

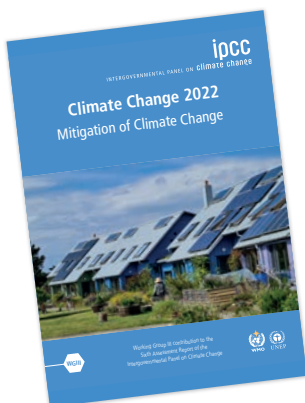
Meldungen aus CEE/SEE ...Seite 2
PersonalienSeite 6
VermietungenSeite 7

Ob Flughäfen, die Bahn oder Straßen – überall herrscht mehr oder weniger Chaos. Doch ist die Mobilität nicht der einzige Bereich, in dem es nach jahrelangen Sparprogrammen gefährlich klemmt.

.....Seite 9

Die polnische Wirtschaftsentwicklung und damit auch der polnische Immobilienmarkt galten lange Zeit als Erfolgsgeschichte. Doch Pandemiefolgen und der Krieg in der Ukraine hinterlassen auch hier ihre Spuren.Seite 11

Der 6. Sachstandsbericht des International Governmental Panel on Climate Change IPCC der UN mag eine trockene Lektüre sein, seine Inhalte sind für alle, die mit dem Thema befasst sind, von Wert.....Seite 13



LIEBE LESERINNEN UND LESER,



schon immer fiel in der Sommerzeit die Nachrichtenlage etwas dünner aus, wenn es um Immobilien und Investitionen geht. Doch so wenige Pressemitteilungen wie in diesem Jahr gab es aus Mittel, Ost- und Südosteuropa bislang nicht. Das stimmt in diesem Krisenjahr nicht stutzig, legte aber nahe, ins digitale Archiv zu schauen, wie viele Seiten denn in den letzten Jahren im Juli und August zusammenkamen – zumindest seit dem Ausbruch der Pandemie. Es waren schon ein paar mehr.

Als erste Seite taucht beim Blick zurück das Editorial auf. Letzten Sommer schrieb ich an dieser Stelle über die Flutkatastrophe in Deutschland. Die ist genau ein Jahr her. Und vor exakt zehn Jahren fand in Italien ein schweres Erdbeben statt. Im Norden wurden viele Gebäude, darunter zahlreiche Kulturgüter, beschädigt. 2016 folgte in Italien – inzwischen für viele wieder Urlaubsziel – in der Mitte des Landes die nächste Erdbebenserie. Die Bilder der Zerstörung erinnern an das, was wir in diesem Jahr aus der Ukraine sehen.

Naturgewalt sowie die von Menschen und deren Eigenschaften Gier und Geiz verursachten Zerstörungen – selbstverständlich hängt alles zusammen, auch mit Immobilien und besonders dem Boden – sind das, woran ich jetzt beim Schreiben denke. Es fragt sich, ob manchmal weniger Neuigkeiten auch gute Nachrichten sind. Nicht Taten- und Mutlosigkeit ist gemeint, aber Besinnung und Zurückhaltung können hilfreich sein. Unter anderem für die Wiederbelebung und damit den Erhalt historischer Bauwerke. Vielleicht lernen wir sogar aus der(en) Geschichte? Wollen wir hoffen?

lhr

Richard S. W.

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Das B52 Office in Budapest mit einer Gesamtfläche von über 5.200 qm wurde Anfang des 21. Jahrhunderts erbaut und in den Jahren 2012 bis 2016 umfassend erneuert.

WARIMPEX VERKAUFT DAS B52 OFFICE IN BUDAPEST

Die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG hat das B52 Office in Budapest für EUR 12,575 Millionen an die Semmelweis Universität verkauft. Das Bürogebäude B52 Office mit einer Gesamtfläche von mehr als 5.200 qm liegt im Zentrum des Stadtteils Pest in der Baross utca 52 und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto gut erreichbar. Der internationale Flughafen Liszt Ferenc ist rund 20 Autominuten entfernt. Erbaut Anfang der 2000er Jahre, wurde das Gebäude zwischen 2012 und 2016 umfassend revitalisiert und 2018 von der Warimpex erworben.

PBB STELLT INVESTMENTKREDIT FÜR REICO ČS NEMOVITOSTNÍ FOND BEREIT

pbb Deutsche Pfandbriefbank hat dem offenen Fonds ČS Nemovitostni fond, dem größten von REICO verwalteten Immobilienfonds auf dem tschechischen Markt, einen Kredit in Höhe von EUR 118 Millionen zur Verfügung gestellt. Die Mittel sollen für den Erwerb von zwei neu gebauten Logistikimmobilien in Oberschlesien sowie für die Refinanzierung eines Bürogebäudes in Warschau verwendet werden.

Bei dem Bürogebäude handelt es sich um Proximo I, Teil des Proximo-Komplexes im Warschauer Stadtteil Wola. Proximo I verfügt über eine Bruttomietfläche von mehr als 29.000 qm.

Die beiden Logistikobjekte liegen in der Nähe der Stadt Tychy, einem Industriegebiet, in dem sich eines der weltweit größten FIAT-Werke befindet. Bei den Objekten handelt es sich um neu errichtete Lagerhallen mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 116.000 qm.

PANATTONI BAUT LOGISTIKZENTRUM IN RADOM

Panattoni erschließt einen weiteren Markt mit Lager- und Logistikflächen. Diesmal hat sich der Projektentwickler für Radom entschieden, die nach Warschau größte Stadt in Masowien. Zehn Minuten von der Schnellstraße S7 und 10 km vom Flughafen Warschau-Radom entfernt, entsteht das Verteilzentrum Panattoni Park Radom, das im Endausbau 44.200 qm Fläche bieten soll. Die ersten beiden Gebäude mit einer Gesamtfläche von 13.500 qm sollen Ende 2022/Anfang 2023 fertiggestellt werden.

