

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE Seite 2
 Personalien Seite 15
 Vermietungen Seite 16

schwerpunkt

Rumäniens Wirtschaft boomt und das Interesse der Immobilieninvestoren an dem Land hat deutlich zugenommen. Doch es gibt auch weniger gute Entwicklungen.
 Seite 18

hintergrund



Allen Unkenrufen zum Trotz sind Handelsimmobilien nach wie vor ein gefragtes Asset. Allerdings verändert sich der Markt.
 Seite 21

best practise

Oslo verbant die Autos aus der Innenstadt.
 Seite 23

termine

Messen und Kongresse Seite 25

literatur

Ein russischer Diplomat erinnert sich und zeichnet ein Bild der wechselvollen Geschichte seines Landes.
 Seite 26

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



der erste Monat des neuen Jahres ist schon wieder fast vorbei. Dennoch möchte ich Ihnen zuallererst für dessen weiteren Verlauf alles Gute wünschen.

Das neue Jahr begann in Deutschland eigenwillig. Denn seit der Bundestagswahl am 24. September 2017 gibt es vier Monate danach immer noch keine neue Regierung. Im Dezember waren von dem nunmehr geschäftsführenden Außenminister Sigmar Gabriel ein paar Sätze zu lesen, die bei mir haften blieben: „Die größte Gefahr für einen Politiker ist, wenn die Leute merken, es läuft alles ohne uns. Das ist eine wirkliche Gefahr. In Belgien ging es zwei Jahre lang total gut ohne Regierung.“ Sicher, die Aussage war recht flapsig formuliert. Aber etwas ist ja dran.

Hand auf's Herz: An wie viele der Bauminister oder Minister mit Zuständigkeit für Bauen und Wohnen der Bundesrepublik Deutschland erinnern Sie sich, liebe Leserinnen und Leser? Kleiner Tipp: 25 Namen kommen zusammen. Aber im Ernst: Ohne Regierung wird Deutschland nicht auskommen und es wird hoffentlich bald eine geben. Dann stellt sich wieder die Frage nach der Zahl und dem Zuschnitt der Ministerien sowie nach dem Führungspersonal. Allen denjenigen, die immer einen schlanken Staat fordern, bieten sich hier neue Chancen zur Umsetzung. Denn Einsparpotenzial wäre bei der Leitung an manchen Stellen vorhanden, Staatssekretäre inklusive. Schlanker Staat einmal anders: von der Führungsebene her.

Sinnierend wünsche ich Optimismus. Und umgekehrt: optimistisch gestimmt Reflexionen.

Ihr

Andreas Schiller



Das Einkaufszentrum Galeria Baltycka in Danzig wurde 2007 eröffnet und verfügt über rund 48.700 Quadratmeter Mietfläche.

DEUTSCHE HYPO FINANZIERT SHOPPING CENTER IN POLEN

Die Deutsche Hypothekenbank finanziert für die Objektgesellschaft Shopping Center Galeria Baltycka GmbH und Co. KG sp. K. das Shopping Center Galeria Baltycka in Danzig. Das Finanzierungsvolumen beläuft sich auf knapp EUR 81 Millionen, wovon 50 Prozent langfristig bei der Deutschen Hypo verbleiben. Das 2007 eröffnete Shopping Center aus dem Portfolio der Deutsche EuroShop AG erstreckt sich über fünf Etagen, wobei zwei Etagen mit mehr als 1.000 Stellplätzen als Parkplatz dienen. Center Manager ist die ECE.

HANSAINVEST KAUFT BÜROGEBÄUDE GENERATION PARK X IN WARSCHAU

Die Hansainvest Real Assets GmbH hat das Bürogebäude Generation Park X in Warschau gekauft. Das Gebäude im Stadtteil Wola umfasst eine Gesamtfläche von rund 21.400 Quadratmetern. Verkäufer ist der Projektentwickler Skanska. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei rund EUR 83 Millionen.

Das Objekt Generation Park X hat elf Stockwerke, verfügt über eine zweigeschossige Tiefgarage und wurde Ende 2017 fertiggestellt. Es ist Teil des dreiteiligen Gebäudeensembles Generation Park zwischen Wronia-, Prosta- und Towarowa-Straße am Verkehrsknotenpunkt Rondo Dazynskiego.

REFINANZIERUNG FÜR WARSCHAUER BÜROIMMOBILIEN DER IMMOFINANZ

Berlin Hyp und Erste Group Bank haben gemeinschaftlich der Immofinanz AG zur Refinanzierung eines Portfolios mit Büroimmobilien einen Kreditbetrag von EUR 205 Millionen für eine Laufzeit von fünf Jahren bereitgestellt. Damit wurden insgesamt sieben bestehende Finanzierungen der Immofinanz abgelöst und unter einem Dach gebündelt. Konsortialführer ist die Berlin Hyp. Finanziert werden in Polens Hauptstadt insgesamt sieben Bürogebäude. Im Einzelnen sind dies Park Postepu, IO-1, Nimbus, Brama Zachodnia, Equator, Crown Point und der Crown Tower. Das Portfolio hat eine Gesamtmietfläche von rund 140.000 Quadratmetern.

NEINVER UND TH REAL ESTATE KAUFEN WARSCHAUER FACTORY MALL

Neptune, ein Joint Venture von Neinver und TH Real Estate, hat für TIAA den Erwerb der Factory Warsaw Ursus Outlet Mall in Warschau für EUR 79,7 Millionen abgeschlossen. Verkäufer war der Irus European Retail Property Fund. Factory Warsaw Ursus umfasst 19.593 Quadratmeter Bruttomietfläche und bietet 103 Ladengeschäfte. Die Factory Mall liegt zehn Kilometer von der Warschauer Innenstadt entfernt.

Q 19



Einkaufszentrum
Wien

Rondo One



Bürogebäude
Warschau

61 Ninth Avenue



Gemischt genutzte
Immobilien
New York

M_Eins



Bürogebäude
Berlin

Upper Zeil



Geschäftshaus
Frankfurt

Junghof Plaza



Gemischt genutzte
Immobilien
Frankfurt

Europa wächst.

Mit unseren Finanzierungskonzepten.

Immobiliengeschäft. Wir sind Ihre Experten für optimale und maßgeschneiderte Finanzierungen auf nationalen und internationalen Märkten. Durch individuell auf Sie abgestimmte Lösungen, eine schlanke Unternehmensorganisation und kurze Entscheidungswege sind wir auch langfristig der zuverlässige Partner für Ihre Projekte. www.helaba.de

Helaba | 

Banking auf dem Boden der Tatsachen.



Der Bürokomplex Korona in Krakau umfasst vier Gebäude mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 36.800 Quadratmetern.

REFINANZIERUNG FÜR BÜROKOMPLEX KORONA IN KRAKAU

GTC S.A. hat mit der Bank Zachodni WBK einen Kredit in Höhe von EUR 46,5 Millionen für die Refinanzierung des Bürokomplexes Korona in Krakau vereinbart. Der Komplex besteht aus vier Bürogebäuden mit einer Bruttomietfläche von insgesamt 36.800 Quadratmetern. Korona war 2003 bis 2014 errichtet worden. Mieter sind derzeit verschiedene polnische und internationale Unternehmen unter anderem aus den Bereichen IT, Finanzwirtschaft, BPO und Beratung.

SKANSKA INVESTIERT IN NEUES BÜROGEBÄUDE IN KRAKAU

Skanska investiert EUR 44 Millionen in das nächste Gebäude von High5ive, einem Bürokomplex mit insgesamt fünf Gebäuden in Krakau. Das Investment bezieht sich auf das dritte Gebäude sowie die Tiefgaragen für das dritte und vierte Gebäude. Das neue Bürogebäude soll rund 12.000 Quadratmeter Mietfläche bieten. Mit dem Bau wurde bereits begonnen. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2020 geplant. High5ive entsteht nahe dem Hauptbahnhof. Im Endausbau soll der Komplex in den fünf Bürogebäuden insgesamt 70.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

NEPI ROCKCASTLE ERWIRBT ALFA CENTRUM BIAŁYSTOK

Nepi Rockcastle gab bekannt, von AJWK Management sp. z o.o. das Alfa Centrum in der polnischen Stadt Białystok erworben zu haben. Mit einer Bruttomietfläche von 37.000 Quadratmetern liegt das Shopping Center nahe der Innenstadt und der inneren Ringstraße. Alfa Białystok war 2008 eröffnet worden und umfasst eine dreigeschossige Mall mit 150 Ladengeschäften sowie einem Piotr i Paweł Supermarkt. Der Kaufpreis für Alfa Białystok belief sich auf EUR 92,3 Millionen.

GOODMAN BAUT LOGISTIKZENTRUM IN WESTPOLEN

Goodman hat mit dem Bau einer Lager- und Logistikeinrichtung mit gut 32.000 Quadratmetern in Swiecko für die BMW Gruppe begonnen. Das Gebäude soll als Logistikzentrum für Ersatzteile dienen, die für den polnischen und ostdeutschen Markt bestimmt sind. Es ist die erste Projektentwicklung von Goodman für die BMW Gruppe in Polen.

Die BMW Gruppe will ihr Ersatzteillager nach Swiecko verlegen und die Einrichtung zugleich auch erweitern. Der Standort liegt nur sechs Kilometer von der polnisch-deutschen Grenze und 110 Kilometer von Berlin entfernt, wo die BMW Gruppe ein Werk hat. BMW soll im zweiten Quartal 2018 das Logistikzentrum in Betrieb nehmen. JLL beriet bei den Mietverhandlungen.



Galeria Północna in Warschau wurde von GTC entwickelt. Das Shopping Center mit 64.600 Quadratmeter Mietfläche war im September 2017 eröffnet worden.

INVESTMENTKREDIT FÜR GALERIA PÓŁNOCNA IN WARSCHAU

Das Vorzeigeprojekt von GTC im Bereich Einzelhandelsimmobilien, Galeria Północna in Warschau, hat die offizielle Zusage für einen Investmentkredit in Höhe von bis zu EUR 200 Millionen erhalten. Ursprünglich hatte die Bank Pekao S.A. einen Baukredit in Höhe bis zu EUR 116 Millionen garantiert. Galeria Północna war im September 2017 eröffnet worden und bietet 64.600 Quadratmeter Mietfläche.

