Nr. 68 | Juli 2019

SPH newsletter

news

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

schwerpunkt

Polen hat in vielerlei Hinsicht zu westeuropäischen Ländern aufgeschlossen. Das gilt auch für den Investmentmarkt. Seite 14

hintergrund

Bukarest ist eine der europäischen Städte mit dem dynamischsten Wirtschaftswachstum. Dort wird jetzt mit dem Bucharest Centenary Project eine der größten Stadtentwicklungsmaßnahmen auf den Weg gebracht. Seite 17

Die Resilienz von Städten stand im Mittelpunkt einer Konferenz Ende Juni in Bonn. Seite 19

termine

Messen und Kongresse Seite 21

standpunkt

Freiraum schafft Stadtraum – und das Gesamtgefüge der Stadt braucht Freiräume. Seite 22

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Sommer ist die Zeit der Ferien und damit oft für Reisen. „Wenn jemand eine Reise tut, kann er was erzählen", heißt ein altbekannter Satz. In einem Gespräch erfuhr ich, dass in New York City inzwischen mehr und mehr Menschen mit dem Fahrrad unterwegs und die dafür neu eingerichteten Radwege grün sind. Das leuchtete mir sofort ein. Warum müssen die hier in Deutschland so oft rot sein? Von der farbpsychologischen Wirkung her ergibt grün mehr Sinn. Auch die Berliner Verkehrssenatorin kam mit denselben Eindrücken aus den USA zurück. Inzwischen gibt es in der deutschen Hauptstadt die ersten grünen Radwege.

Andere Gesprächspartner berichteten von Flughäfen in Asien und Indien. Dort lernten sie auf manchen rigide wirkende, aber effiziente Methoden beim Boarding kennen, um wirklich nur die richtige Gruppe der aufgerufenen Passagiere einsteigen zu lassen. Doch am Ende überwiegen die Vorteile: Zügiges Boarding spart nicht nur Zeit, komfortabler als Rumstehen und Gedrängel im Gang des Flugzeugs ist es auch.

Ich erzähle gerne von sehr kleinen Bahnhöfen in Europa, in denen es noch mit Personal besetzte Fahrkartenschalter und manchmal sogar Bahnhofsvorsteher gibt. Ticketautomaten finden sich dort zwar auch, aber eben nicht nur. Solche Strukturen haben mit der Achtung vor dem Kunden zu tun, zudem bieten sie Arbeitsplätze und gewähren soziale Kontrolle.

Auf Eindrücke von Ihren Reisen bin ich gespannt. Schreiben Sie mir gerne, was wir von anderen Orten lernen können.

Ihr

Andreas Schiller

Das Gebäude Renaissance am Plac Zbawieciela in Warschau war ursprünglich ein Wohnhaus, das in ein Bürogebäude umgestaltet wurde.

LEADING CITIES INVEST KAUFT IN WARSCHAU

Der Fonds Leading Cities Invest der KanAm Grund Gruppe hat erstmals in Polen investiert und das Gebäude Renaissance an der Kreuzung von Mokotowska und Marszalkowska Straße am Plac Zbawieciela in Warschau gekauft. Das ursprünglich 1902 als Wohnhaus erbaute Objekt wurde vollständig in ein modernes Bürogebäude umgewandelt und bietet auf fünf Etagen rund 5.300 Quadratmeter Fläche mit fünf Ladeneinheiten im Erdgeschoss und einer dreistöckigen Tiefgarage. Die KanAm Grund Group kaufte das Gebäude von einem Fonds, der von GLL Real Estate Partners gemanagt wird. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

UMBAU DES CENTRUM HOTELS IN WARSCHAU ABGESCHLOSSEN

Europa Capital hat die Neugestaltung des Radisson Blu Centrum Hotels in Warschau abgeschlossen. Gleichzeitig wurde das Hotel als Fünf-Sterne-Hotel in Radisson Collection Hotel Warsaw umbenannt. Das Hotel umfasst 311 Zimmer und Suiten sowie 590 Quadratmeter Konferenz- und Veranstaltungsfläche, die Raum für rund 400 Teilnehmer bieten. Europa Capital hat sich bei dem Projekt mit WX Management Services zusammengeschlossen. Das Radisson Collection Hotel Warsaw wird über einen internationalen Managementvertrag von Radisson Hospitality AB betrieben.

KOREANISCHER INVESTOR ERWIRBT ZWEI LOGISTIKPARKS IN POLEN

Hines hat den in Seoul ansässigen Investmentmanager Mirae Asset Global Investments beim Kauf von zwei Logistikzentren bei Breslau und Konin beraten. Zusammen bieten die beiden Zentren 163.135 Quadratmeter Fläche. MAGI erwarb die beiden Logistikzentren von Blackstone über den Kauf der beiden Objektgesellschaften. Das erste der beiden Objekte ist ein Logistikzentrum an der Logistyczna Straße 6 in Bielany Wrocławskie. Einziger Mieter ist Amazon. Das Unternehmen belegt das gesamte Gebäude mit einer Fläche von 123.469 Quadratmetern. Es war das erste Verteilzentrum von Amazon in Polen und wurde 2014 in Betrieb genommen. Das zweite Investment ist ein Logistikzentrum an der Kasztelanska Straße 35 in Kragola bei Konin. Einziger Mieter der insgesamt 39.666 Quadratmeter großen Lagereinrichtung ist die Eurocash Group, ein Großhändler für schnelldrehende Konsumgüter in Polen.

BAUSTART FÜR PANATTONI PARK PRUSZKÓW IV

Panattoni Europe hat mit dem Bau eines neuen Logistikparks bei Warschau begonnen. Der Panattoni Park Pruszków IV soll ein Gebäude mit 43.000 Quadratmeter Lager- und Bürofläche umfassen. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal dieses Jahres geplant.

Warsaw Spire
Bürogebäude
Warschau

Helaba

Q 19
Einkaufszentrum
Wien

Balthazar
Bürogebäude
Paris

61 Ninth Avenue
Gemischt genutzte
Immobilien
New York

EDGE Südkreuz
Büro-Development
Berlin

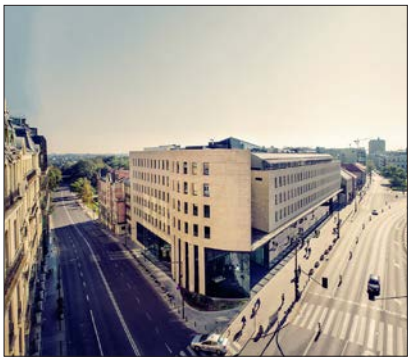
Upper Zeil
Geschäftshaus
Frankfurt

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.



Das erste Investment der Credit Suisse in Polen sind die beiden Bürogebäude Astoria (oben) und Ethos (unten) in Warschau.

CREDIT SUISSE INVESTIERT ERSTMALS IN POLEN

Credit Suisse Asset Management Global Real Estate hat für seinen Immobilienfonds die beiden Bürogebäude Ethos und Astoria in Warschau erworben. Das fünfgeschossige Ethos-Gebäude bietet 13.000 Quadratmeter Büro- sowie 4.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Ethos wurde 1998 errichtet und 2016/2017 komplett erneuert. Verkäufer war Kulczyk Silverstein Properties. Astoria umfasst auf zehn Etagen 18.000 Quadratmeter Bürofläche sowie im Erdgeschoss auf rund 1.000 Quadratmeter Einzelhandelseinrichtungen. Über die Kaufpreise wurde Stillschweigen bewahrt.

NÄCHSTER ABSCHNITT DES CENTRUM PRASKIE KONESER

Liebrecht & Wood hat den ersten Spatenstich für den nächsten Abschnitt des Centrum Praskie Koneser in Warschau gesetzt. Dieser Abschnitt umfasst zwei fünfgeschossige Bürogebäude mit insgesamt 22.000 Quadratmeter Mietfläche. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2021 geplant. Das gemischt genutzte Projekt Centrum Praskie Koneser bietet bereits 25.500 Quadratmeter Bürofläche.

SEGRO ERWIRBT 7R PARK WROCŁAW IN BISKUPICE

Segro hat für SELP Segro European Logistics Partnership, ein Joint Venture von Segro und dem kanadischen Pesnsionsfond Public Sector Pension Investment Board, den Kauf des 7R Park Wrocław in Biskupice in Niederschlesien abgeschlossen. Der Logistikpark umfasst 24.000 Quadratmeter Lager- und Produktionsflächen und wird in Segro Industrial Park Wrocław 2 umbenannt. Es ist nach dem Segro Industrial Park Wrocław 1 der zweite Park des Projektentwicklers in der Region.