SUPERNOVA ERWIRBT SHOPPING-CENTER-PORTFOLIO IN DER SLOWAKEI

Das österreichische Unternehmen Supernova hat sein Portfolio von elf OBI-Supermärkten in der Slowakei um vier Max Shopping Center erweitert. Die Max Shopping Center befinden sich in Trnava, Trenčín, Nitra und Poprad und haben eine durchschnittliche Größe von 15.000 qm, was einer Gesamtfläche von mehr als 60.000 qm entspricht. Die Gruppe mit Hauptsitz in Graz betreibt 81 Einzelhandelsimmobilien in Österreich, Kroatien, Slowenien, Rumänien und der Slowakei mit einem Bruttowert von EUR 1,85 Milliarden.



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 Tensor 1, das Teil des aus drei Gebäuden bestehenden Büroparks Tensor in Gdansk mit 20.075 qm Mietfläche ist

JV VON INVESTIKA UND BUD HOLDINGS ERWIRBT BÜROKOMPLEX TENSOR IN GDINGEN

Der Immobilienfonds Investika, ein bankenunabhängiger Immobilienfonds für Privatkunden in der Tschechischen Republik, hat zusammen mit der luxemburgischen Private-Equity-Gesellschaft Bud Holdings SA von EuroEast B.V den Bürokomplex Tensor in der polnischen Stadt Gdingen erworben. Der Wert der Transaktion wurde nicht bekannt gegeben. Der 2017 fertiggestellte Büropark Tensor besteht aus drei separaten Gebäuden mit einer Gesamtmietfläche von 20.075 qm.

BANK PEKAO REFINANZIERT PORTFOLIO MIT POLNISCHEN FACHMARKTZENTREN

Die Bank Pekao hat die Refinanzierung eines Portfolios mit Fachmarktzentren im Besitz von Newbridge Poland in Höhe von über EUR 10 Millionen abgeschlossen. Die drei Fachmarktzentren des refinanzierten Portfolios befinden sich in Namysłów, Włocławek und Grodzisk Mazowiecki und bieten eine Gesamtmietfläche von rund 13.000 qm.

WARIMPEX KAUFT BÜROGEBÄUDE IN ŁÓDŹ

Warimpex hat in der polnischen Stadt Łódź das Bürogebäude Red Tower mit einer Gesamtfläche von über 12.000 qm erworben. Das Bürogebäude Red Tower Office befindet sich im Herzen von Łódź und ist mit 80 Metern Höhe eines der höchsten Bürogebäude der Stadt. Die Immobilie wurde 1978 errichtet und in den Jahren 2006 bis 2008 umfassend modernisiert. Dabei wurde auch die bestehende Fassade durch eine Backsteinfassade ersetzt, was dem Gebäude seinen Namen gab.

P3 KAUFT INDUSTRIEBRACHE IN KATTOWITZ FÜR NEUE LAGER- UND LOGISTIKEINRICHTUNG

P3 hat den Kauf eines Grundstücks in Südpolen abgeschlossen. Der Erwerb ist die erste Investition von P3 in Oberschlesien. Das Grundstück ist knapp 5 ha groß und soll künftig eine bebaute Fläche von 22.598 qm bieten – 20.332 qm Lager- und 2.266 qm Bürofläche. Das neue Projekt von P3 entsteht an der Lwowska-Straße im östlichen Teil von Kattowitz, an der Ausfahrt der Nationalstraße 79 und in der Nähe der Autobahn A4. Die unmittelbare Nähe des Bahnhofs Katowice Szopienice Południowe und zahlreiche Buslinien sorgen für die Anbindung an andere Stadtteile – einschließlich des Zentrums – und an die gesamte Metropole Kattowitz.

PANATTONI VERKAUFT PORTFOLIO MIT FÜNF LOGISTIKPARKS IN POLEN

Panattoni hat den Verkauf eines Portfolios mit fünf komplett vermieteten Logistikparks in Polen mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 230.000 qm an einen nordamerikanischen Immobilien-Investmentmanager im Wert von EUR 160 Millionen abgeschlossen. Drei der Logistikparks befinden sich in Warschau – einer in der Nähe des Flughafens und zwei im Westen der polnischen Hauptstadt. Ein vierter Logistikpark liegt in Poznań Ost, strategisch günstig zwischen Warschau und Berlin an der Autobahn A2. Das fünfte Objekt befindet sich in der Nähe der Stadt Radom in Zentralpolen, 100 km südlich von Warschau.



Browar Lubicz ist ein Revitalisierungsprojekt im Zentrum von Krakau, das Alt und Neu verbindet. Jetzt hat der Projektentwickler Balmoral Properties drei Bürogebäude des Komplexes an einen von Peref Gestion verwalteten französischen Immobilienfonds verkauft.

PAREF GESTION ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN KRAKAU

Balmoral Properties hat drei Bürogebäude des Komplexes Browar Lubicz in Krakau veräußert. Neuer Eigentümer ist die in Frankreich ansässige Peref Gestion, die den Kauf im Auftrag von SCPI Interpierre Europe Centrale tätigte. Über den Wert der Transaktion haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Browar Lubicz befindet sich in der Lubicz-Straße, direkt gegenüber dem Krakauer Hauptbahnhof und der Galeria Krakowska, nur 800 m vom Krakauer Hauptmarkt Rynek Główny entfernt. Es ist ein gemischt genutztes Objekt, das Elemente der traditionellen Architektur der ehemaligen Brauerei und ein modernes Gebäude miteinander verbindet. Die Transaktion umfasst die drei Bürogebäude des Komplexes mit einer Gesamtfläche von 7.500 qm.

