

Sehr geehrte Damen und Herren,

statt darüber zu sinnieren, wie die rasant steigende Nachfrage nach Feriendomizilen in Skigebieten, die die Preise bis auf 38.500 Euro/qm haben steigen lassen (lt. **Savills**) mit den leicht schrumpfenden Großstädten in Deutschland (lt. **Destatis**) und dem Fortzug vor allem junger Familien in ländlichere Gebiete zusammenpasst, ob die in Q3 auf breiter Front sinkenden Renditen von Immobilienfonds (lt. **Inrev**) außer für Wohninvestments mit +0,37% in Deutschland und +0,73% in UK Vorzeichen oder Nachwirkungen sind und wohin die Aussicht auf Seilbahnen im ÖPNV führt, für die das Bundesministerium für Digitales und Verkehr unter Mithilfe von **Drees und Sommer** einen Leitfaden veröffentlicht hat - statt all' dessen das eine oder andere Nachdenkliche aus der Weihnachtspost:

„Sind Pflege des kulturellen Erbes und Herausforderungen der Gegenwartskunst etwa nur angenehme Begleitumstände von Wohlstand und Frieden? Oder sind sie nicht gerade die unverzichtbaren Gegenmodelle zu Barbarei, Desinformation und apokalyptischer Depression? Bewährt sich die humane Substanz künstlerischer Entwürfe nicht gerade dadurch, dass sie der dunklen Seite der Existenz mit Kriegen, Seuchen, Not und Verzweiflung immer schon Licht und Hoffnung auf Sinn, Verständigung und gelingendes Leben entgegenzuhalten vermochte?“ (**Harald Kunde**, Direktor des Museums Kurhaus Kleve)

„Ich möchte nicht in einer Welt ohne Kathedralen leben. Ich brauche ihre Schönheit und Erhabenheit. Ich brauche ihr gebieterisches Schweigen. Ich brauche es gegen das geistlose Gebrüll des Kasernenhofs und das geistreiche Geschwätz der Mitläufer.“ (**Pascal Mercier**, Nachtzug nach Lissabon)

Wir erleben gerade, dass die bisher gültige Definition von Wirtschaftlichkeit sich auf groteske Weise deklariert, ob im Gesundheitswesen, im Mobilitätssektor, in der Energieversorgung, ja, auch in Bezug auf Immobilien. Geistige Werte und das was Humanität ausmacht, wie sie in den oben zitierten Textpassagen zum Ausdruck kommen, sind nicht quantifizierbar und in Bewertungstabellen erfassbar. Insofern hege ich Zweifel, ob die Erfüllung der hehren Ziele von ESG in der Praxis ernsthaft über das „E“ hinauskommt. Wer kann schon vorausberechnen, welche gesamtgesellschaftlichen Spätfolgen die Investition in

eine bestimmte Immobilie über den Exithorizont hinaus haben wird? Die Erbauer der Kathedralen wussten das auch nicht, aber Wirtschaftlichkeit war auch nicht ihr Antrieb. Kalkulierbare Rentabilität ist, wie es aussieht, auf längere Sicht ein schlechter Ratgeber. Da hilft ggf. eher „Begeisterung“ mit Betonung auf dem innewohnenden „Geist“. Zum Beispiel bei Unternehmungen, die sich mit Augenmaß um außer Funktion gefallene Restgebäude kümmern, als noch nicht Baupreise und Kreditzinsen Reststoffe in Wertstoffe verwandelten und bulwienges die Assetklasse der „Transformationsimmobilien“ aufs Tapet hob - dazu mehr in der Januarausgabe von „Der Immobilienbrief Ruhr“. Der Wuppertaler **Firmengruppe Küpper** verdanke ich das nächste Zitat: „Begeisterung ist der nie erlahmende Impuls, der uns beharrlich unser Ziel verfolgen lässt.“ (**Norman Vincent Peale**). Begeisterung löst Faszination aus, sie braucht aber auch Resonanz, wie hier zu sehen:



[Abb. „Begeisterung“
Quelle: Zeichnungen
von Hanna Ligeti aus
Weihnachtskarte der
Firmengruppe Küpper]

In Begeisterungstürme brauchen Sie, verehrte Leserinnen und Leser nicht auszubrechen, wir hoffen aber, dass das eine oder andere Thema Sie im vergangenen Jahr fasziniert hat und wir auch im Neuen Jahr bei Ihnen auf Resonanz stoßen.

In diesem Sinne bleiben Sie uns gewogen

Dr. Gudrun Escher und
das Team der Research Medien AG



Editorial	1
Florilegium zum Thema Wohnen	3
Nachlaufende Prognosen: Unternehmensimmobilien im 1. Hj. noch krisenresilient	6
Maßnahmen gegen den Klimawandel fördern die Gesundheit	10
Büromarkt Krefeld: Bürogeschäftige als Bemessungsgrundlage	13
Impressum	16

Wir wünschen allen Lesern eine frohe und besinnliche Weihnachtszeit. Und bleiben Sie gesund!



Interview

mit **Prof. Dr. Uli Paetzel** über die aktuellen Aufgaben der Emschergenossenschaft und Perspektiven

8

Fremdbeitrag

Gefördertes Wohnen: Orientierung im Förderdschungel
(Arnaud Ahlborn, GF Industria)

11

Projekt des Monats

SKOffice Dortmund

15

Anzeigenpartner der heutigen Ausgabe:

Aurelis Real Estate
RAG Montan Immobilien

rohmertmedien

tagesaktuell. kostenlos. informativ.

www.rohmert-medien.de



Personalien

Der Aufsichtsrat der **Vonovia SE** schlägt **Clara C. Streit** zur Wahl als Aufsichtsratsvorsitzende und Nachfolgerin von **Jürgen Fitschen** vor. Sie gehört dem Vonovia-Aufsichtsrat seit Juni 2013 an. Zugleich war sie viele Jahre Beraterin bei **McKinsey**, zuletzt als Senior Partner. Weitere Mandate hält sie bei der **Deutsche Börse AG**, der **Vontobel Holding AG** und der **Jerónimo Martins SGPS AG**.

Der langjährige Vorstandssprecher der Bochumer **GLS Bank Thomas Jorberg** geht in den Ruhestand. Seine Nachfolge tritt Vorständin **Aysel Osmanoglu** an, die der Bank seit 2002 angehört. Neue Vorstandsmitglieder werden **Sonja Peter** und **Michael Ahlers**.

FLORILEGIUM ZUM THEMA WOHNEN

Wie steht es um die Befindlichkeiten auf dem deutschen Wohnungsmarkt? Eine Sammlung relevanter Meldungen, Analysen und Prognosen.

Seit die Forderung nach 400.000 zusätzlichen Wohnungen p.a. im Raume steht, ist die Frage wer die bauen soll, wo und was das kostet zum ständigen Begleiter in den Nachrichten avanciert. Die Wintertagung des Impresseclub in Berlin nutzte **Lars von Lackum**, CEO der **LEG Immobilien**, zu einer Charmeoﬀensive, um gleichzeitig darzulegen, dass die von der Bundesregierung aufgestellte Forderung einer Quadratur des Kreises gleiche, denn die Dreiecksbeziehung zwischen Herstellungskosten, erzielbaren Mieten und Renditen sei nun mal ein unumkehrbares Faktum, und dass dennoch die LEG mit ihrer angepassten Strategie vertrauenswürdig sei trotz der erheblichen Kursverluste im Jahresvergleich. Man werde die Kostenseite beeinflussen mit weniger Investitionen in den Bestand (2023 nur noch 35 Euro/qm), keine neuen Projekte in Angriff nehmen und „deutliche“ Mietsteigerungen realisieren. In Sachen energetischer Modernisierung sei leider das Verfahren des „energie sprong“ nach serieller niederländischer Methode „mittelmäßig erfolgreich“ gewesen. Mehr Effekt verspreche man sich von der positiven Beeinflussung des Mieterverhaltens. Die Einführung der neuen bilanziellen Bemessungsgröße AFFO statt des gewohnten FFO mag sinnvoll sein, zunächst aber sind die Bilanzzahlen der LEG nicht mehr mit anderen vergleichbar. ▶



Montan Immobilien

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



Personalien

Armin Laschet, ehemaliger Ministerpräsident von NRW und Kanzlerkandidat der CDU, tritt auf Vorschlag von **Robert Habeck** den Vorsitz des Kuratoriums der **RAG-Stiftung** an in Nachfolge des Unternehmers **Jürgen Großmann**.

Bergkamen

Für das Projektgebiet Jahnstraße/ Hermann-Stehr-Straße ist der Baubeschluss gefasst. Dort wird die **beta Baulandentwicklungsgesellschaft mbH** auf rd. 50.000 qm Fläche 120 Wohnungen in 66 Doppelhaushälften und 36 Einfamilienhäusern errichten. Außerdem sind ca. 16 Miet-Reihenhäuser im geförderten Wohnungsbau geplant.

