

Sehr geehrte Damen und Herren!

„Die **Allianz der Zivilisationen der Vereinten Nationen** (UNAOC) und die **BMW Group** verleihen heute den ‚Intercultural Innovation Award‘ (IIA) auf der Kulturbühne im Deutschen Pavillon auf der Expo 2020 Dubai.“ Ups – war da mal was mit einer Expo am Persischen Golf? da werden Preise für Graswurzel-Initiativen an NGOs vergeben? Völlig vergessen und vor lauter Corona findet so was Läppisches wie eine „Weltausstellung“ auch in den Medien keinen Platz. Was waren das noch für Ereignisse 1889 in Paris – der Eiffel-Turm hat als Wahrzeichen überdauert – oder 2000 in Hannover, als „Klimaschutz“ zum Mantra erhoben wurde. Ohne allerdings damals auf viel Echo zu stoßen außer bei der Dämmstoffindustrie, die als Vasall der staatlichen Energieagentur DENA seither fette Jahre erlebte. Umso erstaunlicher, dass sogar deren Vertreter jetzt gemeinsam mit dem **GdW** mahnen, dass mit immer dickerer Dämmung Schluss sein müsse. Mehr dazu in dem Bericht vom „Tag der Wohnungswirtschaft“.

Es ist immer schön, wenn Unternehmen sich außerhalb ihres Tagesgeschäfts engagieren. Hat noch irgendjemand einen Überblick über die steigende Flut der Klimaschutz-, Governance- und sozialen Initiativen in der Immobilienwirtschaft? Wie viel branchenbezogener Eigennutz ist da im Spiel? z.B. wenn die Hamburger **MAGNA Real Estate AG** ihr Engagement in der Brancheninitiative „ESG Circle of Real Estate“ (ECORE) erweitert auf den neu gegründeten „ECORE Fachausschuss Pflege- und Sozialimmobilien“? Die stehen ja gerade ganz oben auf den Einkaufslisten, auch dazu Weiteres in dieser Ausgabe von „Der Immobilienbrief Ruhr“. Man wolle belastbare und marktfähige Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios erarbeiten. Ja was denn sonst? Neben vielem anderen hätte in den vergangenen Tagen der Glasgow-Konferenz COP26 aufhorchen lassen können, dass dort eines der weltweit größten Architekturbüros SOM sein Projekt „Urban Sequoia“ startete. Damit gemeint ist ein Vorschlag, die gebaute Umwelt in ein Netzwerk zur Dekarbonisierung umzuwandeln ähnlich wie Bäume im Wald agieren. Allerdings denkt SOM nicht an Gebäude, die schon gebaut sind, sondern – wie anders – an noch zu Bauendes. Immerhin aber propagiert man Netzwerklösungen statt Silo-Denken, so wie eben Ökosysteme funktionieren. Dumm nur, dass es dort auch immer wieder Verlierer gibt, manchmal nur temporär, manchmal für immer (Dinos). Sowas ist in unseren Gesellschaftssystemen

nicht vorgesehen und gesetzgeberisch nicht tolerabel. Also doch munter weiter Einzelnes in Regeln und Verordnungen packen? Der Genehmigungs-Hürdenlauf für unser „Projekt des Monats“ ist ein anschauliches Beispiel und das bei völligem Einvernehmen zwischen Kommune, Projektentwickler und Mietern! Wie erst, wenn Konflikte auftauchen oder unterwegs ein Investor sich marginalisiert wie bei dem Megaprojekt Grand Central von **Catella** in Düsseldorf? Nicht nur ein eigenes Bundesbauministerium brauche dieses Land, so fordert der GdW, sondern Bauministerien müssten auch schnellstens die Musterbauordnung in eine „Umbauordnung“ überführen, so der Apell der Bundesarchitektenkammer unter ihrer neuen Präsidentin **Andrea Gebhard**: „So, wie wir den Gebäudebestand vorrangig nutzen können, um den heutigen Bauaufgaben gerecht zu werden, so muss auch jedes neu verbaute Material letztendlich wieder in den Kreislauf zurückgeführt werden können. 400.000 neue Wohnungen ohne zusätzliche Flächenversiegelung und CO2 Emissionen, das schaffen wir nur mit und nicht gegen den Gebäudebestand. Überfällig ist eine Methodik zur Identifizierung von Flächen als Kataster der Potenziale, eine Umbauordnung und die gezielte Förderung von Bestand in Ortskernen.“ **Assiduous** hat nach eigenen Angaben mit dem "Assiduous ESG - Urban Office 1" den ersten von der Bafin genehmigte Büroimmobilienfonds nach Artikel 9 aufgelegt, darin bisher zwei Bestandsobjekte in Frankfurt und Berlin, die CO2-neutral saniert bzw. aufgestockt werden sollen. Das wäre doch schon mal ein Anfang. Liebe Branche, macht Euch fit für das Umbauen! Allein die Deutsche Bank will wegen Homeoffice in Frankfurt drei Ihrer Großimmobilien frei ziehen. Da rollt was auf uns zu.

Noch ein Wort in eigener Sache: Dem Beschluss der **Haufe Group** zu einer neutralen Berichterstattung und Kommunikation möchte ich mich ausdrücklich anschließen. D.h. ich vermeide die ausschließliche Nennung männlicher Personenbezeichnungen. Sollte aber aus Gründen der besseren Lesbarkeit dennoch die männliche Form Verwendung finden, so gilt diese im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

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



Editorial	1
Wohnimmobilien - Garant für Umsatzrekorde?	3
Noch keine eigene Asset-Klasse - Gesundheitsimmobilien	6
Pflegeeinrichtung - Bedarfsprognose bis 2040	7
Tag der Wohnungswirtschaft: Ein Ministerium für gutes Wohnen muss her!	8

Fremdbeitrag

Platz zum Wohnen auf alten Zechenarealen (Stephan Conrad) 10

Projekt des Monats

Weide-Park Kranenburg 11

Bilanzen

14

Vonovia
RAG Montan Immobilien
LEG Immobilien
Hamborner Reit

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

rohmermedien

www.rohmert-medien.de

tagesaktuell. kostenlos. informativ.



Personalien

ULI Germany Leadership Award in der Kategorie Young Leader ging in diesem Jahr an **Sarah Dungs**, Geschäftsführerin der **Greyfield Development GmbH**. Die Jury würdigte sie als außergewöhnlich vielfältige und leistungsfähige Persönlichkeit, mit einer hohen sozialen Verantwortung für die Projektentwicklung im Ruhrgebiet.

Covivio ernannte **Katja Stiefenhöfer** zur Geschäftsführerin für Finanzen. Zuvor leitete sie das Rechnungswesen bei der in Duisburg ansässigen deutschen Tochter von **Klépierre** und war für **LEG Immobilien** tätig.

WOHNIMMOBILIEN - GARANT FÜR UMSATZREKORDE?

Verschiedene Marktberichte mit verschiedenen Betrachtungszeiträumen und Auswahlkriterien kommen derzeit nur zu einem Ergebnis: Preise steigen und in deren Schlepptau die Multiplikatoren und die Transaktionsvolumina.

BNP Paribas Real Estate errechnete für das erste Halbjahr 2021 ein Transaktionsvolumen (ab 30 Wohneinheiten) von 9,9 Mrd. Euro, rd. 14% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Hälfte davon entfiel auf die A-Städte und mit 3,1 Mrd. Euro ein Drittel auf Projektentwicklungen – 90% mehr als im Vorjahreszeitraum und doppelt so viel wie im langjährigen Durchschnitt. Damit sei eine neue Benchmark gesetzt und es unterstreiche, dass Investoren von einer nachhaltig positiven Marktentwicklung ausgehen. Besonders internationale Investoren entdecken zunehmend den Markt für deutsche Wohnimmobilien, denn er habe sich weitgehend unbeeindruckt von den Auswirkungen der Pandemie gezeigt, resümiert **Christoph Meshelinsky**, Head of Residential Investments bei **BNPPRE**.

Savills bezieht sich auf die ersten drei Quartale 2021 und addierte ein Transaktionsvolumen von 20,6 Mrd. Euro (ab 50 WE). Ein neuer Höchstwert nach 23,3 Mrd. 2015 und darin ist der noch nicht einmal der Zusammenschluss von



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

Foto: Thomas Stachelhaus, © RAG Montan Immobilien

Das **Calluna Quartier** in Oer-Erkenschwick: Einzelhandelszentrum, Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kultur auf dem ehemaligen Zechenareal Ewald-Fortsetzung.



