

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die bevorstehenden 31. Internationalen Immobilienmesse **MIPIM** hat sich die Messeorganisation als Motto ausgedacht: „The future is human“, offizielle Übersetzung „Die Zukunft ist menschlich“ – wie sich das für gute Werbesprüche und politische Aussagen gehört, bleibt die Interpretation hinreichend im Ungewissen. Menschengemacht ist die Zukunft nicht mehr und nicht weniger als unsere Vergangenheit und sogar die Gegenwart, die, so legt der Spruch nahe, einige Defizite in Sachen „Menschlichkeit“ aufzuweisen scheint. Sollte das für eine Plattform wie die MIPIM, die mal als Handelsplatz für Immobilien begonnen hat, bedeuten, dass in Zukunft die Investitionsentscheidungen mehr von „Gemeinsinn“ zum Wohle der Menschen geleitet werden sollten? Welche „Humans“ sind da gemeint? Die nicht mehr wissen wohin mit dem Geld, weil die profitablen Anlagemöglichkeiten in Zeiten von Negativzinsen knapp werden? Oder die Erfinder von Digitalisierungsmechanismen, die Prozesse profitorientiert optimieren? Zur Zierde der Messeveranstaltung tritt traditionell internationale Prominenz im Grand Auditorium des Palais des Festivals auf. In diesem Jahr soll **Nicolas Sarkozy** die Messe feierlich eröffnen (nachmittags am ersten Messtags), konservativer französischer Staatspräsident im Ruhestand, dessen Finanzgebaren in einigen Punkten noch die Gerichte beschäftigt. Der zweite Prominente ist **Steve Wozniak**, auch nicht mehr der Jüngste und einst Mitbegründer von Apple und damit einer derjenigen, die die Digitalisierungswelle mit ihren ambivalenten Auswirkungen (z.B. auf den Klimawandel in Folge gigantischen Energieverbrauchs) bis hin zu KI angestoßen und einer Branche zum weltweiten Etappensieg verholfen haben, die bisher mit Menschlichkeit und Verantwortung wenig anfangen kann.

Die Juroren für die Nominierungen zu den MIPIM Awards scheinen da schon ein bisschen weiter gedacht zu haben. Zwar dürfte es für die Zukunft der Welt und der Menschen wenig bringen, wenn neue Glastürme mit Grünzeug dekoriert werden, aber immerhin ein erster Schritt. Mindestens zwei nominierte Bürobauten aber sind nach dem Kreislaufprinzip konzipiert, d.h. (fast) ohne

künftigen Abfall hergestellt, weil alle Materialien trennbar und wieder verwertbar sind: der Neubau des **IOC** in Lausanne und die **RAG**-Verwaltung in Essen. Aus anderem Grunde bemerkenswert ist die Quartiersentwicklung „La Cité Fertile“ (die fruchtbare Stadt) auf ehemaligem Güterbahngelände im Großraum Paris als Gemeinschaftsaufgabe. Ob Sarkozy oder Wozniak sich bewusst sind, was Beides in der Konsequenz bedeutet? Keine Stadtentwicklung mehr ohne alle betroffenen Menschen, auch die, die bisher keiner hören will? Kein „Konsum“ von Immobilien mehr mit einer Nutzungsdauer unterhalb des Abschreibungszyklus und ohne Einpreisung der Nebenkosten für Klima und Gesellschaft? Wie geht das heutige Finanzierungssystem mit solchen Unwägbarkeiten um? Noch beteiligt sich keine deutsche Großbank an den internationalen Verbänden für nachhaltige Finanzierungen **PCAF** oder **PACTA**, aber **Larry Fink**, CEO von **Black Rock**, – und wer würde bezweifeln, dass er rechnen kann – hat bereits angekündigt, sich von nicht nachhaltig ausgerichteten Investments verabschieden zu wollen. Deren Wert werde sehr bald gegen Null sinken, prophezeit auch **Thomas Jorberg**, Vorstandssprecher der **GLS Bank**, – als Beispiel nannte er das neue Kohlekraftwerk Datteln. Die GLS Bank ist Mitglied bei PCAF und unterstützt die „**UN-Prinzipien für verantwortungsvolles Banking**“.

Dass das Klima sich auch auf der MIPIM ändert, wird vielleicht nicht auf den prominent besetzten großen Bühnen spürbar, sicher aber in vielen Einzelprojekten und Allianzen, die am Rande diskutiert werden. Ich bin wieder dabei und gespannt darauf, ob und wie die Immobilienwelt in Zukunft ein menschlicheres Gesicht zeigen will. – Derweil wird der ÖPV zu Hause im Ruhrgebiet immer teurer, wo er anderswo z.B. in Luxemburg Stadt ab März kostenlos ist, und beim **Deutschen Bauherrenpreis 2020** für kosten- und flächensparendes Bauen ist mal wieder kein Projekt aus der Metropole Ruhr dabei – wie „menschlich“ ist hier die Zukunft?

Dr. Gudrun Escher und das Team von Research Medien



Editorial (Escher)	1
DU-E-BO-DO im Wachstumsmodus	3
Ruhrgebiet immer noch gut für große Flächen	8
Projekt des Monats Februar: RAG Stiftung und RAG AG auf Zollverein	10
Wo steht NRW im europäischen Vergleich	11
Keine Angst vor großen Flächen	11
Städteranking NRW: Wo ist wohnen für wen erschwinglich?	12
Impressum	14
Firmen und Personen	15

Gastbeitrag

2021 findet **MEET@Ruhr** statt (Leutbecher) 6

Bilanzen

14

Hamborner Reit AG
Trei Real Estate GmbH
Hochtief
GLS Bank
Duisburger Hafen AG

Autoren der heutigen Ausgabe: Dr. Gudrun Escher, Chefredakteurin „Der Immobilienbrief Ruhr“; Dirk Leutbecher, Stony Real Estate Capital

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe: Aurelis Real Estate, RAG Montan Immobilien, Vonovia SE

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Susanne Schröter-Crossan, derzeit noch für die DACH-Region bei der **Deutschen Bank** tätig, wechselt zum 1. Juli als Finanzvorstand zur **LEG Immobilien**. Bis dahin leitet hat CEO **Lars von Lackum** die Funktion kommissarisch. Mit **Volker Wiegel** als COO und Schröter-Crossan ist der Vorstand dann wieder voll besetzt.

Dr. Rüdiger Mrotzek, seit 2007 Vorstandsmitglied der **HAMBORNER REIT AG**, ist unerwartet verstorben. Seine Funktionen übernimmt vorübergehend **Hans Richard Schmitz** mit. Wie bereits mitgeteilt, wird Niclas Karoff ab März 2020 den Vorstandsvorsitz der HAMBORNER REIT AG übernehmen.

Zur Beratung von Industrieunternehmen in strukturellen Veränderungen gründet **Realogis** die **Realogis Corporate Solutions GmbH** unter Führung von **Oliver Stenzel**. Man will Unternehmen ohne eigene Immobilienabteilung unabhängig von Transaktionen bei Nutzungskonzepten oder Vermarktungsstrategien für nicht mehr betriebsnotwendige Immobilien unterstützen.

DU-E-BO-DO im Wachstumsmodus

Die Flächenumsätze für Büros in den vier größten Ruhrgebietsstädten stiegen auch 2019 wieder an, während die Leerstände sanken.

Nach Angaben von **Brockhoff Immobilien** habe der Büroflächenumsatz 2018 in der Metropole Ruhr bei rd. 500.000 qm MFG gelegen und damit deutlich über demjenigen in Düsseldorf oder Köln. Für 2019 ergeben sich allein aus den Zahlen von **Cubion Immobilien** für Duisburg, Essen, Bochum und Dortmund zusammengekommen 410.500 qm. Städte und Regionen zu vergleichen, dürfte nicht ganz angemessen sein, unübersehbar aber rücken insbesondere Essen mit 165.000 qm und Dortmund mit 94.000 qm in die Riege der wichtigsten B-Städte in Deutschland vor. Auch Duisburg und Bochum steuerten jeweils über 70.000 qm neu vermietete Büroflächen zum Ergebnis bei mit jeweils beachtlichen Steigerungsraten, aber kaum mehr als lt. **BNPPRE** in Essen allein im 2. Quartal vermietet wurde. Kurioser Zufall oder nicht, die reine Vermietungsleistung ohne Eigennutzer erreichte 2019 in Essen mit 142.500 qm und in Bochum mit 66.000 qm exakt dieselbe Größenordnung wie im Jahr zuvor. Der Beitrag von Eigennutzern, die für ihre Bedarfe 2019 Entscheidungen für Neu- oder Umbau getroffen haben und der somit in der Gesamtsumme berücksichtigt wurde, betrug in den vier Städten zwischen 14 und 19%.