EPP SCHLIESST ZWEITE TRANCHE DER M1 TRANSAKTION AB

EPP hat den Kauf von vier M1 Einkaufszentren und damit den zweiten Abschnitt der M1 Transaktion abgeschlossen. Das an der Johannesburger Börse gelistete Unternehmen ist nach Bruttomietfläche bereits der größte Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien in Polen und fügt seinem Portfolio durch diese Transaktion weitere 141.000 Quadratmeter hinzu. Tranche 2 umfasst die Shopping Center in Bytom, Czestochau, Radom und Posen. Die Transaktion ist EUR 224 Millionen wert.

Damit übernimmt EPP die letzten vier der M1 Shopping Center in der zweiten Tranche und kontrolliert damit insgesamt acht Immobilien des M1 Portfolios. Die dritte und letzte Tranche der M1 Transaktion ist für Juni 2020 geplant und wird das Portfolio von EPP um vier Power Park Fachmarktzentren erweitern.

Palmovka Open Park in Prag 8 wurde vom Projektentwickler Metrostav Development für EUR 76,4 Millionen an die Immofinanz verkauft.

IMMOFINANZ ERWIRBT PALMOVKA OPEN PARK IN PRAG

Die Immofinanz erwirbt den Palmovka Open Park in Prag 8 im Zuge eines Ankaufs der objekthaltenden Gesellschaften. Der Bürostandort besteht aus drei Gebäuden mit einer vermietbaren Fläche von 25.800 Quadratmetern. Der vereinbarte Immobilienwert beläuft sich auf EUR 76,4 Millionen. Verkäufer ist der Projektentwickler Metrostav Development, der die Immobilien 2018 fertiggestellt hat.

CTP SCHLIESST GRÖSSTE FINANZTRANSAKTION IN CEE AB

CTP und ein Konsortium aus drei Banken – Erste Group, Société Générale und UniCredit – haben einen Kredit in Höhe von EUR 1,9 Milliarden für die Finanzierung des tschechischen Portfolios von CTP – 200 Industrieimmobilien mit insgesamt 2,7 Millionen Quadratmeter Fläche – vereinbart.

Es ist die bisher größte Finanzierungstransaktion in CEE. Von dem Kredit mit einer Laufzeit von sieben Jahren sind EUR 1, 6 Milliarden für die Refinanzierung des bestehenden Immobilienportfolios vorgesehen und EUR 269 Millionen für die Finanzierung neuer Projekte, die innerhalb der nächsten 18 Monate abgeschlossen sein sollen. Mit der Transaktion werden 40 bestehende Kreditvereinbarungen in einem syndizierten Kredit zusammengefasst.

MINT INVESTMENTS KAUFT MAIN POINT PANKRAC IN PRAG

Mint Investments Group hat den Kauf des Main Point Pankrac in Prag für das südkoreanische Investmentunternehmen Hana Financial Investment abgeschlossen. Das Transaktionsvolumen liegt bei über EUR 115 Millionen. Mint übernimmt jetzt das Asset Management des Objekts. Main Point Pankrac wurde von PSJ Invest entwickelt. Das Gebäude umfasst 26.500 Quadratmeter Fläche und bietet knapp 400 Tiefgaragenplätze.

SKANSKA INVESTIERT IN PRAG

Skanska hat von der HB Reavis Group B.V für EUR 19,5 Millionen ein 13.000 Quadratmeter großes Areal in Prag erworben, um auf der Fläche ein neues Büroprojekt zu entwickeln. Das Grundstück liegt an der Radlická Straße, einer der Hauptverkehrsstraßen, die das Prager Stadtzentrum mit den westlichen Bezirken und der Autobahn nach Deutschland verbindet. In der Nähe des Areals befindet sich die Metrostation Radlická.

Ebenso hat Skanska von HB Reavis das Bürogebäude Merkuria an der Argentinska Straße in Prag 7 erworben, eine Transaktion, zu der auch die Baugenehmigung für ein neues Bürogebäude gehört, das die bestehende Bebauung ersetzen soll.

Messe München
Connecting Global Competence

Ihr nächstes großes Projekt.

Machen Sie es real – auf der EXPO REAL 2019.

Auf Europas größter Messe für Immobilien und Investitionen trifft sich mit über 45.000 Teilnehmern das Who is Who der Branche. Damit ist die EXPO REAL der ideale Ort für einen Austausch mit führenden Experten. Nutzen Sie die Möglichkeit, um Ihr Netzwerk zu pflegen und zu erweitern. Auf Sie warten internationale Kontakte, neue Projekte und attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Early-Bird-Ticket jetzt sichern

Bis **9. August 2019** kaufen und Vorteile genießen.
exporeal.net/ticket

exporeal.net

22. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen
7.–9. Oktober 2019 | Messe München

Building networks

EXPO REAL

Das Poznan Financial Center gehört jetzt dem Adventum Quartum Immobilienfonds des in Malta ansässigen Investmentmanagers Adventum International.

ADVENTUM INTERNATIONAL ERWIRBT BÜROIMMOBILIE IN POSEN

Adventum International, ein in Malta ansässiger Investmentfondsmanager, hat das 18.000 Quadratmeter umfassende Bürogebäude Poznan Financial Center von Peakside Capital Advisors erworben. Das 2001 fertiggestellte Gebäude wurde zuletzt zwischen 2015 und 2018 renoviert und liegt im Stadtteil Stare Miasto. Der Kaufpreis wurde nicht genannt.

Die Transaktion stellt für beide Parteien einen Meilenstein dar: Es handelt sich um die letzte Veräußerung aus einem Einzelmandat, das von Peakside verwaltet wird. Für Adventum ist die Akquisition das erste Investment in Zentral- und Osteuropa für den Adventum Quartum Immobilienfonds.

M7 INVESTIERT ERNEUT IN POLNISCHE IMMOBILIEN

M7 Real Estate hat für den M7 Polish Active Fund (M7 POLAF) für insgesamt EUR 66 Millionen ein gemischt genutztes Portfolio mit fünf Bürogebäuden sowie Industrie- und Logistikimmobilien in Polen erworben. Das Portfolio umfasst rund 63.000 Quadratmeter Fläche. Die Objekte liegen in Breslau und Warschau.

PANATTONI EUROPE BAUT NEUEN PARK IN OBERSCHLESIEN

Panattoni Europe hat mit dem Bau des Panattoni Park Zabrze begonnen, der geplant 64.200 Quadratmeter Fläche bieten soll. Das Logstikzentrum entsteht in einem historischen Industrieviertel der Stadt und hat die ersten Mieter gesichert: Ein Bierproduzent wird 5.400 Quadratmeter belegen, der Logistikdienstleister Ban-Food 2.200 Quadratmeter. Die ersten 20.000 Quadratmeter sollen im Herbst dieses Jahres fertiggestellt sein. Panattoni Park Zabrze soll drei Gebäude umfassen, die an der Grenze Zabrze Północ und Zabrze Zachód entstehen, nicht weit von den Nationalstraßen 78, 88 und 94 entfernt und nahe der Katowice Special Economic Zone. Bis zur Innenstadt von Zabre sind es sieben Kilometer.

VERKAUF VON KIKA OSTEUROPA AN XXXLUTZ

Die Signa Gruppe hatte im Juni 2018 das Unternehmen kika/Leiner übernommen. Jetzt hat Signa das Osteuropageschäft von kika an XXX Lutz verkauft. Dabei handelt es sich um 22 Standorte in Ungarn, der Tschechischen Republik, der Slowakei sowie in Rumänien und umfasst neben den 22 Immobilien auch das operative Handelsgeschäft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Die Übernahme erfolgt vorbehaltlich der kartellrechtlichen Freigabe.

White House in Budapest entstand auf dem Gelände der ehemaligen Schleck Aufzugsfabrik und besteht aus einem sanierten historischen Gebäude mit rund 2.000 Quadratmeter Fläche sowie einem Neubau mit gut 19.500 Quadratmeter Fläche.

WARBURG-HIH INVEST KAUFT WHITE HOUSE IN BUDAPEST

Die Warburg-HIH Invest Real Estate (Warburg-HIH Invest) hat für einen offenen Spezial-AIF einen Büroneubau in Budapest gekauft. Das von der GTC Group entwickelte White House wurde im Sommer 2018 fertiggestellt und verfügt über eine Gesamtmietfläche von 22.300 Quadratmetern. Das White House befindet sich im Büroteilmarkt Váci Korridor im 13. Bezirk der ungarischen Hauptstadt. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

BIG CEE SERBIA ÜBERNIMMT DAS FASHION PARK OUTLET INDJIJA

Die Gruppe BIG CEE Serbia ist eine Partnerschaft mit dem serbischen Modehändler Fashion Company eingegangen und hat einen Vertrag über den Erwerb eines weiteren Handelszentrums in Serbien, Fashion Park Outlet Indjija, unterzeichnet. Die BIG Group erwarb die Mehrheit der Anteile (67,5 Prozent) an diesem Projekt, Fashion Company hält die verbleibenden Rechte hält (27,5 Prozent). Das Einkaufszentrum Fashion Park Outlet Indjia liegt an der Autobahn Belgrad-Novi Sad.

