastruktur) von Seiten der Stadt finanziert. Projekte wie der Brückenbau von Apollo und die Restaurierung der Brücke Starý most, die Generalsanierung des Straßenbahnnetzes, Renovierungen innerstädtischer Altbauten sowie die Entwicklung neuer Bauprojekte am Donauufer und auf aufgelassenen Industriearealen werden auf dem ersten Blick dem Staat zugeschrieben. Sie sind jedoch ohne private Finanzierungen und EU-Unterstützung allen voran

durch die slowakische Republik nicht realisierbar. (vgl. ebd.: 20-21) Der aktuelle Wohnungsbestand in Bratislava ist in privater Hand und neue, große Wohnprojekte werden überwiegend von privaten Developern entwickelt. (vgl. ebd.: 21)

Wenn man von AALBERS Interpretation, eines an Bedeutung gewinnenden Finanzmarktes ausgeht, KRIPPERS Definition von Finanzialisierung, als eine Verschiebung von Kapital aus dem Produzierenden Sektor hin zum Finanzmarktsektor hinzunimmt und BUČEKS Zusammenfassung von Finanzialisierungsentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt von Bratislava im letzten Jahrzehnt vergleicht, dann kann man sagen, dass bereits unmittelbar nach der Wende in den 1990er Jahren erste Finanzialisierungstendenzen auf dem slowakischen Wohnungsmarkt stattgefunden haben.

### **4.3 Versuche, Finanzialisierung empirisch messen**

Da Finanzialisierung auf den nationalen Märkten nie nach einem einheitlichen Muster erfolgt und je nach politischer Struktur auf nationaler Ebene unterschiedlich intensiv bzw. zuerst nur schleichend auftritt, gestaltet sich die Messbarkeit von Finanzialisierung schwer.

Einige Versuche gibt es jedoch Finanzialisierungserscheinungen auf den nationalen Wohnungsmärkten zu messen. So gibt zum Beispiel GRETA KRIPPERS (2005) empirischer Ansatz zur Messung der Finanzialisierung in der US-Wirtschaft auch den Anstoß für ALICE ROMAINVILLE (in ihrer Dissertation finanzialisierte Unternehmen auf dem Brüsseler Wohnungsmarkt zu ermitteln.

KRIPPNER (2005) definiert zwei konservative Versuche Marktveränderungen in Hinblick auf die Finanzialisierung zu veranschaulichen. Entweder man untersucht Entwicklungen einzelner Organisationen und Firmen eines Marktes oder man analysiert allgemeine Veränderungen und Trends auf den Finanzmärkten und deren Strukturen selber. (vgl. KRIPPNER 2005:175)

KRIPPNER unterscheidet außerdem zwischen einer aktivitätsbezogenen (*activity-centred*) und einer zuwachsbezogenen (*accumulation-centred*) Sicht auf allgemeine ökonomische Veränderungen. (vgl. ebd.: 177) Die ausschließliche Analyse der Aktivitätsseite von wirtschaftlichen Veränderungen ist jedoch veraltet und KRIPPNER zeigt in ihrer Studie im Jahr 2005, wie wenig aussagekräftig es sein kann, sich zum Beispiel nur den Profitzuwachs und oder Beschäftigungsquoten in den Wirtschaftssektoren anzusehen, wenn man zum Beispiel die wachsende Dominanz der Finanzmärkte beschreiben will. Sie schlägt vor, sich in diesem Zusammenhang anzusehen, wohin generierte Profite wandern. Da die absolute Beschäftigungszahl im US-amerikanischen FIRE-Sektor (Finanz-, Versicherungs- und

Immobilien­sektor) seit den 1950er Jahren keine signifikanten Veränderungen aufweist, könnte die Betrachtung dieser Entwicklung allein ein Trugbild über die Macht des Finanzsektors schaffen. KRIPPNER weist auf die Notwendigkeit hin, beim Thema Finanzialisierung immer die Zusammenhänge zwischen Akteuren und Märkten zu berücksichtigen. Denn nur dann kann man aufkommende Finanzialisierung adäquat messen. (siehe KRIPPNER 2005)

So ist in diesem Zusammenhang das Beispiel mit der City of London zu erwähnen. Die wachsende Dominanz von Unternehmen aus den FIRE-Sektoren, macht sich bemerkbar, indem Unternehmen aus diesen Branchen inzwischen mehr als die Hälfte der innerstädtischen Büroflächen angemietet haben und zusätzlich auch schon fast zu 80% als EigentümerInnen von Büroflächen der Londoner Innenstadt auftreten. (vgl. MUSIL R. 2019: 126)

Für die Messung so einer wachsenden Dominanz reicht es nicht allein die Entwicklung der Beschäftigungsanzahlen anzusehen.

Während die zunehmende Bedeutung von Banken, Börsen und Finanzfirmen auf dem US-Markt als logische Erklärung für eine mächtigere Rolle des Finanzmarktes angesehen wird, darf inzwischen, so KRIPPNER, auch das Verhalten von Firmen, welche nicht direkt im Finanzsektor tätig sind, nicht unerwähnt bleiben. Diese spielen inzwischen ebenfalls eine gewichtige Rolle und kurbeln Finanzialisierungstrends ebenfalls an. (vgl. KRIPPNER 2005: 182)

Eine weitere empirische Untersuchung zur Finanzialisierung unternehmen FIELDS und UFFER im Jahr 2016. Sie vergleichen den Mietmarkt in New York und Berlin vor und nach der Finanzkrise 2008. Dafür werten sie Interviews von Juristinnen aus dem Wohnsektor, private VermieterInnen und öffentlichen AmtsträgerInnen aus und fügen auch noch Informationen aus unterschiedlichen Datenbanken über Mietverschuldung, Eigentumsverhältnissen, Berichte über das Wohnungswesen u.a. aus New York und Berlin aus. (vgl. FIELDS und UFFER 2016: 1489-1490)

ALICE ROMAINVILLE (2015) untersucht hingegen die Finanzialisierung in Brüssel aus der Sicht der Wohnbauproduktion. Sie findet heraus, dass in Brüssel 70% aller neuen Wohnungen von privaten Firmen entwickelt werden, die als private Immobilien-Developer auftreten, ihre Kernaktivität jedoch nicht Immobilien-Entwicklung ist. ROMAINVILLE entwickelt mehrere Möglichkeiten, finanzialisierte Unternehmen am Wohnungsmarkt in Brüssel zu ermitteln und sie untersucht ebenfalls in einem zweiten Schritt, ob diese Firmen mit ihren Neubautätigkeiten geographischen und anderen sozioökonomischen Mustern folgen.

## 5 EMPIRISCHE MESSUNG DER FINANZIALISIERUNG IN DER WOHNBAUPRODUKTION VON BRATISLAVA

Die klare Abgrenzung zwischen finanzierten und nichtfinanzierten Unternehmen wird immer schwierig zu definieren sein. Inzwischen gibt es zahlreiche Firmen in Wirtschaftssektoren außerhalb der Finanz, welche sich zu finanzierten Unternehmen entwickelt haben, ohne Änderung ihres Namens, der Marke oder gar der selbstformulierten Unternehmenskernaktivität. Sie finanzieren sich durch erwirtschaftetes Kapital auf Finanzmärkten und verschieben dieses Kapital nach und nach in andere Märkte. Verschwimmende Grenzen in den wirtschaftlichen Aktivitäten verstärken jedoch auch die zunehmende Abhängigkeit des Immobilien- bzw. Wohnungsmarktes von der Finanzwelt. (vgl. ROMAINVILLE 2017: 624 und 628) Da der Einfluss der Finanzwelt und die Präsenz von finanzierten Unternehmen bzw. deren Kapital im Wohnungswesen von Brüssel eine zu beobachtende Tatsache geworden ist, soll im Folgenden untersucht werden, ob der Trend auch auf dem Wohnungsmarkt in Bratislava zu bemerken ist.

Um die finanzierten Unternehmen und deren Aktivitäten im Wohnungsbau zu finden, werden zum Teil die methodischen Instrumente aus der empirischen Untersuchung von ROMAINVILLE (2017) verwendet.

### 5.1 Methodenvorstellung

Finanzierte Wohnbauentwickler, die in einer ganzen Stadt tätig sind, zu ermitteln, ist ein neuer Ansatz und es ist der Hauptanstoß für ROMAINVILLE (2017) gewesen, ihre Untersuchung genau darauf auszurichten. Sie entwickelt eine empirische Methode, um die Präsenz von finanziertem Kapital im Brüsseler Immobiliensektor aufzeigen zu können.

Sie geht, in Anlehnung auf AALBERS Definitionen (*financialization of non-financial firms* und *financialization within non-financial firms*) von zwei unterschiedlichen Arten aus, wie Finanzierung bei Unternehmen auftritt:

- Finanzinstitute übernehmen bereits aktive Bauentwickler oder sie gründen neben ihren Finanzgeschäften auch noch einen zusätzlichen Zweig für Wohnbauentwicklung, indem sie Gesellschaften dafür gründen.
- Unternehmen aus einem nichtfinanzorientierten Umfeld verlagern ihre Unternehmensaktivitäten zunehmend auf den Finanzmarkt, um so weiteres Kapital zu akquirieren.

(siehe ROMAINVILLE 2017: 624 und 628; eigene Übersetzung)

ROMAINVILLE fragt danach, ob das Kapital, welches in den Wohnungsmarkt fließt, aus Finanzgeschäften stammt oder ob die InvestorInnen im Wohnungswesen selbst Finanzaktivitäten aufweisen. In beiden Fällen, so Romainville, verschwimmt langsam die klare Abgrenzung zwischen dem Finanz- und dem Wohnungsmarkt. (vgl. ebd.:628)

Für die Untersuchung der Finanzialisierung des Wohnungswesens in Bratislava werden in dieser Arbeit insgesamt 148 einzelne Gesellschaften herangezogen, die im Zeitraum von 2006 bis 2023 in der Hauptstadt 226 neue Wohnbauprojekte entwickelt haben oder sie noch planen zu entwickeln.

Um finanzialisierte Developer auf dem Wohnungsmarkt zu bestimmen, müssen für die Untersuchung Kriterien definiert werden, wann der Einfluss des Finanzmarktes im Wohnungswesen bzw. in den Aktivitäten von Developern eine relevante Rolle zu spielen beginnt.

Da Unternehmen auf mindestens zwei Arten finanzialisiert werden können (siehe ebd.: 624), werden auch in dieser Arbeit die 148 Gesellschaften dahingehend untersucht, ob sich unter ihnen welche befinden, die entweder einem Unternehmen angehören, welches aus dem Finanzbereich stammt oder, ob es Firmen unter ihnen gibt, deren weiteres oder gar Haupttätigkeitsfeld eines ist, das aus dem Finanzbereich kommt.

In einem ersten Schritt werden die Eigentumsverhältnisse der einzelnen und teilweise nur temporären 148 Gesellschaften, so weit zurückverfolgt, bis der relevante Developer gefunden ist. ROMAINVILLE beschreibt diese Vorgangsweise als notwendig, weil nur auf diese Weise sämtliche Anteilseigner und deren verwendetes Kapital eruiert werden können. Die Zweckgesellschaften, die teilweise aus steuerrechtlichen Gründen von den großen Mutterkonzernen abgekoppelt werden, bieten allein nicht genug Informationen über Firmenaktivität und verwendetes Kapital. (vgl. ROMAINVILLE: 628)

## **5.2 Merkmale von Finanzialisierung bei Unternehmen**

Ausschlaggebende Informationen über das Tätigkeitsfeld eines Unternehmens sind seine offiziell angegebenen Kernaktivitäten und die Kernaktivitäten aller Anteilseigner, die laut Firmenbuch mit ihrem Kapital an der Gesellschaft beteiligt sind. Weicht diese von dem Geschäftsfeld eines Developers, wie zum Beispiel Landkauf, Konstruktions- und Renovierungsarbeiten und Immobilienverkauf (vgl. ROMAINVILLE 2017: 628) ab und liegt stattdessen im Bereich Finanzen, Versicherung oder Bankgeschäft, so werden diese Firmen als finanzialisierte Unternehmen eingeordnet. Da auch das Kapital finanzialisierter Anteilseigner

und Aktionäre in ein Unternehmen außerhalb des Finanzbereichs einfließen kann, spielen für diese Untersuchung die Aktivitäten dieser Shareholder bei der Bestimmung von finanzierten Developern auch eine Rolle.

Ein weiteres Kriterium eines finanzierten Unternehmens ist, wenn es an der slowakischen oder einer anderen Börse notiert ist. Ein börsennotierter Developer, unabhängig davon, ob er an der slowakischen oder einer ausländischen Börse notiert ist, nutzt den Finanzmarkt, um sein Kapital außerhalb des Wohnungswesens einzusetzen und zu vermehren. Da diese Profite aufgrund undurchsichtiger Firmenstrukturen oft nicht in einem anderen Wirtschaftssektor als dem Finanzsektor aufscheinen, die Firmen jedoch trotzdem im Wohnungswesen tätig sind, werden alle börsennotierten Unternehmen, genau wie bei ROMAINVILLE (2017:629) als finanziert eingestuft.

### **5.3 Firmeninformationen und Datenquellen**

Die Informationen über die Gesellschaften stammen primär aus den öffentlich einsehbaren Handelsregisterauszügen und dem Jahresabschlussregister auf den Internetseiten des slowakischen Justiz- und Finanzministeriums. Außerdem dient auch das Firmenregister des slowakischen Statistikamtes als Hauptinformationsquelle für die vorliegende Datenerhebung. Jede Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die in der Slowakei gegründet wird, muss nach slowakischem Recht folgende Informationen in das Firmenbuch eintragen lassen: Geschäftsname, Firmenadresse, Identifikationsnummer, Datum des Firmenbucheintrages, Rechtsform, Vorstellung der Unternehmensaktivitäten, Informationen über den Vorstand, des Aufsichtsrates und aller Anteilseigner bzw. Aktionäre bei Aktiengesellschaften, die Höhe des Stammkapitals und weitere Informationen über diverse Änderungen (wie zum Beispiel die Änderung des Namens der Gesellschaft, Konkursanträge etc.) im Laufe der Firmentätigkeit. (Slowakisches Handelsregister 2019)

Über die Identifikationsnummer oder über den Namen der Gesellschaften wird im Firmenregister des slowakischen Statistikamtes der NACE-Code angeführt. Bei Unternehmen, die seit den 1990er Jahren bestehen oder deren Tätigkeitsfeld sich oft ändert, wird für die Auswertung jener NACE-Code herangezogen, der im Zeitraum der Entwicklung des Wohnbauprojektes im Jahresabschluss (dieser ist über das slowakische Finanzministerium einsehbar) des Developers angegeben wurde.

Informationen über den Eintritt börsennotierter Unternehmen sind ebenfalls über die Internetseite der Börse von Bratislava einsehbar. Sollte ein Unternehmen im Firmenbuch

ausländische Verbindungen aufweisen, so wird auch in den jeweiligen Ländern nach möglicher Börsenaktivität der Unternehmen recherchiert.

Es ist jedoch nicht immer möglich, auf die tatsächlichen EigentümerInnen, die hinter den Gesellschaften stehen, allein über die öffentlichen Datenbanken zu stoßen. Manchmal verlaufen EigentümerInnenstrukturen aufgrund von verzweigten und teilweise unübersichtlichen EigentümerInnen- und Aktionärsverkettungen im Sand. Die Gesellschaft, die wie eine Zweckgesellschaft auftritt, kann dann keinem weiteren Developer zugeordnet werden. Ein Beispiel dafür wäre die GmbH namens Bezručová Invest, s.r.o.. In dieser Gesellschaft taucht nur eine einzige Person in der Gründungsfunktion (Martin Antal) namentlich auf, der einzige Anteilseigner ist eine weitere Gesellschaft. Diese wiederum besitzt zwei weitere Anteilseigner-Firmen, welche ihre Firmensitze in Belize bzw. auf Zypern haben. (SLOWAKISCHES HANDELSREGISTER 2019; eigene Erhebung)

Des Weiteren werden zur Zusammenführung der Zweckgesellschaften auch Informationen über den offiziellen Firmensitz und das Gründungsjahr hinzugenommen. Sollten zum Beispiel zwei GmbHs den gleichen Firmensitz im Firmenbuch angegeben haben, mehrere gemeinsame Anteilseigner, Geschäftsführer oder Mitaktionäre aufweisen, dann werden für die Erhebung in dieser Arbeit jene Firmen näher untersucht, die am längsten in der Slowakei bestehen. Dieses Vorgehen ist ein individuell gewählter Zugang, um den jeweiligen Mutterkonzern zu bestimmen. Ich gehe von der Annahme aus, dass die Unternehmen, die bereits länger bestehen, auch nach Projektabwicklung der Zweckgesellschaften nicht aufgelöst werden. Die Firmenaktivität wird demnach mit einer höheren Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft im Land fortgeführt. Diese Annahmen ist bei Zweckgesellschaften nicht unbedingt gegeben.

## **5.4 Ergebnisse der Datenerhebung**

### **5.4.1 Allgemeines zu den Unternehmen**

Die 148 einzelnen Gesellschaften (GmbHs und AGs) haben in den Jahren zwischen 2006 und 2023 in der Stadt Bratislava mindestens ein Wohnbauprojekt entwickelt oder planen, eines zu realisieren. Nach Sichtung aller Firmenbuchauszüge können, aufgrund unterschiedlicher Verbindungen der GeschäftsführerInnen, Aktionäre und Anteilseigner zu größeren Firmen 131 Developer zusammengefasst werden.

## Rechtsform

Von den 131 Gesellschaften sind 82 Gesellschaften mit beschränkter Haftung (Spoločnosť s ručením obmedzeným: s.r.o.) und 46 sind Aktiengesellschaften (Akciová spoločnosť: a.s.). Außerdem treten jeweils eine Offene Handelsgesellschaft, eine Kommanditgesellschaft und eine Genossenschaft als Developer auf. (siehe Abb. 11)

Da sich 98% aller Gesellschaften aus der Untersuchung auf GmbHs und AGs aufteilen, werden die wichtigsten Unterschiede dieser Gesellschaftsform kurz beschrieben. Bei der Gründung einer GmbH oder AG ist ein Stammkapital notwendig. Dieses muss in der Slowakei bei einer GmbH eine Höhe von 5.000 Euro betragen. Außerdem ist die Anzahl an Anteilseignern in einer GmbH auf 50 Personen oder Gesellschaften beschränkt. Bei der Gründung einer GmbH ist ein Stammkapital in Höhe von 25.000 Euro zu erbringen. In einer AG müssen laut slowakischem Unternehmensrecht die Aktionäre anonym bleiben und ihre Anzahl ist uneingeschränkt. AG eignen sich im Gegensatz zu GmbHs vor allem für Unternehmen mit Aktivitäten größeren Umfangs und einem höheren Kapitalaufkommen. Die Gründung einer GmbH hat einen niedrigeren administrativen, finanziellen sowie zeitlichen Aufwand als bei einer AG der Fall ist. (SROONLINE 2019)

Das SLOWAKISCHE STATISTIKAMT unterteilt Gesellschaften in zehn verschiedene Kategorien. Je nachdem ob die Anteilseigner und Aktionäre einer Gesellschaft aus dem öffentlichen oder dem privaten Sektor stammen, werden die Unternehmen dementsprechend eingeteilt. Außerdem führt es in den Kategorien ebenfalls an, ob die Gesellschaften ausschließlich inländische, zum Teil ausländische oder gänzlich ausländische GeschäftsführerInnen bzw. AnteilseignerInnen im Firmenbuch aufweisen. (SLOWAKISCHES STATISTIKAMT 2019)

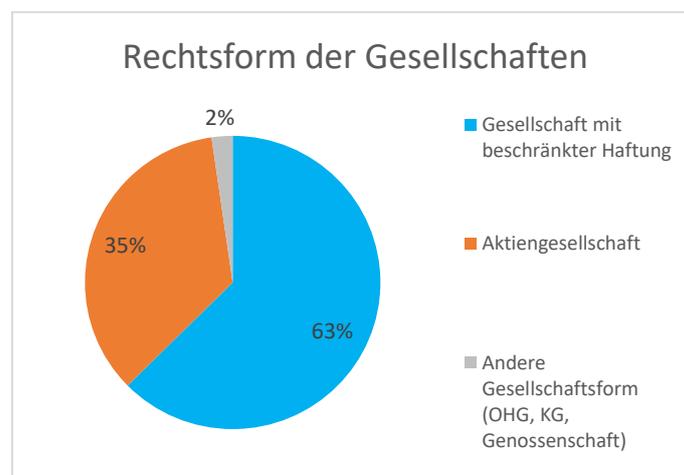


Abb. 11: Rechtsform der 131 Gesellschaften. Eigene Erhebung, Datenquelle: Slowakisches Handelsregister [www.or.sr.sk](http://www.or.sr.sk); Letzter Zugriff: 22.12.19

Alle 131 Gesellschaften in dieser Auswertung werden nach der Klassifikation des SLOWAKISCHEN STATISTIKAMTES dem privaten Sektor zugewiesen. Aus diesem Sektor sind 99 Firmen private und nationale Gesellschaften, die ihren Sitz in der Slowakei haben und nur nationale AnteilseignerInnen im Firmenbuch aufweisen. Neun Gesellschaften weisen teilweise AnteilseignerInnen und Aktionäre aus dem Ausland auf. Diese sind nach dem Statistikamt international und privat. 21 Firmen haben überwiegend GeschäftsführerInnen, AnteilseignerInnen, Mitaktionäre und VorstandsmitgliederInnen aus dem Ausland. Das Unternehmen Archikód a.s. kommt gänzlich aus dem Ausland. Archikód a.s. scheint überhaupt nicht im slowakischen Handelsregister auf, da die Gesellschaft in der Tschechischen Republik gegründet wurde. Metrostav a.s. ist ebenfalls ein tschechisches Unternehmen. Dieses hat jedoch einen slowakischen Ableger mit dem Namen Metrostav Slovakia a.s..

### **Firmensitz**

Insgesamt 114 Unternehmen haben ihren Firmensitz in Bratislava selbst. Jeweils zwei Unternehmen geben ihre Unternehmensadresse in den slowakischen Städten Košice, Malacky, Piešťany und Trnava an. Zwei Unternehmen haben ihren Sitz in Prag, sind deshalb rein ausländische Unternehmen mit Aktivitäten in der Slowakei. Sieben Gesellschaften stammen aus weiteren sieben slowakischen Städten.

Fünf Unternehmensadressen beherbergen mehr als nur eine Gesellschaft. (siehe Tab. 2)

BB Finance s.r.o. und Kobax Reality s.r.o. weisen dieselbe Anteilseignerin aus: Andrea Babčanová. In diesem Fall besteht eine Verbindung zwischen den Unternehmen. Während die offizielle Hauptaktivität von Kobax Reality s.r.o. der Bau von Wohngebäuden ist, ist es bei BB Finance die Unternehmens- und Managementberatung.

Tab. 2 Gesellschaften, die ihren Firmensitz laut Firmenbuchauszug an der gleichen Adresse in Bratislava haben; Quelle: Slowakisches Handelsregister, www.orsr.sk (Letzter Zugriff: 23.12.2019)

Sitz	BA, Bosákova 7	BA, Haanova 14	BA, Jakubovo námestie 13	BA, Opletalova 90	BA, Ružinovská 42
GmbHs & AGs	-Karolia, a.s. -Vodotika – MG spol. s.r.o.	-BB Finance s.r.o. -Kobax Reality, s.r.o.	-Benefit Finance, a.s. -Boax s.r.o.	-Benuga Slovakia s.r.o. -Byty Opletalova s.r.o.	-Atlas Real, s.r.o. -Beluna services, s.r.o. -Elite Holding, a.s.

Die beiden Gesellschaften Benefit Finance a.s. und Boax s.r.o. entwickeln zusammen ein innerstädtisches Wohnbauprojekt. Der Geschäftsführer Boax s.r.o. Peter Klačman ist Aktionär

in der Aktiengesellschaft Benefit Finance a.s.. Die Unternehmensaktivität von Boax s.r.o. liegt im Sektor Grundstücks- und Wohnungswesen und das Hauptaufgabenfeld von Benefit Finance a.s. ist Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung. Näheres dazu im anschließenden Kapitel 4.4.2 Die Kernaktivität der Unternehmen. Die drei Gesellschaften Atlas Real, s.r.o., Beluna services s.r.o. und Elite Holding, a.s. weisen neben des gemeinsamen Firmensitzes auch andere gemeinsame Verbindungen auf. Elite Holding, a.s. tritt als Anteilseigner in der GmbH Beluna services s.r.o. auf. Das ehemalige Mitglied des Aufsichtsrates von Elite Holding, a.s. Boris Vyskoč war auch Anteilseigner in Atlas Real, s.r.o., welches 2012 Konkurs angemeldet hat. Die am längsten währende Gesellschaft von den dreien ist Elite Holding a.s., die seit 1997 Unternehmensaktivitäten im Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten in Fachgeschäften in der Slowakei betreibt. Näheres zu den Gründungszeitpunkten der Unternehmen im Kapitel 5.4 Unternehmensdauer.

Karolia a.s. und Vodotika – MG spol. s.r.o. haben bis auf die Firmenadresse keine weiteren Gemeinsamkeiten bei den AnteilseignerInnen und GeschäftsführerInnen.

Benuga Slovakia s.r.o. und Byty Opletalova s.r.o. weisen bis auf den gleichen Firmensitz keine weiteren Gemeinsamkeiten bei den Namen der Personen, die in den Firmenbüchern der Unternehmen aufscheinen, auf. Anteilseigner von Benuga Slovakia s.r.o. ist die Luxemburgische Gesellschaft EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l..

#### 5.4.2 Finanzialisierte Unternehmen nach Kernaktivität

##### **Der NACE-Code**

Das Hauptaufgabenfeld jedes europäischen Unternehmens wird seit 2002 über den sogenannten NACE-Code klassifiziert. NACE (aus dem Französischen: nomenclature statistique des activités économiques dans la Communauté européenne) ist die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige aller in der europäischen Union registrierten Unternehmen. Es handelt sich um einen fünfstelligen Code, welcher die Wirtschaftstätigkeit aller in Europa registrierten Unternehmen in 21 Wirtschaftszweige und 615 Unterklassen einordnet. Die ersten beiden Ziffern beschreiben den Wirtschaftszweig und die nachfolgenden zwei bis drei Ziffern definieren die genauere Unterkategorie in dem jeweiligen Sektor. (EUROSTAT 2019: Nace-Code-Klassifikation) Ein Beispiel: Die Gesellschaft Otyk Invest, s.r.o. gibt im Jahresabschlussbericht mit dem Nace-Code 41.20.1 die unternehmenseigene Kernaktivität *Bau von Wohngebäuden* an (INDEX PODNIKATEĽA 2019: Otyk Invest s.r.o). Somit handelt es sich um einen Developer aus dem Wirtschaftszweig Bau. Nach diesem Verfahren sind alle Gesellschaften eingeordnet worden.

## Der NACE-Code der Gesellschaften

Die 131 Gesellschaften, die in Bratislava seit 2006 Wohnbauprojekte entwickeln, weisen diverse Kernaktivitäten auf. Sie weisen Wirtschaftsaktivitäten aus insgesamt sieben unterschiedlichen Kategorien auf. Jede dieser sieben Kategorien definiert wiederum weitere Unterkategorien (genauere Beschreibung der Wirtschaftstätigkeit) nach der NACE-Klassifikation.

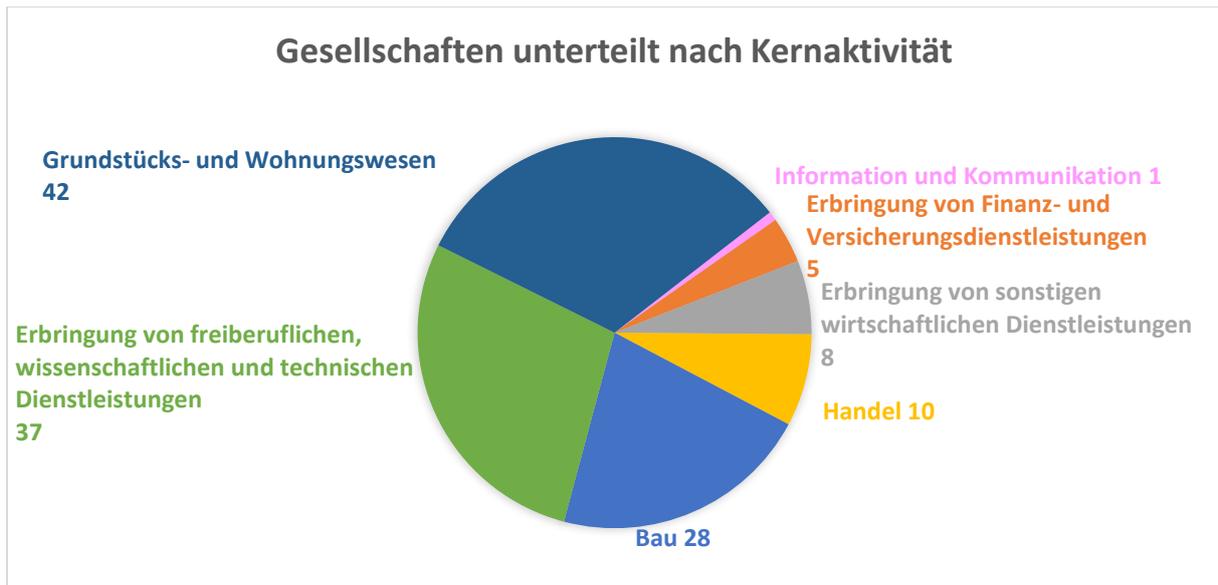


Abb. 12: Kernaktivitäten der 131 Gesellschaften eingeordnet nach den Wirtschaftszweigen laut NACE-Klassifikation; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

Die Tätigkeiten eines Developers, also die *Konzeption und Erstellung großer Immobilienprojekte* (Duden 2019), ist den Wirtschaftszweigen Grundstücks- und Wohnungswesen, sowie auch dem Bauwesen zuzuordnen. Die offizielle Kernaktivität, der Developer, die primär für die Entwicklung von mindestens einem der 226 Wohnbauprojekte zuständig war, liegt bei 70 Firmen in einem dieser beiden Wirtschaftszweige. 42 Gesellschaften geben eine aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen an und 28 Unternehmen haben ihre Hauptaktivität im Bauwesen. (siehe Abb. 12)

Bei zehn Gesellschaften liegt das Hauptgeschäftsfeld im Bereich Handel, 37 GmbHs und AGs haben es im Sektor zur Erbringung freiberuflicher, wissenschaftlicher und technischer Dienstleistungen, acht Firmen geben an, eine sonstige wirtschaftliche Dienstleistung zu erbringen und bei einem Unternehmen ist es Information und Kommunikation.

Fünf Unternehmen erbringen hauptsächlich Dienstleistungen aus dem Finanz- und Versicherungswesen.

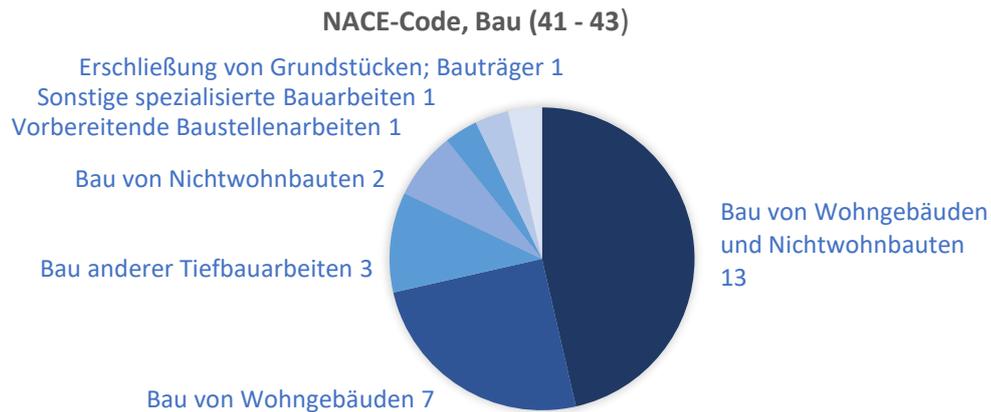


Abb. 13: 28 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Bau laut NACE-Code; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

Unter den Gesellschaften, die ihr Hauptaufgabenfeld im Bauwesen haben, gibt es zwei, deren NACE-Code die Unterkategorie Bau von Nichtwohnbauten aufweisen. Es handelt sich um die Aktiengesellschaften PSJ Hydrotranzit a.s. und Hornex a.s. Beide Gesellschaften bestehen bereits seit der Jahrtausendwende in der Slowakei und treten als offizielle Developer von jeweils einem neuen Wohnbauprojekt in Bratislava auf.

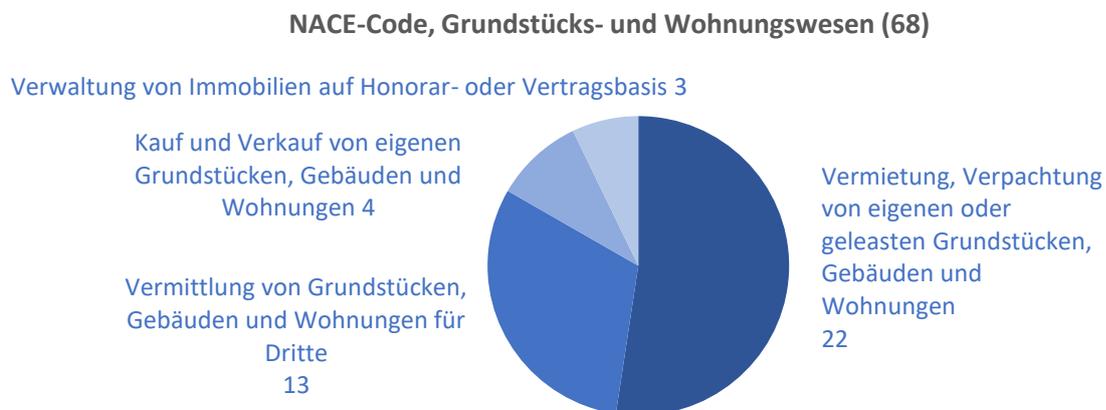


Abb. 14: 42 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Wohnungs- und Grundstückswesen laut NACE-Code; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

20 der 28 Gesellschaften weisen ihre Firmenaktivitäten jedoch primär aus dem Bereich des Baus von Wohnbauten aus. (siehe Abb. 13) Die Aufgabenfelder jener Developer aus dem Grundstücks- und Wohnungswesens erstrecken sich über die Vermietung (22 Unternehmen), der Vermittlung (13 Unternehmen), dem Kauf- bzw. Verkauf (4 Unternehmen) hin zu der Verwaltung (3 Unternehmen) von Immobilien und Grundstücken. Bei mehr als der Hälfte aller

Developer aus dem Grundstücks- und Wohnungswesen konzentriert sich ihr Tätigkeitsfeld auf die Vermietung eigener oder geleaster Immobilien. (siehe Abb. 14)

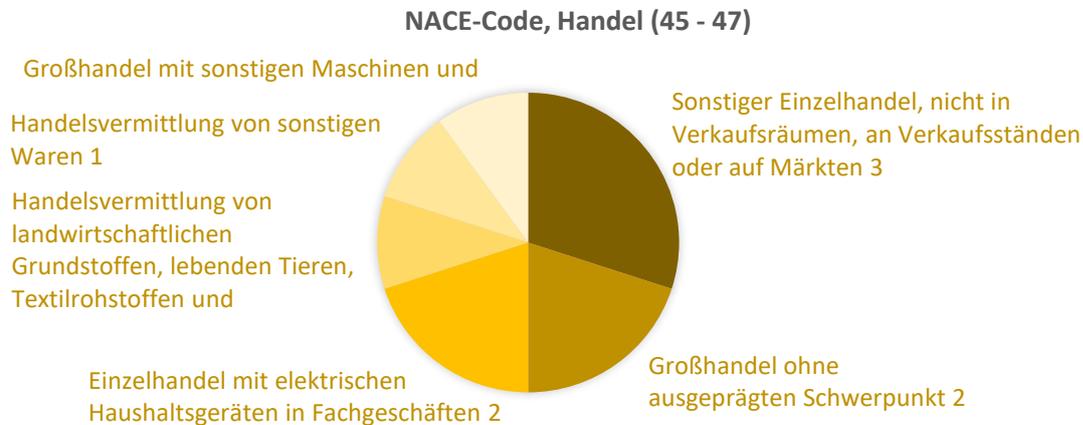


Abb. 15: 10 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Handel laut NACE-Code; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

Fünf der zehn Developer aus dem Bereich Handel geben eine Kernaktivität aus dem Einzelhandel an, drei haben eine Kernaktivität im Großhandel und bei zwei Unternehmen ist ihre offizielle Kernaktivität die Handelsvermittlung. Zwei Developer sind Architektenbüros und fünf beteiligen sich mit ingenieurtechnischen Tätigkeiten und technischer Beratung an den Wohnungsneubauten. (siehe Abb. 15)

### Internationale Immobilienberater?

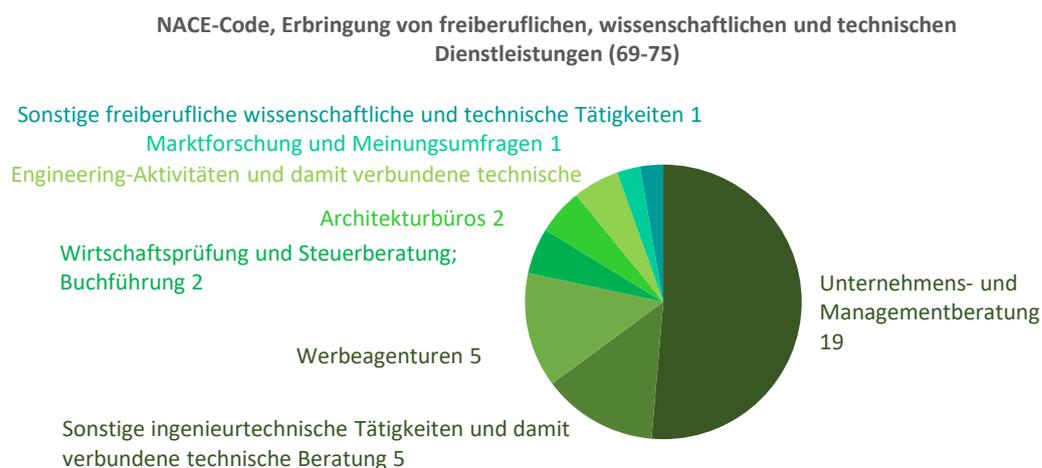


Abb. 16: 37 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen laut NACE-Code; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

19 Unternehmen von insgesamt 37 aus dem freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungssektor haben ihre Kernaktivität in der Unternehmens- und Managementberatung (siehe Abb. 16). Das bedeutet, dass mehr als die Hälfte aller Wohnbauentwickler in diesem Sektor sich überwiegend mit Beratertätigkeiten bei der Projektentwicklung beteiligt, diese Firmen aber ganz offiziell als Developer auftreten.

Man könnte diese Gesellschaften auch zu den sogenannten globalen Immobilienberatern zählen. Das Tätigkeitsfeld eines Immobilienberaters erstreckt sich über Immobilienvermittlung, Finanzdienstleistungen, Vermögens- und Unternehmensberatung und auch Marktstudien. Ein globaler Immobilienberater verschafft sich Marktzugänge über die Einrichtung eigener Büros in den Nationen, in denen sie vor haben tätig zu sein. Ein Marktzugang auf weniger gut entwickelten Märkten erfolgt jedoch in Form einer Übernahme von bereits bestehenden Unternehmen. (vgl. MUSIL R. 2019: 111)

Folgende Gesellschaften mit einer Unternehmensaktivität der Unternehmens- und Managementberatung weisen entweder über Personen oder andere Unternehmen ausländische Anteilseigner in den Handelsregisterauszügen auf:

Tab. 3: Ausländische Gesellschaften mit einer Kernaktivität der Unternehmens- und Managementberatung in der Slowakei; Quelle: Slowakisches Statistikamt und Handelsregister; eigene Erhebung

	<b>Gesellschaften</b>	<b>Ausländischer Anteilseigner</b>
1.	Arca Capital Slovakia, a.s.	Anteilseigner: Arca Capital Limited (Zypern)
2.	Development 5, s.r.o.	Anteilseigner: Mint Group B.V. (Niederlande)
3.	Fredriksson s.r.o.	Anteilseigner: Dori Global (Israel) und ELGADOR MANAGEMENT COMPANY (Cyprus) LIMITED (Zypern)
4.	Hamilton & Co s.r.o.	Eigentümer-Gesellschaft Hamilton Group aus Frankreich
5.	Lofty Kominárska s.r.o.	Anteilseigner Hypo-Bank Burgenland
6.	Penta Real Estate, s.r.o.	Anteilseigner: Penta GP Limited (Zypern)
7.	WBA Property Development, s.r.o.	Anteilseigner: WBA Properties Limited (Zypern)
8.	Z.M. Development, a.s.	Aktionär ist BELU SLOVAQUIE S.A. (Luxemburg)

Acht Unternehmen mit internationalen Verbindungen treten als Developer mit einer beraterischen Unternehmensaktivität auf dem Immobilienmarkt von Bratislava auf. (siehe Tab. 3) Vier Gesellschaften davon besitzen Anteilseigner, die auf Zypern ansässig sind. Colliers International, spol. s.r.o. gehört zu einer der vier größten Immobilienberaterfirmen (DÖRRY UND HEEG 2009: 178) der Welt und ist seit 2003 in der Slowakei ansässig. Sie weist laut Handelsregisterauszug ebenfalls einen zyprischen Anteilseigner auf.