Die Zahlen im Einzelnen:

Der Flächenumsatz von 165.000 qm in **Essen** einschließlich des Eigennutzerbeitrags von 22.500 qm entspricht lt. Cubion einer Nettoabsorption von 35.500 qm in etwa auf dem Niveau der letzten fünf Jahre. Auch die Anzahl der registrierten Verträge blieb mit 140 Stück etwa gleich. Zwei Großabschlüsse mit über 10.000 qm (**Hochtief AG** und **RWE AG**) sowie weitere vier mit über 5.000 qm (**Karstadt**, **Design Office** und nochmals **RWE AG**) machten alleine 40,3% des Umsatzes aus gegenüber nur gut 30% in der Größenklasse im Jahr zuvor. Bei den bevorzugten Lagen löste Rüttenscheid als traditioneller Bürostandort mit 32.500 qm wieder

Vertrauensvoll füreinander einstehen.

Wir möchten Menschen ein Zuhause bieten, in dem sie sich rund um die Uhr wohl fühlen. Gute Nachbarschaften und ein friedvolles Zusammenleben gehören für uns dazu. Deshalb unterstützen wir Organisationen und Vereine, Initiativen und Projekte, die wie wir soziale Verantwortung übernehmen. Denn sie bilden das Rückgrat einer stabilen, demokratischen Gesellschaft.

Gegenseitiges Vertrauen ist dabei das Fundament unseres Engagements.

www.vonovia.de





Personalien

Den neuen Bereich "Impact Investment" der **Commerz Real**, der neben dem wirtschaftlichen Erfolg die Auswirkung auf Gesellschaft und Umwelt stärker beachten soll, wird von **Tobias Huzarski** geleitet. Die Schnittstellenfunktionen eines Head of Sustainability übernimmt **Viola Joncic**, zuvor Manager Sustainability Services bei **Deloitte**. Geplant sei der Aufbau eines Portfolios mit Fokus auf ökologischer und sozialer Rendite für institutionelle und private Investoren, die sich an den UN-Zielen für nachhaltige Entwicklung orientieren.

Bochum

Die **Dr. Peters Group** hat das Drei-Sterne-Economy-Hotel der Marke Ghotel hotel & living mit 162 Zimmern nahe der Jahrhunderthalle erworben. Der Pachtvertrag mit **Ghotel** läuft über 20 Jahren. Das von **Dudoq** errichtete Hotel wurde im vergangenen August eröffnet und soll Bestandteil eines risikogemischten Publikums-AIFs werden.

Panattoni baut gemeinsam mit und für den Brems- und Kupplungsspezialisten **Wabtec** eine neue Produktions- und Büroanlage auf 34.000 qm Fläche im Technologiecampus "Mark 51°7" Sophie-Opel-Straße 5. Wabtec mietet langfristig von Panattoni und will Ende 2020 von Witten hierhin umziehen.

Realogis war beratend tätig.

Die Investorengruppe aus **Mercer Street Capital** und **BBRE Bochum**, die das ehemalige **Thyssen-Krupp-Hochhaus** 2018 erworben hatte, hat das Objekt an einen offenen Spezialfonds aus Frankfurt veräußert. Mieter der rd. 11.000 qm ist die **Bima**. Nach TD-Informationen ging das Objekt für rd. 27 Mio. Euro an **DIC Asset**. Die Verkäufer wollen rd. 20.000 qm Restgrundstück incl. Baureserve gesondert vermarkten. Die Transaktion wurde über **immorocks** abgewickelt.

den Büropark Bredeneu ab, der 2018 in Folge der damaligen Großanmietung durch die Polizei vorn gelegen hatte. Danach folgen das Südviertel mit 17.500 qm und der Citykern mit 16.000 qm. Über 60% der Flächen wurden durch Gewerbe-, Handels- und Verkehrsunternehmen belegt, doppelt so viele wie im Vorjahr. Die Leerstandsquote sank von 4,2 auf 3,1% (BNPPRE 3,5%) und auch von den Flächen im Bau steht kaum mehr etwas zur Verfügung, aus 2019 von 23.000 qm noch 1.000 qm, von den in 2020 erwarteten Fertigstellungen im Umfang von 34.500 qm noch 5.000 qm. Nur bei den Mieten gab es keine Veränderungen, die erzielbare Spitzenmiete blieb bei 16,50 Euro und die Durchschnittsmieten sanken sogar etwas auf 10,94 Euro bzw. ohne Neubau auf 9,92 Euro/qm. Dies sei darauf zurückzuführen, dass mit weiterer Abnahme der Angebotsreserve zunehmend auch Flächen schlechterer Qualität zu günstigeren Preisen angemietet werden, erläutert **Markus Büchte**, Partner von Cubion. Obgleich sich bisher keine Konjunkturabkühlung bemerkbar mache, werde der Rekordwert allein wegen mangelnder Angebote im laufenden Jahr nur schwer erreichbar sein und die Leerstandsquote gegen 2% sinken. Im Gegensatz dazu verzeichnet **Amedeo Augenbroe**, BNPPRE, einen Anstieg der Durchschnittsmiete um 9% auf 12,00 Euro/qm, bedingt vor allem durch den hohen Anteil von Neubauf Flächen in Nebenlagen, und auch die Spitzenmiete sei um 7% auf 16 Euro gestiegen. Das Ergebnis 2019 beruhe auf einer außerordentlich breiten Nachfrage bei positiver Marktstimmung, hänge aber für 2020 vor allem von der Neubautätigkeit ab.

In **Dortmund** betrug die Eigennutzerquote 17%, i.e. 16.000 qm zusätzlich zu den 78.500 qm an Fremdvermietungen aus 153 Verträgen, die zu über 40% erst im vierten Quartal 2019 geschlossen wurden. Die Nettoabsorption lag dabei mit 40.000 qm wie im Vorjahr relativ hoch. Die beiden größten Verträge mit 3.550 bzw. 3.400 qm schloss die Stadt Dortmund selbst ab für die Wirtschaftsförderung und das Liegenschaftsamt, während das Gros der Abschlüsse im Segment unter 1.000 qm getätigt wurde, zusammen rd. 34.600 qm aus 67 Verträgen. Die Leerstandsquote sank lt. Cubion noch einmal von 2,2% auf 2,0% entsprechend 63.000



Visualisierung Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung NRW Duisburg; Freigabe Aurelis

qm einschließlich Untermietangeboten, davon etwa die Hälfte mit mittlerem Nutzwert. In Dortmund stiegen die Mieten sowohl in der Spitze auf 15,50 Euro als auch im Durchschnitt ohne Neubau auf jetzt 9,81 Euro/qm. Aus den Neubaufertigstellungen 2019-20 seien nur noch 9.650 qm verfügbar, was dem Markt keine Entspannung bringen und auch die Umsätze des laufenden Jahres beeinträchtigen werde. Eine echte Trendwende sei nicht in Sicht, heißt es. ►



Bochum

Die **Landmarken AG** entwickelt am City-Tor Süd einen Büro- und Hotelkomplex aus zwei Gebäudeteilen. Für das Hotel wurde nun ein Mietvertrag über 25 Jahre mit **prizeotel** geschlossen. Das künftige „Be.cause“ mit 175 Zimmern wird gestaltet vom New Yorker Designer **Karim Rashid**.

Um bis 2050 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen, engagiert sich **Vonovia** mit 23 weiteren Unternehmen der Wohnungswirtschaft in der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050), die als bundesweiter Zusammenschluss beim **GdW** auf Initiative der Unternehmensgruppe **Nassauische Heimstätte** gegründet wurde.

Das hohe Büromarktergebnis in **Duisburg** von in Summe 72.500 qm und damit 39% über dem Vorjahresergebnis profitiert lt. Cubion von zwei Großabschlüssen der öffentlichen Hand über 19.800 qm für die FH für öffentliche Verwaltung sowie 7.000 qm für das Jobcenter. Wie schon in Essen mit dem Design Office zeigt sich der Trend zum Co-Working auch in Duisburg mit der Anmietung durch **Regus** über 2.500 qm. Hier wie in Dortmund wurden die meisten Verträge erst zum Jahresende geschlossen. Die Nettoabsorption fiel mit 38.500 qm ungewöhnlich hoch aus, was sich auch in der Leerstandsrate von jetzt nur noch 2,4%, ohne Untermietangebote 2,2%, widerspiegelt. Fast der gesamte Leerstand besteht in Objekten mit einfachem oder mittlerem Nutzwert, nur 2.000 qm stehen als Neubauerstbezug zur Verfügung. Aus dem immer noch niedrigen erwarteten Fertigstellungsvolumen 2020 von ca. 11.000 qm seien noch 7.500 qm vakant u.a. aus der spekulativen Büroentwicklung „Mercator One“. Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete incl. Neubau seien spürbar gestiegen auf jetzt 15,50 Euro bzw. 13,19 Euro/qm. Nachdem aktuell das Großprojekt „The Curve“ am Innenhafen nach dem Rückzug von **die developer** erneut gescheitert ist, dürfte auch in Duisburg die Leerstandsquote weiter sinken.