Personalien

Der Projektentwickler **Alfons & alfreda** (Aa) mit Hauptsitz in Düsseldorf firmiert ab sofort als Aktiengesellschaft. In den Aufsichtsrat wurden **Prof. Dr. Nico Rottke**, **Jürgen Fenk** sowie **Dr. Andreas Rickert** berufen. CEO ist der Aa-Gründer **Friedrich Weil** und CDO **Volker Busse**.

Bochum

Die KoFabrik am Imbuschplatz ist mit Pionierhaus, den KoBüros, dem Nachbarschaftscafé und der Quartiershalle fertig gestellt. Das Nachbarschaftsprojekt mit vielfältigen Nutzungen wurde von der Montag **Stiftung Urbane Räume** und der **Stadt Bochum** unterstützt. Alle Überschüsse aus der Vermietung von Büros und Ateliers fließen in soziale und kulturelle Projekte im Umfeld.

Bottrop

In dem nach nachhaltigen Gesichtspunkten revitalisierten „Bauknecht Quartier“ hat die **Bauknecht Immobilien Holding AG** ca. 1.466 qm Bürofläche an einen deutschen Kommunikationsdienstleister vermietet. Vermittelnd war **Brockhoff OFFICE** tätig.

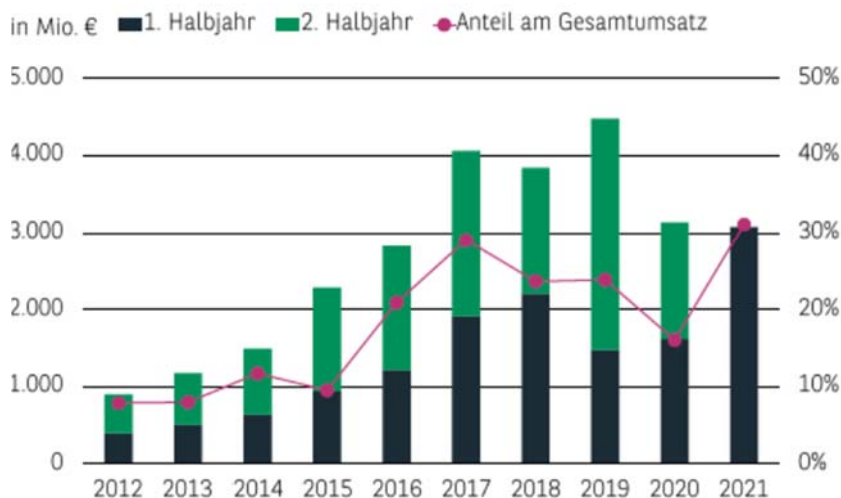
Castrop-Rauxel

INP hat in den vergangenen Monaten sieben Immobilien für den neuen Spezial-AIF **„Deutsche Pflege Invest III“** angekauft, darunter den im Bau befindlichen **„Campus Grutholzallee“** mit u.a. 107 Pflegeplätzen und einer Kita. Der Fonds hat ein Zielvolumen von 500 Mio. Euro, davon derzeit platziert über 153 Mio. Euro.

Dülmen

Die **DI-Gruppe** hat für den Lebensmittelmarkt Auf dem Quellberg mit knapp 10.000 qm Fläche **Edeka** als Nachfolger von **Real** gewonnen. Die Immobilie soll bei laufendem Betrieb saniert werden.

VOLUMEN UND ANTEIL PROJEKTENTWICKLUNGEN



© BNP Paribas Real Estate, August 2021

Vonovia und **Deutsche Wohnen** enthalten. „Die Nutzungsart Wohnen war im bisherigen Jahresverlauf die mit Abstand umsatzstärkste Nutzungsart am deutschen Immobilienmarkt. In Wohnimmobilien floss fast genauso viel Kapital wie in Büro- und Einzelhandelsimmobilien zusammen“, berichtet **Karsten Nemecek**, Managing Director Corporate Finance – Valuation bei Savills Germany. 67% der Umsätze wurden in den A-Städten getätigt und davon wiederum 74% betrafen Bestandsimmobilien. Insgesamt habe die Öffentliche Hand als sehr aktiver Käufer rd. 19% der Umsätze verantwortet und fast die Hälfte tätigten ausländische Investoren. Der wachsende Anlagedruck treffe allerdings auf eingeschränkte Mietsteigerungsperspektiven gerade im Bestand. Dies und die ESG-Regulierungen lenkten die Aufmerksamkeit verstärkt auf den Neubausektor. Vor diesem Hintergrund seien mit Blick auf Bestandsimmobilien die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umlagefähigkeit bei Sanierungen entscheidend - eines der Themen beim Tag der Wohnungswirtschaft des **GdW** (vgl. gesonderter Bericht).

Colliers wiederum beschränkt den Report „Residential Investment 2021/22“ auf 42 Kommunen und das Gesamtjahr 2020, bezieht dafür aber nur auf Wohn- und Geschäftshäuser ein, denn mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes betraf solche Immobilien. 2020 seien von insgesamt 202 Mrd. Euro Umsatzvolumen rd. 59 Mrd. für Mehrfamilienhäuser investiert worden. Trotz des Versprechens, den Berichtszeitraum auf das Hj.1 2021 auszudehnen und damit die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie abzubilden, werden Zahlen aus 2021 nicht genannt. Dafür liefern die 144 Seiten der Studie ein Bild der Rahmenbedingungen, von der Bevölkerungssituation (2020 erstmals wieder Schrumpfung um 11.700 Personen) über Wohnkosten, Mietniveaus und Neubautätigkeit bis zu 42 Städteportraits.

In diesen 42 betrachteten Städten seien 2020 8.684 Wohn- und Geschäftshäuser zu einem Transaktionsvolumen von 20,5 Mrd. Euro gehandelt worden, davon alleine in Berlin 5,1 Mrd. Euro. Auffällig, dass abgesehen von Berlin, München und Hamburg, vor allem in einigen Mittelstädten die Umsätze in die Höhe schnellten. Die teuersten Immobilien wechselten in München den Eigentümer durchschnittlich 10,9 Mio. Euro. „Durchschnittlich weniger als 1,0 Mio. Euro kosteten Wohn- und Geschäftshäuser in den vergleichsweise dünn besiedelten Städten der Metropolregion Rhein-Ruhr mit entsprechend kleineren Gebäuden“, wertet der



Düsseldorf

Hitzler Ingenieure hat für die Erweiterung knapp 480 qm Bürofläche Oststraße 54 angemietet. Der Umbau wird von **Bahners und Schmitz** gemanagt. **Anteon** war vermittelnd tätig.

Die **Sandvik Holding GmbH** hat langfristig rd. 1.870 qm Büroflächen im Bauprojekt TRIGON in Heerdt angemietet plus 68 Stellplätze in der zugehörigen Hochgarage. Aktuell sind noch 4.200 qm frei. **BNPPRE** war vermittelnd tätig. Der Vermieter wurde von **Rotthege | Wassermann** rechtlich beraten, der Mieter von der **Kanzlei Loschelder**.

Bericht. Essen liege mit 0,8 Mio. Euro noch unter Dortmund mit 1,0 Mio. In Düsseldorf seien in 301 Kauffällen 542 Mio. Euro umgesetzt worden (Vorjahr 737,4 Mio.). In Dortmund aus 517 Kauffällen 474,0 Mio. Euro (Vorjahr 428 Mio.). In Essen aus 559 Kauffällen 422,0 Mio. Euro (Vorjahr 453,0 Mio.). Im Neubauvolumen pro 1.000 Einwohner p.a. liegen wiederum meist Mittelstädte vorn mit 17,7 WE in Ingolstadt an der Spitze. In Berlin waren es nur 7,7 WE, in Düsseldorf 7,5, in Dortmund 4,8, in Köln 4,6 und in Essen 3,3 Wohnungen. In Dortmund befinden sich 77,4% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Konkret wurden 2020 dort 1.725 neue Wohnungen fertig gestellt bei 1.922 Genehmigungen. Ein Gutteil davon dürften Eigentumswohnungen sein, denn 2020 wurden 2.109 Eigentumswohnungen verkauft für zusammen 316 Mio. Euro. In Essen sind sogar 81,1% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Wohnungsfertigstellungen sind seit 2019 leicht auf 1.079 Einheiten gestiegen und decken sich fast mit den 1.092 Genehmigungen. Zusätzlich zu den o.g. 422 Mio. Euro, die 2020 für Wohn- und Geschäftshäuser ausgegeben wurden, kamen 423 Mio. Euro für 2.492 Eigentumswohnungen hinzu. □

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





NOCH KEINE EIGENE ASSETKLASSE - GESUNDHEITSIMMOBILIEN

Social Impact Investing macht Investitionen in Healthcare attraktiv. Der „Healthcare Immobilien Buyers Guide“.

