

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 10
 Vermietungen Seite 11

schwerpunkt

Viele Entwicklungen, die das Jahr 2020 und die kommende Dekade bestimmen werden, haben sich bereits angekündigt. Wie es aussieht, dürften es herausfordernde Jahre werden.
 Seite 13

hintergrund

Migration ist ein Thema so alt wie die Menschheit. Da heute aber deutlich mehr Menschen auf die Wanderschaft gehen als in der Vergangenheit, sind die Folgen für Länder und Regionen oftmals auch gravierender.
 Seite 17

termine

Messen und Kongresse Seite 20

literatur

Blick auf Berlin von 1961 bis 1989 aus grafischer Perspektive
 Seite 21



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



in Augsburg begann das neue Jahr auf besondere Weise. Seit dem 1. Januar 2020 können Busse und Straßenbahnen in der Innenstadt gratis benutzt werden. Neun Haltestellen, darunter der Hauptbahnhof, gehören dazu. Damit ist Augsburg die erste Stadt in Deutschland, die ein solches Angebot eingeführt hat. In größeren Dimensionen folgt ab dem 1. März 2020 Luxemburg. Dann wird das Großherzogtum weltweit zum ersten Land, in dem die Nutzung aller nationalen öffentlichen Verkehrsmittel, die vom Staat finanziert werden, im gesamten Staatsgebiet kostenlos sein wird.

Beide Maßnahmen gehören zu dem, was unter zukunftsfähiger Mobilität verstanden wird. Bei der muss es nicht immer und überall das Auto sein. Sicher, die Innenstadt von Augsburg ist überschaubar, doch im Zentrum der Stadt wurden die Grenzwerte für Luftschadstoffe mehrmals überschritten. Auch Luxemburg ist ein kleines Land, aber an Werktagen sind morgens und abends Tausende von Pendlern auf den Straßen in die und aus der gleichnamigen Hauptstadt unterwegs. Zudem spricht kostenloses „Hop-On – Hop-Off“ auch Besucher an. Denn einfaches Einsteigen, ohne ein Ticket lösen zu müssen, erleichtert die Benutzung von Bussen und Bahnen.

Als ich von den Vorhaben erfuhr, war ich begeistert. Nun bin ich gespannt, ob und wie die Angebote angenommen und welche – ganz wörtlich – Erfahrungen sich daraus ergeben. Hoffentlich bringt es gute Resultate. Vielleicht gibt es solche Projekte dann auch in anderen Ländern und Städten, die unter ihrem Verkehr ächzen. Das wünscht sich zumindest

Ihr

Andreas Schiller



Day Tower in Bukarest hat einer Bruttomietfläche von rund 11.750 Quadratmetern und liegt fußläufig fünf Minuten von der Metrostation Piata Unirii entfernt.

CFH BETRITT DEN RUMÄNISCHEN IMMOBILIENMARKT

Corporate Finance House Group (CFH), ein Investor aus dem Nahen Osten, hat die Objektgesellschaft erworben, der das Bürogebäude Day Tower in Bukarest gehört. Das Objekt liegt in der Nähe des historischen Zentrums der Stadt, der Rumänischen Nationalbibliothek sowie des Parlamentsgebäudes. Day Tower wurde von der rumänischen Day Group entwickelt und 2018 fertiggestellt. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

SÜDKOREANISCHER INVESTOR KAUFTE LOGISTIKOBJEKT IN PRAG

Roebuck Asset Management hat für einen südkoreanischen institutionellen Investor ein Logistikobjekt in Dobroviz westlich von Prag erworben. Das 125.000 Quadratmeter umfassende maßgeschneiderte Gebäude ist bis 2030 an Amazon vermietet. Das Objekt liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum internationalen Flughafen Václav Havel.

CROMWELL AUF EINKAUFSTOUR IN POLEN

Cromwell European Real Estate Investment Trust (CEREIT) hat von Brassa SP zwei Bürogebäude in Krakau sowie von Vastint Poland ein drittes in Posen gekauft. Eines der beiden Objekte in Krakau, Green Office, ist ein Bürogebäude mit 22.954 Quadratmeter Mietfläche, das für EUR 52,2 Millionen erworben wurde. Green Office befindet sich in der Special Economic Zone Krakowski Park Technologiczny. Das zweite Objekt, Avatar, wurde für EUR 27,8 Millionen erworben. Das Bürogebäude an einem etablierten Bürostandort liegt nahe dem Zentrum der Stadt und bietet 11.341 Quadratmeter Fläche.

Bei dem dritten Objekt, das CEREIT für EUR 88 Millionen erworben hat, handelt es sich um Business Garden in Posen. Mit einer Gesamtmietfläche von 42.267 Quadratmetern liegt Business Garden innerhalb eines akademischen Clusters mit mehr als 110.000 Studenten und 24 Universitäten sowie zwischen dem internationalen Flughafen und dem Stadtzentrum. In der Nähe des Objekts befindet sich zudem ein großes Shopping Center.

S IMMO ERWIRBT BÜROIMMOBILIE IN ZAGREB

Die S Immo AG hat von der österreichischen Signa Gruppe die Büroimmobilie Hoto Tower in der kroatischen Hauptstadt Zagreb erworben. Der 60 Meter hohe Büroturm liegt an der Savska Cesta im Südwesten des zentralen Geschäftsviertels und bietet auf 15 Stockwerken eine vermietbare Fläche von rund 15.000 Quadratmetern. In den Untergeschossen des Hoto Tower befinden sich insgesamt 249 Parkplätze.



Warsaw Spire

Bürogebäude
Warschau

Helaba | 



Q 19

Einkaufszentrum
Wien



Balthazar

Bürogebäude
Paris



61 Ninth Avenue

Gemischt genutzte
Immobilien
New York



EDGE Südkreuz

Büro-Development
Berlin



Upper Zeil

Geschäftshaus
Frankfurt



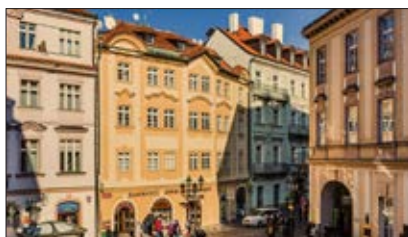
Junghof Plaza

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 Dum V Templu in der Prager Altstadt stammt aus dem 17. Jahrhundert und bietet acht Wohn- und drei Büroeinheiten. Im Erdgeschoss ist ein Restaurant angesiedelt.

FLOW EAST KAUFTE ALTSTADTGEBÄUDE IN PRAG

Flow East, ein tschechischer Projektentwickler, der auf die hochwertige Erneuerung historischer Gebäude spezialisiert ist, hat das Gebäude Dum V Templu in der Celetná 27 in der Prager Altstadt (Staré Město) gekauft. Der Name des Gebäudes, das seit 1958 unter Denkmalschutz steht, stammt von den Templern, einem katholischen Ritterorden, der sich im späten 13. Jahrhundert an diesem Standort niedergelassen haben soll. Das ursprüngliche Gebäude wurde 1664 durch ein Hospital ersetzt, das später mit der 1671 erbauten, benachbarten St. Peter Kirche verbunden wurde. Beide Gebäude wurden 1784 in Wohnungen umgenutzt und bieten jetzt eine Gesamtmietfläche von 1.069 Quadratmetern für acht Wohn- und drei Büroeinheiten sowie für Einzelhandel und ein Restaurant im Erdgeschoss. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

ABERDEEN STANDARD SICHERT SICH WARSCHAUER LOGISTIKIMMOBILIE

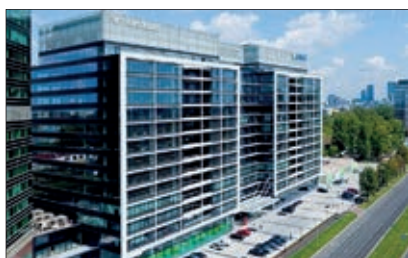
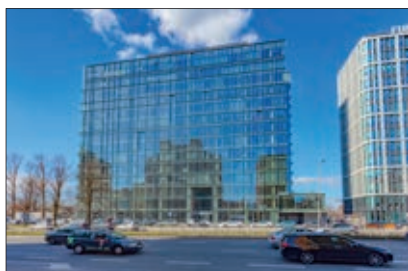
Aberdeen Standard European Logistics Income PLC hat sich vertraglich verpflichtet, für EUR 27,5 Millionen ein neu erbautes Logistikobjekt zu kaufen. Vertragspartner sind der Projektentwickler Panattoni Development Europe und Marvipol Logistics. Das Objekt liegt an der Autobahn A2, einer der Hauptverkehrsadern nach Warschau, und nahe der Stadt. Das Logistikzentrum besteht aus zwei Lagergebäuden mit insgesamt 24.626 Quadratmeter Fläche einschließlich 1.959 Quadratmeter Bürofläche.

