

SPH newsletter

news

Meldungen aus CEE/SEE...Seite 2
 Personalien.....Seite 8
 VermietungenSeite 9

märkte

Die Tschechische Republik gilt als vergleichsweise kleiner Immobilienmarkt. Dennoch lohnt sich ein genauerer Blick.....Seite 11

Industrie- und Logistikkimmobilien gehen in der Tschechischen Republik derzeit „weg wie warme Semmeln“ – sowohl als Investment- als auch als Mietobjekte.....Seite 14

events

Am 15. Februar 2023 trafen sich in der Tschechischen Republik engagierte Immobilienfachleute zur ThePrime Real Estate Gala im historischen Palác Žofín in Prag.....Seite 15

standpunkt

Mobilität hat sich in Deutschland zu einem ständigen Ärgernis entwickelt – ganz gleich, welches Verkehrsmittel man wählt. Seite 17

LIEBE LESERINNEN UND LESER,



noch nie habe ich hier über eine Personalie geschrieben. Doch dieses Mal ist es anders. Jeroen van der Toolen hat sich nach 21 Jahren entschieden, Ghelamco Poland zu verlassen. Dazu ein paar persönliche Sätze: Im Jahr 2002 begann Jeroen van der Toolen bei Ghelamco Poland und ich reiste das erste Mal nach Warschau. Die Stadt sah damals noch sehr viel anders aus als heute. Aus der Menge der inzwischen von Ghelamco realisierten Projekte ragt – im wörtlichen Sinn – vielleicht der Warsaw Spire hervor, wo sich weit oben auch die Büros von Ghelamco befinden und damit einen fantastischen Rundblick über Warschau bieten. Später folgten ebenfalls am Rondo Daszynskiego die Hochhausprojekte Warsaw Unit und The Warsaw Hub. Ghelamco hat unter der Ägide von Jeroen die heutige Skyline von Warschau mitgeprägt. Die Vielzahl der Aktivitäten umfasst aber auch die Revitalisierung der historischen Immobilie Foksal 13/15 und die Gründung der Fundacja Sztuka w Miescie (Art in the City Foundation).

Seit der ersten Ausgabe vom SPH Newsletter im März 2011 gehört Jeroen van der Toolen zu unseren Lesern. In der Nummer 1 führte er in unserem ersten „Tennis-Match“ die von uns begonnenen Sätze über die Immobilienmärkte in CEE weiter. In der jüngsten Ausgabe tat das Jaroslaw Zagorski. Jarek ist nun Jeroens Nachfolger als Managing Director von Ghelamco Poland.

Aus seiner Auszeit in Südafrika schrieb Jeroen vor kurzem: „Don't worry, I will be back.“ Das freut nicht nur uns, sondern sicher auch manche von Ihnen, liebe Leserinnen und Leser.

Ihr

Andreas Schiller

MELDUNGEN AUS CEE/SEE



Varso Place nahe dem Hauptbahnhof von Warschau wurde von HB Reavis entwickelt und bietet neben Büroflächen, ein Hotel, ein Innovationszentrum sowie Einzelhandelseinrichtungen.

HB REAVIS SICHERT SICH FINANZIERUNG FÜR DAS PROJEKT VARSO PLACE

Ein Konsortium von vier Banken hat HB Reavis ein Darlehen in Höhe von EUR 475 Millionen für die Refinanzierung des Varso Place, eines gemischt genutzten Projekts im Zentrum von Warschau, gewährt. Der letzte Abschnitt von Varso Place, der Varso Tower, wurde 2022 fertiggestellt.

Varso Place entstand in der Nähe des Warschauer Hauptbahnhofs. Die drei Gebäude bieten eine Gesamtmietfläche von 144.000 qm und umfassen Büros, ein Hotel, ein Innovationszentrum und Einzelhandelsflächen. Das Bankenkonsortium, bestehend aus der Santander Bank Polska als Agent und Underwriter (EUR 165 Millionen), der Bank Pekao als Security Agent (EUR 85 Millionen) sowie der Helaba und der Berlin Hyp als ursprüngliche Darlehensgeber (EUR 125 Millionen bzw. EUR 100 Millionen), gewährte HB Reavis zusätzliche Mittel für das Projekt, wodurch das ursprüngliche Darlehen von EUR 350 Millionen auf EUR 475 Millionen erhöht wurde.

PALMIRA ERWIRBT FÜR P-LOGISTIK EUROPA FONDS LOGISTIKIMMOBILIE IN POLEN

Palmira Capital Partners hat für den P-Logistik Europa Fonds eine Logistikimmobilie in Swarzędz bei Posen erworben. Verkäufer ist die Akron Group. Über den Kaufpreis haben die Parteien Stillschweigen vereinbart.

Nutzer der Immobilie ist Magna Automotive Poland. Das Unternehmen, das zu dem kanadisch-österreichischen Automobilzulieferer Magna International Inc. gehört, hat einen langfristigen Mietvertrag für die gesamte Immobilie.

Das Objekt befindet sich auf einem rund 32.000 qm großen Grundstück und verfügt über eine Gesamtmietfläche von rund 15.000 qm, die sich auf Produktions-, Logistik- und Büroflächen aufteilt. Das Gebäude wurde in mehreren Abschnitten errichtet, wobei die letzte Erweiterung im 4. Quartal 2022 abgeschlossen wurde.

BAUBEGINN FÜR ZWEITEN ABSCHNITT VON SKYLINER IN WARSCHAU

Karimpol hat die Baugenehmigung für den zweiten Abschnitt des Komplexes Skyliner erhalten. Das 130 m hohe Bürogebäude entsteht an der Prosta-Straße 67 nahe dem Rondo Daszyńskiego im Warschauer Stadtteil Wola neben dem ersten Abschnitt des Projekts, Skyliner I. Mit dem Bau des zweiten Abschnitts, der ebenfalls vom Büro APA Wojciechowski Architekci entworfen wurde, soll im Herbst dieses Jahres begonnen werden.

Skyliner II soll auf 28 Etagen 24.000 qm Fläche umfassen. Der größte Teil der Nutzfläche (23.000 qm) wird auf Büros entfallen, für Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten sind knapp 1.000 qm vorgesehen. Die beiden Wolkenkratzer Skyliner I und Skyliner II werden durch eine gemeinsame Lobby miteinander verbunden sein.



Highlight Towers

Bürogebäude
München

Helaba | 



Cantata

Wohnungsbau
Washington, D.C.
USA



Millénaire 4

Büro
Paris
Frankreich



Varso Place

Büro
Warschau
Polen



Windmill Green

Bürogebäude
Manchester
Großbritannien



Glories

Portfolio
Barcelona
Spanien



The Flow Building

Gemischt genutzte
Immobilie
Prag
Tschechische Republik

Mit maßgeschneiderten Lösungen höher hinaus.