In einem ESG- konformen Portfolio dürften sie nicht fehlen, die Einrichtungen für Pflege und Senioren, so die Einschätzung von Marktbeobachtern. **Colliers** wollte es genauer wissen und hat gemeinsam mit der Kanzlei **Clifford Chance** und dem Spezialisten für den Erwerb und Betrieb von Pflegeimmobilien **immoTISS care GmbH**, mit der Colliers bereits seit Längerem zusammen arbeitet, den „Healthcare Immobilien Buyers Guide“ herausgegeben. Ob die Nischenklasse zum „neuen Liebling“ für risikoaverse Investoren wird, dürfte von der begrenzten Verfügbarkeit von Assets und dem Fehlen größerer Portfolien abhängen. Nach 3,9 Mrd. Euro Transaktionsvolumen in dem Sektor im Vorjahr kamen in den ersten drei Quartalen 2021 rd. 2,6 Mrd. Euro zusammen, also etwa auf Vorjahresniveau. Bis zum Jahresende dürfte die Spitzenrendite um 25 Basispunkte sinken, so die Erwartung der Autoren.

Die Besonderheiten dieses Marktes beruhen darauf, dass der Bedarf an entsprechenden Einrichtungen nach allen geltenden Bevölkerungsprognosen in Deutschland und Europa stetig, zuverlässig und konjunkturunabhängig wächst. Bis in das Jahr 2060, meint **Monica Popescu**, Head of Portfolio Investment & Advisory bei Colliers. Deshalb werde das Beratungsportfolio explizit auf diese Assetklasse ausgeweitet mit Unterstützung von immoTISS. Vergleichbar mit den Assetklassen Industrie & Logistik oder den neuerdings ebenfalls sehr gefragten Fachmärkten mit Lebensmittelanteil sei das Angebot eher kleinteilig und regional geprägt, was wiederum besondere Kompetenz erfordert.

Im Schnitt betrug das Transaktionsvolumen je Objekt in den letzten fünf Jahren lediglich 20 Mio. Euro. Dagegen sind Rahmenbedingungen hoch komplex in dem Verhältnis zwischen Eigentümer, Betreiber und Bewohnern einerseits und in Bezug auf die je Bundesland unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben, warnt **Philipp Stoecker**, Partner bei Clifford Chance: „Die Komplexität des Ankauf- und Finanzierungsprozesses einer Healthcare Immobilie ist hoch und verlangt besondere rechtliche Expertise, die wir im ‘Healthcare Immobilien Buyers Guide’ ausführen.“ Eine spezielle Hürde stelle die Finanzierung war, denn erfahrungsgemäß würden die dynamischen Marktentwicklungen der vergangenen Jahre mit stark gesunkenen Renditen noch nicht von allen Gutachtern bei der Ermittlung von Marktwerten berücksichtigt. Der Spread zwischen Marktwert und Bankgutachten müsse dann durch Eigenkapital des Investors gedeckt wer-

den. Der in der Beleihungswertermittlungsverordnung vom Gesetzgeber festgesetzte Mindestkapitalisierungszinssatz für Pflegeheime von 6,5% spiegele ebenfalls nicht die Renditeentwicklung der letzten Jahre wider und trage zu erheblichen Abschlägen in den Beleihungswerten für Healthcare-Objekte bei. Vorteilhaft sei dagegen bei Neukonzeptionen ein Mix aus Pflegeplätzen mit Betreutem Wohnen, was die Drittverwendungsfähigkeit und damit auch die Marktwerte erhöht.

Ein besonderes Kapitel widmet die Studie der Möglichkeit, Hotels in Pflegeeinrichtungen oder Häuser für betreutes Wohnen umzuwandeln. Diese an sich naheliegende Variante im Umgang mit nicht mehr nachgefragten Hotels birgt aber auch nicht wenige Fallstricke. „Um größere Umbauten mit statischen Eingriffen zu umgehen“, so die Empfehlung, „sollte die Immobilie mehrere Kriterien bereits erfüllen. Ein wichtiges Kriterium hierbei ist die Einhaltung der DIN 18040-2 zum barrierefreien Bauen. Insbesondere im Hotelsegment ist diese jedoch nur sporadisch umgesetzt. Zusätzlich ist zu beachten, dass die Geschosse keine Rampen oder Steigungen von mehr als 6% aufweisen und Bewegungsflächen von mindestens 1,5 m x 1,5 m vorhanden sind. Für eine rollstuhlfreundliche Umgebung sollten Türen eine Breite von 90 cm nicht unterschreiten.“ Vorher zu prüfen, ob das örtliche Baurecht eine Nutzungsänderung überhaupt zulässt, auch dies ist ein guter Rat, aber nicht neu.

Neu ist die Wertung von Social Impact Investing für Portfolien, die ESG-Konformität anstreben. Hier würden nach der anfänglichen Bemessung der Umweltaspekte die sozialen Kriterien zunehmend deutlich. „Im Entwurf für eine „soziale“ Taxonomie, so berichtet die Studie, werden die folgenden drei, auf die Stakeholder ausgerichteten Ziele, aufgeführt:

- Gewährleistung menschenwürdiger Arbeit
- Förderung von Verbraucherinteressen
- Ermöglichung integrativer und nachhaltiger Gemeinschaften.“

„Dabei wird nach einer vertikalen sowie einer horizontalen Betrachtungsdimension unterschieden. Bei der vertikalen Dimension stehen Produkte und Dienstleistungen für die Erfüllung von Grundbedürfnissen und grundlegende Infrastruktur im Fokus. Dagegen berücksichtigt die horizontale Dimension die Auswirkungen auf die verschiedenen Stakeholder, die von den wirtschaftlichen Aktivitäten betroffen sein können: z. B. die Angestellten eines Pflegeheims, einschließlich der Beschäftigten in der gesamten Wertschöpfungskette, Verbraucher und Gemeinschaften. Ein



Düsseldorf

Barings hat das 15.700 qm große Medienzentrum am Zollhof 11-14/Kaistraße 7-8 von **"Blue Colibri Capital Partners Fund II"** erworben. Mieter der rd. 12.200 qm Büroflächen sowie Event-, und Gastronomieflächen Baujahr 1995 sind u.a. das Kulturamt der Stadt und **SevenOne Media**. **Colliers** war vermittelnd tätig. Barings wurde von der Kanzlei **Ashurst** und **TA Europe** beraten.

Nokia hat seinen Mietvertrag in der Hansaallee 299 um fünf Jahre verlängert. Die ursprüngliche Mietfläche betrug 3.500 qm. Vermieter ist die **CLS Holdings plc**. **Colliers** war für Nokia beratend tätig.

Im Projektgebiet „Grand Central“ wurde mit dem Baufeld 10 im derzeitigen Besitz der **Adler Group** begonnen. Vorgesehen sind dort ca. 18.700 qm BGF für sozial geförderte und preisgebundene Wohnungen, Fertigstellung Ende 2023. **Castella Project Management** betrieb ursprünglich die Gesamtentwicklung und übertrug einen Teil der **CG Gruppe**. Durch deren Verkauf an die **Consus AG** bzw. Adler wurde letztere zur Eigentümerin. Mit der jetzt begonnen autarken Bebauung des Baufeld 10 wurde **nessler bau** beauftragt.

Duisburg

HIH Invest Real Estate hat das Nahversorgungszentrum "Deli" Alsterlager Straße 88-94 in Rheinhausen mit rd. 18.700 qm Gesamtmietfläche für den offenen Spezial-AIF **"Perspektive Einzelhandel: Fokus Nahversorgung"** erworben. Mieter sind **Edeka**, **Toom**, **Jysk** (vormals Dänisches Bettenlager) und **Frütel Sport & Spiel**. Für den niederländischen Verkäufer **Archipel International** war **CBRE** beratend tätig, für den Käufer **Heuking Kühn Lüer Wojtek** und **C.P.H. Projekt- und Baumanagement**.

