

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wer würde sie sich nicht wünschen, eine „Restart-Kampagne“, wäre da nicht die kleine Schwierigkeit, dass ein re=zurück auf Anfang zwar in der digitalen, nicht aber in der realen Welt möglich ist, und dem Start die Tatsache im Wege steht, dass gerade die 4. Welle der Corona-Infektionen Fahrt aufnimmt.

Die **Ruhrtourismus GmbH** berichtet, sie habe eine solche Kampagne aufgesetzt - wie wir vermuten zur Unterstützung der notleidenden Hotellerie - denn sie fand Erwähnung in Zusammenhang mit den um etwa die Hälfte eingebrochenen Gästeankünften in der Metropole Ruhr im ersten Halbjahr 2021 gegenüber 2019. Näheres konnten wir aber nicht erfahren, denn der Link war nicht zielführend. Das erinnert an die zahllosen Förderprogramme, deren Millionen- oder gar Milliardenumfang sich aus Politiker- und großartig anhört, die aber dann auffallend oft in den Niederrungen der Bürokratie versickern. Um voran zu kommen, wirtschaftlich, bei der gezielten Wohnungsver-sorgung und in Sachen Klimaschutz, bräuchten wir eigentlich ein „Innovations-Genehmigungs-Beschleunigungs-Gesetz“ – wenn selbst der Oberbürgermeister von Freiburg, der selbsternannten grünen Hauptstadt, klagt, dass es nicht an Wissen sondern an der Umsetzung fehle, läuft etwas schief in diesem Lande.

Dagegen sei Vorsicht geboten bei der Beschleunigung von Baugenehmigungen nach bisher geltendem Recht. Nach den jüngsten Erfahrungen darf nicht mehr das Wachstum an erster Stelle stehen, sondern die Schonung der Ressourcen und dazu gehört auch bisher unbebautes Land. Sollte wirklich der Zuzug nach Mülheim an der Ruhr allein davon abhängen, ob die Ruhrufer und das Rumbachtal weiter zugebaut werden dürfen, wie die Oberbürgermeisterin lt. Zeitungsberichten befürchtet, Hochwasserschäden hin oder her, sollen doch die Bauherren für den eigenen Hochwasserschutz sorgen? Sieht so eine klimaresiliente Stadtpolitik aus?

Wie viel Recyclingmaterial findet eigentlich im Neubau von Logistikhallen Verwendung und wie sähe ihr Stellenwert in einem „Urban Mining Index“ aus? Was es damit auf sich hat, erfahren Sie in dieser Ausgabe des Immobilienbrief Ruhr. Ein solcher Index könnte dazu führen, dass recyclingfähige Bauen kein nettes, leider etwas teureres Sahnehäubchen ist, sondern mess- und damit kalkulierbare Werte erbringt. Als ob es den Klimawandel

mit seinen kostspieligen Begleitscheinungen nicht gebe, sind alle immobilienwirtschaftlichen Analyseberichte rein quantitativ auf die Masse gebauter, vermieteter, verhandelter Flächen ausgerichtet. Wo allein das Mehr zählt, ist Wachstum die zwingende Voraussetzung.

Wenn z.B. im Raum Duisburg für neue Logistikhallen keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, wird eben in Unna gebaut. Von Januar bis Juni seien in Deutschland so viele Logistik-Quadratmeter neu im Bau wie noch nie in einem ersten Halbjahr, berichtet **Loginvest**, und zählt 2,5 Mio. qm Neubausvolumen, im Gesamtjahr voraussichtlich 5,3 Mio. qm. Wie viele Hektar versiegelter Fläche ergibt das einschließlich der Grundstücke und Zufahrtsstraßen und wo kommen die Baustoffe her?

Der Global Construction Monitor der **RICS** stellt für das zweite Quartal 2021 eine Erholung des Baugewerbes auch im gewerblichen Bereich fest. Aber steigende Materialkosten werden von 83% der Befragten als Hemmnis benannt mit zunehmender Tendenz. D.h. es wird nicht nur teurer, sondern fehlt schlicht an den gewohnten Baumaterialien. Dabei stehen gerade Stahl und Beton in Bezug auf die CO₂-Bilanz in der Kritik. Laut Weltklimarat gehen jährlich drei Mrd. t CO₂ allein auf die Zementproduktion für den Beton zurück. Alternative Bindemittel auf Basis Alkohol, Lehm, Erde oder Chitin seien identifiziert, aber sind sie auch zugelassen und im Baustoffmarkt etabliert? Und was sollen sie binden, wenn der Sand fehlt? Hochofenschlacke wurde schon einmal vor hundert Jahren in Zechensiedlungen verbaut und wird gerade wieder entdeckt.

Mit einer Verbundwirtschaft, die das Recyceln von Baustoffen und Bauteilen einbezieht, könnte die Metropole Ruhr sich profilieren. Wie es dort mit „Mensch. Natur. Raum. Grüne Infrastruktur“ bestellt ist, ermittelte jüngst ein "Factbook", erstellt vom **RVR** und dem **Handelsblatt Research Institute** – einmal mehr eine Analyse, die zu mehr Wissen verhilft – ob auch zu mehr und vor allem zügigerem Handeln wäre die eigentlich relevante Frage. Immerhin scheint das Faktenbuch auf der angegebenen Internetseite zu existieren: <http://www.mediathek.rvr.ruhr>.

Dr. Gudrun Escher und das Team
von der Research Medien AG



Editorial	1
Büromärkte: Dortmund, Essen, Düsseldorf, Duisburg	3
Fokus Development: Es tut sich was in der Duisburger City	6
Wohnen im Westen - bezahlbarer Wohnraum an der Ruhr	6
Bilanzen:	13
• Vonovia	
• LEG	
• Hamborner	

Interview

Anja Rosen, Geschäftsführerin des Fachplanungsbüros energum GmbH - **Zirkularität quantitativ bewerten** 8

Fremdbeitrag

Homeoffice – Neues Arbeiten in der Zukunft? – Teil 1 (Prof. Dr. Michael Worzalle) 10

Projekt des Monats

Wohnen auf der **Südtribüne** in Dortmund 11

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



Der Immobilienbrief Spezial - Expo Real 2021 am 04. Oktober 2021

Seien Sie mit einer Anzeige dabei. Anzeigenpreise seit 2001 unverändert (!):

1/1 Seite, 4c	3.500,- Euro
½ Seite, 4c	2.500,- Euro
¼ Seite, 4c	1.750,- Euro

(Preise jeweils zzgl. MwSt.)

Fragen? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf. Marion Götza und Constanze Wrede, Tel. 05242- 901-250 oder per E- Mail: info@rohmert.de.

Außerdem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, sich oder Ihr Unternehmen im Rahmen eines Personen-, Unternehmens- oder Produktportraits (max. 1.000 Zeichen) für 500,- Euro zzgl. MwSt. vorzustellen.



Personalien

Walas Phoenix West hat nach dem plötzlichen Tod von **Gerber van Straaten**, Gründer des niederländisch-kanadischen Unternehmens **World of Walas**, dessen langjährigen Mitarbeiter **Dirk van der Ven** zum Geschäftsführer bestellt. Gleichzeitig wechselt **Pascal Ledune**, bislang CEDO bei Walas zu **Hagedorn** nach Gütersloh.

Die **Greyfield Group** erweitert das Team um den Experten für Bestandsimmobilien **Johannes Dieckheuer**. Zuvor war Dieckheuer u.a. für die Betriebsgesellschaft der Elbphilharmonie Hamburg tätig und wechselte von **Siemens Gamesa Renewable Energy GmbH** zu Greyfield.

Büromärkte: Dortmund top, Essen flop, Düsseldorf mau, Duisburg schlau

Was im ersten Halbjahr 2021 in Essen und Düsseldorf ausblieb, stärkte in Dortmund die Vermietungsleistung im Sektor Büro: Großabschlüsse.