Die Daten für **Bochum** wurden von Cubion gemeinsam mit der **Bochum Wirtschaftsentwicklung** erhoben. Demnach addierten sich die Fremdvermie-

Im Welterbe 1-8
45141 Essen
info@rag-montan-immobilien.de
Tel. : +49 (0)201/378 - 0
www.rag-montan-immobilien.de



Immobilienangebot NRW

Seit 40 Jahren sind wir im Verbund des RAG-Konzerns bekannt für erfolgreiche Lösungen in der Flächen- und Projektentwicklung.

Unser Spezialgebiet: die effiziente Revitalisierung industriell vorgentzter Areale - von der Sanierung über die Planung und Entwicklung bis zur Vermarktung.

Wir bieten Grundstücke für Gewerbe und Dienstleistungen, Logistik und Wohnen an Ruhr und Saar. Einen Überblick über unser Flächenportfolio finden Sie auf unserer Homepage oder rufen Sie uns einfach an. Wir freuen uns auf Sie!

Die Zukunft ist unser Revier.



tungen plus Eigennutzer auf 78.500 qm, ein selbst im langfristigen Vergleich sehr hoher Wert. Positiv wirkten sich vor allem die Projektentwicklungen auf dem ehemaligen Opel-Gelände, jetzt MARK 51°7 aus, die größere Abschlüsse ermöglichten. So auch die größte Anmietung des Jahres über rd. 13.700 qm an die **VIACTIV Krankenkasse** im „Innovationsquartier“ der **Landmarken AG**. Nur noch 65% aller Mietverträge entfielen auf kleinere Flächen unterhalb je 500 qm. Nach nur 10.000 qm Neubaufertigstellung in 2019 werden 2020 wieder 37.000 qm erwartet, wovon allerdings nur noch 3.900 qm nicht vorvermietet seien. Die Durchschnittsmiete stieg auf 9,83 Euro/qm, in der Spitze wurden im hochwertigen Neubau sogar über 17,00 Euro erzielt. Nachdem die Leerstandsquote von 2,9 auf zuletzt 2,1% gesunken war, könnte der Druck in Zukunft wieder nachgeben bedingt durch die vielen Neubauprojekte sowohl in der MARK 51°7 als auch im Citykern. „Der Büromarkt Bochum präsentiert sich damit inzwischen im vierten Jahr in Folge in sehr stabiler Verfassung und ist hinsichtlich seiner mittelfristigen Entwicklung aus unserer Sicht der bemerkenswerteste Büromarkt im Ruhrgebiet.“ erklärte **Rouven Beeck**, Geschäftsführer der Bochum Wirtschaftsentwicklung. □

2021 findet MEET@Ruhr statt

Die Planung zur neuen Immobilienleitmesse für die Metropolregion Ruhr ist gestartet!

Dirk Leutbecher, STONY Real Estate Capital

Die Immobilienwirtschaft der Metropole Ruhr trifft auf Investoren, Start-ups und Studierende: Genau ein Jahr vor der Eröffnung der neuen Immobilienleitmesse **MEET@RUHR** in Bochum starteten am Montag, 17. Februar 2020, die Vorbereitungen zur Umsetzung des neuen Messeformats im Ruhr-Congress Bochum. Die Metropole Ruhr stellt sich nach innen und außen, insbesondere was den Immobilienbereich angeht, noch viel zu wenig gemeinschaftlich auf und lässt dabei zu viele Chancen aus, sich als attraktive Region mit Zukunftsperspektive zu präsentieren. MEET@RUHR will hier gegensteuern und Investoren und Firmen aus der gesamten Immobilienbranche auf unsere Region aufmerksam machen.

Dass sich das Ruhrgebiet nicht hinter großen Städten

MEHR ALS NUR KÄUFER



Dank kurzer Entscheidungswege und einer professionellen Abwicklung sorgen wir für einen schnellen, zuverlässigen Ankaufsprozess beim Erwerb von Gewerbeimmobilien mit Potenzial.

info@aurelis-real-estate.de · www.aurelis-real-estate.de





wie Frankfurt oder München verstecken muss, beweisen die Fakten eindrücklich: Die Metropole Ruhr liegt nach Berlin auf dem zweiten Platz der größten Büroimmobilienmärkte. Und im „European Cities and Regions of the Future Index 2020/2021“ liegt NRW und damit auch die Metropole Ruhr auf dem ersten Platz (vgl. Bericht in dieser Ausgabe des Immobilienbrief Ruhr. Anm.d.Red.). Die Metropole Ruhr zählt somit schon seit längerem zu den TOP A-Standorten in Deutschland.

Messe-Initiator **STONY Real Estate Capital** stellte das neue Veranstaltungsformat gemeinsam mit seinen Partnern vor, die einen Ausblick auf einzelne Aspekte der MEET@RUHR gaben.

Sven Frohwein, Pressesprecher der **Bochum Wirtschaftsentwicklung**, sieht in den nächsten Jahren nicht nur für Bochum, sondern für die gesamte Region sehr gute Investitionschancen. „Allein in Bochum werden in den nächsten Jahren eine halbe Milliarde Euro in die Entwicklung der Innenstadt investiert. Deshalb freut es uns, dass die MEET@RUHR in Bochum stattfinden soll. Die neue Messe ist eine Chance für Bochum und die ganze Region, weitere potente Investoren anzuziehen.“ Auch die Bochum Wirtschaftsentwicklung wird sich und die geplanten Bochumer Immobilienprojekte mit einem eigenen Stand auf der Messe präsentieren. „Das Interesse aus dem Ausland an der Metropole Ruhr ist ungebrochen“, macht **Mario Lucas** deutlich. Der Leiter des China-Kompetenzzentrums ist seit ca. einem Jahr in der Region Mittleres Ruhrgebiet dafür

zuständig, den Kontakt nach China zu intensivieren. Diese Kompetenz werden wir natürlich nutzen und versuchen, auf der Messe einen direkten Draht zu Vertretern aus China aufzubauen. Doch auch in den Anrainerstaaten Deutschlands, zum Beispiel in Luxemburg, den Niederlanden und Belgien, gibt es sehr großes Interesse am Investitionsstandort Metropole Ruhr. Auch hierzu wird es auf der MEET@RUHR spezielle Angebote und Diskussionsrunden geben, z.B. Vorträge in englischer Sprache. Ganz besonders am Herzen liegen den Machern der Messe auch die Bereiche Prop-Techs (Start-ups aus dem Immobilienbereich) und Hochschulen und ihre Vernetzung mit den Unternehmen. Hier gibt es in der Metropole Ruhr bereits eine ganze Reihe von sehr guten Ansätzen, die die MEET@RUHR unterstützen will. **Dominik Kraatz** von **Inzept3D**, selber als „Start-up“ in der Metropole Ruhr gestartet, steht der MEET@RUHR als Berater zur Verfügung und unterstreicht: „Das Potential an Start-ups und Prop-Techs hier ist riesig, es fehlt aber noch an einer Plattform aus dem Immobilienbereich, um dieses Potential zu heben. Wir müssen uns hier nicht ständig kleinmachen, mittlerweile können wir Berlin bereits auf Augenhöhe begegnen.“ Wichtig sei hierbei allerdings auch eine enge Verzahnung mit der Wirtschaft und den zahlreichen Hochschulen in der Region. Die Verzahnung zu Hochschulen und Universitäten wird **Prof. Dr. Felix Meckmann** von der **Hochschule Ruhr-West** in Mülheim mit begleiten und aufbauen. In der Metropole Ruhr gebe es allein ca. 25.000 Studenten, die Studiengänge besuchen, die direkten Bezug zur Immobilienwirtschaft haben, das Potenzial sei riesig, so Meckmann. „Wir möchten erreichen, dass das Potential, das in einer besseren Vernetzung zwischen Hoch-

Regionale Bauvorhaben 2020 in Nordrhein-Westfalen (Auswahl)



Bauvorhaben der DB in NRW 2020 - damit Sie sich darauf einstellen können"



Dorsten

Der von **Bernd von Manteuffel** und **Christophe Nadal** mit einer französischen Gesellschafterin in Luxemburg aufgelegte **MERCUREIM EF ONE SICAV FIAR Fonds** hat das Nahversorgungszentrum am Platz der Deutschen Einheit übernommen. Das 2000 erbaute Objekt verfügt über rund 7.500 qm EZH, 200 Tiefgaragenplätze sowie 12 auf dem Dach des Centers errichtete Stadthäuser mit je 100 qm Wohnfläche plus Spielplatz. Ankermieter ist **REWE**.

Dortmund

Ares hat für einen seiner Fonds ein Portfolio mit 2.900 Wohneinheiten mit rd. 210.000 qm Gesamtmietfläche in mehreren deutschen Städten, darunter Essen und Dortmund erworben, darunter größere Wohnanlagen und Altbauten. Bei dem Verkäufer, einem "deutschen Emissionshaus für Wohnimmobilienfonds", handelt es sich nach TD-Recherchen um **ZBI**.