Positiv-Beispiel wäre eine Sozialimmobilie, die selbst und mit ihren Aktivitäten rund um ihre Nutzung sowohl gesellschaftlich als auch räumlich (Nachbarschaft/Quartier) integrierend eingebettet ist und die für die Angestellten mit dem ÖPNV gut erreichbar ist sowie ein gutes Arbeitsumfeld.“ □

Ausschnitt aus dem Organigramm der „Plattform für nachhaltige Finanzierung“ der EU-Kommission



PFLEGE-EINRICHTUNGEN - BEDARFSPROGNOSE BIS 2040

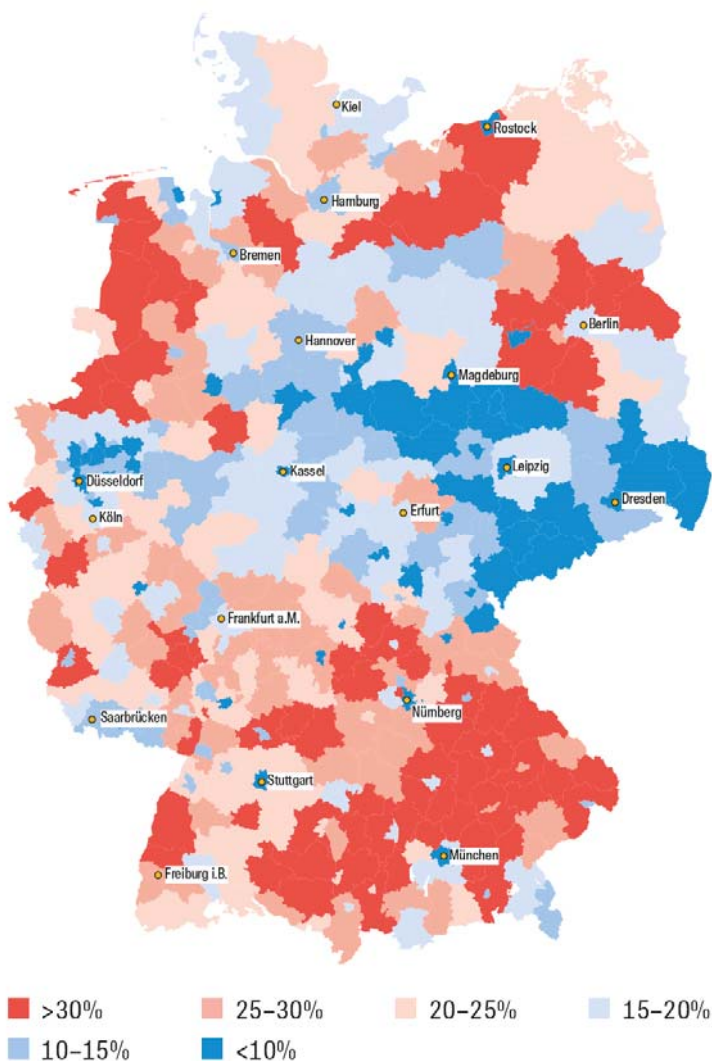
Wüest Partner hat den Pflegeatlas mit Bedarfsprognose bis 2040 aktualisiert.

Die Statistik beweist es: 2019 betrug die Anzahl der Pflegebedürftigen in Deutschland rd. 4 Mio. Menschen, d.h. 5% aller Einwohner und Einwohnerinnen. Davon wird etwa die Hälfte zu Hause von Angehörigen betreut, 23% sind in Pflegeeinrichtungen untergebracht. Deren Anteil wird bis 2040 um 22% anwachsen, während diejenigen in häuslicher Pflege um 42% zunehmen werden. Die Heimquote sinkt, weil immer mehr Menschen auch im Alter in der eigenen Wohnung bleiben wollen und sei es ein Apartment in einem Haus für betreutes Wohnen. Dennoch fehlen jetzt schon 969.500 Pflegeplätze. Weil die Anzahl der Pflegeplätze je Einrichtung nur noch im Durchschnitt 63 beträgt, macht das nach Adam Riese 15.388 Heime, für die Grundstücke gefunden und die zusätzlich zum Bestand gebaut werden müssen. Bis 2040 steigt die Zahl der fehlenden Heimplätze auf rd. 185.000. Schon jetzt aber führt der forcierte Neubau von Wohnungen in Ballungszentren wie Hamburg zu einer Konkurrenz der Nutzungen um die raren bezahlbaren Grundstücke. Dies noch am Rande: Warum das Heimgesetz in NRW eine maximale Größe von 80 Plätzen ausschließlich in Einzelzimmern vorschreibt, die Untergrenze der Wirtschaftlichkeit aber schon jetzt just bei 80 Plätzen liegt und die Kosten weiter steigen, ist dem Geschäftsführer von **Wüest Partner Karsten Jungk** nicht ersichtlich.

In NRW wird die Pflegequote aller Voraussicht nach von 5,4% 2019 auf 5,8% 2030 und 6,7% 2040 steigen. Das bedeutet einen zusätzlichen Bedarf an Pflegeheimen je nach Szenario zwischen 320 und 415 Einrichtungen bzw. bis zu 41.500 zusätzlichen stationären Pflegeplätzen. Das wären rd. 20% mehr als bisher, etwas weniger als im Bundesdurchschnitt. Allerdings sind die Bedarfe regional sehr unterschiedlich verteilt. Naturgemäß entstehen die höchsten Bedarfe in



Zusatzbedarf an Pflegeplätzen bis 2040 (Szenario B*)



Quelle: eigene Darstellung (Pflegestatistik 2019)

Copyright: Wüest und Partner

den Wachstumsregionen und deren Umfeld. Während in NRW Köln und der Rhein-Sieg-Kreis sowie Osnabrück und Steinfurt mit die höchsten Nachholbedarfe bundesweit aufweisen, liegen Düsseldorf und das Ruhrgebiet auf der Deutschlandkarte im „blauen“ Bereich mit den geringsten Zusatzbedarfen unter 10%. Bundesweit am schlechtesten aufgestellt ist Bayern und dies fast flächendeckend mit über 30%.

Man kann es drehen und wenden wie man will und Zuwanderung hin oder her, die Bevölkerung in Deutschland schrumpft bis 2040 um ca. 1,5% auf dann 82,1 Mio. Menschen. Gleichzeitig wird die Gruppe der 70- bis 80-Jährigen um 2,8 Mio. zunehmen und die der über-80-Jährigen um 1,2 Mio. Parallel dazu steigen die Gesundheitsausgaben

um rd. 6% p.a. Von den rd. 4 Mrd. Euro, die 2020 in Deutschland in den Sektor investiert wurden, betrafen ca. 2,7 Mrd. Euro Pflege und Betreutes Wohnen. Der Anteil Institutioneller Investoren an den Umsätzen liegt seit Jahren bei ca. 65%.

Was Wunder, dass Investitionen in Pflegeimmobilien, Betreutes Wohnung oder Ähnliches konjunkturunabhängig Bestand haben, einen Risikoinikator lt. **Creditreform** von nur 0,38 (gesamt 1,30) aufweisen und die Nettoanfangsrenditen bei hoher Nachfrage und knappem Angebot bereits auf 4% in guten und bis 7% in absoluten Nebenlagen gesunken sind. Dennoch lohnt sich der Einstieg in den Markt, meint Quantum Immobilien. 2020 ist das Unternehmen auf den Zug zu Light Industrial aufgesprungen mit 230 Mio. Euro Asset unter Management. Jetzt soll ein Spezialfonds für Healthcare im Umfang von 150 Mio. Euro noch in diesem Jahr starten. □

EIN MINISTERIUM FÜR GUTES WOHNEN MUSS HER!

Auf dem Tag der Wohnungswirtschaft 2021 zog der GdW eine nüchterne Bilanz – mit Blick nach vorn.

Die Erwartungen an eine neue Bundesregierung sind hoch, denn allzu viel blieb in den vergangenen Jahren auf der Strecke, konstatierte **Axel Gedaschko**, Präsident des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW** zum Auftakt des diesjährigen „Tages der Wohnungswirtschaft“. Die Hybrid-Veranstaltung ermöglichte Vielen die Teilnahme, ohne nach Berlin reisen zu müssen. Vor allem bemängelte Gedaschko, dass in der Politik „in Silos“ gedacht werde, d.h. ohne die Verflechtung mit anderen Aspekten zu berücksichtigen. Er kritisierte, dass die Erfahrungen in der Realität des Wohnens und der Wohnungsbewirtschaftung außer Acht gelassen würden ebenso wie Erkenntnisse aus wissenschaftlichen Studien – wie etwa die, dass in den vergangenen Jahren über 300 Mrd. Euro für energetische Sanierungen nicht zuletzt von der Wohnungswirtschaft aufgewendet worden seien, die Verbräuche aber nicht etwa um die erwarteten 15% gesun-



Duisburg

Hamborner Reit hat das voll vermietete Geschäftshaus Bahnhofstraße 8 in Siegen mit über 7.000 qm Nutzfläche an **FCR** veräußert. Ankermieter ist **C&A**. Die Anfangsrendite liegt laut FCR bei 8,9%. Das Geschäftshaus wurde 2018 renoviert.