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

Werte, die bewegen.



Trei Real Estate hat das 3.000 qm große Fachmarktzentrum Vendo Park an der Zygmunt Glogera 24 in Krakau eröffnet.

TREI ERÖFFNET ZWEI WEITERE VENDO PARKS IN POLEN

Trei Real Estate hat zwei weitere Fachmarktzentren der Marke Vendo Park in Polen eröffnet. Die Objekte liegen in Zambrów (Woiwodschaft Podlachien) und in Krakau (Woiwodschaft Kleinpolen). Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund EUR 16,4 Millionen. Die beiden Fachmarktzentren verfügen über eine Gesamtmietfläche von rund 11.000 qm.

Der Vendo Park in Krakau eröffnete am 30. März. Auf einer Fläche von rund 3.000 qm befinden sich fünf Geschäfte. Der Vendo Park verfügt über 70 Pkw-Stellplätze und liegt zwischen einem Biedronka- und einem Lidl-Supermarkt.

Bereits Anfang März eröffnete in Zambrów der größere der beiden Märkte. Er umfasst zwölf Geschäfte auf einer Fläche von rund 8.000 qm, darunter der Nahversorger Biedronka. Den Kunden stehen 260 Parkplätze zur Verfügung. Das Fachmarktzentrum in Zambrów wurde im Joint Venture mit dem Investor Patron Capital errichtet. Mit den zwei Neueröffnungen besteht das Vendo-Park-Portfolio der Trei aus insgesamt 34 Fachmarktzentren in Polen.

PBB GEWÄHRT GCP FÜR INVESTMENTKREDIT FÜR LOGISTIK-PORTFOLIO IN POLEN UND DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK

Die pbb Deutsche Pfandbriefbank hat einem von GLP Capital Partners (GCP) verwalteten Logistikfonds ein Investitionsdarlehen in Höhe von EUR 117 Millionen zur Verfügung gestellt. Der Fonds wird die Mittel für die Refinanzierung der Entwicklung eines Logistikportfolios in Polen und der Tschechischen Republik verwenden. Das Portfolio umfasst insgesamt über 245.000 qm Bruttomietfläche. pbb fungierte als Arranger und alleiniger Kreditgeber im Rahmen der Fazilität.

CTP BETRITT MIT CTPARK GDAŃSK PORT DIE POLNISCHE REGION POMMERN

CTP steigt mit dem Bau des CTPark Gdańsk Port in den regionalen Lager- und Logistikmarkt Pommerns in Nordpolen ein. Der Park ist die erste Investition in dieser Region im Portfolio des Unternehmens. Die Gesamtkosten für den CTPark Gdańsk Port einschließlich des Grunderwerbs belaufen sich auf EUR 72 Millionen. Geplant sind zwei Gebäude mit einer Gesamtfläche von fast 119.000 qm. Die Fertigstellung des ersten Abschnitts ist für das vierte Quartal dieses Jahres geplant.

Das Baugrundstück, auf dem CTP den neuen Industrie- und Logistikpark errichtet, befindet sich innerhalb des Pomeranian Investment Center PCI und in der Nähe des einzigen Tiefwasserterminals im Ostseeraum – dem Baltic Hub (DCT). Der Standort verfügt über eine direkte Verbindung zwischen dem Danziger Hafen und dem Bahnhof Gdansk Port Północny.

P3 LOGISTIC PARKS KAUFT WROCLAW CAMPUS

Panattoni hat sein Projekt Wrocław Campus im Südwesten Polens an P3 Logistics Parks verkauft. Das Projekt hat eine Gesamtfläche von 185.000 qm. Eine mögliche Erweiterung umfasst zwei zusätzliche Gebäude mit einer Fläche von 160.000 qm, die für Lager- und Leichtindustriefunktionen geeignet sind.



Der in Malta ansässige Fondsmanager Adventum Group hat mit Develia einen vorläufigen Vertrag über den Kauf von Wola Retro unterzeichnet. Wola Retro, das aus einem historischen und zwei neuen Gebäuden besteht, bietet insgesamt 25.900 qm Bruttomietfläche.

ADVENTUM ERWIRBT BÜROGEBÄUDE IN WARSCHAU

Develia hat einen vorläufigen Kaufvertrag mit einem Unternehmen der Adventum Group für das Bürogebäude Wola Retro in Warschau unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt EUR 69,8 Millionen. Das Closing wird bis Ende April 2023 erwartet. Wola Retro verfügt über eine Bruttomietfläche von rund 25.900 qm. Der Komplex umfasst drei Gebäude – ein Gebäude aus den 1930er Jahren, das als Büro- und Dienstleistungseinrichtung umgenutzt wurde, sowie zwei neue Bürogebäude – und liegt nur 5 Gehminuten vom Geschäftsviertel Rondo Daszyńskiego entfernt.

7R BEGINNT MIT DEM BAU EINES NEUEN LOGISTIKPROJEKTS IN DANZIG

7R hat mit dem Bau eines neuen Logistikprojekts in Pommern begonnen. Der 7R City Park Gdansk Airport I soll drei Hallen mit einer Gesamtfläche von 40.500 qm umfassen und Ende dieses Sommers fertiggestellt sein. Der in Danzig gelegene Park ist 4 km vom Flughafen Lech Wałęsa, 800 m von der Ausfahrt der S6, 13 km vom Danziger Stadtzentrum und 25 km vom Hafen von Gdingen entfernt.

LCP PROPERTIES KAUFT DREI FACHMARKTZENTREN IN POLEN

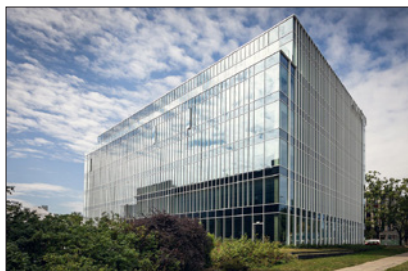
LCP Properties hat den Kauf eines bestehenden Fachmarktzentrums in Ząbkowice Śląskie in Niederschlesien sowie von zwei Einzelhandelsprojekten abgeschlossen, die in Łochów in der Woiwodschaft Masowien und in Ilawa in Ermland-Masuren gebaut werden sollen. Das Fachmarktzentrum in Łochów mit einer Fläche von mehr als 2.600 qm entsteht an der Kreuzung der Wolności-Straße und der Aleja Pokoju und soll im vierten Quartal dieses Jahres fertiggestellt sein. Das Fachmarktzentrum in Ilawa wird in der Wojska Polskiego Straße direkt neben dem Bahnhof Ilawa Główna und den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel entwickelt und wird eine vermietbare Fläche von 5.800 qm haben. Das dritte Objekt, das erworben wurde, ist ein bestehendes Fachmarktzentrum in Ząbkowice Śląskie. Das Objekt bietet eine Mietfläche von fast 9.800 qm. Die LCP Properties Group erwarb das Objekt von P. A. Nova.