CUBION Immobilien vermittelte einen Mietvertrag über rund 2.200 qm Bürofläche Florianstraße 1-3 an **RWE Technology International**. Vermieter ist **Ashstrom Properties Germany GmbH**. Eigentümer der Immobilie ist ein institutioneller Investor aus Amsterdam.

Der frühere Sitz der **Westfälischen Rundschau** am Ostenhellweg 42 – 48/Brüderweg 9 wurde an ein Spezialfondsvehikel verkauft, Verkäufer ist ein Privatinvestor. Die 2015-17 sanierte und voll vermietete Immobilie verfügt über ca. 7.000 qm Gesamtmietfläche für Büros, EZH und Gastronomie sowie zwei Wohnungen, vermietet u.a. an die **Kanzlei Rehborn Anwälte**, den Gastronomieverbund **IYO GmbH**, die **Funke Medien NRW**. Beratend war **BNPPRE** tätig.

schulen, Start-ups und Unternehmen liegt, besser genutzt wird.“ Davon profitierten dann alle Beteiligten sehr stark.

Die MEET@RUHR startet am 17.02.2021 im RuhrCongress Bochum. Weitere Informationen erhalten sie im Internet auf www.meetatruhr.de oder direkt beim Veranstalter Dirk Leutbecher von STONY Real Estate Capital. □

Immer noch gut für große Flächen

In der Sparte Logistik- und Gewerbeflächen toppt das Ruhrgebiet alle anderen Ballungsräume in Deutschland.

Ab welcher Größenordnung Objektdaten gesammelt werden, ob z.B. Gewerbeparks mitgerechnet werden oder light industrial, wie die Regionalgrenzen gezogen werden – für die großen Differenzen in den publizierten Marktdaten gibt es viele Gründe. Lt. **JLL** wurden 2019 6,6 Mio. qm (Eigennutzer und Vermietungen, Abschlüsse über 5.000 qm) für Lager- und Logistikflächen auf dem deutschen Markt umgesetzt, 8% weniger als im Rekordjahr 2018 hauptsächlich bedingt durch Angebotsmangel. In den immobilienwirtschaftlichen Big 5-Regionen sank der Flächenumsatz überall außer in Berlin, dort wuchs er um 21% auf 493.000 qm. In Düsseldorf kamen nur magere 177.100 qm zusammen. Der Raum Frankfurt verzeichnete 413.000 qm, Hamburg 364.000 qm. Umsatzstärkste Region sei mit rd. 683.000 qm erneut das Ruhrgebiet gewesen. Lt. **CBRE** kam das Ruhrgebiet auf insgesamt 563.000 qm, rd. 40% der 1,4 Mio. qm in ganz NRW. Dafür wurden rd. 2,05 Mrd. Euro investiert, knapp 550 Mio. Euro im Ruhrgebiet. **BNPPRE** errechnete für das Ruhrgebiet nur 493.000 qm Logistikfläche. Wenn der Abschluss in Dormagen über 40.000 qm für den Logistikpark von **Hoyer** der größte des abgelaufenen Jahres in den Big 5 war, erlebte das Ruhrgebiet gleich drei größere Abschlüsse, an der Spitze die 90.000 qm für **Edeka** in Oberhausen, 45.000 qm für die **Ferdinand Bilstein GmbH & Co.KG** in Gelsenkirchen und 53.500 qm für **L-Shop-Team GmbH** in Unna. CBRE verzeichnete auch die 63.000 qm für **Woolworth** wiederum in Unna. Zusammen machten lt. BNPPRE die Großabschlüsse jenseits 20.000 qm jedoch nur vergleichsweise geringe 42% des gesamten Flächenumsatzes aus. „Da die Flächenverfügbarkeit in Düsseldorf und Köln auf absehbare Zeit sehr eingeschränkt bleiben wird, so **Rainer Koepeke**, Head of Industrial & Logistics bei CBRE in Deutschland, hängt der Flächenumsatz auch 2020 vom Ruhrgebiet und dem übrigen NRW ab.“ **Realogis** schätzt die Rolle des Ruhrgebiets als Allokation für Logistik noch höher ein, denn dort seien 2019 581.000 qm Industrie- und Logistikflächen vermittelt worden und damit mehr als die Hälfte der Gesamtumsätze in NRW von 1,001 Mrd. qm, was einer Steigerung um 3% entspräche. Auch seien die Neubauaktivitäten built-to-suit zurückgegangen. „Vor dem Hintergrund einer zunehmend eingeschränkten Marktdynamik“, so **Bülent Alemdag**, „reagieren Marktteilnehmer mit längeren Vertragslaufzeiten zur Flächensicherung“.

BNPPRE wertet den Neubauanteil im Ruhrgebiet mit rd. 57% und damit traditionell hoch. Auch **Logivest** platziert bezogen auf Neubaufächen in einem eigenen Ranking der dynamischsten Top-Logistikregionen den Raum Duisburg/Niederrhein mit rund 345.000 qm Neubaufäche auf Platz 1 gefolgt von Hamburg mit rund 295.000 und Berlin/Brandenburg mit rd. 285.000 qm. Das Östliche Ruhrgebiet, das 2017-18 an der Spitze lag, kam 2019 nur noch auf 235.000 qm Neu-



baufäche. Allerdings werden Neubauflächen auch zwischen Ruhr und Lippe rar bzw. sind stärker in bestehende Siedlungsgebiete eingebunden und deshalb nicht mehr ohne langwierige Genehmigungsverfahren bebaubar. Entwickler stoßen da, so die Erfahrung bei **GARBE Industrial Real Estate GmbH**, zunehmend auf Zurückhaltung bei Städten und Gemeinden. Die raumgreifenden und wenig personalintensiven, aber mit viel Lieferverkehr verbundenen Logistikzentren sind bei den Menschen nicht gerade beliebt. Auch deshalb dürften in Zukunft die Umnutzungen von Brachflächen zunehmen. Der Anteil liegt derzeit bei ca. 20%, lt. Garbe im eigenen Unternehmen bei 60%. Zumal auch die Mieten im Logistiksektor auf breiter Front steigen, da das Angebot dem Bedarf zunehmend hinterherhinkt, fallen demgegenüber die Mehrkosten durch die Aufbereitung auf Altindustrieflächen nicht mehr so stark ins Gewicht. Nach Einschätzung von **Alexander Nehm**, Geschäftsführer der Beratungsgesellschaft Logivest, hat das gesamte Ruhrgebiet einschließlich des westlichen Niederrhein den großen Vorteil, dass mit Altindustrie- und Infrastrukturalen noch ein großes Flächenreservoir zur Verfügung stehe und gleichzeitig kaum Engpässe bei den Arbeitskräften bestünden. Logistik in ihrer ganzen Breite komme hier dem Strukturwandel entgegen zumal in dem dichten Ballungsraum zugleich ein großer Absatzmarkt für den Handel bestünde. Das gehe so weit, dass große Entwickler sich Flächen sichern, aber nur sukzessive bebauen und vermieten, denn der Absatz biete keine Schwierigkeiten.

Die gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten wirkten sich bereits jetzt auf die Mietpreisniveaus aus, beobachtet auch BNPPRE, und registrierte für die Ruhrregion eine im Vergleich zu 2018 um 4% gestiegene Spitzenmiete von 4,90 Euro/qm, allerdings nicht mehr im Raum Duisburg, sondern im östlichen Ruhrgebiet. Auch die Durchschnittsmiete habe um gut 5% auf 4,10 Euro/qm angezogen und werde weiter ansteigen, wenn mangels Alternativen auf Neu-

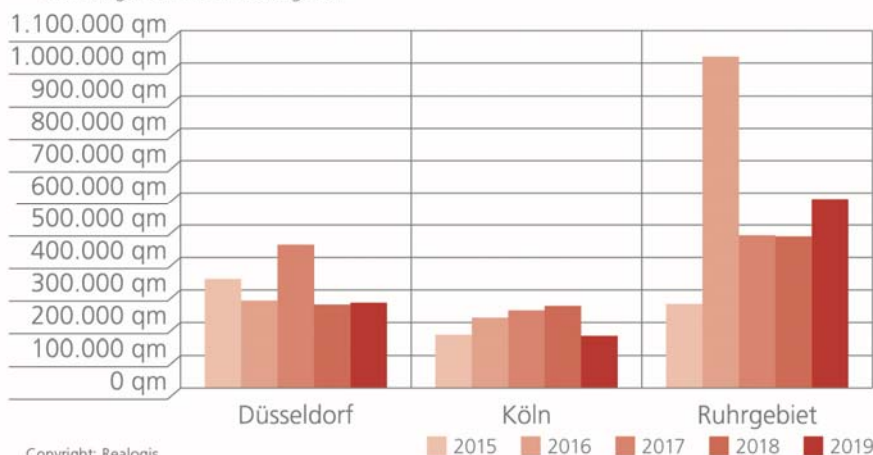
baufächen zurückgegriffen werden müsse. Logivest, die nur Neubauten berücksichtigen, nennen Mietspannen von 4,00 bis 4,80 Euro im Raum Duisburg und bis 5,00 Euro im Raum Dortmund. Realogis stellt Mietsteigerungen bis zu 8% fest. Im Gegenzug geraten die Nettoanfangsrenditen zunehmend unter Druck. Wenn noch vor wenigen Jahren über 6% erzielt werden konnten, rutschte der Wert inzwischen auf unter 4%.