## **Unternehmensaktivität aus dem Finanzwesen**

Bei der Suche nach finanzialisierten Unternehmen reicht es nicht, sich nur die Kernaktivität nur der einen Gesellschaft, die zuständig ist für ein Wohnbauprojekt, anzusehen. Es ist notwendig sich auch die Shareholder jeder Firma, näher anzusehen um einen Überblick zu erlangen, aus welchem Bereich Kapital für die Gründung und Erhaltung der Developer-Firma kommen könnte.

Im Folgenden werden finanzialisierte Unternehmen nach zwei Kriterien bestimmt. Zum Einen zählen all jene Gesellschaften, die eine Kernaktivität laut NACE-Definition in der Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen haben zu den sogenannten direkt finanzialisierten Developer. Des Weiteren zählen all jene Unternehmen zu indirekt finanzialisierten Developern, dessen Anteilseigner, Aktionäre und Geschäftsführer (kurz Shareholder) entweder Unternehmen sind, die aus dem Finanzmarkt kommen oder Personen sind, die in irgendeiner Form kapitalausschüttende Geschäftstätigkeit in anderen Finanzfirmen aufweisen.

In allen Fällen findet Kapitalverschiebung aus dem einen Bereich in den anderen statt. Anteilseigner und Aktionäre erhalten Gewinnbeteiligungen und investieren Kapital in neue Unternehmen. Nach Sichtung aller Kernaktivitäten der Gesellschaften und ihrer Shareholder können über den NACE-Code und der Informationen der Anteilseigner 23 Unternehmen als entweder direkt oder indirekt finanzialisierte Developer in Bratislava eingeordnet werden.

Fünf Aktiengesellschaften weisen ganz offiziell ihre Haupttätigkeit im Finanzsektor auf und treten zusätzlich als Developer von neuen Wohnbauprojekten in Bratislava auf. 18 Unternehmen haben über Anteilseigner eine Verbindung entweder zu Personen, die wiederum als Anteilseigner oder Geschäftsführer in Unternehmen, die aus der Finanzbranche kommen, auftauchen oder zu Unternehmen, dessen Kernaktivität im Wirtschaftszweig Finanz- und Versicherungswesen liegt.

Benuga Slovakia s.r.o. gibt in ihrem Handelsregisterauszug als Anteilseigner die luxemburgische Firma EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l. . Hauptaufgabenfeld der Finanzgruppe Edmond de Rothschild ist laut Homepage die Vermögensverwaltung durch ein Finanzinstitut –Bankgeschäfte. (vgl. Homepage der Finanzgruppe Edmond de Rothschild 2019) Da diese Kernaktivität nicht über die SK-Nace-Klassifikation, die das nationale Statistikamt über die Jahresabschlussberichte eines Unternehmens eruiert, erscheint die Gesellschaft Benuga Slovakia s.r.o nicht in Abb. 17.

14 Developer sind direkt oder indirekt finanzialisiert über Unternehmen die als spezielle Finanzierungs- (11 Gesellschaften) oder Kreditinstitute (3 Gesellschaften) auftreten. Neun

Unternehmen finanzialisieren sich über den Finanz- und Versicherungssektor. Fünf davon sind Finanzdienstleister, die mit börsenfähigen Wertpapieren Handel betreiben. Drei Unternehmen fokussieren ihr Tätigkeitsfeld auf Fondsmanagement und eine Gesellschaft ist ein Versicherungsmakler.

Gesellschaften und Shareholder aus dem Finanzwesen (NACE-Klassifikation)

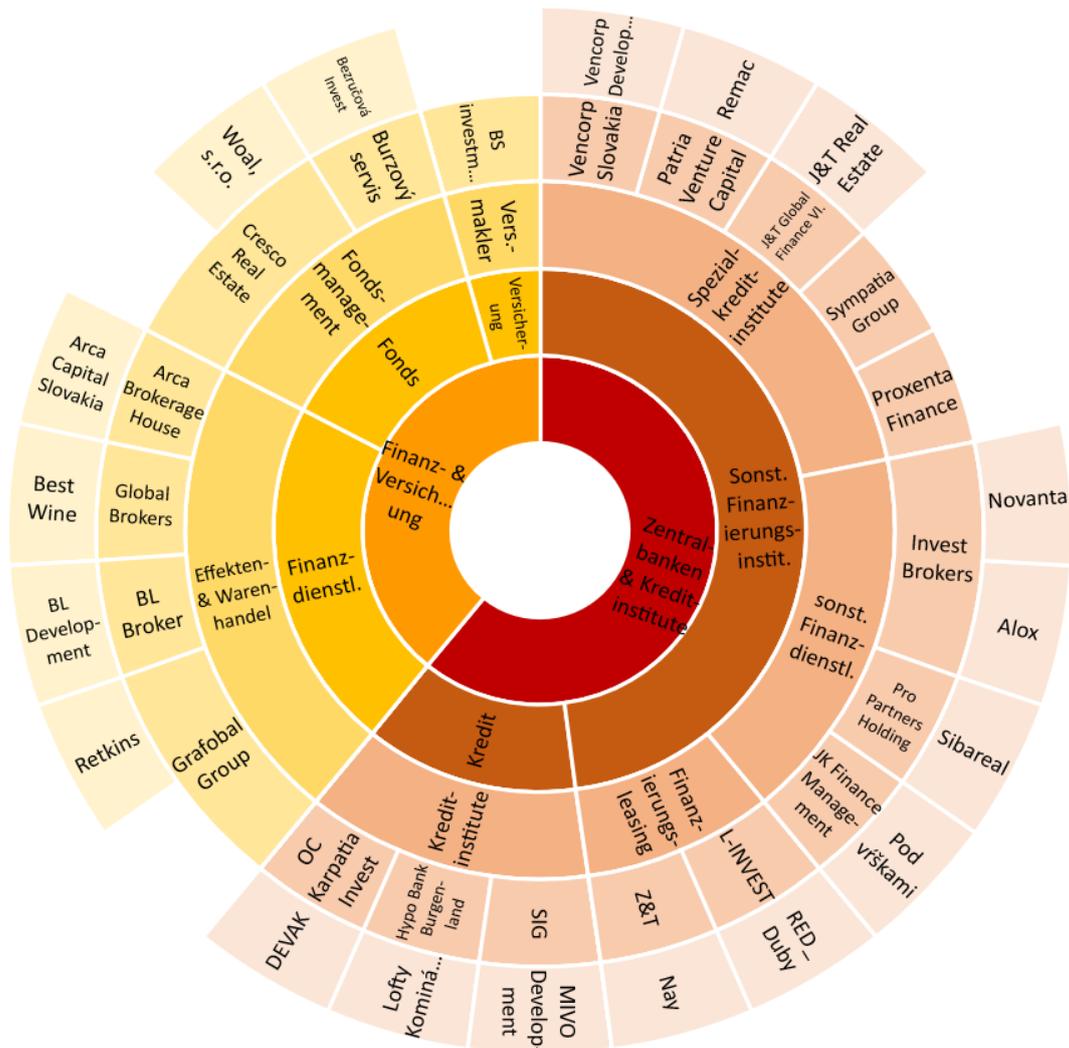


Abb. 17: Gesellschaften und Gesellschaften mit Anteilseignern aus dem Finanzbereich aufgeteilt nach ihrer Kernaktivität; Quelle: Slowakisches Statistikamt und Handelsregister; eigene Erhebung

### 5.4.3 Finanzialisierte Unternehmen nach Börsennotation

Da es kein einheitliches und öffentlich einsehbares Register gibt, das alle börsennotierten Unternehmen, die zum Beispiel an europäischen Börsen aktiv sind, auflistet, werden für diese

Untersuchung vor allem bei ausländischen Gesellschaften, soweit es die Internetseiten ermöglichen, über die nationalen Börsen nach Unternehmenstätigkeit untersucht. Weitere Informationen über mögliche Börsennotation der Developer werden über Artikel aus Wirtschaftsmagazinen zusammengetragen.

Aus den insgesamt 131 Gesellschaften, die Wohnbauprojekte in Bratislava entwickelt haben, gibt es fünf AGs, die sowohl Projektentwicklung betreiben, als auch börsennotiert sind:

- Sympatia Group, a.s. (Börse Bratislava)
- Vodohospodárske stavby Malacky, a.s. (Börse Bratislava)
- Grafobal Group akciová spoločnosť (Börse Bratislava), Grafobal Vilnius (Börse Vilnius)
- Arca Capital Slovakia, a.s. (Börse Bratislava), Arca Capital CEE (Börse Prag)
- Metrostav a.s. (bis 2003 Börse Prag)

Vier weitere Unternehmen betreiben Projektentwicklung und weisen über den Mutterkonzern Verbindungen zu börsennotierten Unternehmen auf. Von ihnen sind drei Aktiengesellschaften und eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Wobei im Fall von Sibareal s.r.o. die GmbH die Gesellschaft des Developers ist und Pro Partners, o.c.p., a.s. als Aktiengesellschaft an der Börse mit Aktien handelt.

- J&T Real Estate, a.s. (J&T Global Finance an der Börse in Bratislava)
- Sibareal, s.r.o. (gehört zu Pro Partners, o.c.p., a.s. – an der Börse Bratislava)
- Sitno Holding Real Estate, a.s. (SITNO, a. s. an der Börse Bratislava)
- YIT Slovakia a.s. (YIT Group an der Börse in Helsinki)

Insgesamt finanzialisieren sich neun Unternehmen durch einen Börsennotation entweder in Bratislava oder an ausländischen Wertpapierbörsen. Von den neun Unternehmen sind oder waren drei an ausländischen Börsen (Prag, Vilnius und Helsinki) notiert.

Da über die Aktivitäten an den Börsen Kapitalvermehrung stattfindet, ist durchaus davon auszugehen, dass über Börsenhandel erwirtschaftetes Kapital in die Wohnbauproduktion fließt. Ein Hinweis auf die Verwendung von Kapital aus Börsentätigkeit für die Wohnbauentwicklung könnte sein, wenn ein börsennotiertes Unternehmen nach Aktivitäten am Finanzmarkt ein hohes Stammkapital bei der Gesellschaftsgründung einer Zweckgesellschaft für den Wohnungsbau aufweist. Auch Unternehmensbeteiligungen von börsennotierten Unternehmen bei Wohnbauentwicklern können ein Anzeichen für Kapitalverschiebung aus dem Finanzwesen in den Wohnungsproduktionssektor sein. Somit zählen insgesamt neun direkt oder indirekt börsennotierte Wohnbauentwickler für die weitere Auswertung dieser Arbeit zu finanzialisierten Unternehmen.

## 6 FINANZIALISIERTE DEVELOPER IM VERGLEICH ZU NICHTFINANZIALISIERTEN DEVELOPERN

Über die Kernaktivität und über die Börsennotation können von den Wohnbauentwicklern, die in Bratislava zwischen 2006 und 2023 Wohnbauten errichtet haben oder noch planen zu errichten 28 einzelne Gesellschaften als direkt oder indirekt finanziert bezeichnet werden. Das sind 21% aller untersuchten Wohnbauentwicklern. (siehe Abb. 18)

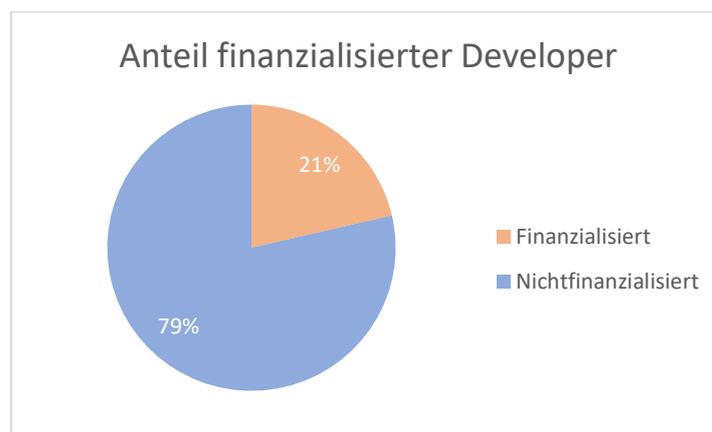


Abb. 18: Anteil finanziellierter und nichtfinanziiertes Developer von insgesamt 131 Unternehmen; Quelle: eigene Erhebung

### 6.1 Unterschiede im Stammkapital und Grundvermögen

Bei der Gründung einer GmbH oder AG ist in der Slowakei ein Stammkapital zu entrichten. Bei der Gründung einer GmbH ist ein Stammkapital von 5000 Euro und bei einer AG ein Grundkapital von 25 000 Euro notwendig um die Gesellschaft gründen zu können. Außerdem muss angegeben werden, wer sich und in welcher Höhe am Stammkapital beteiligt. (SROonline 2019) Im Vergleich zu dem notwendigen Kapital, welches man in Österreich bei der Gründung einer GmbH (35 000€) oder einer AG (70 000€) aufbringen muss, erscheint eine Gesellschaftsgründung vor allem ausländischer Unternehmen in der Slowakei als recht lukrativ. (vgl. WKÖ 2019)

Die Höhe des Stammkapitals sagt noch recht wenig über Wirtschaftlichkeit eines Unternehmens selber aus. Das Stammkapital bzw. Grundvermögen bei AGs ist jedoch auch ein bestimmendes Merkmal bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit eines Unternehmens. Dieses spielt zum Beispiel auch eine Rolle, wenn das Unternehmen vor größeren Projekten (wie der Entwicklung von Bauprojekten) steht. Mit der Höhe der Stammkapitals haftet die

Gesellschaft und es gilt, je höher dieser Betrag ist, desto höher ist die Kreditwürdigkeit des Unternehmens. (WKÖ 2019)

Sollten finanzialisierte Unternehmen ein hohes Stammkapital aufweisen, könnte dies ein Hinweis darauf sein, dass dieses Kapital aus Finanzgeschäften stammt.

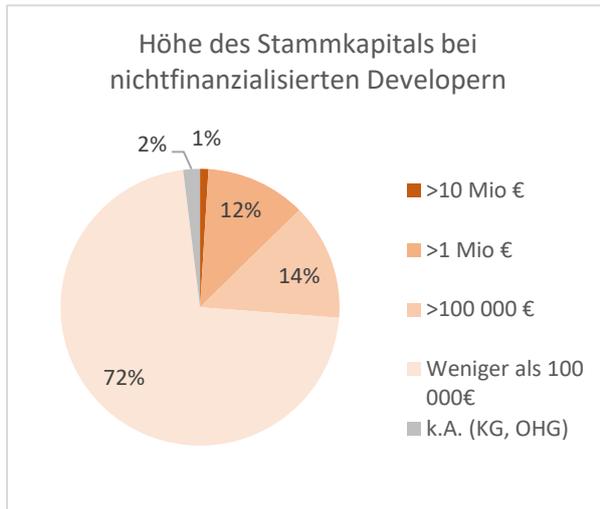


Abb. 19: Vergleich von 103 nichtfinanzierten Wohnbauentwicklern in der Höhe ihres angegebenen Stammkapitals. Datenquelle: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung

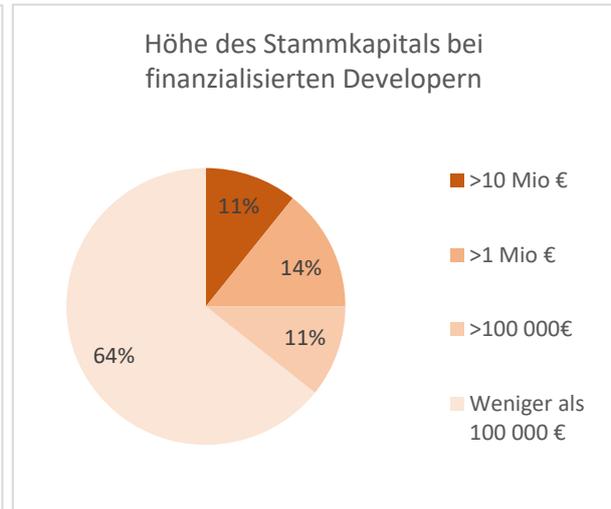


Abb. 20: Vergleich von 28 finanzierten Wohnbauentwicklern in der Höhe ihres angegebenen Stammkapitals. Datenquelle: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung

Mehr als die Hälfte bei den nichtfinanzierten (72%) und auch bei den finanzierten (64%) Unternehmen geben im Handelsregister ein Stammkapital von unter 100 000 Euro an. (siehe Abb. 19 & 20). Interessant wird es jedoch im oberen Bereich des Stammkapitals.

12% der finanzierten Unternehmen weisen ein Stammkapital von über 10 Mio. Euro auf. Im Vergleich dazu gibt es unter den nichtfinanzierten Unternehmen lediglich die Aktiengesellschaft Urbia Holding a.s. mit einem über 10 Mio. Euro hohen Stammkapital. Urbia Holdings ist eine Tochtergesellschaft der österreichischen Frapag Beteiligungsholding AG, die sich, laut Homepage, finanziell an Unternehmen beteiligt, die sich im produzierenden Wirtschaftssektor etabliert haben. (Homepage des Developers Frapag 2019)

## 6.2 Auslandsbezug und Verbindungen zu Steueroasen



Abb. 21: Anteil an ausländischen oder teilweise ausländischen Gesellschaften bei 103 nichtfinanzialisierten Developern; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung.

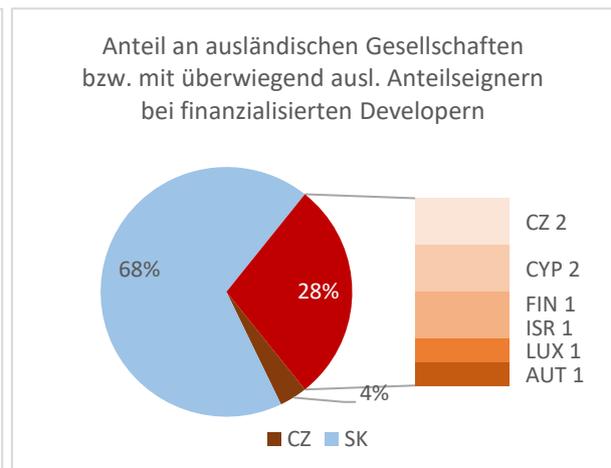


Abb. 22: Anteil an ausländischen oder teilweise ausländischen Gesellschaften bei 28 finanzierten Developern; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung.

Von den 103 nichtfinanzialisierten Developern sind ungefähr 80% inländische Firmen. Im Vergleich dazu sind es bei den finanzierten Developern ca. 70%. Sowohl das finanzierte Unternehmen Metrostav a.s. als auch das nichtfinanzialisierte Unternehmen Archikód a.s. weisen eine gänzliche Verbindung zum Ausland auf. Beide Unternehmen kommen aus Tschechien. Der Anteil an Gesellschaften, die überwiegend ausländische Anteilseigner im Handelsregister aufweisen, beträgt bei nichtfinanzialisierten Unternehmen 12% bzw. bei finanzierten Firmen 28%. (siehe Abb. 21 & 22)

Tab. 4: Mittelwertberechnungen finanziellierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung

Bericht <sup>a</sup>			
Höhe des Stammkapitals			
Auslandsbezug	Mittelwert	N	Std.-Abweichung
Ausland	4.092.559,00	9	8.590.076,143
National	3.588.706,68	19	10.533.001,190
Insgesamt	3.750.659,21	28	9.792.021,925

a. Finanzialisierung = Finanzialisiert

Tab. 5: Mittelwertberechnungen nichtfinanzialisierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung

Bericht <sup>a</sup>			
Höhe des Stammkapitals			
Auslandsbezug	Mittelwert	N	Std.-Abweichung
Ausland	1.949.820,39	23	6.430.312,639
National	359.596,77	79	972.345,872
Insgesamt	718.176,61	102	3.191.060,236

a. Finanzialisierung = Nichtfinanzialisiert

Interessant ist die Tatsache, dass kein einziges finanzialisiertes Unternehmen, nur teilweise ausländische Anteilseigner aufweist.

Wenn ein finanzialisiertes Unternehmen einen Auslandsbezug aufweist, dann entweder gänzlich oder mit überwiegend ausländischen Gesellschaftern. Das durchschnittliche Stammkapital, welches ein finanzialisiertes Unternehmen mit ausländischen Unternehmensbeteiligungen aufweist, liegt bei ungefähr 4 Millionen Euro. Das ist eine beachtliche Summe, wenn man sich im Vergleich dazu den Mittelwert von nichtfinanzielten Gesellschaften ansieht. (siehe Tab. 4 Tab. 5)

Dieser liegt bei jenen Firmen mit einem Auslandsbezug bei ungefähr 1.9 Millionen Euro. Die durchschnittliche Summe des Stammkapitals ist ebenfalls höher (3.6 Millionen Euro) bei finanzierten Unternehmen als die von slowakischen und nichtfinanzierten Gesellschaften (700 000 Euro).

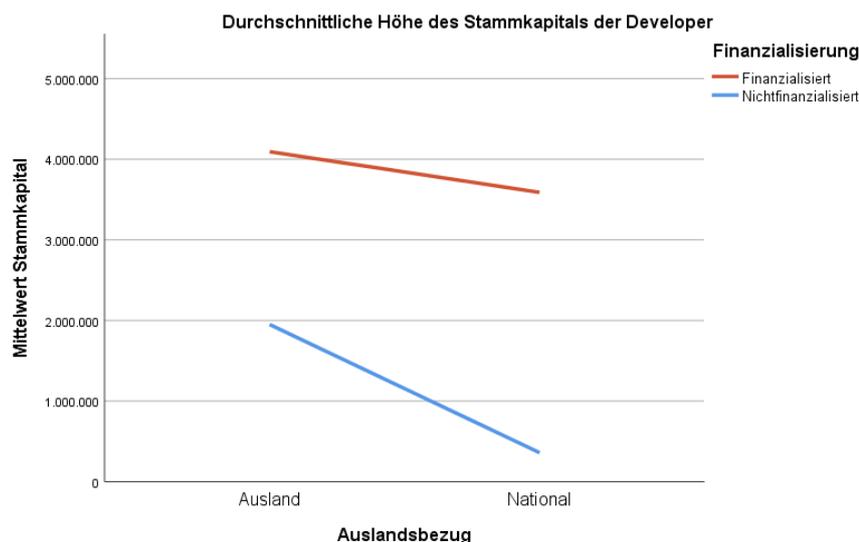


Abb. 23: Mittelwerte des Stammkapitals finanziellierter und nichtfinanzierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung

Abbildung 23 veranschaulicht den Unterschied in der Höhe des Grundkapitals der Unternehmen noch deutlicher. Finanzierte Unternehmen weisen in dieser Untersuchung tendenziell höhere Stammkapitale auf. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass Kapital bereits zum Gründungszeitpunkt eines Developers aus anderen wirtschaftlichen Bereichen umverteilt wurde. Bei finanzierten Unternehmen ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass es aus dem Finanzwesen stammt. Bei Unternehmen mit ausländischen Anteilseignern bzw. Beteiligungen ist die ursprüngliche Herkunft des Stammkapitals noch intransparenter.

Zusätzlich zur unklaren Herkunft des Anfangskapitals eines ausländischen Developers, kann eine auffällige Anzahl an ausländischen Mitaktionären und Eigentümern Kapitalver-

schiebungen bei gewinnbringender Unternehmensführung ebenfalls intransparent machen. Das würde bedeuten, dass erwirtschaftetes Kapital aus der Wohnungsproduktion ins Ausland verschoben werden kann. Näheres dazu wird im folgenden Kapitel, welches Gesellschaften in der Slowakei mit Verbindungen zu Steueroasen aufzeigt, behandelt.

### **Slowakische Firmen und Steueroasen**

Zwar spielen slowakische Unternehmen im globalen Vergleich eine eher untergeordnete Rolle, wenn es um ihren Einfluss als Global Players auf internationalen Märkten geht. Man kann jedoch in den letzten Jahren eine Zunahme an slowakischen Unternehmen beobachten, deren EigentümerInnenstrukturen immer intransparenter werden und die ihre Unternehmenssitze auf internationaler Ebene ins Ausland verlagern. Profit-Shifting (KHOURI U.A. 2019:2) aus dem Land bzw. über unbekannte Beteiligungs-AGs aus dem Ausland in das Land, sind Trends geworden, die auch in der kleinen postsozialistischen Republik nicht Halt machen. Dies geschieht entweder über ausländische Direktinvestitionen (ausl. Beteiligungen) oder über ein intransparentes System von Eigentümerverkettungen bei den Firmen selber. Diese Entwicklungen haben weniger mit einer Unternehmensetablierung auf fremden Märkten zu tun. Viel eher locken Steuervorteile und Profitauslagerungen slowakische Unternehmen in fragwürdige Destinationen. So werden Kapitaltransfer und die eigentlichen EigentümerInnenverhältnisse undurchsichtig. (vgl. ebd.: 1-2)

In einer empirischen Studie finden KHOURI, LUBOS, ISTOK UND ROSOVA 2019 heraus, dass es seit 2008 einen signifikanten Anstieg bei Unternehmen gibt, die Verbindungen zu Steuerparadiesen aufweisen und dass Unternehmen merkbar weniger Steuern und Abgaben bezahlen nachdem eine Verbindung über Unternehmensbeteiligungen zu Steueroasen entstanden ist.

In absoluten Zahlen führen im Jahr 2008 bei insgesamt 2.469 slowakischen Rechtsgesellschaften Eigentümerverflechtungen ins Ausland, genauer gesagt in den Geltungsbereich von entweder *Off*-, *Mid*- oder *Onshore*- Destinationen (vgl. ebd.: 5,11). Im Jahr 2018 sind es bereits 4.881 Unternehmen. Außerdem zeigt die Studie mithilfe von Unternehmensdaten aus der Unternehmens-Datenbank Bisnode signifikante Unterschiede in Profit- und Umsatzzahlen von Unternehmen bevor und nachdem sie offizielle Verbindungen zu *Off*-, *On*- und *Midshore*-Nationen aufweisen.

Die Kategorisierung in *Off*-, *Mid*- und *Onshore* erfolgt bei KHOURI U.A. 2019 aufgrund von unterschiedlichen Vorteilen, mit denen slowakische Unternehmen rechnen können, wenn sie Teile ihrer Beteiligungen/Aktien/Firmensitze und EigentümerInnen in ein Land aus einer der

drei Kategorien auslagern. *Offshore* Destinationen und sogenannte reine Steuerparadiese haben einen ganz klaren wirtschaftlichen Fokus auf den Finanzsektor und gleichzeitig wird die gesamte, inländische Wirtschaft in ihrer Bedeutung für den Wohlstand nachrangig. Neben einem Einkommenssteuersatz von nahezu null Prozent sind außerdem jegliche Firmenregister, sollten überhaupt welche vorhanden sein, für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Nationen aus der *Onshore*-Kategorie haben mehrere unterschiedlich stark ausgeprägte Wirtschaftszweige. Neben diversen offiziellen Doppelbesteuerungsabkommen mit der Slowakei bieten *Onshore*-Nationen aber auch zusätzlich Steuersysteme an, welche deutliche Steuersenkungen und andere Steuerbegünstigungen für ansässige Unternehmen ermöglichen. Die Registrierung bzw. Gründung eines Unternehmens in *Onshore*-Destinationen sind mit einem höheren Kapitalaufwand, als bei *Offshore*-Ländern, verbunden. Die Kategorie *Midshore* stellt eine Unterkategorie von *Onshore* dar. Länder, die bei KHOURI U.A. diese Bezeichnung tragen, weisen unterschiedliche Techniken bei Profitverschiebungen und oder Kostenreduktionen auf. Slowakische Unternehmen verlegen gerne den Sitz ihres Managements in *Midshore*-Nationen, wie zum Beispiel nach Zypern oder in die USA um in den Anfangsjahren des Unternehmens von Steuervergünstigungen zu profitieren. *Midshore*-Nationen bieten also in bestimmten Bereichen zu konkreten Zeitpunkten einer Unternehmenslaufbahn von slowakischen Firmen günstigere steuerliche Vorteile als andere *Onshore*-Länder. (vgl. KHOURI U.A. 2019: 5-6)

### **Slowakische Developer mit Verbindungen zu Off-, On- und Midshore-Destinationen**

Durch die Auslagerung von steuerlich relevanten Unternehmensteilen in eine Steueroase, können multinationale Konzerne ihre Steuerbelastung erheblich senken.

Tab. 6 listet jene slowakischen Developer auf, die über Anteilseigner, Aktionäre und Eigentümer Verbindungen zu *Off-, On- und Midshore* – Ländern haben. Die Kategorisierung, die KHOURI U.A. verwendet haben, ist von der Unternehmensdatenbank Bisnode übernommen worden und listet zwar nicht alle Steuerparadiese auf, mit denen slowakische Unternehmen in Verbindung stehen. Sie erwähnen zum Beispiel, dass an die 1300 Unternehmen direkte Eigentümerverbindungen zu Großbritannien aufweisen, sie jedoch in ihrer Studie, aufgrund der fehlenden Kategorisierung von Bisnode, in der Kategorie „keine Verbindungen zu Steueroasen“ eingeordnet werden. Für eine erste Untersuchung des Profit-Shifting-Trends bei slowakischen Unternehmen reichen die Informationen jedoch aus. (vgl. ebd.: 5)

Unter den Developern haben zwei Unternehmen Anteilseigner aus Großbritannien und der Dominikanischen Republik. Die Dominikanische Republik wird von der OECD als Steuer-

paradies gelistet und somit wird der Developer für die Auswertung in dieser Arbeit mit hineingenommen. (OECD 2019)

Tab. 6: 20 Developer und ihre Verbindungen zu Off-, On- und Midshore-Nationen; Quelle: Slowakisches Handelsregister, Eigene Erhebung

		OFFSHORE (OFF)	ONSHORE (ON)	MIDSHORE (MID)
1.	Arca Capital Slovakia, a.s.	-	-	X
2.	Benuga Slovakia s.r.o.	-	X	-
3.	Bezručová Invest, s.r.o.	X	-	X
4.	City Invest, s.r.o.	-	-	X
5.	Cresco Real Estate a.s.	-	-	X
6.	CZ Slovakia, a.s.	X	-	X
7.	Development 5, s.r.o.	-	X	-
8.	Exteco development s.r.o.	-	-	X
9.	Fredriksson s.r.o.	-	-	X
10.	Immocap Group, a.s.	-	-	X
11.	J&T Real Estate, a.s.	-	-	X
12.	Omnia Invest, s.r.o.	-	X	-
13.	Penta Real Estate, s.r.o.	-	-	X
14.	Pod vřškami, a.s.	-	-	-
15.	PSJ Hydrotranzit, a.s.	-	X	-
16.	Retep Slovakia, s.r.o.	-	-	X
17.	Trnavská tower s.r.o.	X	-	-
18.	WBA Property Development, s.r.o.	-	-	X
19.	Woal, s.r.o.	-	-	X
20.	Z.M. Development, a.s.	-	X	-

Exteco development s.r.o (siehe Tab. 6) weist auch einen Anteilseigner aus Großbritannien auf und Pod vřškami, a.s. hat ASSI Casa Ltd. als Aktionären. ASSI Casa Ltd. ist ansässig in der Dominikanischen Republik, die laut OECD als Steuerparadies gelistet wird.

Bezručová Invest, s.r.o. und CZ Slovakia, a.s. zeigen Verbindungen sowohl zu Offshore-Ländern als auch zu Midshore-Destinationen. 13 Developer haben über Anteilseigner Verbindungen zu Personen oder Gesellschaften aus Midshore-Ländern, bei fünf sind es Onshore-Länder und genau drei Developer geben im Handelsregisterauszug an, Anteilseigner in den weit entfernten Offshore-Destinationen Belize und den Britischen Jungferninseln zu haben.

Von 131 Developern weisen insgesamt 20 Firmen im Handelsregisterauszug eine Verbindung zu Ländern, die für ihre Steuerbegünstigungen, Verschwiegenheit in Sachen Bankgeschäften und für ihre günstigen Bedingungen bei Firmengründungen bekannt sind, auf. Davon sind 13 nichtfinanzialisierte und sieben finanzialisierte Developer. (siehe Abb. 24 & Abb. 25)

Gesamt betrachtet, ist es nur ein geringer Anteil an Unternehmen, der tatsächlich eine fragwürdige Auslagerung von Unternehmensteilen aufweist. Ausländische Direktinvestitionen

aber auch der Kapitalfluss in die andere Richtung, also in das Ausland, können auf Dauer einen erheblichen Einfluss auf den Wohlstand eines Landes haben.

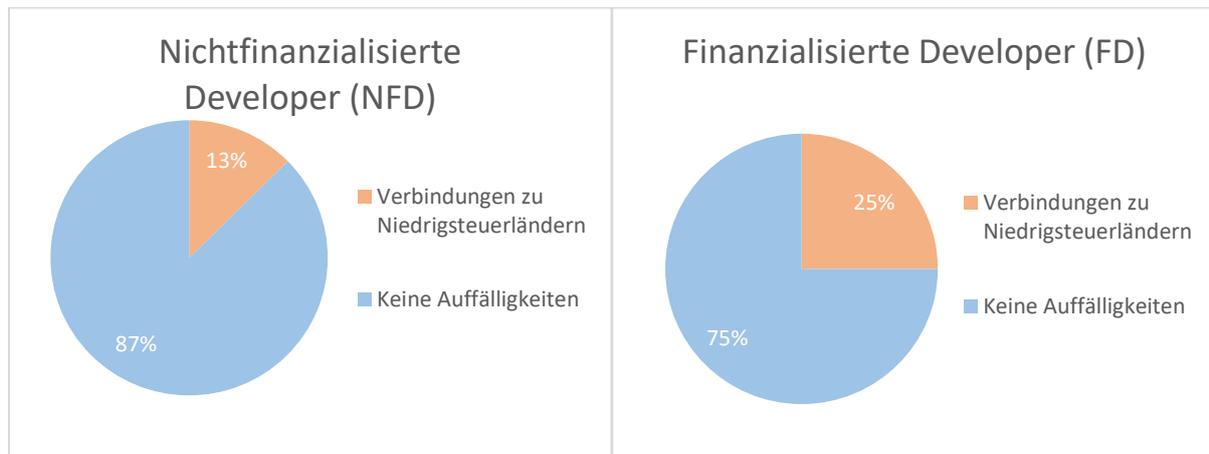


Abb. 24: Anteile an Firmen mit Verbindungen zu Niedrigsteuernationen bei 103 nichtfinanzierten Developern; Datengrundlage: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung

Abb. 25: Anteile an Firmen mit Verbindungen zu Niedrigsteuernationen bei 28 finanzierten Developern; Datengrundlage: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung

BECKER, FUEST UND RIEDEL (2012) beschreiben in einem fiktiven Beispiel gut, wie sich multinationale Firmen durch die Gründung mehrerer Unternehmensstandorte in europäischen Ländern Steuervorteile verschaffen und so auch Einfluss auf die jeweiligen nationalen Märkte und vor allem auf die Steuerregelungen ausüben. Zum Beispiel kann ein Konzern seine profitable Finanzabteilung aufgrund der geringen Körperschaftssteuer nach Irland verlegen und den industriellen Zweig mit hohen Lohnkosten nach Spanien auslagern. Sowohl die Unternehmensansiedlung in Irland ist ein Teil der Bemessungsgrundlage der nationalen Körperschaftssteuer und auch die Firmenpräsenz in Spanien steigert die nationalen Lohnsteuereinnahmen. (vgl. BECKER, FUEST UND RIEDEL 2012: 1496)

Unabhängig davon, ob die slowakischen Developer nun eine Verbindung zu offensichtlichen Steueroasen in der Karibik aufweisen oder nicht, eine Auslagerung von Unternehmensteilen in irgendein Ausland, könnte ein Hinweis darauf sein, dass erwirtschaftete Unternehmensprofite nicht gänzlich auch in der Slowakei versteuert werden. Sollten in Zukunft immer mehr ausländische Konzerne auf dem slowakischen Wohnungsmarkt auftauchen, wäre es nicht uninteressant die Steuermoral und die Kapitalverschiebungen dieser Unternehmen näher zu untersuchen.

### 6.3 Unterschiede in der Unternehmensdauer

Die 131 Gesellschaften, die in Bratislava Wohnbauprojekte entwickeln, sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten in den letzten drei Jahrzehnten gegründet worden. 29 Unternehmen sind vor der Jahrtausendwende gegründet worden und insgesamt 46 Gesellschaften weisen einen Gründungszeitpunkt noch vor dem Beitritt der Slowakei in die Europäische Union auf. (siehe Abb. 26)

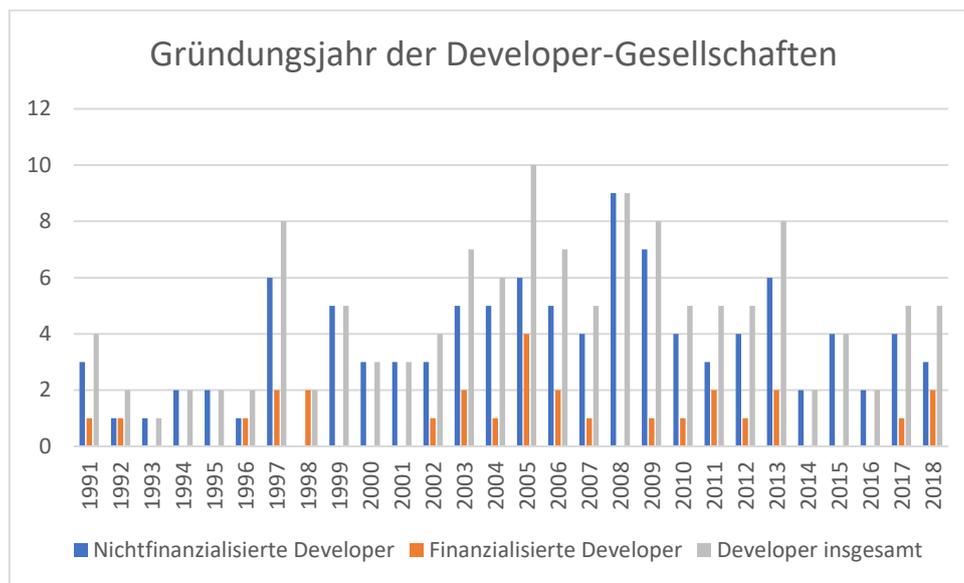


Abb. 26: Verteilung der Developer-Gesellschaften nach dem Jahr in dem sie gegründet wurden; Slowakisches Handelsregister, eigene Darstellung

Sieben finanzierte Developer sind bereits in den 1990er Jahren gegründet worden. Das finanzierte tschechische Unternehmen Metrostav a.s. besteht bereits seit 1991. Vodohospodárske stavby Malacky, a.s. wird 1992, Cresco Real Estate a.s. 1996, J&T Real Estate, a.s. und YIT Real Estate a.s. 1997 und Grafobal Group a.s. und Nay a.s. im Jahr 1998. 95 Unternehmen der insgesamt 131 sind vor dem Jahr 2011 gegründet worden und bestehen daher länger als zehn Jahre. Tabelle 3 zeigt ebenfalls die Anzahl an Unternehmen die insgesamt in den einzelnen Jahren gegründet wurden. Die meisten Gesellschaftsgründungen haben im Jahr 2005 stattgefunden. Im diesem ersten Jahr der EU-Mitgliedschaft sind auch die meisten finanzierten Unternehmen gegründet worden. BL Development, s.r.o., MIVO Development s.r.o., Remac, s.r.o. und Sitno Holding Real Estate, a.s. sind 2005 gegründet worden.

Die beiden Unternehmen RED-Duby s.r.o. und Sympatia Group, a.s. sind finanzierte Gesellschaften mit der kürzesten Unternehmenszeit. Sie bestehen erst seit dem Jahr 2018.

## 6.4 Die Wohnbauprojekte

### 6.4.1 Allgemeines und Datensammlung

Insgesamt werden für die empirische Untersuchung dieser Arbeit 226 einzelne Wohnbauprojekte untersucht. Diese sind zwischen den Jahren 2006 und 2023 in 15 der insgesamt 17 Stadtteile von Bratislava entweder errichtet worden oder werden noch errichtet. Zwischen den Jahren 2006 und 2018 werden in dieser Untersuchung 11 146 fertiggestellte Wohnungen untersucht. Das sind ein Drittel des gesamten Wohnungsneubestandes von Bratislava in diesem Zeitraum. (vgl. Tabelle im Anhang I)

Die 131 untersuchten Developer planen mit ihren Projekten aber allein in den Jahren 2019 bis 2022 an die 6 000 neue Wohneinheiten zu errichten. (siehe Abb. 27) Der überwiegende Teil aller untersuchten Wohneinheiten ist erst ab dem Jahr 2018 geplant. Das bedeutet, dass die Ergebnisse der Untersuchung dieser Arbeit, eher ein zukünftiges Szenario abbilden.