Bochum

Auf rd. 17.000 qm Gewerbebracht im Besitz der **Bochum Wirtschaftsentwicklung** an der Hüttenstraße realisieren die **Landmarken AG** und die **Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung** ein neues Mischquartier. Landmarken wird hier erstmals Wohnungen bauen und hat eine Teilfläche von 8.460 qm erworben für rd. 200 Wohneinheiten für alle Generationen. Daneben soll ein Büroturm für die Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung entstehen. Der B-Plan wird vorbereitet.

Im Verwaltungskomplex der **BP Europa SE** Wittener Straße 45 bezieht die **United Robotics Group GmbH** im Turm C rd. 1.350 qm Bürofläche als Übergangstandort bis zur Fertigstellung des Neubaus auf der Mark 51.7. **CUBION** vermittelte den Mietvertrag. Ab Q3 2023 sind dort weitere rd. 3.000 qm Bürofläche verfügbar, ab Q2 2024 nochmals rd. 6.000 qm.

Die Charmeoffensive der **Vonovia** vollzog sich zwar auch in Berlin aber auf anderem Parkett und mit anderem Fokus: Das Unternehmen hatte u.a. die Bundesbauministerin **Klara Geywitz** zu einer Baustoffkonferenz mit breiter Beteiligung in das „Futurium“ geladen. Um das Bauen der Zukunft mit dem kleinstmöglichen CO₂-Fußabdruck zu realisieren, werde Vonovia beim Neubau und in der Modernisierung künftig alle Baumaterialien auf ihre Umweltbilanz überprüfen und umfassende Transparenz über den Lebenszyklus von Gebäuden und Bauteilen herstellen. Ziel sei die Kreislauffähigkeit mit Einführung eines Materialpasses, begleitet von einer Kompetenz- und Informationskampagne zu alternativen Baustoffen und Bauweisen wie dem digitalisierten, modularen Bauen. Gemeinsam u.a. mit dem **Fraunhofer Institut** habe Vonovia seit März 2022 Lösungsvorschläge entwickelt, wie klimaneutrales Bauen gelingen kann. Diese sowie die Tagungsergebnisse sollen in eine Handlungsstrategie einfließen und in Innovationsprojekten getestet werden – wenn überhaupt wieder gebaut wird?

Das bestätigt das **Ifo-Institut** als Trend. Die Abstinenz der Unternehmen in Sachen Neubau nehme zu. Die Zahl der Stornierungen im Wohnungsbau sei wieder gestiegen und die Stimmung verdüstere sich zum Jahresende zusehends. Im November wurden demnach in 16,7% der Unternehmen Projekte ausgesetzt oder abgesagt nach 14,5% im Vormonat. Die "auffällig vielen Stornierungen" führte **Felix Leiss** vom Ifo-Institut auf den Dreiklang steigenden Baupreisen, höheren Zinsen und geringeren Fördermöglichkeiten zurück, obgleich Aufträge vorhanden seien. Die Geschäftserwartungen für das nächste halbe Jahr trübten sich weiter ein und fielen mit 60,9 Punkten auf den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebung 1991, wird berichtet.

Warum das so sein wird, erhellt der Jahresrückblick von **Helge Scheunemann, JLL**, für den Sektor Wohnen. Es sei ein ungewohntes Bild, dass 2022 die Wohn-, Senioren-, Studenten- und Pflegeimmobilien deutlich an Attraktivität eingebüßt und ihren Anteil am deutschlandweiten Transaktionsvolumen auf nur noch 23% halbiert hätten – selbst wenn man den Sondereffekt des Deals Deutsche Wohnen und Vonovia 2021 weglässt, bleibt der Anteil von 2022 noch 8% unter dem Zehnjahresschnitt. „Besonders im Wohnungsmarkt warten aktuell viele Marktteilnehmer weiterhin ab. So finden sich sowohl auf der Seite der potenziellen Käufer als auch auf Verkäuferseite viele Akteure, die aufgrund der aktuellen Marktphase nur selektiv und preissensibel agieren“. Ein Abgleiten in einen längeren Dornröschenschlaf sei jedoch nicht zu erwarten. Eine wachsende Diskrepanz zwischen realer Wohnungsnachfrage und -angebot auf dem Mietwohnungsmarkt dürfte die Attraktivität der Assetklasse auf mittlere Sicht stützen. Im Klartext: Mietsteigerungspotenziale solten Renditepotenziale nach sich ziehen.

Aber kurzfristige Erfolge braucht die Bundesregierung. Ab 1. Januar 2023, also schon in zwei Wochen (!), sollen neue Förderbedingungen für effiziente Gebäude (BEG) gelten, darunter auch für Serielle Sanierungen in Höhe von 15%. Dies sei ein wichtiger Lösungsbaustein, um das notwendige Tempo auf dem Weg in Richtung Klimaziele zu beschleunigen, meint dazu **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft **GdW**. Auch für Worst Performing Buildings würden die Förderbedingungen verbessert, dabei aber die Klimansprüche so hochgeschraubt, dass die Sanierungskosten wieder überproportional steigen. „Bezahlbares Sanieren mit Breitenwirkung geht anders“, so sein Einwand. Auch im kommenden Jahressteuergesetz geht es u.a. ums Bauen, wenn die linearen AfA für neue Wohngebäude ein halbes Jahr früher von 2 auf 3% erhöht werden soll als erst vorgesehen und für den Mietwohnungsneubau soll es



Bochum

Die **Bochum Wirtschaftsentwicklung** hat das 9 ha große Grundstück des stillgelegten Kraftwerks "Prinz Regent" erworben. Verkäufer ist die **Hagedorn Unternehmensgruppe**, die das Areal 2019 von **RWE Power** erworben hatte und bis Ende 2023 freiräumt. Dort sollen Unternehmen vornehmlich aus der Gesundheitswirtschaft angesiedelt werden als Ergänzung zum voll vermarkteten Gesundheitscampus.

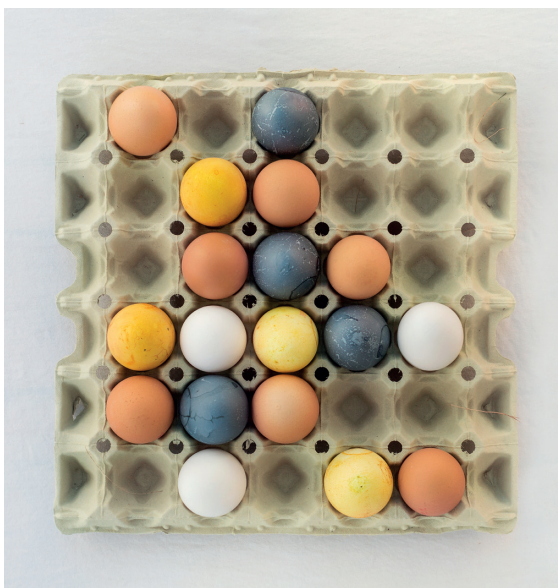
Dortmund

Der **Spar- und Bauverein eGD** hat mit dem Bau des letzten Gebäudes der Klimaschutzsiedlung „Ewige Teufe“ an der Zillestraße begonnen. Der Neubau wird ganz auf die Belange von jungen Erwachsenen mit Unterstützungsbedarf beim Wohnen mit Behinderung ausgerichtet. Träger des Projektes ist die Elterninitiative **WiO - Wohnen im Ort e.V.** In der Klimaschutzsiedlung entstehen 37 neue Wohnungen auf rd. 6.000 qm Grundstück. Dafür stehen in Summe ca. 7,8 Mio. Euro Fördermittel zur Verfügung.

eine zeitlich befristete Sonder-AfA geben – dies alles aber unter dem Vorbehalt des EH-40-Standards und des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG). Viel zu zögerlich aber immerhin werde jetzt die Ertragsteuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen rückwirkend zum 1. Januar 2022 statt erst ab 2023 eingeführt.

Was in den kolportieren Fördermeldungen nicht vorkommt, ist das altersgerechte Wohnen. Eine repräsentative Telefonumfrage, die der Sozialwissenschaftler **Klaus-Peter Schöppner** im Auftrag der **DLE Land Development GmbH** zum Wohnen in Deutschland durchführte, ergab, dass ein Großteil der Bestandswohnungen nicht für das Leben im Alter eingerichtet ist. 24% der Befragten halten größere Umbaumaßnahmen für erforderlich und 15% der über 60-Jährigen befürchten, aus ihrer derzeitigen Wohnung ausziehen zu müssen, wenn sie nicht mehr so mobil sind. Gerade weil 75% der Deutschen im Alter selbstbestimmt in einer Wohnung leben möchten, ist über ‚mitwachsendes Wohnen‘ nachzudenken. Erstaunlich hoch sei die Akzeptanz von Mehrgenerationen-Wohnanlagen mit 59 % der Jüngeren bis 29 Jahre, 57% der über 60-jährigen und 60% der Altersgruppe dazwischen. „Jüngere Menschen wollen Ältere unterstützen und umgekehrt. Die Immobilienwirtschaft ist aufgefordert, für diese Motivation entsprechende Wohnungsangebote zu schaffen. Projektentwickler und Investoren könnten damit einen nachhaltigen Beitrag zur Entlastung der Sozialsysteme leisten.“ Befragt nach der Umzugsbereitschaft der Älteren in geeignete kleinere Wohnungen, zeigte sich zumal in Großstädten größere Zurückhaltung vor allem wegen der hohen Kosten. Da sollten Kommunen unterstützend helfen – aber wie?