INVESCO REAL ESTATE ERWIRBT WOHNPROJEKT IN PRAG

Invesco Real Estate hat ein Wohnprojekt in Prag erworben. Bei dieser Transaktion handelt es sich um einen Forward-Funding-Deal und die sechste Akquisition für den European Living Fund. Invesco hatte diesen Fonds Ende 2020 aufgelegt.

Das Entwicklungsprojekt Hagibor wird aus 168 Wohnungen in drei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 14.600 qm bestehen, einschließlich 420 qm an vermietbaren Gewerbeflächen. Hagibor ist eines der größten Stadterneuerungsprojekte in Prag. Das Stadtzentrum ist in zehn Minuten mit dem Auto und in etwa 15 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Projektentwickler ist Crestyl.

INDOTEK GROUP KAUFT BÜROGEBÄUDE IN BUKAREST

Der ungarische Investor Indotek Group hat das Bürogebäude One Victoriei Center im Zentrum von Bukarest erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Mit der jüngsten Transaktion umfasst das lokale Portfolio der Gruppe drei Immobilienobjekte – zwei Büroprojekte in Bukarest und ein Einkaufszentrum in Târgu Mureş.

One Victoriei Center hat eine Bruttomietfläche von 12.000 qm. Nach dem Verkauf an die Indotek-Gruppe wird das Gebäude in Bucharest Business Center umbenannt. Das One Victoriei Center wurde von One United Properties entwickelt und vor kurzem renoviert.

PANATTONI STARTET GRÖSSTES PROJEKT IN NIEDERSCHLESIE

Panattoni eröffnet eine weitere Logistikplattform in Niederschlesien – Wrocław Logistics South Hub. In Magnice, nur 15 km vom Zentrum von Breslau entfernt, zwischen der Breslauer Umgehungsstraße S8 und der Autobahn A4, soll der größte Industrie- und Logistikkomplex der Region entstehen.

Der erste Abschnitt umfasst den Bau einer 120.000 qm großen Halle, die spekulativ erreicht wird. Im Endausbau soll der Wrocław Logistics South Hub 247.000 qm Mietfläche bieten.

PERSONALIEN



links: Günther Artner
rechts: Rüdiger Dany



links: Lars Huber
rechts: Veronika Themerson



Łukasz Wojnarowski

GÜNTHER ARTNER hat die Leitung des Commercial Real Estate Geschäfts der Erste Group und der Erste Bank Österreich übernommen. Er folgt Patrick Zehetmayr nach, der die Erste Group verlassen hat. Günther Artner verfügt über langjährige Erfahrung im Kapitalmarktgeschäft sowie im Equity Research-Bereich, stets mit einem starken Fokus auf Immobilien und den CEE-Raum. Günther Artner hat zuletzt die Abteilung Equity & Corporate Capital Markets der Erste Group geleitet. Er begann seine berufliche Laufbahn bei der Erste Group im Equity Research im Jahr 2000. Günther Artner verfügt über einen CFA-Titel und einen Master-Abschluss der Wirtschaftsuniversität Wien.

RÜDIGER DANY wurde zum CEO von NEPI Rockcastle ernannt. Rüdiger Dany kam im August 2021 als COO in das Unternehmen. Nach dem Ausscheiden von Alex Morar übernahm er ab dem 1. Februar 2022 die Position des Interims-CEO von NEPI Rockcastle. Rüdiger Dany verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung in den Bereichen Einzelhandel, Immobilien und Asset Management und hat für große europäische Unternehmen wie ECE, Atrium und Multi Corporation gearbeitet.

LARS HUBER, CEO von Hines Europe, wurde zum Vorsitzenden von ULI Europe ernannt. Lars Huber, der die Nachfolge von Marnix Galle, Executive Chair of the Board des Entwicklers Immobel, antrat, übt sein Amt ab dem 1. Juli 2022 für zwei Jahre ehrenamtlich aus. Er ist auch Mitglied des ULI Global Board of Directors. Lars Huber bringt umfangreiche Führungserfahrungen aus der Zusammenarbeit mit dem Institut in seine neue Funktion ein. Er war in den letzten zwei Jahren Mitglied des Exekutivkomitees von ULI Europe und ist außerdem Global Governing Trustee von ULI.

VERONIKA THEMERSON ist Environmental Director von Skanskas Geschäftseinheit für die Entwicklung gewerblicher Immobilien in Mittel- und Osteuropa. Veronika Themerson verfügt über 20 Jahre Erfahrung als Immobilienprojektmanagerin, Architektin und Personalleiterin. In ihrer neuen Funktion wird sie für die Gestaltung, Planung und Umsetzung der Strategie des Skanska-Geschäftsbereichs Büroentwicklung im Bereich nachhaltiger Lösungen und Innovationen verantwortlich sein. Darüber hinaus koordiniert sie ESG-bezogene Wissenserfassungs- und -austauschaktivitäten innerhalb der Geschäftseinheit. Veronika Themerson ist seit 2013 bei Skanska tätig.

ŁUKASZ WOJNAROWSKI übernahm die Position des Development Director bei MDC2, einem auf dem polnischen Markt tätigen Entwickler von Lager- und Industrie-flächen. Łukasz Wojnarowski ist für die Entwicklung von Logistik- und Industrieprojekten in Mittel- und Nordpolen zuständig. Er sammelte seine Berufserfahrung unter anderen bei Panattoni, Ghelamco und der Orco Property Group. Łukasz Wojnarowski ist Absolvent der Fakultät für Bauingenieurwesen an der Technischen Universität Warschau. Außerdem absolvierte er das internationale MBA-Programm an der Business School der Technischen Universität Warschau und an der Jacek Santorski Academy of Leadership Psychology.

VERMIETUNGEN



SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Onwelo, ein polnisches Unternehmen für IT-Lösungen, wird fast 1.500 qm Bürofläche im Bürogebäude Skyliner am Rondo Daszyńskiego in Warschau belegen. Skyliner ist ein Projekt der Karimpol-Gruppe und wurde 2021 fertiggestellt. Der 195 m hohe Büroturm bietet insgesamt 47.200 qm Bürofläche.