HGA VERLÄSST BUDAPESTER BÜROIMMOBILIENMARKT

Die HGA Capital, ein Unternehmen der Caristo Management Gruppe, hat das in ihrem Besitz befindliche Objekt in Budapest, das Büroobjekt Oktogon Ház, an eine zur Rimo Holding AG gehörende Gesellschaft verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Oktogon Ház ist ein dreiteiliger Gebäudekomplex, der aus einem siebengeschossigen Büroneubau, einem sechsgeschossigen, komplett modernisierten Altbau sowie einem Parkhaus mit 339 Stellplätzen besteht. Das Objekt umfasst rund 7.300 Quadratmeter Bürofläche und liegt an der Aradi út. 8 – 10 im VI. Bezirk. Oktogon Ház wurde 2017 von HGA Capital für EUR 15 Millionen vom österreichischen Investor Maculan Holding GmbH erworben. Mit der Veräußerung von Oktogon Ház hat die HGA Capital das letzte in Budapest befindliche Gebäude abgegeben und damit ihr Engagement auf dem Büroimmobilienmarkt in Budapest beendet.

CTP KAUFTE BUSINESS PARK IN KOŠICE

CTP hat von der Erste Bank den Business Park nahe dem Flughafen Košice erworben. In CTPark Košice umbenannt, bietet der Business Park in fünf Industriegebäuden 57.000 Quadratmeter Mietfläche und kann noch um rund 21.000 Quadratmeter erweitert werden.



Der tschechische Investor CPI Property Group hat zwei Bürogebäude an der Aleje Jerozolimskie in Warschau erworben: Equator IV von Karimpol Polska (oben) und Eurocentrum von Capital Park (unten).

CPI PROPERTY GROUP ERWIRBT ZWEI BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Der tschechische Investor CPI Property Group hat von Karimpol Polska das Bürogebäude Equator IV in Warschau sowie von Capital Park den Bürokomplex Eurocentrum erworben. Die jeweiligen Kaufpreise wurden nicht genannt.

Im Juni 2018 fertiggestellt, bietet Equator IV gut 20.800 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie 226 Stellplätze. Das Objekt liegt an der Aleje Jerozolimskie im Warschauer Bezirk Ochota. Eurocentrum liegt ebenfalls an der Aleje Jerozolimskie und besteht aus drei Abschnitten mit über 85.000 Quadratmeter Mietfläche einschließlich 3.500 Quadratmeter Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche.

GLOBALWORTH AUF EINKAUFSTOUR IN POLEN

Globalworth hat eine vorläufige Vereinbarung mit Cavatina Holdings SA über den Erwerb zweier Büroprojekte in Polen, Chmielna 89 in Warschau und Tischnera Office in Krakau, unterzeichnet. Beide Projekte sollen im ersten Quartal 2020 fertiggestellt sein. Der maximale Kaufpreis für beide Gebäude liegt bei EUR 185 Million und richtet sich nach dem Vermietungsstand bei Fertigstellung.

Chmielna 89 im Warschauer Stadtzentrum ist ein 14-geschossiges Büroprojekt mit 25.000 Quadratmeter Fläche und liegt direkt neben dem angrenzenden 34.000 Quadratmeter umfassenden Warta Tower, der Globalworth bereits gehört. Tischnera Office südlich des historischen Zentrums von Krakau umfasst 34.000 Quadratmeter.

APSYS ENGAGIERT SICH AUF POLENS WOHNIMMOBILIENMARKT

Der Projektentwickler von Einzelhandelsimmobilien Apsys Polska bereitet sein erstes Wohnprojekt vor, das im Warschauer Bezirk Mokotów zusammen mit einem ungenannten Partner entwickelt werden soll. Apsys plant, zwei Apartmentgebäude mit 100 Wohneinheiten auf einem 4.000 Quadratmeter großen Grundstück an der Bartłomieja 2, nahe der Pferderennbahn Służewiec, zu errichten. Das Projekt soll im Dezember 2021 fertiggestellt sein.

REICO KAUFTE INDUSTRIEPARK DUBNICA II IN DER SLOWAKEI

Das tschechische Investmentunternehmen REICO investiční společnost České spořitelny hat den Industriepark Dubnica II in der westlichen Slowakei gekauft. Das Objekt mit 16.600 Quadratmeter Fläche besteht aus einem Lagergebäude sowie technischen und Büroflächen. Park Dubnica II wurde 2018 fertiggestellt.



Galerie Butovice in Prag 5 ist mit 50.000 Quadratmeter Fläche das sechstgrößte Shopping Center in der tschechischen Hauptstadt.

INVESTIKA ERWIRBT GALERIE BUTOVICE IN PRAG

Der tschechische offene Immobilienfonds Investika hat von der Cromwell Property Group das Shopping Center Galerie Butovice im Prager Stadtteil Nove Butovice (Prag 5) erworben. Galerie Butovice bietet auf zwei Etagen über 50.000 Quadratmeter Fläche einschließlich Parkraum für 1.400 Fahrzeuge. Das Center wurde 2016 und 2017 umgebaut. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

CPI PG KAUFTE WARSAW FINANCIAL CENTER

Ein Joint Venture von Curzon Capital Partners III (CCP III), einem von Tristan Capital Partners beratenen Immobilienfonds, und Allianz Real Estate hat das Hochhaus Warsaw Financial Center (WFC) an CPI PG verkauft, einen an der Warschauer und Luxemburger Börse notierten Investor, Projektentwickler und Asset Manager. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Mit einer Höhe von 144 Metern und 36 Etagen bietet das Warsaw Financial Center knapp 50.000 Quadratmeter Mietfläche sowie 333 Stellplätze in einer sechsgeschossigen Tiefgarage.

MITISKA REIM ERWEITERT RUMÄNISCHES PORTFOLIO

Mitiska REIM hat zusammen mit seinem lokalen Partner Square 7 Properties ein Fachmarktzentrum in der Stadt Braila im Osten Rumäniens eröffnet. Der neue Retail Park umfasst eine Bruttomietfläche von 7.800 Quadratmetern und bietet 237 Stellplätze. Hauptmieter des Objekts ist ein Lidl Supermarkt.

Dieses jüngst eröffnete Fachmarktzentrum ist das dritte in Rumänien in den letzten sechs Monaten. Im Juni eröffneten Mitiska REIM und Square 7 Properties ein Fachmarktzentrum mit 3.600 Quadratmeter Bruttomietfläche und 130 Stellplätzen in der westrumänischen Stadt Drobeta Turnu Severin. Im Oktober folgte dann ein kleines Projekt mit 2.000 Quadratmeter Bruttomietfläche in Bacau im Nordosten des Landes.

Insgesamt betreibt Mitiska REIM in Rumänien 26 Retail Parks mit mehr als insgesamt 11.000 Quadratmeter Fläche.

FUTUREAL ERWIRBT BÜROKOMPLEX ANTARES IN WARSCHAU

Futureal Group hat das Bürogebäude Antares in Warschau erworben. Vor 16 Jahren erbaut, soll der Komplex umfassend modernisiert werden. Antares liegt an der Marynarska Straße und umfasst 9.400 Quadratmeter Mietfläche sowie eine Tiefgarage mit 84 Stellplätzen. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



Das Gebäude Feniks an der Zelazna Straße in Warschau wurde gemeinsam von Europlan und Griffin Real Estate entwickelt und 2012 fertiggestellt. Hauptmieter ist die Umweltbank BOS.