Die Landeshauptstadt Düsseldorf bietet in einem Ausschreibungsverfahren die Bestellung eines Erbbaurechtes für das Grundstück Kölner Landstraße 391-393 zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum für ältere Menschen an. Nur so als Beispiel. ►



UNSER PORTFOLIO?

STETS

ERWEITERBAR.

LIQUIDE, LEISTUNGSSTARK UND ENTSCHEIDUNGSSCHNELL.

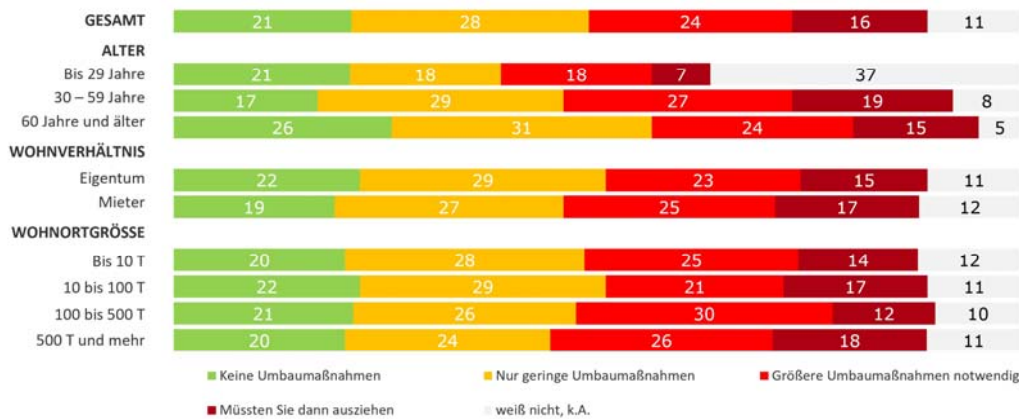
Ob Brownfields, Gewerbeareale oder Werksareale, ob leerstehend oder sanierungsbedürftig: Wir erwerben Immobilien mit Potenzial. Durch unsere Expertise und mit viel Fingerspitzengefühl schaffen wir Werte und entwickeln Immobilien zu modernen Gewerbeobjekten und -quartieren. Als innovativer Möglichmacher. Aus Erfahrung. Aus Freude an immer neuen Projekten.

AURELIS.DE

aurelis



WOHNEN SIE DERZEIT IN EINER WOHNUNG /HAUS, IN DEM SIE AUCH IM ALTER WOHNEN KÖNNEN?



Freigabe: DLE

Um mehr und schneller Bauland erschließen zu können, will die Bauministerin NRW **Ina Scharrenbach** in der künftigen Baulandmobilisierungs-Verordnung des Landes ab 2023 für 95 Kommunen (von 272 insgesamt) zusätzliche Instrumente zur Verfügung stellen. Darunter die Erweiterung des gemeindlichen Vorkaufsrechts für brachliegende Grundstücke, die Möglichkeit zur Verhängung eines Baugesch-

bots oder die Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes. Welche Kommunen begünstigt werden, erarbeitete im Auftrag die **RegioKontext GmbH**. Deren Gutachten bestimmt „Gebiete, in denen nach Vorgabe durch den Bund die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen nach § 201a BauGB nicht gewährleistet oder besonders gefährdet ist“ – diese Gebiete seien aber nicht deckungsgleich mit der „Gebietskulisse als Grundlage für die Evaluierung der Mieterschutzverordnung, da sich die Zweckrichtungen der jeweiligen Verordnungsermächtigungen deutlich unterscheiden.“ In der vom Bauministerium veröffentlichten Liste stehen von Aachen bis Xanten vor allem Großstädte und ihre Speckgürtel, aber auch ländlichere Kommunen. □

NACHLAUFENDE PROGNOSEN: UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IM 1. HALBJAHR 2022 „NOCH KRISENRESILIENT“

Die von **bulwiengesa** publizierten Marktdaten der Initiative Unternehmensimmobilien stimmen verhalten optimistisch.

Unternehmensimmobilien sind per definitionem an Unternehmen als Nutzer gebunden. Insofern gelten die makroökonomischen Risiken jetzt zum Ende des Jahres 2022 auch für diese Assetklasse, die sich nicht auf Logistik beschränkt, aber auch das Segment Lagerung beinhaltet neben Gewerbeparks und Produktionsimmobilien. Die vierte Kategorie der „Transformationsimmobilien“ hat ggf. nur noch wenig mit industrieller Produktion zu tun, denn dabei handelt es sich meist um altindustrielle Flächen, die für neue gemischte Nutzungen „transformiert“ werden, oft in einem Mix aus altem Gebäudebestand und Neubauten. Der Initiative gehören derzeit die zehn auf dem deutschen Markt aktiven Unternehmen **Alpha Industrial Developers, Aurelis, Aventos, BEOS, Cromwell Property Group, Frasers Property, Garbe Industrial Real Estate, Investa, Palmira Capital Partners** und **Siemens** an.

BEOS hat aktuell für den eigenen offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Light Industrial Germany I**“ eine an drei Unternehmen vermietete „Unternehmensimmobilie“ in Duisburg Kaßlerfeld erworben. Neben der Hauptnutzung Lagerung bestehen Büro-, Werkstatt- und Laborflächen und das Ganze sei - ein wichtiges Kriterium - drittverwendungsfähig. Nehmen wir mal an, hier handele es sich um das Segment der Lagerimmobilien, dann würden hier die Werte aus H1 2022 mit entsprechender Anpassung gelten. Der von **bulwiengesa** aus den Angaben der Mitgliedsunternehmen erarbeitete Bericht nennt für Lagerimmobilien Bruttoanfangsrenditen zwischen 3,9 und 5,6% mit leicht steigender Tendenz angesichts sinkender Kaufpreise und steigender Mieten wegen der knappen Verfügbarkeit solcher Flächen. In H1 2022 bewegten sich die Mieten für größere Flächen bis 1.000 qm zwischen 5,50 Euro und 7,50 Euro/qm (Spitze 8,00 Euro), demnach vergleichbar mit Logistik-Mieten. Insgesamt sei auf dem Mietermarkt die Nachfrage nach großen



Düsseldorf

Die Landeshauptstadt Düsseldorf hat die Bebauung des Grundstücks Kölner Landstraße 391-393 in Erbbaurecht mit öffentlich gefördertem Wohnraum für Senioren ausgeschrieben. Innovative Wohnkonzepte seien ausdrücklich erwünscht. Der von dem/der Bewerber*in anzubietende Erbbauszins sowie das von ihm einzureichende Ideenkonzept unterliegen dabei dem Wettbewerb.

Die **helpcheck GmbH** hat im Bereich Kennedydamm knapp 650 qm Bürofläche im „Glockhaus“ in der Georg-Glock-Straße 8 – 10 angemietet. Vermieter ist **Credit Suisse**, beratend war **BNP Paribas Real Estate** tätig.

Die **Trei Real Estate GmbH** hat im polnischen Mielec das 32. Fachmarktzentrum der Marke Vendo Park eröffnet. Er verfügt über rd. 7.000 qm Mietfläche, Investitionssumme rd. 11,9 Mio. Euro.

Die **International Workplace Group**, Muttergesellschaft der Marke **Regus**, hat den bestehenden Vertrag über rd. 850 qm im Kö-Blick um zehn Jahre verlängert. Eigentümer des Hauses mit 6.750 qm Gesamtmietfläche und Vermieter ist seit 2017 **CBRE Investment Management**.

Eine Gemeinschaft Düsseldorfer Immobilienunternehmen beabsichtigt nach **TD-Informationen** den Anteil des zuletzt von der **Adler-Group** übernommenen aber nie begonnenen Wohnungsbaus im Großprojekt "Grand Central" am Hauptbahnhof zu Ende führen. Zwischenzeitlich hat **Catella** mit dem Bau von 147 sozial geförderten und preisgebundenen Wohnungen auf dem ihr verbliebenen Baufeld 10 begonnen.