MIDPOINT71, BRESLAU

POLEN 

Die börsennotierte polnische CCC Group, die Schuhe und Pflegeprodukte, Handtaschen, Lederaccessoires, Schmuck sowie Fahrrad-Equipment vertreibt, hat das Bürogebäude MidPoint71 als neuen Sitz in Breslau gewählt und hier fast 2.000 qm Fläche angemietet. Ebenso wird der Flex-Office-Anbieter CitySpace in MidPoint71 ein 3.500 qm großes Zentrum eröffnen. Das 14-stöckige Bürogebäude MidPoint71, das von Echo Investment entwickelt wurde, liegt in der Powstańców Śląskich-Straße 9 in unmittelbarer Nähe des Zentrums von Breslau. MidPoint71 bietet insgesamt fast 37.000 qm Bürofläche.

WADOWICKA 3, KRAKAU

POLEN 

Forum Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych (FTFI) ist in das gerade fertiggestellte dritte und letzte Gebäude des Bürokomplexes Wadowicka 3 eingezogen und nutzt hier 880 qm. Wadowicka 3 liegt nahe dem Rondo Matecznego in Krakau. Der Komplex besteht aus drei siebenstöckigen Bürogebäuden, von denen das letzte im Jahr 2021 fertiggestellt wurde. Der Komplex bietet insgesamt rund 31.000 qm Bürofläche sowie zusätzliche Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen im ersten Stock. Eigentümer des Gebäudes ist die Partners Group & Reino Partners.

LAKEVIEW, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Die Enevo Group, ein rumänisches Unternehmen, das auf Elektrotechnik und Automatisierungssysteme für den Energiesektor spezialisiert ist, wird rund 900 qm im Bürogebäude Lakeview in Bukarest beziehen. Lakeview liegt im Bukarester Stadtteil Floreasca-Barbu Văcărescu und bietet 25.900 qm Fläche. Das Objekt wurde im dritten Quartal 2020 von AFI Europe im Rahmen eines Portfolio-Deals von NEPI erworben.

METROPOLIS CENTER, BUKAREST

RUMÄNIEN 

Die belgische Botschaft in Bukarest hat für einen Zeitraum von zehn Jahren 600 qm Bürofläche im Metropolis Center in Bukarest angemietet. Das Metropolis Center ist ein umgenutztes historische Gebäude an der Grigore Alexandrescu-Straße 89-97 im Sektor 1. Das Objekt bietet auf sieben Etagen insgesamt 18.900 qm Mietfläche sowie 195 Parkplätze.

MIRO OFFICES, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Speedwell hat einen Mietvertrag mit Swiss Coffee, dem offiziellen Importeur der Marke Jura für Rumänien, unterzeichnet. Swiss Coffee wird eine Gesamtfläche von 170 qm im Bürogebäude Miro in Baneasa in Bukarest belegen. Das 2021 fertiggestellte Bürogebäude Miro verfügt über eine vermietbare Fläche von 23.000 qm.

ONE COTROCENI PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Siemens Energy hat 7.500 qm in der zweiten Phase von One Cotroceni Park Office angemietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von zehn Jahren. One Cotroceni Park ist ein Stadterneuerungsprojekt in Bukarest und wird auf dem Gelände des ehemaligen Ventilatorul-Areals auf einer Fläche von 5,8 ha entwickelt. Projektentwickler ist One United Properties. Anfang dieses Jahres hat One United Properties bereits Phase 1 des One Cotroceni Park, ein Büro- und Geschäftsgebäude mit 46.000 qm Bruttomietfläche, an die Mieter übergeben. Der zweite Bauabschnitt mit 35.000 qm Bruttomietfläche soll noch in diesem Jahr fertiggestellt sein.

ONE TOWER, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Der Automobilhersteller Ford hat eine Fläche von 800 qm im Gebäude One Tower in Bukarest angemietet. One Tower ist Teil des gemischt genutzten Projekts One Floreasca City, das von One United Properties entwickelt wird, und bietet 23.750 qm Bruttomietfläche.

VICTORIA PARK, BUKAREST**RUMÄNIEN** 

Immofinanz hat mit der Leventer Medical Group für 25 Jahre einen Mietvertrag über 6.500 qm im Bukarester myhive Victoria Park abgeschlossen. Die Fläche wird ein Leventer Hospital beherbergen, das erste private Krankenhaus für Dermatologie und chirurgische Onkologie des Landes, das 2024 nach einer Investition von rund EUR 10 Millionen eröffnet werden soll. Victoria Park befindet sich im Norden Bukarests in der Nähe des Flughafens Baneasa. Das 2007 errichtete Gebäude verfügt auf sechs Etagen über eine Mietfläche von 20.900 qm.

RIVER CITY PRAG**TSCHECHISCHE REPUBLIK** 

In den ersten fünf Monaten des Jahres 2022 schloss die CA Immo 18 Mietverträge über insgesamt rund 16.200 qm Büroflächen in der River City Prag ab. Zu den Mietern in den neuen Gebäuden Mississippi House und Missouri Park gehören das internationale Beratungsunternehmen Adastra, das Unternehmen für Cybersicherheitssoftware Sentinel One, die internationalen Anwaltskanzleien Allen & Overy und Bird&Bird, der Online-Einkaufsberater Heureka sowie das Gesundheitsunternehmen Novo Nordisk. Die bisher größten Mietvertragsabschlüsse der CA Immo in Prag in diesem Jahr sind zwei Mietverträge über rund 5.700 qm Bürofläche im Nile House. River City Prag besteht aus fünf Bürogebäuden – Amazon Court, Danube House, Nile House sowie den jüngsten Neubauten Mississippi House und Missouri Park – mit insgesamt 84.450 qm Fläche.

