

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 11
 Vermietungen Seite 12

schwerpunkt

Der Begriff „Green City“ ist derzeit in aller Munde. Doch damit ist nicht nur das Grün in der Stadt gemeint. Für eine nachhaltige Entwicklung der Städte spielen noch weitere Gesichtspunkte eine Rolle.

Seite 14

hintergrund

Zunehmend entdecken internationale Investoren und Projektentwickler die Wohnungsmärkte in CEE/SEE. Diese gleichen sich den westlichen Märkten an.

Seite 18

literatur

Behaustsein ist mehr als Wohnen und Wohnung ist auch die Erde, auf der wir leben.

Seite 21



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



nach unserer Jubiläumsausgabe zum 10-jährigen Bestehen erhielten wir noch zahlreiche weitere Gratulationen. Dafür danke ich allen, denn wir haben uns über Erinnerungen, Zuspruch und Ausblicke sehr gefreut.

Apropos Ausblick: Es geht vom kühlen Frühling auf den Sommer zu. In dieser Zeit der zunehmenden Lockerungen freue auch ich mich darüber, dass wieder mehr möglich sein wird – Veranstaltungen und andere persönliche Treffen inklusive. Nicht nur die Kultur und die Hotels, der Handel und die Gastronomie schöpfen neue Hoffnung.

Aber eine gewisse Skepsis bleibt. Denn die Situation ist ambivalent. Nach wie vor tauchen neue Mutationen des Virus auf und besiegt ist die Pandemie trotz sinkender Inzidenzen wahrlich nicht. Das wird sie wohl auch nie sein und die Gefahr einer neuen Pandemie besteht zudem. Umdenken bleibt angesagt. Nur ein Beispiel: Viele Marktteilnehmer erzählen mir in Gesprächen, dass sie weiterhin weniger Reisen zu irgendwelchen Terminen planen. Mir geht es genauso. Nach manchen digitalen Konferenzen dachte ich mir schon: Und dafür wärest Du sonst dorthin gefahren oder gar geflogen.

Stattdessen spüre ich – wie es so schön heißt: nicht immer, aber immer öfter – größere Achtsamkeit und ein wachsendes Bewusstsein für Fragilität. Das führt, was ja nicht das Schlechteste ist, zu grundsätzlichen Fragen und Themen. Über zwei davon können Sie in dieser Ausgabe nach den News lesen: Da geht es um die grüne Stadt und um das Wohnen.

Ihr

Andreas Schiller



Noch in diesem Jahr soll mit dem ersten Bauabschnitt des Büroprojekts der Warimpex in Białystok begonnen werden.

WARIMPEX: BAUGENEHMIGUNG FÜR BÜROPROJEKT IN BIAŁYSTOK

Für die Entwicklung eines Büroprojekts im polnischen Białystok hat Warimpex die offizielle Baugenehmigung erhalten. Im Rahmen des Projekts werden in mehreren Phasen Bürogebäude mit einer Gesamtfläche von 36.000 Quadratmetern errichtet. Der Start der ersten Bauphase ist für Ende 2021 geplant. Das Entwicklungsgrundstück befindet sich im Zentrum von Białystok, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs und des Busbahnhofs. Der Gebäudekomplex soll auf fünf Ebenen Büroflächen bieten. Im Erdgeschoss sind rund 5.000 Quadratmeter vermietbare Fläche für Geschäfte, Restaurants, Cafés und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen. Zudem umfasst das Projekt zwei Tiefgaragen mit rund 390 Stellplätzen, Ladestationen für Elektroautos sowie einen Fahrradkeller.

NULL-ENERGIE-STANDARD FÜR NEUE GEBÄUDE IN RUMÄNIEN

In Rumänien ist der Nullenergiehaus-Standard für den Bau aller neuen Gebäude vorgeschrieben. Dieser Standard ist auch für alle umfangreicheren Modernisierungen verpflichtend. Als umfangreichere Modernisierungen definiert das Gesetz 372/2005 über den Energiebedarf von Gebäuden, aktualisiert im Jahr 2020, einen baulichen Eingriff, der im Wert 25 Prozent des steuerlichen Wertes des Gebäudes übersteigt.

CTP PLANT SERBIENS GRÖSSTEN LOGISTIKPARK IN BELGRAD

CTP hat den Erwerb eines 27,5 Hektar großen Grundstücks in der Nähe des Belgrader Stadtzentrums abgeschlossen und plant die Entwicklung des CTPark Belgrade Centre. Der CTPark Belgrade Centre wird mit über 130.000 Quadratmetern Bruttomietfläche die bisher größte Logistikanlage Serbiens werden. Der Standort liegt sechs Kilometer vom Stadtzentrum Belgrads, zwei Kilometer von Neu-Belgrad und fünf Kilometer vom Flughafen Belgrad entfernt. CTP ist mit fünf Logistik- und Industrieparks mit einer Gesamt-mietfläche von 355.000 Quadratmetern vertreten.

WING ERWEITERT LOGISTIKPARK IN BUDAPEST

Wing erweitert den Login Business Park im Norden von Budapest um eine neue Halle mit 5.200 Quadratmetern – 4.200 Quadratmeter Lagerfläche und 1.000 Quadratmeter Bürofläche. Die Entwicklung soll im Spätsommer 2021 abgeschlossen sein.

Der Login Business Park liegt im Norden von Pest an der Ringstraße M0, am Fuße der Megyeri-Brücke. Derzeit bietet der Park eine Halle mit einer Nutzfläche von 75.000 Quadratmetern, davon entfallen 54.000 Quadratmeter auf Lager- und Logistikflächen sowie 21.000 Quadratmeter auf Büronutzungen und Ausstellungsräume.



Helaba | 



Q19

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.



Szyperska Office Center in Posen, 2009 vom lokalen Projektentwickler Wechta fertiggestellt, ist das erste Objekt, in das der tschechische Fonds Investika realitní in Polen investiert.

INVESTIKA REALITNÍ FOND BETRITT DEN POLNISCHEN MARKT

Der offene Investmentfonds Investika realitní hat den Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung an dem Verwaltungskomplex Szyperska Office Center in Posen abgeschlossen. Zum ersten Mal erweitert der Fonds damit sein Portfolio über die Grenzen der Tschechischen Republik hinaus. Das siebenstöckige Gebäude mit rund 19.000 Quadratmetern Mietfläche und Panoramablick auf die Warthe befindet sich in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Posen.

BAUSTART FÜR VGP PARK GYÖR BÉTA

VGP hat mit den Bauarbeiten für den neuen VGP Park Győr Béta begonnen. Es ist das zweite Projekt des Unternehmens in Győr und entsteht in der Nähe des bereits bestehenden VGP Park Győr. VGP Park Győr Béta liegt im Industriegebiet von Győr, etwa vier Kilometer von der Autobahn M1 entfernt, die Budapest mit Wien und Bratislava verbindet.

Der Park wird aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 46.000 Quadratmetern bestehen. Die Räumlichkeiten werden für Logistik, Leichtindustrie und kommerzielle Aktivitäten geeignet sein. Das erste im Bau befindliche Projekt wird eine Gesamtmietfläche von etwa 13.000 Quadratmetern haben. Die Übergabe des Gebäudes ist für März 2022 geplant.

KGAL ERWIRBT VILLA OFFICE IN WARSCHAU

Die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG erweitert das von ihr verwaltete Immobilienportfolio in der polnischen Hauptstadt. Für einen paneuropäischen Immobilien-Spezial-AIF wurde die Büroimmobilie Villa Office für rund EUR 87 Millionen von Echo Investment S.A. erworben. Die Immobilie in der ul. Grzybowska wurde 2020 fertiggestellt und ist Teil eines größeren Stadtteilentwicklungsprojekts auf einem ehemaligen Brauereiareal. Dort sollen neben 1.000 Wohneinheiten auch 50.000 Quadratmeter Büro- und 10.000 Quadratmeter Gastronomieflächen entstehen. Das Villa Office selbst umfasst insgesamt rund 16.700 Quadratmeter Mietfläche.