HENDERSON PARK BETRITT DEN POLNISCHEN BÜROMARKT

Die in London ansässige paneuropäische Vermögensverwaltung Henderson Park hat den Kauf eines 70-prozentigen Anteils an einem Büroportfolio in Polen abgeschlossen. Das Portfolio umfasst elf Bürogebäude mit insgesamt 105.000 Quadratmeter Fläche. Henderson Park erwarb den Anteil an dem Portfolio von EPP, die die verbleibenden 30 Prozent halten. Ein Kaufpreis wurde nicht genannt.

Zu den Objekten gehören der O3 Business Campus in Krakau, der aus drei elfgeschossigen Gebäuden mit insgesamt 55.765 Quadratmeter Fläche besteht und 1.205 Parkplätze bietet; der Malta Office Park in Posen, sechs einzelne Gebäude, fünf und sechs Etagen hoch, mit insgesamt 29.065 Quadratmeter Fläche sowie 599 Parkplätzen; sowie Symetris Business Park in Łódz, zwei zehngeschossige Gebäude mit zusammen 19.287 Quadratmeter Fläche und 383 Parkplätzen.

LION'S HEAD ERWIRBT OREGON PARK C IN BUKAREST

Lion's Head Investments erwarb für einen ungenannten Preis Oregon Park C im Norden von Bukarest. Oregon Park wird von Portland Trust und Ares Management entwickelt. Das Gebäude C wurde im Juni fertiggestellt und bietet knapp 25.000 Quadratmeter Mietfläche. Die ersten beiden Gebäude des Oregon Park hatte Lion's Head im vergangenen Jahr erworben.

Der Bürokomplex Pillar im 13. Bezirk von Budapest soll rund 29.000 Quadratmeter Fläche bieten.

GTC: BAUSTART FÜR BÜROGEBÄUDE PILLAR IN BUDAPEST

GTC hat mit dem Bau des Bürogebäudes Pillar im 13. Bezirk von Budapest begonnen. Pillar liegt an der Dózsa György Straße und soll auf sieben Etagen 29.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Rund 2.000 Quadratmeter im Erdgeschoss sind für Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen.

IMMOFINANZ KAUFT DEN WARSAW SPIRE TOWER

Die Immofinanz erwarb das Warschauer Bürohochhaus Warsaw Spire Tower im Zuge eines Ankaufs der objekthaltenden Gesellschaften. Der rund 220 Meter hohe Tower weist eine gesamte vermietbare Fläche von rund 71.600 Quadratmetern auf, wobei rund 65.000 Quadratmeter auf Büroflächen entfallen und die weiteren Flächen überwiegend auf Einzelhandel. Der vereinbarte Immobilienwert für den Büroturm beläuft sich auf rund EUR 386 Millionen. Verkäufer sind die Ghelamco Group, die den Tower im Jahr 2016 fertiggestellt hat, und Madison International Realty, eine globale Real Estate Private Equity Gruppe.

ELEMENT INDUSTRIAL ENTWICKELT LOGISTIKPARK IN CRAIOVA

Element Industrial will für rund EUR 35 Millionen einen 60.000 Quadratmeter großen Logistikpark in Craiova entwickeln. Das Projekt soll auf einem 11 Hektar großen Areal nahe der Ford-Autofabrik und der südlichen Ringstraße der Stadt entstehen und direkten Zugang zur Europastraße 70 bieten. Der Projektentwickler will Eli Park Craiova in drei Abschnitten erstellen. Mit dem Bau des ersten Abschnitts soll im vierten Quartal 2019 begonnen werden.

BAUSTART FÜR DAS ERSTE CINEPLEXX-KINO IN SARAJEVO

Die Kinogruppe Cineplexx hat den Baubeginn des ersten Cineplexx-Kinos in Sarajevo, der Hauptstadt von Bosnien und Herzegowina, gefeiert. Hier sollen acht Kinosäle mit insgesamt 1.400 Plätzen entstehen.

Neben dem Standort in Sarajevo hat die Cineplexx Gruppe verschiedene andere Projekte in der Entwicklung. So expandierte die Gruppe jüngst nach Rumänien und erwarb ein Kino mit 2.700 Sitzen in der Baneasa Shopping City in Bukarest. Bis Ende des Jahres sollen noch zwei weitere Standorte in Rumänien eröffnet werden. Anfang Oktober dieses Jahres soll das erste Cineplexx-Kino in Prizren im Kosovo öffnen. Es ist der zweite Standort der Gruppe im Kosovo, wo Cineplexx seit 2016 ein Kino in Pristina betreibt.

Twin City Tower in Bratislava wurde Ende des vergangenen Jahres fertiggestellt und bietet 34.752 Quadratmeter Bürofläche.

VALESCO ERWIRBT TWIN CITY TOWER IN BRATISLAVA

Der Londoner Real Estate Investment Manager The Valesco Group und AIP Asset Management, ein in Seoul ansässiger Asset Manager, wollen von HB Reavis für EUR 120 Millionen den neu entwickelten Twin City Tower in Bratislava kaufen. Der 23-geschossige Büroturm im Gebiet Nove Nivy wurde Ende des letzten Jahres fertiggestellt. Twin City Tower umfasst 34.752 Quadratmeter Bürofläche einschließlich eines Dachgartens. Daneben bietet das Gebäude 1.360 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie in einer dreigeschossigen Tiefgarage 456 Parkplätze.

CTP KAUFT A1 BUCHAREST PARK

CTP hat für rund EUR 40 Millionen den A1 Bucharest Park gekauft. Der Logistikpark liegt bei Kilometer 12 der Autobahn A1 und ist von AIC RE entwickelt worden. CTP kaufte das Objekt von der Vabeld Group. Die Finanzierung der Transaktion übernahm die Alpha Bank.

CTP hat bereits drei Standorte bei Bukarest: CTPark Bucharest West, CTPark Bucharest und CTPark Bucharest Chitila. Das jetzt erworbene Land und die dazugehörigen Gebäude sollen in den CTPark Bucharest integriert werden.

ECE REAL ESTATE PARTNERS: NEUER OFFENER FONDS

ECE Real Estate Partners hat einen offenen paneuropäischen Shopping-Center-Fonds aufgelegt. Der neue „ECE Progressive Income Growth Fund"(EPIG Fund) hat gesicherte Kapitalzusagen in Höhe von EUR 700 Millionen von institutionellen Investoren und bereits erste Shopping Center in Deutschland, Österreich, Dänemark, Polen und Italien mit einem Marktwert von über EUR 1,6 Milliarden erworben. Dazu gehören das Stern-Center Potsdam, LOOM Bielefeld, Megalò Chieti, G3 Gerasdorf/Wien, Galeria Kaskada Szczecin and Rosengårdcentret Odense. Die sechs Shopping Center haben eine Gesamtmietfläche von 350.000 Quadratmetern. Die Objekte gehörten dem ECE European Prime Shopping Centre Fund, einem geschlossenen Fonds, der in den vergangenen Jahren in die Modernisierung und Erweiterung der Center investiert hat.

CEETRUS: DRITTER ABSCHNITT DES BÜROPROJEKTS IN BRASOV FERTIG

Ceetrus Romania hat den dritten Abschnitt des Projekts Coresi Business Park in Brasov fertiggestellt. Das Investment betrug EUR 14 Millionen. Der dritte Abschnitt besteht aus einem Bürogebäude mit 15.000 Quadratmeter Fläche, darunter auch Co-Working-Flächen und ein Konferenzbereich. Nach der Fertigstellung des dritten Abschnitts umfasst das Projekt rund 60.000 Quadratmeter Fläche und wurde in Coresi Business Campus umbenannt.

Ada Mall in Belgrad ist das erste Shopping Center, das GTC in Serbien entwickelt hat. Das Einkaufszentrum bietet auf fünf Etagen gut 34.000 Quadratmeter Fläche.

GTC ERÖFFNET ERSTES SHOPPING CENTER IN SERBIEN

GTC Serbia, eine Tochtergesellschaft von Globe Trade Centre SA (GTC), hat die Ada Mall eröffnet – das erste Shopping Center des Unternehmens in Belgrad. Ada Mall umfasst gut 34.000 Quadratmeter Fläche und liegt an der Radnicka Straße gegenüber von Ada Ciganlija, einem beliebten Erholungsgebiet an der Save. Das Shopping Center bietet auch eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 1.000 Parkplätzen.

