

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2
 Personalien.....Seite 9
 Vermietungen Seite 10

ausblick

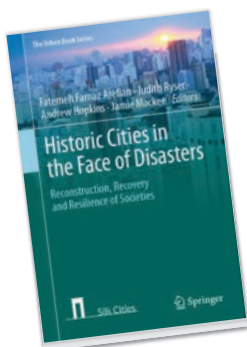
Die Zeiten sind von zahlreichen Unsicherheiten geprägt. Was erwartet uns in den nächsten Monaten und wo liegen die Herausforderungen, aber auch die Chancen? Drei Experten aus unterschiedlichen Bereichen geben ihre Einschätzungen wieder.Seite 12

stadt

Stadtverantwortliche, die ihre Stadt voranbringen wollen, sehen sich häufig als Gestalter, nicht als Verwalter. Für mehr Gestaltungsmöglichkeiten kann es hilfreich sein, mehr unternehmerisches Denken und Handeln in die Verwaltungsstrukturen zu integrieren.Seite 16

literatur

In allen Teilen der Welt häufen sich die katastrophalen Naturereignisse. Um so wichtiger ist die Auseinandersetzung, wie man mit den damit verbundenen Folgen umgehen kann.Seite 19



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



beim aufmerksamen Blick in den SPH Newsletter werden einige von Ihnen vielleicht feststellen, dass sich das Erscheinungsbild leicht verändert hat. Zum Beginn des neuen Jahres haben wir uns für kleine Neuerungen in der Typographie entschieden. Ein kompletter Relaunch kam nicht in Frage, sondern nur die sehr behutsame Umgestaltung bei der Wahl und Größe der Schriften. Sollten Sie den Unterschied nicht bemerken, wäre das ganz in unserem Sinne. Denn das Ziel war es, den Lesefluss zu optimieren ohne das Layout und damit die vertraute Optik komplett umzukrempeln.

Manche mögen den Vergleich gewagt finden, ich wage ihn trotzdem: Auch bei Immobilien gibt es den Gebäudebestand, der von Zeit zu Zeit überprüft und mitunter umgestaltet werden muss. Vielen Bauwerken, vor allem solchen aus dem 19. Jahrhundert, kann eine gelungene Sanierung sogar zu neuer Attraktivität verhelfen. Wenn die Modernisierung und die Anpassung an veränderte Anforderungen nicht mit der Keule, sondern sensibel mit Augenmaß geschehen, dann trägt ein solches Vorgehen auch zur Aufwertung der Substanz und damit zur historisch gewachsenen lokalen Identität bei. Zudem kommen ökologische Pluspunkte hinzu: Es muss kein neuer Boden versiegelt und bestenfalls weniger Aufwand als beim Neubau betrieben werden.

Augenmaß und Behutsamkeit wünsche ich Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, für notwendige Entscheidungen bei dem, was auf Sie im Jahr 2022 zukommt. Möge es ein gesundes und gelungenes Jahr werden.

Ihr

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Warimpex hält nicht nur 100 % an der Projektgesellschaft Avielen, die die Airportcity St. Petersburg entwickelt hat, sondern auch 100 % an allen Gebäuden der Airportcity St. Petersburg.

WARIMPEX HÄLT 100 % AN JUPITER TOWERS DER AIRPORTCITY ST. PETERSBURG

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG gibt den Erwerb eines 56 %-Anteils an den zwei Jupiter Towers in der Airportcity St. Petersburg bekannt. Alle Voraussetzungen für das Closing wurden erfüllt und die Transaktion am 28. Dezember 2021 abgeschlossen. Somit hält Warimpex nicht nur 100 % an der Projektgesellschaft Avielen, die die Airportcity St. Petersburg entwickelt hat, sondern jetzt auch 100 % an allen Gebäuden in der Airportcity St. Petersburg.

Die Airportcity St. Petersburg befindet sich in unmittelbarer Nähe zum internationalen Flughafen St. Petersburg Pulkovo und wurde von der Projektgesellschaft Avielen A.G. entwickelt. Neben einem Vier-Sterne-Hotel der Marke Crowne Plaza sind bisher drei Gebäude mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 37.000 qm entstanden. Die beiden Bürotürme Jupiter 1 und Jupiter 2 der ersten Bauphase sowie der dritte Büroturm Zeppelin der zweiten Bauphase mit etwa 15.500 qm Fläche und ein Multifunktionsgebäude mit rund 5.000 qm vermietbarer Fläche sind vollständig vermietet.

REICO IS ČS ERWIRBT DAS LOGISTIKZENTRUM ELI PARK TYCHY

Die tschechische Investmentgesellschaft REICO IS ČS hat Park Tychy, ein im Jahr 2021 fertiggestelltes Lagerhausprojekt von European Logistics Investment (ELI), gekauft. Park Tychy wurde im Rahmen einer Transaktion im Wert von EUR 59,6 Millionen erworben.

Park Tychy bietet über 58.000 qm Lagerfläche und 2.500 qm Bürofläche. Die Investition wurde gemeinsam mit Panattoni, dem strategischen Partner von ELI, im Rahmen eines Build-to-Suit-Modells getätigt. Das Gebäude ist mit einem langfristigen Vertrag vollständig vermietet. Der Standort südlich von Kattowitz bietet eine gute Anbindung an die Autobahnen A4 und A1, an die Schnellstraße S1 sowie an den öffentlichen Busverkehr.

FUTUREAL BAUT PRÄSENZ IN POLEN AUS

Futureal Investment Partners gab drei Immobilieninvestitionen in Polen bekannt. Kaufpreise wurden nicht genannt.

Das Unternehmen hat das 30.345 qm große Einkaufszentrum Galeria Bemowo in Warschau und das 25.570 qm große Einkaufszentrum Manhattan in Danzig erworben. Galeria Bemowo wurde 1999 am Powstancow Slaskich am Rande der Stadtteile Bemowo und Bielany eröffnet. Es verfügt über 120 Geschäfte und 944 Parkplätze. Das Manhattan Shopping Center in Danzig an der Aleja Grunwaldzka im Westen des Stadtteils Wrzeszcz wurde 2004 fertiggestellt und bietet 120 Geschäfte sowie 360 Parkplätze.

Ebenfalls erworben wurde der Wroclawia Tower in Breslau. Nur 300 m vom Hauptplatz der Stadt entfernt, bietet das elfstöckige Glasgebäude 12.000 qm Büro- und Dienstleistungsflächen und 140 Tiefgaragenplätze.



Highlight Towers
Bürogebäude
München

Helaba | 



Cantata
Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



BETC HQ
Bürogebäude
Pantin
Frankreich



ONE
Gemischt genutztes
Hochhaus
Frankfurt
Deutschland



Windmill Green
Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories
Portfolio
Barcelona
Spanien



Main Point Pankrac
Bürogebäude
Prag
Tschechische Republik

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 Bürogebäude Dacia One im Bukarester Stadtzentrum besteht aus dem revitalisierten denkmalgeschützten Gebäude Casa Cesianu und einem Neubau. Das Objekt bietet insgesamt 1.500 qm Fläche sowie eine dreigeschossige Tiefgarage.

VERKAUF DES BÜROGEBÄUDES DACIA ONE IN BUKAREST ABGESCHLOSSEN

Der Projektentwickler Atenor gab den Abschluss des Verkaufs seiner rumänischen Tochtergesellschaft Victoriei 174 B.D. srl, Eigentümerin des Projekts Dacia One, an die Paval Holding bekannt. Die Paval Holding ist unter anderem als Eigentümer des rumänischen Baumarkts Dedeman bekannt. Das Closing erfolgte nach der Übergabe des Projekts und nachdem die Mieter das Gebäude bezogen haben. Dacia One war zu 100 % vorvermietet. Der Verkaufspreis beträgt EUR 50 Millionen.

Das Projekt, das sich im historischen Zentrum von Bukarest befindet, umfasst zwei Gebäude: einen Altbau mit 1.500 qm und einen Neubau mit 13.500 qm.