HAGAG BAUT WEITERES BÜROGEBÄUDE IN BUKAREST UM

Hagag Development Europe hat mit den Bauarbeiten für den Umbau des Objekts Tudor Arghezi 21 in der Nähe des Universitätsplatzes begonnen. Die Investition beläuft sich auf über EUR 4 Millionen. Das 1966 erbaute Gebäude verfügt über eine Bruttomietfläche von über 4.580 Quadratmetern. Der Umbauprozess umfasst die Konsolidierung und die Neuaufteilung des Gebäudes. Auch die Fassade des Gebäudes wird komplett umgestaltet.



Der Avenir Business Park in Prag hat in den vergangenen Jahren öfter den Eigentümer gewechselt. Tristan Capital Partners hatten das Objekt 2017 von Lone Star gekauft, die es zwei Jahre zuvor als Teil eines Portfoliodeals von Aviva Investors übernommen hatten.

AFI EUROPE KAUFTE AVENIR BUSINESS PARK IN PRAG 5

AFI Europe hat den Kaufvertrag für das Bürozentrum Avenir Business Park in Prag 5 unterzeichnet. Verkäufer ist EPISO 4, ein zu Tristan Capital Partners gehörender Immobilienfonds. Der Bürokomplex mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 25.600 Quadratmetern befindet sich auf halber Strecke zwischen dem Stadtzentrum und dem internationalen Flughafen Václav Havel. Der Wert der Transaktion, beträgt EUR 66,5 Millionen. Die Transaktion wird abgeschlossen, sobald der Verkäufer die vorab vereinbarten Bedingungen im Transaktionsvertrag erfüllt hat.

PBB UND HELABA: REFINANZIERUNG FÜR DOCK IN OFFICE PARK IN PRAG

pbb Deutsche Pfandbriefbank (pbb) und Helaba haben gemeinsam einen Investitionskreditvertrag in Höhe von EUR 130 Millionen zur Refinanzierung des "Dock In Office Park" (4 Gebäude) in Prag mit der Crestyl Group unterzeichnet. pbb und Helaba agierten als Joint Lead Arranger und stellten die Finanzierung zu gleichen Teilen zur Verfügung. pbb fungierte auch als Facility und Security Agent der Transaktion.

Dock In Office Park ist Teil des Dock-Projekts in Prag 8, wo Crestyl an der Moldau ein neues Quartier entwickelt hat, das neben Büro- und Einzelhandelsflächen auch Wohnungen entlang des Yachthafens bietet. Dock In One bis Four besteht aus vier Bürogebäuden, die zwischen 2013 und 2020 fertiggestellt wurden. Dock In Five befindet sich derzeit im Bau und wird voraussichtlich 2022 fertiggestellt. Die kombinierte Bruttomietfläche beträgt insgesamt 58.254 Quadratmeter.

7R ERWIRBT ZWEI GRUNDSTÜCKE FÜR LAST-MILE-PROJEKTE IN WARSCHAU

7R hat Grundstücke für zwei neue Last-Mile-Projekte in und um Warschau erworben. Ein Projekt wird an der Osmanska Straße, in der Nähe des Chopin Flughafens, das zweite an der Rzečna Straße in Targówek entstehen.

Für das Projekt 7R City Flex Warsaw Airport III an der Osmanska Straße sind zwei Gebäude mit einer vermietbaren Gesamtfläche von 24.000 Quadratmetern geplant. Das Projektareal liegt zehn Kilometer vom Warschauer Stadtzentrum, 500 Meter vom Warschauer Cargo-Terminal und zwei Kilometer vom internationalen Flughafen Frédéric Chopin entfernt. Bis zur Schnellstraße S2 sind es und 1,8 Kilometer. Mit dem Bau der Gebäude soll im Juni dieses Jahres begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

Das 7R City Flex Warschau-Targówek soll zwei Lagerhallen mit einer Gesamtfläche von 31.970 Quadratmetern umfassen. Der Standort ist acht Kilometer vom Warschauer Stadtzentrum und 13 Kilometer vom internationalen Flughafen Frédéric Chopin entfernt. Mit dem Bau soll Ende dieses, spätestens Anfang des nächsten Jahres begonnen werden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2022 geplant.



Neben den Váci Greens in Budapest plant die S Immo ein Büroensemble. Der signifikanteste 11-geschossige Bauteil des Ensembles liegt direkt an der Váci út.

S IMMO AG PLANT BÜROPROJEKT IN BUDAPEST

Die S Immo AG verstärkt ihre Entwicklungsaktivitäten in CEE mit einem neuen Büroprojekt in Budapest. An der Váci út soll ein Ensemble aus drei Bürogebäuden mit rund 29.000 Quadratmetern Nutzfläche entstehen. Für die Generalplanung ist das Prager Büro des britischen Architekturbüros Chapman Taylor in Zusammenarbeit mit Bánáti + Hartvig Architects verantwortlich. Der Baubeginn ist für 2022 geplant. Die Fertigstellung des Projekts wird für 2024 erwartet.

HB REAVIS VERKAUFT PRAGER GRUNDSTÜCK AN PSN

HB Reavis hat ein Grundstück im Zentrum von Prag für CZK 870 Millionen (rund EUR 34 Millionen) an den lokalen Entwickler PSN verkauft. HB Reavis hatte den ehemaligen Transgas-Komplex in der Nähe des Wenzelsplatzes 2014 für rund CZK 250 Millionen (EUR 9,7 Millionen) vom Energiekonzern CEZ erworben. Das Gebäude wurde 2019 abgerissen, um Platz für das von HB Reavis geplante Projekt Nová Vinohradská 8 zu schaffen. Der Verkauf markiert den Ausstieg des slowakischen Unternehmens aus dem Prager Markt als Entwickler. HB Reavis konzentriert sich weiterhin auf die Entwicklung seines Projekts Nová Zvonarka in Brünn und will auch sein Netzwerk von Co-Working Spaces, die unter der Marke HubHub betrieben werden, weiter ausbauen.

MACQUARIE SCHLIESST ERWERB VON POLNISCHEM LOGISTIKPORTFOLIO AB

Macquarie Asset Management hat im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer (BVK), Deutschlands größter Pensionskasse, das letzte Objekt eines EUR 190 Millionen teuren Logistikimmobilienportfolios in Polen erworben. Das 276.000 Quadratmeter umfassende Portfolio besteht aus zwölf Logistikanlagen in den Logistikparks Hillwood Marki, 7R Park Kokotow und 7R Park Tczew in Warschau, Krakau und der Tri-City. Das Portfolio wurde in mehreren Schritten ab 2019 erworben, wobei jetzt das letzte Objekt, das 21.500 Quadratmeter große Gebäude C im Logistikpark Hillwood Marki, übernommen wurde. Macquarie Asset Management erwarb das Portfolio von Hillwood und 7R. Die Logistikimmobilien wurden zwischen 2017 und 2020 entwickelt.

MLP GROUP SICHERT SICH KREDIT VON BNP UND PKO

Tochtergesellschaften der polnischen MLP Group, einem Entwickler von Industrie-Immobilien, haben sich von einem Konsortium aus BNP Paribas Bank Polska und PKO Bank Polski einen Kredit in Höhe von EUR 73,4 Millionen zur Finanzierung ihres Portfolios gesichert. Die Mittel werden zur Refinanzierung bestehender Kreditverpflichtungen der Gesellschaften sowie zur Finanzierung laufender Investitionsprojekte verwendet.



The Light One in Bukarest ist das erste von insgesamt drei Bürogebäudes des Komplexes The Light, zu dem auch eine Wohnkomponente gehört und der von River Development entwickelt wird.

UNIQA REAL ESTATE KAUFTE BÜROGEBÄUDE IN BUKAREST

Uniq Real Estate, Teil der österreichischen Versicherungsgruppe Uniq, hat den Erwerb des Bürogebäudes The Light One in Bukarest von River Development abgeschlossen. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. The Light One ist das erste Gebäude des Komplexes The Light, der insgesamt drei Bürogebäude und eine Wohnkomponente umfasst. Das Gebäude hat eine vermietbare Gesamtfläche von 21.653 Quadratmetern.