KOREANISCHER INVESTOR KAUFTE FENIKS IN WARSCHAU

Der koreanische Investor Eugene Investment & Securities hat über Warburg-HIH Invest Real Estate von der Patrizia AG in Warschau das Bürogebäude Feniks mit einer Gesamtmietfläche von 10.000 Quadratmetern erworben. Feniks wurde 2012 errichtet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

PANATTONI BEGINNT NEUES PROJEKT AM DANZIGER FLUGHAFEN

Panattoni Europe beginnt mit der Entwicklung eines neuen Projekts nahe dem Flughafen der Tri-City – Panattoni Park Gdansk Airport. Das Projekt umfasst ein Verteilzentrum mit knapp 107.000 Quadratmeter Fläche. Nach bisherigen Planungen soll der Bau Mitte 2020 fertiggestellt sein.

ADVENTUM INTERNATIONAL ERWIRBT WARSCHAUER BÜROGEBÄUDE

Der maltesische Investmentfondsmanager Adventum International hat von REInvest Asset Management, einem in Luxemburg ansässigen Asset- und Fondsmanager, das 10.000 Quadratmeter große Bürogebäude Renaissance Plaza im Warschauer Bezirk Wola gekauft. Das siebengeschossige Gebäude ist komplett an Orange Polska S.A. vermietet. Renaissance Plaza wurde 1998 saniert und zuletzt 2016 umfassend renoviert. Bereits im Juli 2019 erwarb Adventum von Peakside Capital Advisors das Poznan Financial Center mit 18.000 Quadratmeter Fläche.

WING EXPANDIERT NACH POLEN

Das ungarische Immobilienunternehmen Wing hat eine Mehrheitsbeteiligung an dem polnischen Projektentwickler Echo Investment übernommen. Wing hat 100 Prozent von Lisala gekauft, mit einem Anteil von 55,96 Prozent Hauptanteilseigner von Echo Investment. Wing tritt damit als strategischer Investor in das Unternehmen ein. Auf der operativen Ebene agieren die beiden Unternehmen, Wing und Echo Investment, weiterhin unabhängig voneinander.

DRFG ERWIRBT SHOPPING CENTER IN OLMÜTZ

Der tschechische Investor DRFG hat über seinen Czech Real Estate Investment Fund von Mint Investments das Shopping Center Olomouc City erworben. Olomouc City bietet 20.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.



Der ehemalige Hauptsitz der rumänischen BCR, der historische Oscar-Maugsch-Palast in Bukarest, wurde von dem in Luxemburg ansässigen Vivion Investment Fund gekauft.

BCR VERKAUFT HISTORISCHES GEBÄUDE IN BUKAREST

Die rumänische Bank BCR hat den historischen Oscar-Maugsch-Palast am Bukarester Universitätsplatz an den in Luxemburg ansässigen Vivion Investment Fund verkauft.

Das Gebäude wurde 1906 fertiggestellt und basiert auf Plänen des Architekten Oscar Maugsch. Bevor BCR den Palast übernahm, diente er als Sitz der Generali Versicherung. Das Objekt steht auf einem 4.000 Quadratmeter großen Areal, zu dem auch der ehemalige Garten des Sutu-Palasts gehört, in dem derzeit das Bukarester Stadtmuseum untergebracht ist. Der Oscar-Maugsch-Palast bietet in zwei Gebäuden 12.000 Quadratmeter Fläche und war bislang der Hauptsitz der BCR, die jetzt ihre Zentrale in die Calea Victoriei verlegt hat.

EUROPA CAPITAL VERÄUSSERST HOTEL IN WARSCHAU

Europa Capital hat für seinen Europa Fund V das Radisson Collection Hotel in Warschau an Wenaas Hotels Europe A/S, Teil der norwegischen Wenaasgruppen, verkauft. Dem Verkauf voraus ging eine umfangreiche Erneuerung des Objekts, das damit auch von einem Radisson Blu Hotel zu einem Fünf-Sterne Hotel der Marke Radisson Collection aufgewertet wurde. Das Hotel mit 311 Zimmer wird über einen internationalen Managementvertrag weiter von Radisson Hospitality AB betrieben.

AFI EUROPE ERWEITERT RUMÄNISCHES BÜROPORTFOLIO

AFI Europe N.V. hat das Büroportfolio von NEPI Rockcastle in Rumänien gekauft. Das Portfolio mit insgesamt 118.500 Quadratmeter Bruttomietfläche hat einen Wert von mehr als EUR 300 Millionen. Es umfasst vier Bürogebäude in Bukarest und Timisoara: Floreasca Business Park an der Calea Floreasca 169 in Bukarest mit 36.470 Quadratmeter Bruttomietfläche; The Lakeview an der Barbu Vacarescu Straße 301 – 311 in Bukarest mit 25.907 Quadratmeter Bruttomietfläche; Aviatorilor 8 am Boulevard Aviatorilor 8A in Bukarest mit 8.203 Quadratmeter Bruttomietfläche; und Timisoara City Business Center an der Coriolan Brediceanu Straße 10 in Timisoara mit 47.936 Quadratmeter Bruttomietfläche.

WOOD & CO. ERWIRBT THE GREENLINE IN PRAG

Wood & Company hat von Karimpol International das Bürogebäude The Greenline in Prag 4 erworben. Das Objekt liegt im Geschäftsbezirk Pankrac und bietet 15.500 Quadratmeter Mietfläche. Beide Seiten vereinbarten, über den Kaufpreis Stillschweigen zu bewahren.



Centrum Posnania in Posen wurde im Oktober 2016 eröffnet und ist das größte Shopping Center in der Woiwodschaft Wielkopolska.

ALLIANZ REAL ESTATE REFINANZIERT EINKAUFSZENTRUMS POSNANIA

Allianz Real Estate hat im Auftrag mehrerer Unternehmen der Allianz Gruppe mit einem erstrangigen Darlehen über EUR 300 Millionen den vollständigen Erwerb des Einkaufszentrums Posnania in Posen durch den französischen Projektentwickler Apsys finanziert. Mit dem Darlehen, das eine Laufzeit von zehn Jahren hat, erwirbt Apsys eine noch ausstehende Minderheitsbeteiligung an dem im Oktober 2016 eröffneten Einkaufszentrum mit einer Fläche von 100.000 Quadratmeter.

ADVENTUM INTERNATIONAL KAUFTE SHOPPING CENTER IN BUDAPEST

Der maltesische Investmentmanager Adventum International hat für seinen Fonds Adventum Quartum das Shopping Center Köki Terminal in Budapest gekauft. Köki Terminal liegt an der Kreuzung von Köbánya und Kispest Straße, einem intermodalen Hub, von dem aus die Bezirke X, XIX und XVII der Stadt bedient werden. Am Standort treffen Metro-, Zug-, Bus- und Straßenbahnlinien zusammen. Von hier aus ist auch der Flughafen schnell zu erreichen. Das Shopping Center, das 2011 fertiggestellt wurde, bietet auf vier Etagen 60.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie gut 6.000 Quadratmeter Bürofläche.

SKANSKA VERÄUSSERT BÜROGEBÄUDE IN POSEN

Skanska beendete 2019 mit der Veräußerung eines zweiten Bürogebäudes im Komplex Nowy Rynek in Posen. Der Vertrag mit Corum im Wert von EUR 36 Millionen wurde bereits im August unterzeichnet. Der Komplex Nowy Rynek ist ein Büroprojekt im zentralen Geschäftsbezirk von Posen. Das zweite, jetzt an Corum verkaufte Gebäude hat eine Mietfläche von rund 12.000 Quadratmetern.

Das Projekt Nowy Rynek, das Skanska in mehreren Abschnitten entwickelt, besteht aus insgesamt fünf Gebäuden und liegt fußläufig zum Bahnhof, zur Altstadt sowie zur Universität Adam Mickiewicz.

