Nr. 66 | Mai 2019

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Partizipation war das Schlüsselwort der diesjährigen Konferenz „Cities of Tomorrow" in Bukarest. Das Thema beherrschte die Konferenz in vielerlei Hinsicht und zeigte sich in unterschiedlichen Ausprägungen. Seite 15

Grundsätzliche Überlegungen und Gedanken zu Partizipation Seite 18

hintergrund

Wie jedes Jahr kennzeichnete die Mipim auch dieses Jahr ein neuer Teilnehmerrekord. Doch nicht nur die Zahl allein macht die Messe zu einem internationalen Kontakthof der Immobilienwirtschaft. Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 22

standpunkt

Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind die beiden wichtigsten Ziele für die Stadt der Zukunft. Seite 23

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Nachricht vom Brand der Kathedrale Notre-Dame in Paris schockierte nicht nur Frankreich: Weite Teile standen in Flammen, der Spitzturm stürzte ein. Etwas eigentlich Unvorstellbares war geschehen. Die Bilder des Feuers und der Zerstörung gingen in den Medien um die Welt. Das Foto, das wir ausgewählt haben, zeigt Notre-Dame de Paris im früheren Zustand. Und so, wie das Meisterwerk gotischer Baukunst hoffentlich wieder aussehen wird.

Notre-Dame ist mehr als eine Kirche oder gar nur ein Touristenmagnet. Die Kathedrale des Erzbistums Paris steht im Herzen der französischen Hauptstadt, auf der Seine-Insel Île de la Cité, dem historischen Zentrum der inzwischen riesigen Metropole Paris. Notre-Dame ist nicht nur das Herz von Paris, sondern von ganz Frankreich.

In der Architektur und Immobilienwirtschaft spricht man bei besonderen Gebäuden heutzutage gerne von „landmarks". Doch Notre-Dame ist auch mehr als ein „landmark", mehr sogar als ein Monument. Dieses Bauwerk ist ein Symbol! In Zeiten bisweilen schnelllebiger Architektur mit austauschbaren Erscheinungsbildern sollten wir uns das Filigrane und auch technisch Meisterhafte der Gotik öfters vor Augen halten. Es hat Jahrhunderte überdauert und dieses Unverwechselbare, dieses Außergewöhnliche stiftet nicht nur Identität, es verdient ebenso Bewunderung. Letztere gilt übrigens auch für die Feuerwehr in Paris, die von der Kathedrale Notre-Dame mehr als zunächst erwartet retten konnte. Meint zumindest

Ihr

Andreas Schiller

Das Hotel Dvorák in Karlsbad liegt direkt am Ufer der Teplá und besteht aus sechs historischen Bauten mit Jugendstilfassaden.

HOTEL DVORÁK IN KARLSBAD VERKAUFT

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG und die Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gaben den Verkauf des Hotel Dvorák im tschechischen Karlsbad an einen internationalen Privatinvestor bekannt. Über den Preis haben die beteiligten Parteien Stillschweigen vereinbart. Das Vier-Sterne-Hotel Dvorák besteht aus sechs historischen Häusern mit eleganter Jugendstilfassade und liegt direkt am Ufer der Teplá unweit der Trinkkolonnaden von Karlsbad. Die Immobilie mit 126 Zimmern und Suiten wurde 1990 von Warimpex eröffnet und in den Jahren 2003 und 2004 erweitert. Das Herzstück des Hotels ist der hauseigene Kur- und Wellnessbereich.

NEUER EIGENTÜMER FÜR BÜROKOMPLEX WALTROVKA IN PRAG

Penta Real Estate hat die 80.000 Quadratmeter umfassende Bürokomponente des Waltrovka Komplexes in Jinonice (Prag 5) an die Münchener Immobilienfondsgesellschaft GLL Real Estate Partners verkauft. GLL agierte bei der Transaktion im Wert von EUR 250 Millionen zusammen mit LB Asset Management im Auftrag des südkoreanischen Investors Hanwha Investment & Securities.

Der Bürokomplex Waltrovka umfasst die Gebäude Aviatica, Dynamica, Mechanica I und II sowie Walter, die zwischen 2015 und 2018 fertiggestellt wurden. Penta erwarb das 170.000 Quadratmeter große Gelände der ehemaligen Fabrik Walter 2012, um hier ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Neben den Bürogebäuden gehören zu dem Komplex auch 700 Wohneinheiten, ein Kindergarten sowie ein 2.000 Quadratmeter großer Park. Das Projekt soll bis Mitte 2020 abgeschlossen sein.

MADISON INTERNATIONAL REALTY STEIGT BEI CAPITAL PARK EIN

Madison International Realty hat einen vorläufigen Vertrag für den Erwerb der Mehrheitsanteile in Höhe von 65,99 Prozent an Capital Park unterzeichnet. Verkäufer dieser Anteile ist der in Europa aktive institutionelle Immobilieninvestor Patron Capital Partners. Damit erhält Madison Zugang zu dem bestehenden, breit diversifizierten Portfolio von Capital Park in Polen, das eine vermietbare Fläche von rund 304.000 Quadratmetern mit einem Marktwert von circa PLN 2,5 Milliarden (rund EUR 585 Millionen) umfasst. Knapp 80 Prozent der Immobilien liegen in Warschau. Madison hat die Anteile für den Madison International Real Estate Liquidity Fund VI angekauft.

Vor Unterzeichnung des finalen Verkaufsvertrages für diese Transkaktion müssen eine Reihe von Bedingungen erfüllt werden. Hierzu zählt auch die Zustimmung vom Amt für Wettbewerb und Verbraucherschutz.

Nach Abschluss der Transaktion wird Patron Capital Partners noch eine Minderheitsbeteiligung an der Gruppe halten. Die übrigen Anteile verteilen sich auf das Management, Pensionsfonds, Investmentfonds und Einzelhandelsinvestoren.

Helaba

Q19
Einkaufszentrum
Wien

Balthazar
Bürogebäude
Paris

61 Ninth Avenue
Gemischt genutzte
Immobilien New York

SXB Südkreuz
Büro-Development
Berlin

Upper Zeil
Geschäftshaus
Frankfurt

Junghof Plaza
Gemischt genutzte
Immobilien Frankfurt

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

Im Immobiliengeschäft sind wir die Experten für Ihre optimal angepassten Finanzierungen. Unsere Lösungen sind individuell auf Sie abgestimmt und umfassen ein ganzheitliches Spektrum an Leistungen: Ob auf nationalen oder internationalen Märkten, als Ihr Partner geben wir Ihrem Vorhaben Auftrieb – kompetent, zuverlässig und langfristig.

Werte, die bewegen.

Palac Spork in Prag 1 liegt an der Hybernská Straße nicht weit von der Prager Altstadt entfernt. Verkäufer war das tschechische Unternehmen Sebre, spezialisiert auf Stadterneuerung.

GENERALI ERWIRBT GEMISCHT GENUTZTE IMMOBILIE IN PRAG

Generali Real Estate hat für den Generali Real Estate Fund CEE von Sebre a.s. Palac Spork erworben, eine gemischt genutztes Objekt im 1. Prager Bezirk. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Palac Spork liegt nahe dem Namesti Republiky Platz und der Na Prikope Straße, in fußläufiger Entfernung vom Altstadtplatz. 1925 erbaut und 2017 komplett renoviert sowie um eine moderne Komponente erweitert bietet das Objekt rund 10.000 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche.

VERKAUF VON PROJEKT CASA RADIO IN BUKAREST GEPLANT

Plaza Centers hat einen nicht-bindenden Letter of Intent (LOI) mit AFI Europe über den Verkauf der gesamten indirekten Anteile (75 Prozent) an dem Projekt Casa Radio in Bukarest für eine Gesamtsumme von EUR 60 Millionen unterzeichnet.

Bislang hält Plaza Centers indirekt 75 Prozent der Anteile an dem Projekt, die übrigen 25 Prozent liegen bei der öffentlichen Hand (15 Prozent) und einem privaten Investor (10 Prozent). Das Projekt Casa Radio ist auch bekannt unter dem Namen Dambovita Center, da es am Ufer des Flusses Dambovita liegt.

SUPERNOVA KAUFT ZEHN MERCATOR SHOPPING CENTER IN SLOWENIEN

Die Supernova Gruppe hat für EUR 116,6 Millionen zehn Mercator Shopping Center in Slowenien erworben. Mercator wird die Supermärkte der Immobilien auf langfristiger Basis weiterbetreiben.

Die Shopping Center liegen in unterschiedlichen Städten des Landes, unter anderen in Ajdovscina, Celje, Jesenice, Koper, Kranj Primskovo, Kranj Savski Otok, Ljubljana, Postojna und Slovenj Gradec. Die Supernova Gruppe hat ihren Sitz in Graz.