W.P. CAREY KAUFT PORTFOLIO MIT SIEBEN OBI-MÄRKTEN IN POLEN

Der Immobilieninvestmentfonds W.P. Carey hat sein Portfolio um sieben Baumärkte in Polen erweitert. Das an der NYSE notierte Unternehmen hat die neu errichteten Objekte mit einer Gesamtfläche von 70.000 qm von der Supernova Group für eine nicht genannte Summe erworben. Die österreichische Supernova-Gruppe ist eine private Immobiliengesellschaft, die sich auf Einzelhandelsimmobilien in Mittel- und Osteuropa konzentriert. Die Märkte sind für eine Laufzeit von 15 Jahren an OBI dreifach netto vermietet, mit Mietsteigerungen auf Basis des Verbraucherpreisindex der Eurozone. Nach dieser Übernahme wird WP Carey Eigentümer von insgesamt 25 OBI-Märkten in Polen sein.

GRIFFIN REAL ESTATE WIRD GRIFFIN CAPITAL PARTNERS

Griffin Capital Partners – so lautet der neue Name von Griffin Real Estate, einem Investment- und Asset-Management-Unternehmen. Das Unternehmen ändert auch seine visuelle Identität. Die Änderung soll die Kompetenzen von Griffin nicht nur im Immobilienbereich, sondern auch im Bereich Private Equity besser widerspiegeln.

SPEEDWELL SICHERT SICH ERNEUT FINANZIERUNG FÜR BUKARESTER WOHNBAUPROJEKT

Der Immobilienentwickler Speedwell hat eine Finanzierungsvereinbarung mit Garanti BBVA unterzeichnet, um den Bau des zweiten Gebäudes des Wohnprojekts The Ivy in Bukarest sicherzustellen. Damit erhöht sich das Gesamtvolumen des Kredits auf EUR 15 Millionen. Der Komplex The Ivy umfasst 800 Wohnungen in zehn Gebäuden, die in der Nähe eines kürzlich von Speedwell fertiggestellten Büroprojekts entstehen. The Ivy wird in vier Phasen entwickelt. Der erste Abschnitt von The Ivy ist im Bau.

EQT EXETER KAUFT FÜNF LOGISTIKHALLEN IN OSTRAVA

Der in Stockholm ansässige globale Investmentmanager EQT Exeter hat fünf Logistikhallen in zwei Parks in Ostrava – Logistics Park Nošovice und Ostrava Airport Multimodal Park – mit einer Fläche von 140.000 qm von J&T und Concens Investments erworben. CBRE hat die Verkäufer bei der Transaktion im Wert von EUR 150 Millionen beraten. Beide Objekte sind vollständig vermietet.



MLP-Group will zehn seiner Logistikparks in Polen mit Aufdach-Solaranlagen ausstatten und mit dem erzeugten Strom den Bedarf der Parks decken.

MLP GROUP STARTET POLENS GRÖSSTES PV-PROJEKT

Der Projektentwickler von Industrie-Immobilien MLP Group startet ein Projekt zum Bau von Aufdach-Solaranlagen in zehn Logistikparks, die zu seinem polnischen Immobilienportfolio gehören. Der Auftrag für das Projekt wurde an Quanta Energy vergeben. Die PV-Paneele werden eine Gesamtfläche von rund 120.000 qm bedecken und eine Gesamtkapazität von 5,93 MWp aufweisen. Die Fertigstellung des Projekts ist für das erste Quartal 2023 geplant. Es wird das größte Projekt dieser Art in Polen sein. Der erzeugte Solarstrom soll hauptsächlich zur Deckung des Eigenbedarfs der Parks verwendet werden.

ALLIANZ UND VGP GRÜNDEN JOINT VENTURE FÜR LOGISTIKPROJEKTE IN CEE

Allianz Real Estate, die im Namen mehrerer Unternehmen der Allianz Gruppe handelt, und der Logistikentwickler VGP haben die Gründung eines neuen 50/50-Joint Ventures vereinbart. Es handelt sich um das vierte Joint Venture zwischen Allianz Real Estate und VGP seit 2016. Das Unternehmen wird ein Portfolio von Logistikimmobilien in Deutschland, der Tschechischen Republik, Ungarn und der Slowakei entwickeln.

Allianz Real Estate und VGP wollen das Joint Venture innerhalb von fünf Jahren auf einen Bruttowert von EUR 2,8 Milliarden ausbauen, indem sie ausschließlich von VGP entwickelte Objekte erwerben. In den genannten Ländern verfügt VGP über eine Pipeline von mehr als 90 Objekten an rund 25 Standorten, darunter in der Nähe von Hauptstädten wie Bratislava, Berlin und Budapest, mit einer geplanten Gesamtfläche von über 2,5 Millionen qm. Die entsprechenden Grundstücke sind gesichert und eine Reihe von Objekten wurde bereits übergeben.

Im Juni letzten Jahres gaben VGP und Allianz Real Estate den erfolgreichen achten und letzten Abschluss ihres ersten 50/50-Joint Ventures, VGP European Logistics, bekannt. Die Transaktion umfasste vier Logistikgebäude, darunter zwei Gebäude in einem neuen VGP-Park und zwei weitere neu gebaute Logistikeinrichtungen, die in zuvor an das Joint Venture übertragenen Parks entwickelt wurden. Mit dieser Transaktion hat das Joint Venture sein erweitertes Investitionsziel erreicht und ist voll investiert.

TAG IMMOBILIEN KAUFT POLNISCHEN BAUTRÄGER ROBYG

Die TAG Immobilien AG hat über den Kauf von 100% der Geschäftsanteile die polnische Wohnungsbaugesellschaft Robyg S.A. übernommen. Der geschätzte Kaufpreis beläuft sich auf PLN 2,5 Milliarden (rund EUR 550 Millionen). Verkäufer ist Bricks Acquisitions Limited, ein Unternehmen, das von der Goldman Sachs Group, Inc. und von Centerbridge Partners L.P. beratene Fonds kontrolliert wird. Die Akquisition erfolgt nur etwa zwei Jahre nach dem Einstieg von TAG in den polnischen Wohnungsmarkt durch den Erwerb von Vantage Development S.A. Ende 2019.

Zusammen mit der bestehenden Tochtergesellschaft Vantage Development S.A. plant TAG den Aufbau des größten Mietwohnungsportfolios in den polnischen Großstädten Warschau, Breslau, Posen, TriCity, Krakau und Łódź mit mehr als 20.000 Einheiten. Das Portfolio soll in den Jahren bis 2028 fertiggestellt werden. Die Übernahme von Robyg soll im ersten Quartal 2022 abgeschlossen sein. Eine Überbrückungsfinanzierung in Höhe von EUR 750 Millionen ist gesichert und soll 2022 in Anspruch genommen werden.



Generation Park Y ist das letzte Gebäude des Komplexes Generation Park in Warschau. Der Ende 2021 fertiggestellte Büroturm ist komplett an die polnische Versicherungsgesellschaft PZU vermietet.

HANSINVEST REAL ASSETS KAUFT GENERATION PARK Y IN WARSCHAU

Hansinvest Real Assets hat den Generation Park Y, das letzte Gebäude des Bürokomplexes Generation Park in Warschau, erworben. Das Transaktionsvolumen beläuft sich auf EUR 285 Millionen. Es ist damit der größte Büroverkauf in der Geschichte von Skanska Commercial Development in CEE und gleichzeitig der größte Verkauf im Büro-sektor in CEE im Jahr 2021. Generation Park Y ist die vierte Akquisition, die Hansinvest Real Assets von Skanska tätigt.

Generation Park Y ist ein 38-stöckiges Gebäude (140 m), das zu Skanskas größtem Büroentwicklungsprojekt in Warschau gehört. Es entstand am Rondo Daszyńskiego im Bezirk Wola und bietet eine Gesamtmietfläche von rund 88.000 qm. Der Büroturm Y hat eine vermietbare Fläche von 47.600 qm und ist zu 100 % für zehn Jahre an das polnische Versicherungsunternehmen PZU vermietet, das dort seinen Hauptsitz hat. Generation Park Y wurde im ersten Quartal 2021 fertiggestellt.

