

SPH newsletter

news

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

status quo

Hatte die Corona-Pandemie die Wirtschaft schon nachhaltig ins Stottern gebracht, so verschärft der Krieg in der Ukraine die Situation weiter. Die Zeiten sind und bleiben unsicher.....Seite 14

stadt

Seit zehn Jahren bringt die jährliche Konferenz „Cities of Tomorrow“ in Bukarest die unterschiedlichen Stakeholder der Stadtentwicklung zusammen – mit Erfolg, wie das Beispiel Reșița zeigt. Seite 17

literatur

Der Klimawandel lässt nicht nur das Eis am Nordpol schmelzen, auch die geopolitische Situation verändert sich.Seite 19



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



in Gesprächen und Texten tauchen in der veränderten Welt, in der wir nun leben, immer wieder einmal die vier apokalyptischen Reiter aus der Offenbarung des Johannes auf. Bei ihnen finden sich Merkmale, die – im weiten Feld der Exegese hier arg verkürzt formuliert – für kleine und große Konflikte oder gar Krieg, für Krankheit und für Teuerung stehen. Die Parallelen zur Situation im Jahr 2022 sind offensichtlich: Der Krieg in der Ukraine, die Corona-Pandemie und die Inflation. Der Klimawandel kommt hinzu, wir alle kennen die Formulierung des „War on Nature“. Naht mit diesen Boten jetzt die Apokalypse? Eine Antwort ist unmöglich, wäre geradezu vermessen. Hoffen lässt jedoch, dass nicht nur die Offenbarung des Johannes seit Jahrhunderten existiert, sondern ebenso die Welt, in der sie entstanden und in der sie auch in der Kunst als Wegbegleiter präsent ist. Daraus folgt die optimistische Lesart: Es ging, trotz allem, immer weiter.

Weiter geht es auch mit Immobilien und Investitionen. Projektentwicklungen und Transaktionen finden nach wie vor statt, verstärkt wieder Veranstaltungen und auch die digitalen Errungenschaften werden genutzt. Eine solche Zuversicht, ein solches Gerüst, gibt Halt. Dennoch bleibt die Nachdenklichkeit, besonders über die Dimensionen der Probleme im erreichten Zustand der Welt und über die menschliche Lernfähigkeit.

Ein apokalyptischer Reiter trägt eine Waage mit sich. Bei der uralten Balkenwaage geht es um Balance. Ihnen und uns allen wünsche ich für die nahe und weitere Zukunft gute Abwägungen.

Ihr

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



The Warsaw Hub ist das größte Projekt, das Ghelamco in Polen entwickelt hat. Mit Ausnahme der beiden Hotels hat jetzt Google den Komplex erworben.

GHELAMCO HAT THE WARSAW HUB AN GOOGLE VERKAUFT

Ghelamco hat den Kaufvertrag für die Bürogebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungspassage im Komplex The Warsaw Hub im Warschauer Stadtteil Wola unterzeichnet. Damit ist Google Poland nun offiziell Eigentümer des Komplexes. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf rund EUR 583 Millionen.

The Warsaw Hub ist ein multifunktionaler Hochhauskomplex in der Nähe des Rondo Daszyńskiego. Er besteht aus drei Gebäuden: einem 86 m hohen Hotelgebäude und zwei 130 m hohen Bürotürmen, die durch ein gemeinsames fünfstöckiges Podium verbunden sind. Die Hotels Crowne Plaza und Holiday Inn Express, die in dem Hotelurm betrieben werden, gehören weiterhin Ghelamco.

EPP ZIEHT SICH VON DEN BÖRSEN ZURÜCK UND SCHICHTET SEIN PORTFOLIO UM

EPP wurde von den Börsen in Johannesburg und Luxemburg genommen. Seit Februar dieses Jahres ist neuer Eigentümer von EPP Redefine Properties, der zweitgrößte Real Estate Investment Trust (REIT), der an der Johannesburger Börse notiert ist. Auch im polnischen Portfolio der EPP hat es Veränderungen gegeben.

So schloss EPP Vorverträge über den Verkauf der Projekte Towarowa 22 und Power Park Opole ab und verkaufte etwa 50 % seines Portfolios durch die Gründung zweier Joint Ventures: Horse JV und Community Properties JV. Das erste umfasst neun M1-Einkaufszentren und zwei Fachmarktzentren. Das zweite umfasst elf Einzelhandelsobjekte und drei Bürokomplexe.

Nach Abschluss des Verkaufs von Towarowa 22 und Power Park Opole verbleiben neben den neu gegründeten JVs sechs Einkaufszentren und Fachmarktzentren im Besitz von EPP: Galeria Echo, Pasaż Grunwaldzki, Galaxy, King Cross Marcelin, Outlet Park Szczecin und Power Park Olsztyn.

Die Entscheidung des Unternehmens, seine Aktien von der Börse zu nehmen und sein Portfolio durch den Verkauf eines erheblichen Teils seiner Vermögenswerte zu reorganisieren, wurde von EPP in erster Linie durch die zweijährige Pandemie und die damit verbundenen Verluste bei den Mieteinnahmen begründet.

HEIMSTADEN BOSTAD ERWIRBT WEITERES WOHNBAU-PROJEKT IN WARSCHAU

Heimstaden Bostad AB erwirbt von der Entwicklungsgesellschaft Dantex das Wohnprojekt Aurora mit 400 Wohneinheiten auf einer Gesamtmietfläche von 19.550 qm in Warschau. Die Transaktion ist als schlüsselfertiger, vorfinanzierter Erwerb strukturiert, bei dem Heimstaden Bostad kein direktes Entwicklungsrisiko trägt. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant. Das Projekt ist Teil einer größeren Wohnanlage im Stadtteil Włochy, 10 bis 15 Minuten außerhalb des Warschauer Zentrums und in unmittelbarer Nähe des Jerozolimskie-Bahnhofs und des Geschäftsviertels Jerozolimskie-Korridor.



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.



Nach dem Umzug der Schleifmittelfabrik Carbochim in Cluj-Napoca soll das Gelände neu genutzt werden. Die Pläne des rumänischen Projektentwickler Iulius sehen eine Mischnutzung mit Einzelhandel, Büros und Wohneinheiten vor.

IULIUS INVESTIERT IN STADTERNEUERUNGSPROJEKT IN CLUJ-NAPOCA

Der rumänische Projektentwickler Iulius hat ein Stadterneuerungsprojekt in Cluj-Napoca angekündigt, das gemeinsam mit Atterbury Europe entwickelt werden soll. Die Investition beträgt mehr als EUR 500 Millionen. Das Projekt soll auf einem 15 ha großen Areal der Fabrik für Schleifmittel Carbochim entstehen, die an einen anderen Standort verlagert werden soll.

Das Projekt soll 115.000 qm Einzelhandelsflächen, in der ersten Phase 23.000 qm Büroflächen sowie Wohneinheiten umfassen. Der Entwickler wird auch die Infrastruktur des Gebiets verbessern und eine neue Brücke über den Fluss Someș bauen. Insgesamt sind mehr als 6.000 Parkplätze und über 3.500 Fahrradstellplätze sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Außerdem sollen zwei Fabrikgebäude für kulturelle Einrichtungen umgestaltet werden.

PPF REAL ESTATE KAUFTE GRUNDSTÜCK FÜR BÜROPROJEKT IN BUKAREST

Der tschechische Investor PPF Real Estate hat in Bukarest ein Grundstück mit einer Baugenehmigung für die Entwicklung eines neuen Bürogebäudes namens ARC vom Immobilienentwickler RC Europe erworben. Das Projekt soll nach einer geschätzten Investition von EUR 60 Millionen im Jahr 2024 fertiggestellt werden.