BENSON ELLIOT ERWIRBT VIER BÜROGEBÄUDE IN POLEN

Benson Elliot hat für seinen pan-europäischen Fonds, Benson Elliot Real Estate Partners IV L.P. (BEREP IV), vier Bürogebäude auf den regionalen Märkten Polens gekauft. Die Objekte wurden von vier unterschiedlichen Verkäufern in Off-Market-Transaktionen erworben. Die vier Gebäude sind: Opera in Danzig mit 8.290 Quadratmetern, 2012 fertiggestellt; Vinci in Krakau mit 20.400 Quadratmetern, 2010 fertiggestellt; Forum 76 in Łódź, das 2009 fertiggestellt wurde und 7.910 Quadratmeter bietet; Okraglak und Kwadraciak, zwei architektonisch auffallende Bürogebäude im Zentrum von Posen. Die beiden Gebäude bieten auf neun (Okraglak) beziehungsweise fünf Etagen (Kwadraciak) insgesamt 7.900 Quadratmeter Fläche. 1955 als Zentralkaufhaus errichtet, wurden die Gebäude 2012 in Bürogebäude umgewandelt. Benson Elliot wurde von Greenberg Traurig / Hogan Lovells und JLL beraten. Die Finanzierung stellte die Bank Zachodni WBK und die mBank Hipoteczny.

POLNISCHES EINZELHANDELS-PORTFOLIO WECHSELT DEN BESITZER

Die niederländische Chariot Top Group BV, ein Tochterunternehmen von Griffin Real Estate, hat eine vorläufige Vereinbarung über den Erwerb eines Portfolios mit 28 Einzelhandelsimmobilien in Polen aus einem Fonds unterzeichnet, der von Ares Management L.P., AXA Investment Managers – Real Assets und Apollo Rida verwaltet wird. Der Wert der Transaktion beläuft sich auf EUR 1 Milliarde. Nach Abschluss der Transaktion soll gemäß einer gesonderten Vereinbarung ein Teil des Portfolios an EPP weiterverkauft werden. Das Portfolio umfasst neun Shopping Center mit Hypermarkets als Ankermieter und einer Bruttomietfläche von insgesamt 383.000 Quadratmetern; vier kleinere Fachmarktzentren mit 114.000 Quadratmetern, die ebenfalls jeweils einen Hypermarket bieten; 12 Hypermarkets mit kleineren Ladengeschäften als Komponenten und einer Gesamtfläche von 181.000 Quadratmetern; sowie drei einzelne Heimwerkermärkte mit insgesamt 26.000 Quadratmetern. Die Objekte sind alle zwischen 2004 und 2005 entwickelt worden und bieten eine Reihe von wertsteigernden Möglichkeiten einschließlich der Erweiterung um rund 60.000 Quadratmeter. Der Erwerb wird teilweise über einen Bankkredit in Höhe von EUR 635 Millionen finanziert.

Nach Abschluss der Transaktion wird die Chariot Top Group zwölf der 28 Immobilien in drei Tranchen und über einen Zeitraum bis 2020 an EPP weiterverkaufen. An EPP ist Griffin Real Estate zusammen mit Oaktree, Pimco und Redefine Properties beteiligt.



REALCONNECT

CEE PROPERTY & INVESTMENT FAIR
REAL CONNECT 2018

23-24 May | WARSAW

WWW.REALCONNECT.PL



Der Bürokomplex Imagine soll in Łódź an der Kreuzung von Piłsudskiego und Smigłego-Rydza Straße entwickelt werden.

BAUGENEHMIGUNG FÜR BÜROGEBÄUDE IMAGINE IN ŁÓDŹ

Avestus Real Estate hat die Baugenehmigung für den Bürokomplex Imagine erhalten, der in Łódź an der Kreuzung von Piłsudskiego und Smigłego-Rydza Straße entwickelt werden soll. Das Projekt umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 16.800 Quadratmeter Fläche. Hinzu kommen Parkflächen mit 356 Stellplätzen und 49 doppelte Fahrradständer. Die Fertigstellung ist für Ende 2018/Anfang 2019 geplant.

BEGINN DER MODERNISIERUNG VON KUPIEC POZNANSKI

Der Eigentümer von Kupiec Poznanski in Posen hat sich verpflichtet, den Büroteil des Gebäudes zu modernisieren. Das Spektrum der Arbeiten schließt die Schaffung eines Empfangsbereichs für die Büros mit ein, so dass diese unabhängig von dem Shopping Center betreten werden können. Zudem sollen moderne Fahrstühle eingebaut und nach den Entwürfen des Architekturbüros Kostka & Kurka auf den Büroetagen die Gemeinschaftsflächen neu gruppiert werden. Die Arbeiten sollen im Februar 2018 abgeschlossen sein.

Kupiec Poznanski ist ein multifunktionales Gebäude mit Einzelhandel und Büro. Es umfasst insgesamt 25.000 Quadratmeter, davon entfallen 10.000 Quadratmeter auf den drei obersten Etagen auf Büronutzungen. Das Gebäude verfügt über insgesamt sechs Etagen sowie eine Tiefgarage.

MASTER MANAGEMENT KAUFTE POLNISCHES EINZELHANDELSPORTFOLIO

Master Management Group hat von HBK, Asset Manager des Direkt Invest Polen Fonds, ein Einzelhandelsportfolio mit sieben bestehenden Gebäuden sowie Land für neue Projekte in Polen gekauft. Die Objekte in Kutno, Ciechanów, Piekary Śląskie, Józefostaw, Lubin, Posen und Stettin bieten insgesamt rund 63.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und umfassen unterschiedliche Formate – von Fachmarktzentren bis zu Shopping Centern. Der Gesamtwert der Transaktion beläuft sich auf rund EUR 60 Millionen. Der Verkäufer wurde in der Transaktion von BNP Paribas Real Estate Poland beraten.

GHELAMCO: ERSTES PROJEKT IN KRAKAU

Ghelamco Poland entwickelt das erste Büroprojekt des Unternehmens in Krakau. Das Projekt mit dem Namen .big entsteht an der Kreuzung von Generała Bohdana Zielińskiego und Kapelanka Straße. Es soll insgesamt 10.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche bieten und noch in diesem Jahr fertiggestellt werden.



WestEnd City Center in Budapest wurde 1999 eröffnet. Der Komplex umfasst ein 47.000 Quadratmeter großes Shopping Center sowie ein Büro- und ein Hotelgebäude.

REFINANZIERUNGSKREDIT FÜR WESTEND CITY CENTER IN BUDAPEST

Die Gránit Pólus Group hat mit einem Konsortium bestehend aus Erste Group Bank AG, Erste Bank Hungary Zrt., UniCredit Bank Hungary Zrt., UniCredit SpA und der K&H Bank Zrt. eine Kreditvereinbarung über EUR 335 Millionen abgeschlossen. Damit wird eine Refinanzierung bestehender Kredite vorgenommen und eine Investitionskreditlinie für das WestEnd City Center bereitgestellt. Das WestEnd City Center umfasst ein rund 47.000 Quadratmeter großes Einkaufszentrum, ein Bürogebäude mit 16.000 Quadratmetern sowie das 5-Sterne Hilton Budapest City Hotel.

GRÁNIT PÓLUS GROUP IST JETZT NUR NOCH UNGARISCH

Mit der Fortsetzung des Konsolidierungsprogramms, das vor zwei Jahren begonnen hat, wurde jetzt der kanadische Geschäftsmann Peter Munk von Gránit Pólus ausgezahlt. In der neuen Eigentümerstruktur sind Sándor Demján und sein direktes Management Mehrheitseigner der Unternehmensgruppe. Sándor Csányi verblieb als Minderheitseigentümer.

Die Auszahlung von Peter Munk folgte dem Erwerb der Immofinanzaktien im Jahr 2015, ebenfalls ein Teil des Konsolidierungsprogramms. Peter Munk, Präsident und Eigentümer von TrizechHahn, kam Ende der 90er Jahre zur Gruppe.

ATENOR VERKAUFT VACI GREENS D IN BUDAPEST

Atenor hat das vierte Gebäude des Komplexes Vaci Greens (Vaci Greens D) in Budapest an einen ungarischen Privatfonds verkauft. Das Gebäude umfasst 14.145 Quadratmeter Bürofläche, 1.502 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie eine Tiefgarage mit 260 Stellplätzen. Die Transaktion soll mit der Übergabe des Gebäudes Anfang 2018 abgeschlossen werden. Der Campus Vaci Greens in Budapest besteht aus sechs Gebäuden mit insgesamt 120.000 Quadratmeter Bürofläche. Drei der sechs Gebäude sind bereits fertiggestellt und verkauft.

PENNY ERÖFFNET LOGISTIKZENTRUM IN WESTUNGARN

Der deutsche Discounter Penny Markt hat ein Logistikzentrum in Veszprém eröffnet, 125 Kilometer südwestlich von Budapest. Das Investment belief sich auf knapp EUR 30 Millionen (HUF 9 Milliarden). Das Objekt bietet 26.500 Quadratmeter Lagerfläche und steht auf einem zehn Hektar großen Areal. Das neue Lager kann 15.000 Paletten fassen. Es ist das dritte Logistikzentrum des Unternehmens in Ungarn, wo Penny 208 Ladengeschäfte betreibt.



City Palais in Prag ist ein von dem tschechischen Architekten Matej Blecha und dem Bildhauer Celda Kloucek entworfenes und Anfang des 20. Jahrhunderts errichtetes Gebäude im Zentrum von Prag.

REDEVCO ERWIRBT CITY PALAIS IN PRAG

Redevco hat mit dem City Palais für einen seiner Investoren ein markantes Neorenaissancegebäude in Prag von einer Gruppe von Privatanlegern erworben. Der Kaufpreis belief sich auf über EUR 40 Millionen. Das City Palais befindet sich in der Hauptfußgängerzone der tschechischen Hauptstadt. Die Einzelhandelsimmobilie verfügt über knapp 7.482 Quadratmeter Fläche.

ALLIANZ GROUP UND ING BANK: KONSORTIALDARLEHEN FÜR CTP

CTP Group, Allianz Group und ING Bank haben eine neue Vereinbarung über einen Konsortialkredit in Höhe von EUR 160 Millionen für die Finanzierung eines Portfolios mit Industrie-Immobilien in der Tschechischen Republik unterzeichnet. Der Kredit dient sowohl der Refinanzierung bestehender Darlehen bei einer Gruppe von Banken in CEE als auch der Finanzierung neuer Projekte, die 2017 abgeschlossen wurden.

CBRE GI ERWIRBT TSCHECHISCHE INDUSTRIE-IMMOBILIEN

CBRE Global Investors hat von Stage Capital für Kunden ein Portfolio mit Leichtindustrie- und Logistikimmobilien in Pilsen erworben. Das Portfolio mit rund 1.511.000 Quadratmeter Fläche besteht aus vier Gebäuden sowie aus Land, für das die Baugenehmigung für ein weiteres Projekt vorliegt. Ein weiteres Gebäude mit rund 5.000 Quadratmetern, das noch im Bau ist, soll nach Fertigstellung im ersten Quartal 2018 ebenfalls erworben werden.