CBRE IM ERWIRBT LOGISTIKPORTFOLIO VON HILLWOOD

CBRE Investment Management und Hillwood Investment Properties haben eine verbindliche Vereinbarung getroffen, wonach mit CBRE Investment Management verbundene Unternehmen ein Logistikportfolio mit mehr als 57 Objekten und einer Fläche von 2,6 Millionen qm in den Vereinigten Staaten und Europa im Wert von rund EUR 4,3 Milliarden von Hillwood erwerben werden. Das Portfolio umfasst 33 Objekte in den USA und 24 Objekte in Deutschland, Polen und UK. Die Transaktion steht unter dem Vorbehalt der üblichen Abschlussbedingungen. CBRE Investment Management erwartet, dass das Portfolio in mehreren Schritten über seine Investmentprodukte in den USA und Europa erworben wird.

IMMOFINANZ VERKAUFT DAS EHEMALIGE EINKAUFS-ZENTRUM ARMONIA ARAD

Immofinanz hat das ehemalige Einkaufszentrum Armonia Arad an Oresa, ein von schwedischen Investoren kontrolliertes Unternehmen, verkauft. Das Projekt in der rumänischen Stadt Arad umfasst eine Grundstücksfläche von 110.000 qm und eine vermietbare Bruttofläche von 43.000 qm. Oresa beabsichtigt, ein gemischt genutztes Projekt mit einer Industrie- und einer Einzelhandelskomponente zu entwickeln. Mit der Modernisierung des Objekts soll in der ersten Hälfte des Jahres 2022 begonnen werden. Die Inbetriebnahme ist für die erste Hälfte des Jahres 2023 geplant.

TREI ERÖFFNET 29. VENDO PARK IN POLEN

Trei Real Estate GmbH, internationaler Projektentwickler und Bestandshalter für Wohn- und Einzelhandelsimmobilien, hat ein Fachmarktzentrum der Marke Vendo Park in Radzymin, Woiwodschaft Masowien, in der Nähe von Warschau eröffnet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf EUR 3,1 Millionen.

Die über 2.000 qm Mietfläche in vier Einheiten sind komplett an KiK, Media Expert, Rossmann Drogeriemarkt und die Fleischerei Zakłady Miesne Stanisławów vermietet. Das Objekt auf einem 5.200 qm großen Grundstück an der Aleja Jana Pawła II befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem bestehenden Lidl-Supermarkt.



Das Mercure Bratislava Centrum Hotel liegt an der Zabolova Street 2 unweit vom Bahnhof der slowakischen Hauptstadt.

CPI PROPERTY GROUP ERWIRBT MERCURE BRATISLAVA CENTRUM HOTEL

CPI Property Group hat von Invesco Real Estate das Mercure Bratislava Centrum Hotel erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Mercure Bratislava Centrum Hotel liegt nördlich des historischen Stadtzentrums, unweit vom Hauptbahnhof der slowakischen Hauptstadt. Es verfügt über 175 Gästezimmer, Konferenzeinrichtungen sowie ein Restaurant und einen Barbereich.

SAVILLS IM KAUF POLNISCHE LOGISTIKIMMOBILIE VON 7R

Savills Investment Management erwirbt im Auftrag von Vestas Investment Management vom polnischen Entwickler 7R und VRE den 7R Park Beskid II in Polen. Die Transaktion wird in drei Phasen durchgeführt, wobei die letzte Phase im März 2022 abgeschlossen sein soll. Das Gesamtvolumen der Transaktion beläuft sich auf über EUR 101 Millionen.

Der 7R Park Beskid II liegt in Oberschlesien, direkt an der Nationalstraße 1, die das Areal mit der Autobahn A4 verbindet. 7R hat das Projekt entwickelt, das aus fünf Gebäuden mit 90.000 qm Fläche besteht. Finanziert wurde die Transaktion von der BayernLB.

PALMIRA INVESTIERT IN LAGERGEBÄUDE IN GLEIWITZ

Palmira Capital Partners hat für den European Core Logistics Fund ein weiteres Objekt in Gleiwitz in Südpolen erworben. Verkäufer ist ein von Crescendo Real Estate Advisors beratener Fonds. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Die Last-Mile-Logistikimmobilie in der Bojkowska-Straße 65 in Gleiwitz wurde im Jahr 2014 errichtet. Auf einem Grundstück von 27.680 qm bietet das Objekt eine vermietbare Fläche von rund 8.000 qm. Davon entfallen 7.000 qm auf Lager- und Vertriebsflächen und rund 1.000 qm auf Büro-, Personal- und Haustechnikflächen. Das Objekt ist vollständig an DPD Polska Sp. z o. o. vermietet.

GAZIT SCHLIESST DIE ÜBERNAHME VON ATRIUM EUROPEAN REAL ESTATE AB

Die Aktionäre von Atrium European Real Estate haben der Fusion des Unternehmens mit der Gazit Globe-Tochter Gazit Hercules 2020 zugestimmt. Die Bedingungen wurden im Oktober 2021 vereinbart. Der endgültige Preis pro Aktie liegt EUR 0,28 über dem ursprünglichen Angebot von Gazit (EUR 3,35 pro Aktie) im August 2021.

Das in Jersey registrierte und in israelischem Besitz befindliche Unternehmen Atrium ist Eigentümer, Entwickler und Manager von Einkaufszentren in der gesamten CEE-Region, hauptsächlich in Polen und der Tschechischen Republik. Das Portfolio des Unternehmens umfasst 26 Objekte mit einer Gesamtfläche von rund 809.000 qm und einem Gesamtmarktwert von etwa EUR 2,5 Milliarden. Im Februar 2020 kündigte Atrium eine Diversifizierungsstrategie für sein Portfolio durch Investitionen in und die Verwaltung von Mietwohnimmobilien an, wobei der Schwerpunkt auf Warschau liegt.

Gazit Globe mit Sitz in Tel Aviv ist ein globales Immobilienunternehmen. Im dritten Quartal 2021 besaß und verwaltete die Gruppe 102 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 2,5 Mio. qm im Wert von ILS 37 Milliarden (rund EUR 10,5 Milliarden).



Szervita Square in der Budapester Innenstadt wurde von Horizon Development entwickelt und bietet 14.500 qm Büro- und Einzelhandelsflächen.

UNION INVESTMENT KAUFTE BÜRO IN BUDAPEST

Union Investment ist nach dem 2017 erfolgten Verkauf ihrer letzten Budapester Büroimmobilie Kritzina Palace erstmals wieder in Ungarn aktiv geworden. Jüngster Neuzugang im Portfolio des institutionellen Immobilienfonds UII European M ist der gewerbliche Teil des Szervita Square Building, ein vom ungarischen Projektentwickler Horizon Development erstelltes, gemischt genutztes Ensemble in der Budapester Innenstadt, bestehend aus Büro und Einzelhandel sowie Wohnungen im Obergeschoss. Über den Kaufpreis für das insgesamt 14.500 qm gewerbliche Miefäche umfassende Objekt wurde zwischen den Parteien Stillschweigen vereinbart.

GARBE LEGT EUROPÄISCHEN WOHNIMMOBILIENFONDS AUF

Garbe Institutional Capital hat einen paneuropäischen Wohnimmobilienfonds mit einem angestrebten Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 800 Millionen aufgelegt. Der Garbe European Residential Fund (Garbe EUResi) investiert in Immobilienentwicklungen und selektiv auch in Objekte, die energetisch saniert werden. Die Anlagestrategie folgt einem „boots on the ground“-Ansatz: Der Fonds investiert nur an Standorten, an denen Garbe durch eine lokale Präsenz als lokaler Investor auftreten kann. Garbe EUResi hat bereits Eigenkapitalzusagen in Höhe von EUR 82,5 Millionen erhalten.

Der Investitionsschwerpunkt des deutschen Offenen Alternativen Investmentfonds (AIF) liegt auf A- und B-Städten in Deutschland, den Niederlanden, Frankreich, Großbritannien sowie in den Hauptstädten Prag und Warschau. Das angestrebte Eigenkapitalvolumen des Core-Fonds liegt zwischen EUR 400 und 500 Millionen, der maximale Fremdkapitalquote (LTV) beträgt 50 Prozent. Die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft agiert als Kapitalverwaltungsgesellschaft für Garbe EUResi.

