

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Investmentvolumen in zertifizierte Green Buildings habe 2021 in Deutschland mit circa 12,4 Mrd. Euro ein absolutes Rekordniveau erreicht, berichtet **BNP Paribas Real Estate**. Jeder vierte Euro, der in Deutschland im vergangenen Jahr in Gewerbeimmobilien investiert wurde, sei in nachhaltig zertifizierte Gebäude geflossen. Ja, ESG befördert die Nachfrage nach zertifizierten Neubauten zu Lasten von Altbestand – aber doch u.a. deshalb, weil viele Materialien, die da verarbeitet worden sind, Sondermüll wären und Entkernen und Umbau unkalkulierbar verteuern. Baustoffe sollten aber recyclebar und sortenrein trennbar sein. Die gelegentlich schon belächelte Idee, Gebäude als Baustofflager zu begreifen, setzt das demontieren voraus, aber das ist doch nur ein „kann“ und kein „muss“.

Nehmen Sie z.B. das Prinzip Fachwerkhaus: traditionell aus gut abgelagerten, nicht chemisch behandelten Holzbalken und Strohfüllungen, später Ziegel. Ob im 16. oder 18. oder 20. Jahrhundert errichtet, können sie ohne Probleme im 17., 19. oder 21. Jahrhundert demontiert und transloziert oder die Bestandteile in anderer Weise wiederverwendet werden – oder eben nicht, weil sie weiter bestehen und genutzt werden. So sollte im Idealfall wieder gebaut werden, aus demontierbaren Elementen und schadstofffreien Materialien. Die einst in den 1970er Jahren aufgesetzten und seither fortgeschriebenen, technologiefixierten KfW-Standards zumal in dem ambitionierten KfW-40 Standard [der dummerweise auch den Bau von Sozialwohnungen zu Lasten der Allgemeinheit verteuert] würden das aber schwerlich honorieren. Wenn nun schon Bauen und Klima, Wirtschaft und Soziales zusammen gedacht werden sollen, müssen auch diese Standards überdacht werden. Was nicht bedeutet, dass eine Ausbildungsoffensive für „Klimawerker“ im Handwerk und in den Ingenieurberufen nicht dringend erforderlich wäre. Wunsch und Wirklichkeit beim sog. Klimagerechten Bauen klaffen nicht zuletzt deshalb so weit auseinander, weil auf den Baustellen so viel daneben geht, Anschlüsse falsch gelegt werden, Kabelkanäle Kältebrücken verursachen wenn nicht gar die Statik gefährden usw.

Nach Schätzungen im VHV-Bauschadenbericht Hochbau 2019/20 betragen die Kosten zur Behebung der Fehler bei der Errichtung von Gebäuden (Roh- und Ausbau) bis zu 12 % der Baukosten. „Die Folgen vermeidba-

rer Baumängel und Bauschäden verursachen in Deutschland schätzungsweise Kosten bis zu 10 Mrd. Euro pro Jahr. Etwa 10% aller Bauleistungen entsprechen den für das jeweilige Objekt notwendigen Erfordernissen nicht.“ 12% Baukosten sparen durch Fehlervermeidung zuzüglich Anwaltskosten für Regressprozesse? Wie viele bezahlbare Wohnungen könnten für das Geld gebaut werden ohne die Welt neu zu erfinden? Aber davon spricht niemand. Wieso eigentlich nicht? Ist das Bauen für die damit Betrauten zu kompliziert geworden? Was ist bei der Sintflut der Baunormen schief gelaufen? Eine der Forderungen des Wohnbautags 2022 ist diese: „Nur eine konsequente Durchführung und Berücksichtigung von Folgekostenabschätzungen in den Gesetzgebungs-, Normungs- und Bauplanungsprozessen kann die weitere Baukostensteigerung abbremsen. Diese Kernforderung des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen ist nach wie vor nicht umgesetzt. Dazu gehört auch, dass ordnungsrechtliche Vorgaben technologieoffen gestaltet werden, um einen fairen Wettbewerb zu ermöglichen.“ Wer möchte sich darum kümmern? Freiwillige vor!

Irgendwie habe ich den Verdacht, dass in dieses ganze Knäuel auch die Fördermechanismen reingehören würden. Lt. **Handelsblatt** habe sich der Bund im Jahr 2019 die Förderung der energetischen Gebäudesanierung 1,9 Mrd. Euro kosten lassen. Ein Jahr darauf waren es bereits 8,6 Mrd., im vergangenen Jahr dann 18 Mrd. Euro. Das bedeutet innerhalb von zwei Jahren eine Steigerung um den Faktor neun. Nicht nur im Gebäudesektor werde kräftig Geld verteilt. Der Umweltbonus, mit dem der Wechsel vom Verbrennungsmotor zu E-Autos und ökologisch zweifelhaften Hybridfahrzeugen angereizt wird, schlug 2019 noch mit einem Fördervolumen von 98 Mio. Euro zu Buche. 2021 waren es bereits drei Mrd. Euro – dazwischen liege der Faktor 30. Ein Ende der Steigerung sei nicht abzusehen. Wieso kommt mir bei all' dem die Geschichte vom Zauberlehrling in den Sinn? Die Geister die ich rief.... **Thomas Jorberg**, CEO der **GLS-Bank** hat es in Bezug auf die EU-Taxonomie so formuliert: „Geldströme sind wirksam nur durch realwirtschaftliche Rahmensetzung lenkbar“ – nachzulesen und zu überdenken in dieser Ausgabe im Kapitel „Bilanzen“.

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



Editorial	1
Büroflächenumsätze in den 4 größten Ruhrgebietsstädten	3
Logistik - Regionale Marktdaten und Trends	6
Trinkhallen im Ruhrgebiet gesucht	10
Argetra : Zahl der Pleiten bisher noch gering	14
Impressum	16

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

Interview

Mit Julia Frohne: Wo noch Gewerbe ansiedeln? 8

Projekte des Monats

Vier Filialen der **Deutschen Bundesbank** im Ruhrgebiet 11

Bilanzen

GLS-Bank
Hamborner Reit AG 15

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Der Aufsichtsrat der **Vonovia SE** schlägt der Hauptversammlung **Jürgen Fenk** und **Matthias Hünlein** als neue Mitglieder vor. Die Aufsichtsratsmitglieder **Burkhard Ulrich Drescher** und **Prof. Dr. Klaus Rauscher** werden ihre Mandate zum 29.04.2022 niederlegen.

Die Düsseldorfer Beigeordnete für Planen, Bauen, Wohnen und Grundstückswesen **Cornelia Zuschke** wurde vom Bundesministerium für Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung in die Expertenkommission zur Architekturbiennale in Venedig 2023 berufen. Das Gremium entscheidet über die Auswahl des deutschen Beitrags zur Biennale, deren Motto noch nicht feststeht. Das Bewerbungsverfahren für den oder die Kuratorin läuft noch bis 21. 03. 2022 online.

DAUERHAFTER TREND?

Büroflächenumsätze in den vier größten Ruhrgebietsstädten

Wie gewohnt zeigen die jetzt erst vorliegenden Marktberichte von Cubion Immobilien und die bereits im Januar kolportierten von BNP Paribas Real Estate einige Abweichungen, aber der Trend ist klar: Essen bleibt hinter den Erwartungen zurück und Dortmund boomt – ebenso wie Bochum und Duisburg.

Generell lässt sich festhalten, dass von Pandemie-bedingten Einbrüchen in der Flächennachfrage für diese B-Städte bisher keine Rede sein kann. Auch haben in allen vier Städten Anmietungen durch öffentliche Einrichtungen jedweder Form wesentlich zu den Umsätzen beigetragen – warum und was das bedeutet, hatten wir bereits im Januar gefragt. Ob im Übrigen das günstigere Preisgefüge im Vergleich mit Düsseldorf oder Köln bei Ansiedlungsentscheidungen eine Rolle gespielt hat, ob also die Ruhrstädte derzeit als Profiteure aus dem Nachfragewettbewerb hervorgehen, lässt sich vermutlich kaum stichhaltig belegen. Dennoch wäre die Frage spannend, inwieweit das Büroflächenwachstum hausgemacht ist und sich aus der Wirtschaftskraft der Region und ihrer Bevölkerung ergibt. Wie das Handelsblatt berichtete, rechnet der Deutsche Industrie- und Handelskammertag nach massivem Einbruch der Investitionstätigkeit deutscher Unternehmen in den vergangenen zwei Jahren für 2022 zwar wieder mit einem Wachstum der Ausrüstungsinvestitionen, aber nur um 3,5%. Dabei dürfte jedem klar sein, dass echte

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





Dorsten

Die Baugenehmigung für das neue Distributionszentrum für **Levi Strauss & Co.** im Industriepark Große Heide ist erteilt worden. Zusätzlich zum Hauptgebäude entstehen die Energiezentrale, zwei Trafohäuser, zwei Sprinklertanks und ein Sozialgebäude für Lkw-Fahrer.