INDOTEK KAUFTE VIER BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Die Immofinanz hat vier Bürogebäude in Warschau an die ungarische Indotek Group verkauft. Die Gebäude haben eine Mietfläche von insgesamt rund 45.300 Quadratmetern. Der Verkaufspreis beläuft sich auf EUR 72,5 Millionen. Die verkauften Büroimmobilien befinden sich in den Warschauer Bezirken Mokotów, Ochota sowie Włochy.

PBB STELLT INVESTITIONSKREDIT FÜR ARES IN POLEN BEREIT

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einem von der Real Estate Group der Ares Management Corporation gemanagten Fonds einen Investitionskredit in Höhe von EUR 115 Millionen zur Verfügung gestellt. Die Mittel sollen für die Finanzierung des Erwerbs eines Logistikportfolios in Polen verwendet werden.

Das Portfolio besteht aus vier neu errichteten Lagerhallen in Danzig, Sosnowiec (zehn Kilometer östlich von Kattowitz), Posen und Breslau. Das Portfolio umfasst insgesamt 285.500 Quadratmeter Bruttomietfläche.

NOVÁ KAROLINA PARK IN OSTRAVA WECHSELT DEN EIGENTÜMER

Eines der modernsten Bürogebäude im Zentrum von Ostrava, Nová Karolina Park, hat den Besitzer gewechselt. Die Entwicklungs- und Investmentgesellschaft Passerinvest Group hat das Gebäude an die in Ostrava ansässige Investmentgruppe RT Torax Group verkauft, die auf dem angrenzenden Grundstück den Bau des höchsten Gebäudes in der Tschechischen Republik vorbereitet. Über den Wert der Transaktion wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Gebäude Nová Karolina Park ist Teil eines umfangreichen Entwicklungsprojekts auf dem Gelände der ehemaligen Kokerei Karolina. Es befindet sich an der Straße des 28. Oktober und bildet eine Art Tor zum neuen Stadtteil Karolina. Das sechsstöckige Gebäude, das 2013 fertiggestellt wurde, verfügt über 30.400 Quadratmeter Mietfläche und 280 Tiefgaragenplätze.



Heimstaden hat vom tschechischen Projektentwickler Daramis die Anlage Unicity Living mit 226 Mietwohnungen in Pilsen erworben.

HEIMSTADEN KAUFTE WOHNPORTFOLIO IN PILSEN

Das schwedische Unternehmen Heimstaden setzt seine Investitionen in den Wohnungsbau in der Tschechischen Republik fort. Das Unternehmen, das im vergangenen Jahr Residomo mit 42.500 Wohnungen vor allem in der Mährisch-Schlesischen Region gekauft hat, erweitert nun sein Portfolio mit einer EUR 22,7 Millionen teuren Akquisition in Pilsen vom tschechischen Entwickler Daramis. Das Portfolio umfasst 226 Wohnungen und fünf Nicht-Wohngebäude.

RESI4RENT ERÖFFNET DRITTES PROJEKT IN WARSCHAU

Ein neu eröffnetes Projekt in Warschau in der Tasmowa Straße schließt sich den Resi4Rent-Gebäuden in der Warschauer Brauerei und in der Suwak Straße an. Das Gebäude an der Tasmowa Straße befindet sich im Stadtteil Mokotów, nur vier Minuten zu Fuß vom Bahnhof Warszawa Stuzewiec entfernt, nahe der Schnellstraße mit der Auffahrt zum Autobahnring. Das Projekt bietet 372 Wohnungen in verschiedenen Größen und Typen, von denen vier behindertengerecht gestaltet sind.

Resi4Rent bietet über 1.800 Wohnungen an. Ziel des Unternehmens ist, bis 2025 den Bestand auf rund 10.000 Wohnungen in den sechs größten polnischen Städten – in Warschau, Krakau, Łódź, Breslau, Danzig und Posen – zu erhöhen.

PANATTONI INVESTIERT IN STARGARD IN WESTPOMMERN

Panattoni baut ein weiteres Logistikzentrum in der Woiwodschaft Westpommern – den Panattoni Park Stargard. Das neue Logistikzentrum entsteht in der Metalowa Straße, zehn Kilometer südwestlich des Stadtzentrums. Auf einem 30 Hektar großen Grundstück sollen drei Gebäude mit jeweils gut 57.000 Quadratmetern entstehen. Der Park wird 34 Kilometer von der Autobahn A6 entfernt sein, die Stettin mit Berlin verbindet.

VISION APARTMENTS KAUFTE RAMADA MAJESTIC HOTEL IN BUKAREST

Vision Apartments hat nach eigenen Angaben einen Kaufvertrag für das ehemalige Ramada Bukarest Majestic Hotel unterzeichnet. Über den Wert der Transaktion machte das Unternehmen keine Angaben. Das 1920 erbaute Objekt an der Calea Victorie im Zentrum von Bukarest verfügt über 111 Zimmer und 450 Quadratmeter Veranstaltungsfläche. Ein Fitnessstudio und ein Spa sowie eine Bar, ein Restaurant und ein Business Center gehören ebenfalls zum Angebot. Vision Apartments wurde 1999 in der Schweiz gegründet und hat sich auf die Vermietung von möblierten Serviced Apartments spezialisiert.



Das Bürogebäude Váci Greens D wurde 2018 fertiggestellt und bietet 16.027 Quadratmeter Fläche. Váci Greens D ist das vierte der insgesamt sechs Gebäude, die der Komplex Váci Greens umfasst.

GTC ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN BUDAPEST

GTC hat von SkyGreen Buildings das Bürogebäude Váci Greens D in Budapest erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Objekt bietet 16.027 Quadratmeter Fläche sowie 246 Stellplätze. Das im ersten Quartal 2018 fertiggestellte Váci Greens D wurde von dem belgischen Entwickler Atenor an SkyGreen Buildings, eine Tochtergesellschaft des ungarischen privaten Investmentfonds Equilor, verkauft. Váci Greens D ist Teil des sechs Gebäude umfassenden, 120.000 Quadratmeter großen Bürokomplexes Váci Greens, den Atenor an der Váci út im Norden des Stadtzentrums entwickelt hat.

M7 KAUFTE VON 7R ZWEI LOGISTIKOBJEKTE IN SCHLESIE

M7 Real Estate hat für den Fonds M7 CEREF II zwei Logistikobjekte von 7R erworben. Das Portfolio besteht aus zwei Lagergebäuden, die sich in Siemianowice Slaskie und Sosnowiec in der Region Oberschlesien befinden. Das sogenannte Duo-Portfolio umfasst insgesamt mehr als 22.500 Quadratmeter Bruttomietfläche.

Das 2018 errichtete Objekt in Siemianowice ist eine Lagerhalle, die sich direkt an der Nationalstraße 94 im Bereich des Siemianowice Business Park befindet und Anschluss an die Autobahn A1 und die Schnellstraßen S86 und S1 hat. Das Lager- und Bürogebäude in Sosnowiec wurde 2015 errichtet. Es liegt 1,2 Kilometer von der Schnellstraße S86 entfernt, über die es an das Zentrum von Sosnowiec und weitere Städte der schlesischen Metropolregion angebunden ist.

ELEMENT GROUP KAUFTE GRUNDSTÜCK BEI PITESTI

Der Immobilienentwickler Element Group hat den Erwerb eines neuen 2,7 Hektar großen Grundstücks in der Nähe der Autobahn A1 am Eingang der Stadt Pitesti in Südromänien bekannt gegeben. Die Transaktion ist Teil der Expansionsbestrebungen der Gruppe in kleinere Städten, um dort Lagerhallen in der Nähe oder innerhalb des Stadtgebiets zu entwickeln. Unter der Marke Eli Parks hat die Element Group ein Logistikprojekt in der Nähe von Bukarest entwickelt.

ABERDEEN STANDARD ERWIRBT LOGISTIKZENTRUM IN LODZ

Aberdeen Standard European Logistics Income PLC (ASLI) hat einen Vertrag für den Erwerb einer Logistik- und Distributionsimmobilie in Lodz unterzeichnet. ASLI wird das Objekt für EUR 28 Millionen von Panattoni erwerben. Das 31.500 Quadratmeter große Logistikzentrum Panattoni Lodz City VIII umfasst 27.888 Quadratmeter Lagerfläche und 3.612 Quadratmeter Bürofläche.