CER FUND KAUFTE IN KRAKAU

Der Catella European Residential (CER) Fund hat von dem US-amerikanischen Projektentwickler Hines für rund EUR 20 Millionen ein Projekt mit Apartments und Studentenwohnungen in der polnischen Stadt Krakau erworben. Die 154 neuen Wohneinheiten und 139 Studentenwohnungen sind Teil eines neuen Wohnprojekts von Hines und liegen nahe der Altstadt und dem Marktplatz. Zwei der insgesamt drei Gebäude, die CER erworben hat, umfassen Wohneinheiten, im dritten Gebäude liegen die Studentenwohnungen. Alle drei Gebäude werden künftig unter der Marke Trio Kraków betrieben.

PERSONALIEN



links: Aleksandra Karczewska
rechts: Robert Kubinsky



Aleksandra Karczewska wurde zum Senior Associate des Investmentdienstleistungsberichts von Colliers International in Polen ernannt. Aleksandra Karczewska verfügt über sechs Jahre Erfahrung im Bereich Investmentberatung und gewerbliche Immobilienmärkte. Sie arbeitete zuvor für Burlington Real Estate, BSC Real Estate Advisors, Sharnan Church Chartered Surveyors und Pekao SA.

Robert Kubinsky wurde neuer CEO von HB Reavis Hungary. Er folgt Jan Hübner nach, der in den letzten drei Jahren CEO von HB Reavis Hungary war und nach zehn Jahren Zugehörigkeit zum Unternehmen zurücktrat. Robert Kubinsky kam vor acht Jahren als Head of Operating Finance zu HB Reavis. In den letzten zwei Jahren war er Head des HR Departments. Bevor er zu HB Reavis kam, war Robert Kubinsky 15 Jahre in internationalen Finanzinstituten tätig.



links: Jörn Stobbe
rechts: Chris Zeuner



Jörn Stobbe folgt Dr. Reinhard Kutscher als Vorsitzender der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH nach. Neben dem Vorsitz der Geschäftsführung übernimmt Jörn Stobbe von Dr. Reinhard Kutscher auch die Leitung des Segments Immobilien von Union Investment. Nach mehr als 20 Jahren in der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH, davon die letzten zwölf Jahre in der Führungsspitze, wechselte Dr. Reinhard Kutscher zum 31. Dezember 2019 in den Ruhestand. Jörn Stobbe ist bereits seit Februar 2017 Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH sowie der Union Investment Institutional Property GmbH. Neben Jörn Stobbe gehören der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH weiterhin Martin J. Brühl, verantwortlich für das weltweite Investment Management, und Volker Noack, zuständig für das Asset Management, an.

Chris Zeuner wurde zum Non-Executive Director bei 7R ernannt, einem polnischen Entwickler von Logistikimmobilien und Lagerflächen. Chris Zeuner übernimmt die Rolle als Direktor ohne Geschäftsbereich bei 7R, während er weiterhin seine Aufgabe als Head of Europe von Amstar erfüllt, wo er für das Management der internationalen Plattform des Unternehmens, vor allem in Zentral- und Osteuropa, verantwortlich ist. Chris Zeuner verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Bereich Investment und Management von gewerblichen Immobilien. Bevor er 2017 zu Amstar kam, leitete er das Geschäft von LaSalle Investment Management in Zentraleuropa, war er Managing Director bei JER Partners und Head of CEE Acquisitions and Business Development bei GE Real Estate.

NACHRUF



Juri Michailowitsch Luschkow, 1992 bis 2010 Oberbürgermeister von Moskau, verstarb am 10. Dezember 2019 in München. Juri Luschkow, geboren 1936, trat 1987 in die Moskauer Stadtverwaltung ein. Im Juli 1991 wurde er von Gawriil Popow, dem damaligen Oberbürgermeister Moskaus, für das Amt des Vizebürgermeisters vorgeschlagen und von der Mehrheit der Abgeordneten bestätigt. Nach dem Rücktritt Gawriil Popows im Juni 1992 ernannte Staatspräsident Boris Jelzin Juri Luschkow zum Oberbürgermeister von Moskau. Juri Luschkow wurde im September 2010 abgesetzt, nachdem das russische Staatsfernsehen ihm Korruption und Amtsmissbrauch vorgeworfen hatte. In seine Amtszeit fallen der Wiederaufbau der Kasaner Kirche und des Auferstehungs-Tors am Kreml sowie der Christ-Erlöser-Kathedrale, aber auch die Entwicklung des Hochhausviertels Moscow-City.



VERMIETUNGEN

ATRIUM CENTRUM, WARSCHAU

POLEN 

Der Fitnessclub CityFit hat 1.170 Quadratmeter im Atrium Centrum in Warschau angemietet. Atrium Centrum ist ein siebengeschossiges Bürogebäude an der Jana Pawła II Allee und bietet 14.500 Quadratmeter Fläche.

UNIVERSITY BUSINESS CENTER I, WARSCHAU

POLEN 

Der Hersteller von Solarmodulen Edison Energia hat 400 Quadratmeter Bürofläche im University Business Center I in Warschau angemietet. Das achtgeschossige Bürogebäude mit insgesamt 11.000 Quadratmeter Fläche liegt an der Kreuzung von Szturmowa und Taminy Straße. Das Objekt gehört Atenor.

WITOSA POINT, WARSCHAU

POLEN 

Regus belegt gut 1.500 Quadratmeter Fläche in der vierten und fünften Etage des Bürogebäudes Witosia Point in Warschau. Witosia Point bietet insgesamt gut 6.600 Quadratmeter Bürofläche sowie im Erdgeschoss Einzelhandels- und Dienstleistungsfläche. Das Gebäude hat sechs oberirdische Etagen sowie unterirdisch eine zweigeschossige Tiefgarage mit 110 Stellplätzen.

ZEBRA TOWER, WARSCHAU

POLEN 

Das IT-Unternehmen Cloudity hat seinen Mietvertrag im Bürogebäude Zebra Tower in Warschau verlängert und die Mietfläche auf 700 Quadratmeter erweitert. Der Eigentümer des Zebra Tower, Union Investment, wurde durch Cushman & Wakefield vertreten. Zebra Tower bietet auf 17 Etagen über 17.000 Quadratmeter Fläche. Zu dem Objekt gehört auch eine Tiefgarage mit 124 Stellplätzen.

BCB BUSINESS PARK, DANZIG

POLEN 

Der Schiffsdesigner und Schiffsbaudienstleister Deltamarin hat 1.000 Quadratmeter Fläche im Gebäude B2 des BCB Business Parks in Danzig angemietet. BCB Business Park ist ein Business Center im Danziger Stadtteil Rebiechowo. Im Endausbau soll das Projekt 55.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Das Gebäude B2 ist das zweite der insgesamt geplanten fünf Gebäude des Komplexes. Es wurde 2017 fertiggestellt und umfasst 9.000 Quadratmeter Bürofläche.

NEON, DANZIG

POLEN 

Der Danziger Verlag Gdanskie Wydawnictwo Oświatowe belegt 2.500 Quadratmeter im Bürogebäude Neon in Danzig. Neon bietet insgesamt 35.000 Quadratmetern und ist das letzte Gebäude, das im Alchemia Bürokomplex entsteht. Es ist mit dem Gebäude Argon über einen Durchgang mit zahlreichen Restaurants verbunden. Der Entwurf für den Bürokomplex Alchemia stammt von dem Architekturbüro APA Wojciechowski Architekci.

OLIVIA GATE, DANZIG**POLEN** 

Der Personaldienstleister ManpowerGroup hat 1.200 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude Olivia Gate in Danzig gemietet. Olivia Gate ist Teil des Olivia Business Centres. Es liegt an der Grunwaldzka Allee und umfasst auf sieben Etagen über 17.000 Quadratmeter Bürofläche sowie eine zweigeschossige Tiefgarage mit 365 Stellplätzen.