Dortmund

Siemens Mobility GmbH hat auf der 15. und 16. Etage des Hammerkopfturms der früheren Zeche Minister Stein in Eving rd. 350 qm Bürofläche gemietet. Der denkmalgeschützte Förderturm war vor Jahren eine der ersten Industrieanlagen im Ruhrgebiet, die für neue Nutzungen umgebaut wurden. Eigentümer der Immobilie ist ein institutioneller Anleger aus Gießen.

Das **NRW-Wirtschaftsministerium** fördert mit rund 6,9 Mio. Euro den Bau des Gründerzentrums "Transferinfrastruktur Digital Hub Dortmund" (TDHD) auf dem Wissenschafts- und Technologiecampus mit Schwerpunkt IT und Logistik. Gesamtinvest ca. 10,9 Mio Euro, Vermietungsstart ab 2024.

BVT hat den von **Derigo** exklusiv für die Bethmann Bank verwalteten "Ertragswertfonds 8" platziert. Er investiert in ein voll vermietetes Ärztehaus in der Phoenixseestraße 13 in Hörde mit ca. 5.680 qm Fläche. Anleger haben insgesamt 17 Mio. Euro zum Fondsvolumen von 32,4 Mio. Euro beigetragen.

VIVAWEST plant für über 100 Mio. Euro das Modellquartier „Bergmannsgrün“ in Huckarde im Kontext der Internationalen Gartenausstellung 2027 (IGA) Es soll zeigen, wie unter Beteiligung der Mieter neuer und bezahlbarer und klimagerechter Wohnraum geschaffen wird.

Investitionen, die Wachstum und Wohlstand langfristig steigern, nur von den Unternehmen selbst kommen können. Die aber scheinen lt. Umfragen zu mauern: auf lange Sicht zu hohe Energiepreise, zu hohe Steuern und anhaltende Lieferengpässe.

Der Überblick über die Büromarktzahlen von Cubion aus den vier Städten (in alphabetischer Reihenfolge) ergibt:

Für Bochum einen Umsatz von 82.500 qm nach 56.000 im Vorjahr und 71.000 im Durchschnitt der letzten 5 Jahre. Dabei war der Eigennutzeranteil mit 9% relativ gering. Die Leerstandsquote ist noch einmal gesunken von 2,8% auf 2,5%. Die Nettoabsorption betrug + 22.000 qm.

Für Dortmund kam **Cubion** auf 169.000 qm (**BNPPRE** 159.000 qm), incl. dem sehr hohen Beitrag von 69.000 qm durch Eigennutzer, gegenüber 90.000 qm im 5-Jahresdurchschnitt. Der Leerstand blieb fast unverändert niedrig bei 2,9% nach 2,8% im Vorjahr. Die Nettoabsorption betrug + 33.000 qm.

In Duisburg betrug der Flächenumsatz 71.000 qm bei einem 5-Jahresdurchschnitt von 64.500 qm. Hier allerdings lag die Summe im Vorjahr höher bei 80.500 qm dank einem Eigennutzeranteil von 29.000 qm. Der Leerstand stieg etwas stärker von 2,9% auf 3,2%. Die Nettoabsorption blieb 2021 bei 0 qm nach nur 2.000 qm im Jahr zuvor.

Essen lag mit einem Gesamtumsatz von 95.000 qm (**BNPPRE** 93.000 qm) zwar über dem Vorjahresergebnis von 85.000 qm, aber doch deutlich unter dem 5-Jahresdurchschnitt von 125.000 qm. Der Leerstand verdoppelte sich fast incl. Untervermietangeboten auf 7,4%. Die Nettoabsorption betrug hier – 76.000 qm ähnlich hoch wie im Vorjahr mit – 70.000 qm.

D.h. anders als in den Nachbarstädten hat in Essen die Menge der in Anspruch genommenen Büroflächen zum wiederholten Male nicht zu- sondern abgenommen. Dies bedingten u.a. großflächige Abrisse von Verwaltungskomplexen, um ganze Quartiere neu zu überbauen, wie z.B. das ehemalige **RWE**-Gelände für das Projekt „Essen 1“ von **Kölbl Kruse. Tobias Altenbeck** von **Brockhoff Immobilien** verweist in dem Zusammenhang darauf, dass nach dem Zusammenschluss von **Innogy** und **E.ON** und deren Flächenoptimierung an neuen Standorten diverse freigezogene Flächen im Umfang von zusammen mehr als 30.000 qm im Umfeld des Hauptbahnhofs neu in die Vermarktung kamen. Die zwei größten Anmietungen 2021 fanden jedoch nicht dort statt, sondern in der Weststadt, die 22,25% zum Gesamtergebnis beitrug. Hier mieteten eine „Gesellschaft der BRD“ 9.100 qm Fronhauser Straße 50 und unweit davon Fronhauser Straße 40-44 mietete **Vonovia SE** nochmal 8.000 qm. Mietabschlüsse größer als 10.000 qm blieben gänzlich aus. Die Verwaltungen von Industrieunternehmen, die in Essen eigentlich stark vertreten sind, verantworteten jetzt lt. Cubion nur 12.000 qm, lt. **BNPPRE** 14.000 qm und halb so viel wie früher üblich.

Das Dortmunder Ergebnis wurde lt. **BNPPRE** von dem Großabschluss für die **Continental Versicherungsgruppe** über alleine 26.500 qm geprägt. Der wird aber bei Cubion nicht eingerechnet, hier tätigte das IT-Unternehmen **Adesso SE** die größte Anmietung über 11.300 qm an der Freie-Vogel-Str. 385. Die in Dortmund traditionell starken **IuK Technologien** machten denn auch den Löwenanteil der Anmietungen aus, lt. Cubion 35.000 qm oder 35% des gesamten Flächenum-



Düsseldorf

CLS hat die Büroimmobilie Kanzlerstraße 8 mit 9.150 qm Mietfläche von **Alstria** für 25 Mio. Euro erworben. Die Nettoanfangsrendite wird mit 5,1% angegeben. Ankermieter ist der Callcenterbetreiber **Amevida**, weitere die **Kita Kinderparadies** und die IT-Beratung **Consol**. Bei der Transaktion war **Colliers** als Makler tätig.

Barings hat **Savills** mit dem Property Management von rund 15.700 qm Mietfläche der Mixed-Use-Immobilie Zollhof 11-15 / in der Kaistraße 7-9 beauftragt. Zu den Mietern gehören die öffentliche Hand, **Wacom Europe** und **Infor**.

satzes. Das Angebot der Standorte im Stadtgebiet ist vielfältig und ziemlich ausgewogen zwischen dem Citykern, dem Technologiepark, der Stadtkrone Ost sowie Phoenix West bzw. Phoenix See, die alle zwischen 10 und 14% zum Gesamtergebnis beitragen.

In Bochum dominierten – neben der öffentlichen Hand – der Gesundheitssektor, hier die Anmietung des **Grönemeyer-Instituts** über 6.800 qm, und IuK-Technologien mit der **cosinex GmbH** über 5.550 qm im Bereich Gesundheitscampus und **Keysight Technologies** auf Mark 51°7. Nach Lagen dominierten denn auch neben dem Citykern die Universitätsstraße, der Gesundheitscampus incl. RUB und das Areal Mark 51°7, kurzum Standorte, die den von Investoren wie Mietern bevorzugten Neubau noch in größerem Umfang ermöglichen.

Ein solches Potentialgebiet ist auch in Mülheim an der Ruhr der ehemalige Standort von **Wissoll/Tengelmann**, Projektname PARKSTADT MÜLHEIM von **Soravia**. Dort seien bisher rd. 25.000 qm Bürofläche vermarktet worden und für weitere 11.000 qm stünden Abschlüsse bevor, berichtet Brockhoff Office. Diese Zahlen dürften sich demnächst in den Marktberichten der Business Metropole Ruhr **BMR** wiederfinden. ►



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 **Stadtquartier Gneisenau** in Dortmund: Gewerbe, Logistik, Einzelhandel, Freizeit und Wohnen auf einem ehemaligen Zechenstandort.



Auch in Duisburg hat sich das immobilienrelevante Geschehen vom weitgehend fertig gebauten Innenhafen schon seit einigen Jahren auf Neubaufächen um den Hauptbahnhof verlagert mit der Aussicht auf weiteres Flächenpotential auf dem Entwicklungsgebiet „Duisburger Dünen“ südlich des Hauptbahnhofs. Auf den Flächen der **Aurelis** konnte denn auch der größte Abschluss des Jahres 2021 mit der **Novitas Krankenversicherung** über 10.100 qm geschlossen werden und weitere 3.750 mietete in der Nachbarschaft die landeseigene **HSPV NRW** gefolgt von der **DB Netz AG**, die 3.400 qm im „Mercator One“ an der Mercator-



Duisburg Mercator One; Foto: G. Escher

straße anmietete. Dort, wo bereits **Swiss Cargo** residiert, konnte auch der höchste Quadratmeterpreis von 17,50 Euro realisiert werden. In puncto Spitzenmiete ist Duisburg demnach auch „Spitze“ im Revier, denn nur in Essen hält **Marcus Büchte** von Cubion Immobilien eine Quadratmetermiete bis zu 19,00 Euro für erzielbar, realisiert wurden jedoch nur 16,40 Euro. □

LOGISTIK – REGIONALE MARKTDATEN UND TRENDS

Im vergangenen Jahr schlug der Flächenumsatz in der Metropole Ruhr für Logistik- und Industrieflächen wieder alle Rekorde. Kann das immer so weiter gehen?