Das Bürogebäude Wołoska 24 im Warschauer Stadtteil Mokotów wurde von Ghelamco für über EUR 60 Millionen an einen tschechischen Fonds verkauft.

WOŁOSKA 24 IN WARSCHAU GEHT AN TSCHECHISCHEN FONDS

Das von Ghelamco entwickelte Bürogebäude Wołoska 24 in Warschau hat einen neuen Eigentümer: den tschechischen Investmentfonds ZFP realitní Fond, der von ZFP Investments verwaltet wird, einer Tochtergesellschaft der slowakischen IAD Investments. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf über EUR 60 Millionen. Wołoska 24, das 2016 entwickelt wurde, befindet sich im Stadtteil Mokotów und verfügt über insgesamt 23.500 Quadratmeter Bürofläche.

IMMOFINANZ ERWIRBT BUCHAREST FINANCIAL PLAZA

Die Immofinanz hat das Bürogebäude Bucharest Financial Plaza an der Calea Victoriei im Zentrum der rumänischen Hauptstadt erworben. Verkäufer war die Banca Comercială Română (BCR), die größte Finanzgruppe Rumäniens und eine Tochtergesellschaft der österreichischen Erste Group Bank. Das Gebäude mit einer Bruttomietfläche von rund 27.700 Quadratmetern (nach Umbau) fungierte bis zum Vorjahr als Hauptsitz der BCR. Die Transaktionskosten belaufen sich auf rund EUR 36 Millionen.

FORTRESS KAUFTE LOGISTIKPARKS IN BYDGOSZCZ UND STARGARD

Der südafrikanische Fortress REIT hat von Griffin Property Finance zwei Logistikparks, Waimea Logistic Park Bydgoszcz und Waimea Logistic Park Stargard, erworben. Es ist die erste direkte Akquisition des Fortress REIT in Polen. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Der Waimea Logistic Park Bydgoszcz bietet 48.300 Quadratmeter Lagerfläche mit der Möglichkeit, die Bruttomietfläche auf 91.000 Quadratmeter zu erweitern. Der Waimea Logistic Park Stargard umfasst eine bestehende Halle mit 11.500 Quadratmetern und die Möglichkeit zur Erweiterung auf rund 80.000 Quadratmeter.

MITISKA SICHERT SICH REFINANZIERUNG FÜR RUMÄNISCHES PORTFOLIO

Mitiska REIM hat sich einen vorrangigen Kredit in Höhe von EUR 123 Millionen für sein gesamtes Fachmarktportfolio in Rumänien von der Erste Group Bank AG gesichert. Das rumänische Portfolio umfasst 24 Fachmarktzentren mit einer vermietbaren Bruttofläche von 132.000 Quadratmetern. Das gesamte Portfolio wurde von Mitiska REIM und seinem rumänischen Partner Square 7 Properties in den letzten zehn Jahren entwickelt. Die Mittel sollen für die Fertigstellung eines neuen, im Bau befindlichen Fachmarktzentrums in Baia Mare, die Erweiterung bestehender Fachmarktzentren in Tulcea, Slatina und Medias sowie für die Bereitstellung von Liquidität für die Anteilseigner der Objektgesellschaften nach der Finanzierung des Wachstums des Portfolios verwendet werden.

PERSONALIEN



links: Henning Koch
rechts: Ben Maudling

Henning Koch übernahm den Vorstandsvorsitz bei der Commerz Real und wird gleichzeitig Vorsitzender der Geschäftsführung der Commerz Real Investmentgesellschaft mbH. Henning Koch folgt auf Gabriele Volz, deren Bestellung zum Vorstand der Commerz Real AG zum 30. April 2021 endete. Henning Koch ist seit April 2020 Mitglied des Vorstands der Commerz Real AG, zuständig für Transactions und Asset Management. Seit 2017 im Unternehmen, verantwortete er zunächst als Global Head of Transactions alle internationalen Immobilienan- und -verkaufsaktivitäten. Zuvor war Henning Koch mehr als elf Jahre bei der Credit Suisse tätig. Hier leitete er seit 2003 als Head of Acquisition & Sales Europe die internationalen Transaktionsgeschäfte für die Immobilienanlageprodukte. Henning Koch startete seine berufliche Laufbahn beim Immobilien-Dienstleistungsunternehmen Savills in Frankfurt am Main und London.



links: John McKie
rechts: Waldemar Olbryk

Ben Maudling wurde zum Managing Director für Zentral- und Osteuropa von Garbe Institutional Capital ernannt. Von Prag aus wird er die Expansion des Unternehmens in die CEE-Region leiten, wobei zunächst der tschechische und der polnische Markt im Mittelpunkt stehen. Ben Maudling wechselt zu Garbe Institutional Capital von Savills, wo er als Head of Key Clients EMEA und zuvor als CEO für die Tschechische und Slowakische Republik tätig war. Davor war er Geschäftsführer von Palmer Capital Investments, Aston REIM und Invesco Real Estate (in der Tschechischen Republik) sowie der tschechischen Niederlassung von CBRE. Im Jahr 1994 gründete er sein eigenes Beratungsunternehmen Aston, das 1999 von CBRE übernommen wurde. Er hat einen Abschluss in Immobilienmanagement von der Oxford Brookes University.



links: Herwig Teufelsdorfer
rechts: Daniel Thum

John McKie trat zum 1. Juni 2021 als Managing Director in das ungarische Team von CA Immo ein. In dieser Funktion verantwortet er künftig alle ungarischen Geschäftsaktivitäten, einschließlich Asset Management, Vermietung, Marketing und Mieterbeziehungen. John McKie ist ein erfahrener Immobilienprofi, der hauptsächlich in internationalen Immobilienunternehmen mit besonderem Schwerpunkt auf dem Einzelhandelssektor gearbeitet hat, zuletzt bei INGKA Centres (IKEA), wo er Projekte in ganz Europa betreute.

Waldemar Olbryk hat sein Mandat als Vorstandsmitglied von Echo Investment niedergelegt und die Position des Vorstandsvorsitzenden von Archicom übernommen. Der Wechsel findet mit dem Abschluss der Übernahme von Archicom durch Echo statt. Waldemar Olbryk war seit Oktober 2017 Mitglied des Vorstands von Echo und verantwortlich für das Wohnungsgeschäft. Er begann seine berufliche Laufbahn bei BP (British Petroleum) in den Bereichen Einzelhandel und Immobilien und wechselte dann als Projektmanager zu Apsys Polska. Anschließend war er bei Philips als Real Estate Project Manager tätig. Danach wechselte er zu Skanska, wo er anfangs für den Süden Polens zuständig war, bevor er Vorstandsvorsitzender von Skanska Commercial Development in Polen wurde.

Herwig Teufelsdorfer wurde zum CIO (Chief Investment Officer) der S Immo AG ernannt. Seit 2019 war Herwig Teufelsdorfer zunächst COO, dann CEO bei der 21st Real Estate GmbH in Berlin. Davor war er COO der BUWOG.

Daniel Thum ist seit Anfang April Head of Investments Real Estate der Erste Immobilien KAG. In dieser Funktion verantwortet er die Investmentagenden in Österreich und Deutschland und ist für die Erste Asset Management auch für Osteuropa zuständig. Zu seinem Aufgabenbereich gehören auch strategische Themen des Portfoliomanagements und des Asset Managements. Daniel Thum verfügt über langjährige und breite Erfahrung im Immobiliengeschäft in Österreich, Deutschland sowie in CEE.

VERMIETUNGEN



GDANSKI BUSINESS CENTER, WARSCHAU

POLEN 

Der polnische Videospielentwickler Techland hat seinen Mietvertrag über 900 Quadratmeter Bürofläche im Gdanski Business Center Komplex in Warschau verlängert. Bei den Verhandlungen beriet Axi Immo den Mieter. Das Gdanski Business Center wurde von HB Reavis entwickelt. Die 2016 fertiggestellten vier Gebäude mit knapp 100.000 Quadratmeter Mietfläche befinden sich in der Nähe der Metrostation Dworzec Gdanski. Der Komplex wurde von Savills Investment Management im Auftrag eines globalen Pensionsfonds erworben.