Das geplante 10-stöckige Bürogebäude mit einer Fläche von 30.000 qm wird sich am westlichen Ende des erweiterten Stadtzentrums befinden. Die Arbeiten an dem ARC-Projekt sollen in der zweiten Hälfte dieses Jahres beginnen. Das Projekt wird eine Tiefgarage für mehr als 300 Autos, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Einrichtungen für Radfahrer, Abstellräume und einen eigenen Erholungsgarten umfassen.

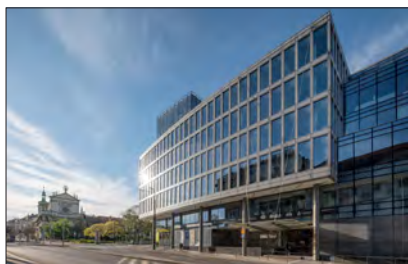
NEPI ROCKCASTLE BEGINNT MIT DEN ARBEITEN AN DER PROMENADA MALL CRAIOVA

NEPI Rockcastle gab den Beginn der Arbeiten an der Promenada Mall Craiova bekannt. Das auf einem Grundstück von rund 200.000 qm geplante Einkaufszentrum wird eine vermietbare Fläche von 53.000 qm mit einer bebauten Fläche von 72.000 qm und 2.100 Parkplätzen haben. Die Investition beläuft sich auf EUR 125 Millionen. Die Fertigstellung ist für das vierte Quartal 2023 geplant.

PANATTONI BAUT NEUES LAGERZENTRUM IN ZENTRALPOLEN

Panattoni wird in Zentralpolen ein neues Lagerzentrum errichten. Der Projektentwickler hat ein Grundstück in Pabianice erworben, wo er einen Lager- und Logistikpark mit einer Gesamtfläche von 95.000 qm errichten will. Der künftige Panattoni Park Pabianice liegt in der Nähe der Schnellstraße S14, nur 35 km von der Kreuzung der Autobahnen A1 und A2 entfernt.

Panattoni Park Pabianice soll ein Komplex aus drei Gebäuden werden, die auf einem 25 ha großen Gelände errichtet werden. Die erste, 44.000 qm große Halle soll im Juni dieses Jahres übergeben werden und wurde bereits von einer der führenden Elektronikmarktketten in Polen angemietet.



KGAL hat von Commerz Real das Charles Square Center in Prag erworben. Auf knapp 20.000 Quadratmeter Mietfläche bietet das Gebäude Raum für Büros, Einzelhandel, Gastronomie und Healthcare.

KGAL ERWIRBT CHARLES SQUARE CENTER IN PRAG

Die KGAL Investment Management GmbH & Co. KG hat das Charles Square Center in Prag mit Büroflächen, Einzelhandel, Gastronomie und Healthcare für einen pan-europäischen Spezial AIF erworben. Verkäufer des 2002 erbauten Büro- und Geschäftskomplexes mit insgesamt nahezu 20.000 qm Mietfläche war die Commerz Real. Das Charles Square Center liegt zentral am Karlsplatz und direkt an einer Metrostation. Unmittelbar am Gebäude halten darüber hinaus sechs Bus- und zwölf Straßenbahnlinien. Zudem verfügt das Gebäude über 150 Tiefgaragen-Stellplätze für Pkw.

CRESTYL ERWEITERT WOHNIMMOBILIENPORTFOLIO DURCH ZUKAUF IN PRAG 5

Die Immobilienentwicklungs- und Investmentgesellschaft Crestyl hat von der Red Group ein Wohnbauprojekt in Prag-Radlice in der Nähe der Radlická Straße erworben. Das Projekt in Prag 5, für das bereits eine Baugenehmigung erteilt wurde, wird über 150 Wohnungen umfassen. Der Preis der Transaktion wurde nicht bekannt gegeben.

Die Red Group behält ein Wohngebäude auf dem Grundstück, das direkt an die zweite Phase des Bürokomplexes Kotelna Park angrenzt. Dieses Wohngebäude befindet sich bereits im Bau und ist nicht Gegenstand der Transaktion.

ADVENTUM ERWIRBT 18 FACHMARKTZENTREN IN CEE

Adventum Group, ein auf CEE fokussierter Immobilien-Investmentmanager, hat Verträge über den Erwerb von 18 Fachmarktzentren in der Tschechischen Republik und Ungarn mit Tesco als Ankermieter unterzeichnet. Die Transaktion hat einen Wert von EUR 280 Millionen. Das Portfolio umfasst insgesamt rund 360.000 qm. Ein Bankenkonsortium aus OTP Bank Plc. und Erste Group (Erste Group Bank AG und Erste Bank Hungary Zrt.) hat eine neue Akquisitionsfazilität in Höhe von EUR 150 Millionen zur Finanzierung des Erwerbs des Portfolios abgeschlossen.

HAGAG KAUFT BÜROGEBÄUDE IM ZENTRUM VON BUKAREST

Hagag Development Europe hat ein Bürogebäude in der Nähe des Zentrums von Bukarest mit einer bebauten Fläche von 6.000 qm erworben. Das 7-stöckige Gebäude wurde vor 75 Jahren in der Vasile Lascar Straße errichtet, die etwa 400 m vom Bukarester Kilometer Null entfernt ist. Hagag will das Gebäude umgestalten, wobei das Unternehmen noch keine Angaben über die künftige Funktion des Gebäudes machte.

GARBE: SPEKULATIVE ENTWICKLUNG IN CHOMUTOV

Garbe Industrial Real Estate Czech Republic hat mit der Entwicklung von 30.000 qm im Garbe Park Chomutov begonnen. Das Gebäude wird auf dem Grundstück eines ehemaligen Bauunternehmens errichtet. Garbe hat die Gebäude der Industriebranche abgerissen, das Areal revitalisiert und für den Neubau einer Industriehalle vorbereitet, die bis Ende dieses Jahres fertiggestellt sein wird. Der Garbe Park Chomutov befindet sich in Chomutov direkt an der Autobahnausfahrt D7, 18 km von der deutschen Grenze und 98 km von Prag entfernt.

Investieren mit Weitsicht. Ausgezeichnete Investmentexpertise.

Mit über 580 Mitarbeitern weltweit bietet **Invesco Real Estate** eine Vielzahl attraktiver Anlagestrategien in allen Regionen, Sektoren und Risikokategorien an. Darunter sind Core-, Value Add- und sektorspezifische Strategien sowie Real Estate Debt.

Invesco Real Estate verwaltet an über 20 Standorten in Europa, USA und Asien ein Vermögen von 80,7 Mrd. EUR. Die starke weltweite Präsenz und Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte gewährleisten einen konstanten Zugang zu globalen Investitionsmöglichkeiten.



Ihr Ansprechpartner:

Robert Stolfo
Managing Director
Client Portfolio Management
Invesco Real Estate
+49 (0) 89 20 60 61 17
Robert.Stolfo@invesco.com

www.invescorealestate.de



Vor gut einem Jahr war der erste Abschnitt des Fashion House Outlet Centers Pallady in Bukarest eingeweiht worden, jetzt wird das Outlet um nochmals gut 5.670 qm auf insgesamt gut 14.000 qm erweitert.

BEGINN DER ARBEITEN FÜR DEN ZWEITEN ABSCHNITT VON FASHION HOUSE PALLADY

Die Fashion House Group, Teil der europäischen Immobilienentwicklungsgesellschaft Liebrecht & wood, beginnt mit den Arbeiten für den zweiten Abschnitt des Fashion House Outlet Centers Pallady, das im vergangenen Frühjahr im östlichen Teil von Bukarest eröffnet wurde. Dieser zweite Abschnitt erweitert die Einzelhandelsfläche um 5.674 qm und soll im zweiten Quartal des nächsten Jahres eingeweiht werden. Nach der Fertigstellung des zweiten Abschnitts wird das Projekt eine Gesamtfläche von über 14.000 qm haben und 70 Geschäfte beherbergen. Die Gesamtinvestition für die Entwicklung des Pallady Fashion House Outlet Centers beläuft sich auf EUR 45 Millionen.