REAL MANAGEMENT INVESTIERT IN INDUSTRIEPARK BEI WARSCHAU

Das Warschauer Unternehmen Real Management hat den Kauf eines Grundstücks in Lubna an der Landesstraße DK79, die Warschau, Piaseczno und Gora Kalwaria verbindet, abgeschlossen. Das 13,3 ha große Grundstück wird für das Projekt Good Point IV genutzt werden. Good Point IV wird aus fünf Gebäuden mit insgesamt 45.000 qm Lagerfläche und 5.000 qm vermietbarer Bürofläche bestehen. Die Fertigstellung des Projekts ist für das erste Quartal 2024 geplant.

PANATTONI VERKAUFT LOGISTIKIMMOBILIE IN BRESLAU

Panattoni hat die City Logistics Wrocław II an den Trigea nemovitostní fond verkauft. Das Objekt ist die zweite City-Logistik-Investition in Polen im Portfolio von Trigea. Der Distributionspark besteht aus zwei Lagergebäuden mit einer Gesamtfläche von über 38.000 qm. City Logistics Wrocław II ist komplett vermietet. Die Einzelheiten der Transaktion wurden nicht bekannt gegeben.



Das Bürogebäude Celebro im Warschauer Stadtteil Okęcie wurde 2019 fertiggestellt und bietet rund 7.200 qm Bruttomietfläche.

LITAUISCHE EIKA ASSET MANAGEMENT BETRITT POLNISCHEN MARKT

Eika Asset Management hat im Auftrag des Eika Real Estate Fund von White Stone das Bürogebäude Celebro in Warschau erworben. Der Kaufpreis wurde nicht genannt. Celebro umfasst rund 7.200 qm Bruttomietfläche und liegt an der ul. Gładka im südwestlichen Włochy-Viertel der Stadt. Das Bürogebäude wurde 2019 fertiggestellt.

Der Eika Real Estate Fund hält ein Portfolio von Immobilien in verschiedenen Marktsegmenten, die sich hauptsächlich in Litauen befinden, will aber künftig auch in andere Märkte der Region investieren.

EBRD VERGIBT DARLEHEN AN P3 FÜR LOGISTIKPARKS IN CEE/SEE

Die European Bank for Reconstruction and Development EBRD stellt der in Luxemburg ansässigen P3 Group ein Darlehen von bis zu EUR 250 Millionen für die Finanzierung von umweltzertifizierten Logistik- und Industrieparks in Zentral- und Südosteuropa zur Verfügung. P3 wird die Erlöse aus dem Darlehen zur Finanzierung des Erwerbs, der Entwicklung und des Baus von Lagerhallen in Serbien, Rumänien, Polen, der Tschechischen Republik und der Slowakischen Republik verwenden. P3 ist ein langfristiger Investor, Verwalter und Entwickler von Lagereinrichtungen in Europa und befindet sich zu 100 % im Besitz von GIC, dem Staatsfonds der Regierung von Singapur.

MLP STARTET NEUES PROJEKT IN ZGORZELEC IN POLEN

Die MLP-Gruppe will mit dem Bau eines neuen Logistikzentrums in Zgorzelec beginnen. Der künftige MLP-Park Zgorzelec, der an der Grenze zu Deutschland und der Tschechischen Republik liegt, soll rund 50.000 qm Fläche bieten. Das 11,8 ha große Grundstück liegt etwa 8 km vom Grenzübergang nach Deutschland entfernt, zur Autobahn A4 sind es 6 km, zum Stadtzentrum von Zgorzelec 4 km.

TREI VERKAUFT IMMOBILIENPORTFOLIO IN DER TSCHECHISCHEN REPUBLIK UND IN DER SLOWAKEI

Trei Real Estate hat ihr Portfolio mit insgesamt 70 Objekten in der Tschechischen Republik und der Slowakei an Plan B Investments veräußert, einer Investmentgruppe, die sich auf Immobilieninvestitionen in Mittel- und Osteuropa konzentriert. Das Portfolio umfasst 60 Supermarktimmobilien in der Tschechischen Republik sowie zehn Fachmärkte der Marke Vendo Park in der Tschechischen Republik und der Slowakei. Die Gesamtmietfläche beläuft sich auf rund 122.000 qm.

AT CAPITAL GROUP KAUFT GRUNDSTÜCK FÜR DEN LIBERTY TOWER IN WARSCHAU

AT Capital Group, ein in Singapur ansässiges Family Office, hat das Grundstück an der Kreuzung Grzybowska und Żelazna in Warschau für den geplanten 140 m hohen Liberty Tower erworben. Es ist die erste Investition der AT Capital Group in Polen. AT Capital Group erwägt die Entwicklung des Liberty Tower als gemischt genutzten Geschäfts- und Wohnkomplex.



Der rumänische Projektentwickler Speedwell wird im gemischt genutzten Projekt Paltim in Timișoara für rund EUR 30 Millionen ein Bürogebäude errichten.

SPEEDWELL: BAUBEGINN FÜR BÜROGEBÄUDE IM KOMPLEX PALTIM IN TIMIȘOARA

Speedwell setzt seine Investitionen in das Mischnutzungsprojekt Paltim in Timișoara mit einer Bürokomponente fort. Der Immobilienentwickler wird für rund EUR 30 Millionen ein Bürogebäude mit einer Fläche von 16.000 qm errichten. Mit den Bauarbeiten soll Mitte dieses Jahres begonnen werden.

Zu den Projekten von Speedwell gehören Record Park in Cluj-Napoca, The Ivy, Triama Residence, MIRO und Spaceplus in Bukarest, Paltim in Timișoara und Riverside City in Râmnicu Vâlcea.

PATRON CAPITAL UND 7R VERKAUFEN LOGISTIKIMMOBILIE IN GOLENIÓW

Patron Capital gab gemeinsam mit 7R, einem auf den Bau von Lagerhäusern spezialisierten Entwickler, den Verkauf eines etwa 30.000 qm großen Logistikobjekts in Goleniów in Polen bekannt. Käufer ist ein ungenannter institutioneller Investor. Der Kaufpreis belief sich auf EUR 22 Millionen.

Das im Jahr 2021 im Rahmen eines Joint Ventures zwischen 7R und Patron Capital für die Hultafors-Gruppe errichtete Lagerhaus befindet sich in der Nähe der polnisch-deutschen Grenze in Goleniów bei Stettin.