Bei institutionellen Anlegern wie Versicherungen sieht **Warburg HIH** inzwischen die Assetklasse Logistik in der Beliebtheit bei 74% gleichauf mit Wohnen, was als guter Indikator für das Vertrauen in den Sektor zu werten ist. Union Investment steigerte z.B. jüngst den Logistikimmobilienbestand auf 2 Mrd. Euro nach Übernahme der Logistikimmobilien und –projekte der Garbe-Tochter **Logistrial** im Umfang von 580.000 qm für rd. 800 Mio. Euro. Garbe bleibt weiterhin für das Assetmanagement und die Vermietung zuständig. Lt. **Colliers International** investierten Anleger 2019 in Deutschland rd. 6,6 Mrd. Euro in Logistikimmobilien, etwas weniger als im Vorjahr (6,8 Mrd. Euro), aber rd. 19% über dem Fünfjahresdurchschnitt. Der Marktanteil der Assetklasse habe mit über 9% erneut den dritten Platz eingenommen. Dabei macht sich eine zunehmende Differenzierung bemerkbar, von einfachen Hallen bis zu hochtechnisierten „Prozesshüllen für Algorithmen“, wie es **Wilm Schwarzpaul**, Geschäftsführer der **ISG** in Düsseldorf im Pressegespräch ausdrückte, und der Sparte der City Logistik. Die investorenrelevante Fläche würde insgesamt nur langsam wachsen, weil alte Flächen weg fielen oder neu überbaut würden, meinte **Jan Dietrich Hempel** von Garbe bei derselben Gelegenheit. Die Ausdifferenzierung der Objekte befördert auch bereits neue Spezialisten auf Investorenseite. So stärkt **Blackstone** die erst im vorigen Jahr gegründete Sparte **Mileway** für die Last-Mile-Logistik mit eigenen Länderchefs, das Deutschlandgeschäft übernimmt am Mai Georg Starck. Mileway betreibt nach eigenen Anga-

ben bereits 1.300 Last-Mile-Immobilien mit mehr als 10,7 Mio. qm Fläche in zehn europäischen Ländern. Das Deutschland-Portfolio besteht zu einem guten Teil aus den Immobilien, die Blackstone 2017 in einem Milliarden-deal von dem britischen Reit **Hansteen** erworben hatte.

Auswirkungen einer Konjunkturdelle oder des Brexit auf den Logistikimmobilienmarkt sieht bisher niemand unter den Analysten und großen Betreibern, weshalb mit weiter steigenden Flächenumsätzen gerechnet wird. □

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien Nordrhein-Westfalen 2019 nach Regionen im Jahresvergleich





Düsseldorf

AGIB Real Estate hat das fast voll vermietete Büro- und Geschäftshaus "Éperon" Am Wehrhahn 50/Ecke Pempelforter Straße 50 mit 14.200 qm Mietfläche erworben. Verkäufer ist der von **Commodus Real Estate Capital** aufgelegte Spezialfonds "**Crec Deutschland Fund I**". **Savills** war beratend für Commodus tätig.

Union Investment hat in ihrer Büroimmobilie H19 im Medienhafen rd. 2.000 qm an den Co-Working-Anbieter **Plaza Cubes** vermietet. Das Haus Hammerstraße 19 mit rd. 12.500 qm Mietfläche befindet sich im Bestand des **Unilmmo: Deutschland**.

BNPPRE REIM Germany und **Cording Real Estate** haben den Media Tower an das Sondervermögen **CONREN Land** verkauft. Das 18-stöckige Hochhaus mit 9.000 qm Nutzfläche gehörte seit 2016 dem mit der Cording Real Estate Group gemanagten Real Value Fonds. Beratend waren auf Seiten des Verkäufers **Dentons**, **BNPPRE** sowie **Arkadis** beteiligt.

Duisburg

Regus hat einen Mietvertrag über rd. 2.500 qm in der Schifferstraße 80 abgeschlossen. Eigentümer des Objekts ist die **Advenis Real Estate Solutions GmbH**, die Management Plattform der **Inovalis S.A.** und **Advenis S.A.** aus Frankreich. **BNPPRE** war beratend tätig.

Im Rahmen des Modellprojekts Problemimmobilien des **Landes NRW** hat die Stadt gemeinsam mit der **GEBAG** bisher elf Immobilien angekauft, die erste wurde bereits abgerissen. Aktuell wird geprüft, welche Nachnutzung es für die Fläche geben wird, möglich wäre eine Zwischennutzung als sog. Pocket-Parks, um das Freiraumangebot im Quartier zu verbessern.

Projekt des Monats Februar: RAG Stiftung und RAG AG auf Zollverein

Die Nominierung für den MIPIM Award 2020 in der Kategorie „Bürogebäude“ würdigt das zukunftsweisende Konzept des Bauens nach dem Kreislaufprinzip.

Bereits zwei Jahre ist es her, dass auf dem Gelände der Kokerei Zollverein der gemeinsame Verwaltungsneubau für die **RAG AG** und die **RAG Stiftung** fertig gestellt wurde, insofern ist das Gebäude keine Projekt im Wortsinn mehr. Bisher aber ist es noch kaum publiziert. Umso mehr überrascht jetzt die Bewerbung um den **MIPIM Award** – und der Mut wird gleich mit der Nominierung belohnt! Das von langer Hand vorbereitete Neubauvorhaben mit der Adresse „Im Welterbe 10“ als Modellvorhaben nach dem Prinzip Cradle to Cradle C2C (von der Wiege zur Wiege) ist ein Statement für den neuen Umgang mit Energie am Standort der einst größten Zeche Europas. Umgesetzt wurde es von **RAG Montan Immobilien** noch unter **Hans-Peter Noll** als Geschäftsführer und den Essener Projektentwicklern **Kölbl Kruse** nach Plänen der Aachener Architekten **kadawittfeld**. An der Konzeption waren **Michael Braungart** als Begründer des C2C-Prinzips und der Projektsteuerer **Drees & Sommer** beteiligt. C2C meint dabei, dass alle Werkstoffe danach ausgewählt werden, dass sie nach „Gebrauch“ (nicht Verbrauch!) am Objekt ein Ressourcenedpot für Neues darstellen. Demnach dürfen Baustoffe keine unlösbaren Verbindungen eingehen, d.h. die sonst beliebten Verbundmaterialien z.B. zur Wärmedämmung sind jetzt verpönt oder müssen demontierbar konzipiert sein. Im extremen Fall sind sie sogar nur ausgeliehen wie hier die CO2-bindenden Teppichbodenfliesen. Das Leasing von Bau- und Ausbauteilen entwickelt sich bereits zu einem völlig neuen Geschäftsmodell im Bauen.

Der winkelförmige, nur zweigeschossige Bürobau bietet ca. 9.400 qm BGF rings um drei begrünte Innenhöfe und ist nach DGNB Platin zertifiziert. Das Besondere ist neben der sorgfältigen Auswahl der Baustoffe und dem Energiekonzept mit Nutzung von PV die Einbettung in die Industrielandschaft von Zeche und Kokerei. Wie ein unendlicher Spaziergang verbinden Treppen außen und in den Höfen das Bodenniveau mit dem Dachgarten und seinen Wegen. Auch dort laden



Freigabe: Kölbl Kruse



Stufen zum Verweilen ein und zum Ausblick über das weitläufige Gelände – und zur Abflugrampe für Fledermäuse, denen in der Aufzugsüberfahrt Nistkästen eingerichtet worden sind.

Die Konkurrenz bei MIPIM Award ist allerdings nicht unbeträchtlich. Unter den vier Nominierten in der Kategorie ist neben zwei ebenfalls mit Begrünung operierenden Bürokomplexen in Paris am Gare Saint Lazare, einem Projekt der **Carlyle Group**, und dem **Elektrownia Powiśle – Office** in Warschau von **White Star Real Estate** mit **Tristan Capital** ein zweites C2C-Projekt: das neue Head Quarter des **IOC** in Lausanne, in Eigenregie erbaut (weil das am effizientesten sei) nach Entwürfen von **3XN Architekten** aus Kopenhagen, die im Wettbewerb siegten, weil sie u.a. besonders teamfähig arbeiteten! Auf dem Grundstück am Genfer See stand ein Vorgängerbau und bereits dessen Material wurde zu 90% wieder verwendet. Im Neubau sind jetzt alle Teile, von der Deckplatte bis zum Fassadenglas für Reparaturen austauschbar bzw. wieder verwendbar. In Sachen sorgfältiger Planung scheint noch Luft nach oben. □

Wo steht NRW im europäischen Vergleich?

Alle zwei Jahre stellt das **fDi Magazine**, ein Tochterunternehmen der **Financial Times Group**, das Ranking „**European Cities and Regions of the Future 2020/2021**“ auf.