DLE POLAND ERWIRBT GRUNDSTÜCK IN WARSCHAU

Mit dem Ankauf eines Grundstücks an der Marywilska Straße hat der 2021 aufgelegte Fonds DLE Poland Sp. z o.o. seine erste Transaktion abgeschlossen. Das Grundstück, das den Bau von bis zu 4.500 Wohnungen erlaubt, befindet sich im Stadtteil Białołęka nördlich des Stadtzentrums und in direkter Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und einem nahegelegenen Autobahnanschluss. DLE Poland Sp. z o.o. konzentriert sich auf die Erschließung von Grundstücken in Polen.

7R VERKAUFT DAS R&D CENTER DER BWI GROUP IN POLEN

Der polnische Projektentwickler 7R hat in einem Joint Venture mit der US-Investmentgesellschaft InSite Real Estate das Forschungs- und Entwicklungszentrum der BWI Group in Balice in unmittelbarer Nähe des Flughafens Krakau veräußert. Die Immobilie wurde vom REICO ČS Long Lease erworben, einem tschechischen Investmentfonds, der von der REICO investiční společnost České spořitelny, a.s. verwaltet wird. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf rund EUR 27,3 Millionen. Das von 7R entwickelte Forschungs- und Entwicklungszentrum der BWI Group in Balice verfügt über 11.000 qm Labor- und Bürofläche. Es besteht aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden, die im Jahr 2020 gebaut wurden. Alleiniger Mieter der Immobilie ist die BWI Group.

HINES KAUF LOGISTIKIMMOBILIEN BEI PRAG

Hines hat für seinen Hines European Core Fund (HECF) von der CPI Property Group ein Portfolio mit vier Logistikimmobilien mit einer Gesamtfläche von 65.960 qm bei Prag erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Die vollständig vermieteten Objekte befinden sich in Brandýs nad Labem, Vestec und Jazlovice. Die Objekte verfügen über eine direkte Autobahnanbindung, so dass der Großteil des Prager Marktes innerhalb von 30 bis 40 Minuten Fahrzeit zu erreichen ist.

REVETAS STARTET LOGISTIK-PLATTFORM

Revetas Capital hat mit dem Aufbau einer Logistikplattform begonnen, die auf wichtige Verkehrswege und Knotenpunkte in ganz Europa ausgerichtet ist. Die erste Akquisition ist ein in mehreren Phasen entwickelter Logistikpark östlich von Krakau, der 55.000 qm Bruttomietfläche bieten wird. Diese Transaktion markiert den Eintritt von Revetas in den polnischen Logistikmarkt, in dem das Unternehmen bereits seit mehr als zehn Jahren in den Bereichen Mischnutzung, Büro, Einzelhandel und Wohnen tätig ist.



Die ehemalige Ford-Fabrik in Bukarest wird Teil des Projekts One Floreasca City, das One United Properties entwickelt. Die Fabrikhalle soll in Flächen für Einzelhandel und Gastronomie umgewandelt werden.

ONE UNITED PROPERTIES ERWIRBT EHEMALIGE FORD-FABRIK IN BUKAREST

One United Properties gibt den Erwerb eines historischen Gebäudes in Bukarest, der ehemaligen Ford-Fabrik, von Auchan Rumänien bekannt. Das Gebäude, das sich innerhalb des One Floreasca City-Projekts von One United Properties befindet, war die erste Ford-Fabrik mit einem Montagefließband in Osteuropa. Das Grundstück hatte Henry Ford in den frühen 1930er Jahren gekauft. 1936 wurde die Fabrik eröffnet. Bis 1948 wurden hier jährlich etwa 2.500 Fahrzeuge montiert.

One United Properties will das ehemalige Fabrikgebäude restaurieren und in Einzelhandelsflächen umwandeln, die Teil des Mischnutzungsprojekts One Floreasca City ist. Die Fläche wird einen 2.000 qm großen Auchan-Supermarkt, Geschäfte und Restaurants mit Terrassen beherbergen, die sich auf das 6 m hohe Erdgeschoss und den ersten Stock verteilen. One Floreasca City ist ein gemischt genutztes Projekt. Es umfasst eine Wohnkomponente – One Mircea Eliade, ein Bürogebäude – One Tower, und eine gemeinsame Gewerbefläche.

Der Bruttoentwicklungswert (GDV) des Projekts wird bei Fertigstellung auf EUR 82 Millionen geschätzt. Auchan Romania hatte bereits eine Baugenehmigung, so dass mit den Arbeiten sofort begonnen werden kann. Die Fertigstellung ist für Mitte 2024 geplant. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird das restaurierte Gebäude eine vermietbare Bruttofläche von rund 13.000 qm haben.

HELLOPARKS UND ERSTE BANK UNTERZEICHNEN KREDITVEREINBARUNG ÜBER EUR 82 MILLIONEN

Die Erste Bank wird dem zur Futureal-Gruppe gehörenden Entwickler von Industrieimmobilien HelloParks für die Realisierung der ersten drei Phasen von HelloParks Maglód bei Budapest über einen Zeitraum von mehr als zehn Jahren eine Finanzierung in Höhe von insgesamt EUR 82 Millionen zur Verfügung stellen. Das erste Gebäude mit einer Fläche von 46.000 qm (MG1) wurde im Januar übergeben. Die Vorbereitungen für die zweite, 45.000 qm große Halle, die im letzten Quartal 2022 übergeben werden soll, laufen bereits. HelloParks Maglód wird auf einem 46 ha großen Areal realisiert, auf dem das Unternehmen mehr als 200.000 qm Lager- und Industrieflächen entwickeln will. HelloParks Maglód liegt an der Ringstraße M0, in der Nähe der Autobahnen M4 und M5 sowie des internationalen Flughafens Budapest Ferenc Liszt.

PANATTONI ENTWICKELT NEUES LAGER- UND LOGISTIKPROJEKT BEI BYDGOSZCZ

Panattoni entwickelt seinen vierten Logistikpark bei Bydgoszcz (Bromberg). Der neue Komplex wird aus drei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von mehr als 110.000 qm bestehen. Der Panattoni Park Bydgoszcz IV entsteht im Dorf Lisi Ogon in der Nähe von Bydgoszcz liegen. Das erste Gebäude mit einer Fläche von 62.000 qm soll im zweiten Quartal dieses Jahres fertiggestellt werden. Ein weiteres Gebäude mit einer Fläche von 20.500 qm wird als BTS-Projekt entwickelt und vollständig von Belma Accessories Systems (BAS), einem auf die Herstellung technisch hochentwickelter Metallkonstruktionen spezialisierten Unternehmen, genutzt werden. Das Gebäude soll gegen Ende des zweiten, spätestens Anfang des dritten Quartals dieses Jahres fertiggestellt werden. Mit dem Bau des dritten Gebäudes mit einer Fläche von rund 30.000 qm soll ebenfalls on absehbarer Zeit begonnen werden.

HAMBURG IST
EUROPÄISCHE

CITY OF

THE FUTURE 2022/23

© Spragler Wieschhof Architekten, WES GmbH, Landschaftsarchitekten
Urban Catalyst GmbH, European XCL, Jan Hosian GmbH, Visualisierung, Moka-studio

Sie wollen Ihr Projekt in diesem
chancenreichen Wirtschaftsstandort
umsetzen? Sprechen Sie uns an!