In den sieben größten deutschen Büromärkten stehen laut **JLL** mehr als 4 Mio. qm Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, 35% mehr als Ende Juni 2020 und die Leerstände werden – auf nach wie vor niedrigem Niveau - weiter anwachsen. Dabei blieben Büroflächenumsätze und Spitzenmieten nahezu unverändert. Die Zahlen von **BNPPRE**, **CBRE**, **Colliers**, **Savills** und **C&W** weisen in dieselbe Richtung. Lt. **BNPPRE** war Leipzig der einzige Büromarkt mit sinkendem Leerstand (-12%). **Colliers** prognostiziert bis Jahresende Leerstände von 2,5% in Berlin und bis 8,8% in Frankfurt. **Marcel Abel**, Niederlassungsleiter JLL Düsseldorf, erinnert daran, dass sich Düsseldorf nach den letzten sehr starken Jahren „an den Höhenflug in Vermietung und Investment gewöhnt (habe). Entsprechend groß war die Hoffnung auf eine schnelle Erholung.“ Es werde viel Arbeit und Geduld erfordert, um wieder auf den Level vor Corona zu kommen, denn vieler Akteure konzentrierten sich aktuell auf die Städte von internationalem Rang wie Berlin, München und mit Abstrichen Frankfurt. Düsseldorf verzeichnete in Q2 mit nur 55.000 qm das niedrigste Quartalsergebnis der vergangenen zehn Jahr. Im ersten Halbjahr summier-

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





Bestwig

Dr. Peters hat von einer Erbengemeinschaft ein Nahversorgungs- und Fachmarktzentrum, das derzeit auf 5.500 qm erweitert wird, für rd. 11,4 Mio. Euro erworben, Ankermieter werden **Centerhop, Kik, Tedi** und die **Sparkasse**. Es ist der erste Ankauf für den geschlossenen Publikumsfonds **"Immobilienportfolio Deutschland I"** mit Schwerpunkt Lebensmittelmärkte. Den Anlegern stellt Dr. Peters Auszahlungen von jährlich 4,0% in Aussicht.

Bocholt

Catella Real Estate AG hat für den **„Catella Logistik Deutschland Plus“** eine rd. 16.900 qm große Logistikimmobilie mit rd. 22.000 qm Grundstück und zwei Bestandshallen im Industriepark Raiffeisenring 9-12 von privat erworben. Die Flächen sind langfristig vermietet. Catella wurde rechtlich und steuerlich von **DLA** sowie technisch von **Arcadis** beraten. **Realogis** war vermittelnd tätig.

Bottrop

CUBION Immobilien AG hat einen Mietvertrag an die **ELIGO Psychologische Personalsoftware GmbH** in der Marktstraße 77 vermittelt. Die Immobilie befindet sich in Privateigentum.

Dortmund

Die **PEAG Unternehmensgruppe** hat einen Mietvertrag über rund 1.600 qm in dem Neubauprojekt OCEAN21 am Phoenixsee abgeschlossen, geplante Fertigstellung Anfang 2022. Die Eigentümerin **Phoenix 300 GmbH & Co. KG** wurde von **JLL** beraten, die PEAG von **Colliers**.

CUBION vermittelte einen Mietvertrag über rund 1.500 qm Bürofläche an der Rheinischen Straße 1 an die **Stadt Dortmund**. Der Eigentümer ist durch **Hannover Leasing** vertreten.

ten sich die Büroflächenumsätze auf gesamt 116.000 qm aus mehr kleineren Einzeldeals als üblich, Abschlüsse größer als 5.000 qm fehlten bisher ganz. Lt. **Aengevelt** ist die Leerstandsquote von 6,4% auf 6,7 % gestiegen.

Für **Duisburg** stellt das Maklerhaus **Armin Quester** auf Basis der Gutachterausschüsse fest, dass nicht nur im Wohnungssektor, wo ein Zuzug aus Düsseldorf in den Duisburger Süden unverkennbar ist, sondern auch bei Bürovermietungen die Nähe von Düsseldorf sich stabilisierend auf den Duisburger Vermietungsmarkt auswirkt. Allerdings seien in aktuellen Marktdaten oft kurzfristige Überbrückungen oder subventionierte Untervermietungen enthalten, sodass eine qualifizierte Bewertung derzeit kaum möglich sei. Nach 80.000 qm im Gesamtjahr 2020 seien im Hj.1 2021 32.000 qm umgesetzt worden mit einer Spitzenmiete von 16,00 Euro/qm und damit im oberen Level der Ruhrgebietsstädte. Die Durchschnittsmiete liege bei 10,50 Euro, Einstiegsmieten für einfache Flächen bei 7,70 Euro. Die Leerstandsquote stieg von 2019 auf 2020, liegt aber immer noch unter 3%. Der Schwerpunkt der Neuentwicklungen habe sich vom Innenhafen auf das Umfeld des Hauptbahnhofs verlagert.

Dortmund ist eindeutig Spitzenreiter in der Metropole Ruhr bei den Flächenumsätzen im ersten Halbjahr. Lt Cubion Immobilien in Abstimmung mit der Business Metropole Ruhr **BMR** summierten sich die 60 registrierten Abschlüsse auf 74.000 qm, davon 23.000 qm Eigennutzungen u.a. durch **Amprion** über alleine 15.600 qm am Phoenixsee. Im Vorjahreszeitraum waren es zusammen 30.500 qm. BNPPRE nennt dieselbe Summe, die sogar die bisherige Bestmarke aus 2016 um 48% übertreffe. Die größten Fremdvermietungen verantworteten die Polizei Dortmund über 6.000 qm am Flughafen und **Bechtle IT-Systemhaus** über 5.800 qm. Fast 13.000 qm Neuvermietungen konzentrierten sich lt. Cubion im Bereich Phoenix West und Phoenix See gegenüber nur 4.500 qm im Citykern. Die Leerstandsquote sank seit Jahresbeginn von 2,8 auf 2,5%, darin enthalten rd. 1.000 qm Untermietangebote. Von den 2021 erwarteten 44.000 qm Neubaufertigung stünden noch 8.750 qm zur Verfügung zuzüglich 11.000 qm in Neubaualt. Die realisierte Spitzenmiete lag bei 16,00 Euro/qm, erzielbar aber auch 16,50 Euro, die Durchschnittsmiete ohne Neubau gibt Cubion mit 9,46 Euro an. BNPPRE gibt die Leerstandsquote mit 3,3 % an und von den 39.000 qm Flächen im Bau seien noch 5.000 qm verfügbar. Die projektierten Flächen hätten um 30 % zugelegt auf aktuell 103.000 qm, ein klares Indiz dafür, dass Projektentwickler von einer weiterhin positiven Marktentwicklung in Dortmund ausgehen, so **Amedeo Augenbroe** von BNPPRE Essen.

In **Essen** sei der Flächenumsatz mit nur 39.000 qm um rd. 36% niedriger ausgefallen als im langjährigen Durchschnitt, berichtet BNPPRE. **Cubion** kommt auf 40.000 qm incl. 7.000 qm Eigennutzer, während diese im Vorjahreszeitraum noch 19.500 qm ausmachten. Die für Essen typischen großen Abschlüsse durch Unternehmensverwaltungen fehlten bisher. Neben verhaltener Aktivität nach den Corona-Monaten nennt Amedeo Augenbroe auch das geringe Flächenangebot ab 5.000 qm als Ursache für die eingebrochenen Umsätze. Nur die **Vonovia SE** tätigte einen Großabschluss über 8.000 qm an der Frohnhauser Straße, alle weiteren lagen unter 2.500 qm und verteilten sich breiträumig in der Gesamtstadt mit nur 3.500 qm im Citykern und 1.000 qm an der Ruhrallee. Wie auch in Dortmund machten der IT- Bereich und andere unternehmensbezogene Dienstleistungen einen Großteil der Abschlüsse aus. Die Leerstandsquote berechnen beide Maklerhäuser unterschiedlich, sind sich aber einig darin, dass sie stieg, bei Cubion von 4,0 auf 5,2% incl. 1,1% Untermietangebote, bei BNPPRE auf 4,4%. Gestiegen ist auch die Spitzenmiete, bei BNPPRE auf 16,40 Euro, Cubion nennt – nach Ab-



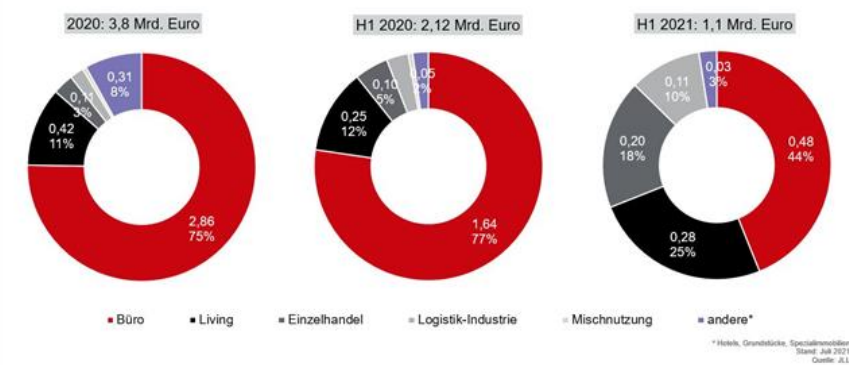
Düsseldorf

Die **Centrum-Gruppe** plant ein Hochhaus mit Mischnutzung und einer Kita auf dem Grundstück des ehemaligen Renaissance-Hotels an der Münsterstraße 304-306 am "Mörsenbroicher Ei". Die Bestandsgebäude werden abgebrochen. Marriott hatte Ende 2019 den Pachtvertrag für das Hotel gekündigt und **DIC Asset** verkaufte das Areal.