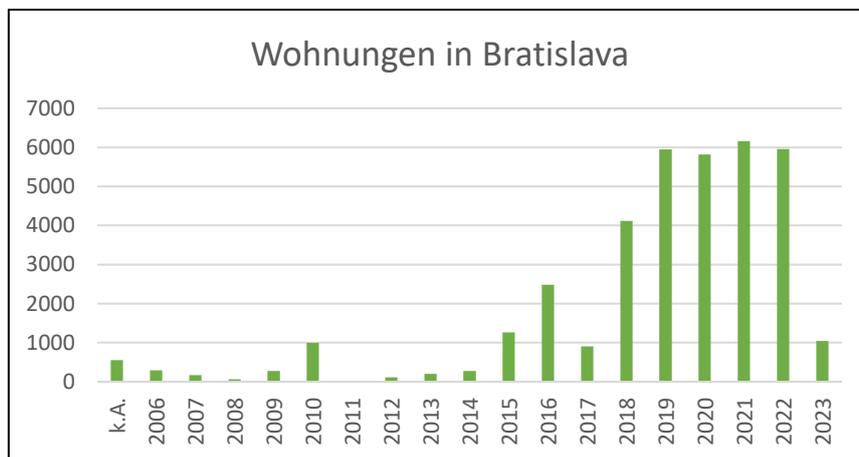


Abb. 27: Wohneinheiten der untersuchten Bauprojekte nach Fertigstellungsdatum; Datengrundlage: YIMBA und novostavby.sk; eigene Erhebung

Ausgangslage für die empirische Untersuchung in dieser Diplomarbeit sind 226 Wohnbauprojekte in Bratislava mit einem Fertigstellungsdatum oder einem geplanten Fertigstellungsdatum zwischen den Jahren 2006 und 2023. Für die Recherche sind Informationen aktueller und vergangener Bauprojekte aus folgenden Quellen entnommen worden:

- *Trend.sk*: Das slowakische Wirtschaftsmagazin verfügt über eine ausführlich recherchierte Sparte zu aktuellen Wohnbauprojekten in der Slowakei. Neben Informationen zu Größe und Lage der Projekte gibt das Magazin ebenfalls Hintergrundinformationen zu Bauherren und führt auch Baumängel und Schwierigkeiten während der Bauphasen an.

- *YIM.BA* (Yes In My Bratislava): Die Internetplattform, gegründet von einer unabhängigen Bürgervereinigung, listet nicht nur alle in jüngster Zeit fertiggestellten, sondern auch jene Projekte auf, die sich noch in der Planungs- bzw. Bauphase befinden.
- *novostavby<sup>1</sup>.sk*: Diese Internetseite ist eine klassische Seite zum Verkauf und zur Vermietung von Immobilien in der Slowakei. Viele Neubauprojekte, welche sich noch in der Bauphase befinden, bieten auf dieser Seite bereits die zukünftigen Wohneinheiten zum Verkauf an.
- Die offiziellen Internetseiten der einzelnen Wohnbauprojekte.

Jede Information, welche zu den Projekten für diese Arbeit entnommen wurde, ist zum Zeitpunkt der Recherche öffentlich einsehbar gewesen. Alle gesammelten Informationen befinden sich zudem im Anhang dieser Arbeit und können mit den mitangeführten Quellen auf ihre Richtigkeit überprüft werden.

#### 6.4.2 Projekte von finanzierten Developern

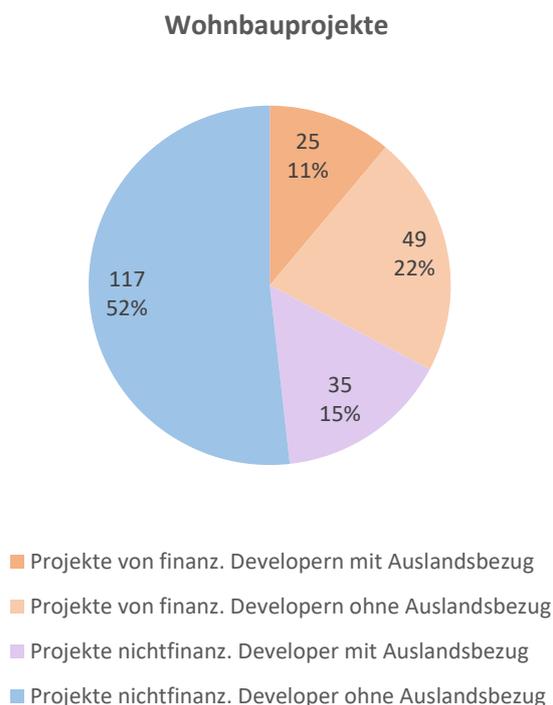


Abb. 29: Anteil an finanzierten und nicht-finanzierten Developern mit und ohne Auslandsbezug der 226 Wohnbauprojekte; eigene Erhebung

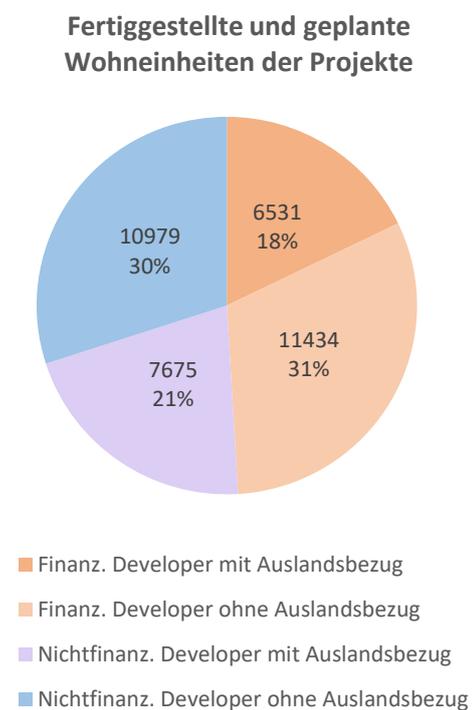


Abb. 28: Anteil an fertiggestellten Wohnungen in den Projekten, sortiert nach finanziertem und nichtfinanziertem Developer mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung

<sup>1</sup> novostavby = Neubauten

33% der untersuchten Wohnbauprojekte haben einen Developer, der nach den zuvor beschriebenen Merkmalen, als finanziellierter Wohnbauentwickler bezeichnet werden kann. (siehe Abb. 29) In absoluten Zahlen, sind das 74 von 226 Projekten, die von insgesamt 28 finanziellierten Developern entwickelt wurden oder noch werden. Diese 28 Unternehmen sind für 49% der neu errichteten Wohnungen zuständig. Das bedeutet, dass ungefähr die Hälfte aller entwickelten und geplanten Wohnungen von circa einem Drittel aller untersuchten Developer kommen.

Die mittlere Anzahl an Wohneinheiten, die ein finanziellierter Developer in Bratislava errichtet, liegt bei rund 243 Wohnungen. Der Mittelwert bei nichtfinanziellierten Developern liegt bei rund 173 Wohnungen. Außerdem liegt die mittlere Obergeschoßhöhe der Wohnbauprojekte von finanziellierten Developern bei 10 und bei nichtfinanziellierten ist der Mittelwert bei der Obergeschoßanzahl 7. (siehe Tab. 7 & Tab. 8)

Das Wohnbauprojekt mit den meisten Wohneinheiten ist von einem finanziellierten Developer und bietet 1612 Wohnungen an. Es ist das Projekt Slněčnice Viladomy von dem Developer Cresco Real Estate, a.s. im Stadtteil Petržalka. Es befindet sich aktuell noch in Planung. Fertigstellung ist angedacht für das Jahr 2022. Das Wohnbauprojekt mit der höchsten Anzahl an neu errichteten Wohnungen von einem nichtfinanziellierten Developer ist Sky Park von Penta Real Estate s.r.o.. Sowohl Cresco Real Estate, a.s. als auch Penta Real Estate s.r.o. sind Gesellschaften mit Auslandsverbindungen innerhalb der Firmenanteilseignern. Genauer, sie führen Gesellschaften als Anteilseigner an, die in Zypern ansässig sind (siehe Tab. 6).

Das Projekt mit den wenigsten Wohneinheiten eines nichtfinanziellierten Developers ist Obchodná 70, liegt in der Innenstadt (Staré Mesto) und wird 2021 fertiggestellt. Der Developer City Invest, s.r.o. weist über Anteilseigner Verbindungen zu Deutschland und Zypern auf. (siehe ebd.) Das kleinste Projekt von einem finanziellierten Developer hinsichtlich der Wohnungsanzahl (11) ist das Reihenhausprojekt Eleven, entwickelt von MIVO Development s.r.o. im Stadtteil Nové Mesto.

Interessant ist die Tatsache, dass die Ausreißer-Projekte von nichtfinanziellierten Developern einen Auslandsbezug aufweisen. In beiden Fällen ist es Zypern, das zu den Midshore-Destinationen (siehe Kapitel 6.2) zählt.

Es ist also nicht ganz uninteressant, auch die nichtfinanziellierten Developer in zwei Gruppen aufzuteilen, je nachdem ob sie Verbindungen zum Ausland aufweisen oder nicht. Die Gruppe an finanziellierten Developern mit und ohne Auslandsbezug entwickeln gemeinsam mit der Gruppe der nichtfinanziellierten Developern mit Auslandsbezug 48% aller untersuchten Wohnbauprojekte. Das sind 109 von 226 Bauvorhaben. Diese drei Gruppen errichten auch 70%

aller Wohneinheiten. Das ergibt in absoluten Zahlen einen Wert von 25 640 einzelner, neuer Wohnungen von insgesamt 36 619.

Tab. 7: Deskriptive Statistik zu nichtfinanzialisierten Developern; eigene Erhebung

	N	Min	Max	Mittelwert	Std.-Abweichung
Anzahl der Wohneinheiten	152	2	1056	122,72	161,814
Obergeschoß	152	1	35	6,63	5,146
Gültige Werte (Listenweise)	152				

a. Finanzialisierung = Nichtfinanzialisierter Developer

Tab. 8: Deskriptive Statistik zu finanzialisierten Developern; eigene Erhebung

	N	Min	Max	Mittelwert	Std.-Abweichung
Anzahl der Wohneinheiten	74	11	1612	242,77	303,433
Obergeschoß	74	1	45	10,14	8,374
Gültige Werte (Listenweise)	74				

a. Finanzialisierung = Finanzialisierter Developer

#### 6.4.3 Unterschiede in der Anzahl der Wohneinheiten

Im Folgenden wird untersucht, ob sich vier verschiedene Arten von Developern in der Anzahl der errichteten Wohnungen unterscheiden. Es werden die Developer in die Kategorien finanzialisiert und nichtfinanzialisiert bzw. in die weitere Unterteilung mit oder ohne Auslandsbezug unterschieden. Die Merkmale finanziellierter Developer werden ausführlich im Kapitel 4 beschrieben. Developer mit einem Bezug zum Ausland sind jene Gesellschaften, die entweder selber ein ausländisches Unternehmen sind oder einen überwiegenden bzw. teilweisen Anteil an EigentümerInnen und AktionärInnen oder andere Shareholder in Form von Unternehmen aus dem Ausland aufweisen. Es wird hierbei nicht zwischen Ausland im Sinne von Steuerparadies differenziert. Ein Developer mit einem Auslandsbezug weist im Handelsregister irgendeine Verbindung zu einem oder mehreren anderen Ländern auf.

Tab. 9: Mittelwerte der Anzahl an Wohneinheiten pro Projekt, je nach Art des Developers; eigene Erhebung

#### Mittelwertvergleich (Anzahl der Wohneinheiten pro Projekt)

Abhängige Variable: Anzahl der Wohneinheiten

Finanzialisierung und Auslandsbezug	Mittelwert	Std.-Abweichung	N
Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	261,24	256,200	25
Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	233,35	327,014	49
Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	219,29	271,524	35
Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	93,84	93,914	117
Gesamt	162,03	225,016	226

Die mittlere Anzahl an erstellten Wohnungen pro Wohnbauprojekt liegt bei drei Arten von Developern über der Zahl 200. Den höchsten Mittelwert weisen finanzialisierte Developer mit einem Auslandsbezug auf. Im Mittel entwickelt diese Gruppe in einem Wohnbauprojekt 261 Wohnungen. Der Mittelwert für alle Projekte unabhängig ihres Developers liegt bei 162. Finanzialisierte Developer sind zwar in ihrer absoluten Anzahl weniger stark vertreten als nichtfinanzialisierte Unternehmen in der Baubranche. Wenn sie aber ein Wohnbauprojekt entwickeln, dann weisen ihrer Projekte quantitativ mehr Wohnungen auf.

Die mittlere Anzahl an Wohnungen eines slowakischen, nichtfinanziisierten Developers liegt bei ca. 94 Wohnungen pro Projekt. Mehr als die Hälfte aller Wohnbauprojekte (117 von 226) werden jedoch von einem nichtfinanziisierten Developer ohne Auslandsbezug entwickelt. (siehe Tab. 10)

Tab. 10: Varianzanalyse zwischen den vier Gruppen von Developern hinsichtlich der Anzahl der errichteten Wohneinheiten pro Projekt; eigene Erhebung

**Vergleiche der gruppierten Developer hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen**

Abhängige Variable: Anzahl der Wohneinheiten		Mittlere Differenz (I-J)	Standard Fehler	Sig.
Games-Howell, (J)Finanzialisierung und Auslandsbezug				
Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	27,89	69,339	,978
	Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	41,95	68,789	,929
	Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	167,40*	51,970	<b>,017</b>
Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	-27,89	69,339	,978
	Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	14,06	65,489	,996
	Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	139,51*	47,516	<b>,025</b>

Grundlage: beobachtete Mittelwerte.

Der Fehlerterm ist Mittel der Quadrate(Fehler) = 46117,706.

\*. Die mittlere Differenz ist auf dem ,05-Niveau signifikant.

In Tabelle 11 wird über die Varianzanalyse untersucht, ob die unterschiedlichen Developer in der quantitativen Größe ihrer Wohnbauprojekte Unterschiede aufweisen. Die Signifikanz unter dem 0.05 Niveau liegt bei genau zwei Paaren von Developern. Die Anzahl an durchschnittlich errichteten Wohnungen in einem Projekt unterscheidet sich signifikant zwischen finanzialisierten Developern mit Auslandsbezug und nichtfinanziisierten Developern ohne Auslandsbezug. Eine beobachtete Signifikanz herrscht ebenfalls zwischen finanzialisierten Developern ohne Auslandsbezug und nichtfinanziisierten Developern ohne Auslandsbezug.

#### 6.4.4 Unterschiede in der Gebäudehöhe

Tabellen 7 und 8 auf Seite 63 zeigen zwar bereits die mittleren Obergeschoßanzahlen in den Projekten von finanzialisierten (10 Obergeschoße) bzw. nichtfinanziisierten (6

Obergeschoße) Entwicklern. Im Folgenden werden noch die Unterschiede zwischen jenen Wohnbauentwicklern mit und ohne einen Bezug zum Ausland eruiert.

Tab. 11: Mittelwerte der Obergeschoßanzahl pro Projekt, je nach Art des Developers; eigene Erhebung

**Mittelwertvergleich (Obergeschoßanzahl)**

Abhängige Variable: Obergeschoß

Finanzialisierung und Auslandsbezug	Mittelwert	Std.-Abweichung	N
Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	11,52	10,829	25
Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	9,43	6,819	49
Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	7,29	6,105	35
Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	6,44	4,836	117
Gesamt	7,78	6,576	226

Tabelle 11 listet die Mittelwerte aller vier Developer-Gruppen auf. Dabei fällt auf, dass die beiden Mittelwerte zwischen finanzierten Entwicklern mit Auslandsbezug und nichtfinanzierten Entwicklern ohne Auslandsbezug ungefähr fünf Stockwerke auseinander liegen. Ein Projekt eines finanzierten Developers mit Auslandsbezug umfasst durchschnittlich 11,5 Obergeschoße und ein Projekt eines nichtfinanzierten Developers ohne Auslandsbezug hat 6,4 Obergeschoße. Die Mittelwerte der beiden Gruppen finanziertem Developer ohne Auslandsbezug und nichtfinanziertem Developer mit Auslandsbezug liegen bei 9,4 bzw. 7,3 Obergeschoße in einem Projekt. (siehe Tab. 11)

Die Varianzanalyse zur Untersuchung ob sich die vier Developer-Gruppen in der Höhe ihrer Projekte unterscheiden, ergibt eine statistisch signifikante Differenz lediglich zwischen den beiden Gruppen: nichtfinanzierter Developer ohne Auslandsbezug und nichtfinanzierter Developer ohne Auslandsbezug. (siehe Tab. 12)

Tab. 12: Varianzanalyse zwischen den vier Gruppen von Entwicklern hinsichtlich der Höhe ihrer Projekte; eigene Erhebung

**Vergleiche der gruppierten Developer hinsichtlich der Höhe ihrer Projekte**

Abhängige Variable: Obergeschoß		Mittlere	Standard	
Games-Howell, (J) Finanzialisierung und Auslandsbezug		Differenz(I-J)	Fehler	Sig.
Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	2,09	2,375	,815
Developer mit Auslandsbezug	Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	4,23	2,399	,307
	Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	5,08	2,211	,124
Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	-2,09	2,375	,815
	Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug	2,14	1,419	,436
	Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug	2,99*	1,072	<b>,033</b>

Grundlage: beobachtete Mittelwerte. Der Fehlerterm ist Mittel der Quadrate(Fehler) = 40,658. \*. Die mittlere Differenz ist auf dem ,05-Niveau signifikant.

#### 6.4.5 Lage der Wohnbauprojekte und Wohneinheiten

Laut slowakischem Statistikamt sind zwischen den Jahren 2006 und 2018 insgesamt 34 359 Wohnungen in der Stadt Bratislava fertiggestellt worden. Für die Untersuchung in dieser Arbeit werden aus diesem Zeitraum 11 146 fertiggestellte Wohnungen untersucht. Das sind rund 34% des gesamten neuen Wohnungsbestandes in diesem Zeitraum in Bratislava.

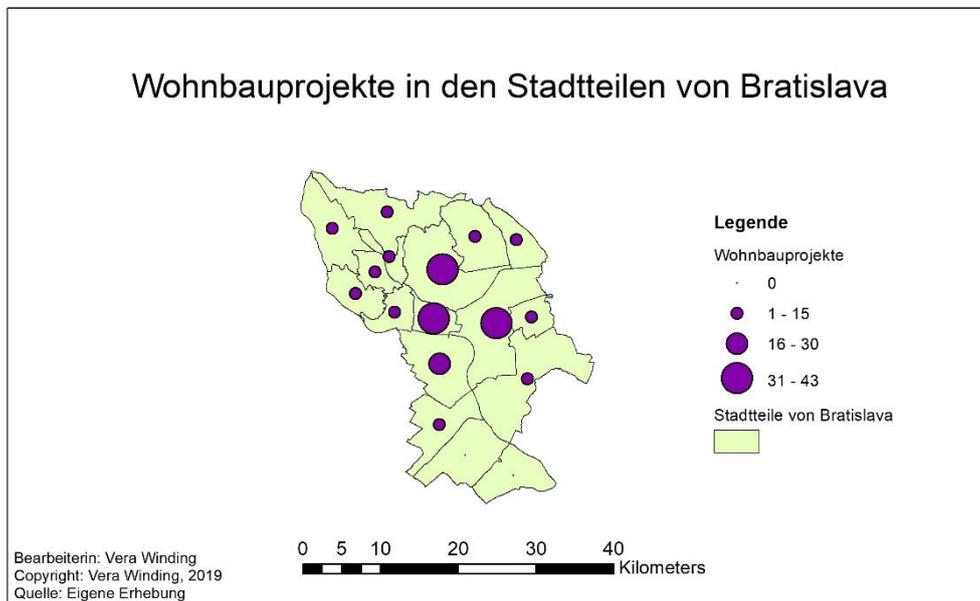


Abb. 30: Verteilung der Wohnbauprojekte auf die einzelnen Stadtteile von Bratislava; Datengrundlage: YIMBA und novostavby.sk; eigene Erhebung)

Der größte Teil der untersuchten Wohnbauprojekte befindet sich im innerstädtischen Bereich von Bratislava. Bis zu 15 neue Wohnbauprojekte befinden sich in jedem Stadtteil des Bezirkes BA IV im Norden der Stadt. In den Stadtteilen Rusovce und Čunovo ist kein Neubauprojekt untersucht worden. Im Stadtteil Petržalka, der vor allem durch den intensiven Siedlungsbau in den 1980er Jahren geprägt gewesen ist (siehe Kapitel 2), werden für diese Untersuchung insgesamt 28 Projekte untersucht. In den Stadtteilen Nové Mesto (BA III), Ružinov (BA II) und Staré Mesto (BA I) werden für diese Untersuchung jeweils bis zu 43 neue Bauprojekte zum Wohnen näher untersucht. Zwischen 16 und 30 Projekte liegen jeweils in den Stadtteilen Rača (BA III), Vajnory (BA III), Vrakuňa (BA II), Podunajské Biskupice (BA II) und Jarovce (BA V). (siehe Abb. 30) Die Projekte unterscheiden sich sowohl in ihrer Lage als auch in der Größe und Höhe. Die niedrigsten Wohnbauten sind einstöckige Reihenhäuser, welche eher am Stadtrand errichtet werden und die höchsten Gebäude sind richtige Hochhausbauten in den innerstädtischen Bezirken. Das höchste Wohnhausprojekt ist Eurovea II und misst 45 Stockwerke.

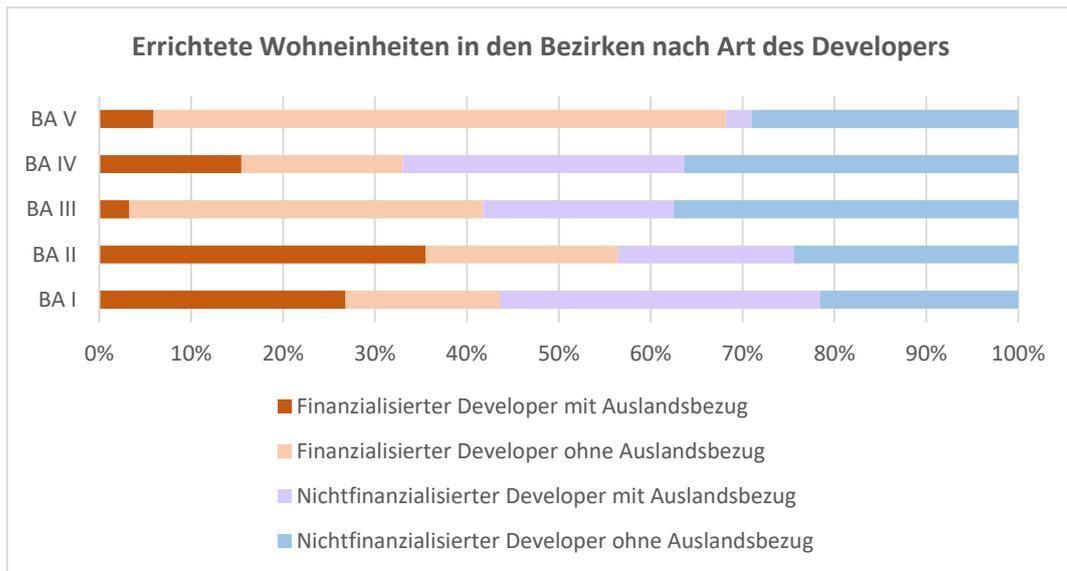


Abb. 31: Entwickelte Wohneinheiten in den Bezirken insgesamt sortiert nach der Art des Developers; BA I: 5 477, BA II: 9141, BA III: 7 439, BA IV: 7 462, BA V: 7 100; eigene Erhebung

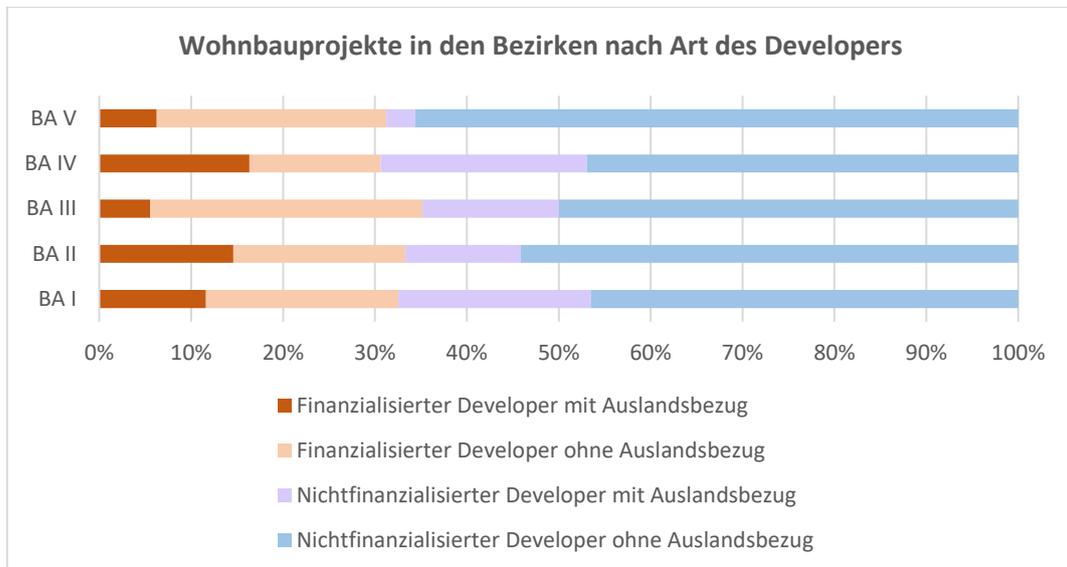


Abb. 32: Wohnprojekte in den Bezirken insgesamt sortiert nach der Art des Developers; BA I: 43, BA II: 48, BA III: 54, BA IV: 49, BA V: 32; eigene Erhebung

Abbildung 31 zeigt die Verteilung der errichteten Wohneinheiten der unterschiedlichen Developer in den fünf Bezirken von Bratislava. Die Gruppe an finanzialisierten Developer mit Auslandsbezug sind für die Errichtung von über 30% aller neuen Wohnungen im Bezirk II verantwortlich. Über 25% entwickeln sie im Bezirk I, der sich flächenmäßig mit der historischen Altstadt von Bratislava deckt. An die 70% aller neu errichteten Wohneinheiten werden im Bezirk V von einem finanzialisierten Developer mit und ohne Auslandsbezug errichtet. In diesem Bezirk liegt auch der einwohnerreichste Stadtteil Petržalka, in dem vor allem flächenmäßig riesige Neubauprojekte geplant werden. Der Stadtteil auf der rechten Uferseite der Stadt bietet trotz historisch dichten Plattenbausiedlungen immer noch reichlich

neues Bauland. Dieses wird für neue Großprojekte, in Form von großen Wohnhausanlagen, gern genutzt. Die geringste Anzahl an neuen Wohneinheiten von finanzierten Developern wird im Bezirk IV entwickelt.

Die errichteten und noch in Planung befindlichen Wohneinheiten umfassen in absoluten Zahlen 5.477 Wohnungen im Bezirk I, 9.141 Wohnungen im Bezirk II, 7.439 Wohnungen im Bezirk III, 7.426 im Bezirk IV und 7.100 im Bezirk V. Im Bezirk II, in dem die größte Anzahl an neu entwickelten Wohnungen errichtet werden, sind mehr als die Hälfte der Wohneinheiten von finanzierten Developern.

Abbildung 32 gibt eine Übersicht über die Verteilung der einzelnen Wohnbauprojekte in den Bezirken. Hier zeigt sich ein etwas anderes Bild, als in Abbildung 31. Insgesamt werden in Bratislava 74 Projekte von finanzierten Developern und 152 Projekte von nichtfinanzierten Developern errichtet. (siehe Kapitel 5.5.3) Von den Wohnbauten finanzierten Developer sind 25, welche mit einer Verbindung zum Ausland und 49 ohne Auslandsverbindung. Die Projekte von nichtfinanzierten Developern unterteilen sich in 35 Einzelprojekte mit einer Gesellschaft, die eine Auslandsverbindung aufweist und 117, die von einem slowakischen Unternehmen errichtet werden. In allen fünf Bezirken von Bratislava sind für mehr als 60% der Wohnbauprojekte nichtfinanzierte Developer zuständig.

Den höchsten Anteil an Projekten von finanzierten Developern gibt es im Bezirk BA III. Er liegt mit 19 Projekten bei 36% von insgesamt 54 Wohnbauprojekten in diesem Bezirk. In BA II liegen insgesamt 49 und in BA IV 49 Projekte. Davon sind in BA II 34% (16 Projekte) und in BA IV 30% (15 Projekte) von finanzierten Developern. In BA V und BA I befinden sich 32 bzw. 43 Projekte. Davon sind in BA V 31% (10 Projekte) und in BA I 33% (14 Projekte) von finanzierten Developern.

Man kann also in den Abbildungen 31 und 32 erkennen, dass eine deutlich geringere Anzahl an Wohnprojekten von finanzierten Developern, eine doch deutlich höhere Anzahl an Wohneinheiten umfasst. Finanzierte Developer bauen in absoluten Zahlen weniger Projekte als Developer, die nicht finanziert sind. Sie errichten mit den Projekten aber gesamt betrachtet viel mehr einzelne Wohnungen. In der quantitativen Wohnraumversorgung der Stadt kann diese Tatsache eine wesentliche Rolle spielen.

## 6.4.6 Präferierte Lagen finanziellierter und ausländischer Developer in Bratislava

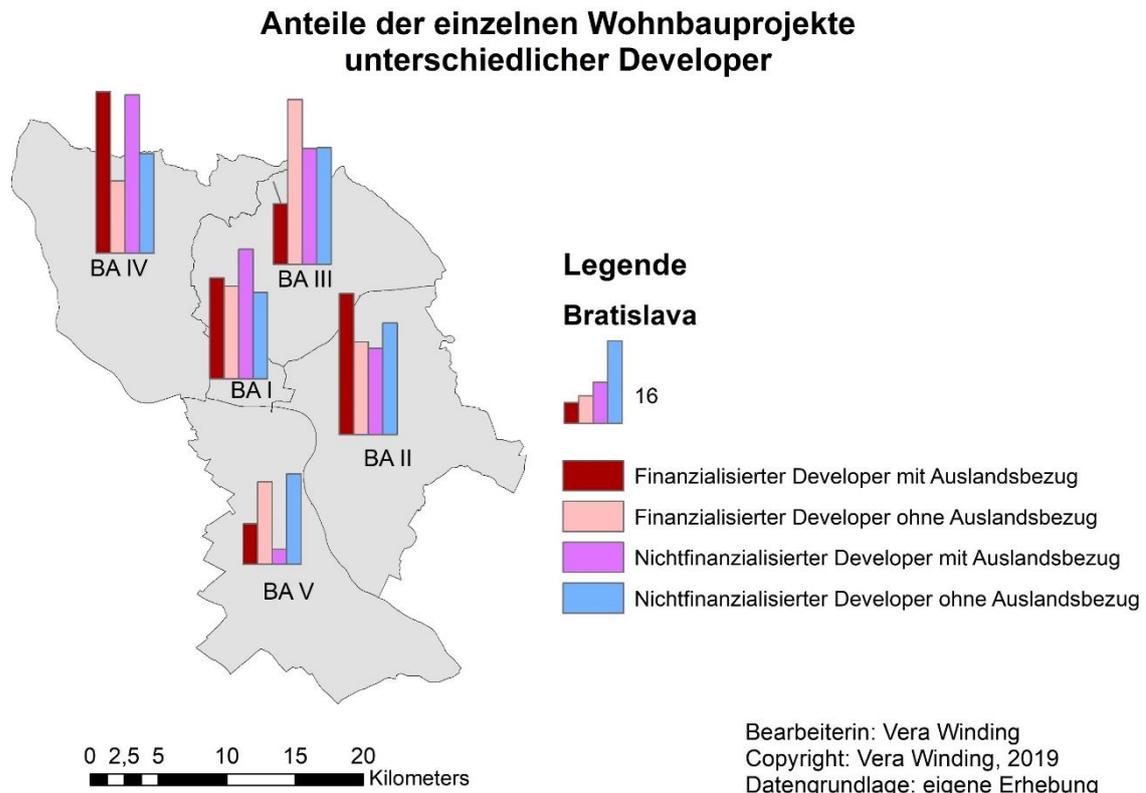
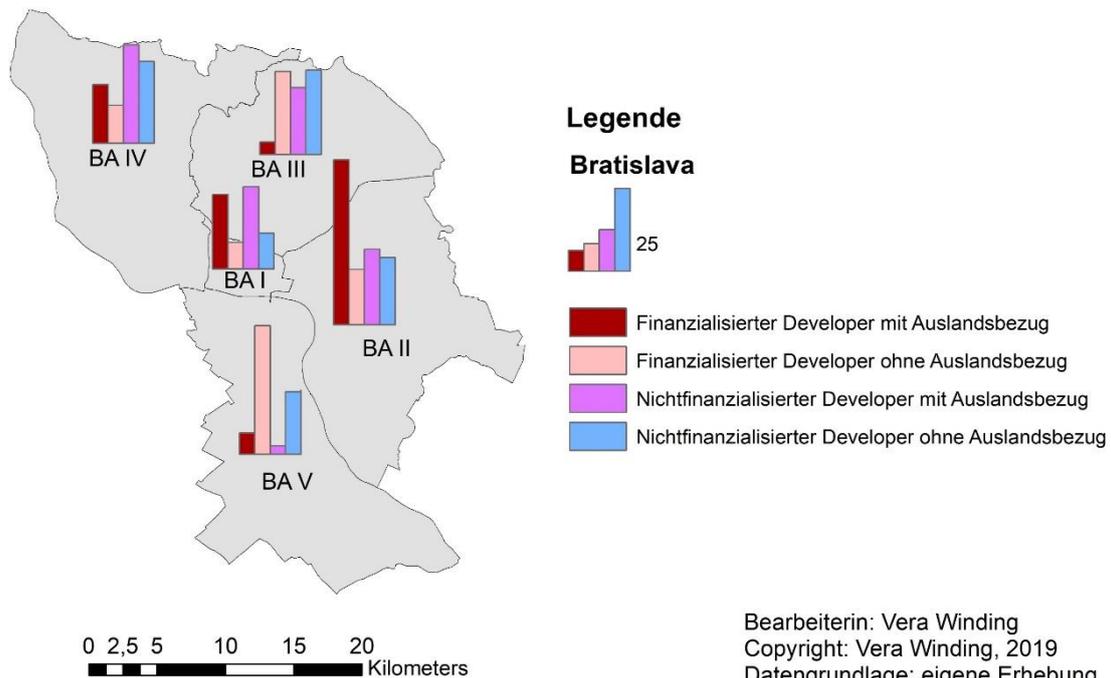


Abb. 33: 226 Wohnbauprojekte in Bratislava aufgeteilt nach Art ihres Developers in Prozent: FDA: 25, FDOA: 49, NFDA: 35, NFDOA: 117; eigene Erhebung Tabelle siehe im Anhang

In absoluten Zahlen werden insgesamt 25 Wohnbauprojekte von finanziellierten Developern mit einem Bezug zum Ausland in Bratislava errichtet. Von diesen Projekten befinden sich die meisten (32%) im Bezirk BA IV im Nordwesten der Stadt. Die wenigsten Projekte von finanziellierten Developern liegen im südlichen Bezirk V. Interessant ist auch die Lage der Projekte von finanziellierten Developern ohne Auslandsbezug. Die sind im Gegensatz zu jenen mit Auslandsbezug am wenigsten im Bezirk IV vertreten. Dafür befinden sich die meisten Projekte (33%) von finanziellierten Developern ohne Auslandsbezug im Bezirk BA III. Genau ein Wohnbauprojekt wird von einem nichtfinanziierten Developer mit Auslandsbezug im Bezirk V entwickelt. Developer, die nichtfinanziiert sind und auch keinen Bezug zum Ausland aufweisen entwickeln in allen fünf Bezirken relativ gleich viele Projekte. Jeweil 20% aller Wohnbauprojekte nichtfinanziierten Developer ohne Auslandsbezug verteilen sich auf die fünf Bezirke. Ausreißer und signifikante Unterschiede in der Lage ihrer Wohnbauprojekte weisen entweder finanziellierte Developer oder Unternehmen mit einem Auslandsbezug auf. (Siehe Abb. 33 und Tabelle im Anhang I)

## Anteile der errichteten Wohneinheiten unterschiedlicher Developer



Bearbeiterin: Vera Winding  
Copyright: Vera Winding, 2019  
Datengrundlage: eigene Erhebung

Abb. 34: 36 619 Wohneinheiten in Bratislava aufgeteilt nach Art des Developers in Prozent; FDA: 6 531, FDOA: 11 434, NFDA: 7 675, NFDOA: 10 979; eigene Erhebung siehe Tabelle im Anhang I

Bei den einzelnen Wohneinheiten wurde bereits festgestellt, dass aus quantitativer Sicht mehr Wohneinheiten von einigen wenigen finanzierten Developern errichtet werden. Die Verteilung dieser veranschaulicht Abbildung 34 noch etwas genauer. 50%, also über 3 200 aller neuen Wohneinheiten von finanzierten Developern mit Auslandsbezug befinden sich im Bezirk BA II. Von 6531 Wohneinheiten von finanzierten Developern mit Auslandsbezug werden lediglich 244 (4%) im Bezirk BA III entwickelt. 6% oder 419 Wohnungen errichten diese Developer im Bezirk BA V. Interessant hierbei ist wiederum, dass die meisten neuen Wohnungen von finanzierten Developern ohne Auslandsbezug in diesem Bezirk V entwickelt werden. Genauer handelt es sich um 39% oder 4 426 Wohnungen aller neuen Wohnungen finanzierten Developer ohne einen Bezug zum Ausland. Die wenigsten Wohnungen (8%) dieser Developer werden in der Innenstadt entwickelt. Bis auf zwei Ausreißer in den Bezirken BA I und BA V sind die Anteile an Wohnungen von nichtfinanzierten Developern in allen Bezirken annähernd gleich groß. Nichtfinanzierte Developer mit Auslandsbezug bauen relativ wenig neue Wohnungen im Bezirk BA V (195 Wohnungen oder 3%). Und Wohnungen von nichtfinanzierten Developern ohne jeglichen Bezug zum Ausland sind im Vergleich zu ihrer Wohnungsproduktion in den restlichen Bezirken im Bezirk BA I (1 183 oder 11 %) recht wenig vertreten. (siehe Abb. 34 und Tabelle im Anhang)

## Innenstadt

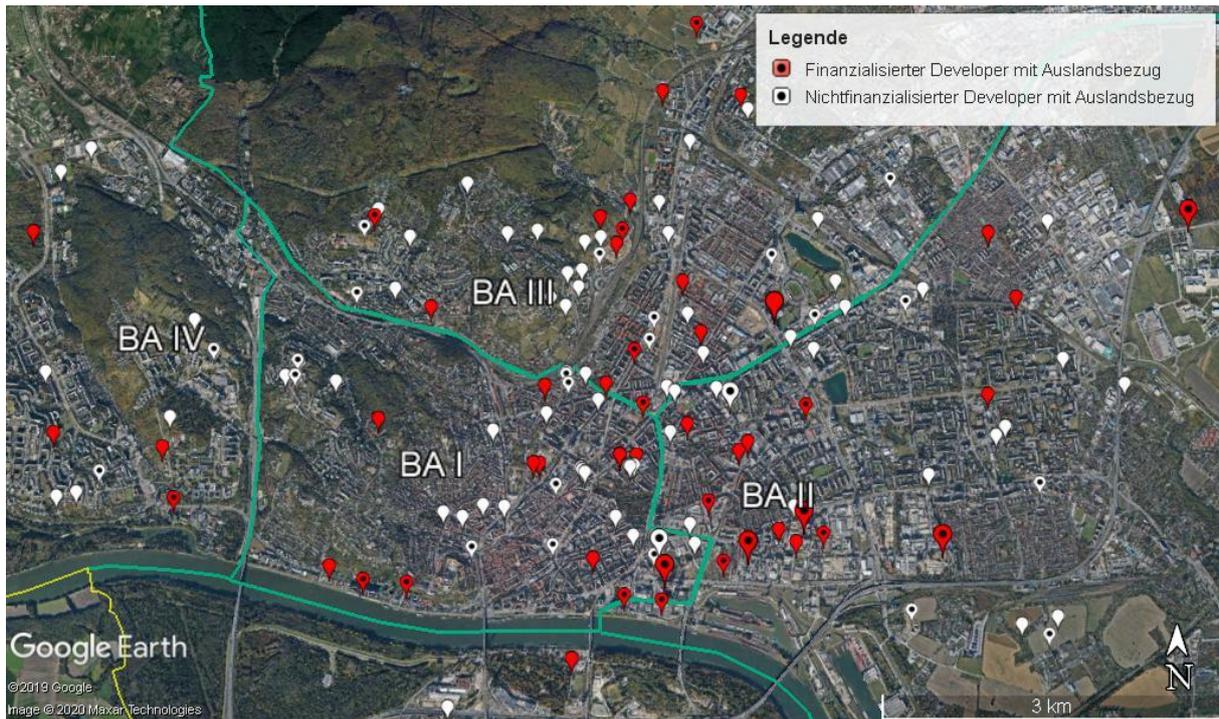


Abb. 35: Projektverteilung in der Innenstadt von Bratislava, sortiert nach der Art ihres Developers; Darstellung: Google Earth, eigene Erhebung

Es werden 22.000 einzelne Wohnungen in 145 Wohnbauprojekten in den Bezirken BA 1, BA 2 und BA 3 umgesetzt. Die meisten dieser Projekte befinden sich im Osten der historischen Altstadt, an den Grenzen zu den Bezirken BA I und BA III. Auf den ersten Blick scheinen sich die Projekte von finanzierten bzw. nichtfinanzierten Developern in ihrer Lage nicht wesentlich zu unterscheiden. Bei genauerem Hinsehen, kann man eventuell Tendenzen erkennen. Unter Einbeziehung der Zonengliederung nach historisch-morphologischen Merkmalen von IRA 2003 befinden sich die Projekte hauptsächlich in den Zonen Historischer Kern, Innenstadt, und Villen- Wohngebiet. (siehe Kapitel 3)

Entlang des Donaufers ist kein Projekt dabei, welches von einem nichtfinanzierten Developer stammt. Fünf Wohnbauprojekte von finanzierten Developern befinden sich unmittelbar auf der linken Donauferseite von Bratislava. Davon sind vier sogar von einem Wohnbauentwickler mit Verbindungen zum Ausland. Die westlichen drei Bauprojekte am Donauufer sind Riverpark 2 von Woal s.r.o., Multifunktionskomplex River Park und Zuckermandel von J&T Real Estate, a.s.. Die GmbH Woal s.r.o. ist eine Zweckgesellschaft, welche von den beiden großen Developern J&T und Cresco Real Estate gegründet wurde. Die beiden östlichen Projekte am Donauufer sind Ganz House und Eurovea 2. Beide werden gemeinsam mit dem in unmittelbarer Nähe befindlichen Projekt Panorama Towers von J&T Real Estate entwickelt. J&T Real Estate führt über die J&T Finance Group Finanzgeschäfte in

Osteuropa, sie ist börsennotiert und weist Unternehmensbeteiligungen in die Midshore-Destination Zypern auf.