AEW INVESTIERT IN BUDAPEST

AEW hat für einen deutschen Kunden zwei historische gemischt genutzte Gebäude an der Andrassy ut in Budapest erworben. Die beiden Neorenaissance-Gebäude wurden 2001 umfassend erneuert und bieten zusammen 7.800 Quadratmeter Büro- und Einzelhandelsfläche. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Andrassy 11 ist komplett, Andrassy 12 nur teilweise vermietet. In Andrassy 12 belegen der österreichische Schuhhersteller Högl und Miniversum, ein lokales Eisenbahnmuseum, das Erdgeschoss.

Im Rahmen eines Forward Purchase hat Commerz Real für den südkoreanischen Investor Hana Financial Investment zwei Bürogebäude in Warschau erworben. Die Gebäude sind Teil des Lixa-Komplexes, das Yareal nahe dem Rondo Daszynskiego entwickelt.

COMMERZ REAL ERWIRBT SITZ VON BNP IN WARSCHAU

Commerz Real hat über die Luxemburger Tochtergesellschaft CR Fund Management S.à r.l. für den südkoreanischen Investor Hana Financial Investment zwei Bürogebäude erworben, die als Teil des Bürokomplexes Lixa nahe dem Rondo Daszynskiego in Warschau liegen. Die Gebäude sind derzeit im Bau. Verkäufer ist der Projektentwickler Yareal. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Beide Bürogebäude sollen bis Mitte 2020 fertiggestellt sein und rund 28.700 Quadratmeter Mietfläche sowie 410 Tiefgaragenplätze bieten. Auf das 13-geschossige Gebäude A entfallen etwa 22.400 Quadratmeter Mietfläche, auf das sechsgeschossige Gebäude B 6.365 Quadratmeter. Im Endausbau soll der gesamte Lixa-Komplex 65.700 Quadratmeter umfassen. Gebäude A ist für zehn Jahre an die polnische Tochtergesellschaft von BNP Paribas, die BGZ BNP Paribas Bank Poland, vermietet.

GLOBALWORTH AUF EINKAUFSTOUR IN POLEN

Globalworth hat zwei Gebäude in Polen gekauft: Warsaw Trade Tower (WTT) in der polnischen Hauptstadt und Rondo Business Park in Krakau. Der Warsaw Trade Tower liegt im Warschauer Bezirk Wola. Der Kaufpreis für das 45.400 Quadratmeter Mietfläche umfassende Hochhaus lag bei EUR 133 Millionen. Rondo Business Park im Norden von Krakau wurde für EUR 37 Millionen erworben. Die drei Gebäude des Büroparks bieten insgesamt 17.800 Quadratmetern Bruttomietfläche.

PATRON CAPITAL ERWIRBT SHERATON WARSAW HOTEL

Patron Capital hat von einem Joint Venture zwischen Benson Elliot und Walton Street das Sheraton Warsaw Hotel erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Das Fünf-Sterne-Hotel Sheraton Warsaw verfügt über 350 Zimmer und liegt nahe dem Diplomatenviertel der polnischen Hauptstadt. Es wurde erst kürzlich für EUR 6 Millionen renoviert und verfügt über die Baugenehmigung für eine zusätzliche Einzelhandelseinheit im Erdgeschoss.

STRABAG KAUFT ATRIUM INTERNATIONAL IN WARSCHAU

Patrizia Immobilien AG hat den Verkauf des Bürogebäudes Atrium International an der Jana Pawła II Allee in Warschau an Strabag Real Estate abgeschlossen. Atrium International ist ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit gut 12.000 Quadratmeter Mietfläche. Das Grundstück hat zudem Entwicklungspotenzial, da der Bebauungsplan die Errichtung eines weiteren 135 Meter hohen Bürogebäudes erlaubt.

REALCONNECT

Warsaw 24/09/2019

REAL CONNECT 2019

CEE PROPERTY & INVESTMENT FAIR

WWW.REALCONNECT.PL

Real Connect – CEE Property & Investment Fair

Das Hotel Don Giovanni wurde nicht nur nach einer Mozartoper benannt, die in Prag uraufgeführt wurde, es hat auch eine Lobby, die an ein Theater erinnert.

HOTEL DON GIOVANNI IN PRAG WECHSELT EIGENTÜMER

Mornington Capital hat das Prager Hotel Don Giovanni an einen Familienfonds aus Skandinavien verkauft. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Don Giovanni bietet 412 Zimmer und 30 Konferenzräume mit insgesamt 2.000 Sitzplätzen. Mit der Entwicklung wurde 1993 begonnen, die Eröffnung des Hotels fand im Frühjahr 1995 statt. Czech Inn Hotels übernahm das Management von Don Giovanni 2015, als die deutsche Kette Dorint Hotels & Resorts das Hotel verkaufte.

GENERALI REAL ESTATE ERWIRBT PIEKNA 2.0 IN WARSCHAU

Generali Real Estate hat für den Generali Europe Investments Holding (GEIH) Fund von einem Fonds, der von Griffin Real Estate beraten wird, das Bürogebäude Piekna 2.0 in Warschau erworben. Piekna 2.0 ist ein achtgeschossiges Gebäude mit rund 15.800 Quadratmeter Bürofläche und Einzelhandelseinheiten im Erdgeschoss. Im Jahr 2000 erbaut, wurde Piekna 2.0 erst kürzlich renoviert. Hauptmieter ist die Polnische Finanzaufsicht (KNF). Piekna 2.0 liegt im Zentrum von Warschau an der Piekna Straße, nahe dem Platz der Verfassung, dem Parlament sowie zahlreichen Botschaften und ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

TREI REAL ESTATE ERÖFFNET VENDO PARK IN BYTÓW

Nach einem Investment von EUR 4 Millionen hat Trei Real Estate den Vendo Park in Bytów in Nordpolen eröffnet. Das Objekt bietet 2.900 Quadratmeter Fläche. Trei betreibt derzeit elf Fachmarktzentren in Polen und plant bis Ende des Jahres, fünf weitere in Pułtusk, Ostrołeka, Łask, Jawor und Solec Kujawski zu eröffnen.

MAS REAL ESTATE ERWIRBT EINZELHANDELSPORTFOLIO IN RUMÄNIEN

MAS Real Estate hat einen Kaufvertrag mit PKM Developments, einem Joint Venture von MAS Real Estate und Prime Kapital, über den Erwerb eines Portfolios mit Einzelhandelsimmobilien in Rumänien für etwa EUR 13 Millionen abgeschlossen.

Das Portfolio umfasst das Roman Value Centre mit 18.808 Quadratmeter Bruttomietfläche, ein Einkaufzentrum, das im November 2018 eröffnet wurde und in dem Carrefour Ankermieter ist; das Baia Mare Value Centre, eröffnet im Dezember 2018, ein Center mit 21.318 Quadratmeter Bruttomietfläche, in dem ebenfalls Carrefour Ankermieter ist; sowie sieben weitere Einzelhandelsimmobilien mit insgesamt 27.833 Quadratmeter Bruttomietfläche, die alle direkt neben einem Kaufland Supermarkt liegen und 2017 sowie 2018 eröffnet wurden.

M7 Real Estate hat für den M7 Polish Active Fund die ersten Investments getätigt und unter anderem auch den Business Park Green Park in Kattowitz gekauft.

M7 ERWIRBT BÜROGEBÄUDE FÜR NEUEN POLNISCHEN FONDS

M7 Real Estate hat für den M7 Polish Active Fund drei Bürogebäude in Polen erworben. Die Einzeltransaktionen belaufen sich auf insgesamt EUR 45 Millionen und sind das erste Investment des Fonds. Die Ankäufe wurden möglich, nachdem M7 rund EUR 38 Millionen von fast 30 vermögenden Privatpersonen und institutionellen Investoren eingesammelt hat. Mit Fremdkapital beläuft sich die Investmentkapazität des Fonds auf etwa EUR 120 Millionen.

Zu den erworbenen Objekten gehört Green Park, ein Business Park mit sieben Gebäuden in Kattowitz; Delta 44, ein Bürogebäude in der Breslauer Innenstadt; und Mazovia Plaza, ein siebengeschossiges Bürogebäude in Warschau. Zusammen verfügen die drei Gebäude über 33.417 Quadratmeter Bürofläche.

PLAZA CENTERS WILL AREAL IN BRASOV VERKAUFEN

Plaza Centers N.V. unterzeichnete eine vorläufige Vereinbarung über den Verkauf eines Areals in Brasov (Kronstadt) für EUR 620.000. Der Preis liegt etwas über dem Buchwert. Die Transaktion, die bis spätesten 15. Januar 2020 abgeschlossen sein soll, unterliegt noch der Erfüllung bestimmter Bedingungen.

WING KAUFT DREI BÜROGEBÄUDE IN BUDAPEST

Der ungarische Projektentwickler Wing erwarb weitere Gebäudes des Infopark in Budapest. Verkäufer war Lone Star Funds – Hudson Global Advisors. Wing erwarb die drei Bürogebäude B, C und I sowie zwei Parkhäuser (Gebäude B und D). Die Bruttomietfläche der drei Bürogebäude beträgt gut 30.000 Quadratmeter. Zusammen mit dem Gebäude D, das Wing letztes Jahr gekauft hat, ist das Unternehmen jetzt Mehrheitseigentümer des Infopark und verfügt über mehr als 50.000 Quadratmeter Fläche.