Welche Rolle spielt Logistik für den Unternehmenserfolg?
 Was muss eine Logistikimmobilie künftig leisten?
 Was bedeutet ESG für Logistikimmobilien?
 Brauchen wir das alles wirklich?
 War bisher alles zu billig?

Dies sind nur einige der Fragen, die die Diskussionen auf der Euroforum Tagung „Die Logistik-Immobilie 2022“ beherrschten. In allen Ballungsregionen in Deutschland und so auch im Ruhrgebiet werden die Flächenreserven knapp [vgl. dazu das Interview mit **Julia Frohne**, Geschäftsführerin der **Business Metropole Ruhr**, zum Thema Gewerbeflächen in dieser Ausgabe]. Die Grundstücks- und Baupreise zie-

hen an, dazu belasten die neuen Vorgaben der Taxonomie nach ESG und allgemeine Probleme wie steigende Energiekosten, gestörte Lieferketten und fehlendes Fachpersonal die Kalkulationen. Auf der anderen Seite wächst der Bedarf an logistischen Dienstleistungen, wie **Uwe Veres-Homm, Fraunhofer SCS**, berichtete. Nach einer kleinen Delle 2019-20 sei der Sektor wieder stärker als das BIP gewachsen, erwartet würden 3-4% p.a. Logistik gilt deshalb als krisenresistente Asset Klasse zumal in Deutschland mit seinen Absatzmärkten und zugleich seiner zentralen Lage in Europa. Der Trend zum Reshoring, die „Neue Seidenstraße“, vernetzte Lieferketten, all' das spreche für den Sektor. Die Mieten aber stellten sich zweigeteilt dar zwischen Preisdumping [das **amazon** mit der eigenen Transportlogistiksparte AGL noch mal toppen will] und Nachhaltigkeitsansprüchen an Standorte und Immobilien, wie **Natalie Weber** von **LIP Invest GmbH** ausführte. Nicht nur LIP, auch andere Entwickler wie Garbe arbeiten daran, Hallen mit Photovoltaik auf den Dachflächen auszustatten sowohl für den Eigenverbrauch wie für den Verbund mit anderen Unternehmen am Standort. Das wäre wiederum ein Argument mehr für eine neue Generation von Gewerbetarifs, wie sie von **Aurelis** bereits betrieben und weiter geplant werden. Zunehmend wird es Spezialfonds für Finanzierung und Betrieb solcher PV-Anlagen geben neben neuen ESG-konformen Fonds für Logistikimmobilien wie dem „ESG European Thematic Income & Growth“ von **Swiss Life Asset Managers** und **BEOS AG**, der jüngst eine Immobilien in den Niederlanden mit einem Anteil an erneuerbarer Energie von 120% angekauft hat.

Zu dem Flächenumsatz für Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland 2021 von insgesamt 8,3 Mio. qm (lt. **CBRE**) trug das Ruhrgebiet lt. **BNPPRE** 683.000 qm bei, plus 2% gegenüber dem Vorjahr und 42% über dem zehnjährigen Durchschnitt. Daran seien vor allem Großabschlüsse beteiligt gewesen wie die der **Berlin Brands Group** (90.400 qm) in Werne, von **Levi Strauss** (67.000 qm) in Dorsten, für deren Ansiedlung gerade die Baugenehmigung erteilt wurde, sowie von **Rhenus** (65.000 qm) in Bönen. Treiber der Nachfrage sei vor allem der Anstieg des E-Commerce, aber auch die durch Engpässe verursachte Umstrukturierung von Lieferketten, wofür kurzfristig Pufferlager gesucht wurden. Die Hälfte des Umsatzes entfiel auf Logistikdienstleister, Produktionsunternehmen trugen 14% bei. Deren Anteil machte deutschlandweit lt. **CBRE** nur 14% aus, wobei die oben erwähnten Pufferlager bei Logistikern nicht gesondert erfasst werden konnten. Das Flächenangebot in der Ruhrregion wertet **BNPPRE** noch günstiger als in anderen Regionen insbesondere durch Brownfield-Entwicklungen, wo auch Neubauten möglich seien. Ein leichter Angebotsrückgang habe jedoch bereits die Mieten spürbar verteuert auf 5,20 Euro/qm



Düsseldorf

Die Personalvermittlung **HAYS AG** mietet für einen Umzug in der Stadt ab Dezember 2022 rund 2.500 qm langfristig im Bürokomplex „Mizal“ Plockstraße/ Völklinger Straße mit einer Gesamtmietfläche von rd. 37.000 qm. **CBRE** war vermittelnd tätig.

Die **BImA** hat für das Informationstechnikzentrum Bund rd. 8.000 qm Bürofläche in der Theodorstraße 109 in Rath bei der Grundstücksgesellschaft **Hoberg & Driesch mbH** angemietet. Die Fläche wurde zuvor von **Vallourec Deutschland** genutzt. **BNP Paribas Real Estate** war durch den Vormieter mit der Vertragsauflösung und Nachvermietung der Flächen beauftragt.

Alpha Real Estate hat in Eller Glogauer Straße 20-28 und Posener Straße 125-131 eine Wohnanlage mit 109 Einheiten von der **Deutsche Wohnen** erworben. Für den Verkäufer war **Clifford Chance** rechtlich beratend tätig. Als technischer Dienstleister war **Forspol** beauftragt.

Values Real Estate hat Geschäftsanteile an der **MI Invest GmbH** erworben. Verkäufer ist deren Gründer und Geschäftsführer **Moritz Ingenhoven**. **MI Invest** ist seit 2010 als Entwickler und Assetmanager in Düsseldorf aktiv und betreut seit 2015 die "Plange Mühle" im Auftrag privater Investoren. Das Ensemble soll durch eine Projektentwicklung ergänzt werden.

Beos hat in Reisholz ein 6,4 ha großes, bebautes Gewerbeareal von dem Joint Venture aus **Centrum-Gruppe** und **Sarias-Gruppe** erworben. Ein Bestandsgebäude mit 5.000 qm Fläche soll saniert werden. Auf dem übrigen Gelände ist der Neubau eines Gewerbeparks mit ca. 30.000 qm Mietfläche geplant. **Colliers** hat die Transaktion verkäuferseitig begleitet.

(+6%) in der Spitze und 4,50 Euro/qm (+7%) im Durchschnitt, was den „stärksten Mietpreisanstieg aller analysierten Logistikregionen“ bedeute.

Letztendlich schlagen sich gestiegene Preise auch im Investmentvolumen nieder, das deutschlandweit auf den Rekordwert 10,2 Mrd. Euro (**CBRE** und **JLL**) bzw. 9,3 Mrd. Euro (**BNPPRE**) bzw. 9,2 Mrd. Euro (**Colliers**) wuchs. Der Sektor habe inzwischen 17 % der Gesamtinvestitionen in Immobilien 2021 ausgemacht. Wenn im Einzelfall für Objekte bis zum 20fachen gezahlt würde, setzte sich die Renditekompression fort auf inzwischen rd. 3 – 3,5% in den Big 7, nur noch geringfügig über dem Bürosektor. Abseits sind höher Renditen möglich, **Catella** kalkuliert mit 4 – 4,5% im eigenen Portfolio. Wie **JLL** berichtet, tätigten 2021 erneut ausländische Investoren 52 % der Ankäufe. Entsprechend dem neuen Trend zu Buy&Hold hätten ausländische Investoren per Saldo so fast zusätzliche 1,8 Mrd. Euro in Logistik-Assets aufgebaut.

Breiten Raum widmete die Euroforum Tagung den vielfältigen Aspekten der Nachhaltigkeit – unverzichtbar aus Investorensicht, um Projekte und deren Finanzierungen ESG –konform aufstellen zu können. ESG ist auch für die Sparte der Gewerbeimmobilien sehr schnell vom „nice to have“ zum „must“ geworden. Dies gilt für die Ausgestaltung der Immobilie selbst von stromsparenden LED-Leuchten über PV-Module bis zum Grünausgleich und Sozialeinrichtungen für Personal und Lkw-Fahrer und -Fahrerinnen. So mahnte **René Kaldenhoven** von **Goldbeck Nord**, dass die digitale Dokumentation (und ggf. Zertifizierung) eines Gebäudes „as planned“ einfach sei, entscheidender aber sei „as built“ und schließlich, um die tatsächlichen Verbräuche zu ermitteln, „as managed“. Darüber seien noch viel zu wenig Daten verfügbar. **Goldbeck** sei dabei, das eigene BIM-Modell als lernendes System auszubauen, das die Qualifizierung eines Objektes als Rohstofflager für Rückbau und Wiederverwendung einbezieht sowie die Gebäudenutzung in der täglichen Praxis. Erst dann sei eine Wertung nach einem hoffentlich mal global einheitlichen Standard wie dem CO2-Fußabdruck möglich. Im Übrigen sei für Logistikimmobilien der jetzt viel diskutierte Standard KfW 40 einfacher darzustellen als z.B. für Bürogebäude.