MONOPOL, WARSCHAU

POLEN 

Die Raiffeisen Bank International AG wird 1.500 Quadratmeter Bürofläche im Bürozentrum Monopol in Warschau beziehen. Der Mietvertrag wurde von Colliers International vermittelt. Monopol besteht aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 17.500 Quadratmetern, die von Liebrecht & Wood neben dem gemischt genutzten Projekt Koneser entwickelt wurden. Koneser ist die Umnutzung der ehemaligen Wodkafabrik Koneser im Warschauer Stadtteil Praga.

NORBLIN FACTORY, WARSCHAU

POLEN 

Die Regisseursgilde Polen zieht in die von der Capital Park Group revitalisierten Norblin Factory ein. Die polnische Vereinigung von Filmregisseuren wird hier ihren Sitz nehmen und gleichzeitig zu einem der wichtigsten Initiatoren und Organisatoren des kulturellen Lebens in der ehemaligen Fabrik werden. Norblin Factory umfasst 65.000 Quadratmeter Nutzfläche, davon entfallen 41.000 Quadratmeter auf Büronutzungen. Die restlichen 24.000 Quadratmeter stehen für Entertainment-, Gastronomie-, Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Kultur- und Wellnesskonzepte zur Verfügung.

3T OFFICE PARK, GDINGEN

POLEN 

Asseco Poland S.A. wird Mieter im 3T Office Park in Gdingen. Das polnische IT-Unternehmen nutzt im Turm A 3.746 Quadratmeter Fläche. Der 3T Office Park ist mit 38.500 Quadratmeter Mietfläche das größte derzeit im Bau befindliche Büroprojekt in der Tri-City. Der Komplex besteht aus drei Türmen – zwei mit zehn und ein Turm mit 13 Etagen –, die über eine gemeinsame zweigeschossige Tiefgarage mit 405 Stellplätzen miteinander verbunden sind. Der Komplex soll Mitte 2021 fertiggestellt sein.

BUCHAREST BUSINESS PARK, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Sony Romania verlängerte seinen Mietvertrag für Büroflächen im Bucharest Business Park um weitere fünf Jahre. Sony hat seit 2005 ein 400 Quadratmeter großes Büro angemietet. CBRE vermittelte die Transaktion. Der Bucharest Business Park besteht aus vier Gebäuden mit insgesamt 26.700 Quadratmetern Mietfläche und liegt an der Soseaua Bucuresti-Ploiesti, der Hauptverkehrsader zum internationalen Flughafen, nur drei Kilometer nördlich des Stadtzentrums. Eigentümer des Bucharest Business Park ist die CA Immo.

IRIDE PARK, BUKAREST

 RUMÄNIEN 

Die Immofinanz hat einen langfristigen Mietvertrag über rund 11.000 Quadratmeter mit der Provita Group, einem führenden Medical Center Anbieter in Rumänien, abgeschlossen. Provita wird die gesamte Fläche des zum Iride Park gehörenden und soeben modernisierten Gebäudes Iride eighteen beziehen und dort ein multidisziplinäres Krankenhaus eröffnen. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 25 Jahren. Der Iride Park liegt im Norden von Bukarest am Dimitrie Pompeiu Boulevard, nur acht Kilometer vom Otopeni International Airport entfernt.

MENDELEEV OFFICE 5, BUKAREST

 RUMÄNIEN 

Der Immobilienentwickler Akcent Development hat 780 Quadratmeter Bürofläche im Mendeleev Office 5 vermietet. Die neuen Mieter sind Ototo Store, ein Kaffeeengeschäft, und in-tech, ein Unternehmen, das die Mobilität der Zukunft projiziert und innovative Lösungen für die Sektoren Automotive und Smart Mobility entwickelt. Das Mendeleev Office 5 befindet sich im Zentrum von Bukarest und hat eine Gesamtmietfläche von 4.500 Quadratmetern. Das Bürogebäude wird von Cushman & Wakefield Echinox verwaltet.

NEW APOLLO, BRATISLAVA

 SLOWAKEI 

Eines der weltweit größten IT-Unternehmen hat sich für New Apollo, das derzeit von HB Reavis in Bratislava im Gebiet New Nivy gebaut wird, als neuen Standort für seine slowakischen Aktivitäten entschieden und wird dort eine Fläche von fast 30.000 Quadratmetern belegen. Die Fertigstellung des Bürogebäudes mit einer Gesamtmietfläche von fast 48.000 Quadratmetern auf sieben oberirdischen Etagen ist für das Jahr 2023 geplant. Der Entwurf für das Projekt stammt vom britischen Architekturbüro Make Architects in Zusammenarbeit mit dem lokalen Büro Siebert+Talaš.

MISSOURI PARK, PRAG

 TSCHECHISCHE REPUBLIK 

CA Immo hat einen weiteren Mieter für das neue Bürogebäude Missouri Park gewonnen, das sich derzeit im Prager Bezirk 8 (Karlín) im Bau befindet. Die Anwaltskanzlei Allen & Overy hat insgesamt 1.400 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Missouri Park und Mississippi House werden von der CA Immo entwickelt und sollen im Juli dieses Jahres fertiggestellt sein. Beide Gebäude sind Teil des Bürokomplexes River City Prag an der Rohanské nábřeží. Zusammen verfügen sie über eine vermietbare Fläche von fast 21.000 Quadratmetern, womit sich das Gesamtvolumen der Büros in der River City Prag auf mehr als 80.000 Quadratmeter erhöht. Die Gesamtinvestition der CA Immo in die Gebäude Missouri Park und Mississippi House beläuft sich auf rund EUR 65 Millionen.

THE FLOW BUILDING, PRAG

 TSCHECHISCHE REPUBLIK 

Die Anwaltskanzlei Wilsons hat einen Mietvertrag über 800 Quadratmeter Bürofläche im The Flow Building unterzeichnet. Das am Wenzelsplatz gelegene und von Flow East entwickelte Gebäude bietet insgesamt über 15.000 Quadratmeter Bürofläche und 6.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

WAS IST EINE GRÜNE STADT?



Vier unterschiedliche Standorte und eine Frage: Wo würden Sie sich am ehesten aufhalten wollen?

Das Schlagwort Green Cities ist in aller Munde. Nahezu jede Stadt schreibt es sich als Ziel auf die Fahnen. Es gibt inzwischen nationale und internationale Institutionen, Beratungsunternehmen und wissenschaftliche Publikationen, die sich mit dem Thema befassen. Doch was ist eine „grüne Stadt“?

Der Klimawandel, aber derzeit noch stärker die Pandemie rücken das Thema Stadt in den Fokus. Alles, was man bisher am Stadtleben schätzte, ist mehr oder weniger weggefallen, dafür suchen die Men-

schen in der Natur in und um die Stadt Entspannung. Parks sind überfüllt, die Naherholungsgebiete gefragte Ziele, Wege entlang von Flüssen oder Seen bevölkert. Vielleicht entwickelt sich daraus auch langfristig ein anderes Verhältnis zur Natur – mit mehr Achtsamkeit für die möglichen Gefährdungen unserer Lebensgrundlagen und mit der Einsicht, dass sich der Mensch diese Natur nicht nur „untertan machen“, sondern als ein Teil der Natur diese vor allem auch bewahren sollte.

Natur und Stadt – das schien lange Zeit eher ein Widerspruch zu sein. Schon seit

längerem versuchen kluge Köpfe, beides neu zu denken. Und da leisten die Pandemie und die mit ihr verbundenen Erfahrungen der Entwicklung eher Vorschub. Es ist zudem ein oft wiederholter Satz, dass sich die Klimafrage auch und vor allem in den Städten entscheidet. Lange Zeit ging es in den Diskussionen vor allem um den Gebäudebestand und dessen Energieverbrauch, zunehmend auch um das Thema Bodenknappheit und die Frage des weiteren Verdichtens der Stadt. Inzwischen jedoch setzt sich die Einsicht durch, dass es ebenso notwendig ist, die Natur wieder in die Stadt zurückzuholen, dass Städte



Plätze so zu gestalten, dass sie Aufenthaltsqualität bieten, und die dichte Stadt mit Grün aufzulockern, ist das Ziel in Mailand.