Das Ranking wird auf der Basis einer Vielzahl von quantitativen und qualitativen Indikatoren nach fünf verschiedenen Gesichtspunkten erstellt. Gefragt wird nach dem ökonomischen Potential, nach Humankapital und Lebensqualität, nach Kosteneffizienz, nach Erreichbarkeit sowie Geschäftsklima. Des Weiteren wird nach der Größe differenziert von großen bis zu Mikrostandorten. Als insgesamt zukunftsfähigste Städte 2020-21 rangieren London, Paris und Dublin an der Spitze gefolgt von München, Berlin kommt an 10. Stelle. Bei den Regionen liegt NRW auf Platz 3 hinter dem Großraum Paris und der Region Dublin. Auch unter den großen Regionen liegt NRW direkt hinter Paris auf Platz 2 noch vor Baden-Württemberg und Bayern, rutscht aber beim ökonomischen Potential und dem Geschäftsklima ab auf Platz 4, darin werden Bayern und Baden-Württemberg (hier in dieser Reihenfolge) besser bewertet. Bei Humankapital (ausschlaggebend u.a. Universitäten, Südengland Platz 1, Paris Platz 2) und Erreichbarkeit (Flughäfen, Häfen etc.) rückt NRW wieder auf Platz 3. Für NRW, so ist im Begleittext zu lesen, illustriert mit den Gehry-Bauten am Medienhafen in Düsseldorf, wirkten sich vor allem die Aktivitäten

von **NRW.INVEST** positiv aus. Fast die Hälfte der 78 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sei weltweit tätig und man biete eine Vielfalt von Veranstaltungen und Seminaren und unterstütze u.a. start-ups. Wegen der hohen Erfolgsrate in Marketing und Akquisitionsstrategie sowie mit Infrastruktur-Regionalplanungsprojekten bewertet das Magazin die „FDI-Strategie“ in NRW sogar mit dem 1. Platz unter den großen Regionen, vor Flandern und Schottland.

Die Sparte „Kosteneffizienz“, sprich das billigste Umfeld in jeder Hinsicht, machen die Regionen und Städte Osteuropas unter sich aus.

Unter den mittelgroßen europäischen Städten konnte Bochum hinsichtlich Humankapital und Lebensqualität überzeugen und belegt Platz 10 (Zürich auf Platz 1 ebenso wie in der Kategorie Unternehmensfreundlichkeit). Im Feld der Erreichbarkeit tauchen dann auch die anderen Ruhrstädte auf, Essen auf Platz 4 (hinter Den Haag, Utrecht und Liverpool), Duisburg auf Platz 7 und Dortmund auf Platz 8, sogar Wuppertal auf Platz 10 ist noch dabei. Das ökonomische Potential sei eher rheinaufwärts zu finden, in Bonn an 10. Stelle, in Mannheim an 5. und in Karlsruhe an 9. Stelle.

„Die Auszeichnung für die beste FDI-Strategie ist eine große Bestätigung unserer langjährigen Arbeit“, so **Petra Wassner**, Geschäftsführerin von NRW.INVEST. „Nordrhein-Westfalen erzielt seit vielen Jahren exzellente Platzierungen im Ranking – dieser langfristige Erfolg unterstreicht einmal mehr unsere Rolle als führender Investitionsstandort für ausländische Unternehmen in Deutschland und Europa.“ □

Keine Angst vor großen Flächen

Die Essener Thelen Gruppe hat breite Erfahrung mit Logistik und Gewerbeflächen. Seit der Übernahme des Flächenportfolios von ThyssenKrupp gewinnen die Quartiersentwicklung und der Wohnungsbau an Bedeutung.

Die **Thelen Unternehmensgruppe** ist ein klassisches Familienunternehmen. Ob es mit 700 Beschäftigten und 30 Tochterunternehmen noch zu den mittelständischen Unternehmen zählt, ist Interpretationssache. Im Bereich der Immobilienwirtschaft nimmt die Gruppe eine Sonderstellung ein und das nicht nur im Ruhrgebiet, sie ist weder institutionell organisiert noch ein Family Office, das im Stillen investiert und lieber im Hintergrund bleibt. 2018 belegte die Familie von **Wolfgang Thelen**, Seniorchef der Unternehmensgruppe, im Ranking der 1000 reichsten Deutschen des **Manager Magazins** Platz 406, angegebenes Vermögen



400 Mio. Euro. Die Hauptverwaltung liegt traditionell zentral in Essen an der Alfredstraße und ein Großteil des Immobilienportfolios ist im Ruhrgebiet bzw. in NRW lokalisiert. Der Gesamtbestand umfasst nach eigenen Angaben 14,6 Mio. qm Grundstücksflächen und 1,27 Mio. qm Gewerbeparks plus 598.000 qm Logistikflächen und 428.000 qm Industrie- und Gewerbeflächen. Dagegen spielen die 45.000 qm Wohnflächen bisher eine untergeordnete Rolle. Wald und Forstgebiete seien ein Nebenprodukt und erst wie die meisten Wohnungen mit dem **Thyssen-Krupp**-Portfolio hinzugekommen.

Die Thelen Gruppe besteht aus drei Holdinggesellschaften, die **Thelen Holding GmbH**, die **AREAL Holding GmbH** und die **TIH Thelen Investments Holding GmbH**. Bisher liegt der Fokus der Thelen Gruppe auf Logistik-, Gewerbe-, Büro und Industrieimmobilien wie etwa im Gewerbepark Witten-Rüdinghausen, wo eine Projektfläche für bis zu 55.000 qm Neubau-Hallen zur Verfügung steht, die nach Mieterwunsch mit Büro- und Sozialflächen innerhalb von 10 Monaten nach Vertragsabschluss fertig gestellt werden könnten, oder noch freie Flächen im econova-Park in Essen. Mietangebote bestehen auch in dem umfangreichen und trotz Baujahr 1991 sehr präsenten Bürokomplex in Bochum, Dorstener Straße 484, mit ca. 8.000 qm Gebäudefläche. Akquisitionen und Projektentwicklungen erfolgten für den eigenen Bestand, aber alle Unternehmen der Thelen-Gruppe seien auch für Dritte tätig.

„Eine der nunmehr wesentlichen Assetklassen sind und werden Wohnimmobilien sowie Quartiersentwicklungen sein“, bestätigt der Juniorchef **Christoph Thelen**. Damit nimmt er Bezug auf das Herzstück des früheren Immobilienportfolios des Stahlkonzerns ThyssenKrupp, das Thelen übernommen hat: das ehemalige Werksgelände im Norden von Essen. Es ist mit 52 ha Gesamtfläche so groß, dass daraus der 51. Stadtteil werden soll, deshalb der Projektname „essen 51“. In postindustriellen Zeiten kann keine Rede mehr davon sein, hier ausschließlich Industrie- und Gewerbe anzusiedeln, sondern das in enger Abstimmung mit der Stadt Essen verfolgte Ziel ist ein gemischt genutztes Gebiet, das die Bezeichnung „Stadtteil“ auch verdient. Entsprechend dem Masterplan sind auf 16 ha Büro- und Gewerbeansiedlungen geplant und auf weiten 10 ha Einzelhandel, wobei immer noch ungewiss ist, ob **IKEA** nun hierhin umzieht oder nicht. Für bis zu 1.800 Wohnungen, zwei Kitas und eine Schule sind 7 ha Fläche reserviert und die übrigen 11 ha sollen sich in eine Parklandschaft mit Gewässern verwandeln. Unnötig zu betonen, dass den Themen Energie und Mobilität besondere Aufmerksamkeit gilt. So soll die vor Ort verfügbare geothermische Energie aus Grubenwasser eingesetzt werden wie auch aus Abwasser zum kombinierten Heizen und Kühlen. Der Park mit seinen Wasserzonen

wird für das naturnahe Wassermanagement angelegt, um Hitze und Starkregen abzufangen und das Mikroklima über den Wasserkreislauf von Grünabsorption und Verdunstung zu verbessern. Im Sektor Mobilität soll „essen 51“ eine Vorreiterrolle übernehmen, etwa mit hervorragender Anbindung an den ÖPV und Verknüpfung mit den Radschnellwegen RS1 und RS Mittleres Ruhrgebiet, sogar ein autonom fahrendes Shuttlesystem innerhalb des Stadtteils ist angedacht. □

Wo ist wohnen für wen erschwinglich? Ein Städteranking NRW

*In einer gemeinsamen Studie von **EBZ Business School** und **InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung** wurden alle Städte über 20.000 Einwohner in NRW hinsichtlich der Wohnkosten untersucht.*

Die Erschwinglichkeit von Wohnungen ergibt sich aus dem Verhältnis von Kaufkosten zu den durchschnittlichen Einkommen vor Ort bzw. die Mietbelastung aus dem entsprechend dem Verhältnis zur Miethöhe. Diese Werte wurden für alle 209 untersuchten Groß- und Kleinstädte erhoben mit dem – nicht überraschenden – Ergebnis, dass die Verhältnisse große Unterschiede aufweisen. Allerdings ist häufig die Relation insofern ausgeglichen, als in den teuersten Städten auch die Einkommen am höchsten sind und umgekehrt, wo die Einkommen am niedrigsten sind wie im Sauerland ist auch das Wohnen am preiswertesten, Ausnahmen nicht ausgenommen.

