

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 13
 Vermietungen Seite 14

schwerpunkt

Auch wenn die Konjunktur ihren Höhepunkt überschritten hat, bedeutet das nicht notwendig, dass die Zeiten schlechter werden. Allerdings steigen auch die Unsicherheiten und damit das Risiko von „disruptiven“ Entwicklungen. Seite 16

hintergrund



Seit 2013 hat sich „Cities of Tomorrow“ zu einem wichtigen Treffpunkt der Städte und Regionen Rumäniens entwickelt. Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 21

standpunkt

„Gemeinwohl statt mein Wohl“ ist Voraussetzung für eine funktionierende Gesellschaft. Seite 22

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



auch wenn der erste Monat des neuen Jahres schon fast vorüber ist, wünsche ich Ihnen alles Gute für das Jahr 2019. Ich hoffe, dass Sie gut gestartet sind.

Für die Menschen in der Innenstadt von Hannover verlief die Neujahrsnacht anders als in den Vorjahren. Denn erstmals hieß es dort: keine Knallerei! In Augsburg, Bremen und weiteren Städten bestehen solche Regelungen bereits, woanders gelten sie für bestimmte, zumeist zentrale Zonen. Ich habe nichts gegen ein gutes und professionell organisiertes Feuerwerk. Im Gegenteil: Darüber freue ich mich. Aber braucht es zu Neujahr wirklich das Böllergeballer? Aus meiner Sicht eher nicht. Allein bei der damit verbundenen Feinstaubbelastung – wollen wir doch alle nicht! – denke ich an die 24. UN-Klimakonferenz, die gut zwei Wochen zuvor in Kattowitz zu Ende ging. Die polnische Stadt wirbt – auch über den Klimagipfel hinaus – mit dem Slogan „Katowice. Mal anders“. Das passt, denn Kattowitz, über Jahrzehnte durch den Kohlebergbau eine der am schlimmsten von Smog geplagten europäischen Städte, setzt inzwischen unter anderem auf Kultur statt Kohle. Ganz ähnlich wie hier das Ruhrgebiet.

Was im neuen Jahr „mal anders“ wird, wissen wir nicht. Seien wir ehrlich: die Researcher auch nicht. Ihnen allen, liebe Leserinnen und Leser, wünsche ich – zumindest beim Nachdenken, vielleicht aber auch beim Handeln – den Blick aus einer anderen Perspektive. Lassen Sie sich vom Motto der Stadt Kattowitz inspirieren. Sehen Sie manches einfach „mal anders“.

Ihr

Andreas Schiller



Campus 6 in Bukarest wächst weiter. Der Projektentwickler Skanska hat jetzt mit dem Bau der beiden Gebäude Campus 6.2 und 6.3 begonnen.

CAMPUS 6 IN BUKAREST WÄCHST WEITER

Skanska investiert EUR 76 Millionen in den zweiten und dritten Abschnitt von Campus 6, einen Bürokomplex in Bukarest. Campus 6.2 und Campus 6.3 sollen elf Etagen hoch werden und jeweils eine zweigeschossige Tiefgarage haben. Die beiden Gebäude bieten 19.800 beziehungsweise 17.800 Quadratmeter Mietfläche. Mit den Bauarbeiten für Campus 6.2 und 6.3 wurde im Dezember 2018 begonnen. Die beiden Projekte sollen im dritten Quartal 2020 fertiggestellt sein.

Bei seiner Fertigstellung wird der Komplex Campus 6 in der westlichen Innenstadt von Bukarest vier Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von über 81.000 Quadratmetern umfassen.

SONAE SIERRA: ALLEINIGER EIGENTÜMER VON PARKLAKE IN BUKAREST

Sonae Sierra hat von seinem früheren Joint-Venture-Partner Caelum Developments dessen 50-prozentigen Anteil an der ParkLake Mall in Bukarest erworben. Damit ist Sonae Sierra alleiniger Eigentümer von ParkLake. Die Mall mit 70.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche wurde im September 2016 eröffnet und erforderte von den Joint-Venture-Partnern ein Investment in Höhe von EUR 180 Millionen.

Erst kurz zuvor wurde bekannt, dass die ungarische Futureal Group seine Mezzaninfinanzierung in Höhe EUR 19 Millionen an Caelum Development für die Entwicklung von ParkLake beendet hat.

NEPI ROCKCASTLE ERÖFFNET SHOPPING CITY IN SATU MARE

NEPI Rockcastle hat die Shopping City in Satu Mare offiziell eröffnet. Das Investment für das Projekt belief sich auf mehr als EUR 40 Millionen. Das Shopping Center bietet auf zwei Ebenen etwa 29.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 1.000 Parkplätze. Außerdem finden sich hier zwei Ladestationen für Elektroautos sowie davor eine Bushaltestelle. NEPI betreibt derzeit 18 Shopping Center in Rumänien.

P3 WILL LOGISTIKPARK BEI BUKAREST ENTWICKELN

P3 Logistic Parks hat ein 16 Hektar großes Areal in Dragomiresti Vale bei Bukarest gekauft und will dort einen 80.000 Quadratmeter großen Logistikpark, P3 Bucharest NW Ring Road, entwickeln. Mit den Bauarbeiten für das erste Lagergebäude soll in der zweiten Hälfte 2019 begonnen werden. P3 betrat den rumänischen Markt 2014 mit dem Erwerb des Europolis Logistic Park nahe Bukarest von CA Immo.



Wars Sawa Junior in der polnischen Hauptstadt war einst ein Kaufhaus und hat sich im Lauf der Zeit in ein modernes Shopping Center verwandelt.

HELABA FINANZIERT ERWERB VON WARS SAWA JUNIOR

Als Vermittler, Arranger und Sole Underwriter stellt Helaba Atrium European Real Estate einen Kredit in Höhe von EUR 170 Millionen zur Finanzierung des Erwerbs von Wars Sawa Junior bereit. Die Laufzeit des Kredits beträgt acht Jahre. Das Shopping Center liegt zentral in der polnischen Hauptstadt direkt gegenüber dem Kulturpalast. Es war in den 1970er Jahren als Kaufhaus eröffnet worden. Durch ständige Modernisierung und zahlreiche Erweiterungen wurde Wars Sawa Junior eines der bekanntesten Shopping Center. Es umfasst 26.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie 11.000 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche.

AVESTUS UND TRISTAN: NEUES BÜROPROJEKT IN BRESLAU

Die Bauarbeiten für Infinity in Breslau haben begonnen. Das Büroprojekt wird gemeinsam von Avestus Real Estate und European Property Investors Special Opportunities 4 (EPISO 4) entwickelt, einem Fonds, der von Tristan Capital Partners beraten wird. Infinity entsteht im Stadtzentrum am Johannes-Paul-II-Platz, an der Kreuzung von Legnicka und Nabycinska Straße. Das Bürogebäude soll 22.036 Quadratmeter Mietfläche bieten und im dritten Quartal 2020 fertiggestellt sein.

Infinity wird ein siebengeschossiges Gebäude mit 18.727 Quadratmeter Bürofläche. 1.561 Quadratmeter sind für Einzelhandel und Dienstleistung vorgesehen. Eine dreigeschossige Tiefgarage soll 303 Parkplätze bieten.

GLL ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

GLL Real Estate Partners erwirbt Gatehouse Offices, das erste Bürogebäude auf dem revitalisierten Areal der ehemaligen Warschauer Brauerei. Das Projekt mit 15.700 Quadratmeter Bürofläche, das Echo Investment entwickelt, wird für EUR 76,5 Millionen verkauft. Gatehouse Offices sollen 2019 bezugsfertig sein.

CEDET GEBÄUDE IN WARSCHAU GEHT AN ASIATISCHEN FONDS

Immobel hat das Cedet Gebäude in der Warschauer Innenstadt für EUR 129,5 Millionen an einen Fonds verkauft, der von GLL Real Estate Partners für koreanische institutionelle Investoren betreut wird. Der Komplex umfasst gut 22.000 Quadratmeter Fläche, davon entfallen über 15.000 Quadratmeter auf Büronutzung, 7.000 Quadratmeter sind Einzelhandel und Dienstleistung gewidmet. pbb Deutsche Pfandbriefbank stellte für den Kauf einen Kredit in Höhe von EUR 75,4 Millionen bereit. pbb agierte dabei als Arranger und Sole Lender.