Grün und offene Wasserflächen brauchen ebenso wie öffentliche Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität, wo Kinder Auslauf haben, Menschen das Leben um sie herum beobachten oder Sport treiben können ... kurz: wo sich alle wohlfühlen und statt abgeschlossen in den eigenen vier Wänden trotz Pandemie am Leben teilnehmen können. Nimmt man noch die Probleme der Innenstädte hinzu, das Thema Verkehr, den steigenden Mangel an bezahlbarem Wohnraum sowie das sich verändernde wirtschaftliche Umfeld, so ist nichts weniger gefragt, als dass sich die Stadt „neu erfindet“, etwas, das Städte im Laufe der Geschichte immer wieder tun mussten und getan haben.

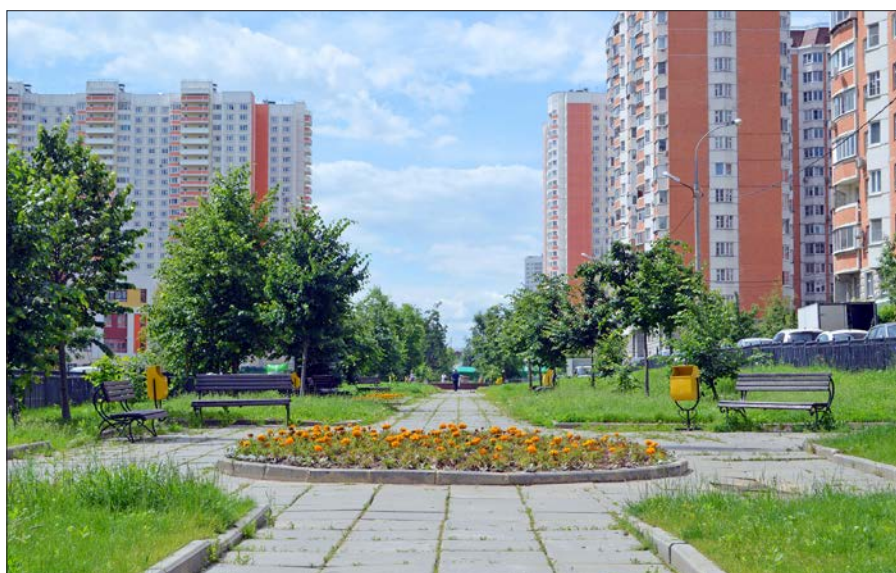
Warum bummeln wir nicht durch die Innenstädte, wenn die Geschäfte pandemiebedingt geschlossen sind? Schlicht, weil Fußgängerzonen eher ungemütlich wirken, wenn die Gastronomie nicht mit ein paar Blumenkübeln und Raumteilern für wohlthuende Unterbrechung sorgt. Dafür sind jetzt Stühle hoch- oder zusammengestellt, und außer gastronomischen Einrichtungen bieten die Innenstädte oftmals nur wenig Möglichkeiten, sich auch mal hinzusetzen. Bäume und anderes Grün

sucht man oft vergebens, von blühenden Blumenrabatten ganz zu schweigen – die sind, wenn einst vorhanden, vielerorts dem Rotstift zum Opfer gefallen, denn sie brauchen permanente Pflege und verursachen Kosten. Unwirtliche und vernachlässigte Rasenflächen dienen allenfalls noch als Hundeklos, aber bestimmt nicht dem Wohlgefallen der Menschen. Dabei sind es genau diese Dinge, die wir auf Reisen an manchen Städten schätzen – Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, viel Grün, Parks und öffentliche Gärten.

Doch das ist nur die eine Seite der Medaille. Fehlende Freiflächen, fehlendes Grün und eine hohe Verdichtung lassen Quartiere entstehen, die wenig Aufenthaltsqualität bieten. Ist man dort auch noch von verkehrsreichen Straßen umschlossen, wird es endgültig unwirtlich, denn statt Licht und Luft herrschen Lärm und Abgase vor. Mit dem Klimawandel kommt noch als weiteres Problem dazu, dass in den zunehmenden Hitzeperioden im Sommer die Stadt zum Backofen wird, in dem auch nachts die Temperaturen kaum sinken. Daher wird es immer wichtiger, in den Städten (grüne) Frischluftschneisen zu entwickeln, über die nachts kühlere und

frische Luft einströmen kann, die zudem zur Luftverbesserung sowie zur Erholung und zum Entspannen beitragen und wo Menschen sich gern bewegen.

Wie das aussehen kann, macht Mailand mit den „Raggi Verdi“, den „grünen Strahlen“, vor. Mailand hat schon von der Lage in der Poebene her nicht das beste Klima – eine hohe Luftfeuchtigkeit, viel Nebel und heiße Sommer – und zudem eine dichte Bebauung, die sich bisher nur an wenigen Stellen zu Grünflächen und öffentlichen Plätzen öffnet. Bereits 2005 wurde der Masterplan für die Raggi Verdi für Mailand aufgestellt, der die Grundlage für die künftige Freiraumgestaltung der Stadt legte und in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Acht „grüne Strahlen“ mit Fuß- und Radwegen erstrecken sich von den sogenannten spanischen Mauern (die einst das umschloss, was heute als Stadtzentrum gilt) strahlenförmig über das gesamte Stadtgebiet. Sie dehnen sich zu den Rändern hin aus und münden in einem 72 Kilometer langen Grüngürtel an der Mailänder Peripherie. Seitdem hat das Architekturbüro LAND (Landscape, Architecture, Nature, Development) das Konzept für Mailand weiterentwickelt und



Blumenrabatten sind Erholung für die Augen und lassen Jahreszeiten deutlich werden.

verbindet bereits bestehende Grünflächen mit neuen Parks. Für die Umsetzung des Konzepts werden vor allem ehemalige industrielle Flächen genutzt. Dass damit die Innenstadt zugleich vom Verkehr entlastet wird, wenn man von der Peripherie über Fahrradwege sicher in die Stadt gelangen kann, ist ein weiterer Effekt.

Diese öffentlichen Flächen haben aber nicht nur einen klimatischen, sondern auch einen gesellschaftlichen Aspekt. Hier treffen sich die unterschiedlichsten Menschen und lernen, miteinander umzugehen, ler-

nen vielleicht auch, dass der scheinbar Fremde gar nicht so fremd ist. Das Stichwort heißt „Inklusion statt Segregation“. Segregation ist so alt wie die Stadt. In der mittelalterlichen Stadt beispielsweise lebten unterschiedliche Professionen – etwa Handwerker und Kaufleute – in getrennten Vierteln und kannte man mit den jüdischen Vierteln auch die Trennung nach religiöser Zugehörigkeit. Heute sind es eher wohlhabende Viertel gegenüber jenen der sozial Schwächeren oder auch Stadtviertel, in denen mehrheitlich eine bestimmte Einwanderungsgruppe lebt.

Ebenso ist die viel gescholtene Gentrifizierung eigentlich nichts Neues, sondern ein Prozess, der langfristig in allen Städten zu beobachten ist. Beides, Segregation und Gentrifizierung, trägt jedoch zur gesellschaftlichen Polarisierung bei. Das Gegenteil sind durchmischte Viertel, in denen unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen leben. Diese Durchmischung allerdings stellt sich nicht von allein ein – oder anders gesagt: der Markt allein wird nicht dafür sorgen, im Gegenteil. Hier sind die Stadtverantwortlichen gefragt. Dass solche durchmischten Quartiere möglich sind, beweisen in schwedischen und finnischen Städten jene neueren Stadtviertel, die auf ehemaligen Industriearealen entstanden sind und wo man ganz bewusst neben hochwertigen auch Sozialwohnungen gebaut hat.