Real I.S. hat von **Pandion** den 14-geschossige Neubau "Pandion Francis" in der Immermannstraße 20 mit 5.400 qm Gesamtmietfläche für den offenen Spezial-AIF "**BGV VIII**" erworben. Mieter sind u.a. **Kienbaum Consultants** und **La Prairie**. **Anteon** war für Pandion beratend tätig.

Transaktionsvolumen nach Hauptnutzungsart

Transaktionsvolumen (gesamt) in Düsseldorf



gleich mit der BMR – sogar 16,85 Euro und eine erzielbare Spitzenmiete von 17,00 Euro und damit nicht mehr allzu weit von den 21,90 Euro Durchschnittsmiete in der Düsseldorfer City entfernt. Auch die Durchschnittsmiete incl. Neubau stieg auf 12,10 bzw. 11,83 Euro/qm. Der Standort ist trotz der kurzfristig gestiegenen Leerstände zunehmend begehrt, denn von den 64.000 qm erwarteten Neubaufertigstellung in 2021 sind lt. Cubion nur 1.400 qm noch verfügbar, BNPPRE sieht bei 70.000 qm Neubau keine offenen Flächen mehr. □



Foto: Thomas Stachelhaus. © RAG Montan Immobilien
Das **Kreativ.Quartier Lohberg** in Dinslaken: Wohnen, Freizeit und Gewerbe auf einem ehemaligen Zechenstandort.



FLÄCHEN ENTWICKELN, ZUKUNFT GESTALTEN.

Wir entwickeln industriell vorgegenutzte Flächen und machen sie baureif. Damit tragen wir zur Bewältigung der Knappheit an Wohnbau- und Gewerbeflächen bei.

- ➔ **Seit mehr als vier Jahrzehnten im Verbund des RAG-Konzerns**
- ➔ **Kompetenz in der Flächen- und Quartiersentwicklung**
- ➔ **Schutz der Ressource Boden durch Revitalisierung vorgegenutzter Flächen**

Gebündelte Kompetenz hat einen Namen:



RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1-8 · 45141 Essen
www.rag-montan-immobilien.de



Es tut sich was in der Duisburger City

Fokus Development AG kann nach Abschluss entscheidender Partnerschafts- und Mietverträge mit dem Bau der geplanten Torhäuser Süd und Nord an der Düsseldorfer Straße beginnen.

Das Kino hatte schon lange geschlossen, die **Volksbank Rhein-Ruhr** gegenüber war an den Innenhafen gezogen und die Stadtbücherei erhielt ihr neues Domizil an der Steinschen Gasse – wo die schmale Börsenstraße in die Fußgängerzone Düsseldorfer Straße mündet, hatte sich über Jahre Stillstand breit gemacht mit unübersehbaren Spuren im Umfeld beider Straßen. Schon damals, als Fokus die Entwicklung des „Stadtfensters“ mit Bibliothek und **VHS** an der Steinschen Gasse betrieb, hatte das Unternehmen die Immobilien Düsseldorfer Straße übernommen und arbeitete seither an der nicht ganz einfachen Umsetzung der Pläne für einen gemischten Büro- und Gastronomie-Standort beidseits der Einmündung Börsenstraße. Daher die Projektnamen „Torhaus Süd“ und „Torhaus Nord“.

Mit der **Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VBG)** hat Fokus jetzt einen zusätzlichen Investor für das Projekt gewonnen. Die VBG wird den Bau des sechsgeschossigen Torhauses Süd mit Tiefgarage nach Plänen des Hamburger Architekturbüros **spine architects GmbH** übernommen und



Visualisierung Torhäuser Duisburg; Quelle: Fokus Development

das öffentliche Ausschreibungsverfahren in Form eines Partnerschaftsmodells zur Vergabe der weiteren Planungs- und Bauleistungen initiiert. Der Bauantrag soll im 2. Quartal 2022 gestellt werden, nach Fertigstellung im 3. Quartal 2024 wird die VBG hier ihre Bezirksverwaltung mit Kunden-center einrichten.

Einen Ankermietvertrag für das Torhaus Nord schloss Fokus kürzlich mit der **AOK Rheinland/Hamburg**

über ca. 1.700 qm für ein „AOK-Haus“ als Begegnungs- und Veranstaltungsstätte für Gesundheitsthemen. Das geplante ebenfalls sechsgeschossige Bürohaus mit insgesamt ca. 11.400 qm Fläche wurde von **TCONCEPT** aus Den Haag entworfen, als Co-Architekten vor Ort wirken **aib GmbH** aus Duisburg. Der Bauantrag soll im 4. Quartal 2021 gestellt werden, die Bezugsfertigstellung ist im 4. Quartal 2023 vorgesehen. Zeitnah soll nun mit den Abrissarbeiten der alten Stadtbücherei begonnen werden.

Das Investitionsvolumen der Gesamtentwicklung liegt bei ca. 100 Mio. Euro. „Mit der zukünftigen Neugestaltung der Börsenstraße wird dieser Parallellauf zur Königsstraße städtebaulich maßgeblich aufgewertet und attraktiver gestaltet“, ist **Axel Funke, CEO der Fokus Development AG** überzeugt. □

Wohnen im Westen – bezahlbarer Wohnraum an der Ruhr

Das wachsende Interesse an Wohnimmobilien zeigt sich auch in den Ruhrstädten, die Preise steigen aber geringer als in den Ballungszentren.

Der **IVD West** notierte aus dem ersten Halbjahr 2021 eine spürbar gestiegene Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen besonders im Umland der Metropolregionen von Bonn bis Münster. „Besonders interessant zu beobachten: Nicht nur in den Ballungszentren und deren Speckgürteln ist die Nachfrage groß. In allen Regionen NRWs – auch in ländlich geprägten Randgebieten – ist ein gesteigertes Interesse an Haus und Grund zu verzeichnen“, berichtet **Peter Wallisch**, 1. Stellvertretender Vorsitzender des IVD West. Dafür werden besonders zwei Trends verantwortlich gemacht, einerseits in Zeiten wachsender Unsicherheiten und sprunghafter Entwicklungen an den Aktienmärkten der Run auf das sprichwörtliche Betongold, andererseits verstärkten die Erfahrungen aus der Pandemie den Wunsch nach größerem Freiraum zum Wohnen und wenn möglich dem Eigenheim im Grünen. **BNPPRE** fragt gar, welche Auswirkungen die Pandemie auf die Marktsegmente der Mikroapartments oder des Co-Living haben wird, ob mehr Fläche und Auslauf mit Balkon und Garten wichtiger werden, oder die Flächenbeschränkung angesichts steigender Mieten und Kaufpreise. Noch sei es zu früh für eine bewertende Einschätzung. Klar aber ist, Wohnimmobilien haben auf breiter Front und langfristig an Bedeutung gewonnen. Das bestätigt aktuell die Analyse von **Aengevelt** für Düsseldorf, wo ein markantes Plus auf dem Investmentmarkt für Wohn- und Teileigentum registriert wurde. Im Hj.1 2021 sei dort die Zahl der



Düsseldorf

Die staatlich konzessionierte Privatklinik **„Meine SchönheitsClinic“** hat langfristig knapp 800 qm im **„Girardet-Haus“** an der Königsallee 27-31 angemietet. **Aengevelt** war vermittelnd tätig.

Die **Pinetrees Investment Group** hat das 4.500 qm große Büro- und Geschäftshaus in der Roßstraße 120 von der **Silver Cloud Invest** erworben. Das Haus aus den 60er-Jahren soll saniert und ggf. um 2.000 qm erweitert werden, wofür älteres Baurecht besteht. **BNPPRE** hat vermittelt, der Verkäufer wurde von **Lo-schelder Rechtsanwälte** beraten, der Käufer von **Ashurst LLP**.

COMFORT hat an **Miele** einen Mietvertrag über 440 qm Einzelhandelsfläche auf zwei Ebenen für einen Showroom direkt neben dem Apple-Store im Kö-Bogen vermittelt.

Duisburg

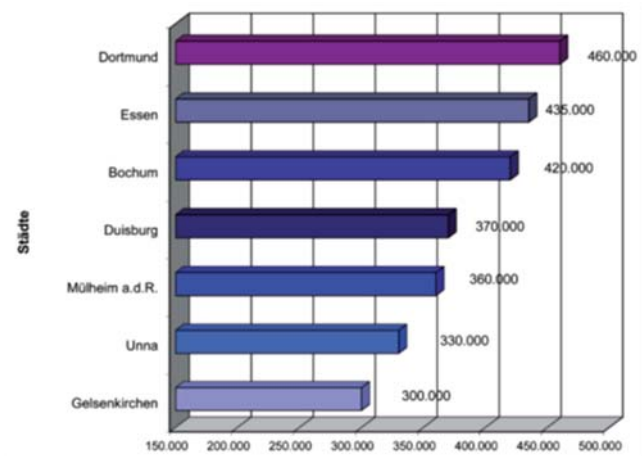
Die **HAMBORNER REIT AG** hat eine Multi-Tenant-Büroimmobilie in Stuttgart-Vaihingen erworben. Die rd. 5.900 qm Mietfläche sind derzeit zu rd. 93% vermietet. Mit gezielten Modernisierungen soll das Wertsteigerungspotenzial gehoben werden.