HINES KAUFT VERTEILZENTRUM IN POLEN

Im Auftrag koreanischer Investoren, die durch IGIS Asset Management vertreten wurden, hat Hines das Zalando-Verteilzentrum in Ameryka bei Olsztynek in Ermland-Masuren gekauft. Das maßgeschneiderte Projekt bietet 120.000 Quadratmeter Lagerfläche. Die Baugenehmigung wurde im Januar 2019 erteilt. Einziger Nutzer ist Zalando.

NEINVER UND NUVEEN ERWERBEN SILESIA OUTLET IN GLEIWITZ

Neptune, ein Joint Venture von Neinver und Nuveen Real Estate, hat von 6B47 Real Estate Investors für EUR 31,5 Millionen das Silesia Outlet in Gleiwitz erworben. Mit dem Kauf umfasst das Portfolio von Neptune in Polen sechs Objekte. Silesia Outlet wurde im März dieses Jahres eröffnet und bietet 12.000 Quadratmeter Fläche.

PERSONALIEN

links: Erik Drukker
rechts: Dr. Andreas Mattner

Erik Drukker wurde zum CEO für Zentral- und Osteuropa bei BNP Paribas Real Estate ernannt. Er war sechs Jahre Managing Director von BNP Paribas Real Estate Poland, bevor er Ende 2018 Country Head für die Tschechische Republik und Member of the Board des polnischen und tschechischen Arms von BNP Paribas Real Estate wurde.

Dr. Andreas Mattner, Geschäftsführer der ECE-Tochtergesellschaft ECE Office Traffic Industries, wird über seinen 60. Geburtstag im Mai 2020 hinaus bis 2023 für die ECE tätig sein. Gleiches gilt für seine Arbeit als Vorstandsvorsitzender der Stiftung ‚Lebendige Stadt'. Zugleich übernimmt Dr. Andreas Mattner den Vorsitz des ECE-Nachhaltigkeitsbeirats. Dr. Andreas Mattner ist zudem Präsident der Spitzenorganisation der deutschen Immobilienwirtschaft ZIA, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender der EUREF AG und der Hamborner Reit AG sowie Mitglied im Board of Directors der von Arnold Schwarzenegger gegründeten Nachhaltigkeitsorganisation Regions20.

VERMIETUNGEN

ELEKTROWNIA POWISLE, WARSCHAU — POLEN

Die amerikanische Modekette Urban Outfitters hat 860 Quadratmeter in Elektrownia Powisle in Warschau gemietet. Das Unternehmen wird hier das erste Ladengeschäft in Europa eröffnen. Elektrownia Powisle ist ein gemischt genutztes Projekt, das 18.000 Quadratmeter für Einzelhandel, Restaurants, Cafés und Bars, 22.000 Quadratmeter Bürofläche, 90 Wohneinheiten sowie ein Boutique-Hotel mit 160 Betten umfasst. Der Komplex wurde im November 2015 von White Star Real Estate und European Property Investors Special Opportunities erworben.

NORTH GATE, WARSCHAU — POLEN

Die Anwaltskanzlei Jara Drapała & Partners hat ihren Mietvertrag im Bürogebäude North Gate in Warschau verlängert und erweitert. Mit der Erweiterung belegt die Kanzlei jetzt knapp 1.100 Quadratmeter auf zwei Etagen des Gebäudes. North Gate bietet auf 25 Etagen über 28.000 Quadratmeter Fläche. Das Gebäude liegt nahe der Altstadt von Warschau und dem Traugutta Park.

PLAC UNII, WARSCHAU — POLEN

Das Hotelportal HRS hat seinen Mietvertrag über 2.000 Quadratmeter Bürofläche im Plac Unii in Warschau verlängert. Plac Unii umfasst drei Bürogebäude am Unii Lubelskiej Platz und bietet insgesamt 56.800 Quadratmeter Mietfläche, davon 41.300 Quadratmeter Büro- und 15.500 Quadratmeter Einzelhandelsfläche.

WARSAW UNIT, WARSCHAU — POLEN

Die polnische Versicherung Warta hat für zehn Jahre 20.000 Quadratmeter Bürofläche im Projekt Warsaw Unit gemietet. Der 200 Meter hohe Büroturm entsteht im Warschauer Bezirk Wola und soll auf 45 Etagen 57.000 Quadratmeter Bürofläche bieten.

CARBON TOWER, BRESLAU — POLEN

Lux Med Group hat im Carbon Tower in Breslau knapp 2.000 Quadratmeter Bürofläche angemietet. Carbon Tower ist ein Projekt der Cavatina Group und soll über 19.000 Quadratmeter Bürofläche bieten. Das Projekt entsteht im Geschäftsviertel von Breslau an der Fabryczna Straße, nahe einer Straßenbahnendhaltestelle. Die Eröffnung des neuen Gebäudes ist für September dieses Jahres geplant.

NOWY TARG, BRESLAU — POLEN

Der Automobil- und Industriezulieferer Schaeffler hat in dem Büroprojekt Nowy Targ, das in Breslau von Skanska Property Poland entwickelt wird, knapp 6.200 Quadratmeter Fläche angemietet. Nowy Targ soll 20.000 Quadratmeter Bürofläche und rund 2.300 Quadratmeter Dienstleistungsfläche bieten.

PORTO OFFICE, KRAKAU — POLEN

Der Dienstleister für Cloud-basiertes Transport Management Transporeon Group ist in ein 1.900 Quadratmeter großes Büro im Porto Office in Krakau gezogen. Porto Office besteht aus zwei Gebäuden mit knapp 13.000 Quadratmeter Fläche. Der Komplex liegt an der Generał Bohdan Zielinski Straße, zehn Autominuten von der Altstadt und drei Minuten vom ICE Congress Centre entfernt.

CZ OFFICE PARK, LUBLIN — POLEN

Santander Bank Polska hat 5.000 Quadratmeter im CZ Office Park A in Lublin gemietet. Das Büro- und Dienstleistungsgebäude CZ Office Park A bietet 21.000 Quadratmeter Mietfläche. Es liegt an der Ecke von Nałeczowska Straße und Krasnicka Allee, nahe den Hauptverkehrsadern von Lublin. Der erste Spatenstich für den CZ Office Park wurde 2015 gesetzt. Der gesamte Komplex mit 80.000 Quadratmeter Fläche soll 2025 fertiggestellt sein.

NOBEL TOWER, POSEN — POLEN

Pearson IOKI Sp. z o.o., ein Unternehmen, das sich auf digitale Plattformen und Schulungsunterlagen für E-Learning im Bereich Englischunterricht spezialisiert hat, erneuerte seinen Mietvertrag über 1.200 Quadratmeter im Bürogebäude Nobel Tower in Posen. Nobel Tower liegt an der Dabrowskiego Straße 77 im Bezirk Jezyce. Das 14-geschossige Bürogebäude bietet rund 13.000 Quadratmeter Fläche.

DACIA ONE, BUKAREST — RUMÄNIEN

ING Tech wird 13.000 Quadratmeter im Büroprojekt Dacia One in Bukarest beziehen. Das Projekt wird derzeit von Atenor entwickelt. Dacia One entsteht an der Kreuzung von Boulevard Dacia und Calea Victoriei. Das Projekt besteht aus einem neuen Bürobau und einer denkmalgeschützten Villa. Das historische Gebäude von 1880 bietet rund 1.800 Quadratmeter Bruttomietfläche. Der Neubau soll 13.000 Quadratmeter Bürofläche umfassen.

ONE VICTORIEI CENTER, BUKAREST — RUMÄNIEN

Die Mediafax Group ist in das Bürogebäude One Victoriei Center in der Innenstadt von Bukarest gezogen. Das Unternehmen belegt hier 2.235 Quadratmeter Fläche. One Victory Center liegt an der Kreuzung von Buzesti und Gheorghe Polizu Straße an der Piata Victoriei und bietet auf 14 Etagen rund 12.000 Quadratmeter Bruttomietfläche.

LANDEREROVA 12, BRATISLAVA — SLOWAKEI

Die Europäische Arbeitsmarktbehörde ELA zieht nach Bratislava in das Bürogebäude Landererova 12 des Projektentwicklers J&T Real Estate. Es ist das erste Mal, das eine europäische Behörde die Slowakei als Hauptsitz gewählt hat. Landererova 12 liegt in der neu entstehenden Eurovea City. Das Gebäude, das Ende 2017 fertiggestellt wurde, umfasst 23.000 Quadratmeter Fläche auf 15 Etagen.

BELIEBTER DENN JE: DER IMMOBILIENMARKT POLENS

Das Verhältnis Polen und die EU ist seit einiger Zeit ein eher schwieriges, doch das scheint dem Land als Standort für Immobilieninvestitionen nicht zu schaden, im Gegenteil: Das Interesse der internationalen Investoren ist höher denn je.

Der von Ghelamco entwickelte Komplex Warsaw Spire ist jetzt komplett verkauft.