MLP GROUP BAUT NEUEN LOGISTIKPARK BEI LUBLIN

MLP Group will in der Nähe von Lublin einen neuen Logistikpark errichten. Die drei geplanten Gebäude sollen insgesamt rund 51.500 Quadratmeter Industriefläche bieten. Der Logistikpark soll auf einem 10,5 Hektar großen Areal in Swidnik entstehen, nicht weit von Lublin entfernt. Er liegt nur 1,5 Kilometer vom Drehkreuz Zadebie der Schnellstraßen S12 und S17 entfernt, die den Ring um Lublin und eine Hauptverkehrsachse bilden, welche die Region einerseits mit Warschau und andererseits mit der Ukraine verbindet. Der neue Logistikpark liegt zehn Kilometer vom Stadtzentrum Lublin und fünf Kilometer vom Flughafen Lublin entfernt.

K1 liegt in der Pokój-Straße 1 in der Nähe des Kreisverkehrs Grzegórzeckie in Krakau. Mit 105 Meter Höhe überragt K1 alle anderen Gebäude der Stadt. Hauptmieter ist die Bank Pekao.

FLE ERWIRBT DAS HÖCHSTE BÜROGEBÄUDE IN KRAKAU

K1, das höchste Bürogebäude in Krakau, wurde von FLE, einem Investmentberater für Immobilien in Europa mit Sitz in Wien, erworben. Verkäufer war PGIM Real Estate Investors (früher Pramerica Real Estate Investors). FLE erwarb das Objekt im Namen von FLE SICAV FIS, einem Immobilienfonds mit Sitz in Luxemburg.

K1 ist ein Bürokomplex in der Innenstadt von Krakau. Die Gesamtmietfläche der Immobilie beträgt rund 12.600 Quadratmeter. Über 20 Etagen umfasst die Liegenschaft Büroflächen sowie Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss.

NEUER EIGENTÜMER FÜR HOTEL IZ IN ZADAR

Hostel 4 You hat für EUR 1,5 Millionen das Hotel Iz in der kroatischen Küstenstadt Zadar erworben. Der neue Eigentümer will das 4.399 Quadratmeter umfassende Objekt renovieren und in ein Vier-Sterne-Hotel verwandeln.

Das Hotel Iz war zur Auktion ausgeschrieben worden. Von den vier Bietern bot Hostel 4 You die höchste Summe und erhielt den Zuschlag.

INVESTIKA KAUFT BÜROGEBÄUDE AVENIR E IN PRAG

Der Immobilieninvestmentfonds Investika hat von Redside das Bürogebäude Aenir E im Bürostandort Nove Butovice in Prag erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Avenir E wurde 2008 fertiggestellt und liegt im Avenir Business Park. Das Objekt umfasst auf fünf Etagen 6.700 Quadratmeter Bürofläche und bietet Parkmöglichkeiten.

EURO STYL PLANT ERSTES INVESTMENT IM DANZIGER WERFTGELÄNDE

Euro Styl hat von Atrium European Real Estate ein Areal im Danziger Gebiet Młode Miasto erworben. Das knapp sieben Hektar große Gelände liegt zwischen Popiełuszki, Doki und Rybaki Górne Straße in der Nähe des Europäischen Zentrums der Solidarnosc. Der Bebauungsplan sieht den Bau eines gemischt genutzten Quartiers vor, das Büro und Wohnen sowie eine Reihe von Dienstleistungen kombiniert. Es gibt Pläne, hier rund 1.200 Wohn- und gewerbliche Einheiten sowie 30.000 Quadratmeter Bürofläche zu entwickeln.

Derzeit ist das Areal vollständig unentwickelt. Nur in der südöstlichen Ecke steht ein historisches Gebäude, allgemein die U-Boot-Halle genannt, das restauriert und Teil des Projekts werden soll.

Das Bürogebäude .big in Krakau wurde von Ghelamco entwickelt und bietet über 10.000 Quadratmeter Mietfläche.

GHELAMCO VERKAUFT BÜROGEBÄUDE .BIG IN KRAKAU

Ghelamco hat das Bürogebäude .big in Krakau für rund EUR 33 Millionen verkauft. Der Käufer wurde nicht genannt. Das fünfgeschossige Gebäude umfasst gut 10.000 Quadratmeter Bruttomietfläche und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss. Hauptmieter ist der US-amerikanische Finanzdienstleister State Street, der rund 9.000 Quadratmeter Fläche belegt.

CROMWELL INVESTIERT IN POLNISCHEN BÜROMARKT

Cromwell European Real Estate Investment Trust (CEREIT) hat für EUR 69,4 Millionen drei Bürogebäude in Polen erworben. Die drei Objekte haben eine Gesamtmietfläche von 34.496 Quadratmetern. Zwei Objekte – Riverside und ein Komplex an der Grojecka 5 – liegen nahe dem zentralen Geschäftsbezirk in Warschau, das dritte, der Arkonska Business Park, befindet sich in Danzig.

FLE ERWIRBT HOTELOBJEKT IN BUDAPEST

Die FLE GmbH, ein Unternehmen der LFPI-Gruppe, erwarb im Namen des Luxemburger Fonds FLE SICAV FIS das Achat Premium Budapest, ein Vier-Sterne-Hotel mit 135 Zimmern. Die Liegenschaft wurde seitens eines internationalen Bestandshalters verkauft.

CONVERGENCE KAUFT ÁRPÁD CENTER IN BUDAPEST

ConvergenCE hat den Kauf des Bürogebäudes Árpád Center in Budapest abgeschlossen. Das Objekt umfasst 5.400 Quadratmeter Fläche sowie 63 Parkplätze und liegt am Fuß der Árpád Brücke. Verkäufer des Objekts war Immofinanz. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

HILLWOOD ENTWICKELT NEUES LOGISTIKZENTRUM IN ŁÓDZ

Hillwood entwickelt ein neues Logistikzentrum mit knapp 170.000 Quadratmeter Fläche in Łódz. Das Projekt an der Kreuzung von Trasa Górna und Rzgowska Straße entsteht in zwei Abschnitten. Das erste Lagergebäude mit 75.000 Quadratmetern soll im November fertiggestellt sein. Hillwood Łódz bietet Anschluss an die S8 und die Autobahn A1.

IN MEMORIAM

Am 2. März 2019 verstarb Dr. Gisela Schulte-Daxbök im Alter von 66 Jahren. Dr. Gisela Schulte-Daxbök war Diplombiologin und promovierte an der Universität Münster mit einer Arbeit über „Ingestives Verhalten und Körpergewicht während chronischer Nicotinzufuhr und nach Entzug" zum Dr. rerum medicinalium. Sie arbeitete mehrere Jahre als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Pharmakologie und Toxikologie. Als ihr Mann, Professor Dr. Karl-Werner Schulte, von der Universität Münster an die European Business School (EBS) wechselte, gab sie ihre Stelle auf. 1990 gründete sie gemeinsam mit ihrem Mann die EBS Immobilienakademie und war bis 2006 deren Geschäftsführerin. Nach dem Wechsel an die Universität Regensburg übte sie bis 2010 die gleiche Funktion an der IREBS Immobilienakademie aus. In jenem Jahr war sie auch Mitgründerin der IREBS Afrika-Stiftung (IREBS Foundation for African Real Estate Research), die sie bis zuletzt ideell und finanziell unterstützt hat. Durch ihr Wirken hatte sie wesentlichen Anteil an der Professionalisierung der Immobilienbranche in Deutschland und weit darüber hinaus. Auch war sie maßgeblich dafür verantwortlich, dass sich die IREBS Immobilienakademie zu einer der bedeutendsten Weiterbildungsinstitutionen für Immobilienberufe weltweit entwickelt hat.

PERSONALIEN

links: Tom Lisiecki
rechts: Clemens Schäfer

links: Dr. Andreas Schillhofer
rechts: Jörn Stobbe

Tom Lisiecki ist neuer Chief Executive Officer von TriGranit. Tom Lisiecki hatte bereits 13 Jahre bei TriGranit gearbeitet, in den letzten Jahren als Chief Investment Officer und Country Director – Poland, bevor er 2017 TriGranit verließ und zu CityCon in Stockholm ging. Dort war er als Chief Development Officer tätig. Jetzt kehrte er als CEO zu TriGranit zurück.

Clemens Schäfer wird am 1. Juli 2019 Head of Real Estate Europe beim Fondsmanager DWS. Er folgt in dieser Position auf Georg Allendorf, der seine Tätigkeit als Geschäftsführer der DWS Real Estate Ende Juni 2019 beendet. Georg Allendorf ist seit dem 4. Februar dieses Jahres Mitglied des Aufsichtsrats der DWS Grundbesitz und der DWS Alternatives. Clemens Schäfer kam 1998 zum Unternehmen. Seit 2016 ist er Chief Investment Officer (CIO) sowie Head of Portfolio Management für das Immobiliengeschäft Europa der DWS.