Durch Vermittlung von **Cubion Immobilien** wurde die Büroimmobilie Mercatorstraße 74-78 an die Bochumer **DGC Gruppe** verkauft, gefolgt von der langfristigen Vermietung an die **Stadt Duisburg** als Gesamtmieter. Für das dort geplante Studieninstitut Duisburg wird das Haus in Zusammenarbeit mit der **ImmoKonzept Plan GmbH** zu einem Schulungszentrum umgebaut.

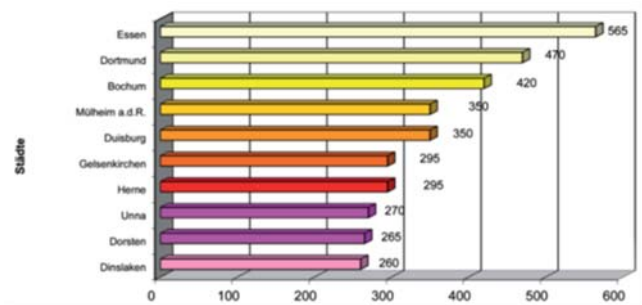
Kauffälle um 160% gestiegen bei einem kontrahierten Geldumsatz von mehr als 600 Mio. Euro, 25% über dem Vorjahreszeitraum. Hierin spiegeln sich zum einen die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum und zum anderen die Verlagerung des Marktgeschehens auf höherpreisige Eigentumswohnungen u.a. im Neubausegment. Auf Anlegerseite für Wohnimmobilien habe bundesweit nach Erhebungen von **Savills** der Anteil internationaler Investoren zugenommen, bei dem Umfang der Einzelabschlüsse aber machten zuletzt kleinteiligere Pakete unter 500 Einheiten rd. 45% des Gesamtvolumens von rd. 10 Mrd. Euro aus. Steigende Aktivität sei auch bei Ankäufen der öffentlichen Hand bzw. kommunaler Wohnungsgesellschaften aus dem Bestand zu beobachten, was den Mietwohnungsmarkt aber allenfalls langfristig beeinflussen könne. „Insgesamt stellt sich der Wohninvestmentmarkt zunehmend kleinteiliger dar, insbesondere abseits der Übernahmen und Paketverkäufe zwischen den Wohnimmobilien-AGs“, resümiert **Matti Schenk**, Associate Research Germany bei Savills.

Der IVD analysiert turnusmäßig die Kaufpreise und Mieten aus 129 Städten in NRW. Die jetzt publizierten Zahlen enthalten Daten Stand Ende 2020 bzw. Q1 2021. Während die bis zu zweistelligen Steigerungsraten bei den Wohnungskaltmieten auch in den Großstädten der Vergangenheit anzugehören scheinen und die Spannen zwischen guten und einfacheren Lagen und Objekten sich verringerten, steigen die Preise für Wohneigentum munter weiter, ablesbar an den Preisen für freistehende Eigenheime, die sich ungebrochener oder sogar wachsender Beliebtheit erfreuen, für Eigentumswohnungen, aber auch für Baugrundstücke sowie an den Vielfältigern für Renditehäuser, die im Durchschnitt aller Verkaufsfälle in den Ruhrstädten unter dem 20fachen bleiben außer in Dortmund. Die teuersten Häuser im Bestand stehen erwartungsgemäß in Düsseldorf, Meerbusch und Ratingen mit aktuellen Kaufwerten im Mittel zwischen 900.000 Euro und 1 Mio. Euro (guter Wohnwert, bezugsfrei, inkl. Garage und Grundstück). Das günstigste Wohnhaus wurde in Windeck an der Sieg für 75.000 Euro verkauft. Die höchsten Vielfältiger

In den Ruhrstädten erzielten Eigenheime mittlerer Lage incl. Garage die höchsten Preise in Dortmund und Essen, aber der Abstand zwischen den dort registrierten 460.000 bzw. 435.000 Euro zu 300.000 Euro in Gelsenkirchen ist nicht gar so eklatant. Die besonders in den Ruhrstädten zahlreich vorhandenen Reihemittelhäuser im Bestand erzielten bei gutem Wohnwert in Dortmund durchschnittlich 415.000 Euro und in Duisburg 330.000 Euro, bei einfachem Wohnwert 240.000 bzw. 190.000 Euro, in Gelsenkirchen aber auch schon 210.000 Euro. Die Kaufpreise bei Eigentumswohnungen liegen noch näher beieinander. Hier ragen auch kleinere Städte wie Unna mit 1.600 Euro/qm oder Mülheim a.d.Ruhr mit 1.400 Euro/qm bei mittlerer Wohnlage in die obere Preisregion. Anders bei Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser: Sie kosten lt. IVD in guten Wohnlagen zwischen 295,- Euro/qm in Gelsenkirchen, 350,- in Duisburg und 565 Euro in Essen, in Münster sind aber schon 850 Euro fällig und in Köln 1.250. Wuppertal, Krefeld und Mönchengladbach liegen mit Grundstückspreisen um die 400 Euro im NRW-Mittelfeld. In sehr guten Lagen sind Duisburg und Essen deutlich teurer mit 680 bzw. 755 Euro/qm, während in Dortmund auch gute Lagen für durchschnittlich 620,- Euro und in Mülheim für 600 Euro zu haben sind. ►

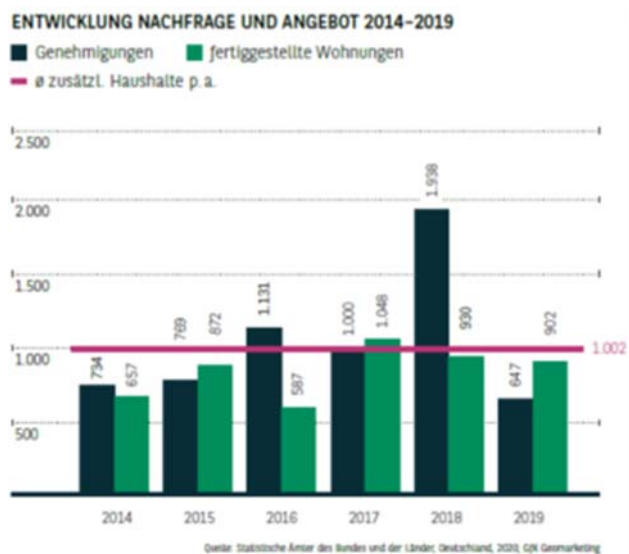


Preise für Eigenheime Ruhrgebiet. Quelle: IVD West



Preise für Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser. Quelle IVD West

Der rasante Anstieg bei den Wohnungskaltmieten in den Großstädten NRW sei lt. IVD vorerst gestoppt, aber in keiner der 129 Kommunen habe es Mietpreistrückergänge gegeben. In einer Standortanalyse für Essen stellt BNPPRE fest, dass die moderate Zuwanderung der letzten Jahre mit



+ 2,4% sich mit der Zunahme im Wohnungsbestand von +2% in etwa die Waage halte. So sei auch die Leerstands-

quote 2019 nur geringfügig auf 3,1% gesunken. Die Mieten sind traditionell in den Stadtteilen südlich der A40 am höchsten und nehmen nach Norden ab, aber gerade dort in den Stadtteilen Altenessen oder Stoppenberg sei im Zeitraum seit 2014 die stärkste Dynamik mit Steigerungsraten bis 49% zu beobachten gewesen, während sehr gute Lagen nur einen Anstieg um 18% verzeichneten. Dementsprechend lagen die Angebotsmieten im Bestand 2020 durchschnittlich in der Spitze bei 10 Euro/qm in Bredeneby und in einfachen Lagen bereits bei 7,20 Euro/qm. Lt. IVD reichen die aktuell gezahlten Mieten bereits im Altbau von durchschnittlich 5,60 Euro/qm bei einfachem Wohnwert bis 10,60 Euro bei sehr gutem Wohnwert und im Neubau bis 15,00 Euro/qm. □

Zirkularität quantitativ bewerten

Der Urban Mining Index ist einer der Preisträger der diesjährigen Sustainability Challenge der DGNB. Was sich dahinter verbirgt, erläutert dessen Initiatorin Anja Rosen, Geschäftsführerin des Fachplanungsbüros energum GmbH in Ibbenbüren, im Gespräch.



Frage: Herzlichen Glückwunsch zu dem Erfolg in der Kategorie „Forschung“ dieses Wettbewerbs, zumal die Auswahl letztendlich durch das Publikum getroffen wurde!