In Polen finden in diesem Jahr Parlaments- und im nächsten Jahr Präsidentschaftswahlen statt. Einen Vorgeschmack, wie das Ergebnis aussehen könnte, gaben die Wahlen zum EU-Parlament: Hier hat die Regierungspartei PiS unter Führung Jarosław Kaczynskis eindeutig gewonnen und erzielte mit 45,6 Prozent ihr bisher bestes Ergebnis bei nationalen Wahlen überhaupt. Bei den Kommunalwahlen 2018 konnte die Regierungspartei nur rund 32 Prozent für sich verbuchen. Die Auseinandersetzungen mit der EU vor allem um die polnische Justizreform dürften sich also fortsetzen.

In anderer Hinsicht scheint Polen längst zu den westlichen Ländern aufgeschlossen zu haben. Das gilt vor allem für den Immobilien-Investmentmarkt, der 2018 ein Transaktionsvolumen von rund EUR 7,2 Milliarden verzeichnete, ein Ergebnis, das den bisherigen Rekord – 2006: rund EUR 5 Milliarden – bei weitem überflügelte. Was auch auffällt: Es waren lange Zeit vor allem Einzelhandelsflächen, die das größte Interesse der Investoren auf sich zogen. Zwar hat sich die Differenz zu Büroimmobilien kontinuierlich verringert, aber 2018 lagen erstmals Investments in Büroimmobilien (40 Prozent des Transaktionsvolumens) höher als in Einkaufs- und Fachmarktzentren (35 Prozent). Mit anderen Worten: Büroflächen sind derzeit die erste Wahl der Investoren in Polen.

Das erste Quartal 2019 ließ sich mit einem Transaktionsvolumen von EUR 732 Millionen eher verhalten an, doch auch jetzt entfielen nach Angaben von Colliers International rund 70 Prozent des Transaktionsvolumens auf Büroinvestments. Einzelhandelsinvestments hatten einen Anteil von nur fünf Prozent (EUR 34 Millionen) und wurden noch von Industrie- und Logistikflächen – EUR 82 Millionen – übertroffen. Auch wenn diese Zahlen nur eine Momentaufnahme sind, stehen dahinter durchaus längerfristige Entwicklungen.

Polen erlebt derzeit einen Wirtschaftsboom. 2018 betrug die Wachstumsrate 5,1 Prozent – nach Malta die höchste in der EU. Doch ähnlich wie in anderen Ländern in der EU und in CEE/SEE scheint der Höhepunkt des Wirtschaftswachstums damit überschritten. Die polnische Nationalbank rechnet für dieses Jahr und das kommende Jahr damit, dass sich die jährliche Wachstumsrate auf vier beziehungsweise 3,5 Prozent verringern wird. Gleichzeitig soll die Inflationsrate auf 2,7 Prozent ansteigen.

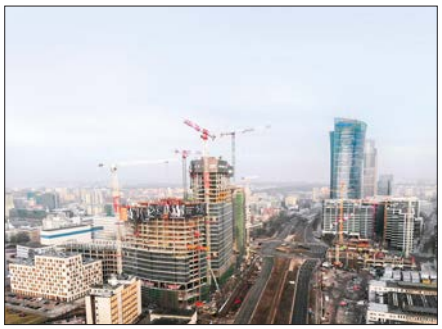
Ein mächtiger Treiber des Wirtschaftswachstums ist der private Konsum. Zum einen hat der zunehmende Arbeitskräftemangel die Löhne und Gehälter kräftig anziehen lassen – sie stiegen 2018 um durchschnittlich sieben Prozent. Zum andern hat das Kindergeldprogramm 500+ den Polen mehr Geld in die Tasche gespült. Um den privaten Konsum als Wachstumstreiber zu erhalten, will die derzeitige polnische Regierung das Kindergeldprogramm ausweiten und Rentnern ein 13. Gehalt zahlen. Die Kehrseite der Medail-

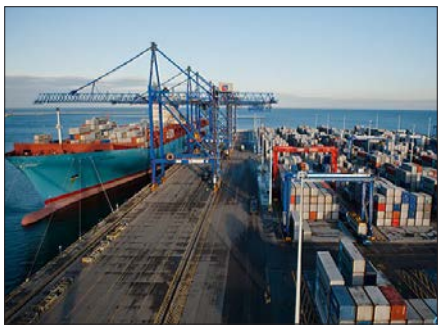
le ist, dass diese Maßnahmen den Staatshaushalt belasten. Sollten sich die Auseinandersetzungen mit der EU verschärfen und weniger EU-Strukturhilfen nach Polen fließen, könnte das Wirtschaftswachstum gedämpft und es schwieriger werden, diese Ausgaben zu finanzieren.

Doch noch scheint das Vertrauen in Polens wachsende Wirtschaft ungebrochen – zumindest, was die Beteiligten auf dem Immobilienmarkt betrifft. Und das gilt längst nicht nur für die Hauptstadt Warschau, sondern auch für die großen regionalen Zentren. Denn das Transaktionsvolumen 2018 verteilt sich etwa zur Hälfte auf Warschau, die andere Hälfte floss in die Regionalstädte. Hier wie dort drehen sich die Baukräne und werden vor allem auch neue Büroflächen fertiggestellt. Rund 744.000 Quadratmeter kamen 2018 neu auf den Markt, davon 233.000 Quadratmeter allein in Warschau. Weitere 1,8 Millionen Quadratmeter sind derzeit im Bau.

Aber auch bei den Vermietungen verzeichnete der polnische Büromarkt Rekordergebnisse. Insgesamt wurden 2018 rund 1,8 Quadratmeter vermietet, davon entfielen 57 Prozent auf Neuvermietungen und 13 Prozent auf Flächenerweiterungen. Die Nachfrage liegt also deutlich über der Fertigstellungsrate, so dass überall die Leerstände gesunken sind und bei durchschnittlich 8,6 Prozent liegen (Ende 2017: 10,8 Prozent). Die Frage ist allerdings, ob bei rückläufigem Wirtschaftswachstum die Nachfrage hoch genug bleibt, um das enorme Flächenwachstum weiter zu absorbieren.

Längst hat Warschau mit den westeuropäischen Hauptstädten gleichgezogen. Hier werden die höchsten Gehälter gezahlt und liegt die Arbeitslosenrate bei nur 1,5 Prozent. An 70 Universitäten sind über 250.000 Studierende eingeschrieben. Aber nicht nur unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, auch kulturell muss die Stadt keinen Vergleich scheuen. Investitionen in die Infrastruktur wie beispielsweise der Ausbau des Metronetzes und der Straßenbahnverbindungen haben nicht nur





Ob (von oben nach unten) in Warschau, Tri-City oder Krakau – bei allen Unterschieden in der Größe und Ausrichtung der Städte boomen die Immobilienmärkte.

der Wirtschaft, sondern auch dem Tourismus Schub verliehen. Und gebaut wird in Warschau überall. Da ist die Revitalisierung der Stadtteile jenseits der Weichsel (Praga), aber auch der Hot Spot der Büroneuentwicklungen um den Rondo Daszynskiego. Hier entstehen die meisten der 800.000 Quadratmeter Bürofläche, die bis zum Jahr 2021 in Warschau auf den Markt kommen sollen.

Zwar ist Warschau oft das „Eintrittstor" auf den polnischen Markt, doch andere Städte Polens sind längst auch zu attraktiven Bürostandorten geworden und ziehen das Interesse internationaler Investoren auf sich. Es sind vor allem die Städte westlich von Warschau mit guten Verbindungen in die angrenzenden Staaten, die im Mittelpunkt stehen. Eine Ausnahme ist die Tri-City im Norden mit direktem Zugang zur Ostsee und Verbindungen zu den skandinavischen Ländern. Hier befindet sich nicht nur eines der größten Containerterminals Europas und das größte im Ostseeraum, sondern auch – nach Krakau und Breslau – der drittgrößte Büromarkt der polnischen Regionalstädte mit einem Flächenbestand von 775.000 Quadratmetern.

Krakau ist eine der am meisten besuchten Städte Polens, aber nach Warschau auch das zweitgrößte wirtschaftliche Zentrum des Landes, der größte Standort für Unternehmensdienstleistungen und mit einem Flächenbestand von rund 1,25 Millionen Quadratmetern der größte regionale Büromarkt. Derzeit kommt noch ein weiterer Superlativ hinzu: Mit 270.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, die in diesem und im nächsten Jahr auf den Markt kommen sollen, ist Krakau unter den Regionalstädten auch führend bei Neuentwicklungen.