Auf der rechten Donauuferseite, im Stadtteil Petržalka im Bezirk V, ist unmittelbar beim Strom nur ein Projekt geplant. Dieses wird ebenfalls von einem finanzierten Developer entwickelt. Dieses hat den Developer Retkins s.r.o., welche über Grafobal Group a.s. die Finanzdienstleistungen Effekten und Warenhandel betreibt.

Alle sechs Projekte entlang des Donaufers und auch Panorama Towers, welches in unmittelbarer Nähe zu den beiden östlichen Uferwohnbauten entwickelt wird, weisen eine Höhe von über neun Stockwerken auf. Drei von ihnen sind sogar über 29 Stockwerke hoch. Kein Projekt steht als einzelnes Wohnbauprojekt. Alle haben entweder neben Büroräumen auch Verkaufsflächen oder einen Hotelbetrieb (River Park) in der Projektentwicklung inkludiert.

Ganz im Osten in der Abbildung 35 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen von Bratislava das Wohnbauprojekt Ovocné Sady Trnavka. Dieses umfasst 1030 Wohneinheiten und belegt somit den Platz 3 der Projekte mit der höchsten Anzahl an Wohnungen. Der Developer dieses Projektes auf ist wiederum die bereits bekannte Firma J&T Real Estate.

An der südlichen Grenze zwischen BA I und BA II entsteht der neue große Busbahnhof mit einem großen Einkaufszentrum und mehreren Bürotürmen. In dieser Gegend werden ebenfalls Wohnprojekte (siehe Abb. 35) umgesetzt. Gemeinsam mit den Projekten im Westen von BA II befinden sich in diesem Bezirksgrenzraum fünf Projekte die jeweils über 500 Wohneinheiten groß sind. Außerdem gibt es, von allen neun Projekten, die sich im Südwesten des Bezirks II, genauer im Stadtteil Ružinov befinden, nur ein einziges Projekt (Apollis), das von einem nichtfinanzierten Developer stammt.

## **Bezirk BA II**

Zwölf finanzierte Developer befinden sich im Westen des Bezirks II an der Grenze zur Innenstadt. (siehe Abb. 36) Viktoria, Zwirn und Jarabinky und Rozeta sind über zehn Stockwerke hoch. Discovery Residence, Citypark Ružinov und Klingerka weisen jeweils eine Höhe von 21, 26 und 34 Stockwerken auf. Sie gehören zu den 15 höchsten Projekten aus der Untersuchung. Die meisten Wohneinheiten mit jeweils 800 bieten die Projekte Zwirn und Nuppu. City Park Ružinov ist aus dieser Gruppe an dritter Stelle mit 385 Wohnungen. Alle finanzierten Developer aus der Abbildung 34 entwickeln zusammen über 3.600 neue Wohnungen. Vier Projekte umfassen genau ein ganzes, neues Gebäude. Viktoria und Mierova werden mit zwei alleinstehenden Gebäuden entwickelt. Sechs Projekte werden auf einem größeren Areal gebaut und weisen mehr als drei Einzelwohnbauten auf. Die größte Fläche

nimmt Nuppu ein. Dieses Projekt wird aus elf Wohnbauten bestehen und bietet aufgrund der Lage eher preiswerte Wohnraummöglichkeiten an. Das Projekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Stadtautobahn von Bratislava.



Abb. 36: Projekte von finanzierten Developern im Westen des Bezirks II von Bratislava; eigene Bearbeitung in Google Earth

Vier Projekte gehören zu nur einem Developer. Die aus Finnland stammende Gruppe YIT Slovakia a.s. entwickelt die Projekte Pari, Rozeta, Zwirn und Nuppu und ist bereits 1997 in der Slowakei gegründet worden.

Der Wohnturm Klingerka wird 380 Wohnungen auf 34 Stockwerken im Jahr 2021 fertigstellen. Der Developer J&T Real Estate, der durch seine rege Bautätigkeit entlang des Donaufufers in diesem Kapitel bereits Erwähnung gefunden hat, entwickelt auf dem ehemaligen Gelände einer Textilfabrik aus dem 19. Jahrhundert nun ein weiteres ambitioniertes Projekt. (Homepage des Projektes Klingerka: [klingerka.sk](http://klingerka.sk); 19.1.2020)

Weiter nördlich wird das Wohnprojekt Zwirn ebenfalls auf einem Gelände einer ehemaligen Zwirnfabrik errichtet. Dieses bietet neben 800 neuen Wohnungen verteilt auf vier Bauten, auch noch Veranstaltungsräume, Galerien und Gastronomiefläche. Dieser großangelegte Wohnkomplex innerhalb der alten Fabrikmauern soll sich somit zu einem hippen neuen Wohnviertel entwickeln.

Alte Fabrikanlagen und ehemalige Gründe auf denen ArbeiterInnen-Unterkünfte gestanden sind, werden heute im Stadtteil Ružinov zu schicken Wohngegenden umgestaltet, die nur mehr mit einigen wenigen denkmalgeschützten Gemäuern an die alte Industrietätigkeit erinnern.

### **Bezirk BA III**

In Abbildung 35 erkennt man all jene Projekte von finanzierten Developern, die im Bezirk III entwickelt werden. Nobelova, Byty Tehelné Pole und Tri Veže bringen dem Bezirk 351, 334 und 633 neue Wohnungen. Nobelova und Tri Veže werden diese Wohneinheiten auf jeweils drei einzelnen Gebäuden verteilt anbieten. Gemeinsam mit Byty Tehelne Pole (23 Stockwerke) und dem Projekt Rača Tower und Rača Gate (16 Stockwerke) sind Nobelova (11 Stockwerke) und Tri Veže (24 Stockwerke) die höchsten Projekte von finanzierten Developern im Bezirk III.

Tri Veže ist ein Projekt des finanzierten Developers Cresco Real Estate, a.s., der in diesem Bezirk für ein weiteres Projekt zuständig ist: Jaskač. Dieses liegt an der südlichen Bezirksgrenze zur Innenstadt (siehe Abb. 37) und ist im Vergleich zu dem Mega-Projekt Slněnice in Petržalka und Tri Veže eines, welches eine eher niedrigere Anzahl an Wohnungen aufweist. Das siebenstöckige, aber schmale Wohnhaus des Projektes Jaskač hat 32 Wohneinheiten und bietet höherpreisiges Wohnen in Zentrumsnähe an. (siehe Homepage des Projektes: [jaskac.sk](http://jaskac.sk); Jänner 2020)

Der finnische Developer YIT Slovakia a.s., der bereits für sechs Projekte in den Bezirken II, IV und V zuständig ist, entwickelt auch im Bezirk III ein Wohnbauprojekt. Byty Kivikko wird mit drei siebenstöckigen Wohnbauten 130 Wohneinheiten schaffen. Diese liegen weiter weg vom Stadtzentrum Bratislavas eher nördlich im Bezirk. Die kompakten Bauten erinnern in ihrem Aussehen stark an eine Fortsetzung klassischer sozialistischer Plattenbauten und die Wohnungen sind preiswerter als jene, die näher zum Zentrum gebaut werden. Die bunten Balkone machen jedoch einen Bau von modernerer Zeit ersichtlich. (vgl. Homepage des Developers YIT Slovakia a.s.)

Zwei Reihenhaussiedlungen werden auf den Hügeln der Karpaten von einem finanzierten Developer gebaut. Mivo Development s.r.o. setzt mit dem Projekt Eleven elf einstöckige und mit dem Projekt Roličky neun dreistöckige Häuschen mit 27 Wohneinheiten um.

Die Lage auf den Weinhügeln der kleinen Karpaten scheint für einige Wohnbauentwickler ein lukratives Plätzchen zu sein. Insgesamt werden sechs Projekte von finanzierten Developern dort umgesetzt.



Abb. 37: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk III; eigene Bearbeitung in Google Earth  
 Grand Koliba, BellaVita Residence und Pod Vinicou sind Projekte auf diesen Hügeln, die jeweils über 120 Wohnungen bieten. Die meisten Wohneinheiten von diesen drei Projekten bietet Grand Koliba. Es umfasst vier dreistöckige Einzelgebäude und ist das Resultat eines Nebengeschäftsbereichs des großen, slowakischen Elektronunternehmens Nay a.s.. Das Haupttätigkeitsfeld dieses Developers ist nicht die Wohnbauentwicklung und es finanziert sich durch das Finanzunternehmen Z&T, a.s.. (siehe Abb. 17, Kapitel 5.4.2)

Das im Westen gelegene Projekt Nová Vlárská Kramáre ist wegen der Hügellage nicht mehr ganz zentrumsnah und wirbt auf der offiziellen Homepage auch für KäuferInnen mit einem Interesse in der Natur zu wohnen. (vgl. Homepage des Projektes Nova Vlarska)

Dieses Projekt ist mit seinen fünf Stockwerken und den angebotenen 85 neuen Wohnungen ein eher kleineres Projekt des Developers J&T Real Estate. Die Hochhäuser entlang der Donau, der Wohnturm Fuxova in Petržalka, oder Klingerka im Bezirk II lassen eher vermuten, dass der Developer größere Projekte entwickelt. Neben den Reihenhäusern in Karlova Ves ist Nová Vlárská Kramáre nun ein weiteres Projekt, welches aufzeigt, wie unterschiedlich die Wohnbauten von nur einem Projektentwickler ausfallen können.

## Bezirk BA IV

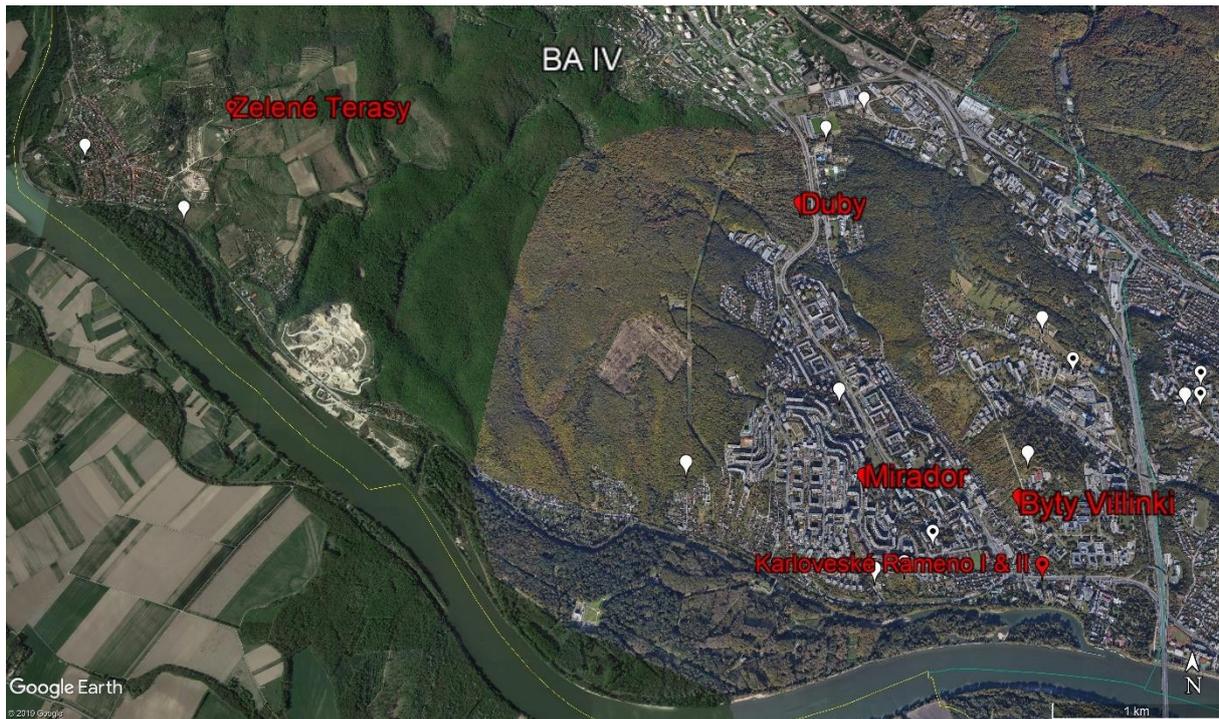


Abb. 38: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk IV; Eigene Bearbeitung in Google Earth

Sechs Wohnbauprojekte (Karloveské Rameno umfasst zwei Einzelprojekte) von finanzierten Developern befinden sich im südlichen Teil des Bezirks IV. (siehe Abb. 38) Bis auf das Projekt Zelené Terasy liegen sie alle im Stadtteil Karlova Ves. Das höchste Projekt ist Duby von dem Developer Red\_Duby s.r.o.. Es wird voraussichtlich 17 Stockwerke zählen, 340 Wohnungen anbieten und im Jahr 2020 fertiggestellt. Byty Villinki wird von dem finnischen Developer YIT Slovakia a.s. in vier Einzelgebäuden 65 neue Wohnungen anbieten. Mirador ist 2015 von dem Developer Vencorp Slovakia a.s. fertiggestellt worden und bietet in einem siebenstöckigen Wohnhaus 39 Wohnungen an.

Drei Projekte im Süden des Bezirks IV stammen von dem bereits mehrmals erwähnten Developer J&T Real Estate a.s.. Karloveské Rameno Nummer 1 und 2 sowie die Reihenhaus-Wohnanlage Zelené Terasy in Devín entwickelt das Unternehmen. Karloveské Rameno Nummer 1 ist bereits im Jahr 2006 fertiggestellt worden und befindet sich ein Stück weit entfernt vom Donauufer. Im Jahr 2016 hat der Developer gleich daneben ein zwei weitere Wohnbauten mit dem Namen Karloveské Rameno II entwickelt. Es handelt sich um einen achtstöckigen Bau direkt an der Hauptstraße und einem niedrigeren zweiten Bau mit luxuriösen zweigeschoßigen Wohneinheiten etwas näher am Donauufer. Das Projekt umfasst insgesamt 185 Wohnungen.

Zelené Terasy wird im Stadtteil Devín errichtet. Dieses Projekt ist eine großflächig angelegte Reihenhaussiedlung mit insgesamt 22 einzelnen Gebäuden. Es ist 2018 fertiggestellt worden und besteht aus 90 individuellen Wohneinheiten.

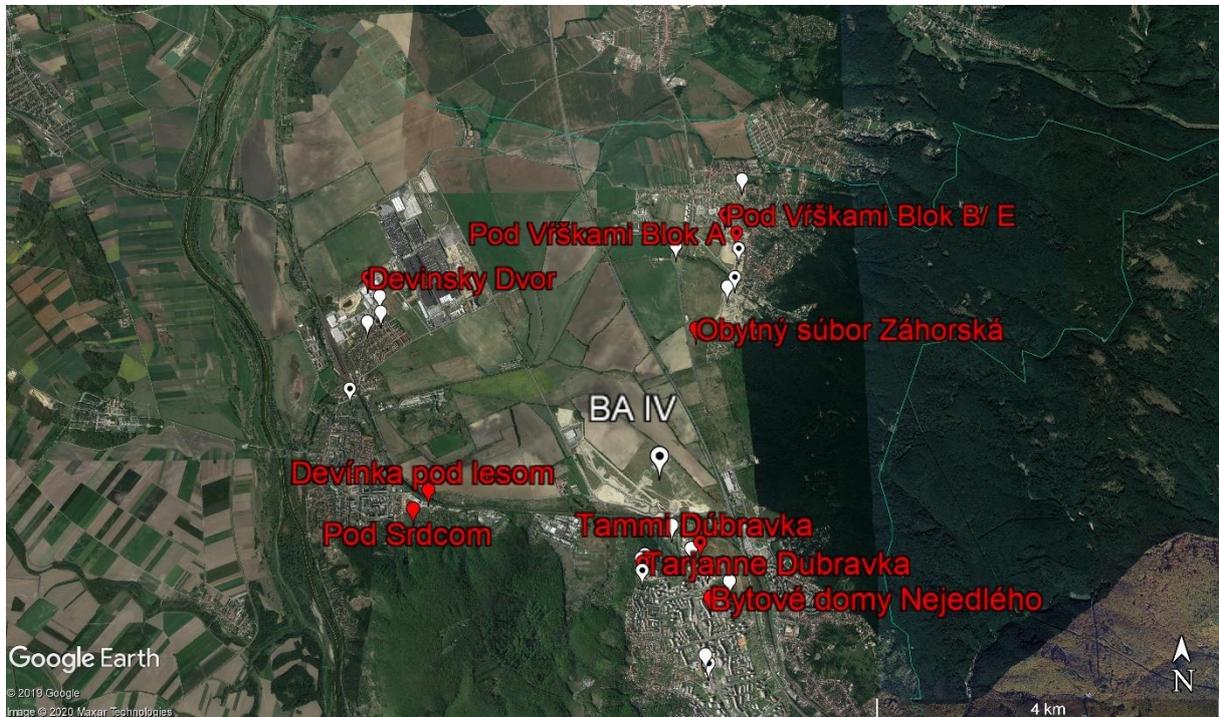


Abb. 39: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Norden des Bezirks IV; eigene Bearbeitung in Google Earth

Neun Wohnbauprojekte von finanzierten Developern befinden sich im nördlichen Teil des Bezirkes IV. (siehe Abb. 39) Genauer liegen sie in den Stadtteilen Devínska Nová Ves, Dúbravka und Záhorská Bystrica. Die Stadtteile von Bratislava werden in Abb. 2 auf Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** genau aufgezeigt. Die Projekte liegen an vier unterschiedlichen Orten im Bezirk. Bis auf die beiden Projekte Devínka pod lesom und Pod srcom befinden sich bei allen anderen Projekten von finanzierten Developern auch Wohnbauten, die von nichtfinanzierten Developern entwickelt werden in unmittelbarer Nähe. Wenn man die beiden Projekte Pod Vrškami als eine zusammenhängende Wohnhausanlage betrachtet, dann würden alle Projekte von finanzierten Developern im Norden des Bezirks IV über 100 Wohneinheiten groß sein. Pod Vrškami A ist im Jahr 2009 und Pod Vrškami B/E sind 2018 von demselben Developer B-Development s.r.o. fertiggestellt worden. Zusammen bieten sie mehr als 150 Wohnungen in insgesamt acht dreistöckigen Gebäuden. Die meisten einzelnen Wohneinheiten werden im Projekt Obytný Súbor Záhorská angeboten. In neun vierstöckigen Einzelgebäuden werden bis 2022 etwas mehr als 350 neue Wohnungen errichtet. Alle drei Projekte befinden sich im Stadtteil Záhorská Bystrica. 450 neue Wohnungen von

finanzialisierten Developern bringen die Projekte Devínsky Dvor, Devínka pod lesom und Pod sromom im Stadtteil Devínska Nová Ves. Die drei Projekte Tammi, Tarjanne und Bytové domy Nejedlého liegen im Stadtteil Dúbravka und umfassen insgesamt 17 neue Einzelgebäude. Nejedlého und Tammi weisen auch die höchsten Wohntürme (13 Stockwerke hoch) aller hiergenannten neun Projekte auf. Nejedlého und Devínka pod lesom haben denselben Developer. Es handelt sich hierbei um den tschechischen Developer Metrostav a.s. . Tammi und Tarjanne Dúbravka sind ebenfalls vom selben Projektentwickler. Hierbei handelt es sich um den bereits mehrmals erwähnten Developer YIT Slovakia a.s. .

J&T Real Estate a.s. entwickelt in diesem Teil der Stadt Bratislava keine Wohnbauprojekte.

Im Norden des Stadtteils BA IV sind die Wohnbauprojekte nicht so hoch und haben eher die Tendenz, Wohnungen in mehreren, niedriggeschoßigen Wohnkomplexen anzubieten.

Drei Developer haben jeweils zwei Projekte in diesem Teil der Stadt entwickelt. Der israelische Developer B-Development setzt das Projekt Pod vrškami A im Jahr 2009 um und folgt dann neun Jahre später gleich auf dem Baugrund daneben mit vier weiteren Gebäuden.

Der tschechische Bauentwickler Metrostav Slovakia a.s. stellt 2013 das Projekt Bytové domy Nejedlého fertig und folgt dann sechs Jahre später mit dem Projekt Devínka pod lesom (2019). Das finnische Unternehmen YIT Slovakia a.s. errichtet Tarjanne im Jahr 2015 und folgt mit dem Projekt Tammi im Jahr 2019.

## **Bezirk BA IV**

Zehn Wohnbauprojekte von finanzierten Developern befinden sich im Bezirk V. (siehe Abb. 40) Genauer, alle liegen im Stadtteil Petržalka. Auffällig hierbei sind die drei Projekte ganz im Süden des Stadtteils. Sie bilden zusammen das ambitionierte Großprojekt Slnčnice, welches einen noch nicht genauen und endgültigen Fertigstellungstermin bekannt gegeben hat. Der Developer Cresco Real Estate a.s. entwickelt hier auf einer unbebauten Fläche, die größtenteils aus brachliegenden Feldern bestanden hat, ein völlig neues Stadtviertel. Es soll neben unzähligen Wohnbauten, auch neue Verkehrsanbindungen und Einkaufsmöglichkeiten bieten. Die Wohnbauten erreichen neben eher niedrigeren bis zu sechsstöckigen Gebäuden in der Zone Kopec und Viladomy, auch recht hohe Bauten, bis zu 23 Stockwerke in der Zone Slnčnice Mesto. Bis jetzt befinden sich 24 einzelne Gebäude für das Gesamtprojekt Slnčnice in Bau. Weitere sollen nach dem Jahr 2023 noch folgen. Bis 2023 sollen an die 3.500 Wohnungen durch dieses Projekt hier entstehen. Cresco Real Estate a.s. entwickelt neben diesem flächenmäßig großen Wohnprojekt auch die zwei Wohnbauten entlang des Donauufers.

Die beiden Projekte Fuxova und Dominant weiter im Norden von Petržalka werden 23 bzw. 18 Stockwerke hoch sein. Ersteres hat den Wohnbauentwickler J&T Real Estate a.s., der wie auch Cresco Real Estate a.s. bereits Projekte am Donauufer mitentwickelt.

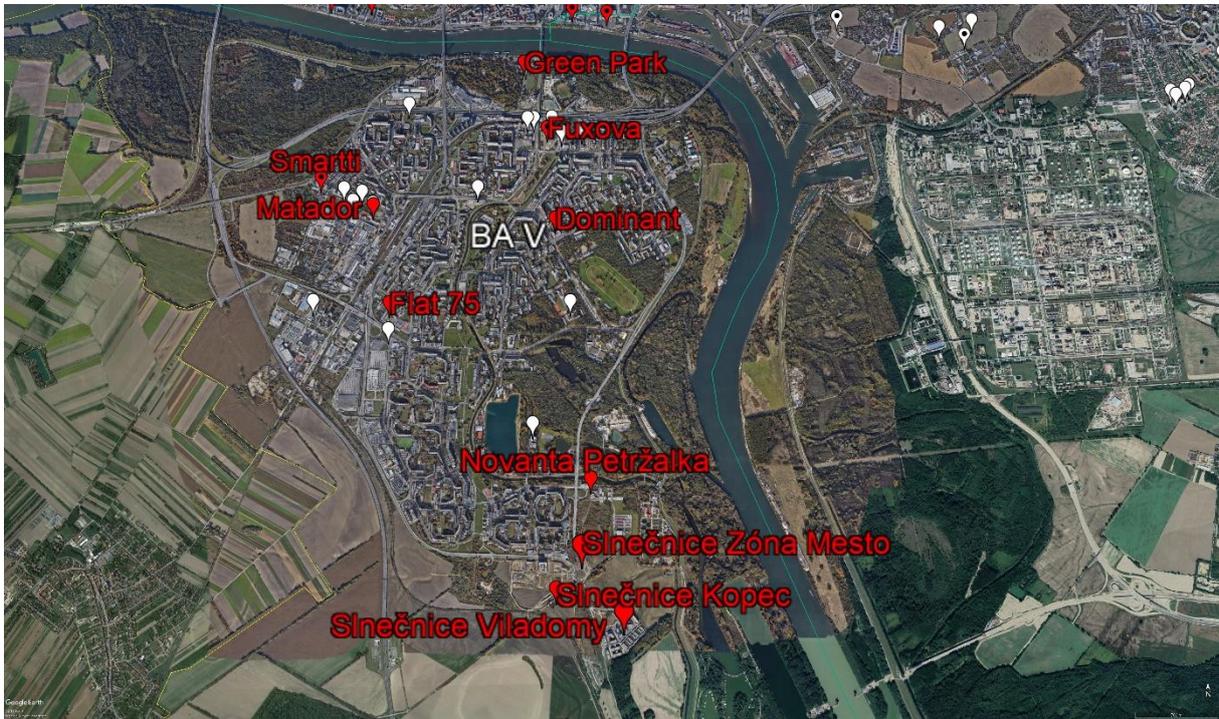


Abb. 40: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk V; eigene Bearbeitung in Google Earth

Von dem finnischen Developer YIT gibt es das fünf Stockwerke umfassende Projekt Smartti im Westen des Stadtteils. Dieses Projekt wird im Jahr 2020 143 Wohnungen verteilt auf vier Einzelgebäude fertigstellen.

Die Projekte Matador und Dominant werden von dem tschechischen Developer Metrostav a.s. entwickelt. Matador wird 11 Stockwerke hoch sein und 308 Wohneinheiten auf vier Bauten anbieten.

Sieben der zehn Projekte von finanzierten Developern in Petržalka werden mehr als nur ein alleinstehendes Gebäude bauen. Drei Projekte (Smartti, Matador und Slnčnice Kopec) werden jeweils vier Gebäude errichten, Green Park und Slnčnice Mesto haben sechs Bauten und Slnčnice Viladomy umfasst 14 alleinstehende Häuser.

#### 6.4.7 Auffälligkeiten bei den Wohnbauprojekten

Reiht man alle 226 Projekte nach der Anzahl an errichteten Wohneinheiten, dann befindet sich der erste nichtfinanzierte Developer ohne jeglichen Auslandsbezug an der 13. Stelle. Es ist das Projekt Portum in der Innenstadt von dem slowakischen Developer TK Estate s.r.o. und er wird bis zum Jahr 2020 mindestens 490 neue Wohnungen auf den Markt bringen. Jedes der

ersten zwölf Projekte, welches über 500 Wohneinheiten errichtet ist entweder von einem finanzierten Developer oder von einem Wohnbauentwickler mit einer ausländischen Verbindung über seine Anteilseigner. Interessant ist, dass das Projekt Portum in der Rangliste der höchsten Wohnbauten den zweiten Platz belegt. Hinter dem 45-Stockwerke hohen Turm des Projektes Eurovea 2 liegt es an zweiter Stelle mit einem 35 stöckigen Hochhaus, gelegen an der südlichen Grenze zwischen den Bezirken I und II. (siehe Tab. 13)

Tab. 13: Developer mit mehr als einem Wohnbauprojekt in Bratislava (Finanzialisierte Unternehmen sind fettgedruckt hervorgehoben); eigene Erhebung

>10	(5-10)	(2-4)	
<b>J&amp;T Real Estate, a.s.</b>	<b>Cresco Real Estate a.s.</b>	Bencont Development, a.s.	ATM Development, s.r.o
<b>YIT Slovakia a.s.</b>	VI Group a.s.	Finep SK a.s.	B Development s.r.o.
	<b>Metrostav, a.s. (CZ)</b>	<b>Grafobal Group akciová spoločnosť</b>	Byty Opletalova s.r.o.
	CORWIN, a.s.	Macho, s.r.o.	G4 Stavba Kazanská, s.r.o.
	ITB Development, a.s.	<b>Proxenta Finance, o.c.p., a.s.</b>	Greefin group, a.s.
	Penta Real Estate, s.r.o.	<b>Retkins s.r.o</b>	Grunt, a.s.
		Archikód	ICT Istroconti, a.s.
		Inter Development s.r.o.	Imagine Development s.r.o.
		Iuris Group, a.s.	<b>MIVO Development s.r.o.</b>
		Retep Slovakia, s.r.o.	Neoreal, s.r.o.
		Vodotika – MG spol. s.r.o.	Strabag Development s.r.o.
		Ahoj Development s.r.o.	Vodohospodárske stavby Malacky, a.s.
		<b>Arca Capital Slovakia, a.s.</b>	Z.M. Development, a.s.

Von 131 einzelnen Developern sind 34 Gesellschaften für mehr als ein Wohnbauprojekt in der Hauptstadt zuständig. Die restlichen 97 Developer entwickeln genau ein Projekt in der Stadt. Zwei Wohnbauentwickler errichten in der Stadt jeweils über zehn einzelne Wohnbauprojekte. (siehe ebd. tab. 13) Es handelt sich hierbei um die finanzierten Developer J&T Real Estate, a.s. und YIT Slovakia a.s.. Beide weisen zudem auch über ihre Anteilseigner Auslandsverbindungen auf. Zusammen realisieren sie insgesamt 24 einzelne Wohnbauprojekte in ganz Bratislava. Das sind nahezu alle Projekte, die von finanzierten Developern mit Auslandsbezug in Bratislava errichtet werden. (siehe ebd.)

## 6.5 Die größten Wohnbauentwickler in Bratislava

### 6.5.1 Die höchsten, größten Projekte und die finanzstärksten Unternehmen

Im Zuge der Auswertungen der Merkmale von den Developern und deren Projekte in Bratislava, sind immer wieder einzelne Developer mit recht auffälligen Merkmalen, vor allem wenn man die Quantität und auch die Größe ihrer Projekte genauer untersucht, aufgetaucht.

Einige der größten Developer werden nun näher vorgestellt.

Tab. 14: Developer und Projekte auf den ersten drei Plätzen in den Kategorien: Anzahl der entwickelten Einzelprojekte, Wohneinheiten, Obergeschoße, Einzelgebäude in den Projekten und die Höhe des verfügbaren Stammkapitals zur Zeit der Firmengründung; eigene Erhebung

	<b>1. Platz</b>	<b>2. Platz</b>	<b>3. Platz</b>
<b>Projektanzahl</b>	<b>J&amp;T Real Estate, a.s.</b> (13)	YIT Slovakia a.s. (11)	VI Group a.s. (9) & <b>Cresco Real Estate a.s.</b> (8 bzw.11)
<b>Wohneinheiten</b>	Snečnice Viladomy - <b>Cresco Real Estate, a. s.</b> (1 612)	Snečnice Mesto - <b>Cresco Real Estate, a. s.</b> (1 527)	Sky Park - <b>Penta Real Estate, s.r.o.</b> (1 056)
<b>Obergeschoß</b>	Eurovea 2 - <b>J&amp;T, Real Estate, a.s.</b> (45)	Portum - TK Estate s.r.o. (35)	Klingerka - <b>J&amp;T Real Estate</b> (34)
<b>Gebäudeanzahl</b>	Záhorské sady - <b>Penta Real Estate, s.r.o.</b> (220)	Podunajská Brána - G4 Stavba Kazanská, s.r.o. & Tatra Real a.s. (151)	Zelené Terasy - <b>J&amp;T Real Estate, a.s.</b> (90)
<b>Höhe des Stammkapitals</b>	Grafobal Group a.s. (~ 44 Mio. €)	<b>J&amp;T Real Estate, a.s.</b> (~26 Mio €)	Nay a.s. (17 Mio. €)

Die Tabelle 14 listet jene Projekte und Developer auf, die in den bestimmten Kategorien die meisten bzw. größten Merkmale aufweisen. Die ersten drei Plätze in der Kategorie der Developer, die die meisten Einzelprojekte in Bratislava entwickelt belegt mit insgesamt 13 Projekten J&T Real Estate, a.s., dann folgt mit elf Projekten YIT Slovakia a.s. und den dritten Platz belegen die beiden Developer Cresco Real Estate a.s. und VI Group a.s. (siehe Tab. 14) Cresco Real Estate a.s. tritt direkt als Developer von acht Wohnbauprojekten auf. Weitere drei Projekte werden von Developer-Firmen entwickelt, die in einem direkten Zusammenhang zu Cresco Real Estate a.s. stehen. Diese vier Developer entwickeln zusammen 26 von insgesamt 226 Wohnbauprojekten. Es bauen 34 von 131 Developern mehr als zwei Wohnbauprojekte in Bratislava. Sie entwickeln zusammen 134 von 226 Wohnbauprojekten. Das bedeutet, dass 26%

jener Developer, die jeweils mehr als ein Projekt (siehe Tabelle Tab. 13) entwickeln, bauen 59% aller Wohnbauprojekte in dieser Untersuchung.

Drei Developer belegen jeweils einen der drei ersten Plätze in mehr als einer Kategorie aus Tabelle 14. Es handelt sich hierbei um die beiden finanzialisierten Developer J&T Real Estate a.s., Cresco Real Estate a.s. und den nichtfinanzialisierten Developer Penta Real Estate, s.r.o. . Diese Unternehmen werden im folgenden Kapitel näher vorgestellt.

## 6.5.2 Finanzialisierte Developer

### **J&T Real Estate a.s.**

Die Aktiengesellschaft J&T Real Estate, a.s. baut nicht nur die meisten Projekte aller untersuchten Developer in Bratislava, sondern wird auch mit den Projekten Eurovea 2 (45 Stockwerke) und Klingerka (34 Stockwerke) den höchsten und den dritthöchsten Wohnturm errichten.

Außerdem liegt er auf dem dritten Platz in der Kategorie der meisten Einzelgebäude innerhalb eines Projektes. Es handelt sich hierbei um die 90 Häuschen umfassende Reihenhaussiedlung Zelené Terasy im Stadtteil Devín. (siehe Tabelle 14 und Kapitel 6.4.5 Unterkapitel: Bezirk BA IV) Des Weiteren weist der Developer mit rund 26 Mio. Euro das zweithöchste Stammkapital aller Gesellschaften, die in dieser Untersuchung Wohnbauprojekte entwickeln. (siehe Tab. 14) 13 Projekte tragen die Handschrift dieses Developers in Bratislava. Die Lage der neuen Wohnbauprojekte befindet sich in allen fünf Bezirken von Bratislava. Fünf Projekte befinden sich in der Innenstadt BA I (Stare Mesto), drei Projekte sind im Stadtteil Ružinov (BA II), und jeweils ein Projekt ist in Nove Mesto (BA III) und Petržalka (BA V). Drei Projekte befinden sich im Bezirk BA IV. Davon liegen zwei im Stadtteil Karlova Ves und eines im Stadtteil Devín. Die Projekte von J&T Real Estate a.s. befinden sich überwiegend in derInnenstadt von Bratislava sowie in den unmittelbar an die Innenstadt angrenzenden Stadtteilen. Bis auf die Reihenhaussiedlung in Devín sind alle Projekte innerhalb der Zonengliederung von Ira (siehe Kap. 3)

J&T Real Estate a.s. wirbt auf seiner Unternehmenswebsite mit über 20 Jahren Erfahrung in der Bauprojektentwicklung, im Finanzgeschäft, der IT-Branche und weitere kleinere Geschäftstätigkeiten. Seine offiziell angegeben Kernaktivität über den Nace-Code liegt im Finanzbereich. Bis dato hat das Unternehmen 50 Einzelprojekte fertiggestellt. J&T entwickelt nicht nur Wohnbauprojekte sondern realisiert auch Büro- und Geschäftsflächen, Industriegebäude, Hotelanlagen und diverse andere Multifunktionsgebäude. Der Developer

besitzt Standorte in drei europäischen Ländern und seine Projektentwicklungen realisiert er in insgesamt sechs Staaten, überwiegend im osteuropäischen Raum. (vgl. Homepage des Developers J&T Real Estate a.s.)

J&T Real Estate hat sich mit der eigenen Finanzgruppe eine gewichtige Position auf den Märkten erwirtschaftet. Als Kreditinstitut bzw. als Bank hat es die Möglichkeit viele andere, vom Unternehmen selber unabhängige Projekte mit zu unterstützen.

Ein weiteres interessantes Detail ist die Tatsache, dass das Unternehmen bereits seit 1997 besteht. Die 1990er Jahre in der Slowakei waren geprägt von einer intensiven Phase der Etablierung und Schaffung eines neuen Staates. Unter anderen waren die extremen Liberalisierungen der Märkte und auch die großen Privatisierungswellen unmittelbar nach dem Sozialismus ausschlaggebend dafür, dass viele Unternehmen und auch Einzelpersonen große Profite aus dieser Zeit erwirtschaftet haben und diese in ihre Unternehmungen nach der Jahrtausendwende eingeflossen sind. (siehe Kapitel 3, 1990er Jahre)

J&T Real Estate a.s. ist so ein Unternehmen, welches sich in dieser Zeit etablieren konnte. Die Unternehmensaktivitäten beschränken sich schon länger nicht mehr nur auf den slowakischen Markt. J&T Real Estate konzentriert sich entschlossen auf die osteuropäischen Märkte, unter anderem auch auf den russischen (vgl. Homepage von J&T Real Estate a.s). Außerdem investieren seit 2017 chinesische Investoren in das Kreditinstitut von J&T mit (vgl. HALUZA 2017). Es bleibt spannend, ob sich in Zukunft dieser Konzern auch unter die großen Global Players einreihen wird.

### **YIT Slovakia a.s.**

YIT Slovakia a.s. ist im Zuge der Untersuchung der slowakischen Developer in dieser Arbeit ebenfalls bereits mehrmals erwähnt worden. Es ist jener Developer, der hinter J&T Real Estate a.s. die zweitmeisten Einzelprojekte in Bratislava entwickelt. Elf Wohnbauprojekte stammen von dem Unternehmen. Sie verteilen sich genau wie bei J&T Real Estate a.s. auf alle fünf Bezirke von Bratislava. Im Gegensatz zu J&T liegen jedoch die meisten Projekte von YIT (fünf Projekte) im Bezirk BA II, genauer im Stadtteil Ružinov. Drei Projekte befinden sich im Bezirk BA IV. Davon liegen zwei im Stadtteil Dúbravka und eines in Karlova Ves. Jeweils ein Projekt von YIT Slovakia a.s. befindet sich im Stadtteil Staré Mesto (BA I), in Nové Mesto (BA III) und in Petržalka (BA V).

Die beiden Wohnbauprojekte mit der höchsten Anzahl an neuen Wohnungen befinden sich beide im Stadtteil Ružinov. Es handelt sich um Nuppu Ružinov und Zwirn. Beide bringen

jeweils 800 Wohneinheiten auf den Markt. Zwirn zählt gemeinsam mit Tammi Dúbravka zu den höchsten Wohnbauten des Developers. Beide werden an die 13 Stockwerke hoch sein. Erwähnenswert hierbei ist, dass sich im Rahmen der Auswertung aller 226 Projekte in dieser Arbeit kein einziges Projekt von YIT Slovakia a.s. in unmittelbarer Nähe der hohen Wohnbautürme entlang des Donaufufers befinden. Diese Lage ist zum Beispiel besonders attraktiv für die beiden großen Developer J&T Real Estate und Cresco Real Estate a.s.. Das einzige Projekt von YIT Slovakia a.s., welches administrativ im Bezirk BA I liegt, befindet sich im Drei-Bezirke-Eck von BA I, BA II und BA III, in unmittelbarer Nähe des Projektes Sofora (siehe Abb. 36). Trotz der hohen Anzahl an Einzelprojekten erscheint YIT Slovakia a.s. ansonsten in keiner anderen Kategorie unter den Top 3. Weder in der Anzahl der errichteten Wohneinheiten, noch in der Stockwerksanzahl.

Eine erwähnenswerte Ausnahme ist jedoch die Höhe des Stammkapitals. Genau sechs Unternehmen aller 131 Developer weisen ein noch höheres Stammkapital auf. Mit einem fünf Mio. Euro hohen Grundkapital liegt YIT Slovakia a.s. jedoch im oberen Drittel.

Es handelt sich bei YIT Slovakia a.s. um einen finzialisierten finnischen Developer mit einer hundertjährigen Unternehmenserfahrung im Bauprojektentwicklungs- und Konstruktionsgewerbe. YIT Slovakia a.s. gibt auch als Hauptaktivität des Unternehmens das Baugewerbe an. Der Konzern finzialisiert sich jedoch über seine Börsennotation an der Börse in Helsinki. (siehe Kapitel 5.4.3 Börsennotation)

Seit 1997 expandiert YIT auch auf den russischen Markt und gibt auf seiner Website an, bis 2008 mit Projekten in Moskau, St. Petersburg, Jekaterinburg und Rostow am Don zu den größten ausländischen Bauunternehmen in Russland zu zählen. (vgl. Homepage des Developers YIT Slovakia a.s.)

YIT ist 1912 als schwedisches Unternehmen in Helsinki gegründet worden. Schon damals verfolgt es das Ziel auf dem russischen Markt zu investieren. Inzwischen tritt das Unternehmen in mehreren europäischen Ländern unter unterschiedlichen Firmennamen auf. YIT steht hinter dem russischen Konstruktionsunternehmen ZAO Lentek, der schwedischen Firma Calor Ab oder auch hinter den deutschen Bauentwicklern MCE AG und Caverion. (vgl. ebd.)