In der Ausschreibung heißt es, der Wettbewerb suche echte Innovationen, die Bestehendes hinterfragen, Neues anstoßen und Veränderung bewirken. Das gelte vor allem im Hinblick auf die Bau- und Immobilienwirtschaft und ihren Umgang mit den Themen der Nachhaltigkeit. Worin besteht Ihr innovativer wissenschaftlicher Ansatz?

Anja Rosen: Der Urban Mining Index beruht auf meiner Dissertation zum Doktor der Ingenieurwissenschaften an der **Bergischen Universität Wuppertal** und hat tatsächlich eine längere Vorgeschichte. Vor über zehn Jahren haben **Prof. Annette Hillebrandt** und ich an der MSA in Münster begonnen, eine „Materialbibliothek“ aufzubauen. Dabei haben wir uns intensiv mit der Nachhaltigkeit von Baustoffen beschäftigt. Seit 2014 engagiere ich mich als Experte für rückbau- und recyclingfreundliches Bauen in der **DGNB**. Auch als Vorstands- und Gründungsmitglied der **re!source Stiftung e.V.** setze ich mich für eine Ressourcenwende in der Bauwirtschaft ein. An vielen Stellen wird Wissen um Materialeigenschaften und ihre Nachhaltig-



Herten

Ten Brinke hat den ehemaligen Real-Markt mit knapp 40.000 qm Grundstück am Hoppenwall von der **NIV Naumann Immobilienanlage & Vermögensmanagement** aus Dorsten erworben, die bereits Mietverträge mit **Edeka** und **Trinkgut** abgeschlossen hatte. Auf dem gegenüberliegenden Grundstück, soll Wohnbebauung entstehen. Ten Brinke will noch in diesem Jahr mit den Um- und Neubauten beginnen.

Kleve

Die **Galeria Karstadt Kaufhof** in der Großen Straße ist eines der Pilotprojekte für die Neupositionierung von 60 der insgesamt 131 Kaufhäuser nach den neuen Konzepten als "Weltstadthaus", "Regionaler Markt" und "lokales Forum", angepasst an die Größe der jeweiligen Stadt. Neben reinen Verkaufsflächen beinhaltet das neue Konzept Bürger-, Service- und Kulturangebote, E-Bike-Stationen sowie Paketschalter. Karstadt und Kaufhof sollen aus dem neuen Markennamen verschwinden.

Mülheim a.d. Ruhr

Die zur **DORNIEDEN Gruppe** gehörende **VISTA Reihenhäuser GmbH** realisiert in Dümpten am Bottenbruch ein Neubaugenossenschaftsprojekt mit 13 Einfamilienhäusern im KfW-Effizienzhaus-Standard 55. Der Vertrieb der Häuser hat begonnen. Die Häuser Typ VISTA L verfügt über 129 qm Wohnfläche und bis zu fünf Zimmern.

Oberhausen

RUHR REAL vermittelte den Verkauf der Immobilie Paul-Reusch-Straße 45 an die zur **Schmidt Gruppe GmbH** gehörende **G Immobilien 1 GmbH**, die dort zugleich 2.052 qm Bürofläche belegt. Verkäufer ist die **TAURUS 2104 GbR**, ehemaliger Mieter die **Volksbank Rhein-Ruhr eG**.

tigkeitsfaktoren gesammelt, aber das Wissen muss auch anwendbar in den Planungs- und Bauprozessen umgesetzt werden.

Frage: Etwa so wie bei den Projekten nach dem Cradle-to-Cradle-Prinzip?

Anja Rosen: Ja, das geht in die gleiche Richtung. Wir müssen aber noch einen Schritt weiter gehen und die Rückbaufähigkeit mehr mit einbeziehen. Als Architekten und Ingenieure verbauen wir heute die Ressourcen nachfolgender Generationen. Nach heutigen Vorschriften „klimagerecht“ zu bauen ist möglich. Die Frage ist aber, ob sich das in zwanzig oder fünfzig Jahren als „nachhaltig“ erweist, ob die verbrauchten Ressourcen dann auch in den Kreislauf zurückgeführt werden können und ob in derselben Qualität oder nur als Schuttverwertung im Downcycling.

Frage: Worin sehen Sie Hemmnisse für die Anwendung des zirkulären Bauens?

Anja Rosen: Bisher wurde vor allem über „Qualitäten“ gesprochen, die Bau- und Immobilienwirtschaft aber braucht quantitative Maßstäbe. Um das zirkuläre Bauen zu fördern, müssen wir Zirkularitätsraten messen, bewerten und optimieren. Vor dem Bauen muss entsprechend geplant werden. Wir nennen das „Urban Mining Design“. Um die Konstruktionsprinzipien des Urban-Mining-gerechten Bauens berücksichtigen zu können, benötigen Planer neue, quantitative Bewertungsmaßstäbe.

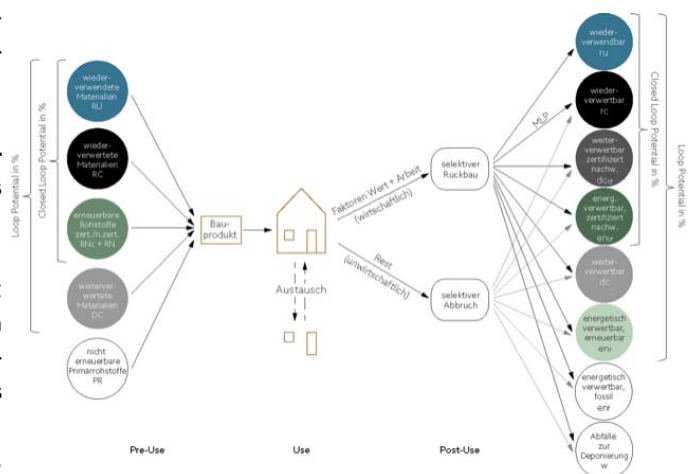
Frage: Schließt das wirtschaftliche Aspekte ein?

Anja Rosen: Das ist einer der Kernpunkte. Der Urban Mining Index ist eine Systematik zur quantitativen Bewertung der Kreislaufpotenziale von Baukonstruktionen in der Neubauplanung. Über den gesamten Lebenszyklus des Bauwerks werden alle verwendeten Materialien und alle daraus entstehenden Wert- und Abfallstoffe berechnet und nach den Qualitätsstufen ihrer Nachnutzung bewertet. Der Restwert der Materialien und der Arbeitsaufwand für deren sortenreine Rückgewinnung am Ende der Nutzungsdauer entscheidet über die Wirtschaftlichkeit der Rückgewinnung – ein Aspekt, der mit weiter steigenden Baustoffpreisen an Bedeutung gewinnen wird. Um das zu beurteilen, haben wir Kriterien definiert und ein entsprechendes Tool für Planer entwickelt.

Frage: Wie funktioniert dieses Tool?

Anja Rosen: Mit dem Tool können alle Bauteile eines Gebäudes systematisch erfasst werden. Die Mengen und

Massen der Baustoffe werden berechnet und auch der Anteil an Sekundärrohstoffen oder erneuerbaren Rohstoffen. Damit wird das Kreislaufpotenzial der Herstel-





Oberhausen

Sirius Real Estate hat in separaten Transaktionen vier Businessparks und ein Grundstück für zusammen 84,8 Mio. Euro brutto erworben. Größter Kauf war mit knapp 40 Mio. Euro und 5,9% Rendite das "Quartier 231" in Oberhausen, das insgesamt 77.600 qm Büro- und Lagerfläche umfasst. Bei den Deals haben **JLL** sowie die **MH Gewerbe** und **Waterways** vermittelt.

Ratingen

Frasers Property Industrial hat 11.728 qm Lager- und Logistikflächen an den Dieken, davon rd. 2.000 qm Büro- und Mezzaninfläche, an **Haaf Warehouse** und seinen Partner **JAS Forwarding** vermietet. Die Immobilie ist im Besitz des **Frasers Logistics & Commercial Trust**.

Werl

Fidelity International hat für den **Eurozone Select Sicav** das rd. 43.200 qm große Distributionszentrum am Hansering 1 erworben. Alleinmieter ist seit 2006 **Europart Materials**. Nach Presseberichten habe **Patrizia** das Objekt 2012 für knapp 18 Mio. Euro gekauft und jetzt für über 40 Mio. Euro weiterverkauft. **JLL** war vermittelnd tätig. Der Käufer wurde von **FGvW**, **Drees & Sommer**, **PwC** und **Enviro-Sustain** beraten.