Das Florenc Office Center in Prag ist das erste direkte Immobilieninvestment eines koreanischen Investors in der Tschechischen Republik.

SHINHAN INVESTMENT KAUFTE FLORENC OFFICE CENTER IN PRAG

ZFP Investments hat das Florenc Office Center in Prag, allgemein als das KPMG Gebäude bekannt, an die Shinhan Investment Corporation verkauft, einen in Korea ansässigen Investmentmanager. Es ist das erste direkte Immobilieninvestment eines koreanischen Investors in der Tschechischen Republik. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. ZFP Investments hatte das Bürogebäude mit 11.000 Quadratmetern, das 2003 errichtet worden war, 2014 von Deka Immobilien erworben.

DEKA IMMOBILIEN ERWIRBT TSCHECHISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

Deka Immobilien hat für rund EUR 460 Millionen ein Logistikportfolio in der Tschechischen Republik erworben. Verkäufer ist die CTP Group. Das Portfolio beinhaltet inklusive zweier Projektentwicklungen 36 Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 430.000 Quadratmetern. Die Liegenschaften im CTPark Prague North sind an einem klassischen Logistikstandort angesiedelt. Darüber hinaus umfasst das Paket die zwei großen Industrieparks CTPark Teplice und CTPark Plzen, die eine Mischung aus Logistik- und Produktionsflächen bieten. Aufgrund des Ankaufovolumens und der unterschiedlichen Standorte werden die Objekte in verschiedene Sondervermögen eingebracht. Der CTPark Prague North ist für den offenen Immobilien-Publikumsfonds Deka-ImmobilienEuropa bestimmt. Der CTPark Teplice soll in den auf institutionelle Anleger ausgerichteten Sektorenfonds WestInvest TargetSelect Logistics gehen, der damit seinen Markteintritt in der Tschechischen Republik vollzieht. Der CTPark Plzen bildet das Startportfolio für den neuen Spezialfonds Deka-Immobilien Fokus Logistik Tschechien. Im Kontext dieser Transaktion geht Deka Immobilien eine langfristige Partnerschaft mit CTP ein. CTP übernimmt für zehn Jahre das Management der Parks.

BPD DEVELOPMENT SICHERT SICH BÜROGEBÄUDE CUBE IN PRAG

Peaks Capital hat für einen nicht genannten Preis das Bürogebäude Cube in Prag an den Prager Projektentwickler BPD Development verkauft. Peaks hatte das 1977 erbaute Gebäude 2016 erworben. Es war das erste Büroinvestment des Unternehmens in der Tschechischen Republik.

JLL UND REAS SCHLIESSEN SICH ZUSAMMEN

JLL hat REAS gekauft, ein führendes Beratungsunternehmen im Bereich Wohnimmobilien in Polen. Auch innerhalb der Strukturen von JLL ist REAS, jetzt REAS | JLL Residential Advisory, verantwortlich für Dienstleistungen im Segment Wohnen sowohl in Polen als auch in Zentral- und Osteuropa.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 



Q 19

Einkaufszentrum
Wien



Balthazar

Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue

Gemischt genutzte
Immobilien New York



SXB Südkreuz

Büro-Development
Berlin



Upper Zeil

Geschäftshaus
Frankfurt



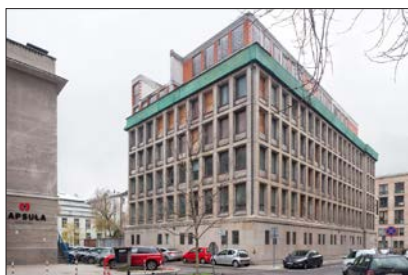
Junghof Plaza

Gemischt genutzte
Immobilien Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.



Das Gebäude, das Adgar Poland in Warschau erworben hat, ist in der polnischen Hauptstadt insofern sehr bekannt, als es fast 20 Jahre lang Sitz des Teatr Kwadrat war.

ADGAR POLAND KAUFTE IMMOBILIE IN WARSCHAU

Adgar Poland hat einen Vertrag über den Kauf der Immobilien an der Czackiego 15/17 in Warschau abgeschlossen. Damit umfasst das Portfolio des Unternehmens in Polen zwölf Immobilien. Der Wert der Transaktion belief sich auf EUR 8,3 Millionen (PLN 36 Millionen). Das Gebäude liegt auf einem 0,87 Hektar großen Grundstück und hat eine Bruttomietfläche von 4.000 Quadratmeter auf sieben Etagen sowie einem Untergeschoss. Bis jetzt gehörte das Gebäude Molina Nieruchomosci, die es 2014 von Polimex-Mostostal erworben hatten.

GLOBALWORTH ERWIRBT SKYLIGHT UND LUMEN IN WARSCHAU

Globalworth hat eine vorläufige Vereinbarung mit Unibail-Rodamco-Westfield geschlossen, die beiden Bürogebäude Lumen und Skylight in Warschau zu erwerben. Das Transaktionsvolumen liegt bei EUR 190 Millionen. Lumen und Skylight sind Teil des Komplexes Złote Tarasy und bieten insgesamt gut 45.000 Quadratmeter Mietfläche.

VIS À VIS WILANÓW ERÖFFNET

Die Bauarbeiten für Vis à Vis im Warschauer Stadtbezirk Wilanów sind beendet, das Shopping Center wurde eröffnet. Die Marke Vis à Vis wurde von der Capital Park Group und Real Management eingeführt. Vis à Vis Wilanów ist die vierte Mall der Kette gleichen Namens. Weitere werden in Torun, Radom und Łódź betrieben.

Die Warschauer Mall liegt an der Przystółkowa Straße 219-223, der Straße 724, die Warschau mit Konstancin-Jeziorna verbindet. Die Mall bietet 17 Ladengeschäfte, einschließlich Lebensmittelhandel, Dienstleistungseinrichtungen und Restaurants.

EBRD UND REVETAS SCHLIESSEN SICH ZUSAMMEN

Die EBRD und Revetas, ein spezialisierter Immobilieninvestmentberater mit Schwerpunkt auf Zentral- und Osteuropa, haben sich bei dem Erwerb und der Entwicklung eines gewerblichen Immobilienportfolios in der Region zusammengeschlossen. Die EBRD investiert EUR 28,6 Millionen in das Projekt Keystone, ein Portfolio von Immobilien in ganz CEE mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 173.000 Quadratmetern. Der Buchwert einschließlich des Bruttoentwicklungswerts übersteigt EUR 450 Millionen. Das Portfolio, das 2018 von Revetas erworben wurde, umfasst sieben Bürogebäude in Krakau, drei Büroprojekte mit Baugenehmigung in Polen und Ungarn sowie zwei Grundstücke für Projektentwicklungen in der Slowakei und Kroatien. Das Investment der EBRD wird auf den Erwerb und die Entwicklung der Assets in Ungarn, der Slowakei und Kroatien verteilt. Eines der Projekte, die Büroentwicklung Millennium Gardens in Budapest, ist bereits im Bau. Die Projekte werden von TriGranit realisiert.



Von Multi entwickelt, von Meyer Bergman European Retail Partners I und Healthcare of Ontario Pension Plan noch vor der Eröffnung gekauft, geht das Shopping Center Nová Karolina in Ostrava an den tschechischen Immobilienfonds CS nemovitostní von REICO.

FORUM NOVÁ KAROLINA IN OSTRAVA WECHSELT EIGENTÜMER

Ein Joint Venture des Meyer Bergman Fonds European Retail Partners I und Healthcare of Ontario Pension Plan (HOOPP) hat das Shopping Center Forum Nová Karolina in der tschechischen Stadt Ostrava an den größten offenen Immobilienfonds des Landes, CS nemovitostní von REICO, verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Meyer Bergman und HOOPP hatten das Shopping Center mit 58.500 Quadratmetern 2011 kurz vor der Eröffnung 2012 erworben.