LASALLE IM KAUF PALÁC ANDEL IN PRAG

LaSalle Investment Management hat von Aberdeen Asset Management Deutschland Palác Andel in Prag gekauft. Das Verwaltungsgebäude ist das erste tschechische Objekt für den LaSalle E-REGI Fonds. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 57,8 Millionen. Das Gebäude bietet 14.500 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche.

TK DEVELOPMENT: BAUBEGINN FÜR OUTLET ARENA MORAVIA

TK Development hat die Baugenehmigung für die Outlet Arena Moravia erhalten. Das Outlet entsteht an der Hlucinska Straße von Ostrava, neben der Autobahn D1. Der erste Abschnitt mit 11.700 Quadratmeter Mietfläche soll im Herbst 2018 eröffnet werden.



AFI Tech Park in Bukarest wird in drei Abschnitten entwickelt. Der erste Abschnitt soll im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt sein.

FINANZIERUNG FÜR AFI TECH PARK 1

AFI Europe Romania hat eine Finanzierungsvereinbarung in Höhe von EUR 22 Millionen mit der Bank Leumi Romania für den ersten Abschnitt des AFI Tech Park unterzeichnet, den das Unternehmen derzeit in Bukarest entwickelt. Der Business Park soll in drei Abschnitten errichtet werden und insgesamt 56.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Der erste Bauabschnitt des Projekts mit 20.000 Quadratmeter Büro- und 2.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche soll im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt sein. Das Gesamtinvestment für AFI Tech Park 1 wird bei gut EUR 30 Millionen liegen.

REVETAS UND CERBERUS ERWERBEN HOTELKOMPLEX IN BUKAREST

Revetas Capital Advisors LLP und Cerberus Capital Management, L.P. sowie deren Tochtergesellschaften gaben den Erwerb von Project Nemo, einem Hotelkomplex mit rund 86.000 Quadratmeter Bruttomietfläche in Bukarest, bekannt. Der Komplex umfasst ein Radisson Blu und ein Park Inn Hotel mit zusammen 697 Zimmern. Beide Hotels werden von der Rezidor Hotel Group betrieben. Außerdem bietet Project Nemo rund 7.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

EBRD ERWIRBT ANTEIL AN GLOBALWORTH REAL ESTATE

Die EBRD hat einen Anteil von 4,4 Prozent an dem zentral- und osteuropäischen Immobilienentwickler und -investor Globalworth Real Estate Investments Limited erworben. Die Anteile waren Teil einer Emission, die das Wachstum des Immobilienportfolios des Unternehmens in Rumänien und die Expansion nach Polen unterstützen soll.

Seit 2013 im Alternative Investment Market (AIM) der Londoner Börse notiert, ist Globalworth zu einem der größten Investoren und Projektentwickler für Büroimmobilien in Rumänien geworden. Nach dem strategischen Investment des Unternehmens in den Erwerb eines 67,9-prozentigen Anteils an Griffin Premium R.E. N.V. verspricht Globalworth auch einer der führenden Büroinvestoren in Polen zu werden.

MITISKA REIM: ERÖFFNUNG ZWEIER FACHMARKTZENTREN IN RUMÄNIEN

Mitiska REIM hat zusammen mit Squaretime Development die Eröffnung zweier Fachmarktzentren in den rumänischen Städten Bistrita und Pascani bekannt gegeben. B1 Retail Park Bistrita ist das erste Fachmarktzentrum der Stadt und umfasst 21 Einheiten auf 8.900 Quadratmeter Bruttomietfläche. Ein zweiter Bauabschnitt für drei weitere Einzelhandelseinheiten und ein Drive-thru-Restaurant ist geplant. Dadurch wird sich die Bruttomietfläche auf 11.000 Quadratmeter erhöhen. Der zweite Bauabschnitt soll im 4. Quartal 2018 fertiggestellt sein. Retail Park Pascani besteht aus fünf Einheiten auf 2.200 Quadratmeter Bruttomietfläche.



Das Verteilzentrum Logikor Bucharest I bietet derzeit 82.900 Quadratmeter Lagerfläche und hat noch Entwicklungspotenzial für weitere 64.000 Quadratmeter.

LOGICOR STELLT LOGISTIKPROJEKT BEI BUKAREST FERTIG

Logicor hat die Entwicklung eines 44.000 Quadratmeter großen Logistikgebäudes bei Bukarest fertiggestellt. Die neuerbaute Lagereinrichtung, Gebäude C, ist Teil des Verteilzentrums Logicor Bucharest I in Mogosoaia, rund zehn Kilometer nordwestlich von Bukarest. Logicor Bucharest I umfasst drei Gebäude mit insgesamt 82.900 Quadratmeter Lagerfläche. Die Straße DN2 ist drei Kilometer entfernt, die Flughäfen Otopeni und Baneasa jeweils acht Kilometer.

RIVER DEVELOPMENT STARTET BAU VON THE LIGHT IN BUKAREST

River Development, Teil der rumänischen Sema Group, gab den Beginn der Bauarbeiten für das Bürogebäude The Light auf dem Gelände der ehemaligen Pumac-Fabrik nahe der Polytechnischen Universität in Bukarest bekannt. Das elfgeschossige Gebäude soll 21.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten und im vierten Quartal 2018 fertiggestellt sein. Das Investment beläuft sich auf EUR 33,5 Millionen.

Inzwischen setzt das Unternehmen auch sein Investment in Sema Office nahe der U-Bahn-Station Petrache Poenaru fort. Nach der Übergabe des ersten Gebäudes, Bruxelles, mit einer Mietfläche von 14.500 Quadratmetern sollen demnächst die Gebäude Paris und Berlin mit weiteren 26.600 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt werden.

P3 ERWEITERT P3 BUCHAREST PARK

P3 hat gut 17 Hektar Land in der Nachbarschaft des P3 Bucharest Park erworben und will dort in den nächsten zwei Jahren den Park auf bis zu 500.000 Quadratmeter erweitern. Das neu erworbene Areal gestattet die Errichtung eines Lagergebäudes mit einer Größe bis zu 100.000 Quadratmetern. P3 Bucharest Park verfügt derzeit über insgesamt 370.000 Quadratmeter Lagerfläche in 14 Gebäuden.

MLP GROUP: NEUER LOGISTIKPARK BEI BUKAREST

Der polnische Projektentwickler MLP Group will einen neuen Logistikpark in Rumänien errichten. Das Projekt soll nahe Bukarest auf einem 18,8 Hektar großen Areal entwickelt werden. Angestrebt sind insgesamt 80.000 Quadratmeter Lagerfläche. MLP Bucharest West SRL, ein rumänisches Tochterunternehmen der MLP Group S.A., hat den Kaufvertrag für den Erwerb des Areals bei Chitila im Westen von Bukarest unterzeichnet. Der neue Logistikpark hat direkten Anschluss an den Bukarester Ring und liegt zwischen den Europastraßen E70 (Nationalstraße 6 von Lugoj nach Bukarest) und E60 (Nationalstraße 1 von Brasov/Kronstadt nach Bukarest). Die Autofahrt zum Logistikpark vom internationalen Flughafen Otopeni dauert etwa 15 Minuten, von der Innenstadt aus Bukarest rund 25 Minuten.



Der Bürokomplex Green Heart in Belgrad umfasst renovierte Bestandsgebäude ergänzt durch Neubau. Die insgesamt fünf Gebäude bieten zusammen 46.000 Quadratmeter Bürofläche.

GTC SICHERT FINANZIERUNG VON GREEN HEART IN BELGRAD

GTC hat eine Kreditvereinbarung in Höhe von EUR 60 Millionen mit der Raiffeisen Bank International AG für die Refinanzierung und das Investment von Green Heart, einem neuen Büroprojekt am Bulevar Milutina Milankovica in Novi Beograd unterzeichnet. Der Businesskomplex Green Heart soll 46.000 Quadratmeter umfassen – 21.000 Quadratmeter sind komplett renoviert worden, 25.000 Quadratmeter sind derzeit im Bau.

ERSTE GROUP VERKAUFT S IMMO-BETEILIGUNG

Die Erste Group Bank AG hat ihre 10,21-prozentige Beteiligung an der S Immo AG verkauft und hält somit keine Beteiligung mehr an der Immobiliengesellschaft. Die rund 6,8 Millionen Aktien wurden von einer Tochtergesellschaft der RPR-Privatstiftung übernommen, die schon bisher zu den größten Gesellschaftern der S Immo AG gehörte. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

PATRIZIA ÜBERNIMMT TRIUVA

Die Patrizia Immobilien AG übernimmt die Triuva Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Triuva ist einer der führenden Anbieter für Immobilieninvestments in Europa mit rund 40 Fonds und rund 200 Mitarbeitern an 15 europäischen Standorten. Das in Frankfurt am Main ansässige Unternehmen konzentriert sich auf gewerbliche Immobilien im Büro-, Einzelhandels- und Logistiksektor sowie Infrastruktur. Triuva verwaltet ein Immobilienvermögen von derzeit rund EUR 9,8 Milliarden. Mit der Übernahme steigt das durch Patrizia verwaltete Immobilienvermögen um rund 50 Prozent auf über EUR 30 Milliarden an.

ERSTE GROUP UND DLL GEHEN STRATEGISCHE ALLIANZ EIN

Die Erste Group Bank AG und DLL (De Lage Landen International B.V.) haben ein Memorandum of Understanding (MoU) über die Bildung einer strategischen Allianz für das Händlerfinanzierungs- und Leasinggeschäft (vendor financing and leasing) in Zentral- und Osteuropa unterzeichnet. Im konkreten Fall zählen dazu die Länder Bosnien-Herzegowina, Kroatien, Mazedonien, Montenegro, Österreich, Rumänien, Serbien, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn. Mit dieser strategischen Allianz wollen Erste Group und DLL ihr gemeinsames Geschäft ausbauen. Um in Zukunft ein konsistentes und effizientes Geschäft in ganz Mittel- und Osteuropa zu gewährleisten, sieht das gemeinsame Memorandum eine potenzielle Übertragung der DLL-Gesellschaften in Ungarn auf die Erste Bank Hungary oder eine ihrer Einheiten vor. Dies ist jedoch vorbehaltlich einer sorgfältigen Risikoprüfung und der Vereinbarung der Übertragsbedingungen, die im zweiten Quartal 2018 erwartet werden.