Durchmischt bei Quartieren oder Stadtvierteln bedeutet aber nicht nur soziale Durchmischung, sondern auch funktionale Vielfalt. Diese funktionale Vielfalt umfasst mehr als Wohnen und Arbeiten, dazu gehören auch Geschäfte oder soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, medizinische und andere Dienstleistungen, kulturelle Angebote, Sporteinrichtungen und vieles mehr. Ziel ist die „Stadt der kurzen Wege“, wo im Umkreis des jeweiligen Wohnstandorts in fußläufiger Entfernung alles das zu finden ist, was der Mensch braucht. Es ist letztlich das Modell der polyzentrischen Stadt, das der spanische Stadtplaner und Architekt Pedro D. Ortiz auf der Real Corp 2020 forderte.

Abgesehen davon, dass dieser Polyzentrismus auch dazu beitragen kann, den Verkehr zu bändigen – wer alles im Umfeld hat, muss dafür nicht durch die halbe Stadt fahren –, dieses Modell fördert auch die Identifizierung mit dem jeweiligen Wohnstandort und damit bürgerschaftliches Engagement für das eigene Umfeld. Es ist das oftmals beschworene „menschliche Maß“, es sind die überschaubaren Strukturen, mit denen sich der Mensch identifiziert, nicht die Anonymität, in der sich niemand für sein Umfeld verantwortlich fühlt und die eher soziale Brennpunkte fördert als vermeidet. **I Marianne Schulze**

September 13-16 2021



CITIES *of* TOMORROW

Green Cities | Hybrid edition

**MEET THE EXPERTS, DISCOVER PROJECTS
& SHARE YOUR EXPERTISE AT THE ROUNDTABLES!**

Mobility | Construction Law | City Safety | Reconversion & Revitalisation
Circular Economy | Energy Efficiency & Energy Management | Financing & EU funds
Tourism, Lifestyle & Culture | Digitalization/ City Information Platform



www.citiesoftomorrow.ro

DIE WOHNUNGSMÄRKTE GLEICHEN SICH AN



Der Markt für Eigentumswohnungen in CEE/SEE boomt. Zunehmend entdecken auch westliche Projektentwickler den Markt.

Zunehmend entdecken internationale Investoren und Projektentwickler die Wohnungsmärkte in CEE/SEE. Denn auch hier wie fast überall in Europa sind die Preise und Mieten für Wohnraum gestiegen und das meist sehr viel deutlicher als die Arbeitnehmereinkommen oder die jeweilige Inflationsrate. Damit steigen aber mancherorts auch die Probleme.

Vom vierten Quartal 2010 bis zum 4. Quartal 2020 sind nach Erhebungen von Eurostat die Mieten in Europa durchschnittlich um 14,9 Prozent und die Kaufpreise für Wohneigentum um 28,6 Prozent gestiegen. Dabei verzeichneten Estland (112,8 Prozent), Luxemburg

(99,8 Prozent), Lettland (85,6 Prozent) und Österreich (81,4 Prozent) die höchsten Zuwächse bei Wohneigentum, während in Griechenland (-28,1 Prozent), Italien (-15,2 Prozent) und Spanien (-5,2 Prozent) die durchschnittlichen Kaufpreise sanken.

Bei Mieten zeigt sich ein etwas anderes Muster: Hier verzeichneten die höchsten Steigerungen Estland (143,5 Prozent), Litauen (109,2 Prozent) und Irland (61,8 Prozent). Rückläufig dagegen waren die Mieten in Griechenland (-25,2 Prozent).

Allerdings gibt es zwischen den einzelnen Ländern erhebliche Unterschiede, die es zu berücksichtigen gilt. Während vor al-

lem in den osteuropäischen Ländern die Wohneigentumsquote sehr hoch ist – in Rumänien beispielsweise leben 95,8 Prozent in Eigentumswohnungen, am geringsten ist die Quote in der Tschechischen Republik (78,6 Prozent) und in Slowenien (74,8 Prozent) –, sind Österreich, Deutschland und die Schweiz eher Mietermärkte mit Eigentumsquoten um rund 50 Prozent. Der hohe Anteil an Wohneigentum in den osteuropäischen Ländern hängt damit zusammen, dass mit dem Ende des Kommunismus die mehrheitlich staatlichen Wohnungen ihren jeweiligen Besitzern zu sehr günstigen Konditionen zum Kauf angeboten wurden. Allerdings sind viele dieser Wohnungen dringend sanierungsbedürftig, wofür manchen Eigentümern die

House prices and rents

Changes between 2010 and fourth quarter 2020 (%)



¹ House prices: Instead of 2020Q4 data, 2020 annual estimate by Bank of Greece.
Source: Eurostat (online data codes: prc_hpi_a, prc_hpi_q, tipsho20, prc_hicp_a, prc_hicp_midx)

Wohnen wird in fast allen europäischen Ländern teurer.

notwendigen Mittel fehlen. Wer dagegen über ausreichend Mittel verfügt, sucht sich eher eine moderne Neubauwohnung.

Mit der weitgehenden Privatisierung der Wohnungen vor 30 Jahren haben sich Staat und Kommunen zunächst aus diesem Bereich herausgezogen. Was ihnen häufig übrig blieb, waren Wohnungen, deren Bewohner nicht das Geld hatten, sie als Eigentum zu übernehmen, oder sie nicht übernehmen wollten. In 30 Jahren jedoch ist eine neue Generation heran-

gewachsen, die einen eigenen Haushalt gründen will und dafür eine Wohnung sucht. Und nicht alle können und wollen sich eine Eigentumswohnung leisten. Insofern ist das Thema „Mangel an bezahlbarem Wohnraum“ nicht nur in den Städten des Westens drängend, sondern inzwischen auch in CEE/SEE angekommen. Denn da der Bestand an Mietwohnungen gering ist, sind diese auf dem freien Markt vergleichsweise teuer und gerade für sozial Schwächere unerschwinglich. Am deutlichsten zeigt sich diese Entwicklung

in der tschechischen Hauptstadt Prag. Zwar boomt auch in Prag der Markt für Eigentumswohnungen, allerdings sind die Preise in den letzten zehn Jahren um rund zwei Drittel gestiegen, seit 2015, als die Preise zeitweise heftig eingebrochen waren, haben sie sich mehr als verdoppelt. Zwar ist die Nachfrage nach Neubauwohnungen unverändert hoch, dennoch können sich vor allem sozial Schwächere diese nicht mehr leisten. 1991 verfügte die Stadt Prag über insgesamt 194.000 Wohnungen. Davon gingen mehr als vier Fünftel über die Privatisierung verloren, so dass die Stadt 2019 nur noch über 31.500 Wohnungen im Portfolio hatte. Der Wohnungsmangel und der Anstieg der Wohnungspreise sind derzeit eines der am häufigsten diskutierten Probleme der Stadt. Dieses versucht man zu lösen, indem die Stadt selbst in größerem Maßstab Wohnungen baut – Ziel ist es, bis 2030 den Bestand um rund 500 neue Wohnungen pro Jahr zu erhöhen. Ein weiterer Baustein ist die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften – ein Instrument, das bereits Ende des 19. Jahrhunderts entwickelt wurde. In Deutschland waren Wohnungsbaugenossenschaften nach dem Zweiten Weltkrieg lange Zeit sehr erfolgreich im Wiederaufbau des Wohnungsbestands als auch im sozialen Wohnungsbau tätig.

Dass der Bedarf an Mietwohnungen generell steigt, zeigt das zunehmende Engagement westlicher Immobilienunternehmen auf diesen Märkten in CEE/SEE. Vorreiter war in gewisser Weise Griffin Real Estate, die 2015 Echo, einen der größten Developer Polens, übernahmen und die Plattform Resi4Rent aufbauten. Derzeit bietet Resi4Rent rund 1.800 Wohnungen in polnischen Großstädten an, angestrebt ist ein Gesamtbestand von rund 10.000 Mietwohnungen.