FUTUREAL VERKAUFT BÜROPORTFOLIO CORVIN IN BUDAPEST

Futureal Group hat das Portfolio der Corvin-Bürogebäude in Budapest an einen Immobilienfonds von OTP Real Estate Investment Fund Management verkauft. Die Transaktion umfasst alle bereits bestehenden Bürogebäude, die als Teil der Corvin Promenade entwickelt wurden, sowie zwei derzeit noch im Bau befindliche Projekte. Das Portfolio bietet insgesamt eine Bruttomietfläche von 80.000 Quadratmetern. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Corvin One wurde im ersten Abschnitt der Corvin Promenade errichtet und 2008 eröffnet. Das Gebäude war gleichsam der Start für das Corvin Quartier. Corvin Towers wurden in einem zweiten Abschnitt verwirklicht und besteht aus vier Bürotürmen. Darauf folgte Corvin Corner. Diese Bürogebäude wurden von dem OTP Real Estate Investment Fund erworben.

OTP Real Estate Investment Fund Management hat Anfang 2017 den OTP Prime Real Estate Investment Fund aufgelegt. Im April 2017 erwarb der Fonds von Futureal das 25.000 Quadratmeter umfassende Projekt Skypark, das erste Element des östlichen Abschlusses der Corvin Promenade. Der Fonds hat auch eine vorläufige Vereinbarung zum Kauf von Corvin Technology Park unterzeichnet. Das Projekt neben Skypark ist derzeit im Bau.

IMMOFINANZ ERWEITERT STOP-SHOP-PORTFOLIO

Die Immofinanz treibt die Expansion ihrer Retail-Park-Marke Stop Shop voran und hat acht Fachmarktzentren in Slowenien, Serbien und Kroatien erworben. Der Kaufpreis beläuft sich auf insgesamt rund EUR 90,5 Millionen.

Das Immobilienpaket in Slowenien umfasst drei Fachmarktzentren in den Städten Maribor, Krško und Ptuj mit einer vermietbaren Fläche von rund 22.000 Quadratmetern. Die zwei erworbenen Fachmarktzentren in Kroatien mit einer Mietfläche von insgesamt rund 13.500 Quadratmetern befinden sich in Osijek und Valpovo. Verkäufer in Slowenien und Kroatien ist die MID Group. Bei den Ankäufen in Serbien handelt es sich um Retail Parks mit einer vermietbaren Fläche von rund 32.500 Quadratmetern in den Städten Subotica, Borca und Smederevo. Verkäufer ist die serbische MPC Group.

We make the cities.

#7 CITIES *of* TOMORROW communities in focus

26.03.2019 | JW MARRIOTT BUCHAREST GRAND HOTEL



www.citiesoftomorrow.ro

There comes a time when we have to think global and act local.

We. The community.

Communities in TRIALOGUE:

public authorities, business environment, civil society.



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



econet romania



Brama Miasta ist Teil des Stadtentwicklungsprojekts Neues Zentrum in Łódź. Das Büroprojekt umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 41.400 Quadratmeter Mietfläche.

START FÜR ZWEITEN ABSCHNITT VON BRAMA MIASTA IN ŁÓDŹ

Skanska investiert EUR 24 Millionen in den zweiten Abschnitt des Büroprojekts Brama Miasta in Łódź. Dieser zweite Abschnitt umfasst ein 15-geschossiges Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von rund 13.600 Quadratmetern.

Brama Miasta ist das dritte Büroprojekt, das Skanska in Łódź entwickelt. Es entsteht in einem zentralen Teil der Stadt, der das Neue Zentrum in Łódź genannt wird. Der Komplex Brama Miasta umfasst zwei Gebäude, die zusammen 41.400 Quadratmeter Mietfläche bieten. Der zweite Bauabschnitt soll im zweiten Quartal 2020 fertiggestellt sein.

PBB FINANZIERT ERWERB VON THE LANDMARK IN BUKAREST

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat dem Revetas Capital Fund III einen Kredit in Höhe von EUR 43 Millionen für den Erwerb des neu errichteten Bürokomplexes The Landmark in Bukarest bereitgestellt. Es ist vorgesehen, dass ein Tochterunternehmen von Cerberus Capital Management sich an der Transaktion beteiligt.

pbb agierte bei dem Kredit als Arranger und Sole Lender. The Landmark bietet insgesamt eine Bruttomietfläche von gut 23.500 Quadratmetern.

CA IMMO VERKAUFT FACHMARKTZENTRUM IN GYÖR

Indotek Group hat mit der CA Immo den Kauf des Fachmarktzentrums DunaCenter in der ungarischen Stadt Győr vereinbart. Der Verkäufer wurde bei der Transaktion von Colliers International vertreten.

Das DunaCenter, das 2009 fertiggestellt worden war, bietet rund 16.400 Quadratmeter Einzelhandelsmietfläche und 655 Parkplätze. Es liegt im Westen von Győr, nahe dem Bahnhof an der Szent István ut und der Ausfahrt der M1.

REDSIDE KAUF TRENČIN INDUSTRIAL PARK

Redside hat für EUR 90 Millionen den Trenčín Industrial Park gekauft. Damit betritt das Unternehmen erstmals den slowakischen Markt für Industrie-Immobilien.

Trenčín Industrial Park wurde 2010 für AU Optronics entwickelt und umfasst 120.000 Quadratmeter Produktionsfläche. Der Industriepark liegt in der westlichen Slowakei, in einem Zentrum der Autoindustrie, an der Autobahn D1 und ist damit an das europäische Autobahnnetzwerk angebunden.



Die beiden Bürogebäude Trimaran und Element im Prager Stadtteil Pankrác bieten zusammen rund 28.000 Quadratmeter Fläche und werden von der österreichischen S + B Gruppe entwickelt.

ALLIANZ REAL ESTATE: ERSTES DIREKTES BÜROINVESTMENT IN PRAG

Allianz Real Estate hat für eine Gesamtsumme von rund EUR 110 Millionen zwei Projektentwicklungen in Prag erworben und damit die erste Equity-Transaktion in der tschechischen Hauptstadt realisiert. Allianz Real Estate akquirierte die Bürogebäude Trimaran und Element von dem österreichischen Projektentwickler S + B Gruppe AG. Die beiden Assets mit einer Gesamtfläche von rund 28.000 Quadratmetern befinden sich im Prager Büroteilmarkt Pankrác. Der Kauf wurde von Allianz Real Estate im Auftrag von mehreren Versicherungsgesellschaften der Allianz ausgeführt.

Dieser jüngste Deal ist der zweite für die Allianz in der Tschechischen Republik: Im Oktober 2017 beteiligte sich das Unternehmen mit EUR 160 Millionen an der Refinanzierung eines Logistikportfolios für CTP Property N.V., eines der führenden Logistikunternehmen in der Region.

WOOD & COMPANY ERWIRBT BBC5 IN BRATISLAVA

Wood & Company haben für einen tschechisch-slowakischen Fonds, den das Unternehmen managt, von Heitman Real Estate Fund das Bürogebäude BBC5 in Bratislava erworben. Es ist die zweite Transaktion der beiden Unternehmen in der jüngsten Vergangenheit, nachdem Wood & Company im Juni 2018 den Aupark Tower in Bratislava gekauft hat. BBC5 ist ein Bürogebäude mit 35.000 Quadratmeter Fläche in drei Blöcken.

GEMINI ERWIRBT FÜNF LOGISTIKIMMOBILIEN IN POLEN

Gemini Poland Holdco Sarl, ein Tochterunternehmen von Blackstone, hat von Hines Global REIT ein Portfolio mit fünf Logistikimmobilien in Polen erworben. Das Portfolio umfasst zwei Lagergebäude in Warschau, eins in Breslau und zwei in der Woiwodschaft Schlesien. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf rund EUR 140 Millionen. Dentons in Warschau beriet Hines Global REIT beim Verkauf des Portfolios.

NEUER EIGENTÜMER FÜR FORUM POPRAD

Multi Corporation und Gemo Holding haben das Shopping Center Forum Poprad in der slowakischen Stadt Poprad verkauft. Käufer sind ein Immobilienfonds von ZFP Investments und MAT Corporation, Teil der DBK Group. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das im Oktober 2015 eröffnete Forum Poprad liegt in der Stadtmitte und bietet 22.500 Quadratmeter Mietfläche sowie 450 Parkplätze.