ELI PARKS INVESTIERT IN LOGISTIKPARK IN ORADEA

ELI Parks investiert EUR 22 Millionen in einen 30.000 qm großen neuen Logistik- und Industriepark in Oradea. Das Projekt wird im westlichen Teil der Stadt (Calea Borsului) gebaut und hat direkten Zugang zur künftigen Ringstraße von Oradea und zu einer Expressverbindung zur Autobahn A3. Der neue Logistikpark in Oradea wird aus zwei Gebäuden bestehen, wobei die erste Phase eine 10.000 qm große Einheit umfasst. Die Baugenehmigung für diese Einheit liegt vor. Baubeginn soll im Sommer 2023 sein.

ACCOLADE STELLT INDUSTRIEPARK IN ELBLĄG FERTIG

Die Accolade Gruppe hat den neuen Industriepark in Elbląg, der zweitgrößten Stadt der Woiwodschaft Ermland-Masuren, fertiggestellt. Der Park Elbląg liegt 5 km vom Stadtzentrum und 35 Autominuten vom Hafen von Danzig entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Schnellstraße S7 ist er gut mit Warschau und Krakau verbunden.

Der Accolade Industriepark in Elbląg besteht aus zwei Gebäuden mit rund 20.000 qm Fläche und ist vollständig an Flex (Flextronics International Poland) und DPD vermietet.

SKANSKA ERÖFFNET ERSTEN ABSCHNITT DER H2OFFICES IN BUDAPEST

Skanska hat den ersten Bauabschnitt des H2Offices-Komplexes an der Váci ut. in Budapest eröffnet. Mit dem Bau des zweiten Abschnitts soll im zweiten Halbjahr 2023 begonnen, der dritte und letzte Abschnitt 2026 oder 2027 übergeben werden. Das erste Gebäude bietet 27.000 qm Bürofläche.

PERSONALIEN



links: Christine Bernhofer

rechts: Peter Krammer



links: David Mazáček

rechts: Silvia Schmitt-Walgenbach



Henrike Waldburg

CHRISTINE BERNHOFER wurde in den Vorstand der Real I.S. AG berufen. Sie folgt zum 1. Oktober 2023 Dr. Pamela Hoerr nach, die im Februar aus dem Vorstand der Real I.S. ausgeschieden ist, um sich neuen Aufgaben zu widmen. Christine Bernhofer verantwortet aktuell als COO von Swiss Life Asset Managers Deutschland die Entwicklung und das Management regulierter sowie nicht regulierter Fondsprodukte und Vehikel für Immobilien- und Wertpapieranlagen deutschen Rechts. Sie ist zudem Geschäftsführerin und CEO der Swiss Life KVG. Christine Bernhofer wirkt seit rund 20 Jahren in leitenden Positionen der Immobilienwirtschaft: Vor ihrem Wechsel 2016 zu Swiss Life war sie Managing Director (CFO/COO) der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH und Head of Fund Operations Real Estate Europa der UBS Global Real Estate. Bis 2005 war sie Managing Director (CFO/COO) der TMW Pramerica Property Investment. Christine Bernhofer promovierte zum Doktor der Staatswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität in München.

PETER KRAMMER ist neuer CEO von Swietelsky. Er löste Karl Weidlinger ab. Dr. Peter Krammer promovierte 1995 an der Fakultät für Bauingenieurwesen der Technischen Universität Wien zum Doktor der Technischen Wissenschaften. Danach sammelte er bei der Porr Technobau AG, bei Strabag und bei Swietelsky Berufserfahrung, bis er im Jahr 2005 zur Strabag AG Österreich zurückkehrte. Als Mitglied des Vorstands zeichnete er dort für den Unternehmensbereich Hoch- und Ingenieurbau in Osteuropa sowie konzernweit für die Umwelttechnik verantwortlich. Von Januar 2010 bis Ende 2022 war Peter Krammer Mitglied des Vorstands der Strabag SE.

DAVID MAZÁČEK ist Mitglied des Board of Directors (Vorstands) von Crestyl geworden. David Mazáček ist seit April 2022 als Director of Acquisitions tätig und kümmert sich bei Crestyl seit über sechs Jahren um die Akquisition neuer Projekte. Bevor er zu Crestyl kam, arbeitete David Mazáček bei Deloitte und der Discovery Group. Er ist seit 2016 Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). David Mazáček hat einen Abschluss in Wirtschaftsrecht und Bewertung von Unternehmensvermögen von der Wirtschaftsuniversität Prag und in Finanzmärkte und Bankwesen von der Karls-Universität Prag.

SILVIA SCHMITTEN-WALGENBACH, bisherige Vorstandsvorsitzende der CA Immobilien Anlagen AG, und der Aufsichtsrat der CA Immo hatten sich einvernehmlich darauf geeinigt, dass der Vertrag von Silvia Schmitt-Walgenbach mit Ablauf des 31. März 2023 aufgelöst wurde. Die Aufgaben wurden von den beiden anderen Vorständen der CA Immo, Keegan Viscius und Andreas Schillhofer, übernommen.

HENRIKE WALDBURG übernimmt zum 1. Juli 2023 von Volker Noack das Asset Management und rückt zugleich in die Geschäftsführung der Union Investment Real Estate GmbH auf. Volker Noack wird in der Geschäftsführung die Bereiche Sachverständigenwesen, Fondssupport, Beteiligungsmanagement, Risikomanagement sowie Compliance & Geldwäsche übernehmen. Henrike Waldburg leitet seit 2021 die Abteilung Investment Management Global und gehört dem Unternehmen seit 2006 in verschiedenen Führungspositionen an. Des Weiteren verantwortet sie derzeit den Bereich Investment Management Institutional. Henrike Waldburg hält akademische Grade der RWTH Aachen (Dipl. Ing.), der ebs Immobilienakademie, des SGM Management Instituts St. Gallen und der ESMT European School of Management and Technology Berlin. Sie ist Fellow der Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS), Mitglied des ECSP Executive Boards sowie des Beirates der IREBS Immobilienakademie.

VERMIETUNGEN



LUMEN, WARSCHAU

POLEN 

Wolt hat fast 900 qm Bürofläche im Warschauer Lumen-Gebäude angemietet. Der Lumen-Komplex, der aus dem Einkaufszentrum Złote Tarasy und zwei Bürogebäuden besteht, befindet sich im Zentrum von Warschau, in der Nähe des Warschauer Hauptbahnhofs. Eigentümer und Verwalter des Komplexes ist Globalworth Poland.

MARYNARSKA BUSINESS PARK, WARSCHAU

POLEN 

Syrena Real Estate hat Mietverträge für mehr als 6.000 qm Bürofläche im Komplex Marynarska Business Park im Warschauer Stadtteil Służewiec unterzeichnet. Das Unternehmen hat die Mietverträge mit den bestehenden Mietern Ford Polska und Accord Healthcare Polska verlängert und zwei neue Mietverträge mit NewCold über 450 qm und einem nicht genannten Mieter, der fast 4.000 qm belegen wird, abgeschlossen. Marynarska Business Park ist ein Komplex aus vier Bürogebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von fast 46.000 qm. Seit 2020 gehört das Projekt zum Portfolio von Syrena Real Estate und PineBridge Benson Elliot.