Dagegen wirkt Kattowitz eher wie die kleine Schwester, denn hier übersprang der Büroflächenbestand 2018 erstmals die Marke von 0,5 Millionen Quadratmetern. Einen Entwicklungsschub erlebte das Zentrum der Silesian Metropolis mit der Gründung der Metropolitan Association of Upper Silesia and Dabrowa Basin 2017. Dem Verband gehören 41 Städte und Gemeinden an, in denen rund 2,3 Millionen Menschen leben. Ein Pfund, mit dem die Silesian Metropolis wuchern kann, ist ihre Lage: Hier kreuzen sich die Autobahnen A1 und A4, die beiden wichtigsten Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen des Landes. Weltweite Aufmerksamkeit erhielt Kattowitz im Dezember vergangenen Jahres, als dort der UN International Climate Congress stattfand – die Stadt verfügt über eine so genannte Kulturzone, zu der auch ein modernes internationales Kongresszentrum gehört.

Während Krakau und Kattowitz gute Verbindungen in die Slowakei und die Tschechische Republik aufweisen, bietet Bres-

lau schnellen Zugang zwar ebenfalls zur Tschechischen Republik, aber vor allem auch nach Deutschland. In der Hauptstadt Niederschlesiens gewinnen neben den vielfältigen Unternehmensdienstleistungen auch der IT-Sektor, Biotechnologie sowie die chemische und pharmazeutische Branche zunehmend an Gewicht. Und Breslau war nicht nur 2016 Europäische Kulturhauptstadt, sondern sichert sich bei internationalen Rankings der Lebensqualität in Städten auch regelmäßig einen der vorderen Plätze. Der Büroflächenbestand ist mit 1,1 Millionen Quadratmetern etwas geringer als in Krakau, aber auch hier sind weitere 212.000 Quadratmeter im Bau, von denen knapp die Hälfte noch dieses Jahr fertiggestellt werden soll.

Im Vergleich zu Breslau sind Posen und Lodz mit einem Büroflächenbestand von 480.000 beziehungsweise 470.000 Quadratmetern wieder eher kleinere Märkte. Posen ist einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte in CEE und die Stadt mit der niedrigsten Arbeitslosenrate in Polen (1,2 Prozent). Zudem ist die Stadt ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt. Hier verläuft die Autobahn A2 von West nach Ost und gehen Bahnlinien nach Berlin und zu allen großen Städten Polens ab.

Lodz liegt deutlich weiter im Landesinnern und war einst das Manchester Polens. Doch nachdem die Textilindustrie zusammengebrochen war, galt Lodz lange Zeit auch als eine der ärmsten polnischen Städte. Um neue Unternehmen anzusiedeln, hatte Lodz schon früh eine große Sonderwirtschaftszone eingerichtet, aber schrittweise auch begonnen, die alten Fabrikgebäude, die das Bild der Stadt prägen, zu revitalisieren und umzunutzen. Mit einer klaren Strategie zur Stadtentwicklung ist es Lodz gelungen, nicht nur sein Image zu verbessern, sondern auch als Wirtschaftsstandort erfolgreich zu sein. Ein wichtiger Treiber ist der Logistiksektor, denn auch hier kreuzen sich zwei wichtige Autobahnen (A1 und A2). Darüber hinaus gibt es eine direkte Bahnverbindung nach China. Ein Vorteil ist auch die relative Nähe zu Warschau – rund 120 Kilometer trennen Lodz von der Hauptstadt. Inzwischen gilt Lodz mit seiner Mischung aus alten Industriebauten und modernen Gebäuden insbesondere bei jungen Kreativen als „hip". Sichtbares Zeichen für den Aufschwung der Stadt ist das Neue Zentrum Lodz, ein großes Stadtentwicklungsprojekt, das Büro, Wohnen, Einzelhandel und Hotel vereint. Insgesamt sind in Lodz derzeit rund 112.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau. Die Nachfrage lag bei 58.000 beziehungsweise 56.000 Quadratmetern in den Jahren 2017 und 2018.

Das Neue Zentrum Lodz ist sichtbarer Ausdruck des Aufschwungs der Stadt.

Doch nicht nur der Markt für Büroflächen boomt in Polen, auch Logistik- und Industrieflächen sind begehrte Investmentprodukte. Der vergleichsweise hohen Investmentaktivität stehen entsprechende Entwicklungsaktivitäten gegenüber. Von rund 2,2 Millionen Quadratmetern, die 2018 neu auf den Markt kamen, entfiel der Löwenanteil auf Zentralpolen und Oberschlesien. Weitere 2 Millionen Quadratmeter sind im Bau, rund ein Viertel entsteht in Oberschlesien, wo derzeit auch die Nachfrage am höchsten ist. Von den insgesamt 4,2 Millionen Quadratmetern, die 2018 vermietet wurden, lag mehr als die Hälfte in Oberschlesien und Warschau. Im Westen des Landes gibt es derzeit so gut wie keine Leerstände, im Landesdurchschnitt liegen sie bei etwas über fünf Prozent.

2018 trat in Polen ein Gesetz in Kraft, dass Einzelhandelseinrichtungen sonntags geschlossen sein müssen. Das brachte laut Retail Institut in 120 Shopping Centern einen Frequenzeinbruch von knapp zwei Prozent – das entspricht 7,23 Millionen Kunden – und leicht rückläufige Umsätze mit sich, wobei die Bereiche Gesundheit und Schönheit, Dienstleistungen und Gastronomie am stärksten betroffen sind. Inzwischen entfallen in Polen auf 1.000 Einwohner durchschnittlich 311 Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Warschau ist und bleibt der größte Markt mit rund 1,6 Millionen Quadratmeter Einzelhandelsfläche. Bei den regionalen Oberzentren herrscht die größte Dichte in Breslau (923 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner) und in Posen (863 Quadratmeter pro 1.000 Einwohner). Auch wenn immer noch neue Einkaufs- und Fachmarktzentren entstehen, so entfällt ein Teil der Flächenneuproduktion auf die Erweiterung bestehender, gut eingeführter Zentren. Ein weiterer Trend sind gemischt genutzte Projekte, in denen Einzelhandelsflächen ein Bestandteil sind – vor allem Warschau bietet entsprechende Beispiele. **I Marianne Schulze**

ENTWICKLUNGSGEBIET MIT POTENZIAL: BUKARESTS SEKTOR 5

Das Bucharest Centenary Project ist das seit Jahrzehnten größte Stadtentwicklungsprojekt in Rumänien.

Sektor 5 ist einer der bislang am wenigsten entwickelten Stadtbezirke von Bukarest, aber zugleich der mit dem größten Potenzial. Denn hier liegt die größte zusammenhängende unbebaute Fläche. Das Areal steht für Neuentwicklungen bereit.

Größere zusammenhängende Entwicklungsflächen sind in allen Städten ein rares Gut, auch in Bukarest. Wenn es freie Flächen gibt, sind sie eher überschaubar, sind die Eigentumsverhältnisse zersplittert oder ungeklärt oder gibt es noch keine konkreten Planungen für die künftige Nutzung des Areals. Große Stadtentwicklungsprojekte lassen sich da nicht verwirklichen. Doch Bukarest ist eine wirtschaftlich prosperierende Stadt und das ökonomische Zentrum Rumäniens, eines Landes, dessen Wachstumsraten deutlich über dem EU-Durchschnitt liegen und teilweise auch die anderer CEE/SEE-Länder überflügeln. Das gilt umso mehr für die Hauptstadt Bukarest, deren BIP-Wachstum pro Kopf der Bevölkerung mit zu den höchsten in Europa gehört. Der Lebensstandard hier (BIP pro Kopf nach Kaufkraft) übertrifft nicht nur alle anderen rumänischen Städte, sondern liegt auch deutlich über dem EU-Durchschnitt. Ebenso steht Bukarest als Standort für internationale Unternehmen oder als Ziel für ausländische Direktinvestitionen unangefochten an der Spitze der rumänischen Städte. Rund vier Millionen Menschen leben in und – im Umkreis von einer Stunde Fahrzeit – um Bukarest, etwa die Hälfte der Erträge aller rumänischen Unternehmen werden hier generiert, und rund 20.000 Studierende jährlich qualifizieren sich an den Universitäten der Stadt. Wachstumstreiber sind vor allem Handel, Transport und Logistik, technische und Unternehmensdienstleistungen sowie IT & Kommunikation.

Bukarest ist eine der Städte, die sich nicht nur in Südosteuropa, sondern in Europa insgesamt am dynamischsten entwickeln. Sichtbares Zeichen dafür ist auch der enorme Bauboom in der Stadt – und weniger sichtbar, aber ebenso deutlich: der wachsende Anteil einheimischer Investoren an den Transaktionen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt. 2018 war es rund ein Viertel (etwa EUR 200 Millionen) des Transaktionsvolumens, das auf einheimische Investoren entfiel, nach Angaben von Colliers International gut fünf Mal mehr als im Vorjahr.