Flächen ab 10.000 qm rückläufig gewesen zugunsten mittlerer Flächengrößen und es stieg die Bereitschaft längere Mietlaufzeiten abzuschließen. Bei dem Duisburger Objekt von **BEOS** sind es gewichtet acht Jahre. Stärkste Nachfragergruppe war zu einem Drittel das verarbeitende Gewerbe. Die besten Renditen konnten mit Gewerbestreifen (4,9 – 7,5%) und Produktionsimmobilien (5,4 – 7,9%) erzielt werden, wobei Transformationsimmobilien die höchste Steigerungsrate um bis zu 20 Basispunkten zeigten. Das Potential solcher Transformationsimmobilien wird hoch bewertet, besonders wenn in innerstädtischen Lagen ein größerer Büroflächenanteil realisiert werden kann. Abschläge seien generell bei value-add-Objekten mit hohen Energieverbräuchen zu erwarten. Während die reinen Vermietungsumsätze rückläufig waren, stiegen die Flächenumsätze im ersten Halb-

jahr 2022 wegen besonders hoher Eigennutzeranteile – den größten Anteil machten mit 752,500 qm die Produktionsimmobilien aus. Sie lagen auch mit 562,1 Mio. Euro beim Investitionsvolumen an erster Stelle gefolgt von Gewerbestreifen mit 514,2 Mio. Euro. Dabei nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf Käuferseite die Aktivität von deutscher Seite spürbar ab auf 59,4%

zu Gunsten von Investoren aus Europa (21,9%) und USA (10,5%). Insgesamt stieg das Transaktionsvolumen um 6,9 % auf 1,64 Mrd. Euro.

Ralf Koschny, Vorstand bei bulwiengesa, bescheinigt der Assetklasse der Unternehmensimmobilien generell ein reduziertes Investitionsrisiko wegen ihrer Reversibilität und Drittverwendungsfähigkeit, was vor allem auf Gewerbestreifen zutraf. „Durch die Schwierigkeiten bei der Energieversorgung und der Rezessionsgefahr sind jedoch auch Unternehmensimmobilien einem gewissen Risiko ausgesetzt. Wir werden sehen, ob sich Unternehmensimmobilien auch im zweiten Halbjahr 2022 in diesem Maße krisenresilient zeigen.“ □





DER FLUSS EMSCHER, EINST ABWASSERKLOAKE DES RUHRGEBIETS, IST ABWASSERFREI – UND WEITER?

Über die aktuellen Aufgaben der Emschergenossenschaft und die künftigen Perspektiven gibt der Vorstandsvorsitzende Prof. Dr. Uli Paetzel Auskunft.

Frage: Das Ruhrgebiet ist in den vergangenen Jahrzehnten sauberer geworden. Nach dem Ende der Kohleförderung ist auch nicht mehr mit gravierenden Bergsenkungen zu rechnen, die früher die Nutzung der Emscher als oberirdischen Abwasserkanal erforderlich machten. Deshalb konnten die Abwässer in unterirdische Kanäle abgeleitet und der Fluss aus seinem Betonbett befreit werden. Dieses Großprojekt hat die Emschergenossenschaft abgeschlossen einschließlich der Neufassung der Flussmündung bei Dinslaken/Voerde in den Rhein und deren Flutung Anfang November. Welche Aufgaben warten jetzt auf Sie?



Uli Paetzel: Unsere Aufgabe als Emschergenossenschaft ist ein ganzheitliches Flussgebietsmanagement. Die naturnahe Umgestaltung der Emscher macht nur Sinn, wenn auch die Revitalisierung der einmündenden Nebenläufe einbezogen wird. Mehr als 160 Kilometer an Gewässer haben wir bereits ökologisch verbessert, der Rest folgt in den kommenden Jahren. Indem

wir die nun sauberen Flüsse aus ihrem Betonkorsett befreien, gewinnen wir verloren geglaubte Naturräume zurück. So sind zum Beispiel in Dortmund im Bereich der Emscher im Stadtteil Hörde zahlreiche Tierarten, teilweise auch bedrohte Rote-Liste-Arten, wiederentdeckt worden.

Nach dem Erreichen der Abwasserfreiheit werden die Mehrwerte des Emscher-Umbaus immer wahrnehmbarer. Es entsteht nicht nur eine neue blaugrüne Flusslandschaft, die Raum bietet für Kunst und Kultur – so zum Beispiel für den „Emscherkunstweg“ – und für neue Quartiersentwicklungen. Dazu gehört auch der Phoenix See in Dortmund, der einerseits als Naherholungsareal, gleichzeitig aber auch als Hochwasserrückhaltebecken für die Emscher dient. Dieses ganzheitliche über die Wasserwirtschaft hinaus gedachte Konzept hat die mehrfach prämierte Stadtentwicklung auf ehemaligen Industrieflächen erst möglich gemacht. Aktuell sind in Dinslaken Bauprojekte am Wasser geplant, während in Recklinghausen ein Phoenix See im Kleinformat entstehen soll – wie dies in Essen bereits am Niederfeldsee im Stadtteil

Altendorf umgesetzt wurde. In all diese Planungen sind wir als Infrastruktur-Dienstleister eingebunden. Einen Überblick über die sozial-ökologische Entwicklung der Stadtlandschaft an der Emscher präsentiert übrigens unser neues Buch „Die neue Emscher kommt“. Auch international ist unsere Expertise im Umbau von industriell belasteten Gewässern hoch angesehen, denn der Emscher-Umbau dient vielen anderen Regionen – von Kolumbien über Nordamerika bis Korea und Japan – als leuchtendes Modellprojekt für eine gelungene Flussregeneration.

Frage: Wie ist die Emschergenossenschaft organisiert?

Uli Paetzel: Die Emschergenossenschaft ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und agiert im Auftrag des Landes Nordrhein-Westfalen und ihrer Mitglieder – hierzu zählen neben den Kommunen an der Emscher der Bergbau, die Industrie und die gewerblichen Unternehmen. Unsere Mitglieder sind es auch, die uns mit ihren Beiträgen finanzieren. Als Emschergenossenschaft kümmern wir uns um alle wasserwirtschaftlichen Aufgaben im Gewässersystem der Emscher. Darüber hinaus übernehmen wir innerhalb des gesetzlich definierten Rahmens in unserer Rolle als Infrastruktur-Dienstleister Sonderaufgaben auf Rechnung für Kommunen oder Unternehmen. Damit steht die heutige Emschergenossenschaft in einer langen Tradition seit 1899.

Frage: Gibt es andere ähnliche Zweckverbände für das Management von Gewässern?

Uli Paetzel: Nach Vorbild der Emschergenossenschaft sind zahlreiche weitere Wasserverbände in Nordrhein-Westfalen entstanden. Der 1926 gegründete Lippeverband wird zum Beispiel von Beginn an unter einem Dach mit der Emschergenossenschaft verwaltet. Als Emschergenossenschaft/Lippeverband (EGLV) sind wir Deutschlands größter Wasserwirtschaftsverband und Betreiber von Kläranlagen und Pumpwerken. Die sondergesetzlichen Wasserverbände in NRW stellen bundesweit eine Besonderheit dar. Die Verbände, die in der DDR existierten, wurden nach der Wiedervereinigung aufgelöst. Mit den sogenannten Watershapen existiert Vergleichbares nur in den Niederlanden.

Frage: Worin sehen Sie Vorteile dieser Zweckverbände?

Uli Paetzel: Vorteile sehe ich in den extrem breit gefächerten Kompetenzen, denn über die Kernaufgaben Gewässer und Abwässer betrifft uns auch alles,



Düsseldorf

Die kommunale Baugesellschaft **GEBAG** hat zwei neue Kindertagesstätten in Modulbauweise fertiggestellt. Das für verschiedene Standorte geeignete Konzept erarbeitete das Essener Architekturbüro **KZA plant GmbH**. Betreiber der Kitas werden der Verein für Menschen mit Körper- und Mehrfachbehinderung (Wanhein-Angerhausen Obere Kaiserswerther Straße) und die **ZOK-GmbH** (Rheinhausen In den Peschen). Ab 2023 übernimmt die GEBAG die Errichtung, Sanierung und Bewirtschaftung aller städtischen Kitas. Sie gehen dafür in das neu gebildete „Sondervermögen Kindertageseinrichtungen“ über, in das die GEBAG auch die eigenen 17 Kitas einbringt.

Nach Vollvermietung des ersten Unternehmerparks „Am Wasserturm“ in Hochfeld entwickelt **Aurelis Real Estate** im linksrheinischen Stadtteil Homberg den zweiten Unternehmerpark. Auf rd. 12.000 qm Grundstück sollen in BA1 rd. 10 Mio. Euro investiert werden. GU ist **Max Bögl**, Generalplaner **phase 5 international**. Bis Q3 2023 soll eine Immobilie mit rd. 5.900 qm BGF für bis zu vier Mieteinheiten entstehen. Die Dachflächen werden begrünt und mit PV ausgestattet zur Versorgung von E-Ladesäulen. Angestrebt ist ein DGNB-Zertifikat in Gold.