Daten bzw. deren Nicht- oder unzureichendes Vorhandensein waren ein weiteres breit diskutiertes Thema zumal für bisher kaum bekannte Potenziale innerhalb von Siedlungsgebieten. Es fehle ein bundesweit einheitliches Brownfield-Kataster. Der für die Metropole Ruhr seit mehreren Jahren geführte Gewerbeflächenatlas ruhr.rgis wird dagegen kontinuierlich aktualisiert und gibt nicht nur Nettoflächen, sondern auch ggf. Restriktionen für die Neunutzung an. Flächenmanagement unter der Maßgabe eines sparsamen Flächenverbrauchs ist nur in Abstimmung und Kooperation mit den betreffenden kommunalen und regionalen Körperschaften zu bewältigen. Zum Beispiel waren mit dem Bauantrag für **Levi Strauss** nicht weniger als 19 unterschiedliche Stellen befasst. Je knapper das Gut „Fläche“, desto wichtiger wird es, tatsächliche Bedarfe zu analysieren und Alternativen wie Nachverdichtungen und Mehrstöckigkeit mit zu denken. Im östlichen Ruhrgebiet setzen die Städte Herne und Hamm auf Kombinationen von multimodalen Verkehrszentren am Kanal mit Gewerbeflächen, im GVZ Herne Emscher ebenso wie in dem Multi HUB Hamm, wo 60 ha Fläche gemeinsam mit der Deutschen Bahn auf ehemaligem Rangierbahnhofsareal neu entwickelt werden.

Ankauf **Patrizia** für seinen Fonds "Patrizia Logistik-Invest Europa III" Bei dem ersten Objekt handelt es sich um eine Logistikentwicklung in Hamm, das 72.600 qm in sieben Einheiten in zwei Gebäuden umfasst. Verkäufer ist



Hines. Das Projekt ist mit einer Laufzeit von zehn Jahren vollständig an verschiedene Mieter aus den Bereichen E-



Distributionpark Hamm; Copyright Krüger Consult; Freigabe Patrizia

Commerce, Produktion und Food Delivery vorvermietet. Die im Dezember 2021 fertiggestellten Gebäude wurden mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit entwickelt und streben eine DGNB Platin Zertifizierung an. Die Gebäude verfügen über recycelbare Fassadenelemente, energieeffiziente LED-Beleuchtung, Blockheizkraftwerke und elektrische Ladestationen für Lieferwagen und PKW. □

WO NOCH GEWERBE ANSIEDELN?

Im Ruhrgebiet sind verfügbare Flächen für Gewerbeansiedlungen ein knappes Gut geworden. Wo sieht die Wirtschaftsförderung Business Metropole Ruhr GmbH (BMR) noch oder wieder Spielräume? Ein Gespräch mit der Geschäftsführerin der BMR, Prof. Dr. Julia Frohne.

Frage: Die Ende vergangenen Jahres von der **BMR** veröffentlichte Bilanz des Gewerblichen Flächenmanagements Ruhr, kurz GFM, ist eindeutig: Das Reservoir an Gewerbeflächen ist von insgesamt rd. 2.056 ha Ende 2019 auf 1.636 ha Mitte 2021 geschrumpft. Davon sind aber nur noch 304 ha zeitnah verfügbar und nicht mit Restriktionen behaftet. Dem stehen eine jährliche Inanspruchnahme von rd. 206,8ha (zuletzt 204,5 ha) und eine ungebrochene Nachfrage gegenüber.

Mit anderen Worten: Gleich zu Beginn Ihrer Tätigkeit für die BMR, die sie jetzt seit einem halben Jahr verantworten, sind Sie mit einem fundamentalen Problem konfrontiert. Wie stehen Sie dazu?

Julia Frohne: Gewerbegebiete sind unverzichtbar für die wirtschaftliche Entwicklung des Ruhrgebietes, denn sie sind Jobmotoren. Zwischen 2012 und Ende 2018 entstanden hier 56,2 Prozent der neuen sozialversicherungspflichtigen Ar-

beitsplätze in der Metropole Ruhr, also rund 100.000 Jobs. Aktuell stehen aber nur noch 304 ha kurzfristig und restriktionsfrei zur Verfügung. Diese Situation hat sich nicht unvorhergesehen so entwickelt, die BMR analysiert ja schon seit 2012 mit Fördermitteln des Landes die Entwicklung der Gewerbeflächen. Die jetzt abgeschlossene Phase V des Projektes zeigt erstmals Erfolge, indem seit 2019 333 Neuansiedlungen getätigt wurden. Es zeigt sich aber auch, dass die Weichen neu justiert werden müssen.



Frage: Worauf beziehen Sie das?

Julia Frohne: Aus den statistischen Daten des GFM wird auch ersichtlich, wie stark die Verfügbarkeit in den Städten und Kreisen der Metropole Ruhr differiert. So waren, ohne die Restriktionen zu berücksichtigen, z.B. in Mülheim und Oberhausen Mitte vorigen Jahres aktuell 15 bzw. 17 ha verfügbar, in Dortmund aber 220 ha und im Kreis Wesel 196 ha. Die Region muss deshalb gemeinsam reagieren, um für alle Kommunen ein attraktives Flächenpotenzial vorhalten zu können. Mit den regionalen Kooperationsflächen des RVR besteht die Möglichkeit, der Flächenknappheit entgegen zu wirken.

Frage: Wie definieren Sie Restriktionen?

Julia Frohne: Wir unterscheiden schwerwiegende und geringfügige Restriktionen. Manche Flächen sind stark mit Schadstoffen belastet, auf anderen wie z.B. den Kraftwerksstandorten ist aufgrund von Fundamenten eher der Baugrund das Thema. Wiederum andere Standorte sind zu kleinteilig, schlecht erschlossen oder topografisch ungeeignet. Auch die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer stellt für die Entwicklung vieler Standorte eine Restriktion dar. Der Anteil mit gravierenden Mobilisierungshemmnissen an den 1.636 ha beläuft sich auf gut 62%. Dieser Anteil ist damit von nur einem Drittel (33,6%) 2012 bis heute kontinuierlich gestiegen, denn die restriktionsfreien Flächen wurden eher vermarktet. Wichtig ist zu wissen, dass Brachflächen zuletzt bereits rund 70% der vermarkteten Flächen ausmachten, weil andere nicht mehr im gesicherten Umfang zur Ver-



Düsseldorf

Die irische **Dalata Hotel Group** ist neuer Betreiber des Hotels **Nikko Immermannstraße 41** und hat einen Mietvertrag mit **Art-Invest Real Estate** abgeschlossen über eine garantierte Festmiete sowie eine umsatzbasierte variable Miete. Die Mietdauer beträgt 20 Jahre, mit zwei Verlängerungsoptionen.

Duisburg

Aurelis Real Estate hat den Auftrag zum Bau des neuen Gebäudes für die **Novitas BKK** mit ca. 20.700 qm BGF auf acht Ober- und zwei Untergeschossen am Hauptbahnhof erneut an die **HOCHTIEF Building-Niederlassung NRW** vergeben. Das sechste Obergeschoss kann noch angemietet werden. Angestrebt wird das Zertifikat **DGNB- Gold**.

Die **Xella International GmbH** hat, beraten von **Colliers**, ihren Mietvertrag über rund 8.000 qm Bürofläche in der Düsseldorfer Landstraße 395 langfristig verlängert. Die Eigentümerin der Immobilie, die **ETC Property Investments SA**, wurde von **Anteon** beraten.

Essen

Die **Deutsche Investment** hat für den neu aufgelegten Spezial-AIF "**Deutsche Investment – Büro II**" das Bürogebäude Friedrichstraße 45-47, Am Europa-Center 8-10 und Am Fernmeldeamt mit rd. 14.000 qm Bürofläche für rd. 36,3 Mio. Euro erworben. Aktuell beträgt der Leerstand rd. 22%. Der Käufer wurde von **Kucera Rechtsanwälte** und **Canzler** beraten, **Anteon** war für den Verkäufer **Blackstone** tätig.

Brockhoff RETAIL konnte den Verkauf des Büro- und Geschäftshauses Limbcker Straße 39-43 mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.310 qm von privat an eine private Investorengesellschaft aus Berlin vermitteln. Ankermieter ist das **Schuhhaus Grüterich**.

fügung stehen. In Essen und Gelsenkirchen sind schon seit 2015 keine Freiflächen mehr gewerblich in Anspruch genommen, aber rd. 19 bzw. 26 ha Brachen vermarktet worden.