EQUAL BUSINESS PARK, KRAKAU**POLEN** 

Das High-Tech-Unternehmen Equiniti hat 2.350 Quadratmeter Bürofläche im Gebäude C des Equal Business Park in Krakau angemietet. Der dritte Abschnitt des Projekts der Cavatina Holding wurde Ende 2018 fertiggestellt und ist mit 23.000 Quadratmetern das größte Gebäude des Equal Business Parks.

PRINCIPIO, KRAKAU**POLEN** 

Elektromontaz Kraków hat 620 Quadratmeter Bürofläche im Principio in Krakau angemietet. Principio liegt an der Armii Krajowej Straße und besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 11.000 Quadratmeter Mietfläche. Investor ist Eko-Park S.A., Mitglied der Zasada Group.

V OFFICES, KRAKAU**POLEN** 

Der Technologieanbieter im Bereich digitale und mobile Werbung OpenX hat 1.700 Quadratmeter Fläche in den V Offices in Krakau angemietet. Der Mietvertrag enthält eine Option auf künftige Flächenerweiterungen. V Offices liegt im Zentrum von Krakau und bietet eine Bruttomietfläche von 38.000 Quadratmetern, davon 25.000 Quadratmeter Bürofläche. Das Objekt gehört AFI Europe.

ORHIDEEA TOWERS, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Thales Romania hat weitere 5.300 Quadratmeter in den Orhideea Towers in Bukarest angemietet. Das französische Unternehmen hat damit seine Fläche fast verdoppelt und belegt jetzt knapp 11.000 Quadratmeter Bürofläche in dem Komplex der CA Immo. Orhideea Towers liegen im Westen der rumänischen Hauptstadt und bieten in zwei H-förmigen Gebäuden, die durch eine gläserne Brücke miteinander verbunden sind, insgesamt 36.500 Quadratmeter Mietfläche.

UNIRII VIEW, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Google hat sich eine Etage mit über 1.000 Quadratmeter Fläche im Bürogebäude Unirii View in Bukarest mietvertraglich gesichert. Das Gebäude wurde von dem belgischen Unternehmer Yves Weerts in Zusammenarbeit mit Speedwell entwickelt und Ende 2018 fertiggestellt. Das Investment belief sich auf EUR 33 Millionen. Unirii View bietet insgesamt rund 17.300 Quadratmeter Mietfläche.

PLENTY FOR 20



Wohin führt der Weg im Jahr 2020 und in der neuen Dekade? Welche Herausforderungen birgt er für die Immobilienwirtschaft?

Einen Ausblick zu wagen kommt immer einem Blick in die Kristallkugel gleich. Dennoch erscheint das im Januar sinnvoll. Doch soll es nicht um Spekulationen zum Brexit oder um internationale Handelskriege gehen. Denn darüber ist vielerorts zu lesen. Und über die wohl bleibenden Niedrigzinsen und Negativzinsen auf Liquiditätsreserven auch.

Viele Faktoren wirken auf Investitionen und besonders auf die Immobilienbranche ein. Für das neue Jahr und gleich für ein neues Jahrzehnt fasst es das kurze Motto „Plenty for 20“ treffend zusammen. Die gute Nachricht lautet, dass nach wie vor jede Menge Kapital nach Anlagemöglichkeiten sucht und hierbei Immobilieninvestitionen auf der Beliebtheitsskala weit oben liegen. „The global real estate investment

management industry has more than doubled in size over the past five years, from EUR 1.62 trillion in 2014 to EUR 3.6 trillion today“, berichtete das in Großbritannien erscheinende Fachmedium IPE Real Assets im Dezember 2019. Das zeigt: Geld ist mehr als genug da. Dieser Trend wird auch 2020 anhalten.

Doch schlechte Nachrichten gibt es auch. So ist immer wieder zu hören, dass es an geeigneten Investmentprodukten mangelte. Zwar hängt manches von der jeweiligen Anlagestrategie ab, dürfte aber bei einigen Marktteilnehmern mitunter auch als Ausrede gelten, weil man nicht investieren kann oder will. Nachvollziehen lässt sich hingegen, dass auf leergekauften Märkten die Preise hoch sind. Während die Vervielfältiger für den Kauf nach oben schießen, geht es mit der Rendite

bergab. Noch vor ein paar Jahren hieß es zumindest in Deutschland „Die 5 ist die neue 7“, und nun ist oft schon „die 3 die neue 5“.

Hohe Preise haben aber noch einen anderen Effekt. Was sich hier nicht finden lässt, kann es vielleicht woanders geben. Zunächst die überschaubare Variante: Man wendet sich in Hauptstädten zunehmend vom „Central Business District“ ab und schaut in Randlagen. Dort sind nicht nur Logistikimmobilien und Fachmarktzentren gefragt, sondern vor allem auch Wohnungen und gemischt genutzte Immobilien bis hin zur kompletten Quartiersentwicklung erscheinen vielversprechend. Dann etwas weiter gefasst: In vielen Ländern rücken vermehrt Mittel- und Oberzentren in den Fokus der Investoren. In Polen überschritt das Transaktionsvolumen auf dem



Für das Investment in das Shopping Resort Puerto Venecia in Saragossa haben Union Investment und Generali Real Estate ein 50:50 Joint Venture gebildet.

Büromarkt außerhalb Warschaus bereits zum Ende des dritten Quartals 2019 erstmals seit der Erfassung die magische Grenze von EUR 1 Million, wobei Krakau und Breslau federführend waren. Und schließlich in einer Länder und Kontinente übergreifenden Dimension: Bei der Allokation von Kapital aus Asien ist Europa nach wie vor hoch begehrt und haben 2019 asiatische Investoren in CEE/SEE so viel Geld wie nie zuvor angelegt (siehe auch SPH Newsletter Nr. 70 vom September 2019).

Weit oben auf der Agenda steht nach wie vor das Thema Digitalisierung. Langfristig und auch schon 2020 dürfte aber die Zahl neuer PropTechs und FinTechs nicht mehr so rasant wie in der Vergangenheit zunehmen. Stattdessen finden „New Technology“ und „Old School“ mehr und mehr zueinander. Gemeinsam stehen sie vor einer Herausforderung. Denn in der Immobilienbranche betrifft die Digitalisierung nicht nur Prozesse, sondern auch Produkte, sprich: Gebäude. Lage, Lage, Lage wird nach wie vor das wichtigste Credo bleiben. Aber sowohl der Anteil an

Digitalem in der Immobilie selbst als auch die durch die Digitalisierung veränderten Anforderungen – Stichworte sind neue Arbeitswelten, Umbrüche im Handel und bei der Logistik sowie flächendeckendes schnelles Internet – werden 2020 bleiben und steigen.

Auch die Internationalisierung wird in diesem Jahr weiter zunehmen. Ein schönes Beispiel hierfür fand sich noch kurz vor Weihnachten. Am 23. Dezember 2019 teilte Union Investment Real Estate aus Deutschland mit, dass sie gemeinsam mit Generali Real Estate aus Italien für rund EUR 475 Millionen eine Immobilie gekauft haben, die vorher einem 50:50 Joint Venture von intu properties plc aus London und dem Canada Pension Plan Investment Board aus Toronto gehörte. Das erworbene Shopping-Resort Puerto Venecia befindet sich in Saragossa in Spanien.

Wo auch immer auf der Welt welche Summen wie angelegt werden, alle Standorte eint ein Problem: der Klimawandel. Denn Klima beschränkt sich weder auf Kontinente noch kennt es Landesgrenzen.

Diese globale Thematik ist im neuen Jahr und Jahrzehnt das wohl wichtigste Thema. Weniger geht es um die Diskussion, ob der Klimawandel eine natürliche Entwicklung oder vom Menschen verschuldet ist, sondern darum, eine Situation zu schaffen, in der unser Planet und damit wir alle überleben können.