In jüngster Zeit unterwegs in CEE/SEE ist auch der schwedische Wohnungskonzern Heimstaden Bostad, der im vergangenen Jahr in die Tschechische Republik und nach Polen expandierte. 2020 erwarb Heimstaden von Fonds, die von Round Hill Capital und Blackstone Tactical Op-

portunities betreut werden, ein Portfolio mit insgesamt 42.584 Wohneinheiten, mehrheitlich in der Mährisch-Böhmischen Region und zu einem Drittel in Ostrava gelegen. In diesem Jahr kamen nochmals 226 Wohneinheiten in Pilsen hinzu.

Noch im vergangenen Jahr setzte Heimstar seinen Fuß auch auf den polnischen Markt und erwarb 640 Wohneinheiten in den Warschauer Stadtteilen Praga Północ und Sluzewiec. In diesem Jahr folgte der Erwerb von drei Mietwohnprojekten mit 647 Einheiten, ebenfalls in Warschau. Darüber hinaus hat sich das Unternehmen vertraglich weitere 1.350 Wohneinheiten in Entwicklungsprojekten gesichert.

Der Markt für Eigentumswohnungen in CEE/SEE wurde lange Zeit fast ausschließlich von lokalen Entwicklern bedient. Dass dieses Marktsegment gute Chancen bietet, hat sich inzwischen auch international herumgesprochen. Skanska mit Büroprojekten in Polen, Rumänien, der Tschechischen Republik und in Ungarn vertreten, bedient bereits seit 2011 den Markt für Eigentumswohnungen in Polen mit einem eigenen Unternehmensbereich, Skanska Residential Development Poland. In der Tschechischen Republik entwickelt Skanska ebenfalls neben gewerblichen Projekten auch immer wieder Wohngebäude, allerdings sind es hier meist nur einzelne und kleinere Projekte oder – wie derzeit in Prag Port7 – im Rahmen eines größeren multifunktionalen Projekts.

Den Wohnungsmarkt Polen für sich erschlossen hat auch TREI Real Estate, der Immobilienarm der deutschen Tengelmann Gruppe. Das Unternehmen expandiert nicht nur mit seinen Vendo Park Fachmarktzentren, sondern entwickelt seit 2019 auch Eigentumswohnungen, wobei der Schwerpunkt auf den Städten Warschau, Breslau, Danzig, Lodz und Posen liegt.

Der belgische Projektentwickler und Investor Atenor, bislang in Warschau, Budapest und Bukarest mit Büroprojekten engagiert, streckt jetzt auch die Fühler auf den Wohnimmobilienmarkt aus. In der rumänischen Hauptstadt wurde gerade mit dem Bau

von UP-site Bucharest begonnen – zwei Hochhäusern mit 12 und 25 Etagen und insgesamt 270 Wohneinheiten. UP-site Bucharest entsteht im eher hochpreisigen Stadtteil Floreasca und soll seinen Bewoh-

2021 zeigen keine Veränderung im allgemeinen Trend. Kein Wunder, das sich in allen größeren Städten die Baukräne drehen. Ja, die Preise steigen, allerdings auch die Kosten. Und je weniger das An-



Up-site Bucharest wird von dem belgischen Unternehmen Atenor entwickelt.

nern auch ein Spa mit Swimming Pool und Fitness Center bieten.

In Budapest hat Atenor vor kurzem Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 82.861 Quadratmetern im XI. Bezirk erworben, um dort Lake City zu entwickeln, ein Wohnprojekt mit insgesamt 1.326 Einheiten. Für den ersten der geplanten acht Bauabschnitte ist bereits die Baugenehmigung erteilt.

Doch ob Polen, Rumänien, die Tschechische Republik oder Ungarn – der Markt für Wohnimmobilien boomt und erreichte 2020 fast überall Transaktionsvolumina in Rekordhöhe. Auch die ersten Zahlen für

gebot die Nachfrage befriedigen kann, desto steiler gehen die Preise nach oben. Auch hier ist Prag ein – in diesem Fall: schlechtes – Beispiel: Die Genehmigungsverfahren für Wohnungsprojekte sind kompliziert und langwierig. Das verteuert nicht nur das jeweilige Projekt, es führt auch dazu, dass deutlich weniger gebaut als nachgefragt wird.

Wenn eine Angleichung der Märkte in Ost und West das Ziel ist, so ist man diesem im Bereich Wohnen schon deutlich näher gekommen, damit allerdings auch den Problemen, mit denen westliche Städte seit längerem zu kämpfen haben. | **Christiane Leuschner**

BEHAUST SEIN IST MEHR ALS WOHNEN

„Der Wohnraum ist Resonanzraum des Lebens, eine erweiterte Leiblichkeit des Menschen“ – das ist einer der Schlüsselsätze, warum der Publizist Kurt E. Becker sich in der Literatur zum Thema Wohnen umgesehen hat und mit 77 Persönlichkeiten fiktive Interviews zu unterschiedlichen Aspekten des Behaustseins führt. Dabei geht es nicht nur um das Wohnen an sich, das die Kulturgeschichte widerspiegelt, sondern fließt – in der Einleitung dezidiert angesprochen – auch der Aspekt der Erde als unser aller Haus ein und damit die Frage, was wir daraus machen und wie wir dazu stehen.

Das Spektrum der „Interviewpartner“ reicht von Augustinus bis Stefan Zweig und von der Antike bis in die Gegenwart. Themen sind allgemeine Aspekte der Anthropologie, das Verhältnis von Mensch und Natur. Es geht um Architektur, ihre Wirkung und Einschätzung, um autobiographische Gespräche, in denen das Behaustsein im Mittelpunkt steht, wobei nicht immer nur die äußere Wohnstätte, sondern auch die emotionale Seite der Geborgenheit gemeint sein kann.

In den Gesprächen über Ethik stehen Besitz und Besitzstreben im Zentrum, beim Thema Kultur staunt man, dass Schönheit und Bequemlichkeit des Wohnens durch die Zeiten hindurch immer wieder entscheidende Aspekte sind, es in einem

Gespräch mit Cicero aber auch um die Rolle des Menschen auf der Erde und für die Natur geht.

Wohnen hat aber auch eine psychologische, eine soziale und eine wirtschaftliche Seite. Insofern darf Freud bei der psychologischen Interpretation des Wohnens nicht fehlen, und bei den sozialen Aspekten stößt man schon im 19. Jahrhundert auf das Thema Wohnungsnot und Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Den auch sprachlichen Zusammenhang von Ökonomie und dem Zu-Hause-sein erläutert Kurt E. Becker bereits in der Einleitung: Im Griechischen ist *oikos* das Haus, ein Wort, auf das auch der Begriff Ökonomie zurückgeht. Dieses Kapitel wird ergänzt durch die nachfolgenden philosophischen Gespräche, in denen die Rolle des Menschen im Zusammenhang mit seinem Sein auf der Erde betrachtet wird. Und last, but not least darf die Auseinandersetzung mit dem Thema Stadt nicht fehlen. Den Abschluss bietet ein Blick auf die Utopien von Francis Bacon, Tommaso Campanella und Thomas Morus.

Was die Lektüre so informativ und dennoch unterhaltsam macht, ist die wenig überraschende Tatsache, dass viele Themen, die uns heute beschäftigen, in der Vergangenheit nicht unbekannt waren und dass manche Antworten auf heutige Fragen trotz zeitlicher Distanz sehr modern



Kurt E. Becker
Der behauste Mensch – Von vier Wänden und einem Dach über den Kopf
 278 Seiten
 2021 Patmos Verlag
 ISBN: 978-3-8436-1297-5 (Print)
 978-3-8436-1328-6 (eBook)
 Preis: 22 Euro (gebunden)
 16,99 Euro (eBook)

wirken. Auf jeden Fall aber bietet das Buch viel Stoff und Anregungen zum Weiterdenken.

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
 Unternehmungsgesellschaft (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: denis_333 – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 12), efesenko – Adobe Stock (S. 14 oben), Michael Eichhammer – Adobe Stock (S. 14, unten links), Hammarby – Flickr (S. 14, unten Mitte), c1.staticflickr.com (S. 14 unten rechts), Flickr.com – Commune di Milano (S. 15), Olga Demchishina – Adobe Stock (S. 16 oben), Alexander Zamaraev – Adobe Stock (S. 16 unten), TREI Real Estate (S. 18), Eurostat (S. 19), Atenor (S. 20)