Hamburg Invest ist die One Stop Agency für Ansiedlungen und Investitionen in Hamburg sowie zentraler Partner der Hamburger Wirtschaft zu allen Themen der Wirtschaftsförderung. Die Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen ist von der Flächenentwicklung über die Werbung und Kundenansprache bis zum Grundstücksvertrag eine zentrale Aufgabe.

www.hamburg-invest.com



OVERALL
LARGE CITIES
RUNNER-UP

BEST HUMAN CAPITAL
AND LIFESTYLE
LARGE CITIES
WINNER

BEST ECONOMIC
POTENTIAL
LARGE CITIES
TOP 10

HAMBURG



Der ehemalige Industriekomplex Tesla Holešovice in Prag soll in ein Wohngebiet mit rund 500 Einheiten umgewandelt werden.

SLOWAKISCHER PROJEKTENTWICKLER CRESCO BETRITT MIT SO-HO RESIDENCE DEN TSCHECHISCHEN MARKT

Das slowakische Wohnungsbauunternehmen Cresco Real Estate expandiert auf den tschechischen Immobilienmarkt. Für sein erstes Wohnbauprojekt in der Tschechischen Republik hat das Unternehmen den ehemaligen Industriekomplex Tesla Holešovice in Prag gewählt. Hier soll ein Wohnkomplex mit fast 500 Wohnungen entstehen.

Der Bau der Residence SO-HO (SOuth HOlešovice) wurde in der zweiten Februarhälfte mit einer Einführungsphase begonnen, die sich auf den Umbau des ehemaligen Tesla-Holešovice-Gebäudes in der Straße V Hájí konzentrieren wird. Hier sind 148 Wohnungen und Lofts mit industriellem Charakter geplant, die zum Jahreswechsel 2023 und 2024 bezugsfertig sein sollen.

FUTUREAL UND UNICREDIT BANK UNTERZEICHNEN FINANZIERUNGSVEREINBARUNG

Futureal hat mit der UniCredit Bank eine Finanzierungsvereinbarung über EUR 79,5 Millionen für das Projekt Corvin Innovation Campus in Budapest unterzeichnet. Die UniCredit Bank wird Futureal Darlehen in Höhe von EUR 45 Millionen und EUR 34.5 Millionen für die Realisierung und den Betrieb der ersten und zweiten Phase des Corvin Innovation Campus für einen Zeitraum von neun Jahren zur Verfügung stellen. Die erste Phase des neunstöckigen Komplexes soll 16.650 qm Bruttomietfläche bieten, die zweite Phase 14.310 qm Bruttomietfläche bieten. Corvin Innovation Campus entsteht in unmittelbarer Nähe der Corvin-Promenade, an der Kreuzung der Szigony, Tömő, Apáthy und Balassa Straße. Der erste Bauabschnitt soll bis Ende 2022 fertiggestellt sein.

AFI EUROPE WIRD CO-INVESTOR DES PROJEKTS TOWAROWA 22 IN WARSCHAU

AFI Europe wird Anteile am Projekt Towarowa 22 in Warschau erwerben. Gemäß der Vereinbarung wird AFI Europe Partner von Echo Investment für den gewerblichen Teil des Projekts Towarowa 22 und erhält 70 % der Anteile. Der Teil des Grundstücks, der für Wohnbebauung vorgesehen ist, bleibt das ausschließliche Eigentum von Echo Investment. Das im Warschauer Stadtteil Wola gelegene Grundstück Towarowa 22 hat eine Fläche von 6,5 ha, die für eine multifunktionale Entwicklung vorgesehen ist. Ein Stadtpark mit einem modernistischen Pavillon des „Hauses des polnischen Wortes“ (Dom Słowa Polskiego) wird ein zentraler Punkt der künftigen Investition sein.

HINES UND KAJIMA STEIGEN IN DEN MIETWOHNUNGSMARKT POLEN EIN

Hines und Kajima haben den Abschluss einer Vereinbarung über die Entwicklung von Projekten im Bereich privater Mietwohnungen in Polen bekannt gegeben. Hines und Kajima planen, in der zweiten Hälfte des Jahres 2022 mit der Entwicklung gemeinsamer Projekte zu beginnen und das Portfolio anschließend zu erweitern. Die Strategie soll reine Entwicklungs- und Wertschöpfungsprojekte sowie die Sanierung bestehender Einrichtungen mit Nutzungsänderung umfassen. Die beiden Teams wollen auch nach gemeinsamen Lösungen für das Betriebsmanagement des gesamten Portfolios suchen und dabei ihre jeweiligen Erfahrungen in Polen und auf den westlichen Märkten nutzen.

PERSONALIEN



links: Răzvan Danciu
rechts: Zoltán Fekete



RĂZVAN DANCIU wurde zum Head of Property Management bei CTP Rumänien ernannt. Răzvan Danciu verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Projektmanagement und in der Koordination für komplexe Entwicklungsprojekte. Răzvan Danciu hat einen Abschluss der Fakultät für Bauwesen in Bukarest.

ZOLTÁN FEKETE übernimmt das Amt des President of the Management Board von GTC. Er ist seit Juli 2020 als Vorsitzender des Aufsichtsrats mit GTC verbunden. Zoltán Fekete schloss sein Studium an der juristischen Fakultät der Eötvös-Lorand-Universität ab und erwarb einen MBA in Bankwesen an der University of Exeter in Großbritannien. Zoltán Fekete verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung im internationalen Investmentbanking und im Bereich Private Equity. Als Investmentbanker arbeitete er für HSBC London und Credit Suisse First Boston in Budapest, London und Israel. Zwischen November 2015 und März 2022 war er CEO von Optima Investment Ltd.

links: Klemens Haselsteiner
rechts: Alex Lukesch



KLEMENS HASELSTEINER wird zum 1. Januar 2023 neuer CEO der Strabag SE. Er folgt Thomas Birtel, der aufgrund des Erreichens der festgelegten Altersgrenze nach zehn Jahren als Vorsitzender des Vorstands ausscheidet. Klemens Haselsteiner ist seit 2020 im Konzernvorstand, wo er das neue Ressort Digitalisierung, Unternehmensentwicklung und Innovation aufgebaut und etabliert hat. Davor war er im Konzern bereits in Russland sowie in Deutschland tätig. In Deutschland arbeitete er in der Direktion Stuttgart zuerst als kaufmännischer Bereichsleiter und später als Direktionsleiter.

Kevin Turpin

ALEX LUKESCH wurde zum Leiter für Investments in Europa bei Madison International Realty ernannt. Alex Lukesch ist seit 2008 für Madison tätig und seit 2019 Managing Director. Bevor er 2008 zu Madison kam, arbeitete Alex Lukesch bei Lincoln Property Company. Alex Lukesch hat sowohl das Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Wharton School als auch Internationale Studien an der University of Pennsylvania mit einem BS abgeschlossen.

KEVIN TURPIN ist neuer Regional Director of Capital Markets für Mittel- und Osteuropa bei Colliers International. Kevin Turpin, der zuvor Regional Director of Research für die Region war, bringt mit seiner 17-jährigen Erfahrung ein breites Spektrum an Kapitalmarktexpertise mit. Im Jahr 2019 kam er von JLL in Prag zu Colliers, wo er als Head of Research & Strategy CEE die Region CEE im EMEA Research Board vertrat. Zuvor war er in der Personalberatung, der Informationstechnologie und im öffentlichen Sektor tätig.