Auf den vor einem Jahr erworbenen rd. 112.000 qm Fläche auf Logport IV in Walsum entwickelt die **A.P.Moller-Maersk Gruppe** mit der **duisport AG** ein Crossdock-Terminal mit gut 40.000 qm Lagerfläche. **Greenbox Landschaftsarchitekten**, Essen, und **BPR Essen** haben mit den Erschließungsarbeiten begonnen.

Die **Baosen Suntop GmbH** hat rd. 9.300 qm Hallen- sowie 275 qm Bürofläche in einem Neubau im Duisburger Süden vom Eigentümer **duisport** langfristig angemietet. **Anteon** war vermittelnd tätig.

Auf Vermittlung von **Brockhoff INVEST** wurde Immobilie Theodor-Heuss-Str. 92 mit ca. 1.425 qm Nutzfläche von einer Investorengruppe an einen Privatinvestor aus der Region veräußert. Das Gebäude plus Werkshalle wird seit der Errichtung 1995 von der **DEKRA** für Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen genutzt.

Aurelis Real Estate hat den UnternehmerPark „Am Wasserturm“ in der Heerstraße voll vermietet. Zuletzt mietete die **Amex Sanivar GmbH** 739 qm Hallen- sowie 147 qm Büro- und 250 qm Freifläche, **GermanInvest Property Advisors GmbH** vermittelte. Außerdem mietete die **OPEX Business Machines GmbH** insgesamt 2.648 qm Hallen- sowie 581 qm Bürofläche. Hier hat **Ruhr Real** vermittelt. Aurelis wird den Bauantrag für den zweiten Bauabschnitt noch in diesem Jahr einreichen.

ken, sondern im Gegenteil gestiegen sind. Noch mehr Wärmedämmung, um nach aktuellen Regierungsplänen sogar im Bestand den KfW-40 Standard zu erreichen, mache also keinen Sinn. Das meint sogar die Dämmstoffindustrie in einer aktuellen Stellungnahme gemeinsam mit dem GdW! Es komme vielmehr darauf an, das Nutzerverhalten sowie die Energieerzeugung und -bereitstellung mit zu berücksichtigen, und bitte technologieoffen ohne das Ausschlusskriterium „zu teuer“, Bsp. H2O. „Zu teuer“ allerdings seien überzogene Sanierungsforderungen (s.o.), die in keinem Verhältnis zu den realisierbaren Mieten stünden, um sie zu refinanzieren. Der GdW fordert dagegen Weitsicht und einen Ausgleich für diejenigen, die sich die unabwiesbaren Kosten für mehr Klimaschutz nicht leisten können.

Enttäuschend sei, dass die Expertenkommissionen zum Thema „Bauland“ ebenso wie für „Gleichwertige Wohnverhältnisse“ ohne die erhofften Ergebnisse blieben, dass die Mieterstromverordnung immer noch die Mitversorgung der Nachbarn verbiete, dass die 280 Mio. Euro, die der Bund als Altschuldenhilfe für Unternehmen in Schrumpfungsregionen bereit gestellt habe, außer in Mecklenburg-Vorpommern, in den jeweiligen Landeshaushalten verschwanden statt die Unternehmen zu unterstützen und dass der Bund beim Thema Sozialwohnungen wieder einspringen musste, weil die meisten Länder in der Frage versagt hätten. Ein kleiner Erfolg sei, dass die Anregung des GdW für Mitarbeiterwohnen aufgegriffen und die rechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen worden seien.

Als größte Hemmnisse für die Bereitstellung von Wohnungen nannten 61% bei einer Befragung politische Vorgaben – für die Zukunft wünschen sich die Unternehmen „Ermöglichung“ statt staatlicher Gängelung. Gleich an zweiter Stelle steht der Mangel an qualifiziertem Personal. Wer pro Jahr 400.000 zusätzliche Wohnungen fordere, davon 100.000 sozial gebunden, müsse auch sagen „wie“ – woher das Baumaterial nehmen und woher die Beschäftigten und beides zu bezahlbaren Konditionen, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen? Ein „Realitäts-Check“ auf die tatsächlichen Wohnsituationen bundesweit (nicht nur in Berlin!) z.B. in ländlichen Regionen, in der die Hälfte der Bundesbürger leben, oder in den zahlreichen Siedlungen mit und ohne Denkmalschutz sollte den Blick weiten, ehe neue Verordnungen zu weiteren Einschränkungen und Belastungen führen. „Um die soziale Frage dieses Jahrzehnts zu lösen und bezahlbares, klimaschonendes und zukunftsfähiges Wohnen für alle Menschen in unserem Land zu sichern, sind neue Wege notwendig. Wir brauchen einen realistischen Plan, insbesondere um die Klimaziele im zentralen Lebensbereich des Wohnens sozial verträglich zu erreichen. Nur so lässt sich der soziale Frieden in Deutschland langfristig sichern,“ so die Botschaft an die Koalitionäre einer künftigen Bundesregierung.

Als Sammelstelle mit Lösungskompetenz für die vielen zu bohrenden dicken Bretter erhofft er sich ein „Ministerium für das gute Wohnen“! □



Essen

Brockhoff OFFICE vermittelte eine neue Zahnarztpraxis auf 466 qm Fläche im Eckhaus Limbecker Strasse 39-43. Im Erdgeschoss befindet sich seit 1934, mit sechsjähriger Unterbrechung für den Wiederaufbau, das **Schuhhaus Grüterich**.

Cureus baut eine Seniorenresidenz Ecke Altenessener Straße/Wilhelm-Nießwandt-Allee. Auf rd. 4.000 qm Grundstück entstehen rd. 11.000 qm BGF für Einzelzimmer, Service-Wohnungen, Tagespflege, Restaurant und Café sowie einen Friseur. Vorgesehen ist KfW-40-Standard. Betreiber wird **Belia Seniorenresidenzen**.

Sirius Real Estate hat für 12,2 Mio. Euro den Gewerbepark an der Schnabelstraße 1-17 von **Bilfinger SE** erworben. Die Liegenschaft auf 25.200 qm Grundstück mit 11.709 qm Mietfläche ist zu rd. 81% vermietet, Hauptmieter sind **RWE**, **Implenia** und **Apleona**. **Ruhr Real** war vermittelnd tätig.

Die **CONSULTHIES GmbH**, spezialisiert auf die Realisierung von Lichtspielhäusern, zieht vom RUHRTURM in den Büropark Ruhrallee um. Am Bonsepfen 7 vermittelte **Brockhoff OFFICE** rd. 455 qm Bürofläche.

Gelsenkirchen

RUHR REAL vermittelte rd. 7.000 qm Logistikfläche Magdeburger Straße 37 an den Großküchenvertreib **Phoeniks Vertrieb GmbH**, Teil der internationalen **Gustatus Gruppe**. Phoeniks übernimmt ehemalige Mitarbeiter des Traditionsunternehmens **Küppersbusch**. Zuletzt wurde der Standort von **Windkraftanlagen Eickhoff** genutzt.

PLATZ ZUM WOHNEN AUF ALTEN ZECHENAREALEN

Die RAG Montan Immobilien GmbH bereitet sehr erfolgreich geeignete Flächen aus dem Bestand für neue Wohnquartiere auf. Das zusätzliche Wohnangebot findet großen Zuspruch.

Stephan Conrad, RAG Montan Immobilien GmbH

Pünktlich zur diesjährigen Immobilienmesse EXPO REAL konnte die **RAG Montan Immobilien GmbH** die aktuelle Vermarktung von Wohnbauarealen auf ehemaligen Bergbaustandorten inmitten der Metropole Ruhr vermelden. Rund 100 Wohneinheiten sind auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Erin (Schacht 5) in Castrop-Rauxel an einen Bauträger und rund 20 Häuslebauer verkauft worden. Auf dem aufwändig sanierten Areal der Kokerei Hassel im Gelsenkirchener Norden veräußerte die RAG Montan Immobilien einen Großteil der Grundstücke für weitere rund 100 Wohneinheiten an einen regionalen Bauträger. Insgesamt erzielte die RAG Montan Immobilien mit dem Verkauf der Grundstücke in Gelsenkirchen und Castrop-Rauxel einen Umsatz von rund 20 Mio. Euro. Mit der Vermarktung der restlichen 36 Grundstücke in Gelsenkirchen-Hassel startete die RAG Montan Immobilien mit einer Informationsveranstaltung für interessierte Bürgerinnen und Bürger Anfang November mit rund 400 Teilnehmern und Teilnehmerinnen. Inzwischen sind auch diese Grundstücke vergeben.