Warsaw Unit ist das jüngste Projekt von Ghelamco Poland in Warschau. Es entsteht direkt am Rondo Daszynskiego und soll 57.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

GHELAMCO STELLT PROJEKT WARSAW UNIT VOR

Ghelamco hat Warsaw Unit – zuvor unter dem Namen Spinnaker bekannt – vorgestellt, das jüngste Projekt des Unternehmens in Warschau.

Warsaw Unit soll am Rondo Daszynskiego 1 entstehen. Das Gebäude wird 180 Meter hoch sein und auf 45 Etagen 57.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Der Entwurf für Warsaw Unit stammt von Projekt Polsko-Belgijska Pracownia Architektury, die auch am Warsaw Spire mitwirkten. Das Budget für das Projekt beläuft sich auf knapp EUR 200 Millionen. Die Fertigstellung von Warsaw Unit ist für Anfang 2021 geplant.

TATRA AM KAUF NEUN RETAIL PARKS IN DER SLOWAKEI

Tatra Asset Management hat ein Portfolio mit neun regionalen Fachmarktzentren in der Slowakei erworben. Verkäufer ist KLM Real Estate, vertreten durch CBRE. Zu der Transaktion gehört auch das Vorkaufsrecht für weitere Retail Parks, die der Projektentwickler derzeit vorbereitet. Käufer und Verkäufer vereinbarten, über den Preis Stillschweigen zu bewahren.

Die neun Retail Parks wurden zwischen 2015 und 2018 in unterschiedlichen Regionen der Slowakei entwickelt und bieten zusammen eine Gesamtmietfläche von mehr als 35.000 Quadratmetern.

TRITAX EUROBOX ERWIRBT LOGISTIK- EINRICHTUNG IN ZENTRALPOLEN

Tritax EuroBox, Investor in Logistikimmobilien in Kontinentaleuropa, hat mit Panattoni Europe den Erwerb einer Logistikeinrichtung in Strykow, 15 Kilometer nordöstlich von Lodz, vereinbart. Das Projekt ist an Castorama Polska Sp. z o.o. vermietet. Der Kaufpreis beläuft sich auf EUR 55 Millionen.

Der erste Abschnitt des Projekts, das von Panattoni Europe entwickelt wird, hat eine Bruttoinnenfläche von 49.379 Quadratmetern und soll im Mai 2019 fertiggestellt sein. Im Endausbau soll das Projekt über eine Bruttoinnenfläche von 101.555 Quadratmetern verfügen.

M7 REAL ESTATE REFINANZIERT MANI BUSINESS CENTRE IN ZAGREB

M7 Real Estate hat einen Kredit über EUR 4,8 Millionen, gesichert durch das Mani Business Centre in Zagreb, mit der Erste Bank Zagreb refinanziert. M7 hatte das Mani Business Centre, ein Bürogebäude mit 13.915 Quadratmeter Fläche im Dezember 2016 für den M7 Central European Real Estate Fund I (CEREF I) erworben.



Das Park Inn by Radisson in Posen bietet 166 Zimmer und liegt in fußläufiger Entfernung zur Altstadt.

RADISSON HOTEL GROUP ERÖFFNET NEUES HOTEL IN POSEN

Park Inn by Radisson gab die Eröffnung eines Hotels mit 166 Zimmern in Posen bekannt. Das Park Inn by Radisson Poznań liegt in der Innenstadt nahe der Altstadt an der Garbary Straße. Das Hotel wird von Radisson Hospitality AB auf der Grundlage einer internationalen Managementvereinbarung betrieben.

SKANSKA BEGINNT MIT PHASE III DES GENERATION PARKS IN WARSCHAU

Skanska investiert EUR 170 Millionen in den dritten Abschnitt des Bürokomplexes Generation Park in Warschau. Das dritte und mit 38 Etagen höchste Gebäude des Projekts soll eine Gesamtmietfläche von rund 47.000 Quadratmetern bieten. Generation Park ist das größte Büroprojekt von Skanska in Zentral- und Osteuropa. Der Komplex umfasst drei Bürogebäude mit einer Gesamtmietfläche von 84.000 Quadratmetern. Die Fertigstellung des dritten und letzten Abschnitts ist für das erste Quartal 2021 geplant.

GALCAP EUROPE ERWIRBT ZWEI OBJEKTE IN WARSCHAU

GalCap Europe hat erstmals in Warschau gekauft. Der Wiener Investment- und Assetmanager erwarb zwei gemischt genutzte Immobilien im Zentrum der polnischen Hauptstadt: Mokotowska 33/35 und Wilcza 46. Verkäufer war Amhola, ein spezialisierter Private-Equity-Investor. Die beiden Objekte haben zusammen rund 7.500 Quadratmeter Bruttomietfläche für Büro- und Einzelhandelsnutzung.

CEETRUS ROMANIA ERWEITERT AUSHOPPING SATU MARE

Ceetrus Romania investiert EUR 10 Millionen in die Erweiterung des Aushopping Satu Mare um 9.000 Quadratmeter. Mit der Erweiterung soll sich die Zahl der Ladengeschäfte von 20 auf 40 erhöhen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2019 geplant.

ERSTES HYATT HOTEL IN ALBANIEN ERÖFFNET 2019

Hyatt Hotels Corporation hat einen Managementvertrag mit Kastrati Hotels & Tower für das erste Hotel der Marke Hyatt in Albanien unterzeichnet. Die Eröffnung des Hyatt Regency Tirana mit 151 Zimmern ist für Ende 2019 geplant.

PERSONALIEN



links: Bert Hesselink
rechts: David Kellett



Bert Hesselink kommt als Group Business Development Director zu CTP. Er übernimmt die Aufgabe der Geschäftsentwicklung von CTP in CEE mit Schwerpunkt auf dem tschechischen Markt. Der gebürtige Niederländer Bert Hesselink verfügt über 18 Jahre Erfahrung im gewerblichen Immobilienmarkt in Prag und ist dort auch als Chairman of the Real Estate Council der American Chamber of Commerce aktiv.

David Kellett wurde zum Senior Director – Head of Hotel Transactions von Invesco Real Estate (IRE) ernannt. Er übernimmt gemeinsam mit Hans-Peter Hermann, Senior Director – Hotel Asset Management, die Verantwortung für die IRE-Investitionen im Hotelimmobiliensektor. David Kellett verfügt über eine mehr als 19-jährige Transaktionserfahrung, wobei sein Schwerpunkt in den vergangenen 14 Jahren auf dem Bereich Immobilien und dem Hospitality & Leisure-Sektor lag. Vor seinem Wechsel zu Invesco war er in unterschiedlichen Führungspositionen bei der InterContinental Hotels Group (IHG) tätig, darunter als Head of Investor Relations und zuletzt als Head of Development für Europa. Vor seiner Zeit bei IHG arbeitete David Kellett im Investmentbanking bei JP Morgan und Merrill Lynch.



links: Marek Koziarek
rechts: Marcus Schulte



Marek Koziarek ist neuer Business Development Consultant für Polen bei Secure Legal Title. Er übernimmt die Aufgabe von Dennis Dart, der in seine Heimat Kalifornien zurückgekehrt ist. Marek Koziarek war seit 1992 in der Immobilienfinanzierung in Polen tätig. Die vergangenen elf Jahre war er Managing Director bei der Bank Pekao und verantwortlich für die gewerbliche Immobilienfinanzierung. Zuvor bekleidete er leitende Positionen bei der HypoVereinsbank Group, Bank Austria Group und später bei der UniCredit Group, unter anderem als Director des Real Estate Analysis & Monitoring Department. Marek Koziarek hat einen doppelten M.B.A. der Universität Warschau und der University of Illinois at Urbana-Champaign und einen M.A. in Angewandter Sprachwissenschaft der Universität Warschau.



Thomas Stiegler

Marcus Schulte wurde als Mitglied des Vorstands der Deutschen Pfandbriefbank AG (pbb) bestellt. Im Vorstand übernimmt er das Ressort Treasury. Marcus Schulte wechselte Anfang 2017 als Generalbevollmächtigter zur pbb und übernahm vor allem Aufgaben im Kredit- und Risikomanagement. Zuvor war er für die Credit Suisse tätig und dort für das Anleihe-Emissionsgeschäft von Finanzinstituten in Europa verantwortlich. Davor arbeitet er zehn Jahre für Bank of America Merrill Lynch und führte dort zuletzt das Team für das Anleihen- und Aktienemissionsgeschäft von Finanzinstituten in Deutschland und Österreich.