VERMIETUNGEN



CENTRAL POINT, WARSCHAU

POLEN 

ImmoPoland hat für das Gebäude Central Point in Warschau drei neue Mieter gewonnen: Bizneshub, ein Unternehmen für flexible Büro- und Coworking-Räume mit seinem BeIN Offices-Konzept; GMS Management Solutions, ein internationales Beratungsunternehmen, sowie die britische Pensionskasse Smart. Central Point liegt an der Kreuzung der Hauptverkehrsadern Świętokrzyska und Marszałkowska Straße. Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt 20.000 qm.

LAKESIDE, WARSCHAU

POLEN 

Lakeside, ein Bürogebäude im Warschauer Stadtteil Mokotów, hat mit Hewlett Packard Enterprise (HPE) seinen ersten Mieter gefunden. Das Projekt des belgischen Projektentwicklers Atenor soll im vierten Quartal 2023 fertiggestellt werden. Lakeside bietet mit rund 24.000 qm Fläche und soll das University Business Center I ersetzen, eines von zwei Gebäuden, die Atenor im Mai 2018 im Warschauer Stadtteil Mokotów erworben hat. Lakeside liegt in der Nähe der Straßen Pulawska und Rzymowskiego und verdankt seinen Namen dem nahegelegenen See.

POLECZKI PARK, WARSCHAU

POLEN 

ILF Consulting Engineers Polska haben den Mietvertrag im Poleczki Park im Warschauer Stadtteil Ursynów erneut verlängert. Das Unternehmen belegt über 4.600 qm Bürofläche und zusätzliche Lagerflächen. Poleczki Park, der zum Warschauer Portfolio von UBM Development Polska gehört, ist ein Bürokomplex, der aus sechs Gebäuden mit insgesamt 83.000 qm Bürofläche besteht, ergänzt um ein Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, das Restaurants und Cafés, einen Kindergarten, ein Hotel und ein Postamt umfasst. Zum Poleczki Park gehört auch ein Parkhaus mit 3000 Stellplätzen.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Capital.com hat fast 3.000 qm Bürofläche im Skyliner am Rondo Daszyńskiego in Warschau gemietet. Skyliner ist ein Projekt der Karimpol-Gruppe. Der Büroturm an der Prosta-Straße im Warschauer Stadtteil Wola bietet 47.200 qm Fläche auf 45 Etagen und 430 Parkplätze in der Tiefgarage.

WARSAW HUB, WARSCHAU

POLEN 

Neuer Sitz von Axpo Polska, Teil des Schweizer Energiekonzerns Axpo Holding, ist The Warsaw Hub am Rondo Daszyńskiego im Warschauer Stadtteil Wola. Axpo Polska belegt eine Fläche von 1.484 qm im Gebäude B. The Warsaw Hub, entwickelt von Ghelamco und jüngst an Google verkauft, ist ein multifunktionaler Hochhauskomplex, der aus drei Gebäuden besteht: einem 86 m hohen Hotelgebäude und zwei 130 m hohen Bürotürmen, die durch ein gemeinsames fünfstöckiges Podium verbunden sind. Der Komplex bietet 75.000 qm Bürofläche.

QUATTRO BUSINESS PARK, KRAKAU**POLEN** 

Im Bürokomplex Quattro Business Park in Krakau soll ein privater zweisprachiger Kindergarten und eine Vorschule von Kids&Co. eröffnet werden. Der Eigentümer der Immobilie, Globalworth, hat einen Mietvertrag mit der Kette für eine Fläche von 400 qm unterzeichnet. Quattro Business Park ist ein Bürokomplex mit fünf Gebäuden (A, B, C, D und FIVE) und einer Gesamtfläche von 66.000 qm. Er befindet sich im nordöstlichen Teil von Krakau, in der Al. Gen. Bora-Komorowskiego 25, in der Nähe des Rondo Polsadu.

THE PARK KRAKÓW, KRAKAU**POLEN** 

Cain International und sein Entwicklungspartner White Star Real Estate haben 4F, ein polnisches Sportbekleidungsunternehmen, als ersten Mieter für ihr Büroprojekt The Park Kraków gewonnen. 4F wird dort 7.000 qm Büro- und Ausstellungsfläche belegen. The Park Kraków im Stadtteil Podgórze ist ein Büropark mit acht Gebäuden und insgesamt 100.000 qm Bürofläche.

ARGHEZI 4, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Der iGaming-Anbieter EveryMatrix hat 7.500 qm in dem Bürogebäude Arghezi 4 gemietet. Arghezi 4 wird von Strabag Real Estate im Zentrum von Bukarest entwickelt und soll 2023 fertiggestellt sein. Das Gebäude wird insgesamt 8.000 qm vermietbare Fläche bieten.

ONE TOWER, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Die Saint-Gobain Gruppe bezieht 1.400 qm im Gebäude One Tower in Bukarest. One Tower ist einer von vier Türmen in One Floreasca City, einem multifunktionalen Projekt mit Büro- und Wohnkomponenten. Der Büroturm One Tower hat 16 Stockwerke und bietet eine Bruttomietfläche von 23.750 qm.

RIVERPLACE, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Das IT&C-Unternehmen PTC erweitert seine Flächen im Bürogebäude Riverplace in Bukarest. PTC hat seinen Mietvertrag für die bereits im Riverplace genutzte Fläche von 3.600 qm verlängert und weitere 1.200 qm hinzugefügt, so dass das Unternehmen jetzt insgesamt 4.800 qm belegt. Riverplace, das Teil des Portfolios der CA Immo ist, liegt am rechten Ufer der Dambovită in Sektor 5 und hat eine vermietbare Fläche von 47.000 qm.

BLOX, PRAG**TSCHECHISCHE REPUBLIK** 

Scott.Weber Workspace hat 2.550 qm Büro- und Coworking-Flächen im Gebäude BloX in Prag angemietet. Eigentümer des Objekts ist die Immobiliengruppe Českomoravská Nemovitostní. Das 2015 fertiggestellte Gebäude bietet insgesamt 16.200 qm Büro- und Einzelhandelsfläche. BloX liegt in Dejvice in Prag 6.

UNSICHERE ZEITEN



In kurzer Zeit Tausende von Flüchtlingen aufzunehmen und zu versorgen ist auch eine große wirtschaftliche Herausforderung.

Zwei Jahre mit der Corona-Pandemie brachten bereits viel Unsicherheit und Unruhe in die Wirtschaft, mit dem Krieg in der Ukraine verschärft sich die Situation in vielerlei Hinsicht. Und die Aussichten sind alles andere als rosig.

Dass die Welt sich immer weiter positiv entwickelt, gehörte zu den Illusionen, die nach 1989 weit verbreitet waren. Vom „Ende der Geschichte“ war damals die Rede, doch spätestens seit Beginn des Kriegs in der Ukraine kann wohl niemand mehr die Augen davor verschließen, dass traditionelle Geopolitik, die in Europa jahrzehntelang keine Rolle zu spielen schien, in ihrer übelsten Form zurückge-

kehrt ist. Schon die Covid-19-Pandemie hatte den europäischen Fortschrittsglauben nachhaltig erschüttert – Seuchen waren etwas aus vergangenen Zeiten und fanden allenfalls in Form von Epidemien in fernen Ländern statt. Auch die Rückkehr des Krieges in Europa schien lange Zeit unvorstellbar. Ja, es gab die kriegerischen Nationalitätenkonflikte auf dem Balkan, ja, im Nahen Osten und Vorderasien fanden und finden Kriege statt, aber in Europa? Und doch erleben wir jetzt – 75 Jahre nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs – erneut einen Krieg in Europa und so manchen beschleicht die Furcht, dass er sich zu einem dritten Weltkrieg auswaschen könnte. Kurz, allem Fortschrittsglauben zum Trotz scheint nur eines gewiss: Die

besten Zeiten sind vorbei, die nächsten Jahre werden nicht einfacher.