CBRE IM ERWIRBT POLNISCHES LOGISTIKPORTFOLIO

CBRE Investment Management hat im Auftrag eines seiner Kunden den Erwerb des Nexus-Portfolios, eines 211.803 qm umfassenden Logistikportfolios in Polen, von ELI European Logistics Investment, einem gemeinsam von Griffin Real Estate, Redefine und Madison International Realty verwalteten Vehikel, vereinbart.

Das Portfolio besteht aus insgesamt acht Gebäuden in sechs Logistikkomplexen. Dazu gehören Panattoni Park Warsaw Airport I, Panattoni Park Sosnowiec II, Panattoni Park Bydgoszcz II, Łódź Business Centre II, Panattoni Park Poznań V und Panattoni Park Kraków II. Alle acht Objekte wurden zwischen 2015 und 2017 von Panattoni in einem Joint Venture mit Och-Ziff entwickelt.

GENERALI REAL ESTATE KAUFTE LOGISTIKOBJEKT BEI KRAKAU

Generali Real Estate hat im Auftrag des von Generali Real Estate S.p.A SGR verwalteten paneuropäischen Generali Real Estate Logistics Fund (GRELF) den Erwerb des Logistikobjekts 7R Park Kraków IX in Kokotów (Krakau) in Polen abgeschlossen. Verkäufer des Objekts ist 7R SA.

7R Park Kraków IX befindet sich in Kokotów, in der Wieliczka Economic Activity Zone, wo 7R seit 2015 mehrere Logistikanlagen entwickelt hat. Das Objekt mit einer Fläche von 33.600 qm liegt im Dreieck der Autobahnen A4 und S7.

PERSONALIEN



links: Harry Bannatyne
rechts: Catharina Becker



links: Maciej Madejak
rechts: Duncan Owen



Peter Tatzl

HARRY BANNATYNE wurde zum Group Head of Client Relations bei CTP ernannt. Harry Bannatyne war zuvor Partner und Regional Director Industrial bei Colliers in Prag. Davor war er National Director, Head of Industrial Agency für die Tschechische Republik und die Slowakei bei JLL.

CATHARINA BECKER wird zum 1. Februar 2022 Leiterin der Abteilung Institutional Property Solutions in der Union Investment Institutional Property GmbH. Catharina Becker besitzt durch ihre Tätigkeiten im Portfolio-, Fonds- und Asset Management von Immobilien bei verschiedenen Unternehmen der Branche eine breite fachliche Expertise von Immobilien und Vehikeln sowie den dazugehörigen regulatorischen Themen und den Bedürfnissen institutioneller Kunden. Die Diplom-Ingenieurin wechselt von der Hamburg Trust Gruppe, in der sie die letzten sieben Jahre in verschiedenen Funktionen, zuletzt als Geschäftsführerin der Kapitalverwaltungsgesellschaft Hamburg Trust Real Estate Investment Management GmbH, tätig war.

MACIEJ MADEJAK wurde mit Wirkung vom 3. Januar 2022 zum Chief Development Officer und Mitglied des Vorstands von MDC2 ernannt. Maciej Madejak verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Entwicklung von Lager- und Logistikimmobilien und begann seine berufliche Laufbahn 1999 bei ProLogis, wo er Country Manager in Polen wurde. Im Jahr 2011 wechselte Maciej Madejak als Head of Business Development zu Goodman, als der Projektentwickler in den polnischen Markt eintrat. Seit 2018 war Maciej Madejak als Managing Director bei Panattoni Europe für die Entwicklung in Südpolen sowie für Citylogistik im ganzen Land verantwortlich.

DUNCAN OWEN, ehemaliger Global Head of Real Estate bei Schroders, wurde zum CEO von ImmoCap Capital Partners ernannt, einem neu gegründeten Unternehmen, in dem die Investmentmanagement-Aktivitäten von ImmoCap gebündelt werden. Duncan Owen verfügt über langjährige Erfahrung im Aufbau von Immobilien-Investment-Management-Unternehmen. In seiner mehr als 30-jährigen Laufbahn erwarb er fundierte Kenntnis der europäischen Immobilienmärkte. Er war neun Jahre lang Global Head of Real Estate bei Schroders und wurde 2021 zum Special Advisor ernannt. Vor seiner Tätigkeit bei Schroders war er CEO von Invista Real Estate PLC, einem von ihm gegründeten und an der Londoner Börse notierten Unternehmen.

PETER TATZL verstärkt als Director Investment den Bereich Fonds- und Investmentmanagement von GalCap Europe. Sein Schwerpunkt liegt auf dem Auf- und Ausbau der Aktivitäten in den Ländern Mittel- und Osteuropas. Peter Tatzl ist seit über 15 Jahren im Immobilientransaktionsbereich tätig. Er kommt von CA Immobilien Anlagen AG, wo er zuletzt als Head of Investment für die Märkte Mittel- und Osteuropas verantwortlich war. Peter Tatzl verfügt über einen Magisterabschluss in Betriebswirtschaft der Wirtschaftsuniversität (WU) Wien. Zudem hat er ein Studium in International Management an der WU Wien, der Hochschule St. Gallen und der ESADE Barcelona absolviert. Der Post-Graduate-Studiengang Immobilienmanagement an der Technischen Universität (TU) Wien rundet seine akademische Ausbildung ab. Zudem ist Peter Tatzl seit 2014 Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

VERMIETUNGEN



CENTRAL POINT, WARSCHAU

POLEN 

Keyloop, ein internationales Unternehmen, das auf die Bereitstellung moderner Softwarelösungen für die Automobilindustrie spezialisiert ist, wird sein erstes Büro in Polen im Büroturm Central Point von Immoel eröffnen. Das Gebäude befindet sich an der Kreuzung der Straßen Marszałkowska und Świętokrzyska. Keyloop hat 1.687 qm Bürofläche gemietet. Central Point wurde vor kurzem in Betrieb genommen und bietet fast 20.000 qm Gesamtmietfläche.

KONSTRUKTORSKA BUSINESS CENTER, WARSCHAU

POLEN 

MoneyGram, ein Anbieter von digitalen P2P-Zahlungen, hat seinen Mietvertrag im Konstruktorska Business Center in Warschau erneuert. Das Unternehmen hat seinen Mietvertrag über 2.725 qm Bürofläche im 6. Stock des Gebäudes, das der Golden Star Group gehört, um weitere 5 Jahre verlängert. Das Konstruktorska Business Center, das sich im Stadtteil Mokotów befindet, wurde von HB Reavis entwickelt. Es wurde 2013 fertiggestellt und umfasst 49.000 qm vermietbare Fläche.

THE WARSAW HUB, WARSCHAU

POLEN 

Die Fitnessclub-Kette Zdrofit eröffnet einen weiteren Standort in The Warsaw Hub. Zdrofit wird eine Fläche von über 1.300 qm im ersten Stock des Gebäudes C belegen. The Warsaw Hub ist ein von Ghelamco entwickelter Komplex von Gebäuden mit gemischter Nutzung. Er besteht aus zwei 130 m hohen Gebäuden und einem 86 m hohen Gebäude. Die Bauarbeiten begannen im ersten Quartal 2016 und wurden bis Mitte 2020 abgeschlossen. Der in der Nähe des Rondo Daszyńskiego gelegene Komplex bietet 113.000 qm multifunktionale Fläche.