Ganz eng mit dem Klimaschutz hängt das Thema Mobilität zusammen. Denn bei jedem Gebäude und Standort geht es auch um deren Erreichbarkeit. Und die sollte umweltverträglich sein. Hier wird die Bedeutung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zunehmen, der selbst vielerorts attraktiver werden muss. Aber auch Fahrradfreundlichkeit, Car-Sharing und E-Mobilität sind Themen in diesem Zusammenhang. Zwar zeugt bereits die eine oder andere Ladestation für Elektroautos von wachsender Sensibilität, doch muss deren Zahl noch stark zunehmen, damit es nicht mehr heißt: Akku leer, Fahrer geladen. Generell ist die entscheidende Frage aber, ob die Angebote, die alle im Trend liegen, von den Menschen angenommen werden.

Ein anderes gesamtgesellschaftliches Thema sind die hohen Mieten, vor allem beim Wohnen. Zwar betrifft dies besonders Deutschland, wo der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum vor allem in der Hauptstadt Berlin, aber auch in München und anderen Großstädten immer lauter wird. Aber das, was sich derzeit in Deutschland abspielt, ist kein isoliertes



Ein gut ausgebautes Fahrradnetz wie in Kopenhagen bewirkt, dass etwa die Hälfte aller Einwohner in der Stadt Wege per Fahrrad bewältigt.

Phänomen, sondern lässt sich in die Reihe der Proteste und Demonstrationen einordnen, die es auch andernorts gibt. Mehr und mehr wird deutlich, dass in der Bevölkerung der Unmut gegenüber politischen, aber auch wirtschaftlichen Eliten wächst. „Gelbwesten in Paris“ lautet nur eines der Stichworte, aber auch in vielen anderen Ländern brodelt es.

Damit sind wir bei der Rolle der Politik. Hin und wieder wird vergessen, dass diese für mehr als nur die Immobilienbranche und Investoren da zu sein hat. Sie muss in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich das gesamte Gemeinwesen berücksichtigen. So gilt es, in der Diskussion um Mietendeckel sowie um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, die auch im neuen Jahrzehnt nicht verstummen wird, das Gemeinwohl im Auge zu haben. Dabei bewegen sich die Beteiligten zwischen der Tatsache, dass Wohnen einerseits ein Menschenrecht ist, andererseits an vielen Orten Wohnungsbestände in großem Stil von der für ein funktionierendes Gemeinwesen zuständigen öffentlichen Hand vor Jahren an private Unternehmen verkauft worden sind. Der Markt alleine wird es genauso wenig richten wie die öffentliche Hand. Für 2020 erscheinen Rücksichtnahme und Vorausschau angesagt. Oder um es in den Worten des Researchers eines großen Immobilienunternehmens zu sagen, der ganz sicher über jeglichen Verdacht sozialistischer Anwandlungen erhaben ist: Die schönste Renditeerwartung nutzt nichts, wenn sich kaum noch jemand die Wohnungen leisten kann.

Beim Klimawechsel und bei der Mobilität findet bereits ein Umdenken statt. Hier gehört die mittlerweile größere Zahl der „... for future“-Demonstrationen aktuell aufsehenerregend dazu, doch treten signifikante Änderungen erfahrungsgemäß erst dann ein, wenn diese aus der Wirtschaft kommen. Dort herrscht inzwischen Konsens, dass Ökologie und Ökonomie zusammengedacht werden müssen. Doch weitere Schritte von Lippenbekenntnissen einer „corporate responsibility“ hin zum entsprechenden Handeln bleiben gefragt und werden hoffentlich zunehmen.

Eine Perspektive zeigte das 50. Weltwirtschaftsforums in Davos mit dem Jubiläumsmotto auf: „Stakeholders for a Cohesive and Sustainable World“. Wohl noch öfter wird die bisherige Fixierung auf die Shareholders, die Aktionäre, durch Stakeholders, also letztlich sehr unterschiedli-

ris Skulpturen von Auguste Rodin. Dem Bildhauer hat Rilke seine 1908 als Buch erschienene Sammlung *Neue Gedichte* gewidmet. Eines davon, das Sonett *Archaischer Torso Apollos*, schließt mit der Zeile: „Du mußt dein Leben ändern!“ Dieser Imperativ gilt auch 2020 für die Her-



Umweltfreundliche Anreise zum WWF: mit der Rhätischen Bahn

che Betroffene, ersetzt werden. Zwar ist auch der Shareholder ein Stakeholder, doch kann und wird Gewinnmaximierung nicht mehr das alleinige Ziel sein.

Bleiben wir kurz beim Weltwirtschaftsforum in Davos und beim Klimaschutz. Die Bekundungen der Teilnehmer sind das eine, die Realität auf dem kleinen Flughafen Altenrhein ist das andere. Dort standen wieder unzählige Privatflugzeuge und die Zahl der Limousinentransfers, wenn nicht gleich der Helikopterflüge, nahm ebenfalls zu. Dabei ist Davos mit der Rhätischen Bahn gut zu erreichen. Die ist übrigens ein Beispiel für E-Mobilität seit Beginn des 20. Jahrhunderts.

Ebenfalls zu Beginn des 20. Jahrhunderts beeindruckten Rainer Maria Rilke in Pa-

ausforderungen, vor die der Klimawandel alle Menschen stellt. Alte Gewohnheiten stehen in Frage oder sind obsolet.

Alles beginnt bei einem selbst – „Du mußt dein Leben ändern“ –, doch gleichzeitig trägt jedes Selbst auch Verantwortung für das Ganze. In der Immobilienwirtschaft sind das finanziell gesehen Investitionen und als Produkt Gebäude, die zumeist in Städten stehen. Dass es beim Klimaschutz maßgeblich darauf ankommt, was in Städten geschieht oder eben nicht mehr geschieht, ist hinreichend bekannt. Für alle Beteiligten – die Immobilienwirtschaft spielt dabei eine wichtige Rolle – gilt es, eingefahrenes Denken und Handeln zu überschreiten. So etwas können am besten Gestalter statt Funktionäre. | **Andreas Schiller**

<< Top forum for business, architecture and administration. Since 2013. >>

CITIES *of* TOMORROW

New waves of urban migration

BUCHAREST | MARCH 24
JW Marriott Bucharest Grand Hotel

www.citiesoftomorrow.ro



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

An event by



econet romania

MIGRATION – LANGFRISTIG MIT JANUSKÖPFIGEN FOLGEN

Migration ist eines der strittigsten Themen, nicht nur innerhalb der EU. Zwar ist Migration eine Konstante der Menschheitsgeschichte, doch birgt sie heute mehr denn je für alle Beteiligten enorme Herausforderungen.

Nicht erst seit den vergangenen Jahren ist Migration ein Thema, das je nach Standpunkt Gesellschaften spaltet, bei den einen Abwehrreflexe auslöst, von anderen begrüßt wird. Ursachen, warum Menschen ihre angestammte Heimat verlassen, gibt es viele – das reicht von der Angst ums Leben in Kriegs- und Krisengebieten über politische und rechtliche Unsicherheiten bis hin zu dem Wunsch nach besseren Einkommensmöglichkeiten, wobei auch mehrere Gründe zusammenkommen können. Es muss sich jeder nur mal selbst fragen, wie hoch der Impuls sein muss, um alle Wurzeln zu kappen und sich auf Dauer in einem anderen Land mit einer fremden Sprache und Kultur niederzulassen, um zu ermessen, dass Migration eher nicht aus Leichtfertigkeit geboren ist.

Von Migration ist aber auch die Rede, wenn Bevölkerungsbewegungen innerhalb eines Landes oder innerhalb eines Staatenverbundes wie der EU stattfinden. In diesem Fall spricht man von Binnenmigration, was im Fall der EU allerdings etwas euphemistisch ist. Denn gerade hier gibt es Länder, die sehr deutlich von den Migrationsbewegungen profitieren, und andere, die dabei „ausbluten“. Man muss sich nur einmal anschauen, welche Länder bei der Nettomigration Minuswerte aufweisen, wo also mehr Menschen ab als zuwandern, und in welchen Staaten diese Rate positiv ist.

Viele Länder der EU-Osterweiterung verzeichneten zwischen 2010 und 2015 eine negative Nettomigrationsrate je



Wanderungsbewegungen sind so alt wie die Menschheit. Heute sind die Folgen jedoch oftmals gravierender.