„Wir schaffen moderne und nachhaltige Wohnquartiere auf ehemaligen Bergbaustandorten in der Region“, betont **Michael Kalthoff**, Finanzvorstand der RAG und Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien GmbH. „Damit reagieren wir auf die starke Nachfrage nach neuem Wohnraum und werden auch in den kommenden Jahren mit weiteren vergleichbaren Projekten zur Entspannung am Wohnungsmarkt im Ruhrgebiet beitragen. So haben wir weitere Wohnbauprojekte u. a. in Bergkamen, Duisburg, Bottrop, Oberhausen, Hamm und Kamp-Lintfort in der Planung. Die RAG zeigt auch damit ihre Verantwortung für die Region und ihre Verbundenheit mit den Menschen, die hier leben.“

Bei der Entwicklung ehemaliger Bergbaustandorte hat das Thema Wohnen seit einigen Jahren einen immer größeren Stellenwert bekommen. Nicht nur im zentralen Ruhrgebiet sind attraktive Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern oder den Geschosswohnungsbau Mangelware, gleiches gilt für den Niederrhein als auch für Teile des Saarlandes. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert allerdings auch aus dem niedrigen Zinsniveau. Denn die Finanzierung ist ein wichtiges Argument für den privaten Häuslebauer genauso wie für den Investor in ein Wohnbauprojekt. Inzwischen kann die RAG Montan Immobilien auf mehrere erfolgreich abgeschlossene und in der Realisierung befindliche Wohnquartiere auf ehemaligen Zechenstandorten zurückblicken und gehört somit zu einem der größeren Anbieter für Wohnbaugrundstücke in den früheren Bergbauregionen. Hier einige weitere Beispiele:

Niederberg 1/2/5 in Neukirchen-Vluyn

Unter dem Titel „Wohnen im Grünen“ wurden seit 2012 rd. 72.000 qm Fläche für Wohnbau auf dem ehemaligen Kohlenlager des Bergwerkes Niederberg 1/2/5 entwickelt. In 2018 sind die letzten 64 von insgesamt rd. 300 Grundstücken vermarktet worden. ►



Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken

Dort konnte 2020 die Vermarktung der Grundstücke im Quartier „Wohnen am Bergpark“ abgeschlossen werden. Am Fuß der begrünten Halde Lohberg und in Nähe zur Innenstadt sind seither rd. 100 neue Einfamilienhäuser entstanden.

Calluna-Quartier in Oer-Erkenschwick

In verkehrsgünstiger Lage auf dem Areal der ehemaligen Zeche Ewald-Fortsetzung am Naturpark „Hohe Mark“ sind



Freigabe: RAG Montan Immobilien

bis 2020 50 Einfamilien- und Doppelhäuser sowie zehn Mehrfamilienhäuser für rund 300 Menschen entstanden. 2018 wurde das Wohnquartier um ein Einzelhandelszentrum erweitert.

Stadtquartier Gneisenau in Dortmund-Derne

In den beiden Quartieren „Wohnen am Stadtteilpark“ und „Wohnen am Hochzeitswald“ sind 50 Grundstücke für Eigenheime vermarktet sowie Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser durch einen Wohnbauträger realisiert worden, ergänzt um Spielanlagen und ein angrenzendes Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum.

Geißwies in Friedrichsthal - Saarland

Das neue Wohnbaugebiet „An der Geißwies“ mit 61 Wohnbaugrundstücken in zwei Bauabschnitten ist voll inzwischen vermarktet. Auch hier reizte die Lage im Grünen, die Nähe zum Stadtzentrum bei guter Verkehrsanbindung und das Infrastrukturangebot aus Nahversorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Ausblick

Für die weitere Entwicklung in den kommenden Jahren stehen noch insgesamt mehr als 50 ha Fläche auf verschiedenen Bergbauarealen im Ruhrgebiet und im Saarland zur Verfügung. Mit dem Engagement für neue Wohnquartiere setzt das Unternehmen die Tradition der Bergarbeitersiedlungen mit hohem Wohnwert wie die Welheimer Mark in Bottrop oder Teutoburgia in Herne fort. So wird die RAG Montan Immobilien als Flächenentwickler – im Verbund des RAG-Konzerns - auch in den kommenden Jahren ehemalige Bergbaustandorte zu attraktiven Wohnquartieren umgestalten und für neuen Wohnraum für mehrere Tausend Menschen in der Metropole Ruhr und im Saarland sorgen. Ganz nach Ihrem Motto „Flächen entwickeln - Zukunft gestalten“. □

PROJEKT DES MONATS: WEIDE-PARK KRANENBURG

Ein kleiner Ort mit rund 10.000 Einwohnern und ein Nahversorgungszentrum auf 9.000 qm – wie passen Kranenburg und der Weide-Park zusammen?

Im niederrheinischen Kranenburg fast an der Grenze zu den Niederlanden hat die **Landmarken AG** ein genau auf den Standort abgestimmtes „grünes“ Fachmarktzentrum entwickelt. Das Städtchen, das im 13. Jahrhundert als Waldhufensiedlung, d.h. auf gerodetem Land, zu Füßen einer Burg entlang der Straße Richtung Niederlande nach Nijmegen entstand, ist das letzte mit städtischem Charakter am linken Niederrhein vor der holländischen Grenze. Die Grenzverläufe schwankten hier auch schon mal im Laufe der Geschichte, spielen aber im Heute keine Rolle mehr. Hier fühlt und agiert man als Europäer – sogar während des Corona-Lockdown blieben die Grenzen offen auch für Kunden aus den Niederlanden. Auch auf deren Wünsche hat der **Müller Drogeriemarkt** im jüngst eröffneten Weide-Park sein Sortiment ausgerichtet. Als Einzugsgebiet gilt der gesamte Raum zwischen Nimwegen und Kleve mit rd. 230.000 Menschen.

Als 2012 das derzeit für Kranenburg gültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch das Dortmunder Büro **Junker + Kruse Stadtforschung** aufgestellt wurde, bestand bereits die erste Projektentwicklung der Aachener Landmarken AG, die „Einkaufsarena“ in dem neuen Einzelhandelsgebiet westlich der Kernstadt. Damit blieb die historische Große Straße von Abriss und möglichem Neubau für Supermärkte verschont und in ihrem kleinstädtischen Charakter erhalten. Dennoch sind es vom Rathaus bis zu Kik und Co. nur 500 m zu Fuß. Der neue „Weide-Park“ erwei-



Gelsenkirchen

Die **MLP Group** hat die rd. 110.000 qm große Industriebaufläche des ehemaligen **Thyssen-Drahtwerks Kurt-Schumacher-Straße** erworben und will dort den rd. 50.000 qm großen „MLP Business Park Schalke“ errichten, Gesamtinvest über 40 Mio. Euro. Geplant sind acht Gebäude mit Flächen zwischen 1.000 und 10.000 qm, darunter drei flexibel nutzbare Hallen für lokale Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

Kaarst

Landmarken AG baut in Holzbüttgen das neue Rechenzentrum der **NRW Finanzverwaltung** auf 3 ha Grundstück im Gewerbegebiet "Digital Square". Landmarken hatte 2017 die Ausschreibung gewonnen. Der Mietvertrag läuft über mindestens 20 Jahre.

Lüdenscheid

VALUES Real Estate, Hamburg, hat für seinen Fonds „**VALUES Health Invest**“ das neu errichtete Ärztehaus „Pergamon-Zentrum“, Bahnhofsallee 2, mit rd. 2.100 qm Gesamtmietfläche erworben. Verkäufer ist **Dr. med. Dimitrios Panteloglou**, der im Haus seine Praxis betreibt. Vermittelnd war **Aengevelt** tätig.

Mettmann

DIC Asset hat zwei Bürogebäude für rd. 139 Mio. Euro Gesamtinvestition angekauft, darunter für den Eigenbestand das Büroobjekt Marie-Curie-Straße 1-5 mit rd. 6.300 qm Fläche. Das Multi-Tenant-Objekt mit DGNB-Gold-Zertifizierung wurde 2015 durch **Landmarken AG** errichtet und ist komplett an das örtliche Jobcenter sowie die Bundesagentur für Arbeit vermietet mit Mieteinnahmen von rd. 1 Mio. Euro jährlich.

tert diese Shopping-Zone noch einmal in die Rheinniederung - tatsächlich auf bisherigem Ackerland. Diese Situation machte besondere Maßnahmen erforderlich. Neuneinhalb Jahre dauerte die gesamte Projektentwicklung, wie Bürgermeister **Ferdinand Böhmer** bei der Eröffnung erzählte (Chronologie s.u.). Davon



Kranenburg - Weide Park; Foto. G.Escher

entfielen ein Jahr auf die reine Bauzeit und achteinhalb Jahre auf die Schaffung von Baurecht, angefangen mit der notwendigen Änderung des regionalen Entwicklungsplans.