WENN NICHTS MEHR RICHTIG FUNKTIONIERT



Wer in den Urlaub fliegen will, braucht viel Zeit und Geduld und buchstäblich Stehvermögen in oft endlosen Schlangen.

Sommerzeit ist Reisezeit, und nach zwei Jahren Corona-Pandemie freuen sich viele darauf, in den Urlaub zu fahren. Je nach Art und Ziel birgt das Reisen aber auch so manchen Wermutstropfen, der das Vergnügen zum Missvergnügen macht. Doch dahinter stecken sehr viel gravierendere Probleme.

Chaos an den Flughäfen, Chaos bei der Bahn, Personalmangel in Hotels und Gaststätten – das waren die Schlagzeilen zu Beginn der Ferienzeiten in Deutschland. Die Menschen wollen wenigstens für ein paar Tage oder Wochen nur raus aus dem fast zwei Jahre dauernden Pandemie-Trott, weg von den täglichen Nachrichten über den Krieg in der Ukraine, von Inflation und Energieproblemen, stockenden Lieferketten und Wirtschaftsschwierigkeiten. Das Nervenkostüm ist dünn gescheuert. Verständlich, dass die Menschen

sich nach etwas Abstand, Tapetenwechsel und unbeschwerten Tagen sehnen.

Doch wer in den Urlaub fliegen will, braucht im Moment starke Nerven. Stundenlanges Warten beim Check-in und der Gepäckaufgabe und weitere schier endlose Schlangen vor der Sicherheit sind die ersten Hürden. Glücklicherweise, wer sie endlich genommen hat, pünktlich zum Abflug am Gate steht, wenn der Flug dann nicht kurzfristig gestrichen wird und das Gepäck auch mitfliegt. Das alles ist inzwischen keine Selbstverständlichkeit mehr. Denn in Pandemiezeiten haben Airlines und Flughäfen ihr Personal massiv reduziert – jetzt fehlt es an allen Ecken und Enden.

Mancher steigt daher auf die Bahn um. Doch hier sieht es auch nicht viel besser aus: überfüllte Züge, auch im Fernverkehr, Zugausfälle und jede Menge Verspätungen. Wer nicht nur von A nach B, sondern

noch weiter nach C reisen will, sieht seinen Anschlusszug schwinden. Also auch hier muss man viel zusätzliche Zeit einkalkulieren und kann sich nicht darauf verlassen, dass alles klappt. Die Ursache ist weniger ein Personalmangel als vielmehr die Tatsache, dass das System zugunsten von großen Prestigeprojekten jahrelang kaputtgespart wurde. Jetzt sind die Netze häufig marode, funktionieren technische Einrichtungen nicht – und der Kunde im Zug bleibt buchstäblich auf der Strecke.

Wer keine Lust auf schlechten Service zu oft beachtlichen Preisen hat, steigt ins Auto. Aber auch das ist inzwischen nicht mehr die reinste Wonne. Auf den Autobahnen massenweise Lkw, die mindestens die gesamte rechte Spur belegen, aber ab und an auch überholen wollen; Staus, immer wieder Einschränkungen im fließenden Verkehr, weil Brücken marode sind und nur langsam überfahren werden



Von Schnellverkehr kann auf Autobahnen häufig nicht die Rede sein.

dürfen, um Erschütterungen zu reduzieren, wenn sie nicht gleich ganz gesperrt sind und entsprechende Umleitungen „über Land“ erfordern. Und „über Land“? Straßen in Deutschland sind in weiten Teilen nur noch Flickwerk und entsprechend holperig – eine Feststellung, die mancher aus anderen Ländern schon vor Jahren traf. Nur hat sich in der Zwischenzeit nichts verbessert, im Gegenteil.

Nun könnte man sagen, Urlaub ist Freizeitvergnügen und wenn es da ein wenig hakt, dann tut sich das jeder oder jede freiwillig an. Doch ganz so einfach ist es nicht. Geschäftsreisende sind von diesen Malaisen ebenso betroffen und können das Ganze noch weniger gelassen sehen als mancher Urlauber. Selbst wenn sie Business Class oder erster Klasse buchen oder mit dem Dienstwagen (ge)fahren (werden), müssen sie deutlich mehr Zeit einkalkulieren, wollen sie einen bestimmten Termin einhalten. Man kann für Airlines und Bahn nur hoffen, dass diese oftmals teure Tickets buchende Kundschaft nicht auf Dauer verschnupft ist von der Art, wie mit dem „König Kunden“ umgegangen wird.

Es ist aber auch nicht nur ein Problem der Reisenden, es hat auch wirtschaftliche Auswirkungen. Wer die Lkw-Phalanx auf den Autobahnen sieht, fragt sich zwar: Wenn es damit schon „Lieferkettenprobleme“ gibt, was erst wäre, wenn diese Probleme nicht wären? Tatsache ist, dass in den letzten Jahren das Frachtaufkommen im-

mer weiter gestiegen ist – die Industrie hat sich zunehmend von einer Lagerhaltung verabschiedet und ist auf Lieferungen „just in time“ umgestiegen, die Globalisierung hat dafür gesorgt, dass immer mehr aus fernen Ländern eingeführt und transportiert werden muss, es wird auch vieles durch die Gegend gefahren, bei dem man sich fragen kann, ob das wirklich nötig ist, und der zunehmende Online-Handel trägt ebenfalls seinen Teil bei. Die Konkurrenz der Logistikunternehmen aus Osteuropa führte zu einem enormen Preisdruck, der sich auch im Lohnniveau der Kraftfahrer niederschlug. Schlechte Bezahlung, immer schwieriger werdende Verhältnisse und wachsender Stress – einerseits der Druck, zu bestimmten Zeiten ein Ziel erreicht zu haben, andererseits die Unwägbarkeiten auf den Autobahnen und Straßen sowie zunehmend strengere Regulierungen von Lenk- und Ruhezeiten – haben den Beruf unattraktiv werden lassen. Fachkräftemangel ist derzeit ein in vielen Branchen beklagtes Problem, in der Transport- und Logistikbranche jedoch so gravierend, dass es erste Warnungen gibt, dass der Mangel an Lkw-Fahrern in absehbarer Zeit zu Versorgungsengpässen führen könnte.