Die **BEOS AG** hat für den von **Deka** vertriebenen offenen Immobilien-Spezial-AIF „**BEOS Light Industrial Germany I**“ das vollvermietete Gewerbeobjekt Am Schlüershof 26-28 in Kaßlerfeld von der **Duisburg Realty Investments I S.A.** erworben. Die Gesamtmietfläche in mehreren Gebäuden beträgt rd. 27.500 qm auf 55.000 qm Grundstück. Die gewichtete Restlaufzeit der drei Mietverträge beträgt acht Jahre.



Emscher am Wasserkreuz Castrop und Recklinghausen. Foto Rupert Oberhäuser, beide Freigabe EGLV

was ganz allgemein betrachtet die Gesundheit und Lebensqualität der Bevölkerung angeht.

Um ein konkretes Beispiel zu nennen: NRW-weit sind wir als EGLV mit dem Monitoring der Abwässer in Kläranlagen beauftragt, um mit Blick auf die Belastung mit Corona-Viren ein genaueres Bild der pandemischen Entwicklung zu erhalten. Generell werden Abwässer inzwischen als Rohstoffquelle behandelt. Aus der Asche von verbrannten Klärschlämmen können Wertstoffe wie Phosphor zurückgewonnen werden. Eine großtechnische Anlage zur Gewinnung von Phosphor wird ab 2029 in Recklinghausen in Betrieb gehen. Die EU fordert gleichzeitig darüber hinaus eine 4. Reinigungsstufe in allen Kläranlagen, um auch Spurenstoffe wie etwa Medikamentenreste aus dem Abwasser zu eliminieren. Unsere Verbände haben seit Jahren bereits zu diesem Thema geforscht, in Dortmund-Deusen wird aktuell die erste Emscher-Kläranlage mit einer 4. Klärstufe ausgestattet.

Frage: Haben Sie angesichts der vielfältigen Aufgaben Personalprobleme?

Uli Paetzel: Derzeit glücklicherweise nicht! Wir arbeiten, wo es erforderlich ist, sehr gut mit externen Partnern zusammen und können derzeit allen 110 Auszubildenden – bei rund 1.800 Beschäftigten – ein Übernahmeangebot machen. Auf fachlicher Ebene kooperieren wir mit dem Verbund der Fachhochschulen „Ruhr Valley“ ebenso wie mit der Universitätsallianz Ruhr. Viele unserer Fachleute in vielen Fachrichtungen, auf technischem Gebiet, in der Raumplanung oder in der Soziologie, nehmen Lehraufträge wahr. Somit können wir frühzeitig Kontakte zum Fachkräftenachwuchs aufbauen.

Frage: Wo sehen Sie Emschergenossenschaft und Lippeverband in Zukunft?

Uli Paetzel: EGLV wurden vorausschauend im Zuge des Ruhrbergbaus gegründet und haben sich über mehr als ein Jahrhundert als federführende Dienst-



leister in der Wasserwirtschaft bewährt. Unsere Aktivitäten gehen mittlerweile über die Wasserwirtschaft und unsere Kernaufgaben hinaus. Wir sehen unseren Auftrag auf Dauer darin, die Klimaanpassung in unserer Region voranzutreiben. Dabei unterstützen wir auch die Zielsetzungen, die kürzlich auf der Tagung „Stadt der Zukunft – Gesundheitslandschaften“ auf Zollverein diskutiert wurden. □

Das Gespräch führte Gudrun Escher, zu der genannten Tagung vgl. Bericht in dieser Ausgabe

MASSNAHMEN GEGEN DEN KLIMAWANDEL FÖRDERN DIE GESUNDHEIT

In die Behandlung von Krankheiten investieren wir Milliarden, aber fast nichts in die Prävention. Ein hochrangig besetzter internationaler Kongress auf Zollverein am 8. und 9. November 2022 diskutierte die „Stadt der Zukunft“ als „Urbane Gesundheitslandschaften“.

In ihrer Ankündigung verweisen die Initiatorinnen der Fachtagung **Susanne Moebus**, Leiterin des **Instituts für Urban Public Health, Universitätsklinikum Essen**, und **Christa Reicher**, Professorin für Städtebau an der **RWTH Aachen**, auf die zentrale Rolle der Städte für die Lebenswelten des 21. Jahrhunderts. „Deshalb müssen die Städte in nachhaltige, gesunde und gerechte Orte transformiert werden. Die Vision einer nachhaltigen Entwicklung muss auf die Integration der räumlichen, gesundheitlichen und umweltbezogenen Dimensionen zielen, damit auf lokaler Ebene eine gesunde und gerechte Nachbarschaftsentwicklung mit grüner Mobilität, attraktiven öffentlichen Räumen, sauberer Luft und sicheren Straßen prioritär angegangen werden kann,“ hieß es in der Ankündigung und in der Einführung in den Kongress. Ministerin **Ina Scharrenbach** hat in ihrer Begrüßung ebenfalls auf die Rolle der Stadtplanung für lebenswerte und gesunde Räume hingewiesen. Die Beiträge aus verschiedensten Blickwinkeln - von Umweltaspekten bis zu Krankenhauslandschaften im städtischen Kontext - ließen erkennen, dass das sektorale Planen der Vergangenheit an den Herausforderungen von Gegenwart und Zukunft scheitern muss, dass aber andererseits die politischen und verwaltungstechnischen Strukturen inter- und transdisziplinäre Zusammenarbeit eher verhindern als fördern.

Umso wichtiger die Gelegenheit sich zu begegnen, auszutauschen und eine gemeinsame Sprache zu finden, um für die notwendigen Allianzen ein gemeinsames Verständnis zu erarbeiten.

Im Mittelpunkt standen die Fragen:

- Welche räumlichen und ästhetischen Anforderungen werden perspektivisch an Gesundheitslandschaften gestellt?
- Welche strukturellen und systemischen Änderungen sind zur Förderung einer gesunden Umgebung notwendig?
- Wie kann ein integrierter Handlungsansatz aus Raumgestaltung, Gesundheit und Umwelt aussehen?
- Wie kann eine Allianz in Forschung und Praxis aus Architektur, Urban Public Health und Umwelt auf den Weg gebracht werden?

Aus dem Zusammendenken von Stadt und Gesundheit müsse sich, so die Hoffnung aller Beteiligten, eine transformative Kraft entfalten, um besser als bisher die Lebensbedürfnisse besonders von Kindern als Repräsentanten der kommenden Generationen zu unterstützen – wie Jürgen Tietz, Architekturkritiker und Autor, es anschaulich formulierte: „Gesundheit gestaltet die Stadt wo wir leben, spielen, lieben.“ Das bedeutet konkret, die räumliche Planung als zentrales Moment für eine gesundheitsfördernde Planung zu begreifen und mit Vorsorgeplänen zur Klimaresilienz zu verschränken – denkbar ein ökologischer Fußabdruck des Gesundheitswesens. Das bedeutet z.B. die Grundversorgung in Quartieren aufrechterhalten oder neu etablieren u.a. mit sog. Gesundheitskiosken als niederschweligen Anlaufstellen parallel zu hochspezialisierten Kliniken. Das bedeutet dezentral Räume in der Stadt als sichere Frei- und Bewegungsflächen – oder bei Gefahr sogar als Fluchträume - offen halten und begrünen (auch wenn Politik das Zubauen für „bezahlbares Wohnen“ derzeit eher fördert), es bedeutet der Ästhetik im Stadtbild neue Relevanz zuzuerkennen - was nebenbei der Werthaltigkeit von Immobilien entgegenkäme.

All diese Fragen bleiben nicht auf Deutschland begrenzt, sondern haben globale Relevanz. Darauf machte **Lothar Wieler**, Direktor des **Robert Koch-Institutes** (RKI), in seinem Impulsvortrag aufmerksam. Der Klimawandel befördere weltweit Infektionskrankheiten und dabei auch solche, die man besiegt glaubte wie Cholera: Aktuell seien schon 30 Ausbrüche registriert worden. Die Corona-Pandemie sei ein Spiegel der sozioökonomischen Ungleichheiten, deren Folgen erst im Ansatz absehbar wären. Gleichzeitig berichtete er von der fruchtbaren weltweiten Zusammenarbeit während der Pandemie, wobei das RKI 70 Länder unterstützt habe. Das etablierte Netzwerk des Wissens und der interdisziplinären Kooperation dürfe nicht aufgegeben werden, auch wenn die aktuellen Mittelkürzungen seitens des Bundes dazu zwingen würden. Mit Bezug auf das Tagungsthema fragte er sich, ob das bundeseigene RKI überhaupt mit dem bundeseigenen Institut für Stadt-



Essen

Dem Insolvenzantrag der **Fakt AG** ist die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens für sechs Gruppengesellschaften gefolgt. Dies teilte der vorläufige Insolvenzverwalter **Gregor Bräuer** von der **Kanzlei hww** mit. Betroffen sind Liegenschaftsgesellschaften für Bochum, Essen und Paderborn, die Fakt Tower, die Fakt Shamrockpark und die Fakt Immobilien AG. Für die betroffenen Immobilien soll ein externes Property Management aufgesetzt werden.