WIDOK TOWERS, WARSCHAU

POLEN 

Die Commerz Real hat in den Warschauer Widok Towers etwa 3.450 qm Bürofläche vermietet. Neue Nutzer sind Enel Med, ein Betreiber von Medizinzentren (1.300 qm), die Funk Gruppe, einer der größten inhabergeführten Versicherungsmakler Deutschlands (500 qm), der Immobilieninvestor und Projektentwickler Movatoo (1.000 qm), das Beratungs- und Investmentunternehmen Vortune Equity (350 qm) sowie das österreichische AußenwirtschaftsCenter (300 qm). Bereits im Sommer 2021 hatte das Warschauer Hauptstadamt 12.000 qm für die Finanz- und Architekturabteilung sowie die Baubehörde angemietet. Ab März 2022 wird zudem im Erdgeschoss ein Café der polnischen Marke Dobro & Dobro öffnen. Eigentümer des 2021 von der österreichischen S+B Gruppe errichteten Hochhauskomplexes ist der offene Immobilienfonds Hausinvest der Commerz Real. Das 95 m hohe Ensemble wurde Anfang 2021 fertiggestellt und befindet sich in der Warschauer Innenstadt an der Kreuzung der Straßen Al. Jerozolimskie und ul. Marszałkowska unmittelbar gegenüber der U-Bahnstation Centrum. Die insgesamt 34.800 qm Mietfläche verteilen sich auf etwa 28.900 qm für Büros, etwa 3.600 qm im ersten Obergeschoss, im Erdgeschoss und im ersten Untergeschoss für Einzelhandel und Gastronomie sowie etwa 1.800 qm Lagerfläche.

BEMA PLAZA, BRESLAU**POLEN** 

Das Inkassounternehmen Alektum hat 900 qm im Bürogebäude Bema Plaza in Breslau angemietet. Bema Plaza steht am Ufer der Oder, im Zentrum von Breslau, in der Nähe der Altstadt. Das Bürogebäude ist 2 km vom Hauptbahnhof und etwa 30 Autominuten vom internationalen Flughafen entfernt. Bema Plaza, das sich im Besitz von Deka Immobilien befindet, bietet 24.000 qm Bürofläche und 4.400 qm Einzelhandelsfläche.

BRAMA MIASTA, ŁÓDŹ**POLEN** 

Das isländische Maschinenbauunternehmen Marel, das sich auf Maschinen, Dienstleistungen und Software für die Lebensmittelindustrie spezialisiert hat und in über 30 Ländern tätig ist, eröffnet sein erstes Shared Services Center in Polen. Es wird rund 1.000 qm Bürofläche im Brama Miasta belegen, einem von Skanska in Łódź entwickelten Projekt. Brama Miasta ist ein Bürokomplex im Neuen Zentrum von Łódź. Er besteht aus zwei Gebäuden mit einer vermietbaren Nettofläche von 41.800 qm (Gebäude A: 13.800 qm; Gebäude B: 27.000 qm). Das Projekt wurde 2019 bzw. 2020 fertiggestellt.

HI PIOTROWSKA, ŁÓDŹ**POLEN** 

Drei Mieter haben Verträge für Flächen im Komplex Hi Piotrowska in Łódź unterzeichnet. Avient hat 660 qm Bürofläche angemietet, die Kinderwunschklinik Bocian wird ein 430 qm großes medizinisches Zentrum eröffnen, während im Einzelhandelsbereich eine 150 qm große Bäckerei Z Pieca Rodem eröffnet werden soll. Der Hi Piotrowska-Komplex, der sich im Eigentum der Master Management Group befindet, wurde 2021 fertiggestellt und bietet 21.000 qm Bürofläche sowie 5.000 qm Einzelhandelsfläche.

GLOBALWORTH TOWER, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Prime Kapital hat mit Globalworth einen Vertrag über die Erweiterung seiner Büroflächen um 1.941 qm im Globalworth Tower in Bukarest für die nächsten fünf Jahre abgeschlossen. Nach dieser Transaktion verfügt Prime Kapital über eine Gesamtfläche von 3.066 qm. Globalworth Tower ist ein Bürogebäude im nördlichen Teil der rumänischen Hauptstadt, in der Nähe von Calea Floreasca, Barbu Văcărescu Boulevard und Pipera. Das Gebäude hat insgesamt 26 Stockwerke und eine vermietbare Bruttofläche von 54.700 qm.

OPERA CENTER I, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

CBRE hat Druid AI beim Umzug in neue Büroräume im Opera Center I im Zentrum von Bukarest in der Nähe der U-Bahn-Station Eroilor beraten. Das Opera Center gehört CA Immo. Die No-Code-Plattform von Druid AI ermöglicht es Unternehmen, die Kunden- und Mitarbeiterkommunikation mithilfe von KI-gesteuerten virtuellen Assistenten zu automatisieren. Das neue Büro von Druid AI befindet sich im 6. Stock des Opera Centers und hat eine Größe von etwa 600 qm. Das Opera Center I umfasst rund 11.900 qm Bürofläche auf 8 Etagen.

WOHIN GEHT DIE REISE 2022?

Die Zeiten sind von Unsicherheit geprägt – durch die Pandemie, durch politische Spannungen, durch Schwierigkeiten bei den Lieferketten, durch steigende Energiepreise und Inflation. Hinzu kommen die Anforderungen an mehr Klimaschutz, der auch nicht zum Nulltarif zu haben ist. Was erwartet uns in den nächsten Monaten und wo liegen die Herausforderungen, aber auch die Chancen?



Dr. Gertrud R. Traud,
Chefvolkswirtin / Head of
Research & Advisory, Helaba

WAS GEHT? WAS BLEIBT? WAS KOMMT?

2021 wird uns als zweites Corona-Jahr in Erinnerung bleiben, als Jahr voller Hoffnung auf eine Überwindung der Pandemie dank der Impfstoffe, aber auch als Jahr der Enttäuschungen durch Rückschläge aufgrund neuer Virusvarianten. Die Konjunktur spiegelte das Auf und Ab der Corona-Wellen wider: Auf eine schrumpfende wirtschaftliche Aktivität zu Jahresbeginn folgten zwei Quartale mit kräftigem Wachstum, die durch starke Nachholeffekte geprägt waren. Zuletzt schwächte sich die Konjunktur aber wieder ab, vor allem bedingt durch Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten, die der deutschen Industrie Produktionsausfälle bescherten. Dennoch reichte dies im Gesamtjahr für ein Wirtschaftswachstum von fast 3 %. Die Knappheiten bescheren uns eine Rückkehr der Inflation, wie sie seit den 90er Jahren nicht mehr gesehen wurde. Die EZB hat dennoch ihren geldpolitischen Kurs bisher nicht angepasst. Die Zinsen blieben im historischen Vergleich außerordentlich niedrig – und damit Immobilien eine weiterhin attraktive Kapitalanlage. Die Finanzierungsbedingungen sind unverändert günstig.

Das Thema Pandemie werden wir hoffentlich bald hinter uns lassen. Was aber wird uns dann beschäftigen? Aus volkswirtschaftlicher Sicht dürfte vor allem die Preisentwicklung spannend bleiben. Denn auch nach dem Wegfall einiger Sondereffekte wird der Preisauftrieb dauerhaft höher sein als vor Corona. Würde die EZB mehr als nur ihr Anleihekaufprogramm reduzieren und die Leitzinsen erhöhen, wäre dies keine gute Nachricht für die zinssensible Immobilienwirtschaft. Steigende Zinsen sehe ich aber nicht als größte Herausforderung für die Branche. Denn die Notenbank wird wohl weiter zögern und die Leitzinsen 2022 noch nicht verändern. Die Zinsen am Kapitalmarkt dürften daher nur wenig zulegen – in einem Ausmaß, das für den Immobilienmarkt unkritisch sein wird.

Das größte Problem für die Branche ist der Fachkräftemangel. Die geburtenstarken Jahrgänge verabschieden sich aus dem Arbeitsmarkt, während deutlich schwächere Jahrgänge nachrücken und der Nachwuchs seine berufliche Zukunft leider nur selten im Handwerk sieht. Niedrige Ausbildungszahlen bestätigen dies. Gleichzeitig hat die neue Bundesregierung angesichts des unverändert hohen Bedarfs an Wohnraum und galoppierender Hauspreise das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen ausgerufen. Zudem soll und muss die Branche einen maßgeblichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten – was nichts anderes bedeutet, als Millionen von energetischen Sanierungen im Gebäudebestand durchzuführen. Angesichts der bereits sehr hoch ausgelasteten Kapazitäten in der deutschen Bauwirtschaft liegen diese Ziele in weiter Ferne. Erhebliche Effizienzsteigerungen und eine deutlich erhöhte Attraktivität für potenzielle Arbeitskräfte sind hier dringend erforderlich.