Der Standort einerseits aber auch die Nachhaltigkeitsansprüche des Projektentwicklers Landmarken erlaubten keine einfache Gewerbekiste. Das Konzept entstand in engem Austausch zwischen Landmarken, **Rat und Verwaltung von Kranenburg**, dem Bauunternehmen **LIST Bau Nordhorn GmbH & Co. KG** als GU sowie den Planern **REPPCO Architekten** aus Kleve für den Entwurf und **Hütténes GmbH** aus Mülheim an der Ruhr ab der Genehmigungsplanung - und nicht zuletzt den Mietern. Die Kommunikation sei auf allen Ebenen sehr kooperativ und unkompliziert gewesen, nicht zuletzt dank des Einsatzes digitalisierter Planungsverfahren – nicht 100% BIM, aber immerhin. „Die Politik hat uns zugehört und uns vertraut“, berichtet der Projektleiter bei Landmarken **Thomas Binsfeld**. Das Ergebnis ist „eines der grünsten Fachmarktzentren Deutschlands“ ohne Zäune ringsum und mit kurzer Fußwegeverbindung zur Großen Straße. Das gesamte Fachmarktzentrum mit allen drei Märkten soll mit dem DGNB Zertifikat in Gold ausgezeichnet werden.

Die neue Halle plus Parkplatz auf 14.900 qm Grundstück beherbergt drei Mieter, in der Mitte den Müller Drogeriemarkt auf 1.600 qm, eingerahmt von **Penny** auf 1.400 qm und dem künftigen „**REWE Marktplatz der Frische**“ auf rd. 6.000 qm, dessen Einrichtung noch aussteht. REWE ist eine Neuansiedlung auf Wunsch der Stadt, die die Grundversorgung sicher stellen will, die anderen sind hierher umgezogen. Innen zeigt sich die Halle mit ihren Holzbindern offen ohne durchgängig abgehängte Decken, außen überraschen nicht nur die Abschnitte mit Echtholzverkleidung, sondern mehrfach üppiges Fassadengrün. Was da aus Pflanzbetten senkrecht von den Wänden wächst, wurde der Sonneneinstrahlung entsprechend ausgewählt und wird aus Regenwassersammlern bewässert, denn hier in der Rheinniederung ist Versickerung nicht so einfach darzustellen. Am besten gedeihen die Pflanzen an der Südwand neben der Rampe zur Anlieferung, wo es noch jetzt im November gelb blüht und kleine rote



Kranenburg - Weide Park Fassadengrün; Foto: G. Escher

Erdbeeren locken. Die Bepflanzung des Parkplatzes – darauf vier E-Ladesäulen - und der Grundstücksgrenzen mit heimischen Gehölzen versteht sich von selbst ebenso wie Vogelschutzfolien auf den Fenstern. Für die ergänzende Energieversorgung ist Photovoltaik auf der großen Dachfläche vorgesehen. Schließlich sei der Name „Weide-Park“ als Reverenz an die niederrheinische Landschaft mit ihrem Kopfweiden zu verstehen.

Nach Fertigstellung will Landmarken AG das Objekt veräußern, mit guten Marktchancen, denn Fachmarktzentren werden nur wenige neu produziert.

Chronologie eines ganz normalen Planungsverfahrens ohne Rechtsstreitigkeiten:

2012	Erstellung Einzelhandels- und Zentrenkonzept
07/2013	Beschluss Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch Rat, dort enthalten, die s.g. Potentialfläche am Große Haag
08/2013	Abstimmung Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit der Bezirksregierung
11/2013	Kommunalgespräch zur Änderung des Regionalplanes. Bitte der Gemeinde um Darstellung der Potentialfläche als s.g. ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich). Dem wurde auch durch Aufnahme der Planung in den Regionalplanentwurf entsprochen. Die ASB-Darstellung ist Voraussetzung, um überhaupt in eine Änderung des Flächennutzungsplanes/Aufstellung eines Bebauungsplanes einsteigen zu können.
09/2015	Verkehrsuntersuchung
02/2016	Fachkundige Stellungnahme zur Erschließungssituation (Kreisverkehr)
06/2016	Regionalplanänderung abwarten. Hinweis, dass bereits jetzt eine Auswirkungsanalyse/Sortimentsstruktur erstellt werden könnte, um den Nachweis nicht schädlicher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsbereiche zu führen.

09/2016	Auftrag zur Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan
02/2017	Auftrag zur Erstellung der Auswirkungsanalyse
07/2017	Auftrag zur Erstellung des Kiebitzausgleichskonzeptes
03/2018	Landesplanerische Anfrage in Hinblick auf zu erwartende Rechtskraft des neuen Regionalplanes gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz
06/2018	Abstimmungsgespräch BZR,
11/2018	Aufstellungsbeschluss FNP-Änderung
11/2018	Ausarbeitung Auswirkungsanalyse
04/2019	Abermals Abstimmungsgespräch BZR
04/2019	Erneute landesplanerische Anfrage
06/2019	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
07/2019	Fortschreibung Verkehrsuntersuchung
08/2019	Frühzeitige Beteiligung FNP/Bebauungsplan
11/2019	FFH-Verträglichkeitsuntersuchung/ Artenschutzfachbeitrag/Kiebitzausgleichskonzept
11/2019	Landesplanerische Anfrage gem. § 34 (5) Landesplanungsgesetz FNP
12/2019	Offenlage FNP-Änderung/Bebauungsplan
02/2020	Schaffung Kiebitzausgleichsfläche im Bereich Kleyen
02/2020	Überarbeitung Schallgutachten
05/2020	Antrag auf Genehmigung FNP-Änderung
07/2020	Genehmigung FNP-Änderung durch Bezirksregierung
07/2020	Zweitbegutachtung Kiebitzausgleichskonzept
07/2020	Zweite Offenlage Bebauungsplan (vorhabenbezogener B.-Plan)
07/2020	Rechtskraft FNP
11/2020	Rechtskraft Bebauungsplan
11/2020	Erteilung Teilbaugenehmigung Erdarbeiten
12/2020	Spatenstich
11/2021	Eröffnung
	□

Bilanzen

VONOVIA SE

Der Wohnungskonzern hat in den ersten drei Quartalen 2021 die Gesamterlöse um 9,5% auf 3,5 Mrd. Euro und den operativen Gewinn (FFO) um 12,9% auf 1,1 Mrd. Euro verbessert, bedingt vor allem durch Neubau und Modernisierung sowie Einzelwohnungsverkäufe. Die FFO-Jahresprognose wird auf 1,52 bis 1,54 Mrd. Euro erhöht. In den FFO sind die Bestände der **Deutsche Wohnen**, an der die **Vonovia** jetzt 87,6% der Anteile hält, noch nicht eingeflossen, wohl aber in die Angaben zur Anzahl der bewirtschafteten Wohnungen



Mülheim a.d. Ruhr

Die **Hochschule Ruhr West** hat in der Kurze der PARKSTADT MÜLHEIM, ehem. **Tengelmann** an der Wissollstraße, zusätzlich zu den bisherigen 2.100 qm Fläche weitere 6.100 qm vom Eigentümer **SORAVIA** angemietet. Vermittelnd war **Brockhoff Immobilien** tätig. Damit ist mehr als ein Drittel der verfügbaren Gesamtfläche von 26.000 qm belegt. Zuvor hat die **Theodor Fliedner Stiftung** dort rd. 2.500 qm angemietet und wird den bisherigen Standort Weseler Straße ablösen.

Unna

Das Mode-Label **ONLY** hat die innerstädtische Ladenfläche von **Esprit** mit ca. 380 qm übernommen. Für den privaten Vermieter war **Brockhoff RETAIL** vermittelnd tätig.

Werne

Das E-Commerce-Unternehmen **Berlin Brands Group / Chal-Tec** wird insgesamt rd. 103.000 qm in dem von **Garbe Industrial Real Estate** am Wahrbrink 25 realisierten Logistikzentrum auf dem ehemaligen **Ikea**-Areal nutzen. Das Start-up hatte zunächst ca. 44.000 qm gemietet und übernimmt jetzt weitere 59.000 qm als Untermieter von **Euziel**. Berlin Brands Group / Chal-Tec und Euziel wurden von **Realogis** beraten.