Torun Plaza in der polnischen Stadt Torun wurde von Plaza Centers entwickelt und jetzt an einen privaten Investmentfonds verkauft.

PLAZA CENTERS SCHLIESST VERKAUF DER MALL IN TORUN AB

Plaza Centers N.V. gab bekannt, dass eines ihrer Tochterunternehmen den Verkauf des Shopping und Entertainment Centers Torun Plaza an einen privaten Investmentfonds abgeschlossen hat. Der Verkaufspreis lag bei EUR 70,6 Millionen einschließlich rund EUR 1,1 Millionen, die als ergebnisabhängige Zahlung fällig werden können. Torun Plaza mit 40.000 Quadratmeter Bruttomietfläche wurde ab 2007 entwickelt und 2011 eröffnet.

SES KAUFTE SHOPPING CENTER KING CROSS IN ZAGREB

Aberdeen Asset Management hat das Shopping Center King Cross in Zagreb an SES Spar European Shopping Centers verkauft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen bewahrt. JLL beriet Aberdeen Asset Management bei der Transaktion. Im Jankomir-Viertel gelegen, wurde King Cross 2002 eröffnet und umfasst 29.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

IMMOFINANZ VERKAUFT MOSKAUER PORTFOLIO AN FORT GROUP

Die Immofinanz hat den Verkauf ihres Einzelhandelsportfolios Moskau an die russische Fort Group abgeschlossen. Verkaufsgegenstand war die österreichische Beteiligungsholding, in der sämtliche Beteiligungen an Objektgesellschaften, die das Einzelhandelsportfolio Moskau halten, zusammengefasst sind.

Der Verkauf des Einzelhandelsportfolios Moskau führt zu einem unmittelbaren Nettozufluss im Konzern (nach Ablösung von vorhandenen Fremdfinanzierungen) von insgesamt RUB 5 Milliarden (rund EUR 72 Millionen). Darüber hinaus sieht der Kaufvertrag eine garantierte Zahlung im Januar 2022 in Höhe von weiteren EUR 14,5 Millionen vor und einen von den Umsatzerlösen der Einkaufszentren im Jahr 2021 abhängigen Earn-out von bis zu RUB 9 Milliarden (rund EUR 129,6 Millionen), der ebenfalls im Jahr 2022 zahlbar ist.

CTP ERWIRBT PHOENIX LOGISTICS CENTER IN RUMÄNIEN

CTP hat für rund EUR 7 Millionen von LSREF3 Alpha Dutch Holdings B.V. das Phoenix Logistics Center erworben. Phoenix Logistics Center liegt in Chiajna, zehn Kilometer westlich der Bukarester Innenstadt. Die Gesamtfläche des Logistikzentrums beläuft sich auf 43.000 Quadratmeter, davon entfallen 21.000 Quadratmeter auf Mietflächen. CTP plant, den Logistikpark in Chiajna für rund EUR 1,5 Millionen zu modernisieren und aufzuwerten.



Magnolia Park liegt nahe der Innenstadt und ist das größte Shopping Center von Breslau.

UNION INVESTMENT ERWIRBT MAGNOLIA PARK IN BRESLAU

Union Investment hat ihr polnisches Shopping-Center-Portfolio um ein erstes Investment in Breslau erweitert. Neuester Zugang im Portfolio des offenen Immobilienfonds Unilmmo: Europa ist der etwa 100.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche umfassende Magnolia Park. Das von Blackstone an Union Investment für rund EUR 380 Millionen veräußerte Center wurde 2007 fertiggestellt und 2015 erweitert. Das Centermanagement liegt auch nach dem Verkauf weiter in den Händen von Multi. Union Investment wurde bei der Transaktion von Cushman & Wakefield beraten.

SKANSKA VERKAUFT ZWEI BÜROGEBÄUDE IN KRAKAU AN NIAM

Skanska hat die ersten beiden Gebäude von High5ive in Krakau für EUR 75 Millionen an den Immobilienfondsmanager Niam verkauft. Die beiden Gebäude bieten 23.400 Quadratmeter Fläche und sollen nacheinander im ersten und zweiten Quartal 2018 fertiggestellt werden. Der Komplex High5ive soll im Endausbau fünf Bürogebäude mit insgesamt rund 70.000 Quadratmeter Mietfläche umfassen. High5ive entsteht angrenzend an die Krakauer Altstadt und den Hauptbahnhof.

CPI ERWIRBT DREI HOTELS IN CEE

CPI Property Group hat den Kauf von drei Hotels in der Tschechischen Republik und Ungarn abgeschlossen. Das Unternehmen erwarb ein historisches Gebäude in Cesky Krumlov in der Tschechischen Republik. Das Gebäude liegt im Zentrum der mittelalterlichen Stadt. Es soll komplett saniert und in ein Vier-Sterne-Boutiquehotel mit rund 30 Zimmern umgestaltet werden. Das Hotel soll Mitte 2019 eröffnen.

In Olmütz, ebenfalls in der Tschechischen Republik, hat CPI das Hotel ibis Olomouc Centre gekauft. Das Objekt liegt in der Nähe der historischen Altstadt und bietet 90 Zimmer, fünf Konferenzräume sowie hauseigene Parkmöglichkeiten.

Das dritte Objekt in der Innenstadt von Budapest umfasst rund 3.700 Quadratmeter Bruttomietfläche und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Starlight Hotel, das ebenfalls CPI gehört. Derzeit dient das Objekt als Bürogebäude. CPI plant, es zu renovieren und zusammen mit dem Starlight Hotel in ein Drei-Sterne-Haus umzuwandeln.

CATALYST CAPITAL KAUF BÜROGEBÄUDE NOBILIS IN BRESLAU

Für den Core Plus European Property Fund hat Catalyst Capital von Echo Investment für EUR 44 Millionen das Nobilis Business House in Breslau erworben. Das Bürogebäude an der Marii Skłodowskiej-Curie Straße war 2016 fertiggestellt worden und umfasst 16.900 Quadratmeter Bruttomietfläche.

PERSONALIEN



links: Daniel Folian
rechts: Michael Höllerer



links: Andreas Quint
rechts: Andreas Sauer



Larry Young

Daniel Folian wurde zum Mitglied des Vorstands und als neuer CFO der Warimpex bestellt. Er übt diese Funktion sowie die des stellvertretenden Vorstandsvorsitzenden seit dem 1. Januar 2018 aus und folgte damit Georg Folian, der aus dem Warimpex Vorstand ausgeschieden ist. Daniel Folian studierte Betriebswirtschaft an der Wirtschaftsuniversität Wien und schloss 2008 sein Studium mit einer Promotion ab. Im Rahmen seiner beruflichen Laufbahn war er unter anderem bei der OBI Bau- und Heimwerkermärkte GmbH sowie bei PwC Pricewaterhouse Coopers GmbH tätig. Seit elf Jahren ist er bei Warimpex als Prokurist und Head of Investor Relations tätig. Darüber hinaus hielt und hält Daniel Folian Management- und Aufsichtsratspositionen bei verschiedenen internationalen und österreichischen Gesellschaften.

Michael Höllerer wurde in den Vorstand der Raiffeisen Bank Polska berufen und ist dort für den Bereich Portfolio Management verantwortlich. Der Jurist Michael Höllerer begann seine berufliche Laufbahn innerhalb der RBI-Gruppe 2006 und hatte verschiedene Führungsfunktionen inne. Von 2015 bis 2017 war er Vorstand der RZB. Seit der Fusion mit der RZB im Frühjahr 2017 war er als Generalbevollmächtigter der RBI für die Bereiche Group Digital Banking, Group Regulatory Affairs, Legal Services, Group Marketing und Sustainability Management verantwortlich.

Andreas Quint wurde zum neuen CEO der CA Immobilien Anlagen AG bestellt. Er folgt Frank Nickel nach, der das Unternehmen auf eigenen Wunsch nicht später als mit Wirkung zum 31. März 2018 verlässt. Frank Nickel wird dem Unternehmen künftig als externer Berater zur Verfügung stehen. Andreas Quint war in leitenden Positionen unter anderem bei Jones Lang LaSalle (von 2008 bis 2013, zuerst als CEO Deutschland, danach als CEO Corporate Finance Europa), Catella (CEO Deutschland) und als Partner bei Ernst & Young tätig. Derzeit ist er Head of Corporate Finance & Portfolio Transactions bei BNP Paribas Real Estate (BNPPRE).

Andreas Sauer wurde zum 1. Februar 2018 zum Mitglied des Vorstands und neuen CFO der Porr AG gewählt. Andreas Sauer folgt Christian Benedict Maier nach, der seine Funktion mit Wirkung zum 31. Dezember 2017 zurückgelegt hat. Andreas Sauer verfügt über umfassende Erfahrung in den Bereichen Integration, Transformation und Projektmanagement. Seine berufliche Laufbahn begann er bei der Deutschen Bahn. Weitere Stationen in leitenden Funktionen bei Stinnes, Schenker und Infineon folgten. Zuletzt war Andreas Sauer als operativer CFO von Nokia Mobile Networks tätig.

Larry Young hat die Leitung der International Investment Group von BNP Paribas Real Estate übernommen. Er berichtet direkt an Thierry Laroue-Pont, CEO von BNP Paribas Real Estate und folgt in der neuen Position Etienne Prongué nach, der zum Deputy CEO von BNP Paribas Real Estate Großbritannien berufen wurde. Larry Young begann seine berufliche Laufbahn 1999 beim Fondsmanager Cazenove. Im Jahr 2000 wechselte er zu ING Baring Securities in London. Weiteren Stationen waren CBRE London (2002), CBRE Paris (2003) und BNP Paribas Real Estate Transaction France (2014), wo er als Director International Investment federführend die Betreuung von internationalen Kunden, die auf dem französischen Markt investieren, übernahm. Larry Young hat einen Bachelor in Politikwissenschaften und einen Master in Real Estate Law and Valuation. Im Jahr 2004 schloss er die RICS-Qualifikation in Frankreich ab.



VERMIETUNGEN

ASTRUM BUSINESS PARK, WARSCHAU

POLEN 

Lionbridge Poland hat 3.000 Quadratmeter Bürofläche im Astrum Business Park in Warschau angemietet. JLL beriet Lionbridge bei den Mietverhandlungen. Astrum Business Park liegt an der Kreuzung von Aleje Jerozolimskie und Łopuszczańska Straße nahe von Warschau Raków, einer Station der Warschauer S-Bahn – und in der Nähe zahlreicher Ausfallstraßen, die Warschau mit Krakau, Kattowitz, Kielce und Łódź verbinden.