PARK ROZWOJU, WARSCHAU

POLEN 

Schneider Electric Polska hat den Mietvertrag neu verhandelt und die Fläche im Park Rozwoju in der Konstruktorska-Straße 12 in Warschau auf über 8.500 qm Bürofläche erweitert. Der 2014/2015 fertiggestellte Park Rozwoju ist ein Komplex aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 34.000 qm. Eigentümer der Immobilie ist EPP.

SKYLINER, WARSCHAU

POLEN 

Das Veranstaltungs- und Konferenzunternehmen Villa Foksal hat einen Mietvertrag mit der Karimpol-Gruppe unterzeichnet. Villa Foksal wird im Bürogebäude Skyliner im Warschauer Stadtteil Wola in den beiden obersten Etagen (41. und 42. Stock) eine 830 qm große Veranstaltungsfläche einrichten. Das Hochhaus Skyliner verfügt über 49.000 qm Büro- und Einzelhandelsfläche auf 42 Etagen.

INFINITY, BRESLAU

POLEN 

Im Bürogebäude Infinity, das in Breslau von Avestus Real Estate in Zusammenarbeit mit Alchemy Properties entwickelt wird, sind weitere Unternehmen hinzugekommen. Neue Mietverträge wurden von der Zahnklinik Medicover Stomatologia, der Bäckerei und dem Café Gorąco Polecam Smaki z Piekarni, dem Lebensmittelgeschäft Żabka, dem Restaurant Toscanizzazione und FutureMeds unterzeichnet. Die Unternehmen haben langfristige Mietverträge für insgesamt 1.500 qm der Gebäudefläche unterzeichnet. Ein weiterer neuer Mieter ist der Fitnessclub „UP“, der im ersten Stock des Gebäudes eine Fläche von fast 1.350 qm belegen wird. Das an den Jana Pawła II-Platz angrenzende Gebäude bietet 21.847 qm Bürofläche und rund 1.560 qm Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2023 geplant.

NEON, DANZIGPOLEN 

GetResponse, ein Hersteller von Online-Marketing-Software, hat sein neues fast 3.000 qm großes Büro im Gebäude Neon in Danzig bezogen. Neon ist das vierte und letzte Gebäude des von Torus entwickelten Geschäftskomplexes Alchemia. Es umfasst 35.000 qm Mietfläche, wurde 2019 fertiggestellt und 2021 an DWS Grundbesitz verkauft.

OCEAN OFFICE PARK, KRAKAUPOLEN 

LTIMindtree, ein Unternehmen für Technologieberatung und digitale Lösungen, eröffnet ein neues, 4.500 qm großes Dienstleistungszentrum im Ocean Office Park in Krakau. Ocean Office Park ist ein fünfstöckiges Bürogebäude im Stadtteil Zabłocie an der Kreuzung der Straßen Klimeckiego und Nowohucka und bietet rund 13.000 qm Bürofläche sowie 202 Parkplätze in der Tiefgarage. Ocean Office Park wurde von Cavatina entwickelt.

FUZJA, ŁÓDŹPOLEN 

CitySpace, ein Unternehmen für flexible Büroflächen, wird ein Bürogebäude auf dem Gelände der ehemaligen Karol-Scheibler-Fabrik in Łódź beziehen, wo derzeit das gemischt genutzte Projekt Fuzja gebaut wird. CitySpace Fuzja wird fast 2.000 qm Bürofläche bieten. Das Projekt wird von Echo Investment entwickelt und soll im Mai 2023 eröffnet werden.

GARA HERĂSTRĂU, BUKARESTRUMÄNIEN 

Globalworth gibt die Unterzeichnung eines Mietvertrags für einen Zeitraum von über 7 Jahren mit Rödl & Partner Rumänien bekannt. Die Prüfungs- und Beratungsgesellschaft wird ihre Büros ab Juni 2023 in das Bürogebäude Gara Herăstrău verlegen, wo über 1.000 qm Fläche angemietet wurden. Das Bürogebäude erstreckt sich über 12 oberirdische und drei unterirdische Stockwerke und bietet eine Mietfläche von 12.100 qm.

EQUILIBRIUM, BUKARESTRUMÄNIEN 

Die Online-Tourismusagentur FlyGo hat ihr Büro in Equilibrium 1 verlegt. Das Unternehmen wird seine Tätigkeit in dem neuen Büro im Juli 2023 aufnehmen. Auch SMS Metallurgy Romania hat das Equilibrium 1 als Bürostandort gewählt. Equilibrium ist ein Projekt von Skanska. Es liegt im nördlichen Teil von Bukarest, im Gebiet Barbu Vacarescu-Floreasca, und umfasst zwei Gebäude mit einer Gesamtmietfläche von 40.700 qm.

OREGON PARK, BUKARESTRUMÄNIEN 

Holcim Rumänien hat 2.282 qm Bürofläche im Gebäude B im Oregon Park in Bukarest angemietet. Oregon Park liegt an der Șoseaua Pipera, nördlich des Bukarester Stadtzentrums und bietet in drei Gebäuden insgesamt 68.000 qm Bruttomietfläche. Der von Portland Trust entwickelte Oregon Park wurde zwischen 2016 und 2019 fertiggestellt und 2018 an Lion's Head Investment verkauft.

FÜR KENNER: DER TSCHECHISCHE IMMOBILIENMARKT



Eines der großen Stadtentwicklungsprojekte in Prag: Dock, die Umnutzung eines Hafengebiets an einem Nebenarm der Moldau.

Die Tschechische Republik gilt als vergleichsweise kleiner Immobilienmarkt, so dass er auf dem Radar mancher internationaler Investoren kaum aufscheint. Hinzu kommt, dass die „Goldgräberjahre“ der Nachwendezeit vorbei sind und inzwischen zunehmend tschechische Investoren auf dem Markt agieren. Dennoch: ein genauerer Blick lohnt sich.

Unter den vier Visegrad-Staaten steht die Tschechische Republik flächenmäßig nach Polen und Ungarn und vor der Slowakei an dritter Stelle (78.870 km²), belegt nach Einwohnerzahl (10,5 Millionen) den

zweiten Platz und liegt bei der Bevölkerungsdichte gleichauf mit Polen, ist aber Spitzenreiter nach BIP pro Kopf. Vor der Corona-Pandemie lag das Wirtschaftswachstum in der Tschechischen Republik regelmäßig über dem Durchschnitt der Eurozone und der EU-27, brach allerdings im ersten Corona-Jahr um 5,5 % ein. Die Erholung 2021 und 2022 fiel mit 3,6 % und 2,2 % moderat aus und die Prognosen für dieses Jahr bewegen sich um die Nulllinie. Hohe Energiepreise, hohe Rohmaterialkosten, hohe Finanzierungskosten, negatives Wachstum der realen Einkommen und hohe Inflation mit der Folge eines sinkenden Konsums hinterlassen in der

tschechischen Wirtschaft deutliche Spuren. Eine Verbesserung ist nach bisherigen Einschätzungen erst 2024 zu erwarten.