Hoffte man noch Anfang des Jahres, die Corona-Pandemie mit der Möglichkeit des Impfens halbwegs im Griff zu haben und zur „Normalität“ zurückkehren zu können, so ist diese Hoffnung seit dem 24. Februar zerstoben. Damals rechnete man fest damit, dass das Wirtschaftswachstum, das sich mit der Pandemie verlangsamt hatte, wieder Fahrt aufnehmen werde. Jetzt hat der IWF seine Wachstumsprognosen für die größten Volkswirtschaften der Welt gegenüber dem Januar 2022 deutlich gesenkt: Statt um 4,4 % wird die weltweite Wirtschaftsleistung in diesem Jahr nur um 3,6 % steigen. Zum Vergleich:



Vor allem der Mangel Fachkräften lähmt in allen Wirtschaftsbereichen das Wachstum.

2021 wuchs die Weltwirtschaft trotz Pandemie um 6,1 %.

Dass der Krieg in Europa die wirtschaftliche Entwicklung bremst, ist naheliegend, aber durch die weltweiten Verflechtungen bleiben auch Länder wie China und Indien von der rückläufigen Entwicklung nicht verschont. Vor allem in den USA stottert der Wachstumsmotor – hier senkte der IWF seine Prognose von 5,2 Prozent im Oktober 2021 auf 4,0 Prozent. Das ist allerdings immer noch mehr als in der Eurozone: Hier gehen aktuelle Prognosen von einem Wachstum von 2,8 % aus, 1 % weniger als noch im Januar erhofft. Deutschland liegt mit 2,1 % noch unter dem Durchschnitt der Eurozone (im Januar: 3,8 %).

Der Krieg verschärft eine Situation, die schon im vergangenen Jahr zu beobachten war: unterbrochene oder nur schlecht funktionierende Lieferketten, steigende Energie- und Rohstoffpreise und damit Hand in Hand gehend eine ebenso deutlich ansteigende Inflation. In der Eurozone stieg nach Schätzungen von Eurostat die jährliche Inflationsrate im März auf durchschnittlich 7,5 %. Damit dürfte auch der

private Konsum, oftmals ein Motor für Wirtschaftswachstum, eher rückläufig sein, denn die steigenden Lebenshaltungskosten verringern die finanziellen Spielräume für Nicht-Lebensnotwendiges.

Es mag zynisch klingen, aber da sich vor allem Energie um durchschnittlich knapp 45 % verteuert hat, ist der Anreiz, zu sparen und damit weniger CO₂ zu produzieren, hoch und zumindest für das Klima eher positiv. Hinzu kommt jetzt der verstärkte Druck, sich von fossilen Brennstoffen unabhängiger zu machen und diese durch erneuerbare Energien zu ersetzen. Zwar geht das Thema Klima im Moment weitgehend unter, doch die jüngsten Aussagen im Bericht des Weltklimarats sind eher alarmierend als beruhigend. Nachdem 2020 die CO₂-Emissionen, bedingt durch die Corona-Pandemie, rückläufig waren, sind sie 2021 wieder angestiegen und haben neue Höchstwerte erreicht. Die viel beschworene Grenze von 1,5 Grad Erwärmung rückt zunehmend ins Unerreichbare.

Alle diese Faktoren und Ereignisse lassen ahnen, dass die nächsten Jahre in Euro-

pa nicht einfacher werden. Parallel dazu müssen mehr als 5,6 Millionen Flüchtlinge aus der Ukraine – mehrheitlich Frauen und Kinder – aufgefangen werden, wobei Polen mit über 3 Millionen Menschen derzeit die Hauptlast trägt. Nach Rumänien flohen 836.000 Menschen und selbst Ungarn, in Flüchtlingsfragen sonst eher nicht sehr offen, hat 535.000 Menschen aufgenommen. 448.000 Menschen sind in die Republik Moldau geflüchtet, in ein Land, das selbst nur 2,5 Millionen Einwohner hat und wirtschaftlich zu den ärmsten Staaten in Europa zählt. Daneben nimmt sich die Zahl der in das deutlich größere und wirtschaftliche bessergestellte Deutschland Geflüchteten – knapp 395.000 – geradezu moderat aus.

In allen Ländern gibt es ein hohes Maß an Hilfsbereitschaft nicht nur von Privatpersonen, sondern auch von Unternehmen und hier insbesondere von Immobilienunternehmen, die Flächen bereitstellen, damit die Menschen wenigstens erstmal ein Dach über dem Kopf haben. Ebenso gibt es in allen Ländern unterschiedliche Initiativen, den Geflüchteten Jobs anzubieten. Hier könnte sich als hilfreich erweisen, was Ökonomen seit längerem als Herausforderung sehen: der Mangel an Arbeitskräften in fast allen großen Volkswirtschaften Europas, der sich noch verschärfen dürfte, wenn jetzt die geburtenstarken Jahrgänge nach und nach aus dem Arbeitsleben ausscheiden und in Rente gehen. Derzeit liegt die Arbeitslosenquote in Europa bei durchschnittlich 6,8 % und damit auf dem niedrigsten Niveau seit Beginn der Erhebungen von Eurostat im Jahr 1998. Tatsache ist auch, dass die Länder mit der höchsten Inflation – Deutschland, Polen, Ungarn – die niedrigsten Arbeitslosenquoten aufweisen. Das könnte es für die Flüchtlinge einfacher machen, sich zu etablieren, denn im Moment ist kaum absehbar, wie lange ihr Exil dauern wird.

Nimmt man das Bündel an Krisen, das uns in Europa seit längerem und in jüngster Zeit verstärkt durchschüttelt, so haben sich die Immobilienmärkte bisher als weitgehend resistent erwiesen. Nach dem ersten Schock nach Ausbruch der Pandemie er-



Steigende Materialkosten und stockende Lieferketten lassen die Preise für Neubauten in unkalkulierbare Höhen schießen.

reichten die Investitionen in Gewerbeimmobilien 2021 in Europa nach Angaben von CBRE mit EUR 359 Milliarden einen neuen Rekord. BNP Paribas Real Estate geht für 2021 von EUR 272,7 Milliarden aus, die in Europa in gewerbliche Immobilien investiert wurden, und rechnete Anfang des Jahres damit, dass Ende 2022 das Niveau von 2019 wieder erreicht sein könnte, der Markt sich also vollständig vom Einbruch während der Covid-19-Pandemie erholen würde.

Auch in CEE (Polen, Rumänien, Slowakei, Tschechische Republik und Ungarn) haben die Investmentmärkte im vergangenen Jahr wieder aufgeholt. Insgesamt lag nach Angaben von JLL das Transaktionsvolumen bei rund EUR 11 Milliarden, wobei Polen den Löwenanteil von EUR 6,4 Milliarden erzielte, immerhin das drittbeste Ergebnis, übertroffen nur von den Investmentvolumina 2018 und 2019. Investiert wurde in Polen vor allem in den Bereich Industrie- und Logistikimmobilien (EUR 2,8 Milliarden), gefolgt von Büroinvestments (EUR 1,7 Milliarden) hauptsächlich in Warschau und Krakau. Allerdings ist eine Verlangsamung der Aktivitäten im Projektentwicklungsbereich festzustellen, nicht zuletzt auch weil 2021 der Büroflächenumsatz – anders als in den meisten

westeuropäischen Staaten – weiterhin rückläufig ist.

Die Tschechische Republik und Ungarn folgten in deutlichem Abstand mit EUR 1,64 Milliarden bzw. EUR 1,3 Milliarden, wobei vor allem im zweiten Halbjahr in der Tschechischen Republik Investments in Industrie- und Logistikimmobilien dominierten. Ungarn dagegen blieb deutlich unter dem Niveau vor der Pandemie, was aber laut JLL vor allem am geringen Angebot geeigneter Investmentprodukte lag.