CENTRUM MARSZAŁKOWSKA, WARSCHAU

POLEN 

Spaces, Anbieter flexibler Bürolösungen, hat sich 4.200 Quadratmeter Bürofläche im Centrum Marszałkowska in Warschau gesichert. JLL beriet Spaces bei den Mietverhandlungen. Baker & McKenzie unterstützte das Unternehmen bei den rechtlichen Fragen. Der Projektentwickler des Centrum Marszałkowska – BBI Development – wurde von CBRE und der Anwaltskanzlei Markowska-Materla vertreten. Centrum Marszałkowska ist ein Büro- und Einzelhandelsprojekt, das an der Stelle des ehemaligen Kaufhauses Sezam an der Kreuzung von Marszałkowska und Światokrzyska Straße entsteht. Teil des Komplexes ist eine städtische Passage, die vom Investor renoviert wird. Centrum Marszałkowska soll gut 13.500 Quadratmeter Büro- und rund 3.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten.

D48, WARSCHAU

POLEN 

Das Marktforschungsinstitut Gemius SA hat gut 1.800 Quadratmeter Bruttofläche im Bürogebäude D48 im Warschauer Bezirk Mokotów gemietet. Bei den Mietverhandlungen wurde Gemius durch BNP Paribas Real Estate Poland vertreten. D48 bietet insgesamt 26.000 Quadratmeter Mietfläche. Im Erdgeschoss des Gebäudes gibt es Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Das Gebäudes, das Penta Investment gehört, wurde im August 2017 fertiggestellt.

GENERATION PARK, WARSCHAU

POLEN 

Citi Service Center Poland erweitert seine Fläche im Generation Park in Warschau und hat einen Vertrag über weitere 5.200 Quadratmeter im Gebäude X unterschrieben. Citi hat insgesamt 19.000 Quadratmeter im Generation Park angemietet. C&W vertrat Citi bei den Mietverhandlungen. Generation Park wird von Skanska in der Nähe des Rondo Daszyńskiego entwickelt. Das Projekt soll drei Gebäude mit insgesamt 84.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche umfassen.

VILLA METRO, WARSCHAU

POLEN 

Regus hat rund 950 Quadratmeter im Bürogebäude Villa Metro im Warschauer Bezirk Mokotów gemietet. Villa Metro liegt an der Puławska Straße 145 nahe der Metro-Station Wilanowska und bietet insgesamt 6.900 Quadratmeter Bürofläche. JLL beriet Regus bei den Mietverhandlungen. Der Vermieter Blue City Sp. z o.o. wurde von CBRE vertreten.

SYMETRIS BUSINESS PARK, ŁÓDZPOLEN 

Der Automobilzulieferer ZF hat auf 2.300 Quadratmeter Bürofläche im Symetris Business Park in Łódz ein Electronics Engineering Centre eröffnet. Symetris Business Park ist ein Bürokomplex, der aus zwei Gebäuden mit insgesamt 19.000 Quadratmeter Mietfläche besteht. Der Business Park liegt an der Piłsudskiego Avenue, wurde von Echo Investment entwickelt und gehört derzeit zum Portfolio von EPP.

BUSINESS GARDEN, POSENPOLEN 

Provident Poland hat 680 Quadratmeter im Bürokomplex Business Garden in Posen angemietet. Provident wurde bei den Mietverhandlungen von Colliers International vertreten. Bei Fertigstellung bietet Business Garden in neun Gebäuden insgesamt 88.000 Quadratmeter Büro- und Dienstleistungsfläche. Der erste Abschnitt, der vier Bürogebäude mit insgesamt 42.000 Quadratmeter Fläche umfasst, wurde 2015 fertiggestellt. Der zweite Abschnitt mit fünf Gebäuden, die zusammen 46.000 Quadratmeter Fläche bieten, ist derzeit im Bau und soll Ende 2018 fertiggestellt sein.

AFI TECH PARK, BUKARESTRUMÄNIEN 

AFI Europe Romania hat einen ersten Mietvertrag für den AFI Tech Park abgeschlossen: World Class Romania, eine rumänische Kette für Fitness Center, hat sich als erster Mieter des Campus 1.500 Quadratmeter im Erdgeschoss und im ersten Stock des AFI Tech Park 1 gesichert. Der Mietvertrag wurde für zehn Jahre abgeschlossen. AFI Tech Park wird in der Nähe des JW Marriott Hotel und des rumänischen Parlaments entwickelt und soll 56.000 Quadratmeter Bruttomietfläche bieten, die sich auf zwei achtgeschossige Bürogebäude und einen Büroturm mit 14 Etagen verteilen. Das erste Bürogebäude, AFI Tech Park 1, soll im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt sein und 20.000 Quadratmeter Büro- sowie 2.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche bieten. Das Investment in den ersten Abschnitt des AFI Tech Park liegt bei gut EUR 30 Millionen.

CITY OFFICES, BUKARESTRUMÄNIEN 

PPT Preturi Pentru Tine, die größte rumänische Bekleidungs- und Schuhkette, zieht in das Bürogebäude City Offices, das zum Portfolio von Globalworth gehört. Die Anmietung der 1.700 Quadratmeter Fläche wurde von der Immobilienberatung Griffes vermittelt. City Offices, der neue Hauptsitz von PPT, ist ein Mehrzweckgebäude an der Kreuzung von Oltenitei und Giurgiului Straße. Ursprünglich als Shopping Center entworfen, wurden die zwei miteinander verbundenen Gebäude, die die City Offices bilden, im Rahmen eines umfangreicheren Erneuerungsprozesses Ende 2014 so umgestaltet, dass sie Büro- und Einzelhandelsflächen bieten.

WEST GATE, BUKARESTRUMÄNIEN 

Alpha Bank hat ihren Mietvertrag für das West Gate in Bukarest um weitere acht Jahre verlängert. Die Alpha Bank ist seit 2008 in West Gate ansässig und belegt derzeit 7.700 Quadratmeter in dem Büropark, der Genesis Property gehört. Im Bezirk Militari gelegen, bietet West Gate in fünf Gebäuden insgesamt 75.000 Quadratmeter Mietfläche.

RUMÄNIEN IM AUFWIND MIT MÖGLICHEN TURBULENZEN



Rumäniens Wirtschaft boomt. Sichtbares Zeichen ist auch die verstärkte Bautätigkeit allerorten.

Rumänien gehört derzeit zu den Spitzenreitern beim Wirtschaftswachstum nicht nur in CEE/SEE. Entsprechend hoch ist das Interesse internationaler Investoren an dem Land, das lange Zeit eher ein Schattendasein führte. So erfreulich diese Entwicklung ist, längerfristig betrachtet blüht auch die rumänische Rose nicht ganz ohne Dornen.

Seit Jahren wächst die Wirtschaft Rumäniens und jedes Jahr hat sich dieses Wachstum weiter beschleunigt. Bereits die Vorhersagen für 2017 lagen bei gut fünf Prozent – nach 4,8 Prozent im Jahr 2016 –, doch im dritten Quartal 2017

hatte Rumänien den angepeilten Wert um drei Prozent übertroffen und sich das Wirtschaftswachstum auf 8,6 Prozent beschleunigt. Mit anderen Worten: Rumäniens Wirtschaft brummt und zwar am stärksten von allen Volkswirtschaften in CEE/SEE.

Es ist nicht nur, aber hauptsächlich der industrielle Bereich, der zu diesem Wachstum beiträgt. Ob Autoindustrie oder Elektrotechnik, ob Petrochemie oder IT – alle diese Branchen verzeichnen deutliche Wachstumszahlen. Rumänien ist und bleibt als Produktionsstandort gefragt, denn immer noch sind hier die Gehälter niedrig und das (Aus-)Bildungsniveau vergleichsweise hoch. Mit der Ausweitung

der Aktivitäten sinkt die Arbeitslosigkeit weiter und übersteigt die Nachfrage nach Arbeitskräften oftmals das Angebot. Entsprechend ziehen auch die Gehälter an, vor allem in den Bereichen, in denen Arbeitskräfte rar sind. Das gilt für die Autoindustrie, für den Bereich Elektrotechnik und insbesondere für die IT-Branche. Zumindest von dieser Entwicklung her könnte sich mancher Arbeitsemigrant überlegen, ob er nicht nach Rumänien zurückkehren will.

Dass Rumänien derzeit boomt, lässt sich auch an dem verstärkten Interesse internationaler Investoren und Projektentwickler beobachten. Man muss gar nicht die Vielzahl der Kräne, die sich über der



Timisoara und Brasov sind Beispiele für das verstärkte Interesse an Regionalstädten.

Hauptstadt Bukarest drehen, vor Augen haben, allein die Zahl der Meldungen aus Rumänien über neue Projekte und Transaktionen verdeutlicht es. War Rumänien lange Zeit etwas für „Spezialisten“, so sind es jetzt Namen wie Atterbury, Globalworth und Rockcastle die Aufsehen erregen, aber auch solche wie CTP und CPI, zwei Projektentwickler, die ursprünglich aus der Tschechischen Republik kommen und sich in jüngster Zeit verstärkt in Rumänien engagieren.

Von einem Transaktionsvolumen in CEE/SEE von rund EUR 5,6 Milliarden im ers-

ten Halbjahr 2017, entfielen nach Angaben von JLL EUR 485 Millionen auf Rumänien, knapp 44 Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (EUR 337 Millionen). Ende des dritten Quartals lag das Investmentvolumen in Rumänien bei EUR 610 Millionen und damit weiterhin deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraums (EUR 423 Millionen).

Auffallend ist, dass sich das Interesse nicht mehr nur auf Bukarest richtet. Für Büroentwicklungen und -investments ist die Hauptstadt zwar nach wie vor der wichtigste Markt, aber inzwischen lassen auch Mel-

dungen aus den Regionalstädten Rumäniens aufhorchen. Ein Beispiel ist der Erwerb des Coresi Business Park in Brasov/Kronstadt durch Immochan. Oder die rumänische Iulius Group, die bislang auf Shopping Center fokussiert war und die im Sommer ein 50:50-Joint Venture mit Atterbury geschlossen hat, um in Timisoara das multifunktionale Projekt Openville in Timisoara zu entwickeln, das neben einer Mall auch Bürogebäude und eine Kongresshalle umfasst. Von den geplanten vier Bürogebäuden sind zwei bereits fertiggestellt und bieten zusammen rund 31.000 Quadratmeter, ein drittes mit weiteren 19.000 Quadratmetern soll in diesem Jahr fertiggestellt werden. Hier könnte eine Entwicklung ähnlich der in Polen in Gang kommen – die Größe des Landes und seine Struktur jedenfalls sprechen dafür.