Weitere Nachricht

Engel & Völkers Asset Management und die niederländische **Rockfield Real Estate** haben den als Luxemburger Raif SCS strukturierten **EVR Dutch Residential Fund 1** im Umfang von 600 Mio. Euro aufgelegt. Er zielt auf professionelle und semiprofessionelle europäische Investoren, die in bezahlbare Wohnungen für Studenten und junge Berufstätige in niederländischen Großstädten investieren.

lungsphase des Gebäudes berechnet. Ein integrierter Bauteilkatalog mit vorbereiteten Konstruktionen hilft den Planenden bei der Ermittlung des Kreislaufpotenzials für die End-of-Life-Phase. Damit erkennen sie, inwieweit ein Material am Ende der Nutzungsdauer technisch wiederverwertbar ist und wie hoch das sogenannte Material-Loop-Potenzial ist – ein Kennwert, der Auskunft über den maximalen Recyclinganteil im Neuprodukt nach derzeitigem Stand von Wissenschaft und Technik gibt. Die Wiederverwendbarkeit ganzer Bauteile oder -produkte wird beurteilt anhand der Möglichkeit einer zerstörungsfreien Demontage aber auch, ob ein Markt dafür vorhanden ist oder sich wahrscheinlich etablieren wird.

Frage: Angewendet auf ein Immobilienportfolio könnte das ja zu ganz neuen Bewertungen führen.

Anja Rosen: Damit rechnen wir. Mit dem Urban Mining Index geplante Bauwerke können ein echtes Wertstofflager sein. Ein weiterer Preisträger bei der Challenge, das Start-up-Unternehmen **Concular**, bietet bereits die Materialerfassung im Bestand an, um beim Rückbau Abfallmengen, CO2 und Kosten drastisch zu senken.

Frage: Neben Ihrer wissenschaftlichen Arbeit sind Sie für die energum GmbH tätig. Worin besteht deren Geschäftsmodell?

Anja Rosen: Die **energum GmbH** ist eine Tochtergesellschaft des Generalplaners **agn**. Gegründet als Fachplanungsbüro für Bauphysik, haben wir unser Leistungsspektrum kontinuierlich weiterentwickelt und bieten Beratung für ressourcenschonendes Bauen in allen Leistungsphasen an, von der Wettbewerbsbegleitung bis zur Zertifizierung. Ein neuer Schwerpunkt ist das Urban Mining Design. So haben wir z.B. die Erweiterung des denkmalgeschützten Rathauses in Korbach begleitet. Für die Baumaßnahme, geplant und realisiert von der **ARGE agn heimspiel-architekten**, haben wir ein innovatives Urban Mining Konzept entwickelt. Dabei wurden die mineralischen Abbruchbaustoffe des zurückgebauten Anbaus aus den 1970er-Jahren für den Neubau recycelt und entsprechend der gewonnenen Qualität wieder eingesetzt – angefangen von der Auffüllung der Fundamente über den konstruktiven Beton bis zur hochwertigen Fassade. In einem weiteren Projekt haben wir die **LIWON Bochum Objekt I GmbH** bei der Planung von ressourcenschonenden Studentenwohnungen in Modulbauweise aus Holz in Bochum-Weitmar unterstützt. □

Homeoffice – Neues Arbeiten in der Zukunft? – Teil 1



Foto EBZ Business School_Sascha Krecklau

Prof. Dr. Michael Worzalla, Professor für privates und öffentliches Wirtschaftsrecht an der **EBZ Business School (FH)** in Bochum, erläutert die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Arbeiten im Homeoffice. Teil 2 erscheint in der nächsten Ausgabe von *Der Immobilienbrief Ruhr* mit einer Auswahlliste empfohlener Regelungen.

Kaum ein Thema hat im vergangenen Jahr das Arbeitsleben so beherrscht wie das „Homeoffice“. Die rechtliche Ausgestaltungsortsflexiblen Arbeitens ist jedoch schwierig. ►



Die erste wichtige Frage, die Unternehmensleitungen sich beantworten müssen ist, in welcher Form ortsflexibel gearbeitet werden soll und kann. Einerseits ist der Arbeitgeber in der Entscheidung hierüber im Wesentlichen frei. Andererseits hängen von Art und Umfang des ortsflexiblen Arbeitens eine Reihe von Folgefragen ab, die zwingend vorab durchdacht und geregelt werden müssen, um Probleme bei der späteren Durchführung zu vermeiden.

Das Unternehmen muss entscheiden: Soll bzw. muss der Arbeitnehmer einen vollständig eingerichteten Arbeitsplatz in seinen Wohnräumen für die Erbringung der Arbeitsleistung haben? Das dürfte regelmäßig nur dann der Fall sein, wenn der Arbeitnehmer ausschließlich oder weit aus überwiegend von zu Hause aus arbeiten soll und er entsprechende Arbeitsmittel für die Erbringung der Arbeitsleistung benötigt. Dann handelt es sich in der Regel um einen Telearbeitsplatz i.S.d. § 2 Abs 7 ArbStättVO. Soll der Arbeitnehmer mit einem elektronischen Endgerät (Laptop, Tablet etc.) zeitweise, aber dann ausschließlich von zu Hause aus arbeiten? Dann ist eine Homeoffice-Vereinbarung abzuschließen. Soll der Arbeitnehmer über ein solches mobiles Endgerät zeitweise außerhalb der Arbeitsstätte arbeiten, ohne dass dies von seinem Wohnraum oder festgelegten Räumlichkeiten aus geschehen muss? Dann ist eine Vereinbarung über mobiles Arbeiten abzuschließen.

Es gibt keinen gesetzlichen Anspruch der Arbeitnehmer auf ortsflexibles Arbeiten in irgendeiner Form. Tarifverträge können einen Anspruch auf ortsflexibles Arbeiten vorsehen. In Betrieben mit Betriebsrat kann sich ein Anspruch aus einer Betriebsvereinbarung ergeben. Zu beachten ist, dass der Betriebsrat seit Juni 2021 ein Mitbestimmungsrecht bei der Ausgestaltung von mobiler Arbeit hat, die mittels Informations- und Kommunikationstechnik erbracht wird. Räumt der Arbeitgeber in einem betriebsratslosen Betrieb einigen Mitarbeitern die Möglichkeit mobilen Arbeitens ein, so können die anderen Mitarbeiter ggf. einen Anspruch auf Gleichbehandlung gelten machen.

Rechtlich noch nicht geklärt ist, ob Arbeitnehmer verpflichtet werden können, mobil zu arbeiten. Man wird unterscheiden müssen, ob die Pflicht bereits bei Beginn des Arbeitsverhältnisses geregelt war, oder nachträglich eintreten soll.

Man wird oft nicht wirksam regeln können, dass Arbeitnehmer, die bislang ausschließlich im Unternehmen ihren Arbeitsplatz hatten, ganz oder teilweise im Homeoffice arbeiten müssen. Auch eine Betriebsvereinbarung, die mobiles Arbeiten im weitesten Sinne – also auch außerhalb der Wohnung – erlaubt, dürfte keine Pflicht des Arbeit-

nehmers hierzu begründen können. Eine solche Abwälzung der Organisationspflichten des Arbeitgebers auf den Arbeitnehmer dürfte ein unverhältnismäßiger Eingriff in seine Rechtsposition sein. Besteht kein Betriebsrat, so ist die einseitige Zuweisung mobiler Arbeit im Wege des Weisungsrechts gemäß § 106 Gewerbeordnung regelmäßig unzulässig. Selbst in Pandemiezeiten besteht ein solches Recht wohl nicht.

Unproblematisch ist die Vereinbarung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer über die Einführung mobilen Arbeitens, soweit es um das „Ob“ geht. Aber Vorsicht: In Betrieben mit Betriebsrat hat dieser bei der Ausgestaltung ggf. das schon genannte Mitbestimmungsrecht.

Etwas anderes gilt in Fällen, in denen die Pflicht zur mobilen Arbeit schon bei Begründung des Arbeitsverhältnisses vereinbart wird. Dann kann der Arbeitnehmer erkennen, dass er nur in der vorgegebenen Form arbeiten kann und vereinbart das mit dem Arbeitgeber. Im bestehenden Arbeitsverhältnis kann die Pflicht dann entstehen, wenn Unternehmensbereiche so umstrukturiert werden, dass nur noch Homeoffice-Arbeitsplätze angeboten werden.

Empfohlene Regelungen in Homeoffice-Vereinbarungen folgen in der September-Ausgabe von Der Immobilienbrief Ruhr.

Projekt des Monats: Wohnen auf der Südtribüne in Dortmund

Warum nicht Wohnungen auf einen alten Bunker aus dem Zweiten Weltkrieg bauen? Die Ausführung war dann komplizierter als es sich anhört. Das Ergebnis aber kann sich sehen lassen, der Bezug der Mietwohnungen hat begonnen.