1.000 Einwohner, alle „westlichen“ Staaten dagegen konnten auf einen positiven Zuwanderungssaldo zurückblicken. Ausnahmen bilden lediglich die Slowakei und Slowenien sowie Ungarn und die Tschechische Republik. Das Bild verändert sich auch nur geringfügig bei den Prognosen für den Zeitraum von 2015 bis 2020 (Quelle: *World Populations Prospects 2019* der UN).

Die höchsten Minuswerte weisen Litauen (2010 bis 2015: minus 9,7 / 2015 bis 2020: minus 11,6) und Lettland (minus 8,1 / minus 7,6) auf, gefolgt von Rumänien (minus 3 / minus 3,8), Kroatien (minus 1,8 / minus 1,9), Polen (minus 1,7 / minus 0,8) und Bulgarien (minus 0,7 / minus 0,7). Ein Argument, das man in diesem Zusammenhang oft hört, ist die wirtschaftliche Anziehungskraft der westlichen Länder. Zugegeben, das spielt eine wichtige Rolle, aber darüber sollte man nicht

vergessen, dass die westlichen Länder ihrerseits davon auch in hohem Maß profitieren. Wenn Tausende von Ärzten (nicht nur) aus Rumänien in westliche Länder gehen, so wird dort zwar der Ärztemangel gelindert, aber in ihrem Ursprungsland fehlen sie. Gleiches gilt für alle anderen Berufe, die eine (oft staatliche) Ausbildung erfordern, die dann letztlich einem anderen Land zugutekommt.

So verständlich und nachvollziehbar die Entscheidung des Einzelnen sein mag, ein solcher „Exodus“ hat langfristige Folgen. Es sind häufig eher jüngere, auch geistig mobile Menschen, die diesen Schritt vollziehen. Das bedeutet nicht nur einen „Braindrain“, es verändert auch die Bevölkerungsstruktur und das politische Klima eines Landes, und es hat langfristige Folgen für die jeweilige Volkswirtschaft. Auch wenn die Abwanderung zunächst die Arbeitslosigkeit in den betroffenen Ländern



Es gibt viele Möglichkeiten, ländliche Regionen attraktiv zu halten und zugleich die Identität zu stärken.

verringert und die Überweisungen aus dem Ausland der heimischen Bevölkerung und Wirtschaft helfen, führt diese Entwicklung mittelfristig zu einem Arbeitskräftemangel. Dass beispielsweise Ungarn einen positiven Zuwanderungssaldo hat und Polens negative Migrationsrate vergleichsweise niedrig ist, hängt damit zusammen, dass Ungarn inzwischen dringend benötigte Arbeitskräfte in der Ukraine, aber auch in Vietnam, China und Indien rekrutiert, und in Polen rund zwei Millionen Ukrainer leben und arbeiten. Kroatien wiederum stünde noch schlechter da, hätte das Land nicht schon den Arbeitskräftemarkt im benachbarten Bosnien und Herzegowina leergefegt. Die europäische Binnenmigration lässt die einzelnen Länder zwar „bunter“ werden, aber sie produziert auch langfristig Gewinner und Verlierer und schwächt vor allem in den Herkunftsländern das soziale und damit auch das politische System.

Als ähnlich problematisch erweist sich das, was im engeren Sinn als Binnenmigration gilt: dass Menschen innerhalb eines Landes aus den wirtschaftlich schwachen Gebieten – meist ländlichen Regionen – in

die prosperierenden Städte ziehen. Dieses Thema ist auch in Westeuropa virulent und führt einerseits dazu, dass in Städten häufig Wohnraum knapp wird, die Preise entsprechend steigen und das Umland immer stärker zersiedelt wird. Andererseits veröden ganze Regionen, in denen es dann keinen Bäcker und keinen Hausarzt mehr in unmittelbarer Nähe gibt, von anderen, etwa kulturellen Einrichtungen ganz zu schweigen, wo Mobilfunk und Internet eher nicht funktionieren, wo der öffentliche Nahverkehr mangels Nachfrage immer weiter ausgedünnt wird und die Menschen, die (noch) dort leben, sich „abgehängt“ fühlen (und es auch in gewisser Weise sind). Es ist eine Entwicklung, die häufig national-populistische Strömungen vielleicht nicht begründet, aber ihnen zumindest Vorschub leistet.

Allerdings gibt es nicht nur das Stadt-Land-Gefälle, auch Stadt ist nicht gleich Stadt. Vor allem wirtschaftlich prosperierende Hot Spots ziehen wie ein Magnet Menschen an, in erster Linie, weil es dort Arbeit und attraktive Verdienstmöglichkeiten gibt, aber auch weil das Leben dort einiges zu bieten hat. Daneben gibt es aber

auch (meist kleinere) Städte, die als weniger attraktiv gelten und die zu kämpfen haben, um ihre Bevölkerung zu binden. Ein gängiges Mittel ist, Investitionen einzuwerben und dadurch Arbeitsplätze zu schaffen. Doch dabei ist die Konkurrenz unter den Städten groß und häufig sind es die bereits erfolgreichen Städte, die das große Los ziehen, weil künftige Arbeitgeber davon ausgehen, dass sie dort eher Arbeitskräfte gewinnen und halten können. Das gilt sicher nicht überall und für alle, ist jedoch eine häufig zu beobachtende Entwicklung.

Für die Städte bedeutet das allerdings, dass einige „aus allen Nähten platzen“, andere dagegen Gefahr laufen zu schrumpfen. Und besonders in strukturschwachen Gebieten potenziert sich diese Entwicklung. Um nicht falsch verstanden zu werden: Es waren und sind immer zunächst die Städte, die eine wirtschaftliche Entwicklung vorantreiben – als erstes meist die jeweilige Hauptstadt, der dann andere größere Städte des jeweiligen Landes nachfolgen. Und je mehr Städte eines Landes vom wirtschaftlichen Aufschwung profitieren, um so besser.

Der Blick auf die Städte sollte allerdings nicht dazu führen, die ländlichen Regionen aus den Augen zu verlieren und zu vernachlässigen. Insbesondere strukturschwache Gebiete so zu entwickeln, dass sie ein gewisses Maß an Attraktivität behalten, ist unter anderem ein Anliegen der EU. In Zeiten der Digitalisierung – vorausgesetzt eine entsprechende Infrastruktur ist vorhanden – müssen nicht alle Arbeitsplätze in städtischen Gebieten angesiedelt sein beziehungsweise muss nicht jeder Arbeitnehmer täglich an seinem städtischen Arbeitsplatz auch physisch präsent sein. Daneben gibt es aber auch Möglichkeiten, ländliche Regionen attraktiv zu halten. Die Optionen reichen beispielsweise von Freizeit- und touristischen bis im weitesten Sinn kulturellen Einrichtungen. Ebenso lassen sich mit der jeweiligen Region verbundene Produktionen fördern.

Um es an einem Beispiel zu verdeutlichen: Das Waldviertel im Nordwesten des Bundeslandes Niederösterreich ist ohne Frage ein strukturschwaches und eines der am dünnsten besiedelten Gebiete Österreichs. Die von Landwirtschaft und Holzindustrie geprägte Region verlor mit dem Niedergang der hier einstmals angesiedelten Textilindustrie in den Jahren zwischen 1980 und 2010 kontinuierlich an Bevölkerung. Vor allem jüngere Leute verließen die Region. Seit 2010 gewinnt das Waldviertel aber an Attraktivität: Der Bevölkerungsschwund scheint gestoppt, denn seit 2009 ziehen wieder mehr Menschen

zu als fort, und auch die Touristenzahlen steigen. Hier locken Festivals sowie Einrichtungen für einen sanften und Wellness-Tourismus wie das Sole-Felsenbad in Gmünd, das Moorbad Harbach oder das Gesundheitszentrum Gars am Kamp, und gibt es eine Vielzahl von Museen, deren Themen von Kunst über Erdgeschichte bis zum Freimaurertum, von speziellen Naturlandschaften wie Moor und Torfgebiete über den Graumohn, der hier wächst, bis hin zu einem „Erdäpfelmuseum“ reichen. Dass auch in einer solchen Region erfolgreiche Unternehmensgründungen möglich sind, zeigt beispielsweise Sonnentor: Das 1988 gegründete Unternehmen, das auf biologische Kräuter, Tees und Gewürze spezialisiert ist, hat sich zu einem der führenden Biofachhandelsunternehmen Österreichs entwickelt und ist inzwischen auch über die Grenzen des Landes hinaus bekannt. Solche Initiativen und ähnliche sollten verstärkt gefördert und unterstützt werden. Das allerdings setzt voraus, dass Fördergelder, die durchaus vorhanden sind und bereitstehen, direkt eingeworben werden können und die betreffende Region oder Initiative nicht den langen Weg über diverse Instanzen gar bis in die Hauptstadt nehmen muss, wo dann entschieden wird, ob und wofür überhaupt ein Antrag eingereicht wird.