Die beiden genannten Beispiele – Coresi Business Park in Brasov und Openville in Timisoara – können auch für zwei Tendenzen stehen, die in Rumänien zunehmend Fuß fassen. Immer öfter werden vor allem größere Projekte mit einer gemischten Nutzung geplant und entwickelt. Häufig wird noch Einzelhandel und Büro kombiniert, doch auch die Kombination von Wohn- und gewerblichen Flächen ist zu beobachten.

Coresi Business Park ist zwar ein reiner Büropark, wenn auch mit angrenzendem Wohnprojekten und Einzelhandelseinrichtungen, aber was hier auffällt, ist die Mischung aus Neubauten und der Umnutzung eines alten Fabrikgebäudes. Umnutzung und Revitalisierung sind zwei Stichworte, die auch ganz oben auf der Agenda der jährlichen Konferenz der Deutsch-Rumänischen Industrie- und Handelskammer „Cities of Tomorrow“ (27. Februar 2018 im JW Marriott Grand Hotel in Bukarest) stehen. Denn nicht nur Brasov, auch viele andere rumänische Städte haben ausgedehnte Industrieareale, die oft vergleichsweise zentral liegen, nach der Wende aber brach gefallen sind. Statt diese Areale zu nutzen, entstanden neue Gewerbegebiete häufig an den Stadträndern an, so dass viele Städte massiv ins Umland ausgriffen und „zerfaserten“.

Dass man durch die Umnutzung dieser ehemaligen Industrieariale die Stadt gleichsam von innen her erweitern kann und zugleich eine „tote Ecke“ – häufig sind es nicht nur Ecken, sondern ganze Stadtteile – wiederbeleben kann, ist (noch) eine neuere Entwicklung, die sich aber zunehmend durchsetzt.

Nach wie vor sind Einzelhandelsimmobilien die beliebtesten Investmentobjekte, gefolgt von Büro- und Industrie-Immobilien. Vor allem Industrie-Immobilien stehen derzeit hoch im Kurs. Mit steigenden Einkommen nimmt die Kaufkraft zu und unterstützt das Wirtschaftswachstum. Nicht nur die Industrieproduktion, auch die Einzelhandelsumsätze stiegen um gut acht Prozent gegenüber dem Vorjahr. Sowohl eine Ausweitung der Produktion als auch steigender Konsum kurbeln die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien an. Vor allem im Umfeld von Bukarest boomt der Logistikmarkt und schießen derzeit entsprechende Einrichtungen wie Pilze aus dem Boden. Allerdings ist und bleibt ein Hindernis für die Logistik das nach wie vor nur mäßig entwickelte Autobahn- und Schnellstraßennetz, das nach Westen teilweise noch recht gut, ansonsten aber in der Entwicklung steckengeblieben ist. Zwar gibt es für den Ausbau der Transportinfrastruktur EU-Fördergelder, aber von einer geplanten Gesamtlänge des Autobahnnetzes von rund 2.700 Kilometern sind bisher nur knapp 750 Kilometer in Betrieb und weitere 223 Kilometer im Bau.

So positiv sich das Land wirtschaftlich entwickelt, was fehlt, ist ein politisch zuverlässiges Umfeld. Die regierende PSD hat



Der Ausbau des Autobahnnetzes in Rumänien lässt noch Wünsche offen.



Zerfallende Industrieariale bieten Möglichkeiten für großflächige Umnutzungen.

im Dezember 2016 die Wahlen gewonnen, nicht zuletzt, durch Wahlgeschenke wie die Senkung der Mehrwertsteuer sowie die Erhöhung der Mindestlöhne und Renten, was den derzeitigen Boom noch zusätzlich anheizt. Statt jetzt ein Polster für Zeiten aufzubauen, in denen die Wirtschaft schwächelt, betreibt die rumänische Regierung eine eher expansive Fiskalpolitik und erhöht noch die Schulden, so dass dem Land eher über kurz als über lang ein EU-Defizitverfahren droht, weil es die Grenze der staatlichen Neuverschuldung von drei Prozent des BIP überschreitet.

Ein zweiter Punkt ist der Versuch der Regierung, die Kompetenzen der Antikorruptionsbehörde zu beschneiden und über eine Justizreform die Rechtsprechung unter politischen Einfluss zu stellen, hauptsächlich um so die Verfolgung und Verurteilung von Korruption massiv zu erschweren. Vielen Politikern insbesondere der PSD, die in Städten, Gemeinden und Regionen sowie in der Regierung hohe Ämter innehaben, drohen entsprechende Verfahren und damit auch der Ausschluss von den Ämtern. Mit dem Versuch, die Rechtsprechung politisch zu lenken, folgt Rumänien dem negativen Beispiel Polens. Allerdings sollte man in Bukarest auch sehen, welche Folgen derartige Eingriffe in die Unabhängigkeit der Justiz haben – die Teilung der Gewalten und die Unabhängigkeit der

Justiz sind für EU-Mitgliedsstaaten eine *conditio sine qua non* und daher nicht verhandelbar.

Zugegeben, Transformation ist ein für die Betroffenen schwieriger, oftmals schmerzlicher Prozess, der nicht automatisch zu einer Konsolidierung von Marktwirtschaft und Demokratie führt. Dass es dabei Rückschläge gibt und Entwicklungen, die zumindest teilweise hinter bereits Erreichtes zurückgehen, kann man derzeit in vielen der neueren EU-Mitgliedstaaten beobachten. Und auch die „alten“ etablierten westlichen Demokratien sind vor nationalistischen und populistischen Tendenzen keineswegs gefeit. Positiv stimmt, dass es auch und gerade in Rumänien immer wieder massive Demonstrationen gegen eine Politik gibt, die demokratische Errungenschaften zurückschrauben will.

Dass Rumänien dieses Jahr den 100. Jahrestag des Anschlusses Siebenbürgens sowie überwiegend rumänischsprachiger Gebiete Ungarns und damit die Gründung des heutigen Staates feiert, sollte ein Anlass sein, sowohl zurück- als auch in die Zukunft zu blicken und manches vielleicht besser als in der Vergangenheit zu machen. Aber wie sagte schon Ingeborg Bachmann: „Die Geschichte lehrt andauernd. Sie findet nur keine Schüler.“ | **Marianne Schulze**

LANG LEBE DER LADEN!

Das Transaktionsvolumen für Handelsimmobilien erreicht in Deutschland einen Spitzenwert – allen Unkenrufen in Sachen Internet zum Trotz. Zudem zeichnen sich ein paar Trends ab.

Kaum noch zu überblicken ist die Zahl der Publikationen, in denen es um den Einfluss des Internets auf den stationären Handel geht. Und auch auf fast jeder Veranstaltung zum Handel findet sich das Thema im Programm. Manch einer sagte schon voraus, dass der Verkauf in traditionellen Läden seine beste Zeit hinter sich und sein Ende vor sich hätte. Und lag damit falsch.

Im Jahr 2017 wurde allein in Deutschland mit Einzelhandelsobjekten ein Transaktionsvolumen von EUR 12 Milliarden erzielt, rechnet Colliers International vor. Das ist einer der stärksten Abschlüsse der vergangenen zehn Jahre. Zwar geht es dabei um Handelsimmobilien, die selbst gehandelt werden – zum überwiegenden Teil sogar in Portfolien –, aber dahinter stehen Käufer mit der Zuversicht, dass sich mit Handelsimmobilien auch weiterhin Renditen erwirtschaften lassen. Handelsimmobilien nehmen nach Bürogebäuden den zweiten Platz in der Investorengunst ein, in manchen Ländern wie beispielsweise in der Tschechischen Republik standen sie 2017 sogar auf Platz eins.

Auf dem dritten Platz folgen in Deutschland die Logistikimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 8,7 Milliarden im Jahr 2017 erreichten Industrie- und Logistikimmobilien einen neuen Rekord. Der Marktanteil liegt damit bei 15 Prozent. Ein Trend, der in nahezu allen Ländern ähnlich zu erleben ist.

Dieser Boom im Logistikbereich erklärt sich aus der steigenden Zahl der Onlinebestellungen. Online-Shopping ist 24 Stunden am Tag 365 Tage im Jahr möglich, die Ware wird direkt vom Lagerort nach Hau-

se geliefert. Insofern spiegelt das Bild bei den Immobilieninvestitionen ziemlich genau die Situation im Handel wider: Nach wie vor bleiben Läden wichtig, auch wenn der Vertriebskanal Internet signifikant an Bedeutung gewinnt. Noch vor ein paar Jahren sagte der Repräsentant eines großen internationalen Handelsunternehmens voraus: „Die Logistikimmobilie wird das



Der Food Court im neu eröffneten Shopping Center „loom“ in Bielefeld

Shopping Center der Zukunft sein“. Ganz so kommt es wohl nicht. Zwar geht auch im stationären Handel nichts mehr ohne digitale Ergänzung. Aber letztlich steht, wenn man auf die Transaktionsvolumina schaut, die Existenz des stationären Handels außer Frage.

Doch Handel ist nicht gleich Handel, selbst bei der Fixierung auf die entsprechenden Immobilien. Handelsimmobilien als übergeordneten Begriff muss man nach Einkaufszentren, nach Fachmärkten und Fachmarktzentren, nach reinen Han-

delsimmobilien und nach Geschäften in gemischt genutzten Gebäuden differenzieren. Und dann geht es noch um Lagen, die angebotenen Waren, das jeweilige Land in seiner Gesamtentwicklung und den individuellen Standort, um Bedarf und Bestand – und letztlich um die Größe von Flächen sowie die erzielbaren Mieten. Kein ganz einfaches Thema, so dass hier nur ein paar generelle Trends abgeleitet werden können, die sich auf einem weit entwickelten Markt wie Deutschland abzeichnen.

In Deutschland entstehen kaum noch neue Einkaufszentren. Während beim Shopping-Center-Spezialisten ECE in früheren Zeiten eine Eröffnung die nächste jagte, kam 2017 von der ECE gerade einmal ein Center neu auf den Markt: das „loom“ in Bielefeld. Das sagt viel über den Sättigungsgrad des Marktes aus, doch lohnt sich durchaus die nähere Betrachtung des „loom“. Denn die zeigt unter drei Aspekten musterhaft auf, worum es aktuell bei Handelsimmobilien geht: Knapp zehn Prozent der insgesamt rund 26.000 Quadratmeter Verkaufsfläche sind der Gastronomie gewidmet, zu der auch ein Food Court mit mehr als 300 Sitzplätzen auf einer Gemeinschaftsfläche gehört, die sich die umgebenden Restaurants teilen. Hinzu kommt die Tatsache, dass das neue Shopping Center auf einem Areal entstand, auf dem sich zuvor das in den 70er-Jahren erbaute Einkaufszentrum „City-Passage“ befand. Damit knüpft die Neuentwicklung an eine bestehende innerstädtische Handelstradition an. Und letztlich ist es der Standort Bielefeld. Zusammengefasst heißen die Merkmale: mehr als nur Ladenflächen anbieten, lokale Identität aufgreifen, bewährte Standorte weiter beziehungsweise neu bearbeiten und sich als Entwickler auf eine Stadt abseits der Millionen- und sonstigen Großstädte fokussieren. Immerhin umfasst Bielefeld gut 330.000 Einwohner und ein großes Einzugsgebiet.