Was lange währt, wird endlich gut. Dabei lagen zwischen der Grundsteinlegung und der Fertigstellung der immerhin 63 Wohnungen nur 16 Monate und alle zeigten sich bei der Einweihung zufrieden, der **GU Eiffage** ebenso wie der Bauherr **Christoph Gröner**, Gründer und Geschäftsführer der **Gröner Group**, der die Übergabe innerhalb des Zeit- und Kostenrahmens hervorheben konnte. Die Vorgeschichte aber ist älter. Die ersten Pläne von **postwelters Architekten** aus Dortmund, den alten Befehlsbunker an der Ruhrallee mit Wohnungen zu überbauen, liegen schon länger zurück. Gemeinsam mit dem **Ingenieurbüro Ralph Wortmann** und dem Finanzberater **Rolf Lückmann** hatten sie die **Grundstücksentwicklungsgesellschaft Südtribüne bR** gegründet. Nach Verzögerungen war das Projekt



Weitere Nachrichten

Der Flächenumsatz auf dem Logistikmarkt im Ruhrgebiet belief sich in H1 2021 nach Angaben von **BNPPRE** nur auf 174.000 qm, 15% unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts. Dabei lag die Zahl der Abschlüsse sogar über der von 2020, aber das durchschnittliche Volumen halbierte sich auf gut 10.000 qm. Jeweils etwa die Hälfte entfiel auf Bestands- und Neubauobjekte. In der Branchenverteilung übertragen Logistiker den Handel, der nur 30% ausmacht. Vorreiter waren auf Grund der Flächenverfügbarkeit Objekte im östlichen Ruhrgebiet. Die Höchstmiete von 4,90 Euro/qm wurde sowohl im Raum Duisburg als auch in Unna erzielt.

Bochum: Die **Vonovia SE** schreibt turnusmäßig das Mandat zur Prüfung ihres Einzel- und Konzernabschlusses einschließlich der Tochtergesellschaften für das Geschäftsjahr 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 neu aus. Unternehmen können ihr Interesse an der Teilnahme am Auswahlverfahren bis zum 02.09.2021, 18:00 Uhr erklären an: mailinaudit@vonovia.de.

Bochum: An der Holtbrücke in Bochum Weitmar hat **VIVAWEST** vier Bestandsgebäude der Baujahre 1908 und 1958 für rd. 1,5 Mio. Euro modernisiert und mit einer neuen Fassadengestaltung durch die Dortmunder Agentur **More than Words** versehen lassen. Die Motive erinnern an die Bochumer Bergbautradition und den ehemaligen Güterbahnhof sowie den Ausbau der ehemaligen Bahntrasse Springorum zu einem Rad- und Wanderweg.

Dortmund: Im Rahmen der Quartierentwicklung Borsig-West konnte **VIVAWEST** die Großtagespflegeeinrichtung „**Mini Bienen**“ der **AWO Dortmund** mit Betreuungsplätzen für neun Kinder unter drei Jahren eröffnen. Die Einrichtung entstand durch Zusammenlegen von zwei Erdgeschosswohnungen in der Oesterholzstraße.

schließlich in den Besitz der Gröner-Group übergegangen. Christoph Gröner hielt an der Idee eines tribünenartig nach Süden abgetreppten Neubaukörpers und dem Projektnamen „Südtribüne“ fest – das BVB-Stadion liegt in Hörweite! -, aber das Konzept wurde geändert. Statt hochpreisiger Eigentumswohnungen in drei sog. Stadtvillen, aufgeständert auf der Bunkerdecke, sind nun Mietwohnungen unterschiedlichen Zuschnitts in drei Flügeln um einen grünen Innenhof entstanden. „Die zuerst angedachte Architektur war schön, hat sich jedoch letztlich wirtschaftlich nicht realisieren lassen. Wir sind angetreten in Dortmund ein hochwertiges Projekt zu realisieren, das in der Grundstruktur bezahlbar bleibt. Daher haben wir uns für funktionale Grundrisse in einem nachhaltig geplanten Objekt entschieden, sodass mehr Wohnungen als ursprünglich geplant waren entstanden sind und wir damit der Nachfrage nach Wohnraum für das Ballungszentrum Dortmund Folge leisten konnten“, erklärt der Bauherr. Für das veränderte Konzept mussten auch die Pläne angepasst werden, jetzt durch das Aachener Büro **kadawittfeld Architekten**. Die Ausführungsplanung wurde dem Duisburger Büro **Planquadrat** übertragen. Bei einem Projektvolumen von knapp 23 Mio. Euro sind hier auf knapp 4.400 qm Gesamtfläche 63 Wohneinheiten zwischen 40 und 104 qm entstanden, dazu 54 Stellplätze sowie eine kleine Gewerbeeinheit.

Wenn ein Tiefbunker mit meterdicken Mauern und einer alleine drei Meter starken Deckplatte ausgestattet ist wie der Befehlsbunker Ruhrallee, dann sollte man meinen, dass das einen stabilen Sockel abgeben würde. Dem war aber nicht so. Die Last eines bis zu 5 Geschosse hohen Neubaus musste über drei Punkte außerhalb des Bunkers mit Pfahlgründungen abgestützt werden. Die Deckplatte des Bunkers dient jetzt lediglich als halboffene Parkebene und Raum für die zu den Wohnungen zugehörigen Abstellboxen. Diese Konstruktionsweise hat den großen Vorteil, dass der Neubau und der Bunker Baujahr 1943-1944 unabhängig voneinander bestehen. So kann der Dortmunder Bunkerexperte Harry Lausch auch weiterhin Führungen durch den Bunker anbieten mit spannenden Einblicken in 80 Jahre Geschichte. Bis Kriegsende waren dort eine Befehlsstelle des Militärs und ein Parteibüro der NSDAP bombensicher untergebracht, später ab den 1970er Jahren die Leitstelle des Krisenstabes der Stadt Dortmund. Seit diese in den 1990er Jahre auszog, blieb das Gelände unberührt und der oberirdisch gut sichtbare Bunker verschwand allmählich hinter Wildwuchs.

Dabei ist die innenstadtnahe Lage in dem Winkel zwischen Leipziger Straße und Ruhrallee in mehrfacher Beziehung attraktiv. Über die Ruhrallee besteht eine direkte Anbindung an Autobahnen und ÖPV, während das Viertel westlich davon eine ruhige Wohngegend mit guter Infrastruktur und sogar einen kleinen Park mit Spielplatz in der Nähe bietet. Alle Wohnungen sind mit Balkons oder Freisitz um den Innenhof herum ausgestattet. Den stellt sich Christoph Gröner gerne als gemeinschaftsbildenden und dennoch geschützten Freiraum vor. Die einzelnen Wohnungen vom kleinen Apartment bis zur großzügigen Penthousewohnung sind geschickt zugeschnitten und serienmäßig hochwertig ausgestattet. Darin bewährt sich die Erfahrung der Gröner Group im Wohnungsbau. Die Südtribüne verbleibt aktuell im Bestand des Unternehmens, ist aber möglicherweise für einen Globalverkauf vorgesehen. Der Vermietungsstand beträgt ca. 50%.

Vor über 25 Jahren hatte der Karlsruher Christoph Gröner mit der Restaurierung und dem Umbau von Altbestand zu Wohnungen in Leipzig begonnen. Dabei stehe für ihn der bezahlbare Wohnraum im Fokus. Um deshalb die Baukosten trotz angestrebter Qualität niedrig zu halten, treibt das Unternehmen die Digitalisierung voran und arbeitet an weitgehender Vorfertigung von Bauteilen. Das Tochterunternehmen **GRÖNER Elementum** nimmt derzeit den ersten BA eines Betonfer-



tigteilwerks in Betrieb. Bei der Südtribüne konnte allerdings nicht mit Standardmodulen gearbeitet werden, dort war Ort beton erforderlich. Als Pluspunkte im Hinblick auf Nachhaltigkeit kann verbucht werden, dass so gut wie kein weiterer Boden versiegelt wurde und das Energiekonzept mit dem Gas-betriebenen BHKW sehr sparsam ausgelegt ist.



Südtribüne Dortmund; Foto: Gröner Group

Der CO₂-neutrale Footprint, den Gröner anstrebt, ließ sich hier allerdings nicht realisieren, obgleich das Unternehmen generell den Nachhaltigkeitszielen, wie sich im Kodex Baukultur des ICG formuliert sind, hohe Bedeutung beimisst, wie Christoph Gröner betont: „Die im ‚Kodex Baukultur‘ des ICG festgehaltenen Ziele wie umsichtiges Handeln bei Neubau und Bestandsentwicklung, Wertschätzung bestehender Baukultur, Ressourcen schonen sowie Vielfalt und Mischung fördern, sind von jeher Maximen der Gröner Group und unseres firmeneigenen Dienstleisters GRÖNER Elementum. Für uns ist es selbstverständlich nachhaltige Lebensräume zu schaffen, die so vielfältig sind wie die Menschen für die wir sie entwickeln. So entstehen lebendige Quartiere, moderne Quartiere, funktional optimierte Gewerbeflächen, die sich individuell gestalten lassen. Die GRÖNER Elementum setzt auf die Digitalisierung aller Prozesse, auf Green Technology und die Revitalisierung brach liegender Industriebauten. Wir schätzen die Vorbildfunktion des Kodex dies in die breite Öffentlichkeit zu tragen, eine direkte Unterstützung unsererseits ist jedoch nicht geplant.“ □

Bilanzen

Die **Vonovia SE** konnte im 1. Halbjahr 2021 die Erlöse um 10% auf 2,3 Mrd. Euro, das Adjusted EBITDA Total um rund 8% auf 1,0 Mrd. Euro und den FFO um 13,1% auf 765 Mio. Euro steigern, u.a. bedingt durch 1.865 Einzelverkäufe von Wohnungen, die Veräußerung von Neubauprojekten und Effizienzsteigerungen. Die FFO-Jahresprognose wurde um 50 Mio. Euro auf bis zu 1,5 Mrd. Euro angehoben. Die

Wertsteigerung für das Immobilienportfolio in Deutschland, Schweden und Österreich wird mit rd. 4,2 Mrd. Euro angegeben. Das Mietwachstum verringerte sich like-for-like auf 2,9% (Vj. 3,3 %). Die durchschnittliche monatliche Ist-Miete liegt jetzt bei 7,29 Euro/qm. Die energetische Modernisierung wird weiter vorangetrieben für die CO₂-Reduktion im Portfolio. Für das Gesamtjahr 2021 werde ein Nachhaltigkeits-Performance-Index bei rd. 105 % erwartet.