Das hat auch Folgen auf den Immobilienmärkten. Die höchsten Investmentvolumina erreichte die Tschechische Republik in den Jahren 2016 und 2017, danach pendelten sich die Werte auf vergleichsweise hohem Niveau ein, sind aber seit 2020 rückläufig und erreichten nach Angaben von CBRE mit EUR 1.576 Milliarden 2022 den niedrigsten Wert seit 2013. Rund 60 % des Transaktionsvolumens entfielen auf einheimische Investoren, die in den vergangenen Jahren immer stärker geworden



Es zieht die Menschen nur teilweise in die Innenstädte und Einkaufsstraßen, denn nach wie vor steht bei den Tschechen das Online-Shopping hoch im Kurs.

mer länger. In Prag wurden im Oktober 2022 gerade mal 71 Wohneinheiten genehmigt, im September waren es gar nur 16 – und das bei einem Defizit von über 30.000 Wohnungen, wie die tschechische Wohnungsbaugesellschaft Central Group berechnet hat. Dem steht eine Pipeline von immerhin 137.000 Wohneinheiten gegenüber, wobei schon in der Vergangenheit im Schnitt nur rund 3.500 Einheiten jährlich genehmigt wurden. So gesehen dürften die Mieten wieder steigen und die Preise auch auf dem Markt für Wohneigentum nur bedingt weiter nachgeben.

Auch in der Tschechischen Republik hat Corona dem stationären Handel heftig zugesetzt und sind seitdem die Umsätze gesunken. Schon immer stand bei den Tschechen das Online-Shopping hoch im Kurs und auch nach dem Ende der Corona-Maßnahmen zog es die Menschen nur teilweise wieder in die Innenstädte und Shopping Malls. Hinzu kommt die Inflation, die den Spielraum für Konsumausgaben einengt. Entsprechend hoch ist der Druck auf die Mieten, die weiterhin rückläufig sind. Eine Ausnahme bilden Fachmarktzentren – hier blieben die Mieten weitgehend stabil.

Dass Retailimmobilien bei Investments hinter Büro und Logistik rangieren, hängt jedoch auch sehr stark damit zusammen, dass vergleichsweise wenig Einzelhandelsflächen neu auf den Markt kommen und wenn, sind es häufig auch hier eher Fachmarktzentren. Mit rund 2,5 Millionen

und inzwischen auch teilweise jenseits der Grenzen der Tschechischen Republik aktiv sind. Das gilt nicht nur für den Immobilienfonds von Česká spořitelna, der größten Geschäftsbank des Landes, die wiederum eine Tochtergesellschaft der Österreichischen Erste Group ist, sondern beispielsweise auch für den tschechischen Projektentwickler Crestyl, der in Polen den Wohnungsbauentwickler Budimex Nieruchomości übernommen hat.

Was den tschechischen Markt attraktiv macht, sind die Renditen, die bei Logistik und High Street Retail bei 4,75 %, bei Büroimmobilien bei 4,8 % und bei Shopping Centern bei 6,5 % und damit deutlich über den erzielbaren Renditen auf den westeuropäischen Märkten liegen. Die derzeit begehrtesten Assets sind Büroimmobilien sowie Objekte für Leichtindustrie und Logistik. Beide Assetklassen wurden 2020 von Investments in den Wohnbereich übertroffen, die 2022 jedoch massiv zurückgegangen sind – eine Entwicklung, die viele Gründe hat.

Wie fast überall sind auch in der Tschechischen Republik die Finanzierungskosten gestiegen und engt die Inflation den finanziellen Spielraum potenzieller Wohnungs-

käufer ein. Die Hypothekenzinsen haben sich verdreifacht und liegen derzeit bei über 6 %. Zudem wurden die Bedingungen für einen Wohnkredit verschärft. Beides wirkt dämpfend auf die Nachfrage und führt dazu, dass die Preise für Wohnimmobilien, die seit 2013 nur eine Richtung, nämlich nach oben kannten, teilweise deutlich zurückgegangen sind.

Man kann darin die „Normalisierung“ eines in der Vergangenheit teilweise überhitzten Marktes sehen. Andererseits ist der Wohnungsmarkt nach wie vor angespannt – ein Grund, warum in den vergangenen Jahren internationale Investoren und Wohnungsbaugesellschaften verstärkt den Blick auch auf die Tschechische Republik richteten. Zwar hatte sich gerade der Mietwohnungsmarkt während der Pandemie ein wenig entspannt – die über Plattformen wie Airbnb vermieteten Apartments standen auf einmal dauerhaft leer. Doch dann kamen die Flüchtlinge aus der Ukraine – die tschechische Republik hat rund 400.000 Flüchtlinge aufgenommen, im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Landes wohl mehr als alle anderen europäischen Länder. Dringender denn je würden jetzt Mietwohnungen gebraucht. Doch die Genehmigungsverfahren dauern im-

qm Einzelhandelsfläche – davon 841.000 qm in Prag, 1,66 Millionen qm in den Regionen – ist zudem die Dichte an Retailflächen pro Kopf der Bevölkerung deutlich höher als in anderen CEE-Ländern.

weniger als im Jahr 2019. Im Bau waren Ende 2022 rund 184.000 qm, die in diesem und im nächsten Jahr fertiggestellt sein sollen. Allerdings gab es im zweiten Halbjahr 2022 keinen Baustart für ein neues

sowie der Nachholbedarf infolge der Covid-19-Pandemie und der anschließenden Erholung. Alle diese Umstände führten zu einer höheren Nettonachfrage im Jahr 2022, insbesondere in der ersten Jahreshälfte, wobei in der zweiten Jahreshälfte mehr Neuverhandlungen stattfanden“, erläutert Blanka Vačkova, Head of Research bei JLL.

Vergleichsweise stabil blieben die Leerstandsdaten. Letztere lagen Ende des Jahres bei durchschnittlich 7,7 %, wobei – anders als bisher – der Leerstand in Gebäuden der A-Klasse höher als in denjenigen der B-Klasse war. Grund dafür war die hohe Flächenproduktion in den vergangenen Jahren.