Das ist jedoch nur das Thema Mobilität, in dem uns manche Entwicklung der Vergangenheit gerade auf die Füße fällt. Es gibt weitaus mehr Infrastrukturprobleme. Über schlecht ausgestattete und unterbesetzte Gesundheitsämter ist in Pandemiezeiten mehr als genug geklagt worden: Die-

se sind aber nur ein Teil der öffentlichen Hand. Lange Zeit galt hier das Credo des „schlanken Staates“ und wurde der öffentliche Dienst immer weiter beschnitten, bis jetzt in manchen Städten so gut wie gar nichts mehr funktioniert. Prominentestes Beispiel ist Berlin, aber auch in anderen Kommunen können manche Vorhaben und Projekte nicht mehr umgesetzt werden, weil es an dem dafür notwendigen Personal fehlt.

In allen Sonntagsreden verweisen Politiker zwar darauf, wie wichtig Bildung für die Zukunft ist, doch schaut man sich Schulen an, dann scheinen sie eher die Stiefkinder der Nation zu sein. Es ist nicht nur die bauliche Substanz, die häufig gewöhnungsbedürftig ist, es ist auch der Mangel an Lehrern, der zu Unterrichtsausfällen und fehlenden Fördermöglichkeiten führt. Hier ist die Diskrepanz zwischen Anspruch und Ausspruch der Politiker einerseits und der Wirklichkeit andererseits gravierend.

Es war nicht nur die Pandemie und es sind auch nicht nur die derzeit eher schwierigen Zeiten, die uns gerade deutlich machen, wie fragil die Verhältnisse sind. Es sind vor allem die Fehlentscheidungen und -entwicklungen in der Vergangenheit, die inzwischen ihre Auswirkungen zeigen. Man kann einen Staat oder ein Gemeinwesen auch „kaputtsparen“, wenn man in Infrastruktur aller Art immer weniger investiert. Irgendwann funktioniert dann alles nicht mehr reibungslos. Gleiches gilt aber auch, wenn sich die öffentliche Hand aus vielen Bereichen zurückzieht und sie dem Markt überlässt – irgendwann sind die Probleme dann so groß, dass sie mehr kosten als die Privatisierung eingebracht hat. Und der vielzitierte Facharbeitermangel, der sich quer durch alle Branchen zieht, ist auch nicht erst von heute auf morgen entstanden, sondern eine seit langem absehbare Entwicklung. Die Lücke über gezielte Einwanderung zu schließen ist sicher keine schlechte Idee, doch vermutlich gibt es Länder, die inzwischen für Einwanderer attraktiver sind als Deutschland. Konkurrenzfähigkeit beinhaltet nämlich auch reibungslose Funktionsfähigkeit. **I Marianne Schulze**

POLEN: LEICHTE BREMSSPUREN

Der Immobilienmarkt Polens boomte in den vergangenen Jahren. Doch mit dem Krieg in der Ukraine hat sich nicht nur die geopolitische Situation in Europa verändert. Auch in Polen wird das Alltagsleben schwerer und könnte die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes die eine oder andere Herausforderung mit sich bringen.

Polen war lange Zeit Investor's Darling und zog regelmäßig den Löwenanteil der Immobilieninvestitionen in CEE auf sich. Das änderte sich auch in Pandemiezeiten nur wenig und selbst im ersten Quartal 2022 schien sich der Run auf polnische Immobilieninvestments fortzusetzen. So lag nach Angaben von BNP Paribas Real Estate das Transaktionsvolumen 2021 bei EUR 5,7 Milliarden und damit rund 15 % höher als 2020. Auch im ersten Quartal 2022 setzte sich der Aufwärtstrend noch fort: So beziffert CBRE das Investmentvolumen in Polen mit EUR 1.66 Milliarden. Das ist doppelt so viel wie im ersten Quartal 2019, dem letzten Quartal vor Beginn der Pandemie.

Schaut man allerdings etwas genauer hin, so relativiert sich das Ergebnis. Denn in das erste Quartal fällt auch der Verkauf der Bürotürme des Warsaw Hub an Google sowie der Verkauf von etwa der Hälfte der von EPP gehaltenen Büro- und Einzelhandelsimmobilien an zwei neu gegründete Joint Ventures. Diese drei Transaktionen zusammen machen etwa 75 % der gesamten Investments aus.

Der Ukraine-Konflikt brach Ende Februar aus, entsprechend schlug sich die veränderte Situation noch nicht in den Zahlen des ersten Quartals nieder. Inzwischen jedoch sieht die Gesamtsituation anders aus. Statt der einstmals prognostizierten 5,2 % Wirtschaftswachstum in diesem Jahr sieht die Europäische Kommission die polnische Wirtschaftsleistung nur noch um



Auch Polen leidet unter steigender Inflation und gebremstem Wirtschaftswachstum.

3,7 % steigen. Gleichzeitig hat im Mai die Inflationsrate fast 14 % gegenüber dem Vorjahr erreicht. Parallel dazu steigen die Kreditzinsen, was vor allem die Käufer von Eigenheimen in wachsende Schwierigkeiten bringt, weil Kredite in Polen meist mit einem variablen Zinssatz vergeben werden. Polen war zudem nicht nur das Land, in das die meisten Flüchtlinge aus der Ukraine kamen, es ist auch mit 1,2 Millionen inzwischen registrierten Flüchtlingen das Land mit dem höchsten Anteil an Menschen, die zunächst einmal dableiben wollen und Wohnungen und Jobs suchen. Entsprechend angespannt ist der Mietwohnungsmarkt und steigen in diesem Segment die Preise, während der Markt für Eigentumswohnungen um rund 20 % eingebrochen ist, weil die steigenden Zinsen selbst bei Preissenkungen für viele nicht mehr zu stemmen sind.