Die Städte in Zentral- und Osteuropa halten deutlich auf. So positiv diese Entwicklung ist, sollte man darüber nicht vergessen, auch die Regionen „lebensfähig“ zu



In Sprögnitz im Waldviertel wurde 1988 Sonnentor gegründet. Heute ist es ein führendes Biofachhandelsunternehmen und international bekannt.

erhalten und weder wirtschaftlich noch demographisch „ausbluten“ zu lassen. Vielleicht hilft dabei, sich nicht nur andere westeuropäische Städte zum Vorbild zu nehmen, sondern auch mal zu schauen, was aus den ländlichen Regionen geworden ist und welche Probleme dort inzwischen bestehen, um vielleicht die Fehler zu vermeiden, die heute manche Region ins Abseits manövriert hat. Denn Migration hat immer zwei Seiten, im Großen über Ländergrenzen hinweg wie im Kleinen innerhalb eines Landes, und die Folgen sind langfristig spürbar. | **Marianne Schulze**

CITIES OF TOMORROW: NEUE WELLEN STÄDTISCHER MIGRATION

Das Thema Migration, genauer: die Zuwanderung in die Städte, steht auch im Mittelpunkt der diesjährigen Konferenz Cities of Tomorrow, die von der AHK Rumänien in Bukarest ausgerichtet wird. In Rumänien profitieren neben der Hauptstadt Bukarest vor allem die größeren Städte von den Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes. Das Bevölkerungswachstum der Städte bringt aber auch Herausforderungen mit sich. Das betrifft Themen wie Wohnen, soziale Infrastruktur und Freizeitangebote, aber auch und vor allem den wachsenden Verkehr. Wie alle Jahre fördert die Konferenz den Austausch zwischen rumänischen und den Vertretern deutscher Städte über positive wie negative Erfahrungen und Entwicklungen.

Cities of Tomorrow: New waves of urban migration, 24. März 2020, JW Marriott Grand Hotel, Bukarest
www.citiesoftomorrow.ro

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
8.–13. Februar 2020	World Urban Forum	Abu Dhabi Exhibition Center ADNEC, Khaleej Al Arabi Street, Abu Dhabi, UAE	https://wuf.unhabitat.org
10.–13. März 2020	Mipim The international retail property market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
24. März 2020	Cities of Tomorrow The New Waves of Urban Migration	JW Marriott Grand Hotel, Bukarest, Rumänien	www.citiesoftomorrow.ro
15.–18. April 2020	Real Corp 2020 Shaping Urban Change	RWTH Aachen, Super C, Templergraben 75, Aachen, Deutschland	www.corp.at
14. Mai 2020	CEDER 2020 Romanian Commercial Real Estate Conference	Radisson Blu Hotel, Calea Victoriei 63-81, Bukarest, Rumänien	www.ceder.cijeuropa.com
1.–4. Juli 2020	ERES Annual Conference: Embracing the Digital Future in Real Estate	Tallinn University of Technology (TalTEch), Tallin, Estland	www.eres.org

GRAFISCHE PERSPEKTIVE AUF DIE GESCHICHTE BERLINS

Von 1961 bis 1989 war Berlin eine in Ost und West geteilte Stadt und bildete der Westteil umschlossen von der Berliner Mauer eine Insel, die dadurch in gewisser Weise eine etwas andere Entwicklung nahm als der Rest der Städte in der damaligen Bundesrepublik. *West-Berlin Grafik-Design* geht dieser Entwicklung nach, zeigt aber nicht nur die Arbeiten renommierter Grafiker der Zeit in den verschiedenen Bereichen, die vom Firmenlogo über Buchumschläge bis zu Plakaten für kulturelle Veranstaltungen reichen. Vielmehr ist das Thema in den historischen Kontext eingebettet – und das macht das Buch auch für jene interessant, die nicht in erster Linie an Grafik interessiert sind.

Es beginnt mit einem Briefwechsel zwischen dem Herausgeber des Buchs und Bernard Stein, Gründungspartner des Designbüros Ott & Stein in Berlin, in dem persönliche Eindrücke der Zeit zwischen 1961 und 1989 die besondere Rolle Berlins vermitteln. Die Insellage führte dazu, dass sich kaum große Unternehmen und Firmenzentralen ansiedelten, dass es häufig junge Leute waren, die zum Studieren und um der Wehrpflicht zu entgehen in die Stadt kamen und hier eine eher freigeistige Atmosphäre schufen. Der Spruch des späteren Bürgermeisters der Stadt Klaus Wowereit, wonach Berlin „arm, aber sexy“ sei, hat seinen Ursprung in dieser Zeit.

Um die Stadt am Leben zu halten, setzte man in diesen Jahren vor allem auf Kunst und Kultur, aber auch darauf, junge Leute mit allen Mitteln zu halten, indem man ihnen Steuererleichterungen und günstige Kredite für Ehestand und Nachwuchs bot.

Über diesen Briefwechsel hinaus bieten die Umschlaginnenseiten des Buches eine Timeline, die wichtige Ereignisse sowohl allgemeiner Natur als auch im Bereich der Berliner Designszene auflistet. Das Buch selbst bietet eine Mischung aus Sachthemen und dem Blick auf einzelne renommierte Grafiker der Zeit. So werden beispielsweise Logos von Berliner meist mittelständischen Unternehmen betrachtet und wird dabei auch die Geschichte der Taz im Logo der taz Die Tageszeitung und deren Entstehungsgeschichte aus der alternativen Szene heraus erzählt. Das Buch geht den Spuren für ein einheitliches grafisches Erscheinungsbild der Stadt Berlin ab Mitte der 60er Jahre nach – es war weltweit das erste Corporate Design einer Stadt. Und es bleibt nicht bei den Versuchen stehen, das bis in die 80er Jahre eher provinzielle Erscheinungsbild der Berliner Verkehrsbetriebe zu modernisieren, ein Schritt, der letztlich erst nach der Wiedervereinigung gelang.

Was das Buch so spannend macht – nicht nur für jene, die Berlin in diesen Jahrzeh-



Jens Müller (Hrsg.)
West-Berlin Grafik-Design – Gestaltung hinter dem Eisernen Vorhang
Optik Books, Düsseldorf 2019
ISBN 978-3-00-063546-5
152 Seiten
Preis: EUR 28

ten erlebten, sondern auch für alle, die den Geist dieser Jahre zu verstehen versuchen –, ist die Tatsache, dass eben nicht nur grafische Werke gezeigt, sondern diese immer wieder – und oftmals auch recht unterhaltsam – in den Zusammenhang der Stadt und der Zeit eingebettet werden.

impressum

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

Layout: Silvia Hogl, 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: Smiley.toerist – Wikimedia Commons (S. 1), Franck Boston – Fotolia.com (S. 11), raisondtre – Adobe Stock (S. 13), intu Puerto Venecia (S. 14 oben), heb – Wikimedia Commons (S. 14 unten), Rhätische Bahn (S. 15), nito – Adobe Stock (S. 17), Pavlasek Tomas – Adobe Stock (S. 18 oben), www.soschmecknoe.at (S. 18 unten links), So-le-Felsen-Bad Gmünd (S. 18 unten rechts), Sonnenlor (S. 19)