### **Cresco Real Estate a.s.**

Insgesamt acht einzelne Wohnbauprojekte entwickelt der finzialisierte slowakische Developer Cresco Real Estate a.s.. Drei davon befinden sich im Stadtteil Petržalka (BA V), jeweils zwei in Ružinov (BA II) und Staré Mesto (BA I) und eines liegt in Nové Mesto (BA III). Ein Projekt des Unternehmens Tricorp Development, s.r.o. befindet sich in Nové Mesto

(BA III) und jeweils ein Projekt des Developers ICT Istroconti, a.s. liegt ebenfalls in Nové Mesto (BA III) und in Petržalka (BA V).

Die beiden Developer ICT Istroconti, a.s. und Tricorp Development, s.r.o. weisen beide im Firmenbuch den Anteilseigner Štefan Beleš auf. Dieser ist Gründer von Cresco Real Estate a.s.. Das bedeutet, dass Cresco über weitere Zweckgesellschaften seine Bauentwicklungsprojekte auslagert, sie jedoch in dieser Arbeit alle zu den Projekten des einen Hauptdevelopers, nämlich Cresco Real Estate a.s., gezählt werden. Das Unternehmen tritt zudem gerne auch gemeinsam mit J&T Real Estate bei der Entwicklung von multifunktionalen Gebäuden zum Beispiel entlang des Donauufers auf. Ein Prestige-Projekt der beiden Developer wird das 2020 fertiggestellte, neun Stockwerke hohe Bauvorhaben River Park 2 (siehe Kapitel 6.4.6 Innenstadt).

Zu dem wohl bedeutendsten Vorhaben von Cresco Real Estate a.s. in Bratislava zählt jedoch das Großprojekt Slněčnice in Petržalka. Dieses unterteilt sich drei nahe zueinander gelegene Areale mit den Namen Slněčnice Mesto, Slněčnice Viladomy und Slněčnice Kopec. Der endgültige Fertigstellungstermin wird erst nach 2023 erfolgen und bis dato sind im Rahmen dieses ganzen Projektes in 35 Einzelgebäuden fast 4 500 neuen Wohnungen geplant. Die Lage befindet sich doch recht deutlich außerhalb des Stadtzentrums und die Verkehrsanbindung dahin muss im Rahmen der Projektentwicklung ebenfalls neu geplant werden.

Cresco Real Estate a.s. wirbt auf seiner Website mit einer seit 1992 währenden Unternehmensgeschichte im Bereich Wohnungsbau in der Slowakei.

Der slowakische Developer Cresco Real Estate a.s. mit einer Kernaktivität aus dem Bereich des Fondsmanagements weist jedoch auch über die Zweiggeseellschaft Tricorp Development, s.r.o. zwei Unternehmen unter seinen Anteilseignern auf, die ihren Sitz auf Zypern haben. (siehe Kapitel 6.2)

### **Metrostav Slovakia a.s.**

Insgesamt fünf Projekte entwickelt der tschechische Developer Metrostav Slovakia a.s. in Bratislava. Zwei davon befinden sich im Stadtteil Petržalka (BA V) und jeweils eines in Dúbravka (BA IV), Devínska Nova Ves (BA IV) und Ružinov (BA II). Der Developer Doas a.s. weist über Anteilseigner Verbindungen zur Gesellschaft Metrostav Slovakia a.s. auf. Die beiden Wohnbauprojekte von diesem Unternehmen befindet sich in Rača und in Ružinov. Beide werden deshalb im Kapitel zur Lage der Wohnbauprojekte dem Developer Metrostav Slovakia a.s. zugeschrieben. Der tschechische Developer, der bereits seit den frühen 1990er Jahren in

der Slowakei tätig ist (siehe 6.3 Unterschiede in der Unternehmensdauer), errichtet an die 1 500 Wohnungen in Bratislava.

Durch seine Börsennotation bis zum Jahr 2003 an der Börse in Prag zählt das Unternehmen in dieser Arbeit zu einem finanzialisierten Akteur im slowakischen Bauwesen.

Laut Unternehmenswebsite finden 20% der Aktivitäten des tschechischen Developers außerhalb der tschechischen Republik statt. Neben der Slowakei sind das auch noch Island, Polen, Weißrussland, Norwegen und Finnland. Außerdem besitzt Metrostav Slovakia a.s. seit 2011 Zweigfirmen in Deutschland und im Jahr 2013 hat es die österreichische Beton und Monierbau Tunnelling GmbH übernommen. (vgl. Homepage des Developers Metrostav Slovakia a.s.)

### **Nay a.s.**

Der fünfte finanzialisierte Developer, der im Rahmen dieses Kapitels näher vorgestellt wird, ist das slowakische Unternehmen Nay a.s. . Dieses belegt mit einem um die 17 Mio. Euro hohen Stammkapital den dritten Platz unter allen untersuchten Developern in dieser Arbeit. Es realisiert genau ein Wohnbauprojekt namens Grand Koliba im Stadtteil Nové Mesto (BA III). In vier dreistöckigen Gebäuden werden insgesamt 181 Wohnungen errichtet. Abgesehen von dem hohen Stammkapital würden alle anderen Merkmale auf einen unauffälligen Developer hinweisen. Die Tatsache, dass die Hauptunternehmensaktivität von Nay a.s. der Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten ist und das Unternehmen bereits seit 1998 besteht, lässt jedoch darauf hinweisen, dass Nay a.s. nicht unbedingt ein Unternehmen aus der Baubranche ist oder sein Stammkapital aus dieser Branche stammt.

Die Homepage des Unternehmens ist ein Onlineshop für Elektrogeräte und nichts lässt in der Unternehmensvorstellung darauf hinweisen, dass Nay a.s. auch im Wohnungsbau tätig ist. (vgl. Homepage des Developers Nay a.s.)

Der Firmengründer Peter Zálešák besitzt neben dem Elektronikunternehmen auch eine Gesellschaft für Finanzierungsleasing. (siehe Kapitel 5.4.2 Die Kernaktivität der Unternehmen) Somit zählt, so seltsam es auch klingen mag, das Unternehmen für elektronische Geräte in der Auswertung dieser Arbeit zu einem finanzialisierten Developer im Bauwesen.

### 6.5.3 Nichtfinanzialisierte Developer

#### **VI Group a.s.**

Der nichtfinanzialisierte Developer VI Group a.s. entwickelt neun Wohnbauprojekte in Bratislava. Dies ist eine ungewöhnlich hohe Anzahl für einen nichtfinanzialisierten Developer in dieser Arbeit. Die meisten Projekte (6) entwickelt das Unternehmen im Stadtteil Petržalka (BA V). Jeweils eines baut es in Karlova Ves (BA IV), in Nové Mesto (BA III) und in Staré Mesto (BA I).

Der Developer bringt um die 800 einzelne Wohnungen auf den slowakischen Wohnungsmarkt. Das höchste Projekt ist der 28 Stockwerke hohe Wohnturm Matadorka im Stadtteil Petržalka. Es ist auch das Projekt von VI Group Development, welches die meisten Wohneinheiten (335) umfassen wird.

Auf der Homepage des Developers wird VI Group a.s. als familiäres von Architekten gegründetes Unternehmen vorgestellt, dessen Hauptanliegen es ist, für preiswertes Wohnen in Bratislava zu sorgen. Zwei Aufgabenfelder umfasst der Fokus des Unternehmens. Zum einen ist es die Bauprojektentwicklung selber und zum anderen setzt das Unternehmen sein Know-How ein, um andere Projektentwicklungen bei der Dokumentation des Baus und der Abwicklung sonstiger bautechnikstechnischer Vorgänge zu unterstützen. Dies umfasst sowohl die anfänglichen Schritte der Umwidmungsvorgänge, Beratung bei der Erlangung von Baugenehmigungen oder Unterstützung in den Kollaudierungsphasen. (vgl. Homepage des Developers VI Group a.s.)

#### **Penta Real Estate a.s.**

An die 2 500 Wohnungen errichtet der nichtfinanzialisierte Developer mit Auslandsbezug in Bratislava. Das Projekt mit den meisten Wohnungen ist Sky Park in Staré Mesto (BA I) und umfasst 1 056 Wohnungen in einem 30 Stockwerke hohen Turm. Es ist das Projekt mit den drittmeisten Wohnungen aller 226 untersuchten Wohnbauprojekte. Außerdem belegt das Projekt Záhorské sady mit seinen 220 Einzelgebäuden den ersten Platz in der Kategorie der meisten Einzelgebäude innerhalb eines Projektes. Es handelt sich hierbei um eine flächenmäßig großangelegte Reihenhaussiedlung im Stadtteil Záhorská Bystrica (BA IV). Je nachdem ob sich Kaufinteressenten finden, wird das Projekt um die entsprechende Anzahl an Gebäuden erweitert. Somit ist das endgültige Fertigstellungsdatum trotz bereits vorhandener BewohnerInnen in der Siedlung, unbekannt.

Die anderen drei Projekte von Penta Real Estate a.s. verteilen auf die Stadtteile Lamač (BA IV), Devínska Nova Ves (BA IV) und Nové Mesto (BA III).

Penta Real Estate a.s. ist von jenen nichtfinanzialisierten Developern deshalb eine interessante Aktiengesellschaft, weil sie im Firmenbuch eine zypriotische Firma (Penta GP Limited) als ihren Anteilseigner aufweist.

Der Nace-Code von Penta Real Estate a.s. gibt als Kernaktivität des Unternehmens die Unternehmens- und Managementberatung an. Die Firma spielt jedoch seit fast 30 Jahren in den unterschiedlichsten slowakischen Branchen eine gewichtige Rolle.

Die Unternehmensgeschichte von Penta Real Estate ist unweigerlich verbunden mit der Person Jaroslav Haščák. Dieser hat mit seinem damaligen tschechischen Studienkollegen Marek Dospiva während seiner Studienzeit in Peking zu Beginn der 1990er die Firma Penta in Tschechien und 1991 auch in der Slowakei (Penta Slovensko, s.r.o.) gegründet. Über diese wurden Kleidung und Textilien direkt aus chinesischen Fabriken nach Europa, genauer nach Prag und Bratislava, verkauft. Diese Geschäftstätigkeit hat in den 1990er Jahren den beiden ein millionenschweres Business eingebracht. Heute fallen zudem diverse Zeitschriften und Medienunternehmen ebenfalls unter die Zugehörigkeit von Penta Investment Group. Darunter befinden sich die slowakische Tageszeitung Plus Jeden Deň sowie auch ein 40%iger Anteil an der auflagenstärksten Wochenzeitschrift Sme. Außerdem betreibt Haščák ebenfalls große Investitionen im Bereich des slowakischen Gesundheitswesens. Sein Gesamtvermögen umfasst mehrere Milliarden Euro. (KRALIK 2019)

Penta Real Estate a.s. ist mit seinen Projekten ein recht aktiver Developer in Bratislava. Mit seinen anderen Geschäftsfeldern ist die Penta Gruppe ein wesentlicher Player auf dem slowakischen Markt geworden, welcher durch sein Standbein in der Medienlandschaft eine gewichtige Rolle in der Öffentlichkeit spielt.

## 7 FAZIT

### **Schwierigkeiten während der Erhebung**

Diese Arbeit soll eine Möglichkeit darstellen, wie man finanzialisierte Akteure im Wohnungswesen ermitteln kann. Neben einigen wenigen bereits unternommenen Versuchen Finanzialisierungserscheinungen auf den Märkten zu messen (siehe Kapitel 4.3), orientiert sich die Untersuchung in dieser Arbeit sehr stark an der Erhebung der Wohnbauproduktion in Brüssel, die im Rahmen der Dissertation von ALICE ROMAINVILLE 2015 stattgefunden hat.

Die Ausgangslage, der Wohnungsbau von Bratislava in seiner heutigen Form, existiert im Gegensatz zu jener in Brüssel, noch nicht sehr lange. Nach dem Zusammenbruch des Sozialismus, dominiert die freie Marktwirtschaft in der Slowakei erst seit knappen 30 Jahren. Diese Tatsache erlaubt zwar eine Untersuchung des Wohnungswesens sozusagen von seinen liberalen und kapitalistischen Anfängen an, sie erschwert jedoch auch, aufgrund unvollständiger Informationen zum Beispiel der Wohnungspreise vor 1989, Vergleiche mit westeuropäischen Ländern oder auch Entwicklungstrends über einen längeren Zeitraum als 30 Jahre in die Vergangenheit zu erstellen. Und auch die große Welle an Wohnungsverkäufen in den 1990er Jahren in der Slowakei, im Zuge dieser der sämtliche staatliche Wohnungsbestand zu niedrigen Preisen an ihre MieterInnen verkauft wurde, kann mit einer Preisfestlegung nach dem Prinzip Angebot und Nachfrage nicht verglichen werden. So sind zum Beispiel für die Untersuchung der Entwicklung der Immobilienpreise oder auch jene des Haushaltseinkommens in Bratislava nur Daten hergenommen worden, die das slowakische Statistikamt erst seit der Jahrtausendwende tatsächlich regelmäßig ermittelt hat. Dies erschwert einen direkten Vergleich zum Beispiel mit der aufgehenden Schwere dieser beiden Variablen in Brüssel seit den 1990er Jahren. (siehe Kapitel 3.5)

Auch in der weiteren Auswertung der AkteurInnen im Wohnungsbau hat sich gezeigt, dass vieles im heutigen Wohnungsbau von Bratislava erst seit den 1990er Jahren besteht. So weist kein einziger von den untersuchten slowakischen Developern, eine Unternehmensaktivität vor dem Jahr 1991 auf (siehe Kapitel 6.3). Ausnahmen bilden ausländische Unternehmen (z.B. das finnische Unternehmen YIT Slovakia a.s.), die jedoch auch alle frühestens erst in den 1990er Jahren Tochtergesellschaften in der Slowakei angesiedelt haben. Jedes erwirtschaftete Vermögen der slowakischen Developer ist also bei allen Firmen nicht älter als die junge Slowakische Republik selber.

## **Finanzialisierte Unternehmen sind anders**

Die Ermittlung finanziellierter Akteure über die Auswertung des Nace-Codes und der Börsennotation sowohl der Developer-Firmen als auch der Anteilseigner dieser Unternehmen ist ein methodisches Vorgehen, welches zum Teil jenem von ROMAINVILLE 2015 folgt.

Durch die Auswertung der offiziellen Kernaktivitäten von insgesamt 131 untersuchten Wohnbauentwicklern und deren Aktivitäten an der Börse, konnten in dieser Arbeit 28 finanziellerte Unternehmen ermittelt werden. Im Anschluss sind die Wohnbauprojekte dieser Unternehmen mit jenen von nichtfinanzialisierten Unternehmen verglichen worden. Dabei stellt sich heraus, dass 21% aller untersuchten Developer finanziellert sind und sie insgesamt 33% aller 226 untersuchten Wohnbauprojekte in Bratislava entwickeln. Diese 74 Wohnbauprojekte von finanziellerten Developern stellen jedoch auch die Hälfte aller Wohnungen aus den untersuchten Projekten. Im Durchschnitt errichtet ein finanziellertes Developer ca. 243 Wohnungen innerhalb eines Projektes. Der Mittelwert an errichteten Wohnungen innerhalb eines Projektes von einem nichtfinanzialisierten Developer liegt bei rund 133 Wohnungen.

Auch in der Höhe der Projekte sind Unterschiede zwischen den Developern aufgetreten. Ein finanziellertes Unternehmen baut Projekte, welche im Durchschnitt zehn Obergeschoße aufweisen. Ein Projekt eines nichtfinanzialisierten Developers ist im Durchschnitt drei Stockwerke niedriger.

Die Höhe des bereitgestellten Stammkapitals der Unternehmen zum Zeitpunkt der Gesellschaftsgründung variiert ebenfalls zwischen finanziellerten und nichtfinanzialisierten Developern. So haben 11% der finanziellerten Unternehmen ein Stammkapital, welches mehr als 10 Mio. Euro hoch ist. Bei nichtfinanzialisierten Unternehmen ist das gerade einmal bei einem Prozent der Fall.

Es hat sich im Zuge der Recherche zudem herausgestellt, dass sich nichtfinanzialisierte Firmen, die unter ihren Anteilseignern einen Bezug zum Ausland aufweisen, in der Anzahl an errichteten Wohneinheiten, in der Höhe des Stammkapitals und auch in der Gesamthöhe der Wohnbauten ebenfalls von jenen Firmen unterscheiden, die nichtfinanzialisiert sind und Anteilseigner bzw. Aktionäre nur aus der Slowakei aufweisen.

Somit kommt die Auswertung der Ergebnisse dieser Untersuchung zu folgendem Schluss: Jedes untersuchte Wohnbauprojekt, das über 500 einzelne Wohnungen umfasst, ist entweder von einem finanziellerten Developer oder von einem Unternehmen, das einen Bezug zum Ausland aufweist. Von den 15 Wohnbauprojekten die mehr als 20 Stockwerke hoch sind, werden bis auf

zwei, alle entweder von einem finanzialisierten Developer oder von einem Unternehmen mit Auslandsbezug errichtet.

Außerdem ist der Anteil an Firmen mit Verbindungen zu Niedrigsteuerländern bei finanzialisierten Unternehmen höher als bei nichtfinanzialisierten Unternehmen.

Sollte der Anteil an finanzialisierten Unternehmen in Zukunft ansteigen, so kann man auch davon ausgehen, dass mehr Kapital entweder aus unbekannter Quelle in die Slowakei investiert wird oder das Kapital wird mit Hilfe von Verbindungen zu Niedrigsteueroasen ins Ausland abgezogen.

Finanzialisierte Developer bauen in Bratislava höher und in einem größeren, quantitativen Ausmaß als nichtfinanzialisierte Developer. Außerdem verfügen sie über ein recht hohes Grundkapital, das bereits bei der Gründung der Wohnbauentwicklungsgesellschaft vorhanden ist. Es ist wahrscheinlich, dass erwirtschaftetes Kapital aus den Finanzmärkten so für die Produktion von Wohnungsneubau verwendet wird. Es bleibt abzuwarten, ob es für Bratislava nicht zum Verhängnis werden kann, wenn die Wohnungsproduktion von den Entwicklungen auf den Finanzmärkten abhängt. Für ein Land, das seinen staatlichen und sozialen Wohnungsbau gänzlich abgeschafft hat, ist es ein heikles Unterfangen, Lösungen in der Wohnungsversorgung einigen wenigen Unternehmen zu überlassen, die sich überwiegend über nationale oder internationale Finanzmärkte finanzialisieren und dementsprechend auch von den Schwankungen dieser betroffen sein können.

In dieser Arbeit ist ungefähr ein Drittel des gesamten Wohnungsneubestandes in Bratislava im Zeitraum zwischen 2006 und 2018 untersucht worden. Der quantitativ größere Teil der untersuchten Wohnbauprojekte wird jedoch erst zwischen 2019 und 2023 errichtet. Somit haben die Ergebnisse dieser Untersuchung einen eher zukünftigen Charakter.

Wenn man also heute mit dem Schiff an einem Donauufer in Bratislava anlegt, ist es sehr wahrscheinlich, dass die hohen neuen Wohntürme, die einen hier umgeben, durch auf den Finanzmärkten erwirtschaftetes Kapital eines Developers mit zypriotischem Shareholder errichtet worden sind.

*„Meníme otázku bývania na odpoved“ – Wir ändern die Frage des Wohnens zu einer Antwort*  
(Homepage des Developers Cresco Real Estate a.s.; [www.cresco.sk](http://www.cresco.sk) 6.2.2020; eigene Übersetzung)

## QUELLENVERZEICHNIS

- AALBERS M. (2016): The financialization of housing. A political economy approach. – New York.
- BECKER J., FUEST C. UND RIEDEL N. (2012): Corporate tax effects on the quality and quantity of FDI. In: *European Economic Review* 56 (8), 1495-1511. (online: [doi.org/10.1016/j.euroecorev.2012.07.001](https://doi.org/10.1016/j.euroecorev.2012.07.001); 10.10.2019)
- BUČEK J. (2006): Post-socialist urban development, planning and participation – The case study of Bratislava City Centre. In: Enyedi G., Kovács Z. (Hrsg.), *Social changes and social sustainability in historical urban centres – The case of Central Europe*. Centre for Regional Studies of Hungarian Academy of Sciences. – Pécs, 65–80.
- BUČEK J. (2016): Urban development policy challenges in East-Central Europe: Governance, city regions and financialisation. *Quaestiones Geographicae* 35 (2), Bogucki Wydawnictwo Naukowe. – Poznań, 7–26.
- DÖRRY S. UND HEEG S. (2009): Intermediäre und Standards in der Immobilienwirtschaft. Zum Problem der Transparenz in Büromärkten und Finanzzentren. In: *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie* 53 (3), 172-190.
- DUDEN (Hrsg.) (2019): Deutsches Onlinewörterbuch. Online: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Developer>; (10.1.20)
- EUROSTAT (Hrsg.) (2019). Nationale Statistiken. Slowakei. Online: <https://ec.europa.eu/eurostat/web/national-accounts/data/database>; (24.10.19)
- EUROSTAT (Hrsg.) (2019): Nace-Code-Klassifikation. Online: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/nace-rev2>; (10.1.2020)
- FIELDS D. UND UFFER S. (2016): The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. In: *Urban Studies Journal* 53 (7), 1486-1502.
- HALÁS M. UND DŽUPINOVÁ E. (2007): Vývoj a priestorové Rozloženie Bytového Fondu Bratislavy. [The Development and Spatial Distribution of the Housing Stock of Bratislava]. – In: *Urbanismus a Územní Rozvoj* 10 (2), 27-35.
- HALUZA I. (2017): Martin Fedor: Nemôžem sa tváriť, že nie som súčasťou histórie J&T.; Niektoré veci mi ale prekážajú. – In: *Trend.sk*, online unter: [www.etrend.sk/trend-archiv/rok-2017/cislo-24/netradicne-opatrnny-expartner-j-t.html](http://www.etrend.sk/trend-archiv/rok-2017/cislo-24/netradicne-opatrnny-expartner-j-t.html); (3.1.2020)

- Homepage des Developers J&T Real Estate a.s.: [jtre.sk](http://jtre.sk) (12.1.2020)
- Homepage des Developers YIT Slovakia a.s.: [www.yitgroup.com](http://www.yitgroup.com) (12.1.2020)
- Homepage des Developers Cresco Real Estate, a.s.: [cresco.sk](http://cresco.sk) (12.1.2020)
- Homepage des Developers Metrostav Slovakia a.s.: [www.metrostav.cz](http://www.metrostav.cz) (12.1.2020)
- Homepage des Developers Nay a.s.: [www.nay.sk](http://www.nay.sk) (12.1.2020)
- Homepage des Developers VI Group a.s.: [www.vigroup.sk](http://www.vigroup.sk) (12.1.2020)
- Homepage des Developers Penta Real Estate, a.s.: [www.pentarealestate.com](http://www.pentarealestate.com) (12.1.2020)
- Homepage des Developers Frapag Beteiligungsholding AG: [www.frapag.at](http://www.frapag.at) (13.1.2020)
- Homepage des Projektes Klingerka: [klingerka.sk](http://klingerka.sk) (19.1.2020)
- Homepage des Projektes Nova Vlarska: [www.novavlarska.sk](http://www.novavlarska.sk) (12.1.2020)
- Homepage der Finanzgruppe Edmond de Rothschild: <https://www.edmond-de-rothschild.com/site/Luxembourg/en> (19.12.2019)
- INDEX PODNIKATEĽA (Hrsg.) (Onlineindex slowakischer Unternehmen) (2019): online:  
<https://www.indexpodnikatela.sk/18046428/uctovne-zavierky> (14.11.2019)
- IRA V. (2003): The Changing Intra-Urban Structure of the Bratislava City and its Perception.-  
In: Geografický časopis 55 (2), 91-107.
- IVANIČKA K. SR. UND IVANIČKA K. JR. (2007): Regional growth dynamics in Central and Eastern Europe in the socio-economic and geographic context of a post-socialist reality. – In: STANILOV K. (Hrsg.): The Post-Socialist City. Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. – Dordrecht, 35-52.
- KHOURI S., LUBOS E., ISTOK M. UND ROŠOVÁ A. (2019): A Study from Slovakia on the Transfer of Slovak Companies to Tax Havens and Their Impact on the Sustainability of the Status of a Business Entity. In: Sustainability 11 (10), 1-18. (online: [doi.org/10.3390/su11102803](https://doi.org/10.3390/su11102803).)
- KOREC P. UND SMATANOVÁ E. (2000): Vývoj Rozmiestnenia bytového Fondu na Území Bratislavy, Zákonitosti a Osobitosti tohto Procesu. [Development of distribution of the flat pool in the territory of Bratislava, the laws and specific features of the process.] – In: Geografický časopis. 52 (1), 51-65.
- KRÁLIK P. (2019): Kto je Jaroslav Haščák z Penty, ktorého označila Alena Zsuzsová? To podstatné okolo jeho osoby na jednom mieste! – In: Slowakisches Onlinemagazin. Hlavný Denník: <https://www.hlavnydennik.sk/2019/02/04/kto-je-jaroslav-hascak-z->

- pentý-ktoreho-oznacila-alena-zsuzsova-to-podstatne-okolo-jeho-osoby-na-jednom-mieste/; (4.1.2020).
- MUSIL J. (2001): Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů. Pohled historické sociologie. Urban Development and Planning in Central Europe under Communist Regimes. The Perspective of Historical Sociology. – In: Sociologický Časopis 37 (3), 275-296.
- MUSIL R. (2019): Immobiliengeographie. Märkte. Akteure. Politik. (= Das Geographische Seminar). – Braunschweig.
- NBS (SLOWAKISCHE NATIONALBANK) (2019): Statistiken. Online: nbs.sk/sk/statisticke-udaje; (24.10.19)
- ONDOŠ S., MILÁČKOVÁ M., BELUŠÁK L., RUSNÁK J. UND KUSENDOVÁ D. (2017): Spatial development of residential market in Bratislava region. – In: Geografický časopis 69 (2), 95-112.
- PALLAGAST K. und MERCIER G. (2007): Urban and regional planning in Central and Eastern European countries – from EU requirements to innovative practices. - In: STANILOV K. (Hrsg.): The Post-Socialist City. Urban Form and Space Transformations in Central and Eastern Europe after Socialism. – Dordrecht, 473-490.
- ROMAINVILLE A. (2015): La production capitaliste des logements à Bruxelles. Promotion immobilière et division sociale de l'espace. – Dissertation.
- ROMAINVILLE A. (2017): The Financialization of Housing Production in Brussels. In: International Journal of Urban and Regional Research 41 (4), 623-641. (online: doi.org/10.1111/1468-2427.12517; 3.1.2020)
- SELLE K. (2005): Planen. Steuern. Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land. – Dortmund, 108-117.
- Slowakisches Handelsregister - ORSR (Obchodný Register Slovenska Republika na Internete) (Hrsg.) (2019): Datenbank zu in der Slowakei registrierten Gesellschaften. Justizministerium der Slowakischen Republik. Online: www.orsr.sk; (20.12.19)
- Slowakisches Statistikamt (Štatistický Úrad Slovenskej Republiky) (2019): slovak.statistics.sk (24.10.2019)
- SROonline (2019) – Beratungsunternehmen bei Gründungen von Personengesellschaften. Online: www.sroonline.sk/blog\_clanok\_sro-alebo-akciová-spolocnosť (20.11.19)

Statistik Austria (Hrsg.) (2019): [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/index.html)  
(15.1.2019)

WKÖ (WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH) (Hrsg.) (2018): Die slowakische Wirtschaft.  
Wirtschaftsbericht. Online: <https://www.wko.at/service/aussenwirtschaft/die-slowakische-wirtschaft.html>; (24.10.19)

WKÖ (WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH) (Hrsg.) (2019): Haushalte. Statistiken.  
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html) (10.11.2019)

OECD (2019): List of Uncooperative Tax Havens. Online:  
<https://www.oecd.org/countries/monaco/list-of-unco-operative-tax-havens.htm>  
(7.1.2020)

YIMBA-YesInMyBratislava (Hrsg.) (2019): Zoznam projektov. Online:  
<https://www.yimba.sk/zoznam-projektov?category=investicne-projekty> (10.12.2019)

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
BA I – V	Bratislava I – V (Bezirke I – V von Bratislava)
EES	East European States (engl. für Osteuropäische Staaten)
EW	Einwohner und Einwohnerinnen
FDA	Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug
FDOA	Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug
FIRE	Finance Insurance and Real Estate (engl. für Finanz-, Versicherungs- und Immobiliensektor)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
NACE	Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne (franz. für Statistische Systematik der Wirtschaftszweige aller in der europäischen Union registrierten Unternehmen)
NFDA	Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug
NFDOA	Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug
a.s.	Akciová spoločnosť (slowak. für Aktiengesellschaft)
b.v.	Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (niederländisch für GmbH)
k.s.	Komanditná spoločnosť (slowak. für Kommanditgesellschaft)
o.c.p.	Obchodník s cennými papiermi (slowak. für Börsenmakler)
s.a.	Société anonyme (franz. für Aktiengesellschaft)
spol.	Spoločnosť (slowak. für Gesellschaft)
s.r.o.	Spoločnosť s ručením obmedzeným (slowak. für Gesellschaft mit beschränkter Haftung)
v.o.s	Verejná obchodná spoločnosť (slowak. für Offene Handelsgesellschaft)

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Die Lage der Region Bratislava mit ihren Stadtteilen im Westen des Landes. Datenquelle: Slowakisches Statistikamt; eigene Darstellung (24.10.19).....	15
Abb. 2: Die Bezirke und Stadtteile von Bratislava; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt; eigene Darstellung .....	16
Abb. 3: Index der EinwohnerInnenentwicklung in den einzelnen Bezirken von Bratislava zwischen 1995-2018 (1995=100). Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt. datacube.statistics.sk (24.10.19); eigene Darstellung .....	19
Abb. 4: Fertiggestellte Wohnungen in absoluten Zahlen aufgeteilt nach Art des Erbauers seit 1996; Quelle: Slowakisches Statistikamt 2019; eigene Bearbeitung) .....	21
Abb. 5: Die fünf Zonen-Einteilung von IRA: Intra-urbane Struktur von Bratislava (Quelle: IRA 2003: 96; online: <a href="https://www.sav.sk/journals/uploads/05131220Ira.pdf">https://www.sav.sk/journals/uploads/05131220Ira.pdf</a> Letzter Zugriff: 26.11.19 )	23
Abb. 6: Index der Preisentwicklung (€/m <sup>2</sup> ) für Immobilien in der Region Bratislava zwischen 2005-2018 (2005=100); Datenquelle: Slowakische Nationalbank; <a href="http://www.nbs.sk">www.nbs.sk</a> (27.12.2019).....	24
Abb. 7: Entwicklung des durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens und der Immobilienpreise (€/m <sup>2</sup> ) in der Region Bratislava zwischen 2005-2017 (2005=100); Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, <a href="http://slovak.statistics.sk">slovak.statistics.sk</a> und Slowakische Nationalbank, <a href="http://www.nbs.sk">www.nbs.sk</a> .....	25
Abb. 8: Die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungspreise und des Haushaltseinkommens in Brüssel (1993=100); Grafik übernommen von: ROMAINVILLE 2017: 626, Figure 1. ....	26
Abb. 9: Entwicklung des durchschnittlichen Netto-Haushaltseinkommens in Euro in der Region Bratislava und der ganzen Slowakei zwischen 2001-2018 (2001=100); Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt .....	26
Abb. 10: Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Wohnungswesen aus dem Jahr 2017 in den EU-28-Staaten (Quelle: Eurostat. Online: <a href="https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics">https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics</a> , letzter Zugriff: 6.12.2019) .....	31
Abb. 11: Rechtsform der 131 Gesellschaften. Eigene Erhebung, Datenquelle: Slowakisches Handelsregister <a href="http://www.orsr.sk">www.orsr.sk</a> ; Letzter Zugriff: 22.12.19.....	39
Abb. 12: Kernaktivitäten der 131 Gesellschaften eingeordnet nach den Wirtschaftszweigen laut NACE-Klassifikation; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung .....	42
Abb. 13: 28 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Bau laut NACE-Code; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung.....	43
Abb. 14: 42 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Wohnungs- und Grundstückswesen laut NACE-Code; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung .....	43
Abb. 15: 10 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Handel laut NACE-Code; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung .....	44
Abb. 16: 37 Gesellschaften in den Unterkategorien des Wirtschaftszweiges Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen laut NACE-Code; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung.....	44
Abb. 17: Gesellschaften und Gesellschaften mit Anteilseignern aus dem Finanzbereich aufgeteilt nach ihrer Kernaktivität; Quelle: Slowakisches Statistikamt und Handelsregister; eigene Erhebung.....	47
Abb. 18: Anteil finanziellierter und nichtfinanzialisierter Developer von insgesamt 131 Unternehmen; Quelle: eigene Erhebung .....	49
Abb. 19: Vergleich von 103 nichtfinanzialisierten Wohnbauentwicklern in der Höhe ihres angegebenen Stammkapitals. Datenquelle: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung. ....	50

Abb. 20: Vergleich von 28 finanzierten Wohnbauentwicklern in der Höhe ihres angegebenen Stammkapitals. Datenquelle: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung .....	50
Abb. 21: Anteil an ausländischen oder teilweise ausländischen Gesellschaften bei 103 nichtfinanzierten Developern; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung. ....	51
Abb. 22: Anteil an ausländischen oder teilweise ausländischen Gesellschaften bei 28 finanzierten Developern; Datenquelle: Slowakisches Statistikamt; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung. ....	51
Abb. 23: Mittelwerte des Stammkapitals finanzielter und nichtfinanzierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung.....	52
Abb. 24: Anteile an Firmen mit Verbindungen zu Niedrigsteuernationen bei 103 nichtfinanzierten Developern; Datengrundlage: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung .....	56
Abb. 25: Anteile an Firmen mit Verbindungen zu Niedrigsteuernationen bei 28 finanzierten Developern; Datengrundlage: Slowakisches Handelsregister, eigene Erhebung .....	56
Abb. 26: Verteilung der Developer-Gesellschaften nach dem Jahr in dem sie gegründet wurden; Slowakisches Handelsregister, eigene Darstellung .....	57
Abb. 27: Wohneinheiten der untersuchten Bauprojekte nach Fertigstellungsdatum; Datengrundlage: YIMBA und novostavby.sk; eigene Erhebung .....	58
Abb. 28: Anteil an fertiggestellten Wohnungen in den Projekten, sortiert nach finanziertem und nichtfinanziertem Developer mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung .....	59
Abb. 29: Anteil an finanzierten und nicht-finanzierten Developern mit und ohne Auslandsbezug der 226 Wohnbauprojekte; eigene Erhebung .....	59
Abb. 30: Verteilung der Wohnbauprojekte auf die einzelnen Stadtteile von Bratislava; Datengrundlage: YIMBA und novostavby.sk; eigene Erhebung) .....	64
Abb. 31: Entwickelte Wohneinheiten in den Bezirken insgesamt sortiert nach der Art des Developers; BA I: 5 477, BA II: 9141, BA III: 7 439, BA IV: 7 462, BA V: 7 100; eigene Erhebung .....	65
Abb. 32: Wohnprojekte in den Bezirken insgesamt sortiert nach der Art des Developers; BA I: 43, BA II: 48, BA III: 54, BA IV: 49, BA V: 32; eigene Erhebung .....	65
Abb. 33: 226 Wohnbauprojekte in Bratislava aufgeteilt nach Art ihres Developers in Prozent: FDA: 25, FDOA: 49, NFDA: 35, NFDOA: 117; eigene Erhebung Tabelle siehe im Anhang .....	67
Abb. 34: 36 619 Wohneinheiten in Bratislava aufgeteilt nach Art des Developers in Prozent; FDA: 6 531, FDOA: 11 434, NFDA: 7 675, NFDOA: 10 979; eigene Erhebung siehe Tabelle im Anhang .....	68
Abb. 35: Projektverteilung in der Innenstadt von Bratislava, sortiert nach der Art ihres Developers; Darstellung: Google Earth, eigene Erhebung .....	69
Abb. 36: Projekte von finanzierten Developern im Westen des Bezirks II von Bratislava; eigene Bearbeitung in Google Earth .....	71
Abb. 37: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk III; eigene Bearbeitung in Google Earth.....	73
Abb. 38: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk IV; Eigene Bearbeitung in Google Earth.....	74
Abb. 39: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Norden des Bezirks IV; eigene Bearbeitung in Google Earth .....	75
Abb. 40: Wohnbauprojekte von finanzierten Developern im Bezirk V; eigene Bearbeitung in Google Earth.....	77

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Darstellung der Stadt Bratislava in Bezirke, Stadtteile und EinwohnerInnenzahl (EW) 2018 und 1995; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt. datacube.statistics.sk (24.10.2019); eigene Darstellung.....	18
Tab. 2 Gesellschaften, die ihren Firmensitz laut Firmenbuchauszug an der gleichen Adresse in Bratislava haben; Quelle: Slowakisches Handelsregister, www.orsr.sk (Letzter Zugriff: 23.12.2019) .....	40
Tab. 3: Ausländische Gesellschaften mit einer Kernaktivität der Unternehmens- und Managementberatung in der Slowakei; Quelle: Slowakisches Statistikamt und Handelsregister; eigene Erhebung.....	45
Tab. 4: Mittelwertberechnungen finanzialisierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung .....	51
Tab. 5: Mittelwertberechnungen nichtfinanzialisierter Unternehmen mit und ohne Auslandsbezug; eigene Erhebung.....	51
Tab. 6: 20 Developer und ihre Verbindungen zu Off-, On- und Midshore-Nationen; Quelle: Slowakisches Handelsregister, Eigene Erhebung .....	55
Tab. 7: Deskriptive Statistik zu nichtfinanzialisierten Developern; eigene Erhebung .....	61
Tab. 8: Deskriptive Statistik zu finanzialisierten Developern; eigene Erhebung .....	61
Tab. 9: Mittelwerte der Anzahl an Wohneinheiten pro Projekt, je nach Art des Developers; eigene Erhebung .....	61
Tab. 10: Varianzanalyse zwischen den vier Gruppen von Developern hinsichtlich der Anzahl der errichteten Wohneinheiten pro Projekt; eigene Erhebung .....	62
Tab. 11: Mittelwerte der Obergeschoßanzahl pro Projekt, je nach Art des Developers; eigene Erhebung .....	63
Tab. 12: Varianzanalyse zwischen den vier Gruppen von Developern hinsichtlich der Höhe ihrer Projekte; eigene Erhebung .....	63
Tab. 13: Developer mit mehr als einem Wohnbauprojekt in Bratislava (Finanzialisierte Unternehmen sind fettgedruckt hervorgehoben); eigene Erhebung.....	78
Tab. 14: Developer und Projekte auf den ersten drei Plätzen in den Kategorien: Anzahl der entwickelten Einzelprojekte, Wohneinheiten, Obergeschoße, Einzelgebäude in den Projekten und die Höhe des verfügbaren Stammkapitals zur Zeit der Firmengründung; eigene Erhebung	79

## ANHANG I: VERORTUNG DER WOHNBAUPROJEKTE & WOHNHEINHEITEN IN BRATISLAVA

Fertiggestellte Wohnungen in der Slowakei und in den Bezirken von Bratislava zwischen den Jahren 2006 – 2018.; Datengrundlage: Slowakisches Statistikamt, eigene Erhebung

	Slowakei	BA I	BA II	BA III	BA IV	BA V	BA insg.
<b>2018</b>	19 071	143	440	1025	611	552	2 771
<b>2017</b>	16 946	350	417	676	411	940	2 794
<b>2016</b>	15 672	87	293	513	643	416	1 952
<b>2015</b>	15 471	748	834	338	309	165	2 394
<b>2014</b>	14 985	147	354	536	320	329	1 686
<b>2013</b>	15 100	86	157	274	455	597	1 569
<b>2012</b>	15 255	120	327	1 491	485	493	2 916
<b>2011</b>	14 608	103	1 038	286	254	87	1 768
<b>2010</b>	17 076	366	762	746	1 189	179	3 242
<b>2009</b>	18 834	262	1 273	1 168	822	216	3 741
<b>2008</b>	17 184	156	1 240	551	667	399	3 013
<b>2007</b>	16 473	145	1 004	1 461	937	445	3 992
<b>2006</b>	14 444	120	925	288	801	387	2 521
<b>Gesamt</b>	<b>211 119</b>	<b>2 833</b>	<b>9 064</b>	<b>9 353</b>	<b>7 904</b>	<b>5 205</b>	<b>34 359</b>

Wohnbauprojekte entwickelt von unterschiedlichen Developern und ihre genaue Lage in Bratislava; eigene Erhebung

Wohnbauprojekte	BA I		BA II		BA III		BA IV		BA V		Insg.	
	An-zahl	%	An-zahl	%								
<b>Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug</b>	5	20%	7	28%	3	12%	8	32%	2	8%	<b>25</b>	<b>11%</b>
<b>Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug</b>	9	18%	9	18%	16	33%	7	14%	8	16%	<b>49</b>	<b>22%</b>
<b>Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug</b>	9	26%	6	17%	8	23%	11	31%	1	3%	<b>35</b>	<b>15%</b>
<b>Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug</b>	20	17%	26	22%	27	23%	23	20%	21	18%	<b>117</b>	<b>52%</b>
<b>Insg.</b>	<b>43</b>		<b>48</b>		<b>54</b>		<b>49</b>		<b>32</b>		<b>226</b>	<b>100%</b>