Mit EUR 900 Millionen folgt an vierter Stelle Rumänien. Der rumänische Markt hat sich trotz der zunächst negativen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie in den vergangenen zwei Jahren als recht stabil erwiesen. Allerdings erholte sich Rumäniens Wirtschaft auch sehr schnell wieder und lag mit einem Wachstum von rund 7 % deutlich über dem EU-Durchschnitt von 5,2 %.

Entsprechend optimistisch waren Anfang des Jahres die Einschätzungen zu der weiteren Entwicklung der Immobilienmärkte in Europa, auch wenn manche Schwierigkeiten bereits spürbar waren, die sich inzwischen noch deutlich verschärft haben. Dazu gehören nicht so sehr die höheren

Anforderungen an die Energieeffizienz als vielmehr der Mangel an Baustoffen. So kamen beispielsweise Holz, Stahl, Beton, Aluminium oder Bitumen zu einem großen Teil aus der Ukraine, aus Russland und Belarus. Diese Lieferungen fallen jetzt aus. Stiegen schon vor Ausbruch des Krieges die Preise in ungeahnte Höhen, werden Bauprojekte inzwischen immer unkalkulierbarer, da die Verfügbarkeit von Baumaterialien ungesichert ist und die Preise sprunghaft ansteigen. Entsprechend werden die Banken bei Finanzierungen immer vorsichtiger und zurückhaltender. Das gilt für gewerbliche wie auch für Wohnimmobilien. Gerade Wohnimmobilien werden jedoch mehr denn je gebraucht, nicht nur für die jeweils eigene Bevölkerung, sondern auch für die Vielzahl der Flüchtlinge.

Wie man alle diese Probleme und Krisen lösen kann, bleibt derzeit offen. Je länger der Krieg zwischen Russland und der Ukraine andauert, desto stärker dürfte die Wirtschaft in Mitleidenschaft gezogen werden. Man muss kein Schwarzseher sein, um zu ahnen, dass die nächsten Jahre in Europa alles andere als einfach und die Herausforderungen eher zu- als abnehmen werden. Und dabei wird wohl niemand und keine Branche verschont bleiben. | **Marianne Schulze**

ZEHN JAHRE STADTENTWICKLUNG IN RUMÄNIEN



Der Beifall der Podiumsteilnehmer gilt den Initiatoren und Organisatoren der jährlichen Konferenz „Cities of Tomorrow“.

Seit zehn Jahren bringt die von der AHK Rumänien organisierte jährliche Konferenz „Cities of Tomorrow“ in Bukarest die unterschiedlichen Stakeholder der Stadtentwicklung zusammen. Das Jubiläum war ein guter Grund für einen Rückblick und Ausblick.

Erinnern Sie sich noch, was sie vor zehn Jahren gemacht haben und wie die Welt damals aussah? Die meisten von uns standen vermutlich in anderen Zusammenhängen als heute und auch unser Bild von der Welt hat sich in dieser Zeit verändert. Das gilt auch für die fünf Teilnehmer der Podiumsdiskussion „10 Years Retrospective: What Did We learn?“, die am 12. April 2022 im Zentrum der 10. Konferenz „Cities of Tomorrow“ in Bukarest stand: Tatian Diaconu, CEO von Nhood Romania, Marcel Ionescu-Heroiu, Senior Urban Development Specialist der Weltbank, Raluca Munteanu, Development Director von Iulius, Eugen Pănescu, Architekt und Stadtplaner sowie Mitbegründer von planwerk

cluj, und Ioan Popa, Bürgermeister der rumänischen Stadt Reșița. Sie alle sind seit langem mit der Konferenz verbunden und insbesondere die Geschichte von Reșița macht deutlich, welche Chancen sich dabei den Teilnehmern bieten. Vor zehn Jahre steckten die rumänischen Städte noch mitten im Transformationsprozess. Immer mehr oft großflächige Produktionsstätten mussten schließen, Arbeitsplätze gingen verloren und vor allem jüngere Menschen wanderten ab. Es fehlte häufig nicht nur an Geld, sondern vor allem an Fachleuten, die den Transformationsprozess langfristig planen, strukturieren und umsetzen konnten – und die vor allem in der Lage waren, der oftmals desillusionierten Bevölkerung neue Hoffnung zu geben.

Wie sehr die Entwicklung der rumänischen Städte vom Engagement sowohl der jeweiligen Stadtoberen als auch der Privatwirtschaft abhängig ist, zeigen Städte wie Cluj-Napoca, Iași, Sibiu oder Timișoara, um nur einige zu nennen. Dass vieles von der jeweiligen Administration abhängt,

betonte auch Nicușor Dan, Bürgermeister von Bukarest in seiner Begrüßungsansprache: Wo die Administration schwach ist, blüht die Spekulation – und Spekulation ist bekanntlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung zum Wohle aller Stakeholder nicht förderlich.

Verändert hat sich in den zehn Jahren vor allem das Verhältnis zu den Bürgern – das Stichwort lautet Partizipation. Anfangs wurde häufig einfach gebaut, inzwischen werden größere Vorhaben mit den Bürgern diskutiert. Dabei geht es immer öfter um die Qualität der jeweiligen Projekte, aber auch um die Qualität des Lebens in der Stadt. „Die privaten Projektentwickler haben die Zeichen der Zeit sehr früh erkannt“, bestätigt Raluca Munteanu, wobei sie ehrlicherweise hinzufügt, dass Qualität auch ein Kriterium ist, um die Finanzierung sicherzustellen. Hinzugekommen sind im Lauf der Jahre Themen wie Mobilität, die Rolle des öffentlichen Raums und eine zunehmend bessere Zusammenarbeit zwischen privatem Sektor und öffentlicher Hand.



Das neue Zentrum von Reșița entsteht auf einer 40 ha großen Industriebrache.

Das Verdienst der Konferenz „Cities of Tomorrow“ ist nach Meinung von Eugen Pănescu, dass hier schon früh Themen im Mittelpunkt standen, die sonst (noch) nicht diskutiert wurden. Die „Plattform für den Dialog“ hob auch Marcel Ionescu-Heroiu hervor, wobei es immer auch ein Anliegen der Konferenz war, Menschen aus ganz unterschiedlichen Bereichen von der öffentlichen Hand über die Privatwirtschaft bis hin zu NGOs und gesellschaftlich engagierten Gruppen zusammenzubringen.

Die jüngste Geschichte der Stadt Reșița ist ein Beispiel dafür, wie die „Plattform für den Dialog“ von einem rührigen Stadt-oberhaupt positiv genutzt werden kann. Ioan Popa ist ein Sohn seiner Stadt und war bis 2016 in der Privatwirtschaft tätig. Er erlebte den Niedergang von Reșița sozusagen hautnah. Damit „nicht alles immer schlechter wurde“, beschloss er, für das Amt des Bürgermeisters zu kandidieren. Dieses Amt führt er nach eigenen Worten „wie der CEO eines Unternehmens, dessen Shareholder die Bürger sind“.

Seine Aufgabe sieht er vor allem darin, die Lebensbedingungen der Bürger zu verbessern. Das hieß nicht nur, Arbeitsplätze zu schaffen – auch in diesem Punkt war „Cities of Tomorrow“ hilfreich, denn auf einer der Konferenzen lernte er ein deutsches Unter-

nehmen für Haushaltsgeräte kennen, das inzwischen in Reșița produziert –, sondern auch das Leben in der Stadt attraktiver zu machen. Und von Anfang an band er die Bürger mit ein. So hat die Gemeinde unter anderem ein Programm „Trust in Reșița“ aufgelegt und für Initiativen der Bürger zur Verbesserung des Lebens in der Stadt rund EUR 100.000 bereitgestellt. Der Mann aus der Privatwirtschaft erkannte zudem, dass Städte untereinander konkurrieren und dass die „Assets“, die eine Stadt hat, entsprechend vermarktet werden müssen.