Mit der Inflation verändert sich in Polen wie auch in anderen Ländern Europas das Einkaufsverhalten. Die Menschen

achten mehr auf die Preise und bevorzugen neben den Nahversorgungseinrichtungen die Fachmarktzentren, in denen meist Discounter angesiedelt sind. Shopping Center dagegen haben sich von dem Einbruch in Folge von Pandemie und Lockdowns noch nicht wieder erholt – hier erreichten die Umsätze im Februar 2022 nur rund 80 % dessen, was zwei Jahre zuvor, vor Beginn der Pandemie, umgesetzt wurde. Und mit stetig steigenden Preisen und entsprechend knapperem verfügbarem Einkommen sinkt die Konsumfreude. Sie fiel von -13,5 Punkten im Juli 2021 auf derzeit -43,8 Punkte.

Der Markt für Lager- und Logistikimmobilien war in den letzten Jahren der am schnellsten wachsende Sektor – sowohl was Neubauten als auch Investments betraf. Das Flächenangebot stieg in den ersten drei Monaten 2022 um rund 17 % gegenüber dem Vorjahr, – um 1,3 Millionen qm auf insgesamt rund 25,3 Millionen qm. Und der Bauboom geht weiter: Nach



Architektonische Gegensätze in Łódź: links der Red Tower, rechts das wohl prominenteste Revitalisierungsprojekt Manufaktura

Angaben von Knight Frank waren Ende März weitere 4,7 Millionen qm im Bau. Auch die Nachfrage ist nach wie vor hoch und übersteigt das Angebot an neuen Flächen – rund 1,4 Millionen qm wurden im ersten Quartal 2022 vermietet.

Selbst in Pandemie-Zeiten hat sich der Bauboom im Bereich Büroimmobilien kaum abgeschwächt, im Gegenteil: Nicht nur in Warschau, auch in den regionalen Oberzentren wie Breslau, Kattowitz, Krakau, Łódź, Posen, Stettin sowie das als Tricity bezeichnete Terzett Danzig, Gdingen und Sopot im Norden wurde und wird gebaut. Allerdings werden die Projektentwickler inzwischen zögerlicher. Das hat nicht nur damit zu tun, dass sich die Leerstandsdaten sowohl in Warschau als auch in den Regionalstädten im zweifelhaften Bereich bewegen, vielmehr hinterlassen auch Lieferengpässe beim Material, Fachkräftemangel beim Bau, verstärkt durch die Tatsache, dass viele ukrainische Arbeitskräfte nach Ausbruch des Krieges das Land verlassen haben und zur Armee gegangen sind, sowie steigende Zinsen bei der Finanzierung neuer Projekte ihre Spuren. Projekte sind zunehmend schwieriger zu kalkulieren. Ebenso halten sich Investoren derzeit eher zurück, denn auch sie bleiben nicht von der allgemeinen Verunsicherung verschont. Niemand weiß, wie sich der Krieg in der Ukraine auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Landes auswirkt.

Wer die News aus Polen in den letzten Wochen verfolgt, stellt fest, dass gerade im Bürobereich vergleichsweise wenig passiert. Daher weckt eine Meldung besondere Aufmerksamkeit: Warimpex hat in Łódź das Bürogebäude Red Tower mit einer Gesamtfläche von über 12.000 qm erworben. Nach dem andel's Hotel und dem Ogródowa Office handelt es sich dabei um die dritte Investition von Warimpex in der zentralpolnischen Stadt.

Dass es Łódź und nicht Warschau ist, hat gute Gründe. Es ist mit 670.000 Einwohnern nach Warschau und Krakau die drittgrößte und seit dem 19. Jahrhundert stark industriell geprägte Stadt Polens. Unter der Ägide der seit 2010 amtierenden Stadtpräsidentin Hanna Zdanowska und dem sehr agilen Vizepräsidenten Adam Pustelnik, der vor seiner Berufung 2020 ein Jahr für die Entwicklung des Immobilienunternehmens Savills in Polen zuständig war, nachdem er bereits seit 2015 die Investorenbetreuung, Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung in Łódź verantwortete, hat sich die Stadt massiv verändert. In Łódź entstand ein Stadtbild, das neben der umfangreichen historischen Bausubstanz inzwischen zahlreiche Neubauten aufweist – mitunter gar nicht weit voneinander entfernt.

„Seit vielen Jahren beobachten wir, wie sich Łódź entwickelt und immer mehr polnische und internationale Unternehmen

anzieht. Mit einem guten Geschäftsumfeld, hochqualifizierten Arbeitskräften und einer gut ausgebauten Infrastruktur sehen wir großes Potenzial für den lokalen Büromarkt“, begründet Franz Jurkowitsch, CEO von Warimpex, die Entscheidung.

Nur einige Wochen zuvor verkündete KGAL Investment Management, dass für einen pan-europäischen Spezial AIF die Büroimmobilie Fuzja Office I in Łódź erworben wurde. Verkäufer war der polnische Bauträger Echo Investment. Der Bürokomplex mit rund 22.000 qm Mietfläche ist Teil einer umfangreichen Quartiersentwicklung mit insgesamt 23 Gebäuden. Dazu gehören sechs Büroimmobilien, Einzelhandelsflächen und über 700 Wohnungen. Einer der langfristigen Mieter wird der japanische Technologiekonzern Fujitsu.