Ob Hof oder Husum – bei den beiden Shopping Centern gibt es einige Gemeinsamkeiten.

Wesentlich kleiner als Bielefeld sind die Städte Husum und Hof – Husum mit etwa 22.000 Einwohnern weit im Norden, Hof mit rund 45.000 im Südosten von Deutschland. Beide befinden sich in Randlagen. Zur dänischen beziehungsweise tschechischen Grenze ist es näher als zu den Großstädten Hamburg und Nürnberg. Aber beide Städte verfügen über eine hohe Zentralität und gemeinsam ist ihnen, dass derzeit in Innenstadtlagen Shopping Center entstehen. Und auch diese weisen auffallende Parallelen auf. Sie bieten mit rund 12.000 Quadratmetern ungefähr die gleiche Verkaufsflächen-größe, und an beiden Standorten hat Edeka als Ankermieter zugesagt.

Es verbindet sie aber noch mehr: In Husum entsteht das „Husum Shopping Center“ auf dem Gelände des ehemaligen Hertie-Kaufhauses, in Hof befand sich auf dem Areal der „Hof-Galerie“ zuvor eine Handelsimmobilie namens „Zentralkauf“, deren Bezeichnung auf die Lage am örtlichen Busbahnhof verweist. Damit werden auch in Hof und Husum lokale Handelstraditionen weiter- bzw. neuentwickelt.

Investor der „Hof-Galerie“ ist die in Luxemburg ansässige Luxembourg Investment Group LIG S.A. Sie ist bei Handelsimmobilien ausschließlich in Klein- und Mittelstädten investiert. Das Portfolio des noch jungen Unternehmens umfasst außer dem innerstädtischen Einkaufszentrum in Hof ein Fachmarktzentrum in Wittlich in Rheinland-Pfalz sowie in demselben

Bundesland einen Fachmarkt mit „Net-to“ als Mieter zur Stadtteilversorgung in Trier-Pfalzel, wo es seit 15 Jahren keinen Lebensmittelmarkt mehr gab. Jüngst kaufte die LIG im Joint Venture mit Mitiska REIM im nordrhein-westfälischen Mönchengladbach ein Fachmarktzentrum in direkter Nähe zum Hauptbahnhof. Das Fachmarktzentrum soll neu positioniert werden. Mitiska REIM ist ein auf Immobilieninvestitionen spezialisiertes Unternehmen mit Sitz in Brüssel und investiert zusammen mit lokalen und regionalen Joint-Venture-Partnern ausschließlich in Fachmarktzentren in West-, Mittel- und Osteuropa.

Laut Colliers International waren 2017 Fachmärkte und Fachmarktzentren auf dem Transaktionsmarkt der dominierende Objekttyp in Deutschland. 47 Prozent des in Einzelhandelsimmobilien investierten Kapitals entfielen auf diese Assetklasse. Gegenüber dem 27-prozentigen Anteil von Einkaufszentren ist das schon ein signifikanter Abstand. Und auch die Quote innerstädtischer Geschäftshäuser fällt mit 26 Prozent erkennbar geringer aus.

Gründe für die Dominanz der Fachmärkte bei den Transaktionen sieht Colliers in der Attraktivität der Mieter, insbesondere aus dem Lebensmittelhandel, wie auch in der nach wie vor recht geringen Konkurrenz durch das Internet in diesem Marktsegment. Käme dann beim Erwerb von Fachmärkten aus dem Bestand noch das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie hinzu, sei das ein weiterer Pluspunkt.

Ein solcher Trend bedeutet, zurück zur Substanz zu gehen. Sogar im doppelten Sinn: als Investition zum einen in Immobilien, in denen mit Lebensmitteln die vielleicht älteste Form von Waren angeboten wird; zum anderen in bereits vorhandene Gebäude, deren Weiterentwicklung es ermöglicht, den Wert zu steigern. Beim Blick auf die Aktivitäten der ECE zeigt sich nichts anderes: Die dort aktuelle Thematik der Food Courts hängt eben auch mit Ernährung zusammen und die meisten Aktivitäten in Sachen Shopping Center finden eben nicht mehr im Neubau, sondern in der Frischzellenkur für bestehende Einkaufszentren statt. Die Überarbeitung bestehender Bausubstanz und der Ersatz von Konsumklötzen aus dem letzten Jahrhundert bietet aber nicht nur ökonomisch Chancen, eine solche Vorgehensweise ist auch ökologisch sinnvoll. Denn zumeist werden dabei Gebäude auch unter dem Gesichtspunkt Energieeinsparung optimiert.

Die Entwicklungen in kleineren Städten und die Tatsache, dass Fachmärkte nahezu an jedem Ort vorhanden oder gefragt sind, führten zu einem weiteren Trend: Längst sind Investoren und Entwickler bei Einkaufszentren und Fachmärkten nicht mehr nur auf Großstädte fokussiert, zum Teil meiden sie diese sogar. Das wiederum kann Standorten, an denen bislang wenig passierte, zu Gute kommen. Nicht nur für den Profit der Entwickler, Investoren und Händler, sondern auch für die Lebendigkeit der Städte und als Anreiz für die Bürger gilt: Lang lebe der Laden! | **Andreas Schiller**

OSLO – DIE ERSTE AUTOFREIE INNENSTADT IN EUROPA



Bjørvika, der umgenutzte alte Hafen von Oslo, ist einer der Gründe, warum täglich 90.000 Menschen in die Innenstadt einpendeln.

Schon immer war man in Skandinavien beim Umweltschutz sehr viel weiter als in anderen europäischen Ländern. Und auch beim Thema Individualverkehr in den Städten hat man im Norden die Nase vorn – am weitesten Oslo, wo die Innenstadt ab 2020 den Fußgängern und Radfahrern gehören soll und Autos draußen bleiben müssen.

Alle Städte ächzen unter dem ständig wachsenden Autoverkehr, die Luft in den Innenstädten ist schlecht, der Lärmpegel hoch, und die vielzitierte Mobilität verwandelt sich eher in Immobilität, da zu Stoßzeiten alle im Stau stehen. Dennoch ist auch und gerade in Deutschland die Debatte um Fahrverbote oder auch nur eine Reduzierung des Verkehrs in den Innenstädten oftmals sehr emotionsgeladen und glaubt sich mancher in seiner persönlichen Freiheit eingeschränkt, wenn er nicht mehr mit dem Auto in der Stadt von A nach B fahren kann, von den Pendlern, die außerhalb der Stadt wohnen und jeden Morgen zur Arbeit in die Stadt hinein

und abends wieder nach Hause fahren, ganz zu schweigen. Entsprechend sind vor allem die Bewohner der Innenstädte belastet, eine Belastung, die viele bereits als gesundheitsschädlich einstufen.

Versuche, den Verkehr in den Innenstädten zu begrenzen, gibt es viele – von verkehrsberuhigten Zonen über eine City Maut bis zu verkehrsfreien Tagen. Das führt im besten Fall zu einer Verringerung des Autoverkehrs und/oder gibt die Innenstadt wenigstens zonen- und zeitweise den Fußgängern zurück. Die Stadt, die jetzt als erste den Verkehr komplett aus der Innenstadt verbannen will, ist Oslo. Die treibende Kraft hinter diesem Plan ist Vizebürgermeisterin Lan Marie Nguyen Berg, Mitglied der norwegischen Grünen und zuvor im Center for International Climate Research CICERO in Oslo tätig.

Oslo will bis 2020 den Verkehr im gesamten Stadtgebiet um 20 Prozent, bis 2030 um 30 Prozent verringern. Und schon bis 2019 sollen Autos aus der rund zwei Quadratkilometer großen Innenstadt

ganz verbannt werden. Zwar wird es Ausnahmen für Lieferfahrzeuge und Taxis sowie für Behinderte und die Bewohner der Innenstadt geben, aber auch diese Ausnahmeregelungen sollen langfristig nur für Elektroautos gelten.

In der Osloer Innenstadt leben rund 1.000 Menschen, doch 90.000 Menschen arbeiten hier. Man kann sich also die tägliche Invasion vorstellen, auch wenn man davon ausgeht, dass die Mehrheit heute schon öffentliche Verkehrsmittel benutzt. Natürlich blieben auch in Oslo die üblichen Diskussionen über eine solche rigorose Lösung nicht aus. Vor allem die Einzelhändler haben laut aufgeschrien. Doch schon bisher fahren die wenigsten Menschen mit dem Auto in die Stadt, um einkaufen zu gehen. Und eine Innenstadt, in der sich die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert, wird eher mehr als weniger Menschen anziehen.

Auch wenn das Konzept der autogerechten Stadt aus dem 20. Jahrhundert lange überholt (und desavouiert) ist, laden die

wenigsten Innenstädte zum Bummeln abseits der Fußgängerzonen ein, im Gegenteil. Die Autos rauschen um einen herum, die Luft ist schlecht, der Lärmpegel hoch und die Aufenthaltsqualität eher so, dass sie Fluchtreflexe auslöst. Warum lieben wir historische Stadtzentren wie in Rothenburg ob der Tauber in Deutschland oder in Siena in Italien, in denen Autoverkehr nur sehr begrenzt erlaubt ist? Weil man sich dort als Fußgänger vergleichsweise unbeschwert bewegen kann. Und Radfahren ist zwar „in“, aber in den meisten Innenstädten nicht ohne Risiko. Eine der wenigen Städte, in denen man vergleichsweise unbeschwert mit dem Fahrrad durch die Stadt fahren kann, ist Kopenhagen, wo das Fahrrad häufig sogar Vorrang vor dem motorisierten Verkehr hat. Entsprechend sind dort auch viele Menschen mit diesem umweltfreundlichen Gefährt unterwegs.