Frage: Hat sich die Pandemie bemerkbar gemacht?

Julia Frohne: Bisher noch nicht, im Gegenteil. Die Inanspruchnahme von rund 421 Hektar Fläche in dem Zeitraum zeigt, dass das Interesse auch in der Pandemie groß war. Dabei lag der Sektor Verkehr und Lagerei mit 85 ha bzw. 27,5% des gesamten Flächenumsatzes weit vor dem verarbeitenden Gewerbe mit 38 ha und der Energieversorgung mit 29 ha. Das heißt aber nicht, dass wir schon Entwarnung geben können. Ansiedlungen sind langfristige Projekte. Ob die Pandemie sich noch bemerkbar macht, werden wir in erst in einigen Jahren genau wissen.

Frage: Verschärft die Nachfrage den Wettbewerb um bestimmte Flächen?

Julia Frohne: Der Druck, Flächen mit Restriktionen aufzubereiten, wächst. Das macht es den Kommunen teilweise schwerer, mitzuhalten. Dafür braucht es neue Fördermöglichkeiten und neue Zugänge zu Förderungen, damit Kommunen Gewerbegebiete leichter mit den Qualitätsansprüchen für eine nachhaltige Entwicklung durchsetzen können.

Frage: Worin besteht die Aufgabe der BMR in diesem Kontext?

Julia Frohne: Die Themen sind vielfältig. In der Region unterstützen wir die Kommunen dabei, Gewerbegebiete zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Zum Beispiel durch Nachverdichtung. Hier geht es darum, voneinander zu lernen und sich auszutauschen. Ein wichtiges Feld aber bleiben in diesem Zusammenhang die regionalen Kooperationsstandorte, wo etwa durch Flächentausch bis zu 1.200 ha mobilisiert werden können. Nach außen vermarkten wir die Metropole Ruhr als spannenden Standort, schließlich sind wir aus Sicht von Investoren ein Markt mit fünf Millionen Kunden, verkehrsgünstig gelegen und mit einer starken Hochschullandschaft, die Fachkräfte ausbildet. Darüber hinaus stehen bei uns neue Schwerpunktthemen auf der Agenda wie die Kreislaufwirtschaft, das Zusammendenken von Produktion und Logistik, das Wassermanagement und die Wasserstofftech-



Das frühere Zechenareal Emil-Emscher ist Teil des interkommunalen Entwicklungsprojekts "Freiheit Emscher" zwischen den Städten Essen und Bottrop. Freigabe BMR



Essen

Union Investment hat rd. 1.400 qm Ladenfläche im denkmalgeschützten Büro- und Geschäftshaus Kettwiger Tor an den Online-Elektronikhändler **Coolblue** vermietet. Die 2013-14 nach DGNB Gold sanierte Immobilie ist im Bestand des Fonds **Uninstitutional German Real Estate**.

Panattoni entwickelt in Bergeborbeck auf 22.000 qm Grundstück den Gewerbepark „City Dock Essen“ mit insgesamt 15.200 qm Mietfläche, geplante Fertigstellung Q3/2022. **Brockhoff LOGISTICS** ist mit der Vermarktung beauftragt.

Die Agenturgruppe **Brandfit GmbH** hat durch Vermittlung von **RUHR REAL** 1.500 qm Bürofläche im Objekt Schnabelstraße 1 angemietet.

Gelsenkirchen

VIVAWEST hat zum Jahreswechsel 1.090 Wohnungen der **Dr. Albert Speck & Haus Baden GbR** und der **Rhein-Beton GmbH** aus Köln übernommen. Die Gebäude werden unter dem Namen „Haus Baden“ geführt und sind größtenteils als altengerechte Seniorenwohnanlagen konzipiert. Die Bewirtschaftung geht von März an sukzessive an **VIVAWEST** als langfristigen Bestandshalter über.

Hamm

Patrizia hat für den Fonds "**Patrizia Logistik-Invest Europa III**" zwei Logistikobjekte mit insgesamt 100.600 qm Mietfläche für rd. 139 Mio. Euro erworben, darunter den von **Hines** entwickelten DistributionPark in Hamm, Mieter dort **Arvato Supply Chain Solutions** und **Advansa** sowie der Lieferdienst **Picnic**. **Patrizia** wurde von **Hogan Lovells**, **GSK Stockmann** und **Orange Recon** beraten, **CBRE** vermittelte den Abschluss mit **Hines**.

nologie, für die wir eine neue Koordinierungsstelle gemeinsam mit dem RVR eingerichtet haben.

Frage: Setzen Sie auch auf Digitalisierung?

Julia Frohne: Digitalisierung und Vernetzung sind unverzichtbar. Als großer Erfolg erweist sich unsere digitale B2B-Matchingplattform <https://matchmaker.ruhr> mit inzwischen rd. 4.000 registrierten Nutzern und Nutzerinnen aus Unternehmen und Start-ups, die auch die Möglichkeit für digitale Events und internationalen Austausch bietet. Ebenso stärken unsere internationalen „Innovation Bridges“ das Innovationspotenzial im Ruhrgebiet, jetzt auch nach Nordamerika oder ganz neu in die Niederlande. Das trägt dazu bei, neben den Konzernen auch die bestehenden 100 sog. Hidden Champions im Ruhrgebiet und ihr Innovationspotential besser als bisher sichtbar zu machen. Von den rd. 410.000 Studierenden und Auszubildenden, die an Hochschulen und Berufskollegien im Ruhrgebiet den Weg in ihre berufliche Zukunft erlernen, müssen noch mehr ihren Arbeitsplatz in unserer Region finden. Hier wollen wir enger mit den IHKs und Hochschulen zusammenarbeiten und dafür muss auch unser internationaler Auftritt gestärkt werden.

Frage: Wird die BMR sich an der kommenden Immobilienmesse MIPIM in Cannes beteiligen?

Julia Frohne: Wenn die Messe stattfindet, dann ja, mit NRW Global Business auf der gewohnten Standfläche [Hall Riviera 8]. Diesmal präsentieren wir uns dort nicht nur zweisprachig deutsch und englisch, sondern als Referenz an das Gastland auch auf Französisch. □

TRINKHALLEN IM RUHRGEBIET GESUCHT

Für den diesjährigen „Tag der Trinkhallen“ im Ruhrgebiet am 6. August 2022 läuft die Anmeldephase. In Aussicht steht ein buntes Programm, spannende Begegnungen und echte Budenkultur für 50 ausgewählte Trinkhallen. ▶



Quelle: RTG/Kreklau



Am 6. August 2022 von 15 bis 22 Uhr findet ruhrgebietsweit wieder der „**Tag der Trinkhallen**“ statt. Zum dritten Mal soll damit die harte Arbeit der Betreiber:innen gewürdigt werden, die oft über die gängigen Öffnungszeiten hinausgeht, und ihre Bedeutung für die Nahversorgung in den Stadtvierteln früher und heute hervorgehoben werden. Die **Ruhr Tourismus GmbH (RTG)** ruft alle Büdcheninhaber:innen auf, an diesem „Feiertag der Budenkultur“ mitzuwirken und ihre Trinkhalle ins Rennen zu schicken. Das Prinzip ist dabei das gleiche wie bei den letzten beiden Malen: Wer sich anmeldet, sollte möglichst einen eigenen Beitrag leisten, um den Tag zu etwas Besonderem zu machen. Das kann eine künstlerische Einlage sein, aber auch der Verkauf von selbstgebackenem Kuchen oder Würstchen vom Grill. Alle angemeldeten Trinkhallen werden kostenlos mit einheitlichen Erkennungszeichen ausgestattet und auf einer virtuellen Karte verortet. Das Kulturprogramm wird von der RTG finanziert und organisiert. Wie in den Vorjahren ist die Teilnahme an den Veranstaltungen kostenlos und alles findet draußen statt. □

Bewerbungen bis 11. März 2022 unter www.tagdertrinkhallen.ruhr

PROJEKTE DES MONATS

Mixed Use mit Tresor – vier Filialen der Deutschen Bundesbank im Ruhrgebiet

Nach Fertigstellung des Neubaus der Deutschen Bundesbank in Dortmund wurden vier bislang im Ruhrgebiet betriebene Filialen aufgegeben. Nun stehen rund 4.200 qm Wohnfläche und 12.500 qm Nutzfläche zum Verkauf.

Auf der Expo Real 2021 wurden die Objekte in Bochum, Dortmund, Essen und Hagen öffentlich als verfügbare Immobilien präsentiert. Vier Standorte, vier Immobilien und überall derselbe Nutzungsmix aus Betriebs- und Tresorräumen in

Erdgeschoss und Untergeschossen, Wohnungen in Obergeschossen oder Seitenflügeln und dazwischen Schalterhallen und Büros. Wir haben uns die Objekte, die noch bis vor wenigen Wochen in Betrieb waren und auch „betriebsfertig“ aussehen, vor Vertriebsstart angeschaut.