Dr. Andreas Schillhofer wurde zum Vorstandsmitglied und neuen CFO der CA Immobilien Anlagen AG bestellt. Dr. Andreas Schillhofer war bei verschiedenen Finanzinstitutionen, darunter Mediobanca, Bank of America Merrill Lynch sowie Greenhill & Co., in Führungspositionen tätig, bevor er 2016 zu PricewaterhouseCoopers wechselte, wo er als Partner und Head of Real Estate Corporate Finance für börsennotierte und größere private Immobiliengesellschaften verantwortlich war.

Jörn Stobbe wird am 1. Januar 2020 Vorsitzender der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH. Er übernimmt diese Funktion von Dr. Reinhard Kutscher, der Ende 2019 mit dann 65 Jahren in den Ruhestand geht. Jörn Stobbe ist seit Februar 2017 Mitglied der Geschäftsführung und Chief Operating Officer (COO) der Gesellschaft. Er übernimmt von Dr. Reinhard Kutscher die Leitung des Immobiliensegments innerhalb der Union Investment Gruppe.

VERMIETUNGEN

BUSINESS GARDEN, WARSCHAU POLEN

Business Garden in Warschau hat drei neue Mieter. Vastint Poland hat 1,566 Quadratmeter Bürofläche an Continental Opony Polska vermietet. Wirtualna Polska übernimmt 7.000 Quadratmeter. Und Bilfinger Tebodin wird 1.200 Quadratmeter belegen. Business Garden liegt an der Zwirki i Wigury Straße und bietet in sieben Gebäuden insgesamt 90.000 Quadratmeter Mietfläche. Entwickler von Business Garden ist Vastint Poland.

MARYNARSKA POINT II, WARSCHAU POLEN

DNB Bank Polska hat den Mietvertrag für rund 3.000 Quadratmeter Fläche im Marynarska Point II in Warschau verlängert. Marynarska Point liegt an der Postepu Straße im Warschauer Bezirk Mokotow. Das Bürogebäude von GLL umfasst 13.000 Quadratmeter Mietfläche.

THE PARK WARSAW, WARSCHAU POLEN

Die Velux-Gruppe hat den Mietvertrag für die Bürofläche im Komplex The Park Warsaw erneuert und gleichzeitig weitere 550 Quadratmeter neu angemietet, so dass das Unternehmen jetzt knapp 2.300 Quadratmeter belegt. The Park Warsaw ist ein Bürocampus im Warschauer Bezirk Włochy nahe dem Flughafen und soll im Endausbau zehn Bürogebäude mit insgesamt 110.000 Quadratmeter Mietfläche bieten.

CITY FORUM, BRESLAU POLEN

Ten Square Games belegt 1.800 Quadratmeter Bürofläche im City Forum in Breslau. Der Bürokomplex, entwickelt von Archicom S.A., liegt an der Kreuzung von Traugutta und Pułaskiego Straße, nahe der Altstadt. City Forum umfasst zwei Gebäude mit insgesamt 24.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

NOWY TARG, BRESLAU POLEN

Das Inneneinrichtungsstudio Tillberg Design aus Schweden hat 1.000 Quadratmeter im Bürogebäude Nowy Targ in Breslau gemietet. Das Gebäude, das derzeit von Skanska entwickelt wird, bietet auf sieben Etagen 22.000 Quadratmeter. Das Projekt soll im August fertiggestellt sein.

WROCLAVIA CENTRE, BRESLAU POLEN

Spaces wird 2.700 Quadratmeter im Wroclavia Center in Breslau belegen. Bei den Mietverhandlungen beriet JLL den Mieter, Knight Frank stand auf Seiten des Projektentwicklers Unibail-Rodamco-Westfield. Wroclavia ist ein gemischt genutztes Zentrum und bietet auf insgesamt 8.000 Quadratmetern sowohl Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen als auch Büroflächen.

AFI TECH PARK, BUKAREST RUMÄNIEN

New Work und Afcon Electra Romania ziehen in den AFI Tech Park Campus in Bukarest. New Work mietete 2.800 Quadratmeter im AFI Tech Park 1. Afcon Electra Romania unterschrieb einen Mietvertrag über 500 Quadratmeter. AFI Tech Park 1 ist das erste fertiggestellte Gebäude des Campusprojekts und bietet 22.000 Quadratmeter Bruttomietfläche. Das Projekt liegt am Bulevardul Tudor Vladimirescu 29.

ART BUSINESS CENTER 5, BUKAREST RUMÄNIEN

Activ Property Services vermittelte zwei Mietverträge im Art Business Center 5. Beide insgesamt 500 Quadratmeter umfassende Flächen werden von GTM Managing Services und Vehicle Management System belegt, zwei Dienstleistungsunternehmen der Autoindustrie. Art Business Center 5 liegt an der Nicolae Caramfil Straße, 350 Meter von der Pipera Chaussee und 950 Meter vom Bürobezirk Barbu Vacarescu entfernt. Das Gebäude, das 2007 fertiggestellt wurde, umfasst 11.000 Quadratmeter Bruttomietfläche sowie 176 Parkplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage.

BUCHAREST TOWER CENTER, BUKAREST RUMÄNIEN

Mindspace hat im Bucharest Tower Center nahe der Piata Victoriei eine 2.000 Quadratmeter große Co-Working-Fläche eröffnet. Bucharest Tower Center bietet insgesamt 22.500 Quadratmeter Bruttomietfläche. Eigentümer des 2012 eröffneten Komplexes ist Globalworth.

OREGON PARK, BUKAREST RUMÄNIEN

BNP Paribas hat 5.500 Quadratmeter in Oregon Park in Bukarest angemietet. BNP Paribas Personal Finance, BNP Paribas Leasing Solutions, BNP Paribas Corporate & Institutional Banking und BNP Paribas Central Europe Technologies werden in das Gebäude C einziehen. 2018 hatte Lion's Head Investments Oregon Park von Portland Trust und Ares Management gekauft. Das Projekt besteht aus drei Gebäuden. Gebäude A und B sind komplett vermietet. Gebäude C ist noch im Bau.

RIVERPLACE, BUKAREST RUMÄNIEN

Ipsos Interactive Services hat seinen Mietvertrag im Bürokomplex Riverplace in Bukarest verlängert. Der neue Mietvertrag über 6.000 Quadratmeter hat eine Laufzeit von sechs Jahren. Riverplace besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 47.000 Quadratmeter Mietfläche. Eigentümer des Projekts ist CA Immo.

ARENA BUSINESS CAMPUS, BUDAPEST UNGARN

Der Betreiber eines medizinischen Zentrums und Costa Coffee übernehmen mehr als 700 Quadratmeter Fläche im Erdgeschoss des Arena Business Campus in Budapest. Die Mietverträge wurden knapp ein Jahr vor Fertigstellung des ersten Abschnitts des Projekts geschlossen, das Atenor entwickelt. Insgesamt soll Arena Business Campus 72.000 Quadratmeter Fläche umfassen. Der erste Abschnitt bietet 20.000 Quadratmeter Bürofläche.

SINCE 2013

CITIES *of* TOMORROW

NO 1 PLATFORM FOR URBAN DEVELOPMENT IN ROMANIA FOR COMPANIES, LOCAL AUTHORITIES AND CIVIL SOCIETY

TOPICS

Energy efficiency & energy management | Tourism
Financing & EU funds | Mobility | Circular economy
Reconversion & Revitalisation | Construction Law
City Governance/Digitalization/City Information Platform

STAY TUNED FOR CITIES OF TOMORROW #8, 2020!

Follow us on:
www.citiesoftomorrow.ro

IM ZEICHEN VON PARTIZIPATION

Ein aufmerksames Publikum und hohe Beteiligung an den Diskussionen kennzeichnet die Konferenz „Cities of Tomorrow".

Die diesjährige Konferenz „Cities of Tomorrow" in Bukarest beleuchtete in vielfacher Hinsicht das Thema Partizipation. Die Beteiligung der Bürger an Entscheidungen über ihre Lebenswelt gewinnt in Rumänien zunehmend an Gewicht.

Traditionell findet Ende März die von der Deutsch-Rumänischen Industrie- und Handelskammer AHK organisierte Konferenz „Cities of Tomorow" statt, die jedes Jahr unter einem anderen Motto steht. Dieses Mal lag der Schwerpunkt auf Partizipation – ein Thema, das in Rumänien oft noch „Neuland" für die Stadtverantwortlichen ist. Ihnen dürften daher die Grundlagen der Partizipation, die Arnold Voss, Gründer und Inhaber des Planungsbüros „Office for the Art of Planning – OfAP" erläuterte, eher geholfen haben (siehe Seite 18), als die Vorstellung des sehr detaillierten und ausgefeilten Partizipationsprozesses beim Raumwerk D, der Neuaufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Düsseldorf.