Wohneinheiten entwickelt von unterschiedlichen Developern und ihre genaue Lage in Bratislava; eigene Erhebung

Wohneinheiten	BA I		BA II		BA III		BA IV		BA V		Insg.	
	Anzahl	%	Anzahl	%								
<b>Finanzialisierter Developer mit Auslandsbezug</b>	1469	22%	3246	50%	244	4%	1153	18%	419	6%	<b>6531</b>	<b>18%</b>
<b>Finanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug</b>	918	8%	1913	17%	2864	25%	1313	11%	4426	39%	<b>11434</b>	<b>31%</b>
<b>Nichtfinanzialisierter Developer mit Auslandsbezug</b>	1907	25%	1748	23%	1542	20%	2283	30%	195	3%	<b>7675</b>	<b>21%</b>
<b>Nichtfinanzialisierter Developer ohne Auslandsbezug</b>	1183	11%	2234	20%	2789	25%	2713	25%	2060	19%	<b>10979</b>	<b>30%</b>
<b>Insg.</b>	<b>5477</b>		<b>9141</b>		<b>7439</b>		<b>7462</b>		<b>7100</b>		<b>36619</b>	<b>100%</b>

## ANHANG II: DEVELOPER-GESELLSCHAFTEN

Developer, die zwischen 2006 und 2023 in Bratislava Wohnbauprojekte errichtet haben. Datenquelle: Nace-Code, Firmensitz, MitarbeiterInnenanzahl, Rechtsform: Slowakisches Statistikamt, slovak.statistics.sk, (17.12.2019), Börsennotation und Rechtsform: Wirtschaftsmagazin etrend.sk (17.12.2019); eigene Erhebung

Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungs Jahr	Rechtsform	Quellen
1. Staromestská, s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	6 639 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseignerin: Stanislava Hornáková (Geschäftsführerin in Dexon, s.r.o -> Anteilseigner Boris Kollár); Früher in Besitz der Wien-Süd Holding								
29 A, s.r.o.	1	82.99.0	Nein	Prešany	1	1 Mio. EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
A.E. Invest, s.r.o.	1	82.99.0	Nein	Senec	k. A.	12 000 EUR	2012	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Ahoj Development s.r.o.	2	73.11.0	Nein	BA	k. A.	346 640 EUR	2004	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Geschäftsführer: Martin Horváth (Aufsichtsratsmitglied in Nova Matadorka a.s. und Anteilseigner in Lučky Development s.r.o.)								
AKJaučina s.r.o.	1	74.90.0	Nein	BA	3-4	6 639 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Alox, s.r.o.	1	43.99.0	Nein	BA	2	5 000 EUR	2009	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseigner: Peter Chovanec (Geschäftsführer in Novanta s.r.o. und Aufsichtsratsmitglied in Invest Brokers a.s. -> 1996-2007, Ankauf von Wertpapieren mit der Absicht, sie gewinnbringend zu verkaufen 64.99.0, Mifaktionär: Penta Holding Limited								
Apollo Group, a.s.	1	70.22.0	Nein	BA	5-9	332 000 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Apollo Residence, s.r.o.	1	73.11.0	Nein	BA	2	5 000 EUR	2009	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
ARCA Capital (ACS 2, s.r.o.)	1	70.22.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2015	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseigner: Arca Capital (Cyprus) Limited; Geschäftsführer: Michal Vičan (Aufsichtsratsmitglied gemeinsam mit Juraj Konik (Arca Brokerage House o.c.p. a.s. - 66.12.0) in Arca Capital Slovakia, a.s.)								
Arca Capital (ACS 5, s.r.o.)	1	41.20.9	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseigner: Arca Capital (Cyprus) Limited; Geschäftsführer: Michal Vičan (Aufsichtsratsmitglied gemeinsam mit Juraj Konik (Anteilseigner in Arca Brokerage House o.c.p. a.s.) in Arca Capital Slovakia, a.s.-70.22.0 Unternehmens und Managementberatung)								
Archikod a.s.	3	68.31.0	Nein	Prag	k. A.	2 000 000,- Kč	2012		slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Atlas Real, s.r.o.	1	68.31.0	Nein	BA	k. A.	6 640 EUR	2003	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk



Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungsjahr	Rechtsform	Quellen
24	Beskydska 10 s.r.o. (vorh. Prozet -Apollo Group)	1 41.20.9	Nein	BA	k. A	5 000 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	BestWine s.r.o.	1 82.99.0	Nein	BA	5-9	15 000 EUR	2011	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orstr.sk
25		Anteilseigner: Roman Jankovič (Vorstandsmitglied in Global Brokers, a.s.; 66.12.0- Effekten- und Warenhandel)		BA	3-4	4 843 989 €	2007	Ausland (Zypern)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Gründer: Martin Antal (ehem. Vorstand in Burzový servis, spol. s r.o. -66.30.0 Fondsmanagement) ; Anteilseigner: Easterline, s.r.o. -> Anteilseigner: Blue Value LTD (Belize) und Kentiavera LTD (Zypern) Miteigentümer: Easterline, s.r.o. (BLUE VALUE LTD – Belize und KENTIAVERA LTD – Zypern) Laut etrend gehört die Gesellschaft zum Kreis von Juraj Široky		BA	0	6 640 EUR	2005	National, privat	www.orstr.sk, reality.etrend.sk/byvanie/bezrucova-residence-spusta-predaj-ceny-az-do-vyse-styrtitisc-za-stvorec.html; 2.11.19
26	Bezručová Invest, s.r.o.	1 68.10.0	Nein	BA	0	6 640 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Mitbegründer: David Soukenik und Peter Štrpka (Beide Geschäftsführer in BL Broker, s.r.o. ; 66.22.0 - Tätigkeit von Versicherungsmaklerinnen und -maklern)		BA	3-4	25 000 EUR	2010	National, privat	www.orstr.sk, www.registeruz.sk
27	BL Development, s.r.o.	2 68.30.0	Nein	BA	3-4	25 000 EUR	2010	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
28	BS investments, a.s.	1 66.30.0	Nein	BA	3-4	25 000 EUR	2010	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
29	Byty Opletalova s.r.o.	2 68.31.0	Nein	BA	1	5 000 EUR	2009	National, privat	www.registeruz.sk
30	Capital Gate, s.r.o.	1 41.20.9	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2010	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
31	CORWIN, a.s.	6 70.22.0	Nein	BA	50-99	100 000 EUR	2010	National, privat	www.registeruz.sk
		1 71.12.9	Nein	BA	5-9	6 639 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
32	Cresco Invest Group s.r.o., WEON group, a.s.	1 68.32.0	Nein	BA	k. A.	2 423 162 €	1999	National, privat	www.orstr.sk
		Anteilseigner: Martin Šechny (Anteilseigner in Cresco Invest Group, s.r.o. und ehem. Vorstandsmitglied in Development Cresco a.s.)		BA	5-9	6 639 EUR	2006	National, privat	www.registeruz.sk
33	Cresco Invest group, s.r.o.	1 66.30.0	Nein	BA	5-9	6 639 EUR	2006	National, privat	www.orstr.sk
		Anteilseigner: Martin Šechny (Anteilseigner in Cresco Invest Group, s.r.o. und ehem. Vorstandsmitglied in Development Cresco a.s.)		BA	25-49	34 068 EUR	1996	National, privat	www.registeruz.sk
34	Cresco Real Estate a.s.	4 66.30.0	Nein	BA	25-49	34 068 EUR	1996	National, privat	www.orstr.sk
		Vorstand: Štefan Beloš (Vorstand von Tricorp Development, s.r.o. und ehem. Geschäftsführer von ICT Istriconti a.s.)		BA	25-49	34 068 EUR	1996	National, privat	www.orstr.sk
35	Cresco Ruzinov s.r.o.	Anteilseigner in Tricorp Development s.r.o. ist CPI 3, k. s. (Anteilseigner darin: Sidharta Investments Limited und Zaxon Real Estate Limited -> beide ansässig in Zypern)		BA	k. A.	905 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		1 71.12.1	Nein	BA	k. A.	905 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungs-jahr	Rechtsform	Quellen
								Mitigentümer: Martin Šechny (Anteilseigner in Cresco Invest Group, s.r.o. und ehem. Vorstandsmitglied in Development Cresco a.s.)	www.orsr.sk
36	Crow, spol. s.r.o.	1 46.11.0	Nein	BA	0	6 639 EUR	2003	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
37	CZ Slovakia, a.s.	1 68.20.0	Nein	Samorin	25-49	8 331 700 €	1993	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Aktionär: Dreamcatcher Investments Limited (Zypern) -> Anteilseigner: Allandale Business Limited (Britische Jungferinseln)	www.orsr.sk, offshoreleaks.icij.org
38	DCI, s.r.o.	1 41.20.9	Nein	BA	0	5 000 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
39	DEVAK, s.r.o.	1 68.20.0	Nein	BA	0	5 000 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Mitbegründerin: Svetlana Dankovičová (Mitbegründerin in OC Karpatia Invest, s.r.o. ; 64.19.0 - Kreditinstitut)	www.orsr.sk
40	Development 5, s.r.o.	1 70.22.0	Nein	BA	k. A	6 638,78 EUR	2007	Ausland (Niederlande)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Anteilseigner: Mint Group B.V. (NE)	www.orsr.sk
41	Diamant Vajnory, s.r.o.	1 41.20.9	Nein	Namesto vo	k. A	5 000 EUR	2016	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
42	Divano, s.r.o.	1 47.99.0	Nein	BA	k. A	2 297 019 €	2002	National, privat	www.orsr.sk
								Anteilseigner: THERIMEX SLOVAKIA, s.r.o. (Stammkapital: 100 000 EUR; 68.20.0)	
43	Doas, a.s.	2 68.20.0	Nein	BA	25-49	648 600 EUR	1994	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Vorstandsmitglied: František Potisk (ehem. Aufsichtsratsmitglied in PK Metrostav a.s. -> Aktionär: Metrostav a.s. (1991))	www.orsr.sk
44	Dom Systém s.r.o.	1 47.99.0	Nein	BA	1	6 640 EUR	2002	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
45	DP Real, spol. s.r.o.	1 68.20.0	Nein	BA	k. A	5 000 EUR	2014	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
46	Elite Holding, a.s.	1 47.59.0	Nein	BA	2	33 200 EUR	1997	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Aufsichtsrat: Boris Výskoč (ehem. Anteilseigner in Atlas Real, s.r.o.)	www.orsr.sk
47	EPIC Investments International Limited City Invest, s.r.o.	1 68.20.0	Nein	Limassol (Zypern) BA	1	10 956 EUR	1997	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Anteilseigner aus Deutschland; City Invest s.r.o. ist aus Epic Slovakia s.r.o. heraus gegründet	www.orsr.sk
48	Extenco development s.r.o.	1 41.20.9	Nein	BA	k. A	6 000 EUR	2016	Ausland (UK)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
								Anteilseigner: EXTECO GROUP LTD (UK) -> 2 von 3 Directors aus Zypern	www.orsr.sk, opengovuk.com; 2.11.19
49	EZ group, s.r.o.	1 70.22.0	Nein	BA	3-4	6 639 EUR	2004	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungsjahr	Rechtsform	Quellen
Finep SK a.s.	4	68.31.0	Nein	BA	5-9	25 000 EUR	2005	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseigner aus Tschechien: FINEP HOLDING, SE								
Fingest, s.r.o.	1	70.22.0	Nein	Košice	k. A.	46 480 EUR	2008	National, privat	www.registernuz.sk
Fredriksson s.r.o.	1	70.22.0	Nein	BA	k. A.	6 638,78 EUR	2007	Ausland (Israel/Zypern)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
G4 Investments s.r.o. (früher G4 Investičný klub - Services, s. r. o.)	1	82.99.0	Nein	BA	1	5 000 EUR	2012	National, privat	www.orsr.sk
	53	68.31.0	Nein	BA	10-19	331 930 EUR	1995	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Tatra Real a.s.	Anteilseigner: Karol Gogolák								
G4 Stavba Kazanská, s.r.o.	1	68.10.0	Nein	BA	0	361 000 EUR	2012	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Anteilseigner: Karol Gogolák								
GG invest s.r.o.	1	82.99.0	Nein	Zvolen	k. A.	5 000 EUR	2018	National, privat	www.orsr.sk
	3	66.12.0	Ja	BA	10-19	43 882 468 €	1998	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Grafobal Group akciová spoločnosť	Vorstand: Ivan Kmotrik (Anteilseigner in Intercom Development s.r.o.) Firma für Verpackungsmaterialien; Investiert seit Mitte 90er Jahre in CZ, BG, LT und Russland; Grafobal Vilnius an der Börse Vilnius; Ivan Kmotrik (RV Development)								
Greefin group, a.s.	2	68.20.0	Nein	BA	1	25 000 EUR	2011	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	2	68.31.0	Nein	BA	10-19	946 105 EUR	1999	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
Grunt, a.s.	Vorstand: Andrej Liday (Mitbegründer Kocelova s.r.o.)								
Hamilton & Co s.r.o.	1	70.22.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2011	Ausland (Frankreich)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	Gehört zur Hamilton Group aus Frankreich								
Hant Development, a.s.	1	41.20.9	Nein	BA	3-4	25 000 EUR	2014	National, privat	www.orsr.sk
Hornex, a.s.	1	41.20.2	Nein	BA	50-99	663 878 EUR	2001	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
HSC Real Estate s.r.o.	1	71.12.9	Nein	BA	k. A.	6 638,78 EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
I.K.M. Reality Staving Banská Bystrica, a.s.	1	41.20.1	Nein	Banská Bystrica	25-49	640 800 EUR	1997	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
	2	71.12.1	Nein	BA	10-19	664 000 EUR	1991	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
ICT Istroconti, a.s.	Ehem. Geschäftsführer: Štefan Beleš (Vorstand von Tricorp Development, s.r.o. und Cresco Real Estate Development a.s.)								
Imagine Development s.r.o.	2	70.22.0	Nein	BA	5-9	6 640 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

	Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital	Gründungsjahr	Rechtsform	Quellen
66	Ingsol, s.r.o.	1	71.11.0	Nein	BA	3-4	5 000 EUR	2009	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
67	Inter Development s.r.o.	3	47.99.0	Nein	Rača	k. A.	8 000 EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
68	Intercom Development s.r.o.	1	41.10.0	Nein	BA	k. A.	20 000 EUR	2003	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Anteilseigner: Ivan Kmotřík (Grafobal Group a.s.)								
69	Invest Product a.s.	1	68.31.0	Nein	BA	2	4 266 000 EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
70	ISE, s.r.o.	1	41.20.1	Nein	BA	25-49	7 636 EUR	2001	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Anteilseigner: Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H. Quellenstrasse 163 in Wien								
71	Ismont, s.r.o.	1	41.20.1	Nein	Trnava	100-149	5 000 EUR	2010	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
72	ITB Development, a.s.	5	71.12.9	Nein	BA	5-9	33 200 EUR	2003	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		2	68.31.0	Nein	BA	5-9	332 000 EUR	2007	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
73	Iuris Group, a.s.	Vorstand: Pavel Bagin (Vorstand in Koliba Gardens, s.r.o. -> Pupava, a.s. ist Anteilseigner in Koliba Gardens, s.r.o.) Iuris Development, a.s. (2007)								
		1	68.31.0	Ja	BA	100-149	26 310 400 €	1997	Ausland (Tschechien)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
74	J&T Real Estate, a.s.	Aktionär: J&T Real Estate Management, a.s. -> Aktionär: J&T Real Estate Holding Limited (Zypern) Gehört zu J&T Global Finance Group -> J&T Global Finance VI., s.r.o. (64.92.0-Spezialkreditinstitute; Sitz: Dvořákovo nábřeží 8); investiert in RU, central and eastern europe; J&T Global Finance an der Börse in Bratislava Aktionär: J&T Real Estate Management, a.s. -> Aktionär: J&T Real Estate Holding Limited (Zypern)								
75	JAGR, spol. s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	3-4	6 970,72 EUR	1994	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
76	K Property, s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
77	Karolia, a.s.	1	68.10.0	Nein	BA	k. A.	25 000 EUR	2011	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
78	Kobax Reality, s.r.o.	1	41.20.1	Nein	BA	k. A.	6 640 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Anteilseignerin: Andrea Babčanová (ehem. Anteilseignerin in BB Finance s.r.o.)								
79	Kocel'ova, s.r.o., Grunt, a.s.	1	71.12.9	Nein	BA	k. A.	6 639 EUR	2007	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		1	68.31.0	Nein	BA	10-19	946 105 EUR	1999	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Vorstand: Andrej Liday (Vorstand in Kocelova s.r.o.)								

	Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungs-jahr	Rechtsform	Quellen
80	Lentimex Development, a.s. Sollaris Developers a.s.	1 70.22.0 70.22.0	Nein BA Nein BA	Nein BA Nein BA	2 k.A.	1 010 000 € 33 194 EUR	2007 National, privat 2004 National, privat	2007 National, privat 2004 National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk	
81	Lofy Kominárska s.r.o.	1	70.22.0	Nein	BA	k.A.	7 000 EUR	2011	Ausland (Ö)	www.registeruz.sk www.or.sr.sk
82	Lúčky Development s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	k.A.	5 000 EUR	2012	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
83	Lucron Development, a.s.	1	70.22.0	Nein	BA	5-9	33 200 EUR	2005	Ausland (Luxemburg)	www.indexpodnikatela.sk; 3.11.19
84	Lucron Group, a.s.	1	70.22.0	Nein	BA	50-99	25 000 EUR	2016	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
85	MACHO consulting, s.r.o.	3	70.22.0	Nein	BA	5-9	5 000 EUR	2010	National, privat	www.or.sr.sk
86	Macho, s.r.o.	1	70.22.0	Nein	BA	k.A.	5 000 EUR	2009	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
87	Marlin Ventures, s.r.o.	1	73.11.0	Nein	BA	0	100 000 EUR	2010	National, privat	www.or.sr.sk
88	Memento s.r.o.	1	73.11.0	Nein	BA	k.A.	1 060 000 €	2000	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
89	Merius, a.s.	1	68.20.0	Nein	BA	5-9	6 480 000 €	1999	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungs-jahr	Rechtsform	Quellen		
90	Metrostav Slovakia, a.s.	5	41.20.1	Nein	BA	150-199	1 000 000 €	2013	Ausland (Tschechien)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		Aktionär: Metrostav a.s. bis 2003 börsennotiert an der Börse in Prag									
91	MIVO Development s.r.o.	2	41.20.9	Nein	Poprad	1	16 640 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		Vorher Mivo Invest, s.r.o. -> Anteilseigner: Vojtech Semeth (ehem. Anteilseigner an SIG, spol. s r.o. - 64.19.0)									
92	MS AlpeX, k.s.	1	41.20.9	Nein	BA	1	250 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2013	Ausland (Tschechien)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
93	Mudroňova SK 198 s.r.o.	Anteilseigner: La Bottine GROUPCZ, s.r.o. - 68.31.0									
		1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	663 882 EUR	1996	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
95	Nay a.s.	1	47.54.0	Nein	BA	1000-1999	17 000 000 €	1998	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		Vorstand: Peter Zálesák (Vorstand in Z&T, a. s. - 64.91.0 Institution für Finanzierungsleasing)									
96	Neoreal, s.r.o.	2	68.31.0	Nein	Trnava	0	6 972 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		1	82.11.0	Nein	BA	k. A.	30 000 EUR	2018	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
97	Nová matadorka a.s.	Aufsichtsratsmitglied: Martin Horváth (Geschäftsführer in Ahoj Development s.r.o. und Anteilseigner in Lúčky Development s.r.o.)									
		1	41.20.9	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
98	Novanta s.r.o.	Anteilseigner: Peter Šlachta und Peter Chovanec (Geschäftsführer in Alox s.r.o. und Aufsichtsratsmitglied in Invest Brokers a.s. -> 1996-2007, Ankauf von Wertpapieren mit der Absicht, sie gewinnbringend zu verkaufen 64.99.0, Mitaktionär: Penta Holding Limited)									
		1	69.20.0	Nein	BA	5-9		1994	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
100	Omnia Invest, s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	244 000 EUR	2009	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		Anteilseigner: OMNIA - ITAZ, a.s. (Tschechien) und E.H.C.S. a.s. -> Aktionär CEI Holding B.V. (Niederlande)									
101	Otyk Invest, s.r.o.	1	41.20.1	Nein	BA	25-49	40 000 EUR	1991	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		1	63.11.0	Nein	BA	0	25 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
103	Penta Real Estate, s.r.o.	5	70.22.0	Nein	BA	50-99	10 000 EUR	2018	Ausland (Zypern)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	

Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungsjahr	Rechtsform	Quellen
104	Penzión, stavebné družstvo	1 41.20.9	Nein	Piešťany	3-4	6 308 EUR	1997	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		1 41.10.0	Nein	BA	1	33 190 EUR	2006	Ausland (Israel)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
105	Pod vřškami, a.s. (früher Opera SL Group) (B Development)								www.indexpodnikatela.sk
106	Proxenta Finance, o.c.p., a. s.	4 64.92.0	Nein	BA	k. A.	125 000 EUR	2012	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
107	PRS Constructing, s.r.o.	1 82.99.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
108	PSJ Hydrotranzit, a.s.	1 41.20.2	Nein	BA	3-4	4 215 625,56 €	2002	Ausland (Niederlande)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
109	púpava development, s.r.o.	1 70.22.0	Nein	Tmava	20-24	10 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
110	RED_Duby s.r.o.	1 41.20.9	Nein	BA	k. A.	15 000 EUR	2018	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
111	Remac, s.r.o.	1 73.20.0	Nein	BA	1	13 278 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk
112	Residence FK s.r.o.	1 41.20.9	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2015	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
									www.or.sr.sk, etrend.sk
113	ReSpect, s.r.o.	1 71.11.0	Nein	BA	k. A.	670 517,16 €	2001	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

	Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungs-jahr	Rechtsform	Quellen
114	Retep Slovakia, s.r.o.	3	68.20.0	Nein	BA	5-9	7 500 EUR	2000	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk
115	Retkins s.r.o	2	68.31.0	Nein	BA	0	5 000 EUR	2013	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk
116	Rossa Invest s.r.o.	1	70.22.0	Nein	BA	1	5 000 EUR	2015	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
117	Ružinovská 1, s.r.o.	1	82.99.0	Nein	BA	k. A.	6 642 EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
118	RV Development 3 s.r.o.	1	43.39.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2016	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
		Anteilseigner: Dušan Repák (Anteilseigner in Retkins s.r.o. und ehem. Anteilseigner gemeinsam mit Grafobal Group Development, a.s. in RV Development 5) Insg. Gibt es 10 RV Development Gesellschaften (in allen ist Dušan Repák Anteilseigner, in RV Development 5 -> Grafobal Group Anteilseigner)								
		1	41.20.9	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2017	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
119	RV Development 9 s.r.o.	Anteilseigner: Dušan Repák (Anteilseigner in Retkins s.r.o. und ehem. Anteilseigner gemeinsam mit Grafobal Group Development, a.s. in RV Development 5) Insg. Gibt es 10 RV Development Gesellschaften (in allen ist Dušan Repák Anteilseigner, in RV Development 5 -> Grafobal Group Anteilseigner)								
120	S12 s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	k. A.	6 640 EUR	2006	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk
121	Sibareal, s.r.o.	1	82.99.0	Nein	BA	10-19	594 172 EUR	2002	Ausland (CZ)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk, www.sibareal.sk/assets/sibareal.pdf
122	Sitno Holding Real Estate, a.s.	1	68.20.0	Nein	SK	3-4	5 000 000 €	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.or.sr.sk
123	Slovbyt - M, s.r.o. (Oppidium s.r.o.)	1	70.22.0	Nein	Malacky	10-19	5 000 EUR	2009	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk
124	Slovcolor, a.s.	1	68.20.0	Nein	BA	1	1 105 050 €	1995	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk

	Developer	Projekte	Nace-Code	Börsennotation	Firmensitz	Mitarbeiter	Stammkapital der Gesellschaft	Gründungsjahr	Rechtsform	Quellen	
125	Strabag Development s.r.o.	1	71.12.9	Nein	BA	k. A.	663 878,37 €	1991	Ausland (Ö)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		Vorstand: Walter Egger; Anteilseigner: STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s. r. o. Seit 2017 aufgelöst									
126	STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.	1	41.20.2	Nein	BA	500-999	132 776 EUR	1993	Ausland (Ö)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		Vorstand: Walter Egger (Vorstand in Strabag Development s.r.o.)									
127	Sympatia Group, a.s.	1	64.92.0	Ja	BA	k. A.	25 000 EUR	2018	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		Vorstandsmitglied: Branislav Habán (Vorstandsmitglied in Sympatia Finance, o.c.p., a.s. – 66.12.0 Effekten und Warenhandel)									
128	Technopol international, a.s.	1	46.69.0	Nein	BA	25-49	2 190 840 €	1997	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
129	TK Estate s.r.o.	1	68.20.0	Nein	BA	1	6 640 EUR	2008	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		1	68.20.0	Nein	BA	0	5 000 EUR	2005	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
130	Tricorp Development, s.r.o. Cresco Real Estate, a.s.	1	71.12.9	Nein	BA	25-49	34 068 EUR	1996	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		Vorstand: Stefan Beleš (Vorstandsmitglied in Cresco Real Estate a.s. und ehem. Geschäftsführer von ICT Istriconi a.s.)									
131	Trnavská tower s.r.o.	1	73.11.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2013	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		Anteilseigner: Tamás Konecsnyi (Ungarn) und SKL 107 s. r. o. -> Anteilseigner: Camaro Industries Limited (Britische Jungferinseln)									
132	UBM Development Slovakia s.r.o. Atrios s.r.o.	1	43.12.0	Nein	BA	k. A.	5 000 EUR	2018	Ausland (Ö)	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk www.orsr.sk	
		1	68.10.0	Nein	Košice	1	7 500 EUR	2004	International, privat		
		Anteilseigner: UBM Development AG (Österreich) Anteilseigner aus Tschechien									
133	Urban & Partner spol. s.r.o.	1	46.90.0	Nein	BA	5-9	7 000 EUR	1999	National, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
		1	68.31.0	Nein	BA	k. A.	30 140 000 €	2004	International, privat	slovak.statistics.sk, www.yimba.sk	
134	Urbia Holding a.s.	Johann Steinbrecher, Milan Nemeč (Vorstände in Rezidencia Hradný Vrch, s.r.o.); Alle Aufsichtsratsmitglieder aus Österreich; Tochterunternehmen der österreichischen FRAPAG Beteiligungsholding AG (Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben)									www.urbiaholding.sk/o-spolocnosti/ www.urbiaholding.sk



## ANHANG III: WOHNBAUPROJEKTE

Auswahl an Wohnbauprojekten, die zwischen 2006 und 2023 in Bratislava entwickelt werden; eigene Erhebung