Bei Büroimmobilien richtet sich der Blick oft nur nach Prag, doch sollte auch ein Blick nach Brünn, die zweitgrößte Stadt der Tschechischen Republik, gehen. Brünn ist ein starkes industrielles und Handelszentrum, eine bedeutende Messestadt, Standort höchster tschechischer Gerichtsorgane, kulturelles Zentrum sowie Standort zahlreicher Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Auch die Lage könnte vorteilhafter nicht sein: von hier bestehen direkte Bahn- und Straßenverbindungen sowohl nach Prag als auch nach Bratislava und nach Wien.

Nach Angaben von Colliers verfügt Brünn über knapp 635.900 qm Bürofläche, davon sind rund 70.900 qm derzeit kurzfristig verfügbar, was einer Leerstandsrate von 11 % entspricht. Nach bisherigen Planungen sollen weitere rund 100.000 qm in nächster Zeit hinzukommen, wobei bislang nicht alle geplanten Projekte bereits im Bau sind. Konkret werden in diesem Jahr voraussichtlich rund 26.000 qm fertiggestellt. Ob dieses Angebot auf eine entsprechende Nachfrage trifft, auch und gerade in Anbetracht der Tatsache, dass in jüngster Zeit viele Unternehmen eher Flächen reduziert haben und mit den gestiegenen Baukosten auch die verlangten Mieten höher ausfallen werden, bleibt abzuwarten. Dennoch: Auch Brünn ist in der Tschechischen Republik ein „market to watch“. | **Christiane Leuschner**



Die Messestadt Brünn ist inzwischen neben Prag ein zweiter wichtiger Immobilienmarkt.

Sowohl bei Einzelhandels- als auch bei Büroflächen ist der große Bauboom vorbei. 2022 kamen lediglich etwas über 11.000 qm Einzelhandelsfläche neu auf den Markt, davon entfielen rund 6.000 qm auf das sanierte OC Javor in Nový Jičín. Für die nächsten drei Jahre geht CBRE von rund 75.000 qm neuen Flächen aus.

Ähnlich rückläufig sind die Fertigstellungen im Bürosektor. 2022 kamen in Prag gut 75.000 qm neu auf den Markt – 35 % mehr als im Jahr zuvor, doch 65 %

Bürogebäude in Prag, da Projektentwickler angesichts der herrschenden Unsicherheiten Vorhaben verschieben oder gleich ganz aufgeben.

Das scheint umso erstaunlicher, da die Vermietungsleistung mit 547.000 qm höher denn je war. Hier allerdings ist ein genauere Blick hilfreich. „Im vergangenen Jahr traten auf dem Büromietmarkt mehrere Faktoren gleichzeitig auf – das Ende von Mietverträgen, die in den starken Jahren 2017 und 2018 abgeschlossen wurden,

INVESTOR'S DARLING: INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

Vor allem im letzten Quartal 2022 stiegen Investments in Industrie- und Logistikimmobilien in der Tschechischen Republik deutlich an und machten fast 60 % des gewerblichen Transaktionsvolumens aus.

Auch wenn der Anteil von Industrie- und Logistikimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Tschechischen Republik aufs gesamte Jahr 2022 gesehen deutlich geringer war – Experten gehen von 22 % aus –, so kommt der massive Anstieg bei Investments in diesem Segment im letzten Quartal nicht von ungefähr. Die Nachfrage nach diesen Flächen ist höher denn je, Leerstand gibt es kaum – er bewegt sich unter der 1-%-Marke –, und gleichzeitig sind passende Grundstücke zunehmend schwerer zu finden. Wie eng der Markt ist, zeigt sich auch daran, dass kaum Flächen spekulativ auf den Markt kommen, sondern die meisten Projekte schon vor Baubeginn einen Mieter gefunden haben. Diese Situation blieb unverändert, obwohl 2022 knapp 1,1 Millionen qm Fläche neu auf den Markt kamen – die nach Angaben von JLL höchste Zahl an jährlichen Fertigstellungen in der Geschichte des tschechischen Marktes für Industrie- und Logistikflächen. Damit stieg der Bestand auf 10,8 Millionen qm. 2023 sollen schätzungsweise nochmal 1,2 Millionen qm neue Flächen hinzukommen.

Zwar fiel die Vermietungsleistung 2022 um 10 % geringer aus als im Vorjahr, doch war 2021 das Jahr mit der bislang höchsten Nachfrage. Nimmt man die durchschnittliche Vermietungsleistung der vergangenen fünf Jahre, so liegt das Ergebnis 2022 mit einem Plus von 21 % deutlich darüber. Nach Angaben von Cushman & Wakefield kommt die größte Nachfrage von Transport- und Logistikunternehmen



Automobilzulieferer siedeln sich in der Nähe der großen Werke wie das von Škoda in Mladá Boleslav in Mittelböhmen an.

– auf ihr Konto geht mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes –, gefolgt von Automobilzulieferern und Verteilzentren des Omnichannel-Einzelhandels (mit jeweils 28 %).

Hohe Nachfrage und geringe Verfügbarkeit, aber auch höhere Erstellungs- und Finanzierungskosten führen dazu, dass die Preise für Industrie- und Logistikflächen steigen. So erhöhten sich die Mieten in und um Prag um rund 30 % gegenüber dem Vorjahr und liegen bei Neubaubjekten bei EUR 7,50 pro qm und Monat. In anderen Regionen sind die Preise etwas niedriger, wobei die Region um Pilsen mit EUR 5 bis EUR 6,50 am günstigsten ist.

Lange Zeit gab es ein deutliches Gefälle zwischen der Region um Prag sowie um Pilsen – die beiden stärksten Standorte nach der Zahl der Industrie- und Logistikflächen – und anderen tschechischen Regionen. Dieses Gefälle verringert sich inzwischen dadurch, dass rund um Prag entsprechende Flächen rar werden und Projektentwickler in andere Regionen ausweichen. Immerhin vier von insgesamt 10

Regionen verfügen inzwischen über mehr als 1 Million qm Industrie- und Logistikfläche. Vor allem Mittelböhmen hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen – hier wurden 2022 rund 9 % aller Neubauflächen entwickelt –, um die Nachfrage zu befriedigen, die rund um Prag hoch ist, dort aber kaum adäquate Flächen findet.

Die Frage ist, ob sich der Markt weiterhin robust entwickelt, denn auch die Tschechische Republik bleibt von der wirtschaftlichen Eintrübung in der EU nicht verschont. So rechnen die Analysten der Czech Banking Association CBA mit einer Abschwächung der Industrieproduktion. Vor allem die Autoindustrie leidet unter den Lieferengpässen, aber auch die Nahrungsmittelproduktion ist rückläufig. Rechnet man noch die hohe Inflation und dadurch bedingt den gedämpften Konsum hinzu, so bleibt im besten Fall der Status quo erhalten. Andererseits jedoch übertrifft die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen nach wie vor das Angebot, so dass mit einer schnellen Veränderung in diesem Immobiliensegment nicht zu rechnen ist. | **Christiane Leuschner**

GALA DER TSCHECHISCHEN IMMOBILIENWIRTSCHAFT



Am 15. Februar 2023 trafen sich rund 360 tschechische Immobilienfachleute und internationale Experten, die in der Tschechischen Republik engagiert sind, zur ThePrime Real Estate Gala im historischen Palác Žofín (Sophienpalast) auf der Slovanský Insel in Prag. Gäste außerhalb der Immobilienwirtschaft waren unter anderem der Künstler Pasta Oner und als Zeremonienmeister der tschechische Schauspieler, Sänger, Komponist, Schriftsteller und Fernsehmoderator Marek Eben.