Thomas Stiegler wurde zum Mitglied des Vorstands der Porr AG nominiert. Er wird künftig im Vorstand die Business Unit 3 – International verantworten. Nach Abschluss seines Betriebswirtschaftsstudiums arbeitete Thomas Stiegler bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG, bevor er 1993 zu Bilfinger Berger AG (heute Bilfinger SE) wechselte. Bis 2010 war er in verschiedenen Leitungsfunktionen für das internationale Baugeschäft in Asien, Europa, der MENA-Region und Nordamerika tätig. Seit 2010 war Thomas Stiegler in der Leitung der Business Unit 3 – International bei der Porr Bau GmbH tätig und maßgeblich am Aufbau der Bauaktivitäten in Katar beteiligt. Neben der arabischen Region verantwortet Stiegler die Aktivitäten der Gruppe in Osteuropa und den nordeuropäischen Ländern.

VERMIETUNGEN



ATLAS TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Wipro IT Services Poland hat seinen Mietvertrag über 1.700 Quadratmeter Fläche im Atlas Tower in Warschau erneuert. Atlas Tower liegt im Warschauer Bezirk Ochota. Das 28-geschossige Gebäude umfasst 30.000 Quadratmeter Bürofläche sowie Einrichtungen wie Restaurants, Cafés und einen Fitness Club.

GENERATION PARK, WARSCHAU

POLEN 

Das Beratungsunternehmen Crido hat 4.300 Quadratmeter im Projekt Generation Park angemietet. Generation Park wird von Skanska nahe dem Rondo Daszynskiego entwickelt und soll 17.300 Quadratmeter Büro- sowie 600 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten.

GRAFFIT, WARSCHAU

POLEN 

Das Bauunternehmen Eiffage Polska wird seine Konzernzentrale in das Bürogebäude Graffit im Warschauer Bezirk Mokotów verlegen und hat dort 910 Quadratmeter Fläche angemietet. Das von Hines entwickelte Gebäude an der Domaniewska Straße bietet insgesamt 18.500 Quadratmeter Fläche und liegt nahe der Metrostation Wilanowska.

MENNICA LEGACY TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Meet & Eat wird im Mennica Legacy Tower in Warschau ein 700 Quadratmeter großes Restaurant eröffnen, zu dem auch 100 Quadratmeter Garten gehören. Mennica Legacy Tower wird von Golub GetHouse und Mint of Poland entwickelt. Der 140 Meter hohe Turm und das angrenzende 43 Meter hohe Gebäude sollen 5.600 Quadratmeter Bürofläche bieten. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

THE WARSAW HUB, WARSCHAU

POLEN 

Jeronimo Martins Polska S.A., Eigentümer der Supermarktkette Biedronka, hat 1.085 Quadratmeter Einzelhandelsfläche in The Warsaw Hub gemietet. Das Projekt entsteht im Warschauer Bezirk Wola und umfasst ein 86 Meter hohes Hotel sowie zwei jeweils 130 Meter hohe Bürotürme, die über eine fünfgeschossige Basis miteinander verbunden sind. The Warsaw Hub bietet 130.000 Quadratmeter Fläche und wird von Ghelamco Poland entwickelt.

EQUAL BUSINESS PARK, KRAKAU

POLEN 

Regus wird 2.200 Quadratmeter Fläche im Gebäude C des Equal Business Park in Krakau belegen. Ebenfalls ins Gebäude C ziehen Dotpay (600 Quadratmeter), Noble System (400 Quadratmeter) und Lavido (60 Quadratmeter) ein. Building C bietet 23.000 Quadratmeter Fläche und ist das drittgrößte Gebäude im Equal Business Park, der von Cavatina Holding entwickelt wird.

OGRODOWA OFFICE, LODZ**POLEN** 

Der Immobilienentwickler und -investor Warimpex hat mit Orange Polska einen weiteren Mieter für das Anfang Oktober 2018 eröffnete Ogródowa Office in Łódź gewonnen. Der Telekommunikationsanbieter hat über 4.000 Quadratmeter Büro- und Lagerfläche angemietet. Ogródowa Office ist ein Bürogebäude im Stadtzentrum von Łódź, in unmittelbarer Nähe des Einkaufszentrums Manufaktura. Von den insgesamt 28.000 Quadratmetern Fläche stehen rund 4.000 Quadratmeter für Gewerbe, Serviceeinrichtungen und Gastronomie bereit.

NOWY RYNEK, POSEN**POLEN** 

Skanska hat 10.300 Quadratmeter, die gesamte Bürofläche des Gebäudes A von Nowy Rynek in Posen, an Zabka Polska Sp. z o.o. vermietet, eine führende Lebensmittel- und Supermarktkette in Polen. Das Unternehmen verlegt seinen Hauptsitz nach Nowy Rynek. Nowy Rynek ist ein Projekt mit rund 100.000 Quadratmeter Nutzfläche, das in mehreren Abschnitten verwirklicht wird. Auf 3,8 Hektar soll ein neues Stadtquartier mit einem zentralen Marktplatz entstehen, um den sich die multifunktionalen Gebäude gruppieren. Mit dem Bau des Gebäudes A wurde im März 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2019 geplant.

CAMPUS 6, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Microsoft hat 23.000 Quadratmeter Bürofläche und 500 Parkplätze im Campus 6 in Bukarest angemietet. Die Mietzeit beginnt im dritten Quartal 2020. Campus 6 ist ein Projekt von Skanska. Bei Fertigstellung 2022 wird Campus 6 vier Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 81.000 Quadratmetern umfassen.

ORHIDEEA TOWERS, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Thales Romania mietet 5.300 Quadratmeter Bürofläche im Projekt Orhideea Towers in Bukarest. Die Orhideea Towers liegen im westlichen Zentrum von Bukarest. Das H-förmige Gebäude weist eine vermietbare Bruttofläche von 37.000 Quadratmetern auf und verfügt über zwei Türme, die durch eine Brücke verbunden werden.

AGORA TOWER, BUDAPEST**UNGARN** 

Raiffeisen Bank hat im Agora Tower in Budapest knapp 22.000 Quadratmeter angemietet, um hier die neue ungarische Zentrale anzusiedeln. Agora Tower wird von HB Reavis entwickelt und soll 34.000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Das Gebäude soll 2019 fertiggestellt werden.

VÁCI GREENS, BUDAPEST**UNGARN** 

Die Versicherung NN Biztosító belegt 5.500 Quadratmeter im Gebäude F von Váci Greens in Budapest. Váci Greens ist ein Projekt von Atenor. Das Gebäude F ist derzeit im Bau und bietet 24.300 Quadratmeter Fläche. Der gesamte Campus umfasst sechs Gebäude, vier sind bereits in Betrieb. Bei Fertigstellung wird Váci Greens mehr als 130.000 Quadratmeter Fläche bieten.

LANGSAMES ENDE DER GOLDENEN ZEITEN?



Die besten Zeiten für den Bullen sind vorbei, der Bär drängt sich in den Vordergrund.

2018 brummt die Wirtschaft im Allgemeinen und die Immobilienwirtschaft im Besonderen. Dennoch wurde im Lauf des Jahres immer deutlicher, dass der Höhepunkt des Zyklus überschritten ist und 2019 wohl kein Jahr der neuerlichen Rekorde werden wird.

Vor einem Jahr standen alle Zeichen auf neue Rekorde – zumindest für die Immobilienwirtschaft. Aber auch allgemein schien die Weltwirtschaft auf Wachstumskurs. Die paar Wolken, die sich am Himmel bildeten, störten nicht weiter. Inzwischen sind die Wolken jedoch sehr viel dichter

geworden, trübt sich das Wetter fühlbar ein und steigen die Unsicherheiten.

Bereits im Herbst 2018 war von allen Seiten zu hören, dass sich das Wirtschaftswachstum verlangsamt. Wuchs die Wirtschaft in der Eurozone 2017 noch um 2,4 Prozent, so erreichte das Wachstum 2018 nur noch 2,1 Prozent. Für 2019 und 2020 sagt die EU-Kommission 1,9 beziehungsweise 1,7 Prozent voraus. Auch die Entwicklung an den Börsen spiegelt wider, dass inzwischen Sand ins Getriebe geraten ist. Spätestens seit dem zweiten Halbjahr vollführten die Börsen eine Achterbahnfahrt, wobei die Ergeb-

nisse der wichtigsten Aktienindizes am Jahresende ins Minus drehten.