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn-einheiten	Fertig-stellung	Obergescho-ss	Zimmer-anzahl	Gebäude-anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
1	Medický Park	I. Staromestská, s.r.o.	811 03	Staré Mesto	20	2015	1	2-5	1	Offizielle Website: --- <a href="http://reality.etrend.sk/byvanie/medicky-park-je-pred-dokoncenim-spusta-predaj.html">http://reality.etrend.sk/byvanie/medicky-park-je-pred-dokoncenim-spusta-predaj.html</a> (8.9.2019) <a href="http://www.yimba.sk/medicky-park">www.yimba.sk/medicky-park</a> (8.9.2019)
2	Byty Augustus	29 A, s.r.o.	Ulica 29. August, 81107	Staré Mesto	37	2018	6	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.bytyaugustus.sk">www.bytyaugustus.sk</a> (1.11.2019) <a href="http://www.yimba.sk/augustus">www.yimba.sk/augustus</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-starom-meste-vyrastaju-byty-augustus.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-starom-meste-vyrastaju-byty-augustus.html</a> (4.10.2019)
3	Polyfunkčný dom Sasinkova	A.E. Invest, s.r.o.	Sasinkočka, 81108	Staré Mesto	9	2019	4	2,4	1	Offizielle Website: --- <a href="http://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-sasinkova">www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-sasinkova</a> (4.10.2019) <a href="http://bratislavaden.sk/polyfunkcny-dom-sasinkova-je-hotovy-prinesol-nove-byty-aj-sluzby/">http://bratislavaden.sk/polyfunkcny-dom-sasinkova-je-hotovy-prinesol-nove-byty-aj-sluzby/</a> (4.10.2019)
4	Ahoj Park	Ahoj Development s.r.o.	Sľatka 1, 83102	Nové Mesto	195	2019	7	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.ahojpark.sk">www.ahojpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="http://www.yimba.sk/ahoj-park">www.yimba.sk/ahoj-park</a> (10.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-racku-sa-zacina-predaj-dalsich-bytov-ahoj-park.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-racku-sa-zacina-predaj-dalsich-bytov-ahoj-park.html</a> (10.7.2019)
5	Polyfunkčný súbor Muchovo námestie	Ahoj Development s.r.o.	Černyševského 851 01	Petržalka	99	2021	8	1-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/muchovo-namestie">https://www.yimba.sk/muchovo-namestie</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-muchovom-namesti-citystaju-novy-projekt-prinesie-stovku-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-muchovom-namesti-citystaju-novy-projekt-prinesie-stovku-bytov.html</a> (10.11.2019)
6	Apartmanovy dom Žilinská	AKJančina s.r.o.	Žilinská 2, 81106	Staré Mesto	39	2018	7	1-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.zilinska.sk">www.zilinska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zilinska">https://www.yimba.sk/zilinska</a> (10.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/stary-dom-na-zilinskej-prerobia-na-malometrazne-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/stary-dom-na-zilinskej-prerobia-na-malometrazne-byty.html</a> (10.7.2019)
7	Novanta Petržalka	Alox, s.r.o.	Betliarska, 851 07	Petržalka	42	2020	4	2,3,5	1	Offizielle Website: <a href="http://novanta.sk">http://novanta.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/novanta-petrzalka">https://www.yimba.sk/novanta-petrzalka</a> (26.10.2019)
8	Condominium Devín	Apollo Group, a.s.	Solínska, 84110	Devín	21	2015	1	2-5	17	Offizielle Website: <a href="http://www.condominiumdevin.sk">www.condominiumdevin.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/condominium-devin">https://www.yimba.sk/condominium-devin</a> (5.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-novej-casti-devina-rastu-rodinne-domy-pribudnu-aj-bytovky.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-novej-casti-devina-rastu-rodinne-domy-pribudnu-aj-bytovky.html</a> (5.10.2019)
9	Apollo Residence	Apollo Residence, s.r.o.	Chalupkova, 81109	Staré Mesto	79	2019	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.apolloresidence.sk">www.apolloresidence.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/apollo-residence">https://www.yimba.sk/apollo-residence</a> (20.9.2019)
10	Polyfunkčný dom Šancová	ARCA Capital (ACS 2, s.r.o.)	Šancová, 811 04	Staré Mesto	64	2021	7		1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-sancova">https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-sancova</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/arca-capital-ukazala-novy-projekt-stavat- chce-byty-na-sancovej-ulici.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/arca-capital-ukazala-novy-projekt-stavat- chce-byty-na-sancovej-ulici.html</a> (5.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn-einheiten	Fertig-stellung	Obergeschloss	Zimmer-anzahl	Gebäude-anzahl	Offizielle Website und Quellen (Link des letzten Zugriffs)
11	Pod Vinicou	Arca Capital (ACS 5, s.r.o.)	Skalicá cesta 831 02	Nové Mesto	157	2021	4	1,5-4	6	Offizielle Website: <a href="http://www.podvinicou.sk">www.podvinicou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nove-vinice">https://www.yimba.sk/nove-vinice</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/arca-capital-zverejnili-ceny-bytov-v-projekte-pod-vinicou-pri-racianskej.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/arca-capital-zverejnili-ceny-bytov-v-projekte-pod-vinicou-pri-racianskej.html</a> (5.11.2019)
12	Pekná Vyhládka	Archikód	Ulica Martina Granca, 841 02	Dúbravka	127	2020	10	2-5	2	Offizielle Website: <a href="http://peknavyhladka.sk">http://peknavyhladka.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/peknavyhladka">https://www.yimba.sk/peknavyhladka</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/peknavyhladka-3.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/peknavyhladka-3.html</a> (4.11.2019)
13	Villa Rustica	Archikód	Ulica Martina Granca, 84102	Dúbravka	74	2015	4	2-6	5	Offizielle Website: <a href="http://villarustica.sk">http://villarustica.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/villa-rustica-terasy">https://www.yimba.sk/villa-rustica-terasy</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/vedla-villa-rustica-vyrastu-zahradne-vily.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/vedla-villa-rustica-vyrastu-zahradne-vily.html</a> (21.11.2019)
14	Villa Vista	Archikód	Ulica Martina Granca, 84102	Dúbravka	10	2018	4	2-7	1	Offizielle Website: <a href="http://villavista.sk">http://villavista.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/villa-rustica-sa-rozrastie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/villa-rustica-sa-rozrastie.html</a> (21.11.2019)
15	Polyfunkčný Komplex Boria	Atlas Real, s.r.o.	Drieňová, 82102	Ružinov	147	2006	9		1	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/novostavba-boria-ma-problem-s-fasadou-opravuju-ju.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/novostavba-boria-ma-problem-s-fasadou-opravuju-ju.html</a> (5.11.2019)
16	Rezidencia Drazdiak	ATM Development, s.r.o.	Antolská ulica, 851 07	Petržalka	171	2015	11	1-5	1	Offizielle Website: <a href="http://www.rezidenciadrzdiak.sk">www.rezidenciadrzdiak.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalska-rezidencia-drazdiak-startuje.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalska-rezidencia-drazdiak-startuje.html</a> (10.11.2019)
17	Polyfunkčný objekt Solid	ATM Development, s.r.o. / AT-SOLID s.r.o.	Antolská ulica, 851 07	Petržalka	99	2015	10		1	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/komercne-nehnutelnosti/dalsi-dom-s-vyhladom-na-drazdiak.html">https://reality.etrend.sk/komercne-nehnutelnosti/dalsi-dom-s-vyhladom-na-drazdiak.html</a> (5.11.2019)
18	Pod Vrškami Blok A	B Development s.r.o.	Ota Holúška, 841 06	Záhorská Bystrica	66	2009	3		4	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/pod-vrskami">https://www.yimba.sk/pod-vrskami</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-vlastnik-restartuje-velku-zonu-pod-vrskami.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-vlastnik-restartuje-velku-zonu-pod-vrskami.html</a> (5.11.2019)
19	Tillia	B Development s.r.o.	Ota Holúška, 841 06	Záhorská Bystrica	84	2021	2	2-4	4	Offizielle Website: <a href="http://www.tillia.sk">www.tillia.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/pod-vrskami/v-zone-pod-vrskami-pribudne-dalsi-blok-pod-nazvom-tillia">https://www.yimba.sk/pod-vrskami/v-zone-pod-vrskami-pribudne-dalsi-blok-pod-nazvom-tillia</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-zahorskej-bystrici-pripravuju-projekt-tillia-prinesie-84-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-zahorskej-bystrici-pripravuju-projekt-tillia-prinesie-84-bytov.html</a> (20.11.2019)
20	Rendez Vous	B.D. Rača, s.r.o. / Hant-BA	Sklabinská, 831 06	Rača	302	2021	7		3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/rendez-vous">https://www.yimba.sk/rendez-vous</a> (10.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn-einheiten	Fertig-stellung	Obergeschooss-anzahl	Zimmer-anzahl	Gebäude-anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
21	Nova Koliba	BB finance s.r.o.	Pod vrácnikom, 83101	Nové Mesto	98	2018	3	2-4	7	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-raci-pripravuju-namiesto-triangla-novy-projekt-rendez-vous.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-raci-pripravuju-namiesto-triangla-novy-projekt-rendez-vous.html</a> (10.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://novakoliba.sk">http://novakoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nova-koliba">https://www.yimba.sk/nova-koliba</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-koliba-stovka-bytov-v-predaji-v-bratislavskych-vinohradoch.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-koliba-stovka-bytov-v-predaji-v-bratislavskych-vinohradoch.html</a> (26.10.2019)
22	Miletičova 5	BD Company, s.r.o.	Miletičova 5, 821 08	Ružinov	175	2015	7	1-3	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/mileticova-5">https://www.yimba.sk/mileticova-5</a> (25.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/mileticova-5-kolauduje-a-dokoncuje-nadstavbu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/mileticova-5-kolauduje-a-dokoncuje-nadstavbu.html</a> (25.10.2019)
23	Vila Bellova	Bell Invest, s.r.o.	Bellova, 831 01	Nové Mesto	11	2019	3	2,3, 4, 6	1	Offizielle Website: <a href="http://vilabellova.sk">vilabellova.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/vila-bellova">https://www.yimba.sk/vila-bellova</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kolibe-vyrasta-vila-bellova-priemiesie-12-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kolibe-vyrasta-vila-bellova-priemiesie-12-bytov.html</a> (20.11.2019)
24	Lesopark	Behuna Services, s.r.o.	Hradská 18, 82102	Vrakuňa	26	2019	1	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.domyiesopark.sk">www.domyiesopark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reus.sk/projektvy/lesopark/">https://reus.sk/projektvy/lesopark/</a> (1.11.2019)
25	Bytový dom TujeToIn	Bencont Development, a.s.	Dúbravčická ulica, 841 01	Dúbravka	186	2020	8	1-3	3	Offizielle Website: <a href="http://www.tujeto.in">www.tujeto.in</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/tujeto.in">https://www.yimba.sk/tujeto.in</a> (20.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-tujeto.in-v-dubravke-dokoncil-dalsie-dva-domy.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-tujeto.in-v-dubravke-dokoncil-dalsie-dva-domy.html</a> (20.7.2019)
26	Mendelsohn	Bencont Development, a.s.	Kazanská 4, 821 06	Podunajské Biskupice	60	2018	10	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.mendelsohn.sk">www.mendelsohn.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/mendelsohn">https://www.yimba.sk/mendelsohn</a> (25.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/mendelsohn-po-restarte-vystavby-spustil-predaj-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/mendelsohn-po-restarte-vystavby-spustil-predaj-bytov.html</a> (25.10.2019)
27	Rinok Rača	Bencont Development, a.s.	Kubačova, 831 06	Rača	473	2022	12	1-5	9	Offizielle Website: <a href="http://www.rinokraca.sk">www.rinokraca.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/rinok-raca">https://www.yimba.sk/rinok-raca</a> (11.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-rinok-raca-zacali-stavat-priemiesie-takmer-500-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-rinok-raca-zacali-stavat-priemiesie-takmer-500-bytov.html</a> (11.11.2019)
28	Valerian	Bencont Development, a.s.	Kazanská ulica, 82106	Podunajské Biskupice	64	2016	7	1-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.bytyvalerian.sk">www.bytyvalerian.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/valerian">https://www.yimba.sk/valerian</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/valerian-je-hotovy-zastavba-kazanskej-sa-postupne-doplna.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/valerian-je-hotovy-zastavba-kazanskej-sa-postupne-doplna.html</a> (20.11.2019)
29	Nová Dunajská Rezidence	Benefit finance, Boax, s.r.o.	Dunajská 29, 81108	Staré Mesto	20	2020	5	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.novadunajska.sk">www.novadunajska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-dunajska">https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-dunajska</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-bratislave-pripravuju-projekt-nova-dunajska-rezidence.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-bratislave-pripravuju-projekt-nova-dunajska-rezidence.html</a> (26.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Oberges- chloss	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
30	Devínsky Dvor	Bemga Slovakia s.r.o.	Opletalova ulica, 841 07	Devínska Nová Ves	104	2019	5	1-3	2	Offizielle Website: <a href="http://www.devinskydvor.sk">www.devinskydvor.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/devinsky-dvor-odstartoval-stvrhu-etapu-prinesie-storku-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/devinsky-dvor-odstartoval-stvrhu-etapu-prinesie-storku-bytov.html</a> (7.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.schondorf.sk">www.schondorf.sk</a> (1.11.2019)
31	Bytový dom Beskydská	Beskydská 10,s.r.o. (vorh. Prozet -Apollo Group)	Beskydská 10, 81105	Staré Mesto	27	2019	6	1-4	1	<a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-beskydska-10">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-beskydska-10</a> (3.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nedaleko-racianskeho-myta-chcu-zrekonstruovat-96-rocnny-dom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nedaleko-racianskeho-myta-chcu-zrekonstruovat-96-rocnny-dom.html</a> (3.11.2019) Offizielle Website: <a href="https://bellavitaresidence.sk">https://bellavitaresidence.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bellavita-residence">https://www.yimba.sk/bellavita-residence</a> (20.9.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/k-projektom-na-kolibe-pribudne-bella-vita.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/k-projektom-na-kolibe-pribudne-bella-vita.html</a> (20.9.2019)
32	Bella Vita Residence	BestWine, s.r.o.	Jelačičova, 821 08	Nové Mesto	120	2020	4	2-5	2	Offizielle Website: <a href="https://bellavitaresidence.sk">https://bellavitaresidence.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bezrucova-residence">https://www.yimba.sk/bezrucova-residence</a> (7.9.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bezrucova-residence-spusta-predaj-ceny-az-do-vyse-stvritisic-za-stvorec.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bezrucova-residence-spusta-predaj-ceny-az-do-vyse-stvritisic-za-stvorec.html</a> (7.9.2019)
33	Bezručová Residence	Bezručová Invest, s.r.o.	Bezručová 3 und 5, 81109	Staré Mesto	117	2019	9	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.yimba.sk/milton-house-ii">www.yimba.sk/milton-house-ii</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nedaleko-medickej-zahrady-prpravuju-novy-projekt-pomukne-at-bytv.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nedaleko-medickej-zahrady-prpravuju-novy-projekt-pomukne-at-bytv.html</a> (26.10.2019) Offizielle Website: ---
34	Milton House II	BL Development, s.r.o.	Strážnická 811 08	Staré Mesto	13	2021	6	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.yimba.sk/flat-75">www.yimba.sk/flat-75</a> (15.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nove-byty-v-petrzalka-dostali-meno-flat-75-vzniknu-na-miesto-modreho-domu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nove-byty-v-petrzalka-dostali-meno-flat-75-vzniknu-na-miesto-modreho-domu.html</a> (15.10.2019)
35	Flat 75	BS Investments a.s.	Ondreja Stefanka 3, 85101	Petržalka	75	2017	12	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.herrys.sk">www.herrys.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/byty-bystricka">https://www.yimba.sk/byty-bystricka</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/trojicu-novych-projektov-pri-volesvagine-doplni-prestavba.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/trojicu-novych-projektov-pri-volesvagine-doplni-prestavba.html</a> (4.10.2019)
36	Byty Bystrická 1	Byty Opletalova s.r.o.	Bystrická, 84107	Devínska Nová Ves	38	2018	1	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.yimba.sk/byty-bystricka">www.yimba.sk/byty-bystricka</a> (4.10.2019) <a href="https://www.yimba.sk/byty-bystricka">https://www.yimba.sk/byty-bystricka</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-devinskej-prida-projekt-bystricka-druhu-etapu-prinesie-36-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-devinskej-prida-projekt-bystricka-druhu-etapu-prinesie-36-bytov.html</a> (4.10.2019)
37	Byty Bystrická 2	Byty Opletalova s.r.o.	Bystrická 25, 84107	Devínska Nová Ves	36	2021	4	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.yimba.sk/byty-bystricka">www.yimba.sk/byty-bystricka</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-devinskej-prida-projekt-bystricka-druhu-etapu-prinesie-36-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-devinskej-prida-projekt-bystricka-druhu-etapu-prinesie-36-bytov.html</a> (4.10.2019)
38	Hroznový sad 2	Capital Gate, s.r.o.	831 51	Rača	111	2012	5	1-4	4	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/hroznovy-sad-v-raci-bude-mat-brata.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/hroznovy-sad-v-raci-bude-mat-brata.html</a> (20.10.2019)
39	Blumental	CORWIN, a.s.	Mýtina 48, 81107	Staré Mesto	187	2018	12	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://blumental.eu">blumental.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/blumental">https://www.yimba.sk/blumental</a> (20.9.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
										<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/blumental-uz-kolauduje-prvu-etapu-a-zacal-stavat-druhu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/blumental-uz-kolauduje-prvu-etapu-a-zacal-stavat-druhu.html</a> (20.9.2019)
40	Dubravý	Corwin, a.s.	Pri Hrubej lúke, 841 02	Dubrávka	272	2019	7	1-4	8	Offizielle Website: <a href="http://www.dubravky.eu">www.dubravky.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/dubravý">https://www.yimba.sk/dubravý</a> (14.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/dubravý-viac-nej-250-novych-bytov-na-okraji-dubravky.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/dubravý-viac-nej-250-novych-bytov-na-okraji-dubravky.html</a> (14.10.2019)
41	Einpark	Corwin, a.s.	Zadunajská cesta, 851 01	Petržalka	110	2019	17	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.einpark.sk">www.einpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/einpark">https://www.yimba.sk/einpark</a> (14.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-blumental-predstavil-petrzalsky-einpark.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-blumental-predstavil-petrzalsky-einpark.html</a> (14.10.2019)
42	Guthaus	Corwin, a.s.	Kukučínova, 831 03	Nové Mesto	290	2022	19	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.guthaus.sk">www.guthaus.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/guthaus">https://www.yimba.sk/guthaus</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-racianskej-ulici-vyrastie-guthaus-prinesie-290-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-racianskej-ulici-vyrastie-guthaus-prinesie-290-bytov.html</a> (20.10.2019)
43	Rinzle	Corwin, a.s.	Kadnárova ulica, 831 06	Rača	89	2014	8	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.rinzle.sk">www.rinzle.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rinzle-v-raci-skolaudovali.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rinzle-v-raci-skolaudovali.html</a> (13.11.2019)
44	Záhrady Devín	Corwin, a.s.	Lomnická, 84110	Devín	106	2016	2	3-4	22	Offizielle Website: <a href="http://zahradydevin.sk">zahradydevin.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zahrady-devin">https://www.yimba.sk/zahrady-devin</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zahrady-devin-dokoncacia-naj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/zahrady-devin-dokoncacia-naj.html</a> (21.11.2019)
45	Jaskáč	Cresco Invest Group s.r.o., WEON group, a.s.	Stromová, 831 01	Nové Mesto	32	2021	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://jaskac.sk">jaskac.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/jaskac">https://www.yimba.sk/jaskac</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-novom-meste-pribudne-projekt-jaskac-prinesie-32-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-novom-meste-pribudne-projekt-jaskac-prinesie-32-bytov.html</a> (20.10.2019)
46	Brick Park	Cresco Invest group, s.r.o.	Vrútocká, 821 04	Ružinov	29	2019	2	2-4	11	Offizielle Website: <a href="http://www.brick-park.sk">www.brick-park.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/brick-park">https://www.yimba.sk/brick-park</a> (2.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-vyrastie-radova-zastavba-brick-park.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-vyrastie-radova-zastavba-brick-park.html</a> (2.11.2019)
47	Uniq Majakovského	Cresco Real Estate a.s.	Majakovského, 811 04	Staré Mesto	45	2018	4	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.uniqcresco.sk">www.uniqcresco.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/uniq-majakovskeho">https://www.yimba.sk/uniq-majakovskeho</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/cresco-uz-naplna-stavia-pri-ivente-projekt-nazvva-majakovskeho.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/cresco-uz-naplna-stavia-pri-ivente-projekt-nazvva-majakovskeho.html</a> (20.11.2019)
48	Sinečnice Kopec	Cresco Real Estate, a. s.	Azírova, 851 07	Petržalka	331		6		4	Offizielle Website: <a href="http://www.sinecnice.sk">www.sinecnice.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/sinecnice-kopec">https://www.yimba.sk/sinecnice-kopec</a> (13.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergescho- sanzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und zusätzliche Quellen (Link und Datum Zugriffs)
49	Slnecnice Mesto	Cresco Real Estate, a. s.	Zuzany Chalupovej, 851 07	Petržalka	1527	2020	23	1-4	6	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-petrzalka-odstrania-umely-kopec-na-jeho-mieste-sa-rozsiria-slnecnice.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-petrzalka-odstrania-umely-kopec-na-jeho-mieste-sa-rozsiria-slnecnice.html</a> (13.11.2019) Offizielle Webseite: <a href="http://www.slnecnice.sk">www.slnecnice.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecnice-mesto">https://www.yimba.sk/slnecnice-mesto</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zona-mesto-tieto-slnecnice-poriadne-narastli.html?split=all">https://reality.etrend.sk/byvanie/zona-mesto-tieto-slnecnice-poriadne-narastli.html?split=all</a> (13.11.2019)
50	Slnecnice Viladomy	Cresco Real Estate, a. s.	Běžová, 851 07	Petržalka	1612	2022	6		14	Offizielle Webseite: <a href="http://www.slnecnice.sk">www.slnecnice.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecnice-viladomy">https://www.yimba.sk/slnecnice-viladomy</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/slnecnice-spustili-poslednu-etapu-viladomov-prinesie-377-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/slnecnice-spustili-poslednu-etapu-viladomov-prinesie-377-bytov.html</a> (13.11.2019)
51	Prima Park I	Cresco Ružinov s.r.o.	Jašíkova, 821 04	Ružinov	48	2015	7	1-4	2	Offizielle Webseite: <a href="http://www.primapark.sk">www.primapark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/prima-park-i">https://www.yimba.sk/prima-park-i</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/obytny-prima-park-kolauduju-s-obyvateľmi-sa-diskutuje-o-dvojkje.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/obytny-prima-park-kolauduju-s-obyvateľmi-sa-diskutuje-o-dvojkje.html</a> (10.11.2019)
52	Bytový dom Ludwig	Crow, s.r.o.	Metodova 821 08	Ružinov	17	2019	4	2-4	1	Offizielle Webseite: --- <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-ludwig">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-ludwig</a> (3.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (3.11.2019)
53	Novy Ružinov	CZ Slovakia, a.s.	Bajkalská, 82105	Ružinov	400	2019	5	1-4	6	Offizielle Webseite: <a href="http://www.novyruzinov.sk">www.novyruzinov.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/novy-ruzinov">https://www.yimba.sk/novy-ruzinov</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-ruzinov-ukazal-dalsnu-fazu-primeste-dve-stovky-bytov-a-apartmanov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-ruzinov-ukazal-dalsnu-fazu-primeste-dve-stovky-bytov-a-apartmanov.html</a> (26.10.2019)
54	Dve sýpky	DCJ, s.r.o.	Smaragdová 851 10	Jarovce	47	2020	3	1-4	4	Offizielle Webseite: <a href="http://www.dvesypky.sk">www.dvesypky.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/design-center-jarovce-nova-sypka">https://www.yimba.sk/design-center-jarovce-nova-sypka</a> (14.10.2019)
55	Sofora	DEVAK, s.r.o	Záhradnícka, 821 08	Ružinov	36	2019	7	2-4	1	Offizielle Webseite: <a href="http://www.sofora.sk">www.sofora.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/sofora">https://www.yimba.sk/sofora</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/sofora-pri-ruzinovskom-parku-sa-rozbieha-uz-s-novym-developerom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/sofora-pri-ruzinovskom-parku-sa-rozbieha-uz-s-novym-developerom.html</a> (13.11.2019)
56	Rezidencia Bottova	Develoment 5, s.r.o.	Bottova 811 09	Staré Mesto	298	2020	17	1-5	2	Offizielle Webseite: --- <a href="https://www.yimba.sk/rezidencia-bottova">https://www.yimba.sk/rezidencia-bottova</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bratislavsky-manhattan-dostane-dalsie-veze-odhalili-rezidenciu-bottova.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bratislavsky-manhattan-dostane-dalsie-veze-odhalili-rezidenciu-bottova.html</a> (10.11.2019)
57	Diamant Vajnory	Diamant Vajnory, s.r.o.	Rybničná, 83106	Vajnory	102	2019	7		1	Offizielle Webseite: --- <a href="https://www.yimba.sk/diamant-vajnory">https://www.yimba.sk/diamant-vajnory</a> (7.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Oberges- chloss	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
										<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/vajnorsky-diamant-sa-zvacsi-ponukne-menej-kancelarii-a-viac-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/vajnorsky-diamant-sa-zvacsi-ponukne-menej-kancelarii-a-viac-bytov.html</a> (7.10.2019)
58	Albero	Dívano, s.r.o.	Bosákova, 831 04	Petržalka	44	2016	8	1-3	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/albero">https://www.yimba.sk/albero</a> (10.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bytovy-dom-albero-v-petrzalka-spusti-predaj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bytovy-dom-albero-v-petrzalka-spusti-predaj.html</a> (10.7.2019)
59	Bytový komplex Zlate kridlo	Doas, a.s.	Košická 56, 821 08	Rača	138	2018	6	2-4	4	Offizielle Website: <a href="http://www.doas.sk">www.doas.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zlate-kridlo-v-raci-spusta-predaj-v-byvalych-vinobradoch-prtbudne-132-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/zlate-kridlo-v-raci-spusta-predaj-v-byvalych-vinobradoch-prtbudne-132-bytov.html</a> (4.10.2019)
60	Polyfunkčný dom Viktória	Doas, a.s.	Košická 49, 17180	Ružinov	160	2010	12	2-5	2	Offizielle Website: <a href="http://www.doas.sk">www.doas.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.asb.sk/architektura/viktoria-polyfunkcny-dom">https://www.asb.sk/architektura/viktoria-polyfunkcny-dom</a> (5.11.2019)
61	Bývanie na peknej ceste	Dom Systém, s.r.o.	Pekná cesta 26, 83106	Nové Mesto	54	2016	4	1-3	2	Offizielle Website: <a href="http://www.byvanienapeknejceste.sk">www.byvanienapeknejceste.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-konci-peknej-cesty-prtbudaju-nove-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-konci-peknej-cesty-prtbudaju-nove-byty.html</a> (5.10.2019)
62	Polyfunkčný komplex Dúbravka	DP Real, s.r.o.	Saratovská, 841 02	Dúbravka	161	2022	6		3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/polyfunkcny-komplex-dubravka">https://www.yimba.sk/polyfunkcny-komplex-dubravka</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-dubravke-pripravuju-novy-projekt-prinesie-161-bytov-a-apartmanov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-dubravke-pripravuju-novy-projekt-prinesie-161-bytov-a-apartmanov.html</a> (5.11.2019)
63	Vicie Maky	Elite Holding a.s.	Domové role, 821 05	Ružinov	147	2022	5		3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/vicie-maky">https://www.yimba.sk/vicie-maky</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-pripravuju-projekt-vicie-maky-prinesie-147-bytov-aj-obchody.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-pripravuju-projekt-vicie-maky-prinesie-147-bytov-aj-obchody.html</a> (21.11.2019)
64	Obchodná 70	EPIC Investments International Limited (City Invest, s.r.o.)	Obchodná 70, 811 06	Staré Mesto	2	2021	4		3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/obchodna-70">https://www.yimba.sk/obchodna-70</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nemutelnosti/na-obchodnej-ulici-pripravuju-novy-polyfunkcny-komplex.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nemutelnosti/na-obchodnej-ulici-pripravuju-novy-polyfunkcny-komplex.html</a> (30.10.2019)
65	Bytový dom Opavska	Exteco development s.r.o.	Opavska, 831 01	Nové Mesto	14	2018	4	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.opavska.sk">www.opavska.sk</a> (1.11.2019)
66	Westpark	EZ Group, s.r.o.	Bratislavská, 841 06	Záhorská Bystrica	140	2018	4	1-5	3	Offizielle Website: <a href="http://www.westpark.sk">www.westpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/westpark">https://www.yimba.sk/westpark</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-west-park-prekresluje-bytovy-dom-pocet-bytov-sa-zdvojnasoobi.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-west-park-prekresluje-bytovy-dom-pocet-bytov-sa-zdvojnasoobi.html</a> (21.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn-einheiten	Fertig-stellung	Obergeschoosszahl	Zimmer-zahl	Gebäudeanzahl	Offizielle Website und Quellen (Link des letzten Zutritts)
67	Byty Premiére	Finep SK a.s.	Šancová, 811 05	Staré Mesto	260	2019	22	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.byty-premiere.sk">www.byty-premiere.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/premiere">https://www.yimba.sk/premiere</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/veziak-premiere-na-sancovej-spustil-predaj-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/veziak-premiere-na-sancovej-spustil-predaj-bytov.html</a> (4.10.2019)
68	Endlicher House	Finep SK a.s.	Beskydská 811 05	Staré Mesto	22	2019	4	1-4	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/endlicher-house">https://www.yimba.sk/endlicher-house</a> (15.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/k-veziaku-na-sancovej-prilepi-developer-finep-druhý-projekt-2.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/k-veziaku-na-sancovej-prilepi-developer-finep-druhý-projekt-2.html</a> (15.10.2019)
69	Jégého Alej	Finep SK a.s.	Jégého ulica, 821 08	Ružinov	913	2016	20	1-6	4	Offizielle Website: <a href="http://www.finep.sk">www.finep.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nova-cvernovka-century-residence">https://www.yimba.sk/nova-cvernovka-century-residence</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/jegeho-alej-iv-viac-mensich-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/jegeho-alej-iv-viac-mensich-bytov.html</a> (20.10.2019)
70	Na Luke	Finep SK a.s.	Saratovská, 841 01	Dúbravka	108	2020	6	1-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/na-luke">https://www.yimba.sk/na-luke</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-finepu-mesto-odobrilo-v-dubravke-postavi-stovku-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-finepu-mesto-odobrilo-v-dubravke-postavi-stovku-bytov.html</a> (26.10.2019)
71	Nové byty Staré Mesto	Fingest, s.r.o.	Mickiewiczova, 811 07	Staré Mesto	31	2020	6	2-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.novebytystare mesto.sk/">http://www.novebytystare mesto.sk/</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/stare-mesto-oprasuje-reality-projekt-postavi-byvanie-pre-seniorov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/stare-mesto-oprasuje-reality-projekt-postavi-byvanie-pre-seniorov.html</a> (26.10.2019)
72	Petržalské Dvory	Fredrikson s.r.o.	Údernická, 851 01	Petržalka	195	2019	7	1-4	3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/petrzalske-dvory">https://www.yimba.sk/petrzalske-dvory</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalske-dvory-kolaudovali-prvu-fazu-chystaju-dalsiu-stovku-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalske-dvory-kolaudovali-prvu-fazu-chystaju-dalsiu-stovku-bytov.html</a> (5.11.2019)
73	Rezidencia Drotárska	G.G. Invest, s.r.o.	Drotárska cesta, 811 02	Staré Mesto	17	2019	5	2-4	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/rezidencia-drotarska">https://www.yimba.sk/rezidencia-drotarska</a> (11.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-drotarskej-vyrasta-mensia-bytovka-s-bazenom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-drotarskej-vyrasta-mensia-bytovka-s-bazenom.html</a> (11.11.2019)
74	Podunajská Brána	G4 Investments s.r.o. (früher G4 Investičný klub - Services, s. r. o.) Tatra Real	821 06	Podunajské Biskupice	151	2020	1		151	Offizielle Website: <a href="http://www.podunajska-brana.sk">www.podunajska-brana.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/podunajska-brana">https://www.yimba.sk/podunajska-brana</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/startuje-predaj-podunajskej-brany-okrem-151-pozemkov-prinesie-aj-park.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/startuje-predaj-podunajskej-brany-okrem-151-pozemkov-prinesie-aj-park.html</a> (5.11.2019)
75	Eco House Kazanská	G4 Stavba Kazanská, s.r.o.	Kazanská 22, 82106	Podunajské Biskupice	72	2016	8	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.ecohouse.sk">www.ecohouse.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/ecohouse-na-kazanskej-startuje-vyvstavbu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/ecohouse-na-kazanskej-startuje-vyvstavbu.html</a> (14.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoss- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum Zugriffs)
76	Byty Tehelné pole	Grafobal Group, a.s.	Bajkalská, 831 04	Nové Mesto	334	2019	23	1-5	1	Offizielle Website: <a href="http://www.bytytehelnepole.sk">www.bytytehelnepole.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/byty-tehelne-pole">https://www.yimba.sk/byty-tehelne-pole</a> (4.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrik-postavi-byty-na-tehelnom-poli-vedla-stadiona-ktory-zaplati-stat.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrik-postavi-byty-na-tehelnom-poli-vedla-stadiona-ktory-zaplati-stat.html</a> (4.10.2019)
77	Račany Rosso	Grafobal Group, a.s.	Podbrezovská ulica, 831 06	Rača	156	2022	4	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.grafobalgroup.sk">www.grafobalgroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/racany-rosso">https://www.yimba.sk/racany-rosso</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/prva-faza-racany-rosso-ma-priniest-156-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/prva-faza-racany-rosso-ma-priniest-156-bytov.html</a> (10.11.2019)
78	Radničné námestie Rača	Grafobal Group, a.s.	Rustaveliho, 831 06	Rača	345	2016	7	1-4	6	Offizielle Website: <a href="http://www.radnicnenamestie.sk">www.radnicnenamestie.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/radnicne-namestie-nehladajte-vynimocnost-skor-pragmaticky-stred.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/radnicne-namestie-nehladajte-vynimocnost-skor-pragmaticky-stred.html</a> (10.11.2019)
79	Meander	Greefin Group a.s.	Ulica dlhé diely III, 841 04	Karlova Ves	11	2018	3	2,4	1	Offizielle Website: <a href="http://projektmeander.sk">http://projektmeander.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/meander">https://www.yimba.sk/meander</a> (25.10.2019)
80	Treenium	Greefin Group a.s.	Mierová, 821 07	Ružinov	53	2019	8	2-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.treenium.sk">www.treenium.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/treenium">https://www.yimba.sk/treenium</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rozstavany-projekt-treenium-pyta-povolenia-na-18-poschodi-mesto-je-proti.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rozstavany-projekt-treenium-pyta-povolenia-na-18-poschodi-mesto-je-proti.html</a> (20.11.2019)
81	Bytový dom BrečtanĀka	Grunt, a.s.	Brečtanová 831 01	Nové Mesto	38	2009	4	1-5	1	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/brectanka-skolaudovana-stahovanie-v-marci.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/brectanka-skolaudovana-stahovanie-v-marci.html</a> (3.11.2019)
82	Bytový dom Vlárska	Grunt, a.s.	Vlárska, 831 01	Nové Mesto	43	2015	6	4-4	1	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/grunt-stavia-na-kramaroch-styridsiatku-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/grunt-stavia-na-kramaroch-styridsiatku-bytov.html</a> (4.10.2019)
83	Cubicon Gardens	Hamilton & Co s.r.o.	Ulica Rudolfa Močka, 84104	Karlova Ves	286	2020	7	1-4	6	Offizielle Website: <a href="http://www.cubicongardens.sk">www.cubicongardens.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/cubicon-gardens">https://www.yimba.sk/cubicon-gardens</a> (7.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/cubicon-gardens-v-mlynskej-doline-uz-dokoncuju-druha-faza-coskoro.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/cubicon-gardens-v-mlynskej-doline-uz-dokoncuju-druha-faza-coskoro.html</a> (7.10.2019)
84	Bytový dom Rosnička	Hant Development, a.s.	M. Schneidera- Trnavského, 841 01	Dúbravka	53	2016	4	2-4	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-rosnicka">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-rosnicka</a> (4.11.2019) <a href="https://www.asb.sk/architektura/bytove-domy/bytovy-dom-rosnicka">https://www.asb.sk/architektura/bytove-domy/bytovy-dom-rosnicka</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-dubravke-sa-zacala-vystavba-bytovky-rosnicka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-dubravke-sa-zacala-vystavba-bytovky-rosnicka.html</a> (4.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum Zugriffs)
85	Seberiního	Hornex, a.s.	Seberiního, 821 03	Ružinov	114	2019	13	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://seberiního.sk">http://seberiního.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/seberiního">https://www.yimba.sk/seberiního</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kontroverzny-komplex-v-ruzinove-na-zeleenu-stavat-chce-uz-na-jar.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kontroverzny-komplex-v-ruzinove-na-zeleenu-stavat-chce-uz-na-jar.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.sadyjarovce.sk">www.sadyjarovce.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/sady-jarovce">https://www.yimba.sk/sady-jarovce</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vyrastu-sady-jarovce.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vyrastu-sady-jarovce.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/moskovska-14">https://www.yimba.sk/moskovska-14</a> (26.10.2019)
86	Sady Jarovce	HSC Real Estate s.r.o.	Ovocná, 85110	Jarovce	24	2020	3	2-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.sadyjarovce.sk">www.sadyjarovce.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/sady-jarovce">https://www.yimba.sk/sady-jarovce</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vyrastu-sady-jarovce.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vyrastu-sady-jarovce.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/moskovska-14">https://www.yimba.sk/moskovska-14</a> (26.10.2019)
87	Moskovská 14	I.K.M. Reality Staving Banská Bystrica	Moskovská, 811 08	Staré Mesto	5	2020	3		1	Offizielle Website: <a href="http://www.ictstroconti.sk">www.ictstroconti.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nad-cestou-na-kolibu-vyrastaju-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nad-cestou-na-kolibu-vyrastaju-byty.html</a> (4.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.navarte.sk">www.navarte.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/na-varte">https://www.yimba.sk/na-varte</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html</a> (26.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.hajpark.sk">www.hajpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/hajpark">https://www.yimba.sk/hajpark</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html</a> (20.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu">http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn">https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
88	Bytový komplex Podkolibská	ICT Istroconti, a.s.	Podkolibská 831 01	Nové mesto	62	2008	3		3	Offizielle Website: <a href="http://www.ictstroconti.sk">www.ictstroconti.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nad-cestou-na-kolibu-vyrastaju-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nad-cestou-na-kolibu-vyrastaju-byty.html</a> (4.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.navarte.sk">www.navarte.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/na-varte">https://www.yimba.sk/na-varte</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html</a> (26.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.hajpark.sk">www.hajpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/hajpark">https://www.yimba.sk/hajpark</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html</a> (20.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu">http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn">https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
89	Na Varte	ICT Istroconti, a.s.	Na varte 831 01	Nové Mesto	18	2018	2	2-3	6	Offizielle Website: <a href="http://www.navarte.sk">www.navarte.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/na-varte">https://www.yimba.sk/na-varte</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/zverejnili-nominácie-čezar-pozrite-si-na-lepšiu-slovensku-architekturu.html</a> (26.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.hajpark.sk">www.hajpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/hajpark">https://www.yimba.sk/hajpark</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html</a> (20.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu">http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn">https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
90	Hájpark	Imagine Development s.r.o.	Kutlikova 13, 851 02	Petržalka	108	2017	6	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.hajpark.sk">www.hajpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/hajpark">https://www.yimba.sk/hajpark</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html</a> (20.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu">http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn">https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
91	Ludwigov Mlyn	Imagine Development s.r.o.	Metodova, 821 08	Ružinov	60	2021	7	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.hajpark.sk">www.hajpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/hajpark">https://www.yimba.sk/hajpark</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rande-s-reality-hajpark-v-petrzalka-padla-sanka.html</a> (20.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu">http://ludwigovmlyn.imaginehome.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn">https://www.yimba.sk/ludwigovmlyn</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/historicky-mlyn-pri-centrali-sa-zmeni-na-byvanie.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
92	Slnecné údolie	ingsol, s.r.o.	Devínska cesta, 841 04	Karlova Ves	49	2020	3		8	Offizielle Website: <a href="http://www.ingsol.sk">www.ingsol.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/slnecne-udolie">https://www.yimba.sk/slnecne-udolie</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-dilych-dieloch-pokracuje-slnecne-udolie.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)
93	Park pod Kolibou	Inter Development, s.r.o.	Tupého, 831 01	Nové Mesto	63	2018	3	3-5	2	Offizielle Website: <a href="http://www.parkpodkolibou.sk">www.parkpodkolibou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou">https://www.yimba.sk/park-pod-kolibou</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/park-pod-kolibou-na-tupeho-spustil-predaj-s-novym-vizualom.html</a> (4.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergescho- ssanzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
94	Teslova	Inter Development, s.r.o.	Teslova, 82102	Ružinov	18	2021	3	1-6	1	Offizielle Website: <a href="http://www.teslova.sk">www.teslova.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/teslova">https://www.yimba.sk/teslova</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-ruzinova-pripravuju-japonske-startovacie-domceky.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-ruzinova-pripravuju-japonske-startovacie-domceky.html</a> (20.11.2019)
95	ZigZag	Inter Development, s.r.o.	Vrácnik, 831 01	Nové Mesto	12	2020	1	5	12	Offizielle Website: <a href="http://www.zigzag.sk">www.zigzag.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zigzag">https://www.yimba.sk/zigzag</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-zig-zag-dokazal-ze-slovaci-tuzia-po-zaujímavom-byvani.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-zig-zag-dokazal-ze-slovaci-tuzia-po-zaujímavom-byvani.html</a> (21.11.2019)
96	Račany Bianco	Intercom Development s.r.o.	Ulica Pri vinohradoch	Rača	168	2009	5	2-5	6	Offizielle Website: <a href="http://www.racany.sk">www.racany.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.asb.sk/architektura/polyfunkcny-komplex-racany-bianco">https://www.asb.sk/architektura/polyfunkcny-komplex-racany-bianco</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/Racany-sklo-beton-a-karpaty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/Racany-sklo-beton-a-karpaty.html</a> (10.11.2019)
97	Byty Konventná	Invest Product a.s.	Konventna 6, 81103	Staré Mesto	8	2019	6		1	Offizielle Website: <a href="http://www.bkps.sk">www.bkps.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-konventna">https://www.yimba.sk/polyfunkcny-dom-konventna</a> (20.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-starom-meste-dokoncili-byvanie-v-historickom-fejglerovom-dome.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-starom-meste-dokoncili-byvanie-v-historickom-fejglerovom-dome.html</a> (20.7.2019)
98	Mlynica	ISE, s.r.o.	Turbinová, 831 04	Nové Mesto	6	2017	6		1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/mlynica">https://www.yimba.sk/mlynica</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nelmateľnosti/obnovenamlynica-priniesla-bratislave-velkometsky-priestor.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nelmateľnosti/obnovenamlynica-priniesla-bratislave-velkometsky-priestor.html</a> (26.10.2019)
99	Opál Jarovce	Ismont, s.r.o.	Opalova, 85110	Jarovce	111	2021	3	1-4	16	Offizielle Website: <a href="http://www.bytyopal.sk">www.bytyopal.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/opal-jarovce">https://www.yimba.sk/opal-jarovce</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vznikne-nova-obytova-zona-prinesie-takmer-200-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraji-bratislavy-vznikne-nova-obytova-zona-prinesie-takmer-200-bytov.html</a> (30.10.2019)
100	Čerešne living	ITB Development, a.s.	Polianky 7g, 84101	Dúbravka	390	2021	16	1-5	8	Offizielle Website: <a href="http://www.ceresne.sk">www.ceresne.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ceresne">https://www.yimba.sk/ceresne</a> (5.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/ceresne-v-dubravke-dokoncili-prvu-etapu-spolu-s-druhou-je-v-pomuke-250-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/ceresne-v-dubravke-dokoncili-prvu-etapu-spolu-s-druhou-je-v-pomuke-250-bytov.html</a> (5.10.2019)
101	Kolísky	ITB Development, a.s.	Záhorská Bystrica, 84106	Záhorská Bystrica	98	2018	4	2-5	4	Offizielle Website: <a href="http://www.kolisky.sk">www.kolisky.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/kolisky">https://www.yimba.sk/kolisky</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-zahorskej-bystrici-startuje-novy-projekt-kolisky.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-zahorskej-bystrici-startuje-novy-projekt-kolisky.html</a> (21.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
102	Mamapapa	ITB Development, a.s.	Nejedlého 20, 84102	Důbravka	115	2018	7	1-5	2	Offizielle Website: <a href="http://www.mamapapa.sk">www.mamapapa.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/mamapapa">https://www.yimba.sk/mamapapa</a> (25.10.2019)
103	Sokolská Residence	ITB Development, a.s.	Okánikova, 81104	Staré Město	32	2018	7	3-5	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/sokoliska-residence">https://www.yimba.sk/sokoliska-residence</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/o-co-ide-v-projekte-sokoliska-pod-slavinom-ktory-meska.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/o-co-ide-v-projekte-sokoliska-pod-slavinom-ktory-meska.html</a> (20.11.2019)
104	Gansberg Koliba	ITB Development, a.s.	Strážna, 831 01	Nové Město	48	2018	3	1-5	3	Offizielle Website: <a href="http://www.gansberg.sk">www.gansberg.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/gansberg">https://www.yimba.sk/gansberg</a> (19.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/gansberg-koliba-developer-si-na-vlakovej-lodi-dal-zalezat.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/gansberg-koliba-developer-si-na-vlakovej-lodi-dal-zalezat.html</a> (19.10.2019)
105	Amber	Iuris Group, a.s.	Bystrická ulica, 84107	Devínska Nová Ves	156	2020	4	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.amberbyty.sk">www.amberbyty.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-voikswagene-vyrastie-projekt-amber-ponukne-156-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-voikswagene-vyrastie-projekt-amber-ponukne-156-bytov.html</a> (10.7.2019)
106	Nido	Iuris Group, a.s.	Tomášikova, 831 04	Nové Město	115	2018	8	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.nido.sk">www.nido.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nido">https://www.yimba.sk/nido</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/nido-sa-rozširi-o-druhu-etapu-pribudnu-obchody-aj-kancelarie.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/nido-sa-rozširi-o-druhu-etapu-pribudnu-obchody-aj-kancelarie.html</a> (26.10.2019)
107	Fuxova	J&T Real Estate, a.s.	Bosákova, 851 04	Petržalka	276	2018	23	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/fuxova">https://www.yimba.sk/fuxova</a> (19.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-j-t-re-spustil-predaj-vezikulu-fuxova-v-petrzalka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-j-t-re-spustil-predaj-vezikulu-fuxova-v-petrzalka.html</a> (19.10.2019)
108	Karloveské Rameno I	J&T Real Estate, a.s.	Karloveské Rameno, 841 04	Karlova Ves	144	2006	8		2	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/karloveske-rameno-od-jt-caka-prirastok.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/karloveske-rameno-od-jt-caka-prirastok.html</a> (20.10.2019)
109	Karloveské Rameno II	J&T Real Estate, a.s.	Karloveské Rameno, 841 04	Karlova Ves	41	2016	5		1	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/karloveske-rameno-ii">https://www.yimba.sk/karloveske-rameno-ii</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/karloveska-lodenica-dostala-zelenu-hotova-ma-byt-o-dva-roky.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/karloveska-lodenica-dostala-zelenu-hotova-ma-byt-o-dva-roky.html</a> (20.10.2019)
110	Multifunkčný komplex River Park	J&T Real Estate, a.s.	Droňákov nábrežie, 81102	Staré Město	202	2010	12	2-6	2	Offizielle Website: <a href="http://www.riverpark.sk">www.riverpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.asb.sk/architektura/multifunkcny-komplex-river-park">https://www.asb.sk/architektura/multifunkcny-komplex-river-park</a> (26.10.2019)
111	Nová Vlárska Kramáre	J&T Real Estate, a.s.	Vlárska ulica, 83101	Nové Město	82	2019	5	2-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.novavlarska.sk">www.novavlarska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nova-vlarska">https://www.yimba.sk/nova-vlarska</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-vlarska-na-kramaroch-ukazala-ceny-a-spustila-predaj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-vlarska-na-kramaroch-ukazala-ceny-a-spustila-predaj.html</a> (26.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und zusätzliche Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
112	Ovocné Sady Tmavka	J&T Real Estate, a.s.	Ivanská cesta, 82001	Ružinov	1030	2021	7	1-4	11	Offizielle Website: <a href="http://www.ovocnesady.sk">www.ovocnesady.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/ovocne-sady">https://www.yimba.sk/ovocne-sady</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-ovocne-sady-s-tisickou-bytov-pri-letisku-spustil-predaj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-ovocne-sady-s-tisickou-bytov-pri-letisku-spustil-predaj.html</a> (20.11.2019)
113	Panorama Towers	J&T Real Estate, a.s.	Landererova 8, 811 09	Staré Mesto	606	2016	33		2	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/panorama-towers">https://www.yimba.sk/panorama-towers</a> (6.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/hlasujte-za-najskarednu-novostavbu-na-slovensku-toto-su-nominacie.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/hlasujte-za-najskarednu-novostavbu-na-slovensku-toto-su-nominacie.html</a> (4.11.2019)
114	Zelené Terasy	J&T Real Estate, a.s.	Zelené Terasy, 841 10	Devín	90	2018	1		90	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zelene-terasy">https://www.yimba.sk/zelene-terasy</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zelene-terasy-devin-rozbiehaju-piatu-etapu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/zelene-terasy-devin-rozbiehaju-piatu-etapu.html</a> (21.11.2019)
115	Zuckermandel	J&T Real Estate, a.s.	Žižkova, 81102	Staré Mesto	187	2018	9	1-4	7	Offizielle Website: <a href="http://www.zuckermandel.sk">www.zuckermandel.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zuckermandel">https://www.yimba.sk/zuckermandel</a> (22.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zuckermandel-nesluboval-luxus-pozrell-sme-sa-ako-sa-byva-za-styri-tisicky.html?split=all">https://reality.etrend.sk/byvanie/zuckermandel-nesluboval-luxus-pozrell-sme-sa-ako-sa-byva-za-styri-tisicky.html?split=all</a> (22.11.2019)
116	Eurovea 2 (Riverside & Eurovea Tower)	J&T, Real Estate, a.s.	Pribinova 20, 821 09	Ružinov	485	2022	45		2	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/eurovea">https://www.yimba.sk/eurovea</a> (15.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/projekt-eurovea-2-vstupuje-do-pripravnej-fazy-pozrite-si-nove-vizualizacie.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehnutelnosti/projekt-eurovea-2-vstupuje-do-pripravnej-fazy-pozrite-si-nove-vizualizacie.html</a> (15.10.2019)
117	Ganz House	J&T, Real Estate, a.s.	Pribinova 17, 821 09	Staré Mesto	66	2023	9		1	Offizielle Website: <a href="http://www.jtre.sk">www.jtre.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/pribina-house-triangle/dalsia-cast-eurovea-city-je-blizsie-k-vystavbe-ganz-house-ma-stavebne-povolenie">https://www.yimba.sk/pribina-house-triangle/dalsia-cast-eurovea-city-je-blizsie-k-vystavbe-ganz-house-ma-stavebne-povolenie</a> (19.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/mrakodrap-mozu-stavat-eurovea-tower-ma-zaverene-povolenie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/mrakodrap-mozu-stavat-eurovea-tower-ma-zaverene-povolenie.html</a> (19.10.2019)
118	Klingerka	J&T, Real Estate, a.s.	Pristavná, 821 09	Ružinov	380	2021	34	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://klingerka.sk">http://klingerka.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/klingerka">https://www.yimba.sk/klingerka</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/klingerka-ma-stavebne-povolenie-ceny-bytov-stupli-volna-je-patina.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/klingerka-ma-stavebne-povolenie-ceny-bytov-stupli-volna-je-patina.html</a> (21.10.2019)
119	Green Atrium	JAGR, s.r.o.	Tmavská cesta, 821 02	Ružinov	81	2020	8	2-5	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/green-atrium">https://www.yimba.sk/green-atrium</a> (19.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Oberges- chloss	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und zusätzliche Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
										<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-green-atrrium-narmavskej-ceste-dostal-povolenie-prinesie-70-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-green-atrrium-narmavskej-ceste-dostal-povolenie-prinesie-70-bytov.html</a> (19.10.2019)
120	Budýšnska Rezidencia Karolia	K Property, s.r.o. Karolia, a.s.	Budýšnska, 83103 Hany Meličkovej, 841 05	Nové Mesto Karlova Ves	28 152	2020 2021	4 5	1-4 1-4	1 6	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/budysinska-rezidencia">https://www.yimba.sk/budysinska-rezidencia</a> (2.11.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/karolia">https://www.yimba.sk/karolia</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bratislavsky-projekt-karolia-so-150-bytni-dostal-zelenu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bratislavsky-projekt-karolia-so-150-bytni-dostal-zelenu.html</a> (21.10.2019)
122	Devínske Lúky	Kobax Reality, s.r.o.	Bystrická ulica, 841 07	Devínska Nová Ves	32	2018	3	1-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.devinskeluky.sk">www.devinskeluky.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/devinske-luky">https://www.yimba.sk/devinske-luky</a> (7.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/devinske-luky-prinesu-tridsiatku-bytov-pri-volkswagene.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/devinske-luky-prinesu-tridsiatku-bytov-pri-volkswagene.html</a> (7.10.2019)
123	Kocel'ova	Kocel'ova, s.r.o., Gruut, a.s.	Kocel'ova, 821 08	Ružinov	32	2018	8	2-5	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/kocelova">https://www.yimba.sk/kocelova</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/dokoncena-bytovka-na-kocelovej-spusta-predaj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/dokoncena-bytovka-na-kocelovej-spusta-predaj.html</a> (21.10.2019)
124	Petržalka City II	Lentimex Development, a.s. Sollaris Developers a.s.	Rusovská cesta, 851 01	Petržalka	138	2019	13	1-5	1	Offizielle Website: <a href="http://www.petrzalkacity.sk">www.petrzalkacity.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/petrzalka-city-ii">https://www.yimba.sk/petrzalka-city-ii</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalka-city-2-spusta-predaj-so-140-bytni.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/petrzalka-city-2-spusta-predaj-so-140-bytni.html</a> (4.11.2019)
125	Bytový dom Račianska	Lofty Kominárska s.r.o.	Račianska 20, 83104	Nové Mesto	32	2018	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.bdracianska.sk">www.bdracianska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-racianska">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-racianska</a> (4.11.2019)
126	Skalka Rezidencia	Lúčky Development, s.r.o.	Nad lúčkami, 841 05	Karlova Ves	28	2017	4	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://skalkarezidencia.sk">http://skalkarezidencia.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/skalka-rezidencia">https://www.yimba.sk/skalka-rezidencia</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/medzi-karlovkou-a-dubravkou-kreslia-tristo-bytov-chcu-ponuknut-aj-hyperluxus.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/medzi-karlovkou-a-dubravkou-kreslia-tristo-bytov-chcu-ponuknut-aj-hyperluxus.html</a> (13.11.2019)
127	Malé Krasňany	Lucron Development, a.s.	Maliokrasňanská, 831 54	Rača	502	2018	6	1,5- 4	6	Offizielle Website: <a href="http://www.malekrasnany.sk">www.malekrasnany.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/male-krasnany">https://www.yimba.sk/male-krasnany</a> (25.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/male-krasnany-slubny-start-medzi-vozovnou-a-vinohradmi.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/male-krasnany-slubny-start-medzi-vozovnou-a-vinohradmi.html</a> (25.10.2019)
128	Urban Residence	Lucron Group, a.s.	Škrutého, 831 03	Nové Mesto	437	2021	11	1,5- 4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.urbanresidence.sk">www.urbanresidence.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/urban-residence">https://www.yimba.sk/urban-residence</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-mensom-ale-kvalitne-urban-residence-obhajil-vysoke-ocakavania.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-mensom-ale-kvalitne-urban-residence-obhajil-vysoke-ocakavania.html</a> (20.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
129	Apollis	MACHO consulting, s.r.o.	Prievozska 10, 82109	Ružinov	80	2017	5	2-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.apollis.sk">www.apollis.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/apollis">https://www.yimba.sk/apollis</a> (20.9.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/apollis-nove-startovacie-byty-v-ruzinove.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/apollis-nove-startovacie-byty-v-ruzinove.html</a> (20.9.2019)
130	Galvaniho Dvory	MACHO consulting, s.r.o.	Na križovatkách 51, 821 04	Ružinov	231	2019	10	1-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.galvaniodvory.sk">www.galvaniodvory.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/galvaniho-dvory">https://www.yimba.sk/galvaniho-dvory</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/galvaniho-dvory-zacinaju-s-vystavbou-druhej-fazy-spustili-aj-predaj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/galvaniho-dvory-zacinaju-s-vystavbou-druhej-fazy-spustili-aj-predaj.html</a> (4.11.2019)
131	Stará Pošta Dúbravka	MACHO consulting, s.r.o.	Saratovská, 841 02	Dúbravka	386	2021	10	1,5- 4	4	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/stara-posta-dubravka">https://www.yimba.sk/stara-posta-dubravka</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-prestavby-posty-v-dubravke-oziva-pozrite-si-jeho-novu-podobu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-prestavby-posty-v-dubravke-oziva-pozrite-si-jeho-novu-podobu.html</a> (20.11.2019)
132	Modra Guľa – Suchte Mýto	Macho, s.r.o.	Suché mýto 6, 81103	Staré Mesto	76	2015	7	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.modragula.sk">www.modragula.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/z-modrej-gule-v-centre-bratislavy-budu-startovacie-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/z-modrej-gule-v-centre-bratislavy-budu-startovacie-byty.html</a> (26.10.2019)
133	Vila Maĝurská	Marlin Ventures, s.r.o.	Maĝurská, 831 01	Nové Mesto	14	2021	3	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.vilamagurska.sk">www.vilamagurska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/vila-magurska">https://www.yimba.sk/vila-magurska</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kramaroch-pripravuju-bytovy-dom-vila-magurska.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kramaroch-pripravuju-bytovy-dom-vila-magurska.html</a> (20.11.2019)
134	Bytové domy Mierová	Memento, s.r.o.	Mierová, 82105	Ružinov	61	2018	5		2	Offizielle Website: <a href="http://www.mierova.sk">www.mierova.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-mierova">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-mierova</a> (2.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-bratislavskom-prievoze-stavaju-byty-mierova.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-bratislavskom-prievoze-stavaju-byty-mierova.html</a> (2.11.2019)
135	Semiramis	Merius, a.s.	Tomašikova, 831 04	Nové Mesto	278	2020	13	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.merius.sk">www.merius.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/semiramis">https://www.yimba.sk/semiramis</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/ambiciozny-projekt-pri-kuchaido-oziva-pozrite-si-jeho-novu-podobu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/ambiciozny-projekt-pri-kuchaido-oziva-pozrite-si-jeho-novu-podobu.html</a> (13.11.2019)
136	Bytové domy Nejedlého	Metrostav Slovakia, a.s.	Nejedlého, 84102	Dúbravka	166	2013	13	1-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/metrostav-skolaudoval-nejedleho.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/metrostav-skolaudoval-nejedleho.html</a> (20.7.2019)
137	Citypark Ružinov	Metrostav Slovakia, a.s.	Plyniarenska 3, 821 09	Ružinov	549	2019	26	1- 2,5	3	Offizielle Website: <a href="http://www.cityparkruzinov.sk">www.cityparkruzinov.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/citypark-ruzinov/construction-update-city-park-ruzinov-11062018">https://www.yimba.sk/citypark-ruzinov/construction-update-city-park-ruzinov-11062018</a> (5.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/ruzinovsky-citypark-byty-vyrazne-meskaju-klienti-sa-stazuju-na-pristup-developera.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/ruzinovsky-citypark-byty-vyrazne-meskaju-klienti-sa-stazuju-na-pristup-developera.html</a> (5.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergescho- ssanzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
138	Devínka pod lesom	Metrostav Slovakia, a.s.	Devínska Nová Ves, 841 07	Devínska Nová Ves	123	2019	5	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.devinka.sk">www.devinka.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/devinka">https://www.yimba.sk/devinka</a> (7.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/devinka-pod-lesom-metrostav-prezval-projekt-tatra-banky.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/devinka-pod-lesom-metrostav-prezval-projekt-tatra-banky.html</a> (7.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.asb.sk">www.asb.sk</a> (1.11.2019)
139	Polyfunkčný dom Dominant	Metrostav Slovakia, a.s.	Nám. Hraničiarov, 851 03	Petržalka	169	2007	18	1-5	2	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/dalsia-cast-petrzalskeho-matadoru-meni-majitela-metrostav-postavi-300-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/dalsia-cast-petrzalskeho-matadoru-meni-majitela-metrostav-postavi-300-bytov.html</a> (5.11.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/eleven">https://www.yimba.sk/eleven</a> (15.10.2019)
140	Polyfunkčný komplex Matador	Metrostav Slovakia, a.s.	Kopčianska 851 01	Petržalka	308	2022	11	1,5- 4	4	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/dalsia-cast-petrzalskeho-matadoru-meni-majitela-metrostav-postavi-300-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/dalsia-cast-petrzalskeho-matadoru-meni-majitela-metrostav-postavi-300-bytov.html</a> (5.11.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/eleven">https://www.yimba.sk/eleven</a> (15.10.2019)
141	Eleven	MIVO Development s.r.o.	Vinohradý, 831 01	Nové Mesto	11	2018	1		11	Offizielle Website: <a href="http://littlekoliba.sk">http://littlekoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/little-koliba">https://www.yimba.sk/little-koliba</a> (21.10.2019)
142	Rolíčky	Mívo Development s.r.o.	Pod Vlačníkom, 83101	Nové Mesto	27	2018	3		9	Offizielle Website: <a href="http://littlekoliba.sk">http://littlekoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/little-koliba">https://www.yimba.sk/little-koliba</a> (21.10.2019)
143	Little Koliba	MS Alpex, k.s.	Tupého, 83102	Nové Mesto	8	2020	3	2-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/domove-role-a-domove-luky">https://www.yimba.sk/domove-role-a-domove-luky</a> (14.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-strvt-v-ruzinove-bude-vacsia-dalsi-zamer-pocita-so-150-bytmi.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nova-strvt-v-ruzinove-bude-vacsia-dalsi-zamer-pocita-so-150-bytmi.html</a> (14.10.2019) Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/zimak-rezidencie">https://www.yimba.sk/zimak-rezidencie</a> (22.11.2019)
144	Domové role a Domové lúky	Mudronova SK 198 s.r.o.	Domové role, 82105	Ružinov	156	2022	4	2-3	6	Offizielle Website: <a href="http://littlekoliba.sk">http://littlekoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/little-koliba">https://www.yimba.sk/little-koliba</a> (21.10.2019)
145	Zimák Rezidencie	NAKA, s.r.o.	Pri starej prachárni, 831 04	Nové Mesto	57	2018	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://littlekoliba.sk">http://littlekoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/little-koliba">https://www.yimba.sk/little-koliba</a> (21.10.2019)
146	Grand Koliba	Nay a.s.	Tupého, 83102	Nové Mesto	181	2019	3	1-4	4	Offizielle Website: <a href="http://littlekoliba.sk">http://littlekoliba.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/grand-koliba">https://www.yimba.sk/grand-koliba</a> (19.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-grand-koliba-odhaluje-dizajn-noveho-parku.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-grand-koliba-odhaluje-dizajn-noveho-parku.html</a> (19.10.2019)
147	Greenvia	Neoreal, s.r.o.	Pri Vápenickom potoku 841 06	Záhorská Bystrica	105	2017	3	1-5	12	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/greenvia">https://www.yimba.sk/greenvia</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/greenvia-stovka-bytov-v-zahorskej-bystrici-zmenila-majitela.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/greenvia-stovka-bytov-v-zahorskej-bystrici-zmenila-majitela.html</a> (20.10.2019)
148	Lilium	Neoreal, s.r.o.	Na Piesku, 82105	Ružinov	46	2019	3	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://lilium.sk">lilium.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/lilium">https://www.yimba.sk/lilium</a> (21.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergescho- ssanzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum des letzten Zugriffs)
149	Nová Matadorka	Nová matadorka a. s. (früher Matador development a.s.)	Kopčianska, 851 01	Petržalka	146	2021	9	1,5- 4	3	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-bocnej-cestie-z-ruzinova-do-vrakune-vyrasta-nensie-bytove-ilihum.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-bocnej-cestie-z-ruzinova-do-vrakune-vyrasta-nensie-bytove-ilihum.html</a> (21.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://novamatadorka.sk">http://novamatadorka.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/smatovna-matador">https://www.yimba.sk/smatovna-matador</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/kommercie-nehutelnosti/nova-matadorka-sa-odhaluje-pozrite-si-vizualizacie-petrzalskeho-projektu.html">https://reality.etrend.sk/kommercie-nehutelnosti/nova-matadorka-sa-odhaluje-pozrite-si-vizualizacie-petrzalskeho-projektu.html</a> (26.10.2019)
150	Novanta Ružinov	Novanta s.r.o.	Na piesku, 82105	Ružinov	24	2018	3	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://novanta.sk">http://novanta.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraj-ruzinova-vyrasta-bytovy-projekt-novanta.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-okraj-ruzinova-vyrasta-bytovy-projekt-novanta.html</a> (26.10.2019)
151	Byty Olympia	Olympia, v.o.s.	Hviezdna 38, 82106	Podunajské Biskupice	24	2018	4		1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/olympia/yit-ziskalo-projekt-olympia-a-rebranduje-ho-na-rozetu">https://www.yimba.sk/olympia/yit-ziskalo-projekt-olympia-a-rebranduje-ho-na-rozetu</a> (4.10.2019)
152	Omnia	Omnia Invest, s.r.o.	Tomášikova, 831 04	Ružinov	112	2021	5	1,2- 4	4	Offizielle Website: <a href="http://www.omnia.sk">www.omnia.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/omnia">https://www.yimba.sk/omnia</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/omnia-na-tomasikovej-spustila-stavbne-prace-a-ukazala-nove-vizualizacie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/omnia-na-tomasikovej-spustila-stavbne-prace-a-ukazala-nove-vizualizacie.html</a> (30.10.2019)
153	Staré Grunty	Otyk Invest, s.r.o.	Staré Grunty, 841 04	Karlova Ves	82	2021	6	1-4	3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/stare-grunty">https://www.yimba.sk/stare-grunty</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-karlovke-kreslia-projekt-stare-grunty-primeie-82-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-karlovke-kreslia-projekt-stare-grunty-primeie-82-bytov.html</a> (20.11.2019)
154	Villa Penat	Penat, a.s.	Búdková, 81104	Staré Mesto	18	2017	5	1- 1,5- 5	3	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/villa-penat">https://www.yimba.sk/villa-penat</a> (20.11.2019) <a href="https://bratislavaden.sk/v-horskom-parku-vyrasta-vila-pojde-o-naidrahsi-rezidenčný-projekt-v-bratislave/">https://bratislavaden.sk/v-horskom-parku-vyrasta-vila-pojde-o-naidrahsi-rezidenčný-projekt-v-bratislave/</a> (20.11.2019)
155	Bory 1	Penta Real Estate, s.r.o.	Hany Ponickéj 841 06	Lamač	340	2019	5	1-4	10	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/bory">https://www.yimba.sk/bory</a> (2.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bory-home-vznika-stvrt-s-potencialom-pri-bytoch-zaujme-pomer-cena-kvalita.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bory-home-vznika-stvrt-s-potencialom-pri-bytoch-zaujme-pomer-cena-kvalita.html</a> (2.11.2019)
156	Bory 2	Penta Real Estate, s.r.o.	84107	Devínska Nová Ves	950	2022	5	1-4	18	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/bory">https://www.yimba.sk/bory</a> (2.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bory-home-vznika-stvrt-s-potencialom-pri-bytoch-zaujme-pomer-cena-kvalita.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bory-home-vznika-stvrt-s-potencialom-pri-bytoch-zaujme-pomer-cena-kvalita.html</a> (2.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergesch- stahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und Zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
157	Pri Mýte residence	Penta Real Estate, s.r.o.	Raciánska, 83102	Nové Mesto	389	2018	11	1-5	9	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/pri-myte">https://www.yimba.sk/pri-myte</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/bytovy-projekt-pri-myte-kolauduje-prvu-etapu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/bytovy-projekt-pri-myte-kolauduje-prvu-etapu.html</a> (10.11.2019)
158	Sky Park	Penta Real Estate, s.r.o.	Továrenská, 81109	Staré Mesto	1056	2021	30		4	Offizielle Website: <a href="http://skypark.sk">http://skypark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/sky-park">https://www.yimba.sk/sky-park</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/sky-park-dosiahol-najvyssi-podlazie-pozrite-sa-ako-vyzerá-projekt-dnes.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/sky-park-dosiahol-najvyssi-podlazie-pozrite-sa-ako-vyzerá-projekt-dnes.html</a> (13.11.2019)
159	Záhorské sady	Penta Real Estate, s.r.o.	Hrnškový sad, 841 06	Záhorská Bystrica	220		1		220	Offizielle Website: <a href="http://www.zahorskesady.sk">www.zahorskesady.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zahorske-sady">https://www.yimba.sk/zahorske-sady</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/zahorske-sady-miesto-kde-stoji-za-to-byvat.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/zahorske-sady-miesto-kde-stoji-za-to-byvat.html</a> (21.11.2019)
160	Malý Dunaj 3	Penzión, stavebné družstvo	Kazanská ulica 1, 82106	Podunajské Biskupice	84	2014	7	1-3	2	Offizielle Website: <a href="http://www.penzion.sk">www.penzion.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/maly-dunaj-iii-ide-to-aj-bez-emocii.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/maly-dunaj-iii-ide-to-aj-bez-emocii.html</a> (25.10.2019)
161	Pod Vrškami Blok B / E	Pod vrškami, a.s. (früher Opera SL Group) (B Development)	Ota Holitska, 841 06	Záhorská Bystrica	86	2018	3	2-4	4	Offizielle Website: <a href="http://www.podvrskami.sk">www.podvrskami.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/pod-vrskami">https://www.yimba.sk/pod-vrskami</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-vlastnik-restartuje-velku-zonu-pod-vrskami.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/novy-vlastnik-restartuje-velku-zonu-pod-vrskami.html</a> (5.11.2019)
162	Pod Srdcom	Proxenta Finance, o.c.p., a. s.	Eisnerova, 841 07	Devínska Nová Ves	227	2021	7		4	Offizielle Website: <a href="http://proxenta.sk">http://proxenta.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-chysta-v-devinskej-novej-vsi-projekt-prinesie-dve-stovky-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-chysta-v-devinskej-novej-vsi-projekt-prinesie-dve-stovky-bytov.html</a> (5.11.2019)
163	Proxenta Residence	Proxenta Finance, o.c.p., a. s.	Raciánske mýto	Staré Mesto	64	2019	12	2	1	Offizielle Website: <a href="http://proxenta.sk">http://proxenta.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/proxenta-residence">https://www.yimba.sk/proxenta-residence</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-odhalila-podobu-veziaka-na-raciánskom-myte.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-odhalila-podobu-veziaka-na-raciánskom-myte.html</a> (10.11.2019)
164	Rezidencia Kesselbauer	Proxenta Finance, o.c.p., a. s.	Námestie 1. Mája, 81106	Staré Mesto	116	2021	7	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.kesselbauer.sk">www.kesselbauer.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/kesselbauer">https://www.yimba.sk/kesselbauer</a> (11.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kesselbauer-prizrzdilo-odvolanie-ozvali-sa-majitelia-susedneho-domu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kesselbauer-prizrzdilo-odvolanie-ozvali-sa-majitelia-susedneho-domu.html</a> (11.11.2019)
165	Weinhauer	Proxenta Finance, o.c.p., a. s.	Jozefská ulica, 81106	Staré Mesto	35	2017	4	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://proxenta.sk">http://proxenta.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/weinhauer">https://www.yimba.sk/weinhauer</a> (21.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-skolaudovala-weinhauer-v-centre-bratislavy.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/proxenta-skolaudovala-weinhauer-v-centre-bratislavy.html</a> (21.11.2019)
166	Zelený Raj	PRS Constructing, s.r.o.	Liguřčková, 82106	Podunajské Biskupice	85	2015	1	1,3	34	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/zeleny-raj">https://www.yimba.sk/zeleny-raj</a> (21.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoss- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und Zusätzliche Quellen (Link des Letzten Zugriffs)
										<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zeleny-raj-byty-na-konci-podunajskych-biskupic.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/zeleny-raj-byty-na-konci-podunajskych-biskupic.html</a> (21.11.2019)
167	City Gate	PSJ Hydrotranzit, a.s.	Námestie SNP, 19, 811 01	Staré Mesto	46	2018	6	2-5	1	Offizielle Website: <a href="http://www.citygate.sk">www.citygate.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/kommerce-nehnutečnosti/city-gate-spusta-predaj-bytov-v-pomuke-je-aj-luxusny-penthaus.html">https://reality.etrend.sk/kommerce-nehnutečnosti/city-gate-spusta-predaj-bytov-v-pomuke-je-aj-luxusny-penthaus.html</a> (5.10.2019)
168	Koliba Gardens	Púpava development	Jeséniova, 831 01	Nové Mesto	10	2021	2	4	10	Offizielle Website: <a href="http://kolibagardens.sk">http://kolibagardens.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/koliba-gardens">https://www.yimba.sk/koliba-gardens</a> (21.10.2019)
169	Duby	RED_Duby s.r.o.	Karľovská, 84104	Karľova Ves, Dúbravka	340	2022	17	1-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/duby">https://www.yimba.sk/duby</a> (14.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-300-bytov-medzi-krľovkou-a-dubravkou-sa-zmenil-ukazal-aj-vizualizacie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-300-bytov-medzi-krľovkou-a-dubravkou-sa-zmenil-ukazal-aj-vizualizacie.html</a> (14.10.2019)
170	Discovery Residence	Remac, s.r.o.	Mlynské nřvř, 821 09	Ruřinov	137	2021	21		1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/discovery-residence">https://www.yimba.sk/discovery-residence</a> (7.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/reality-biznis/brnel-sa-uz-priznava-k-projektu-discovery-residence-v-realityach-ma-dalsie-plany.html">https://reality.etrend.sk/reality-biznis/brnel-sa-uz-priznava-k-projektu-discovery-residence-v-realityach-ma-dalsie-plany.html</a> (7.10.2019)
171	Residence FK	Residence FK s.r.o.	Fraňa Krľafa, 811 05	Staré Mesto	24	2021	7		4	Offizielle Website: <a href="http://www.residencefk.com">www.residencefk.com</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/residence-fk">https://www.yimba.sk/residence-fk</a> (10.11.2019) <a href="https://www.etrend.sk/podnikanie/peter-pasko-multimilionar-z-esetu-stavia-pod-slavinom.html">https://www.etrend.sk/podnikanie/peter-pasko-multimilionar-z-esetu-stavia-pod-slavinom.html</a> (10.11.2019)
172	Zochova X	ReSpect, s.r.o.	Zochova, 81103	Staré Mesto	16	2017	5		1	Offizielle Website: <a href="http://zochova.com">zochova.com</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/zochova-x">https://www.yimba.sk/zochova-x</a> (22.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/byvalu-nemocnicu-na-zochovej-v-bratislave-nahradia-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/byvalu-nemocnicu-na-zochovej-v-bratislave-nahradia-byty.html</a> (22.11.2019)
173	Karľove	Retep Slovakia, s.r.o.	Hudcovä, 841 04	Karľova Ves	39	2020	4	1-3	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/karľove">https://www.yimba.sk/karľove</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/karľove-komorny-projekt-v-pokojnej-casti-karľovej-vsi-zverejnili-ceny.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/karľove-komorny-projekt-v-pokojnej-casti-karľovej-vsi-zverejnili-ceny.html</a> (20.10.2019)
174	Pod Krľasnou Horkou	Retep Slovakia, s.r.o.	Ulica Pod Krľasnou Horkou, 83101	Nové Mesto	68	2019	8	2-5	1	Offizielle Website: <a href="http://www.podkrľasnouhorkou.sk">www.podkrľasnouhorkou.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/pod-krľasnou-horkou">https://www.yimba.sk/pod-krľasnou-horkou</a> (5.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kramaroch-vyrastu-byty-pod-krľasnou-horkou.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-kramaroch-vyrastu-byty-pod-krľasnou-horkou.html</a> (5.11.2019)
175	Pri Rybniku	Retep Slovakia, s.r.o.	Istrijská, 841 07	Devínska Novä Ves	45	2021	4	1-3		Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/pri-rybniku">https://www.yimba.sk/pri-rybniku</a> (10.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoß- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Webseite und zusätzliche Quellen (Link und Datum Zugriffs)
176	Mercatino	Retkins s.r.o.	Rustaveliho 4, 831 06	Rača	42	2023	7	1-3	1	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-pri-rybniku-s-bytni-a-sportovou-halou-devinska-odmieta-developer-sa-cuduje.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-pri-rybniku-s-bytni-a-sportovou-halou-devinska-odmieta-developer-sa-cuduje.html</a> (10.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://racareality.sk">racareality.sk</a> (1.11.2019)
177	Rača Tower & Rača Gate	Retkins, s.r.o.	Závodská, 831 06	Rača	114	2016	16	2-3	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/raca-tower-raca-gate">https://www.yimba.sk/raca-tower-raca-gate</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/dvojicu-bytoviek-raca-tower-a-raca-gate-uz-dokoncujtu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/dvojicu-bytoviek-raca-tower-a-raca-gate-uz-dokoncujtu.html</a> (10.11.2019)
178	Sedmokrásky	Rossa Invest s.r.o.	Domové role, 821 05	Ružinov	132	2023	5	1-3	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/sedmokrasky">https://www.yimba.sk/sedmokrasky</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nelimitelnosti/v-ruzinovove-vyrastu-sedmokrasky-pri-slovnafie-vznika-nova-stvrt.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nelimitelnosti/v-ruzinovove-vyrastu-sedmokrasky-pri-slovnafie-vznika-nova-stvrt.html</a> (13.11.2019)
179	Polyfunkčný dom Ružinovská 1	Ružinovská 1, s.r.o.	Ružinovská 1, 82102	Ružinov	100	2015	7	1-2	1	Offizielle Website: --- <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/ruzinovska-jednicka-startovacie-byty-od-itcarov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/ruzinovska-jednicka-startovacie-byty-od-itcarov.html</a> (5.11.2019)
180	Green Park	RV Development 3 s.r.o.	Krasovského, 85101	Petržalka	362	2021	29		6	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/green-park">https://www.yimba.sk/green-park</a> (20.7.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrikov-projekt-green-park-dostal-zelenu-od-ministerstva.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrikov-projekt-green-park-dostal-zelenu-od-ministerstva.html</a> (20.7.2019)
181	Obytný súbor Záhorská	RV Development 9 s.r.o.	Podkerepušy, 84106	Záhorská Bystřica	352	2022	4	1,5- 4	9	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/obytny-subor-zahorska">https://www.yimba.sk/obytny-subor-zahorska</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrikova-firma-pripravuje-dalsi-projekt-ovocny-sad-ma-nahradit-352-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kmotrikova-firma-pripravuje-dalsi-projekt-ovocny-sad-ma-nahradit-352-bytov.html</a> (30.10.2019)
182	Floriánka	S12 s.r.o.	Pútická 841 06	Záhorská Bystřica	24	2020	1	4-5	24	Offizielle Website: <a href="http://florianka.sk">florianka.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/florianka">https://www.yimba.sk/florianka</a> (19.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-centre-zahorskej-bystrice-pripravuju-projekt-florianka.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-centre-zahorskej-bystrice-pripravuju-projekt-florianka.html</a> (19.10.2019)
183	Jarabinky	Sibereal, s.r.o.	Jarabínkova 4, 82109	Ružinov	385	2019	15	1-4	5	Offizielle Website: <a href="http://www.jarabinky.sk">www.jarabinky.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/jarabinky">https://www.yimba.sk/jarabinky</a> (20.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/jarabinky-spustaju-tretiu-etapu-vo-veziahu-bude-len-38-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/jarabinky-spustaju-tretiu-etapu-vo-veziahu-bude-len-38-bytov.html</a> (20.10.2019)
184	Nobelova	Sitno Holding Real Estate, a.s.	Nobelova ulica, 83102	Nové Mesto	351	2018	11	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.mobile.nobelova.eu">www.mobile.nobelova.eu</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nobelova">https://www.yimba.sk/nobelova</a> (26.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergesch- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (inkl des letzten Zugriffs)
185	Oppidum	Slovbyt - M, s.r.o. (Oppidum s.r.o.)	Uzbecká, 821 07	Podunajské Biskupice	167	2017	9	1-4	2	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nobelova-kvalitne-materialy-prijemny-standart-byvania.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nobelova-kvalitne-materialy-prijemny-standart-byvania.html</a> (26.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.oppidum.sk">www.oppidum.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/oppidum">https://www.yimba.sk/oppidum</a> (30.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/podunajske-biskupice-sa-rozrastu-o-133-bytove-oppidum.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/podunajske-biskupice-sa-rozrastu-o-133-bytove-oppidum.html</a> (30.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.domykramare.sk">www.domykramare.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/domy-kramare">https://www.yimba.sk/domy-kramare</a> (14.10.2019)
186	Domy Kramáre	Slovcolor, a.s.	Jelšová, 831 01	Nové Mesto	60	2020	5	1-4	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.etrend.sk/ekonomika/investori-rezidencie-machnac-sa-ospravvedlinuju-zakaznikom.html">https://www.etrend.sk/ekonomika/investori-rezidencie-machnac-sa-ospravvedlinuju-zakaznikom.html</a> (25.10.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.lifeparkresidence.sk">www.lifeparkresidence.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/na-bradnom-kopci-dokoncuju-byty-lifepark-residence.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/na-bradnom-kopci-dokoncuju-byty-lifepark-residence.html</a> (21.10.2019)
187	Machnáč	Strabag Development s.r.o.	Drotárska cesta, 81102	Staré Mesto	170	2015	5	2-4	4	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/vajnorska-21">https://www.yimba.sk/vajnorska-21</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/vajnorska-21-nedaleko-trnavskeho-myta-spustila-predaj-bytov.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/vajnorska-21-nedaleko-trnavskeho-myta-spustila-predaj-bytov.html</a> (20.11.2019)
188	Life Park Residence	STRABAG Pozemné a inžinierske staviteľstvo s.r.o.	Drotárska cesta, 81102	Staré Mesto	22	2019	4	2-5	2	Offizielle Website: <a href="http://www.vajnorska21.sk">www.vajnorska21.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/vajnorska-21">https://www.yimba.sk/vajnorska-21</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/vajnorska-21-nedaleko-trnavskeho-myta-spustila-predaj-bytov.html">https://reality.etrend.sk/komerčne-nehmuteľnosti/vajnorska-21-nedaleko-trnavskeho-myta-spustila-predaj-bytov.html</a> (20.11.2019)
189	Vajnorská 21	Sympatia Group, a.s.	Vajnorská 21, 831 03	Nové Mesto	55	2019	7	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://qcmsro.sk">http://qcmsro.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-podjavorinskej/construction-update-byvanie-palisady-bytovy-dom-podjavorinskej-332018">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-podjavorinskej/construction-update-byvanie-palisady-bytovy-dom-podjavorinskej-332018</a> (5.10.2019)
190	Bývanie Palisády	Technopol international, a.s.	Podjavorinskej 772/9, 81103	Staré Mesto	14	2017	6		1	Offizielle Website: <a href="http://qcmsro.sk">http://qcmsro.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-podjavorinskej/construction-update-byvanie-palisady-bytovy-dom-podjavorinskej-332018">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-podjavorinskej/construction-update-byvanie-palisady-bytovy-dom-podjavorinskej-332018</a> (5.10.2019)
191	Portum	TK Estate s.r.o.	Chalupkova, 811 09	Staré Mesto	490	2020	35	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://qcmsro.sk">http://qcmsro.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/portum">https://www.yimba.sk/portum</a> (10.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/veziaky-portum-chcu-zacat-stavat-o-rok-na-svete-su-nove-vizualizacie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/veziaky-portum-chcu-zacat-stavat-o-rok-na-svete-su-nove-vizualizacie.html</a> (10.11.2019)
192	Tri Veze	Tricorp Development, s.r.o. Cresco Real Estate, a.s.	Bajkalská 9, 83104	Nové Mesto	633	2010	24		3	Offizielle Website: <a href="http://www.triveze.sk">www.triveze.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/tri-veze-celebrita-na-bajkalskej.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/tri-veze-celebrita-na-bajkalskej.html</a> (20.11.2019)
193	Trnavská Residence	Trnavská tower s.r.o.	Trnavská cesta, 821 02	Ružinov	54	2019	8	1-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.trnavska.sk">www.trnavska.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/trnavska-residence">https://www.yimba.sk/trnavska-residence</a> (20.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoss- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link des letzten Zugriffs)
194	Rezidencia na Kolíbe	UEM Development Slovakia s.r.o. Atrios s.r.o.	Pod Vachmajstrom, 831 01	Nové Mesto	34	2018	3	2-5	4	Offizielle Website: <a href="http://www.rezidencianakolibe.sk">www.rezidencianakolibe.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/rezidencia-na-kolibe">https://www.yimba.sk/rezidencia-na-kolibe</a> (11.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie-na-kolibe-postavias-dalsie-byty-rakusania.html">https://reality.etrend.sk/byvanie-na-kolibe-postavias-dalsie-byty-rakusania.html</a> (11.11.2019)
195	Trnky Ružinov	Urban & Partner spol. s.r.o.	Trnavská cesta, 821 01	Ružinov	44	2018	5	2-4	1	Offizielle Website: -- <a href="https://www.yimba.sk/trnky-ruzinov/trnky-ruzinov-su-dokoncene">https://www.yimba.sk/trnky-ruzinov/trnky-ruzinov-su-dokoncene</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-martinskom-cintorine-vyrastu-trnky-s-patdesiatkou-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-martinskom-cintorine-vyrastu-trnky-s-patdesiatkou-bytov.html</a> (20.11.2019)
196	Rezidencia Hradný vrch	Urbia Holding a.s.	Skalná ulica, 811 01	Staré Mesto	31	2013	5	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://rezidenciahradnyvrch.sk">http://rezidenciahradnyvrch.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/rezidencia-hradny-vrch-predala-stvrtnu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/rezidencia-hradny-vrch-predala-stvrtnu.html</a> (11.11.2019)
197	Mirador	Vencorp Development s.r.o.	Jána Stanislava, 84105	Karlova Ves	39	2015	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://bytymirador.vencorp.sk">http://bytymirador.vencorp.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/mirador-na-dilych-dieloch-kolauduju.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/mirador-na-dilych-dieloch-kolauduju.html</a> (26.10.2019)
198	Nový Jantar	Venet, a.s.	Opalova, 851 10	Jarovec	52	2020	3	1-4	2	Offizielle Website: <a href="http://www.novyjantar.sk">www.novyjantar.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nyvy-jantar">https://www.yimba.sk/nyvy-jantar</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-jarovciach-zacali-stavat-projekt-novy-jantar-prinesie-52-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-jarovciach-zacali-stavat-projekt-novy-jantar-prinesie-52-bytov.html</a> (26.10.2019)
199	Kubík	VI Group a.s.	Odborárska, 831 02	Nové Mesto	65	2018	3	2-3	1	Offizielle Website: <a href="http://www.kubik.vigroup.sk">www.kubik.vigroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/kubik">https://www.yimba.sk/kubik</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-nobelovej-sa-chysta-prestavba-starej-budovy-na-mensie-byty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-nobelovej-sa-chysta-prestavba-starej-budovy-na-mensie-byty.html</a> (21.10.2019)
200	Matadorka	VI Group a.s.	Údernická ulica, 851 01	Petržalka	335	2020	28	2-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.matadorka.com">www.matadorka.com</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/matadorka">https://www.yimba.sk/matadorka</a> (25.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/zacina-sa-vystavba-matadorky-napreduje-aj-susedny-projekt.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/zacina-sa-vystavba-matadorky-napreduje-aj-susedny-projekt.html</a> (25.10.2019)
201	Muchovo námestie	VI Group a.s.	Muchovo námestie 3, 85101	Petržalka	125	2017	7	2-3	2	Offizielle Website: <a href="http://muchovo.vigroup.sk">http://muchovo.vigroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/muchovo-namestie">https://www.yimba.sk/muchovo-namestie</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/muchovo-namestie-kolauduje-pri-starom-moste-pribudlo-125-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/muchovo-namestie-kolauduje-pri-starom-moste-pribudlo-125-bytov.html</a> (26.10.2019)
202	Panónka	VI Group a.s.	Panónska cesta, 851 04	Petržalka	83	2018	7	2-3	1	Offizielle Website: <a href="http://panonka.vigroup.sk">http://panonka.vigroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/panonka">https://www.yimba.sk/panonka</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/panonka-a-kubik-aktivny-vi-group-skolaudoval-dalsie-dva-projekty.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/panonka-a-kubik-aktivny-vi-group-skolaudoval-dalsie-dva-projekty.html</a> (1.11.2019)
203	Septimo	VI Group a.s.	Údernická, 851 01	Petržalka	39	2014	5	1-2	1	Offizielle Website: <a href="http://www.vigroup.sk">www.vigroup.sk</a> (1.11.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoss- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und zusätzliche Quellen (Link und Datum Zugriffs)
204	Septimo 2	VI Group a.s.	Údernická, 851 01	Petržalka	35	2020	2	2-3	1	<a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/za-vienna-gate-vyrastie-septimo.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/za-vienna-gate-vyrastie-septimo.html</a> (13.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://septimo2.vigroup.sk">http://septimo2.vigroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/septimo-i">https://www.yimba.sk/septimo-i</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-matadorke-postavi-vi-group-ai-septimo-2.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/pri-matadorke-postavi-vi-group-ai-septimo-2.html</a> (13.11.2019)
205	Starý Háj	VI Group a.s.	Černyševského, 85101	Petržalka	126	2018	8	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.staryhaj.sk">www.staryhaj.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/stary-haj">https://www.yimba.sk/stary-haj</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-muchovho-namestia-chysta-v-petrzalka-ai-stary-haj.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/developer-muchovho-namestia-chysta-v-petrzalka-ai-stary-haj.html</a> (20.11.2019) Offizielle Website: <a href="http://www.vilaladova.sk">www.vilaladova.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/vila-ladova">https://www.yimba.sk/vila-ladova</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nove-byty-na-sancovej-vila-ladova-od-vi-group-7.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nove-byty-na-sancovej-vila-ladova-od-vi-group-7.html</a> (20.11.2019)
206	Vila Ladová	VI Group a.s.	Šancová, Ladová, 811 05	Staré Mesto	34	2019	6	2-3	2	Offizielle Website: <a href="http://www.vila.vigroup.sk">www.vila.vigroup.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/vila-na-kopci">https://www.yimba.sk/vila-na-kopci</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-karlovice-pribudne-vila-na-kopci.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-karlovice-pribudne-vila-na-kopci.html</a> (20.11.2019)
207	Vila na Kopci	VI Group a.s.	Staré Grunty, 841 04	Karlova Ves	72	2016	5	1-3	1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/bytovy-dom-sputnik">https://www.yimba.sk/bytovy-dom-sputnik</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-sputnik-budu-stavat-dlhšie-kvůli-ekonomickým-dovodom.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/projekt-sputnik-budu-stavat-dlhšie-kvůli-ekonomickým-dovodom.html</a> (4.11.2019)
208	Bytový dom Sputnik	Vodohospodárske stavby Malacký, a.s.	Sputníková, 821 02	Ružinov	93	2019	8		1	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/the-corner">https://www.yimba.sk/the-corner</a> (20.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-zacali-stavat-sputnik-na-povolenia-cakal-desatrocie.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/v-ruzinove-zacali-stavat-sputnik-na-povolenia-cakal-desatrocie.html</a> (20.11.2019)
209	The Corner	Vodohospodárske stavby Malacký, a.s.	Námestie slobody, 811 06	Staré Mesto	16	2019	6	1-3	1	Offizielle Website: --- <a href="http://www.vodotika-mg.sk">http://www.vodotika-mg.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/luzna-2a">https://www.yimba.sk/luzna-2a</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html</a> (21.10.2019)
210	Lužná 2A	Vodotika – MG,s.r.o.	Lužná 2, 851 04	Petržalka	52	2018	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.vodotika-mg.sk">www.vodotika-mg.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/luzna-2b">https://www.yimba.sk/luzna-2b</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html</a> (21.10.2019)
211	Lužná 2B	Vodotika – MG,s.r.o.	Lužná 2, 851 04	Petržalka	42	2019	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.vodotika-mg.sk">www.vodotika-mg.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/luzna-2b">https://www.yimba.sk/luzna-2b</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html</a> (21.10.2019)