Doch die Branche feierte nicht nur sich selbst, sie unterstützte auch großzügig die gemeinnützige Pflegestelle Rozum a Cit. Bei der Wohltätigkeitsauktion gewann Pavel Sovička, Managing Director CZ & SK von Panattoni, das Gemälde „God save, We spend“ von Pasta Oner für CZK 450.000 (EUR 19.158). Da der Künstler das Gemälde kostenlos für den guten Zweck gespendet hat, gingen 100 % des Geldes an Rozum a Cit. Darüber hinaus wurden mehr als 200 Lose für die Tombola verkauft, so dass auf der Gala insgesamt CZK 800.000 (EUR 34.058) eingesammelt wurden.



In den historischen Palác Žofín hatte Robert McLean zur ThePrime Real Estate Gala geladen.

Verliehen wurden auch ThePrime Awards in neun Kategorien. Die Gewinner waren:

- Best Office Development: Dock05 – Crestyl
- Best Industrial Park Development: Panattoni Park Kojetín
- Best Residential Project: Residence Michelangelo – JRD Development
- Best Interior Design (Commercial): Andaz Hotel
- Best Interior Design (Office): Mercedes-Benz – Colliers
- Best Leasing Agency: CBRE
- Best Asset Manager: REICO
- Best Legal Firm: Clifford Chance
- Best Capital Markets Agency: Cushman & Wakefield



Links oben Pavel Sovička, rechts in der Mitte Marek Eben und rechts unten der Organisator Robert McLean.

WENN MOBILITÄT ZUM ÄRGERNIS WIRD



Marianne Schulze, freie Journalistin und Redakteurin des SPH Newsletter

Ein wenig neidvoll schaut man aus Deutschland über die Grenzen in andere Länder, wo man sich weitgehend darauf verlassen kann, dass Züge planmäßig fahren und ankommen. In Deutschland ähnelt Zugfahren derzeit eher einer Lotterie: Kommt der gewünschte Zug oder fällt er aus, wann kommt er an und kommt er überhaupt an oder bleibt er auf der Strecke liegen? Es gab vor Jahrzehnten mal einen Werbeslogan der Bahn: „Alle reden vom Wetter. Wir nicht“, um zu vermitteln „Wir fahren immer“. Nun, die Bahn fährt inzwischen nicht immer und über das Wetter redet sie auch sehr häufig, um zu entschuldigen, dass mal wieder nichts mehr geht. Da nutzt auch der

Ausbau von Schnellstrecken wenig, denn inzwischen kommt man über diese Strecken manchmal nicht schneller als vor 50 Jahren an.

Dieses Chaos ist das Ergebnis einer jahrelang vernachlässigten Infrastruktur, eines rigiden Sparkurses einerseits und von fragwürdigen, aber immens teuren Projekten wie die Verlegung des Stuttgarter Hauptbahnhofs unter die Erde andererseits. Das ist umso unverständlicher, da sich die Bahn auch als Aktiengesellschaft nach wie vor im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befindet und man angesichts der Klimakrise rauf und runter über andere Formen der Mobilität diskutiert, bei denen der Bahn eigentlich eine Hauptrolle zukommen müsste. Jetzt soll ein 49-Euro-Ticket die Menschen von der Bahn und anderen öffentlichen Verkehrsmitteln überzeugen. Bei den Erfahrungen, die man jedoch derzeit mit der Bahn macht, wird das wohl kaum gelingen. Und ein Umstieg auf öffentliche Verkehrsmittel scheitert in ländlichen Gebieten auch daran, dass ein entsprechendes Angebot meist kaum vorhanden ist.

Also bleibt wieder nur das Auto. Aber auch damit sind der Mobilität Grenzen gesetzt. Von den oftmals maroden Straßen abgesehen, sind selbst Autobahnen keine „Schnellverbindungen“ mehr, denn auch ohne Tempolimit liegt die Durchschnittsgeschwindigkeit über längere Strecken unter 100 km/h. Baustellen, marode Brü-

cken, hohes Verkehrsaufkommen und vor allem die Vielzahl von Lastwagen sorgen dafür, dass man öfter im Stau steht oder es nur sehr langsam voran geht. Insofern ist es fraglich, ob Autobahnerweiterungen die Situation wirklich entschärfen können. Sinnvoller wäre es, einen deutlich höheren Anteil des Lasttransports von den Autobahnen auf die Bahn zu verlagern, aber auch Güterzüge kämpfen mit maroden Schienennetzen und Stellwerken und sind für viele Frachtunternehmen keine Alternative, weil terminlich eher unzuverlässig.

Staus und Zugverspätungen sind nicht nur ein individuelles Ärgernis, sie haben auch volkswirtschaftlich gravierende Folgen. So standen Fahrer und Fahrerinnen 2022 insgesamt 333.000 Stunden im Stau – rund 37 Jahre komplett verlorene Zeit. Und die Verspätungen und Zugausfälle haben die Bahn 2022 insgesamt EUR 92,7 Millionen an Entschädigung für die Kunden gekostet, wobei erst bei einer Verspätung von 60 Minuten am Zielbahnhof überhaupt eine Entschädigung in Höhe von 25 % der einfachen Fahrt, ab 120 Minuten in Höhe von 50 % gezahlt wird.

Nimmt man noch das Chaos im letzten Sommer an den Flughäfen hinzu, so wird das Mobilitätsversprechen der Politiker immer fragwürdiger. Wenn auch in anderem Sinne als ursprünglich gemeint, kann, wer einen Reise tut, anschließend meist was erzählen – nur nichts Gutes!

impresum

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

Layout: Silvia Hög, www.diehog.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: Headout – Adobe Stock (S. 1), Franck Boston – Fotolia.de (S. 9), Crestyl (S. 11), Mx. Granger – Wikimedia Commons (S. 12 links), Mymemo – Adobe Stock (S. 12 rechts), BřlčVrána – Wikimedia Commons (S. 13 oben), VirVit – Wikimedia Commons (S. 13 unten), Zdeněk Fiedler – Wikimedia Commons (S. 14), Prague City Tourism (S. 15 oben), ThePrime (S. 15 unten, S. 16)