Es ist keineswegs nur der alte Satz, dass „die Bäume nicht in den Himmel wachsen“, der fühlbar wird. Es sind vor allem die politischen und wirtschaftlichen Ungewissheiten, die sich allmählich niederschlagen und die – wie es IWF-Chefökonom Maurice Obsfeld ausdrückte – „die Wahrscheinlichkeit weiterer negativer Schocks für die Wachstumsvorhersage“ steigen lässt. Da ist zum einen der Handelskonflikt zwischen den USA und China, aber auch die EU wurde mit Strafzöllen auf Aluminium und Stahl belegt.

Galten einst die Globalisierung und damit der freie Handel rund um die Welt als der Weg zu mehr Wohlstand für alle, so wollen jetzt (nicht nur) die USA vor allem die eigene Wirtschaft schützen und stützen.

Dazu passt der wachsende Nationalismus, der sich vielerorts zeigt und von (rechts-)populistischen Politikern bedient wird. Diese Entwicklung lässt sich in Europa sehr gut verfolgen. Angefangen hatte es in einigen zentral- und osteuropäischen Ländern, aber auch der Westen ist davor keineswegs gefeit, im Gegenteil: Der Brexit gehört zu dieser Entwicklung ebenso wie die populistische Regierung in Italien und der deutliche Stimmenzuwachs bei den Rechtspopulisten in fast allen europäischen Ländern. Im Mai steht die Wahl zum Europäischen Parlament an. Dann wird sich zeigen, ob und wie weit es auch in der Zusammensetzung des EP gravierende Veränderungen gibt.

Der Brexit ist, obwohl der Termin im März näher rückt und es eine Austrittsvereinbarung mit der EU gibt, noch immer ein Damoklesschwert, denn das Parlament hat den Austrittsvertrag abgelehnt. Zumindest bereitet man sich in Großbritannien, aber auch in der EU vorsichtshalber auf einen „harten“ Brexit vor. Die Antworten auf die Frage, welche wirtschaftlichen Folgen sich aus dem Brexit, wie immer er vonstatten geht, nicht nur für Großbritannien, sondern auch für die EU ergeben, sind höchst unterschiedlich und eher zwiespältig. Ebenso unsicher ist, wie sich die Situation in Italien weiter entwickeln wird – der Budgetstreit mit der EU wurde nur sehr oberflächlich gekittet und nicht wirklich gelöst.

Und dann gibt es noch die weltpolitischen Risiken wie Nordkorea, den Konflikt zwischen den USA und dem Iran, den erneut aufflammenden Rüstungswettlauf zwischen den USA und Russland sowie die Krisenherde in der Ukraine sowie im Nahen und Mittleren Osten. Und noch nie waren so viele Menschen wie 2018 auf der Flucht – die UN-Flüchtlingshilfe beziffert die Zahl Ende 2018 weltweit auf 68,5 Millionen.



Co-Working-Flächen werden verstärkt auch von etablierten Unternehmen genutzt.

2018 zeigten sich die Immobilienmärkte jedoch weitgehend unbeeindruckt von diesen Entwicklungen. Nach dem Rekordjahr 2017 belief sich nach Angaben von JLL das globale Investment in gewerbliche Immobilien in den ersten neun Monaten des Jahres 2018 auf USD 507 Milliarden und lag damit sogar sieben Prozent höher als im Vorjahreszeitraum, was aber dem sehr starken Jahresbeginn geschuldet ist. JLL ging noch im November 2018 davon aus, dass am Ende des Jahres das Gesamtinvestmentvolumen in etwa die Rekordmarke von 2017 – USD 730 Milliarden – erreicht und erst 2019 auf rund USD 700 Milliarden sinken wird.

Allerdings ist das gute Ergebnis 2018 vor allem den USA geschuldet, wo im dritten Quartal das Transaktionsvolumen um 25

Prozent gegenüber dem Vorjahr stieg. Hier wirken sich die fiskalpolitischen Stimuli aus, die den bislang längsten Wirtschaftsaufschwung der USA weiter verlängern. Allerdings liegt darin auch eines der Risiken für die Weltwirtschaft, denn wenn sich die Wachstumskurve in den USA wieder abflacht, könnte es alle anderen Volkswirtschaften ebenfalls mit runterziehen. CBRE hält dieses Risiko jedoch derzeit für gering und rechnet nicht vor 2021 damit. Mehr Sorgen bereitet den Analysten im Moment China, dessen Wirtschaftswachstum sich verlangsamt und durch den Handelsstreit mit den USA weiter und dramatisch an Fahrt verlieren könnte.

Auch wenn sich in Europa das Wirtschaftswachstum verlangsamt, ist das allein noch kein Grund zur Besorgnis, denn

nach den bisherigen Prognosen liegen die Wachstumsraten immer noch deutlich über dem Durchschnitt der vergangenen 15 Jahre. Durch sinkende Arbeitslosigkeit und steigende Gehälter sollte dem Konsum weiterhin eine die Wirtschaft stützende Rolle zukommen.

Der nach wie vor guten Wirtschaftslage zu verdanken ist auch die robuste Nachfrage

darf auf Co-Working-Flächen zurück, die es ihnen erleichtern, schnell auf Veränderungen ihres jeweiligen Geschäftsumfelds mit Flächenerweiterungen und -reduzierungen zu reagieren. Zu diesen Veränderungen gehört unter anderem auch die sich beschleunigende technologische Entwicklung – Stichwort Digitalisierung –, die neue Anforderungen an Unternehmen stellt, aber auch neue Möglichkeiten

Beliebtheit. Was sich herauskristallisiert: Der Anteil der Mieter aus dem Bereich Freizeiteinrichtungen sowie Food & Beverage in Shopping Centern hat sich deutlich erhöht, und Food Courts mit einem ausgehenden Angebot sind inzwischen ein fester Bestandteil der Einkaufstempel. Allerdings zeigt sich der Markt für Shopping Center deutlich geteilt zwischen Westeuropa einerseits sowie Zentral- und Osteuropa andererseits. Während in Westeuropa nur sehr wenige neue Shopping Center entwickelt, dafür die bestehenden erweitert und modernisiert werden, entstehen in Zentral- und Osteuropa deutlich mehr neue Shopping Center. Hier drängen immer noch neue Retailer auf die Märkte, so dass die Nachfrage nach wie vor hoch ist.

Weiterhin hoch ist die Nachfrage sowohl bei Nutzern als auch bei Investoren nach Industrie- und Logistikflächen. Hier schlagen sich das Wirtschaftswachstum, der steigende Konsum und der sich ausweitende Online-Handel nieder, aber auch das bei allen Entwicklungsaktivitäten nach wie vor knappe Angebot. Insbesondere im Umfeld großer Städte und/oder logistischen Drehkreuzen sind entsprechende Flächen sehr gefragt. Ein Trend, der sich in absehbarer Zeit verstärken dürfte, ist der Online-Einkauf von Lebensmitteln. Das allerdings setzt entsprechende logistische Einrichtungen in Kundennähe voraus.



Der Online-Einkauf von Lebensmitteln ist ein Trend, der sich zunehmend durchsetzt.

nach Flächen. So übersteigt nach Angaben von JLL 2018 die Büroflächennachfrage noch einmal die schon hohen Werte von 2017. Ob das 2019 erneut gelingt, ist fraglich, doch gehen die Experten bei JLL davon aus, dass das Vermietungsvolumen weiterhin hoch sein wird und auch die Mieten weiter steigen werden, denn trotz teilweise hoher Entwicklungsaktivitäten ist das Angebot begrenzt. Das gilt allerdings nicht für jeden Standort. Wo sich wie in Warschau der Büroflächenbestand in den nächsten beiden Jahren um mehr als zehn Prozent erhöht, dürfte der Druck auf die Mieten steigen.