Allgemein betrage, so die Studie, die Mietbelastung in NRW zwischen 10 und 25 Prozent des jeweiligen durchschnittlichen Haushaltseinkommens. In den Großstädten über 500.000 Einwohnern liegt die Belastung mit einem durchschnittlichen Wert von 22,4 um rund 20 Prozent über den aller betrachteten Städte. Bei den 10-größten Städten ist die Mietbelastung im Schnitt relativ höher als die Miethöhe, da das Einkommen nicht so hoch ist. Hier liegen die Mieten bei durchschnittlich über 8,00 Euro und die Belastung bei fast 20 Prozent. D.h. im Klartext Düsseldorf und Köln sowie Aachen, Bonn und Münster sind am wenigsten erschwinglich und belegen die ersten Plätze in diesem Ranking, da hier auch die Kaufpreise am höchsten sind. Am anderen Ende rangiert u.a. Sundern im Sauerland mit einem der niedrigsten Einkommen, aber auch den preiswertesten Mieten und Kaufpreisen. Auffällig teuer sind aber auch einige kleinere Städte in den Speckgürteln der großen wie Ratingen bei Düsseldorf oder Hürth bei Köln. Andererseits liegt Duisburg, wo die Einkommen durchschnittlich



Essen

Die **RAG-Stiftung** hat gemeinsam mit **E.ON** von **Stage Entertainment** das Musicaltheater Colosseum erworben. Sie wollen die ehemalige Krupp-Werkshalle zu einem Zentrum für Innovation nach Vorbild der Factory-Berlin entwickeln. E.ON hat die Immobilie durch das eigene Asset-Management für seinen Pensionsfonds erworben.

Gelsenkirchen

Brockhoff OFFICE hat das ehemalige Medizinische Versorgungszentrum Buer neuen gemischten Nutzungen zugeführt. Rd. 1.000 qm Bürofläche mietete das Bauunternehmen **August Mainka** und weitere 234 qm Fläche nutzt künftig das Kinder-, Jugend- und Familienzentrum **Netzwerk GmbH**. Ankermieter bleibt das Rehazentrum **Come back**, das weitere 200 qm hinzu mietete.

Gladbeck

Mimco Capital aus Luxemburg hat für seinen Fonds "**Buildim Sicav Fiar**" das Nahversorgungszentrum "Glückauf" Wilhelmstraße 30 erworben. 1980 erbaut und zuletzt 2004 modernisiert umfasst es rd. 10.300 qm EZH Fläche plus 4.700 qm für Büro- und Praxisnutzungen, dazu ein Parkhaus mit 260 Stellplätzen. Neuer Ankermieter ist **REWE**. Verkäufer ist ein institutioneller Investor. Mimco will das Center revitalisieren.

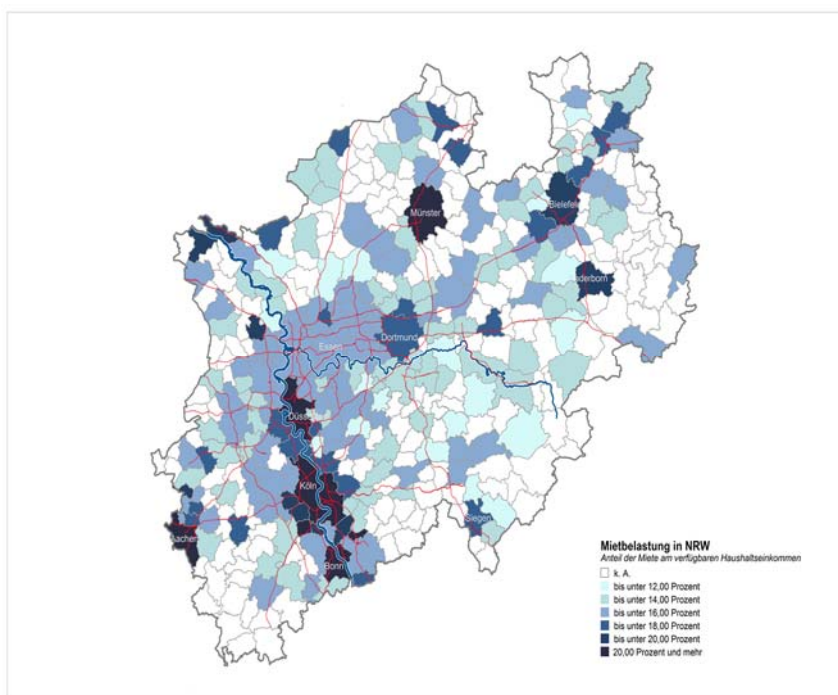
Langenfeld

Der japanische Logistikdienstleister **Yusen Logistics** hat 11.000 qm Hallenfläche im Winkelsweg 177-179 angemietet. Eigentümerin ist die **LogProject Development**, die an dem Standort einen 50.000 qm großen Logistikkomplex realisiert. **Realogis** war für den Mieter vermittelnd tätig.

gering sind (Rang 205 von 209) bei der Erschwinglichkeit auf Platz 18, also im „vorderen“, d.h. teureren Feld, Gelsenkirchen folgt auf Platz 20, Herne liegt sogar noch davor auf Platz 11 bei der Erschwinglichkeit von Kaufwohnungen, bei der Miete aber auf Platz 173 und bei der Mietbelastung auf Rang 63. In Essen ist das Verhältnis von Miethöhe zu Mietbelastung ausgeglichener als in Dortmund.

Die Spanne der Kaufpreise sei deutlich größer als bei den durchschnittlichen Einkommen, was auf die punktuellen überproportionalen Preissteigerungen der letzten Jahre zurückgeführt wird bzw. auf den Druck durch das ungleichgewichtige Bevölkerungswachstum, das ebenfalls in die Studie einging. Durchschnittlich musste ein Haushalt in NRW 7,4 Jahreseinkommen für den Kauf eines Hauses ausgeben. Die Spanne reiche vom 3,9-fachen in Sundern bis zu 14,4-fachen in Düsseldorf und entspricht der bei den Kaufpreisen, korrelierend mit der Größe der Stadt.

„Landesweit sind auf dem Wohnungsmarkt in NRW deutliche Unterschiede festzustellen, dies gilt sowohl für die Rahmenbedingungen mit Bevölkerungswachstum und Einkommenshöhe als auch bei den Belastungen der Haushalte, wenn sie ein Haus kaufen oder eine Wohnung mieten. Die Mietbelastung weist keine derart hohe Spanne wie bei der Erschwinglichkeit auf“, resümiert **Günter Vornholz**, Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. □





Oberhausen

Covivio will die Büroimmobilien-AG **Godewind** und deren zehn Immobilien in Frankfurt, Düsseldorf, Hamburg und München im Wert von 1,1 Mrd. Euro und mit 290.000 qm Nutzfläche kaufen und hat sich bereits knapp 35% des Godewind-Grundkapitals gesichert. Covivio will für die Godewind-Aktien knapp 700 Mio. Euro und pro Stück 6,40 Euro zahlen, 32,9% mehr über dem Durchschnittskurs.

Ratingen

Pantera hat das Projekt "Ratinger Höfe" Mülheimer Straße 18-22 übernommen und plant auf 5.800 qm Grundstück ein "bundesweit neues" Serviced Apartments-Konzept für über 65-Jährige. Anstelle der Bestandsgebäude sind vier Neubauten mit rd. 90 Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, Arztpraxen, Café und Kiosk für 40 Mio. Euro vorgesehen. Das Projekt soll nach Erhalt der Baugenehmigung veräußert werden.

Impressum

Chefredaktion:

Dr. Gudrun Escher (V.i.S.d.P.)

Kontakt:

gudrunescher@hotmail.com

Herausgeber:

Werner Rohmert

Verlag:

Research Medien AG,
Nickelstr. 21
33381 Rheda-Wiedenbrück,
T.: 05242 - 901-250,
F.: 05242 - 901-251
E.: info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

Vorstand:

Werner Rohmert

Aufsichtsrat: Prof. Dr. Karl-Georg Loritz, Bubenreuth.

Namens-Beiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder.

Vormerken!

Die nächste **Immobilienkonferenz-Ruhr** findet am **03.09.2020** wieder in den Flottmann-Hallen in Herne statt. Näheres zu dem etablierten Netzwerktreffen mit Fachvorträgen unter www.immobilienkonferen-ruhr.de

Ergänzend dazu ist die regionale Immobilienmesse **MEET@RUHR** in Vorbereitung. Sie findet erstmals vom **17.-18.02.2021** im **RuhrCongress Bochum** statt. Weitere Informationen auf www.meet@ruhr.de oder direkt beim Initiator Dirk Leutbecher von STONY Real Estate Capital.