Eugen Panescu, Architekt und Gründungspartner des deutsch-rumänischen Architekturbüros Planwerk in Cluj-Napoca, befasste sich mit der Wiederbelebung der Städte, ein Thema, bei dem seiner Meinung nach die Beteiligung der Bürger unabdingbar ist, wenn es funktionieren soll. Er ging auf die historischen Ausgangsbedingungen ein: Unter der diktatorischen Herrschaft Ceausçescus vor 1989 galt eine eigene Meinung nicht nur als inopportun, sondern konnte auch strafrechtliche Folgen haben. Verständlich, dass sich niemand offen äußerte. Gleichzeitig stellte Eugen Panescu aber auch fest, dass in den vergangenen 35 Jahren städtebauliche Qualität verloren gegangen ist. Partizipation bedeutet seiner Erfahrung nach, nicht nur Interesse der Bewohner an ihrer Umgebung zu wecken, sondern auch, die Generationen wieder miteinander ins Gespräch zu bringen und vor allem die Erfahrungen und Anregungen jener zu nutzen, die ihr Viertel besser kennen als jeder Planungsverantwortliche. Es mag überraschen, aber bei einer Erhebung in Timisoara stellte sich heraus, dass gerade in historischen Stadtzentren und in den Quartieren aus sozialistischer Zeit die Lebensqualität höher eingeschätzt wird als in den meisten Neubauvierteln, die teilweise rein spekulativ aus dem Boden gestampft wurden. Stadtentwicklung habe nie nur eine Richtung, sondern viele alternative Möglichkeiten, wobei widerstreitende Interessen im Vorfeld geklärt

Ob beim Pitch um das beste Projekt oder in den Workshops, die Vertreter der Städte und Regionen lernen auch voneinander.

werden sollten, fasste er seine Erfahrungen und Empfehlungen zusammen. Und Stadterneuerung umfasse sehr viel mehr als nur „Infrastruktur", also „hard facts". Hier müssen die Verantwortlichen in den Dialog mit den Bürgern treten, auch mit dem Ziel, Optimismus zu fördern und Engagement der Bürger für ihre Stadt hervorzurufen.

Dass sich die Bürger engagieren, wenn sie die Möglichkeit dazu haben, beweist ein Projekt der Weltbank „POT Prioritatile orasului tau" (übersetzt etwa: „Wunschliste für Deine Stadt"), eine Kampagne, die der Öffentlichkeit Gelegenheit bot, über strategische Stadtentwicklungsprojekte via Internet abzustimmen und via Facebook Kommentare abzugeben. Teilnehmende Städte waren Bukarest und der Kreis Ilfov, Cluj-Napoca, Timisoara, Iasi und Alba Iulia. Die Städte sind zwar die Wachstumstreiber der Wirtschaft in Rumänien und ihre Bevölkerung nimmt teilweise um jährlich zehn Prozent zu, dennoch liegt die Urbanisierungsquote mit knapp 55 Prozent deutlich unter dem EU-Durchschnitt (über 75 Prozent), stellte Marius Cristea, Consultant bei der Weltbank, fest. Für Bukarest-Ilfov ging es um zehn Projekte: die Erweiterung und Modernisierung des Flughafens Henri Coanda, dessen Anbindung an das Eisenbahnnetz, um Bahnverbindungen nach Pitesti und Craiova, eine Ringautobahn um Bukarest, die Modernisierung des vierspurigen äußeren Rings um Bukarest, um das Laserzentrum Magurele, die Erneuerung des Stadtzentrums von Bukarest, die Erweiterung des U-Bahnnetzes sowie ein klinisches Zentrum für die Hauptstadt. Rund 292.000 Bürger fühlten sich angesprochen, 400.000 Statements wurden abgegeben und 23.600 Kommentare bei Facebook gepostet.

Eine andere Art der Partizipation überraschte die Konferenzveranstalter, die dieses Jahr erstmals einen Wettbewerb für Projekte der Städte, Privatunternehmen und NGOs ausgelobt hatten. 83 Projekte waren eingereicht worden, aus denen eine Jury jeweils drei pro Kategorie plus ein viertes in der Kategorie Städte auswählte. In einem auf fünf Minuten beschränkten Pitch sollten die Projekte den Konferenzteilnehmern vorgestellt werden. Überraschende Erfahrung: Die Vertreter der Städte und der NGOs schafften es, das Zeitlimit einzuhalten. Wer es nicht schaffte, waren die privaten Unternehmen – sie missachteten jede zeitliche Vorgabe. Man hätte es eher umgekehrt erwartet.

Den ersten Preis für die Städte gewann Resita, eine ehemalige Stahlarbeiterstadt im Banater Gebirge, die nach dem Niedergang der Schwerindustrie unter anderem mit einer hohen Abwanderungsquote zu kämpfen hat. Hier hat die Gemeinde ein Programm „Trust in Resita" aufgelegt und für Initiativen der Bürger zur Verbesserung des Lebens in der Stadt finanzielle Mittel in Höhe von RON 500.000 (rund EUR 100.000) bereit gestellt. Diese Idee passte in vielfacher Hinsicht zum Thema der Konferenz „Cities of Tomorrow": Das Projekt fördert einerseits das Engagement der Bürger für ihre Stadt, es werden konkrete Vorschläge umgesetzt – manchmal sind es ja auch gerade die kleinen Dinge, die das Leben besser machen –, und es trägt dazu bei, dass sich die Bürger mit ihrer Stadt identifizieren können. Zudem ist es eine Idee, über die auch andere Städten nachdenken können und sollten.

In der Kategorie Privatunternehmen ging der Preis an Ceetrus für die Einrichtung eines Nachbarschaftszentrums im Shopping Centers Drumul Taberelor im Sector 6 in Bukarest. Damit hat man für die Bewohner des Quartiers Drumul Taberei einen gemeinsamen Treffpunkt geschaffen. An sich keine schlechte Idee, einem Shopping Center auch eine soziale Komponente hinzuzufügen. Allerdings bleibt ein leiser Zweifel, ob man damit nicht auch die Frequenz erhöhen möchte.

Den Preis für NGOs erhielt eine Gemeinschaft junger Architekten – Over4 –, die sich Gedanken darüber machen, wie man die aus sozialistischer Zeit stammenden viergeschossigen Wohnblöcke sanieren und deren Energieeffizienz

Die einstige Pracht der Badeeinrichtungen in Baile Herculane ist vom Verfall bedroht.

verbessern kann. Von diesen Blocks gibt es in Bukarest und anderen Städten Rumäniens jede Menge – 72 Prozent des Wohnungsbestands in Rumänien befinden sich in großen Mehrfamilienhausanlagen –, und die Wohnqualität ist eine eher sehr bescheidene. Da es unter Umweltgesichtspunkten keine Lösung sein kann, diese Blocks alle abzureißen und Neubauten zu errichten, ist der Ansatz von Over4, die Blöcke energetisch zu sanieren und gemeinsam mit den Bewohnern von außen und innen attraktiver zu gestalten, grundsätzlich eine gute Idee. Ob und wieweit das Konzept auch finanziell tragfähig ist, muss sich zeigen.

Der Nachmittag der Konferenz stand im Zeichen acht verschiedener Workshops – von Energieeffizienz über Finanzierungsfragen und EU-Fonds, digitale Stadtverwaltung, Mobilität, Baurecht, Umnutzung und Revitalisierung bis hin zu Kreislaufwirtschaft und Tourismus. Alle Workshops waren gut besetzt und die Beteiligung an den jeweiligen Fragen, Themen und Projekten lebhaft. Traditionell werden am Ende der Konferenz die Ergebnisse kurz vorgestellt und dürfen dann alle Konferenzteilnehmer über den besten Workshop abstimmen. Viel hängt dabei von der Art der Präsentation ab und so war es – wie im Vorjahr – der Tourismus-Workshop, der die meisten Stimmen auf sich vereinigte.

In diesem Tourismusworkshop ging es um Baile Herculane, einen Kurort im Banater Bergland. Schon die Römer wussten die Heilquellen zu schätzen. Im frühen 18. Jahrhundert, als das Banat an Österreich fiel, begann der erneute Aufstieg des Kurorts. Bäder und andere Kureinrichtungen entstanden. Nicht nur das österreichische Militär kurte hier, auch Kaiser Franz Joseph I. und Kaiserin Elisabeth schätzten die Quellen. Baile Herculane ist noch immer ein Kurort, doch die historischen Bauten verfallen zunehmend. Vor allem die Neptunbäder, die zwischen 1883 und 1886 erbaut wurden und zusammen mit den Hotels Decebal und Traian sowie dem Casino den historischen Kern des Kurorts bilden, sind in einem mehr als beklagenswerten Zustand. Eine Gruppe junger Architekten und Architekturstudenten aus Timisoara fasste mehr oder weniger spontan den Entschluss, das Kulturerbe zu erhalten und wiederzubeleben. Sie gründeten den Verein Locus mit dem Ziel, einerseits die Bevölkerung beim Erhalt und der Revitalisierung des kulturellen Erbes miteinzubeziehen, andererseits dafür zu sorgen, dass die historischen Gebäude in die Liste des Weltkulturerbes aufgenommen werden. Es ist kein leichter und schneller Weg, aber ein erster Erfolg ist, dass die Neptunbäder inzwischen zumindest gesichert sind und nicht weiter verfallen.