Ein Verwaltungsteil mit Büroräumen fehlt ebenso wenig wie Wohnungen für Hausmeister und Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Der Erhaltungszustand der Häuser ist gepflegt und sie liegen zentral und gut erreichbar. Einige der langfristigen Mietverhältnisse für Wohnungen bestehen weiter über den Auszug der Bundesbank hinaus.

Dennoch stellt jede dieser vier ganz und gar nicht alltäglichen Immobilien eine Welt für sich dar. Jedes der Bauwerke bietet ein anderes Erscheinungsbild. Dazu hat die Filiale Bochum das größte Grundstück, Essen die größte Nutzfläche, Dortmund die meisten Wohnflächen und Hagen den einzigen Tresor mit LKW-Tor. Das sind im Verkauf vier unterschiedliche Denksportaufgaben, die aber zunächst einmal durch einen Paketverkauf an Interessenten ausgegliedert werden sollen. Während in früheren Zeiten bei Verwertung von Bankgebäuden oft die Frage gestellt wurde, was mit den Tresoren zu machen sei, stellen die sich heute eher als Asset für ein eigenes Geschäftsmodell dar. Der Bedarf an sicheren Lagerflächen für Kunst, Wertsachen, Medikamente, sensible Unterlagen oder auch Daten bzw. IT wächst. Ein mit LKW befahrbarer Tresor dürfte einzigartigen Möglichkeiten z. B. für großvolumige Kunst oder fahrbare Pretiosen eröffnen. Auf jeden Fall sind Phantasie und Ideen gefragt. Das eröffnet aber Chancen.

Aber der Reihe nach:

Dortmund: Die älteste von den vier ehemaligen Filialen der **Deutschen Bundesbank** (Foto unten) geht auf das Jahr 1954 zurück. Sie entstand demnach nicht lange nach Ein-



Filiale Dortmund; Foto: Nils Thies



Filiale Dortmund; Foto: Nils Thies

führung der neuen deutschen Währung, der D-Mark. Das würde als Grund für die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt noch nicht ausreichen, wäre da nicht der Architekt Wilhelm Kreis, der nicht zuletzt in Düsseldorf mit dem Ehrenhof prominent vertreten ist. Hier am Hiltropwall schuf er ein perfektes Pendant zu der damaligen Verwaltung der Thier-Brauerei, dem heutigen Eingang zur Thier-Galerie. Städte-

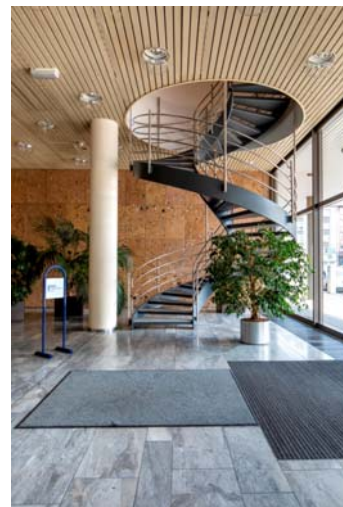
baulich gehört das Ensemble zusammen und soll auch künftig mit den langgestreckten Lochfassaden in Muschelkalk so erhalten bleiben. Die Bundesbank zeigt sich in streng symmetrischer Aufteilung beidseits des Haupteingangs unter weit ausladendem Vordach. Von dort grüßt die Figur der „Fortuna“ in Goldbronze den Eintretenden, Glück verheißend. Ähnlich wie der Architekt Wilhelm Kreis war auch der Bildhauer **Gerhard Marcks** ein namhafter Repräsentant einer gemäßigten, sachlichen Moderne, wie sie in den frühen Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg noch vorherrschte, erst recht für ein hoheitliches Gebäude wie die Vertretung der Deutschen Bundesbank und Hüterin des neuen Geldes. Was an welcher Stelle im Inneren vor sich ging, bleibt von außen unsichtbar bis auf die beiden Treppenhäuser an den Schmalseiten dieses homogenen Baublocks. Sie erschließen die 12 Wohnungen mit rd. 1.500 qm Fläche in den Obergeschossen und nur hier sind auch die bauzeitlichen Treppenläufe mit ihren filigranen Metallgeländern in schwarz und Gold erhalten. Die Tresorräume in den zwei Untergeschossen sowie die Innenausstattung der Nutzflächen der Bank wurden später eingebaut bzw. verändert.

Die drei anderen Filialen wurden alle erst in den 1980er Jahren errichtet. In **Hagen** erinnert die Leichtigkeit des voll ver-



Filiale Hagen; Foto: Nils Thies

glasten flachen Kubus, der, straßenseitig auf schlanken Rundstützen aufgeständert, fast zu schweben scheint, an die Architekturauffassung der 1950er Jahre. Aus dem ebenerdigen Foyer führt denn auch eine elegante Wendeltreppe in die eigentliche Schalterhalle darüber, während zwischen den Stützen Platz genug ist für die – extra gesicherte - Einfahrt in den rückwärtigen Hof. Von hier aus werden die Tresorräume erschlossen und die geschwungene



Filiale Hagen; Foto: Nils Thies

Rampe als Auffahrt zu den Privatgaragen auf dem Dach des Kubus. Daneben der Hauseingang zu den Wohnungen, die in einem dreigeschossigen steinernen Block dem Glaskubus aufgesetzt sind. Die Trennung der Funktionen, die in Dortmund hinter der einheitlichen Front verborgen bleibt, liegt hier in Hagen offen zu Tage. Planender Architekt war diesmal **Kurt Mühlhoff** aus Kleve.

Als in **Bochum** der Neubau entstand, war die Universitätsstraße noch eine Ausfallstraße aus der City nach Süden



Filiale Bochum; Foto: Nils Thies

zur neuen Ruhruniversität. Heute ist der Standort voll integriert und vor allem für Verwaltungen und Schulungseinrichtungen beliebt. Das früher eher offene Gelände berücksichtigte der Duisburger Architekt Helmut Kohl mit dem Konzept eines Terrassenhauses mit gärtnerisch angelegten Innenhöfen. So stufen sich die Etagen, ablesbar an den umlaufenden Geschossbändern in Waschbeton, von Süd nach Nord bis zu fünf Geschossen in die Höhe. Innen überzeugt die weiträumige ebenerdige Schalterhalle unter ihrer Kassettendecke, in die Belichtung und Belüftung integriert sind. Die Ausdehnung der überbauten Grundfläche zeigt sich erst rückwärtig mit Blick aus den



Mülheim a.d. Ruhr

Die **Hoffmeister-Gruppe** hat das Bürogebäude Leineweberstraße 18-20 mit rd. 5.100 qm Gesamtmietfläche an ein österreichisches Family-Office verkauft. Die 1989 von der **Dresdner Bank AG** erbaute Immobilie ist vollständig an die **Stadt Mülheim** vermietet. Außerdem erwarb ein FinTech-Unternehmen aus Norddeutschland eine 2016 erbaute Kita in der Innenstadt. **Hackenberg & Co.** hat die Transaktionen vermittelt.

Covivio schafft in seiner Wohnanlage „Auf dem Bruch“ durch Dachaufstockung 60 neue Mietwohnungen. Parallel werden die 30 Bestandsgebäude modernisiert, Gesamtinvest ca. 15,2 Mio. Euro.

Oberhausen

RUHR REAL vermittelte dem Betreiber von Design-Apartments **limehome GmbH** Flächen im ehemaligen **Volksbank**-Gebäude. Dort sollen bis Ende Juni 2022 auf drei Stockwerken 23 Design Suiten mit 22 bis 45 qm Fläche entstehen.

Ratingen

CUBION Immobilien AG hat den Verkauf von ca. 12.000 qm Hallen- und Büroflächen im Gewerbegebiet Tiefenbroich, Harkortstraße 25 von privat an ein internationales Family-Office vermittelt.

Recklinghausen

Brockhoff INVEST hat im Auftrag eines Privateigentümers das Objekt „Am Stadion 40“ mit knapp 2.500 qm Hallen- und 5.500 qm großen Grundstück an die **SLT Grundstücks- und Verwaltungs GmbH** verkauft. Diese war mit ihrer Tochtergesellschaft **SLT Verkehrstechnik** in unmittelbarer Nähe ansässig und hat die Immobilie zur Selbstnutzung erworben.

oberen Wohnebenen auf die teils begrünte Dachfläche des Erdgeschosses und in die Höfe. Fast wirkt der Bau damit wie ein Echo auf die zehn Jahre zuvor entstandene Ruhruniversität in ihrer Schichtung von Infrastruktur und Funktionen und dazwischen den charakteristischen stillen Höfen.