Weitere Nachricht

Düsseldorf: LEG Immobilien SE hat erfolgreich eine Unternehmensanleihe mit einem Nominalwert von 500 Mio. Euro und einer Laufzeit von 11 Jahren begeben. Sie wurde mehrheitlich von institutionellen Investoren aus Europa gezeichnet. Der Pro-forma LTV des Unternehmens wird derzeit bei circa 41,6% angegeben.

von jetzt 639.878 Einheiten (+ 31%) und den Verkehrswert von 95.378,7 Mio. Euro (+ 61%). Zum Jahresende wird ein weiterer Wertanstieg zwischen 1,8 und 2,6 Mrd. Euro erwartet. Das Adjusted EBITDA Total wuchs um 7,6% auf 1.540,9 Mio. Euro. Der EPRA NTA je Aktie stieg um 12% auf 70,26 Euro. Der LTV betrug zum Stichtag 44,2% nach 39,4% Ende 2020. Weitere Verkäufe zur Reduzierung des LTV seien derzeit jedoch weder erforderlich noch geplant, äußerte der Vorstandsvorsitzende **Rolf Buch** anlässlich der Bilanz-Presskonferenz. Auch bestätigte er, dass die Vonovia rein aus wirtschaftlichen Gründen keine Kapitalerhöhung benötige. Der derzeit schwache Kurs stehe im Gegensatz zu dem Realwert des Wohnungsbestandes. Die anvisierte Kapitalerhöhung im Volumen bis zu 8 Mrd. Euro sei noch nicht genehmigt.

Die gegenüber dem Vorjahr um 0,4% niedrigeren Investitionen seien vor allem den politischen Restriktionen in Berlin geschuldet. Die jetzt mit dem Senat getroffene Vereinbarung für bezahlbares Wohnen sei für eine Vonovia leistbar, nicht aber für kleinere mittelständische Wohnungsunternehmen. Die Aufwendungen für Modernisierungen beliefen sich aktuell auf 17,- Euro/je qm. Darin enthalten die weitere Ausstattung mit Photovoltaik. Nach Abschluss des „1.000-Dächer-Programms“ werde nun jedes dafür geeignete Dach mit PV ausgestattet. Außerdem testet man in einem Pilotprojekt in Bochum das niederländische Energiesprong-Verfahren mit hohem Vorfertigungsgrad zur Drosselung der Kosten. In Neubauten wurden 2021 bisher für 1.366 Einheiten (-4,9 %) 353,8 Mio. Euro investiert (+ 17,5 %). Das akute Problem der Baustoffkosten und Lieferengpässe sowie die damit verbundenen ökologischen Fragen sollen im Herbst 2022 in einer Baustoffkonferenz thematisiert werden.

RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH

Mit der Bekanntgabe einer Neuaufstellung zum Jahreswechsel 2022 hat das Unternehmen Bilanz gezogen. Seit 1977 wurden ca. 9.256 ha aufgegebene Bergbauflächen neu entwickelt. Ca. 686 ha Flächen befinden sich im Eigentum, weitere ca. 1.374 ha stehen für künftige Projektentwicklungen zur Verfügung. Derzeit werden rd. 60 laufende Projekte betreut, davon 50 im Ruhrgebiet und zehn weitere im Saarland. Im Jahr 2020 konnten rd. 190.000 qm revitalisierte Bergbauflächen als baureife Grundstücke für gewerbliche Nutzungen verkauft werden sowie rd. 50.000 qm für den Wohnungsbau. Das Umsatzvolumen wird zum Stichtag mit ca. 50 Mio. Euro angegeben.

Künftig wird sich die **RAG Montan Immobilien** auf die Entwicklung eigener ehemaliger Bergbauareale konzentrieren sowie auf strukturpolitische mit dem Land NRW und verschiedenen Kommunen vereinbarte Flächenentwicklungsprojekte. Diese Projekte werden gemeinsam mit Partnern in Projektgesellschaften realisiert und eine Laufzeit bis in die 2030er Jahre haben. Dafür verbleiben etwa 40 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Unternehmen unter der Geschäftsführung von **Michael Kalthoff**. Die bisherigen Aktivitäten im Nachbergbaumanagement werden in den Mutterkonzern RAG AG reintegriert.

LEG IMMOBILIEN

Der Wohnungskonzern hat Wohnungsbestände zugekauft, wodurch in den ersten neun Monaten 2021 der FFO um 12,6% auf 334 Mio. Euro und die Jahresprognose auf bis zu 420 Mio. Euro anstieg. Die Ist-Miete stieg zugleich um 3,3% auf



durchschnittlich 6,11 Euro/qm. Bis Anfang November wurden weitere 6.900 Wohnungen zugekauft, darunter ein Portfolio der Deutschen Wohnen im Rhein-Neckar-Gebiet und der Pfalz sowie der Bestand der Kieler Immobilienverwaltung. Der Ankauf von fast 15.000 Wohnungen aus dem Bestand der Adler Group werde noch geprüft. Mit Goldbeck als Partner soll der Neubau intensiviert werden mit rd. 1.000 neuen Wohnungen p.a. ab 2026.

HAMBORNER REIT

Der Reit mit den Schwerpunkten Fachmärkte und Büro konnte in den ersten drei Quartalen 2021 einen FFO von 42,3 Mio. Euro erwirtschaften. Trotz der "weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen an den Vermietungsmärkten" blieb die Mieteingangsquote mit 99,3% stabil. Anschlussmietverträge bzw. Vertragsverlängerungen für rd. 25.000

qm wurden in Q3 abgeschlossen. Die Vermietungsquote beträgt 98,2%, die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge 6,1 Jahre. Geschäftshäuser machen nur noch 3,4% des Portfolios aus. Die Eigenkapitalquote betrug zum 30. September 2021 58,6%, gegenüber dem Jahresende 2020 + 4,1%. Der LTV reduzierte sich auf 43,5% (31. Dezember 2020: 44,5%). Das Verkaufsvolumen summierte sich auf 180,9 Mio. Euro, 3,7% über dem Verkehrswert der Immobilien. Darin enthalten drei Nahversorgungszentren für zusammen 41,9 Mio. Euro. Zugekauft wurden drei Büroimmobilien in Mainz, Stuttgart und Münster sowie ein Baumarkt in Freiburg. Zum 30. 9. 2021 umfasste das Portfolio 67 Immobilien im Gesamtwert von 1,544 Mrd. Euro. Der NAV je Aktie lag mit 11,21 Euro rd. 1,4% über dem Wert zum Jahresende 2020 (11,05 Euro). □

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, Geisenfeld.

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

Weitere Nachrichten

Duisburg: Der **Initiativkreis Ruhr** plant als neues Leitprojekt "Urbane Zukunft Ruhr". Im Stadtteil Hochfeld sollen Themen urbanen Lebens in den drei Aktionsfeldern Bildung & Soziales, Wohnen & Öffentlicher Raum sowie Mobilität gleichzeitig und vernetzt behandelt und wissenschaftlich begleitet werden. Zunächst soll mit der Stadt Duisburg eine Projektgesellschaft gegründet werden.

Duisburg: Die **DORNIEDEN Generalbau GmbH** errichtet in Huckingen im neuen Wohngebiet „Am Alten Angerbach“ 27 Einfamilienhäuser. Der Vertrieb ist gestartet. Insgesamt entstehen dort auf etwa 170.000 qm rd. 300 Wohneinheiten und eine Kita. Unter 14 Investoren erhielt Dornieden den Zuschlag für das Entree mit 24 Doppel- und drei freistehenden Einfamilienhäusern.

Essen: Hochtief hat den Rückkauf von bis zu 4,6 Mio. seiner Aktien, rund 6,5% des Grundkapitals, für bis zu 318 Mio. Euro Gesamtinvest gestartet.

Essen: In Essen entsteht ein Wasserstoff Start-up Hub, den das Land NRW mit 4,5 Mio. Euro fördert. Beteiligt sind **Open Grid Europe GmbH**, die **RAG-Stiftung** und der **TÜV SÜD** als Gesellschafter.

Gelsenkirchen: VIVAWEST und die **Deutsche Post DHL Group** haben als Pilotprojekt an zwei Standorten in Duisburg, Kurt-Spindler-Straße 72, und Dinslaken, Johannesplatz 16, eine wohnungsnah Packstation eingerichtet. Es ist geplant, die Zusammenarbeit auf weitere Standorte auszuweiten. die Duisburger Packstation wird in Duisburg in der eingerichtet. Auch in anderen Quartieren soll so der Lieferverkehr reduziert werden.