	Bauprojekt	Developer	Adresse	Lage	Wohn- einheiten	Fertig- stellung	Obergeschoss- anzahl	Zimmer- anzahl	Gebäude- anzahl	Offizielle Website und Daten Quellen (Link zusätzliche Zugriffs)
212	Lužná 4C	Vodotika – MG, s.r.o.	Lužná 4, 831 04	Petržalka	74	2021	5		1	Offizielle Website: <a href="http://www.vodotika-mg.sk">www.vodotika-mg.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/luzna-4c">https://www.yimba.sk/luzna-4c</a> (21.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/byty-luzna-v-petrzalka-maju-cennik-a-novy-vizual.html</a> (21.10.2019)
213	Belaria Koliba	WBA Property Development, s.r.o.	Svätovrimecká 2, 83101	Nové Mesto	92	2018	4	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.belaria.sk">www.belaria.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/belaria-koliba">https://www.yimba.sk/belaria-koliba</a> (20.9.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/belaria-na-kolibe-spustila-predaj-druhej-etapy-bytov.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/belaria-na-kolibe-spustila-predaj-druhej-etapy-bytov.html</a> (20.9.2019)
214	Fenix Park	Wigro Trade Center, a.s.	Račianska 831 02	Nové Mesto	145	2020	18	1-4	2	Offizielle Website: --- <a href="https://www.yimba.sk/fenix-park">https://www.yimba.sk/fenix-park</a> (15.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/fenix-park-uz-ma-suhlas-mesta-aj-uradov-mestska-cast-projekt-odmieta.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/fenix-park-uz-ma-suhlas-mesta-aj-uradov-mestska-cast-projekt-odmieta.html</a> (15.10.2019)
215	River Park 2	Woal, s.r.o. (JIRE, Cresco Group)	Dvořákovo nábřeží, 81102	Staré Mesto	448	2022	9		2	Offizielle Website: <a href="http://www.riverpark.sk">www.riverpark.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/river-park-2-sa-blizi-developeri-pytaju-povolenia-pre-pripravu-uzemia.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/river-park-2-sa-blizi-developeri-pytaju-povolenia-pre-pripravu-uzemia.html</a> (13.11.2019)
216	Byty Kivikkó	YIT Slovakia a.s.	Jurská, 831 02	Nové Mesto	130	2017	7	1-4	3	Offizielle Website: <a href="http://www.yit.sk">www.yit.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/kivikko-od-yit-pri-stanici-vinohradv-su-byty-pre-mladych.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/kivikko-od-yit-pri-stanici-vinohradv-su-byty-pre-mladych.html</a> (4.10.2019)
217	Byty Villinki	YIT Slovakia a.s.	Staré Grunty, 84104	Karlova Ves	65	2014	5	2-4	4	Offizielle Website: <a href="http://www.yit.fi/en/projects/villinki">www.yit.fi/en/projects/villinki</a> (1.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/villinki-drahšia-ale-oaza-uprostred-puste.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/villinki-drahsia-ale-oaza-uprostred-puste.html</a> (4.10.2019)
218	Nuppu Ruzinov	YIT Slovakia a.s.	Mlynské Nivy, 82105	Ružinov	800	2020	7	1-4	11	Offizielle Website: <a href="http://www.yit.sk">www.yit.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/nuppu">https://www.yimba.sk/nuppu</a> (26.10.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/nuppu-ma-nove-vizualizacie-a-spusta-stvrbu-etapu.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/nuppu-ma-nove-vizualizacie-a-spusta-stvrbu-etapu.html</a> (26.10.2019)
219	Pari	YIT Slovakia a.s.	Páričkova, 821 08	Ružinov	88	2018	7	1-4	1	Offizielle Website: <a href="http://www.yit.sk">www.yit.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/pari">https://www.yimba.sk/pari</a> (4.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/yit-startuje-predaj-prvych-bytov-v-cvernovke.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/yit-startuje-predaj-prvych-bytov-v-cvernovke.html</a> (4.11.2019)
220	Rozeta	YIT Slovakia a.s.	Priemyselná, 821 09	Ružinov	78	2022	10		1	Offizielle Website: <a href="http://www.yit.sk">www.yit.sk</a> (1.11.2019) <a href="https://www.yimba.sk/olympia">https://www.yimba.sk/olympia</a> (13.11.2019) <a href="https://reality.etrend.sk/byvanie/yit-kupilo-dalsi-pozemok-v-ruzinove-pri-bajkalskej-postavi-projekt-rozeta.html">https://reality.etrend.sk/byvanie/yit-kupilo-dalsi-pozemok-v-ruzinove-pri-bajkalskej-postavi-projekt-rozeta.html</a> (13.11.2019)