Redet man mit den jungen Leuten – das ganze Team von Locus ist deutlich unter 30 Jahre alt –, dann spürt man das große Engagement und eine Begeisterung, die ansteckend ist. Sie wären ein idealer Kandidat für den nächsten Wettbewerb um das beste Projekt der NGOs. | **Marianne Schulze**

VERTRAUEN IST DIE WÄHRUNG DER PARTIZIPATION

Bitte betrachten Sie Partizipation skeptisch. Skepsis ist nicht nur die Mutter der Wissenschaft, sondern auch das Ergebnis vieler praktischer Erfahrungen. Als Stadtplaner, Politiker und Bürger habe ich im Lauf der Jahrzehnte viele Erfahrungen gesammelt. Ich war als Berater auf beiden Seiten des Partizipationsprozesses tätig: für von unten nach oben wirkende Bürgergruppen sowie für die von oben nach unten agierenden Technokraten, für mächtige private und öffentliche Investoren wie für Menschen ohne Geld und mit geringem Einfluss.

Jede Art von Partizipation ist ein Machtspiel zwischen unterschiedlichen Interessen und Zielen. In nahezu jedem Land, ob demokratisch verfasst oder nicht, gewinnen normalerweise die Leute mit mehr Geld und Einfluss. Partizipation ist meist ein Frühwarnsystem für Investoren und Planer, um Widerstand und Probleme zu erkennen. Aber es ist ebenso eine enorme Möglichkeit für den Normalbürger, sein demokratisches Recht auszuüben, an der Gestaltung und Verbesserung seiner direkten Umwelt teilzuhaben.

Um in dieser Art der Bottom-up-Partizipation erfolgreich zu sein, braucht es einige Voraussetzungen: den Aufbau eigener medialer und politischer Einflussmöglichkeiten, die Möglichkeit, zur richtigen Zeit Zugang zu allen notwendigen Informationen zu bekommen und, falls nötig, auch die Unterstützung von neutralen Experten, die sich mehr ihrem Wissen als ihrer Karriere verpflichtet fühlen. Doch die wichtigsten Grundlagen sind Vertrauen, Wahrhaftigkeit und Zähigkeit: Vertrauen in Menschen und Prozesse, Wahrhaftigkeit der Information und Intentionen sowie die eigene Hartnäckigkeit, Dinge zu einem Ende zu bringen.

Partizipation ist harte Arbeit und hinterlässt – wie jede politische Aktion – Gewinner und Verlierer. Am Ende haben manche Menschen größeren Einfluss als zuvor, andere weniger. Daher bedeutet öffentliche Partizipation fast immer eine Umverteilung von lokaler oder regionaler politischer und sozialer Macht. Darum ist Partizipation selbst eine wichtige politische Aufgabe. Häufig ist der politische Kampf für Partizipation – oder besser: für die besten Bedingungen der Partizipation – der erste Schritt zur Partizipation selbst. Doch selbst wenn diese Bedingungen gegeben sind, gibt es keine Erfolgsgarantie. Am Ende können die Schwachen noch schwächer und die Starken noch stärker sein. Der Grund dafür ist meist fehlende Wahrhaftigkeit bei Informationen und Intentionen und dass es keine Möglichkeit gibt, das zu entlarven. Die unvermeidlichen Folgen für den Normalbürger, der nicht mit politischen Machtspielen vertraut ist, sind Enttäuschung, Ärger und Frustration. Unter diesen negativen Bedingungen führt Partizipation zu weniger demokratischer Motivation.

Sprechen wir also darüber, wie man dieses Ergebnis vermeiden kann, und lassen Sie mich erklären, was Vertrauen im Zusammenhang mit Partizipation bedeutet. Es geht um die Beziehung zwischen Vertrauen, Zeit, Information, Kommunikation und Macht. Vertrauen in diesem Kontext bedeutet, positiv mit dem Risiko umgehen, dass man nicht steuern kann, was bei der Partizipation herauskommt. Es ist ein Entscheidungsprozess mit offenem Ausgang, kombiniert mit der Hoffnung, dass für jeden der Gewinn größer ist als der Verlust. Um es in drei Punkten zusammenzufassen:

- **Partizipation ist nichts für Feiglinge**

Partizipation ist ein Risiko, bei dem jeder gewinnen und verlieren kann, denn neue und unbekannte Beteiligte nehmen an dem Entscheidungsprozess teil. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf die etablierten Beteiligten ist, dass sie den Prozess nicht wie sonst steuern können. Für die neu Hinzugekommenen wiederum bedeutet es, dass sie es mit Machtstrukturen zu tun haben, die sie nicht kennen und denen sie nicht trauen.

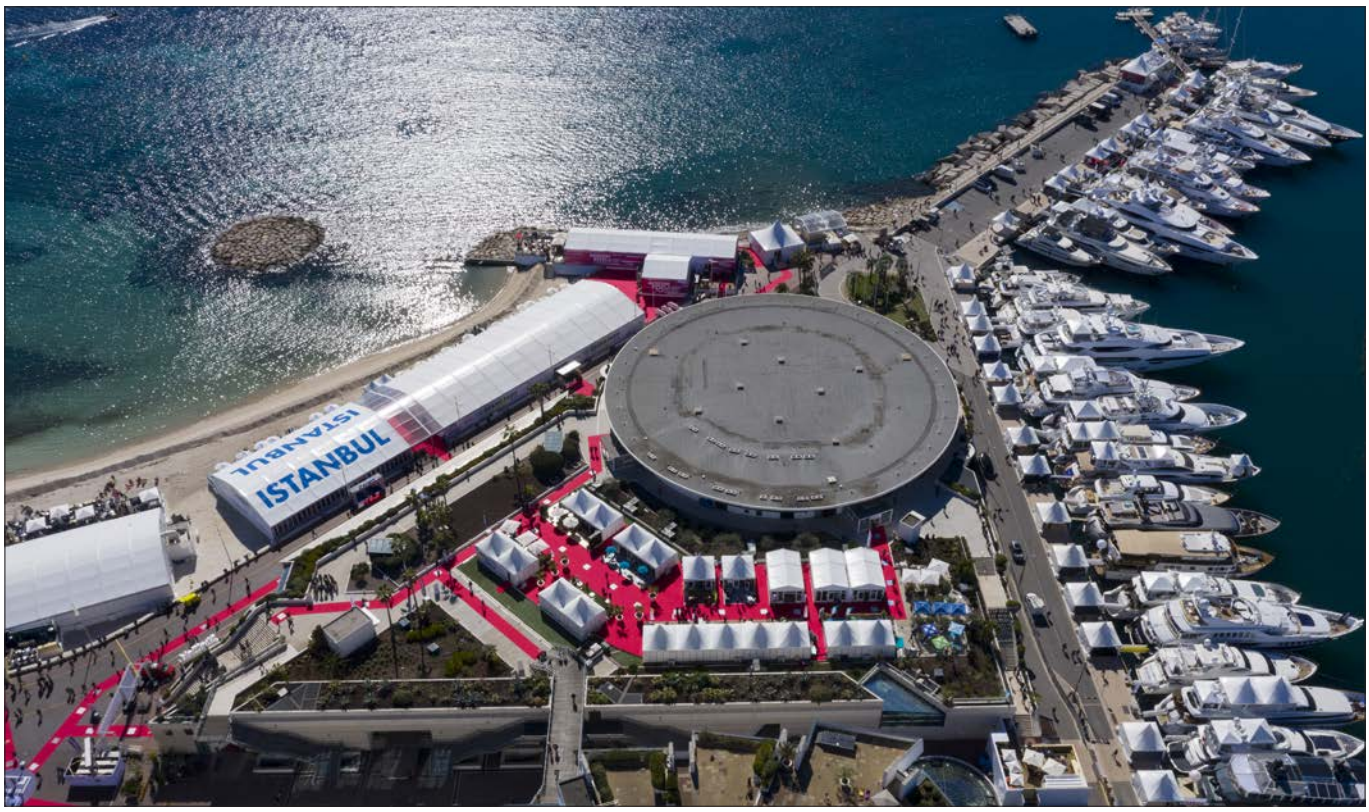
- **Wahrhaftigkeit ist die wichtigste Investition in Partizipation**

Wahrhaftigkeit ist hinsichtlich der Partizipation keine absolute Forderung. Es ist eher eine Richtlinie, wonach Information auf Fakten beruhen sollte und die Intentionen dahinter verständlich werden. Plausibilität der Information bedeutet, dass die vernünftige Annahme, dass es wahr sein kann, die Kontrolle ersetzt, wo Kontrolle nicht möglich ist. Wahrhaftigkeit bei der Partizipation bedeutet die ernste Absicht, so wahrhaftig wie möglich unter dem gegebenen Risiko zu sein.