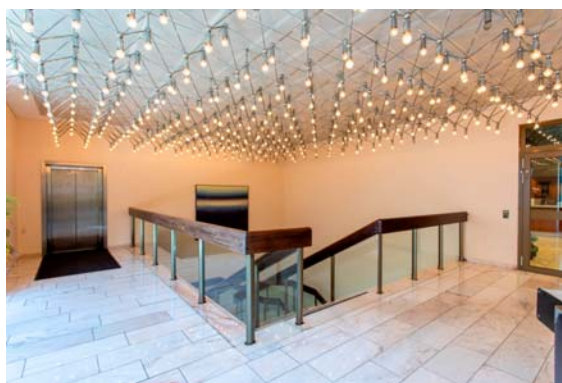
Filiale Bochum; Foto: Nils Thies

In **Essen** ist die städtebauliche Situation wieder eine ganz andere, denn das Grundstück Ecke Moltkestraße zur Schinkelstraße bildet den Eingang zu dem bau- und stadthistorisch bedeutenden Moltkeviertel. Zu dem Bestand dort gehört auch die Villa aus dem Jahr 1925, die dem Neubau für die Bundesbank angegliedert, aber baulich als Solitär freigestellt blieb. Direkt gegenüber liegt das traditionsreiche Robert-Schmidt-Berufskolleg mit Uhrturm, das auf die 1907 von



Filiale Essen; Foto: G. Escher

Edmund Körner entworfene Polytechnische Hochschule zurückgeht. Für den Neubau setzten die Essener Architekten **Budde - Gutsmann - Jung u. Partner** auf einen geschlossenen Baukörper, den in regelmäßigen Abständen dreiseitige Erker mit zeittypischer Verglasung in dunkel eloxierten Alurahmen gliedern. Die Zeile der Wohnungen oben auf dem Flachdach mit Vorplatz und großzügigen Terrassen könnte fast als nachträgliche Aufstockung interpretiert werden, war aber bereits damals, als sonst noch das Credo der Funktionstrennung galt, Teil des Konzepts.



Filiale Essen; Foto: Nils Thies

Chance und Herausforderung: Gerade der Aspekt der Funktionsmischung gepaart mit intelligenten internen Erschließungen könnte den vier Immobilien ein breites Nachnutzungsspektrum eröffnen. Der Wohnwert ist, einige Mo-



denisierungsmaßnahmen vorausgesetzt, überall unbestritten, die Tresorräume gewährleisten sichere Verwahrung ob für Server, Kunst und Preziosen oder in Hagen sogar für Oldtimer, und die meist flexibel teilbaren Büroetagen erlauben die Anpassung an aktuelle wie künftige Bürokonzepte, aber auch an halböffentliche Nutzungen für medizinische und soziale Einrichtungen. Dass sich darüber hinaus Erhalt und Weiternutzung für ESG-konforme Investitionen geradezu anbieten, dürfte inzwischen allgemein einleuchten. □

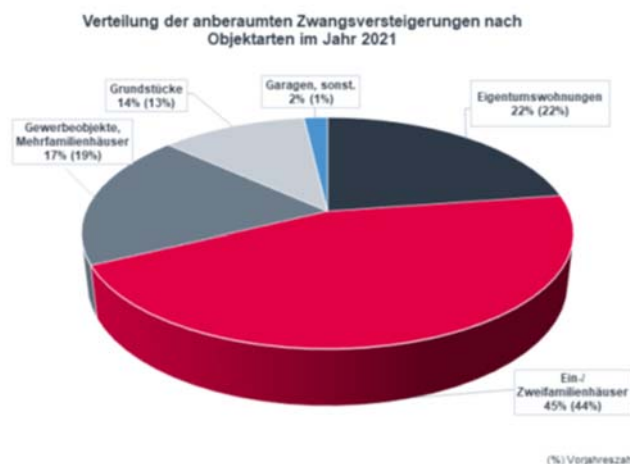
ZAHLE DER PLEITEN BISHER NOCH GERING - MIT BETONUNG AUF „NOCH“

Gemessen an der Anzahl der Zwangsversteigerungen und der 2021 verhandelten Verkehrswerte zieht die Ratingagentur Argetra GmbH eine gemischte Bilanz: Die zu erwartende Insolvenzwelle sei bisher durch Coronahilfen unterdrückt worden. Das größere Risiko drohe aber mit der Zinswende.

Der Europäische Systemrisikoprüfer, so zitiert die Argetra in ihrem Jahresbericht für 2021, habe bereits 2019 nachhaltige Vorgaben für die Wohnkreditvergabe kommuniziert. Demnach wird ein Eigenkapitalanteil von mind. 20% des Kreditvolumens, ein maximaler Schuldendienst von 30 bis 40% des monatlich verfügbaren Nettoeinkommens und eine Laufzeit von höchstens 35 Jahren als Grenzwerte empfohlen. Tatsächlich aber habe derzeit jeder zehnte neu vergebene Kredit eine Laufzeit von länger als 35 Jahren, betrage der Schuldendienst mehr als 40% des verfügbaren Einkommens und bei sechs von zehn Krediten liege der Eigenmittelanteil unter 20%. Riskanter noch: 40% der Kredite seien zu einem variablen Zinssatz vergeben, günstig in der Niedrigzinsphase, aber wehe die Zinsen steigen. Dann dürfte so mancher Immobilienraum bei der Zwangsversteigerung landen zumal die Bau- und Grundstückskosten ungebremst steigen. Gleichzeitig stieg die Zahl der Insolvenzfälle lt. **Creditreform** auf 122.100 nach nur 76.730 im Jahr zuvor. **Argetra** rechnet demnach damit, dass auch die Zahl der Immobilien, die zur Zwangsversteigerung kommen, steigen wird, auch wenn derzeit noch etwa die Hälfte der Objekte vor der Versteigerung freihändig verkauft werde.

Aus den Veröffentlichungen von knapp 500 deutschen Amtsgerichten resultiert eine Gesamtzahl von 13.163 Immobilien (Vj. 14.800) mit einem Verkehrswert von insgesamt 2,92 Mrd. Euro (Vj. 3,15 Mrd). Daran hat NRW als bevölkerungsreichstes Land einen Anteil von 22%. Wie in den Vorjahren auch konzentrierten sich 2021 die meisten Termine in der Mitte Deutschlands in einem Streifen von West nach Ost. Durchschnittlich waren bundesweit 32 (Vj

36) von 100.000 Haushalten von Zwangsversteigerungen betroffen. Ebenfalls wie in den Vorjahren machten Ein- und Zweifamilienhäuser gefolgt von Eigentumswohnungen den größten Anteil aus. Auch der Trend bei den Versteigerungsgründen setzte sich fort, 33% aller Termine betrafen Teilungsversteigerungen.



Quelle: Argetra

Der Bundesdurchschnitt der Verkehrswerte lag bei 222.165 Euro (Vj. 212.266 Euro). Rückläufige Werte verzeichneten Berlin, Schleswig-Holstein, Bremen, Thüringen, Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland, in den übrigen Bundesländern wurden sie höher angesetzt als im Vorjahr.

In den Ruhrstädten blieb die Anzahl der Termine meist im unteren zweistelligen oder sogar einstelligen Bereich, aber die Verkehrswerte wurden häufig höher angesetzt. Nur in Gelsenkirchen kamen 44 Eigentumswohnungen zur Versteigerung, 46 (Vj. 37) in Essen und 91 (Vj. 82) in Duisburg. In Essen schlugen sie auch noch wesentlich teurer zu Buche mit 4,6 Mrd. Euro, einem Plus von fast 70% gegenüber der Vorjahressumme. Nur in Duisburg sank der Verkehrswert bei 11 % mehr Terminen um 15,3%. In Dortmund halbierte sich die Anzahl der Eigentumswohnungen fast, die Summe der Verkehrswerte fiel aber mit 2,5 Mrd. Euro nur um 195 niedriger aus und die 24 Ein- und Zweifamilienhäuser (Vj. 19) schlugen mit einem Plus von satten 81,37% zu Buche, in Summe 10,7 Mio. Euro. In Düsseldorf wurden die 13 Ein- und Zweifamilienhäuser für 8,4 Mio. Euro aufgerufen. Mehrfamilienhäuser kamen insgesamt nur sehr selten zur Versteigerung, in Gelsenkirchen zweimal, in Oberhausen sechsmal. In Essen wurden die 12 Mehrfamilienhäuser auch wieder mit spürbar höheren Verkehrswerten aufgerufen, in Summe ca. 4,4 Mio. Euro, aber gegenüber den 10,8 Mio. Euro für acht Mehrfamilienhäuser in Düsseldorf ggf. doch wieder eine günstigere Option. □



Remscheid

Die **Real I.S. AG** hat für den Immobilien-Spezial-AIF „**Themenfonds Deutschland II**“ das „Quarto“ genannte Logistikportfolio mit vier Objekten von der **W&B Projektportfolio GmbH** erworben, darunter zwei nach KfW-55-Standard in Essen und Remscheid. Alle vier werden von dem Osnabrücker Autoteilehändler **WM** genutzt. **Flos Capital Real Estate** hat vermittelt, **Görg Rechtsanwälte** und **Drees & Sommer** waren beratend tätig.