Was sich im Bürobereich beschleunigt, ist der Trend zu mehr Flexibilität – nicht bei den Flächen, sondern auch bei den Nutzern. Viele Unternehmen greifen bei Be-

bietet. Und schließlich gibt es noch den Trend, beim Wettbewerb um Talente mit „weichen Faktoren“ wie Fitness- und Wellnessräumen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungseinrichtungen aufzuwarten. Büro allein reicht oft nicht mehr aus.

Einzelhandelsimmobilien wurden immer wieder tot gesagt, aber bekanntlich leben Totgesagte länger. Sie sind bei Investoren nach wie vor begehrte Objekte, wenn auch nicht alle und überall. Ohne Frage befindet sich auch der Einzelhandel in einem strukturellen Wandel, doch nach wie vor erfreuen sich Shopping Center, die „Einkaufserlebnis“ bieten, sowie Nahversorgungszentren, die nicht versuchen, mit großen Malls zu konkurrieren, sondern sich auf die Nahversorgung (Lebensmittel, Dienstleistungen) zu konzentrieren, großer

So gesehen ist die Ausgangslage für die Immobilienmärkte in allen Segmenten recht gut. Auch wenn sich das Wirtschaftswachstum abschwächt, bieten Immobilien weiterhin gute Anlagemöglichkeiten. Der moderate Rückgang des Wirtschaftswachstums ist eine normale zyklische Entwicklung und daher durchaus kalkulierbar. Weniger kalkulierbar dagegen ist, ob die zahlreichen politischen und finanzpolitischen Unsicherheiten irgendwann zu einer „disruptiven“ Entwicklung führen. Jene, die sich an die Finanzkrise 2008 erinnern, wissen, wie schnell seine solche „Disruption“ eintreten kann, wenn Unsicherheiten überhand nehmen und sich dann sehr schnell in Aktion niederschlagen. Hoffen wir das Beste und dass alle einen kühlen Kopf bewahren. | **Christiane Leuschner**

DIE ENTWICKLUNG DER STÄDTE RUMÄNIENS IM FOKUS



Über 300 Teilnehmer verzeichnete die Konferenz „Cities of Tomorrow“ 2018.

Am 26. März 2019 findet in Bukarest nun schon zum 7. Mal die von der Deutschen Auslandshandelskammer AHK in Rumänien organisierte Konferenz „Cities of Tomorrow“ statt. Längst eine Institution geworden, zieht die Konferenz alle Jahre mehr Teilnehmer an.

Als die AHK Rumänien 2013 die erste Konferenz „Cities of Tomorrow“ ins Leben rief, schien die Erfolgsgeschichte, die Rumänien seitdem erlebt hat, noch in weiter Ferne. Die Finanzkrise 2008 hatte das Land härter als viele andere getroffen, Investoren, die zuvor in Goldgräberstimmung nach Südosteuropa geströmt waren, hatten oft geradezu fluchtartig das Land verlassen. Der Absturz war hart, und es dauerte bis 2011, bis sich wieder die ersten Silberstreifen am Horizont zeigten und die Wirtschaft langsam wieder zu wachsen begann. Damals lagen die Wachstumsraten bei ein bis zwei Prozent.

In solchen Zeiten eine Konferenz für die Städte und Regionen des Landes ins Leben zu rufen, war einerseits ein Wagnis, andererseits zeugte es von einer guten Einschätzung der Lage und des Landes sowie seiner Entwicklungsmöglichkeiten. Denn inzwischen ist längst nicht mehr nur die Hauptstadt Bukarest ein Wachstumsmotor, sondern sind auch die größeren Regionalzentren zu entsprechenden „Hot Spots“ geworden.

Schon früh hat „Cities of Tomorrow“ den Blick nicht nur auf die größeren Städte gerichtet, sondern auch auf kleine und Mittelstädte gelenkt, für die es oft noch schwieriger ist, den Niedergang der Industrie zu verkraften. Fehlende Arbeitsplätze führen zur Abwanderung gerade der jüngeren Bevölkerung, im internationalen Wettbewerb haben diese Städte kaum eine Chance, nicht allein wegen der (fehlenden) Größe, sondern auch, weil man sie häufig nicht kennt. Ebenso standen Ar-

chitektur und Nachhaltigkeit schon 2014 auf der Agenda.

Mit dem weiteren Anziehen der Wirtschaft trat auch das Thema Mobilität in den Vordergrund und die Frage nach dem Zusammenhang zwischen Mobilität und Stadt- sowie Wirtschaftsentwicklung. Dieses Thema beherrscht bis heute viele Diskussionen in und über Rumänien, denn was innerhalb der Städte noch funktioniert, ist außerhalb nach wie vor ein Problem. Es fehlen oft Autobahnen, die das Land erschließen, es fehlen schnelle Bahnverbindungen zwischen den Städten ebenso wie öffentliche Verbindungen zwischen der Stadt und ihrer jeweiligen Region. Die Verkehrsinfrastruktur ist nach wie vor eine der großen Herausforderungen des Landes.

Spätestens 2016 hatte das Wörtchen „smart“ auch Rumänien erreicht – jetzt stand es im Zusammenhang mit einem nachhaltigen und fairen Wachstum in Städten und Regionen. Im Jahr darauf ging es um die Wettbewerbsfähigkeit der Städte und Regionen und im vergangenen Jahr um das Thema Stadterneuerung. Und dieses Jahr lautet das Motto der Konferenz: „We make the cities. There comes a time when we have to think global and act local. We. The community.“ Kurz: Es geht um Partizipation.



Jedes Jahr kommt einer der Keynote-Speaker aus einer deutschen Stadt.



Auffallend ist die Wissbegier und Diskussionsfreudigkeit, aber auch die Kontaktfreudigkeit der Konferenzteilnehmer.

Teilnahme ist das Stichwort. Im vergangenen Jahr nahmen mehr als 300 Stadtverantwortliche, Vertreter der Regionen und regionaler Entwicklungsagenturen, Stadtplaner und Architekten, in Südosteuropa aktive Investoren, Entwickler und Fachleute der Immobilienwirtschaft, Vertreter der Wirtschaft und des Finanzwesens sowie von Nichtregierungsorganisationen an der Konferenz teil.

Auffallend ist das hohe Engagement der Konferenzteilnehmer in den Diskussionen. Das gilt nicht nur für den offiziellen Teil, sondern setzt sich in den Konferenzpausen fort. Man lernt viel in den Diskussionen und Gesprächen, nicht nur über die unterschiedlichen Herausforderungen und Probleme, mit denen rumänische Städte und Regionen zu kämpfen haben, sondern auch über die Kreativität, mit der Lösungen gesucht und oftmals auch gefunden werden.

Zugegeben, die wirtschaftliche Situation der letzten Jahre hat manches erleichtert. Die Wirtschaft wuchs 2017 um rund sieben Prozent und erreichte im vergangenen Jahr knapp vier Prozent. Damit ist Rumänien eine der am stärksten wachsenden Volkswirtschaften in CEE. Eine ähnliche Situation erlebte das Land auch vor 2008. Entsprechend ist eine Studie zu Rumänien von Colliers International *Remembering the Global Financial Crisis – 10 years older, 10 years wiser?* aufschlussreich. Sie sieht einen großen Unterschied darin, dass der Konsum, der vor 2008 geradezu explodierte, inzwischen nicht nur weniger exzessiv ist, sondern vor allem auf einem Anstieg der Einkommen

und weniger auf Krediten ruht. Grund zur Besorgnis bieten jedoch das Haushalts- und Leistungsbilanzdefizit: Beides könnte bei einem weltweiten Rückgang des Wirtschaftswachstums schnell zu einem unerlichen Absturz führen. Andererseits hat sich die rumänische Wirtschaft strukturell verändert, hin zu mehr Dienstleistung und zu höherwertigen Produkten. So trägt beispielsweise der Export von IT-Dienstleistungen zu einem höheren Teil zum BIP bei als in den meisten Nachbarländern und gehört die Region Bukarest heute zu den fünf Spitzenstandorten in Europa bei der Dichte an High-Tech-Experten. Bremsklötze für die Wettbewerbsfähigkeit des Landes sind die schwache Verkehrsinfrastruktur, Korruption und ein Übermaß an Bürokratie. Hier sind deutliche Veränderungen nötig. Allerdings scheint die derzeitige Regierung da eher kontraproduktiv zu sein.