- **Vertrauen ist die Währung der Partizipation**

Man kann einen Entscheidungsprozess nicht ohne Vertrauen in Gang setzen. Vertrauen braucht jedoch positive Bedingungen, um zu entstehen und zu wachsen. Jede Erfahrung von Druck, Propaganda, Manipulation und Ungerechtigkeit führt zu Misstrauen. Unter diesen Bedingungen ist die wichtigste „Rendite" für das Investment Wahrhaftigkeit der Zuwachs an Vertrauen. **| Arnold Voss**

INTERNATIONALER KONTAKTHOF



Die Mipim von oben: In der Mitte der Espace Riviera, ein Teil der Pavillons und der alte Hafen mit den Yachten.

Viele Facetten kennzeichnen die Mipim: Es gibt zur Schau gestellte Dekadenz, die durchaus zum während der Messe teuren Cannes passt, vor allem aber jede Menge Präsentationen von Projekten, Standorten und Dienstleistungen aus aller Welt. Gespräche zwischen und mit Projektentwicklern, Investoren, Architekten und Beratern sowie Repräsentanten von Städten und Regionen finden in entspannter Atmosphäre statt.

Nach Angaben des Veranstalters Reed Midem verzeichnete die 30. Mipim, die vom 12. bis zum 15. März in Cannes stattfand, 26.800 Teilnehmer aus mehr als 100 Ländern, darunter rund 5.400 Investoren und 560 Politiker. Das Resümee wohl vieler Teilnehmer fasste treffend der Titel des Nachberichts in der österreichischen Tageszeitung *Der Standard* zusammen: „Die beste Mipim vor der nächsten". Denn jedes Jahr erreichen einen nach der Mipim neue Rekordzahlen und subjektive Eindrücke, die das Frühjahrstreffen an der Côte d'Azur wieder einmal als wichtig und erfolgreich beschrieben.

Etwas anders formulierte es Werner Rohmert im deutschen Online-Medium *Der Immobilienbrief*: „Business as usual ist eine freundliche Umschreibung der ‚Friede, Freude, Eierkuchen'-Stimmung' in Cannes", und meinte: „Manche Social Media Partyvideos erfolgreicher Jungmatadore der Wohnungswirtschaft wären ideales Marketingmaterial für die ‚Enteignet'-Bewegungen. Wohl kaum ein Mieter oder Eigentumswohnungskäufer findet Champagner-Spritz-Videos so lustig wie die Mitspieler." Zudem „streckten auch in diesem Jahr die geliehenen Mega-Yachten der internationalen Immobilienunternehmer dem Hafen-Flaneur die (…) ausladenden Hinterteile entgegen", so Werner Rohmert. Doch relativiert die Protzerei mit den Yachten sich selbst, wenn diese nebeneinander in einer langen Reihe liegen und schon längst große Firmenlogos vonnöten sind, damit Gäste nicht auf dem falschen Boot landen oder lange suchen müssen.

Aber nicht der alte Hafen, sondern der Palais des Festivals ist der eigentliche Ort des Geschehens. Dort präsentieren sich Unternehmen sowie Städte und Regionen, dort finden die Konferenzen statt, und Terrassen mit Meerblick gibt es zumindest in den oberen Etagen auch. Jedoch reicht die Ausstellungsfläche schon längst nicht mehr für die Vielzahl der Auftritte aus.

Große Zelte, vornehm Pavillons genannt, werden in unmittelbarer Nähe errichtet, und manche Veranstaltungen finden in den umliegenden Hotels, Restaurants und gemieteten Apartments statt.

Einen bedeutenden Gewinn an Erkenntnissen oder bahnbrechende Neuigkeiten bot auch die 30. Mipim mit allein 130 Konferenzen und 480 Sprechern im offiziellen Programm freilich nicht. Worüber also berichten vom gigantischen Kontakthof voller Immobilienmenschen und Standortrepräsentanten? Wenden wir uns einigen Standorten zu, die um die Gunst von Projektentwicklern und Investoren buhlen, und beginnen wir mit dem deutschen Bundesland Nordrhein-Westfalen – auch Heimat des SPH Newsletters –, das sich in der ersten Etage des Espace Riviera präsentierte. Nordrhein-Westfalen ist mit seinen 17,9 Millionen Einwohnern das bevölkerungsreichste und am dichtesten besiedelte der 16 Bundesländer in Deutschland. Allein in der Metropolregion Rheinland leben 8,6 Millionen Menschen und weitere 5,1 Millionen in der Metropolregion Ruhr.

Organisiert von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes NRW.Invest waren die Städte Aachen, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Duisburg, Essen, Köln, Mönchengladbach und Oberhausen sowie die Business Metropole Ruhr, die Metropolregion Rheinland und rund 30 Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft am NRW-Gemeinschaftsstand vertreten. In dieser Form wohl einmalig stellten sich dort sieben Oberbürgermeister und – in Vertretung der erkrankten Oberbürgermeisterin von Köln – der Dezernent für Stadtentwicklung, Planen und Bauen in einem Speed Dating den Fragen von acht Journalisten. Zwar ging es schwerpunktmäßig um aktuelle und künftige Immobilienvorhaben in der jeweiligen Stadt, um Smart-City-Projekte, Wohnungsbau sowie Flächenumnutzungen, aber auch um das Verhältnis von Immobilienwirtschaft und Politik.

Stadtverantwortliche stellen sich am NRW-Stand den Fragen von Journalisten.

Ashok Sridharan, Oberbürgermeister der Stadt Bonn, sagte: „Gerade die Immobilienwirtschaft hat einen hohen Einfluss auf die Gestaltung einer nachhaltigen Entwicklung von urbanen Räumen. Hier würde ich mir von der Immobilienwirtschaft viel mehr neue und innovative Ansätze wünschen." Als Präsident des internationalen Städtenetzwerks ICLEI Local Governments for Sustainability setzt sich der Oberbürgermeister von Bonn als Stadt, in der 20 Institutionen der UN angesiedelt sind, für eine weltumspannende Zusammenarbeit in Sachen Nachhaltigkeit ein (siehe auch „Standpunkt" auf Seite 23). Bochums Oberbürgermeister Thomas Eiskirch nannte als Beispiel aus seiner Stadt: „Wir verfolgen das strategische Ziel, jedes Jahr 800 neue Wohnungen zu schaffen. Für Bochum ist dieses Ziel ehrgeizig und soll den Wachstumskurs der Stadt unterstützen. Wir wünschen uns ein Engagement für die Realisierung von neuen Wohnformen mit vernetzten Mobilitätslösungen und eine aktive Einbindung der Bürgerschaft."

Ebenfalls in Nordrhein-Westfalen, in der Landeshauptstadt Düsseldorf, befindet sich der Hauptsitz von Metro Properties, dem Immobilienunternehmen des Handelskonzerns Metro AG. Der CEO von Metro Properties Jean-Christophe Bretxa stellte die neuesten weltweiten Entwicklungen vor. Zu den zahlreichen Standorten von Metro gehören unter anderen Wuhan in China und Bangalore in Indien. Besonders am Beispiel Bangalore, so Jean-Christophe Bretxa, werde deutlich, wie wichtig gemischt genutzte Entwicklungen für die Stadtverdichtung sind. Doch der CEO von Metro Properties geht noch einen Schritt weiter. „Das, was wir in Bangalore in Indien auf den Weg gebracht haben, ist auch in Deutschland gefragt," und resümiert die jüngsten Aktivitäten am Hauptsitz der Metro AG in Düsseldorf. Dort sollen die in die Jahre gekommenen und nicht mehr benötigten Bürogebäude der ehemaligen Horten-Zentrale durch ein Wohnquartier ersetzt werden. Grün- und Wasserflächen liegen in direkter Nähe, so dass das Projekt passenderweise den Namen „Albertussee" trägt. Für die Umsetzung hat das Immobilienunternehmen Pandion den Zuschlag erhalten.

Nicht weit vom NRW-Stand entfernt präsentierten sich auf der Gemeinschaftsfläche „German Cities" die Städte Bremen,

Hannover im Fokus: ein A-Standort unter den B-Standorten in Deutschland.

Leipzig und Nürnberg, die Stadt und Region Hannover sowie die Metropolregion Rhein-Neckar, von der wohl Mannheim der bekannteste Immobilienstandort sein dürfte. Wiewohl das Logo des Standes etwas in die Irre führt, da die größeren deutschen Städte Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, München und Stuttgart ebenfalls als Aussteller auf der Mipim waren, verband die teilnehmenden Standorte, dass sie alle so genannte B-Städte sind. Und diese rücken – in Deutschland wie anderswo – mehr und mehr in den Fokus der Investoren und damit auch der Projektentwickler. Denn Überhitzungen wie in manchen so genannten A-Städten und der dort eher gegebene Mangel an Flächen und Produkten sind in den Städten der „zweiten Reihe" zumeist Fremdwörter.