CUBION vermittelte rd. 350 qm Bürofläche in der Schönscheidtstraße 50 an die **Performance Sales GmbH** und die **TAP Sales GmbH**. Beide kooperieren im Geschäftsfeld der erneuerbaren Energien.

RUHR REAL hat rd. 1.380 qm Bürofläche Alfredstraße 68-72 im Auftrag des Eigentümers langfristig vermietet. Das **LVR-Klinikum Essen** plant dort einen neuen Standort für ambulante Therapieangebote. 338 qm mietete die **Kanzlei Louis & Michaelis**.

Im Green Business Park Carnaperhof des belgischen Betreibers **BVI.EU** vermittelte **CUBION** zwei Mietverträge an e-Mobility-Unternehmen. Die niederländische **EVBOX** übernimmt 1.160 qm Lager-, Mezzanine- und Bürofläche und **LADE EXPRESS** rd. 260 qm Lagerfläche.

Aurelis Real Estate erhielt die Baugenehmigung für das erste von zwei geplanten Bürogebäuden im Projektgebiet „Essen Zentral“ an der Hachestraße auf ehemaligem Güterbahngelände. Die Bauarbeiten nach Entwurf von **Lohse Architekten** beginnen, sobald ein Ankermieter für die flexibel teilbaren rd. 13.000 qm Fläche auf sechs Geschossen gefunden wurde. Das zweite Bürogebäude soll 11.500 qm Mietfläche bieten.

und Landesplanung BBSR sprechen dürfe, da beide verschiedenen Ministerien unterstellt seien.

Matthias Brombach als Vertreter der **World Health Organization** (WHO) ergänzte, dass 2021 über 400 Umweltkatastrophen wie Überflutungen, Waldbrände etc. registriert worden seien mit über 100 Mio. Menschen, die von den Auswirkungen betroffen waren. Angesichts dessen könne „Resilienz“ nur Vorbeugen heißen mit Modifikation der urbanen Infrastrukturen und einem kommunikativen Stadtmanagement. Die Natur als Strategie anerkennen erfordere langfristiges Denken. Im Zuge der weiteren breit gefächerten Diskussionen sprach **Torsten Böling** vom Bochumer Institut **InWIS** das Problem der abgehängten peripheren Stadtquartiere an und die Notwendigkeit, für deren Belebung rentierliche Nutzungen zu finden. Ein Ansatz könnten Präventionsketten im Quartier sein, darin stimmte **Stefan Bräunling** vom **Kooperationsverbund Gesundheitliche Chancengleichheit** aus Berlin zu. Dazu seien Allianzen mit der Wohnungswirtschaft und den Kommunen erforderlich, die Moderationsaufgaben übernehmen könnten.

Eigentlich sei ein breites Wissen vorhanden, sogar eine Überfrachtung mit Informationen - Lothar Wieler sprach von der „Infodemie“. Aus dem digitalen Datenpool müssten aber mehr konkret realisierbare Ziele abgeleitet werden, vergleichbar mit Textaufgaben, wie es **Frank Knospe**, Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster der Stadt Essen, greifbar machte. Um das Thema in ressortübergreifenden Allianzen weiter voranzutreiben, sollen, auf dieser Konferenz aufbauend, weitere Veranstaltungen folgen. Parallel dazu ist ein Trägerverein für eine Art „Internationale Pflege-Bau-Ausstellung“ in Gründung, um den Praxisbezug zu Themen der präventiven „Urbanen GesundheitsLandschaften“ herzustellen.

Als anregende Lektüre zum Thema mit Spaßfaktor dank der Illustrationen von Marie Enders und Laura Vonhoegen sei hier die Neuerscheinung empfohlen: **Christa Reicher** und **Jürgen Tietz**: Atmende Städte. Zukunftschancen für Stadt und Land mit und nach Corona.

Springer Vieweg Verlag 2022
ISBN 978-3-658-37758-8 ISBN 978-3-658-37759-5 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-37759-5>

GEFÖRDERTES WOHNEN: ORIENTIERUNG IM FÖRDERDSCHUNDEL

von **Arnaud Ahlborn**, Geschäftsführer von **INDUSTRIA**

Günstigen Wohnraum bereitzustellen, ist eine der drängendsten Aufgaben der Politik. Für die Privatwirtschaft ist es durchaus lukrativ, geförderte Wohnungen zu schaffen und im Bestand zu halten. Der Renditeerfolg hängt aber vom Format der Förderungen ab, und die Bandbreite ist immens. Für privatwirtschaftliche Akteure ist diese Fragmentierung eine große Hürde. Das geht aus der Studie „Geförderte Wohnungen als Investment“ hervor, die **bulwiengesa** im Auftrag der **INDUSTRIA** erstellt hat. ►



Die Zinswende hat Investments in gefördertes Wohnen im Vergleich zum frei finanzierten Wohnen attraktiver gemacht, so ein zentrales Ergebnis der Studie. Entscheidend ist jedoch die Finanzierungsstruktur. Je höher die öffentlichen Zuschüsse und Förderdarlehen, desto weniger klassischer Bankkredit ist nötig, was in Zeiten steigender Zinsen den Ausschlag gibt.



Bis zu 4,0 Prozent Ausschüttungsrendite

Mit geförderten Wohnungen lässt sich in Immobilienfonds eine Ausschüttungsrendite von knapp einem halben Prozentpunkt über der von frei finanziertem Wohnungsbau erreichen. Insgesamt kann die Ausschüttungsrendite bis 4,0 Prozent betragen. Diese Werte hat bulwiengesa anhand von Fallbeispielen ermittelt, drei jüngeren Ankäufen von Industria in Lörrach (Baden-Württemberg), Mainz (Rheinland-Pfalz) und Stein bei Nürnberg (Bayern).

Programm der Mietwohnraumförderung NRW, wobei die **NRW.Bank** die Darlehen ausreicht. In Ergänzung zu den Ländern haben Kommunen die Möglichkeit, mit eigenen Mitteln Förderprogramme zu gestalten. Aktuell nehmen dies nur 27 Städte wahr, in NRW einzig Düsseldorf. Hinzu kommen Förderprogramme des Bundes. Wie gut sich immobilienwirtschaftliche Akteure mit den sich teilweise überschneidenden oder auch widersprechenden Förderinstrumenten auskennen, ist für den Erfolg eines Investments maßgeblich.

Top-20 Käufer geförderter Wohneinheiten

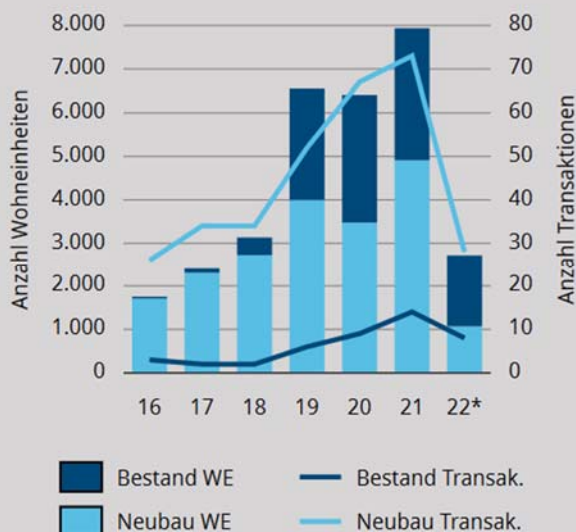
in Deutschland, nach Wohneinheiten
Transaktionen zwischen 2016 und 1. HJ 2022

Nr.	Firma	Anzahl geförderte Einheiten	Anzahl Deals
1	HOWOGE	3.171	11
2	degewo AG	3.102	9
3	LEG Immobilien AG	2.404	7
4	Vivawest Wohnen GmbH	2.299	16
5	INDUSTRIA WOHNEN GmbH	1.252	24
6	GEWOBAG	1.078	6
7	Nassauische Heimstätte	822	12
8	Gesobau AG	738	6
9	Gateway Real Estate AG	700	1
10	HanseMerkur Grundvermögen AG	602	6
11	Deutsche Wohnen SE	588	7
12	hanova WOHNEN GmbH	557	3
13	Hamburg Team	497	11
14	Quantum Immobilien AG	426	8
15	STADT UND LAND	394	4
16	Wertgrund Immobilien AG	357	7
17	pantera AG	329	3
18	BayernHeim GmbH	306	5
19	Commerz Real und Wertgrund	301	3
20	Wohnbau GmbH	297	6
Gesamt		20.220	155

Quelle: bulwiengesa AG

Transaktionen für gefördertes Wohnen

in Deutschland, 2016 bis 1. HJ 2022, Deals im Neubau und Bestand



Quelle: bulwiengesa AG; * 1. HJ 2022
Bei 23 Transaktionen ist Anzahl der geförderten Wohneinheiten unbekannt.