Betrachtet man den Immobilienmarkt, so ist auch hier gegenüber der Zeit vor 2008 eine gewisse Stabilisierung eingetreten. Die Goldgräberstimmung ist verfliegen, der Flächenbestand in allen Segmenten deutlich gewachsen. Allerdings sind im Bürobereich die Leerstände, die nach 2008 in Bukarest auf bis zu 20 Prozent anstiegen, immer noch vergleichsweise hoch. Das hängt nicht zuletzt mit der seit 2017 verstärkten Neubautätigkeit zusammen, deren Volumen jedoch deutlich unter dem der Jahre 2007/2008 liegt. Allerdings beschränken sich Projektentwickler schon seit längerem nicht mehr nur auf die Hauptstadt, sondern sind die so genannten Secondary Cities verstärkt in den Fokus geraten. Das gilt vor allem für Shopping Center, die davon profitieren, dass

einerseits Retailer den rumänischen Markt (wieder-)entdecken, andererseits die Kaufkraft deutlich angestiegen und im Landesdurchschnitt sogar höher als in Ungarn ist.

Was richtig „brummt“, ist der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien. Vor allem die Nachfrage aus dem Bereich Transport und Logistik hat deutlich zugenommen und macht inzwischen mehr als die Hälfte des gesamten Nachfragepotenzials aus, das sich zwischen 2007 und 2017 mehr als verdoppelt hat.

Versucht man den Blick in die Zukunft, so ist Rumäniens Wirtschaft auf einem guten Weg, auch in den nächsten Jahren um die vier Prozent zu wachsen, wobei es zunehmend die regionalen Oberzentren sein werden, die zu diesem Wachstum beitragen. Um so wichtiger sind Veranstaltungen wie „Cities of Tomorrow“, denn die wirtschaftlichen Wachstumszentren werden verstärkt Menschen anziehen. Inzwischen ist aber auch in Rumänien das Potenzial an Arbeitskräften und Talenten geringer geworden – was zum Teil der massiven Abwanderung geschuldet ist, die jedoch nicht nur wirtschaftliche Gründe hat –, so dass hier eine verstärkte Konkurrenz der Städte untereinander zu erwarten ist. Je mehr Lebensqualität eine Stadt zu bieten hat, desto leichter wird es ihr fallen, Menschen anzuziehen und zu binden. Lebensqualität beinhaltet aber auch, dass die Bürger einer Stadt sich ernst genommen fühlen und über die Entwicklung ihres Umfelds mitbestimmen können. Insofern ist das Motto der diesjährigen Konferenz „Cities of Tomorrow“ genau das richtige zum richtigen Zeitpunkt. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
20. Februar 2019	8. IRE Expertenkonferenz Mobilität in Smart Regions –Überregionale Verkehrskonzepte in Europa	Veranstaltungszentrum Hallwang bei Salzburg, Österreich	www.institut-ire.eu
12.–15. März 2019	Mipim	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
26. März 2019	Cities of Tomorrow	JW Marriott Grand Hotel, Bukarest, Rumänien	www.citiesof tomorrow.ro
2.–4. April 2019	RealCorp 2019 Is this the real world? Perfect Smart Cities vs. Real Emotional Cities	KIT – Karlsruhe Institute of Technology, Kollegiengebäude am Ehrenhof, Englerstraße 11 Karlsruhe, Deutschland	www.corp.at
17.–19. Juni 2019	REBEC XII. Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hilton Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
3.–6. Juli 2019	ERES Annual Conference	ESSEC Business School, 3 Avenue Bernard Hirsch, Cergy-Pontoise Cedex, Frankreich	www.eres.org

GEMEINWOHL STATT MEIN WOHL



Andreas Schiller,
Herausgeber und Chefredakteur des
SPH Newsletter

In einigen deutschen Städten bietet Bahnhofsnahe einen nicht zu unterschätzenden Vorteil. Man kommt schnell wieder weg. Denn die Umgebung ist alles andere als schön. Auf dem Weg in die Innenstadt finden sich Mobilfunkanbieter, Ein-Euro-Läden und andere Billigheimer. Nur wenn der Blick an manchen Fassaden nach oben wandert, ahnt man, dass die Stadt wohl schon einmal bessere Zeiten gesehen hat.

Doch kann es gefährlich sein, den „Hans Guck-in-die-Luft“ zu geben. Denn oft ist der Boden verdreckt, manche Radfahrer folgen bei Tempo und Fahrstil Regeln, bei

denen Rücksichtnahme nicht zur Priorität gehört. Aber auch Fußgänger und Autofahrer stehen den Radlern mitunter in nichts nach. Der Blick auf das Smartphone oder den Bordcomputer wird der Aufmerksamkeit für die Umgebung vorgezogen.

Vor inzwischen mehr als 40 Jahren erschien das Buch des Soziologen Richard Sennett *Verfall und Ende des öffentlichen Lebens*. Damals war ich ob des Anspruchs dieser Prophezeiung skeptisch. Inzwischen bin ich es nicht mehr. Mehr und mehr ist Ego manie und Rücksichtslosigkeit an die Stelle von Rücksichtnahme und Achtsamkeit getreten. Über die persönliche alltägliche Wahrnehmung hinaus genügt ein Blick in die Tageszeitungen oder auch nur in die Internetportale. Das Spektrum der Vorfälle im öffentlichen Raum reicht von Amokläufen mit Mord und Totschlag über sinnloses Drängeln und Geschwindigkeitsüberschreitungen mit Unfallfolgen auf den Straßen bis hin zu Übergriffen, inzwischen sogar auf Retungskräfte und die Polizei.

Das Wort Polizei wie auch der Begriff Politik leiten sich von Polis ab, dem altgriechischen Wort für Stadt im Sinne der Gemeinschaft der Bürger, also das Gemeinwesen schlechthin. Selbstverständlich besteht die Möglichkeit, sich aktiv politisch zu engagieren. Aber auch ohne ein solches Engagement trägt jeder eine gewisse Verantwortung für das Funktionieren dieses Gemeinwesens.

Jedes Gemeinwesen baut auf bestimmten Regeln und dem Vertrauen auf, dass diese Regeln eingehalten werden. Das gilt für alle Lebensbereiche, aber insbesondere auch für den öffentlichen Raum. Ist dieser Konsens gestört, endet man leicht in Anarchie und einer Lebensform, in der nur noch das Recht des Stärkeren gilt.

Den äußeren Rahmen für menschliches Handeln bietet die gebaute Welt. Städte liefern, im digitalen Zeitalter bildlich gesprochen, die Hardware für die Software unseres Verhaltens. Wie bei der Computertechnik bedingt das eine oft das andere. Die Richtung, in die sich viele Städte entwickeln, fördert nicht unbedingt die Identifikation mit dem Umfeld und damit das Gefühl von Verantwortlichkeit. Oder anders ausgedrückt: Wo Menschen sich nicht wohl fühlen, werden sie auch nicht ohne weiteres Verantwortung für das Gemeinwesen übernehmen.

In diesem Punkt sind alle am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten gefragt, nicht nur Architekten, Planer und Projektentwickler, sondern auch Investoren. Bei letzteren hat man manchmal den Eindruck, dass allein Mieten und Renditen zählen, der öffentliche Kontext ihres Tuns bleibt außen vor. Es gilt, was Frank Engelbrecht, Hauptpastor von St. Katharinen in Hamburg, sagt: „Ich glaube, die Zeit ist reif für einen mutigen Stadtbau, der sich an den Menschen orientiert und in den sich Ökonomie und Finanzen einfügen, statt zu diktieren“.

impressum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

Verlag: Schiller Publishing House
Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)
Lohplatz 13, D-51465 Bergisch Gladbach

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

T: +49 22 02 989 10 80, **E:** office@schillerpublishing.de

Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen.

Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind –

auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

Jeglicher Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlages.

Bildnachweis: AHK Rumänien (S. 1 links, S. 19, S. 20), Olivier Le Moal - Fotolia.com (S. 1 rechts), Frank Boston - Fotolia.com (S. 14), alsward - Fotolia.com (S. 16), <http://mitchj.info> (S. 17 oben), Deskmag - Wikimedia Commons (S. 17 unten), ronstik - Fotolia.com (S. 18)