Das derzeit größte Projekt in Reșița ist die Neugestaltung eines 40 ha großen Areals zwischen der Altstadt und dem neueren Teil der Stadt. Hier war ursprünglich der Standort eines metallverarbeitenden Unternehmens, das die beiden Teile der Stadt voneinander trennte. Auf einer der Konferenzen in Bukarest lernte Ioan Popa Tatian Diaconu kennen und lud ihn ein, nach Reșița zu kommen. Wie der CEO von Nhood (früher Ceetrus und davor Immochan) zugab, stand Reșița nicht auf der Liste der 20 potenziellen Städte für ein Engagement. Doch wer den Bürgermeister von Reșița kennt, weiß, dass er hartnäckig sein kann. Mehr aus Höflichkeit und mit dem Vorsatz, dort nicht zu investieren, statete Tatian Diaconu 2017 Reșița einen Besuch ab. Es war der Satz des Bürgermeisters „Wenn ich hier keinen Investor finde,

weiß ich nicht, wie ich meine Stadt retten soll“, der die Wende brachte. Er hatte damit an die Verantwortlichkeit privater Unternehmen gegenüber Städten appelliert und der Appell zeigte Wirkung. Nhood wird das Areal entwickeln.

Kernstück des Projekts ist ein Shopping Center mit einer Fläche von rund 35.000 qm, das im Dezember 2023 eröffnet werden soll. Gleichzeitig soll rund um einen ehemaligen Kühlturm die Tower Plaza mit Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie einer Halle für Konzerte, Sportveranstaltungen und Messen entstehen, an der auch der künftige Aquapark mit 40.000 qm Fläche liegt. Auf der anderen Seite des Shopping Centers ist ein großer DIY-Fachmarkt geplant. Ergänzt wird das Projekt durch Wohneinheiten und Büros, Hotels und eine Klinik. Damit entsteht gleichsam ein neues Zentrum von Reșița, das die beiden bisher getrennten Stadthälften verbindet.

Doch damit nicht genug. 2011 hatte man in Reșița die Straßenbahn auf Omnibusverkehr umgestellt. Doch die Zeiten ändern sich und damit auch die Frage der Mobilität. So hat die Stadtverwaltung eine Modernisierung der städtischen Verkehrsinfrastruktur beschlossen und einen Masterplan für ein multimodales elektrifiziertes System mit Straßenbahnen, Elektrobussen und Bike-Stationen entwickelt. Zu dem Plan gehört auch, eine direkte Bahnverbindung nach Timisoara zu schaffen. Dieser Masterplan gewann denn auch den ersten Preis des diesjährigen Projektwettbewerbs von „Cities of Tomorrow“ in der Kategorie Business Environment.

Ja, vieles kam für diese Erfolgsgeschichte zusammen – ein aktiver Bürgermeister, Ideen und kreatives Potenzial sowie ein Unternehmen, das nicht nur einem Business Plan folgt, sondern sich seiner Verantwortung gegenüber der Gesellschaft bewusst ist. Damit diese Mischung entstehen kann, bietet die Konferenz „Cities of Tomorrow“ eine Plattform – für Dialog, für kreative Ideen, für künftige Entwicklungen und auch, um durch positive Beispiele denen Mut zu machen, die noch ein Stück des Weges vor sich haben. **I Marianne Schulze**

GEOPOLITISCHE FOLGEN DES KLIMAWANDELS

Die Arktis galt bislang als eher unzugänglicher Ort, von dicken Eisschichten bedeckt, und wurde nach 1989 als eine Zone des Friedens definiert. Hier hat sich seitdem – weitgehend unbeachtet von der breiten Öffentlichkeit – ein Wandel vollzogen, der weiteren Konfliktstoff zwischen den Großmächten und Machtblöcken birgt. Zwar ist allgemein bekannt, dass die Folgen des Klimawandels am Nordpol gravierend sind, dass hier die Temperaturen stärker steigen als in anderen Weltgegenden und das Ökosystem – versinnbildlicht durch den Eisbären auf der Eisscholle – gefährdet ist, aber dass der schmelzende Eispanzer des Nordpolarmeeres durchaus auch geopolitische Folgen hat, findet eher selten Erwähnung. Diesen Zusammenhang stellt das Buch *Der Kampf um den Nordpol* her, das sich mit der jüngsten politischen Geschichte der Region und den durch den Klimawandel bedingten Veränderungen, den politischen und strategischen Überlegungen der an den Nordpol angrenzenden Staaten befasst – mit Russland, Norwegen, Schweden, Finnland, Dänemark (über Grönland als autonomes Territorium des Landes), den USA und Kanada, aber auch mit China, das sich selbst als „polare Großmacht“ sieht.

Doch was macht den arktischen Raum so interessant? Mit dem schmelzenden Eis eröffnen sich neue Schiffrouten, die aller-

dings auch eine entsprechende Infrastruktur an Such- und Rettungsdiensten in Seeno-fällen erfordern. Ein weiterer Punkt sind Bodenschätze – einerseits fossile Bodenschätze wie Erdöl und Erdgas, aber auch Seltene Erden. Und nicht zuletzt führen die Veränderungen in der Arktis zu neuen strategischen Überlegungen.

Russland hat die strategische Bedeutung der Veränderungen am Nordpol wohl am ehesten erfasst – verständlich, denn das Land hat die längste Küstenlinie des Nordpolarmeers. War diese Küste bislang durch die geringe Zugänglichkeit geschützt, so wird mit der Eisdecke auch dieser Schutz löcherig. Betrachtet man die Anrainerstaaten an die Arktis im Einzelnen, so ist Russland zumindest militärisch das am besten auf die Veränderungen vorbereitete, allerdings auch das seine Ansprüche am aggressivsten vertretende Land. Ebenso versucht China aus strategischen Überlegungen über vielfältige Wege, einen Fuß in die Arktis zu bekommen.

Der Autor, Senior Fellow der Stiftung Wissenschaft und Politik (SWP) in Berlin und Leiter des Gesprächskreises maritime Sicherheit der SWP sowie Mitglied des Arktisdialogs des Alfred-Wegener-Instituts, schlüsselt die politischen und militärischen Implikationen auf, verweist aber auch auf mögliche Lösungsansätze für die vielfäl-



Michael Paul
Der Kampf um den Nordpol – Die Arktis, der Klimawandel und die Rivalität der Großmächte
 286 Seiten
 Verlag Herder 2022
 ISBN 978-3-451-39052-4 (Buch)
 ISBN 978-3-451-82702-0 (eBook)
 Preis: EUR 18,00 (Buch)
 EUR 13,99 (eBook)

tigen Konflikte. Geschrieben wurde das Buch noch vor Ausbruch des Kriegs in der Ukraine – so manche Option dürfte damit zumindest vorläufig nicht mehr gegeben sein und in Anbetracht der aktuellen Situation weckt das Buch nur bedingt Optimismus. Es mag eine teilweise etwas trockene und ernüchternde Lektüre sein, aber interessant ist das Buch allemal.

impressum

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

Layout: Silvia Hogl, www.diehogl.at

Erscheinungsweise: 6-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: FredPalMar – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 12), Halfpoint – Adobe Stock (S. 14), Ingo Bartschek – Adobe Stock (S. 15), eyetronic – Adobe Stock (S. 16), AHK Rumänien (S. 17), Nhood (S. 18)