2021 war bisheriges Rekord-Transaktionsjahr

Transaktionen mit geförderten Wohnungen gibt es in nennenswertem Umfang in Deutschland erst seit 2016. Danach stieg jährlich sowohl die Zahl der Transaktionen als auch die Menge der verkauften Wohneinheiten. Der Übernahme der **Deutsche Wohnen** durch die **Vonovia** beeinflusste 2021 maßgeblich das Transaktionsvolumen, das eine Rekordhöhe erreichte. 2020 sorgte jedoch die Corona-Pandemie für einen Knick. Insgesamt wurden von 2016 bis zum ersten Halbjahr 2022 rund 31.000 geförderte Wohnungen als Neubau oder im Bestand verkauft.

Auch wenn die soziale Wohnraumförderung eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen ist, liegt die Zuständigkeit für die Durchführung bei den Bundesländern. Maßgeblich für Nordrhein-Westfalen ist das

Innerhalb dieses Zeitraums stammten die 20 größten Verkäufer von Förderwohnungen durchweg aus der Privatwirtschaft. Der größte Verkäufer ist die Deutsche



Essen

Die Fahrschule **We Drive** und der Lautsprecherhersteller **GP Acoustics GmbH** haben je eine halbe Büroetage mit 200 qm bzw. 295 qm Fläche in dem **ADAC-Neubau Nordhofstraße 2** angemietet. **Brockhoff OFFICE** vermittelte.

Im künftigen runderneuten „Königshof“ Willy-Brandt-Platz 1a hat die **AllDent Zahnzentrum GmbH** rd. 1.200 qm Praxisfläche angemietet. **CUBION** vertrat die Eigentümerin, die **Koerfer Gruppe**, **BNPPRE** die Mieterin. Der gemischt genutzte Umbau basiert auf dem Neubau für **Horten**, später **Kaufhof**, an Stelle des ehemaligen **DEFAKA Kaufhaus** von 1937.

Carestone hat das Altenpflegeheim "Haus Kettwig" Akademiestr 2 mit 89 Pflegeplätzen auf 4.565 qm Fläche sowie die benachbarte Seniorenwohnanlage Karlsbader Weg 5 mit 41 Wohneinheiten auf 2.869 qm erworben. Neuer Betreiber beider Einrichtungen wird **Auvictum**. **Brockhoff** hat die Transaktion vermittelt.

Geldern

Aengevelt vermittelt für einen siebenstelligen Euro-Betrag den Verkauf von drei vollvermieteten Mehrfamilienhäusern Karl-Arnold-Straße 1 – 5 an die kommunale Wohnungsgesellschaft **GWS Geldern**. Die Häuser Baujahr 1970 mit 24 Wohnungen wurden 2022 teilsaniert. Verkäufer ist die **Kocken Immobilien Gruppe**.

Gelsenkirchen

Vivawest hat das Entwicklungsgebiet "Lubig Quartiers" Deutscherrenstraße 175-187 in Bonn-Lannesdorf von einer Projektgesellschaft der **Lubig GmbH** und **Ten Brinke** übernommen. Dort entstehen 161 Wohnungen, darunter 58 öffentlich gefördert, mit zusammen 12.250 qm Wohnfläche und drei Gewerbeeinheiten. Fertigstellung Mitte 2026.

Wohnen, was allerdings mit der Übernahme durch die Vonovia zusammenhängt. Auf dem zweiten Platz liegt die **Dr. Albert Speck & Haus Baden GBR** mit einem einzigen größeren Paketverkauf in mehreren NRW-Städten. Darauf folgen die Projektentwickler **GBI**, **Instone** und **Bonava**.

Bei den Käufern geförderter Wohnungen dominieren die privatwirtschaftlichen Unternehmen mit einem Anteil von 62 Prozent. Rund ein Drittel entfällt auf kommunale Unternehmen, während Genossenschaften kaum geförderte Wohneinheiten kaufen. Die ersten beiden Plätze der Top-20 Käufer belegen die Berliner kommunalen Unternehmen **Howoge** und **Degewo**, wobei der erwähnte Deal mit der Deutschen Wohnen einen Großteil der erworbenen Wohneinheiten ausmacht. Auf den nächsten drei Rängen folgen die privatwirtschaftlichen Unternehmen **LEG Immobilien** und **Vivawest**, die beide stark in NRW vertreten sind, sowie die **INDUSTRIA**.

Insgesamt begünstigen die aktuellen Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt die Attraktivität des Investments in sozialen Mietwohnungsbau. Mit unkomplizierten und kreativen Maßnahmen kann die dringend benötigte Angebotsausweitung an Sozialwohnungen gelingen. Bund, Länder, Kommunen und private Investoren müssen dazu effizient zusammenarbeiten.

Die Studie „Geförderte Wohnungen als Investment“ kann unter dem folgenden Link heruntergeladen werden: <https://www.industria-immobilien.de/presse-news/gefoiderte-wohnungen-als-investment/> □

BÜROMARKT KREFELD – BÜROBESCHÄFTIGTE ALS BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Im Zweijahrestournus erarbeitet das IRI – Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft die Kennzahlen des Büromarktes in Krefeld. Die Bilanz 2022 fällt überraschend positiv aus.

Von den ab 2020 fertiggestellten Neubauten stehe nur 1% leer. Sie seien gut vom Markt angenommen worden und trotz Corona wuchs in den Jahren 2019-21 die



Freigabe KREFELD BUSINESS



Krefeld Campus Fichtenhain 44, Campus Circle. Freigabe KREFELD BUSINESS

nur wenige Flächen durch Neu- und Umbauten hinzugekommenen, es befanden sich aber umfangreiche Projekte in der Realisierung u.a. am Willy-Brandt-Platz südlich des Hauptbahnhofs. Dort kann das ambitionierte Großprojekt bob.krefeld mit 7.500 qm Gesamtfläche knapp ein Jahr vor Fertigstellung bereits Vollvermietung melden, Projektentwickler ist eine Projektgesellschaft der **BOB efficiency design AG** mit Sitz in Aachen. Zwei Drittel der Leerstände betreffen allerdings Objekte mit Baudaten ca. 1970 bis 1999, die in unsaniertem Zustand nur wenig Aussicht auf eine Nachvermietung haben. Die geringe Verfügbarkeit von Flächen in moderner Ausstattungsqualität führte jedoch bereits dazu, dass auch in diesem Sektor die Leerstandsrate rückläufig war. Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 8,6 Euro/qm, ein Zuwachs von 7,5% seit 2020 und damit trotz allgemeiner Teuerung „ein ordentliches Preis-Leistungs- bzw. Risiko-Rendite-Verhältnis. Das ist attraktiv sowohl für Nutzer als auch für Investoren“, schlussfolgerte Eckart Preen.

Zahl der Bürobeschäftigten um über 1.000 – ein durchaus überraschendes Ergebnis, berichtet **Eckart Preen**, Leiter von **KREFELD BUSINESS**. Für die Erfassung der Veränderungen auf der Immobilienseite wurde das Liegenschaftskataster herangezogen und mit Medienberichte über Neu- und Umbauprojekte abgeglichen. Die Zahl der Beschäftigten ergab sich aus statistischen Angaben der Bundesagentur für Arbeit und der amtlichen Personalstandstatistik ergänzt um die Zahl der Selbstständigen aus dem Mikrozensus. Aus der Veränderung der Anzahl der Bürobeschäftigten wurde dann auch die Entwicklung der Büroflächennachfrage abgeleitet. „Dabei liegt (noch) die Annahme zu Grunde, dass Bürobeschäftigte Schreibtischarbeiten verrichten und dabei Büroräumlichkeiten des Arbeitgebers in Anspruch nehmen“, heißt es in der Mitteilung. Diese Korrelation dürfte bei der nächsten Überprüfung nicht mehr aussagefähig sein, wenn sich die Tendenz zum Nebeneinander von Büroarbeit und Home Office verstetigt.