Wie in jeder Stadt gibt es auch in Bukarest Unterschiede in der Entwicklung zwischen einzelnen Stadtteilen oder Bezirken. Von den insgesamt sechs Sektoren der Stadt gehört der Sektor 5 im Südwesten zu jenen, die noch viel Nachholbedarf haben. Hier werden nur fünf Prozent der Erträge erzielt, die alle Unternehmen in Bukarest erwirtschaften – der Sektor 1, das Zentrum der Stadt, trägt zu 50 Prozent aller Erträge bei. Zugleich ist Sektor 5 ein Stadtbezirk mit teilweise großen sozialen Problemen wie vergleichsweise hoher Arbeitslosigkeit und einer Vielzahl an erneuerungsbedürftigen großen Wohnanlagen. Andererseits verfügt dieser Sektor mit dem Gebiet Antiaeriana über die größte zusammenhängende unbebaute Fläche, die sich in der öffentlichen Hand befindet: rund 110 Hektar, nur etwa sechs Kilometer vom Zentrum entfernt. Das ursprünglich militärisch genutzte, aber unbebaute Gelände gehört jetzt dem Sektor 5, der hier das „Bucharest Centenary Project" entwickeln will – mit 1,6 Millionen Quadratmeter gebauter Fläche das größte Stadtentwicklungsprojekt in Rumänien.

110 Hektar groß ist das Entwicklungsareal, das für eine Mischnutzung vorgesehen ist.

Die Lage bietet Vorteile. Im Norden grenzt das Entwicklungsgebiet an das Viertel Drumul Taberei im Sektor 6 an, einen Stadtteil, der sich bereits erneuert hat und mit Bus und Tram gut erschlossen ist. Noch in diesem Jahr wird Drumul Taberei auch an das Bukarester U-Bahnnetz angeschlossen werden. Hier an der Grenze zwischen Sektor 6 und Sektor 5 sowie an das Antiaeriana-Areal angrenzend befindet sich auch das Ghencea-Stadion, das Stadion des Bukarester Fußball- und Sportvereins Steaua Bukarest, das derzeit erneuert wird. Aber auch die Südseite des Areals ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Hinzu kommt, dass der mittlere Ring von Bukarest im Antiaeriana-Gebiet fortgeführt und vierspurig ausgebaut werden soll. Von hier gibt es dann auch eine direkte Verbindung, die nach Magurele weiterführen soll.

Magurele liegt kurz hinter der Stadtgrenze im Kreis Ilfov und ist gleichsam ein Vorort von Bukarest. Hier ist die Fakultät für Physik der Universität von Bukarest angesiedelt und die größte R&D-Einrichtung Rumäniens, das ELI Nuclear Physics Research Centre für laserbasierte Nuklearphysik mit dem leistungsstärksten Laser der Welt, entstanden. Die Erfahrung lehrt, dass sich in einem solchen Umfeld bald weitere innovative Unternehmen ansiedeln, eine Entwicklung, die auch gezielt gefördert werden soll und zu einem der wichtigen Projekte der Stadtentwicklung in und um Bukarest zählt.

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des „Bucharest Centenary Project" sind gut. Im Rathaus des Sektor 5 wurde bereits ein Masterplan für das Projekt erarbeitet und vor allem auch für die Verkehrsplanungen sowie die Integration des Projekts in den städtischen Zusammenhang die Weltbank als Partner gewonnen. Der Masterplan sieht rund 10.000 Wohneinheiten für rund 30.000 Menschen vor, 70.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche, 300.000 Quadratmeter Bürofläche, vier Schulen und sechs Kindergärten sowie ein 30.000 Quadratmeter großes Gesundheitszentrum. Und im Umfeld des Ghencea-Stadions soll zudem eine Mehrzwecksporthalle mit Außenflächen und rund 5.500 Sitzen entstehen. Etwas die Hälfte des gesamten Areals ist für Grünflächen vorgesehen, für die in einem ersten Schritt Sektor 5 sorgt, ebenso wie für die Hauptverkehrswege, das öffentliche Transportnetz und die städtische Infrastruktur. Die gewerblichen und Wohnflächen sollen als Public Private Partnership verwirklicht werden, so dass sich hier für Investoren neue Möglichkeiten bieten. **| Marianne Schulze**

RESILIENZ FÜR STÄDTE

In Bonn fand das zehnte Global Forum on Urban Resilience & Adaption der ICLEI statt.

Immobilien befinden sich vor allem in Städten. Daher sind viele Projektentwickler und Investoren mit Stadtentwicklung und -planung vertraut. Auf einer Weltkonferenz in Bonn ging es zwar auch um Städte, aber um Themen und Aspekte, die manche nicht so kennen. Dabei sind sie nicht nur lebensnotwendig, sie können sogar lebensrettend sein.

Von „Smart Cities" hört und liest man viel, über „Resilient Cities" eher weniger. Gleichwohl trafen sich Ende Juni in Bonn über 560 Teilnehmer aus mehr als 60 Ländern zur dreitägigen Konferenz „Resilient Cities 2019". Das brach alle Rekorde des „Annual Global Forum on Urban Resilience & Adaption", das 2019 zum zehnten Mal stattfand.

Doch was bedeutet ‚resilient' überhaupt? Das Wort stammt vom lateinischen Verb ‚resilire' ab, das mit ‚abprallen' übersetzt werden kann. Recht bekannt ist der Begriff in der Psychologie, in der er für Widerstandsfähigkeit steht. Dazu gehört die Fähigkeit, Krisen zu bewältigen, aber auch generell mit Belastungen umzugehen. Später fand die Formulierung Einzug in die Soziologie und wurde damit auf Gesellschaften und Gemeinschaften angewendet. Eine Gemeinschaft bildet jede Stadt und so wird auch von „Resilient Cities" gesprochen. Doch dabei kann der Begriff immer noch ‚alles und nichts' umfassen. Hier hilft die Definition, die der Organisator der Konferenzen ICLEI anbietet: „Eine resiliente Stadt ist vorbereitet, jeden Schock oder Stress zu verarbeiten und sich davon zu erholen. Dabei geht es darum, unbedingt notwendige Funktionen, Strukturen und Identität aufrechtzuerhalten, sich aber auch angesichts eines ständigen Wandels anzupassen und gut zu gedeihen."

Schnell stellt sich da der Begriff der Nachhaltigkeit ein. Und in der Tat steht hinter dem Kürzel ICLEI der Zusatz Local Governments for Sustainability. Die programmatische Ergänzung erfolgte bereits im Jahr 2003, doch gegründet wurde ICLEI sogar schon1990 als International Council for

Local Environmental Initiatives, kurz eben ICLEI. Das geschah auf dem World Congress of Local Governments for a Sustainable Future in der Zentrale der Vereinten Nationen in New York. Damals nahmen Repräsentanten von mehr als 200 Kommunalverwaltungen und -parlamenten aus 43 Ländern an dem Kongress teil. 2009 schließlich zog das Weltsekretariat von ICLEI nach Bonn.

Die diesjährige Bonner Konferenz zeigte das ganze Spektrum der Themen auf, die für resiliente Städte eine Rolle spielen. In den großen Plenen ging es aus Anlass des Jubiläums um einen Rück- und Ausblick sowie um die Bedeutung der Nachhaltigkeit generell. Wie bei solchen Konferenzen üblich, fanden aber vor allem Workshops, Präsentationen und Diskussionen statt. Hierbei handelte es sich zwar um parallel stattfindende kleinere Veranstaltungen, doch mit großer inhaltlicher Fülle: „Resilience through innovative landscape", „Flood resilience in cities" sowie „Eco Logistics: Freight transport in urban resilience" sind nur drei Titel aus der Vielzahl des Angebots.

Stark auf die Praxis ausgerichtet waren Themen wie „How city managers can engage with the insurance industry efficiently?" sowie „Tools and games for better dialogue: Examples from Africa". So konkret es hier zuging, so viel weiter gefasst erwiesen sich die Präsentationen und Diskussionen zu „Resilience through multistakeholder collaboration and community engagement", aber auch zum überaus wichtigen Aspekt „Accessing finance".Mit Themen wie „Linking data and science for resilience" und „Democratized, integrated and interoperable data" wurde auch der Digitalisierung Rechnung getragen und somit in gewisser Weise die Verbindung zum immer noch oftmals technologisch ausgerichteten Begriff „Smart Cities" geschlagen.

Zudem führten die Städte Kopenhagen, Mailand und Malmö so genannte CiBiX-Workshops durch. CiBiX steht für City-Business Collaboration Accelerator und hat sich zum Ziel gesetzt, anhand konkreter Aufgabenstellungen Städte mit Unternehmen zu verbinden. Für Kopenhagen und Mailand ging es um Digitalisierung, bei Mailand mit sehr konkreten Anforderungen für ein Emergency Management Information System (EMIS). Die schwedische Stadt Malmö hingegen stellte das Thema Dezentralisierung der Energieversorgung und deren Einfluss auf die künftige Resilienz der Stadt in den Vordergrund.