Jean-Christophe Bretxa,
Managing Director und CEO,
Metro Properties

BESSER BAUEN – KÜNFTIGE HERAUSFORDERUNGEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT

In der Immobilienwirtschaft gibt es wesentliche Trends, die das Immobiliengeschäft im Jahr 2022 und in den Folgejahren bestimmen werden. Dieser Ausblick ist natürlich stark abhängig von der allgemeinen Entwicklung in Bezug auf die Verfügbarkeit von Waren und Rohstoffen sowie Arbeitskräften, auf steigende Zinsen, geopolitische Unsicherheiten und nicht zuletzt die weitere Pandemieentwicklung. Mit Blick auf die optimistische Seite sehen wir aber mindestens vier Trends, die unsere Branche beflügeln.

Das Wachstum des Online-Handels: Da die Menschen zeitweise zu Hause „eingesperrt“ waren, hat sich das Konsum- und Einkaufsverhalten weiter verändert und eine deutliche Verlagerung auf Online-Kanäle stattgefunden. Die E-Commerce-Branche hat sich als Gewinner der Pandemie erwiesen. Es steht zu erwarten, dass der Druck auf die möglichst umgehende Zustellung noch zunehmen wird, was sich in einer steigenden Nachfrage nach Logistikanlagen in der Nähe dicht besiedelter Gebiete niederschlägt.

Der Wandel am Arbeitsplatz: In den letzten zwei Jahren haben die flexiblen Arbeitsmöglichkeiten einen enormen Aufschwung erfahren. Während die Technologie und die Kommunikationsinfrastrukturen, die flexible Arbeitsmöglichkeiten unterstützen, bereits vorhanden sind und Tag für Tag verbessert werden, entwickeln sich Büroräume zu „Orten der Begegnung“ und müssen daher entsprechend umgestaltet werden. Das führt zu einer besseren Raumnutzung und wahrscheinlich zu einem Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen und dazugehörigen Parkplätzen.

Die Notwendigkeit, die Städte zu überdenken und neu zu entwickeln: Die bisher geltenden Stadtplanungsregeln haben zwar zu einer harmonischen Organisation der Städte beigetragen, führen aber zu einer zunehmenden Überlastung der Infrastrukturen. Die Menschen verbringen täglich Stunden damit, von zu Hause zur Arbeit, zur Schule, zum Einkaufen, in die Freizeit zu pendeln. Jetzt ist ein Konzept der gemischten Nutzungen gefragt.

Der Fokus auf Nachhaltigkeit: Nachhaltiges Bauen ist nicht mehr eine Option, sondern ein Muss. Dies führt zu neuen Standards für neue Gebäude, zu intelligenten Lösungen zur Verbesserung bestehender Gebäude, aber auch zu massiven Infrastrukturausrüstungen für die Erzeugung, die Speicherung (wenn möglich) und den Transport grüner Energie. Die europäische Taxonomie wird dazu beitragen, die Transparenz für Investoren zu erhöhen und Kapitalströme in Richtung nachhaltiger Investitionen zu lenken.

Bei Metro Properties sind wir in diesen vier Richtungen aktiv. Erstens, indem wir unser globales Großhandelsgeschäft unterstützen, um mit den bestehenden Märkten vollständig multikanalfähig zu werden, aber auch, indem wir die Food Service Distribution (FSD) für unsere gewerblichen Kunden, die digitalen Lösungen von Metro und das Franchise-Netzwerk ausbauen. Zweitens durch die Einführung flexibler Arbeitsformen mit unserem Shared-Desk-Bürokonzept in unserer Düsseldorfer Zentrale, in „The Village“ in Mailand und anderen laufenden Projekten. Drittens haben wir mit dem Metro Campus in Düsseldorf einen innovativen Stadtteil entwickelt. Das Konzept stellt einen zukunftsweisenden Ansatz dar, der auf die Herausforderungen des Zusammenlebens im 21. Jahrhundert Antworten findet, indem er unsere globale Metro-Zentrale mit Wohn- und Arbeitsräumen kombiniert, die sich mit Gastronomie, Markthalle, Einzelhandel, Handwerk und Ateliers, Naherholungs- und Freizeiteinrichtungen in Parks und Gärten vermischen. Und schließlich tragen wir durch die Erhöhung der Zahl der BREEAM-zertifizierten Gebäude, die Installation von PV-Anlagen, EV-Ladestationen und den Ersatz von F-Gas durch klimafreundliche Kälteflüssigkeiten aktiv zu einer nachhaltigeren Zukunft bei.



Katarzyna Zawodna-Bijoch,
President und CEO,
Skanska Commercial
Development CEE

GUTE AUSSICHTEN FÜR DEN BÜROMARKT

Das vergangene Jahr war eine schwierige Zeit für den Büromarkt. 2022 erwarten wir eine Verbesserung des Marktes und die Herausbildung einer „neuen Normalität“. Seit März 2020, als die Pandemie in Europa ausbrach, ist viel Zeit vergangen. Bestimmte Trends und Veränderungen sind bereits deutlich erkennbar. Wir können feststellen, dass die Pandemie die Investmentprozesse auf dem gewerblichen Immobilienmarkt sowohl für Projektentwickler als auch für Investoren erheblich beeinflusst hat. Einerseits konnten wir in den letzten zwölf Monaten eine Steigerung der Investmentaktivitäten beobachten. Investoren suchten häufiger nach neuen Anlageprodukten, und ihre Erwartungen an die Gebäudequalität sind gestiegen, insbesondere im Hinblick auf die ESG-Kriterien. Andererseits haben wir festgestellt, dass Projektentwickler bei neuen Vorhaben vorsichtiger geworden sind. Folglich wird sich insbesondere in Großstädten in den nächsten zwei bis drei Jahren eine Angebotslücke öffnen, da nur eine sehr begrenzte Anzahl neuer Core-Immobilien entsteht, die die hohen Erwartungen der Investoren erfüllen können.

ESG-bezogene Aspekte werden einen zunehmenden Einfluss auf die Entscheidungen der Investoren haben. Dies wird sowohl durch das wachsende Bewusstsein für nachhaltige Entwicklung und Umweltauswirkungen als auch durch die Notwendigkeit der Einhaltung von ESG-Berichtsanforderungen beeinflusst. Anlagestrategien werden sich auf den Kauf von Produkten konzentrieren, die die relevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien erfüllen. Dies wird einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltung des Immobilienmarktes im Jahr 2022 haben.

Ein weiterer wichtiger Trend ist die wachsende Nachfrage der Mieter nach flexiblen Büroräumen, die an die sich dynamisch verändernden Arbeitsmodelle angepasst sind. Das gilt sowohl für Unternehmen, die aufgrund der Pandemie gezwungen waren, ihre Entscheidungsprozesse zu verschieben, als auch für Unternehmen, die CEE als Standort für ihre neuen Dienstleistungszentren wählen. Es besteht ein zunehmender Trend zur Verlagerung von weit entfernten Offshore-Standorten zu solchen, die als sicherer für die Kontinuität und Entwicklung von Unternehmen angesehen werden. In dieser Hinsicht gehören die Länder Zentral- und Osteuropas definitiv zu den bevorzugten Standorten.

Einer der Wachstumsimpulse für die Branche ist die steigende Nachfrage nach IT-Dienstleistungen im Rahmen von hybriden Arbeitsmodellen, die in gewissem Umfang auch langfristig anhalten wird. Das Ausmaß wird je nach Branche und den individuellen Bedürfnissen der Unternehmen variieren. Es ist jedoch zu beachten, dass dies den Bedarf an physischen Büroflächen nicht wesentlich verringert. Das spiegelt sich in dem wachsenden Interesse an Lösungen wider, die traditionelle und flexible Büroflächen kombinieren und so ein dynamisches Flächenmanagement ermöglichen. Unabhängig von der Größe eines Büros muss der Raum so gestaltet sein, dass er multifunktional ist.

Auch Trends, die früher nur als Premium-Lösungen fungierten, werden immer beliebter – sie sind inzwischen zur Standard-Erwartung der Mieter geworden. Ein Beispiel dafür sind anspruchsvolle Zertifizierungen wie WELL Core & Shell oder das WELL Health-Safety Rating. Letzteres wird aufgrund der aktuellen Situation von den Mietern besonders gewünscht – es bestätigt, dass die Büroräume für ihre Nutzer absolut sicher sind.