Die aktuelle Erhebung ergab für die Gesamtstadt eine Leerstandsquote von 5,5% (- 1,37% gegenüber der vorigen Erhebung) und für die City von 5,6% (-2,9%). Zusammen in absoluten Zahlen 61.855 qm bei einem Gesamtbestand von 1,134 Mio. qm. Seit 2020 seien

Sehr erfolgreich entwickelte sich der Businesspark Fichtenhainer Allee im Süden der Stadt mit neuen Gewerbebauten, aber auch dem neuen Bürostandort Campus Fichtenhain in denkmalgeschütztem Gebäudebestand in einem parkartigen Areal von rd. 74.500 qm Gesamtfläche. Um 1905 war hier die erste „Rheinische Provinzial-Fürsorgeerziehungsanstalt“ für schwer erziehbare Knaben eingerichtet worden parallel zu der Erziehungsanstalt für Mädchen im Nordpark von Mönchengladbach. Nach Zwischennutzung vor und während des Zweiten Weltkriegs durch die SA und Militär betrieb dort der Landschaftsverband Rheinland eine Heimeinrichtung. 1997 erwarb schließlich die Grundstücksgesellschaft der **Stadt Krefeld mbH & Co. KG** das Gelände für die schrittweise Umnutzung als Gewerbe- und Bürostandort mit dem Fokus auf Kreativwirtschaft. Neben einer Jugendwerkstatt des **LVR** sind seither mehrere Gebäude für Büros, Veranstaltungen und Gastronomie eingerichtet worden, jeweils bezeichnet nach der Adresse CF mit Hausnummer. Ende 2020 wurde die denkmalgeschützte Sanierung des Gebäudes Nr. 57 abgeschlossen für Büros einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und 2021 folgte die ehemalige Kirche, die ein europaweit tätiges IT-Unternehmen bezog. □



PROJEKT DES MONATS: SKOFFICE DORTMUND

Wo Harpen Immobilien Projekte passend für den Standort, den Mikromarkt und die Nutzererwartungen entwickelt.

Es war das letzte freie Baufeld im Büroquartier „Stadtkrone Ost“, daher auch die drei Buchstaben S K O, kombiniert mit Office. Mit diesem Projekt ist die Konversion des ehemaligen Militärgeländes abgeschlossen. Wo früher Kasernen der britischen Rheinarmee standen, ist auf ca. 55 ha Fläche entlang dem östlichen Abschnitt der B1/Westfalendamm im Stadtgebiet Dortmund ein neues Büroquartier herangewachsen. 1997 hatte die Stadtkrone Ost Entwicklungsgesellschaft, als deren Mehrheitseigner die Stadtwerke Dortmund fungieren, das Gelände erworben mit Erweiterungen 2001 für den Neubau der Filiale der Deutschen Bundesbank wiederum auf Militärgelände sowie 2006 für den „Wohnpark Am Rosenplätzchen“ auf dem Areal der ehemaligen **Maschinenfabrik Schade**. Weitere Gesellschafter für die Stadtkrone Ost sind die Standort- und Projektentwicklung **Essen GmbH**, die Sparkasse Dortmund sowie die **Harpen Immobilien GmbH**.

Auf dem Baufeld zwischen Tiranastraße und dem ADAC-Gebäude Ecke Stockholmerstraße erwarb Harpen eine Teilfläche von ca. 13.500 qm für das Projekt SKOffice. Nachbar westlich der Tiranastraße an der Ecke zur Kreuzung Ruhrallee wird die neue Dortmunder Niederlassung

der **Continental Versicherung**. Adresse dieser Neubauten ist die Freie-Vogel-Straße, eine Erschließungsstraße parallel zum Westfalendamm und der B1. Bisher mündet die B1 erst weiter östlich in die A 44, wird aber aktuell bereits in diesem Abschnitt zur Autobahn ausgebaut. Aus dieser städtebaulichen Situation ergaben sich besondere Anforderungen an den Büroneubau.

Das Ensemble SKOffice besteht aus zwei nur über die Tiefgarage verbundenen U-förmigen Einzelbauten. Ihre Innenhöfe öffnen sich nach Süden in die ruhigere Zone einer parallelen Bürozeile und des Wohngebietes dahinter. Die Nordseite entlang der Autobahn bildet mit geschlossenen, rauen Klinkerfassaden trotz großzügiger Durchfensterung eine Art Lärmschutzwand für die Bebauung dahinter, sodass sich – mit Gutachten bestätigt - eine zusätzliche Lärmschutzmauer entlang der Autobahn erübrigt. Auf ihren je sechs Etagen bieten die Bauten A und B des SKOffice rd. 18.200 qm Mietfläche auf 22.000 qm BGF. Kurz nach Baubeginn Anfang August 2022 konnte eines der beiden Häuser komplett an **Nucera**, Tochterunternehmen von ThyssenKrupp, vermietet werden, weitere großflächigere Vermietungen stünden kurz bevor, heißt es. Dieser rasche Erfolg für ein rein spekulativ begonnenes Projekt in einer B-Stadt wie Dortmund spricht für ein funktionierendes und marktgerechtes Gesamtkonzept ausgerichtet auf Unternehmen, die sich hinsichtlich ihrer Büroflächen konsolidieren wollen und flexible Angebote in attraktiver Lage mit zukunftsweisender Bau- und Ausstattungsqualität suchen.



Mitentscheidend für den Erfolg war der Entwurf der Architekten **Tschoban Voss**, die derzeit vor allem durch den ambitionierten Holzhybridbau „EDGE Südkreuz Berlin“ bekannt sind und vor wenigen Jahren in Dortmund den Erweiterungsbau der **Volkswahlversicherung** am Südwall verantwortet haben. „Mit dem Design des SKOffice schlagen wir die Brücke zwischen dem urbanen, von internationalen Unternehmen geprägten Stadtquartier und der grünen Umgebung: Backstein, gerade Linien und erdige Farbtöne versprühen den

Freigabe: Harpen Immobilien



Gelsenkirchen

Der Logistikdienstleister **Alt FineCom Finishing-eCommerce-Logistics** hat rd. 30.000 qm Hallen- und Sonderflächen Fürstinnenstraße 2-10 angemietet zuzüglich rd. 800 qm Forschungs- und Entwicklungsfläche. **Cubion** war vermittelnd für den Mieter tätig.

Voerde

Rewe hat den Logistikneubau von **Beos Logistics** im Hafen Emmelsum mit rd. 23.000 qm Hallenfläche auf 45.000 qm Greenfield-Gelände komplett angemietet. Beos hatte das Areal von **DeltaPort Niederrheinhäfen** übernommen, GU ist **Köster Bau**, Fertigstellung Mitte 2023.

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.

Charme einer Industriearchitektur, die sich unauffällig in den grünen Rahmen einfügt," so beschreibt der Architekt **Ekkehard Voss** seinen Entwurf. Das Motto des SKOffice „a place to work, grow & live“ zielt auf eine ausgewogene Work-

Life-Balance für die Beschäftigten im Wechsel zwischen hocheffizienter Arbeitsumgebung, Teamzonen auf den Etagen und Freiräumen zum Durchatmen im Grünen. Dazu trägt das Raumklima bei mit dem hohen Nachhaltigkeitsanspruch nach KfW 40 EE (basierend größtenteils auf erneuerbaren



Freigabe: Harpen Immobilien Energiequellen) und

dem Label DGNB Gold. Für Heizung und Kühlung wird das SKOffice mit Geothermie aus ca. 140 m Tiefe, einer Sole-Wasser-Wärmepumpe und PV-Anlagen auf den Dächern ausgestattet. Dazu kommen ein erhöhter Dämmstandard, außen liegender Sonnenschutz plus Blendschutz und Dachbegrünung.

Trotz der Komplexität des Projektes sowie der derzeitigen Preisentwicklung beim Bauen ist der Projektleiter bei Harpen **Christian Peschges** sicher, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann wie zu Jahresbeginn mit dem Generalunternehmer Goldbeck vertraglich vereinbart. Mit dem Hochbau soll im Frühjahr 2023 begonnen werden, geplante Fertigstellung Mitte 2024. Für Harpen, das als sog. Investor Developer agiert, bedeutet das SKOffice das höchste Investitionsvolumen für ein Einzelprojekt. Dennoch ist es wie alle übrigen 45 Objekte bundesweit - darunter der sehr erfolgreiche OFFICE CAMPUS 51°7 in Bochum - für den Eigenbestand des stabil und finanzstark aufgestellten Unternehmens vorgesehen. □

WEITERE NACHRICHTEN

Mülheim a.d. Ruhr: Nach Medienberichten verhandelt der spanische Investor **Eurofund Group** über den Kauf des Rhein-Ruhr-Zentrums für 50 bis 100 Mio. Euro. 2017 kauften **Morgan Stanley** und **Redos** das Center samt **Karstadt** Arkaden und Büroturm für 250 Mio. Euro, finanziert von der **Hamburg Commercial Bank** und der **Deutsche Rückversicherung**. Weitere 100 Mio. Euro waren für die Modernisierung vorgesehen. **JLL** hat das Objekt für 150 Mio. angeboten.

VIVAWEST hat im Frühjahr 2022 mit dem Kölner Start-up **Planted** das Projekt „ein Baum für jeden abgeschlossenen digitalen Mietvertrag“ begonnen. Seither sind 10.000 Bäume auf 1,5 ha Grundstück gepflanzt worden. Der klimastabile sog. VIVAWEST-Wald soll aus Wildkirschen, Hainbuchen und Stieleichen bestehen.

Die **LEDOS AG** hat rd. 2.600 qm Hallen- und Bürofläche in der Geitlingstraße 115 von privat angemietet. Das Spezialunternehmen für die Wasseraufbereitung wurde von **RUHR REAL** beraten.