Die Teilnehmer der dreitägigen Konferenz in Bonn kamen aus mehr als 60 Ländern.

Auf den ersten Blick außergewöhnlich wirkte die Beschäftigung mit dem Thema Nahrung. Da widmete man sich nicht nur „resilient food systems" für den Ernstfall, sondern auch gesunder und nachhaltiger Ernährung überhaupt. Womit wir wieder beim Menschen wären, um den es schon im ursprünglichen Gebrauch des Wortes ‚resilient' in der Psychologie ging. So sehr alle digitale und sonstige Technik sicher hervorragende Werkzeuge bietet, um Katastrophen und Krisen zu bewältigen, letztlich relevant sind die Entscheidungen der Menschen vor den Bildschirmen.

Die mehr als 560 Menschen, die zur Konferenz nach Bonn gekommen waren, nahmen auch Eindrücke vom Ort des Geschehens mit. Eine Exkursion führt e zwar nach Essen als der deutschen Stadt, die 2017 mit dem Titel „Grüne Hauptstadt Europas" ausgezeichnet worden war. Doch die vier anderen Exkursionen fanden in Bonn statt. Dort gehörte die Besichtigung der Zentrale von Feuerwehr und Rettungsdienst, die zugleich Hauptwache ist, sowie der Hochwasserschutz am Rhein in den Stadtteilen Bonn-Mehlem und Bonn-Beuel zum Programm.

Überhaupt war Bonn als Veranstaltungsort nicht zufällig gewählt. Denn die Stadt, die auch als Mitveranstalter der Konferenz auftrat, ist nicht nur Sitz zahlreicher sowie vielfach auf Klimawandel und Nachhaltigkeit ausgerichteter UN-Organisationen. Bonns Oberbürgermeister Ashok Shridharan wurde 2018 zum Präsidenten des Global Executive Committees von ICLEI Local Governments for Sustainability ernannt. Er folgte auf Park Won Soon, Bürgermeister der südkoreanischen Millionenmetropole Seoul.

Auch die nächste Konferenz findet in Bonn statt, und zwar vom 2. bis 5. Juni 2020. Dann heißt der Titel „ Urban Era 4 Life". Ganzjährig hingegen gibt es Informationen beim Weltsekretariat von ICLEI in der Kaiser-Friedrich-Straße 7 in Bonn und sehr viel einfacher im Internet. **I Andreas Schiller**

FÜR DIE PLANUNG

Wann	Was	Wo	Information und Anmeldung
18.–19. September 2019	CEE Property Forum	Hotel Savoyen, Rennweg 16, Wien, Österreich	www.property-forum.eu
18.–20. September 2019	ProEstate International Real Estate Investment Forum	Congress Park Radisson Royal Hotel, Kutusovsky Prospect, Moskau, Russland	www.proestate.pro
7.–9. Oktober 2019	Expo Real Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen	Messe München, München, Deutschland	www.exporeal.net
13.–15. November 2019	MAPIC The international retail property market	Palais des Festivals, Cannes, Frankreich	www.mapic.com
27. November 2019	Real Connect 2019 CEE Property and Investment Fair	Global Expo Centrum, Modlinska 6D, Warschau, Polen	www.realconnect.pl
29.–30. November 2019	ERES Education Seminar Real Estate Education of Tomorrow	Bucharest University of Economics, 6 Piata Romana, Bukarest, Rumänien	www.eres.org

FREIRAUM SCHAFFT STADTRAUM

Dr. Arch. Dipl. Ing. Andreas Kipar, Landschaftsarchitekt, Gründer und CEO des Studios LAND (Mailand, Düsseldorf, Lugano)

Es wird enger auf der Welt. Und ganz eng wird es in unserer Städten. Nach jüngsten Schätzungen werden im Jahr 2050 rund 6,5 Milliarden Menschen in Städten leben. Menschen auf der Suche nach Arbeit, Wohnraum, sozialen Beziehungen bei einer möglichst hohen Lebensqualität. Der urbane Raum wird einer enormen Belastung ausgesetzt, gewaltige Herausforderungen für die Stadtplanung zeichnen sich heute bereits ab.

Die industrielle Revolution hatte im 19. Jahrhundert auch eine urbane Umwälzung ausgelöst. Der Schritt aus der gefestigten Stadt über ihre mittelalterlichen Stadtmauern hinaus, das Schleifen von Wallanlagen, war ein Schritt ins Freie, ein Schritt in die Landschaft. Dabei ging die Erweiterung des Städtischen in der Regel auf Kosten des Natürlichen. Die Zukunft der Stadt wurde weiterhin vom Gebauten aus definiert, Natur blieb Dekor oder durfte sich höchstens als gestaltete Parkanlage wie eine von Gebäuden und Straßen umflossene Insel ausdrücken. Aus dem umgebenden Land wurde derweil eine „Zwischenstadt" und die wachsenden Städte drohten zur Peripherie ihrer selbst zu werden.

Lange hat man Probleme dieser Art Raumplanern, Stadtplanern und Verkehrsplanern überlassen. Heute ist auch der Landschaftsarchitekt gefragt. Landschaft ist längst keine passive Ressource mehr. Sie dringt in unsere Städte vor, wo die Menschen wieder mit Natur verbunden werden wollen und der Stadtbürger als Anwalt seiner Umwelt auftritt. Aufgelassene Industrie- oder Infrastruktureinrichtungen schaffen Freiräume. Und nicht zuletzt erfordert der Klimaschutz ein radikales Umdenken. Es geht darum, von Freiräumen im urbanen Gefüge aus verstärkt in die Gesamtplanung einzusteigen. Freiraum schafft Stadtraum. Ein Theorem, das in Stadtregionen wie Mailand („Raggi verdi / Grüne Strahlen") oder in der Ruhrmetropole Essen (Masterplan „Freiraum schafft Stadtraum" und „Neue Wege zum Wasser") bereits erfolgreich umgesetzt wurde. Großflächige Planung geht von Freiräumen aus, das Nachdenken über Verdichtung folgt.

Bereits in den 1980/1990er Jahren hatte der Schweizer Soziologe und Ökonom Lucius Burckhardt provokante Thesen wie „Design ist unsichtbar" formuliert. Will sagen, dass das Design von morgen gleichsam unsichtbaren Gesamtsystemen verbunden ist, die aus Objekten verschiedener Art, aber auch aus zwischenmenschlichen Beziehungen bewusst aufgebaut werden. Für unsere Städte heißt das: keine tabula rasa, sondern arbeiten mit dem Bestand eines Beziehungsgefüges sowohl morphologischer Art als auch sozialer und wirtschaftlicher Bindungen.

Das Studio LAND (Landscape, Architecture, Nature, Development) setzt sich seit vielen Jahren mit materiellen wie immateriellen Kontexten in urbanen Räumen auseinander. Unterschiedliche Untersuchungen und Planungen finden Gestalt im Prozesshaften, in dem verschiedene Wirkungsebenen zusammenfließen. Nicht das Ziel der Gestaltung, dem alles unterworfen wird, steht im Vordergrund, sondern der Prozess, der zu diesem Ziel führt.

Es sind also die neuen urbanen Landschaftsnetzwerke, welche die Entwicklung der Städte vorantreiben. Grüne Netzwerke, die zwischen den Grundbedürfnissen Wohnen und Wirtschaften, Bewegen und Erholen vermitteln. Grüne Infrastrukturen werden als gesellschaftliche Pflichtaufgabe angesehen und inzwischen teilweise von der öffentlichen Hand mit Investitionen gefördert. Visionen entwickeln heißt heute: Zusammenarbeit, regionale Entwicklungskonzepte, Integration von verschiedenen Akteuren und Disziplinen in eine strategische Raumplanung überführen, die dem Freiraum gezielt ihren Stellenwert gibt.

Unsere Herausforderungen sind der Klimawandel, die neuen Formen des Zusammenlebens und letztlich die Steigerung der Leistungsfähigkeit unserer urbanen Systeme. „Nature-based Solutions" nennt die Europäische Union das. Die Stadt ist nicht tot, in grünen Vernetzungen findet sie sich ausgehend von den Freiräumen wieder und lebt auf.

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: *Land Berlin SenUVK (S. 1), Frank Boston – Fotolia.com (S. 12), Ghelamco Poland (S. 14, S. 15 oben), www.portgdansk.pl (S. 15 Mitte), Skanska Poland (S. 15 unten), Lodzka Organizacja Turystyczna (S. 16), Bucharest Centenary Project – Sector 5 City Hall (S. 1, S. 17, S. 18), https://resilientcities2019.iclei.org/ (S. 19, S. 20)*