Die Begründung von André Zücker, Geschäftsführer der KGAL Investment Management und verantwortlich für den Bereich Real Estate, für dieses Investment klingt ähnlich wie die des CEO von Warimpex: „Alle notwendigen Zutaten für einen erfolgreichen Turnaround der Stadt hin zu einem modernen und prosperierenden Wirtschaftsstandort sind in Łódź versammelt.“ Der Ankauf von Fuzja Office I ist zwar bereits die vierte Transaktion der KGAL in Polen in den letzten zwei Jahren, jedoch die erste außerhalb der Hauptstadt Warschau. **I Maria Waberski**

IM MITTELPUNKT: DAS WELTKLIMA

Als der 6. Sachstandsbericht des IPCC Intergovernmental Panel on Climate Change der UN im Frühjahr erschien, fanden die Ergebnisse ein paar Tage ihren Widerhall in den Medien, wurden dann aber schnell von anderen Nachrichten verdrängt. Zugegeben, es ist eine sehr wissenschaftliche und damit eher trockene Lektüre, aber dennoch kann jedem dieser Bericht nur empfohlen werden, insbesondere Politikern, aber auch jenen, die für die Umsetzung des E bei ESG in ihrem jeweiligen Unternehmen zuständig sind.

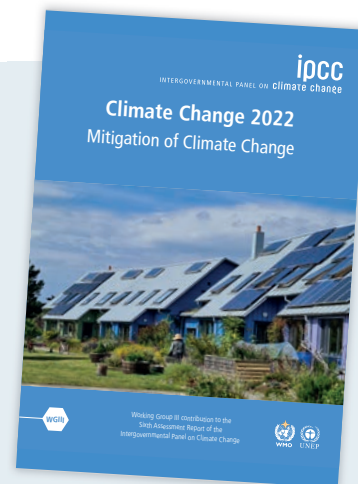
Der Bericht hat die Zeit bis 2019/2020 im Blick, ediert wurde er im Herbst 2021. Zwar hat sich in der zweiten Dekade des Jahrhunderts der Anstieg der Treibhausgase verlangsamt, aber trotz vieler Maßnahmen ist es wahrscheinlich, dass in diesem Jahrhundert die Temperaturen die 1,5-Grad-Grenze überschreiten werden. Und nur mit einer Verstärkung der Anstrengungen wird es möglich sein, unter der 2-Grad-Grenze zu bleiben. Tatsache ist, dass die zunehmende Erderwärmung sich erst dann stabilisieren wird, wenn der CO₂-Ausstoß weltweit bei Null liegt.

Interessant ist dabei ein Blick darauf, wer wo die meisten Treibhausgase emittiert. Heruntergebrochen auf pro Kopf der jeweiligen Bevölkerung steht Nordamerika an der Spitze (19 Tonnen CO₂-Äquivalent pro Person), gefolgt von Osteuropa und dem westlichen Zentralasien, von Australien, Japan und Neuseeland sowie dem

Nahen Osten (jeweils 13). In Europa liegt der Mittelwert pro Kopf inzwischen bei 7,8. Am niedrigsten ist der in Afrika (3,9) und Südasien (2,6).

Deutlich ist die Aussage, dass in fast allen Bereichen – von der Energieerzeugung über die Land- und Forstwirtschaft, die Industrie, in Städten und bei Gebäuden sowie im Transportwesen, aber auch bei Konsum und Dienstleistungen – die schädlichen Emissionen bis 2030 halbiert werden können. Bei der Energieerzeugung besteht – wenn auch eher als Begleiterscheinung des Ukraine-Konflikts – derzeit einiger Druck, auf nicht-fossile Energieträger umzusteigen. Doch nicht nur hier, sondern auch für alle anderen Sektoren untersucht der Bericht, welche Maßnahmen nötig sind, um das Ziel einer Halbierung der klimaschädlichen Gase bis 2030 zu erreichen, erläutert aber auch, welche wirtschaftlichen Vorteile damit verbunden sein können und wie sich einzelne Maßnahmen gegenseitig beeinflussen. Hier ist vor allem das so genannte Technical Summary mit seinen Feasibility Studies für die „Praktiker“ von Interesse.

Die Lektüre mag stellenweise etwas anstrengend sein, aber man erfährt sehr genau, welche Auswirkungen welche Maßnahmen haben. Die Autoren verschweigen auch nicht, dass sich unsere bisherige Lebensweise grundlegend ändern muss, und plädieren dafür, bei diesem Wandel gerade die Schwächeren zu unterstützen.



IPCC Intergovernmental Panel on Climate Change
Mitigation on Climate Change – Sixth Assessment Report
2.913 Seiten
2022
Kostenloser Download unter
www.ipcc.ch/report/ar6/wg3

Ist in letzter Zeit nicht oft die Rede von „grünen Investments“? Der Bericht stellt fest, dass die finanziellen Zuflüsse beim Thema Klimaschutz 3-fach niedriger sind als nötig, um die Erderwärmung auf 1,5 oder 2 Grad zu begrenzen. Kapital und Liquidität seien weltweit in ausreichendem Maß vorhanden, nur ist es sehr ungleich verteilt, so dass vor allem für Entwicklungsländer die Investitionslücke am größten ist. Bei allen Schwierigkeiten, sich durch den insgesamt fast 3.000 Seiten umfassenden Text durchzuackern, lohnend ist es allemal.

impressum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehog.at

Erscheinungsweise: 6-mal jährlich

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

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

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

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

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen.

Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts untersagt.

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

Bildnachweis: Puckillustrations – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 7), Oleksii Nykonchuk – Adobe Stock (S. 9), Stockhausen – Adobe Stock (S. 10), Rochu_2008 – Adobe Stock (S. 11), AreckiPhoto – Vvarimpex (S. 12 links) agephotography – Adobe Stock (S. 12 rechts)