Das neue Jahr wird auch eine Reihe von Herausforderungen für Projektentwickler mit sich bringen, darunter eine steigende Inflation, steigende Preise für Baumaterialien und unterbrochene Lieferketten, eine geringere Verfügbarkeit von Talenten und ein geringes Angebot an Grundstücken in attraktiven Lagen. Diese Faktoren werden sich auf die Veränderungen in den Arbeitsmodellen, aber auch auf den Immobilienmarkt auswirken.



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



econet romania

the GreenTech-Initiative of AHK Romania
German-Romanian Chamber of Industry and Commerce

APRIL 5-12

CITIES *of* TOMORROW

10th anniversary edition

FROM **TO DO LIST** TO **CHECK LIST** ✓

www.citiesoftomorrow.ro

UNTERNEHMERISCHES DENKEN FÜR MEHR ERFOLG



Im Rathaus in Herne hat man Wege gesucht und gefunden, die Entwicklung der Stadt voranzutreiben.

Verwaltungen sind häufig unterbesetzt und können die zunehmenden Aufgaben kaum bewältigen. Das bremst so manchen „Aktivisten“ unter den Stadtverantwortlichen aus. Eine Lösung ist, mehr unternehmerisches Denken und Handeln in die Verwaltungsstrukturen zu integrieren.

Fördergelder können nicht beantragt werden, weil die Kapazitäten fehlen, entsprechende Projekte umzusetzen – das ist wohl eine der häufigsten Klagen und die größte Frustration unter jenen Stadtverantwortlichen, die ihre Kommune gern nach

vorn bringen möchten, deren Zukunft gestalten und nicht nur den Status quo verwalten wollen. Allerdings stößt man immer wieder auf Beispiele, wo dieser Spagat gelingt und Stadtverantwortliche Wege finden, unternehmerisches Denken in die bestehenden Strukturen zu integrieren und damit Potenziale zu heben. Ein Beispiel dafür ist Herne im Ruhrgebiet.

Herne ist selbst in Deutschland überregional eher unbekannt, und mancher mag sich nach dem Städteranking 2021 der Zeitschrift *WirtschaftsWoche* erstaunt die Augen gerieben haben, dass die Stadt beim Wanderungssaldo 2020 den vier-

ten Platz unter den deutschen Städten belegt: Um 5,5 neue Mitbürger je 1.000 Einwohner stieg die Bevölkerungszahl, wobei es vor allem junge Leute zwischen 18 und 25 Jahren in die Stadt zog – 15 pro 1.000 Einwohner. Ein weiterer Rekord: Der Anteil der Auszubildenden an den sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern stieg zwischen 2015 und 2020 um 6,8 Prozent, was Herne in der entsprechenden Kategorie auf den ersten Platz unter den deutschen Städten katapultierte.

Dennoch: Herne als Musterbeispiel? Auf den ersten Blick vielleicht nicht. Buchstäblich in der Mitte des Ruhrgebiets gelegen,



Der Blick nach oben auf die Fassaden lässt manches historische Schmuckstück entdecken.

das seit Jahrzehnten vom Strukturwandel gebeutelt wird, ist es mit 51,4 Quadratkilometern flächenmäßig die zweitkleinste Großstadt Deutschlands. Doch hier leben (Januar 2021) 160.910 Menschen, so dass Herne bei der Bevölkerungsdichte nur von München, Berlin und Stuttgart übertroffen wird. Knapp 20 % der Bevölkerung haben eine andere Nationalität, wobei Türken die stärkste (29 %) und Syrer die zweitstärkste (21 %) Gruppe bilden. Ja, es gibt nach wie vor einige große Industrieunternehmen in der Stadt und auch neue haben sich angesiedelt, dennoch ist die Arbeitslosenquote nach einer deutlichen Erholung in der Vor-Corona-Zeit vergleichsweise hoch.

Doch Herne hat nicht nur einen sehr engagierten Oberbürgermeister, sondern mit Dr. Hans Werner Klee auch seit 2013 und erneut seit 2021 einen Stadtdirektor und Kämmerer, der im Gespräch als erstes klarstellt: Er sei weder Berufspolitiker noch

Verwaltungsfachmann, er komme aus der Wirtschaft und sehe sich „als Gestalter, nicht als Verwalter“. Das ist sicher ein Grund, warum es selbst in einer notorisch klammen Stadt wie Herne gelingt, die Zügel der Stadtentwicklung in den Händen zu behalten und vieles auf den Weg zu bringen, was sonst nicht funktioniert.

Jeder kennt derzeit die Klage über „sterbende Innenstädte“. Herne hat genau genommen sogar zwei Innenstädte, denn Teil von Herne ist auch Wanne-Eickel, das schon in den 70er Jahren im Zuge der Gebietsreform Herne zugeschlagen wurde. Was in Herne die Bahnhofstraße, ist in Wanne die Hauptstraße – Haupteinkaufsmeile. Und beide verfügten einst über Warenhäuser, die seit längerem leerstehen. In Herne hat man das ehemalige Warenhaus revitalisiert – es sind heute die Neuen Höfe Herne –, und die Bahnhofstraße muss den Vergleich mit anderen Stadtzentren nicht scheuen, im Ge-

genteil: Sie ist auch durch die Gestaltung der Außenflächen generell recht attraktiv geworden. In Wanne hat man ähnliche Revitalisierungen noch vor, wobei charakteristisch für beide Einkaufsstraßen ist, dass viele Gebäude wunderschöne Fassaden aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert haben: Darüber hinaus ist in Wanne eine Querstraße zur Hauptstraße, die Mozartstraße, mit ihren Jugendstilfassaden ein wahres architektonisches Kleinod.

Was nicht nur für die Einkaufsmeilen, sondern generell für die zahlreichen und teilweise umfangreichen Entwicklungsflächen in Herne gilt: Die Stadt wartet nicht, dass ein Investor einen Vorschlag macht, sondern ist proaktiv. Sie bleibt Herr des Verfahrens und lenkt es nach ihren Wünschen und Vorstellungen. Wie sie das macht? Nun, Hans Werner Klee hat sehr schnell erkannt, dass „mit Planungs- und Baurecht nicht alles zu lösen ist“ und eine durch Sparauflagen personell stark reduzierte Verwaltung – das Problem vieler Städte – eine Reihe von Aufgaben nicht mehr bewältigen kann. Eine seiner Lösungen: bestimmte Aufgaben in städtischen Gesellschaften zu bündeln. Darum hat er sowohl für den Bereich Schulen als auch für das Thema Stadtentwicklung jeweils eine eigene städtische GmbH gegründet, wobei Geschäftsführer im Falle der Schulmodernisierungsgesellschaft die Fachbereichsleiterin Gebäudemanagement sowie der Fachbereichsleiter Schule und Weiterbildung sind, bei der Stadtentwicklungsgesellschaft hat der Fachbereichsleiter Umwelt und Stadtplanung die Geschäftsführung übernommen. Diese Konstruktion erlaubt auch, mit etwas mehr Spielraum als im öffentlichen Dienst Mitarbeiter zu rekrutieren. Zudem bietet diese Gesellschaftskonstruktion die Möglichkeit, in Projektstrukturen zu denken und schneller sowie effizienter zu arbeiten.

Um bei der Stadtentwicklung zu bleiben: Die Gesellschaft ist mit einem bestimmten Grundkapital ausgestattet und entwickelt Ideen und Pläne für die mittel- und langfristige Entwicklung der Stadt. Das Beispiel der Neuen Höfe zeigt, wie man in Herne dabei vorgeht. Die Stadtentwicklungsge-

sellschaft hat das ehemalige Kaufhaus als Schlüsselimmobilie in Herne aufgekauft und sich dann von privaten Projektentwicklern verschiedene Konzepte für die Revitalisierung des zentralen und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes eingeholt. Man fand das Konzept von Landmarken am überzeugendsten, also verkaufte man das Revitalisierungsobjekt an dieses Unternehmen. Heute sind die Neuen Höfe ein multifunktionales Gebäude mit Einzelhandel, aber auch Gastronomie mit Außenterrassen, einem prominenten Fitness-Center im Untergeschoss sowie Büros und Dienstleistungseinrichtungen und bilden einen beliebten und belebten Mittelpunkt der Herner Einkaufsstraße. Ähnliches hat man jetzt auch in der Wanner Hauptstraße vor.