Hannover präsentierte sich zudem im Konferenzprogramm der Mipim. Auf der Veranstaltung stellte Oberbürgermeister Stefan Schostok die niedersächsische Landeshauptstadt als interessanten Investitionsstandort vor. Dem stimmte Ulrich Gerhardt zu, Geschäftsführer bei Taurus Investment, der zu der jüngsten Investition seines Unternehmens in die Entwicklung eines Technoparks im Wissenschafts- und Technologiepark Hannover WTH anmerkte: „Mit Hannover hat Taurus sich unter den B-Standorten für einen A-Standort entschieden." Schon erheblich länger, nämlich seit der Gründung im Jahr 1871, ist der Weltkonzern Continental in Hannover angesiedelt. Hier steht nach wie vor die Unternehmenszentrale. Und das wird auch so bleiben. Zum 150-jährigen Jubiläum im Jahr 2021 soll die neue Konzernzentrale fertiggestellt sein, so Projektleiter Hans-Georg Gerstmann von der Continental AG.

Ebenfalls im Konferenzprogramm stellte der 5. Bezirk (Sektor 5) der rumänischen Hauptstadt Bukarest ein von ihm initiiertes Megaprojekt vor. Auf einer Fläche von rund 100 Hektar – vormals im Besitz des Verteidigungsministeriums, aber von diesem nicht bebaut und jetzt im Eigentum von Sektor 5 – soll in Bukarest eine neue „Stadt in der Stadt" entstehen. Insgesamt sind 10.000 Wohnungen, 300.000 Quadratmeter Bürofläche, ein Krankenhaus, eine Mehrzweckarena für Sport- und andere Veranstaltungen sowie für die Hälfte des Areals Parks und Grünanlagen geplant. Die öffentliche Hand hat bereits einen Masterplan entwickeln lassen und setzt auf Public Private Partnership. Passend zum 100-jährigen Staatsjubiläum Rumäniens im vergangenen Jahr trägt das gigantische Vorhaben den Namen „Bucharest Centenary Project". Sektor 5 nahm erstmals mit einem eigenen Stand an der Mipim teil.

Ob nun Neulinge wie Sektor 5 oder Mipim-Veteranen wie die nordrhein-westfälischen Städte und Hannover – alle Aussteller konnten an den vier Tagen in Cannes ihre Projekte und Leistungen präsentieren und andere kennenlernen sowie zahlreiche Gespräche führen. Umgekehrt treffen Investoren und Entwickler, die Projekte und Gebäude suchen, auf eben diese Angebote. „Theoretisch kann man die Termine hier auch zu Hause machen. Aber es sind alle da, und man kann hier Gespräche auch ohne Termin führen", brachte es Hans Wilhelm Reiners, Oberbürgermeister der Stadt Mönchengladbach, auf den Punkt. Für vier Tage ist die Mipim eben ein internationaler Kontakthof. Doch die internationalen Kontakte sind nicht alles. In entspannter Atmosphäre fernab vom Büro oder Konferenzräumen ergeben sich in Cannes auch zielführende Gespräche mit Immobilienfachleuten aus dem eigenen Land oder gar der eigenen Stadt und Region. Und das wird wohl auch künftig so bleiben.

Für alle, die schon früh Flüge und Hotels für die nächste Mipim buchen möchten: Sie findet vom 10. bis zum 13. März 2020 statt. **| Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
4. Juni 2019	Prague Property Forum	Cubex Center, Na Strži 2097/63, Prag, Tschechische Republik	www.property-forum.eu
17.–19. Juni 2019	REBEC XII. Real Estate Belgrade Exhibition & Conference	Hilton Belgrad, Serbien	www.rebec.rs
25.–28. Juni 2019	XV. Deutsch-Russische Städtepartnerkonferenz	Kreis Düren, Deutschland	www.deutsch-russisches-forum.de
26.–28. Juni 2019	Resilient Cities 2019 The 10th Global Forum on Urban Resilience and Adaptation	Gustav-Stresemann-Institut (GSI), Langer Grabenweg 68, Bonn, Deutschland	https://resilientcities2019.iclei.org
3.–6. Juli 2019	ERES Annual Confernce	ESSEC Business School, 3 Avenue Bernard Hirsch, Cergy-Pontoise Cedex, Frankreich	www.eres.org
7.–9. Oktober 2019	Expo Real Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net

NACHHALTIGKEIT UND DIGITALISIERUNG – FÜR DIE STADT DER ZUKUNFT

Ashok Sridharan, seit 2015 Oberbürgermeister der Bundes- und UN-Stadt Bonn und seit 2018 Präsident von ICLEI Städte für Nachhaltigkeit

Städtische Entwicklung und damit auch Kernbereiche der Immobilienwirtschaft stehen vor zentralen Herausforderungen. Bis zum Ende des Jahrhunderts werden 80 Prozent der Menschen in Städten leben. Nicht nur das Mehr an Menschen fordert die Städte, sondern auch der Klimawandel. Beides braucht smarte Strategien, basierend auf dem ganzheitlichen Prinzip der Agenda 2030 und auf globaler Verantwortung. Dafür arbeiten in Bonn viele Institutionen, allen voran die Vereinten Nationen, die hier ihre Arbeit für Nachhaltigkeit gebündelt haben. Die Stadt Bonn gestaltet den Strukturwandel engagiert mit.

Die Stadt der Zukunft vereint Sicherheit und Lebensqualität für die eigene Bevölkerung mit dem Bewusstsein für Menschen, Ressourcen und Natur in anderen Ländern. Diese Fragen behandelt auch die Bonner Konferenzreihe „ICLEI Resilient Cities", die Städte aus aller Welt mit Fachleuten aus Wissenschaft und Entwicklungszusammenarbeit zusammenführt.

Im Februar 2019 haben wir in Bonn unsere erste Nachhaltigkeitsstrategie zur systematischen Umsetzung der Agenda 2030 mit 17 Entwicklungszielen verabschiedet. Diese Agenda gibt uns eine verbindliche Marschrichtung für die nächsten Jahre in sechs Handlungsfeldern vor: Mobilität, Klima und Energie, natürliche Ressourcen und Umwelt, Arbeit und Wirtschaft, gesellschaftliche Teilhabe und Geschlechtergerechtigkeit sowie globale Verantwortung und Eine Welt.

Um bestehende Strukturen nachhaltiger zu nutzen, müssen wir neue Wege beschreiten. Hierzu bietet die Digitalisierung Möglichkeiten. Darum haben wir die Initiative „Digitales Bonn" ins Leben gerufen und als eine der ersten Städte Deutschlands einen Chief Digital Officer (CDO) als Impulsgeber „von außen" für alle Aspekte der Digitalisierung unserer Stadt berufen. Das kommt auch unserer Arbeit als Modellstadt für Luftreinhaltung zugute. In einem Bundesprojekt entwickeln wir als „Lead City" neue Ansätze und Maßnahmen, um Klimaemissionen und Feinstaub zu reduzieren sowie Fahrverbote zu vermeiden. Wer schnell ein Verkehrsmittel benötigt, schaut auf die Apps unserer Stadtwerke Bonn und findet dort nicht nur Busse und Bahnen, sondern auch ein Fahrradverleihsystem. Gegen die „leeren" Kilometer vergeblicher Parkplatzsuche haben wir gemeinsam mit der Deutschen Telekom eine App entwickelt, die hilft, freie Parkplätze zu finden und die fällige Gebühr zu entrichten.

Nichts davon funktioniert singulär oder nur auf der lokalen Ebene. Städte sind erfolgreich, weil sie vernetzt arbeiten – gemeinsam mit ihrer Bevölkerung, der Zivilgesellschaft, der Wissenschaft, der Wirtschaft und anderen Entscheidungsebenen – Kreise, Bundesländer, die nationale, europäische und globale Ebene.

Zukunftsfähige Städte entwickeln, heißt doppelt vernetztes Arbeiten: im globalen Austausch in unseren Netzwerken einerseits, durch Verbesserung und bessere Nutzung unserer Infrastrukturen mittels digitaler Innovation andererseits. Die Agenda 2030 hat den Leitsatz „Leaving no one behind" – „Alle mitnehmen". Was sonst würde die wichtigste Aufgabe der Städte, die Daseinsfürsorge, die zukunftsfähige, nachhaltige Stadt, besser beschreiben?

impressum

Redaktion: *Andreas Schiller (V.i.S.d.P.), Marianne Schulze*
Layout: *Silvia Hogl, www.diehogl.at*
Erscheinungsweise: *8-mal jährlich*
Verlag: *Schiller Publishing House 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: *Uoaei1 – Wikimedia (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 12), AHK Deutsch-Rumänische Industrie- und Handelskammer (S. 15, S. 16), Hotel Minerva – Baile Herculane (S. 17 oben), Daniel Gheorghita (S. 17 unten), L. Tintignies – Image & Co / Reed Midem (S. 19), NRW. Invest (S. 20), Stadt Hannover (S. 21 oben), V. Desjardins – Image & Co / Reed Midem (S. 21 unten), Regina Spitz (S. 23)*