Unna

Carestone plant in Hemmerde den Neubau einer Seniorenwohnanlage mit 4.649 qm BGF und Platz für 51 Einheiten für betreutes Wohnen sowie eine Tagespflege, ergänzend zu der bestehenden stationären Pflege des **Vereins Bürgerhilfe Landesverband Niedersachsen e.V.**, der auch die neue Anlage betreiben wird.

Witten

Values Real Estate aus Hamburg hat das Gesundheitszentrum "Centrovital" in Annen mit rd. 5.000 qm Mietfläche für den Fonds "**Values Health Invest**" erworben. Bei der Transaktion waren **Hackenberg & Co.** sowie **Daniel Gewerbeimmobilien** beratend beteiligt.

Weitere Nachricht

Unter den Finalisten für die **MIPIM Awards 2022** ist kein Objekt / Projekt aus Deutschland, aber immerhin ein deutsches Unternehmen mit einem deutschen Architekturbüro: **Siemens Healthineers Campus Bangalore**, India, mit **Eller + Eller Architekten GmbH**, Düsseldorf in der Kategorie „BEST FUTURA MEGA PROJECT“ mit 175.000 qm BGF auf 4,56 ha Campusareal.

BILANZEN

GLS-Bank – Wachstumskurs ungebrochen

Das strikt auf soziale und ökologische Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftsmodell der **Genossenschaftsbank GLS** mit Hauptsitz in Bochum trifft auf zunehmendes Interesse. Die Bilanz 2021 weist ein um 15% auf 321.000 gestiegenes Kundenkontingent und um 25% gestiegene Mitgliederzahlen der Bank aus. Auch die Bilanzsumme stieg um 15% auf 9,23 Mrd. Euro und der Bilanzgewinn nach Steuern um 13,5% auf 7,4 Mio. Euro. Den Kundeneinlagen von 7,6 Mrd. Euro standen Kundenkredite von 4,4 Mrd. Euro gegenüber. Aus dem Kreditneugeschäft flossen Gelder zu 30% in sozial-ökologisches Wohnen, zu 23% in Erneuerbare Energien und zu 15% in die nachhaltige Wirtschaft, 14% in Soziales und Gesundheit, 10% in Bildung und Kultur und 8% in Ernährung. Die nachhaltige Landwirtschaft wird u.a. mit dem BioBodenfonds unterstützt, der es ermöglicht, landwirtschaftliche Flächen für den Bio-Landbau zu sichern. Anlagen in die verschiedenen GLS-Fonds, darunter den Klimafonds und den Mikrofinanzfonds, wuchsen zum Stichtag 31.12. 2021 im Jahresvergleich um 63 % auf 1,6 Mrd. Euro.

Der Vorstandsvorsitzende **Thomas Jorberg** nutzte die Gelegenheit der Bilanzpressekonferenz, um zum wiederholten Male auf die Brisanz der Lage mit wachsenden und sich gegenseitig verstärkenden Risiken hinzuweisen. Die bisherigen Systeme hätten in vielerlei Hinsicht ihre Grenzen erreicht. Deshalb genüge es nicht mehr Symptome zu lindern. Die bisherige EU-Taxonomie aber sende die falschen Zeichen und fördere das Greenwashing zumal die finanzwirtschaftlichen Anforderungen nur für Großunternehmen verpflichtend seien und den besonders in Deutschland starken Mittelstand ausblendeten. Geldströme seien wirksam nur durch realwirtschaftliche Rahmensetzung lenkbar.

Von der Politik erwartet er u.a.

- die Schaffung eines vertrauenswürdigen EU Siegels für grüne Geldanlagen
- Integration der Physischen und Transitorischen Risiken in die Bonitäts- und Risikosteuerung bei Finanzinstituten. Eine Analyse der Green Assets im Stresstest für Banken werde vermutlich einen noch geringeren Anteil ergeben als bislang angenommen.
- Entsprechend vollumfängliche Renovierung der Taxonomie
- Klare Präferenz: Wind auf die Fläche, Photovoltaik auf die Dächer.
- Nutzung des global hohen Preisniveaus auf den Energiemärkten zur Transformation
- Sozialer Ausgleich für Geringverdienende

HAMBORNER REIT AG - Vorläufige Geschäftszahlen auf Vorjahresniveau

2021 sind die Miet- und Pächterlöse um 4,3% auf 84,4 Mio. Euro zurückgegangen und der FFO um 4,5% auf 53,1 Mio. Euro. Positiv wirkte sich dank einem weiterhin sehr niedrigen Leerstand von 1,9% der Bewertungszuwachs der Bestände aus mit einem Plus von 4,8% sowie der Anstieg des NAV je Aktie um 9,6% auf 12,11 Euro. Der Jahresüberschuss sank um 9,3 Mio. Euro auf 54,3 Mio. Euro. Der Hauptver-



sammlung wird eine Dividende von 0,47 Euro je Aktie auf Vorjahresniveau vorgeschlagen.

Das Unternehmen sieht das solide Vermietungsgeschäft sowie den Erfolg der Portfoliobereinigung dadurch bestätigt, dass die Eigenkapitalquote zum Stichtag 31.12.21 auf 61,0% angestiegen sei und sich der LTV von 44,5% auf 41,3% reduzierte. Das Veräußerungsvolumen belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf insgesamt 132,3 Mio. Euro gegenüber Ankäufen für zusammen 79,6 Mio. Euro, darunter ein Baumarkt in Freiburg, dessen Besitzübergang noch in diesem Quartal vorgesehen ist. Nach Verkauf von zwei weiteren Objekten machten innerstädtische Geschäftshäuser nur noch 2,3% des Portfolios aus. □

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.

Firmen und Personen

Adesso (4), Alpha Real Estate (7), Alstria (5), amazon (6), Amevida (5), Anteon (9), Argetra (14), Art-Invest Real Estate (9), Arvato (10), Aurelis Real Estate (3,6,9), Barings (5), Beos (6,7), Berlin Brands Group (6), BlmA (7), Blackstone (9), BMR (5,6,8), BNPPRE (3,6,7), Brandfit (10), Brockhoff (4), Brockhoff (9,10,13), Budde - Gutschmann - Jung u. Partner (13), BVT (4), Canzler (9), Carestone (15), Catella (7), CBRE (6,10), CBRE (7), Centrum (7), Clifford Chance (7), CLS (5), Colliers (5,7,9), Consol (5), Continentale Versicherungsgruppe (4), Coolblue (10), cosinex (5), Covivio (13), Creditreform (14), Cubion (4,13), Dalata Hotel Group (9), Daniel Gewerbeimmobilien (15), DB Netz (6), Derigo (6), Deutsche Bundesbank (11), Deutsche Investment (9), Deutsche Wohnen (7), Dr. Albert Speck & Haus Baden (10), Drees & Sommer (15), Dresdner Bank (13), E.ON (4), Eller + Eller (15), ETC Property Investments (9), Europa-Center (9), Flos Capital Real Estate (15), Forspol (7), Fraunhofer (6), Gesellschaft der BRD (4), Goldbeck Nord (7), Görg Rechtsanwälte (15), Grönemeyer Institut (5), GSK Stockmann (10), GSL Bank (15), Hackenberg & Co (13,15), Hamborner Reit (15), Hays (7), Hines (10), Hines (8), Hoberg & Driesch (7), Hochtief (9), Hoffmeister Gruppe (13), Hogan Lovells (10), HSPV (6), Infor (5), Innogy (4), JLL (7), Keysight Technologies (5), Kita Kinderparadies (5), Kölbl Kruse (4), Kucera Rechtsanwälte (9), Levi Strauss (4,6), limehome (13), LIP Invest (6), luk Technologien (4), MI Invest (7), Novitas Krankenversicherung (6,9), Orange Recon (10), Panattoni (10), Patrizia (10), Patrizia (7), Picnic (10), RAG Montan Immobilien (5), Real I.S. (15), Rhein-Beton (10), Rhenus (6), RTG (11), Ruhr Real (10,13), RWE (4), Sarras Gruppe (7), Savills (5), Schuhhaus Grüterich (9), Siemens (15), Siemens Mobility (4), SLT Grundstücks- und Verwaltung (13), Soravia (5), Swiss Cargo (6), Swiss Life AM (6), Union Investment (10), Vallourec Deutschland (7), Values Real Estate (15), Values Real Estate (7), Vereins Bürgerhilfe Landesverband Niedersachsen (15), Vivawest (6), Volksbank (13), Vonovia (3,4), W&B Projektportfolio (15), Wacom Europe (5), Wissoll/Tengelmann (5), WM (15), Xella (9).

Altenbeck, Tobias (4); Büchte, Marcus (6); Drescher, Burkhard, Ulrich (3); Fenk, Jürgen (3); Frohne, Julia (6,8); Hünlein, Matthias (3); Ingenhoven, Moritz (7); Jorberg, Thomas (15); Kaldenhoven, René (7); Marcks, Gerhard (12); Mühlhoff, Kurt (12); Rauscher, Prof. Dr., Klaus (3); Veres-Homm, Uwe (6); Weber, Nathalie (6); Zuschke, Cornelia (3).