Gezielte Entwicklung durch Aufkäufe von Schlüsselimmobilien lautet die Strategie, die man in Herne verfolgt. Das gilt beispielsweise auch für das Funkenberg-Quartier, 200 Meter vom Herner Bahnhof entfernt, eine rund 10 Hektar große ehemalige Industriefläche. Hier ist die Stadt dabei, die in unterschiedlichem Besitz befindlichen Grundstücke aufzukaufen, um das Gebiet gezielt zu einem Wissenschaftscampus zu entwickeln mit Hochschul- und Forschungseinrichtungen für Nachbergbau, für neue Mobilität und neue Energie sowie für korrespondierende Unternehmen. Solche gezielten Aufkäufe sind auch möglich, da sich die



Die Neuen Höfe sind ein Beispiel dafür, wie man in Herne Stadtentwicklung betreibt.

Stadtentwicklungsprojekte in unterschiedlichen Stadien der Realisierung befinden, also beispielsweise das Geld, das man für den Ankauf des ehemaligen Warenhauses in der Bahnhofstraße ausgegeben hat, über den Verkauf an den Projektentwickler wieder mit einem Plus in die Kasse zurückgeflossen ist.

Doch es sind nicht nur solche privatwirtschaftlichen Mechanismen, mit denen Hans Werner Klee als Beschleuniger für bestimmte Entwicklungen in Herne wirken will. Genauso wichtig sei „das Vernetzen“ und zwar auf politischer Ebene, im öffentlichen Bereich, im Wissenschaftsbereich und in die Wirtschaft. Aber das Vernetzen gilt nicht nur für Personen, es gilt auch für Unternehmen und Hochschulen. Ziel ist es, vor allem zukunftsfähige Unternehmen und Forschungseinrichtungen anzusiedeln, auch mit dem Hintergedanken, dass diese andere nachziehen und so Cluster entstehen, in denen alle voneinander profitieren.

So sehr Hans Werner Klee bei der Entwicklung von Herne auf privatwirtschaftliche Strukturen setzt, um bestimmte Ziele

zu erreichen, so klar ist auch, dass die Stadt die Entwicklung in ihrem Sinn steuern möchte.

Es ist also nicht das alte Lied vom „schlanken Staat“ und davon, dass die Privatwirtschaft alles besser regelt als die öffentliche Hand – ganz im Gegenteil: In vielerlei Hinsicht hat man die öffentliche Hand so zusammengespart und reduziert, dass sie ihren Aufgaben – dem Dienst am und für den Bürger – kaum mehr in angemessener Form nachkommen kann. Was Hans Werner Klee eher vorschwebt ist, privatwirtschaftliches Denken und Strukturen zum Vorteil der Stadt zu nutzen und über diesen Transmissionsriemen die wirtschaftliche Entwicklung von Herne zu fördern und zu beschleunigen, ohne dabei die Verantwortung der öffentlichen Hand abzugeben und alles nur den Gesetzen des Marktes unterzuordnen.

Auch wenn man das „Herner Modell“ nicht eins zu eins auf jede andere Kommune übertragen kann, bietet es zumindest einen Ansatz, über den nachzudenken sich lohnt. **I Marianne Schulze**



Dr. Hans Werner Klee, der sich als Gestalter, nicht als Verwalter sieht.

KATASTROPHENBEWÄLTIGUNG – EIN ZUNEHMEND WICHTIGES THEMA

Weltweit haben Naturkatastrophen 2021 die Versicherer EUR 120 Milliarden gekostet. Rechnet man die nicht versicherten Schäden hinzu, so summierten sich die Folgen von Naturkatastrophen auf knapp EUR 250 Milliarden – ein Viertel mehr als im Vorjahr. Doch es sind nicht nur Hochwasser und Überschwemmungen, Stürme, großflächige Brände, Erdbeben und Vulkanausbrüche, sondern auch Kriege, die Zerstörungen verursachen. Am empfindlichsten erweisen sich dabei Städte, wobei vor allem jene, die auf eine lange Geschichte zurückschauen und stolz auf ihr historisches Erbe sind, auch einen Teil ihrer Identität verlieren können.

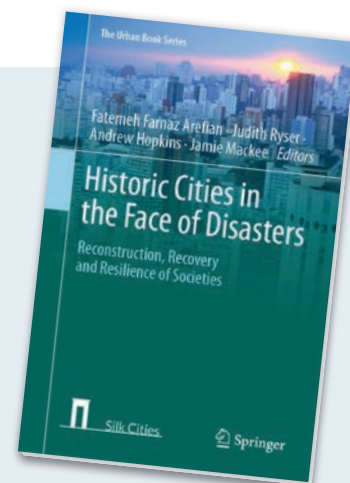
Eine Region, die viel Erfahrung mit Natur- und vom Menschen verursachten Katastrophen hat, ist der Nahe Osten und Zentralasien. Hier sind es vor allem die Städte entlang der einstigen Seidenstraße, in denen Wiederaufbau, Katastrophenmanagement, Risikoverringerung und Verstärkung der Resilienz von Städten wichtige Themen sind. Aus diesem Grund haben sich Experten aus Wissenschaft und Praxis zu der Initiative Silk Cities (silk-cities.org) zusammengeschlossen, um sich (nicht nur) auf jährlichen Konferenzen auszutauschen.

Der Kreis der Teilnehmer ist inzwischen ein sehr internationaler, denn längst steigt die Zahl der Katastrophen auch in Ländern,

die sich bisher weit davon entfernt wähnten. Das hier vorgestellte Buch ist das Ergebnis der letzten Konferenz, die 2019 in L'Aquila in Italien stattfand, einer mittelalterlichen Stadt in den Abruzzen, die 2009 selbst in weiten Teilen durch ein Erdbeben zerstört worden war.

Das Buch ist in vier große Themenbereiche unterteilt – „Heritage and Collective Memory“, „Historic and Contemporary Reconstructions of Historic Cities“, „Society, Governance and Collective Resilience“ und „Bringing the 21st Century into Reconstruction“ –, denen insgesamt 36 Fallstudien aus aller Welt zugeordnet sind. In einem Einleitungskapitel stellen die Herausgeber fest, dass bisherige Erfahrungen offensichtlich nur selten zu ‚organisationalem Lernen‘ geführt haben. Um so wichtiger ist in Zeiten potenziell wachsender Gefahren eine interdisziplinäre Herangehensweise aus unterschiedlichen Perspektiven an das sehr komplexe Thema, das vom Schutz und der Versorgung der Bevölkerung über die Sicherung von Bauten bis zur Frage des Wiederaufbaus und der Wiederherstellung von historischen Gebäuden und Landschaften reicht.

So akademisch das Thema zunächst anmutet, so dringend ist die Auseinandersetzung damit geboten, denn in allen Teilen der Welt häufen sich die katastrophalen



Fatemeh Farnaz Arefian/Judith Ryser/Andrew Hopkins/Jamie Mackee (Hrsg.)
Historic Cities in the Face of Disasters
666 Seiten
Springer International Publishing
2021
ISBN 978-3-030-77355-7 (Buch)
ISBN 978-3-030-77356-4 (eBook)
Preis: EUR 139,09 (Buch)
Preis: EUR 106,99 (eBook)

Naturereignisse und trifft es immer öfter auch Regionen, in denen niemand wirklich damit rechnet. Daher sei das Buch vor allem auch jenen empfohlen, die für eine Stadt, eine Region, eine Landschaft verantwortlich sind.

impressum

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

Layout: Silvia Hagl, 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 Urheber-

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

Bildnachweis: steschem – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 10), DerL – Adobe Stock (S. 12), sehbaer_nrw – Adobe Stock (S. 15), HOPflaume – Wikipedia (S. 16), Landmarken AG (S. 17)