Es geht nicht nur um bessere Luft, weniger Lärm und Klimaschutzziele, sondern auch darum, wie lebenswert unsere Städte sind und in Zukunft sein werden. Um nicht missverstanden zu werden: Die Autorin dieser Zeilen ist keineswegs eine Autohasserin, sondern selbst begeisterte Autofahrerin. Häufig ist die Entscheidung – mit dem Auto oder ohne das Auto – eine Frage des Angebots an Alternativen. Ein funktionierender öffentlicher Nahverkehr ist also eine ganz entscheidende Voraussetzung dafür, will man den Verkehr aus der (Innen-)Stadt heraushalten. Auch in Oslo, das bereits ein vergleichsweise gutes öffentliches Verkehrsnetz hat, soll dieses noch weiter ausgebaut werden. Schon in diesem Jahr sollen selbstfahrende Minibusse für die Außenbereiche eingesetzt werden, die über eine App die Menschen direkt vor ihre Haustüre bringen oder auch dort abholen.

Ein ähnliches Konzept schwebt der finnischen Stadt Helsinki vor, die bis 2025 den privaten Autoverkehr einfach überflüssig machen will. Auch hier ist es eine junge Frau, die Verkehrsplanerin Sonja Heikkilä, die das Konzept „Mobility as a Service“ ausgearbeitet hat. Über eine App, die alle Transportmöglichkeiten zusammenfasst, kann man vom (Miet-)Fahrrad über

ein Taxi bis hin zu Car-Sharing-Möglichkeiten neben Bussen und Bahnen die jeweils geschickteste und passende Transportart wählen und auch bezahlen. Hier geht es weniger um „Verbote“ als darum, das Angebot so zu gestalten, dass man das Auto einfach nicht mehr braucht.



Selbstfahrende Minibusse wie hier in Helsinki bieten individuelle Transportlösungen.

Natürlich setzt das massive Investitionen voraus, aber diese Investitionen rechnen sich mittel- und langfristig. Stockholm hat bereits 2007 eine City Maut eingeführt und zuvor seinen öffentlichen Verkehr massiv ausgebaut. Und auch die Einrichtung des Mautsystems selbst hat EUR 200 Millionen gekostet. Doch schon in der Versuchsphase wurde gut die Hälfte der Kosten wieder eingespielt. Hätte man statt des öffentlichen Verkehrsnetzes das Straßennetz erweitern müssen, wäre das Ganze deutlich teuer gekommen, wie Gunnar Söderholm, Abteilungsleiter Umwelt und Gesundheit im Stockholmer Rathaus, jüngst in einem Interview betonte.

Und noch etwas könnte den Städten zugute kommen, wenn sie den Autoverkehr weitgehend reduzieren: Grund und Boden in Städten ist teuer, aber wir leisten uns den Luxus, statt dringend benötigten Wohnraum Parkhäuser – zeitweise Wohnstätten für Autos – darauf zu errichten. Auch viele Straßen bieten links und rechts Parkstreifen, dafür sind die Bürgersteige für Fußgänger meist eher schmal und wer als Fußgänger mal „parken“, spricht: sich

mal setzen will, findet außerhalb von Parks kaum eine Möglichkeit dazu. Apropos Parks: Wie oft sind in der Vergangenheit Bäume einer Verbreiterung der Straßen für den Autoverkehr zum Opfer gefallen? Auch für mehr Grün in der Stadt böten die autofreien Flächen Potenzial, und dieses

Grün würde noch zusätzlich dazu beitragen, die Luftqualität in der Innenstadt zu verbessern.

Ich persönlich wünsche Oslo auf dem Weg in die erste autofreie Innenstadt Europas viel Erfolg. Wir alle ächzen unter dem Verkehr in den Städten, nicht nur die Bewohner und Fußgänger, auch die Autofahrer selbst. Aber nur wenige Politiker und Stadtverantwortliche scheinen den Mut zu haben, in eine sicher nicht einfache Diskussion über die dringende Notwendigkeit einer Verringerung des Individualverkehrs in der Stadt einzusteigen. Vielleicht sollten sie sich mal mit den Kollegen in Skandinavien unterhalten – auch ihnen wehte und weht zunächst der Wind ins Gesicht. Doch wenn die Menschen die Innenstädte mit deutlich weniger bis gar keinen Autos teilen müssen und feststellen, dass es auch ohne geht, ja sogar angenehmer sein kann, dann wird meist auch der Widerstand geringer. Und wenn das 20. Jahrhundert das des Autos war, so macht vielleicht das 21. Jahrhundert diese „blechernen Symbionten“ weitgehend überflüssig. | **Marianne Schulze**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
27. Februar 2018	Konferenz: „Cities of Tomorrow“	JW Marriott Hotel, Calea 13 Septembrie, 90 Bukarest, Rumänien	www.rumalien.ahk.de
1. März 2018	Bratislava Property Forum	Radisson Blu Carlton Hotel, Hviezdoslavovo nam 3, Bratislava, Slowakei	www.property-forum.eu
13.–16. März 2018	Mipim The World's Leading Property Market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mipim.com
29. März 2018	CEE Property Forum Bucharest	Radisson Blu Hotel, Calea Victoriei 63-81, Bukarest, Rumänien	www.property-forum.eu
4.–6. April 2018	Real Corp 2018: Expanding Cities – Diminishing Space	TU Wien, Karlsplatz 13, Wien, Österreich	www.corp.at
23.–24. Mai 2018	RealConnect CEE Property & Investment Fair	Warsaw Expo XXI, Pradzynskiego 12/14, Warschau, Polen	www.realconnect.pl
27.–30. Juni 2018	ERES 25th Annual Conference	Real Estate & Planning, Henley Business School, University of Reading Großbritannien	www.eres.org

MEISTER DER VERMITTLUNG

Es kommt nicht oft vor, dass der Inhaber eines großen Immobilienunternehmens und eine Messegesellschaft gemeinsam eine Buchveröffentlichung sponsern. Das taten Lutz Aengevelt, Geschäftsführender Gesellschafter von Aengevelt Immobilien mit Hauptsitz in Düsseldorf, und die Messe Düsseldorf für die Übersetzung, den Druck und die Präsentation von Jewgeni Schmagin's Buch *Meine Botschaft: Ungeschminkte Erinnerungen eines russischen Diplomaten*. Bereits 2015 erschien das Buch auf Russisch, im vergangenen Jahr folgte die deutsche Übersetzung.

Es kommt aber auch nicht oft vor, dass ein russischer Diplomat über sein Berufsleben in Deutschland schreibt. Jewgeni Schmagin wirkte von 2010 bis 2015 als Generalkonsul der Russischen Föderation in Bonn. Vor der Pensionierung war es die letzte Station in seiner Berufslaufbahn, die 1972 begann und die zuvor schon Aufenthalte in Bonn, als das heutige Generalkonsulat noch als Botschaft diente, und später dann in Berlin umfasste. Zwar erscheint der deutsche Titel gegenüber dem russischen Original – in etwa „Jogging auf den Pfaden des Außenministeriums“ – etwas reißerisch, aber die Lektüre lohnt. Jewgeni Schmagin bietet nicht nur persönliche Erinnerungen an seine diplomatischen Stationen, vielmehr ist die Biografie auch ein zeitgeschichtliches Dokument zum Verhältnis von Russland und Deutschland. Das unterlag von den 70er-Jahren bis heute einigen Veränderungen. Aktuell

sind die Beziehungen wieder schwieriger. Doch noch interessanter lesen sich die vielen persönlichen Eindrücke und Einschätzungen. Hier kann Jewgeni Schmagin aus dem Vollen schöpfen. Dessen Arbeitspensum charakterisiert Wolfgang Clement, ehemaliger Ministerpräsident des Landes Nordrhein-Westfalen und Bundesminister, wenn er sein Vorwort mit dem Satz beginnt: „Unter den russischen Diplomaten in Deutschland war er sicher der aktivste.“ Im Generalkonsulat Bonn gelang dem Meister der Vermittlung das Kunststück, die von außen verschlossen wirkende ehemalige Botschaft für zahlreiche Begegnungen zwischen Deutschen und Russen zu öffnen. Nicht nur Unternehmen und Regionen, Musiker und andere Künstler, sondern auch viele Städtepartnerschaften und deutsch-russische Vereine aus der Zivilgesellschaft trafen unter seiner Ägide dort zusammen. Er baute Brücken auf und Hürden ab.

Bei einer Ansprache – in Bonn selbstverständlich auf Deutsch – zitierte Jewgeni Schmagin aus den *Brüdern Karamasow* von Dostojewski die „heiligen Erinnerung“, die am Ende bleibt. So geht es nun ihm selbst. Seine eigenen Erinnerungen sind von großer Offenheit geprägt und ein Beitrag zu dem schwierigen Unterfangen, das sich so leicht Völkerverständigung nennt. Mit vielen sehr persönlichen Sichtweisen und Eindrücken, mit Humor und Hingabe, aber auch kritischer Reflexion, die weniger mit Altersweisheit zu tun



Jewgeni Schmagin
Meine Botschaft
Ungeschminkte Erinnerungen eines russischen Diplomaten
 376 Seiten, Hardcover
 Droste Verlag, Düsseldorf 2017
 ISBN 978-3-7700-6026-9
 EUR 19,90

hat, sondern schon immer ein Wesenszug von Jewgeni Schmagin gewesen ist. Wer kann und will, mag auch das russische Original lesen. Doch alle, die des Russischen nicht mächtig sind, werden wohl die hier vorgestellte deutsche Version bevorzugen.

impresum

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

Layout: Iris Engelmann Stritzl Gesellschaft mbH

Erscheinungsweise: 8-mal jährlich

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

Geschäftsführer: Andreas Schiller

Handelsregister: Amtsgericht Köln, HR: B 68026

UID: DE270670378

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

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

Der SPH Newsletter darf zu Informationszwecken kostenlos ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden. Bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder im Pressespiegel ist stets die Quelle zu nennen.

Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Der Nachdruck und besonders jedwede andere gewerbliche Verwendung des SPH Newsletters sind – auch nur in Auszügen – außerhalb der engen Grenzen

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

Bildnachweis: JFL Photography – Fotolia.com (S. 1), UG (S. 1 links, S. 22 links), Frank Boston – Fotolia.com (S. 15), Adrian Sulyok – <http://industrialphoto.blogspot.de> (S. 18), Iulius Group (S. 19 oben), Immochan – Coresi Business Park (S. 19 unten), Ammit – Fotolia.com (S. 20 oben), Bogdan Mihau – Fotolia.com (S. 20 unten), ECE (S. 21), nps tchoban voss. (S. 22 rechts), william87 – Fotolia.com (S. 23), Sojjoa Project – Easymile.com (S.24)