Das verbesserte Übernahmeangebot an die Aktionäre der Deutsche Wohnen läuft noch.

LEG Immobilien hat den FFO im 1. Halbjahr 2021 um 12,1% auf 218,2 Mio. Euro gesteigert. Als Jahresprognose wird die obere Marke der Spanne von 410 bis 420 Mio. Euro erwartet. Wesentlicher Treiber waren gestiegenen Nettokaltmieten bedingt durch Zukäufe. Im 1. Halbjahr gingen 4.000 Einheiten 27-fachen der Nettokaltmiete für ca. 600 Mio. Euro in den Besitz über. Größter Einzelwerb waren 2.200 Einheiten von der Deutschen Wohnen. Die Neubewertung des Immobilienportfolios ergab einen Gewinn von gut 1,1 Mrd. Euro (+ 7,5%, Vj. 592,7 Mio. Euro). Die Leerstandsquote liege nun bei lediglich 2,5%. Der EPRA-NTA erreicht 135,85 Euro pro Aktie – größter Wertzuwachs in einem Halbjahr seit Börsengang.

Ende Juli legte die Duisburger **HAMBORNER REIT AG** die Geschäftszahlen für das 1. Halbjahr 2021 vor. Die Erlöse aus Mieten und Pachten der SDAX gelistete Aktiengesellschaft beliefen sich im 1. HJ 2021 42,9 Mio. Euro und liegen damit leichte 2,1% unter dem Ergebnis des 1. HJ 2020. Ursächlich für den Rückgang seien insbesondere Mietrückgänge infolge von Immobilienverkäufen sowie eine erhöhte Risikovorsorge für potenzielle Mietminderungen im Zusammenhang mit dem pandemie-bedingten Lockdown Anfang 2021. Die Funds from operations (FFO) stiegen im Berichtszeitraum, bedingt durch eine Kompensationszahlung im Zuge einer vorzeitigen Mietvertragsauflösung sowie verminderten Instandhaltungsaufwendungen um 5,1% auf 28,4 Mio. Euro. Die REIT-Eigenkapitalquote betrug zum 30. Juni 2021 57,5% und der Loan to Value (LTV) 44,6%.

Im Rahmen einer Portfoliooptimierung hat **HAMBORNER** in den vergangenen 12 Monaten 15 innerstädtische Einzelhandelsimmobilien mit einem kumulierten Transaktionsvolumen von 109,5 Mio. Euro veräußert und den entsprechenden Portfolioanteil auf nunmehr sechs Geschäftshäuser bzw. 5,3% des Gesamtportfoliovolumens reduziert. Darüber hinaus wurden im Rahmen des aktiven Portfolioma-



nagements drei weitere Nahversorgungsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von 41,9 Mio. Euro veräußert. Das Verkaufsvolumen aller Verkäufe von 151,4 Mio. Euro und lag 4,4% über dem zuletzt festgestellten Verkehrswert der Immobilien. Der Ergebnisbeitrag aus den Verkäufen wird sich auf rd. 45,6 Mio. Euro belaufen.

Im 1. HJ erwarb die AG drei Büroimmobilien in Münster, Mainz und Stuttgart. Unter Berücksichtigung der Immobilienabgänge im 1. HJ 2021 sowie dem bereits erfolgten Zugang des Objekts in Mainz verfügte HAMBORNER zum 30. Juni 2021 über 69 Immobilien mit einem Gesamtwert von 1,549 Mrd. Euro. Der Nettovermögenswert (NAV) je Aktie lag mit 11,02 Euro auf dem Niveau zum Jahresende 2020 (11,05 Euro).

Die Vermietungsleistung lag im 1. HJ 2021 bei rd. 96.000 qm. Bei einer unverändert hohen Vermietungsquote von 98,3% (nach EPRA) belief sich durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge auf 6,2 Jahre. Bezogen auf

das Gesamtportfolio betrug die Mieteingangsquote (inkl. Mietnebenkosten und Umsatzsteuer) im Zeitraum Januar bis Juni 2021 durchschnittlich 96,7%.

Für das Gesamtjahr 2021 erwartet HAMBORNER Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 83 - 85 Mio. Euro. Die Funds from Operations werden voraussichtlich im oberen Bereich der zuletzt kommunizierten Spannbreite zwischen 48 - 50 Mio. Euro. Unter der Annahme einer weitgehend stabilen Wertentwicklung des Immobilienportfolios „like for like“ geht die Gesellschaft für 2021 weiterhin davon aus, dass sich der NAV je Aktie etwa auf dem Niveau des Vorjahres bewegen wird. □

(Constanze Wrede,
Chefredakteurin „Der Immobilienbrief“)

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.

Firmen und Personen

Aengevelt (4,6,7), agn heimspiel-architekten (10), aib (6), Amprion (4), Anteon (5), AOK (6), Arcadis (4), Ashurst (7), Aurelis Real Estate (3), AWO Dortmund (12), Bechtle (4), Bergische Universität Wuppertal (8), BMR (4), BNPPRE (3,6,7,12), Catella Real Estate (4), CBRE (3), Centerhop (4), Centrum (5), Colliers (3,4), Comfort (7), Cubion (4,7), Cushman & Wakefield (3), DGC Gruppe (7), DGNB (8), DIC Asset (5), DLA (4), Dornieden Gruppe (9), Dr. Peters (4), Drees & Sommer (10), EBZ (10), Edeka (9), ELIGO Psychologische Personalsoftware (4), energum (10), Engel & Völkers AM (10), Enviro-Sustain (10), Europart Materials (10), FGvW (10), Fidelity International (10), Fokus Development (6), Frasers Property (10), G Immobilien 1 (9), Galeria Karstadt Kaufhof (9), Greyfield (3), Gröner Elementum (12), Gröner Group (11), Grundstücksentwicklungsgesellschaft Südtribüne (11), GU Eiffage (11), Haaf Warehouse (10), Hagedorn (3), Hamborner (7,13), Hannover Leasing (4), ImmoKonzept Plan (7), Ingenieurbüro Ralph Wortmann (11), IVD (6), JAS Forwarding (10), JLL (3,4,10), kadawittfeld Architekten (12), Kienbaum Consultants (5), Kik (4), La Prairie (5), LEG (13), Liwon Bochum Objekt (10), Loschelder Rechtsanwälte (7), Meine SchönheitsClinic (7), MH Gewerbe (10), Miele (7), More than Words (12), NIV (9), Pandion (5), Patrizia (10), PEAG (4), Phoenix 300 (4), Pinetress Investment (7), Planquadrat (12), postwelters Architekten (11), PwC (10), RAG Montan (5), re!source Stiftung (8), Real (9), Real I.S. (5), Realogis (4), Rockfield Real Estate (10), Ruhr Real (9), Savills (3,7), Schmidt Gruppe (9), Siemens Gamesa Renewable Energy (3), Silver Cloud (7), Sirius Real Estate (10), spine architects (6), Taurus 2104 (9), Tconcept (6), Tedi (4), Ten Brinke (9), Trinkgut (9), VBG (6), Vista Reihenhaus (9), Vivawest (12), Volksbank Rhein-Ruhr (6,9), Vonovia (4,12,13), Walax Phoenix West (3), Waterways (10).

Abel, Marcel (3); Augenbroe, Amadeo (4); Dieckheuer, Johannes (3); Funke, Axel (6); Gröner, Christoph (11); Hillebrandt, Prof. Annette (8); Ledune, Pascal (3); Lückmann, Rolf (11); Quester, Armin (4); Rosen, Anja (8); Schenk, Matti (7); van der Ven, Dirk (3); van Straaten, Gerber (3); Wallisch, Peter (6); Worzalla, Prof. Dr., Michael (10).