Weitere Nachrichten

Kamp-Lintfort: Zur Landesgartenschau 2020 wird von April bis Oktober die Strecke der Niederrheinbahn zwischen Moers und Kamp-Lintfort im Vorlaufbetrieb reaktiviert. Die **Niederrheinbahn GmbH** investiert in den kommenden sechs Wochen knapp 1,5 Mio. Euro in die notwendige Oberbausanierung. Ab voraussichtlich Mitte 2026 soll die Strecke im Regelbetrieb befahren werden. Das Land hat eine Förderung in Höhe von 12,33 Mio. Euro für ein neues Stellwerk zugesagt. Weitere 2,5 Mio. investiert die Niederrheinbahn GmbH.

Düsseldorf: Metro hat mit dem Bieterkonsortium aus **SCP Group** und der **x+bricks** eine "kommerzielle Einigung" über die Veräußerung der SB-Warenhaustochter **Real** erzielt. Demnach wird Real als Ganzes ohne Rückbeteiligung der Metro zu einem Unternehmenswert von etwa 1 Mrd. Euro verkauft. Metro erwartet daraus einen Nettomittelzufluss von etwa 0,3 Mrd. Euro. Wie verlautet sollen rd. 30 Real-Geschäfte geschlossen werden.

Bilanzen

Die **HAMBORNER REIT AG** mit Sitz in Duisburg konnte lt. vorläufiger Bilanz 2019 alle relevanten Ergebnisse steigern. Miet- und Pächterlöse stiegen um 2,1% auf 85,2 Mio. Euro, das Betriebsergebnis auf 33,3 Mio. Euro. Der FFO je Aktie wuchs um 3,1%, da die Betriebs- und Instandhaltungskosten geringer als kalkuliert ausfielen. Die REIT Eigenkapitalquote stieg von 56,4% auf 57,3% und die Neubewertung des Portfolios hat einen Zuwachs um 48,9 Mio. Euro auf jetzt 1,6 Mrd. Euro ergeben. In Folge stieg der NAV je Aktie um 7,4%. Als Dividende wird der HV eine Erhöhung auf 0,47 Euro je Aktie vorgeschlagen. Für weitere Zukäufe stehen 130 bis 150 Mio. Euro bereit.

Trei Real Estate GmbH, Immobilientochter der **Tengelmann Gruppe** mit Sitz in Mülheim an der Ruhr, steigerte ihr Projektentwicklungsvolumen um ein Drittel auf 900 Mio. Euro, davon 80% im Segment Wohnen in Deutschland, Polen und den USA. Die übrigen 170 Mio. Euro entfallen auf den Bau von Handelsimmobilien. Das Bestandsportfolio wächst um rd. 100 Mio. Euro auf 1,2 Mrd. Euro bei der Vermietungsquote von 99,4%. Ankäufen (vorwiegend Grundstücke) im Wert von 76 Mio. Euro stehen Verkäufe im Wert von 14 Mio. Euro gegenüber.

Ein Allzeit-Hoch im Auftragsbestand bei um 8% gestiegenem Umsatz bescherte dem Baukonzern **Hochtief** mit Sitz in Essen den Anstieg des operativen Gewinns um 28 % auf 669 Mio. Euro. Das nominale Konzernergebnis ergab einen Verlust von 206 Mio. Euro auf Grund der Aufgabe einer Minderheitsbeteiligung der Hoch-



tief-Tochter **CIMIC** im Mittleren Osten (BICC), was einen Nachsteueraufwand in Höhe von 833 Mio. Euro bedingt hat. Hochtief rechnet 2020 mit einem entsprechenden Baraufwand von etwa 0,4 Mrd. Euro nach Steuern, wenn sich CIMIC's Finanzgarantien für bestimmte BICC-Verpflichtungen materialisieren. Der Umsatz stieg auf 25,9 Mrd. Euro. 2020 wird mit einem operativen Konzerngewinn von 690 bis 730 Mio. Euro aus allen Geschäftsbereichen gerechnet.

Die **GLS Bank** mit Sitz in Bochum konnte 2019 ihren Kundenstamm um 11% und die Zahl ihrer Mitglieder um 25% ausbauen. Die Bilanzsumme wuchs um 18% auf 6,7 Mrd. Euro, das Geschäftsvolumen um 16% auf 11,4 Mrd. Euro. Der Gewinn wird mit 10 Mio. Euro angegeben bei einer cost/income ratio von 60,5%. Als dem nachhaltigen Wirtschaften verpflichtete Bank ist die GLS der internationalen Plattform Carbon Accounting Financials (PCAF) beigetreten.

Der Containerumschlag der **Duisburger Hafen AG**, der rd. 60% des Geschäftsfeldes ausmacht, ist nach vorläufigem Stand 2019 mit rd. 4 Mio. TEU leicht unter dem Vorjahresniveau von 4,1 Mio. TEU geblieben. Der Gesamtgüterumschlag ist um 4,2 Mio. t gesunken wegen der sinkenden Industrienachfrage und dem Ausstieg aus der Kohleverstromung. Mit Blick auf das Chinageschäft investiert der Hafen mit Cosco Shipping und weiteren Partnern rd. 100 Mio. Euro in ein neues Container-Terminal. □

Firmen und Personen

3XN Architekten (11), Advenis Real Estate (10), Agib Real Estate (10), Areal Holding (12), Ares (8), Arkadis (10), Ashstrom Properties (8), Aurelis Real Estate (4,6), BBRE (4), Bima (4), Blackstone (9), BNPPRE (3,4,8,10), BNPPRE REIM (10), Brockhoff (3,13), Carlyle Group (11), CBRE (8), CIMIC (15), Colliers (9), Come Back (13), Commerz Real (4), Commodus Real Estate (10), Conren Land (10), Cording Real Estate (10), Covivo (14), Cubion (3,4,5,8), Deloitte (4), Dentons (10), Design Office (3,5), Deutsche Bank (3), DIC Asset (4), die developer (5), Dr. Peters Group (4), Drees & Sommer (10), Dudoq (4), Duisburger Hafen (15), E.ON (13), EBZ (12,13), Edeka (8), fDi Magazine (11), Ferdinand Bilstein (8), Funke Medien (8), Garbe Industrial Real Estate (9), GdW (5), Gebag (10), Ghotel (4), GLS Bank (15), Godewind (14), Hamborner Reit (3,14), Hansteen (9), Hochschule Ruhr-West (7), Hochtief (3,14), Hoyer (8), Ikea (12), immorocks (4), Inovalis (10), InWis (12), Inzept3D (7), ISG (9), IYO (8), JLL (8), Kadawittfeld (10), Karstadt (3), Kölbl Kruse (10), Landmarken (5,6), LEG (3), Logistrial (9), Loginvest (8,9), LogProject Development (13), L-Shop-Team (8), Manager Magazin (11), Mercer Street Capital (4), Metro (14), Mileway (9), Mimco Capital (13), Nassauische Heimstätte (5), Netzwerk (13), Niederrheinbahn (14), NRW.Invest (11), Opel (6), Panattoni (4), Pantera (14), Plaza Cubes (10), prizeotel (5), RAG Montan Immobilien (5,10), RAG Stiftung (10,13), Real (14), Realogis (3,8,9,13), Regus (5,10), Rehborn Anwälte (8), Rewe (8,13), RWE (3,8), Savills (10), SCP Group (14), Stage Entertainment (13), Stony Real Estate (7,8), Tengelmann (14), Thelen Unternehmensgruppe (11,12), ThyssenKrupp (4,12), TIH Thelen Investments Holding (12), Trei Real Estate (14), Tristan Capital (11); Union Investment (10), Viactiv Krankenkasse (6), Vonovia (3,5), Wabtec (4), Warburg HIH (9), Westfälische Rundschau (8), White Star Real Estate (11), Woolworth (8), x+bricks (14), Yusen Logistics (13), ZBI (8).

Alemdag, Bülent (8); Augenbroe, Amedeo (4); Beeck, Rouven (6); Braungart, Michael (10); Büchte, Markus (4); Fink, Larry (1); Frohwein, Sven (7); Hempel, Jan Dietrich (9); Huzarski, Tobias (4); Joncic, Viola (4); Jorberg, Thomas (1); Koepke, Rainer (8); Kraatz, Dominik (7); Lucas, Mario (7); Mainka, August (13); Meckmann, Prof. Dr., Felix (7); Mrózek, Dr., Rüdiger (3); Nadal, Christophe (8); Nehm, Alexander (9); Noll, Hans-Peter (10); Rashid, Karim (5); Schmitz, Hans Richard (3); Schröter-Crossan, Susanne (3); Schwarzpaul, Wilm (9); Stenzel, Oliver (3); Thelen, Christoph (12); Thelen, Wolfgang (11); von Lackum, Lars (3); von Manteuffel, Bernd (8); Vornholz, Günter (13); Wassner, Petra (11); Wiegand, Volker (3).